

Hochwertiges 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit modernem Ausbaustandard an Top Lage Chriesiweg 8, 5707 Seengen



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Verhandlungsbasis | CHF 2'300'000 |
| Verkauf | Nach Vereinbarung |

Kontakt

| | |
|----------|---|
| Beratung | Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 76 immobilien@hbl.ch www.hbl.ch |
|----------|---|

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Objektspezifische Informationen

| | | |
|------------------------|--|--------------------------|
| Verkaufsobjekt | 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus Chriesiweg 8 5707 Seengen | |
| Umfang | Einfamilienhaus Doppelgarage Wintergarten Umschwung | |
| Merkmale | Schöne, grosszügige und gepflegte Gartenanlage Cheminée im Wohnzimmer Moderner Ausbaustandard Komplettsanierung 2021 Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier Wintergarten Nähe zum See Ganztägige Besonnung Weitsicht mit ein wenig Seesicht | |
| Parzelle | Fläche | 850 m ² |
| Wohnhaus | Baujahr | 1977 |
| | Volumen (SIA 116) | ca. 1'054 m ³ |
| | Hauptnutzfläche (SIA 416) | ca. 170 m ² |
| | Nebennutzfläche (SIA 416) | ca. 95 m ² |
| Renovationen | Neuer Waschturm | 2022 |
| | Umgebungsarbeiten | 2021 / 2022 |
| | Ersatz Fenster | 2021 |
| | Ersatz Wärmepumpe Luft/Wasser | 2021 |
| | Dachsanierung | 2021 |
| | Elektroanlagen | 2021 |
| | Neue Storen im ganzen Haus (elektrisch) | 2021 |
| | Neue Markisen Balkon | 2021 |
| | Sanierung Sanitäranlagen | 2021 |
| | Küche | 2021 |
| | Neue Bodenbeläge | 2021 |
| | Malerarbeiten | 2021 |
| | Neues Umluftcheminée | 2021 |
| | Neuer Gartensitzplatz | 2021 |
| | Fassadensanierung | 2021 |
| | Ersatz Garagentor | 2021 |
| | Asbestrückbau | 2021 |
| | Ersatz sämtliche Aussentüren | 2021 |
| | Neue Duschglastrennwände | 2021 |
| | Neue Türblätter sämtlicher Innentüren | 2021 |
| | Wasserenthärtungsanlage | 2021 |
| | Photovoltaikanlage | 2021 |
| | Automatische Bewässerung Garten | 2021 |
| | Rasenroboter | 2021 |
| Autostellplätze | Garage | 2 |
| | Aussenparkplatz | 4 |

