



Hasen 5, 5617 Tennwil, Schweiz

Traumhafte 4.5 Zi.-Whg. in Tennwil mit Seesicht

Zu Fuss in 7 Min. bis zum Strandbad - Hallwilersee



Auszug per 03.03.2026

Vermarktungsart
Kaufen

Objektart
Wohnung

Verkaufspreis
CHF 1'185'000.-

Verfügbar ab
nach Vereinbarung

Zimmer
4½

Baujahr
2009

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	03
Infrastruktur	04
Objektbeschreibung	06
Details	07
Impressionen	08
Grundrisse	14
Tragbarkeitsrechnung	17
Kontakt	18

Willkommen bei der Firma NBS

Der Name beinhaltet zwei Firmen unter einem Dach, die NBS Immobilien-Verwaltung GmbH & NBS Immobilien-Treuhand GmbH. Die beiden Firmen haben unterschiedliche Zwecke im Bereich der Immobilien-Verwaltung und allgemeine Treuhandaufgaben und arbeiten Hand in Hand. Gesamtheitlich bieten wir Ihnen das ganze Spektrum von Stockwerk- und Mietliegenschaftsverwaltung, Liegenschaften Kauf- und Verkauf, Verkehrswertschätzungen, Buchhaltung- und Abschlüsse, Steuerklärungen für Privat oder Firmen und allgemeine Treuhandaufgaben, Finanzierungen von Immobilien, Kapitalanlageberatung, Vorsorgeberatung und vieles mehr. Die kompetente und zuvorkommende Betreuung unserer Kunden ist unser oberstes Ziel. Gegenseitige Offenheit, Respekt und ein gutes Vertrauensverhältnis sind für uns selbstverständlich und ermöglicht eine erfolgreiche, fortwährend gute Zusammenarbeit. Die uns übertragenen Mandate erledigen wir seriös und gewissenhaft. Wir freuen uns auf Sie.

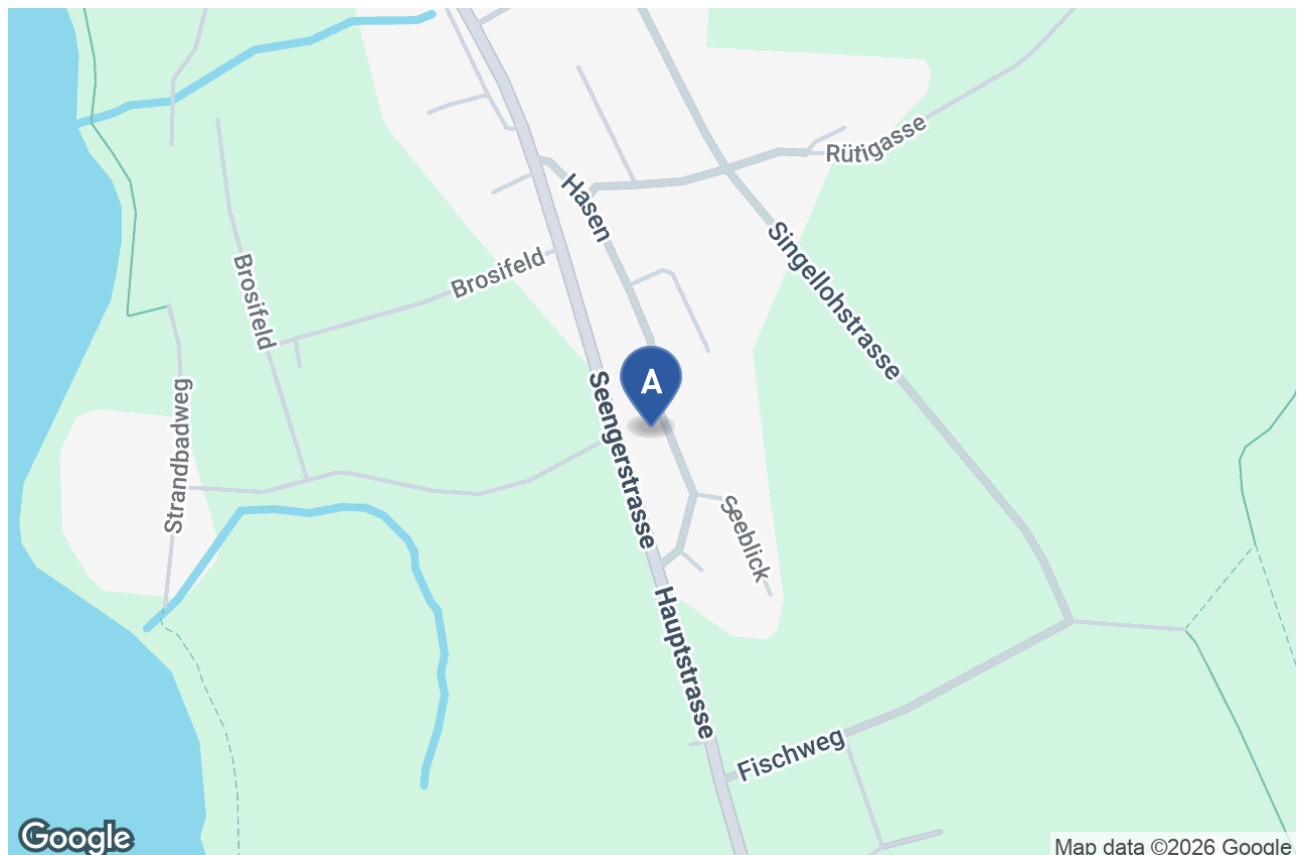
Die Gemeinde

Tennwil

5617 Tennwil liegt im Bezirk Lenzburg, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Meisterschwanden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.3% pro Jahr auf 3'310 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 9.0% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.6% verändert (Kanton: +25.0%).

