

Heimeliges 4.5-Zimmer Einfamilienhaus im Landhaus-Stil für Tier-, Werk- und Gartenliebhaber Zopfweg 5, 5704 Egliswil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 890'000
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

Verkaufsobjekt	4.5 Zimmer-Einfamilienhaus Zopfweg 5 5704 Egliswil	
Umfang	Freistehendes 4.5 Zimmer Einfamilienhaus Grosszügiger Umschwung Gäste-Haus, als Air BnB gedacht Hühnerstall Schopf Aussenabstellplätze	
Merkmale	Grosszügiger Umschwung Schwedeofen im Wohnzimmer Viele Verstaumöglichkeiten Gartenhaus welches als Gästehaus umgebaut wurde Familienfreundliche und ruhige Wohnlage Für Tier-, Werk- und Gartenliebhaber geeignet	
Parzelle	Fläche	1'097 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1852
	Volumen (SIA 116)	ca. 1'152 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 123 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 113 m ²
Renovationen	Wärmepumpe	2022
	Umfassende Sanierung CHF 340'000	2000
	→ Küche	→ Bodenbeläge
	→ Fenster	→ Holzbauarbeiten
	→ Heizung	→ Elektrische Anlagen
	→ Fassade	→ Sanitäre Anlagen
	→ Dach	
Autostellplätze	Aussenabstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

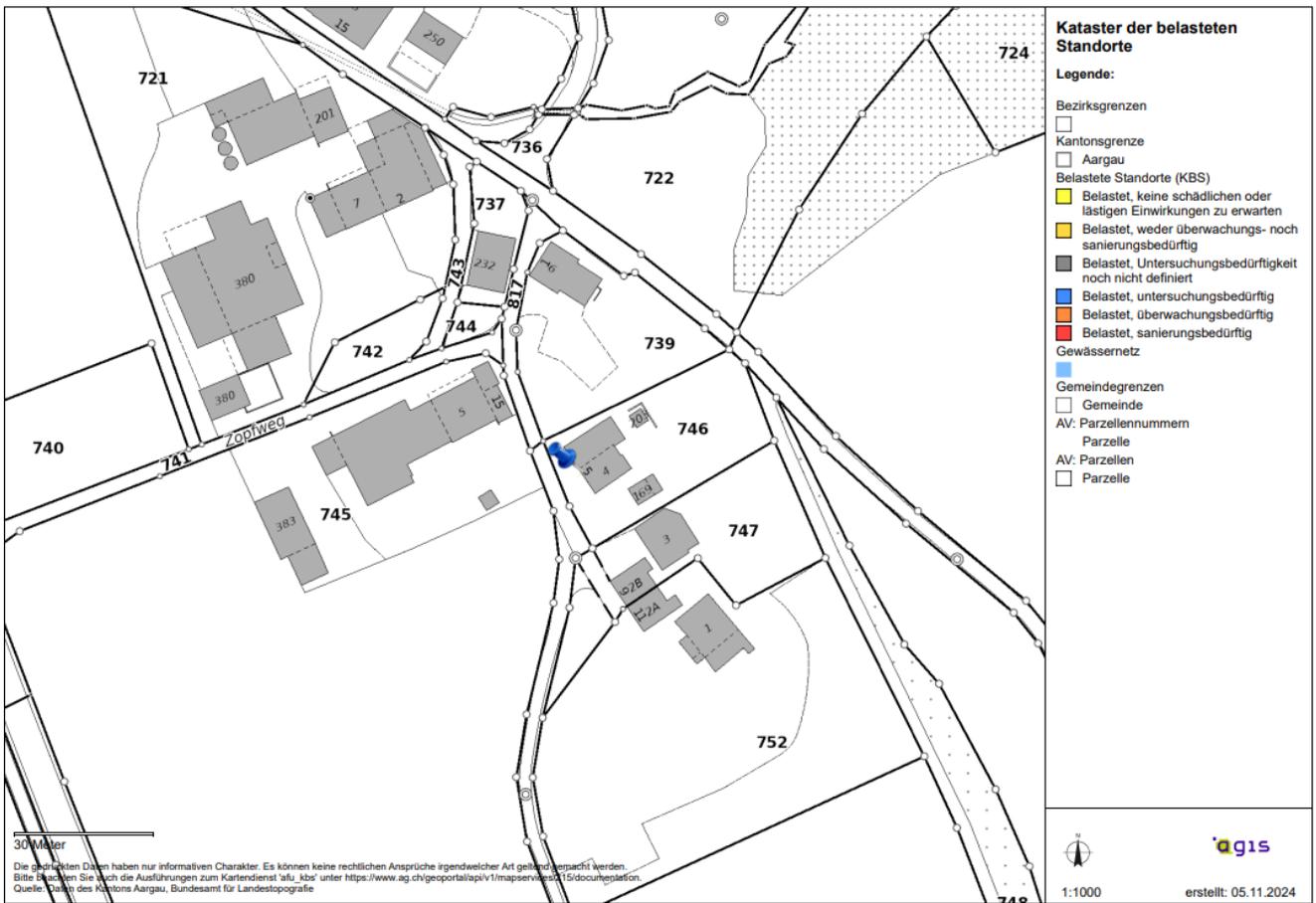
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Kernzone K ca. 351 m ² und Landwirtschaftszone ca. 746 m ²
Ausnutzungsziffer	-
Grenzabstand	Klein 4.0 m Gross 6.0 m
Gebäudehöhe	9.8 m
Firsthöhe	15.8
Empfindlichkeitsstufe	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Egliswil. Aktuell ist eine Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung geplant, sowie diverse Änderungen der Zonen, Ausnutzungsziffern und Gebäudehöhen.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

