

Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Ausbaupotenzial und viel Umschwung Grenzweg 2, 5615 Fahrwangen AG



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 590'000.-
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	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Grenzweg 2 5615 Fahrwangen	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garagenbox	
Merkmale	Umbaupotenzial Garagenbox Renovationsbedarf im Innenbereich Für Rückbau und Neubau denkbar	
Parzelle	Fläche	667 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1933
	Volumen (SIA 116)	ca. 636 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 97 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 75 m ²
Autostellplätze	Garagenbox	1
	Aussenparkplätze	1



Parzellenspezifische Informationen

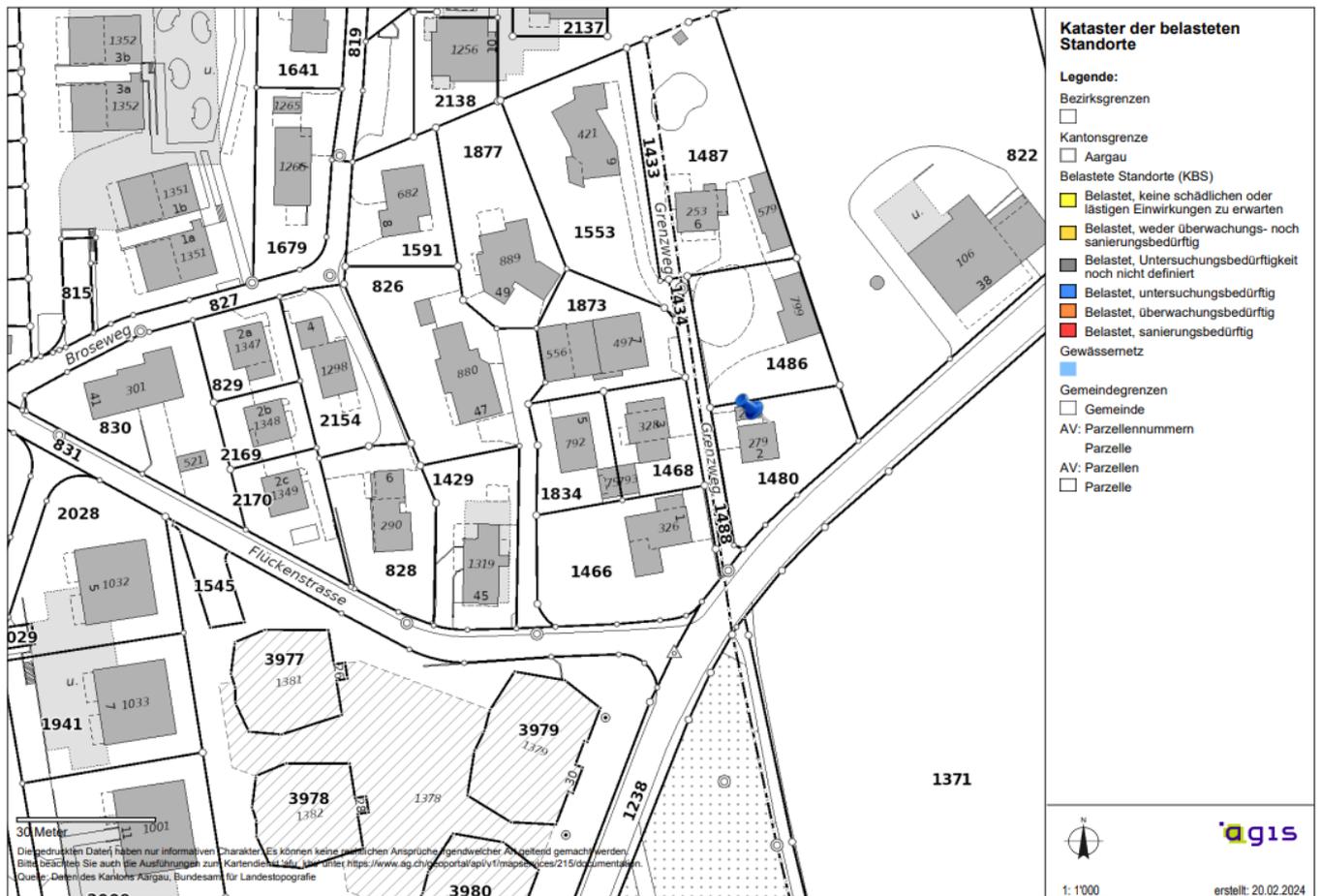
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2a – Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	0.35
Grenzabstand	Klein 4.0 m / Gross 6.0 m
Empfindlichkeitsstufe	III

