

Exklusives Neubauprojekt

- AFFINES -

# 5 Eigentumswohnungen «Hallwyl370»

an der Boniswilerstrasse in Seengen

3 x 4.5- Zi. 114-120m<sup>2</sup>  
1 x 5.5- Zi. 145m<sup>2</sup>  
1 x 5.5- Zi. Attika 135m<sup>2</sup> & Terrasse 84m<sup>2</sup>  
9 Parkplätze

Baustart: Sommer 2024

Schlüsselübergabe: voraussichtlich Sommer  
2025



# Exklusives Wohnerlebnis

Am Hallwilersee – eine Oase der Ruhe und Eleganz

Seengen, idyllisch am Ufer des Hallwilersees gelegen, zählt zu den steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Aargau. Diese finanzielle Stabilität macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Senioren und für alle die, welche viel Wert auf schönes Wohnen legen. In Seengen findet man alles, was man zum Leben braucht, gepaart mit einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Lebensqualität.

Unser Neubauprojekt in Seengen umfasst fünf moderne Eigentumswohnungen, verteilt auf drei Etagen. Zwei Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss, zwei weitere im ersten Obergeschoss, während eine grosszügige Attika-Wohnung mit zwei Terrassen das oberste Stockwerk krönt. Eine Tiefgarage im Untergeschoss bietet für jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil sowie bis zu zwei Parkplätze.

Im hinteren Teil des Grundstücks bleibt ausreichend Platz für einen schönen Garten, der auch als Spielwiese für Kinder genutzt werden kann.

Wir freuen uns sehr Ihnen in dieser Präsentation unser Projekt vorzustellen. Gerne bieten wir Ihnen zusätzliche Informationen und/oder eine individuelle Beratung an.



Seengen – Wo Tradition auf Moderne trifft, Leben im Einklang mit Natur und Fortschritt.

# Eckdaten

«Hallwyl 370»



 <b>Objekttyp</b>	5.5-Zimmer (Whg05)	5.5-Zimmer (Whg03)	4.5-Zimmer (Whg04)	4.5-Zimmer (Whg02)	4.5-Zimmer (Whg01)
 <b>Geschoss</b>	Attika-Wohnung	1. Obergeschoss	1. Obergeschoss	Erdgeschoss	Erdgeschoss
 <b>Wohnfläche</b>	135m <sup>2</sup>	145m <sup>2</sup>	119m <sup>2</sup>	120m <sup>2</sup>	114m <sup>2</sup>
 <b>Sitzplatz/Balkon</b>	55.4m <sup>2</sup> & 28.71m <sup>2</sup>	25m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	16m <sup>2</sup>	16m <sup>2</sup>
 <b>Anzahl Bäder</b>	2	2	2	2	2
 <b>Heizung</b>	Erdsonde (Bodenheizung, optional Free-cooling)				
 <b>Parkplätze</b>	Bis zu 2 Parkplätze pro Wohnung				
 <b>Bezugsbereit ab</b>	Sommer 2025				

# Highlights

«Hallwyl 370» – Eigentumswohnungen



- ✓ Seesicht bei der Attika-Wohnung
- ✓ Sehr gute Besonnung
- ✓ Steuergünstige Gemeinde
- ✓ Innenausbau nach Käuferwunsch
- ✓ Lichtdurchflutete Räume
- ✓ Schule & Einkauf im Ort
- ✓ Familienfreundliches Wohnquartier
- ✓ Nähe zu Schloss Hallwyl & Hallwilersee

# Nachhaltigkeit

«Hallwyl 370» – Eigentumswohnungen



- ✓ Minergie Standard
- ✓ Photovoltaik
- ✓ Komfortlüftung
- ✓ Durchdachte Raumaufteilung
- ✓ Kompaktfassade
- ✓ Technisch „State of the Art“
- ✓ Nähe zur Natur & See
- ✓ Privilegierte Wohnlage





