

Gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus an Bauzonengrenze mit gepflegtem Aussenbereich Breitstrasse 13, 5506 Mägenwil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 880'000
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.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	880'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	176'000
= Hypothek	CHF	704'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.00%*	CHF	14'080
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	8'800
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	8'800
= Total Belastung pro Jahr	CHF	31'680

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	123'200
--------------------------------	------------	----------------

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 Breitstrasse 13 5506 Mägenwil	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Wintergarten Pergola	
Merkmale	Attraktive Umgebungsgestaltung Vorbildlicher Liegenschaftsunterhalt Garage in Gebäude integriert Liegt an Bauzonengrenze Familienfreundliches Quartier Schöne Pergola Grosser gedeckter Sitzplatz/Garagenanbaute	
Parzelle	Fläche	578 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1978
	Volumen (SIA 116)	ca. 862 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 120 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 51 m ²
Renovationen	Gas-Heizung	2005
	Fenster	2002
	Anbau Garage / Wintergarten	1991
Autostellplätze	Garagenplatz	1
	Aussenabstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

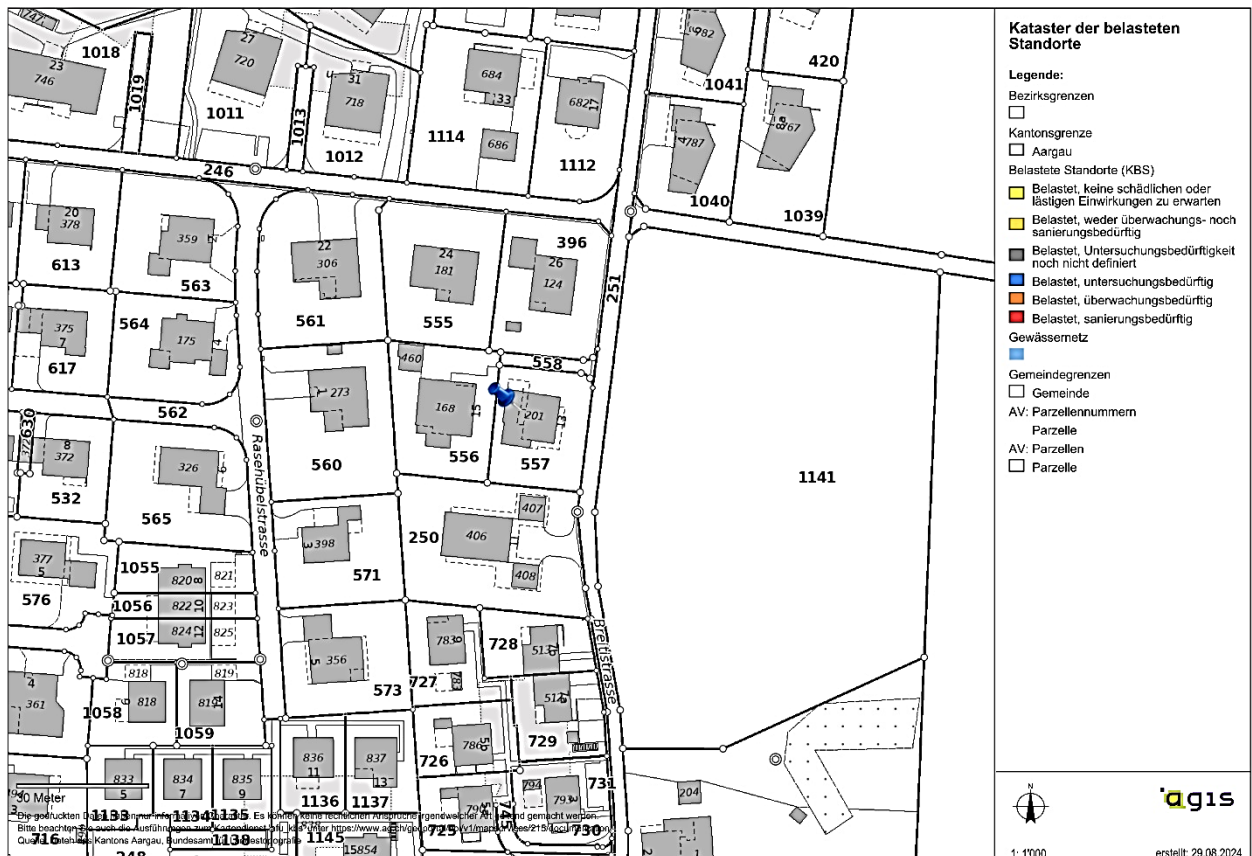
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	0.35
Grenzabstand	Klein 4.0 m / Gross 8.0 m
Gebäudehöhe	8.0 m
Firsthöhe	-
Empfindlichkeitsstufe	II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Mägenwil

