



FANTO



ZUM INSERAT

EINFAMILIENHAUS

Wohnen wie im Ferienresort – Architektenhaus mit Pool und Garten

Pfosigart 2, 5627 Besenbüren

 **7.5**
ZIMMER

 **1164 m²**
GRUNDSTÜCK

 **213 m²**
WOHNFLÄCHE



Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

Inhalt

Übersicht zum Objekt	03
Beschreibung	04
Details	06
Zahlen und Fakten	07
Infrastruktur	08
Gemeindeinfos	09
Erleben Sie die Liegenschaft	10
Anhänge	48
Bewerten	53

Jens Mancini

+41798682901

j.mancini@fanto.ch



CHF 2'420'000

VERKAUFSPREIS / CHF

7.5

ANZAHL ZIMMER

3

NASSZELLEN

213 m²

NETTOWOHNFLÄCHE

1164 m²

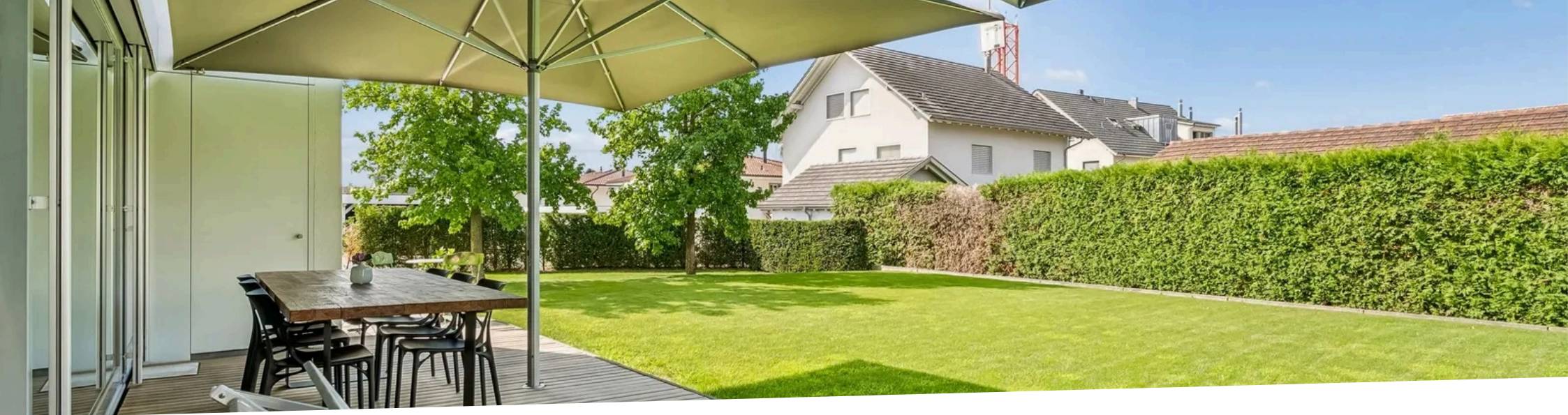
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

2006

BAUJAHR

🏊 Swimmingpool · 🌳 Garten · 🛖 Terrasse · ☀️ Balkon · 🚗 Doppelgarage · 🔥 Cheminée · 🌬️ Ruhig ·
🏠 Interior





Dieses freistehende 7.5-Zimmer-Haus von 2006 verbindet klare Architektur mit viel Tageslicht und grosszügigem Raumgefühl. Auf 213 m² Nettowohnfläche erwarten Sie ein offenes Erdgeschoss mit Galerie und Cheminee; draussen ein weitläufiges Grundstück von 1'164 m² mit Pool, grosser Terrasse und viel Privatsphäre - ideal zum Ankommen und Geniessen.

Weitläufiger Garten mit Pool, Terrasse und viel Privatsphäre.

In Besenbüren, an ruhiger Wohnlage am Rand des Ortskerns, steht dieses besondere Einfamilienhaus zum Kauf bereit. Der Entwurf der Architektengemeinschaft 4 AG aus Aarau interpretiert die dörfliche Umgebung modern und klar. Eine grosszügige Glasfront lässt das Haus hell und offen wirken und sorgt für viel Tageslicht in allen Wohnbereichen. Das Erdgeschoss ist über die ganze Ebene offen gestaltet und verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem weiten Lebensraum - ideal für Familie, Freunde und entspannte Abende am Cheminee mit Umluft und Aussenluftzufuhr. Raumhohe Einbaumöbel schaffen Stauraum und unterstreichen das reduzierte Design.