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

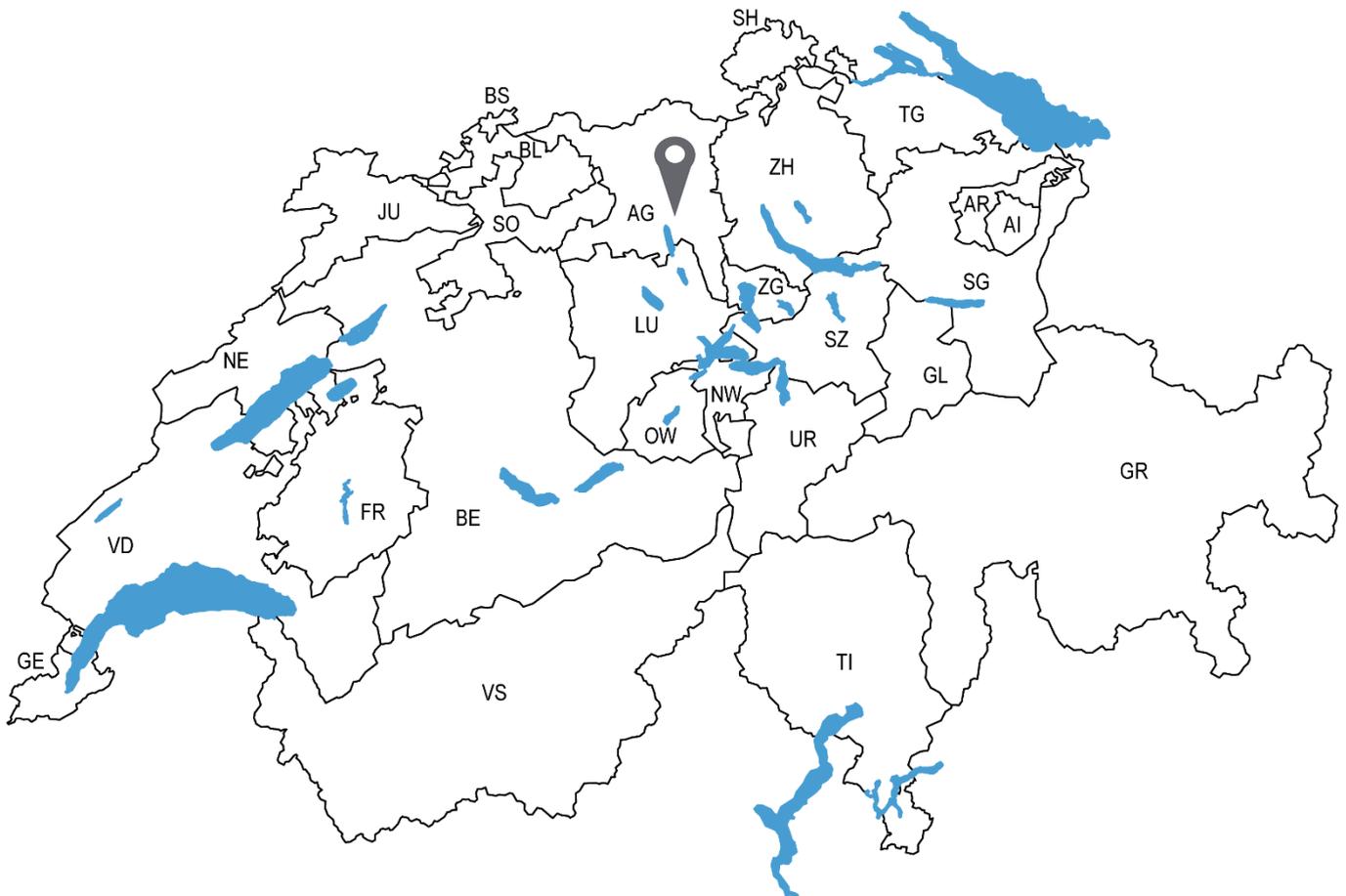
Egliswil ist ein Dorf inmitten einer wunderschönen Natur. Es ist umgeben von diversen Waldgebieten, welche für die nötige Naherholung sorgen. Für Kulturbegiertere befinden sich die Schlösser Lenzburg und Hallwil nur einen Katzensprung entfernt. Zudem lädt das nahegelegene Seetal vor allem im Sommer zum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



