

Birkenweg 9a, 5502 Hunzenschwil, Schweiz

Neubau mit Tiefgarage in Hunzenschwil

Grosszügige Doppelhaushälfte mit 174 m² Bruttowohnfläche, 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 1'395'000.-



Verfügbar ab
Auf Anfrage



Bruttowohnfläche
174 m²



Zimmer
4½



Baujahr
2027



Referenz-Nr.
2026-002

Inhaltsverzeichnis

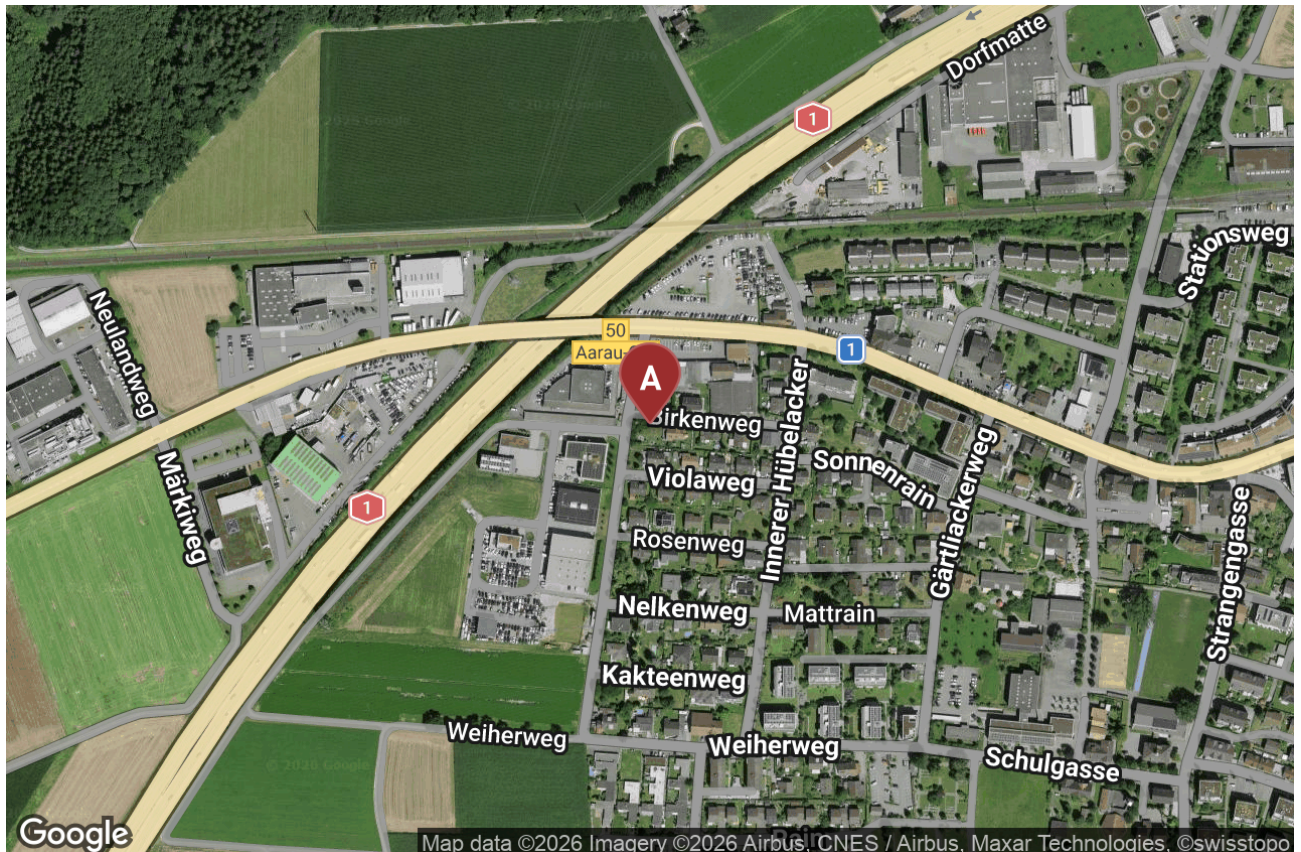
Lage	03
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	10
Impressionen	12
Tragbarkeitsrechnung	18
Kontakt	19

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.

Lage



Birkenweg 9a, 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 rund 4'400 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.

