

# Charmantes 5.5-Zimmer Einfamilienhaus im Bungalow-Stil mit gepflegter Umgebung Sandbühlstrasse 3, 5607 Hägglingen



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



Hypothekbank  
Lenzburg

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'175'000
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 1'175'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 235'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF 940'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.50%*	CHF 23'500
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 11'750
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 11'750
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF 47'000</b>

\*Annahme Mittelwert

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF 164'500</b>
--------------------------------	--------------------

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

<b>Verkaufsobjekt</b>	5.5-Zimmer Einfamilienhaus Sandbühlstrasse 3 5607 Hägglingen	
<b>Umfang</b>	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Garage Aussenparkplätze Gartensitzplatz	
<b>Merkmale</b>	Garage mit elektrischem Tor Grosszügiger und gepflegter Umschwung Beheizter Hobbyraum im UG als Zimmer gezählt Cheminée und Pizzaofen im Aussenbereich Gedeckte Pergola Direkter Zugang von der Garage zur Liegenschaft Genügend Stauraum Ausnutzungspotenzial	
<b>Parzelle</b>	Fläche	1'014 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	1971
	Volumen (SIA 116)	ca. 980 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca.134 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca.125 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 27 m <sup>2</sup>
<b>Renovationen</b>	Öl-Heizung und Boiler Fassadensanierung Fenster Küche	
<b>Autostellplätze</b>	Doppelgarage (hintereinander)	1
	Aussenstellplätze	2



# Parzellenspezifische Informationen

## Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 - Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer 0.50

