

Naturnahe 3.5-Zimmerwohnung im 2.OG mit Balkon, Hobbyraum, Keller & Garagenbox Mattenweg 31, 5503 Schafisheim



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 560'000	(Wohnung)
	CHF 30'000	(Garagenbox in Tiefgarage)
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.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	3.5-Zimmer-Etagenwohnung Mattenweg 31 5503 Schafisheim	
Umfang	3.5-Zimmerwohnung im 2. OG Kellerabteil Hobbyraum eigene Waschküche Estrichabteil Garagenbox	
Merkmale	Gepflegte Wohnung Zahlreiche Nebenräume Ruhiges Wohnquartier Lift im Gebäude Familienfreundlich	
Wohnhaus	Baujahr Hauptnutzfläche (SIA 416) Nebennutzfläche (SIA 416)	1995 ca. 80 m ² ca. 33 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung Tiefgarage	66/1000 1/66
Erneuerungsfond	STWE per 30.09.2023 Tiefgarage per 30.09.2023	CHF 151'516 CHF 42'796
Autostellplätze	Garagenbox in Tiefgarage	1

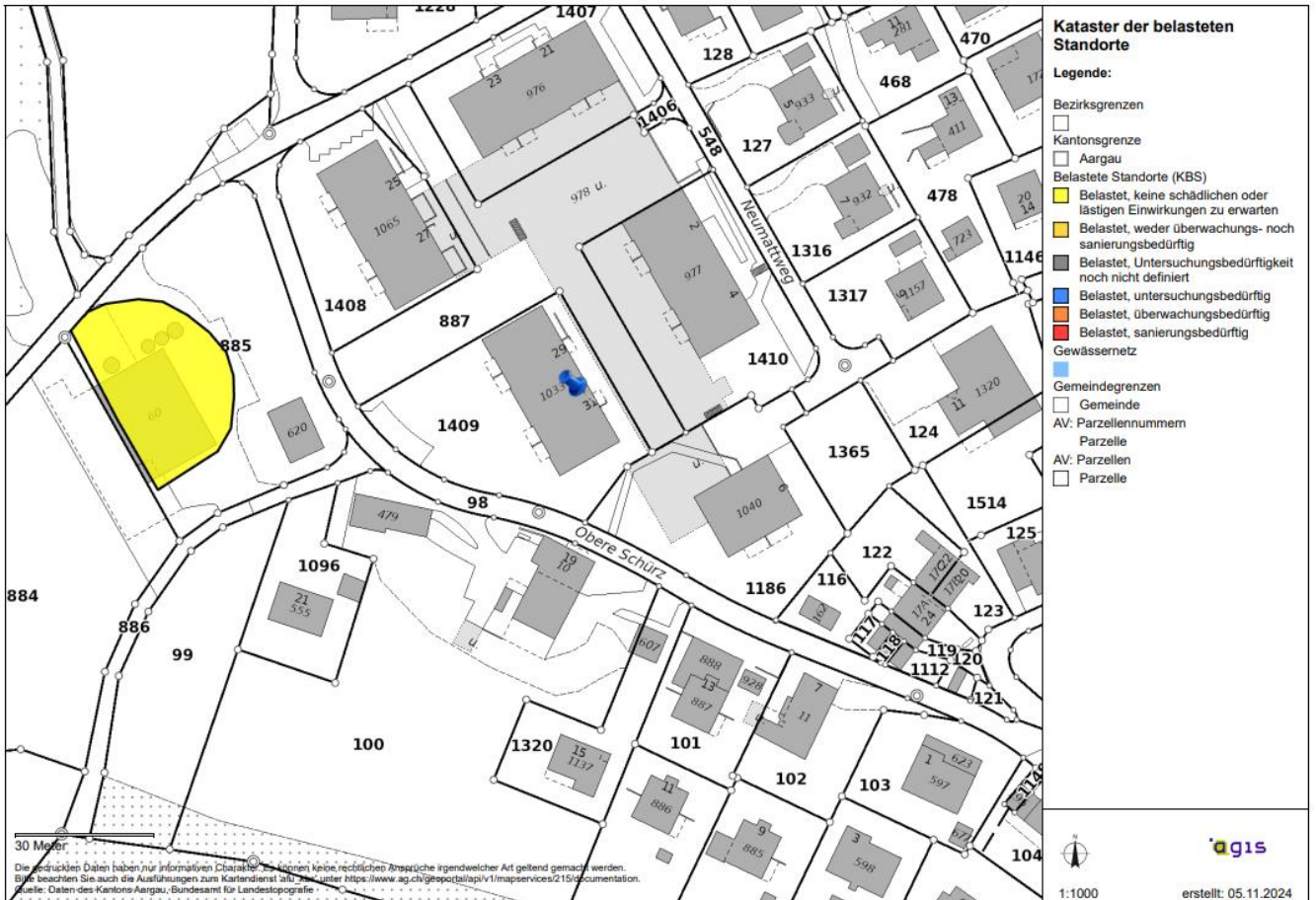


Parzellenspezifische Informationen

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

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, wo-von 260 Hektaren bewaldet sind.

Das Dorf zählt 3'172 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024).

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

Bildung

Schafisheim hat 2 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 Rupperswil 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 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 Bahnhof Hunzenschwil
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Postfiliale
- 5 Schulhaus
- 6 Gemeindeverwaltung
- 7 Autobahnanschluss

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Fassade gestrichen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium (manuell bedienbar), Haustüre aus Holz, Holzfenster mit 2-fach-Isoliverglasung, Lift im Gebäude.

Dach

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

