

Heimeliges 5.5-Zi.-Doppelseinfamilienhaus mit Hobbyraum und zwei Tiefgaragenparkplätze Titlisstrasse 22, 5212 Hausen AG



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'150'000
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-Doppelfamilienhaus Titlisstrasse 22 5212 Hausen AG	
Umfang	5.5-Zimmer Doppelfamilienhaus Zwei Tiefgaragenparkplätze	
Merkmale	ruhige und zentrale Wohnlage Familienfreundlich Zwei Tiefgaragenparkplätze mit direktem Zugang zur Liegenschaft Grosszügige Kellerräumlichkeiten Hobbyraum Drei Nasszellen Teilweise Einbauschränke nach Mass Gepflegter Garten Zwei Sitzplätze Balkon Genügend Stauraum	
Parzelle	Fläche	322 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1995
	Volumen Haus (SIA 116)	690 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 147 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 41 m ²
Renovationen	Gas-Heizung Treppengeländer Dusche Laminatböden Waschmaschine/Tumbler	
Autostellplätze	Tiefgaragenparkplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

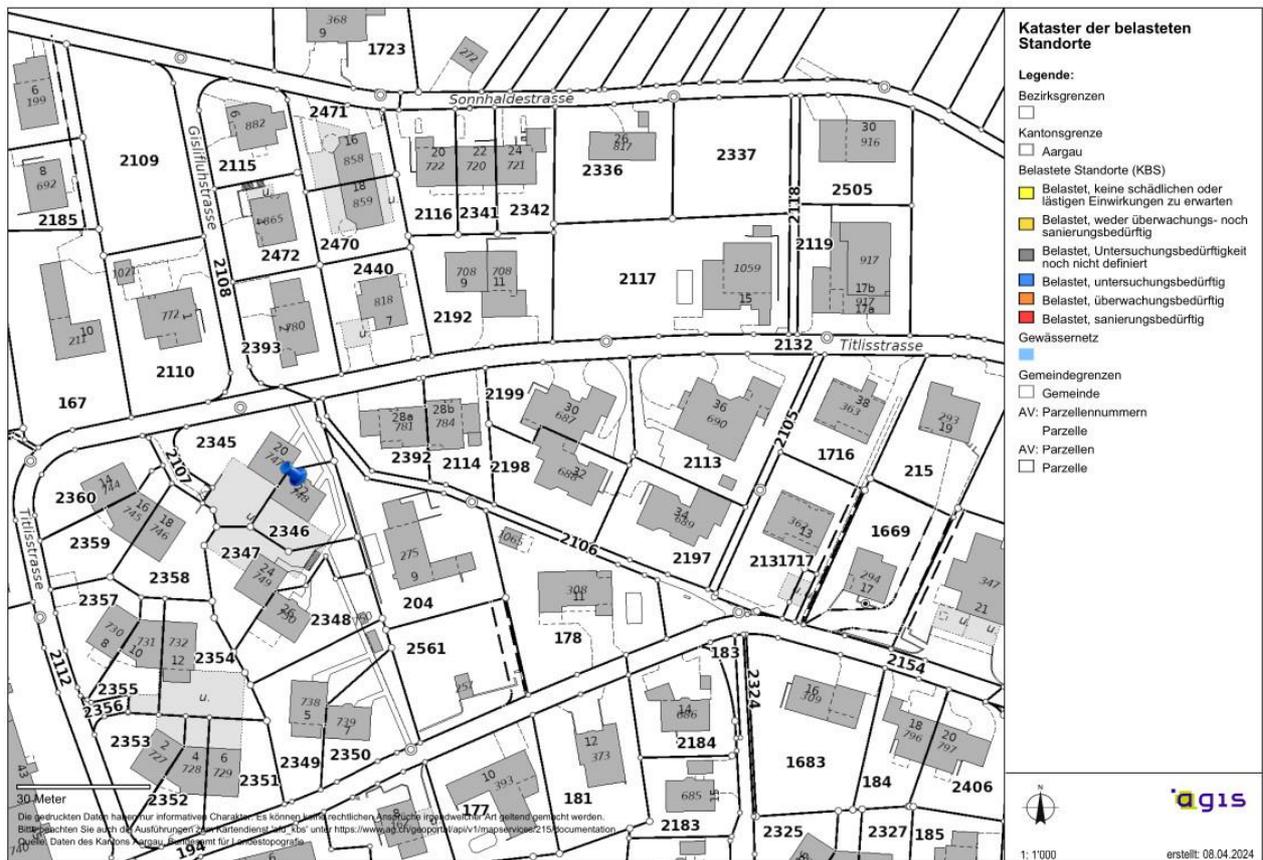
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	0.4
Grenzabstand	4.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Hausen AG