Die 213 m² Nettowohnfläche verteilen sich auf 7.5 Zimmer und drei Geschosse. Im Obergeschoss befinden sich privatere Zimmer und Bäder; insgesamt stehen drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve - perfekt, wenn zusätzlicher Rückzugsraum, Atelier oder Homeoffice gewünscht ist. Ein Lichthof bringt Tageslicht ins Untergeschoss: Hier finden Sie einen Fitnessraum mit Sauna sowie weitere Nutz-

Der Aussenbereich ist eine echte Wohnoase: Auf dem 1'164 m² grossen Grundstück breitet sich ein gepflegter Garten aus. Die 37 m² grosse Terrasse und der Balkon (7 m²) bieten sonnige Plätze vom Frühstück bis zum Sundowner. Die Poolanlage mit Abdeckung und Aussendusche sorgt im Sommer für Erfrischung; eine fest installierte Calisthenics-Anlage macht Training im eigenen Garten möglich. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zusätzliche Abstellflächen zur Verfügung.

Technisch ist das Haus mit einer Erdsonden-Wärmepumpe und behaglicher Bodenheizung ausgestattet; LED-Beleuchtung unterstreicht den hochwertigen Ausbau. Fenster, Mauerwerk, Küche und Böden präsentieren sich in sehr guter Qualität. Die Lage ist familienfreundlich und angenehm ruhig – die ÖV-Haltestelle liegt praktisch vor der Tür, der Bahnhof Boswil-Bünzen ist gut erreichbar und Dank der verkehrsgünstigen Lage erreichen Sie mit dem Auto Cham in rund 23 Minuten, Zug in 25 Minuten und die Zürcher Innenstadt in bequemen 25 Minuten.

Ein Haus für Menschen, die modernes Design, grosszügige Räume und viel Grün schätzen – in Besenbüren, wo Sie Ruhe geniessen und dennoch bestens angebunden sind.

Möchten Sie dieses Architekturhaus mit Garten und Pool erleben? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Architektur & Grundriss

- Entwurf der Architektengemeinschaft 4 AG, Aarau
- Offenes Erdgeschoss über die ganze Ebene
- Galeriegeschoss und raumhohe Einbaumöbel
- Grosszügige Verglasung mit «Laternen»-Wirkung
- Dachstock mit Ausbaureserve
- Lichthof - belichtetes Untergeschoss

Aussenbereich

- Grundstück 1'164 m² - grosser Garten
- Terrasse 37 m² und Balkon 7 m²
- Poolanlage mit Abdeckung und Aussendusche
- Doppelgarage plus zusätzliche Abstellflächen
- Calisthenics-Anlage im Garten

Innen & Komfort

- 7.5 Zimmer, 3 Bäder und Gäste-WC
- Hochwertige Küche und Oberflächen
- Cheminee mit Umluft und Aussenluftzufuhr
- Bodenheizung
- Fitnessraum mit Sauna
- Weinkeller
- LED-Beleuchtung

Technik & Lage

- Erdsonden-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung über Bodenheizung
- Hochwertige Fenster und Mauerwerk
- Ruhige Wohnlage am Rand des Ortskerns
- ÖV-Haltestelle praktisch vor der Tür
- Pendlerdistanz Zürich ca.25 Min

Objektdetails

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2006
Zimmer	7.5
Badezimmer	3
Gäste WC	1
Garagen	2
Etage	EG
Stockwerke	3
Wohneinheiten	1
Adresse	Pfosigart 2, 5627 Besenbüren
Parzelle	396
Parkplatz	6
Swimmingpool	1
Sauna	1
Weinkeller	1

