

Naturnahe 4-Zimmerwohnung im 1. OG mit Balkon, viel Stauraum und Tiefgaragenparkplatz Spitzensteinstrasse 3, 5703 Seon



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 335'000
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 335'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 67'000
= Hypothek	CHF 268'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF 6'700
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 3'350
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 3'350
= Total Belastung pro Jahr	CHF 13'400

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 46'900
--------------------------------	-------------------

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	4- Zimmerwohnung im 1. OG Spitzensteinstrasse 3 5703 Seon	
Umfang	4-Zimmerwohnung im 1. OG Estrichabteil Kellerabteil Tiefgaragenparkplatz Balkon	
Merkmale	viele Verstaumöglichkeiten Zentrumsnah Balkon Tiefgaragenparkplatz Kellerabteil	
Renovationen	Ersatz Ölheizung und Ventile	2013
	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung	1998
	Küche	1997
Wohnhaus	Baujahr	1973
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 67 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 12 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 116)	ca. 8 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	83/1000
	Tiefgarage	1/12
Erneuerungsfonds	STWEG Erneuerungsfonds	CHF 83'446.-
Autostellplätze	Tiefgaragenparkplatz	1

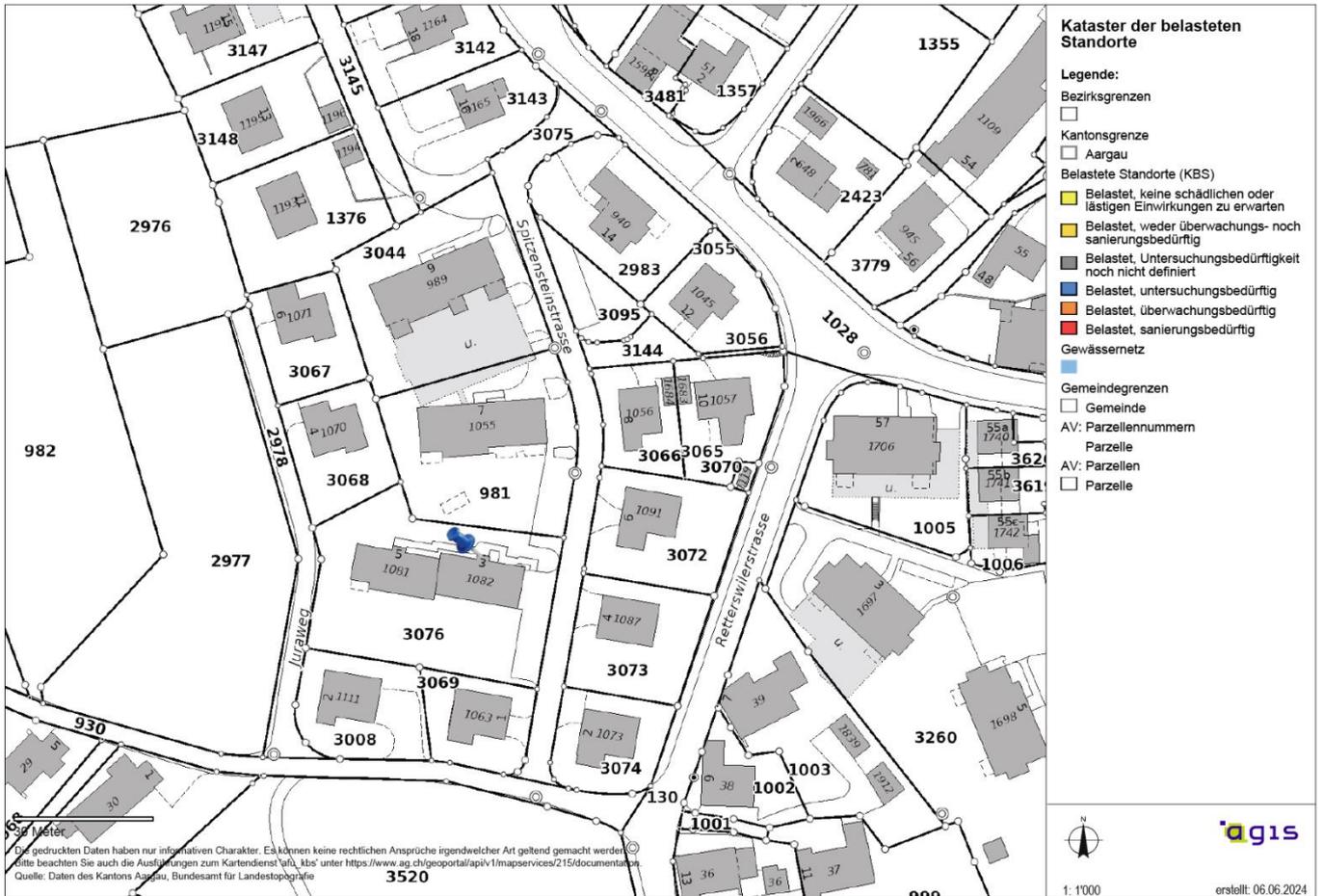


Parzellenspezifische Informationen

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 5'760 Bürger im Dorf (Stand 31. Dezember 2023). Der Steuerfuss beträgt 108% (Stand 2024).

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

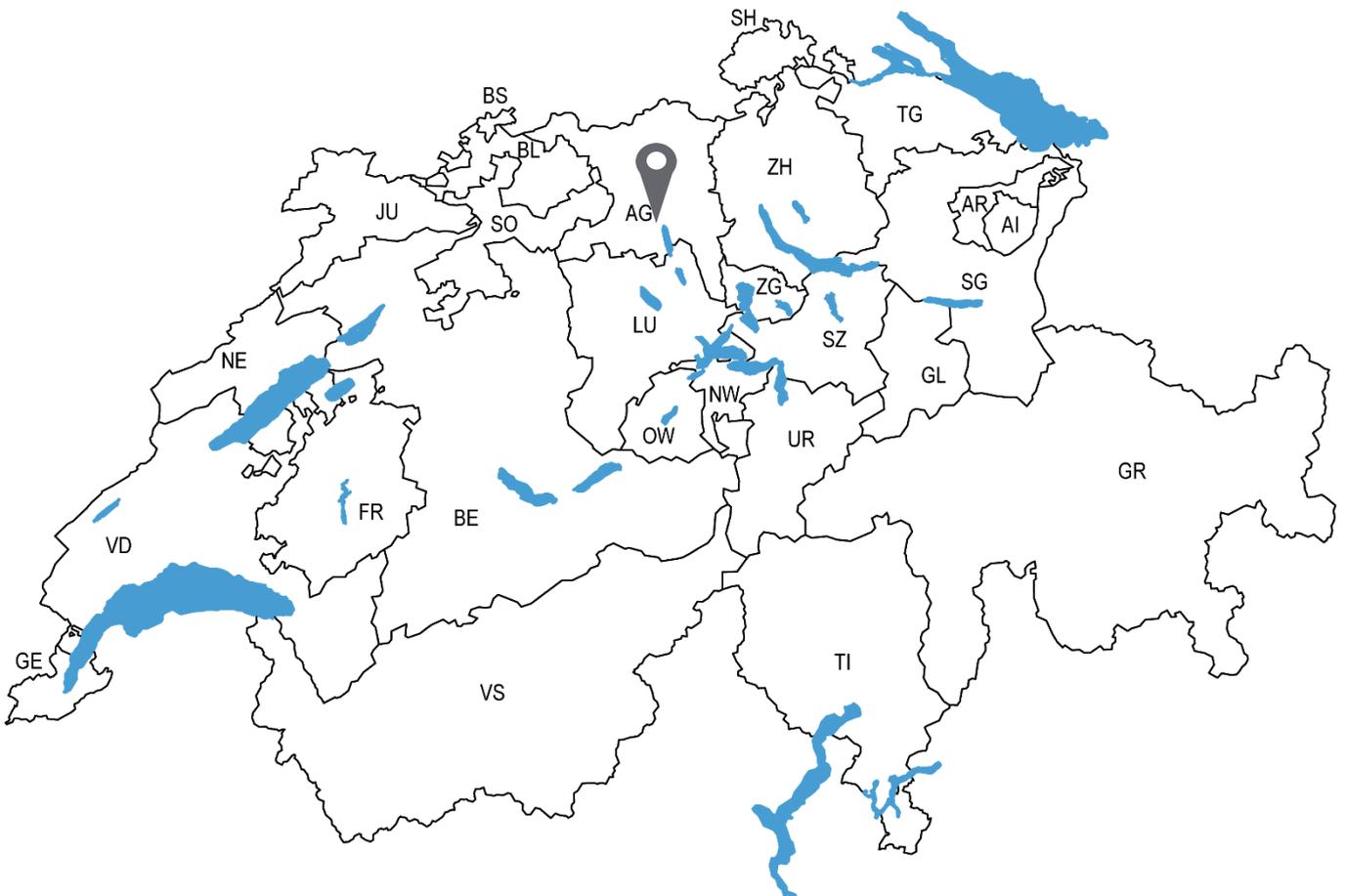
Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser eine geeignete Beschäftigungsmöglichkeit. Ebenso lädt in der kälteren Jahreszeit das Hallenbad zum Planschen und Schwimmen ein. Sollten Sie geschichtlich interessiert 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 Hypothekarbank Lenzburg AG
- 9 KiTa

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (1998), Sonnenschutz mit Faltrollladen aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz.

Dach

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

Ausbau Wohnung

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten bis ½ Raumhöhe.

Decken

Generell aus Täfer.

Bodenbeläge

Generell Parkett im Korridor, Ess- & Wohnzimmer, Küche, Nasszellen und Balkon mit Keramikplatten, alle Zimmer mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

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

Gemeinschaftswaschküche, Abschliessbare Schränke für Verstaumöglichkeiten neben Waschküche vorhanden.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten, Küchengeräte von Siemens (Backofen, Glaskeramik, Dampfzug und Kühlschrank).

Heizung

Zentrale Ölheizung und Boiler, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen, Steckdose in Kellerabteil.

Umgebung

Büsche, Sträucher und Bäume rund um die Liegenschaft, kleine Treppe aus Betonstufen mit Gehweg aus Verbundsteinen bis zum Eingang, Besucherparkplätze und Garageneinfahrt vor der Liegenschaft.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als solide ein. Gewisse Bauteile haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen kurz- oder mittelfristig saniert werden. Die Wohnung bietet jedoch zahlreiche Vorzüge: Nahe am Naherholungsgebiet, ruhige und familienfreundliche Lage, nahe an Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, und viele Verstaumöglichkeiten – um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Korridor	4.8 m ²
	Wohn- und Esszimmer	19.4 m ²
	Küche	6.4 m ²
	Zimmer 1	15.2 m ²
	Zimmer 2	11.1 m ²
	Zimmer 3	6.9 m ²
	Badezimmer	3.6 m ²
	Zwischentotal	67.4 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Keller (Luftschutzraum)	2.3 m ²
	Estrich	9.5 m ²
	Zwischentotal	11.8 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Balkon	7.6 m ²
	Zwischentotal	7.6 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 67.4 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 11.8 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 7.6 m ²

Impressionen









Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 10. Juni 2024

Auszug aus Police Nr. 142741

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Seon Spitzensteinstrasse 3-5
Gebäude-Nr:	SEO.01081
Eigentümer:	StWE Gebäude 1081+1082 Spitzensteinstrasse 3-5 5703 Seon
Versicherungswert*):	2'671'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	6.0 %
Schätzungsdatum:	13.03.1995
Baujahr:	1973
Gebäudeausmass:	3'932 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
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

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
eMail:

Aarau, 06. Juni 2024

Auszug aus Police Nr. 142742

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Seon Spitzensteinstrasse 3-5
Gebäude-Nr:	SEO.01082
Eigentümer:	StWE Gebäude 1081+1082 Spitzensteinstrasse 3-5 5703 Seon
Versicherungswert*):	248'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	6.7 %
Schätzungsdatum:	13.03.1995
Baujahr:	1973
Gebäudeausmass:	947 m ³
Zweckbestimmung:	Tiefgarage
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.

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

Seon (AG) / CH169754613537 / 3076 / 5 / 4209 / -

Grundstücksart: Stockwerkeinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Seon / 4209
Grundbuchname	Seon
Grundstück-Nr.	3076 / 5 / 4209 / -
E-GRID	CH169754613537
Beschreibung	4-Zimmerwohnung Nr. 5 im 1. OG und Nebenraum
Belastete Grundstücke	83/1000 Miteigentum Seon / CH941105077992 / 3076 / - / 4209 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum	1/12, Seon CH309761425442 / 3076 / 13 / 4209 / -
-------------------------------	--

Eigentum

--	--

Anmerkungen

07.12.1973	007-2805 007-2011/15338	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
07.12.1973	007-2806 007-2011/15340	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

--	--

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services



Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 27.04.2024

Keine





Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH169754613537>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

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

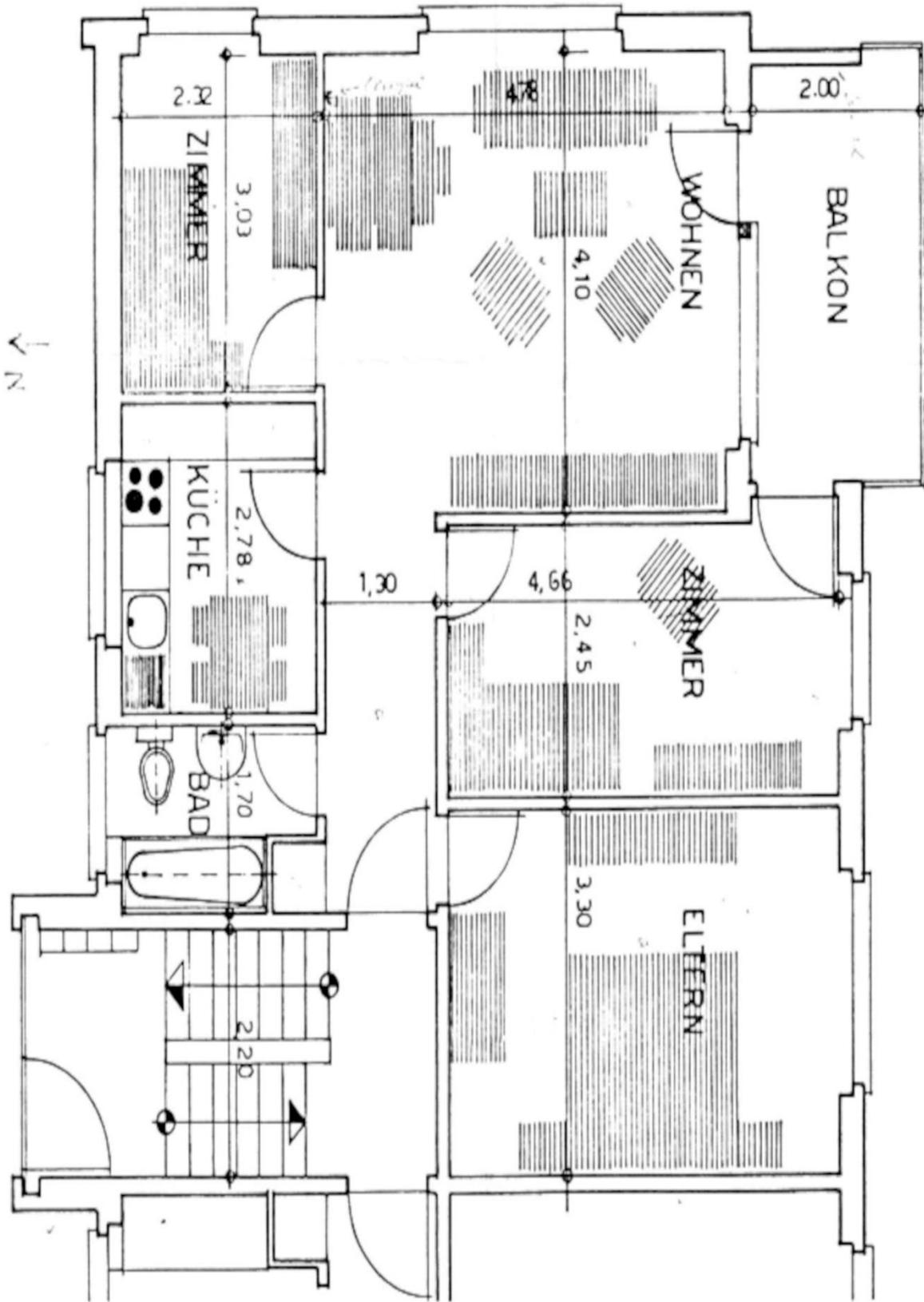
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand: 27.04.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 16.07.2009
Aktualitätsstand: 26.04.2024

Auszug erstellt am: 29.04.2024 13:20:27



Stockwerkeigentümergeinschaft Spitzenstein 3 + 5, 5703 Seon

Steuerangaben 2023

Guthaben per 31.12.2023 83'446
 Zinsgutschrift 2023 302.65

Nebenkosten 2023 32'935.30 Investitionen 2023 0.00 Gewinn 10'301.85 = Erneuerungsfonds

Aufteilung auf Stockwerkeigentümer gemäss Wertquoten

W/ig	Eigentümer	Wertquote total	Anteil Guthaben	Investition	Beitrag Erneuerungsfonds	Heizöl		Hauswart		Verwaltung Bankspesen		Versicherung allg. Kaminofeger		Unterhalt Kabel-TV		Wasser/		Strom allg./ Abwasser							
						2	1	2	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2						
1		86	7176.35	0	885.95	799.9	381.5	232.35	611.2	258.9	192	189.75													
2		75	6258.45	0	772.65	697.6	332.7	202.65	533	225.75	167.45	165.5													
3		75	6258.45	0	772.65	697.6	332.7	202.65	533	225.75	167.45	165.5													
4		85	7092.9	0	875.65	790.6	377.05	229.65	604.1	255.85	189.75	187.55													
5		89	7426.7	0	916.85	827.8	394.8	240.45	632.5	267.9	198.7	196.35													
6		78	6508.8	0	803.55	725.5	346	210.75	554.35	234.8	174.15	172.1													
7		78	6508.8	0	803.55	725.5	346	210.75	554.35	234.8	174.15	172.1													
8		88	7343.25	0	906.55	818.5	390.35	237.75	625.4	264.9	196.45	194.15													
9		92	7677.05	0	947.75	855.7	408.1	248.55	653.85	276.95	205.4	203													
10		81	6759.15	0	834.45	753.4	359.3	218.85	575.65	243.85	180.85	178.7													
11		81	6759.15	0	834.45	753.4	359.3	218.85	575.65	243.85	180.85	178.7													
12		92	7677.05	0	947.75	855.7	408.1	248.55	653.85	276.95	205.4	203													
						9'301.15	4'435.95	2'701.85	7'106.85	3'010.20	2'052	2'232.45	2'206.40												
						9301.2	4435.9	2701.8	7106.9	3010.25	2052	2232.6	2206.4												
						337046.85																			

Seon, März 2024

Legende:

1: steuerlich abziehbare Kosten

2: mietrechtlich verrechenbare Kosten

Sollern Sie Ihre Wohnung nicht selbst bewohnen, sind in der Regel sämtliche Kosten steuerlich abziehbar

In der Steuerklärung sind entweder der Beitrag in den Erneuerungsfonds **oder** die Investitionen einzutragen. Es muss aber auf Regelmässigkeit geachtet werden!!



Luftbild 2023

Legende:

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gezeigten Daten haben einen unregelmäßigen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche hieraus abgeleitet werden.
Bitte beachten Sie auch die Nutzungsbedingungen zum Kartendienst: <https://www.geo.bawg.de/Geoportal/GeoportalService/1066/richtlinien>
Quelle: Daten des Kartendienstes der Bundesagentur für Landesinformation



1: 1'000



erstellt: 06.06.2024