

DOPPELEINFAMILIENHAUS

Delphinweg 40, 5616 Meisterschwanden



Preis: Fr. 1'290'000.–

WEITERE INFORMATIONEN

Kontakt: Astrid Mock-Vogt

Mail: 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 m², 3 Etagen plus Kellergeschoss
- › Grundstückfläche 390 m²
- › 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

Ortsbeschreibung	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.
Nachbargemeinden	Seengen im Norden, Fahrwangen im Osten und Süden, Beinwil am See im Südwesten, Birrwil im Westen sowie Boniswil im Nordwesten.
Einwohnerzahl	3'282 (Stand 31.12.2023)
Standort	Das zu bewertende Objekt liegt westlich des Dorfsentrums 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.
Besonnung/Aussicht	Das Einfamilienhaus wird gut besonnt und verfügt über eine Aussicht in die nähere Umgebung, von den Obergeschossen auf Teile des Hallwilersees.
Verkehrerschliessung	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.
Bildung	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.
Einkaufsmöglichkeiten	Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, für grössere Einkäufe bieten sich Lenzburg oder Wohlen an.
Steuern	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

KATASTER- UND ZONENPLAN



Amtliche Vermessung



1: 500

agis

erstellt: 05.02.2024

OBJEKTDATEN

GRUNDANGABEN HAUPTGEBÄUDE

Baujahr	1996
Effektives Alter	28 Jahre
Wirtschaftliches Baualter	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>
Nutzfläche	ca. 157 m ²
Gebäudemass nach AGV	836 m ³
Sanierungen / Erneuerungen	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