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Fahrwangen

Allgemein

Das Dorf liegt in einer Mulde am sanft abfallenden, nord-westlichen Abhang des Lindenberg. Der Dorfbach entwässert das Gemeindegebiet zum Hallwilersee hin, wobei er teilweise in einem Tobel verläuft. Vom Dorfzentrum aus erstreckt sich in nördlicher Richtung eine ausgedehnte Ebene. An der luzernischen Grenze, rund zwei Kilometer südlich des Dorfzentrums, besitzt Fahrwangen einen rund 500 Meter langen Uferstreifen am Hallwilersee. Das Dorf ist vollständig mit der Nachbargemeinde Meisterschwanden zusammengewachsen. Nachbargemeinden sind Meisterschwanden im Westen, Sarmenstorf im Norden und Bettwil im Osten sowie die luzernischen Gemeinden Aesch und Schongau im Süden.

Am 31. Dezember 2023 lebten 2'510 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2024 beträgt 118 %.

Bildung

Fahrwangen verfügt über mehrere Kindergärten und ein Schulzentrum, in dem die Primar- und die Bezirksschule angesiedelt sind. Die Real- und Sekundarschule kann in der Nachbargemeinde Meisterschwanden besucht werden.

Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich im nahen Wohlen.

Verkehrsanbindung

Durch Fahrwangen führt die Kantonsstrasse 298 vom Bünztal ins Seetal. Die Kantonsstrasse 292 führt nach Meisterschwanden, die Kantonsstrasse 369 über den Lindenberg nach Muri. Bis 1997 war Fahrwangen die Endstation der Wohlen-Meisterschwanden-Bahn. Der ehemalige Bahnhof ist heute der Knotenpunkt der Buslinien Lenzburg-Fahrwangen-Bettwil und Wohlen-Fahrwangen-Meisterschwanden. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Lenzburg über Fahrwangen nach Sarmenstorf.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Fahrwangen die meisten Bedürfnisse ab. Es stehen grössere Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte, eine Poststelle sowie eine Apotheke zur Verfügung. Weiter bietet die Gemeinde verschiedene Restaurants an.