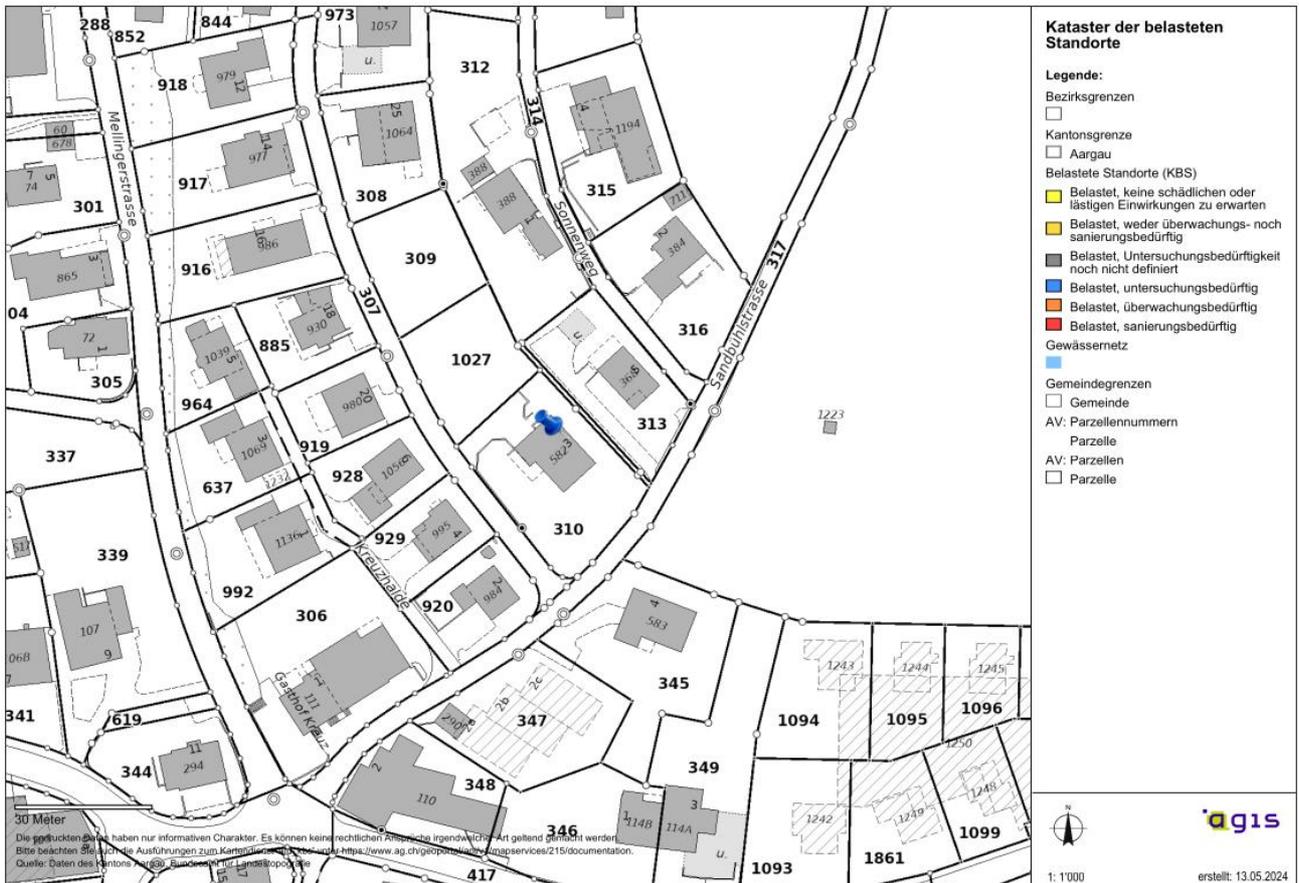
Grenzabstand Klein 4.0 m  
Gross 8.0 m

Empfindlichkeitsstufe II

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

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



# Gemeinde Hüglingen

## Allgemein

Hüglingen befindet sich im Freiamt auf der Rötler-Hochebene, welche durch zahlreiche Hügel der Wagenrain-Kette begrenzt wird. Dieser Lage verdankt die Gemeinde Hüglingen auch ihren Spitznamen als „Sieben-Hügel-Dorf“. Unweit des Dorfes befinden sich zudem die Wasserscheide zwischen dem Bünztal und dem Reusstal, sowie das Maiengrün. Vom Aussichtsturm auf dem Maiengrün können der Schwarzwald wie auch die Alpen bewundert werden. Hüglingen erstreckt sich über 773 Hektaren, wovon 249 Hektaren bewaldet und 79 Hektaren überbaut sind. Die breit gefächerte Gewerbetätigkeit der umliegenden Gemeinden/Städten bieten zahlreiche, attraktive Arbeitsplätze.

Am 31. Dezember 2023 lebten 2'525 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2024 beträgt 111%.

## Bildung

Die Primarschule Hüglingen ist ein Teil des Zusammenschlusses „Primarschulen am Maiengrün“ zusammen mit Dottikon. Kinder aus Hüglingen können die Unter- sowie Mittelstufe im Schulhaus Hüglingen besuchen. Die Oberstufe wird an der „Kreisschule am Maiengrün“ in Dottikon geführt. Dort treffen sich Jugendliche von Hüglingen, Dottikon und Hendschiken. Die nächstgelegene Kantonsschule liegt im ca. 6 km entfernten Wohlen.

## Verkehrsanbindung

Obwohl Hüglingen etwas abseits des Durchgangsverkehrs liegt, können dank einem Autobahnanschluss in Mägenwil und Lenzburg alle grossen Städte schnell erreicht werden. Das öffentliche Verkehrsmittel von Hüglingen ist das Postauto. Es verkehren jeweils zwei Buslinien, welche die Einwohner an den Bahnhof Dottikon-Dintikon und Wohlen bringen.

## Einkaufsmöglichkeiten

In Hüglingen befindet sich ein Dorfladen, welcher die alltäglichen Produkte im Sortiment führt. Eine Postagentur ist ebenfalls im Dorfladen integriert. Für anderweitige Bedürfnisse befinden sich im benachbarten Dottikon diverse Supermärkte, Banken, eine Postfiliale und Apotheke.

