

# Sonniges 7.5-Zimmer Einfamilienhaus mit viel Umschwung und herrlicher Weitsicht Rebsteinstrasse 9, 5704 Egliswil



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'550'000.-
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

<b>Verkaufsobjekt</b>	7.5-Zimmer-Einfamilienhaus Rebsteinstrasse 9 5704 Egliswil	
<b>Umfang</b>	Freistehendes 7.5-Zimmer Einfamilienhaus Kleine Doppelgarage Aussenparkplatz Zwei Aussenreduits	
<b>Merkmale</b>	Grosszügiger Umschwung Cheminée im Wohnzimmer Viele Verstaumöglichkeiten Vorbildlicher Liegenschaftsunterhalt Familienfreundliche und ruhige Wohnlage Ganztägige Sonne Auch für Mehrgenerationen geeignet Viel Privatsphäre im Aussenbereich aufgrund erhöhter Lage	
<b>Parzelle</b>	Fläche	933 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	1985
	Volumen (SIA 116)	ca. 1'649 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 279 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 95 m <sup>2</sup>
<b>Renovationen</b>	Fassadensanierung Hauseingang	2015
	Sanierung Küchenboden	2015
	Ersatz Wäschetrockner	2015
	Gartensanierung	2014
	Ersatz Garagentor	2014
	Steingarten	2013
	Dachrandsanierung	2013
	Böschung Nord (Sanierung Stützmauer)	2012
	Erweiterung PV-Anlage Südseite	2012
	Umbau Küche inkl. neue Geräte	2011
	Renovation Sitzplatz und Gehwege	2010
	Renovation Dachterrasse	2008
	PV-Anlage	2008
	Wärmepumpe mit Erdsonde	2006
<b>Autostellplätze</b>	kleine Garagenbox	2
	Aussenabstellplätze	1

# Parzellenspezifische Informationen

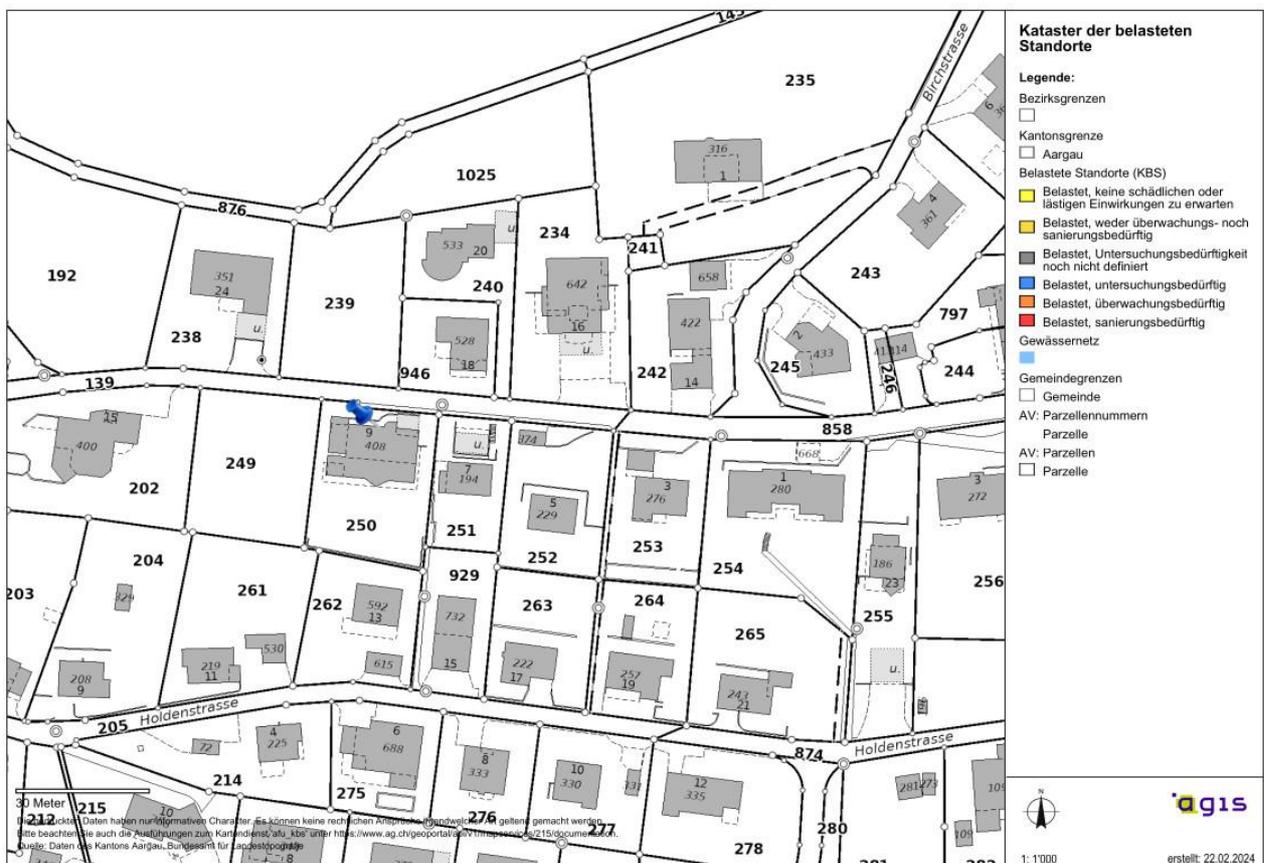
## Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Einfamilienhauszone E – W2
Ausnutzungsziffer	0.35
Grenzabstand	Klein 4.0 m Gross 6.0 m
Gebäudehöhe	6.8 m
Firsthöhe	9.8
Empfindlichkeitsstufe	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Egliswil. Aktuell ist eine Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung geplant. Hier könnte die Ausnutzungsziffer auf max. 0.45 erhöht werden

