

# DOPPELEINFAMILIENHAUS

Delphinweg 40, 5616 Meisterschwanden



Preis: Fr. 1'290'000.–

## WEITERE INFORMATIONEN

Kontakt: Astrid Mock-Vogt

Mail: [Haus.Delphinweg@gmail.com](mailto:Haus.Delphinweg@gmail.com)

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- › Objektmerkmale
- › Ort und Lage
- › Luftaufnahme
- › Kataster- und Zonenplan
- › Objektdaten / Raumprogramm
- › Ansicht Nord- / Südfassade
- › Ansicht Querschnitt
- › Grundriss Erdgeschoss 1:100
- › Grundriss Obergeschoss 1:100
- › Grundriss Attika 1:100
- › Grundriss Untergeschoss 1:100
- › Baubeschrieb

## OBJEKTMERKMALE

---

- › 5 ½ Zimmer Doppel Einfamilienhaus, 157 m<sup>2</sup>, 3 Etagen plus Kellergeschoss
- › Grundstückfläche 390 m<sup>2</sup>
- › besonnte, ruhige Lage
- › Garten-Aussensitzplatz, gedeckt, Richtung Süden
- › Dachterrasse Richtung Süden und Norden
- › Aussensitzplatz im Innenhof vor Küchenfenster
- › 2 Stellplätze / gedeckter Carport inkl. E-Auto Laderoboter EaseeHome
- › Ölheizung
- › Privatstrasse
- › Baujahr 1996
- › Bezug ab Juni 2024
- › Verkaufspreis: Fr. 1'290'000.–

# ORT UND LAGE

---

<b>Ortsbeschreibung</b>	Meisterschwanden ist eine Gemeinde im Bezirk Lenzburg. Sie liegt im Seetal am Ostufer des Hallwilersees und unterhalb des abfallenden Ausläufers des Lindbergs. Die Gemeinde Meisterschwanden besteht aus den zwei Dorfteilen, Tennwil und Meisterschwanden. Obwohl im Jahre 1900 zusammengelegt, haben sich beide ihren ganz individuellen Charme erhalten. Meisterschwanden ist vollständig mit der Nachbargemeinde Fahrwangen zusammengewachsen.
<b>Nachbargemeinden</b>	Seengen im Norden, Fahrwangen im Osten und Süden, Beinwil am See im Südwesten, Birrwil im Westen sowie Boniswil im Nordwesten.
<b>Einwohnerzahl</b>	3'282 (Stand 31.12.2023)
<b>Standort</b>	Das zu bewertende Objekt liegt westlich des Dorfzentrums in einem ruhigen Wohnquartier mit Einfamilienhäusern.  Nächste ÖV-Haltestelle      weniger als 5 Min. Einkaufsmöglichkeiten      05 – 10 Min. Primarschule                      weniger als 5 Min. Oberstufe                              weniger als 5 Min. Naherholung,                      Freizeit, Kultur 05 – 30 Min.
<b>Besonnung/Aussicht</b>	Das Einfamilienhaus wird gut besonnt und verfügt über eine Aussicht in die nähere Umgebung, von den Obergeschossen auf Teile des Hallwilersees.
<b>Verkehrerschliessung</b>	Meisterschwanden ist verkehrstechnisch gut gelegen, es liegt an der Hauptstrasse, die am östlichen Ufer des Hallwilersees entlangführt. Hier zweigt eine weitere Hauptstrasse in Richtung Wohlen ab. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Lenzburg und ist in 20 Minuten zu erreichen. Nach Zürich und Luzern sind es jeweils rund 35 km mit dem Auto. Den Flughafen in Zürich erreicht man in ca. 50 Minuten.
<b>Bildung</b>	Im Ort werden Kindergarten, Primarschule und die Oberstufe (Real- und Sekundarschule) geführt. Die Bezirksschule kann in der Nachbargemeinde Seengen besucht werden. Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich im nahen Wohlen.
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, für grössere Einkäufe bieten sich Lenzburg oder Wohlen an.
<b>Steuern</b>	Der Gemeindesteuerfuss für natürliche Personen liegt derzeit bei 60 % (der durchschnittliche Gemeindesteuerfuss im Kanton Aargau beträgt 2024 106 %).

# LUFTAUFNAHME



© geoPro Suisse AG, weitere Quellen: ©swisstopo und Daten des Kantons Aargau

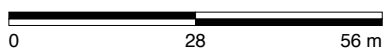
**geoPro**  
Suisse

Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten. Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.