Ausbau Wohnung

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, Küche mit Keramikplatten zwischen Ober- und Unterbauten, Badezimmer mit Keramikplatten über gesamte Raumhöhe.

Decken

Generell gestrichen mit Abrieb, Dachschrägen mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer 1 und 2 mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Klosett, Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Waschküche: Waschmaschine von SIBIR und Wäschetrockner von Electrolux, Lavabo und Wäscheleinen.

Küche

Küche mit Fronten aus Fournier, Abdeckung aus Granit, Geräte generell von SIBIR (Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank), Glaskeramik und Dampfzug von V-Zug, Tiefkühlschrank und Mikrowelle von Bauknecht.

Heizung

Zentrale Gasheizung und Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschaltern.

Umgebung

Ruhige Wohngegend direkt am Naherholungsgebiet, Rasenfläche mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, Gehwege und Sitzplatz mit Gartenplatten und Kinderspielplatz.

Fazit

Die Wohnung ist insgesamt in einem guten Zustand und wurde vorbildlich unterhalten. Die Wohnung liegt an optimaler Lage etwas abseits des Durchgangverkehrs und dennoch in kurzer Entfernung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete. Zudem punktet die Wohnung mit zwei Abstellkammern (Estrich- und Kellerabteil), einem Garagenplatz sowie einem zusätzlichem komplett geschlossenem Bastelraum.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche	Entrée / Korridor	8.1 m ²
	Wohnzimmer	27.0 m ²
	Küche	11.9 m ²
	Zimmer 1	15.4 m ²
	Zimmer 2	13.1 m ²
	Badezimmer	4.5 m ²
	Zwischentotal	80.0 m²
Nebennutzfläche	Kellerabteil	2.7 m ²
	Waschküche	15.7 m ²
	Estrichabteil	5.7 m ²
	Balkon	8.9 m ²
	Zwischentotal	33.0 m²
Totalisierung	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 80 m ²
	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 33 m ²