Allgemein

Die Gemeinde liegt etwa drei Kilometer südlich des Bezirkshauptorts Brugg in einem flachen, rund 500 Meter breiten Seitental zwischen der Aare und dem Birrfeld. Das Tal wird im Westen durch den 457 Meter hohen Wülpelsberg und im Osten durch den 460 Meter hohen Eiteberg begrenzt. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 321 Hektaren, davon sind 152 Hektaren mit Wald bedeckt und 95 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt liegt auf dem Gipfel des Eitebergs auf 460 Metern, der tiefste auf 372 Metern an der nördlichen Gemeindegrenze.

Nachbargemeinden sind Brugg und Windisch im Norden, Mülligen im Osten und Süden, Lupfig im Südwesten und Habsburg im Westen.

Am 31. Dezember 2023 lebten 3'811 Einwohner in der Gemeinde. Der Steuerfuss beträgt 110%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und ein Schulhaus, in welchem die Primarschule unterrichtet wird. Alle Stufen der Sekundarschule werden in Windisch absolviert.

Das Berufs- und Weiterbildungszentrum BWZ vereint Berufsschule und Erwachsenenbildung. Hausen besitzt kein Gymnasium. Mittelschüler aus der Region Hausen besuchen die Alte Kantonsschule Aarau, die Neue Kantonsschule Aarau, die Kantonsschule Baden oder die Kantonsschule in Wettingen.

In Nachbarsort Brugg gibt es eine Fachhochschule Nordwestschweiz. Dieser umfasst die Pädagogische Hochschule FHNW, die Hochschule für Technik FHNW, die Hochschule

für Wirtschaft FHNW, die Campusbibliothek sowie das Direktionspräsidium und die Services FHNW. Es werden 14 Bachelor- und Masterstudiengänge angeboten.

Verkehrsanbindung

Ca. zwei Kilometer von Hausen entfernt liegt ein Autobahnanschluss zur Autobahn A3 und A1. Die Gemeinde Hausen ist über 3 Postautohaltestellen an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Bei den Stationen hält die Buslinie 364, welche die Verbindung Richtung Bahnhof Brugg oder Bahnhof Birr sicherstellen.

Vom Bahnhof Brugg aus führen Postautolinien nach Birrhard, Bad Zurzach, Döttingen, Frick, Laufenburg, Mellingen, Mönthal, Remigen, Scherz, Thalheim und Unterwindisch. Der Bahnhof Brugg ist auch ein Knotenpunkt mehrerer Eisenbahnstrecken nach Zürich, Basel, Aarau, Olten, Bern, Lenzburg.

Einkaufsmöglichkeiten

In Hausen deckt ein kleiner Detailhändler die Grundbedürfnisse ab. Für grössere Einkäufe für den täglichen Gebrauch sind die Gemeinden Brugg, Birr und Lupfig in wenigen Autominuten erreichbar. Dort befinden sich Bäckereien, eine Metzgerei, grosse Detailhändler und Apotheken.