Gemeinde: Meisterschwanden  
Öffentliche Karte  
Ausgabedatum: 20.02.2024

Original-Massstab: 1:1000



**Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG**

Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter  
[webgis@geoprosuisse.ch](mailto:webgis@geoprosuisse.ch)

# KATASTER- UND ZONENPLAN



Amtliche Vermessung



1: 500

agis

erstellt: 05.02.2024

# OBJEKTDATEN

---

## GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

<b>Baujahr</b>	1996
<b>Effektives Alter</b>	28 Jahre
<b>Wirtschaftliches Baualter</b>	23 Jahre
	<p>Unter wirtschaftlichem Baualter versteht man das Alter einer Baute, unter Berücksichtigung des Erstellungsjahres, der Altersentwertung infolge Abnutzung und Altersschäden, unzeitgemässen Ausbaustandes, sowie Verjüngung infolge Umbau und Renovation. Bei neueren Gebäuden ist das wirtschaftliche Alter in der Regel identisch mit dem effektiven Alter. Bei älteren Gebäuden, besonders wenn modernisiert wurde, ist das wirtschaftliche Alter zu bestimmen.</p>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 157 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudemass nach AGV</b>	836 m <sup>3</sup>
<b>Sanierungen / Erneuerungen</b>	2021 Ersatz Lufttrocknungsgerät in Waschküche Ersatz aller Küchengeräte
	2020 Ersatz Brenner der Ölheizung Malerarbeiten innen
	2018 Malerarbeiten aussen
	Ersatz Faserzementplatten auf Terrasse Nord
	2017 Ersatz vertikale Sonnenstoren (Stoff)
	Bis dato Laufende Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten

## AUTOUNTERSTAND MIT VELORÄUMEN

<b>Baujahr</b>	1995
<b>Effektives Alter</b>	29 Jahre
<b>Rauminhalt</b>	303 m <sup>3</sup>
<b>Sanierungen / Erneuerungen</b>	Bis dato Laufende Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten

# RAUMPROGRAMM

---

		<b>Nutzfläche effektiv</b>	<b>Nutzfläche relevant</b>
<b>Kellergeschoss</b>	Korridor	11.5 m <sup>2</sup>	
	Heizungsraum	17.5 m <sup>2</sup>	
	Kellerraum	13.5 m <sup>2</sup>	
	Kellerraum	6.5 m <sup>2</sup>	
	Waschküche	13.5 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss</b>	Eingang		6.5 m <sup>2</sup>
	Wohnen / Essen		36.5 m <sup>2</sup>
	Küche		13.0 m <sup>2</sup>
	Separates WC		1.5 m <sup>2</sup>
	Treppe		3.5 m <sup>2</sup>
	Sitzplatz (gedeckt)	18.0 m <sup>2</sup>	
<b>1. Obergeschoss</b>	Korridor		8.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1		13.5 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2		13.5 m <sup>2</sup>
	Zimmer 3		11.0 m <sup>2</sup>
	Badezimmer		9.5 m <sup>2</sup>
	Treppe		3.5 m <sup>2</sup>
	Balkon (gedeckt, via Zimmer 1)		2.5 m <sup>2</sup>
<b>Attikageschoss</b>	Korridor		4.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 4		28.0 m <sup>2</sup>
	Reduit		2.5 m <sup>2</sup>
	Terrasse Süd (teilweise gedeckt, via Zimmer 4)	16.5 m <sup>2</sup>	
	Terrasse Nord ( via Korridor)	19.5 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche ca.</b>			<b>157.0 m<sup>2</sup></b>