Impressionen



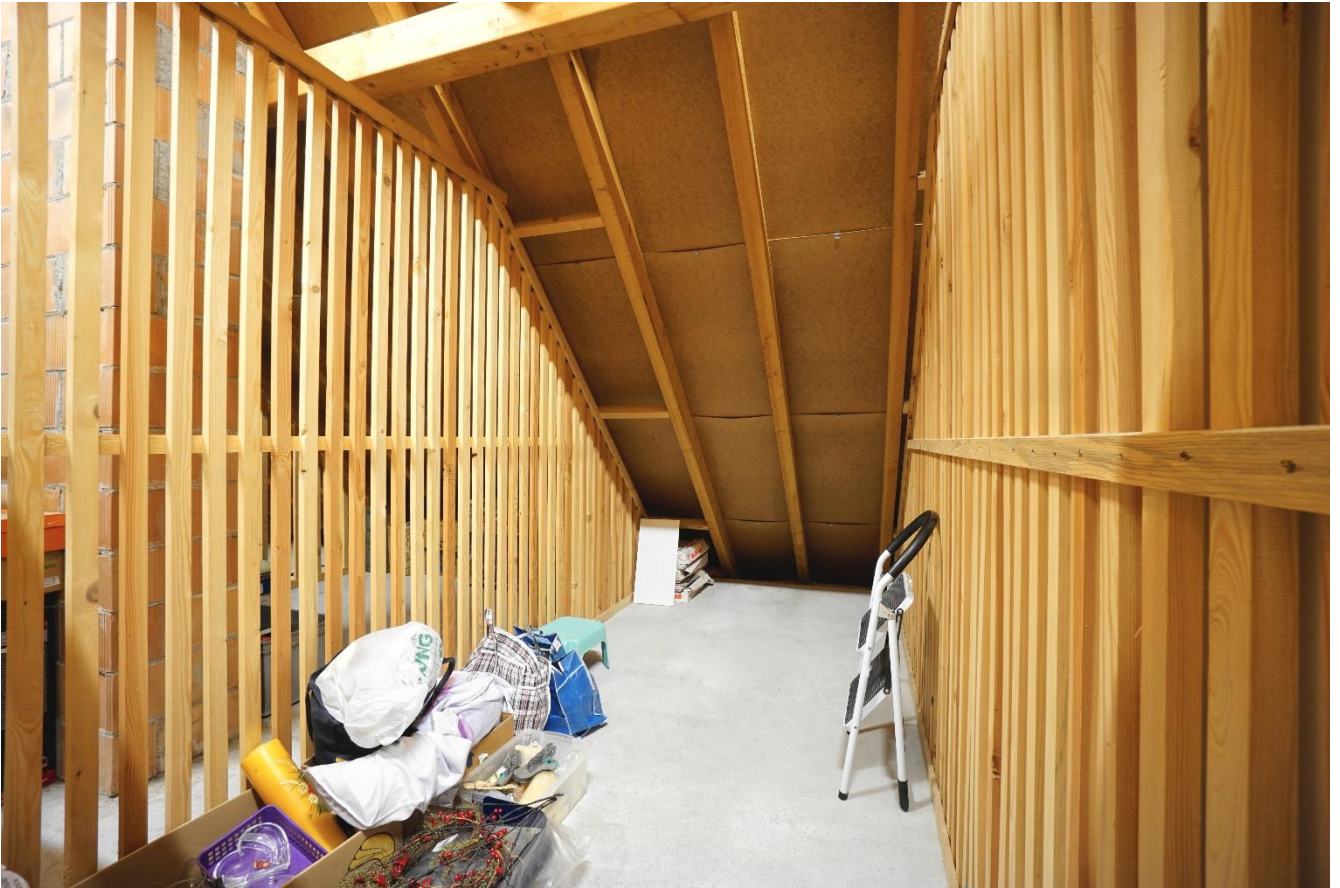














Beilagen

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

Aarau, 05. November 2024

Auszug aus Police Nr. 135525

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Schafisheim Mattenweg 29+31
Gebäude-Nr:	SAM.01033
Eigentümer:	StWE Gebäude 1033 Mattenweg 5503 Schafisheim
Versicherungswert*):	4'519'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	04.03.1997
Baujahr:	1995
Gebäudeausmass:	6'625 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus (Haus 4)
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

Schafisheim (AG) / CH684354619734 / 1409 / 10 / 4207 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Schafisheim / 4207
Grundbuchname	Schafisheim
Grundstück-Nr.	1409 / 10 / 4207 / -
E-GRID	CH684354619734
Beschreibung	3 1/2 Zimmer-Wohnung Nr. 10, im DG, mit Nebenräumen
Belastete Grundstücke	66/1000 Miteigentum Schafisheim / CH841105937764 / 1409 / - / 4207 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Titel	Abgrenzung
Grundbuchauszug (Grundbuchamt Schafisheim)	Grundbuchauszug (Grundbuchamt Schafisheim)

Anmerkungen

13.01.1995	007-252	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2011/16587	
01.01.1996	007-4357	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/16596	
19.04.1996	007-1833	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2011/16590	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Titel	Abgrenzung
Grundbuchauszug (Grundbuchamt Schafisheim)	Grundbuchauszug (Grundbuchamt Schafisheim)

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Rangverschiebungen

Die Rangverschiebungen sind in der Tabelle dargestellt. Die Rangverschiebungen sind in der Tabelle dargestellt.

