

Gemütliches 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

sonnige Lage - mit Aus- und Umbaupotenzial
Singellohstrasse 10, 5617 Tennwil



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'150'000.00
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg Tel. 062 885 12 76 immobilien@hbl.ch www.hbl.ch
----------	---

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekbank Lenzburg AG

Die Hypothekbank 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 Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus Singellohstrasse 10 5617 Tennwil	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus mit integrierter Garage, 1x Abstellplatz aussen Gartenanlage	
Merkmale	Ideal für eine Familie mit handwerklichem Geschick Viel Gestaltungsspielraum für Umbau und Erweiterung Ruhige und sehr sonnige Lage Herrlicher Garten mit Potenzial Naherholungsgebiet vor der Türe Ausgezeichnete Infrastruktur	
Parzelle	Nummer	341
	Fläche	661 m ²
Wohnhaus	Baujahr EFH	1973
	Volumen EFH (SIA 116)	787 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 146 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 82 m ²
Autostellplätze	Garagenplatz	1
	Aussenparkplatz	1
Renovationen	Brenner	2011
	Küche, ca.	2010
	DU/WC, ca.	2010
	Fenster	2005
	Heizung	1988



Gemeinde Meisterschwanden

Allgemein

Meisterschwanden liegt im Aargauer Seetal, am Ostufer vom Hallwilersee. Der nördliche Nachbarort Tennwil wurde 1900 eingemeindet. Das Siedlungsgebiet ist vollständig mit demjenigen von Fahrwangen zusammengewachsen.

Eingebettet in einem der schönsten Naherholungsgebiete, umrahmt vom Hallwilersee und unterhalb vom Lindenberg bietet die Gemeinde eine hohe Lebens- und Freizeitqualität, gepaart mit Kultur, einem abwechslungsreichen Vereinsleben und gut ausgebauter Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Strandbäder, Hallwilersee-Schiffahrts-Gesellschaft). Der Ort gehört zu den beliebtesten Wohngemeinden im Kanton Aargau.

Die Einwohnerzahl beträgt 3'340 (Stand 31. Dezember 2025). Der Steuerfuss beträgt aktuell tiefe 60%.

Bildung

Die Schulanlage Eggen verfügt über die Primarschule und eine Kindergartenabteilung. Ein weiterer Kindergarten befindet sich im Hinterdorf beim Dorfzentrum. Die Sekundar- und Realschule werden in Fahrwangen besucht, die Bezirksschule in Seengen. Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich in Wohlen, eine weitere ist in Aarau.

Das Bildungsangebot wird durch weitere Zusatzangebote abgerundet wie zum Beispiel Lern- und Malatelier, Schwimmunterricht, Schülerrat oder Generationen im Klassenzimmer. Zudem befindet sich in der Zentrumsüberbauung eine Kindertagesstätte.

Verkehrsanbindung

Das Dorf liegt an einer Kantonsstrasse, die dem östlichen Ufer vom Hallwilersee folgt. Meisterschwanden ist Endstation der Buslinie Limmat Bus zum Bahnhof Wohlen.

Der Regionalbus Lenzburg führt von Bettwil über Meisteschwanden und Seon zum Bahnhof Lenzburg. Bei den am Seeufer gelegenen Restaurants Delphin und Seerose befinden sich Anlegestellen der Schiffahrtsgesellschaft Hallwilersee. Ab dem Bahnhof Lenzburg bestehen halbstündliche Zugverbindungen nach Zürich HB: Der Autobahnanschluss an die A1 in Lenzburg ist in knapp 20 Fahrminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

In der Zentrumsüberbauung mitten im Dorf befinden sich der Coop, eine Geschäftsstelle der Hypothekbank Lenzburg, die Apotheke, eine Kinderarztpraxis sowie die Gemeindeverwaltung. Daneben gibt es einen Volg mit Poststelle. Umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahegelegenen Wohlen und Lenzburg oder dann in Aarau.