Freizeit & Natur

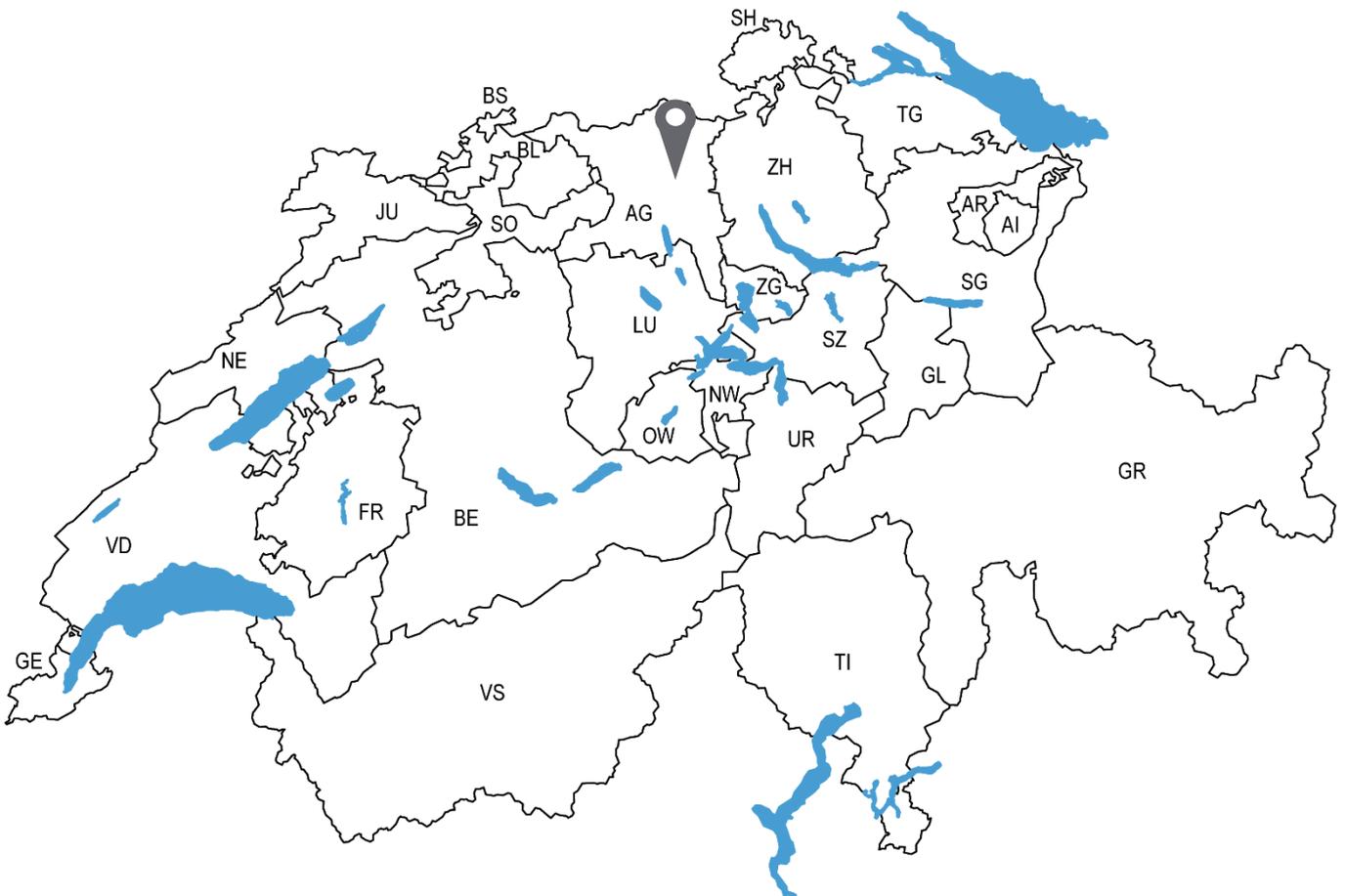
In Hausen und Umgebung gibt es viel zu entdecken. Diverse Vereine bieten ein vielseitiges, kulturelles und sportliches Angebot für Jung und Alt. Sport- und Naturbegeisterte finden vor allem an den Flüssen sowie den nahen gelegenen Wäldern genug Freizeit und Erholung.