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH684354619734>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact information]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand: 19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002
Aktualitätsstand: 31.07.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 23:12:21

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) / CH516146549748 / 1406 / 58 / 4207 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Schafisheim / 4207
Grundbuchname	Schafisheim
Grundstück-Nr.	1406 / 58 / 4207 / -
E-GRID	CH516146549748
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/66 Miteigentum Schafisheim / CH971193770585 / 1406 / - / 4207 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1. Eigentümer	2. Eigentümer
3. Eigentümer	4. Eigentümer

Anmerkungen

13.01.1995	007-245	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	007-2011/16452	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

13.01.1995	007-244	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts
	007-2011/16454	
13.01.1995	007-244	Aufhebung des Teilungsanspruchs der Miteigentümer
	007-2011/16455	

Grundpfandrechte

1. Grundpfandrecht	2. Grundpfandrecht
3. Grundpfandrecht	4. Grundpfandrecht

Rangverschiebungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



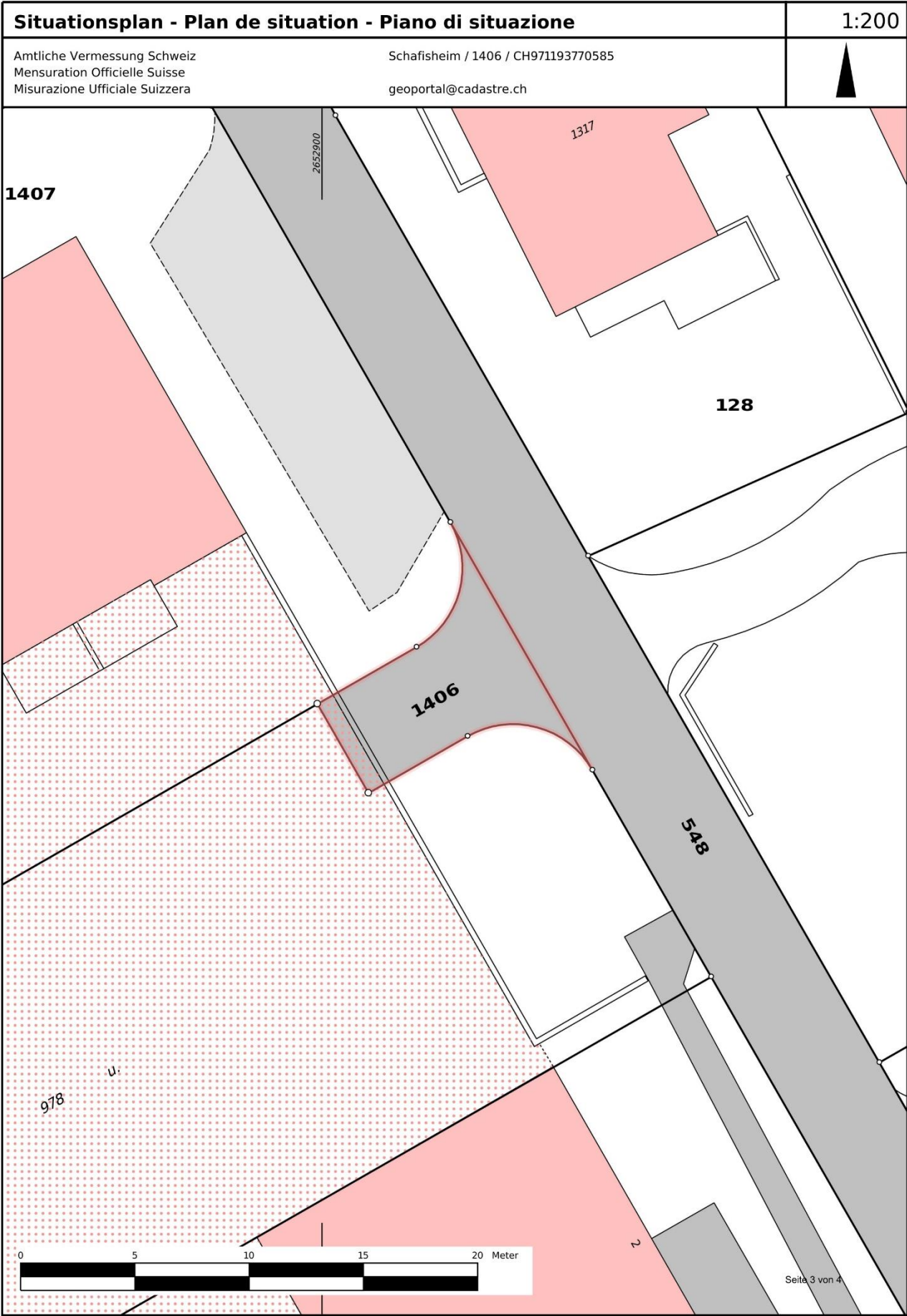
powered by SIX Securities Services

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH516146549748>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Strasse	Postleitzahl
PLZ	Ort
PLZ	Ort
PLZ	Ort

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	31.07.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 23:13:01

Liegenschaft 1: Mattenweg 29 + 31, 5503 Schafisheim (Teil 1)

Objekt/Eigentümer	Heizkosten Verbrauch	Allgemeine Nebenkosten		Wasser Grundtaxe		Erneuerungsfonds		Ertrag		
		Betrag	Wertquote	Betrag	Einheit	Betrag	Wertquote	Betrag	Wertquote	
1	78.257	1'371.55	86.000	2'852.45	1.000	53.55	86.000	1'720.00	86.000	-30.95