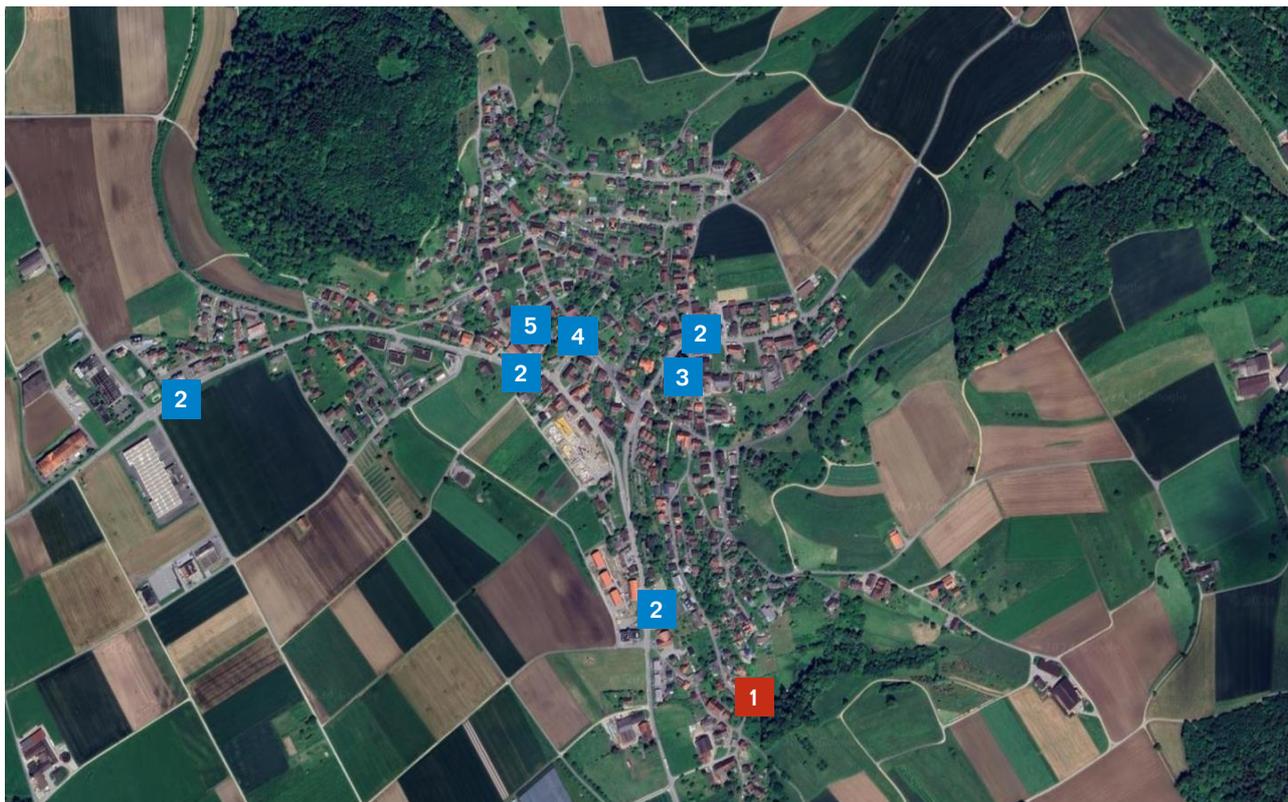
Lage Verkaufsobjekt

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 Einschalenmauerwerk mit Dämmung innen, Geschossdecken aus Beton UG-EG, Holzbaldenlage EG-DG, Sonnenschutz generell mit Fensterladen, Haustüre aus Holz, generell Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung (JG 2000).

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Natursteinmauer.

Decken

Generell mit Stampfbeton

Bodenbeläge

Generell mit Stampfbeton.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten halbe Raumhöhe.

Decken

Generell mit Holztäfer, Badezimmer mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Holzbalken, Badezimmer mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Laminat, Badezimmer mit Keramikplatten.

DG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Parkett.

Sanitärräume / Waschen

Eingang: Waschmaschine und Wäschetrockner von Electrolux mit Whirlpool.

