

Freistehendes EFH mit Umbaupotential

Mit unverbaubarer Weitsicht an Bauzonengrenze
Mellingerstrasse 39, 5607 Häggingen



Verkauf und Kontakt

Preisgestaltung

Verhandlungspreis

CHF 825'000

Bestehende Finanzierung

Hypothek zur Übernahme

CHF 316'000 | 1.16 %
bis 30. Juni 2029

Bezugstermin

Bezug

ab 1. Oktober 2024

Kontakt



Lindenmann Immobilien AG
Stockackerweg 3
5615 Fahrwangen

079 282 40 64

rli@lindenmann-immo.ch
www.lindenmann-immo.ch

Haben Sie Fragen zum Projekt oder wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Freundliche Grüsse

Raphael Lindenmann
Lindenmann Immobilien AG

Bautechnisches

Bauprogramm

Szenario Fortführung (Umbau EG & Ersatz OG)

- + Baujahr 1930 (Anbau mit Flachdach 1959)
- + Parzellenfläche 742 m²
- + Aktuell bewohnbare Fläche (EG) 84 m²
- + Fläche OG aktuell 52 m² (nicht bewohnbar)
- + Fläche OG nach Ersatz 84 m² (Erweiterung bis Anbau)
- + Wohnfläche nach Ersatz 168 m² (Erweiterung bis Anbau)
- + Nebennutzflächen UG 75 m²
- + 1 Garage in Gebäude integriert
- + 1 Aussenabstellplatz
- + Gartenhaus in Massivbauweise

Szenario Neubau

- + Parzellenfläche 742 m²
- + Ausnutzungsziffer 0.6
- + Realisierbare Wohnfläche ca. 378 m²
- + Möglichkeit zur Erstellung von Wohnungen | Doppel-EFH | Reihen-EFH oder Einfamilienhaus

Raumprogramm

Erdgeschoss

| | |
|----------------------------|-----------------------|
| Wohnzimmer | + 20.0 m ² |
| Küche | + 12.6 m ² |
| Essbereich | + 12.1 m ² |
| Badezimmer | + 3.8 m ² |
| Schlafzimmer 1 | + 14.9 m ² |
| Schlafzimmer 2 | + 11.9 m ² |
| Eingangsbereich Korridor | + 8.3 m ² |
| Treppe zu OG UG | + 5.1 m ² |

Obergeschoss

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Obergeschoss aktuell | + 47.0 m ² |
| Estrich | + 19.6 m ² |

Untergeschoss

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Vorraum | + 10.1 m ² |
| Keller | + 25.1 m ² |
| Waschen | + 8.3 m ² |
| Keller 2 Heizung | + 31.3 m ² |

Merkmale

Renovationen

Übersicht

- + Erdsonden-Wärmepumpe 2009
- + Wasser | Abwasser | Elektro UG 2009
- + Sanierung Flachdach Anbau 2008
- + Küche | Badezimmer (inkl. Wasser | Abwasser | Elektro) 2004
- + Fensterersatz (Holz-Metall 2-fach-IV) 2000

Vorteile

Freistehendes Einfamilienhaus

- + 742 m² Parzellenfläche
- + Kubatur 807 m³ (EFH) | 135 m³ (Gartenhaus)
- + Sonnenverwöhnte Gemeinde
- + Lage direkt an Bauzonengrenze
- + Unverbaubare Weitsicht ins Grüne
- + Zufahrt über Sackgasse (kein Durchgangsverkehr)
- + Wohn- und Arbeitszone 2 | Ausnutzungsreserven (AZ 0.6)
- + Gartenhaus in Massivbauweise
- + Wunderbar geeignet für Familien, Tierhaltung, usw.