2	55.233	968.00	67.000	2'222.25	1.000	53.55	67.000	1'340.00	67.000	-24.10
3	49.671	870.55	65.000	2'155.90	1.000	53.55	65.000	1'300.00	65.000	-23.40
4	137.249	2'405.45	85.000	2'819.25	1.000	53.55	85.000	1'700.00	85.000	-30.60
5	97.393	1'706.90	86.000	2'852.45	1.000	53.55	86.000	1'720.00	86.000	-30.95
6	26.422	463.05	67.000	2'222.25	1.000	53.55	67.000	1'340.00	67.000	-24.10
7	72.189	1'265.20	65.000	2'155.90	1.000	53.55	65.000	1'300.00	65.000	-23.40
8	80.189	1'405.40	85.000	2'819.25	1.000	53.55	85.000	1'700.00	85.000	-30.60
9	40.357	707.30	86.000	2'852.45	1.000	53.55	86.000	1'720.00	86.000	-30.95
10	95.525	1'674.15	66.000	2'189.10	1.000	53.55	66.000	1'320.00	66.000	-23.75
11	78.829	1'381.55	64.000	2'122.75	1.000	53.55	64.000	1'280.00	64.000	-23.05
12	69.950	1'225.95	85.000	2'819.25	1.000	53.55	85.000	1'700.00	85.000	-30.60
13	67.918	1'190.35	44.000	1'459.40	1.000	53.55	44.000	880.00	44.000	-15.85
14	50.818	890.65	43.000	1'426.20	1.000	53.55	43.000	860.00	43.000	-15.50

**Kostenverteilung
01.10.2022–30.09.2023
Betriebsrechnung**

Roger Wildi Immobilien
351 STWEG Mattenweg 29/31
allgemeine Gruppe

Liegenschaft 1: Mattenweg 29 + 31, 5503 Schafisheim (Teil 2)

Objekt/Eigentümer	Total	Betrag
1		5'966.60
2		4'559.70
3		4'356.60
4		6'947.65
5		6'301.95
6		4'054.75
7		4'751.25
8		5'947.60
9		5'302.35
10		5'213.05
11		4'814.80
12		5'768.15
13		3'567.45
14		3'214.90



Lenzburg, 27.12.2023 Wi
wildi@genaurichtigimmobilien.ch

MEG Garagen/Gemeinschaftsparzelle "uf de Matte", Schafisheim 350 / 50
Aufstellung über abzugsfähige Unterhalts- und Verwaltungskosten
bei selbst bewohntem Stockwerkeigentum beim Überschreiten des Pauschalabzuges

Nachstehend erhalten Sie die für Ihre Steuererklärung notwendigen Angaben:

Garage Nr. 58, vom 01.10.2022 bis zum 30.09.2023: 360 Tage
Garagen "uf de Matte", 5503 Schafisheim

Garagen (66.000 Objekt)	Kosten:	17'820.00	
Ihr Anteil: 1.000 Objekt in 360 Tagen			270.00
Total für das Objekt			270.00
Total Kosten			270.00

