

Historisches 4-Zimmer-Vogtshaus

zentrumsnah mit grosszügigem Umschwung
Seetalstrasse 48, 5503 Schafisheim



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 585'000
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	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus Seetalstrasse 48 5503 Schafisheim	
Umfang	Einfamilienhaus Scheune grosszügiger Umschwung	
Merkmale	Gebäude unter Substanzschutz Tiefe Deckenhöhe Kachelofen Altmodischer Ausbaustandard grosszügiger Umschwung	
Parzelle	Fläche	645 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1691
	Volumen (SIA 116)	1'562 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 131 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 205 m ²
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenabstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

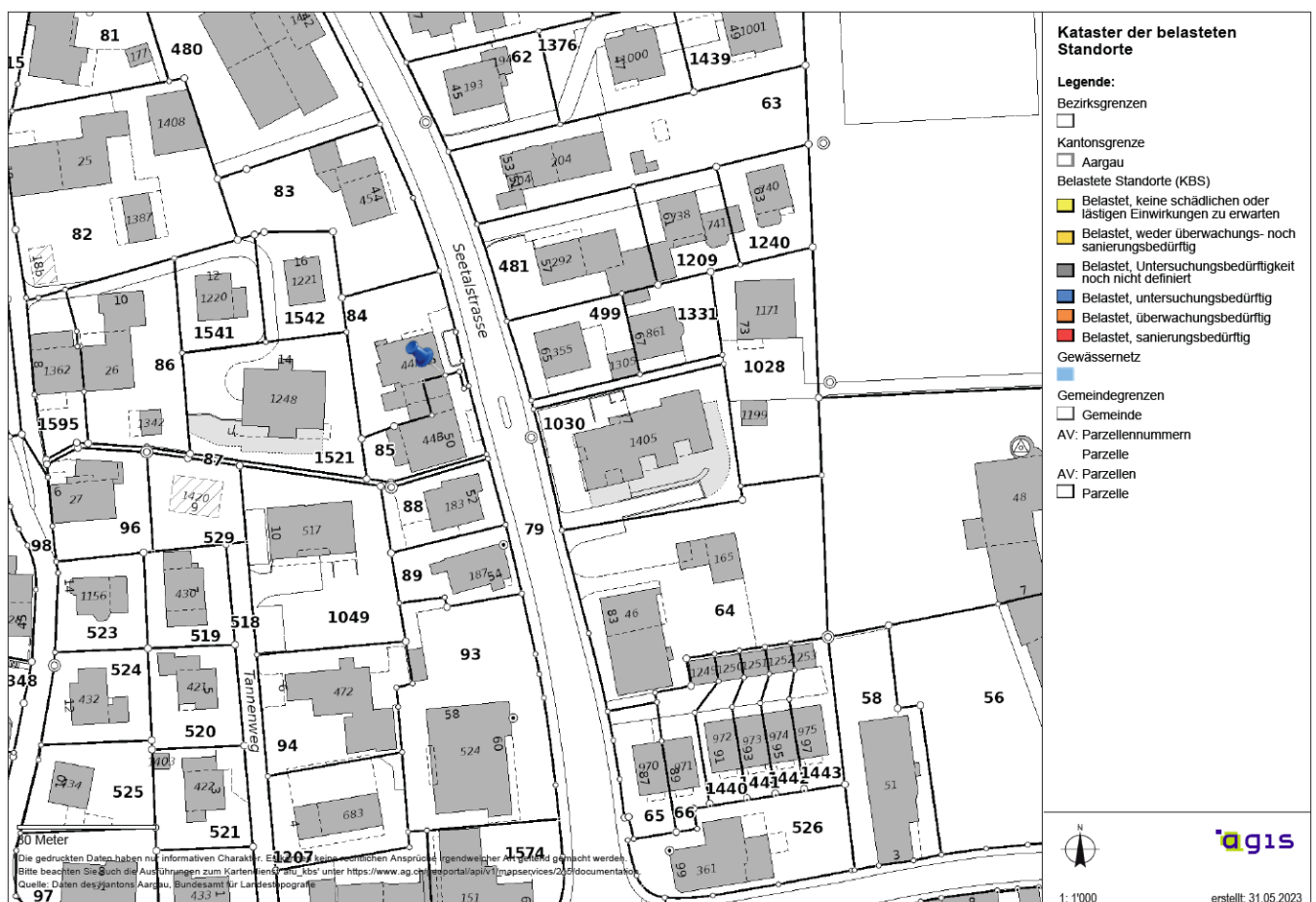
Zonenart	Dorfkernzone – DZ
Ausnutzungsziffer	max 0.65
Grenzabstand	4.0 m
Gebäudehöhe	13 m – 15 m
Empfindlichkeitsstufe	III
Spezielles	Gebäude steht unter Substanzschutz

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Gemeinde Schafisheim

Allgemein

Schafisheim befindet sich inmitten des Kantons Aargau am Ostfuss des Lotten, welcher das Ende einer rund 30 Kilometer langen Hügelkette bildet. Unweit von Schafisheim befinden sich zahlreiche Erholungsgebiete wie die Aare oder der Hallwilersee. Schafisheim punktet ganz klar mit der zentralen Lage. Die Gemeinde liegt zwischen dem Bezirkshauptort Lenzburg im Osten und dem Kantonshauptort Aarau im Westen. Die breit gefächerte Gewerbetätigkeit der umliegenden Gemeinden/Städte bietet zahlreiche attraktive Arbeitsplätze. Schafisheim liegt auf 415 Meter über Meer und erstreckt sich über 633 Hektaren, wovon 260 Hektaren bewaldet sind.

Das Dorf zählt 3'083 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022).

Steuertechnisch weist die Gemeinde Schafisheim einen Steuerfuss von 99% auf.

Bildung

Schafisheim hat 3 Kindergärten, eine Primar- sowie Real- und Sekundarschule. Die Bezirksschule wird in Lenzburg besucht. Alternativ stehen Bezirksschulen in Suhr, Seon oder Wildegg zur Verfügung. Die Real- und Sekundarschule ist Teil der Kreisschule Lotten zusammen mit Ruppertswil und Hunzenschwil. Zusätzlich befindet sich in Schafisheim eine Rudolf Steiner Schule.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich im nahen Aarau.

Verkehrsanbindung

Schafisheim ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen. Obwohl das Dorf etwas abseits des Durchgangsverkehrs liegt, können dank einem

Autobahnanschluss in Hunzenschwil und Lenzburg alle grossen Städte schnell erreicht werden. Das öffentliche Verkehrsmittel von Schafisheim ist der Busbetrieb der Regionalen Busbetriebe Lenzburg (RBL). Diese Busse bringen die EinwohnerInnen zum Bahnhof Lenzburg wie auch Hunzenschwil oder in andere Nachbargemeinden. Dank dem ausgiebig befahrenen Bahnhof in Lenzburg sowie dem Bahnhof in Hunzenschwil sind regelmässige Zugverbindungen in alle Teile der Schweiz garantiert.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Schafisheim die Grundbedürfnisse problemlos ab. Es stehen eine Filiale von Denner und Volg zur Verfügung. Zusätzlich bietet das Dorf diverse Restaurants, eine Bäckerei, eine Metzgerei, eine Poststelle wie auch eine Arztpraxis. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Aarau oder Lenzburg ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

Die Schafisheim umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Für kältere Tage bietet sich die Kletterhalle in Lenzburg oder das Hallenbad in Seon an, welche sich beide rund 10 Fahrminuten entfernt befinden.



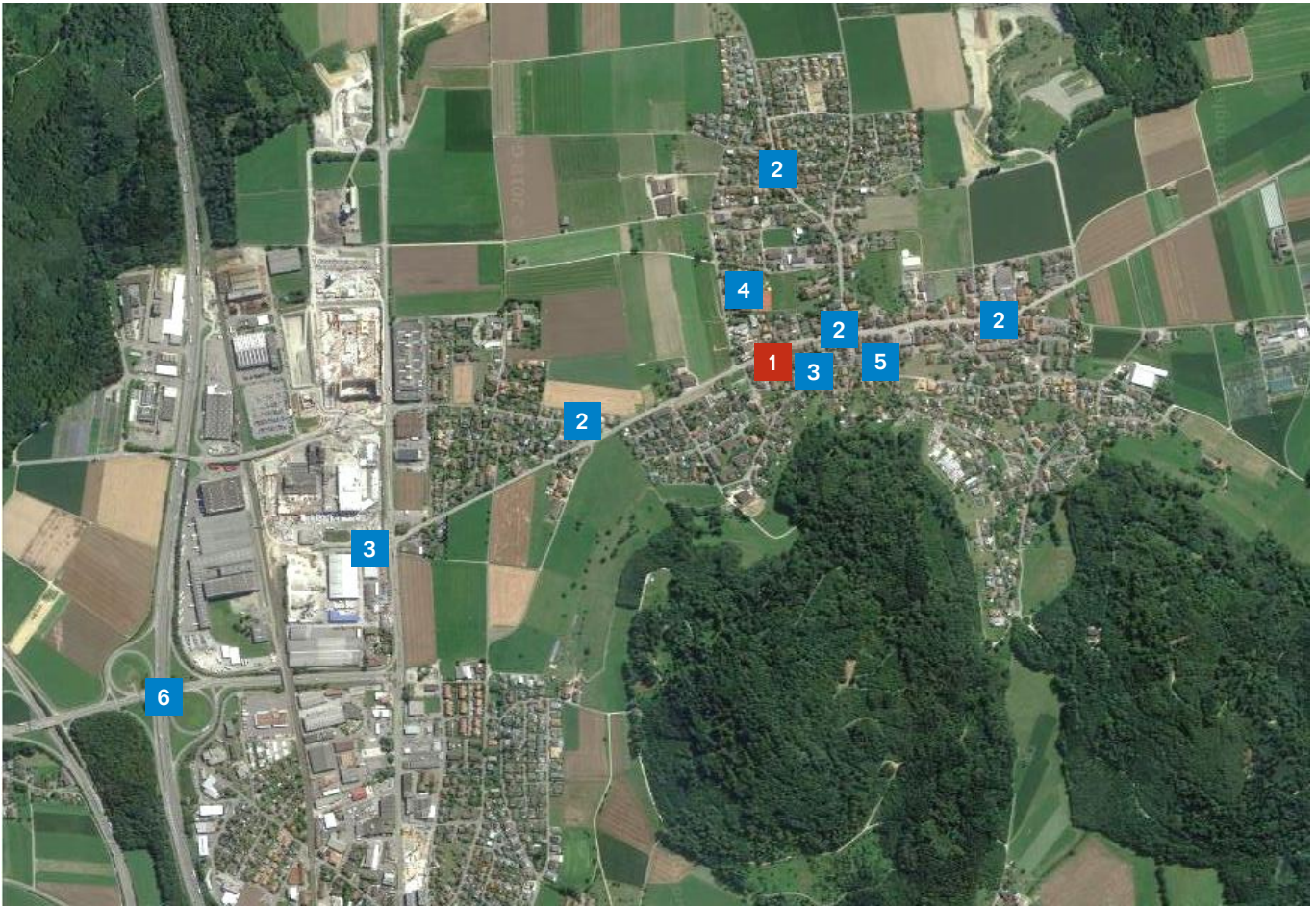
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Schafisheim ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau und gehört zum Bezirk Lenzburg.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Schulhaus
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Autobahnanschluss

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise ohne Dämmung, Fassade gestrichen, Geschossdecken mit Holzbalkenlage, Sonnenschutz teilweise mit Faltrollladen aus Holz, Haustüre aus Holz, im EG Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung im OG.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Untersicht aus Holz.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Stampfbeton.

Decken

Generell Stampfbeton.

Bodenbeläge

Generell Stampfbeton.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten, Wohnzimmer mit Tapete, Zimmer 1 mit Täfer.

Decken

Generell mit Täfer, teilweise gestrichen mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell Kunststoffboden, Wohnzimmer mit Laminat.

OG:

Wände

Generell mit Täfer, teilweise Spanplatte.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Klosett, Badewanne und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Waschmaschine (Miele), natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer: Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Separates WC: Klosett, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Rückwand mit Keramikplatten, Geräte von Bauknecht (Kühlschrank und Backofen), Geräte von Tiba (Kombiherd (Holz/Elektro) und Backofen), Geschirrspüler von Miele.

