

Birkenweg 9b, 5502 Hunzenschwil, Schweiz

Doppelhaushälfte B mit Tiefgarage in Hunzenschwil

Doppelhaushälfte mit 149 m² Bruttowohnfläche und aussergewöhnlich viel Stauraum im Untergeschoss, eigenem Garten mit Sitzplatz und zwei Plätzen in der Tiefgarage. Die Baubewilligung liegt vor – beim Innenausbau können Sie mitbestimmen.



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Doppeleinfamilienhaus



Verkaufspreis
CHF 1'255'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
149 m²



Zimmer
4½



Baujahr
2027



Referenz-Nr.
2026-003

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	06
Objektbeschreibung	08
Details	11
Impressionen	13
Tragbarkeitsrechnung	19
Kontakt	20

Ihr Makler vor Ort

Kappis Immobilien GmbH steht für eine persönliche, klare und sorgfältige Immobilienvermittlung. Durch Erfahrung im Immobilienverkauf, in der Projektentwicklung und in der Realisierung bringt Simon Kappis ein vertieftes Verständnis für Markt, Substanz und Potenzial einer Liegenschaft mit.

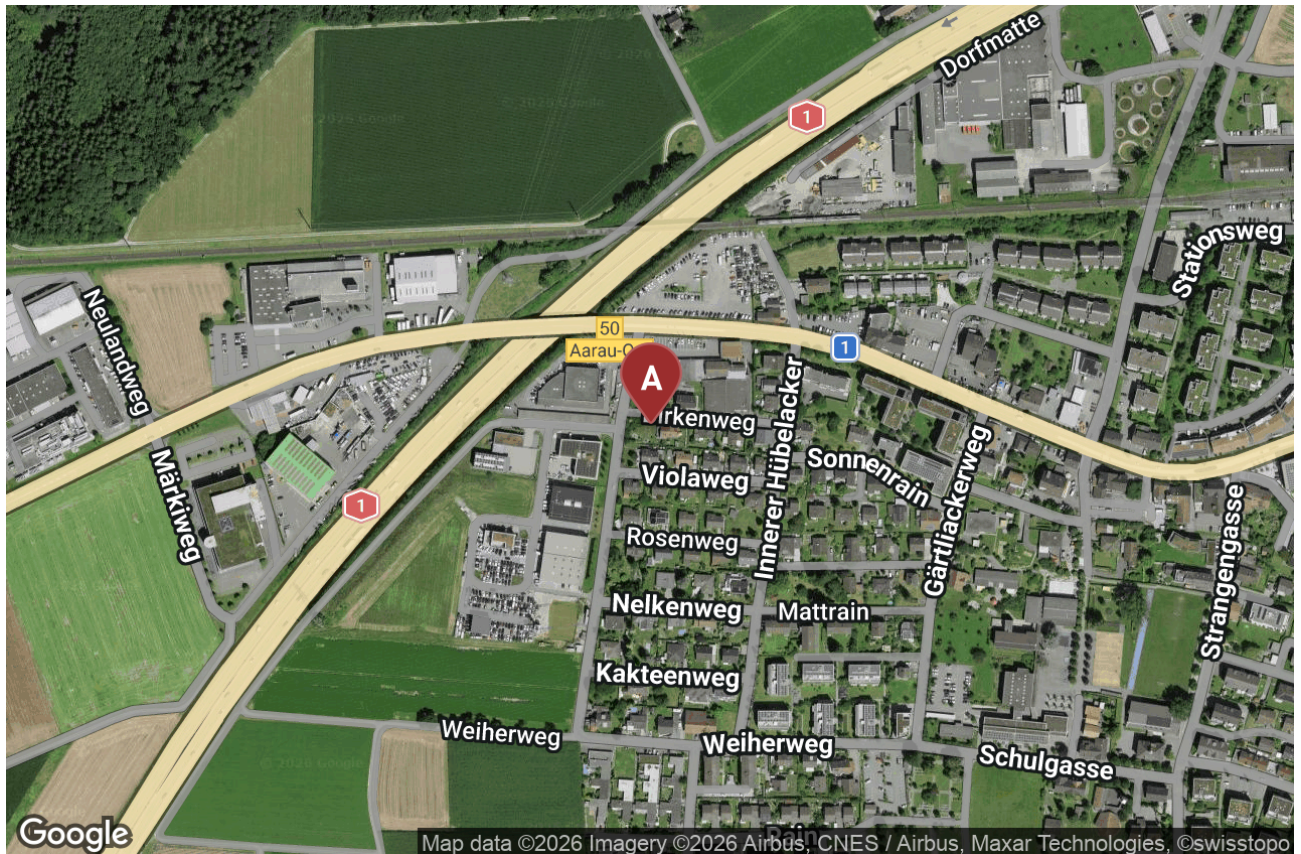
Eigentümer profitieren von einer realistischen Einschätzung, einer hochwertigen Vermarktung und einer strukturierten Begleitung bis zum erfolgreichen Abschluss. Im Mittelpunkt stehen eine ehrliche Beratung, transparente Kommunikation und ein Vorgehen, das Vertrauen schafft.