Parzellenspezifisches

Allgemeine Informationen

Amtliche Vermessung

+ Wohn- und Arbeitszone 2 (AZ 0.6)

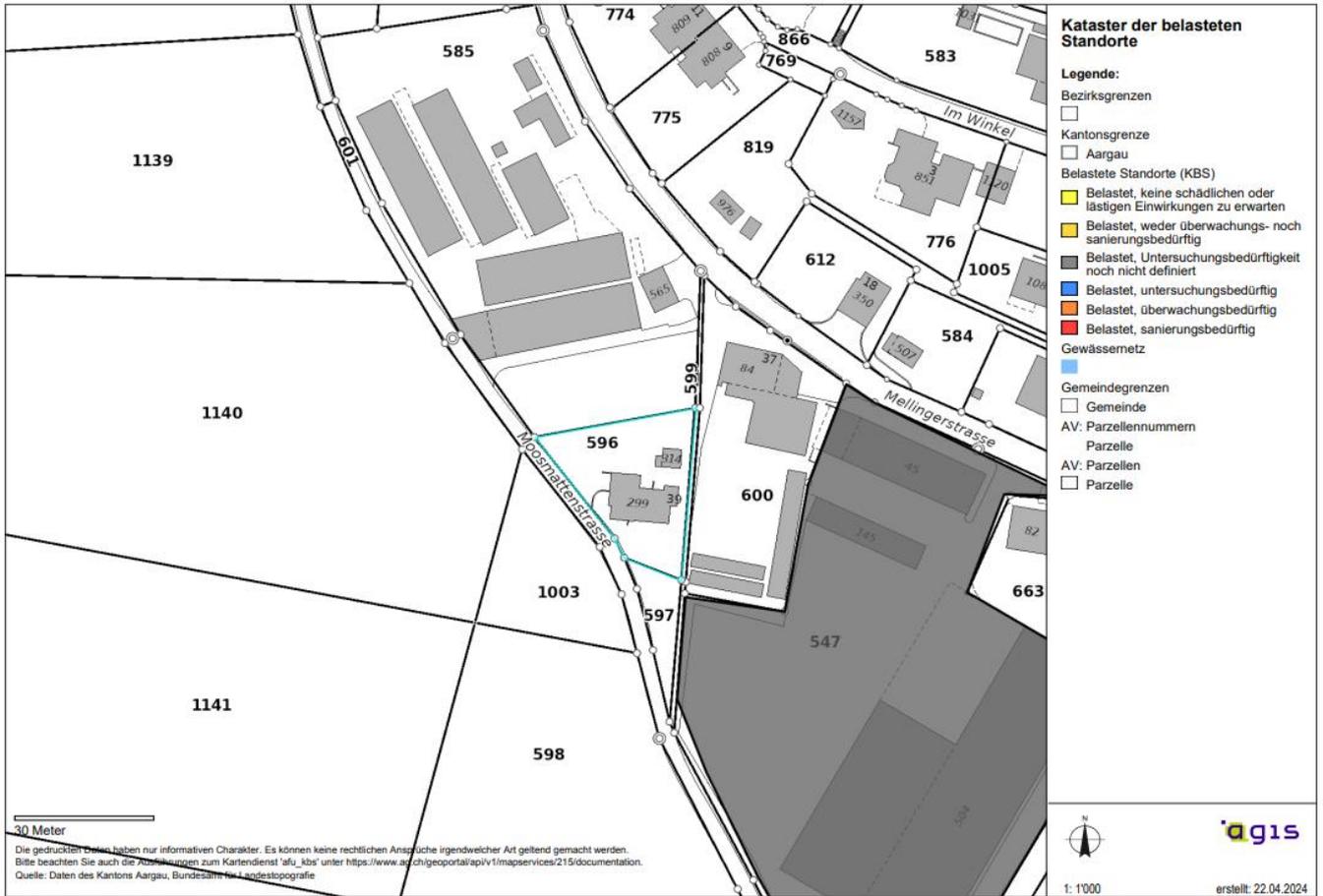


Parzellenspezifisches

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

+ keine Eintragung



Gemeinde Hägglingen



Das Dorf wird auch als «Sieben-Hügel-Dorf» bezeichnet, da es auf der von zahlreichen Hügeln der Wagenrain-Kette begrenzten Hochebene liegt. Rund einen Kilometer östlich des Dorfes befindet sich die Wasserscheide zwischen Bünztal und Reusstal. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 775 Hektaren, davon sind 254 Hektaren bewaldet und 86 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt befindet sich auf 589 Metern auf dem Maiengrün-Hügel, der tiefste auf 445 Metern an der westlichen Gemeindegrenze. Nachbargemeinden sind Mägenwil und Wohlenschwil im Norden, Tägerig im Nordosten, Niederwil im Osten, Wohlen im Süden, Dottikon im Westen sowie Othmarsingen im Nordwesten.