Arbeitsmarkt

In Meisterschwanden befinden sich mehr als 150 grosse, mittlere und kleine Firmen – vom lokalen Handwerksbetrieb bis zum «global player». Daneben spielt der Tourismus mit Hallwilersee, den Seehotels mit Ausflugs-Restaurants sowie der Schiffahrtsgesellschaft eine wesentliche Rolle als Arbeitgeberin.

Freizeit & Natur

Im Bereich der Freizeitbeschäftigung lässt Meisterschwanden keine Wünsche offen. Der Hallwilersee ist zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar und bietet unzählige Möglichkeiten für sportliche Freizeitaktivitäten (Fahrrad, Wassersport, Wandern etc.). Daneben verfügt die Gemeinde über ein vielseitiges und abwechslungsreiches Vereinsangebot.

Im nahegelegenen Seon befindet sich zudem ein Hallenbad. Die Stadt Lenzburg verfügt über einige Museen (Burghalde, Stapferhaus, Müllerhaus, etc.) und eine malerische Altstadt mit attraktiven Bars und Restaurants.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Detailhandelsgeschäfte
- 4** Hypothekarbank Lenzburg
- 5** Schulen / Kindergärten
- 6** Kindertagesstätte (KITA)
- 7** Gemeindeverwaltung
- 8** Freibad (Arbeiterstrandbad)
- 9** Tennisclub Hallwilersee
- 10** Schiffsanlegestelle

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise, Geschossdecken aus Beton, Kellergeschoss Aussenwände aus Beton, Erdgeschoss mit Zweischalenmauerwerk, Giebelfassade westseitig mit Faserzementplatten-, ostseitig mit Holz-Verkleidung. Fassade verputzt und gestrichen, Fenster Kunststoff, BJ. 2005 (vereinzelt ältere Fenster), mit Isolierverglasung, Beschattung mit Klappjalousie-Läden Alu. Haustüre in Alu mit Glaseinsatz.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung. Kaltdach mit Unterdach in Pavatex. Spenglerarbeiten in Blech, gestrichen.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton, vereinzelt Backsteinmauerwerk gestrichen oder verputzt, DU/WC mit Keramikplatten.

Decken

Teils Beton, gestrichen, teils verputzt. Wintergarten mit Holzbalkenlage.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug. Zimmer mit Teppich, DU/WC mit Keramikplatten, Wintergarten mit Novilon.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Wohn-/Esszimmer mit Stoff-Tapete, Badezimmer und Küchenrückwand mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Keramikplatten im Gang/Diele, Badezimmer, Küche. Parkett im Wohn-/Esszimmer und 2 Schlafzimmern. Ein Schlafzimmer mit Teppich.

DG:

Offener Estrichraum, Zugang über Zugtreppe, Firsthöhe 2.3m.

Türen:

Zargen Holz gestrichen, Türen Holz furniert.

Spezielles:

Warmluft-Cheminée im Wohn-/Esszimmer, grosser Einbauschränk im Gang EG

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer EG: Badewanne, Lavabo, Spiegelschrank, Klosett, Lüftung über Fenster.

Duschzimmer UG: Duschkabine Glas (ebenerdig), Klosett, Lavabo, Spiegelschrank, Waschvollautomat, Lüftung über Fenster.

Küche

Einbauküche Fronten (beige) und Abdeckung (grau) aus Kunstharz. Zeitgemässer Ausbau mit Glaskeramik-Kochfeld, Dampf-Abzug, Kühlschrank, Geschirrspüler und obenliegendem Backofen (Fabrikate AEG und Electrolux), Rückwand mit Keramikplatten.

Heizung

Zentrale Öl-Heizung BJ. 1988, Fabrikat Elco Thermobloc, Brenner, BJ. 2011. Wärmeverteilung über Radiatoren mit alten Regulier-Ventilen. Zentrale Warmwasser-Aufbereitung (über Heizung).

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, Tableau mit Schmelzsicherungen und FI-Schalter.