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

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

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte von V-Zug (Kühlschrank, Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld), Dampfzug von Wesco, Backofen von Electrolux

Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe (BJ 2022), Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinheit, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

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

Umgebung

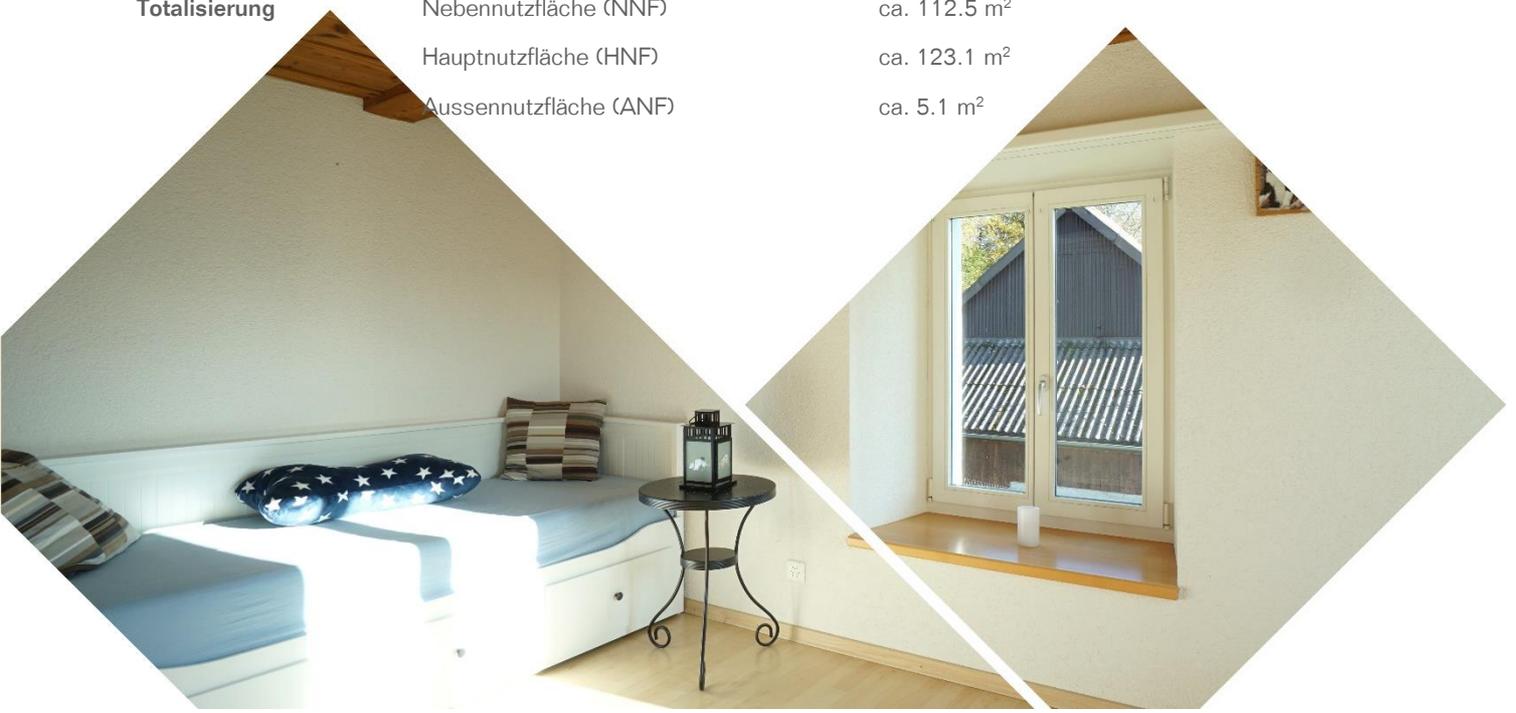
Grosszügiger Umschwung rund um das Haus mit Gehwegen aus Kies und Rasenflächen welche teilweise eingezäunt sind. Die Liegenschaft ist somit ideal für Tierliebhaber geeignet. Bäume und Büsche zieren den Garten, in dem man eine herrliche Weitsicht auf das Dorf Egliswil hat. Ein grosses Gartenhaus für Verstaumöglichkeiten, sowie ein Hühnerstall runden das ganze ab.

