

Zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten mit grossem Aus- und Umbaupotenzial!

Reussgasse 12, 5703 Seon



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'290'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82 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 Reussgasse 12 5703 Seon	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus mit Baulandparzelle Scheune Aussenstellplätze	
Merkmale	Grosszügiger Umschwung Aus- und Umbaupotenzial Für Handwerker bestens geeignet Zentrale Wohn- und Arbeitslage Hohe Anzahl Autostellplätze	
Parzelle	Fläche	1'452 m ²
Wohnhaus	Baujahr EFH	1924
	Volumen EFH (SIA 116)	ca. 3'318 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 185 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 230.0 m ²
Autostellplätze	Aussenstellplätze	10

Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Kernzone	
Ausnutzungsziffer		
Grenzabstand	5.0 m	
Gebäudehöhe	Schrägdach	17 m
	Flachdach	15 m
Empfindlichkeitsstufe	III	

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Seon

Allgemein

Namentlich wird Seon erstmals 893 in einem Zinsrodel des Frauenmünsterklosters Zürich erwähnt. Die ältesten gefundene Überreste stammen jedoch aus dem Ende des 1. Jahrhunderts. Forscher schliessen deshalb auf eine bereits sehr frühe Besiedlung dieser Gegend. Obwohl zu Beginn des 13. Jahrhunderts das ortsansässige Geschlecht der Herren von Seon auftaucht, wurden nie Spuren einer Burg gefunden. Das Gelände rund um das grösste Dorf des Seetals wird durch eine Endmoräne geprägt. Westlich des Dorfes erhebt sich ein bewaldeter Hügelzug. Dieser bildet die Grenze zum Wynental. Etwa eineinhalb Kilometer südlich des Dorfzentrums liegt der Weiler Retterswil, welcher 1899 eingemeindet wurde.

Insgesamt wohnen 5'647 Bürger im Dorf (Stand 31. Dezember 2024). Der Steuerfuss beträgt 108% (Stand 2022).

Bildung

Die Gemeinde verfügt über sechs Kindergärten und drei Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden (Primarschule, Realschule, Sekundarschule, Bezirksschule).

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich in Aarau.

Verkehrsanbindung

Durch das Dorf verläuft die Hauptstrasse von Lenzburg durch das Seetal nach Luzern. Der sechs Kilometer entfernte Autobahnanschluss Aarau-West der A1 ist über eine Nebenstrasse via Schafisheim erreichbar. Seon besitzt eine Haltestelle an der Seetalbahn der SBB, welche von Lenzburg nach Luzern verkehrt. Vom Bahnhof Lenzburg aus führen zwei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg nach Seon. Ab dem Bahnhof Lenzburg stehen zahlreiche Verbindungen in die gesamte Schweiz zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Seon mehr als nur die Grundbedürfnisse ab. Es stehen Filialen von Coop, Migros, Denner sowie Primo zur Verfügung. Für Grosseinkäufe oder Shopping findet sich im nahen Buchs AG oder Lenzburg ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften. Zusätzlich bietet Seon ein etabliertes Sportartikelgeschäft, diverse Restaurants, Cafés, eine Bank, eine Postfiliale sowie zwei Arztpraxen und eine Apotheke.

Arbeitsmarkt

In Seon gibt es gemäss Betriebszählung 2008 rund 2350 Arbeitsplätze. Das bekannteste Unternehmen mit Sitz in Seon ist der Sportausrüstungshersteller Mammüt Sports Group. Daneben gibt es zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Dennoch sind viele Erwerbstätige Wegpendler und arbeiten in der näheren Umgebung, hauptsächlich in Lenzburg.