Heizung

Elektroheizung, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinsatz, Warmwasserboiler ca. 100 Liter. Wärmeverteilung über Radiatoren, Kachelofen im Wohnzimmer.

Elektroinstallationen

Beschränkte Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau generell mit Schmelzsicherungen, teilweise mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschaltern.

Umgebung

Grosser Umschwung aus Wiese und Verbundsteinen. Kleiner offener und gedeckter Schopf. Vorplatz mit genügend Aussenparkplätzen und kleiner Garage.

Fazit

Die Liegenschaft ist zentrumsnah und bietet einen grosszügigen Umschwung rund um die Immobilie. Die Immobilie ist in die Jahre gekommen und muss kurz- oder mittelfristig saniert werden. Die Liegenschaft ist ideal für Hand- oder Heimwerker, bietet aufgrund der Dorfzone jedoch ein grosses Ausbaupotenzial.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Gewölbekeller	21.1 m ²
	Treppe UG – EG	1.9 m ²
	Zwischentotal	23.0 m²
Erdgeschoss (NNF)	Werkstatt	19.9 m ²
	Waschküche	10.1 m ²
	Garage	10.1 m ²
	Scheune	16.0 m ²
	Zwischentotal	56.1 m²
Erdgeschoss (HNF)	Entrée / Korridor	13.2 m ²
	Küche	15.0 m ²
	Wohnzimmer	34.0 m ²
	Zimmer 1	16.5 m ²
	Badezimmer	5.0 m ²
	Duschzimmer	2.7 m ²
	Separates WC	1.6 m ²
	Treppe EG – OG	1.1 m ²
	Zwischentotal	89.1 m²
Obergeschoss (NNF)	Estrich 1	23.7 m ²
	Estrich 2	12.2 m ²
	Zwischentotal	35.9 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorzimmer	10.5 m ²
	Zimmer 2	18.0 m ²
	Zimmer 3	13.8 m ²
	Zwischentotal	42.3 m²
Dachgeschoss (NNF)	Dachboden	ca. 90.0 m ²
	Zwischentotal	ca. 90.0 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 131 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 205 m ²