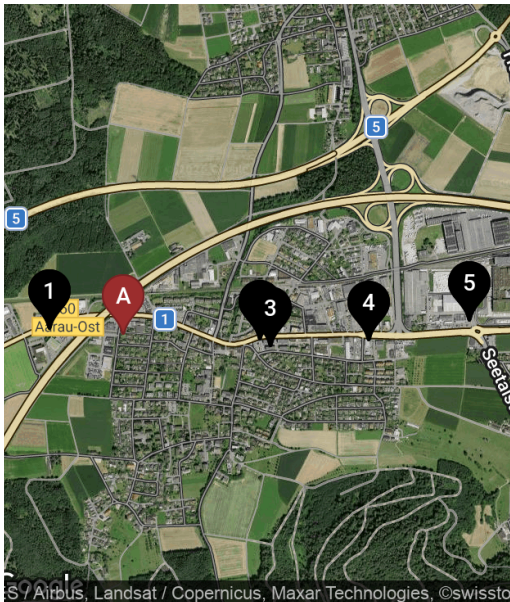
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



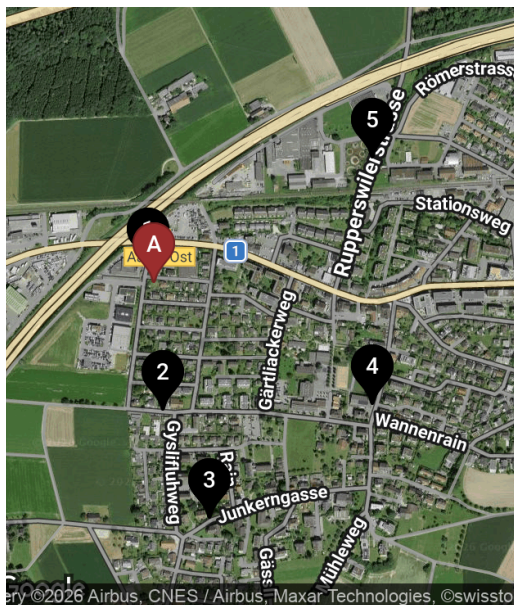
1. Kindertagesstätte Mogerli 196 m	3'	1'	1'
2. Kindergarten 5 333 m	5'	1'	1'
3. Schule Hunzenschwil 371 m	9'	2'	2'
4. Kindergarten 1.6 km	26'	7'	4'
5. Schule Rapperswil - Primar 1.7 km	29'	7'	4'

Einkauf



1. migrolino Hunzenschwil 293 m	5'	2'	1'
2. Denner Partner 536 m	8'	2'	1'
3. Kaufwise 583 m	9'	3'	2'
4. Coop Pronto Shop mit Tankstelle Hunzenschwil 967 m	14'	5'	2'
5. Lidl Schweiz 1.4 km	24'	8'	4'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Hunzenschwil, Birkenweg 29 m	1'	1'	1'
2. Hunzenschwil, Weiherweg 253 m	5'	1'	1'
3. Hunzenschwil, Oberdorf 478 m	10'	2'	3'
4. Hunzenschwil, Gemeindehaus 493 m	10'	2'	2'
5. Hunzenschwil, Unterdorf 496 m	9'	3'	1'

Objektbeschreibung



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

Stellen Sie sich einen Samstagmorgen vor: Die Sonne fällt durch die grosse Fensterfront in den offenen Wohn- und Essbereich, die Kinder spielen im eigenen Garten, und der Kaffee steht auf der Küchenabdeckung – ein paar Stufen erhöht, sodass Sie den Blick über den ganzen Raum haben.

Genau dieses Zuhause entsteht an der Ecke Birkenweg / Aeusserer Hübelackerweg in Hunzenschwil. Haus A ist die grössere der beiden Hälften, liegt Richtung Aeusserer Hübelackerweg und umfasst 174 m² Bruttowohnfläche über drei Geschosse.

Erdgeschoss: Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit 41.46 m² und 2.91 m Raumhöhe – eine Höhe, die man sofort spürt. Eine Schiebetüre führt direkt auf den eigenen Sitzplatz und in den Garten. Die Küche liegt einige Stufen höher und bleibt trotzdem offen mit dem Wohnraum verbunden, sodass Kochen und Zusammensein ineinander übergehen. Dazu kommen ein grosszügiger Eingangsbereich, ein Besuch-WC und ein praktisches Reduit.

Obergeschoss: Drei Zimmer mit 18.46, 18.09 und 15.84 m² bieten Platz für Familie, Gäste oder das Homeoffice – alle drei sind vollwertige Räume, keine Kammern. Das Bad mit 11.47 m² ist ungewöhnlich grosszügig geschnitten. Lukarnen und Dachfenster bringen viel Tageslicht in die Räume.

Untergeschoss: Hobbyraum, eigene Waschküche und Technikraum – und 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.