Flächen

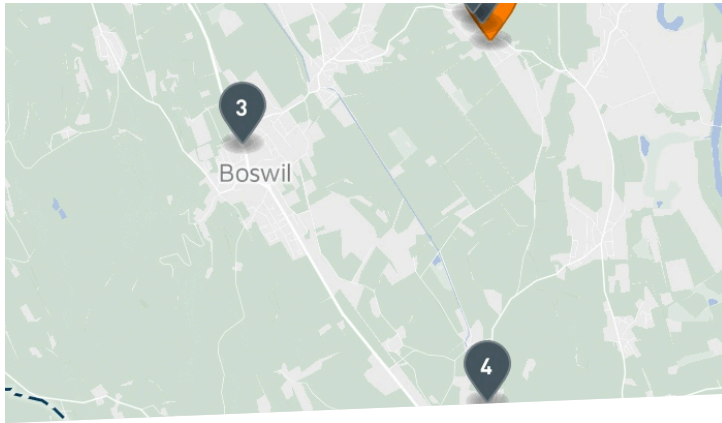
Nettowohnfläche	213 m²
Nutzfläche	132 m²
Grundstückfläche	1164 m²
Balkonfläche	7 m²
Terrassenfläche	37 m²
Gebäudevolumen	1416 m³

Energie

Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

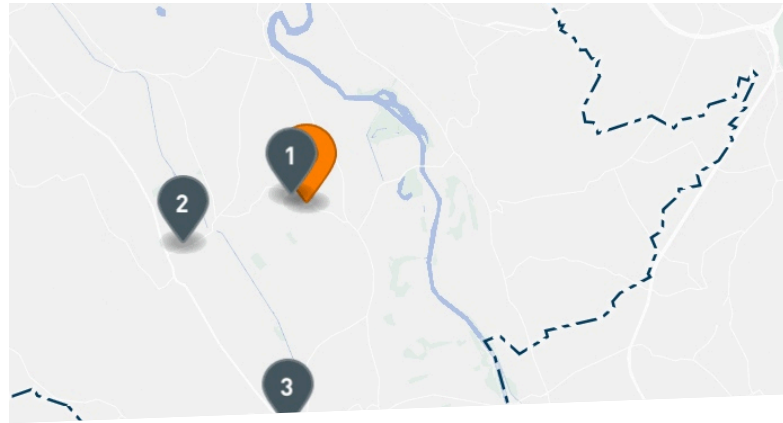
Finanzen

Verkaufspreis	CHF 2'420'000
Versicherungswert	CHF 1'494'000
Preis/m²	CHF 11'362
Vermarktungsart	Kauf



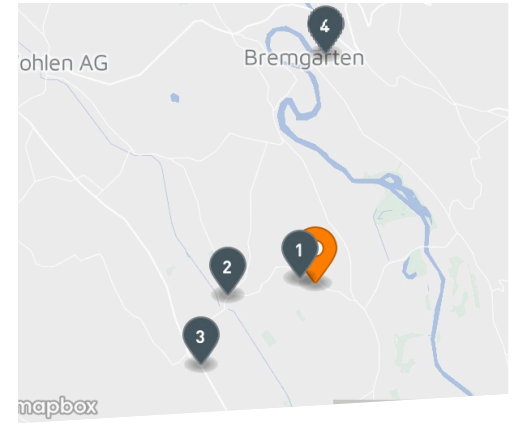
Schulen

Spieloase Besenbüren (Kita / Kinderbetreuung)	246 m
Schule Besenbüren (Kindergarten + Primar 1.–6. Kl., Kreisschule B...	403 m
Real- und Sekundarschule Boswil – Oberstufe	3.1 km
Kreis-Bezirksschule Muri – Oberstufe / Bezirksschule	4.7 km