Impressionen









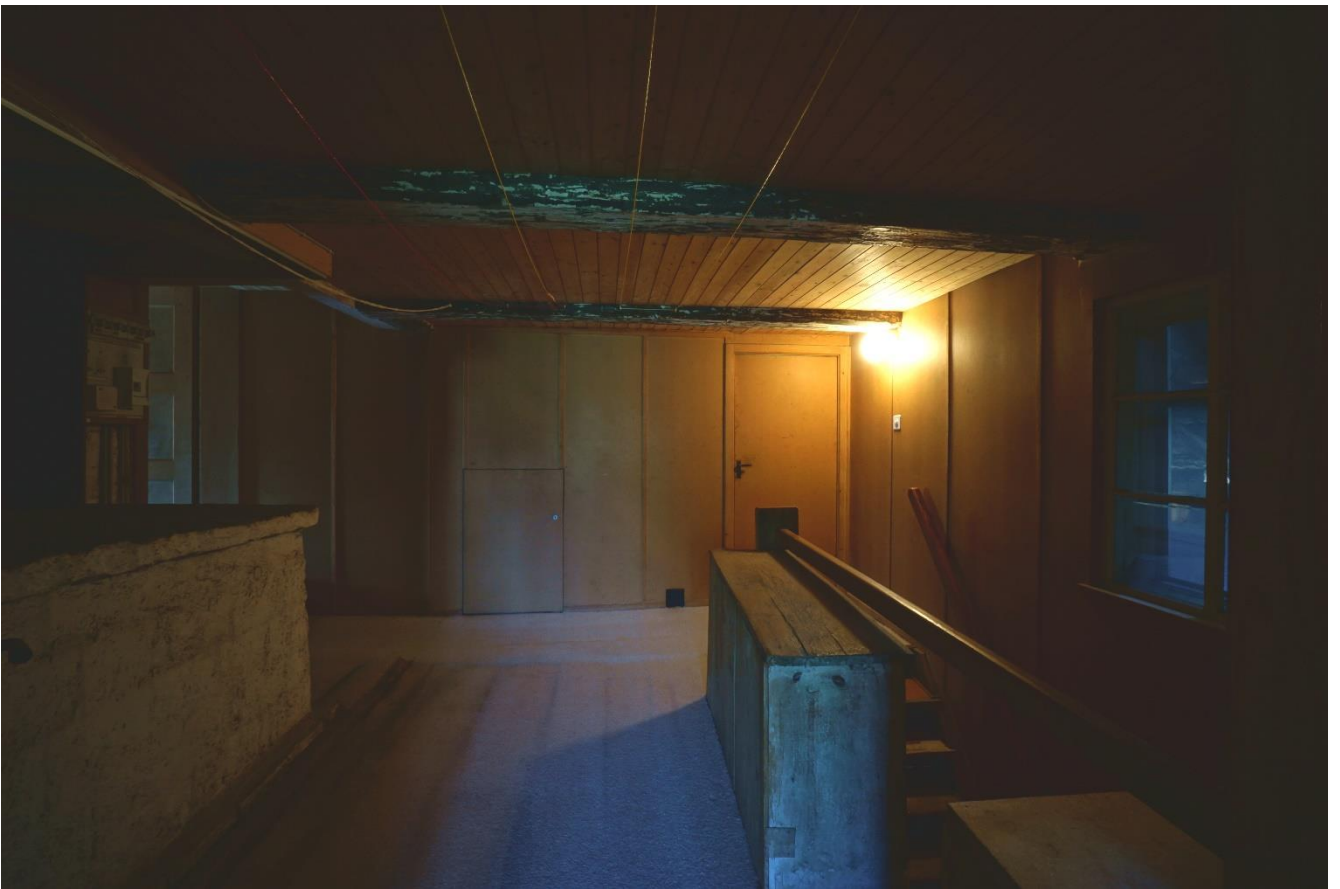
















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung Gebäudeversicherung
Sachbearbeiter Sonja Staud
Direktwahl 062 836 36 07
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
eMail: [redacted]

Aarau, 31. Mai 2023

Auszug aus Police Nr. 134548

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Schafisheim Seetalstrasse 48
Gebäude-Nr:	SAM.00044A
Eigentümer:	[redacted]
Versicherungswert*):	603'000 Fr. (Index 2023: 530)
Altersentwertung:	27.7 %
Schätzungsdatum:	09.11.2009
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	1'562 m3
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, Scheune, Garage, Waschküche, Gartenhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

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

Schafisheim (AG) / CH890593871183 / 84 / - / 4207 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Schafisheim / 4207
Grundbuchname	Schafisheim
Grundstück-Nr.	84 / - / 4207 / -
E-GRID	CH890593871183
Beschreibung	
Fläche	645 m2
Plan-Nr.	37
Lagebezeichnung	Schürz
Bodenbedeckung	Gebäude, 188 m2 Gartenanlage, 457 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 595973, Nummer: 44A, Flaechenmass: 188 m2, Anteil auf Grundstück: 188 m2 Adresse: EDID: 0, Seetalstrasse 48 5503 Schafisheim

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum Schafisheim CH980354619445 / 546 / 1 / 4207 / -

Eigentum



Anmerkungen

27.02.1961 007-216 Zugehör: Ladeninventar laut Verzeichnis
007-2011/17423

Dienstbarkeiten

27.04.2001	007-1651	Recht: Grenzbaurecht
	007-2011/17418	Zulasten Schafisheim / CH888705119352 / 85 / - / 4207 / -
27.04.2001	007-1651	Recht: Grenzbaurecht
	007-2011/17419	Zulasten Schafisheim / CH888705119352 / 85 / - / 4207 / -
27.04.2001	007-1651	Last: Grenz- und Näherbaurecht
	007-2011/17420	Zugunsten Schafisheim / CH888705119352 / 85 / - / 4207 / -
27.04.2001	007-1651	Last: Grenzbaurecht
	007-2011/17421	Zugunsten Schafisheim / CH888705119352 / 85 / - / 4207 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundpfandrechte

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

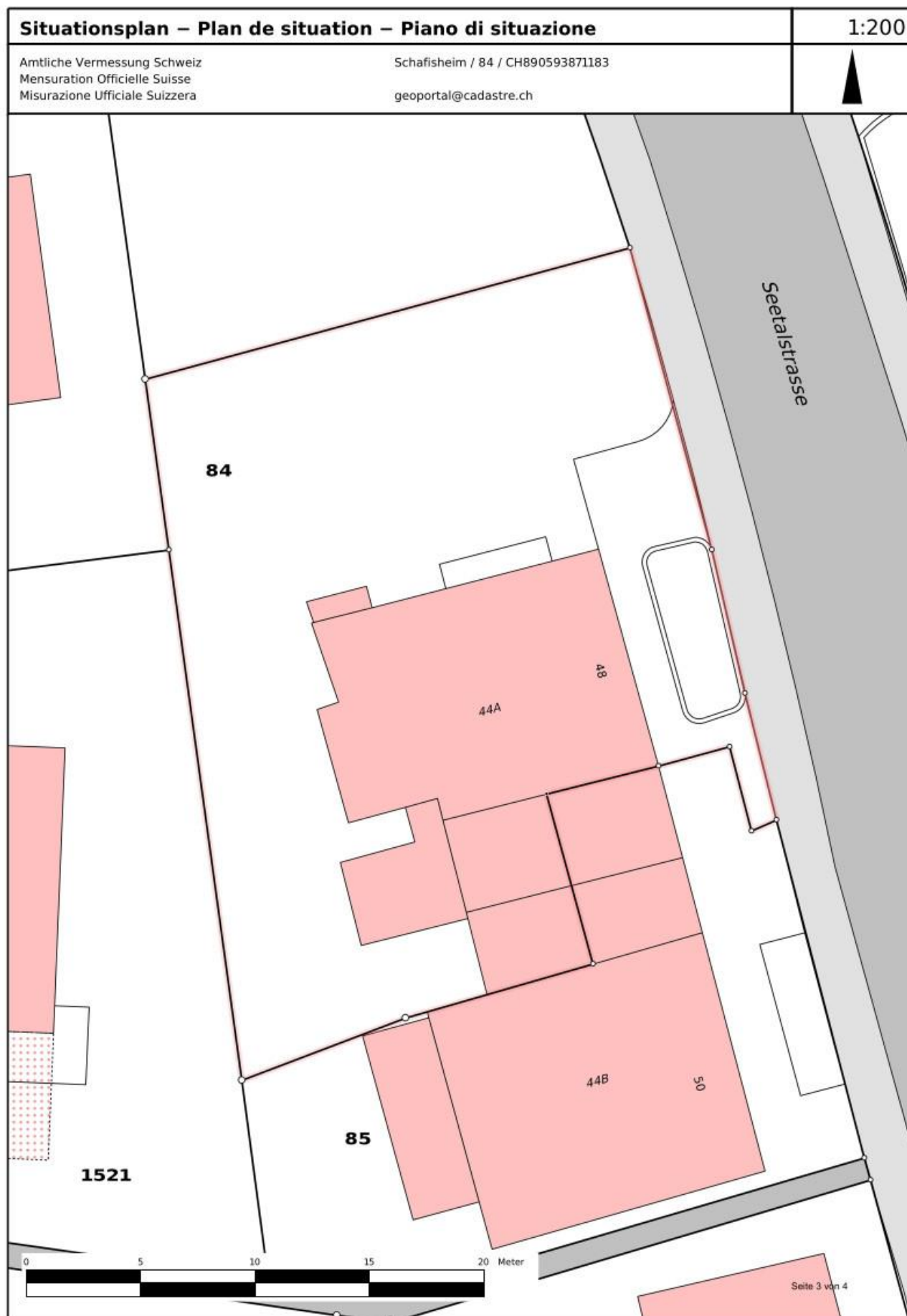
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 29.05.2023

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zone mit weiteren BNO-Regelungen innerhalb Bauzone

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gebäude mit Substanzschutz

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Dorfkernzone

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH890593871183>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

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

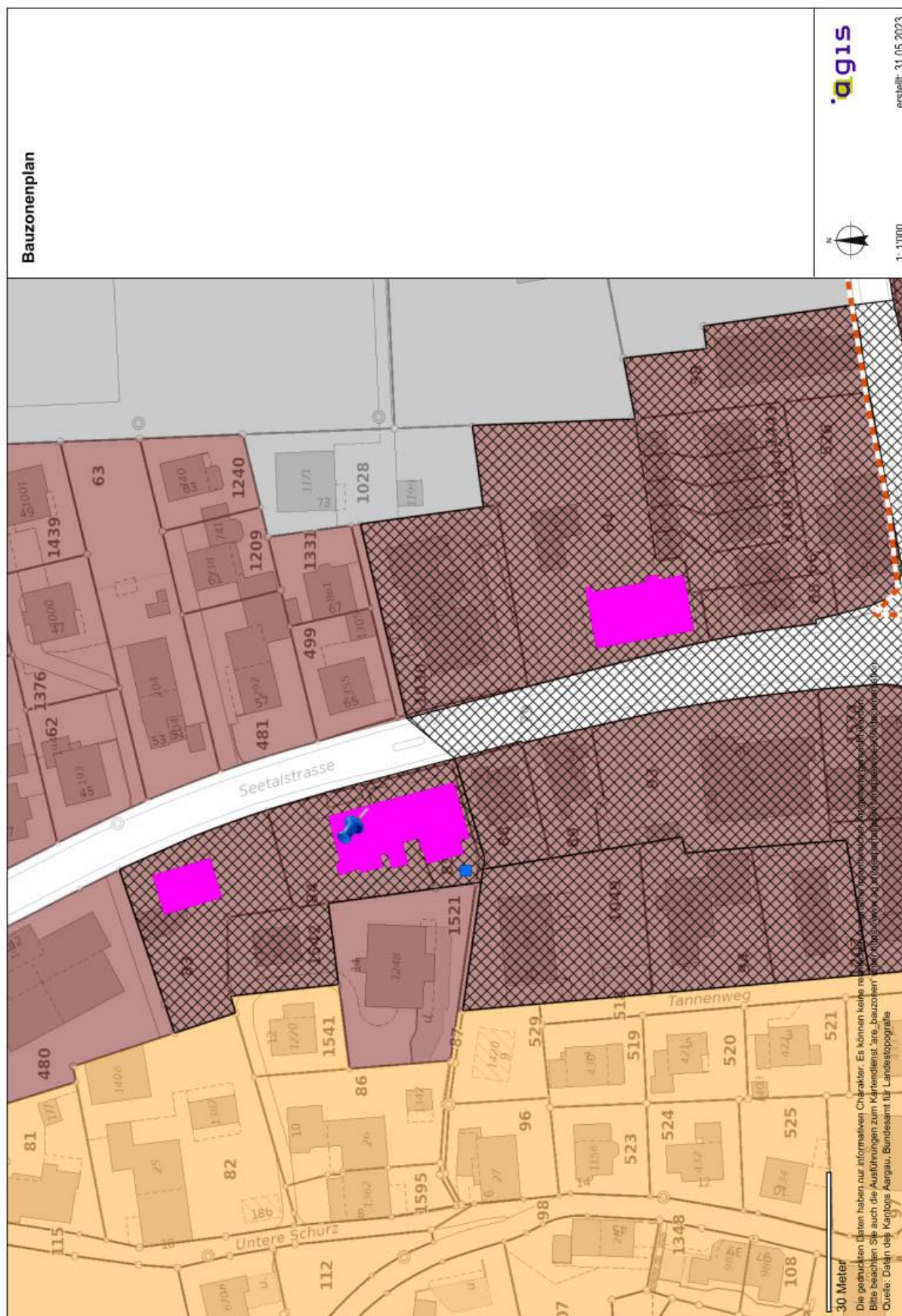
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	29.05.2023

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	02.02.2021
Aktualitätsstand:	29.04.2023

