

Gepflegtes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger und familienfreundlicher Lage
Oberdorfstrasse 8, 5604 Hendschiken



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 700'000
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.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 700'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 140'000
= Hypothek	CHF 560'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF 8'400
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 7'000
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 7'000
= Total Belastung pro Jahr	CHF 22'400

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 56'000
--------------------------------	-------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Oberdorfstrasse 8 5604 Hendschiken	
Umfang	Doppelhaushälfte Velounterstand Umschwung Gartenhaus	
Merkmale	grosszügiger eingezäunter Umschwung Direkt am Naherholungsgebiet Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier Für Handwerker, Tier- und Gartenliebhaber geeignet Direkt an Landwirtschaftsgrenze Viele Verstaumöglichkeiten	
Parzelle	Fläche	500 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1963
	Volumen (SIA 116)	ca. 612m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 100 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 54 m ²
Renovationen	Küche	
	Fenster	1999
	Fenster	1996
Autostellplätze	Carport	1



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart Wohnzone – 2 Geschosse

Ausnutzungsziffer max. 0.45

Grenzabstand
Gross 8.0 m
Klein 4.0 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geographisches Informationssystem

Gemeinde Hendschiken

Allgemein

Das Dorf liegt etwa zweihundert Meter westlich der Bünz in einer Ebene, die früher weitgehend versumpft gewesen war und zu Beginn des 20. Jahrhunderts trockengelegt wurde. An der westlichen Gemeindegrenze erheben sich der Lütisbuech und der Rain, zwei Ausläufer des Rietenbergs, der die natürliche Grenze zum Seetal bildet. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 352 Hektaren, davon sind 87 Hektaren bewaldet und 63 Hektaren überbaut. Nachbargemeinden sind Othmarsingen im Norden, Dottikon im Osten, Villmergen im Südosten, Dintikon und Ammerswil im Süden sowie Lenzburg im Westen.

Am 31. Dezember 2024 lebten 1'383 Einwohner in der Gemeinde. Der Steuerfuss beträgt 125%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Die Realschule, die Sekundarschule und die Bezirksschule können in Dottikon besucht werden. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Wohlen.

Hendschiken bietet zudem Dienstag und Donnerstag einen Mittagstisch an.

Verkehrsanbindung

Hendschiken ist verkehrsgünstig gelegen. Etwa dreihundert Meter westlich des Dorfes verläuft die Hauptstrasse 25 (Lenzburg-Zug). Der Anschluss Lenzburg der Autobahn A1 ist zweieinhalb Kilometer entfernt, der Anschluss Mägenwil drei Kilometer. Am SBB-Bahnhof, der sich etwa einen Kilometer vom Dorfzentrum entfernt im Industriegebiet Horner befindet, halten Züge nach Bahnhof Aarau, Brugg und Rotkreuz. Morgens und abends werden auch Direktverbindungen nach Zürich Hauptbahnhof angeboten.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot der Gemeinde die Grundbedürfnisse ab. In Hendschiken gibt es einen frisch renovierten Volg sowie ein Hoflädli. Ein Getränkelieferant, Top CC runden das Ganze ab. Die nächstgelegenen Städte Lenzburg und Wohlen decken jegliche Bedürfnisse ab.

Freizeit & Natur

Die umgehenden Wälder, die Bünz oder das nahe Naherholungsgebiet können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche aktive Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Hendschiken ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im unteren Bünztal, zwei Kilometer östlich des Bezirkshauptorts.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bahnhof
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Schule / Kindergarten
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Naherholungsgebiet
- 7 Restaurants

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise, Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Estrich aus Holzbalkenlage, Kellergeschoss Außenwände aus Beton, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände aus Kalksandstein oder Backstein, 2-fach-Verglasung Kunststoff-Fenster JG 1999 + 1996, Rollläden aus Aluminium, Fensterläden aus Holz, Haustüre Metall.

Dach

Steildach mit Ziegeleindeckung, Kaltdach, Estrichboden gedämmt.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton oder Sichtmauerwerk.

Decken

Generell Beton, gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug, Naturkeller mit Backstein.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb, Badezimmer Täfer

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Wohn- und Essbereich mit Parkett, Treppe EG-OG mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell Abrieb.

Decken

Generell heruntergehängte Gipsplatten.

Bodenbeläge

Zimmer mit Laminat, Vorplatz mit Teppich (Kugelgarn).

Sanitärräume / Waschen

Waschküche UG: Miele JG 2008 (Waschmaschine), Wäscheleinen, Secomat.

Badezimmer EG: Badewanne, Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Milchglasfenster.

Küche

Einbauküche Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Küchengeräte Electrolux (Kühlschrank, Dampfzug, Geschirrspüler), AEG (Backofen, Kochherd) und Mio Star (Mikrowelle), Rückwand mit Keramikplatten.

Heizung

Ölheizung (Service 2024), Wärmeverteilung über Radiatoren, Boiler für Warmwasser, 300 Liter.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, Schmelzsicherung, Kippschalter und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Schön gestaltete Gartenanlage mit Sitzplatz, Gartenhaus, Wege, Sträuchern, Bäume und grosszügiger Vorplatz.