Freizeit & Natur

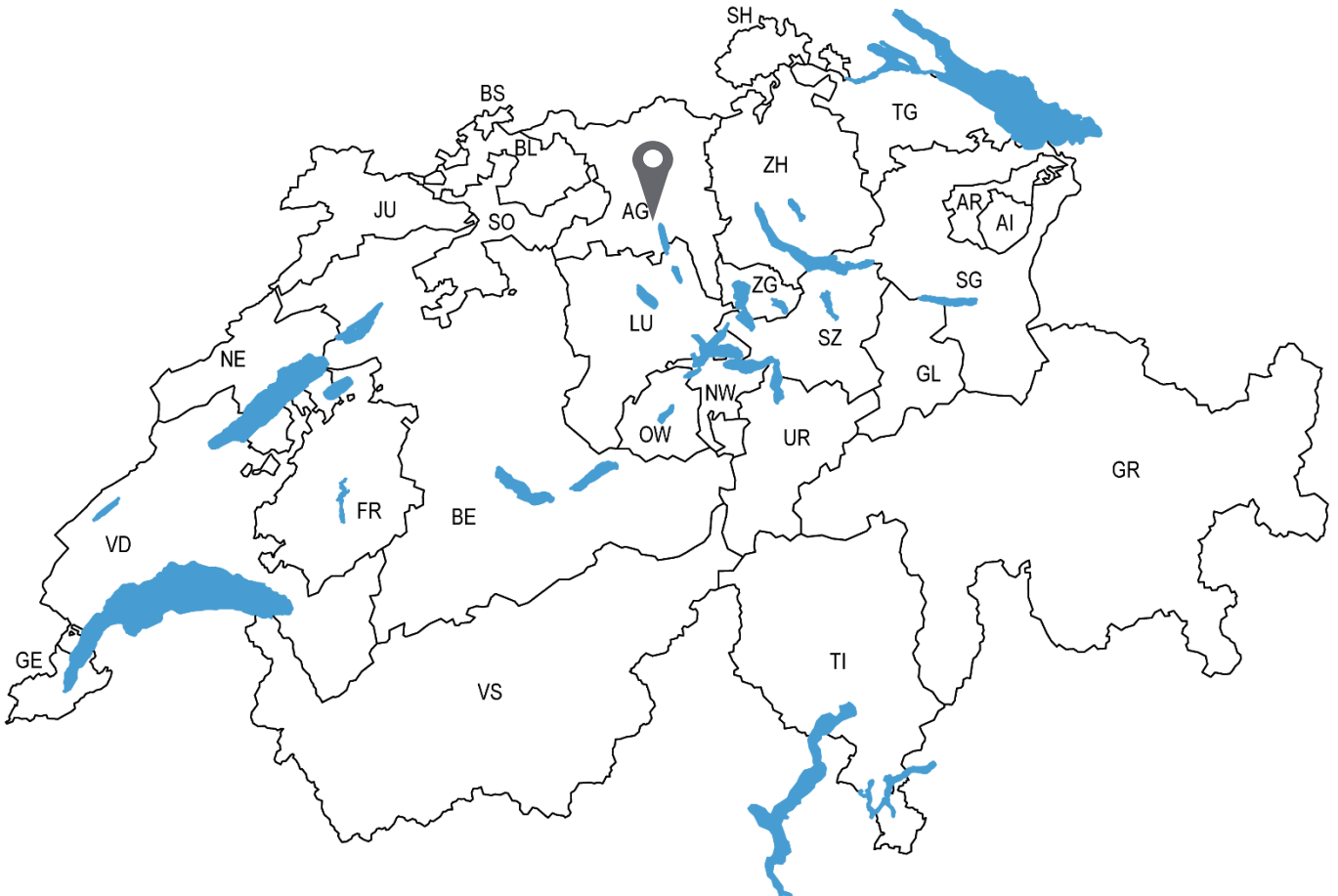
Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Ebenso lädt in der kälteren Jahreszeit das Hallenbad zum Planschen und Schwimmen ein. Sollten Sie geschichtlich interessiert sein, so bietet das Dorfmuseum eine optimale Möglichkeit, sich über die Entstehung des Dorfes zu informieren. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessensbereichen an neuen Mitgliedern.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

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



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof
- 3** Einkaufsmöglichkeiten
- 4** Hallenbad
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schulhäuser / Kindergarten
- 7** Postfiliale
- 8** Bank
- 9** KiTa

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise, Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Haustüre aus Holz.

Dach

Satteldach gedämmt mit Ziegeleindeckung, Untersicht aus Holz, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton oder Kalksandstein gestrichen.

Decken

Generell Beton

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug oder Beton, Naturkeller

EG:

Wände

Generell Täfer oder Tapete, Nasszellen mit Keramikplatten

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich oder Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell mit Täfer oder Tapete.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell Teppich oder Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne und Dusche und Waschmaschine.

Küche

Küche mit Fronten aus Kunstharz, Abdeckung aus Kunstharz, Rückwand zwischen Ober- und Unterbauten mit Keramikplatten, Küchengeräte Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Kochherd mit Platten.

Heizung

Ölheizung, Boiler in Heizung integriert, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, Tableau mit Schmelzsicherungen.

Umgebung

Schön angelegte Gartenanlage mit Steingarten, Sitzplatz mit Sonnenschutz, Stauden und grosszügiger Rasenfläche, Vorplatz mit Aussenabstellplatz mit Verbundsteinen.