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



# Gemeinde Egliswil

## Allgemein

Im frühen 19. Jahrhundert gingen in Egliswil zahlreiche Häuser in Flammen auf, was das Verschwinden der ursprünglichen Bauernhäuser zur Folge hatte. 1828 wurde die erste Schule errichtet, 1911 das elektrische Licht eingeführt. Bis weit ins 20. Jahrhundert hinein blieb Egliswil ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf. Neben dem Anbau von Getreide spielte auch der Weinbau eine zentrale Rolle, die Reben verschwanden allerdings um 1900 wegen der Reblaus-Epidemie. Egliswil war einst eines der grössten Dörfer im Seetal, doch zwischen 1850 und 1950 nahm die Bevölkerungszahl um über ein Drittel ab. Seit Beginn der 1980er Jahre ist aber aufgrund einer intensiven Bautätigkeit ein markantes Wachstum zu verzeichnen.

Am 31. Dezember 2023 lebten ca. 1'544 Personen in der Gemeinde Egliswil.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2024 105%.

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Sämtliche Oberstufen der obligatorischen Volksschule können in Seengen besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonschulen sind in Aarau.

## Verkehrsanbindung

Der nächstliegende Autobahnanschluss liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt in Lenzburg. Egliswil liegt zudem nur wenige Minuten entfernt von der Hauptstrasse von Lenzburg nach Luzern. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch zwei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg, welche von Bettwil beziehungsweise Teufenthal über Egliswil zum Bahnhof Lenzburg führen.

## Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt der Dorfladen die Grundbedürfnisse ab. Der Volg bietet der Egliswiler Bevölkerung die Möglichkeit den Nahrungsmittleinkauf im Ort zu tätigen. Für ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandelsgeschäften, Apotheken, etc. findet sich im Nahen Seon oder Lenzburg.

## Freizeit & Natur

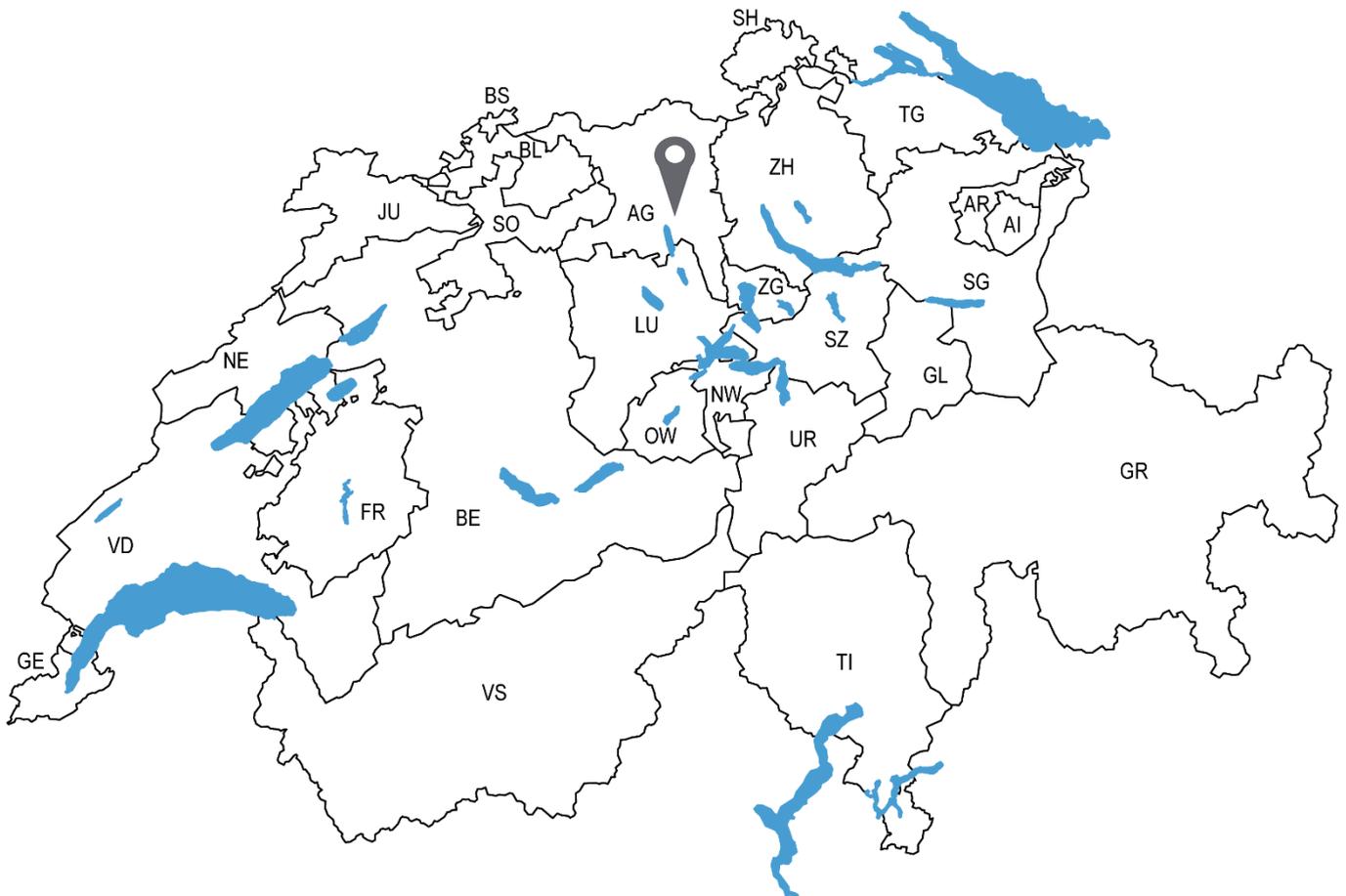
Egliswil ist ein Dorf inmitten einer wunderschönen Natur. Es ist umgeben von diversen Waldgebieten, welche für die nötige Naherholung sorgen. Für Kulturbegiertere befinden sich die Schlösser Lenzburg und Hallwil nur einen Katzensprung entfernt. Zudem lädt das nahegelegene Seetal vor allem im Sommer zum Baden und Verweilen ein. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessenbereichen an neuen Mitgliedern.