Allgemein

Der Name Mägenwil respektive Maganwilare wird erstmals im Fraumünsterrodel 893 erwähnt. Dank dem Steinbruch gewann das Dorf schon früh an Bedeutung. Im Mägenwiler Steinbruch wurden Quadestücke, Säulen, Kapitelle, etc. aus der Römerzeit vorgefunden. Die bekanntesten Gebäude, welche noch heute teilweise aus mägenwiler Steine bestehen sind die Ruine Stein in Baden, der Sitz der Schweizerischen Nationalbank in Zürich oder auch das Bundesgericht in Lausanne. Aufgrund der Erfindung von Zement und durch die Anfertigung von Kunststeinen kam die Steinindustrie unter Druck und geriet im Laufe der Zeit in Vergessenheit.

Ein weiteres Stück Geschichte wurde bei der Einbürgerung von Eckwil geschrieben. 1804 wurde erstmal ein Begehren der Gemeinde Eckwil um Aufnahme in den Bürgerverband der Gemeinde Mägenwil gestellt, welches jedoch vom Gemeinderat abgelehnt wurde. Erst nach vielen Diskussionen und gute 100 Jahre später wurde 1905 die Verschmelzung der beiden Ortsbürgergemeinden vom Grossen Rat beschlossen.

Am 1. Januar 2024 lebten 2'226 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt für das Jahr 2024 113%.

Bildung

In Sachen Bildungswesen verfügt die Gemeinde über einen Kindergarten sowie eine Primarschule. Sämtliche Oberstufen (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) werden in Mellingen besucht.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich im nahen Baden oder Wettingen.

Abgerundet wird das Bildungsangebot durch die Musikschule, eine Schulbibliothek sowie zahlreiche Vorschulangebote.

Verkehrsanbindung

Mägenwil ist verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen. Das Dorf liegt an der A1 zwischen Zürich und Bern, der wichtigsten Autobahn der Schweiz, nur ein paar Kilometer vom Autobahndreieck Birrfeld entfernt, wo die A3 nach Basel abzweigt. Durch Kantonsstrassen ist Mägenwil mit den umliegenden Kleinstädten verbunden. Der Bahnhof Mägenwil liegt an der SBB-Hauptstrecke zwischen Zürich und Bern. Das Dorf wird durch eine Postautolinie nach Baden und durch zwei RBL-Buslinien über Möriken bzw. Othmarsingen zum Bahnhof Lenzburg erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt der Dorfladen von Mägenwil (Volg) die Grundbedürfnisse ab. Für Grosseinkäufe, Shopping, etc. findet sich im nahen Lenzburg oder Mellingen ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften. Weiter bietet das Dorf verschiedene Restaurants, eine Bäckerei, eine Postfiliale sowie einen Tankstellenshop.

Freizeit & Natur

Die wunderschöne Aare- oder Reusslandschaft, der Hallwilersee oder auch die Mägenwil umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Bahnhof
- 4 Detailhändler / Post
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schule
- 7 Kindergarten

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Mischbauweise (Holzelementbauweise ab EG / Mauerwerk-Beton im UG), Sonnenschutz mit Faltrölladen aus Aluminium im UG und Fensterläden EG und OG, Haustüre aus Holz, generell Kunststoff-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung Baujahr 2004

Dach

Satteldach gedämmt mit Ziegeleindeckung, Estrichboden gedämmt, Dachrand aus Holz, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Abrieb und Beton gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell Fastäfer und Abrieb gestrichen, Keller mit Beton.