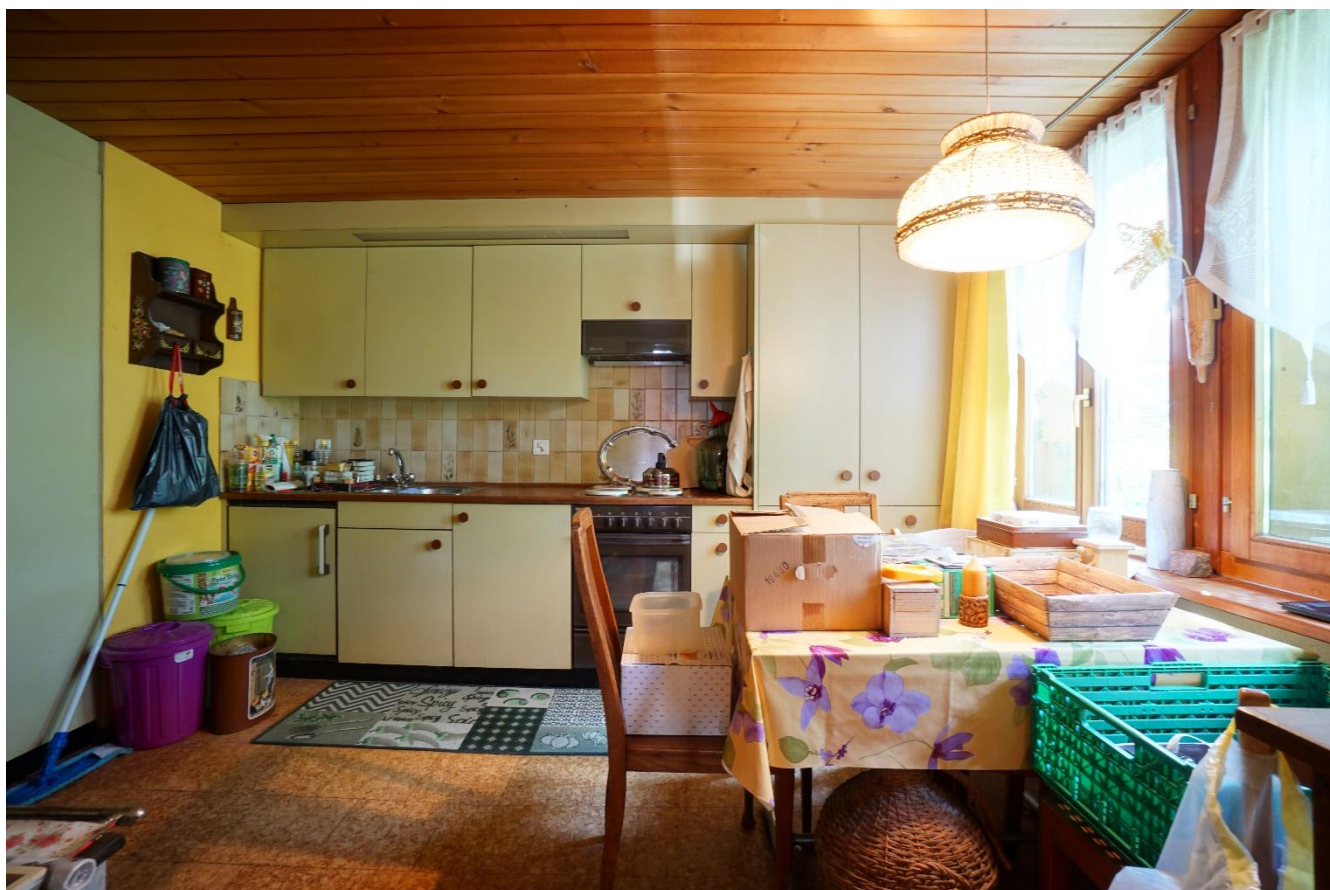
Fazit

Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Gewisse Bauteile entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Standards und müssen kurz- oder mittelfristig renoviert werden. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; zentrale Lage, grosses Aus- und Umbaupotenzial oder nur als Bauland nutzbar für eine neue Überbauung, grosszügiger Umschwung, genügend Lagerflächen - um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Erdgeschoss (HNF)	Entrée	15.0 m ²
	Wohnzimmer	18.4 m ²
	Küche	12.6 m ²
	Zimmer 1	11.2 m ²
	Zwischentotal	57.2 m²
Obergeschoss (HNF)	Wohnen / Essen	28.3 m ²
	Mehrzweckraum	22.0 m ²
	Küche	10.1 m ²
	Bad	7.8 m ²
	Sep. WC	2.9 m ²
	Treppenhaus	7.2 m ²
	Vorraum	7.5 m ²
	Reduit	3.2 m ²
	Zimmer 2	11.5 m ²
	Zimmer 3	7.5 m ²
	Zimmer 4	9.7 m ²
	Zimmer 5	9.6 m ²
Zwischentotal	127.3 m²	
Erdgeschoss (NNF)	Werkstatt	60.0 m ²
	Scheune 2	170.0 m ²
	Zwischentotal	230.0 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 184.5 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 230.0 m ²