Auszug erstellt am: 31.05.2023 10:45:53



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, Freizeitzone



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



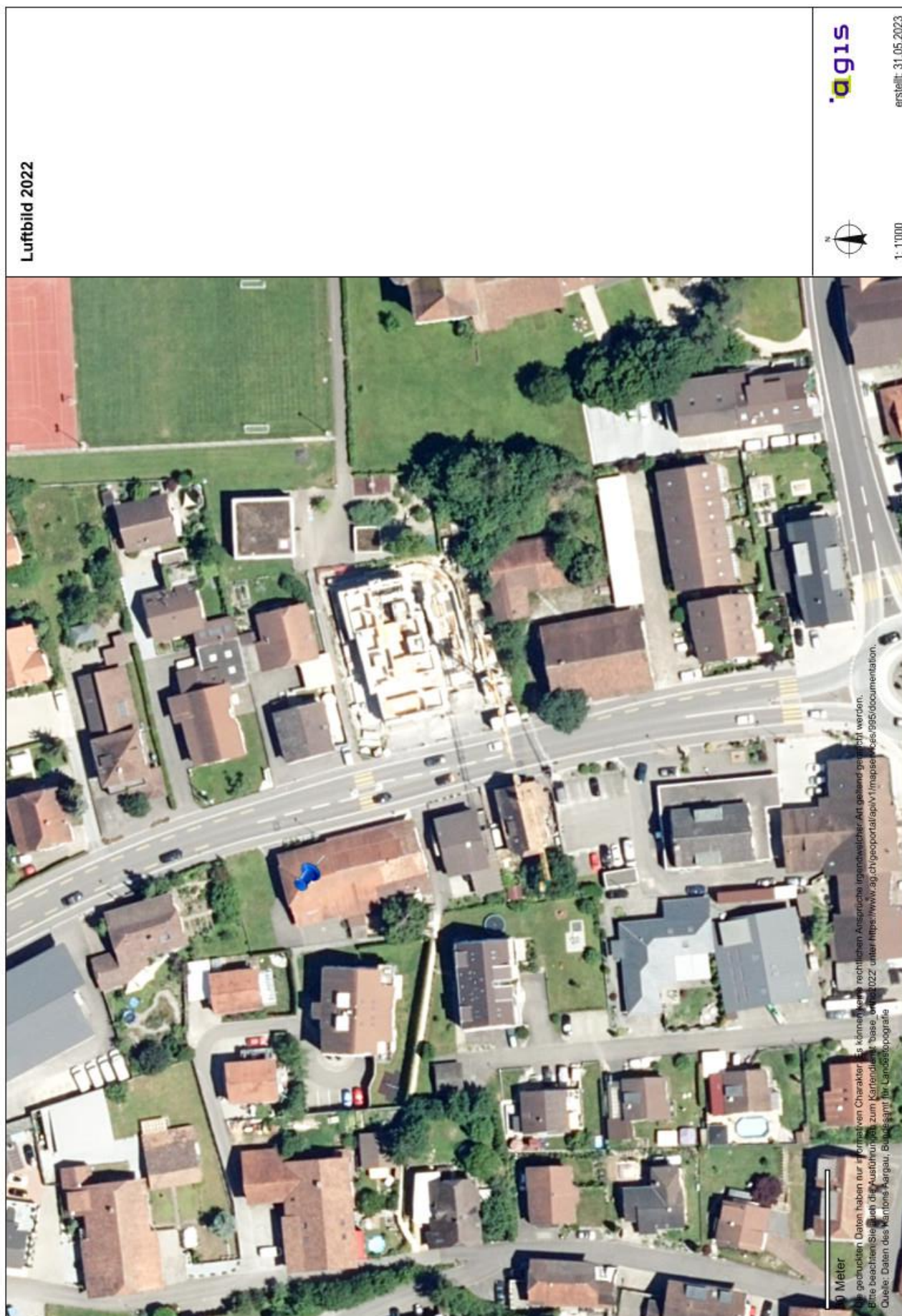
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild 2022

0 Meter

Die gezeichneten Daten haben nur einen informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten! Sie lesen die Ausführung zum Kartendruck vom 1. März 2022 unter <https://www.ag.ch/geportal/ag/v1/imagery/imagery/095/095/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1'000

agis

erstellt: 31.05.2023