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

Der Gemeindesteuerfuss 2023 beträgt 111 %.



In Hägglingen gibt es zwei Kindergärten und ein Schulhaus, in dem die Primarschule unterrichtet wird. Sämtliche Typen der Oberstufe (Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule) können im benachbarten Dottikon besucht werden.

Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Wohlen.



Hägglingen wird nicht durch den Durchgangsverkehr belastet, da keine Hauptstrasse durch das Dorf führt. Der Autobahnanschluss Mägenwil ist dennoch nur ein paar Autominuten entfernt. Es gibt zwei Postautolinien zum Bahnhof Wohlen, die eine über Anglikon, die andere über Villmergen.



In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Hägglingen die wichtigsten Bedürfnisse ab. Es steht eine Filiale von Volg) sowie ein Hofladen zur Verfügung. Die Poststelle sowie ein Bankomat sind ebenfalls im Volg integriert. Für Grosseinkäufe bieten sich zahlreiche Möglichkeiten im benachbarten Dottikon oder Wohlen.



Die wunderschöne Naturlandschaft welche Hägglingen umgibt, bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche aktive Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.

Lage

Makrostandort

Hüglingen liegt sonnenverwöhnt auf einer Hochebene und ist umgeben von Wäldern.



Lage

Mikrostandort



- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestelle
- 3 Volg
- 4 Schulzentrum
- 5 KiTa

Objektbeschreibung

Konstruktion | Fassade Liegenschaft

Massivbauweise (Zweischalenmauerwerk und Beton). Holz-Metall-Fenster mit 2-fach-Isolierverglasung (Jg. 2000).

Dach

Satteldach mit Eternitschindeln.

Boden- | Wand- | Deckenbeläge

Wände

Generell Abrieb gestrichen. Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen oder Fastäfer gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Parkett- oder Korkboden.

Sanitärräume | Waschen

Erdgeschoss

Badezimmer mit WC, Dusche und Lavabo (Jg. 2004).

Waschküche Untergeschoss

Waschmaschine und Waschtrog.

Küche

Einbauküche mit Fronten in Furnier (Jg. 2004). Granitabdeckung und Keramikrückwand bei Arbeitsfläche. Glaskeramikkochfeld, Kühlschrank mit Eisfach, Dampfabzug mit Dunstabzugshaube und Luftabführung ins Freie, Backofen, Geschirrspüler.

Heizung

Erdsonden-Wärmepumpe (Jg. 2009), Warmwasserboiler 300 Liter, Wärmeverteilung über Radiatoren und Bodenheizung (Badezimmer EG)