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

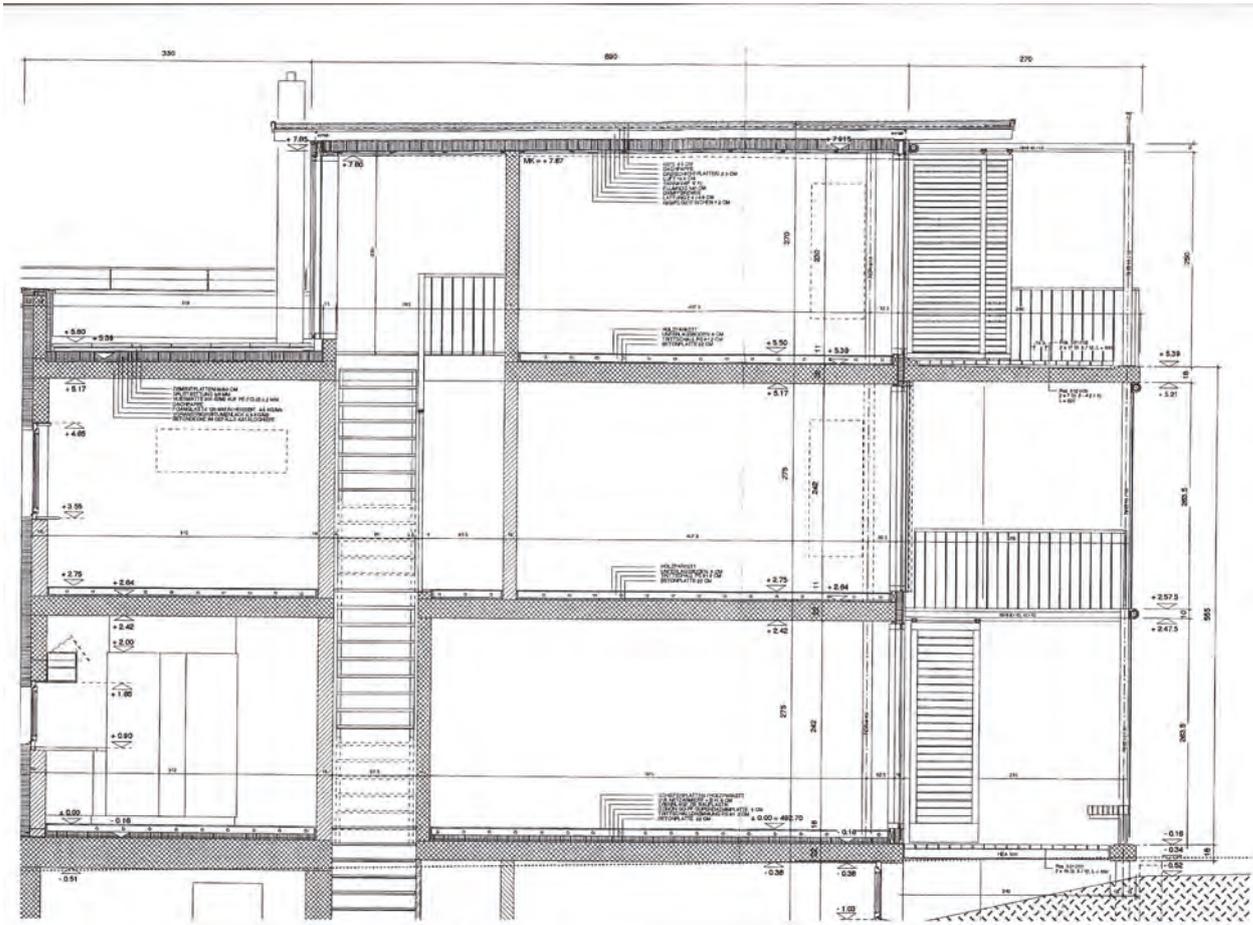
RAUMPROGRAMM

		Nutzfläche effektiv	Nutzfläche relevant
Kellergeschoss	Korridor	11.5 m ²	
	Heizungsraum	17.5 m ²	
	Kellerraum	13.5 m ²	
	Kellerraum	6.5 m ²	
	Waschküche	13.5 m ²	
Erdgeschoss	Eingang		6.5 m ²
	Wohnen / Essen		36.5 m ²
	Küche		13.0 m ²
	Separates WC		1.5 m ²
	Treppe		3.5 m ²
	Sitzplatz (gedeckt)	18.0 m ²	
1. Obergeschoss	Korridor		8.0 m ²
	Zimmer 1		13.5 m ²
	Zimmer 2		13.5 m ²
	Zimmer 3		11.0 m ²
	Badezimmer		9.5 m ²
	Treppe		3.5 m ²
	Balkon (gedeckt, via Zimmer 1)		2.5 m ²
Attikageschoss	Korridor		4.0 m ²
	Zimmer 4		28.0 m ²
	Reduit		2.5 m ²
	Terrasse Süd (teilweise gedeckt, via Zimmer 4)	16.5 m ²	
	Terrasse Nord (via Korridor)	19.5 m ²	
	Nutzfläche ca.		157.0 m²