Die Gemeinde

Hunzenschwil

5502 Hunzenschwil liegt im Bezirk Lenzburg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Hunzenschwil hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.7% pro Jahr auf 4'382 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +23.4% verändert (Kanton: +23.0%).

Lage



Birkenweg 9b, 5502 Hunzenschwil, Schweiz

Ruhiges Wohnquartier mit kurzen Wegen – zwischen Aarau und Lenzburg

Hunzenschwil liegt im Bezirk Lenzburg, genau zwischen Aarau und Lenzburg. Eine Wohn-gemeinde mit 4'397 Einwohnerinnen und Einwohnern, gewachsenen Quartieren und einem Steuerfuss von 102 Prozent – unter dem aargauischen Durchschnitt von 105.5 Prozent. Von den 327 Hektaren Gemeindegebiet sind 78 Hektaren Wald, Naherholung beginnt also direkt am Dorfrand.

Das Grundstück liegt im Quartier «Innere Hübelacher» an der Ecke Birkenweg / Aeusserer Hübelackerweg: Einfamilienhäuser, kein Durchgangsverkehr, gewachsene Nachbarschaft. Eine Lage, in der Kinder draussen spielen können.

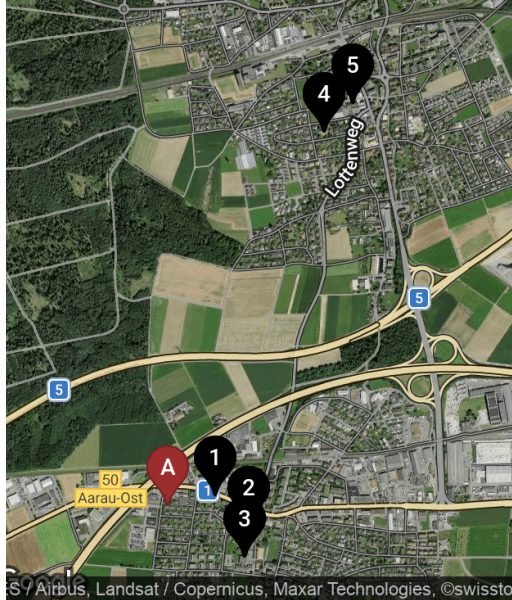
Für Familien ist alles am Ort: Kindergarten und Primarschule befinden sich in der Gemeinde, die Oberstufe besuchen die Jugendlichen an der Kreisschule Lotten in Hunzenschwil, Rupperswil und Schafisheim.

Wer pendelt, ist schnell unterwegs. Der Bahnhof Hunzenschwil liegt an der Linie Zofin-

gen-Lenzburg und wird von der S-Bahn Aargau bedient; Aarau und Lenzburg erreichen Sie in wenigen Minuten, von dort bestehen direkte Verbindungen nach Zürich, Bern und Basel. Der Autobahnanschluss an die A1 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf gibt es Einkaufsmöglichkeiten im Dorf, das grössere Angebot findet sich in Suhr, Aarau und Lenzburg.