## Freizeit & Natur

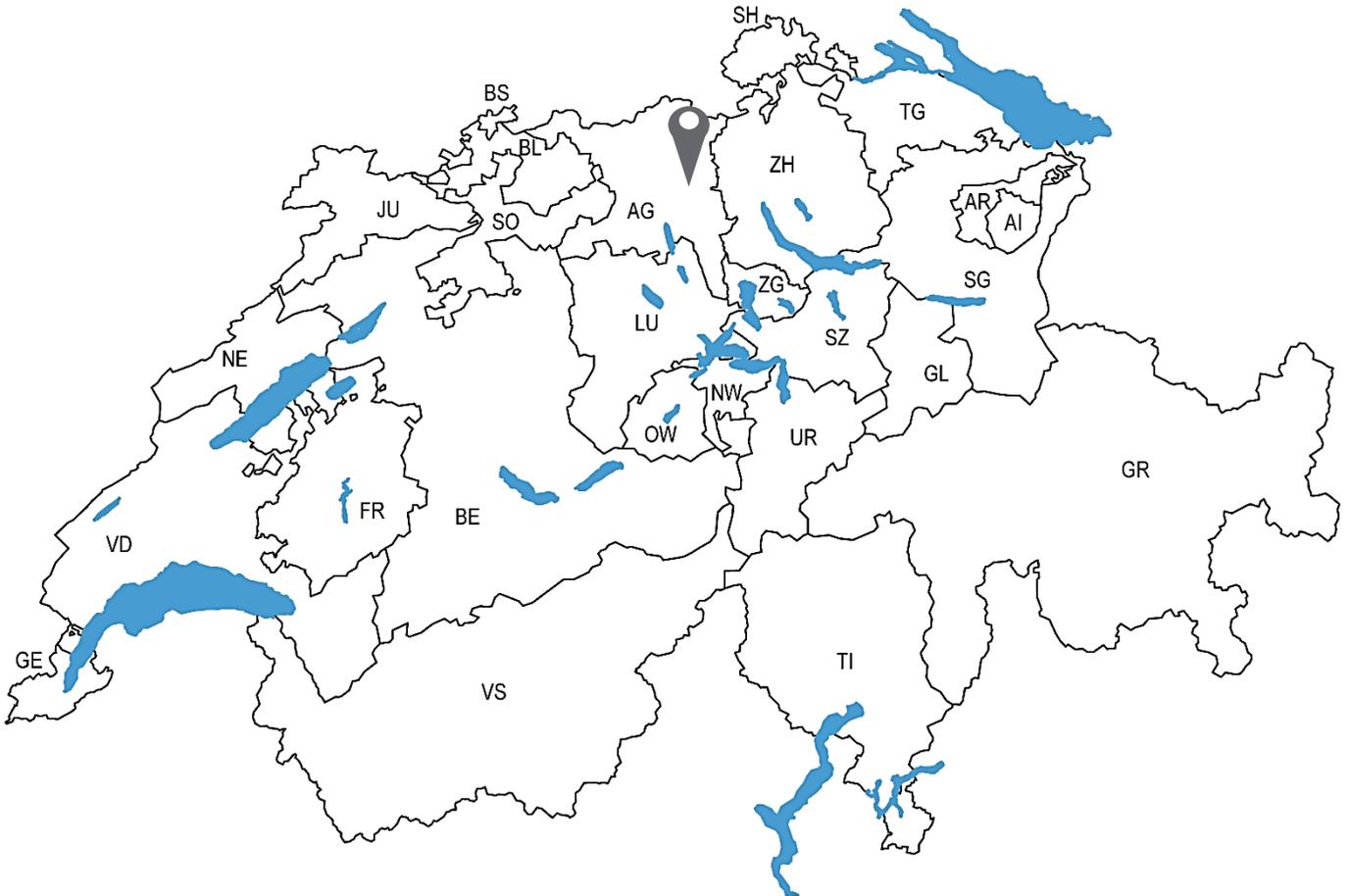
Die Hüglingen umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die Reuss und der Hallwilersee können innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bieten eine wunderschöne Landschaft und geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten für alle Sportbegeisterten und Genieser.



# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Hägglingen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie liegt im westlichen Teil des Bezirks Bremgarten am Rande des Büntzals.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Schule / Kindergarten
- 4** Einkaufsmöglichkeiten
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Fussballplatz
- 7** Beratungsoffice Hypothekbank Lenzburg AG

# Objektbeschreibung

## Konstruktion / Fassade

Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Faltrolläden aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Holz-Metallfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, im Gäste-WC und Badezimmer Holzfenster (Original).

## Dach

Steildach mit Ziegeleindeckung (Kaltdach), Dämmung im Estrichboden, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht aus Holz lasiert.

## Ausbau

### UG:

#### Wände

Generell mit Beton und Sichtmauerwerk, Hobbyraum und Korridor mit Abrieb gestrichen.

#### Decken

Generell Beton gestrichen, Hobbyraum mit Abrieb gestrichen.

#### Bodenbeläge

Generell Zementüberzug, Hobbyraum mit Zementüberzug unter dem verlegten Teppich.

### EG:

#### Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Separates-WC und Badezimmer mit Keramikplatten.

#### Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Wohn- und Esszimmer mit Täfer.

#### Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Wohn- und Esszimmer, sowie Zimmer 1 & 2 mit Teppich.

### DG:

Estrich nach EG gedämmt, ansonsten Kaltdach, Es besteht ein grosses Ausbaupotenzial.

## Sanitärräume / Waschen

Separates-WC (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

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

Waschküche: Waschmaschine (Siemens) und Wäschetrockner (Miele), Lavabo.

Garage und Werkstatt: Lavabo.

Hobbyraum: Lavabo.

## Küche

Einbauküche mit Schränken aus Holz, Abdeckung aus Marmor, Rückwand aus Marmor, Küchengeräte von V-Zug (Geschirrspüler und Glaskeramikkochfeld), Kühlschrank (Bauknecht), Backofen (Electrolux), Steamer (Imperial) und Dampfabzug (Wesco).

## Heizung

Ölheizung (2012), Warmwasserboiler ca. 300l (2012), Warmwasseraufbereitung über Ölheizung, Wärmeverteilung über Radiatoren.

## Elektroinstallationen

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

## Umgebung

Gartenanlage mit grosszügiger Rasenfläche, Bäume und Sträucher rund um das Haus, gedeckter Gartensitzplatz mit Steinplatten, gedeckte Pergola mit Sichtschutzwänden, Cheminée und Pizzeria auf dem Gartensitzplatz und grosszügiger Hausvorplatz mit Verbundsteinen.

## Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als gut ein. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Gewisse Bauteile entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist und können kurz- oder mittelfristig ersetzt werden (Nasszellen, Fenster, Böden, Elektrisch, Heizung). Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; ruhige Lage, Bungalow-Stil, grosszügige Wohnflächen und Verstaumöglichkeiten, direkter Zugang von der Garage in die Liegenschaft, sowie weitläufiger und gepflegter Garten mit gedecktem Sitzplatz und Pergola, ausserdem verfügt die Liegenschaft über grosses Aus- und Umbaupotenzial - um nur einige davon zu nennen.

# Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b>	Hobbyraum (Zimmer 4)	20.2 m <sup>2</sup>
(HNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>20.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss</b>	Waschküche	14.7 m <sup>2</sup>
(NNF)	Korridor und Vorplatz	14.9 m <sup>2</sup>
	Keller (Luftschutzraum)	12.4 m <sup>2</sup>
	Tankraum	11.4 m <sup>2</sup>
	Treppe UG – EG	3.4 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>56.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Untergeschoss</b>	Garage und Werkstatt	42.0 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>42.0 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Eingangsbereich	15.5 m <sup>2</sup>
(HNF)	Vorplatz	3.4 m <sup>2</sup>
	Esszimmer (Zimmer 3)	15.2 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	23.2 m <sup>2</sup>
	Küche und Essen	21.0 m <sup>2</sup>
	Separates WC	2.5 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	15.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	11.0 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	6.7 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>114.2 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Sitzplatz	27.1 m <sup>2</sup>
(ANF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>27.1 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Estrich	26.7 m <sup>2</sup>
(NNF)	<b>Zwischentotal</b>	<b>26.7 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 134.4 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 125.5 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (NNF)	ca. 27.1 m <sup>2</sup>

## Impressionen





















# Beilagen

## AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter [redacted]  
Direktwahl [redacted]  
Fax [redacted]  
E-Mail [gebaeude@agv-ag.ch](mailto:gebaeude@agv-ag.ch)



Hypothekbank Lenzburg AG  
[redacted]  
Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg  
[redacted]

Aarau, 13. Mai 2024

### Auszug aus Police Nr. 56956

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Hägglingen Sandbühlstrasse 3
Gebäude-Nr:	HÄG.00582
Eigentümer:	[redacted]
Versicherungswert*):	793'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	8.1 %
Schätzungsdatum:	31.03.1993
Baujahr:	1971
Gebäudeausmass:	980 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
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](mailto:gebaeude@agv-ag.ch) | [www.agv-ag.ch](http://www.agv-ag.ch)



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

### Hägglingen (AG) / CH728773155088 / 310 / - / 4068 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Hägglingen / 4068
Grundbuchname	Hägglingen
Grundstück-Nr.	310 / - / 4068 / -
E-GRID	CH728773155088
Beschreibung	
Fläche	1014 m2
Plan-Nr.	7
Lagebezeichnung	Sandbüel
Bodenbedeckung	Gebäude, 147 m2 Gartenanlage, 867 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Garage, EGID: 557900, Nummer: 582, Flaechenmass: 147 m2, Anteil auf Grundstück: 147 m2 Adresse: EDID: 0, Sandbühlstrasse 3 5607 Hägglingen