Umgebung

Einfache Gartenanlage mit Wintergarten (unbeheizt), Sitzplatz mit Pergola und Sonnenmarkise, Rasenfläche, Rabatten, vereinzelt Bäume und Sträucher. Gartengeräte-Schopf, Einfriedung teilweise mit Grünhecken, Garten-Cheminée.

Einzelgarage im Haus (UG integriert), 1x Aussenparkplatz mit Verbundsteinen.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir dem Alter entsprechend als gut ein. Die Liegenschaft weist kurz- bis mittelfristig einen Renovationsbedarf aus. Sie kann jedoch bei entsprechenden Ansprüchen auch sofort bezogen und laufend erneuert werden.

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorzüge wie die äusserst ruhige Lage, das Umbau- und Erweiterungspotential und die Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Hallwilersee.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Tankraum	5.9 m ²
	Schutzraum	7.3 m ²
	Garage	23.4 m ²
	Heizung	6.3 m ²
	Wintergarten (unbeheizt)	11.6 m ²
	Zwischentotal	54.5 m²
Untergeschoss (HNF)	DU/WC, Waschküche	5.2 m ²
	Vorraum/Gang	11.6 m ²
	Zimmer	12.1 m ²
	Zimmer	15.4 m ²
	Treppe UG-EG	5.4 m ²
	Zwischentotal	49.7 m²
Erdgeschoss (HNF)	Korridor	8.5 m ²
	Wohnzimmer / Essen	40.0 m ²
	Küche	7.2 m ²
	Badezimmer	4.2 m ²
	Zimmer	13.8 m ²
	Zimmer	13.4 m ³
	Zimmer	9.3 m ²
Zwischentotal	96.4 m²	
Dachgeschoss (NNF)	Estrich, nicht ausgebaut	27.7 m ²
	Zwischentotal	27.7 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 146.1 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 82.2 m ²

Impressionen

















Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
E-Mail vertrag@die-agv.ch

Hypothekbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Aarau, 28. Mai 2026

Auszug aus Police Nr. 82895

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Meisterschwanden Singellohstrasse 10
Gebäude-Nr:	MEI.00596
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	592'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	9.7 %
Schätzungsdatum:	13.06.2006
Baujahr:	1973
Gebäudeausmass:	787 m ³
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage, Sitzplatz
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsler

*)

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

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebäude@die-agv.ch | www.die-agv.ch

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

Meisterschwanden (AG) / CH311180058360 / 341 / - / 4202 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Meisterschwanden / 4202
Grundbuchname	Meisterschwanden
Grundstück-Nr.	341 / - / 4202 / -
E-GRID	CH311180058360
Beschreibung	
Fläche	661 m2
Plan-Nr.	31
Lagebezeichnung	Tennwil
Bodenbedeckung	Gebäude, 126 m2 Übrige Befestigte, 62 m2 Gartenanlage, 473 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 592040, Nummer: 596, Flaechenmass: 126 m2, Anteil auf Grundstück: 126 m2 Adresse: EDID: 0, Singellohstrasse 10 5617 Tennwil

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

<p>1. Eintrag</p> <p>2. Eintrag</p> <p>3. Eintrag</p> <p>4. Eintrag</p> <p>5. Eintrag</p>	<p>6. Eintrag</p> <p>7. Eintrag</p> <p>8. Eintrag</p> <p>9. Eintrag</p> <p>10. Eintrag</p>
---	--

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

<p>1. Eintrag</p> <p>2. Eintrag</p>	<p>3. Eintrag</p> <p>4. Eintrag</p> <p>5. Eintrag</p>
-------------------------------------	---

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Informationen über die
Anforderungen an die
Anforderungen an die
Anforderungen an die