Die Räume im Überblick

Erdgeschoss: Wohnen und Essen 41.46 m² mit 2.91 m Raumhöhe, Küche 9.50 m² (einige Stufen erhöht, offen zum Wohnraum), Eingang 7.98 m², Besuch-WC 5.75 m², Reduit 1.50 m².

Obergeschoss: Elternzimmer 18.46 m², Zimmer 18.09 m², Zimmer 15.84 m², Bad 11.47 m², Flur 3.03 m².

Untergeschoss: Hobbyraum und Keller 15.96 m², Waschküche 8.30 m², Technikraum 5.80 m², dazu zwei Autoabstellplätze in der eigenen Tiefgarage.

Gesamtes Haus: 293 m² Bruttogeschossfläche über drei Geschosse, Gebäudevolumen 948 m³. Grundstücksanteil rund 279 m² der 529 m² grossen Parzelle 2000.

Die Raumflächen sind die auf den Grundrissplänen ausgewiesenen Bodenflächen.

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.

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Doppeleinfamilienhaus

Zimmer

4½

Raumhöhe

2.91 m

Badezimmer

1

Anzahl Gäste WC

1

Zustand

Neubau

Anzahl Wohneinheiten

2

Etagen

3

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Baujahr

2027

Erschliessung

Vollerschlossen

Referenz-Nr.

2026-002

Parzellen-Nr.

2000

Flächen/Volumen

Bruttowohnfläche

174 m²

Bruttogeschossfläche

293 m²

Grundstücksfläche

279 m²

Kellerfläche

30 m²

Gartenfläche

170 m²

Gebäudevolumen

948 m³

Gebäudevolumen Norm

SIA 416

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'395'000.-

Energie

Wärmeerzeugung

Luft-Wasser-Wärmepumpe

Eigenschaften

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

Impressionen

Küche – Haus A

Moderne, offen gestaltete Küche mit grosszügiger Kochinsel und direktem Übergang zum Essbereich.



Schlafzimmer – Haus A

Helles Schlafzimmer im Dachgeschoss mit Einbauschränken und grosszügigem Dachfenster.



Badezimmer – Haus A

Modernes Badezimmer mit Badewanne, grosszügigem Waschtisch und harmonischem Beleuchtungskonzept.



Aussenansicht des Doppel Einfamilienhauses

Visualisierung der modernen Doppel Einfamilienhäuser mit separaten Hauseingängen.



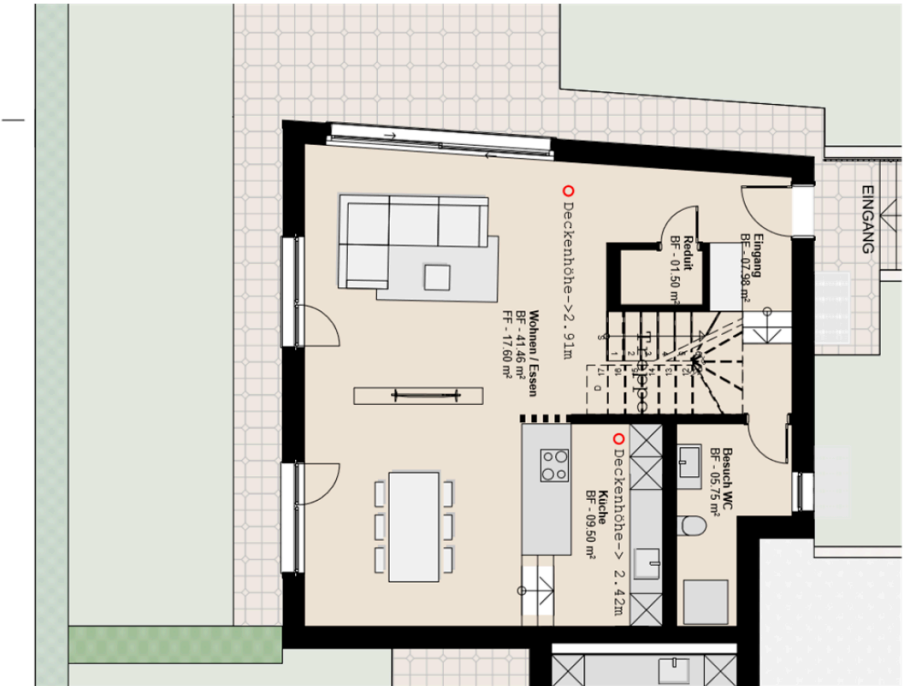
Grundstück des Doppel Einfamilienhauses in Hunzenschwil

Luftaufnahme des Grundstücks in Hunzenschwil; die Grundstücksgrenzen sind blau markiert.