# Übersicht Grundstück





# Übersicht Grundstück





# Übersicht Grundstück

Sicht von Attika Terrasse





# Übersicht Grundstück

Luftlinie zum See





# Lage im Ort

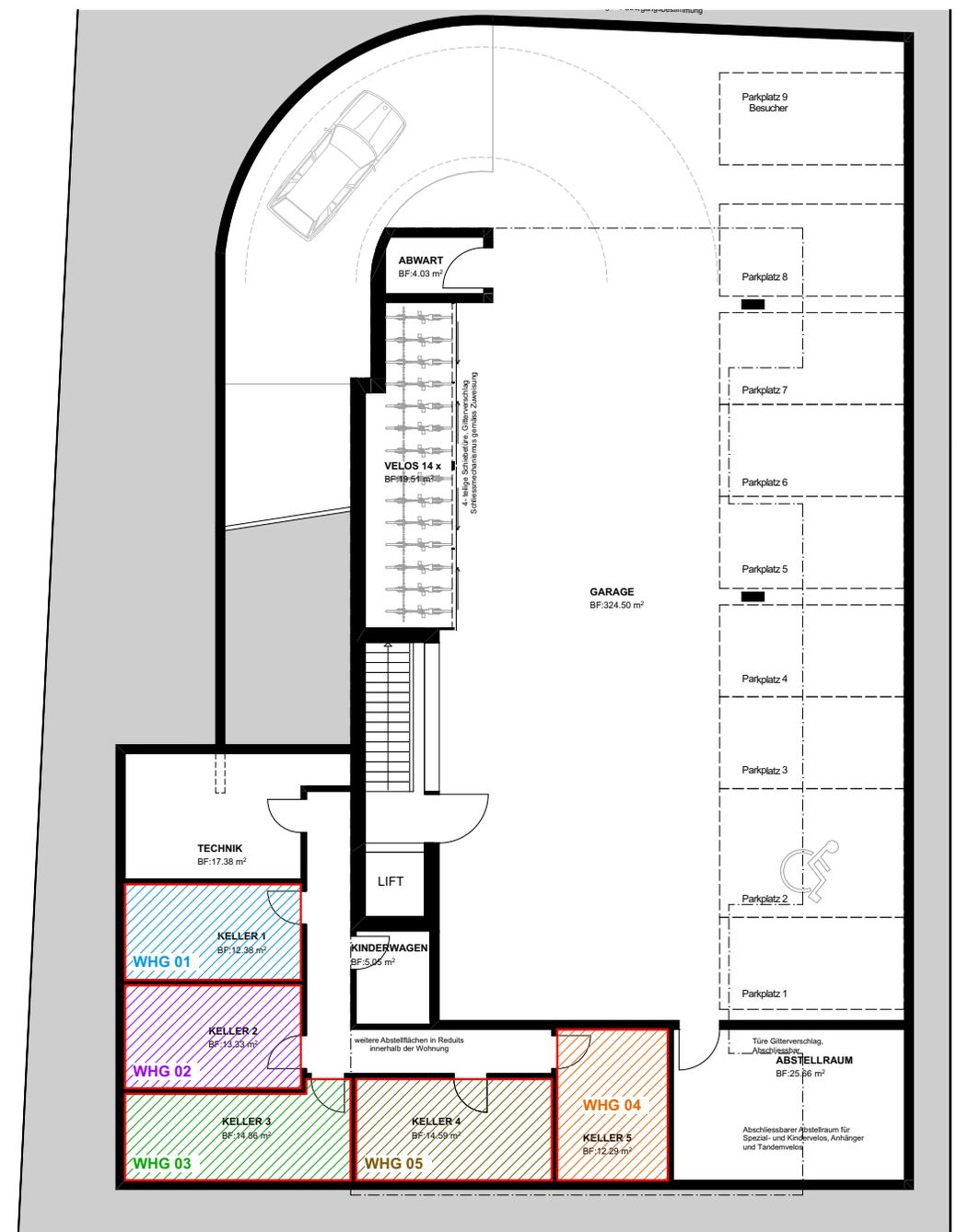




# Grundriss

Einstellhalle:

- Tiefgarage mit 9 Parkplätzen
- 1 Kellerabteil pro Wohneinheit
- Zusätzliche Abstellräume & Lift





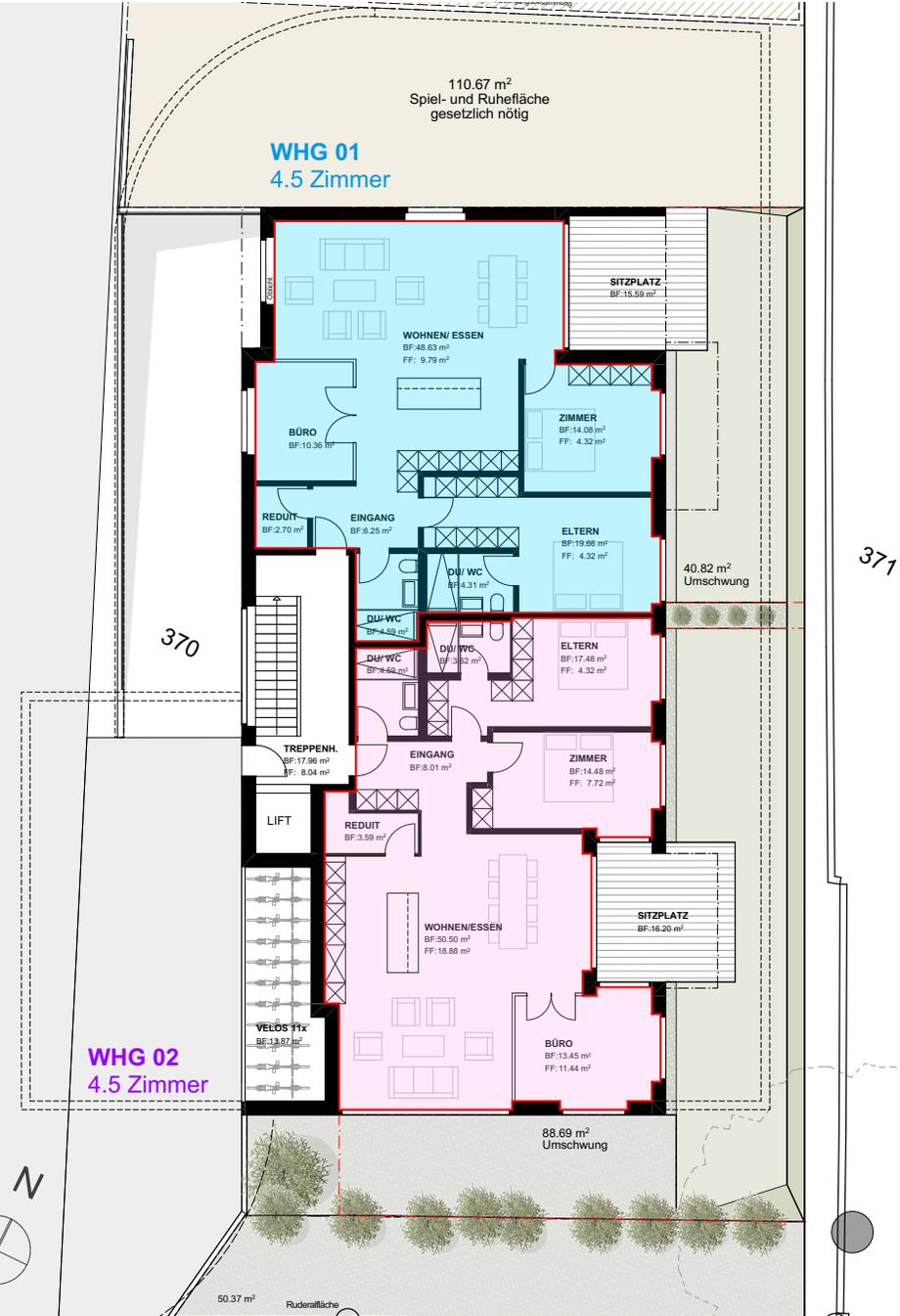
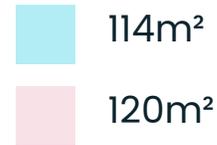
# Grundriss

Erdgeschoss:

- 1 x 4.5-Zi.-Wohnung – Whg01
- 1 x 4.5-Zi.-Wohnung – Whg02

Highlights:

- Gedeckter & offener Sitzplatz



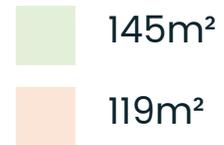


# Grundriss

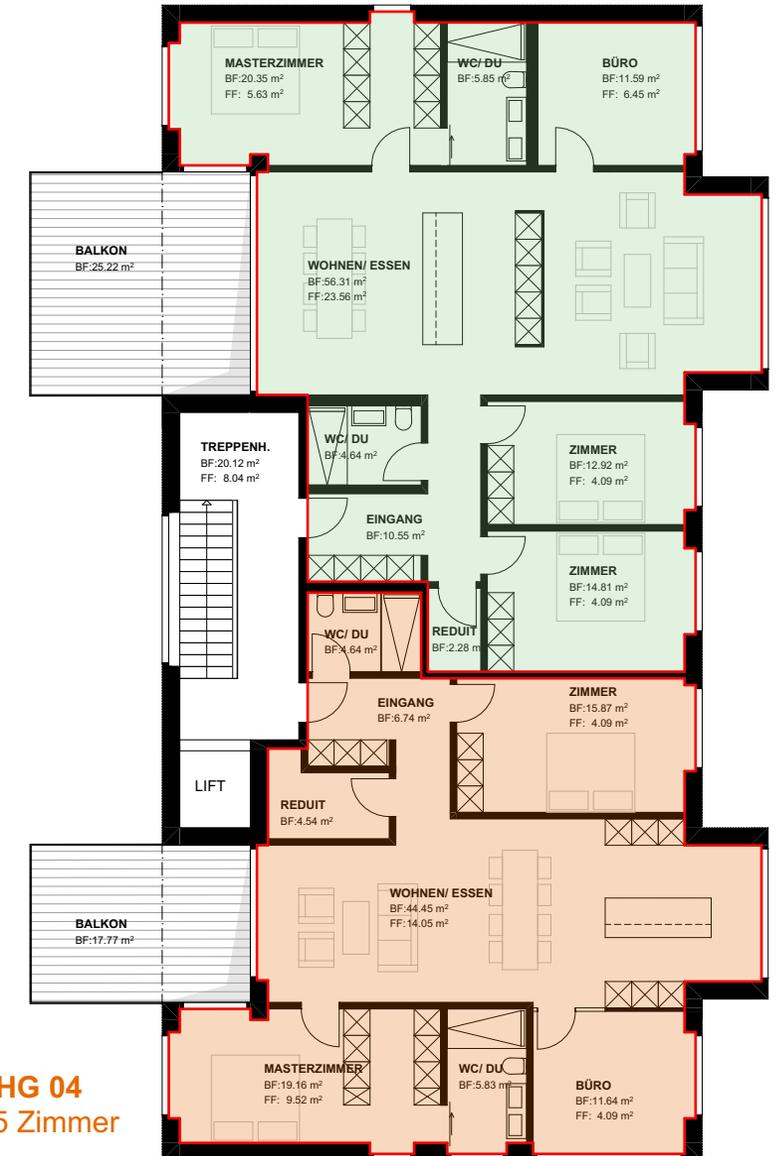
1. Obergeschoss:  
1 x 5.5-Zi.-Wohnung – Whg03  
1 x 4.5-Zi.-Wohnung – Whg04

## Highlights:

- Grosszügiger gedeckter & offener Balkon
- Abendsonne



## WHG 03 5.5 Zimmer





# Grundriss

Attika:

1 x 5.5-Zi.-Attika-Wohnung – Whg05

Highlights:

- Zwei Terrassen
- Seesicht von Südterrasse
- Morgen- und Abendsonne auf den Terrassen