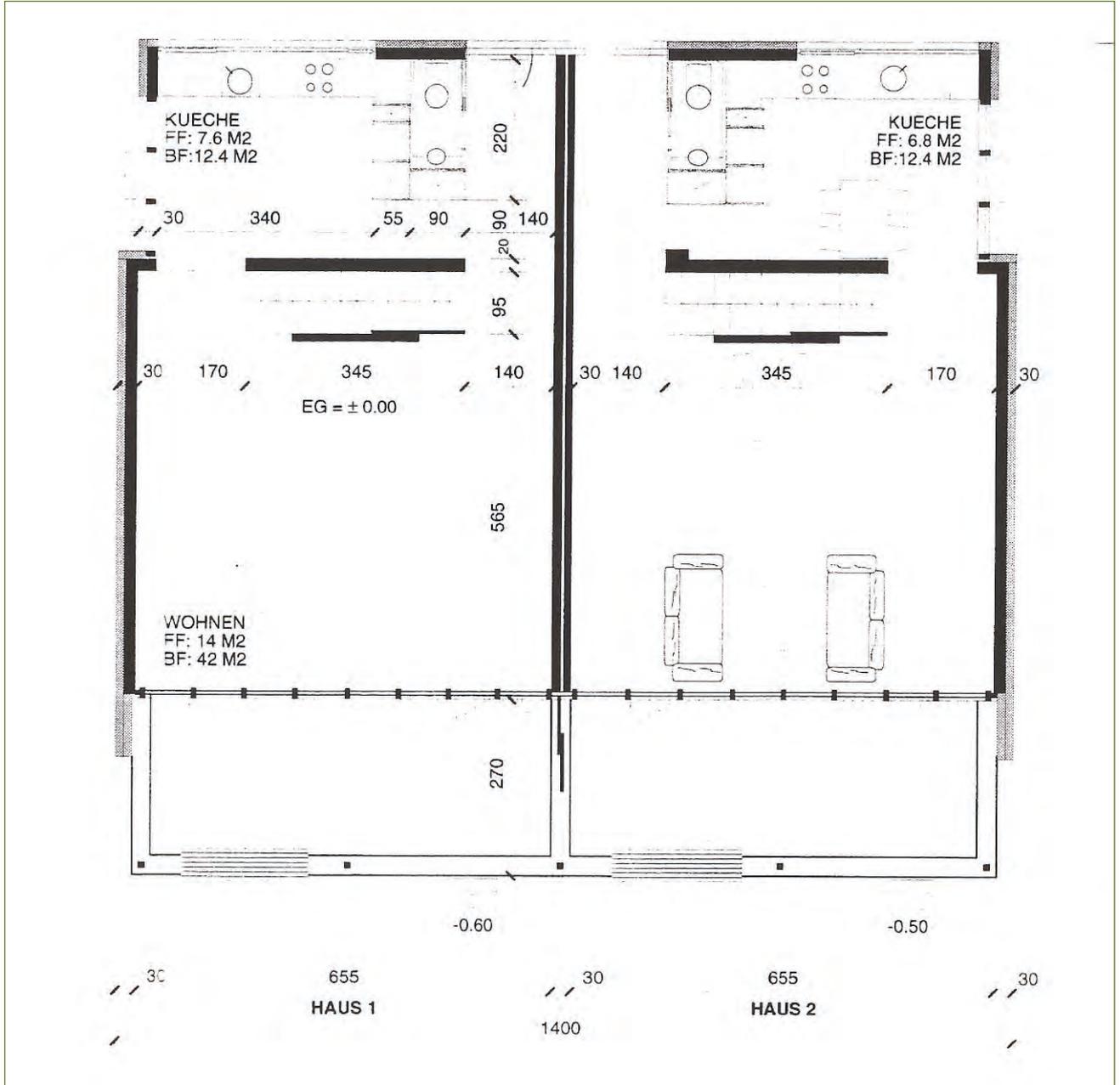
NORD- / SÜDFASSADE



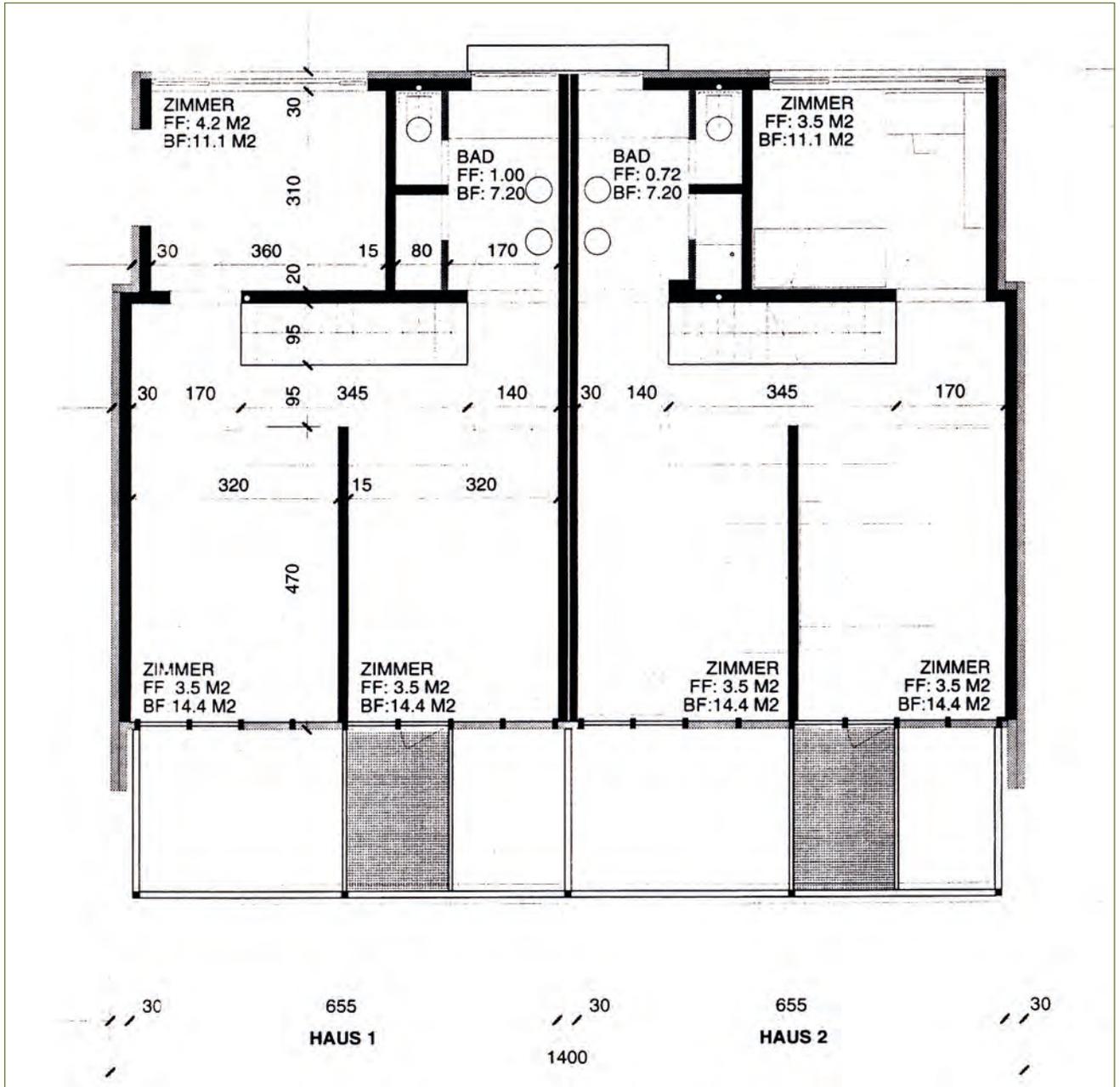
QUERSCHNITT



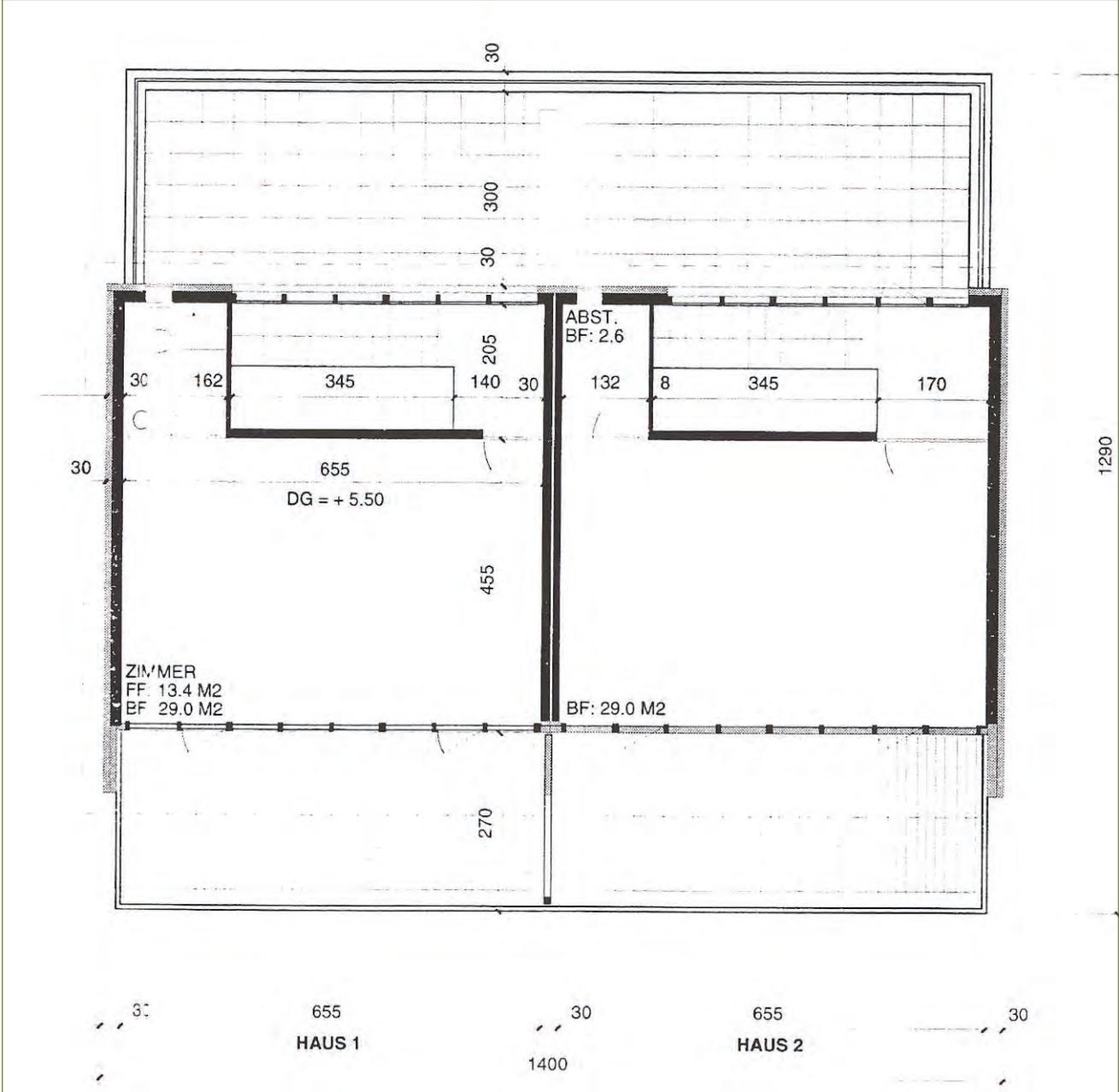
GRUNDRISS ERDGESCHOSS HAUS 4 / 1:100



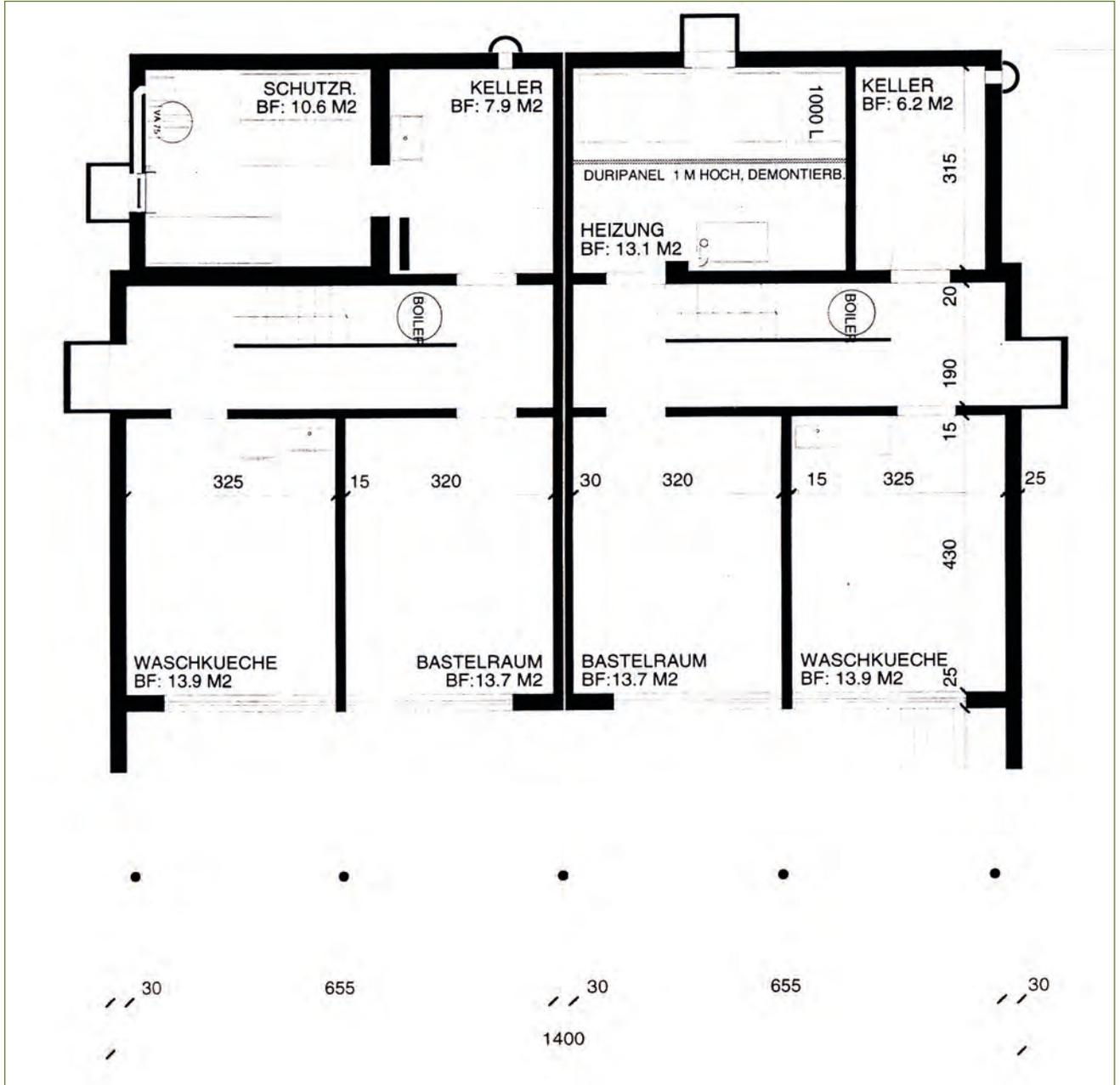
GRUNDRISS OBERGESCHOSS HAUS 4 / 1:100



GRUNDRISS ATTIKA HAUS 4 / 1:100



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS HAUS 4 / 1:100



BAUBESCHRIEB

KONSTRUKTION

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

INSTALLATIONEN UND HAUSTECHNIK

Elektroinstallationen	Funktionstüchtig
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

AUSBAUSTANDARD

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

AUSSENRAUM

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