Fazit

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

Raumprogramm

Untergeschoss	Keller	42.5 m ²
(NNF)	Zwischentotal	42.5 m²
Erdgeschoss	Eingangsbereich	2.5 m ²
(HNF)	Küche und Wohnzimmer	42.0 m ²
	Badezimmer	3.2 m ²
	Treppe EG - OG	2.4 m ²
	Zwischentotal	54.3 m²
Erdgeschoss	Schopf	ca. 70 m ²
(NNF)	Zwischentotal	ca. 70 m²
Obergeschoss	Loggia	5.1 m ²
(ANF)	Zwischentotal	5.1 m²
Obergeschoss	Korridor	11.0 m ²
(HNF)	Zimmer 1	14.1 m ²
	Zimmer 2	10.7 m ²
	Badezimmer	7.4 m ²
	Treppe OG - DG	2.4 m ²
	Zwischentotal	45.6 m²
Dachgeschoss	Zimmer 3	23.2 m ²
(HNF)	Zwischentotal	23.2 m²
Totalisierung	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 112.5 m ²
	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 123.1 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 5.1 m ²



Impressionen





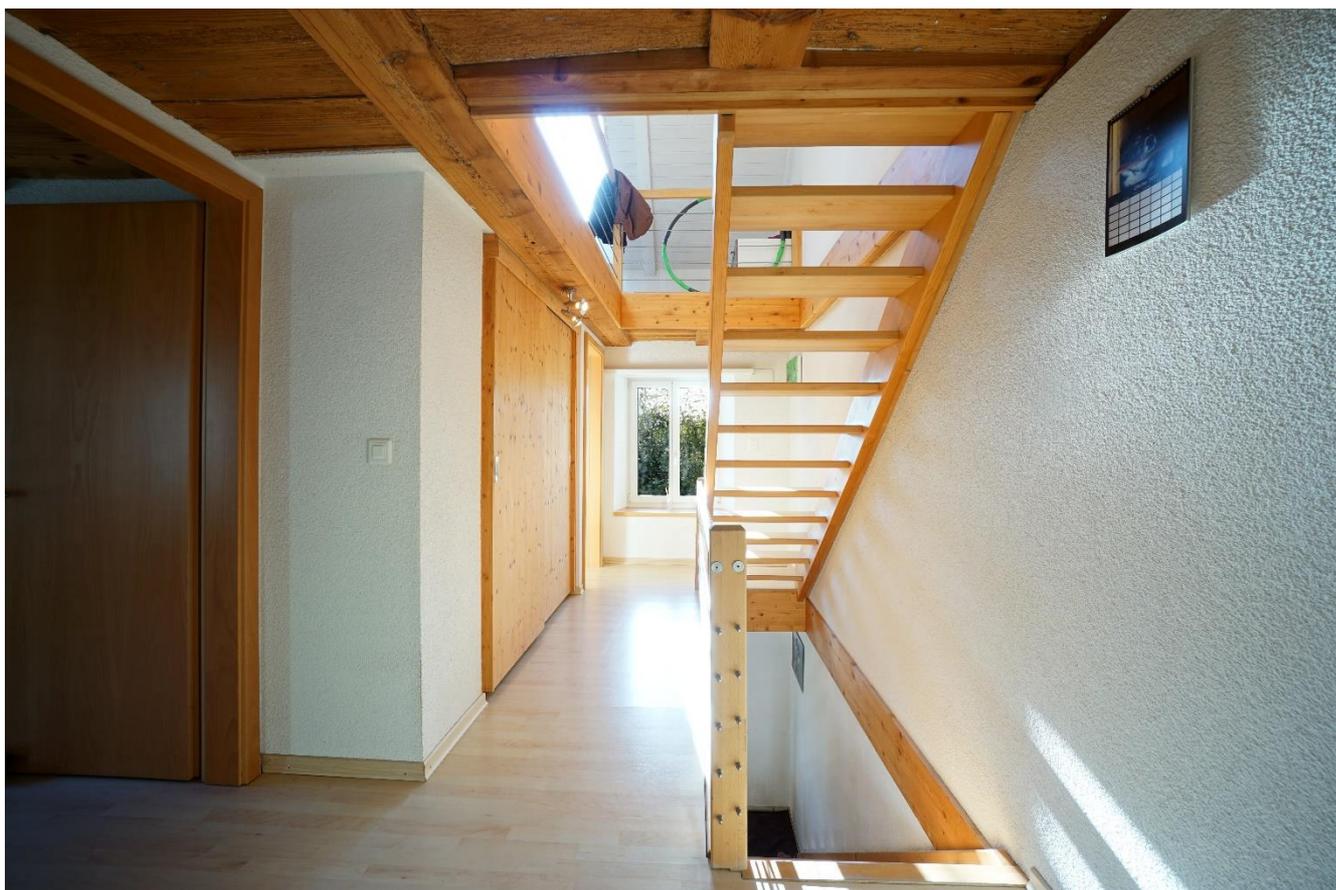












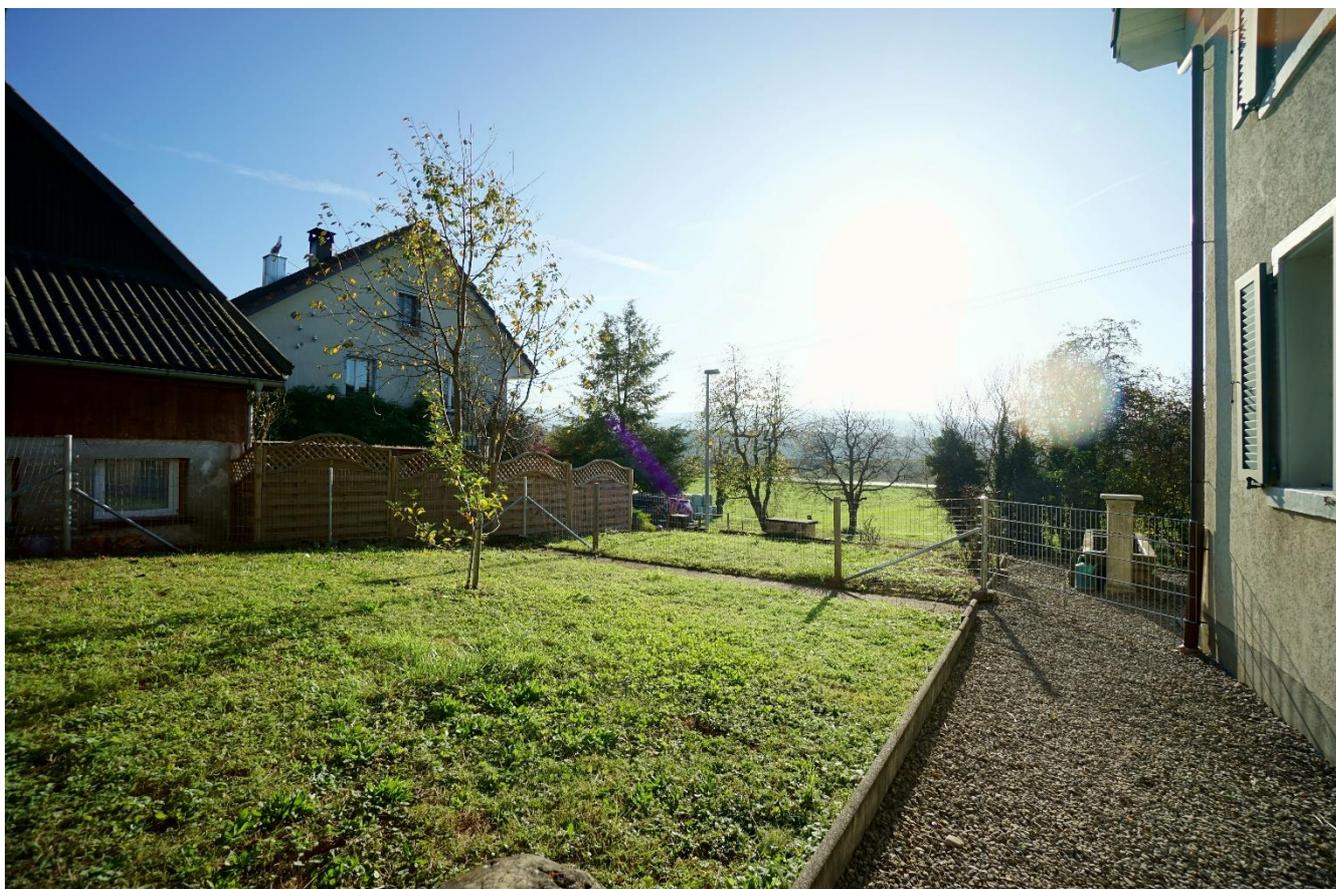
















Beilagen

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, 30. Oktober 2024

Auszug aus Police Nr. 40120

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Egliswil Zopfweg 5
Gebäude-Nr:	EGL.00004
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	592'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	10.2 %