Bodenbeläge

Keller mit Beton, Lagerraum mit Kunststoff, Waschküche mit Keramikplatten (Mosaik), restliche Zimmer mit Teppich.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb, separates WC mit Keramikplatten bis 4/5 Raumhöhe.

Decken

Generell mit Fastäfer, Küche und Essbereich mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell Teppich, Küche mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Waschküche: Waschmaschine und Wäschetrockner von Miele, Waschtrog und Enthärtungsanlage (Salz).

Badezimmer UG: Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, Duschkabine mit Verglasung, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer: Badewanne, Klosett und Lavabo Unterbaute und Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Einbauküchen mit Schränken aus Holz, Abdeckung und Rückwand aus Granit, Küchengeräte von Electrolux (Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Glaskeramikherd und Dampfzug).

Heizung

Gasheizung Baujahr 2006, Warmwasserboiler ca. 250l, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinheit, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschalter und FI-Schalter.

Umgebung

Wunderbar angelegter grosszügiger Aussenbereich mit Bäumen und Stauden, Sitzplatz mit Pergola und Brunnen, zusätzlich gedeckte Garagenanbaute mit kleiner Küche, Gehwege mit Gartenplatten.

Fazit

Die Grundsubstanz schätzen wir als sehr solide ein. Die Liegenschaft ist in einem guten Zustand. Unterhaltsarbeiten wurden jeweils durchgeführt. In Sachen Innenausbau sind Erneuerungen notwendig, um die Liegenschaft an heutige Bedürfnisse anzupassen (Badezimmer EG, Küche, Bodenbeläge, usw.). Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; ruhige Lage, grosszügiger Umschwung, genügend Stauraum, geräumige Garagenanbaute - um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Technik / Waschküche	9.6 m ²
	Reduit	4.3 m ²
	Schutzraum	6.7 m ²
	Tankraum	8.4 m ²
	Garage	22.3 m ²
	Zwischentotal	51.3 m²
Untergeschoss (HNF)	Zimmer 1	17.6 m ²
	Zimmer 2	10.0 m ²
	Korridor	8.3 m ²
	Duschzimmer	4.8 m ²
	Treppe EG – UG	3.3 m ²
	Zwischentotal	44.0 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingang	14.2 m ²
	Korridor	1.7 m ²
	Wohnen	28.0 m ²
	Küche	7.6 m ²
	Zimmer 3	6.6 m ²
	Zimmer 4	12.4 m ²
	Badezimmer	3.9 m ²
	Zwischentotal	74.4 m²
Totalisierung	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 51.3 m ²
	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 118 m ²

Impressionen























Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau
Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Aarau, 22. August 2024

Auszug aus Police Nr. 79975

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Mägenwil Breitstrasse 13
Gebäude-Nr:	MÄG.00201
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Versicherungswert*):	647'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	4.4 %
Schätzungsdatum:	04.02.1993
Baujahr:	1978
Gebäudeausmass:	862 m ³
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
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

Mägenwil (AG) / CH879584798379 / 557 / - / 4032 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Mägenwil / 4032
Grundbuchname	Mägenwil
Grundstück-Nr.	557 / - / 4032 / -
E-GRID	CH879584798379
Beschreibung	
Fläche	578 m2
Plan-Nr.	19
Lagebezeichnung	Fuchsloch
Bodenbedeckung	Gebäude, 142 m2 Gartenanlage, 436 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 541317, Nummer: 201, Flaechenmass: 142 m2, Anteil auf Grundstück: 142 m2 Adresse: EDID: 0, Breitstrasse 13 5506 Mägenwil

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum 1/2, Mägenwil CH768483957968 / 558 / - / 4032 / -