Impressionen









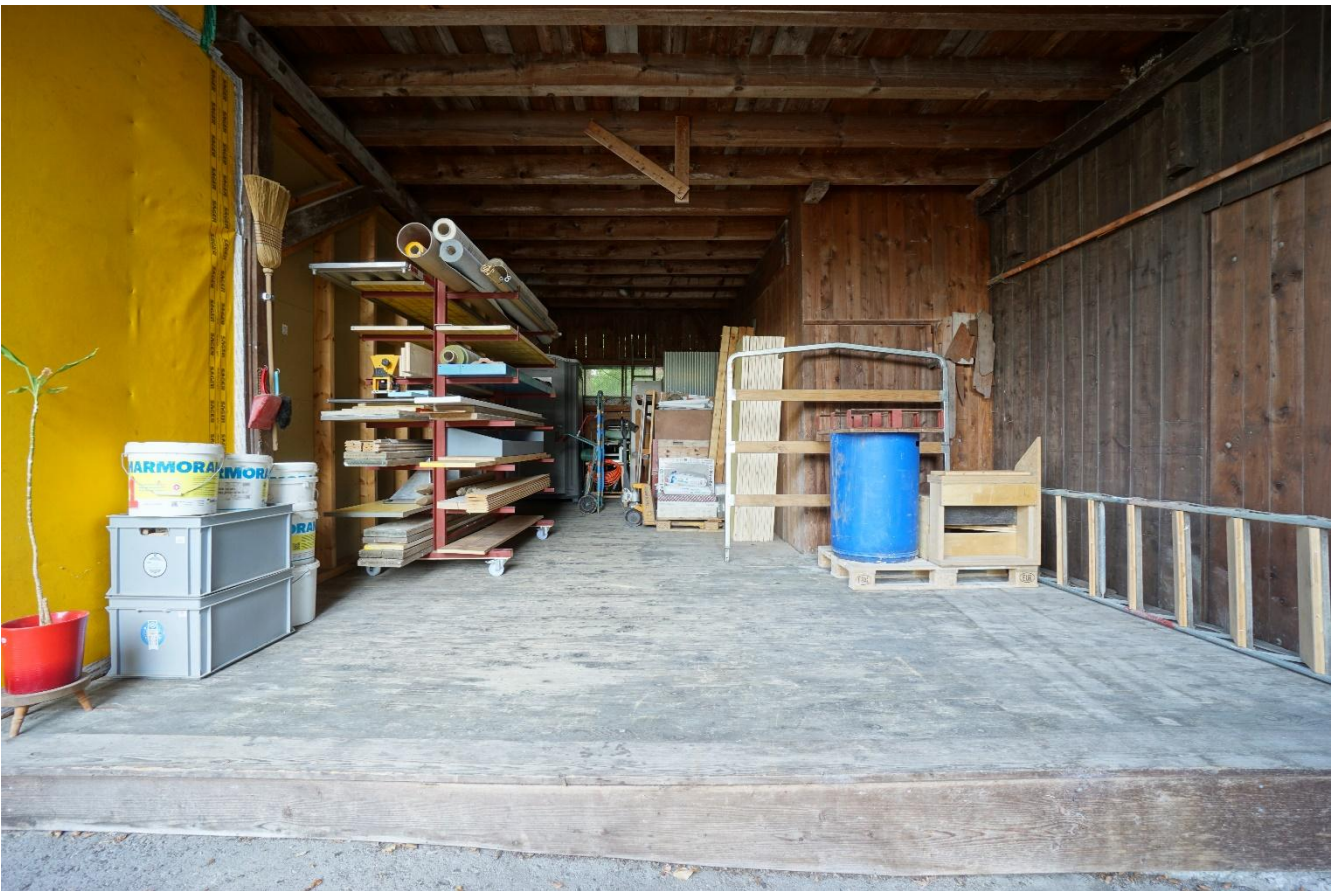




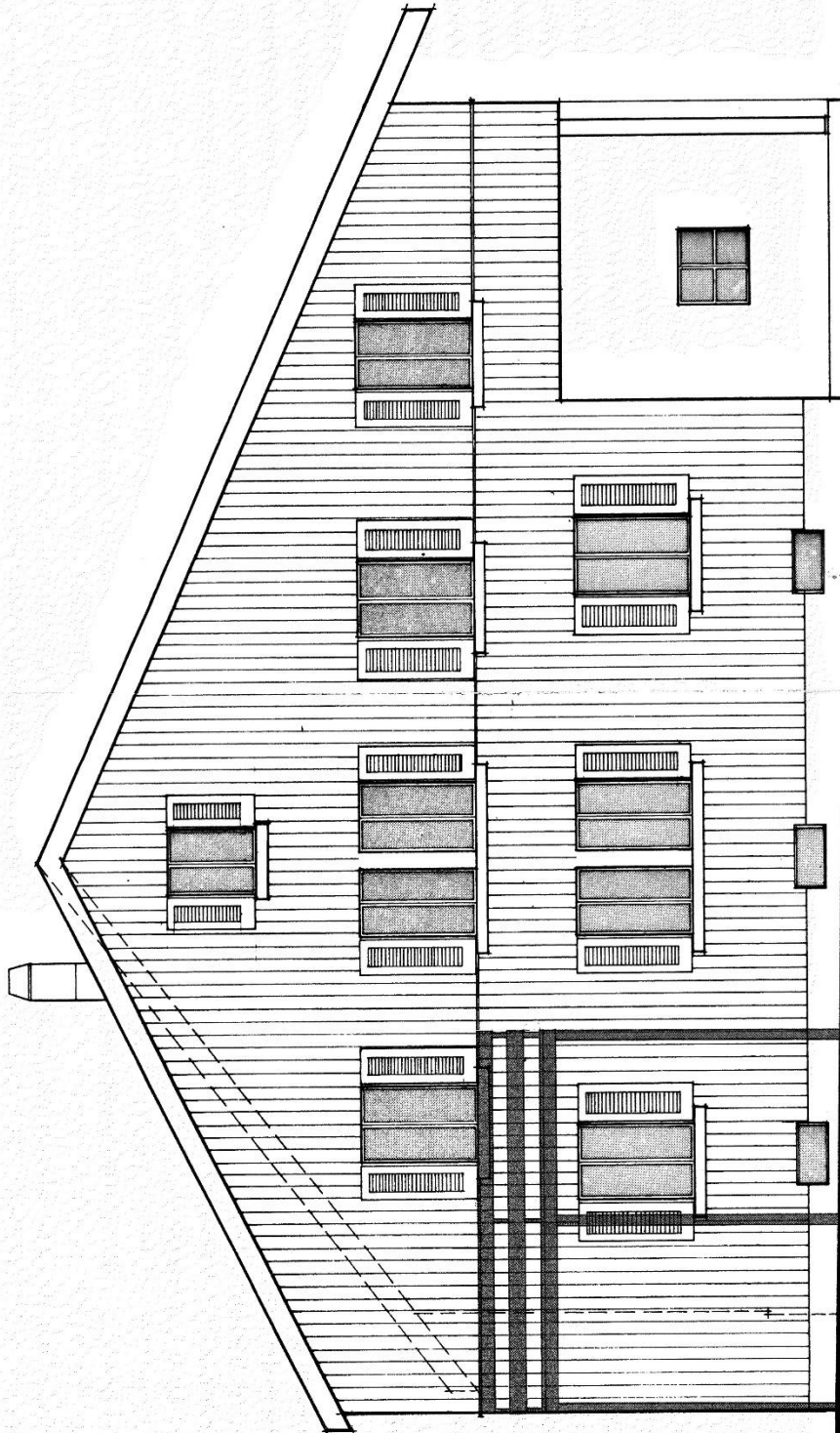








Beilagen



Genehmigt
SEON, den -4. Mai 1981
Namentlich des Gemeinderates,
Der Gemeindeamtsamt
A. Hochstetter
Der Gemeindeführer
H. Schmid



4.60

ANBAU BALKON Mst. 1 : 50

WESTFASADE

A. SOMMERHALDER - WEBER REUSSGASSE 477 5703 SEON



BEST. GARAGE

2.80

ANBAU BALKON

Mst. 1 : 50

Genehmigt
 SEON, den -4. Mai 1981
 Namens des Gemeinderates,
 Der Gemeindevorstand
A. Sommerhalder
 Der Gemeindevorsteher:
A. Sommerhalder