Fazit

Die Liegenschaft ist in einem guten Zustand, Die Grundsubstanz schätzen wir als sehr solide ein. Die Unterhaltsarbeiten wurden jeweils vorbildlich und zum richtigen Zeitpunkt erledigt. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; ruhige, familienfreundliche Lage, schön und funktional gestaltete Gartenfläche, genügend Lagerflächen - um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Treppe UG-EG	4.8 m ²
	Naturkeller	12.0 m ²
	Vorplatz	3.1 m ²
	Waschküche/Technik	17.9 m ²
	Heizungsraum/Tankraum	15.9 m ²
	Zwischentotal	53.70 m²
Erdgeschoss (HNF)	Korridor	6.1 m ²
	Badezimmer	4.3 m ²
	Wohn- und Esszimmer	27.8 m ²
	Küche	9.3 m ²
	Zwischentotal	47.5 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz	8.8 m ²
	Zimmer 1	10.6 m ²
	Zimmer 2	15.8 m ²
	Zimmer 3	11.8 m ²
	Treppe OG-EG	4.8 m ²
	Zwischentotal	51.8 m²
Obergeschoss (ANF)	Balkon	8.8 m ²
	Zwischentotal	8.8 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 99.3 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 53.7 m ²



Impressionen



















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail

Gebäudeversicherung



gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG
[Redacted]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
[Redacted]

Aarau, 30. April 2025

Auszug aus Police Nr. 59173

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hendschiken Oberdorfstrasse 8
Gebäude-Nr:	HEN.00275
Eigentümer:	[Redacted]
Versicherungswert*):	464'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	21.7 %
Schätzungsdatum:	26.07.2005
Baujahr:	1963
Gebäudeausmass:	612 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Velounterstand
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

*)

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail

Gebäudeversicherung



gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG
[Redacted]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
[Redacted]

Aarau, 30. April 2025

Auszug aus Police Nr. 59290

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hendschiken Oberdorfstrasse 8
Gebäude-Nr:	HEN.00392
Eigentümer:	[Redacted]
Versicherungswert*):	20'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	13.3 %
Schätzungsdatum:	26.07.2005
Baujahr:	1980
Gebäudeausmass:	39 m3
Zweckbestimmung:	Gartenhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch

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

Hendschiken (AG) / CH228773051136 / 1037 / - / 4198 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Hendschiken / 4198
Grundbuchname	Hendschiken
Grundstück-Nr.	1037 / - / 4198 / -
E-GRID	CH228773051136
Beschreibung	
Fläche	500 m2
Plan-Nr.	37
Lagebezeichnung	Faadhag
Bodenbedeckung	Gebäude, 73 m2 Gartenanlage, 427 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 589564, Nummer: 275, Flaechenmass: 63 m2, Anteil auf Grundstück: 63 m2 Adresse: EDID: 0, Oberdorfstrasse 8 5604 Hendschiken Gartenhaus, EGID: 263046257, Nummer: 392, Flaechenmass: 10 m2, Anteil auf Grundstück: 10 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1. Eigentümer	2. Eigentümer
3. Eigentümer	4. Eigentümer
5. Eigentümer	6. Eigentümer
7. Eigentümer	8. Eigentümer

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

28.09.1988	007-1750	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
	007-2010/3409	Zulasten Hendschiken / CH211173058756 / 1036 / - / 4198 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

1. Grundpfandrecht	2. Grundpfandrecht
3. Grundpfandrecht	4. Grundpfandrecht
5. Grundpfandrecht	6. Grundpfandrecht
7. Grundpfandrecht	8. Grundpfandrecht

Year	Country	Population (millions)	Urban population (millions)	Urban population (%)	Population density (per sq km)	Urban population density (per sq km)	Population growth rate (%)	Urban population growth rate (%)	Population doubling time (years)	Urban population doubling time (years)
1950	USA	150	80	53	30	100	1.2	1.5	58	47
1950	USSR	160	70	44	20	80	1.0	1.2	70	56
1950	China	600	100	17	150	20	1.5	2.0	47	37
1950	India	360	60	17	170	20	1.8	2.5	40	30
1950	Japan	90	50	56	330	150	0.8	1.0	90	72
1950	France	45	25	56	250	150	0.5	0.6	140	113
1950	Germany	50	30	60	230	150	0.4	0.5	175	140
1950	Italy	45	25	56	250	150	0.5	0.6	140	113
1950	UK	50	30	60	230	150	0.4	0.5	175	140
1950	Canada	20	10	50	30	100	0.8	1.0	90	72
1950	Australia	10	5	50	30	100	0.8	1.0	90	72
1950	South Africa	10	5	50	30	100	0.8	1.0	90	72
1950	Spain	25	10	40	100	40	0.6	0.8	125	100
1950	Sweden	8	4	50	150	100	0.3	0.4	225	180
1950	Norway	3	1.5	50	150	100	0.2	0.3	330	267
1950	Denmark	2	1	50	150	100	0.2	0.3	330	267
1950	Netherlands	15	8	53	300	160	0.3	0.4	225	180
1950	Belgium	10	5	50	300	160	0.3	0.4	225	180
1950	Switzerland	3	1.5	50	300	160	0.2	0.3	330	267
1950	Austria	7	3.5	50	300	160	0.2	0.3	330	267
1950	Portugal	10	3	30	100	30	0.5	0.7	140	113
1950	Greece	8	2	25	100	25	0.6	0.9	125	100
1950	Turkey	15	3	20	100	20	0.8	1.2	90	72
1950	Iran	20	2	10	100	10	1.0	1.5	70	56
1950	China	600	100	17	150	20	1.5	2.0	47	37
1950	India	360	60	17	170	20	1.8	2.5	40	30
1950	USSR	160	70	44	20	80	1.0	1.2	70	56
1950	USA	150	80	53	30	100	1.2	1.5	58	47