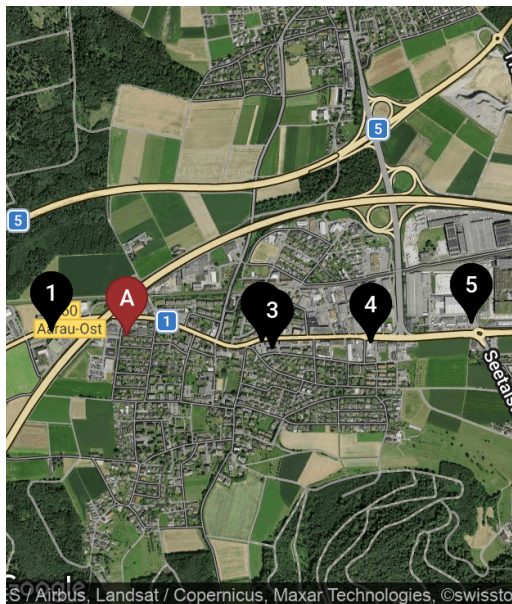
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



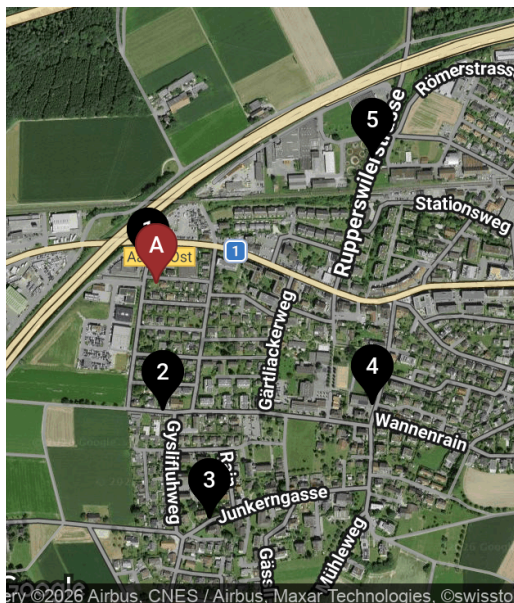
			
1. Kindertagesstätte Mogerli 177 m	3'	1'	1'
2. Kindergarten 5 314 m	5'	1'	1'
3. Schule Hunzenschwil 354 m	9'	2'	2'
4. Kindergarten 1.6 km	26'	7'	4'
5. Schule Rapperswil - Primar 1.7 km	29'	7'	4'

Einkauf



			
1. migrolino Hunzenschwil 313 m	6'	2'	1'
2. Denner Partner 516 m	8'	2'	1'
3. Kaufwise 563 m	9'	3'	2'
4. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Hunzenschwil 947 m	14'	4'	2'
5. Lidl Schweiz 1.3 km	24'	8'	4'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Hunzenschwil, Birkenweg 43 m	1'	1'	1'
2. Hunzenschwil, Weiherweg 251 m	5'	1'	1'
3. Hunzenschwil, Oberdorf 472 m	10'	2'	3'
4. Hunzenschwil, Gemeindehaus 475 m	10'	2'	2'
5. Hunzenschwil, Unterdorf 479 m	9'	3'	2'

Objektbeschreibung



Ihr neues Zuhause in Hunzenschwil – 4.5 Zimmer, eigener Garten, Tiefgarage

Ein Freitagabend im Sommer: Die Schiebetüre zum Sitzplatz steht offen, draussen kühlt es langsam ab, drinnen deckt jemand den Tisch. Zwischen Garten und Wohnraum gibt es kaum eine Grenze – und niemand muss vorher stundenlang aufräumen, weil alles seinen Platz hat.

Genau dieses Zuhause entsteht an der Ecke Birkenweg / Aeusserer Hübelackerweg in Hunzenschwil. Haus B ist die Hälfte Richtung Birkenweg und umfasst 149 m² Bruttowohnfläche über drei Geschosse.

Erdgeschoss: Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit 35.14 m². Eine Schiebetüre führt direkt auf den eigenen Sitzplatz und in den Garten. Die Küche ist offen angeschlossen, sodass Kochen und Zusammensein ineinander übergehen. Dazu kommen der Eingangsreich und ein Besuch-WC.

Obergeschoss: Drei Zimmer mit 16.52, 15.59 und 12.48 m² bieten Platz für Familie, Gäste oder das Homeoffice. Das Bad misst 7.61 m². Lukarnen und ein Dachfenster bringen viel Tageslicht in die Räume.