Grundriss Erdgeschoss – Haus A

Erdgeschoss mit offenem Wohn- und Essbereich, Küche, Eingang, Reduit sowie Gäste-WC.



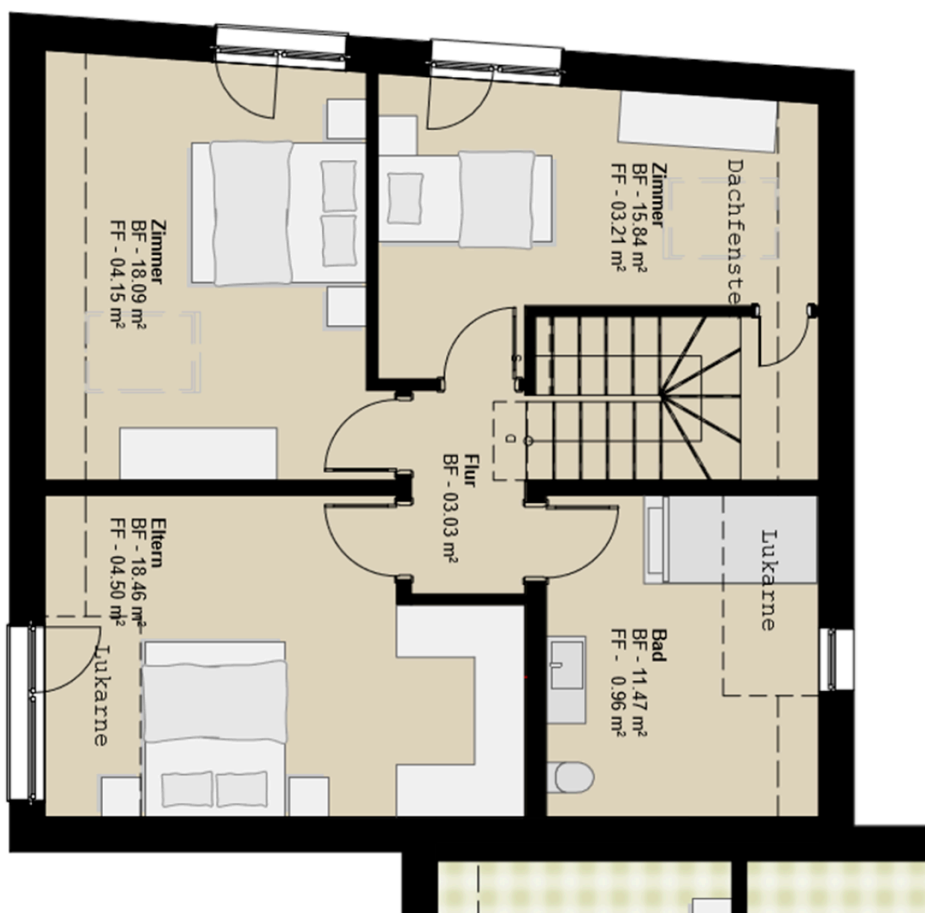
Haus A - Erdgeschoss

Wohnen / Essen	41.46 m²
Küche	9.50 m²
Eingang	7.98 m²
Besuch-WC	5.75 m²
Reduit	1.50 m²

Flächen gemäss Grundrissplan
Massstab 1:100

Grundriss Obergeschoss – Haus A

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



Haus A - Obergeschoss

Elternzimmer	18.46 m²
Zimmer	18.09 m²
Zimmer	15.84 m²
Bad	11.47 m²
Flur	3.03 m²

Flächen gemäss Grundrissplan
Massstab 1:100

Grundriss Untergeschoss – Haus A und B

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



Massstab 1:100

Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'395'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	1'116'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	930'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	186'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	279'000.–			20.00%
Kosten		6'846.–	82'150.–	
Zinsen		4'650.–	55'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		1'033.–	12'400.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		1'163.–	13'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		20'538.–	246'450.–	
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



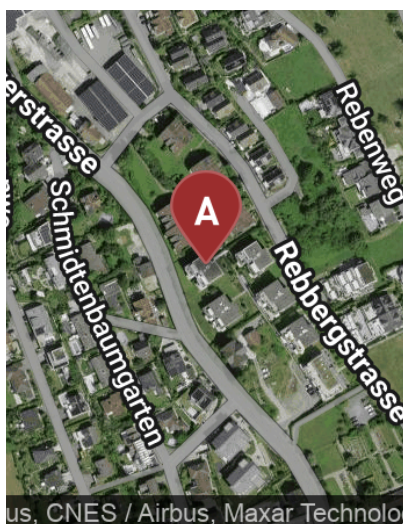
Ihre Ansprechperson

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.