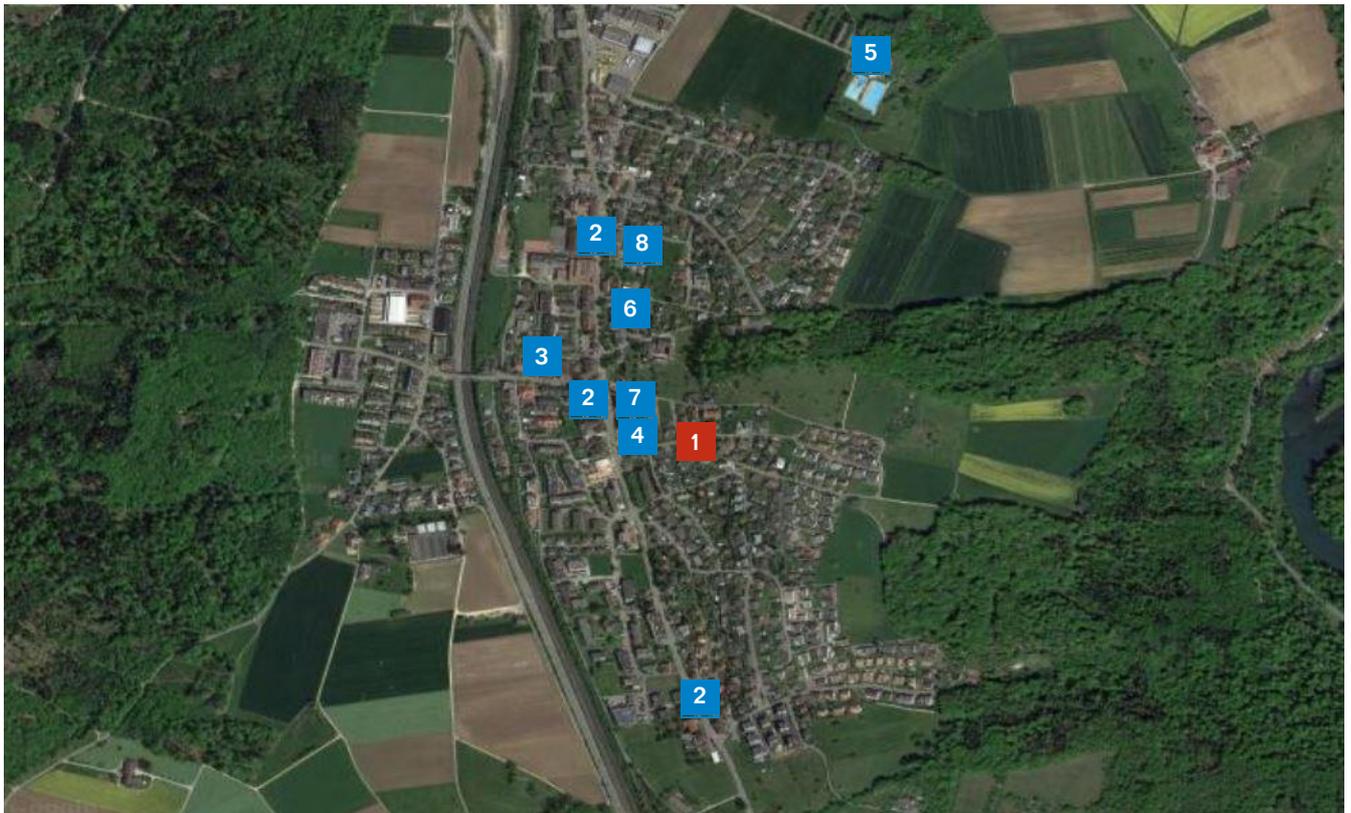
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Hausen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Brugg und liegt südlich des Bezirkshauptorts Brugg.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Detailhändler
- 4** Bankautomat
- 5** Freibad
- 6** Primarschule
- 7** Post
- 8** Kindergarten

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk Dämmung aussen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz, Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung und Einbruchschutz im EG.

Dach

Flachdach gedämmt.

Ausbau

UG:

Wände

Vorraum und Hobbyraum mit Abrieb gestrichen, Heizungs-/Schutz- und Kellerraum aus Beton.

Decken

Vorraum und Hobbyraum mit Abrieb gestrichen, Heizungs-/Schutz- und Kellerraum aus Beton.

Bodenbeläge

Vorraum und Treppe mit Laminat, Hobbyraum Teppich mit Bodenheizung, Heizungs-/Schutz- und Kellerraum mit Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Duschzimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Zimmer und Treppe mit Laminat.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer und Duschzimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Laminat, Badezimmer mit Keramikplatten, ein Zimmer mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Duschzimmer (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (OG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (OG): Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

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

Küche

Schränke aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Granit, Küchengeräte Kühlschrank, Backofen, Dampfzug und Glaskeramikkochherd von Electrolux, Geschirrspüler von Miele und Mikrowelle von Durabase.

Heizung

Gas-Heizung, Warmwasserboiler mit 300 Liter, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinheit, Verteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

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

Umgebung

Schön angelegte und sehr gepflegte Gartenanlage mit Sitzplatz, Sichtschutzhecke, Rasenfläche, Blumen- und Kräutergarten. Gehwege mit Verbundsteinplatten.

Fazit

Die Bausubstanz ist sehr gut und die Liegenschaft befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Gewisse Bauteile entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist und können mittelfristig ersetzt werden. Dennoch präsentiert sich die Liegenschaft in einem guten Zustand und kann ohne grössere Renovationen sofort bezogen werden. Beim Betreten der Liegenschaft kommt sofort ein heimeliges Gefühl auf und fühlt sich sofort wohl.