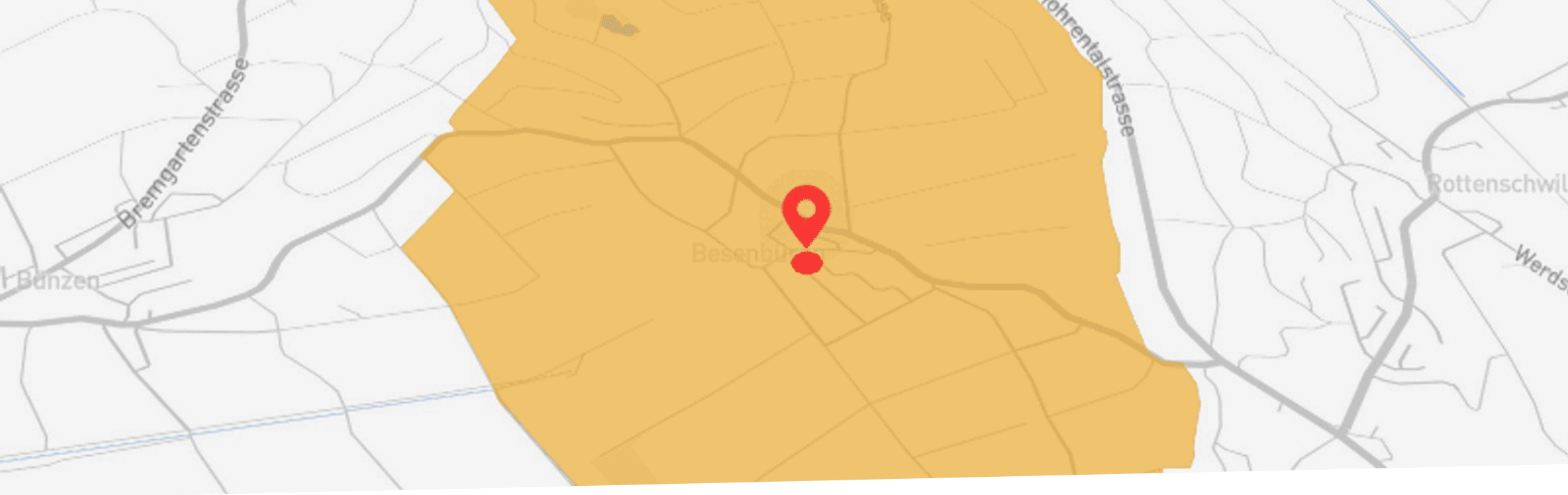
Öffentlicher Verkehr

Bushaltestelle Besenbüren, Dorf	390 m
Bahnhof Boswil-Bünzen – SBB-Regionalbahn S26 (Richtung Lenzburg/A...	2.6 km
Bahnhof Muri AG – Regionalverkehr, Bus-Hub; Zürich HB	5.3 km
Autobahn A4	9.7 km



Einkaufen

Euse Dorflade – Dorfladen Besenbüren	418 m
Volg Bünzen	1.9 km
migrolino Boswil	3.2 km
Einkaufszentrum Sunnemärt / Lidl Bremg...	5.5 km



Steuerbelastung

Gemeindesteuer	11.2%
Kantonssteuer	10.9%
Bezirkssteuer	10.8%

Gemeindedaten

Altersverteilung	0-24: 28% 25-54: 38% 55+: 33%
Zivilstand	Ledig: 54% Verheiratet: 46%
Wohnfläche pro Kopf	70 m²
Netto-Migrationsrate	19.12% (Stand 2023)
Bevölkerung	639
Arbeitskräfte	445

Geographie

Besenbüren liegt im Bezirk Muri (AG) auf 450 m ü. M. und umfasst 2.38 km². 2024 zählte die Gemeinde 1'313 Einwohner. Postauto-Haltestellen (Besenbüren, Dorf/Schulhaus) verbinden nach Wohlen und Rottenschwil; ab den Bahnhöfen Wohlen und Muri bestehen S-Bahn-Anschlüsse Richtung Zürich, Aarau und Rotkreuz im Stundentakt. Über die Kantonsstrasse 296 erreicht man die A1 via Lenzburg oder Mägenwil. Die Kreisschule Bünz führt Kindergarten und Primarschule an den Standorten Besenbüren und Bünzen; weiterführende Schulen liegen in der Region. Einkaufsmöglichkeiten bieten u. a. Migros in Wohlen und Coop in Muri. Der Flachsee bei Rottenschwil und der Aargauer Weg Bremgarten-Muri laden zur Naherholung ein. Der Steuerfuss beträgt 113% (Budget 2024).