Tennwil, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Meisterschwanden im Kanton Aargau, zählt zu den begehrtesten Wohnlagen am Ufer des Hallwilersee. Die privilegierte Seelage, kombiniert mit einer ruhigen, gepflegten Quartierstruktur, verleiht dem Standort eine aussergewöhnliche Wohn- und Lebensqualität. Die Region bietet eine ideale Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Wirtschaftszentren Aarau, Luzern und Zürich. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Distanz, während das Seeufer mit Strandbad, Spazierwegen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten unmittelbar vor der Haustüre liegt. Die tiefe Leerwohnungsziffer, kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung sowie die tiefe Steuerbelastung unterstreichen die Stabilität und Attraktivität dieses wertbeständigen Wohnstandortes. Tennwil steht für Ruhe, Aussicht und nachhaltige Lebensqualität auf gehobenem Niveau.

Lage



Hasen 5, 5617 Tennwil, Schweiz

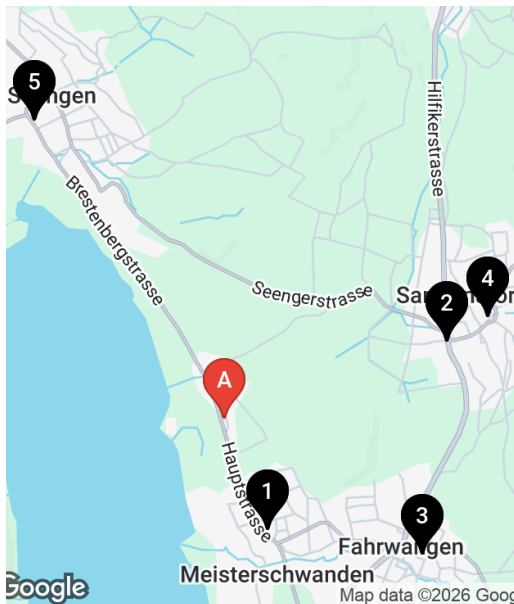
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



1. Kreisschule Oberes Seetal	13' 3' 2'
734 m	
2. Schulhaus Im Eggen	12' 3' 2'
850 m	
3. Kindergarten Hinterdorf	13' 4' 3'
900 m	
4. Privatschule Sonnenweg- deine Privatschule im Seetal Aargau	13' 4' 2'
950 m	
5. Kita Chinderstern Meisterschwan- den	13' 4' 2'
885 m	

Einkauf



1. Coop Supermarkt Meisterschwan- den	15' 4' 3'
941 m	
2. Denner Express	36' 10' 6'
1.9 km	
3. Migros-Supermarkt - Fahrwangen	35' 12' 4'
1.9 km	
4. Volg Sarmenstorf	42' 12' 7'
2.2 km	
5. VOI Seengen	38' 8' 4'
2.8 km	

Öffentlicher Verkehr



1. Tennwil, Strandbad	7'	1'	1'
350 m			
2. Tennwil	4'	1'	1'
264 m			
3. Meisterschwanden, Schulhaus	12'	3'	2'
850 m			
4. Meisterschwanden, Delphinweg	14'	3'	2'
980 m			
5. Meisterschwanden Delphin	19'	6'	3'
1200 m			

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Seesicht
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Objektbeschreibung



Diese attraktive, einzigartige Wohnung in Tennwil steht ab sofort zum Verkauf und ist ab Juni 2026 oder nach Absprache verfügbar. Zu den besonderen Merkmalen gehören zwei grosszügige Balkone beziehungsweise Terrassen auf unterschiedlichen Seiten. Die Lage der Wohnung ist direkt über der Einstellhalle, wodurch Trittschall kein Problem darstellt. Im grossen Keller befinden sich eine Waschmaschine, ein Tumbler sowie ein Waschbecken. Der Seeblick mit spektakulären Sonnenuntergängen über dem Hallwilersee ist garantiert. Die Wohnung liegt direkt an einer Bushaltestelle und das Strandbad Tennwil ist in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Der Schwedenofen im Wohnzimmer gibt ein besonderes gemütliches Flair. Ein überbreiter Parkplatz in der Einstellhalle sowie ein Parkplatz vor dem Haus gehören zur Wohnung und sind im Preis inbegriffen.