Parzellenspezifische Informationen

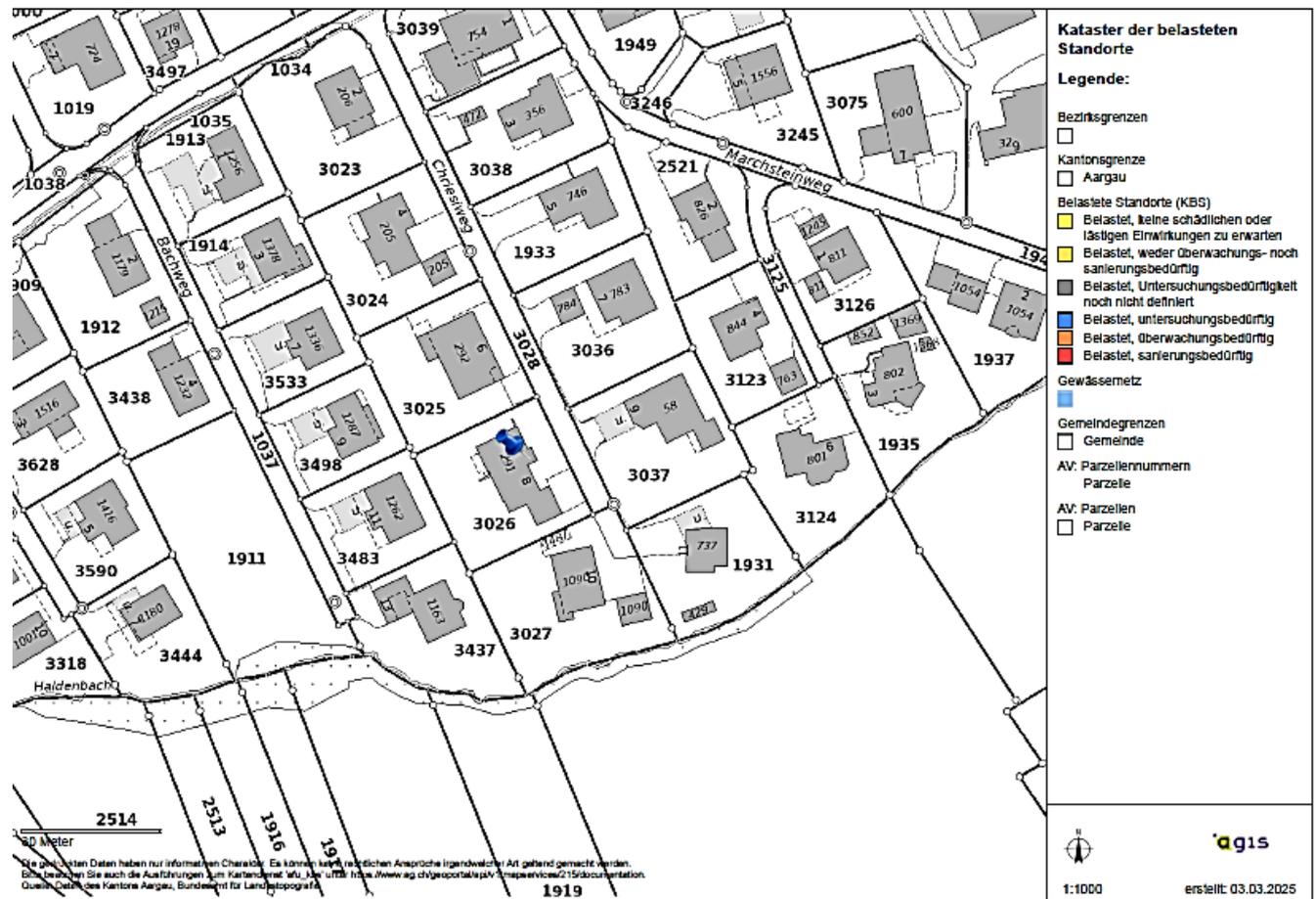
Bau- und Nutzungsordnung

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Zonenart | Wohnzone 2 (W2) |
| Ausnutzungsziffer | max. 0.5 |
| Grenzabstand | Gross --- |
| | Klein 4.0 m |
| Empfindlichkeitsstufe | II |

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Seengen.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Seengen

Allgemein

Seengen ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg im Kanton Aargau. Sie liegt im Seetal am Nordende des Hallwilersees. Das Zentrum des weit verzweigten Dorfes liegt rund 1 Kilometer vom Ufer des Sees entfernt am östlichen Rand des Seetals. In Richtung Westen erstreckt sich die flache Ebene des Aabachs. Das Gelände rund um die Nordspitze des Sees ist versumpft und steht unter Naturschutz. In Richtung Osten und Norden befinden sich die sanft abfallenden Hänge des 712 Meter hohen Eichbergs. Im Südosten, wo die Hänge auf das Seeufer treffen, wird Weinbau betrieben. Die Fläche der Gemeinde beträgt 1035 Hektaren, davon sind 313 Hektaren bewaldet und 102 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt befindet sich auf 712 Metern auf dem Eichberg, der tiefste auf 441 Metern am Ufer des Aabachs am Dreigrenzungspunkt zu Hallwil und Seon.

Insgesamt wohnen 3'934 Bürger im Dorf (Stand 31. Dezember 2024). Der Steuerfuss beträgt 72%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über 2 Kindergärten und 5 Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der oblig. Volksschule unterrichtet werden (Primar-, Real-, Sekundar-, Bezirksschule). Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau oder Wohlen.

Verkehrsanbindung

Der Bezirkshauptort Lenzburg ist mit dem Auto von Seengen aus innerhalb von 20 min erreichbar. Die nächste Autobahneinfahrt (A1) in Lenzburg ist rund elf Kilometer entfernt. Die grossen Städte sind innert 100 Minuten (Bern), 54 Minuten (Zürich) oder 49 Minuten (Luzern) erreichbar. Der Bahnhof in Lenzburg ist mit dem Bus mit Direktverbindungen im Halbstundentakt, zu Stosszeiten im Viertelstundentakt, erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten

Im Zentrum von Seengen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Apotheke, drei Banken und eine Postfiliale. Ein umfassendes Dienstleistungsangebot befindet sich im nahen Lenzburg oder Seon.

Arbeitsmarkt

In Seengen gibt es gemäss Betriebszählung 2008 knapp 1000 Arbeitsplätze, davon 10 % in der Landwirtschaft, 22 % in der Industrie und 68 % im Dienstleistungsbereich. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung. Seit 1763 besitzt das Dorf das Marktrecht.

Kultur

Jeweils im Frühling und im Herbst findet der Vieh-, Landmaschinen und Warenmarkt statt, allerdings werden Vieh und Landmaschinen seit den 1980er Jahren nicht mehr angeboten. Im Dezember findet überdies jährlich ein Weihnachtsmarkt statt.