Untergeschoss: Hier liegt der grosse Vorteil von Haus B. 43 m² Nebenfläche stehen zur Verfügung – deutlich mehr, als ein Neubau in dieser Preisklasse normalerweise bietet. Hobbyraum, ein eigener Kellerraum, die Waschküche, ein separater Veloraum und der Technik-

raum sind intern über einen Korridor verbunden. Platz für Velos, Ski, Vorräte und die Werkbank, ohne dass etwas davon im Wohnbereich landet. Dazu zwei Abstellplätze in der Tiefgarage: Vom Auto führt die eigene Treppe direkt ins Haus, ohne Umweg über die Strasse – gerade bei Regen und mit Einkäufen ein Komfort, den man täglich schätzt.

Sicherheit von Anfang an: Die Baubewilligung liegt vor – Beschluss vom 15. Juni 2026, ohne Einwendungen aus der öffentlichen Auflage.

Und Sie gestalten mit: Weil das Haus noch nicht ausgeführt ist, bestimmen Sie beim Innenausbau mit – von der Küche über die Bodenbeläge bis zu den Nasszellen. Änderungen rechnen wir vorher transparent aus und führen sie erst nach Ihrer schriftlichen Freigabe aus, keine Überraschungen auf der Schlussabrechnung.

Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit eigenem Zähler für Ihren Hausteil.

Vereinbaren Sie einen Termin: Gerne gehe ich die Pläne und die Verkaufsunterlagen in Ruhe mit Ihnen durch.

Ausbau nach Ihren Vorstellungen

Das Haus ist noch nicht erstellt – und genau das ist Ihre Chance. Sie beziehen kein fertiges Objekt, sondern wählen Küche, Bodenbeläge und Sanitärapparate selbst aus. Damit Sie wissen, woran Sie sind, sind diese Budgets im Kaufpreis bereits eingerechnet:

Küche: CHF 28'000.– inkl. MwSt., fertig montiert mit sämtlichen Nebenarbeiten.

Plattenbeläge im Erdgeschoss und in den Nasszellen: CHF 130.– pro m² inkl. MwSt., fertig verlegt inklusive Sockel und Nebenarbeiten.

Vinylbeläge in den Zimmern im Obergeschoss: CHF 100.– pro m² inkl. MwSt., fertig verlegt inklusive Sockel und Nebenarbeiten.

Sanitärapparate: CHF 17'000.– inkl. MwSt.

Im Untergeschoss ist ein Zementüberzug eingerechnet – robust und pflegeleicht für Hobbyraum, Waschküche und Technikraum.

Das sind Beträge, mit denen sich ein hochwertiger Ausbau realisieren lässt – kein Sparbudget, das später zu Nachzahlungen zwingt. Wenn Sie sich für Höherwertiges entscheiden, rechnen wir die Mehrkosten vorher aus; wählen Sie günstiger, wird die Differenz angerechnet. Ausgeführt wird erst nach Ihrer schriftlichen Freigabe.

Fest steht bereits: Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit eigenem Zähler für Ihren Hausteil. Jede Haushälfte hat einen eigenen Technikraum und eine eigene Waschküche, dazu zwei Abstellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang ins Haus. Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau, der Schallschutz nach den geltenden SIA-Normen.

Der detaillierte Baubeschrieb mit allen Positionen wird nachgereicht und liegt vor der Beurkundung vor.

Die Räume im Überblick

Erdgeschoss: Wohnen und Essen 35.14 m², Küche 8.54 m², Eingang 5.69 m², Besuch-WC 2.45 m².

Obergeschoss: Elternzimmer 16.52 m², Zimmer 15.59 m², Zimmer 12.48 m², Bad 7.61 m², Flur 4.61 m².

Untergeschoss: Hobbyraum 9.60 m², Korridor 7.61 m², Waschküche 7.58 m², Veloraum 7.22 m², Technikraum 5.88 m², Keller 5.00 m², dazu zwei Autoabstellplätze in der eigenen Tiefgarage.

Gesamtes Haus: 284 m² Bruttogeschossfläche über drei Geschosse – Untergeschoss 135 m² (inklusive Anteil Tiefgarage), Erdgeschoss 71 m², Obergeschoss 78 m². Gebäudevolumen 965 m³. Grundstücksanteil rund 250 m² der 529 m² grossen Parzelle 2000.

Die Raumflächen sind die auf den Grundrissplänen ausgewiesenen Bodenflächen.

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Doppeleinfamilienhaus

Zimmer

4½

Badezimmer

1

Anzahl Gäste WC

1

Zustand

Neubau

Anzahl Wohneinheiten

2

Etagen

3

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

2027

Erschliessung

Vollerschlossen

Referenz-Nr.

2026-003

Parzellen-Nr.

2000

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

149 m²

Bruttogeschossfläche

284 m²

Grundstücksfläche

250 m²

Kellerfläche

43 m²

Gartenfläche

150 m²

Gebäudevolumen

965 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'255'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

☆ Eigenschaften

- ✓ Doppelgarage
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ladestation für Elektroauto
- ✓ Multimediale Verkabelung
- ✓ Parkplatz
- ✓ Projektiert
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Waschmaschine

Impressionen

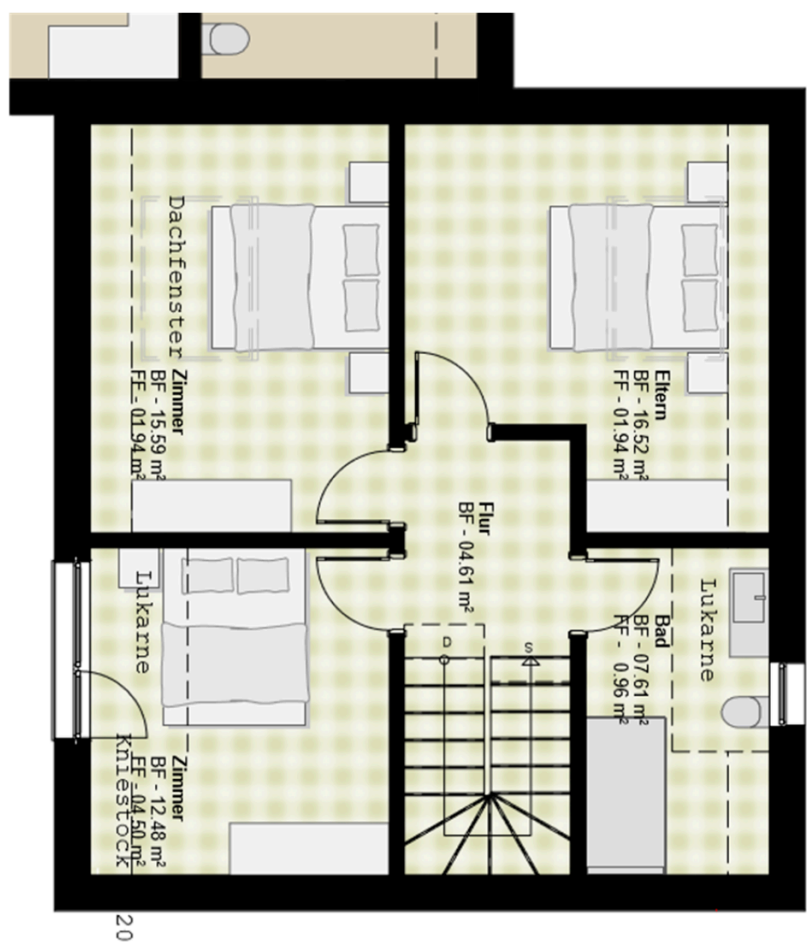






Grundriss Obergeschoss – Haus B

Obergeschoss mit Elternzimmer, zwei weiteren Zimmern, Badezimmer und zentralem Flur.