Freundliche Grüsse
Roger Wildi Immobilien
(Beleg ohne Unterschrift)

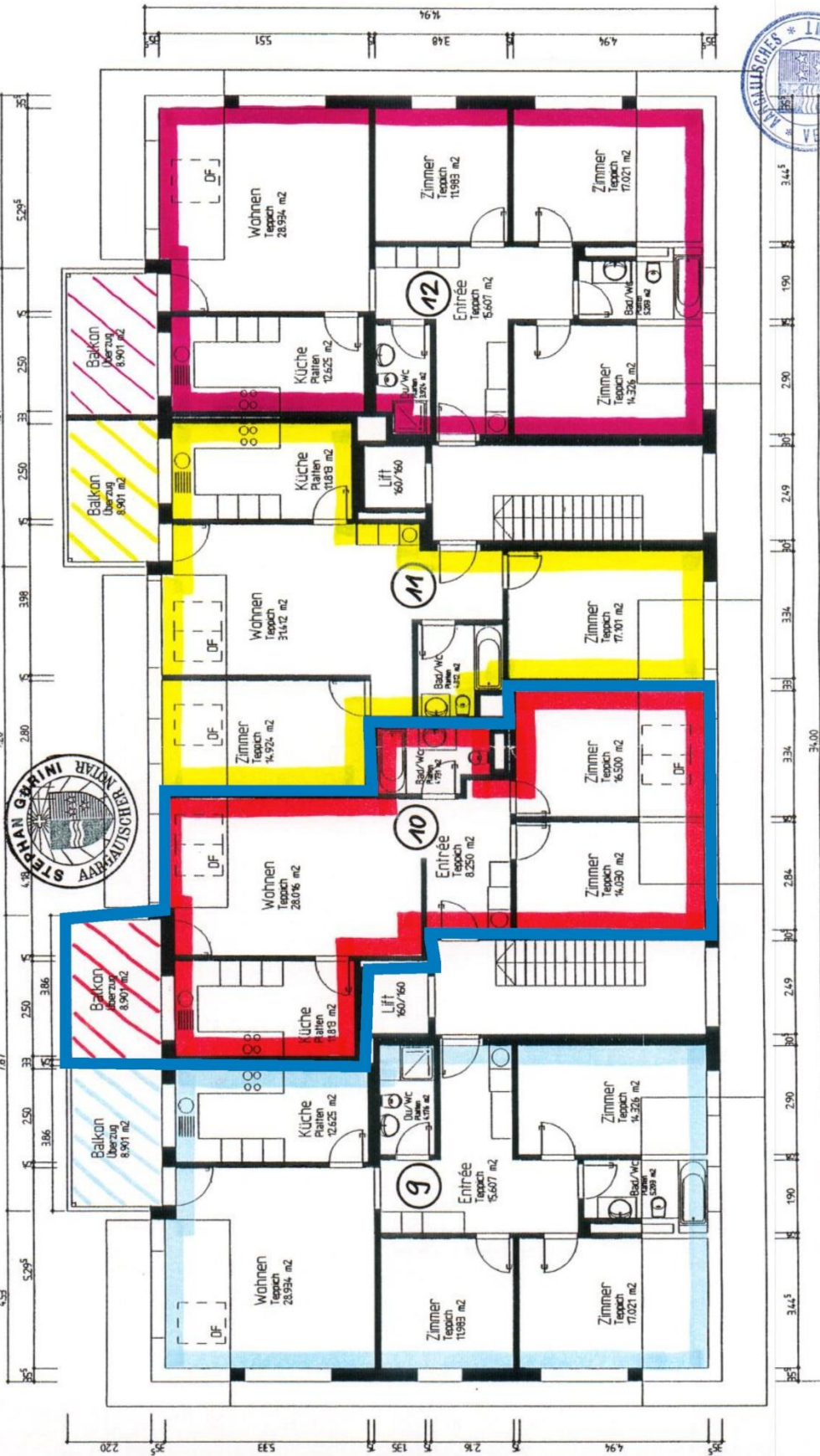
Lenzburg, den 20. Februar 1996

Dachgeschoss 1 : 100

Plan Nr. 4a Parzelle Schafisheim 1409

Baugesellschaft P. Dornelli AG