Freizeit & Natur

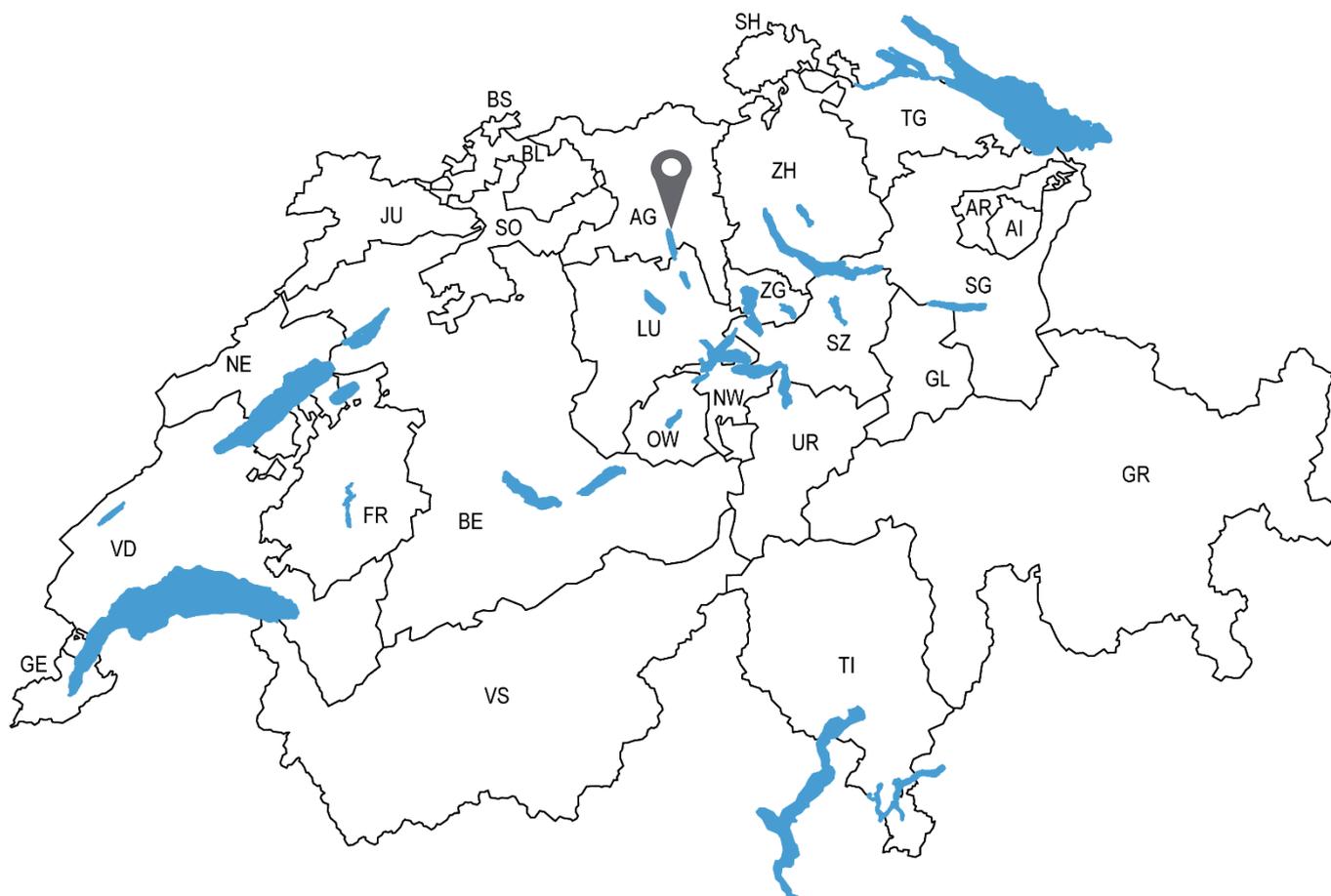
Die Seengen umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Nebst einer Turnhalle stehen ebenfalls mehrere Sportplätze zur Verfügung.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Seengen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im schönen Seetal.



Mikrostandort

Quelle: Agis



- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestelle
- 3** Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Kindergarten
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schulhäuser
- 7** Postfiliale
- 8** Bank

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Einschalenmauerwerk mit Dämmung aussen, Geschossdecken aus Beton, Kunststofffenster 3-fach Isolierverglasung im Badezimmer EG, Metallfenster in Waschküche/Technikraum, Holz-Metall-Fenster in den restlichen Räumen mit 3-fach Isolierverglasung, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, elektrisch bedienbar, sämtliche Fenster mit Plisseé, alle Badezimmer mit Milchglas, Haustüre aus Holz.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt. Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Duschzimmer mit raumhohen Feinsteinzeugplatten, Waschküche/Technikraum und Luftschutzraum mit Sichtmauer oder Beton gestrichen.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Waschküche/Technikraum und Luftschutzraum mit Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Eichenparkett, Duschzimmer, Waschküche/Technikraum und Luftschutzraum mit Keramikplatten.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Duschzimmer mit raumhohen Feinsteinzeugplatten.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Wohnzimmer mit Deckenverkleidung aus Stoff.

Bodenbeläge

Generell mit Eichenparkett, Duschzimmer, Bad en Suite und Eingangsbereich mit Feinsteinzeugplatten.

Sanitärräume / Waschen

Bad en Suite (EG): Klosett (Geberit), Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne mit Trennwand, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (EG): Klosett (Geberit), Lavabos mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, hindernisfreie Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (UG): Klosett (Geberit), Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, hindernisfreie Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche: Lavabo, Waschmaschine (2022) und Wäschetrockner (2022) von Fust.

Küche

Einbauküche mit Keramikabdeckung, Fronten aus Kunstharz, Rückwand aus Glas, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug (Bora), Backofen und Steamer (Miele), Kühlschrank mit integrierten Gefrierfächern (Liebherr) und Geschirrspüler (Miele).

Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe (BJ 2021), Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung, Entkalkungsanlage (BJ 2021).

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschalter, Spots im Wohnzimmer, Küche, Korridor und Duschzimmer im EG, Photovoltaikanlage (BJ 2021).