A. SOMMERHALDER - WEBER
 REUSSGASSE 477

NORDFASSADE

11
 obri
 eu

Planverfasser:
 her

best.
 Schopf

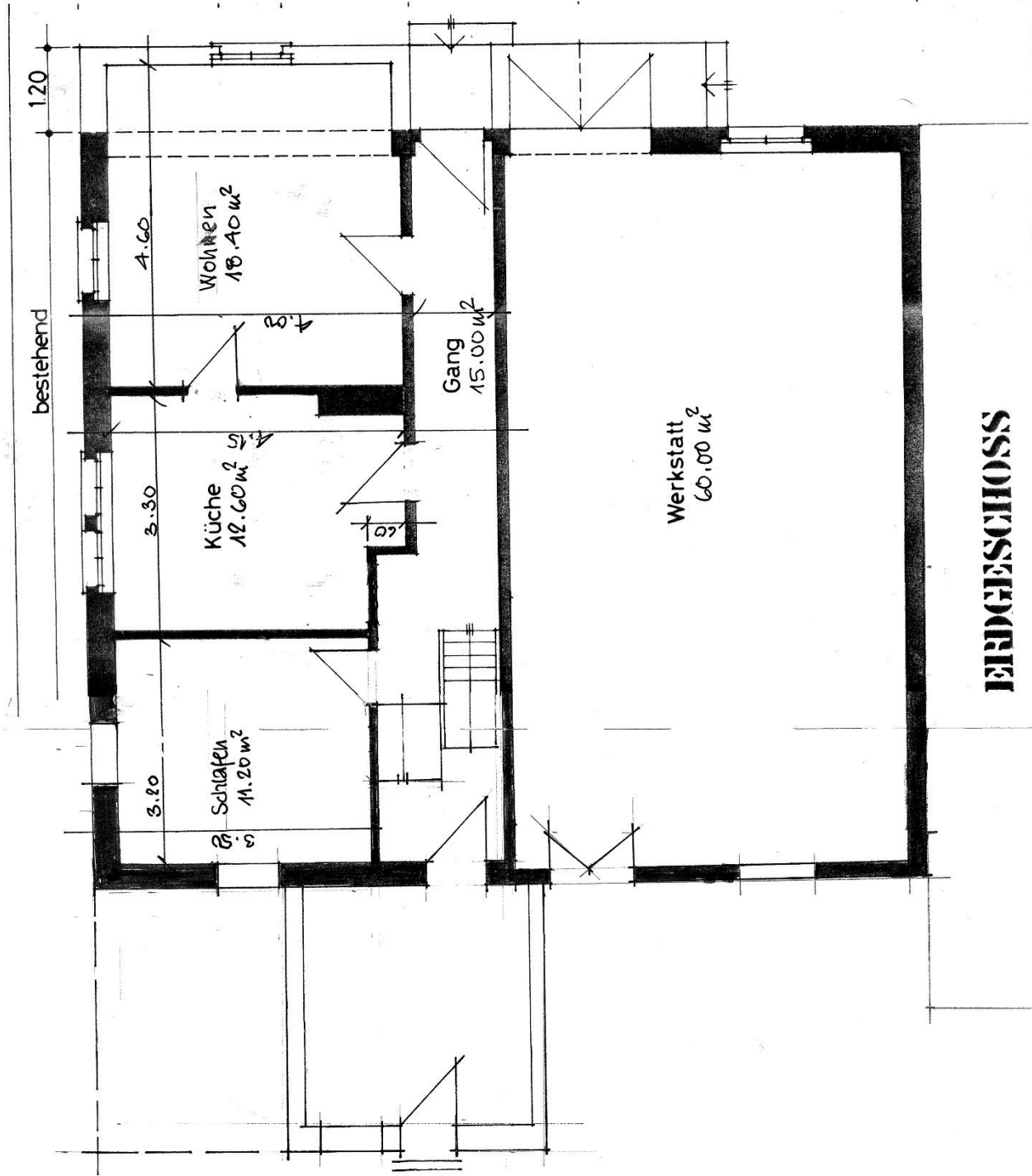
5703 Seon
 S

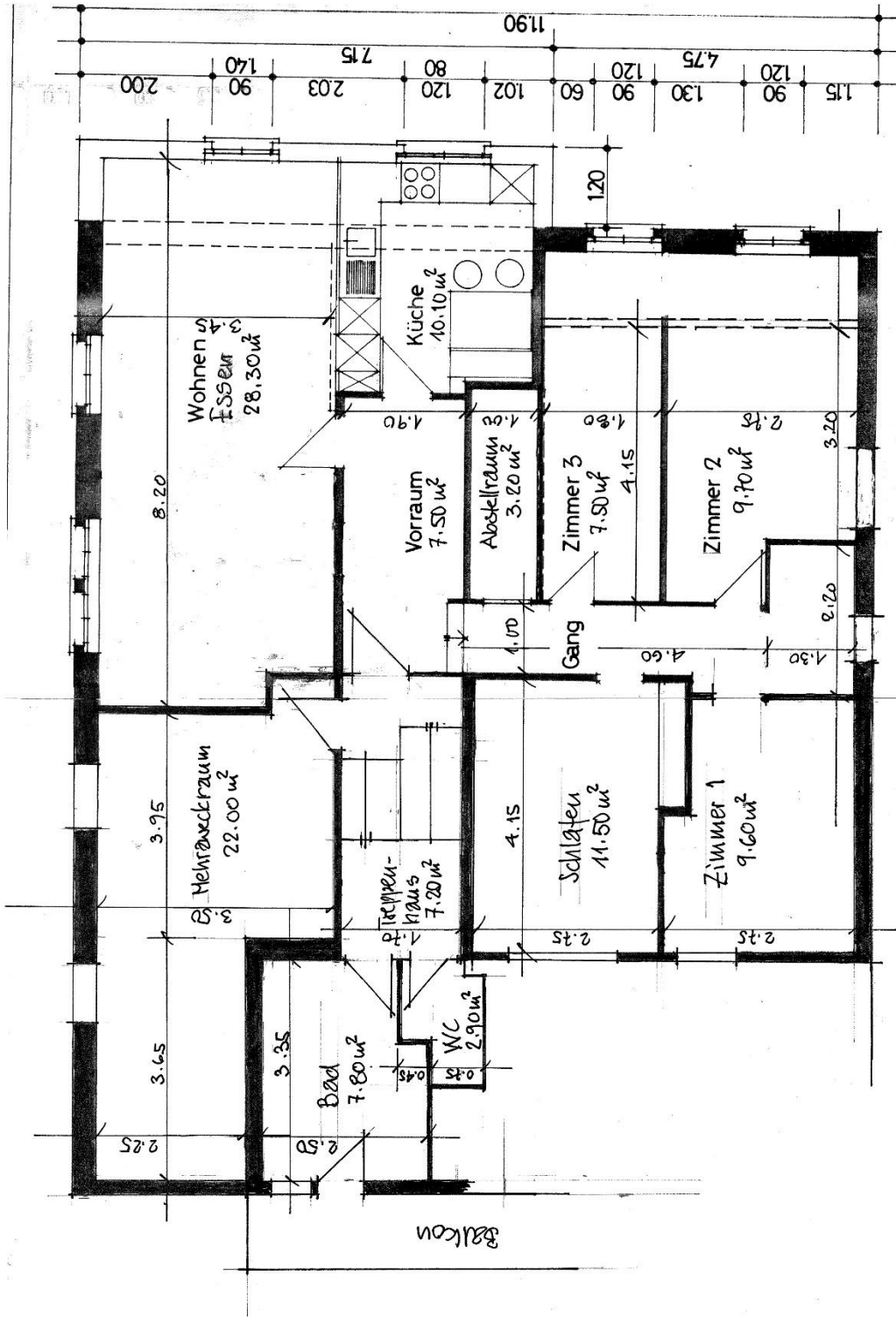
PSHAUS

1 : 50

Gezeichnet: *Sommerhalder*

5703 Seon





OBERGESCHOSS

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Seon (AG) / CH520787051128 / 2280 / - / 4209 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Seon / 4209
Grundbuchname	Seon
Grundstück-Nr.	2280 / - / 4209 / -
E-GRID	CH520787051128
Beschreibung	
Fläche	1452 m2
Plan-Nr.	91
Lagebezeichnung	Rüssgass
Bodenbedeckung	Gebäude, 519 m2 Übrige Befestigte, 207 m2 Gartenanlage, 589 m2 Übrige Bestockte, 137 