Elektroinstallationen

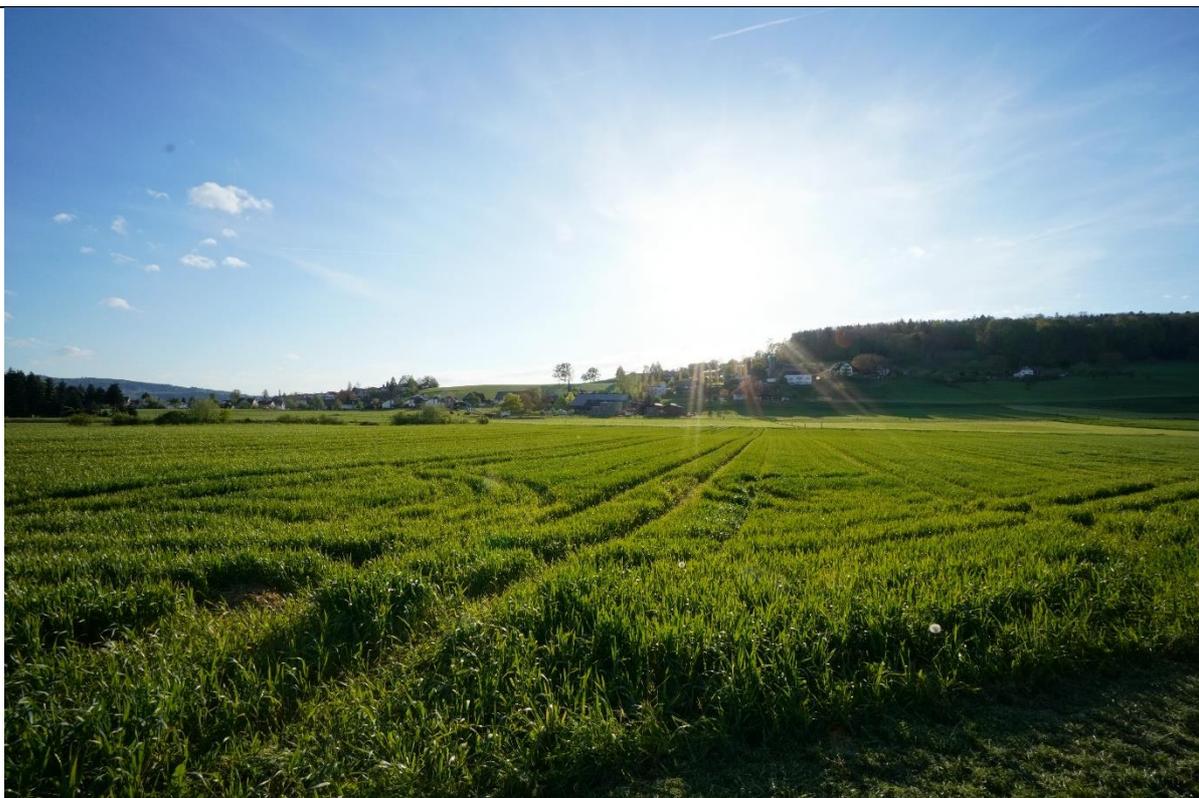
Zahlreiche Steckdosen und Lampenstellen. Sicherungskasten mit Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Grosszügige Umgebung mit Gartenhaus, Rasenflächen und zahlreichen Büschen | Stauden und Hecken. Gehwege und Plätze mit Verbundsteinen, Steinplatten oder Beton.