Umgebung

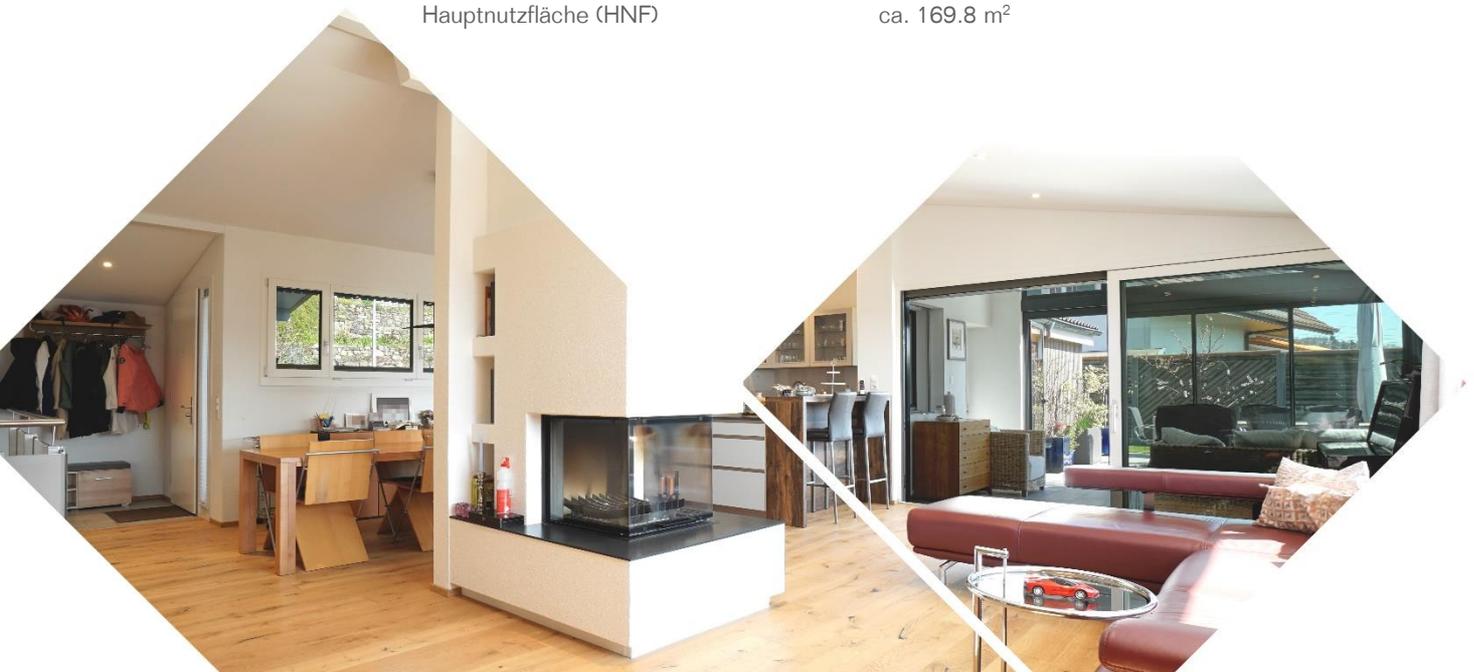
Grosszügiger Umschwung rund um das Haus mit herrlicher Weitsicht mit Gehwegen aus Gartenplatten und Rasenflächen, welche teilweise eingezäunt sind. Die Liegenschaft ist somit ideal für Tierliebhaber geeignet. Terrassierte Gestaltung mit Gartenstützmauern, Reben und Aussentreppen aus Beton. Bäume, Pflanzen und Büsche zieren den Garten. Ein grosszügiger Wintergarten, für gemütliche Morgen-, Mittag- oder Abendstunden und wunderbare Sonnenuntergänge, laden für jedes Wetter zum Verweilen ein.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als sehr gut ein. Die Liegenschaft ist in einem sehr gepflegten Zustand. Sie wurde im Jahr 2021 komplett saniert. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; grosszügiger Umschwung, genügend Stauraum, lichtdurchflutete Räume, hoher Ausbaustandard und eine fantastische Weitsicht - um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

| | | |
|-------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Untergeschoss (HNF) | TV-Zimmer | 15.1 m ² |
| | Korridor | 5.5 m ² |
| | Zimmer 3 | 19.2 m ² |
| | Zimmer 4 | 12.8 m ² |
| | Duschzimmer | 3.5 m ² |
| | Zwischentotal | 56.0 m² |
| Untergeschoss (NNF) | Waschküche/Keller | 33.3 m ² |
| | Technikraum | 9.0 m ² |
| | Luftschutzraum | 7.3 m ² |
| | Zwischentotal | 49.5 m² |
| Erdgeschoss (HNF) | Eingangsbereich | 5.5 m ² |
| | Wohnzimmer/Küche/Esszimmer | 59.5 m ² |
| | Vorplatz | 4.8 m ² |
| | Zimmer 1 | 17.5 m ² |
| | Bad en Suite | 6.7 m ² |
| | Zimmer 2 | 12.8 m ² |
| | Duschzimmer | 3.6 m ² |
| | Treppe EG - UG | 3.4 m ² |
| Zwischentotal | 113.8 m² | |
| Erdgeschoss (NNF) | Doppelgarage | 35.1 m ² |
| | Wintergarten | 10.1 m ² |
| | Zwischentotal | 45.2 m² |
| Totalisierung | Nebennutzfläche (NNF) | ca. 94.7 m ² |
| | Hauptnutzfläche (HNF) | ca. 169.8 m ² |