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 597492, Nummer: 477, Flaechenmass: 514 m2, Anteil auf Grundstück: 505 m2 Adresse: EDID: 0, Reussgasse 12 5703 Seon Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 263060486, Nummer: 477, Flaechenmass: 29 m2, Anteil auf Grundstück: 14 m2 Holzschof / Sitzplatz, Nummer: 665, Flaechenmass: 52 m2, Anteil auf Grundstück: 52 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

<p>1. Eigentümer</p> <p>2. Eigentümer</p> <p>3. Eigentümer</p>	<p>1. Eigentümer</p> <p>2. Eigentümer</p> <p>3. Eigentümer</p>
--	--

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

01.01.1912	007-C 1804	Recht: Brunnenmitbenützung
	007-2011/14155	09.09.1947, 007-951; 19.02.1948, 007-133; 25.05.1956, 007-568
		Zulasten Seon / CH511187050705 / 2388 / - / 4209 / -
25.05.1956	007-568	Recht: Wasserbezugsrecht
	007-2011/14160	Zulasten Seon / CH511187050705 / 2388 / - / 4209 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen



Keine

Grundpfandrechte

1000.000.000	1000.000.000	1000.000.000 (Grundpfandrechte)	1000.000.000 (Grundpfandrechte) mit demselben Rang und demselben Datum
1000.000.000	1000.000.000	1000.000.000 (Grundpfandrechte)	1000.000.000 (Grundpfandrechte) mit demselben Rang und demselben Datum

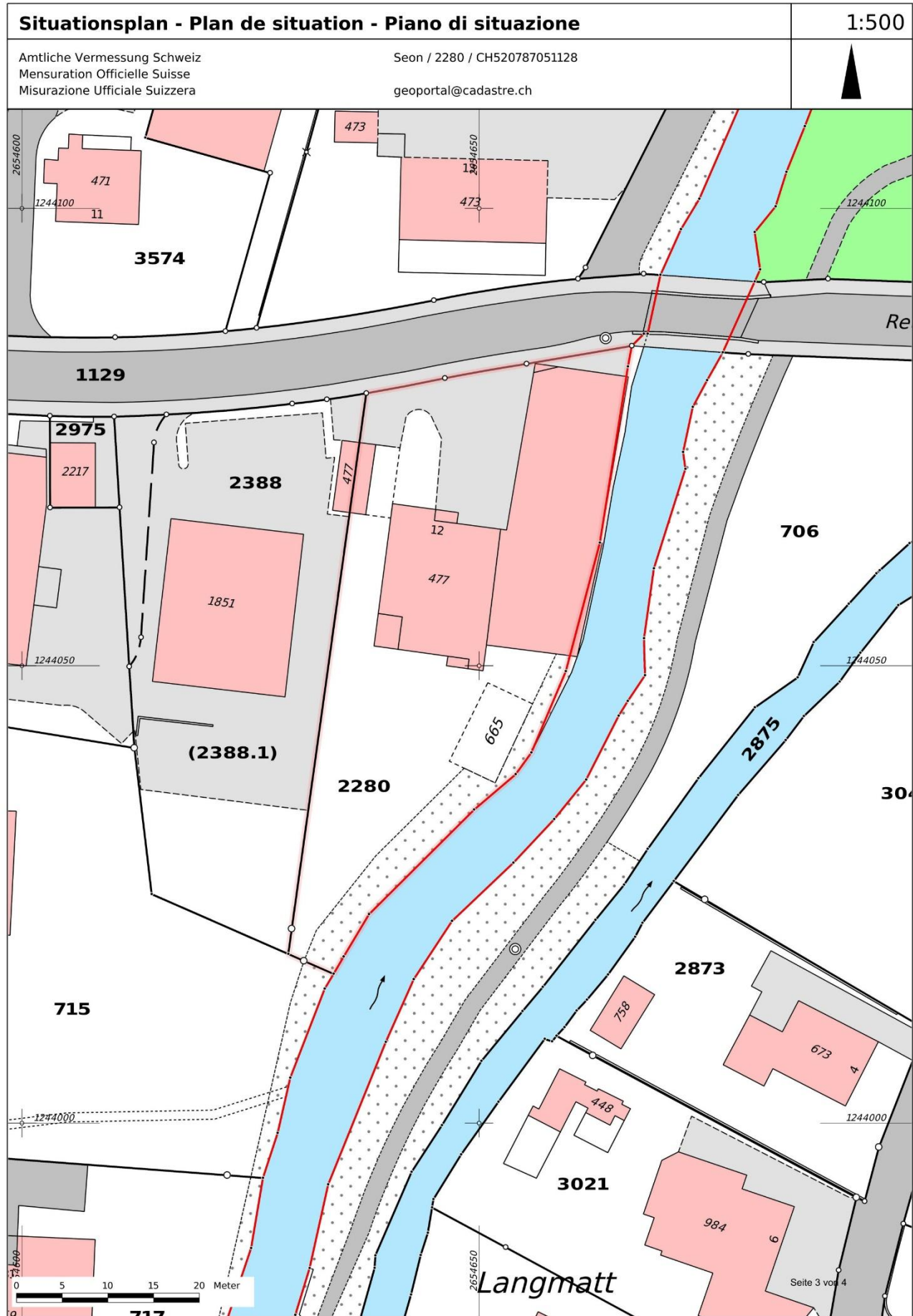
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 02.11.2025