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum



### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

23.10.1974	003-3287	Recht: Durchleitungsrecht
	003-1955/135095	Zulasten Hägglingen / CH645015877675 / 307 / - / 4068 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

023-2020/10732/0

---

### **Rangverschiebungen**

Keine

---

### **Hängige Geschäfte**

Tagebuchgeschäfte bis 27.04.2024

Keine





## Weitere Informationen

---

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

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Erschliessungsplan Mellingerstrasse-Ost

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone Hang [WH]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH728773155088>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:



### Bezugsoptionen:

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

---

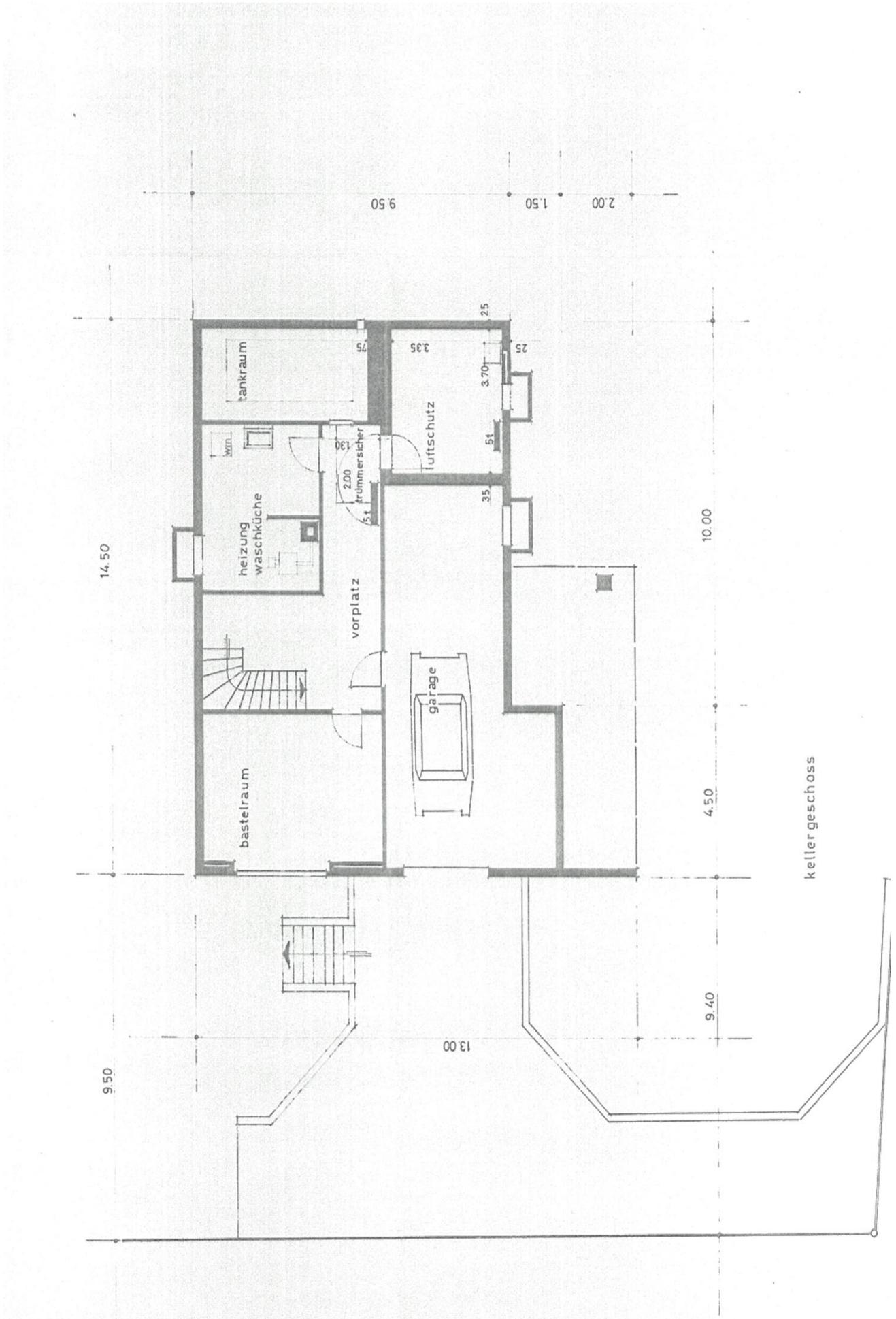
### Grundbuchdaten:

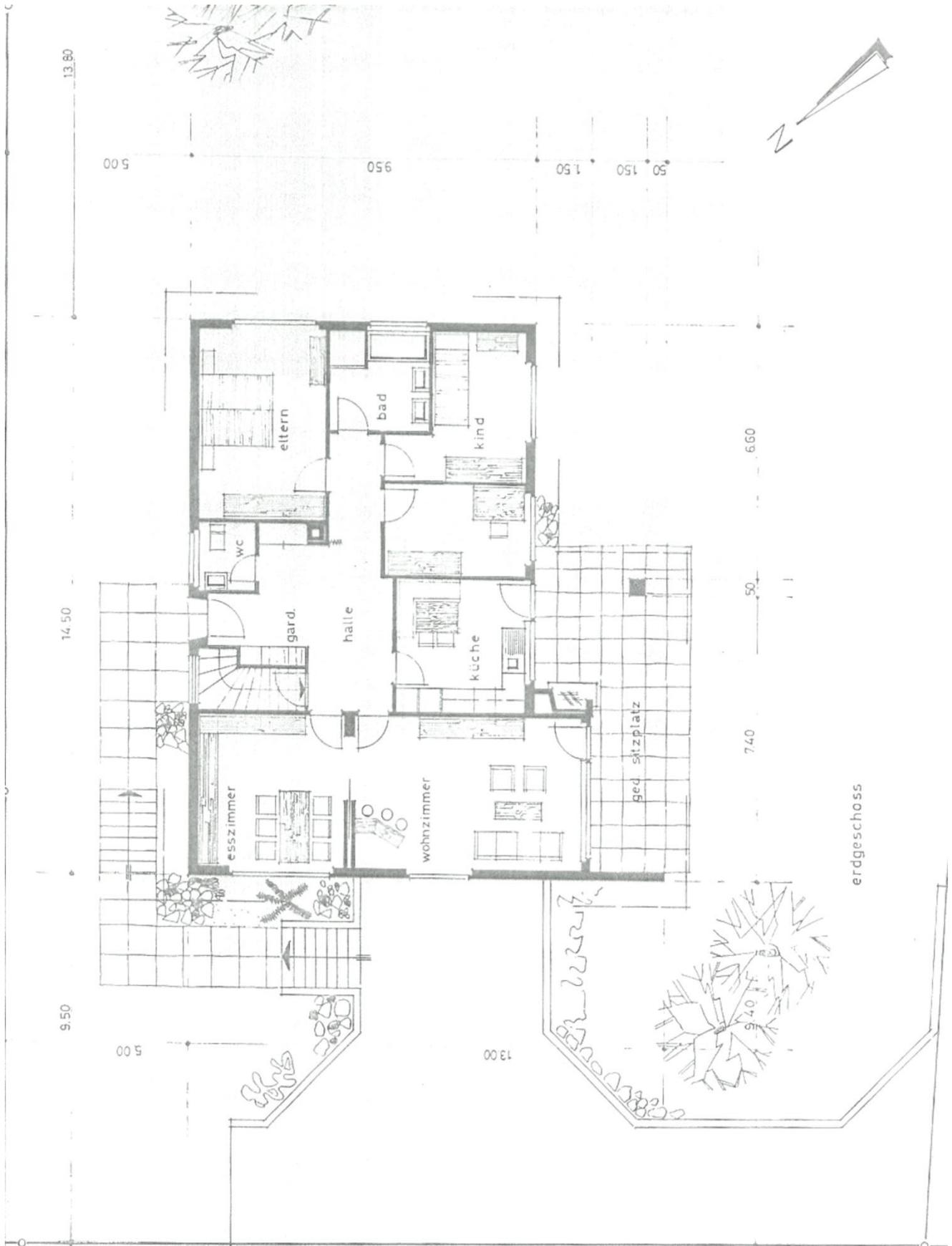
Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen  
Aktualitätsstand: 27.04.2024

### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau  
Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002  
Aktualitätsstand: 20.04.2024

Auszug erstellt am: 29.04.2024 13:38:55







**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 / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzone



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