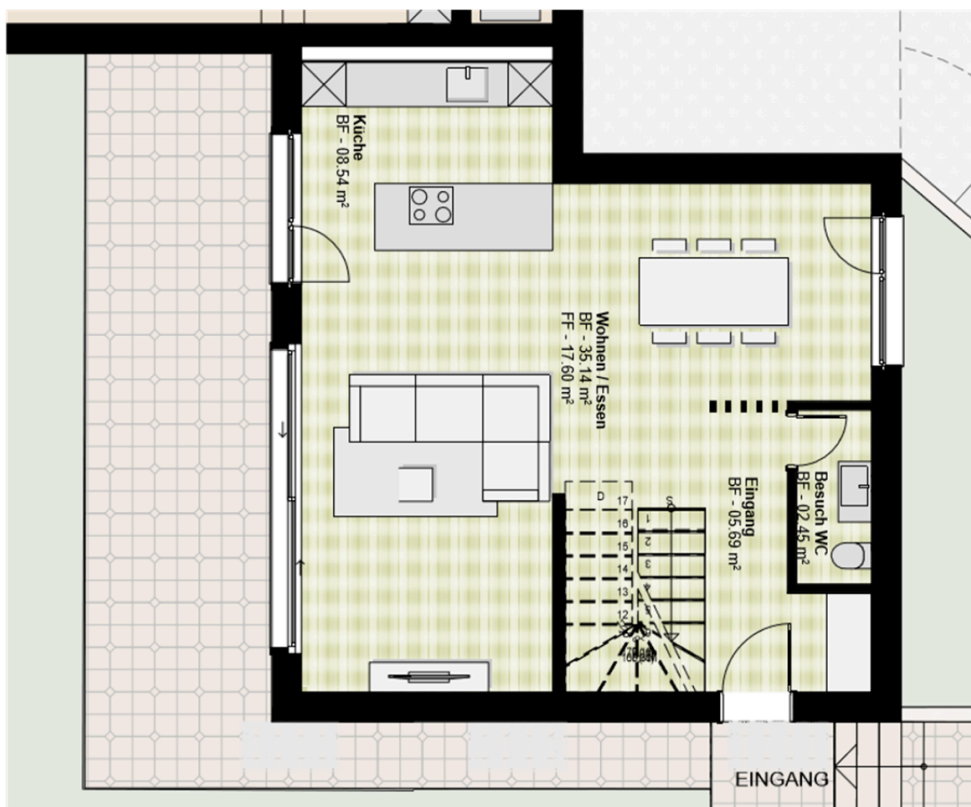
Haus B - Obergeschoss

Elternzimmer	16.52 m ²
Zimmer	15.59 m ²
Zimmer	12.48 m ²
Bad	7.61 m ²
Flur	4.61 m ²

Flächen gemäss Grundrissplan
Massstab 1:100

Grundriss Erdgeschoss – Haus B

Erdgeschoss mit offenem Wohn- und Essbereich, moderner Küche, Eingangsbereich und Gäste-WC.



Haus B - Erdgeschoss

Wohnen / Essen	35.14 m²
Küche	8.54 m²
Eingang	5.69 m²
Besuch-WC	2.45 m²

Flächen gemäss Grundrissplan
Massstab 1:100

Grundriss Untergeschoss – Haus A und B

Gemeinsames Untergeschoss mit vier Autoabstellplätzen sowie separaten Keller-, Technik-, Wasch- und Hobbyräumen.



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'255'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'004'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	836'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	167'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	251'000.–			20.00%
Kosten		6'159.–	73'906.–	
Zinsen		4'183.–	50'200.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		930.–	11'156.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'046.–	12'550.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		18'476.–	221'717.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Kappis Immobilien GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt



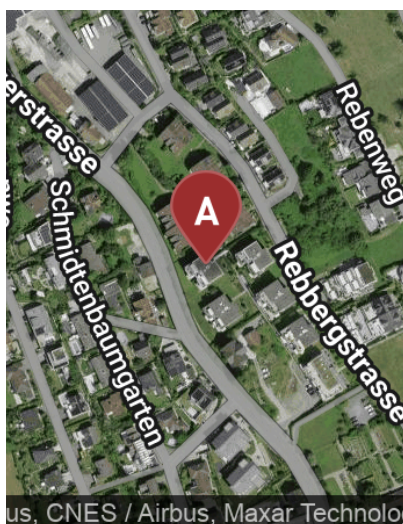
Ihre Ansprechperson

Simon Kappis

Inhaber / Geschäftsführer

M: +41 79 677 44 66

simon@kappis-immobilien.ch



Firmendaten

Kappis Immobilien GmbH

Rebbergstrasse 15

8917 Oberlunkhofen

www.kappis-immobilien.ch

Öffnungszeiten

Montag – Freitag

07:30 Uhr – 19:00 Uhr

Samstag

07:30 Uhr – 18:00 Uhr

Disclaimer

Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation erfolgen ohne Gewähr und dienen der allgemeinen Information. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Massgebend sind ausschliesslich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die rechtsverbindlichen Unterlagen von Behörden, Grundbuch und Fachstellen.