Freizeit & Natur

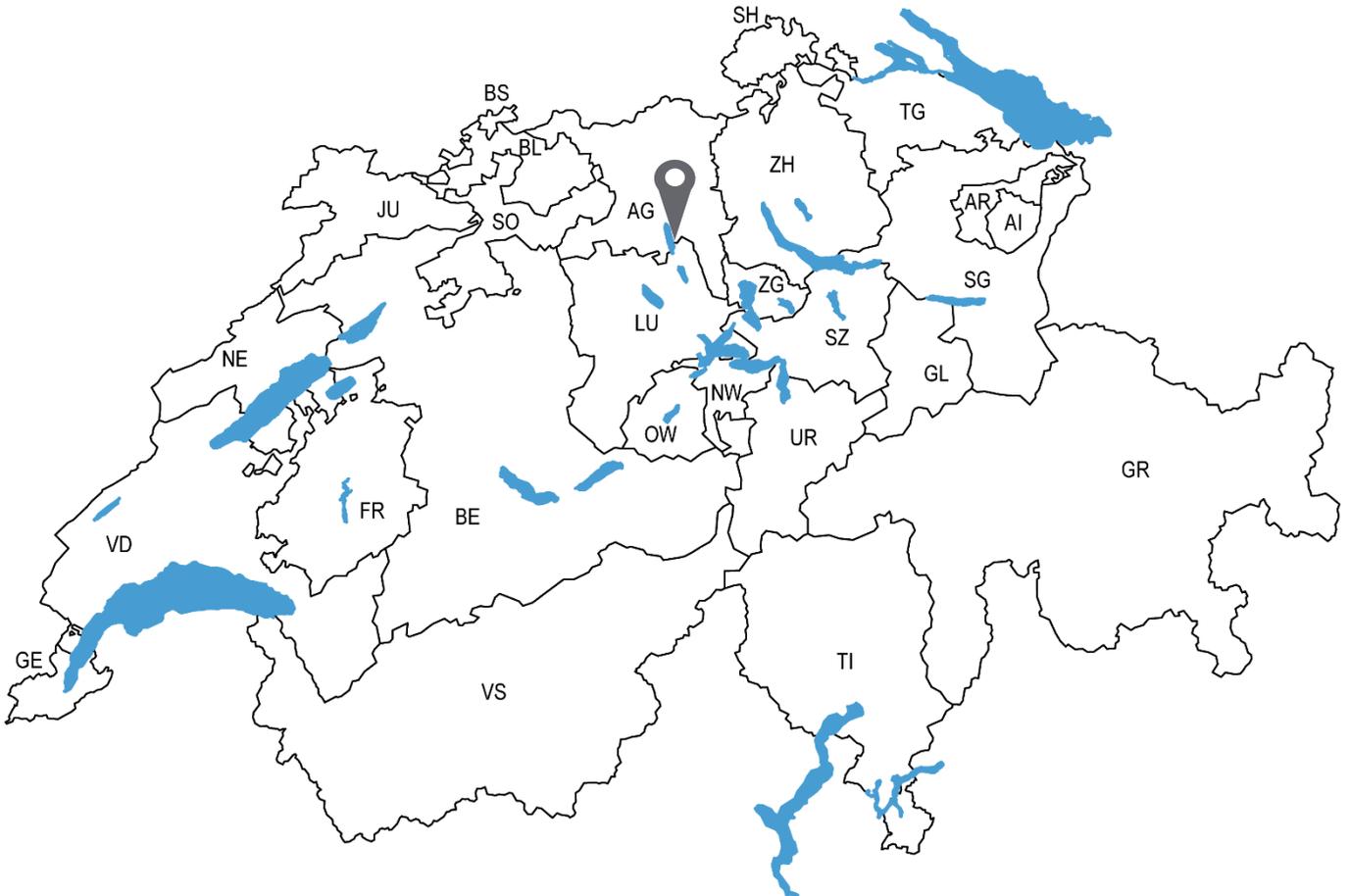
Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft, der Lindenberg und die in Fahrwangen umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche aktive Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



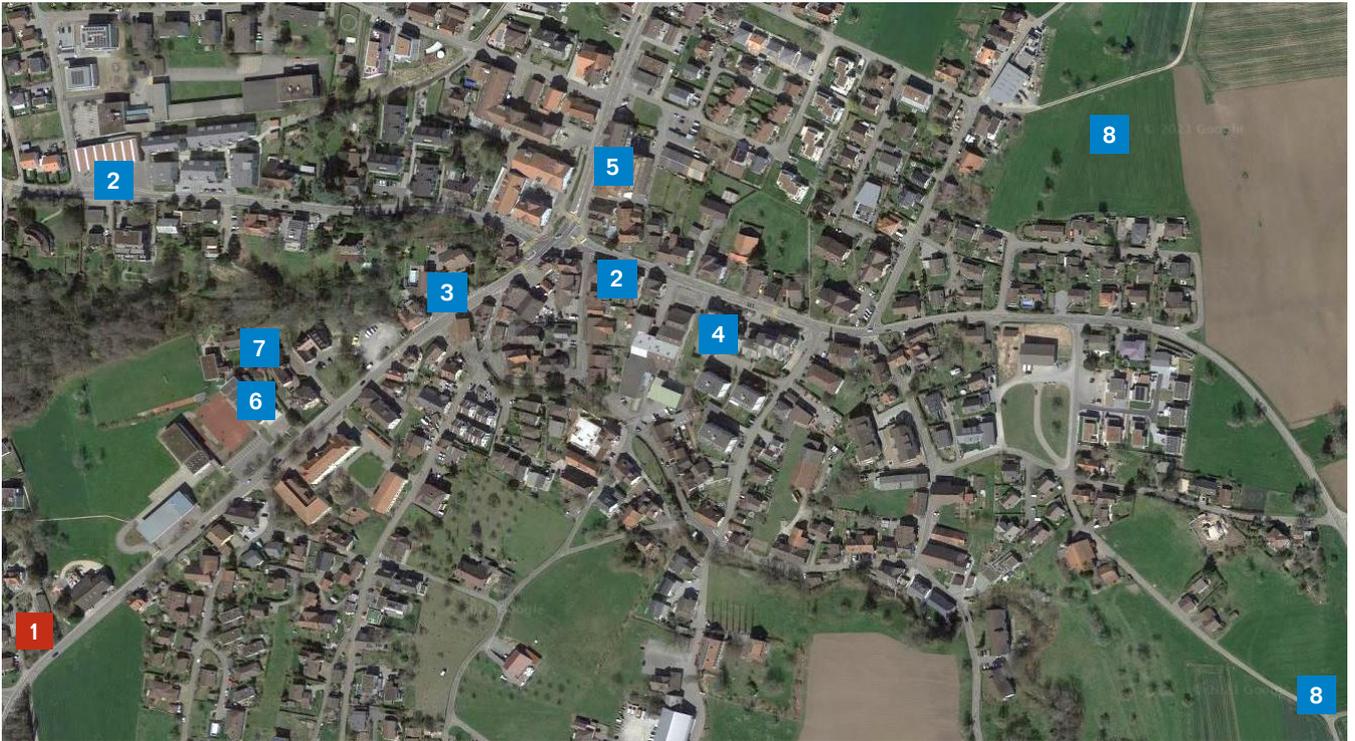
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Fahrwangen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im Seetal unweit des Hallwilersees und grenzt an den Kanton Luzern.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Gemeindeverwaltung
- 4 Detailhändler / Post
- 5 Arzt
- 6 Schule
- 7 Kindergarten
- 8 Naherholung

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk verputzt, Geschossdecke UG – EG aus Beton, Geschossdecke EG – DG mit Holzbalkenlage, Sonnenschutz mit Fensterläden aus Aluminium, Haustüre aus Glas / Metall, generell Metallfenster mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung ungedämmt, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Sichtbeton.

Decken

Generell Sichtbeton.

Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Küche mit Keramikplatten zwischen bis zur halben Raumhöhe.

Decken

Generell mit Täfer, Entrée mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell mit Kunststoffboden, Esszimmer mit Teppich, Wohnzimmer mit Parkett.

OG:

Wände

Generell Tapete.

Decken

Generell mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell mit Parkett.

Sanitärräume / Waschen

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

Separates WC: Klosett, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche: Lavabo und Waschmaschine (Nordmende).

Küche

Küche mit Schränken aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Küchengeräte von V-Zug (Backofen, Glaskeramik, Dampfzug), Kühlschrank von Bernardi, Geschirrspüler von Fust.

Heizung

Öl-Heizung, Warmwasserboiler ca. 100l, Warmwasseraufbereitung über Heizung, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Steckdosen zum Teil nicht NIV-Standard, Tableau mit Schmelzsicherungen und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Wild verwachsene Gartenanlage mit Bäumen und Stauden, Vorplatz mit Verbundsteinen.

Fazit

Die Grundsubstanz schätzen wir als solide ein. Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig, insbesondere im Innenbereich (Küche, Badezimmer, Bodenbeläge, Fenster, Heizung, Elektro) zu verzeichnen. Grundsätzlich kann die Liegenschaft auch rückgebaut werden, damit ein Neubau entstehen kann. Das Haus bietet zudem zahlreiche Vorzüge; grosser Umschwung, Nähe an Schulen und Zentrum, Nähe an Naherholungsgebiet - um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Werkstatt und Vorraum	11.9 m ²
	Keller	12.9 m ²
	Waschküche	7.0 m ²
	Technikraum	8.5 m ²
	Tankraum	7.2 m ²
	Treppe UG – EG	2.1 m ²
	Zwischentotal	49.6 m²
Erdgeschoss (HNF)	Entrée und Korridor	7.9 m ²
	Küche	8.5 m ²
	Esszimmer	14.6 m ²
	Wohnzimmer	12.9 m ²
	Separates WC	1.9 m ²
	Treppe EG – OG	2.1 m ²
	Zwischentotal	47.9 m²
Obergeschoss (HNF)	Korridor	6.2 m ²
	Zimmer 1	15.3 m ²
	Zimmer 2	13.3 m ²
	Zimmer 3	8.9 m ²
	Badezimmer	5.3 m ²
	Zwischentotal	49.0 m²
Dachgeschoss (NNF)	Dachboden	25.4 m ²
	Zwischentotal	25.4 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 97 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 75 m ²