Schätzungsdatum:	08.03.2013
Baujahr:	1852
Gebäudeausmass:	1'019 m3
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, Schopf
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

*)
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

Aarau, 30. Oktober 2024

Auszug aus Police Nr. 40286

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Egliswil Zopfweg
Gebäude-Nr:	EGL.00169
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	51'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	08.03.2013
Baujahr:	1906
Gebäudeausmass:	92 m3
Zweckbestimmung:	Gartenhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

*)
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



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

Aarau, 30. Oktober 2024

Auszug aus Police Nr. 40320

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Egliswil Zopfweg
Gebäude-Nr:	EGL.00203
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	10'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	43.8 %
Schätzungsdatum:	08.03.2013
Baujahr:	1951
Gebäudeausmass:	41 m3
Zweckbestimmung:	Hühnerhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

*) 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

Egliswil (AG) / CH441105727175 / 746 / - / 4195 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Egliswil / 4195
Grundbuchname	Egliswil
Grundstück-Nr.	746 / - / 4195 / -
E-GRID	CH441105727175
Beschreibung	
Fläche	1097 m2
Plan-Nr.	43
Lagebezeichnung	Burschmatt
Bodenbedeckung	Gebäude, 163 m2 Gartenanlage, 934 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, Schopf, EGID: 588587, Nummer: 4, Flaechenmass: 128 m2, Anteil auf Grundstück: 128 m2 Adresse: EDID: 0, Zopfweg 5 5704 Egliswil Hühnerhaus, EGID: 263044166, Nummer: 203, Flaechenmass: 9 m2, Anteil auf Grundstück: 9 m2 Gartenhaus, EGID: 263044165, Nummer: 169, Flaechenmass: 26 m2, Anteil auf Grundstück: 26 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum 2/12, Egliswil CH995494176141 / 722 / 1 / 4195 / -

Eigentum

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

--	--	--

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Handänderung
Handänderung des Erbgangs, die
am 03.10.2024 um 07:30 Uhr
abgeschlossen wurde.
Die Handänderung ist im
Handänderungsregister der
Handänderung eingetragen.
Die Handänderung ist am
03.10.2024 um 07:30 Uhr
abgeschlossen worden.