Impressionen





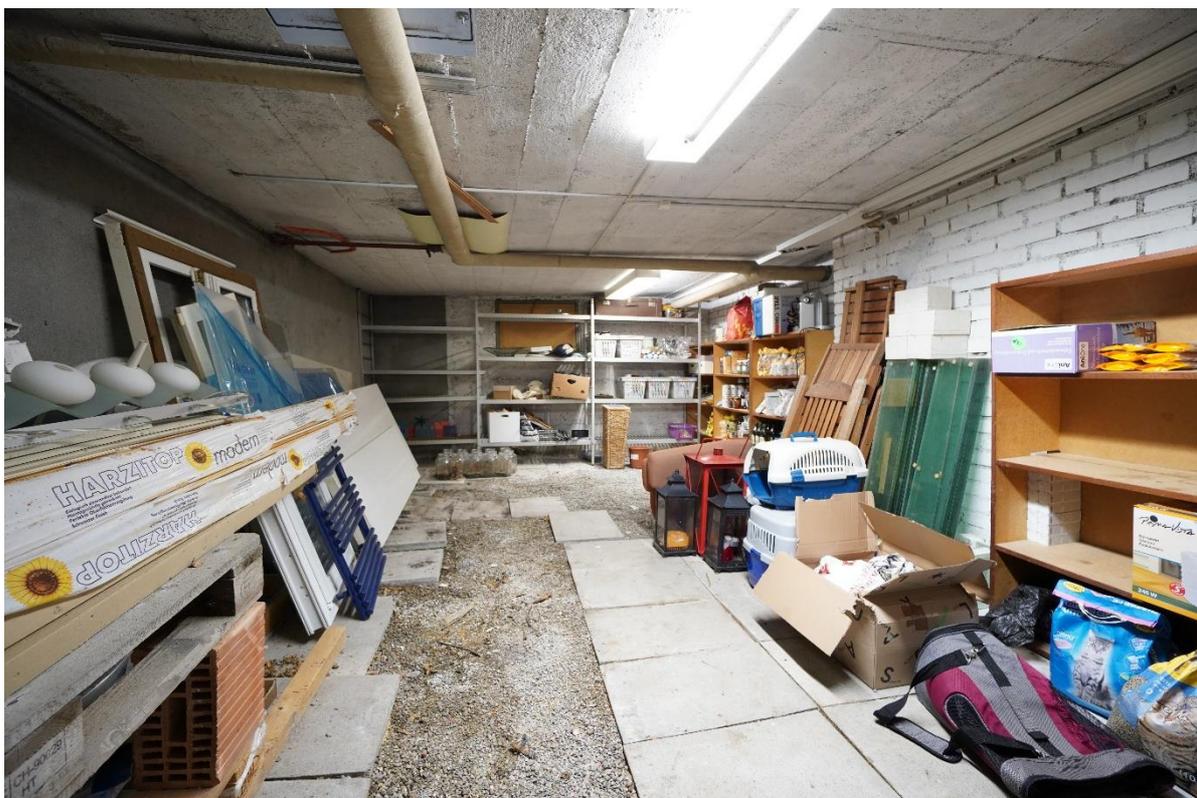


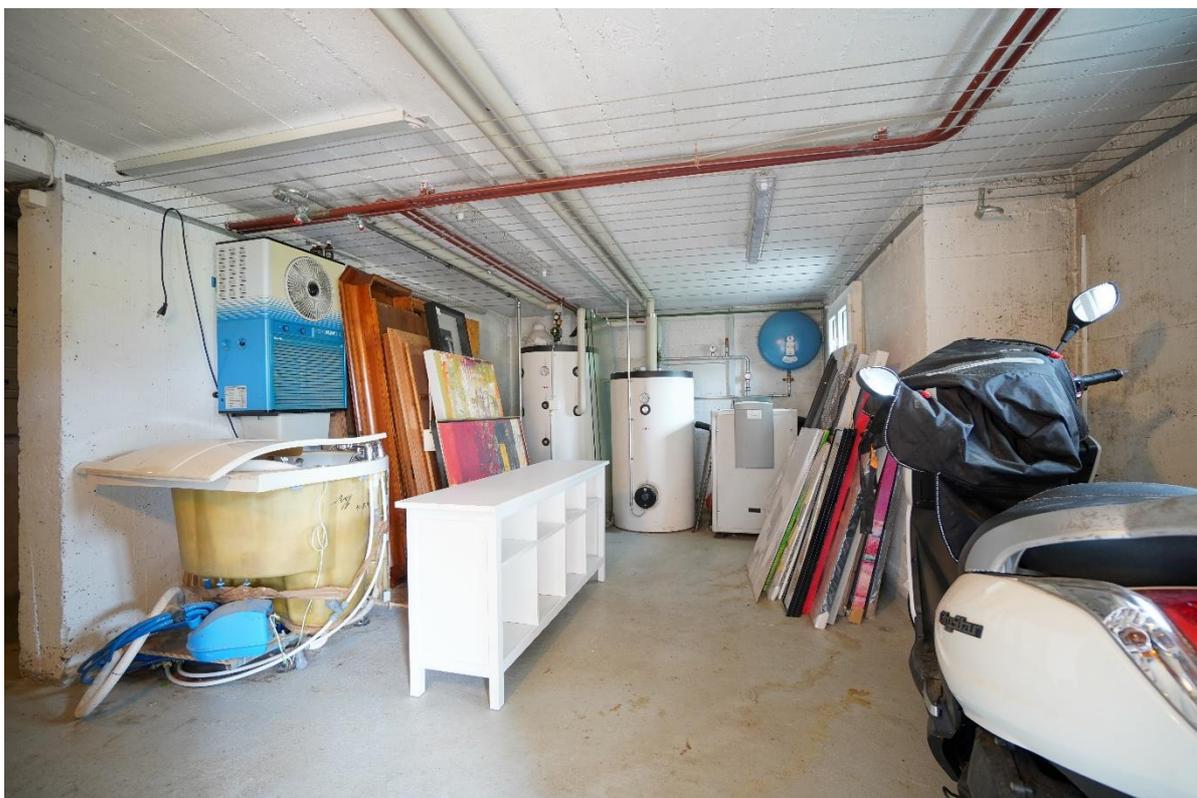














Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Häggligen / 596

Grundbuch-Typ: Kantonal
Vermessung: Kantonal

Form der Führung: Kantonal

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 30. Januar 2016: keine
Geometergeschäfte bis 30. Januar 2016: keine

5610 Wohlen, 01. Februar 2016

Der/die Grundbuchverwalter/in

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



178575

Police Nr. 56672

Aarau, 14. November 2020

ANP / 007

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde | Gebäude-Nr. | Gebäudeadresse | Beujahr |
|-----------|-------------|---------------------|---------|
| Häggingen | 299 | Mellingerstrasse 39 | 1930 |

| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m ³ nach SIA 116) | Index |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|-------|
| 26.02.1998 | 13.7 | 807 | 486 |

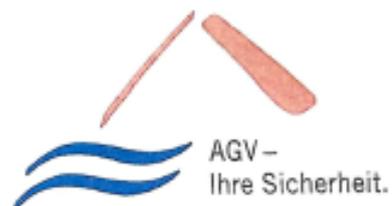
Gebäudebeschrieb

Zweifamilienhaus, Garage

| Versicherungsdeckung Neuwert | Versicherungswert CHF | Ansatz ‰ | Jahresbeitrag CHF |
|--|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar | | | |
| - Gebäude | 545'700 | 0.330 | 189.75 |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) | 29'300 | | |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Nein | | |
| Gebäudewasser (freiwillig) | Ja | 0.330 | 189.75 |
| Selbstbehalt CHF 200 | | | |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus | Nein | | |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | 19.00 |
| Feuerschutzabgabe | 575'000 | 0.070 | 40.25 |
| Elementarschadenpräventionsabgabe | 575'000 | 0.015 | 8.65 |