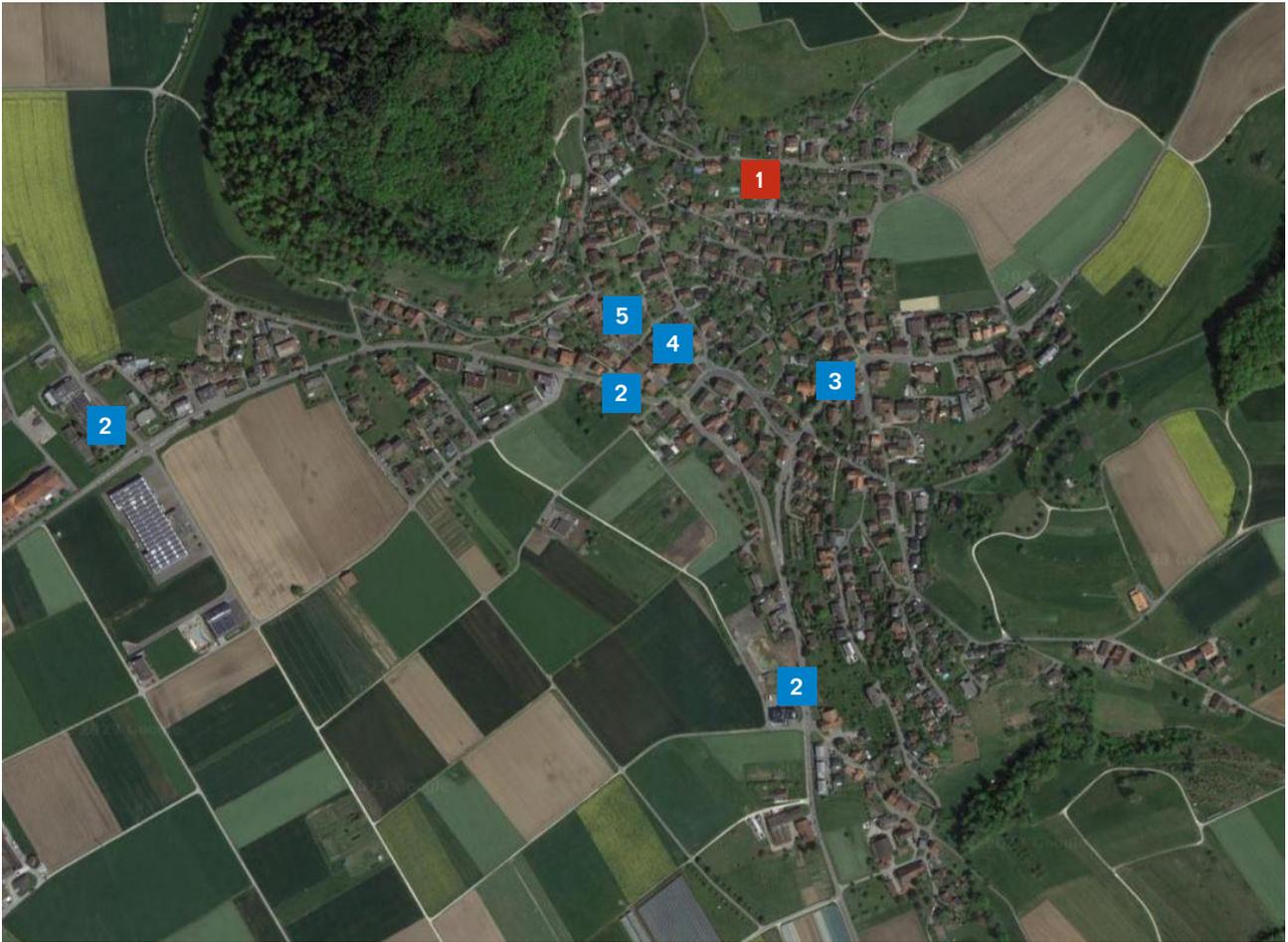
# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Egliswil ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg des Kantons Aargau und liegt im Seetal.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Detailhändler
- 4** Gemeindeverwaltung
- 5** Schule

# Objektbeschreibung

## Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz generell mit Lamellenstoren aus Aluminium, teilweise elektrisch oder manuell bedienbar, Sonnenstoren elektrisch mit Witterungsempfang Wind, Sonne und Regen, Haustüre aus Holz, generell Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung (JG 1985).

## Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung mit Bodendämmung, Untersicht aus Holz lasiert.

## Ausbau

### UG:

#### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Separates WC mit Keramikplatten im Spritzbereich und Badezimmer mit Keramikplatten bis zur Decke.

#### Decken

Generell mit Täfer, Vorplatz mit Abrieb gestrichen, Nebennutzflächen mit Beton gestrichen.

#### Bodenbeläge

Zimmer mit Parkett, Badezimmer und separates WC mit Keramikplatten, Nebennutzflächen mit Zementüberzug.

### EG:

#### Wände

Generell mit Abrieb, Badezimmer mit Keramikplatten bis zur Decke, separates WC mit Keramikplatten im Spritzbereich.

#### Decken

Generell Abrieb gestrichen.

#### Bodenbeläge

Küche, Badezimmer und separates WC mit Keramikplatten, Zimmer alle mit Parkett.

### OG:

#### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

#### Decken

Generell mit Täfer.

#### Bodenbeläge

Generell mit Parkett, Badezimmer mit Keramikplatten.

## Sanitärräume / Waschen

Waschküche: Waschmaschine und Wäschetrockner von Miele mit Lavabo.

Badezimmer OG: Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Separates WC EG: Klosett und Lavabo.

Badezimmer EG: Dusche, Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Separates WC UG: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Badezimmer UG:: Dusche, Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

## Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Glas, Küchengeräte von Miele (Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Steamer Glaskeramikkochfeld), Dampfzug von Wesco.

## Heizung

Erdsonde-Wärmepumpe, Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung über Solaranlage und Wärmepumpe, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

## Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschalter, Photovoltaikanlage.

## Umgebung

Schön angelegter Garten mit Bäumen, Stauden und Rasenfläche. Schöne Aussicht über Egliswil bis zu den Alpen mit ganztägiger Sonneneinstrahlung. Gehwege mit Verbundsteinen und zwei gedeckte Sitzplätze mit viel Privatsphäre mit elektrischen Sonnenschutzstoren mit Witterungsempfänger.

## Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als sehr gut ein. Die Liegenschaft ist in einem sehr gepflegten Zustand. Unterhaltsarbeiten wurden jeweils vorbildlich durchgeführt. Gewisse Bauteile sind nicht mehr zeitgemäss und müssen über kurz- oder langfristige erneuert werden (Bsp. Fenster oder Nasszellen). Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; ruhige Lage, grosszügiger Umschwung, genügend Stauraum und eine fantastische Weitsicht - um nur Einige davon zu nennen.

# Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	Keller	32.3 m <sup>2</sup>
(NNF)	Heizung/Technik	11.5 m <sup>2</sup>
	Schutzraum	8.6 m <sup>2</sup>
	Waschküche	13.7 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>66.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss</b>	Eingangsbereich	9.5 m <sup>2</sup>
(HNF)	Korridor	9.3 m <sup>2</sup>
	Vorplatz	4.1 m <sup>2</sup>
	Separates-WC	2.5 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	7.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	19.3 m <sup>2</sup>
	Büro / Wohnzimmer	49.9 m <sup>2</sup>
	Treppe UG – EG	3.4 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>105.7 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Eingangsbereich	11.3 m <sup>2</sup>
(HNF)	Zimmer 2	23.5 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	42.3 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	9.0 m <sup>2</sup>
	Separates-WC	2.8 m <sup>2</sup>
	Küche	14.8 m <sup>2</sup>
	Treppe EG - OG	3.4 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>107.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Eingangsbereich	15.6 m <sup>2</sup>
(HNF)	Zimmer 3	12.1 m <sup>2</sup>
	Zimmer 4	21.2 m <sup>2</sup>
	Zimmer 5	13.8 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	3.3 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>66.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	kleine Doppelgarage	28.6 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>28.6 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 94.7 m <sup>2</sup>
	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 278.8 m <sup>2</sup>

# Impressionen























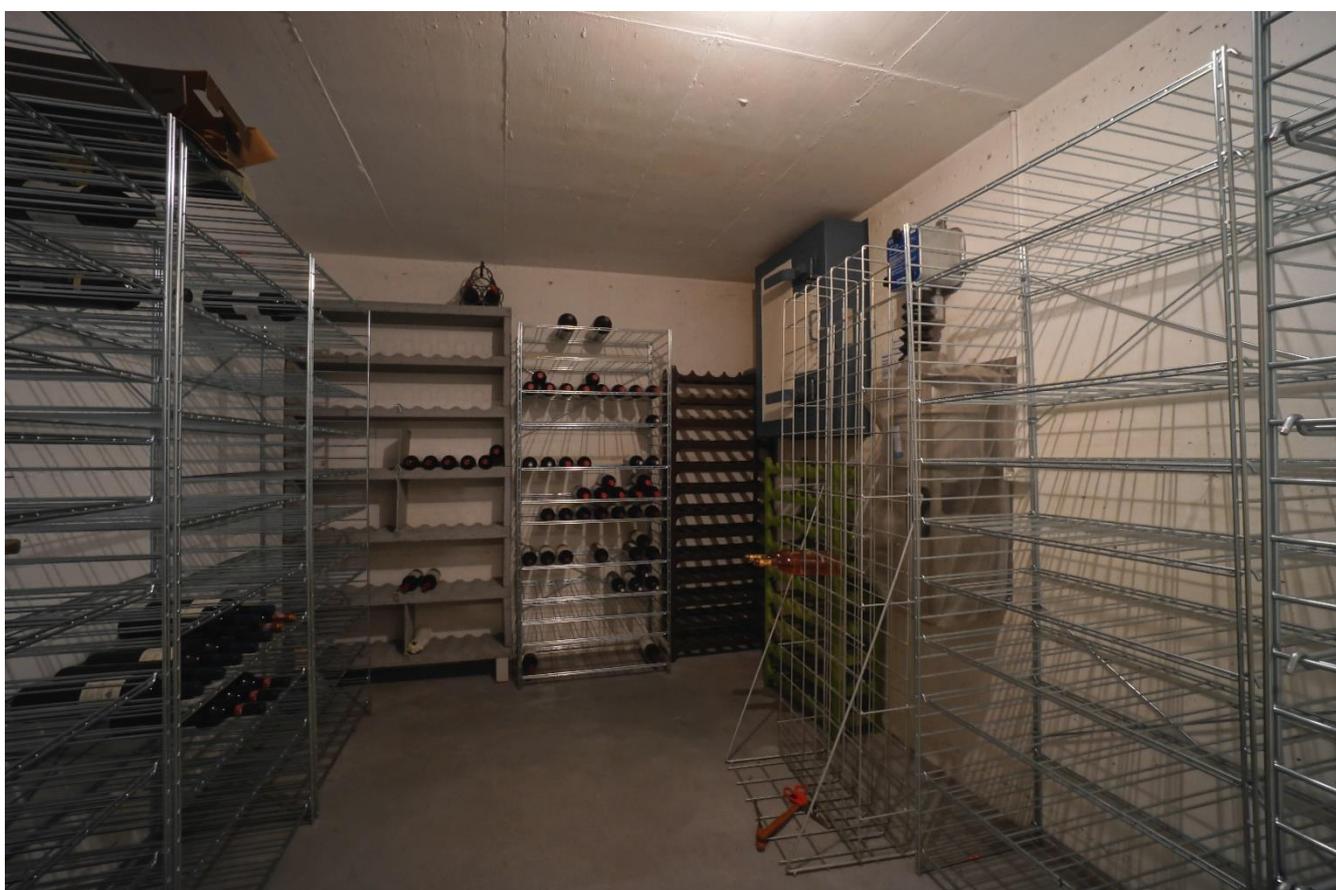




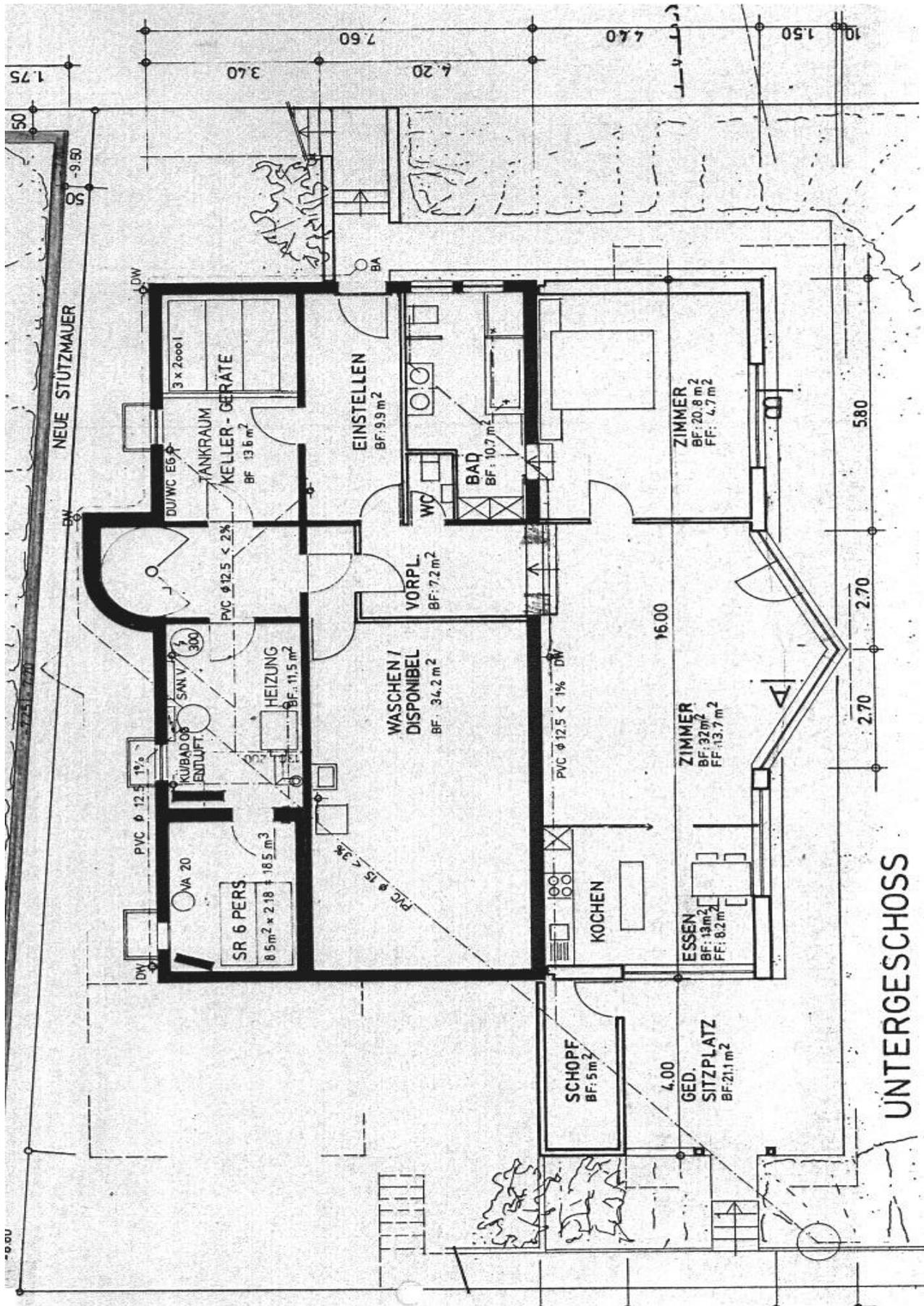


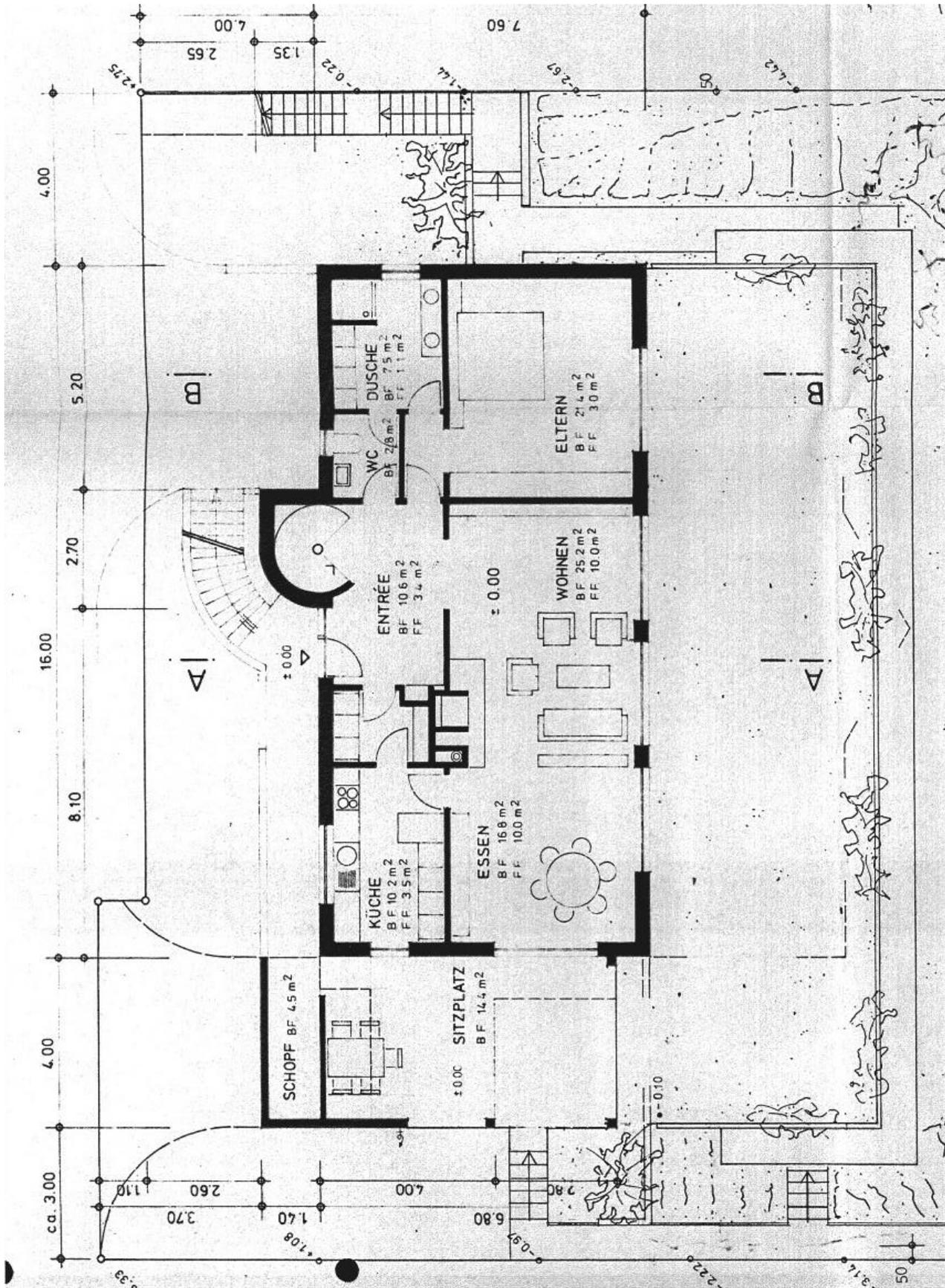


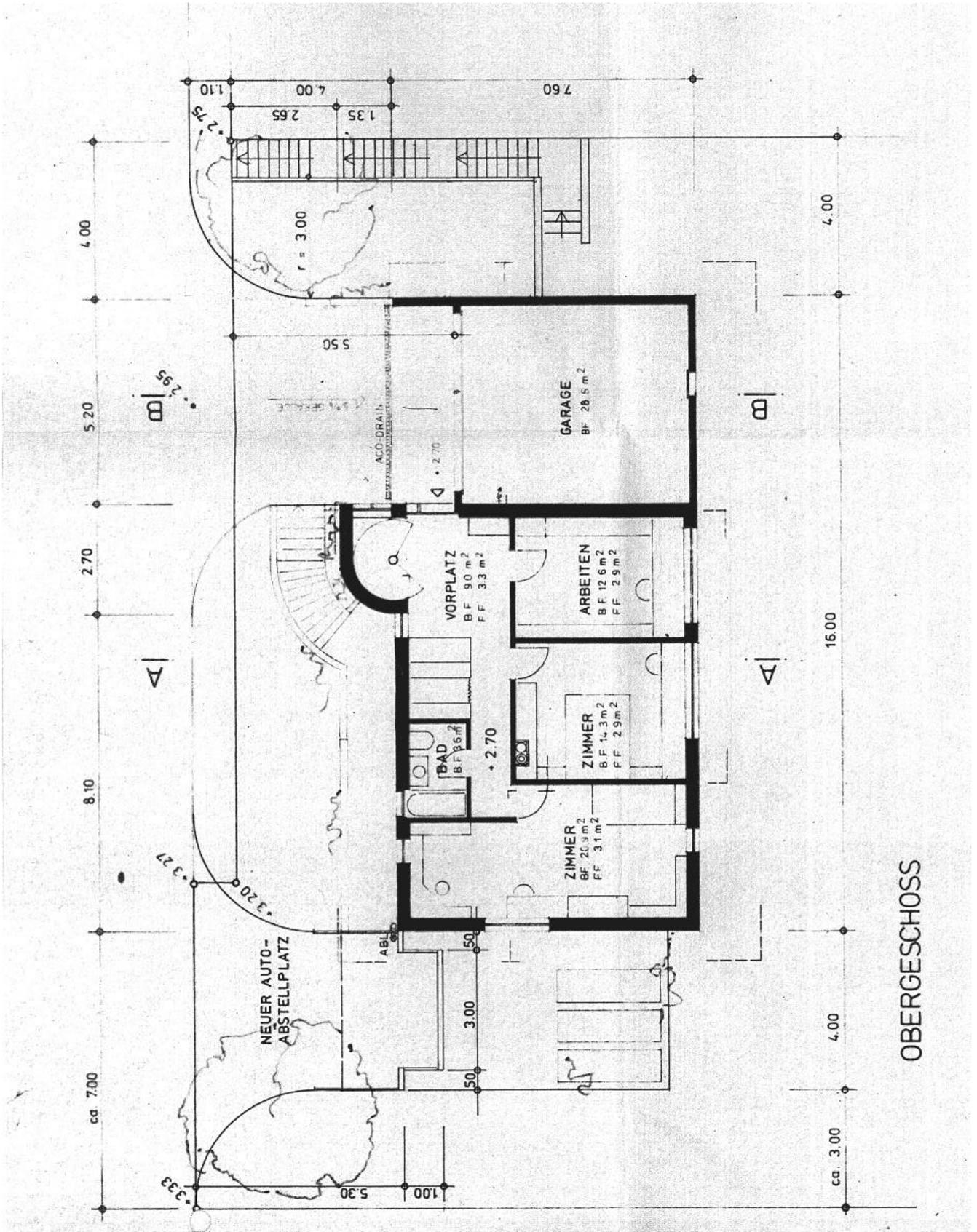




# Beilagen







OBERGESCHOSS

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter [REDACTED]  
Direktwahl [REDACTED]  
Fax 062 836 36 63  
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG

Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg

Aarau, 22. Februar 2024

### Auszug aus Police Nr. 40522

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Egliswil Rebsteinstrasse 9
Gebäude-Nr:	EGL.00408
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	1'633'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	11.2 %
Schätzungsdatum:	25.03.2013
Baujahr:	1985
Gebäudeausmass:	1'649 m <sup>3</sup>
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

\*)

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



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Egliswil (AG) / CH171172720576 / 250 / - / 4195 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Egliswil / 4195
Grundbuchname	Egliswil
Grundstück-Nr.	250 / - / 4195 / -
E-GRID	CH171172720576
Beschreibung	
Fläche	933 m2
Plan-Nr.	35
Lagebezeichnung	Holde
Bodenbedeckung	Gebäude, 251 m2 Gartenanlage, 682 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 588761, Nummer: 408, Flaechenmass: 251 m2, Anteil auf Grundstück: 251 m2 Adresse: EDID: 0, Rebsteinstrasse 9 5704 Egliswil

Anmerkungen aus amtli. Vermessung

Mutations-Nr aus amtli. Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

20.03.1985	007-881	Last: Kanalisation mit Schacht
	007-2011/20520	Zugunsten Egliswil / CH807211870538 / 202 / - / 4195 / -
		Zugunsten Egliswil / CH187205117237 / 249 / - / 4195 / -
20.03.1985	007-881	Recht: Kanalisation und Anschlussrecht
	007-2011/20521	Zulasten Egliswil / CH190572721170 / 261 / - / 4195 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

05.02.2020, 023-2020/1132/0; 05.02.2020,  
023-2020/1132/0

---

### **Rangverschiebungen**

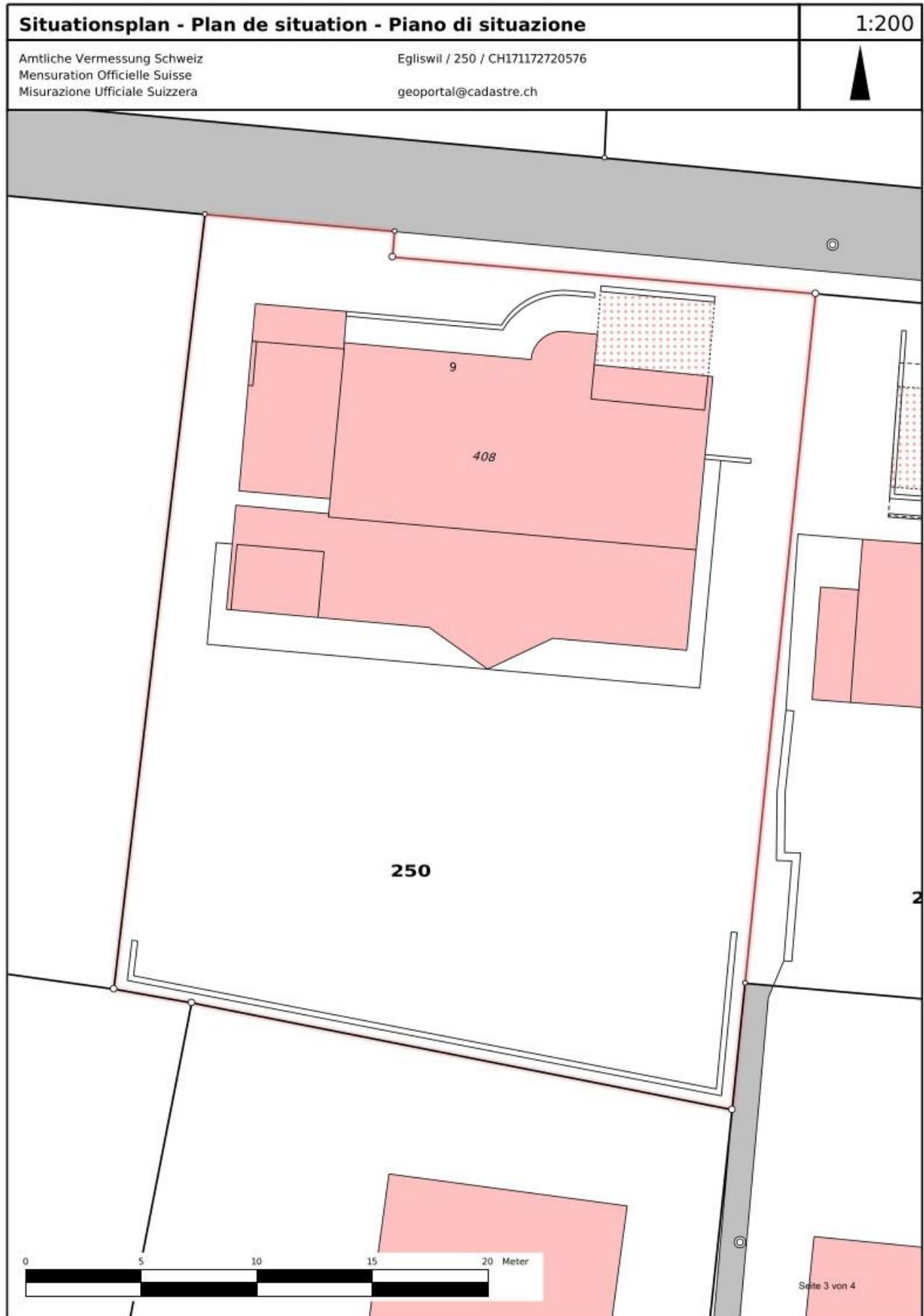
Keine

---

### **Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 20.02.2024

Keine





## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Einfamilienhauszone [E]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

### Bewertung

Keine

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH171172720576>

### 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: 20.02.2024

### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau  
Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002  
Aktualitätsstand: 07.02.2024

Auszug erstellt am: 22.02.2024 11:13:30



**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