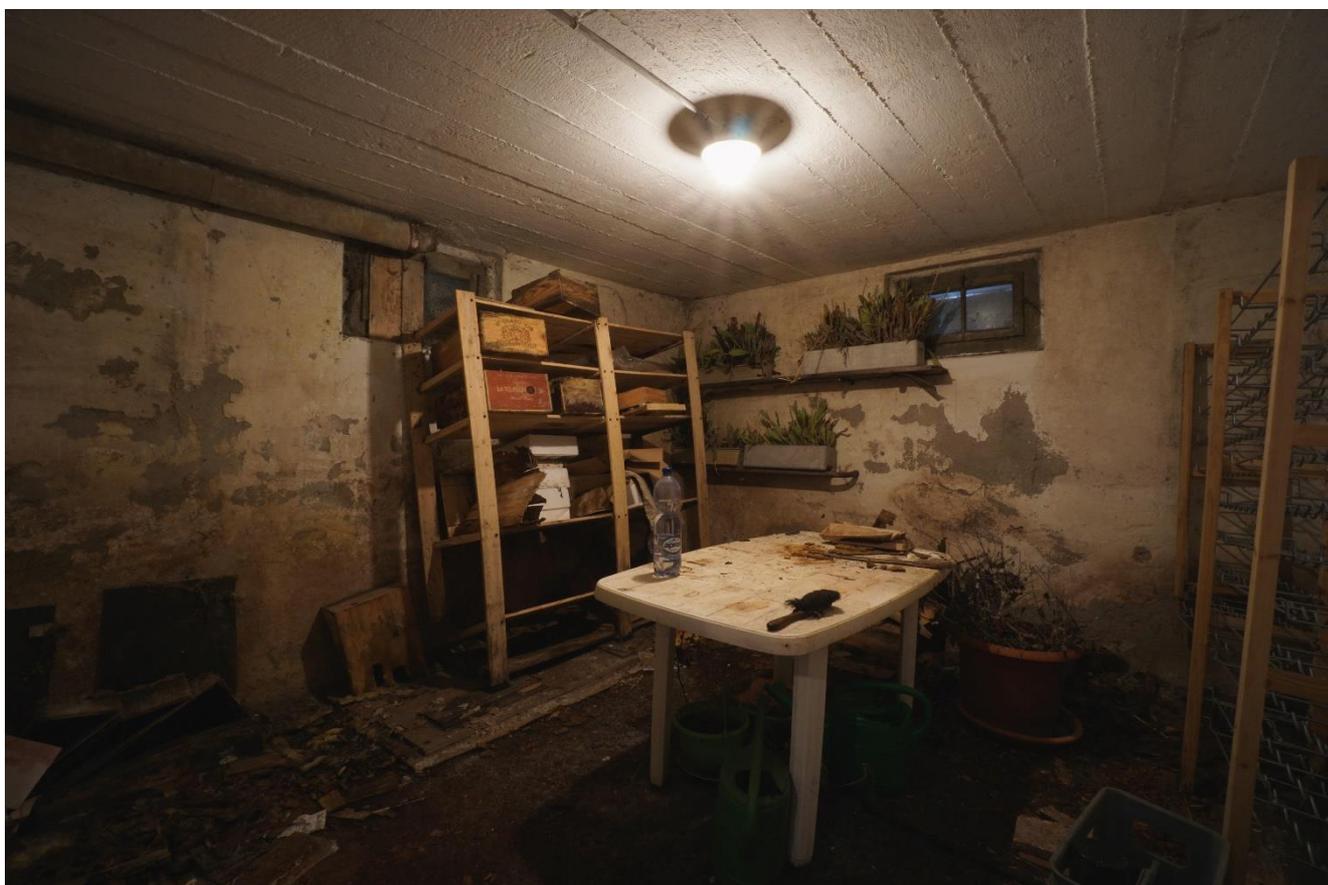
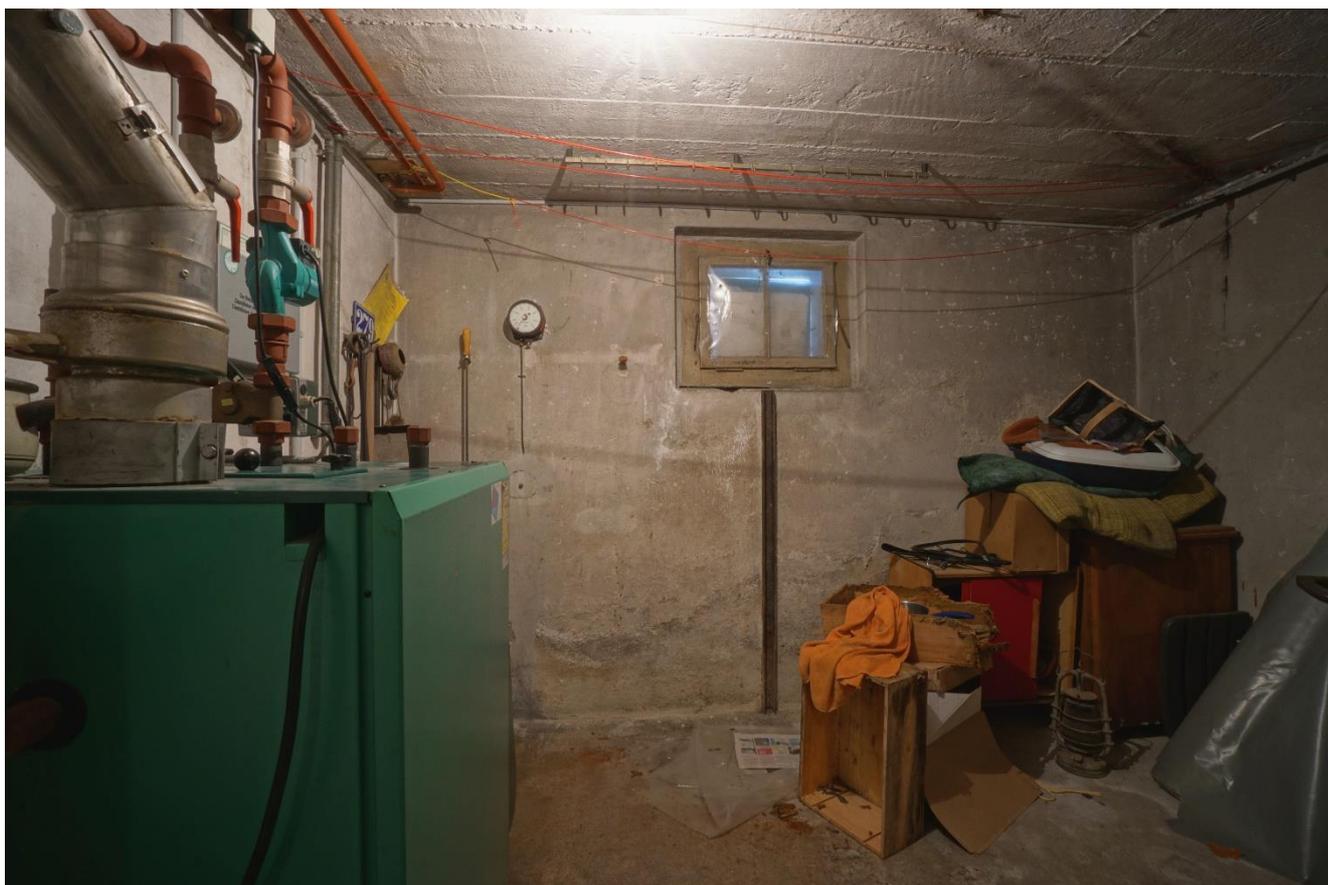
Impressionen











Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 20. Februar 2024

Auszug aus Police Nr. 45128

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Fahrwangen Grenzweg 2
Gebäude-Nr:	FAH.00279
Eigentümer:	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
Versicherungswert*):	464'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	19.4 %
Schätzungsdatum:	19.05.2004
Baujahr:	1933
Gebäudeausmass:	636 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Fahrwangen (AG) / CH741105747758 / 1480 / - / 4196 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Fahrwangen / 4196
Grundbuchname	Fahrwangen
Grundstück-Nr.	1480 / - / 4196 / -
E-GRID	CH741105747758
Beschreibung	
Fläche	667 m2
Plan-Nr.	33
Lagebezeichnung	Rüchlig
Bodenbedeckung	Gebäude, 81 m2 Strasse/Weg, 9 m2 Gartenanlage, 577 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Garage, EGID: 589110, Nummer: 279, Flaechenmass: 65 m2, Anteil auf Grundstück: 65 m2 Adresse: EDID: 0, Grenzweg 2 5615 Fahrwangen Einfamilienhaus, Garage, EGID: 263041211, Nummer: 279, Flaechenmass: 16 m2, Anteil auf Grundstück: 16 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted Property Information]	[Redacted Property Information]
[Redacted Property Information]	[Redacted Property Information]
[Redacted Property Information]	[Redacted Property Information]

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

24.01.1924	007-45	Recht: Fahrwegrecht
	007-1955/59107	Zulasten Fahrwangen / CH367405117673 / 1488 / - / 4196 / -
		Zulasten Meisterschwanden / CH988105118393 / 1434 / - / 4202 / -



Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[REDACTED]	[REDACTED]