| Total | | | 447.40 |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

AGV Aargauische Gebäudeversicherung



Seite 1

Anhang zur Police Nr. 56672 vom 14. November 2020

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Sauna-Einbau im Keller

9'700

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Asphaltbelag, Waschhaenge

29'300



AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

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



178575

[Redacted address information]

Police Nr. 56687

Aarau, 14. November 2020

ANP / 007

Eigentümer/Eigentümerin

[Redacted owner information]

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

| Gemeinde | Gebäude-Nr. | Gebäudeadresse | Baujahr |
|-------------|-----------------|---------------------------------------|---------|
| Häggingen | 314 | Mellingerstrasse 39 | 1977 |
| Schätzdatum | Entwertung in % | Volumen (m ³ nach SIA 118) | Index |
| 26.02.1998 | 10.0 | 135 | 486 |

Gebäudebeschrieb

Gartenhaus

| Versicherungsdeckung Neuwert | Versicherungswert CHF | Ansatz ‰ | Jahresbeitrag CHF |
|--|--------------------------|-------------|-------------------|
| Feuer und Elementar | | | |
| - Gebäude | 60'000 | 0.330 | 19.80 |
| - Umgebungsarbeiten (freiwillig) | Nein | | |
| - Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) | Nein | | |
| Gebäudewasser (freiwillig) | Nein | | |
| - Zusatzversicherung Aqua Plus | Nein | | |
| Eidg. Stempelabgabe 5% | | | 1.00 |
| Feuerschutzabgabe | 60'000 | 0.070 | 4.20 |
| Elementarschadenpräventionsabgabe | 60'000 | 0.015 | 0.90 |
| Total | | | 25.90 |

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