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorteile: ruhige und zentrale Lage, kinderfreundliche Wohngegend mit Nähe zu Schulen und Kindergarten, genügend Stauraummöglichkeiten mit Hobbyraum, drei Nasszellen – um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Heizungsraum	8.5 m ²
	Schutzraum	15.9 m ²
	Keller	14.4 m ²
	Treppen UG-EG	1.8 m ²
	Zwischentotal	40.6 m²
Untergeschoss (HNF)	Vorplatz	6.7 m ²
	Hobbyraum	15.6 m ²
	Zwischentotal	22.3 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	5.6 m ²
	Korridor	1.9 m ²
	Wohnzimmer	31.1 m ²
	Küche	8.7 m ²
	Zimmer 1	11.3 m ²
	Duschzimmer	2.9 m ²
	Treppe EG-OG	1.8 m ²
	Zwischentotal	63.3 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorraum	9.8 m ²
	Zimmer 2	13.9 m ²
	Zimmer 3 mit Balkon	12.2 m ²
	Zimmer 4	15.7 m ²
	Badezimmer	5.0 m ²
	Duschzimmer	4.3 m ²
	Zwischentotal	60.9 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 146.5 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 40.6 m ²

Impressionen



























Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 08. April 2024

Auszug aus Police Nr. 58388

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort: Hausen
Titlisstrasse 22

Gebäude-Nr: HAU.00748

Eigentümer:



Versicherungswert*): 562'000 Fr.
(Index 2024: 559)

Altersentwertung: 0 %

Schätzungsdatum: 29.03.1996

Baujahr: 1995

Gebäudeausmass: 690 m3

Zweckbestimmung: Einfamilienhaus

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

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Hausen (AG) / CH728978678985 / 2346 / - / 4100 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Hausen (AG) / 4100
Grundbuchname	Hausen (AG)
Grundstück-Nr.	2346 / - / 4100 / -
E-GRID	CH728978678985
Beschreibung	
Fläche	322 m ²
Plan-Nr.	37
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 78 m ² Strasse/Weg, 30 m ² Gartenanlage, 214 m ²
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 2705656, Nummer: 748, Flaechenmass: 78 m ² , Anteil auf Grundstück: 78 m ² Adresse: EDID: 0, Tittlisstrasse 22 5212 Hausen AG Tiefgarage (B), EGID: 263114447, unterirdisch, Nummer: 751, Flaechenmass: 420 m ² , Anteil auf Grundstück: 114 m ²

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

Anmerkungen

01.01.1996	004-940 004-2011/7128	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
------------	--------------------------	---

Dienstbarkeiten

11.01.1982	004-88 004-2011/7131	Last: Kabeldurchleitungsrecht mit Pflanzrechtsbeschränkung Zugunsten Einwohnergemeinde Brugg (EW Brugg), EGBPID: CH878847117240
19.04.1995	004-1156 004-1955/40671	Last: Näherpflanzrecht Zugunsten Hausen (AG) / CH487467898942 / 204 / - / 4100 / -
04.05.1995	004-1320 004-1955/40728	Recht und Last: Grenzbau- und Grenzenbaurecht Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH736789897856 / 2345 / - / 4100 / -
04.05.1995	004-1320 004-1955/40730	Recht und Last: Fusswegrecht Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH736789897856 / 2345 / - / 4100 / - Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH778989786755 / 2347 / - / 4100 / - Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH668967897734 / 2348 / - / 4100 / - Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH657767898939 / 2349 / - / 4100 / -



		Zulasten und Zugunsten Hausen (AG) / CH718978678969 / 2350 / - / 4100 / -
04.05.1995	004-1320	Recht: Mitbenützungsrecht Besucherparkplätze
	004-1955/40737	Zulasten Hausen (AG) / CH657767898939 / 2349 / - / 4100 / -
		Zulasten Hausen (AG) / CH357367898955 / 2360 / - / 4100 / -
		Zulasten Hausen (AG) / CH348967897311 / 2359 / - / 4100 / -
		Zulasten Hausen (AG) / CH708989786740 / 2351 / - / 4100 / -
		Zulasten Hausen (AG) / CH308989736794 / 2357 / - / 4100 / -
		Zulasten Hausen (AG) / CH736789897856 / 2345 / - / 4100 / -
04.05.1995	004-1320	Last: Überbaurecht für Tiefgarage
	004-1955/40750	Zugunsten Hausen (AG) / CH748967897864 / 2107 / - / 4100 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte



Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 24.03.2024

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Erschliessungsplan Sonnhalden, Hochruüti

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2 [W2]

Sicherheitszonenplan : Genehmigter Sicherheitszonenperimeter

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

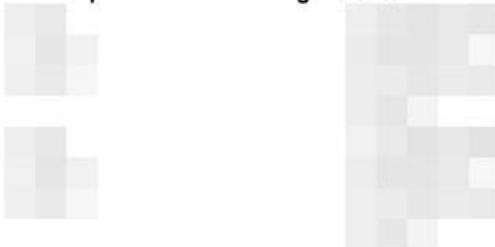
Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH728978678985>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

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

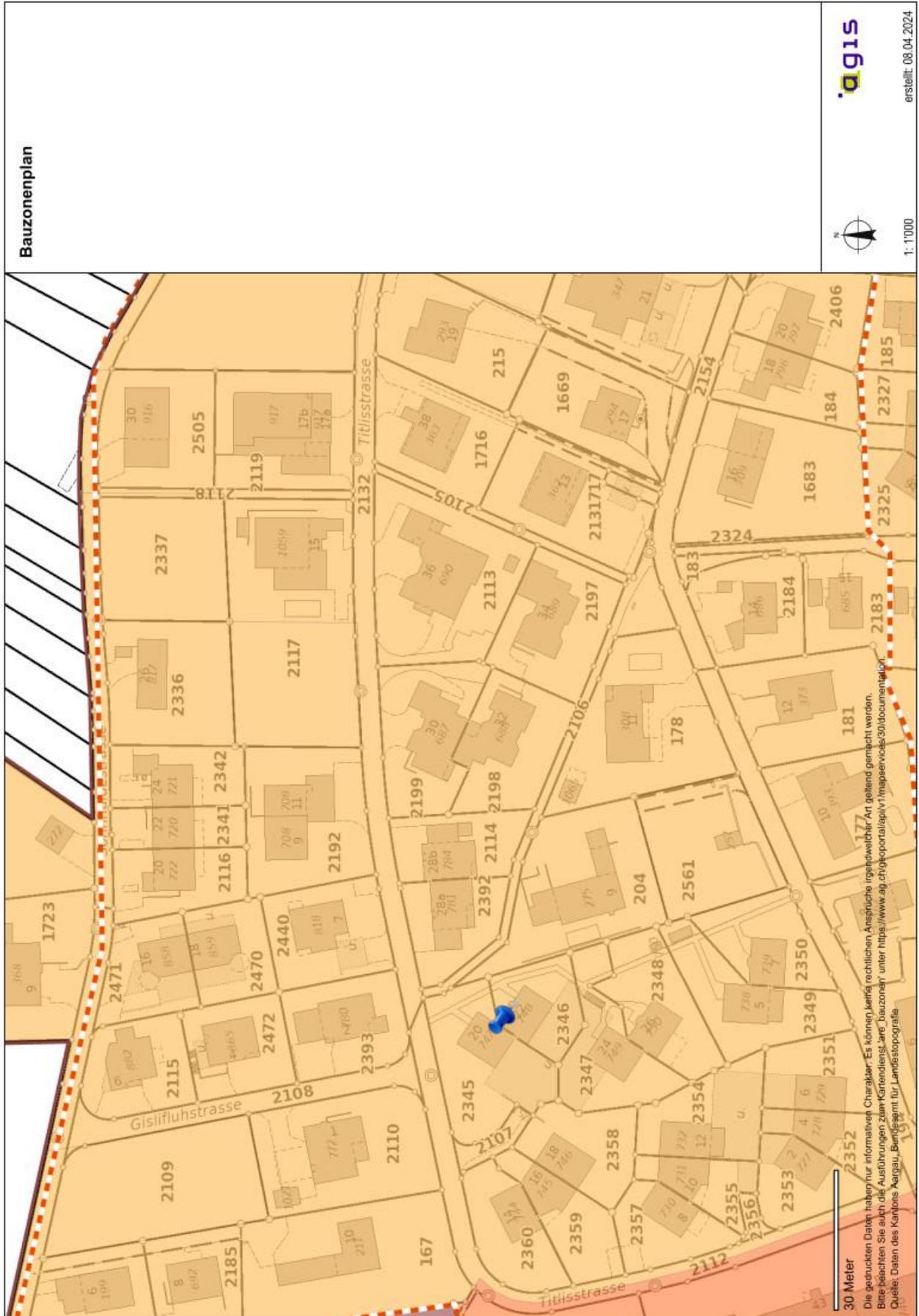
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Laufenburg
Aktualitätsstand:	24.03.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	15.03.2024

Auszug erstellt am: 27.03.2024 09:14:50



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