Die Gemeinde Besenbüren bietet kurze Wege zu ÖV, Schulen und Naherholung - ideal für Alltag und Freizeit im Freiamt.













































































Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	396
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH695672703260
Gemeinde (BFS-Nr.)	Besenbüren (4226)
Fläche	1164 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	10.06.2026

Auszugsnummer	b555baa0-8e58-4ccc-8cfa-d171f3bc4091
Erstellungsdatum des Auszugs	10.06.2026
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb

1:50

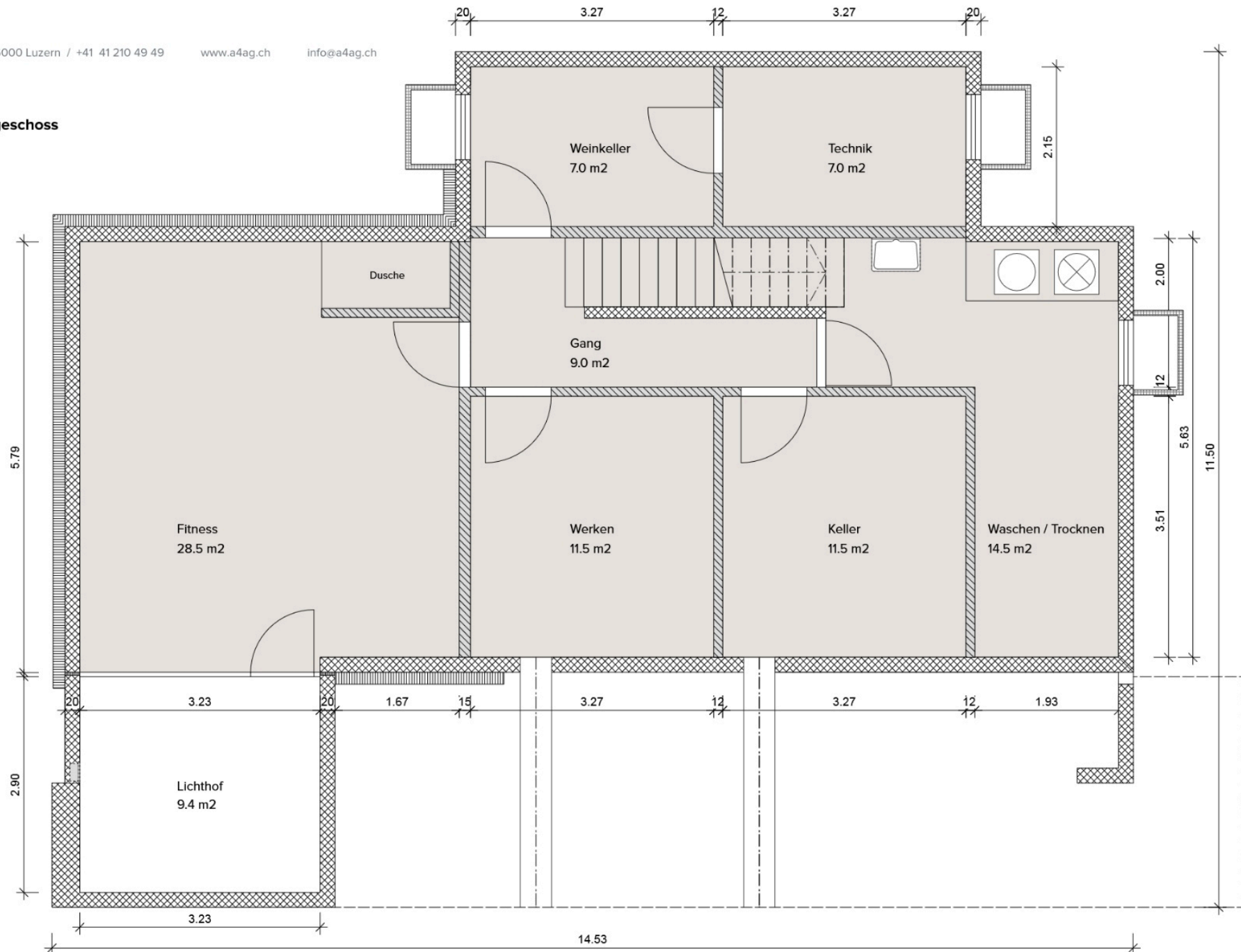
Grundriss Untergeschoss

Projektbezeichnung 04.024 EFH Wolf,
Besenbüren

Gezeichnet LSI
Druckdatum 03.07.2026
Format DIN A3



NGF UG = 89.0 m²



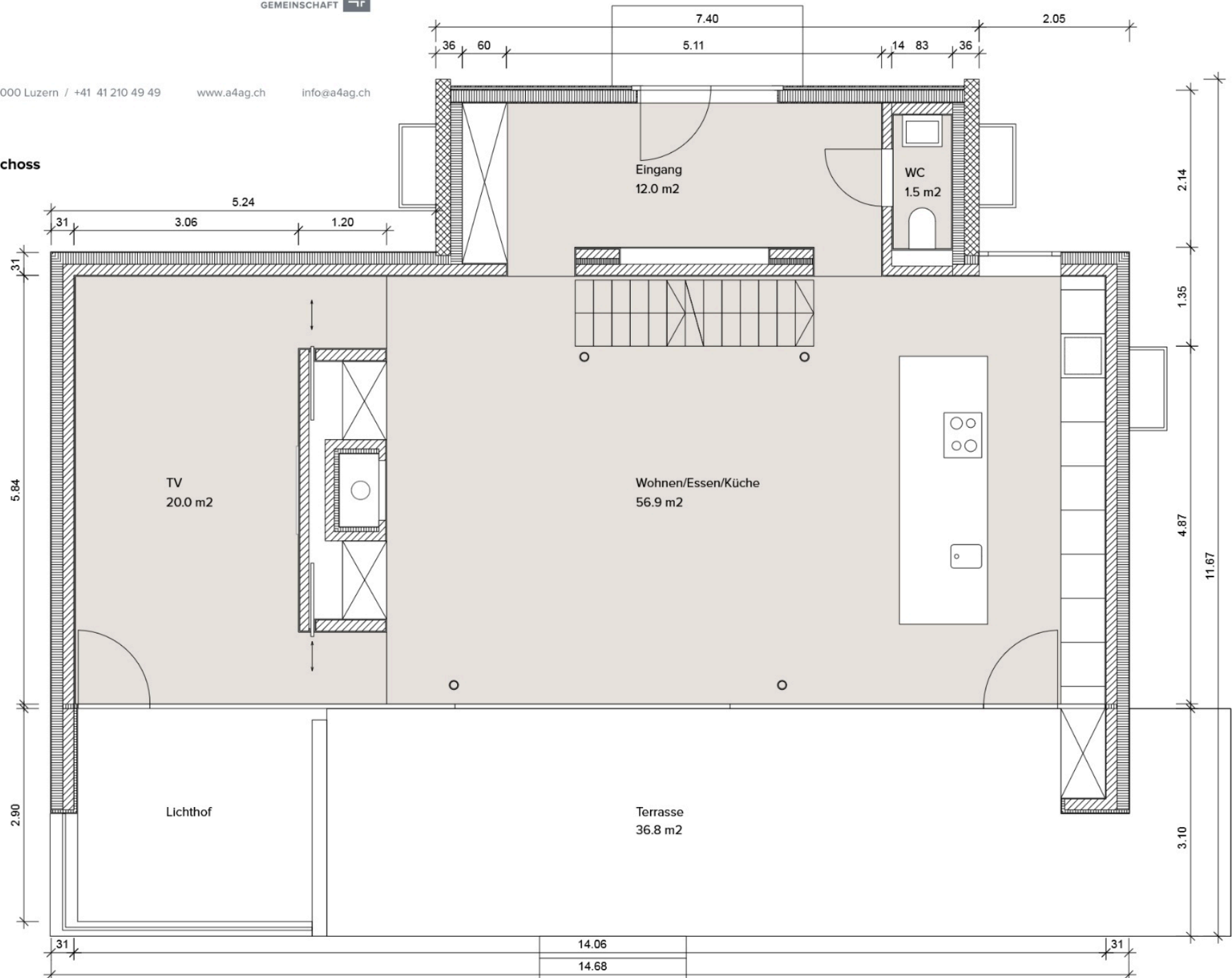
1:50

Grundriss Erdgeschoss

Projektbezeichnung 04.024 EFH Wolf,
Besenbüren
Gezeichnet LSI
Druckdatum 03.07.2026
Format DIN A3