Rangverschiebungen

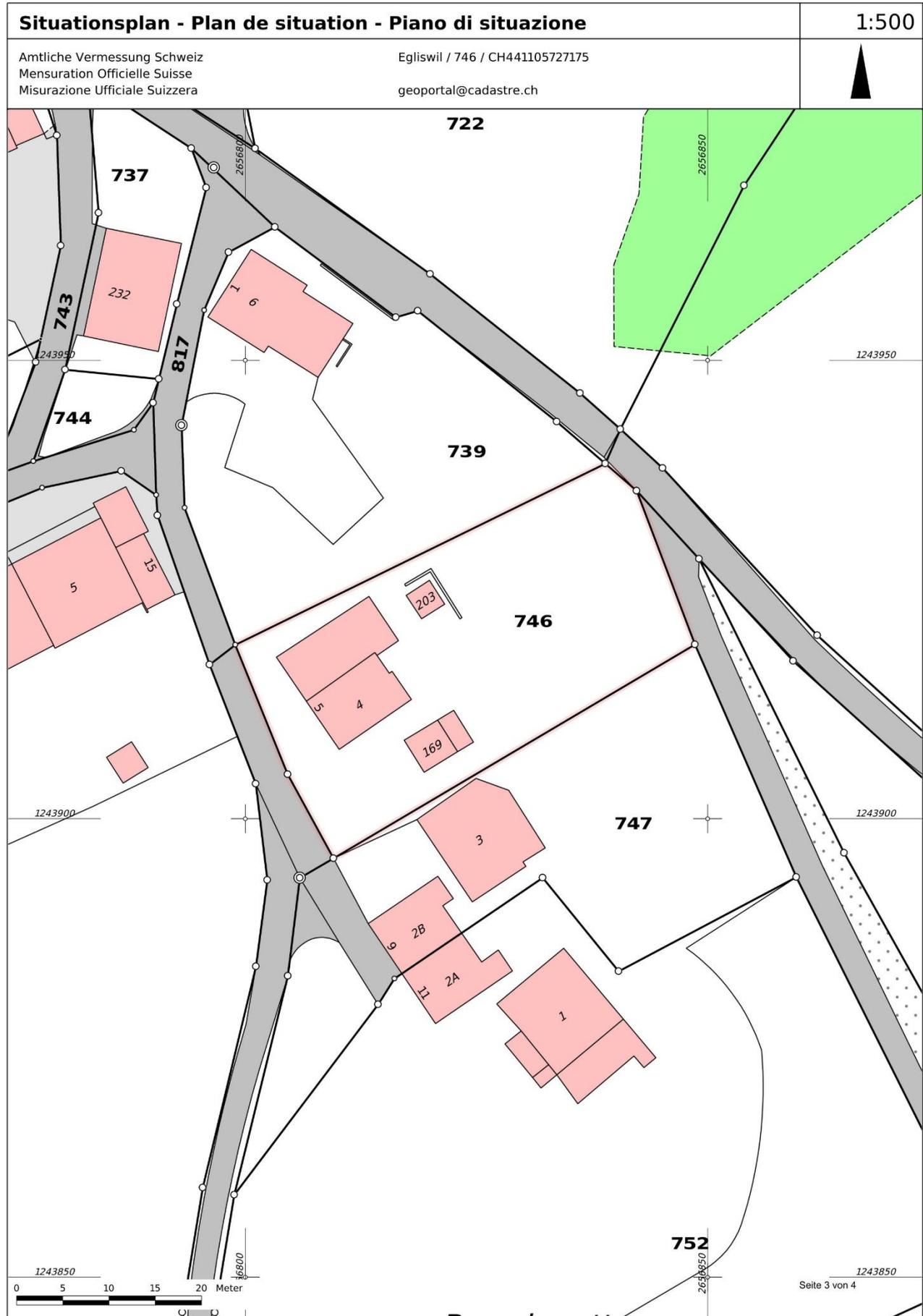
Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 27.10.2024

03.10.2024 07:30 023-2024/10874/0

Handänderung Erbgang





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Trockenstandort [M]
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Dorfkerzone [K]
Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Landwirtschaftszone [LWZ]
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH441105727175>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Personen:
Name: [blurred]
Vorname: [blurred]
Geburtsdatum: [blurred]
Geburtsort: [blurred]
Matrikelnummer: [blurred]
Matrikelort: [blurred]

Personen:
Name: [blurred]
Vorname: [blurred]
Geburtsdatum: [blurred]
Geburtsort: [blurred]
Matrikelnummer: [blurred]
Matrikelort: [blurred]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	27.10.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	01.10.2024

Auszug erstellt am: 29.10.2024 11:58:55



erstellt: 05.11.2024

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