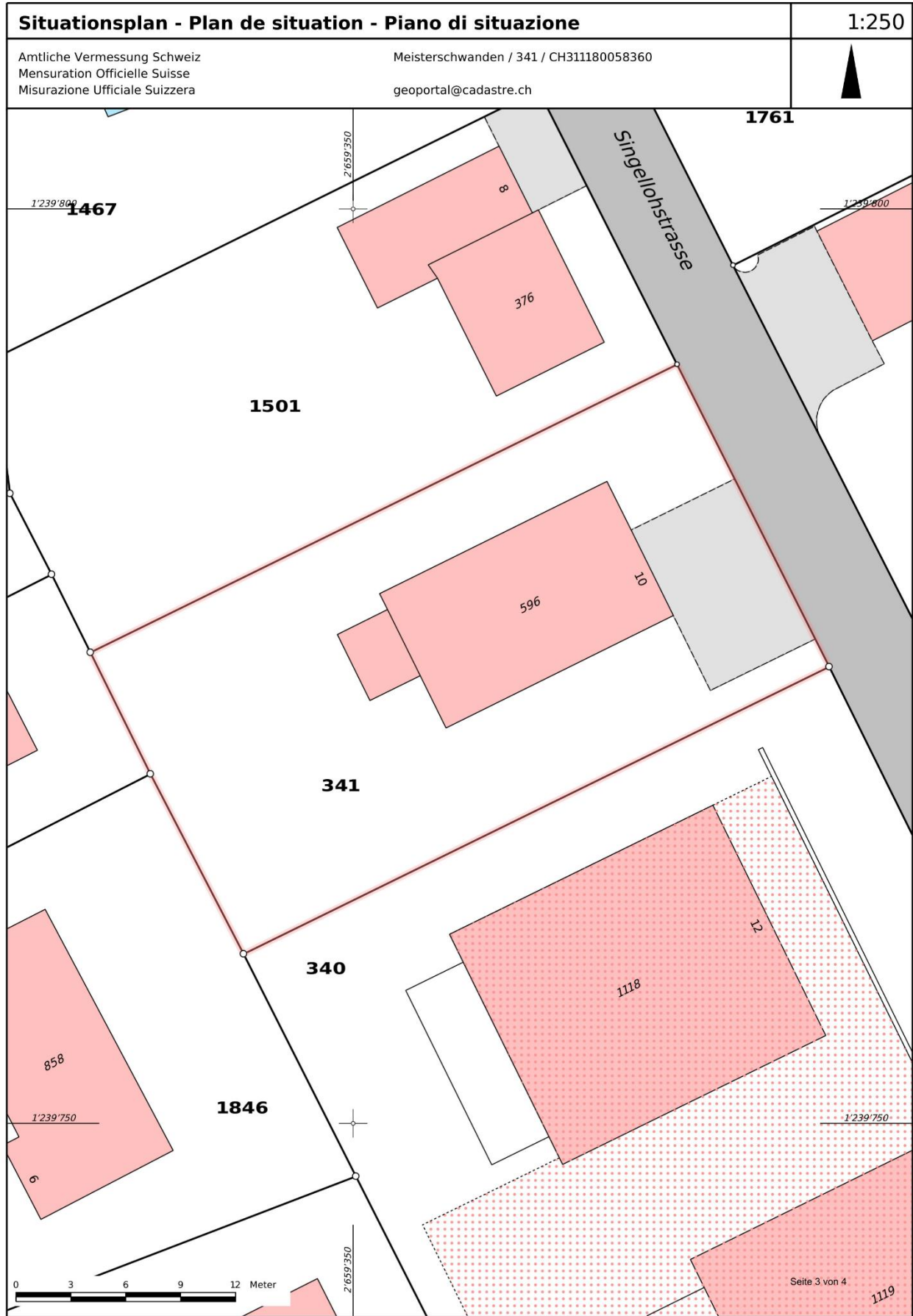
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 20.05.2026

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone 2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH311180058360>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Bezugsoptionen:

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

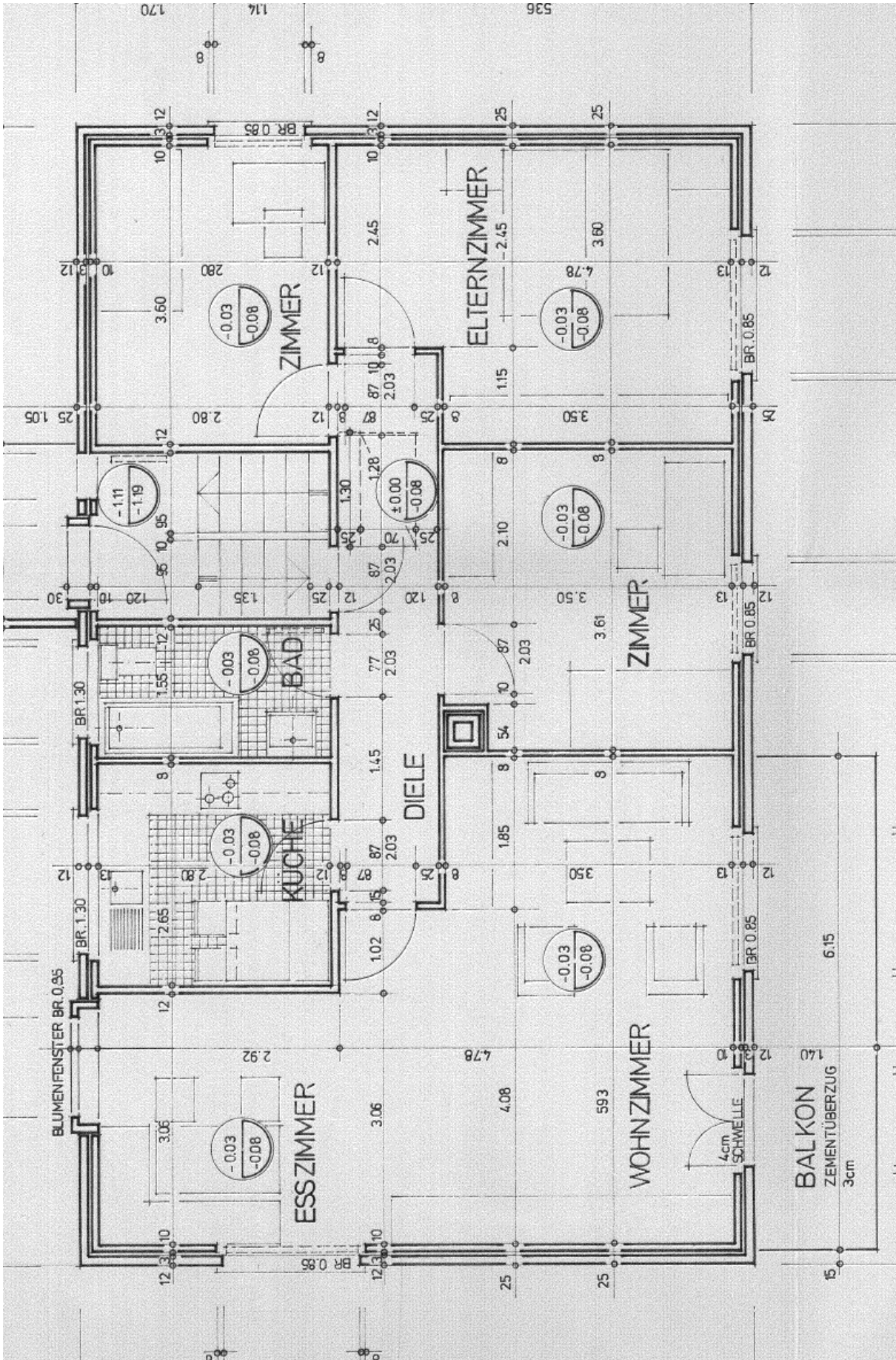
Grundbuchdaten:

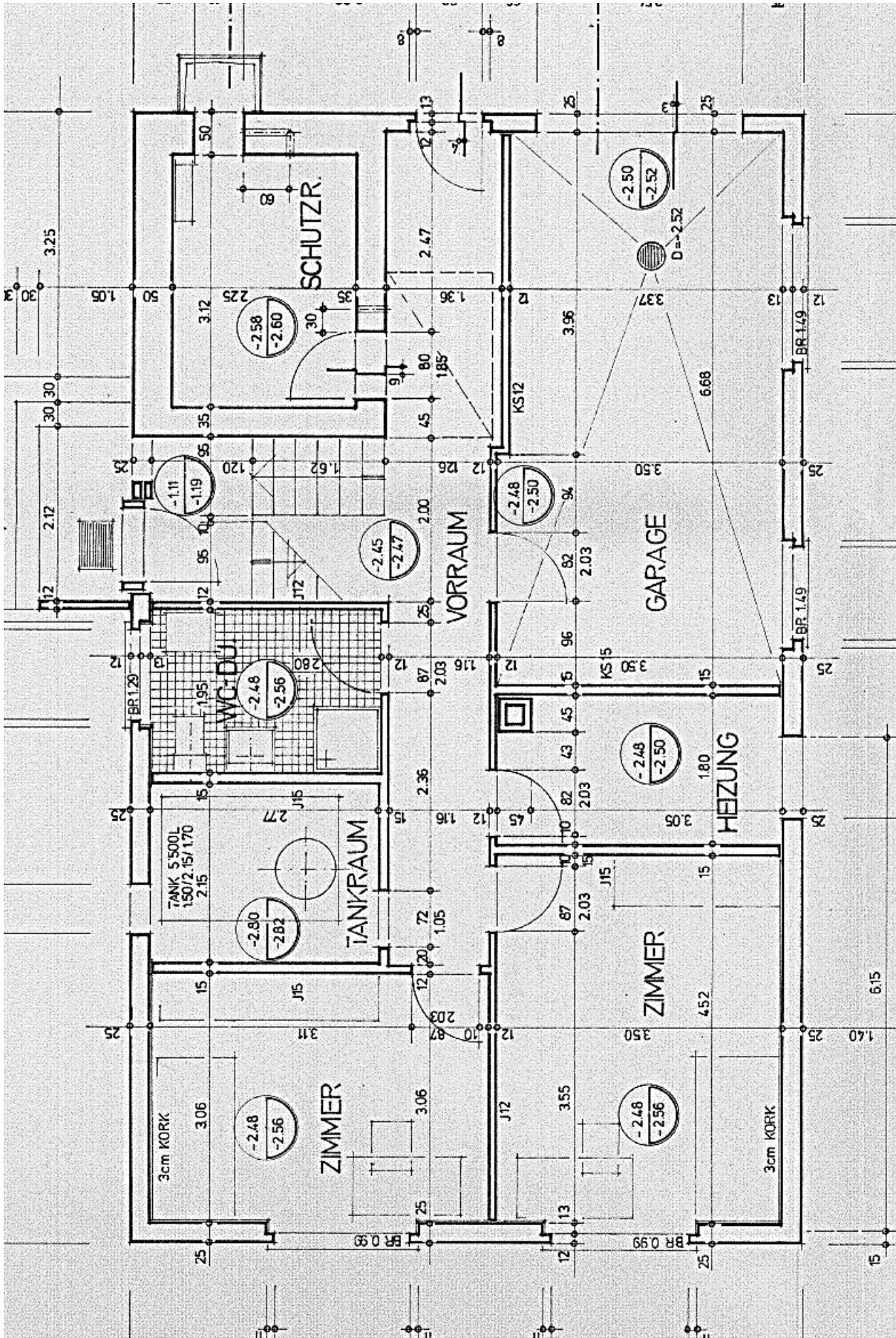
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	20.05.2026

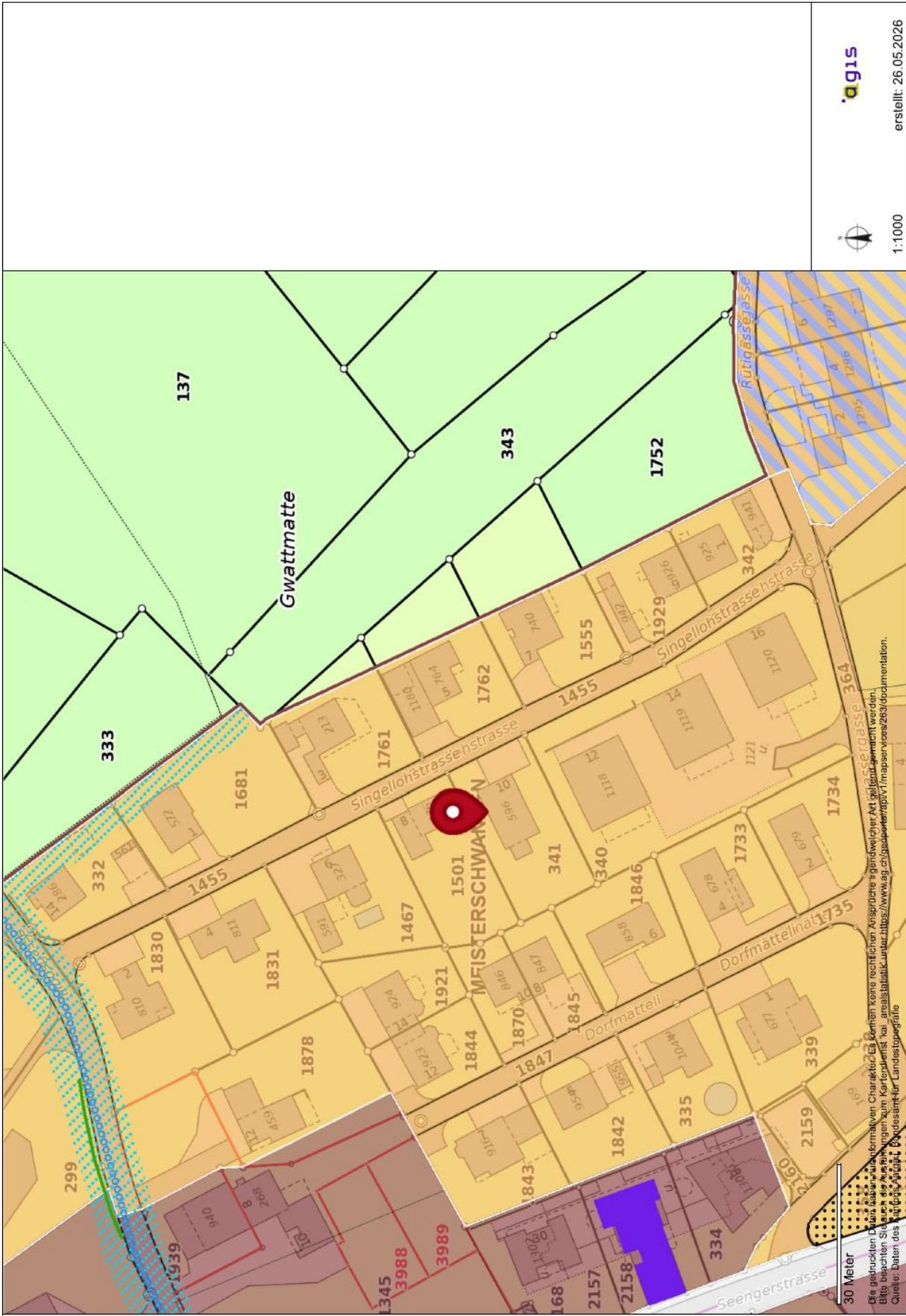
Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	13.05.2026

Auszug erstellt am:	26.05.2026 08:32:40
---------------------	---------------------







erstellt: 26.05.2026



1:1000