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kernzone [K]

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Hecken, Feld- und Ufergehölze

Gewässerraum : Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH520787051128>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Bezugsoptionen:

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

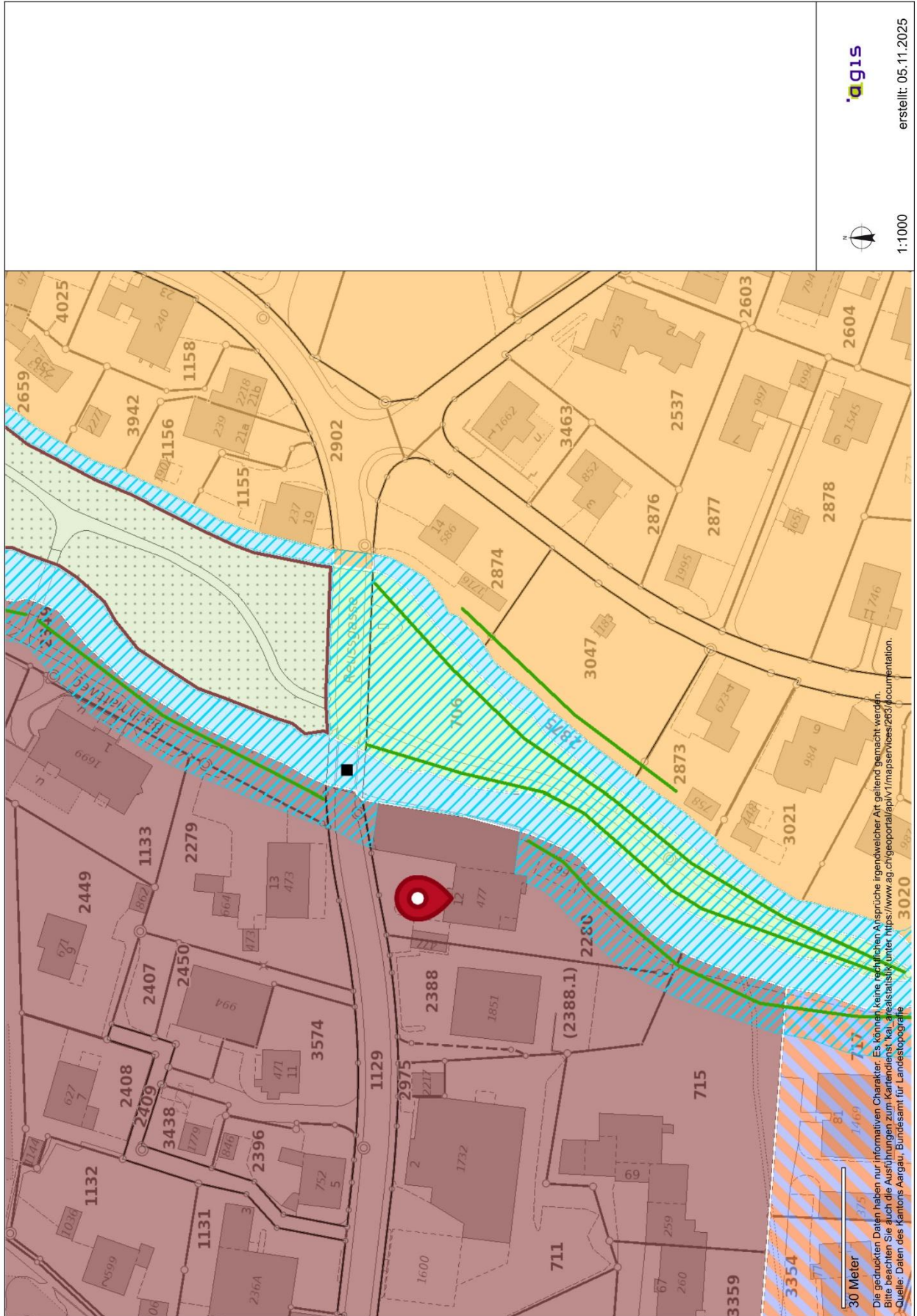
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	02.11.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.07.2009
Aktualitätsstand:	04.11.2025

Auszug erstellt am: 05.11.2025 10:10:54



erstellt: 05.11.2025

1:1000

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 / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone 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