Eigentum

1. Eigentümer	2. Eigentümer
3. Eigentümer	4. Eigentümer
5. Eigentümer	6. Eigentümer
7. Eigentümer	8. Eigentümer
9. Eigentümer	10. Eigentümer
11. Eigentümer	12. Eigentümer
13. Eigentümer	14. Eigentümer
15. Eigentümer	16. Eigentümer
17. Eigentümer	18. Eigentümer
19. Eigentümer	20. Eigentümer
21. Eigentümer	22. Eigentümer
23. Eigentümer	24. Eigentümer
25. Eigentümer	26. Eigentümer
27. Eigentümer	28. Eigentümer
29. Eigentümer	30. Eigentümer
31. Eigentümer	32. Eigentümer
33. Eigentümer	34. Eigentümer
35. Eigentümer	36. Eigentümer
37. Eigentümer	38. Eigentümer
39. Eigentümer	40. Eigentümer
41. Eigentümer	42. Eigentümer
43. Eigentümer	44. Eigentümer
45. Eigentümer	46. Eigentümer
47. Eigentümer	48. Eigentümer
49. Eigentümer	50. Eigentümer
51. Eigentümer	52. Eigentümer
53. Eigentümer	54. Eigentümer
55. Eigentümer	56. Eigentümer
57. Eigentümer	58. Eigentümer
59. Eigentümer	60. Eigentümer
61. Eigentümer	62. Eigentümer
63. Eigentümer	64. Eigentümer
65. Eigentümer	66. Eigentümer
67. Eigentümer	68. Eigentümer
69. Eigentümer	70. Eigentümer
71. Eigentümer	72. Eigentümer
73. Eigentümer	74. Eigentümer
75. Eigentümer	76. Eigentümer
77. Eigentümer	78. Eigentümer
79. Eigentümer	80. Eigentümer
81. Eigentümer	82. Eigentümer
83. Eigentümer	84. Eigentümer
85. Eigentümer	86. Eigentümer
87. Eigentümer	88. Eigentümer
89. Eigentümer	90. Eigentümer
91. Eigentümer	92. Eigentümer
93. Eigentümer	94. Eigentümer
95. Eigentümer	96. Eigentümer
97. Eigentümer	98. Eigentümer
99. Eigentümer	100. Eigentümer

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

1. Grundpfandrecht	2. Grundpfandrecht
3. Grundpfandrecht	4. Grundpfandrecht
5. Grundpfandrecht	6. Grundpfandrecht
7. Grundpfandrecht	8. Grundpfandrecht
9. Grundpfandrecht	10. Grundpfandrecht
11. Grundpfandrecht	12. Grundpfandrecht
13. Grundpfandrecht	14. Grundpfandrecht
15. Grundpfandrecht	16. Grundpfandrecht
17. Grundpfandrecht	18. Grundpfandrecht
19. Grundpfandrecht	20. Grundpfandrecht
21. Grundpfandrecht	22. Grundpfandrecht
23. Grundpfandrecht	24. Grundpfandrecht
25. Grundpfandrecht	26. Grundpfandrecht
27. Grundpfandrecht	28. Grundpfandrecht
29. Grundpfandrecht	30. Grundpfandrecht
31. Grundpfandrecht	32. Grundpfandrecht
33. Grundpfandrecht	34. Grundpfandrecht
35. Grundpfandrecht	36. Grundpfandrecht
37. Grundpfandrecht	38. Grundpfandrecht
39. Grundpfandrecht	40. Grundpfandrecht
41. Grundpfandrecht	42. Grundpfandrecht
43. Grundpfandrecht	44. Grundpfandrecht
45. Grundpfandrecht	46. Grundpfandrecht
47. Grundpfandrecht	48. Grundpfandrecht
49. Grundpfandrecht	50. Grundpfandrecht
51. Grundpfandrecht	52. Grundpfandrecht
53. Grundpfandrecht	54. Grundpfandrecht
55. Grundpfandrecht	56. Grundpfandrecht
57. Grundpfandrecht	58. Grundpfandrecht
59. Grundpfandrecht	60. Grundpfandrecht
61. Grundpfandrecht	62. Grundpfandrecht
63. Grundpfandrecht	64. Grundpfandrecht
65. Grundpfandrecht	66. Grundpfandrecht
67. Grundpfandrecht	68. Grundpfandrecht
69. Grundpfandrecht	70. Grundpfandrecht
71. Grundpfandrecht	72. Grundpfandrecht
73. Grundpfandrecht	74. Grundpfandrecht
75. Grundpfandrecht	76. Grundpfandrecht
77. Grundpfandrecht	78. Grundpfandrecht
79. Grundpfandrecht	80. Grundpfandrecht
81. Grundpfandrecht	82. Grundpfandrecht
83. Grundpfandrecht	84. Grundpfandrecht
85. Grundpfandrecht	86. Grundpfandrecht
87. Grundpfandrecht	88. Grundpfandrecht
89. Grundpfandrecht	90. Grundpfandrecht
91. Grundpfandrecht	92. Grundpfandrecht
93. Grundpfandrecht	94. Grundpfandrecht
95. Grundpfandrecht	96. Grundpfandrecht
97. Grundpfandrecht	98. Grundpfandrecht
99. Grundpfandrecht	100. Grundpfandrecht