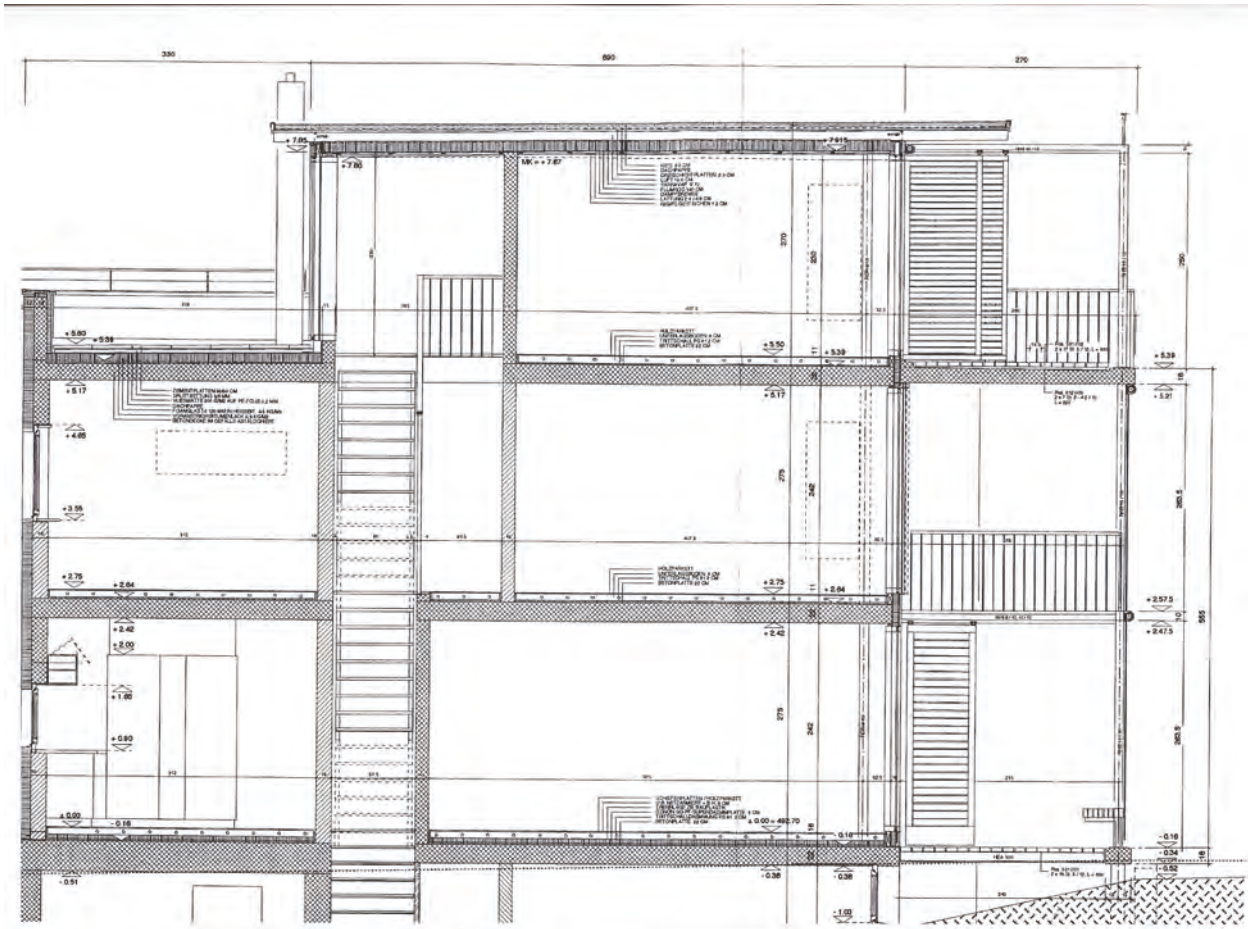
---



# NORD- / SÜDFASSADE

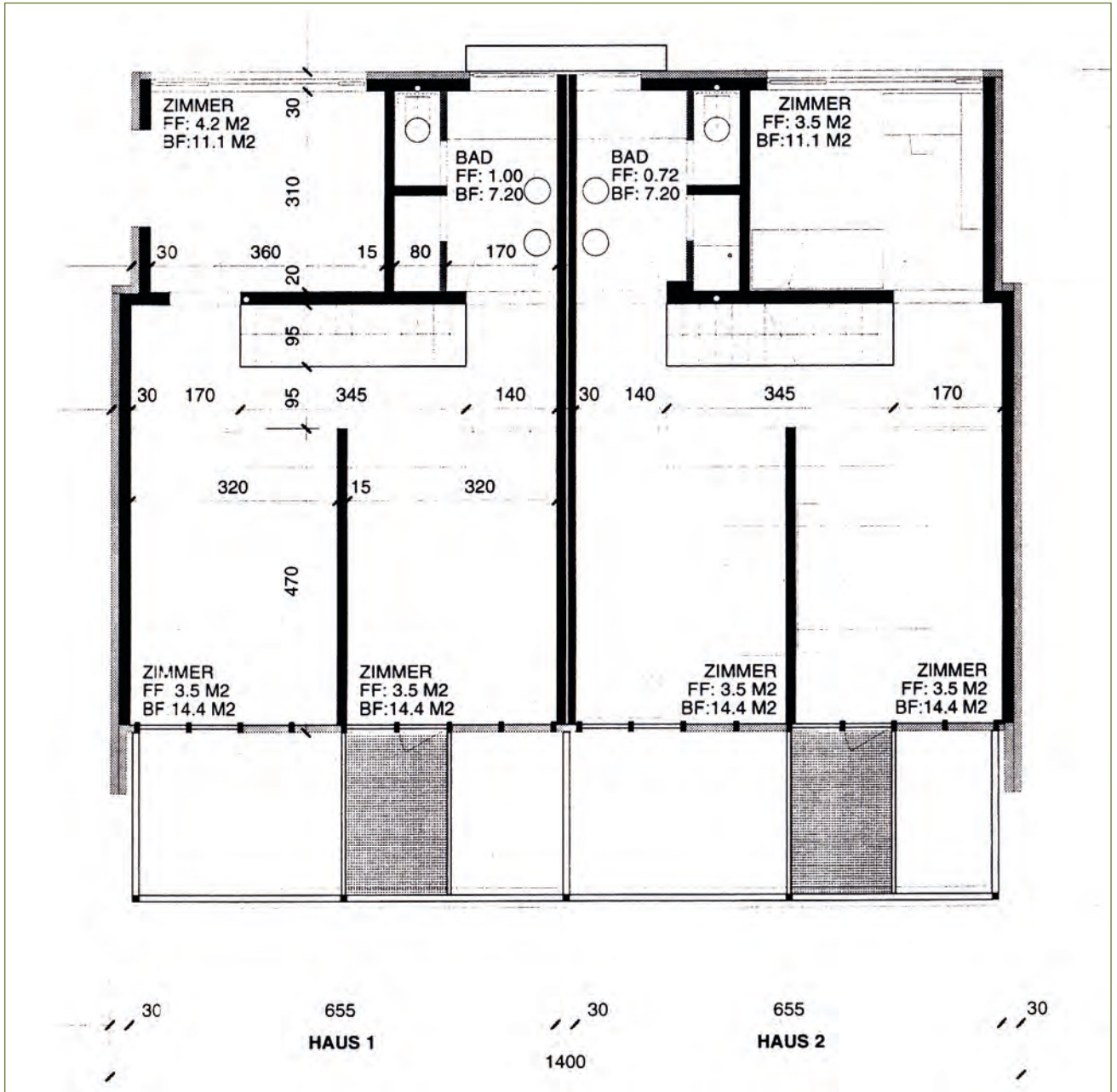


# QUERSCHNITT

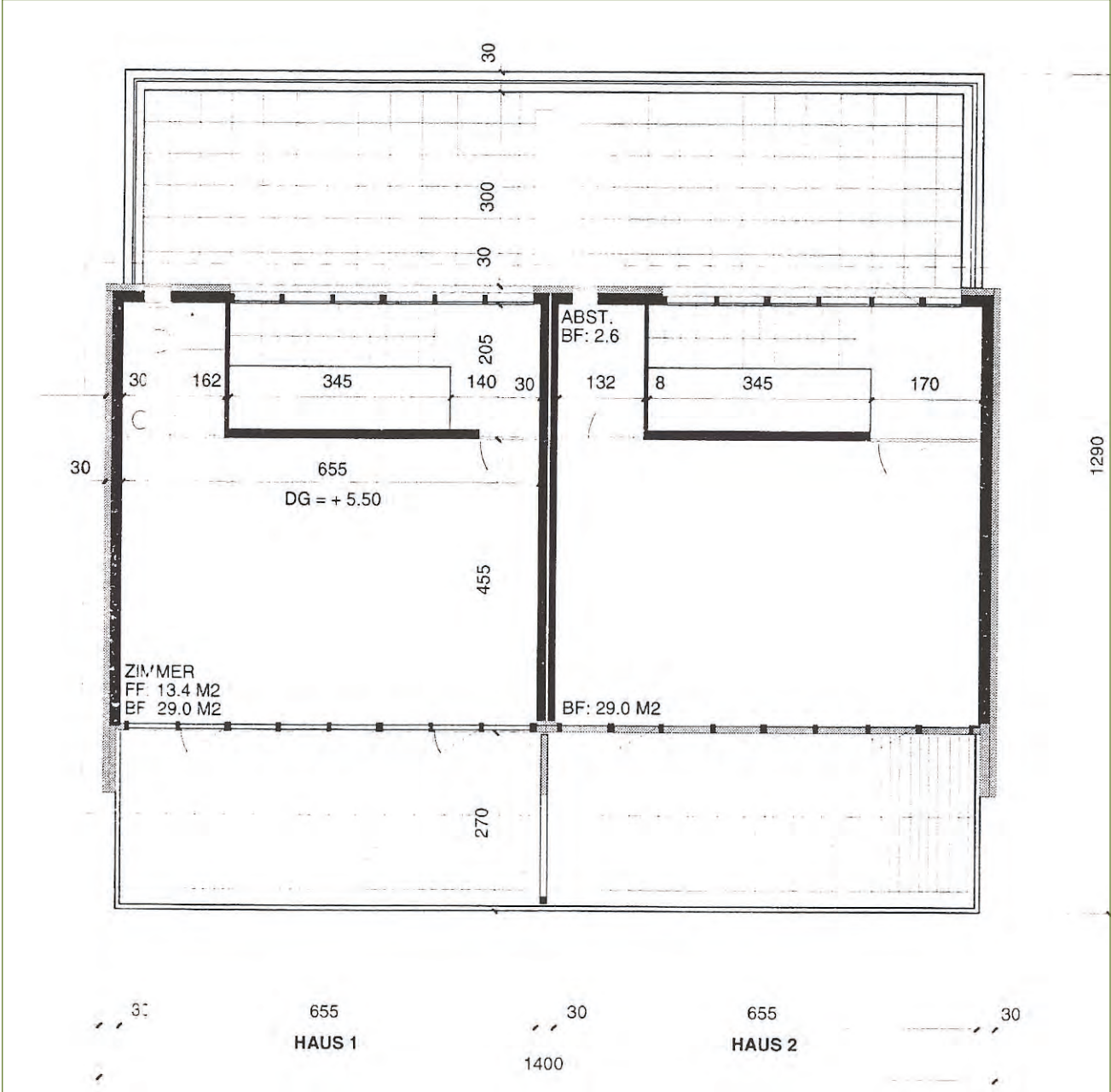




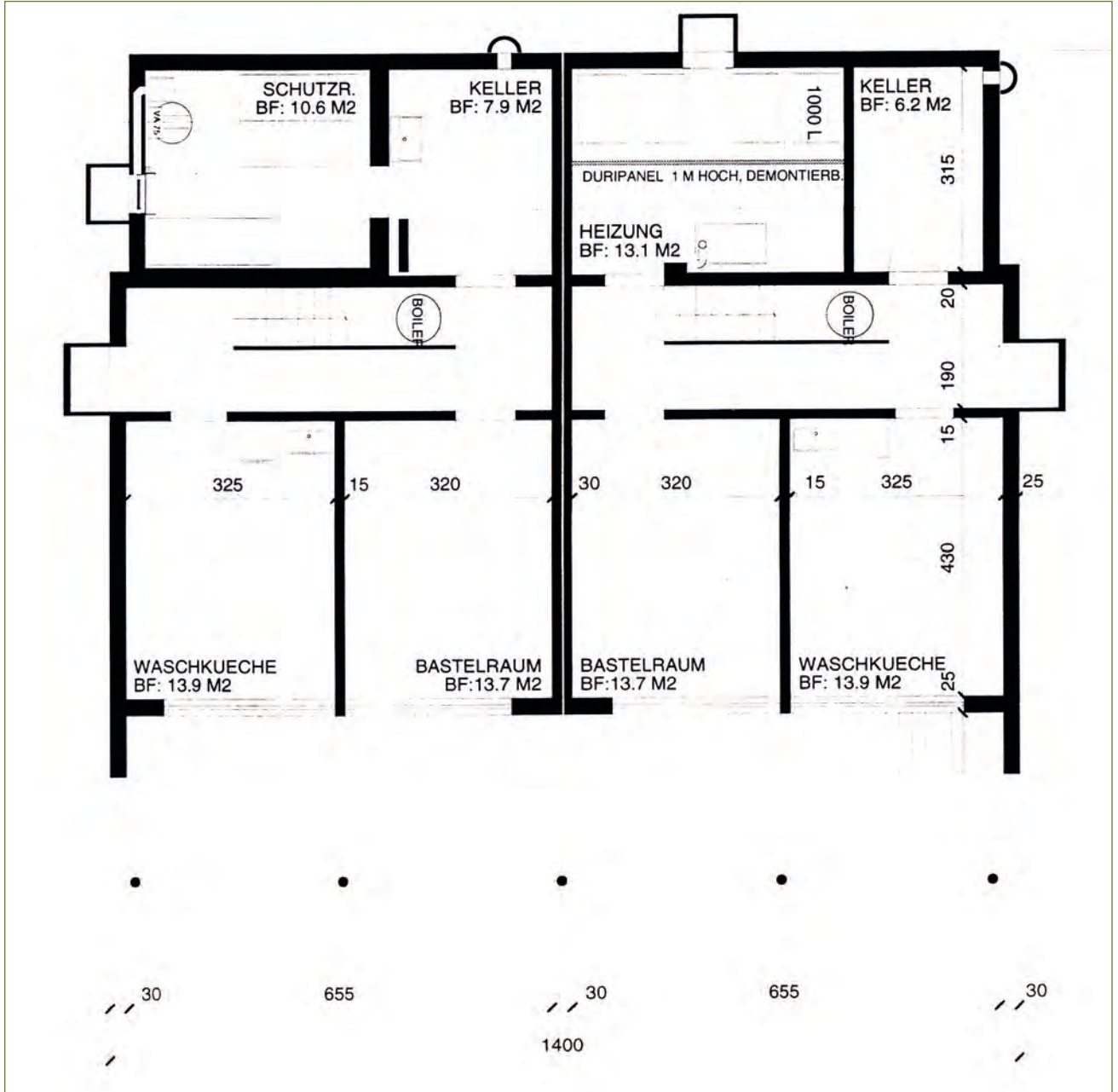
# GRUNDRISS OBERGESCHOSS HAUS 4 / 1:100



# GRUNDRISS ATTIKA HAUS 4 / 1:100



# GRUNDRISS UNTERGESCHOSS HAUS 4 / 1:100



# BAUBESCHRIEB

---

## KONSTRUKTION

<b>Bauart</b>	Massivbauweise
<b>Dachform</b>	Pulldach
<b>Dachbelag</b>	Kies
<b>Fassade</b>	Aussenwärmedämmung verputzt (mehrheitlich), Holzverkleidung
<b>Fenster und Verglasung</b>	Holzfenster mit Doppel-Isolierverglasung
<b>Sonnenschutz</b>	Sonnenstoren (vertikal, elektrisch), Rafflamellenstoren (elektrisch)

## INSTALLATIONEN UND HAUSTECHNIK

<b>Elektroinstallationen</b>	Funktionstüchtig
<b>Wärmeerzeugung</b>	Ölheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

## AUSBAUSTANDARD

<b>Küche</b>	Einbauküche mit Granitabdeckung, Induktionsherd, Dunstabzug Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spüle
<b>Separates WC (EG)</b>	Ausbau mit WC, Lavabo und Spiegel
<b>Badezimmer (OG)</b>	Ausbau mit Badewanne, Dusche, WC, zwei Lavabos, Einbauschränk und Spiegel
<b>Bodenbeläge Wohn- und Schlafzimmer</b>	Schieferplatten oder Parkett
<b>Bodenbeläge Sanitärräume</b>	Schieferplatten oder keramische Platten
<b>Wände mehrheitlich</b>	Abrieb oder Sichtmauerwerk gestrichen
<b>Decken mehrheitlich</b>	Beton (Wohnräume), Beton mit Anstrich (Kellerräume)
<b>Besonderes</b>	Schwedenofen, Spots, Einbauschränke, Waschküche mit Waschmaschine, Trockner, Lavabo und Lufttrocknungsgerät

## AUSSENRAUM

<b>Umgebungsgestaltung</b>	Funktionale Gestaltung mit Geräteunterstand, Mauer, Sitzplatz, Gartenplatten, Einfriedung, Büschen, Bäumen, Hecken und Rasenfläche
<b>Garage</b>	2 Einstellplätze im Autounterstand
<b>Zusätzliche Parkplätze</b>	keine