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 28.04.2025

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) : Wohnzone [W]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH228773051136>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

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

Bezugsoptionen:

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

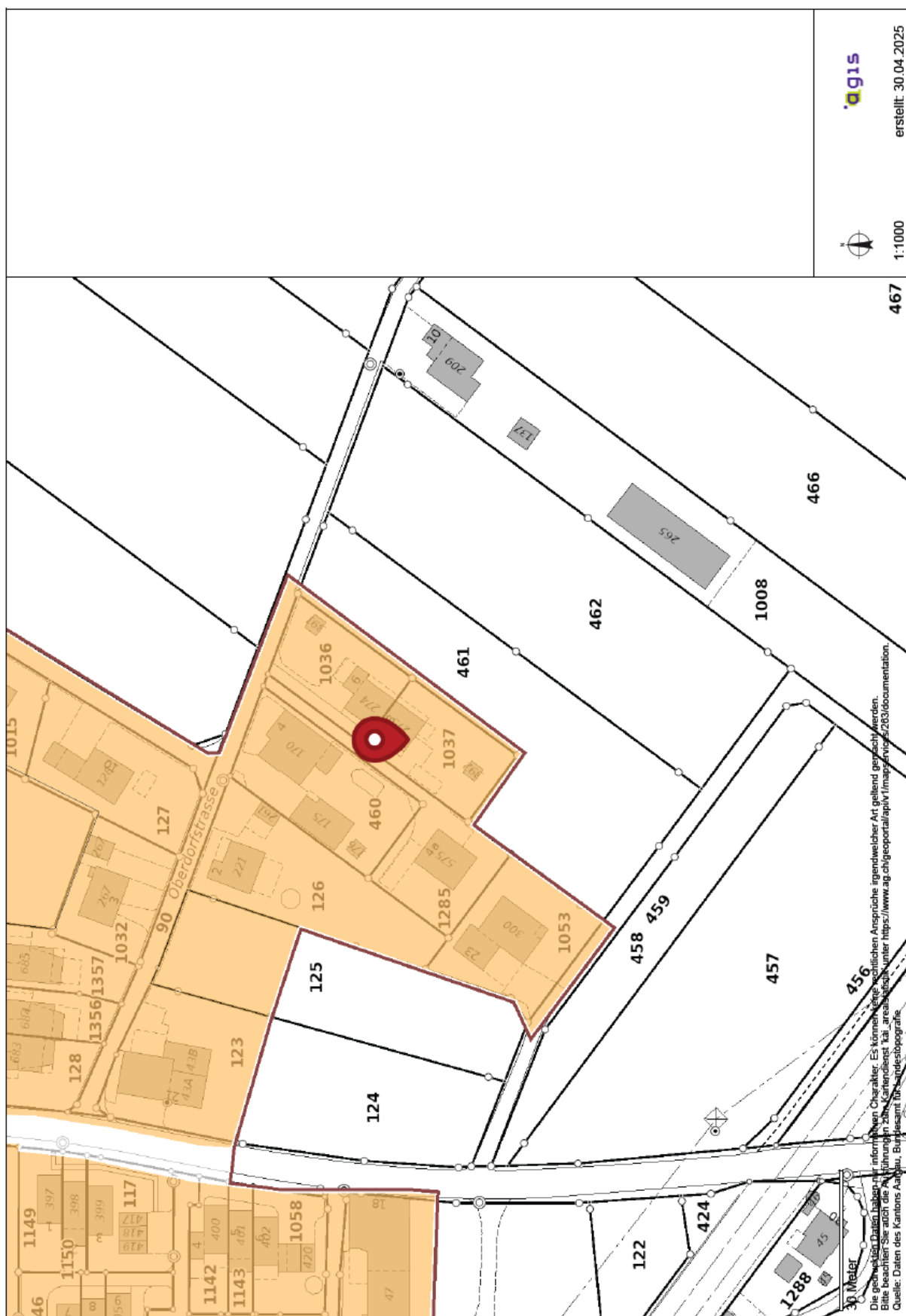
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	28.04.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	22.01.2016
Aktualitätsstand:	26.04.2025

Auszug erstellt am: 30.04.2025 15:58:48



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 / Kurzone



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



1:1000

agis

erstellt: 30.04.2025

30 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst "Xa_ArealSatIso" unter <https://www.ag.ch/geoportal/apl/v1/mapservicos/253/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie