

VERKAUFSDOKUMENTATION

BEZUG AB 1. JUNI 2027

Einfamilienhaus *in Mägenwil.*

Bachweg 10 · 5506 Mägenwil AG

AUF EINEN BLICK

Viel Raum, *eigener Eingang fürs Büro.*

Ein Einfamilienhaus mit 5.5 Zimmern am Bachweg in Mägenwil, auf einem Grundstück von 437 m² und in allgemein gutem Zustand.

Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 190 m². Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, eines davon mit Whirlpool-Badewanne.

Im Untergeschoss liegt ein Büro mit separatem Hauseingang: Arbeit und Wohnen bleiben getrennt, Besuch kommt direkt ins Büro.

Von einem der Zimmer aus erreichen Sie eine separate Terrasse. Der Garten wurde 2025 neu gestaltet, innen ist das Haus 2026 frisch gestrichen. Zum Haus gehören eine Garage und zwei Aussenparkplätze.

Objekt	Einfamilienhaus
Baujahr	2002
Zimmer	5.5
Bruttogeschossfläche	ca. 190 m²
Grundstück	437 m²
Badezimmer	2, eines mit Whirlpool
Büro	Untergeschoss, eigener Eingang
Heizung	Gas
Aussen	Separate Terrasse, Garten 2025 neu
Parkieren	1 Garage, 2 Aussenparkplätze
Zustand	Allgemein gut, innen 2026 frisch gestrichen
Bezug	per 1. Juni 2027

VERKAUFSPREIS

CHF 1'300'000.–

zuzüglich 3 % Honorar

HIGHLIGHTS

Was dieses Haus *auszeichnet.*

- 5.5 Zimmer, ca. 190 m^2 Bruttogeschossfläche
- 437 m^2 Grundstück
- Büro im Untergeschoss mit separatem Hauseingang
- Zwei Badezimmer, eines mit Whirlpool-Badewanne
- Separate Terrasse, von einem Zimmer aus zugänglich
- Garten 2025 neu gestaltet
- Allgemein guter Zustand, innen 2026 frisch gestrichen
- Garage und zwei Aussenparkplätze
- Baujahr 2002, Gasheizung
- Bezug per 1. Juni 2027



Das Quartier am Bachweg von oben, Blick über Mägenwil.

LAGE

Mägenwil, *Bezirk Baden.*

Ein Dorf mit 2'235 Einwohnern (Stand 1.1.2025), mit Bahnhof zu Fuss und den Autobahnen A1 und A3 vor der Tür.

VERKEHR

- Bushaltestelle 3 Minuten zu Fuss
- SBB-Bahnhof Mägenwil 8 Minuten zu Fuss
- Autobahnanschlüsse A1 und A3

EINKAUFEN

- Volg mit Post im Dorf
- Verschiedene Hofläden
- Migros, Denner, Coop und weitere in 4 Autominuten

SCHULEN

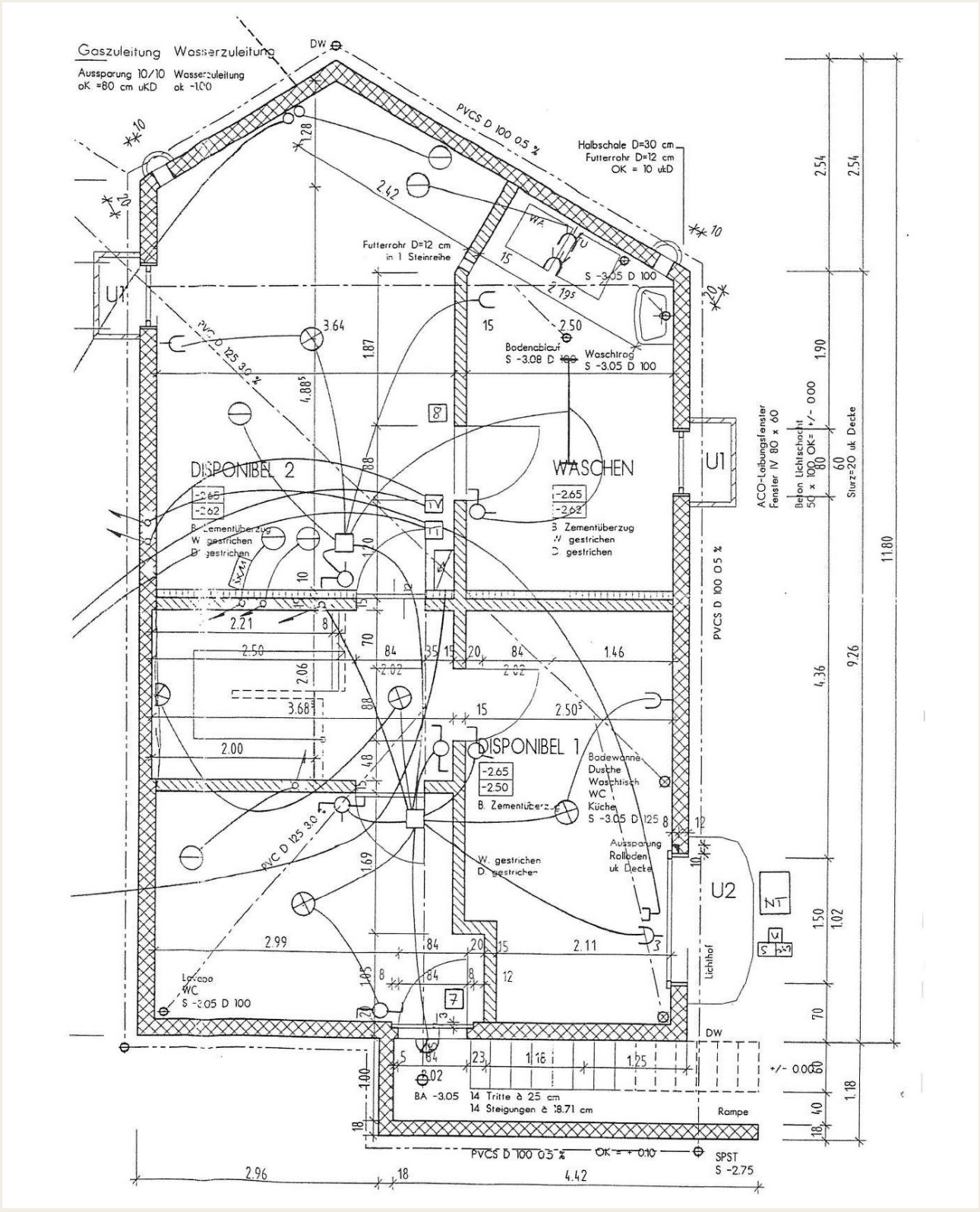
- Krabbelgruppe
- Spielgruppe und Waldspielgruppe
- Kindergarten
- 1. bis 6. Klasse im Dorf
- Oberstufe in Mellingen, gute Busverbindung und Veloweg

BEZUG

1.6.2027

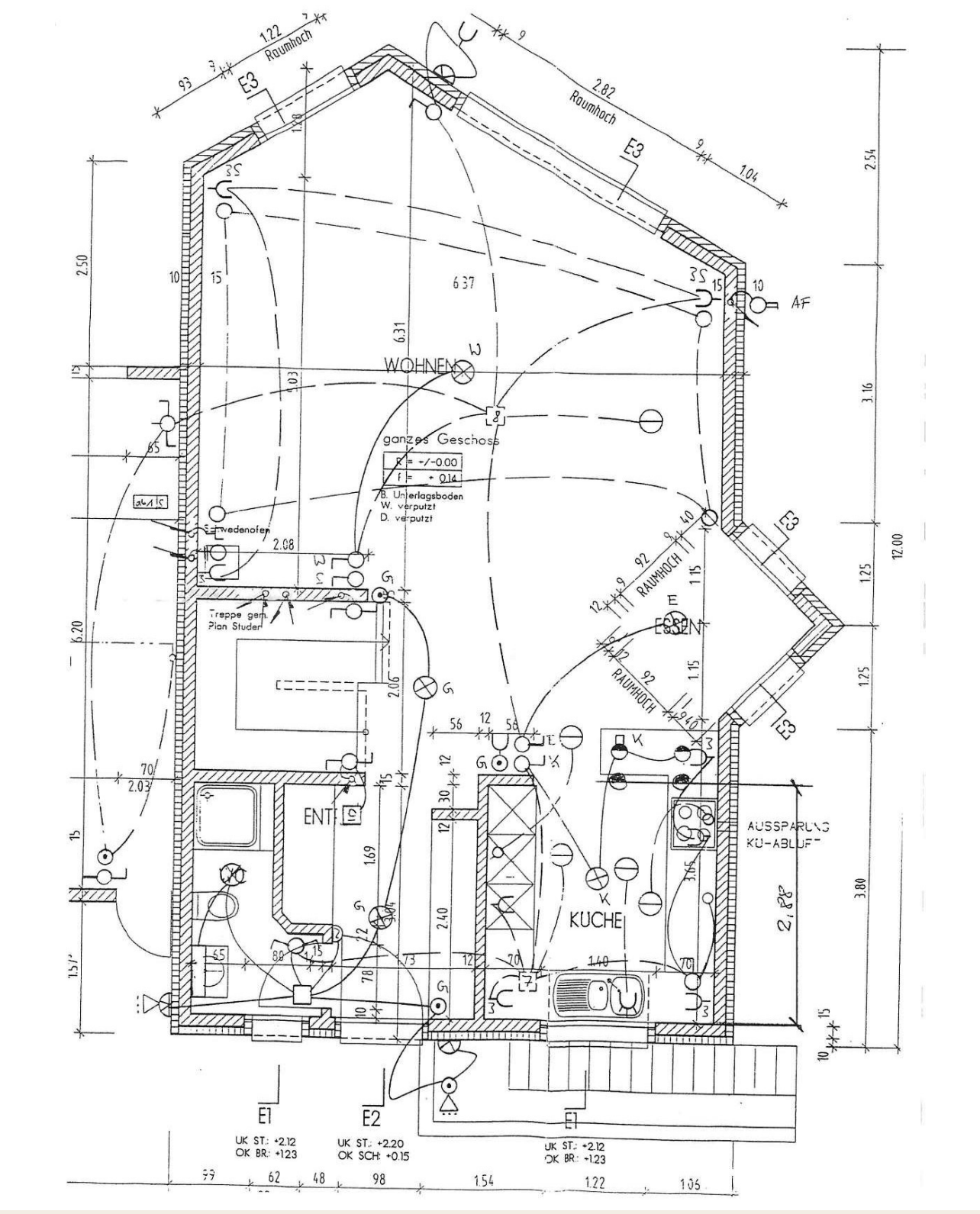
Das Haus ist per 1. Juni 2027 verfügbar.

Untergeschoss *mit Eingang.*



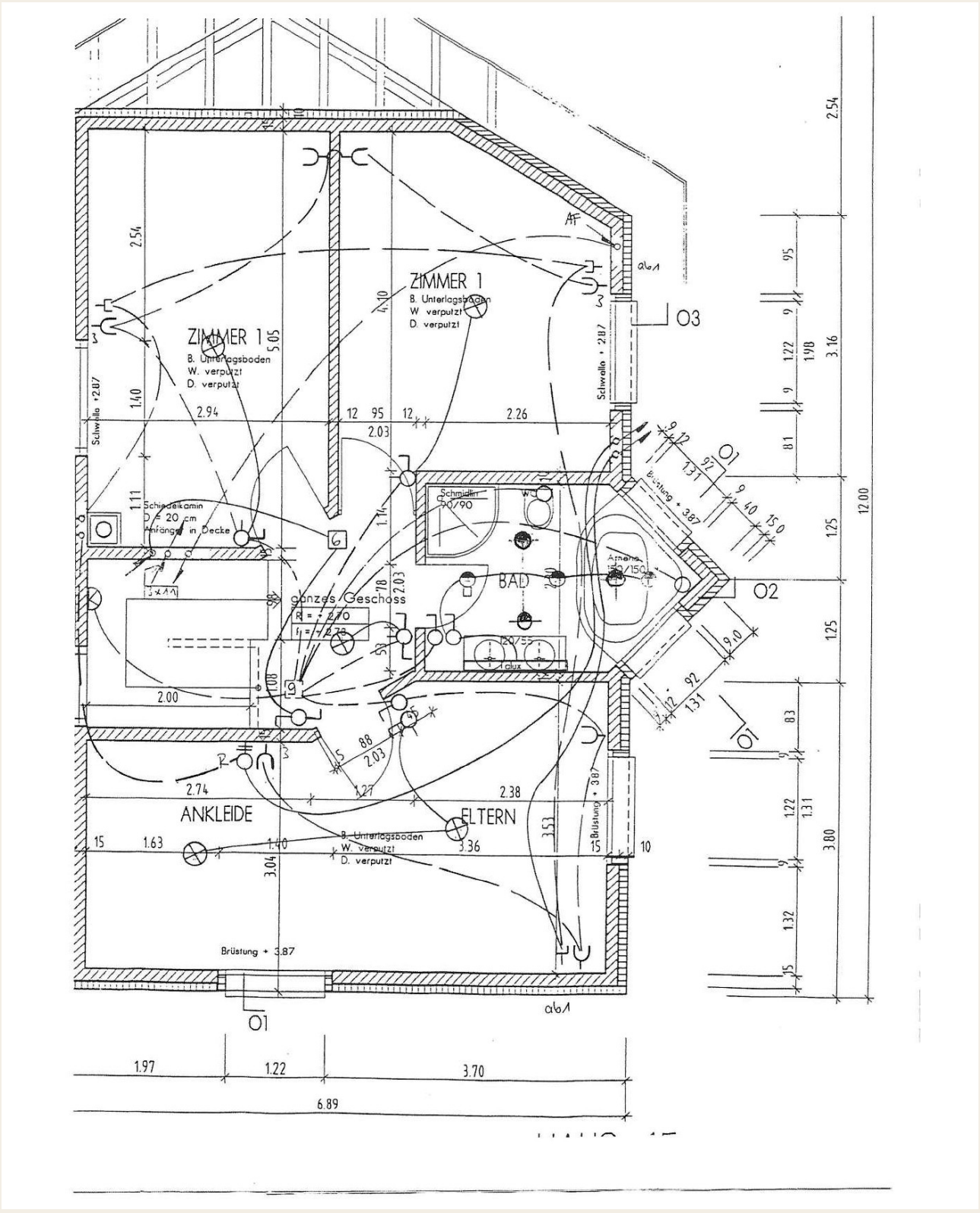
Grundriss Untergeschoss

Erdgeschoss *Wohnen und Kochen.*



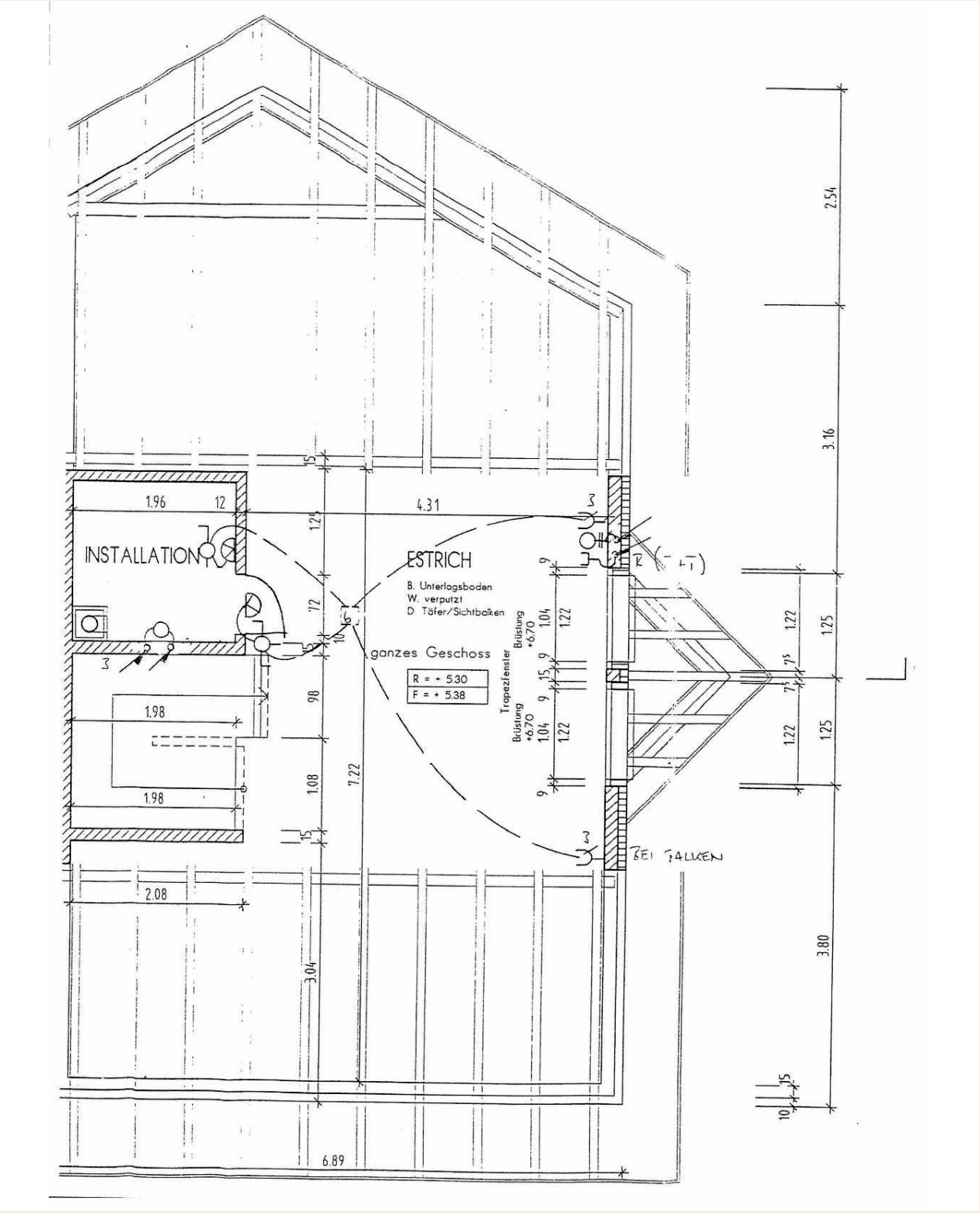
Grundriss Erdgeschoss

Obergeschoss *Zimmer und Bad.*



Grundriss Obergeschoss

Dachgeschoss *Estrich.*



Grundriss Dachgeschoss. Pläne aus den Bauunterlagen, nicht massstäblich wiedergegeben, Originale auf Anfrage.

Wohnen und Essen

Erdgeschoss - Blick auf den offenen Wohn- und Essbereich



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Wohnbereich

Erdgeschoss - grosse Fenster und heller Wohnbereich



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Wohnzimmer

Erdgeschoss - zweite Perspektive



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Küche

Erdgeschoss - Einbauküche



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Kleines Bad

Erdgeschoss - weisses Bad mit WC, Lavabo und Dusche





Dusche schematisch visualisiert. Einbauposition gemäss Grundriss auf Seite 6.

Elternzimmer

Obergeschoss - Schlafzimmer und Ankleide



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Zimmer

Obergeschoss - zusätzliches Zimmer



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Badezimmer

Obergeschoss - Bad, Dusche und Lavabo







Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Zimmer mit Dachschräge

Obergeschoss - Zugang zum Aussenbereich



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Terrassenzugang

Obergeschoss - Blick Richtung Terrasse



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Dachgeschoss

Estrich - Dachfenster und sichtbare Holzbalken



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Estrich

Dachgeschoss - zweiter Blickwinkel



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Untergeschoss

Separater Zugang und Treppenbereich



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

Keller / Hobbyraum

Untergeschoss - vielseitig nutzbarer Raum



Digital bearbeitete Innenaufnahme.

IHR ANSPRECHPARTNER

Reden wir *vertraulich.*



Reto Gautschi

INHABER · GAUTSCHI & CO GMBH

Dipl. Finanzberater IAF
Bauprojekt- & Immobilienmanager NDS HF

Seit 2001 selbständig in der Finanz- und Immobilienbranche, über 200 vermittelte Objekte. Mitglied HEV Aargau und SIV.

079 928 10 00

info@retogautschi.ch
Brestenbergstrasse 13b, 5707 Seengen
retogautschi.ch

Besichtigung nach Vereinbarung

Rufen Sie an oder schreiben Sie uns. Wir vereinbaren gerne einen Termin vor Ort.

Diese Dokumentation ist vertraulich und nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt. Weitergabe nur mit Zustimmung von Gautschi & Co GmbH. Alle Angaben ohne Gewähr, sie stellen kein Angebot dar.

KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, 5401 Baden, 056 200 09 40

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Mägenwil	811	Liegenschaft	Nein
Mägenwil	930	Liegenschaft	Nein
Mägenwil	961	Liegenschaft	Nein

5401 Baden, 28. Oktober 2026

Grundbuchverwalter/-in

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 811

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4032 Mägenwil
Grundstück-Nr.:	811
E-GRID:	CH149583847874
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Eckwil (Näkbel)
Plan-Nr.*:	26
Fläche*:	625 m2
Kulturart*:	Strasse, Weg, 625 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

LIG Mägenwil/328 Anteil 2/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/806 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/807 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/808 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/809 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/810 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.01.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2000, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2002, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/813 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/814 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/819 Anteil 2/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/843 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.01.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2000, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 811

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Eigentum:

LIG Mägenwil/844 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	01.01.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2000, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/845 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/846 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/849 Anteil 2/20 (Dominierendes Grundstück)	01.01.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2000, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/930 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/931 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.1999, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/956 Anteil 1/20 (Dominierendes Grundstück)	05.08.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 01.01.2002, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine
Geometergeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 930

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4032 Mägenwil
Grundstück-Nr.:	930
E-GRID:	CH208495788381
Dominierte Grundstücke:	LIG Mägenwil 4032/811 Anteil 1/20 LIG Mägenwil 4032/961 Anteil 1/16
Lagebezeichnung*:	Eckwil (Näkbel)
Plan-Nr.*:	26
Fläche*:	437 m2
Kulturart*:	Gebäude, 100 m2 Übrige befestigte Fläche, 71 m2 Gartenanlage, 266 m2
Gebäude*:	Gebäude (Detail s. AGV Police), Vers.-Nr. 610, 100 m2 Bachweg 10, 5506 Mägenwil 00
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

Gesamteigentum
Einfache Gesellschaft

Gygax Harald, 23.09.1960	25.06.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
Gygax Helen, 14.06.1959	25.06.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

10.05.2000 002-3308	(L)	**Näherbaurecht für Autounterstand** ID.002-1955/005353 z.G. LIG Mägenwil/846
10.05.2000 002-3308	(R)	**Näherbaurecht für Autounterstand** ID.002-1955/005354 z.L. LIG Mägenwil/846
10.05.2000 002-3308	(R)	**Fusswegrecht** ID.002-1955/005355 z.L. LIG Mägenwil/846
10.05.2000 002-3308	(L)	**Fusswegrecht** ID.002-1955/005356 z.G. LIG Mägenwil/846
04.12.2000 002-8863	(R)	**Näherbaurecht** ID.002-1955/005357 z.L. LIG Mägenwil/846
25.06.2001 002-4483	(L)	**Grenzbaurecht für eingeschossige unbewohnte Kleinbaute** ID.002-1955/005343 z.G. LIG Mägenwil/931

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 930

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

25.06.2001 002-4483	**(R)**	**Grenzbaurecht für eingeschossige unbewohnte Kleinbaute** ID.002-1955/005350 z.L. LIG Mägenwil/931
25.06.2001 002-4483	**(L)**	**Fuss- und Fahrwegrecht** ID.002-1955/005351 z.G. LIG Mägenwil/931
25.06.2001 002-4483	**(R)**	**Fuss- und Fahrwegrecht** ID.002-1955/005352 z.L. LIG Mägenwil/931

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine
Geometergeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 961

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4032 Mägenwil
Grundstück-Nr.:	961
E-GRID:	CH238384957617
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Eckwil (Näkbel)
Plan-Nr.*:	20
Fläche*:	5 m2
Kulturart*:	Acker, Wiese, Weide, 5 m2
Gebäude*:	
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	

Eigentum:

LIG Mägenwil/328 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/807 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/808 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/809 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/810 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/813 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/814 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/819 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/843 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/844 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/845 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/846 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/849 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/930 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Mägenwil/931 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück)	30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Mägenwil / 961

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Eigentum:

LIG Mägenwil/956 Anteil 1/16 (Dominierendes Grundstück) — 30.04.2004, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine
Geometergeschäfte bis 26. Oktober 2026: keine