Impressionen

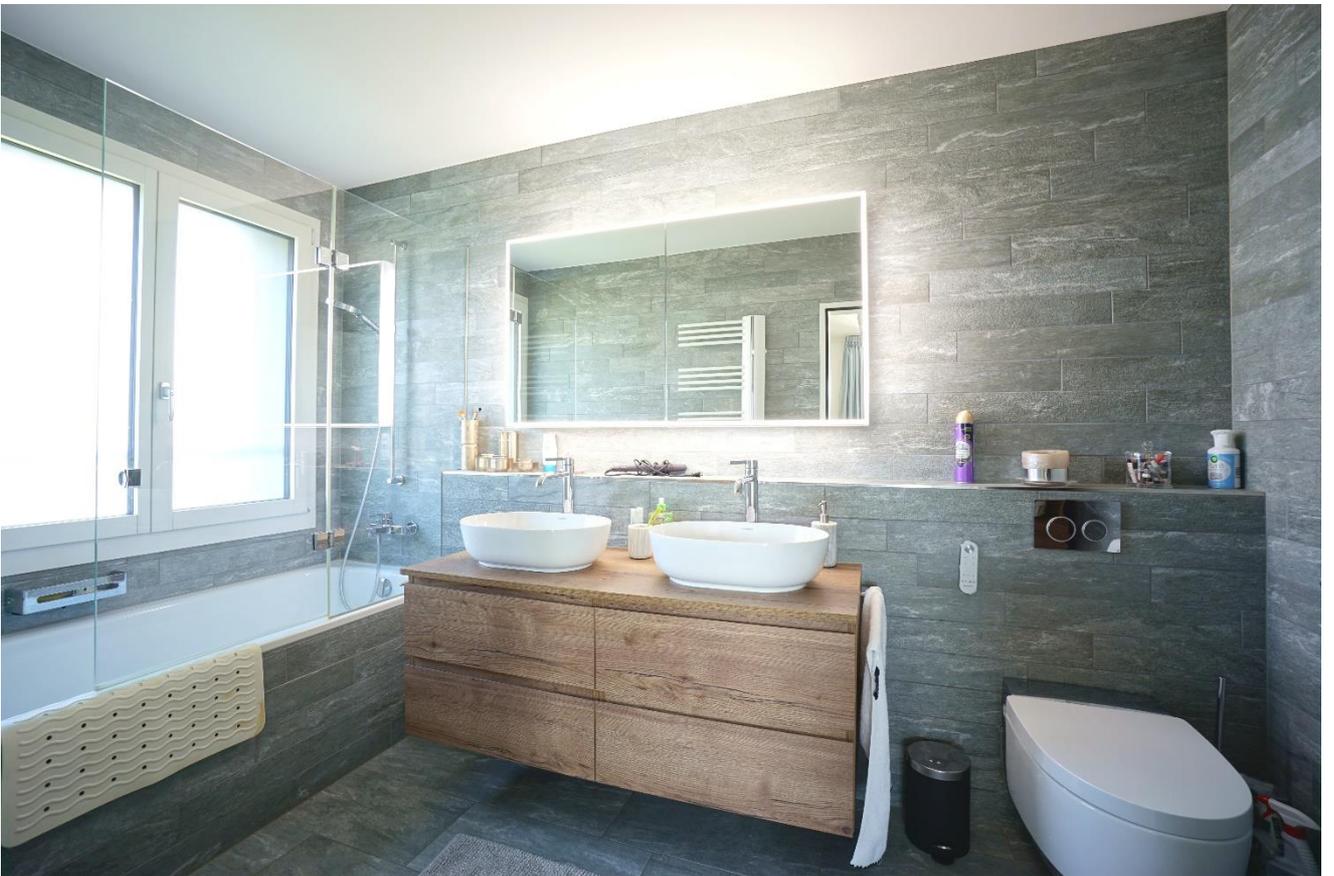












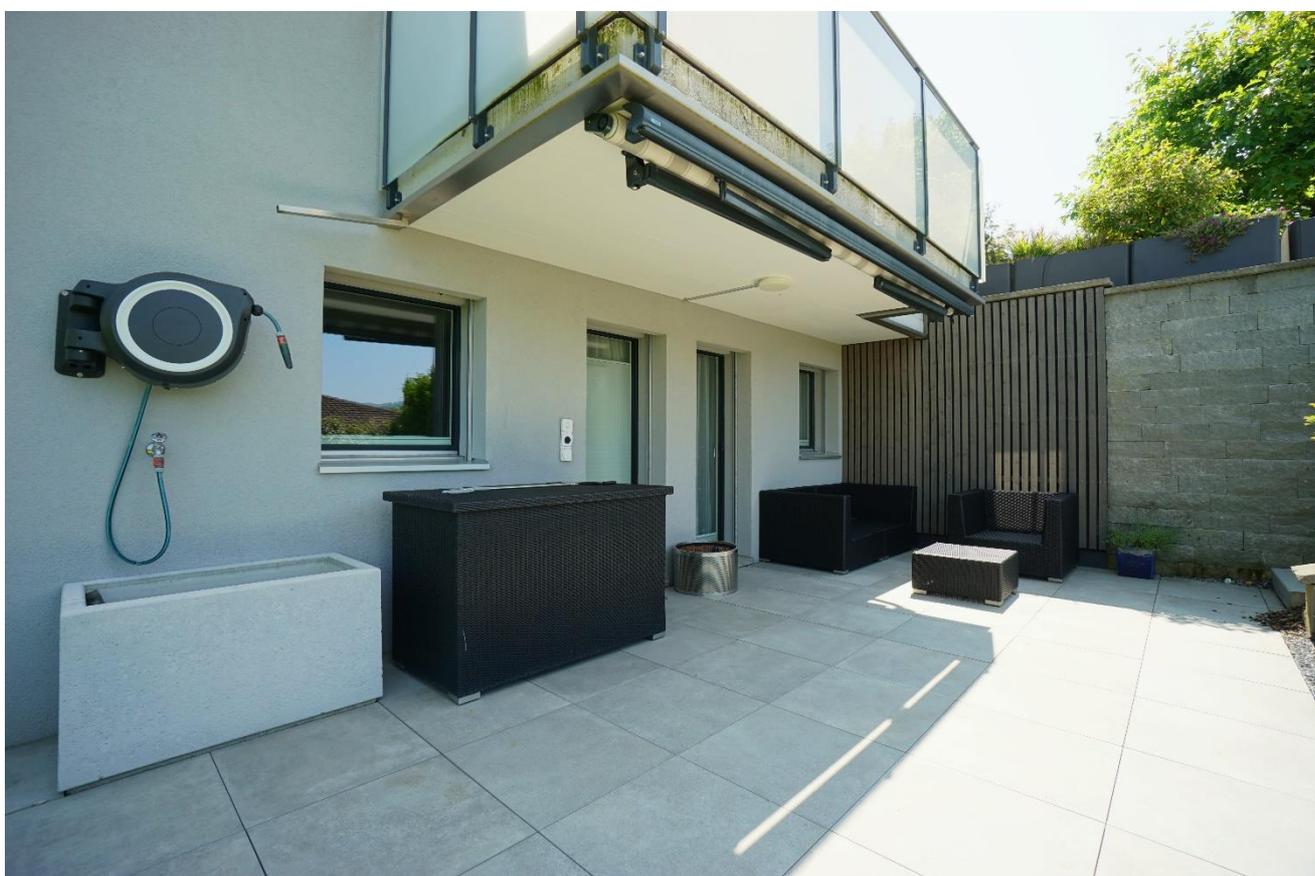






















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



418720

[Redacted address information]