T. Luter



2.2. Feb. 1996

Wohnung Nr. 12
4 1/2 Zimmer
109.6 m² netto

Wohnung Nr. 11
3 1/2 Zimmer
80.1 m² netto

Wohnung Nr. 10
3 1/2 Zimmer
83.3 m² netto

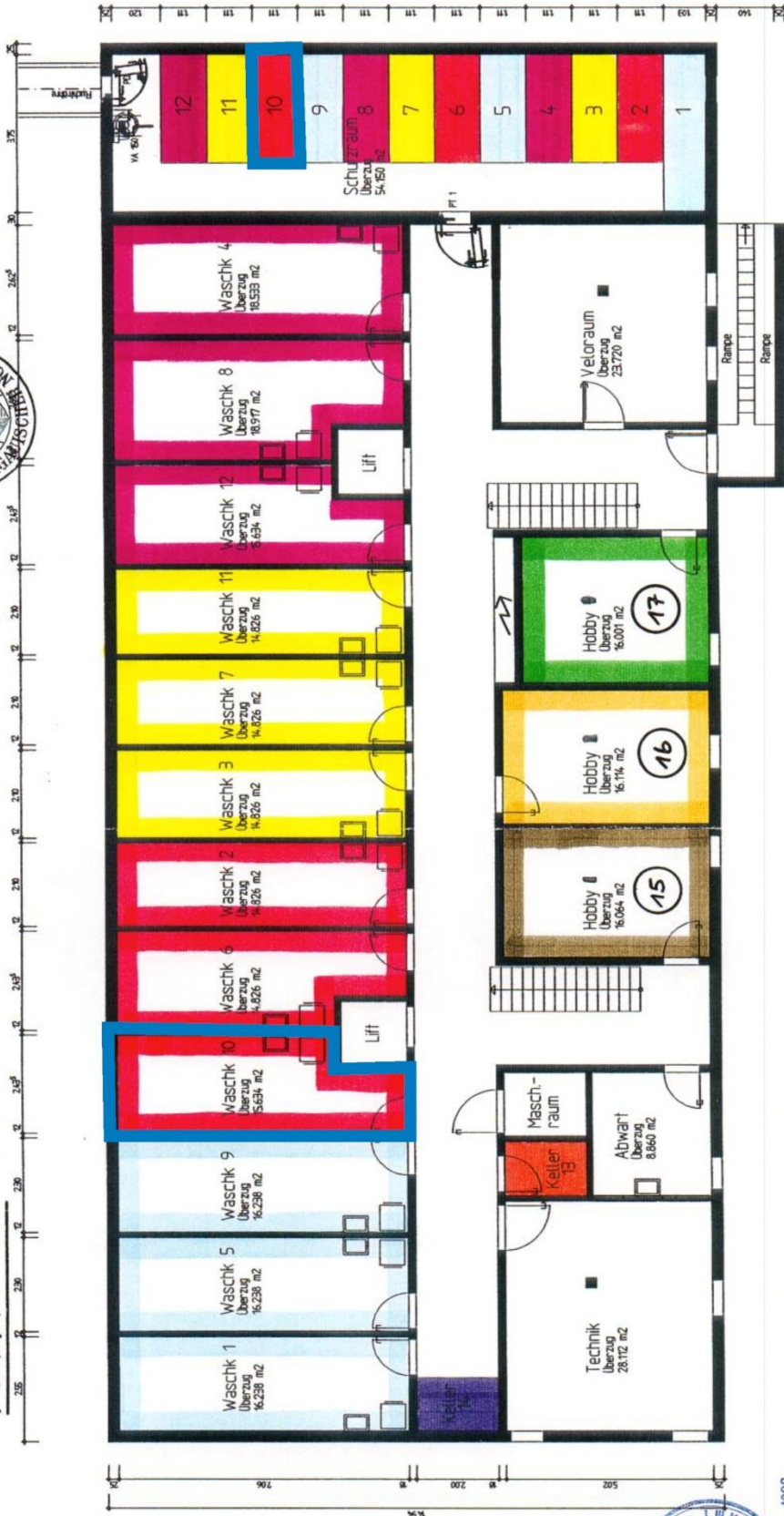
Wohnung Nr. 9
4 1/2 Zimmer
109.9 m² netto