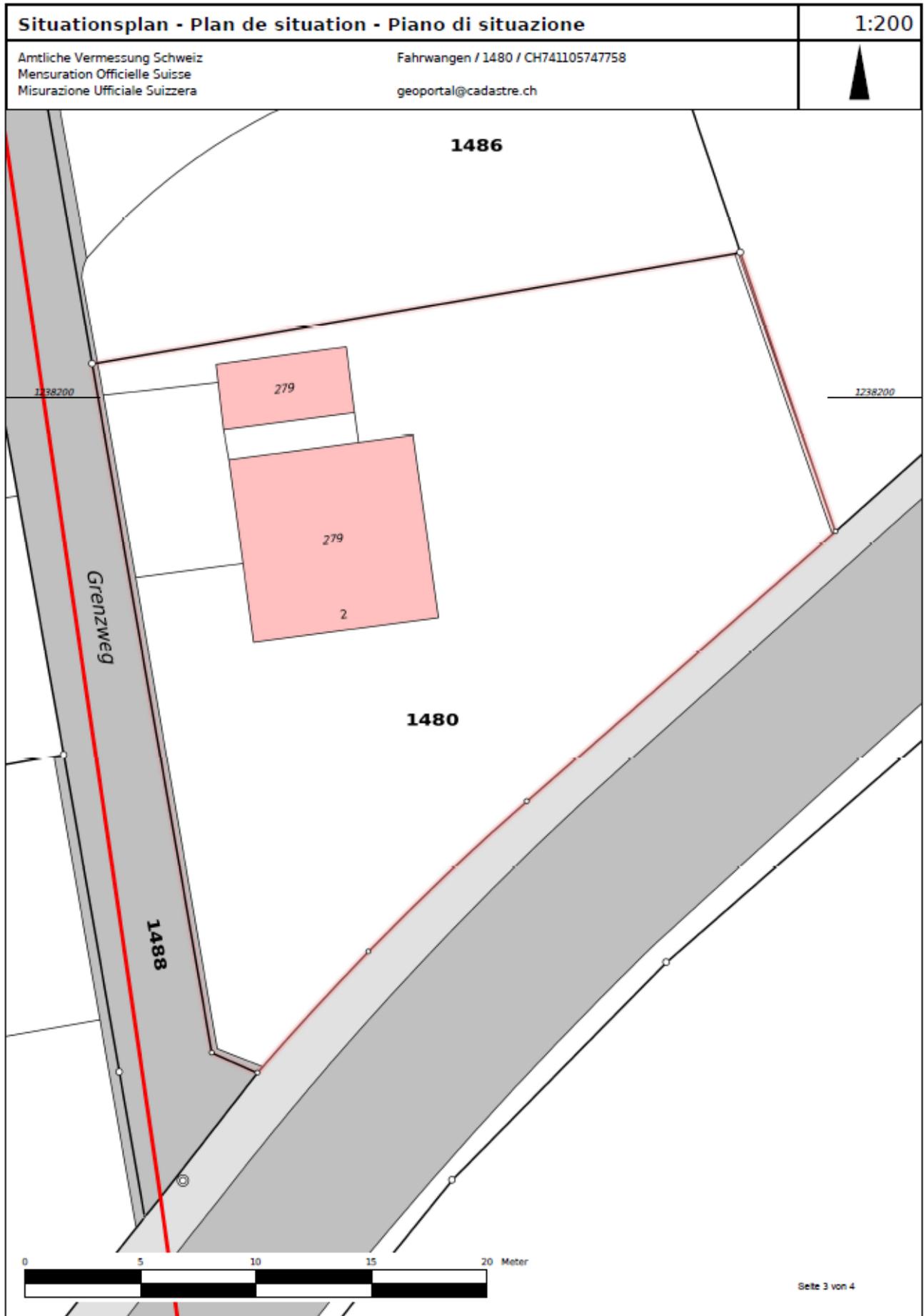
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 18.02.2024

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2a [W2A]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH741105747758>

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: 18.02.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 30.01.2014
Aktualitätsstand: 13.02.2024

Auszug erstellt am: 20.02.2024 15:48:50

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



Luftbild 2023

Legende:

Kantonsschablonenfläche

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gezeigten Daten stellen nur Informationen dar. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendatensatz unter <https://www.sag.ch/geometrie/infos/1/imagoservices/1066/index.html>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Baulandamt für Landestopografie



1: 1'000

agis

erstellt: 20.02.2024