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) : Erschliessungsplan Fuchsloch

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone 2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH879584798379>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Titel: [Redacted]
Strasse: [Redacted]
PLZ: [Redacted]
Ort: [Redacted]

Titel: [Redacted]
Strasse: [Redacted]
PLZ: [Redacted]
Ort: [Redacted]

Titel: [Redacted]
Strasse: [Redacted]
PLZ: [Redacted]
Ort: [Redacted]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

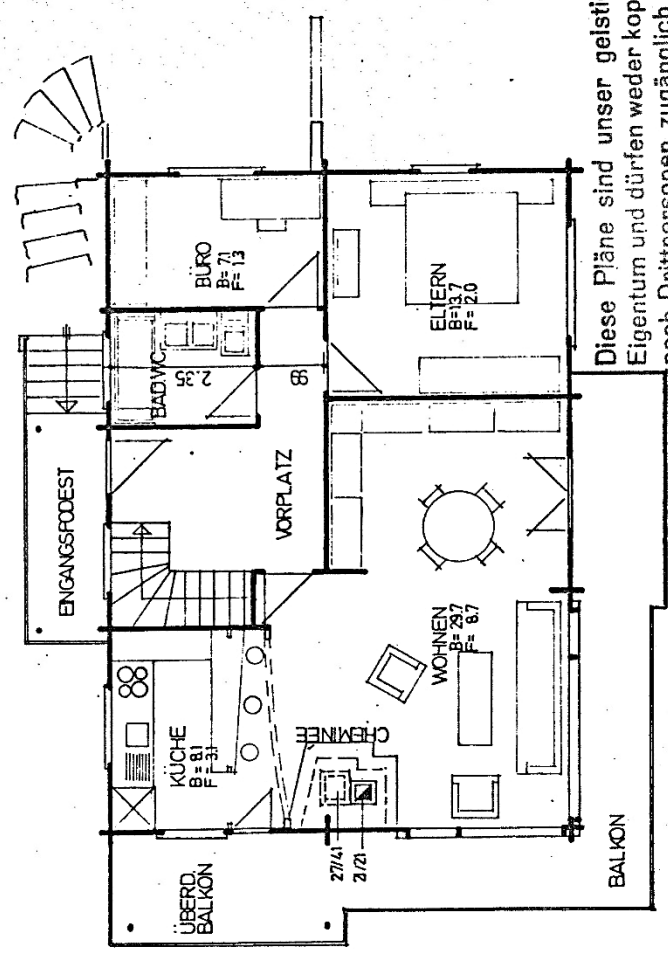
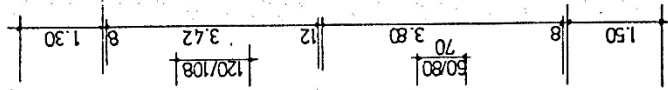
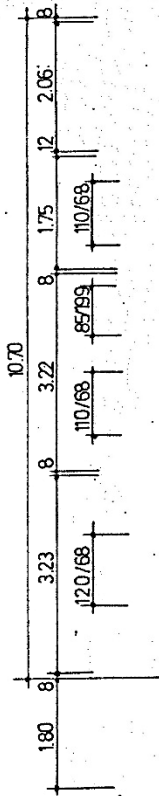
Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Baden
Aktualitätsstand: 19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002
Aktualitätsstand: 20.08.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 22:54:11

WÖRGLER & CO.
 Architekturbüro
 Generalbauunternehmung
 5734 REINACH AG



Diese Pläne sind unser geistiges Eigentum und dürfen weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.