Lenzburg, den 20. Februar 1996

L. G. ...
Baugesellschaft P. Dominelli AG
... ..

Untergeschoss 1 : 100

Plan Nr. 1a Parzelle Schafisheim 1409



22. Feb. 1996

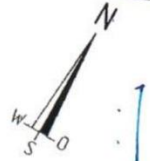
13

Baugeschäft P. Doninelli AG

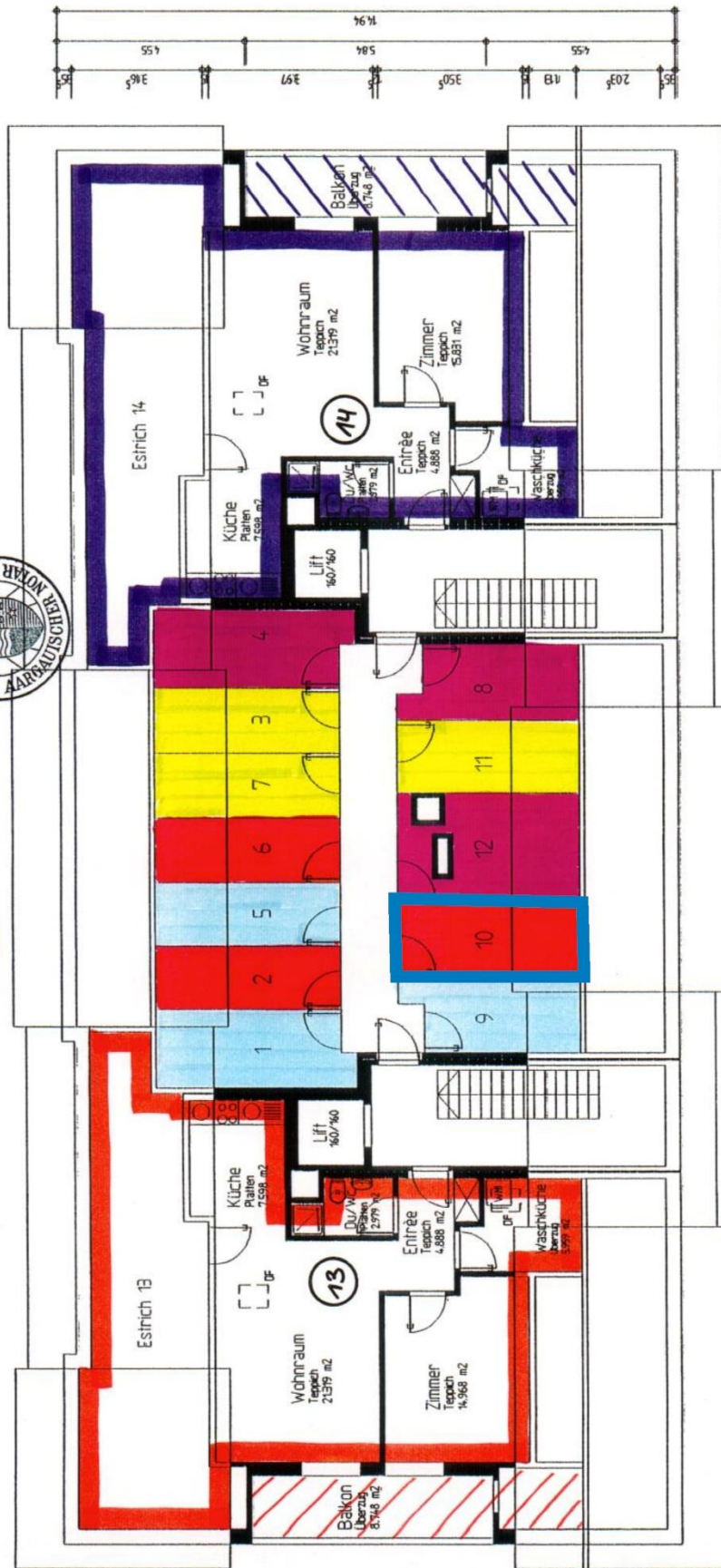
Lenzburg, den 20. Februar 1996

Estrich 1 : 100

Plan Nr. 5a Parzelle Schafisheim 1409



L. C.



2. Feb. 1996

Wohnung 14
2 1/2 Zimmer
57.7 m² netto

Wohnung 13
2 1/2 Zimmer
57.7 m² netto