Police Nr. 140835

Aarau, 9. November 2024
ANP / 003

Eigentümer/Eigentümerin

[Redacted owner information]

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde | Gebäude-Nr. | Gebäudeadresse | Baujahr |
|-------------|-----------------|----------------|---------|
| Seengen | 291 | Chriesiweg 8 | 1977 |
| Schätzdatum | Entwertung in % | Wohnfläche | Index |
| 15.05.2024 | 10.3 | 311 | 559 |

Gebäudebeschreib

Einfamilienhaus, Garage

| Versicherungsdeckung Neuwert | Versicherungswert CHF | Ansatz ‰ | Jahresbeitrag CHF |
|---|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar | | | |
| - Gebäude 1'017'000 | 1'097'000 | 0.330 | 362.00 |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) 80'000 | | | |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja | 1'097'000 | 0.010 | 10.95 |
| Gebäudewasser (freiwillig) Ja | 1'097'000 | Max. | 422.10 |
| - Selbstbehalt CHF 200 | | | |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus Ja | 1'097'000 | Max. | 41.15 |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | 41.80 |
| Interventionsabgabe | 1'097'000 | 0.045 | 49.35 |
| Präventionsabgabe | 1'097'000 | 0.030 | 32.90 |
| Total | | | 960.25 |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Seengen (AG) / CH829571051122 / 3026 / - / 4208 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

| | |
|-------------------------------|--|
| Politische Gemeinde / BfS-Nr. | Seengen / 4208 |
| Grundbuchname | Seengen |
| Grundstück-Nr. | 3026 / - / 4208 / - |
| E-GRID | CH829571051122 |
| Beschreibung | |
| Fläche | 850 m2 |
| Plan-Nr. | 57 |
| Lagebezeichnung | Halde |
| Bodenbedeckung | Gebäude, 185 m2 Gartenanlage, 665 m2 |
| Gebäude/Bauten | Einfamilienhaus, Garage, EGID: 596654, Nummer: 291, Flaechenmass: 185 m2, Anteil auf Grundstück: 185 m2 Adresse: EDID: 0, Chriesiweg 8 5707 Seengen |

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum 1/11, Seengen CH671195950518 / 3028 / - / 4208 / -

Eigentum

02.10.2019 023-2019/10525/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine Grundpfandrechte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 15.02.2025

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH829571051122>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

| | |
|------------------------|---|
| Geschichte | N |
| Eigentümer-History | N |
| Plan für das Grundbuch | Y |
| ÖREB-Kataster | N |
| Erweiterter Auszug | Y |

Grundbuchdaten:

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Bereitgestellt durch: | Grundbuchamt Wohlen |
| Aktualitätsstand: | 15.02.2025 |

Vermessungsdaten:

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Bereitgestellt durch: | Vermessungsamt des Kantons Aargau |
| Letztmals nachgeführt am: | 23.06.2012 |
| Aktualitätsstand: | 16.01.2025 |

Auszug erstellt am: 18.02.2025 10:24:40

Sanierungspläne

Plan:

Grundriss Erdgeschoss

Bauherrschaft:

MST:

Sachbearbeiter:

WM

Format:

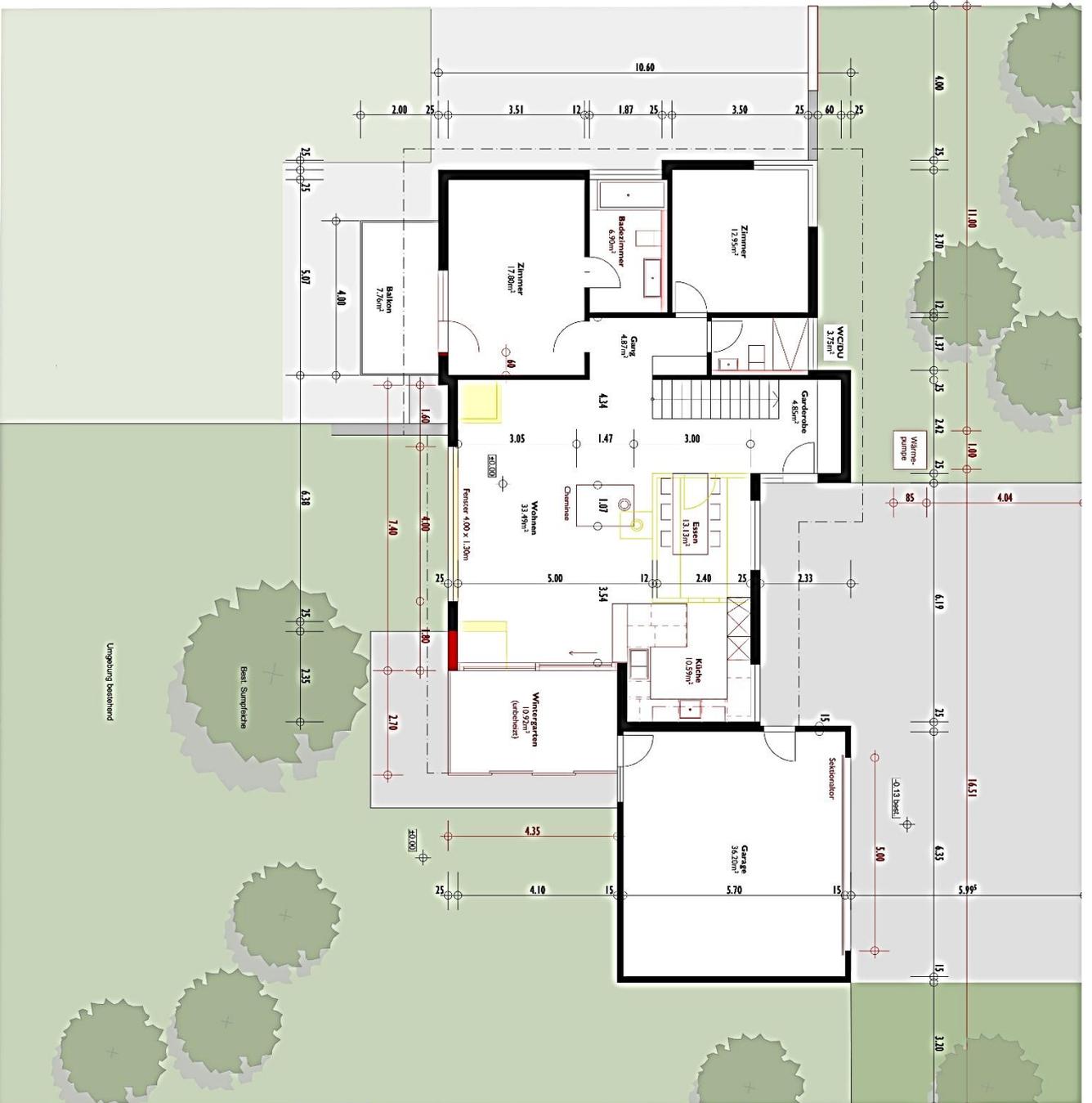
A3

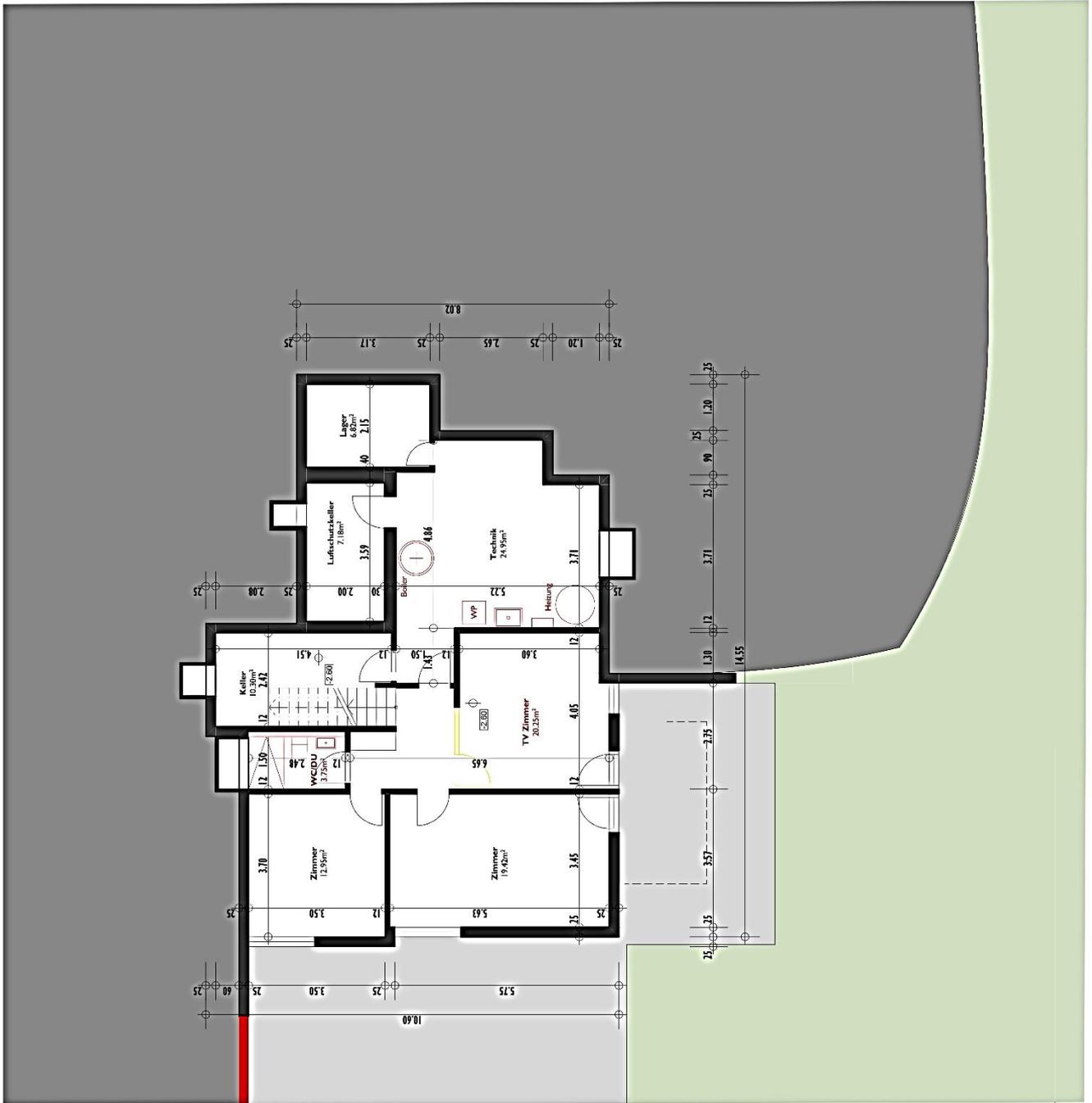
Datum:

07.05.2021

- Neu
- Bestand
- Abbruch

Projekt:





Sanierungspläne

Plan: Grundriss Untergeschoss

Bauherrschaft: [Logo]

MST: [Logo]

Sachbearbeiter: wm

Format: A3

Datum: 07.05.2021

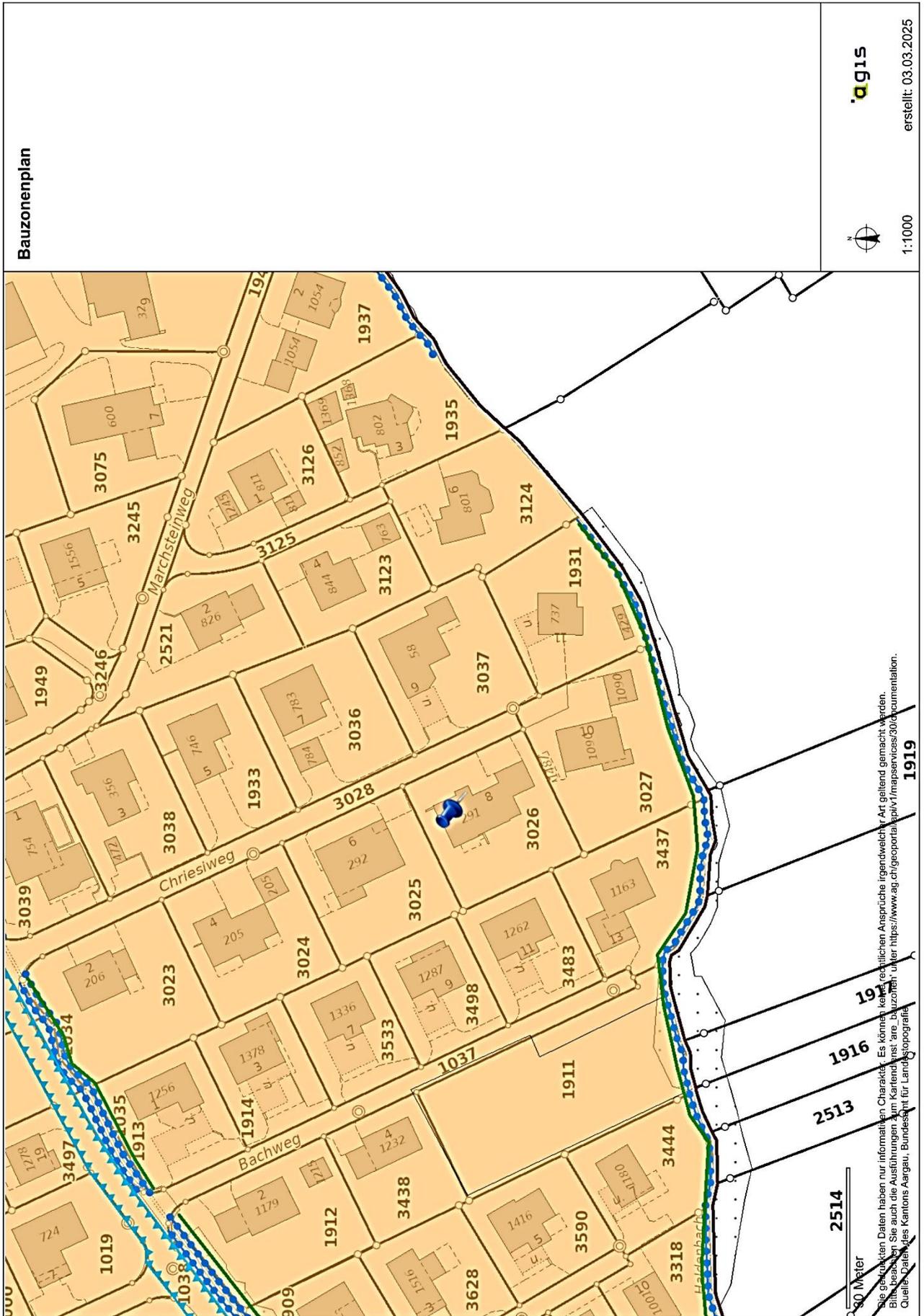
Neu (Red)

Bestand (Grey)

Abbruch (Yellow)

Projekt: [Logo]

[Logo]



Bauzonenplan



1:1000

agis

erstellt: 03.03.2025

Sie erhalten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausnahmen zum Kartendruck im Bereich "Hinweise" unter <https://www.ag.ch/geoportal/gpv/mapservices/3016/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landtopografie

1919

1916

2513

2514

50 Meter

Legende:

Statische Waldgrenze



Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte Innerhalb der Bauzone

- Grenzstein Innerhalb BZ
- Wegkreuz innerhalb BZ
- Brunnen innerhalb BZ
- Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte Innerhalb der Bauzone

- Einzelbaum Innerhalb BZ
- Aussichtspunkt Innerhalb BZ
- Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ
- Geologisches Objekt innerhalb BZ
- Weiteres Naturobjekt Innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

- Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen Innerhalb der Bauzone

- Hochwassergefahrenzone Stufe 1
- Hochwassergefahrenzone Stufe 2
- Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken Innerhalb der Bauzone

- Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen Innerhalb der Bauzone

- Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO
- Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte Innerhalb der Bauzone

- Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen Innerhalb der Bauzone

- Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht



Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein- oder Umzonung



Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen Innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld

Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone