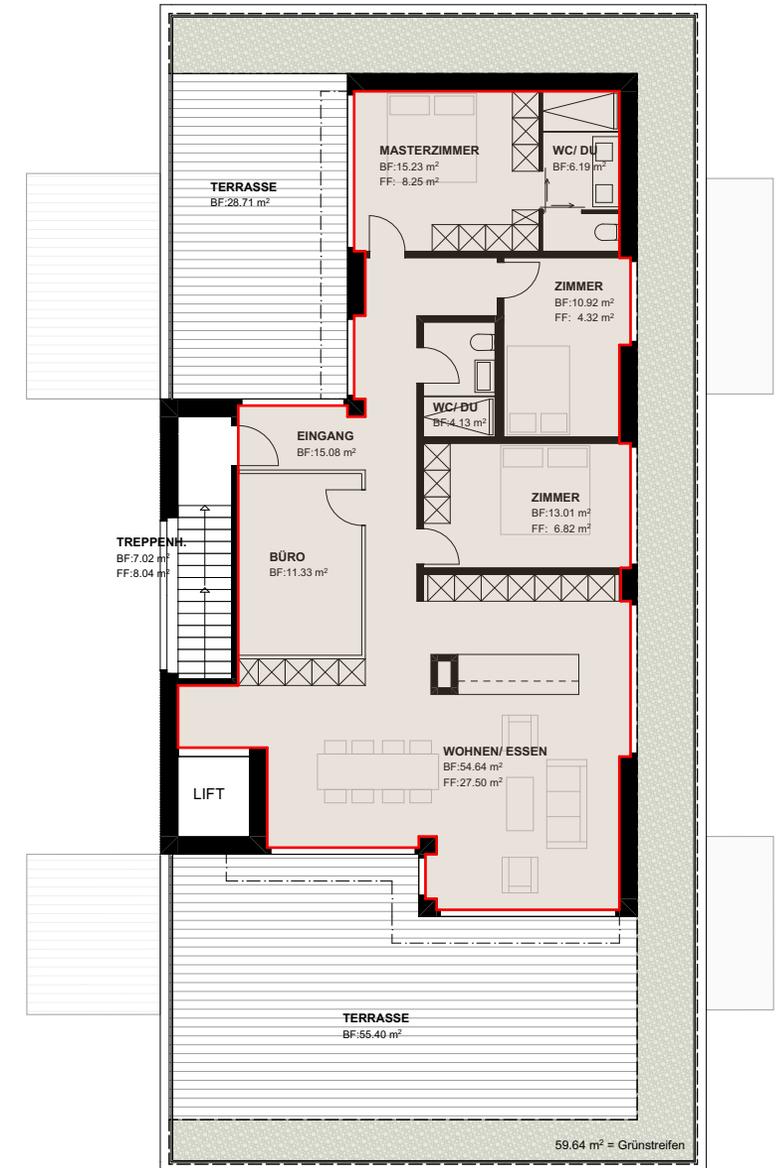


135m<sup>2</sup>



55.40m<sup>2</sup> & 28.71m<sup>2</sup>

**WHG 05**  
5.5 Zimmer







# Visualisierung

Wohnzimmer  
Whg05 - Attika-Wohnung





# Visualisierung

Wohnzimmer  
Whg04 – 1. Obergeschoss





# Visualisierung

Wohnzimmer  
Whg02 - EG





# Visualisierung

Schlafzimmer  
Whg01 - EG





# Visualisierung

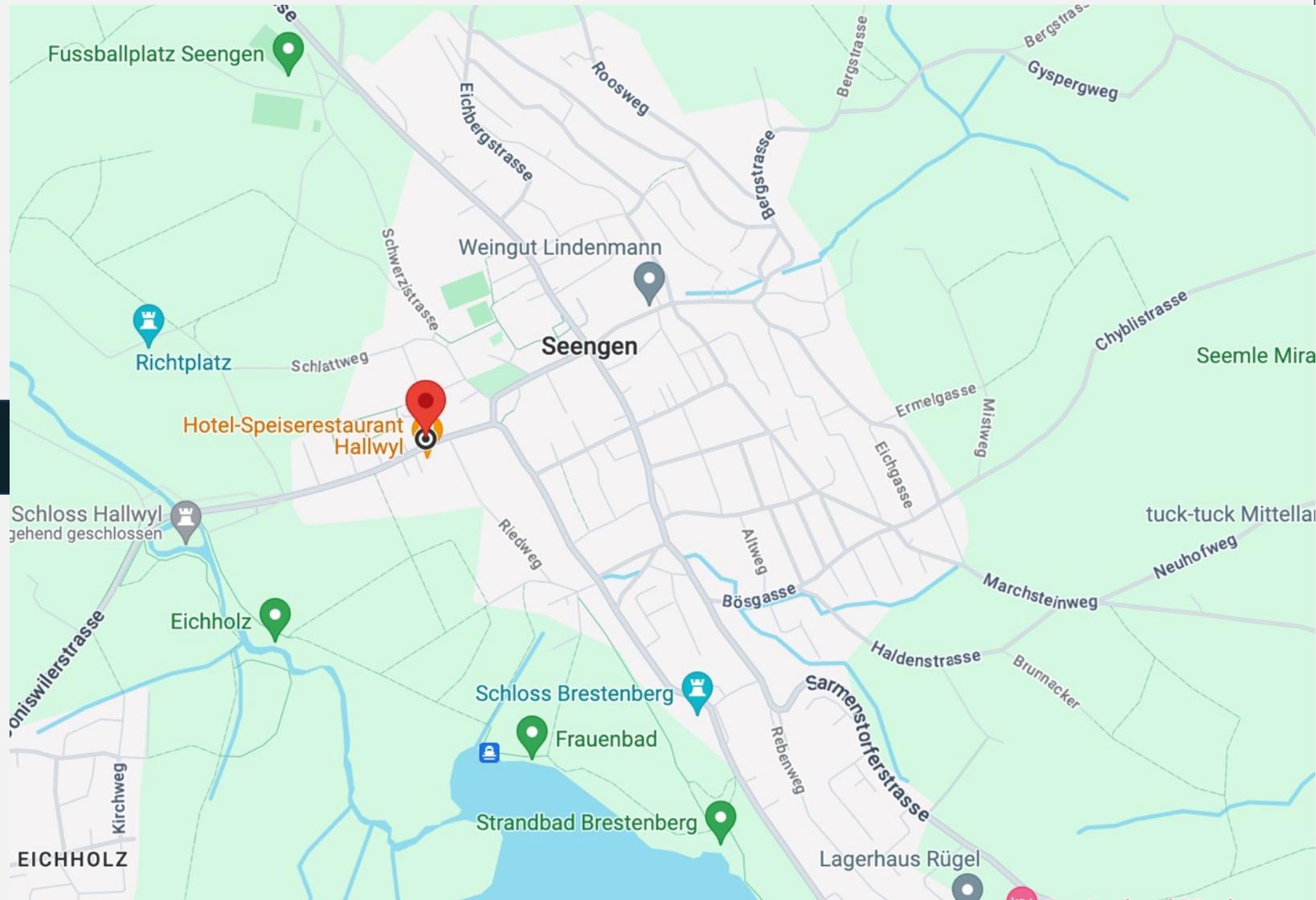
Badzimmer  
Whg01 - EG



# Lageplan



Boniswilerstrasse  
5707 Seengen



# Seengen

Eine der attraktivsten Gemeinden im Kanton Aargau



## Ortschaft

Seengen zeichnet sich durch eine tolle Lage aus. Es liegt direkt am Hallwilersee mitten im Seetal des Kantons Aargau, weshalb die Gemeinde durch die unmittelbare Nähe zu den Ufern des Sees besticht. Zudem ist Seengen in eine naturbelassene Umgebung eingebettet und bietet so nebst Bademöglichkeiten auch vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur. So ist die Gemeinde ebenso für Naturfreunde und Erholungssuchende die geeignete Wahl. Der Dorfkern von Seengen überzeugt mit historischem Charme. Das Schloss Hallwyl ist unweit der Gemeinde und stellt auch kulturell-historische Erlebnisse bereit.



## Zahlen & Fakten

Seengen zählt aktuell (2024) knapp 4'500 Einwohner:innen und bietet mit seiner Grösse eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuungsangeboten, Restaurants und weitere alltagswichtige Dienstleistungen. Seengen als Lebensmittelpunkt ist somit für Familien, Erholungssuchende wie auch Natur- und Seebegeisterte ideal.



## Steuern

Seengen ist eine der steuergünstigen Gemeinden im Kanton Aargau. Der aktuelle Steuerfuss beträgt im 2024 72%. Es lässt sich daraus ableiten, dass die Gemeinde finanziell sehr nachhaltig aufgestellt ist.



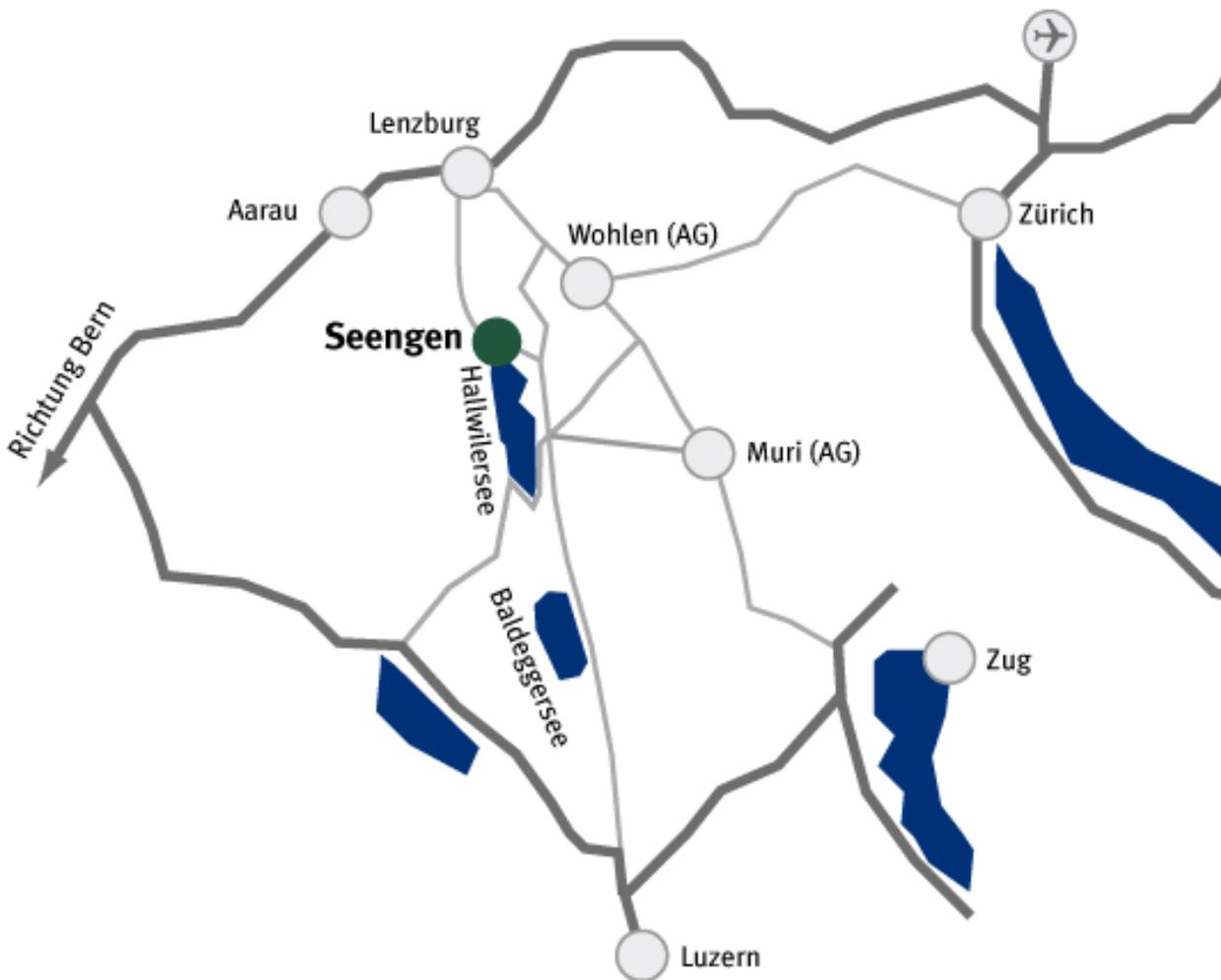
## Lage

**Die Lage** der Parzelle ist einmalig. Sie befindet sich in einem schönen Quartier in unmittelbarer Nähe zum Schloss Hallwyl und nur einen kurzen Spaziergang vom malerischen Hallwilersee entfernt.



# Lage & Distanzen

Seengen



## Distanzen im Überblick

Infrastruktur	Restaurant	20 m	Städte	Lenzburg	10 km
	Erholung / Natur	350 m		Aarau	18 km
	Bushaltestelle	0.4 km		Zürich	35 km
	Schule	0.4 km		Luzern	38 km
	Kindergarten	0.6 km		Olten	38 km
	Post	0.6 km		Zug	38 km
Lebensmittel	Volg	0.6 km	Highlights	Rest. Hallwyl	20 m
	Landi	0.4 km		Schloss Hallwyl	450 m
	VOI	0.2 km		Hallwilersee	850 m



Fernab des regen Verkehrsaufkommens, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Nationalstrassennetz und bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, präsentiert sich Seengen als herausragender Wohnort. Das ursprüngliche Bauerndorf hat sich im Laufe der Zeit zu einer attraktiven Wohngemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl von Gewerbebetrieben entwickelt.

# Verkaufskonditionen

«Hallwyl 370» – Boniswilerstrasse, 5707 Seengen



## Kaufpreiszahlung

	4.5-Zimmer (EG) Whg01 & Whg02	4.5-Zimmer (1 OG) Whg04	5.5-Zimmer (1 OG) Whg03	5.5-Zimmer Attika Whg05
<b>Kaufpreis</b>	CHF 1'100'000 .-	CHF 1'150'000 .-	CHF 1'400'000 .-	Preis auf Anfrage
<b>Garagenstellplätze</b>	CHF 40'000 .- pro Parkplatz	CHF 40'000 .- pro Parkplatz	CHF 40'000 .- pro Parkplatz	CHF 40'000 .- pro Parkplatz
<b>Angebote</b>	schriftlich	schriftlich	schriftlich	schriftlich
<b>Notariatskosten</b>	50/50	50/50	50/50	50/50
<b>Notarielle Beurkundung</b>	Nächstmöglicher Termin	Nächstmöglicher Termin	Nächstmöglicher Termin	Nächstmöglicher Termin

**Reservation** 3% vom Verkaufspreis

**Zahlungsplan** Nach Baufortschritt

**Schlüsselübergabe** Voraussichtlich Sommer 2025

## Beratung & Verkauf



Jonas Häseli

+41 76 477 09 69

jonas.haeseli@affines.ch

# Wegweiser zur Traumimmobilie

«Hallwyl 370» – Boniswilerstrasse, 5707 Seengen



## Interesse

Falls Sie Interesse an diesem Neubauprojekt haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, einen unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen sowohl in unseren Büroräumlichkeiten als auch gerne vor Ort zur Verfügung, um Ihnen das Projekt ausführlich zu erläutern und Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim zu begleiten.



## Finanzierung

Wir unterstützen Sie tatkräftig bei der Realisierung Ihres Traums. Damit Sie optimal auf den anstehenden Termin bei Ihrer Bank vorbereitet sind, stehen wir Ihnen zur Seite, um alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen bereitzustellen. Falls erforderlich, bieten wir auch Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland zuvor verkauft werden muss.



## Reservation

Sobald Ihr Entschluss zum Erwerb dieser Immobilie gefasst ist und sämtliche relevanten Details geklärt sind, können Sie mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, Ihren Entschluss bekräftigen. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



## Reservationsvereinbarung

Sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet ist, verpflichten wir uns, sämtliche Verkaufsbemühungen einzustellen. Auch dann, wenn ein Interessent nachträglich ein höheres Gebot einreicht.



## Kaufvertrag

Vor der notariellen Beurkundung, erhalten Sie einen Kaufvertragsentwurf. Darauf basierend kann die finanzierende Bank das unwiderrufliche Zahlungsversprechen erstellen.



## Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme



Vermarktung &  
Beratung

– AFFINES –

Bauherr



Total- &  
Generalunternehmer

usida<sup>AG</sup>