NGF EG = 127.2 m²



1:50

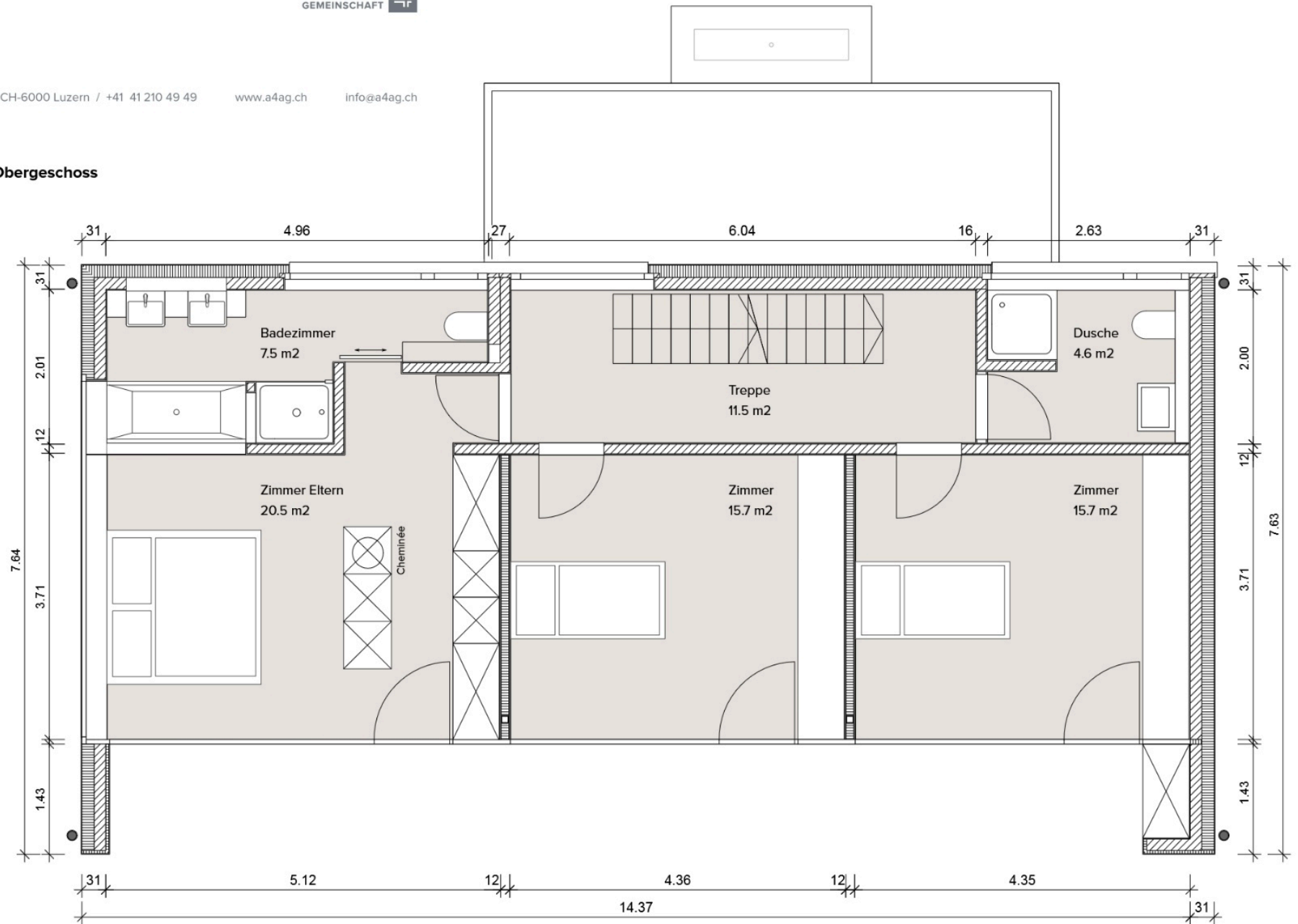
Grundriss 1. Obergeschoss

Projektbezeichnung 04.024 EFH Wolf,
Besenbüren

Gezeichnet LSI
Druckdatum 03.07.2026
Format DIN A3



NGF OG = 75.5 m²



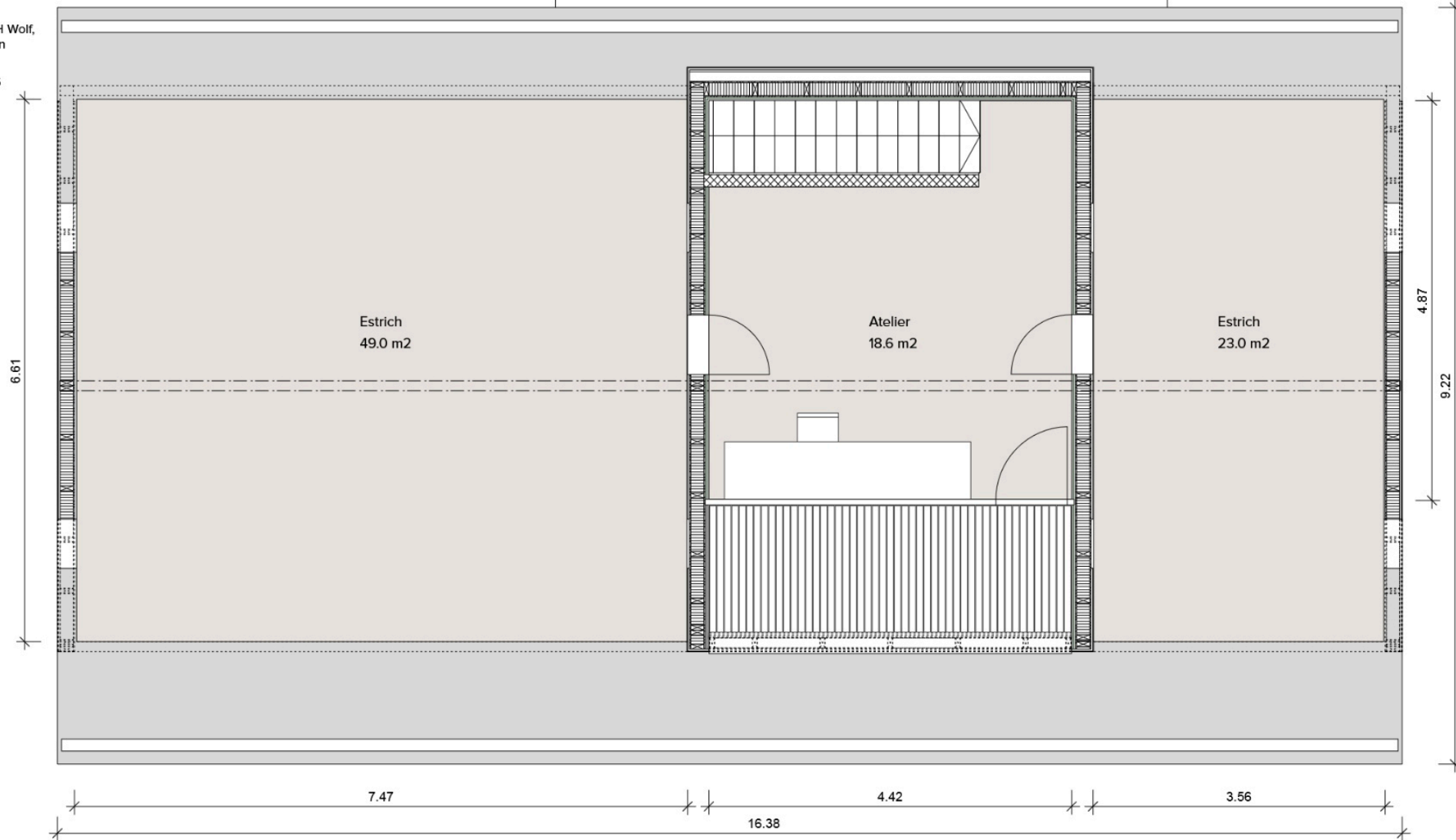
1:50

Grundriss Dachgeschoss

Projektbezeichnung 04.024 EFH Wolf,
Besenbüren
Gezeichnet LSI
Druckdatum 03.07.2026
Format DIN A3



NGF DG = 90.6 m2



Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie?

Sind Sie stets über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung – Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur **drei Minuten** bereit!

- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen



Jetzt scannen

https://fanto.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf



FANTO Immobilien AG

Zelgweg 1, 5034 Suhr

+41 62 923 50 10

fanto.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.