Flächen / Raumaufteilung:

- Wohnzimmer	49.0 m ²	- Bad / WC	6.3 m ²
- Küche / Essen	17.0 m ²	- Zwischengang	4.3 m ²
- Zimmer 1	17.6 m ²	- Garderobe	9.5 m ²
- Zimmer 2	13.4 m ²	- Dusche / WC	4.4 m ²
- Zimmer 3	14.0 m ²	- Technik	3.6 m ²

Total Wohnung **139.1 m²**

Balkon Nord/Ost 36.3 m²

Balkon Süd/West 44.6 m²

Balkon 1+2 Total 80.9 m²

Keller/Waschküche 22.6 m²

Vereinbaren Sie gerne eine unverbindlichen Besichtigungstermin.

Details

Hauptangaben

Nutzung

Wohnen

Objektart

Wohnung

Zimmer

4½

Etage

1

Badezimmer

1

Anzahl Gäste WC

1

Zustand

Gepflegt

Verfügbar ab

15.06.2026

Baujahr

2009

Parzellen-Nr.

362.03

Energie

Wärmeerzeugung

Wärmepumpe

Wärmeverteilung

Bodenheizung

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche

139 m²

Balkonfläche

81 m²

Kellerfläche

22 m²

Finanzen

Verkaufspreis

CHF 1'185'000.-

Zusatzangebote

Aussenparkplatz

1 x Inklusiv

Tiefgarage

1 x Inklusiv

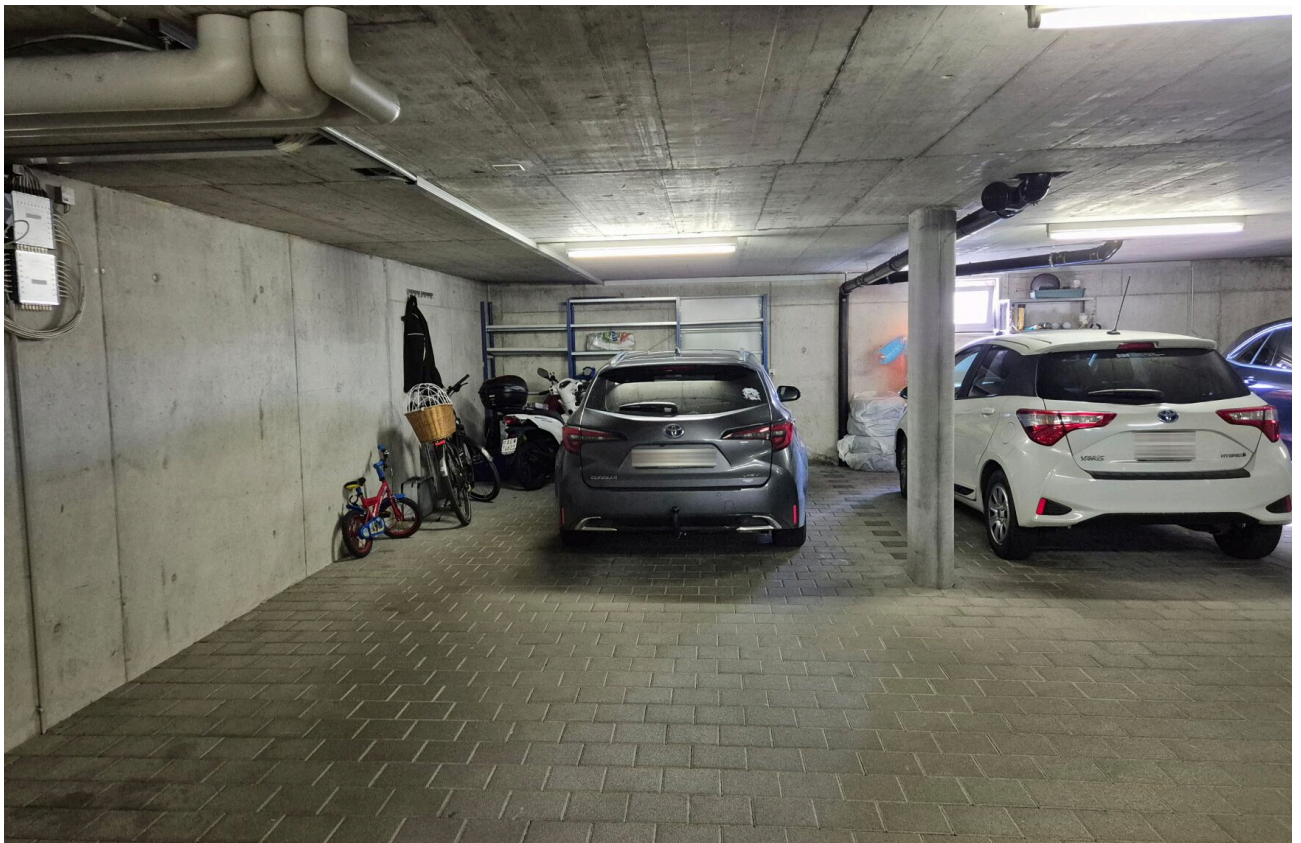
Impressionen



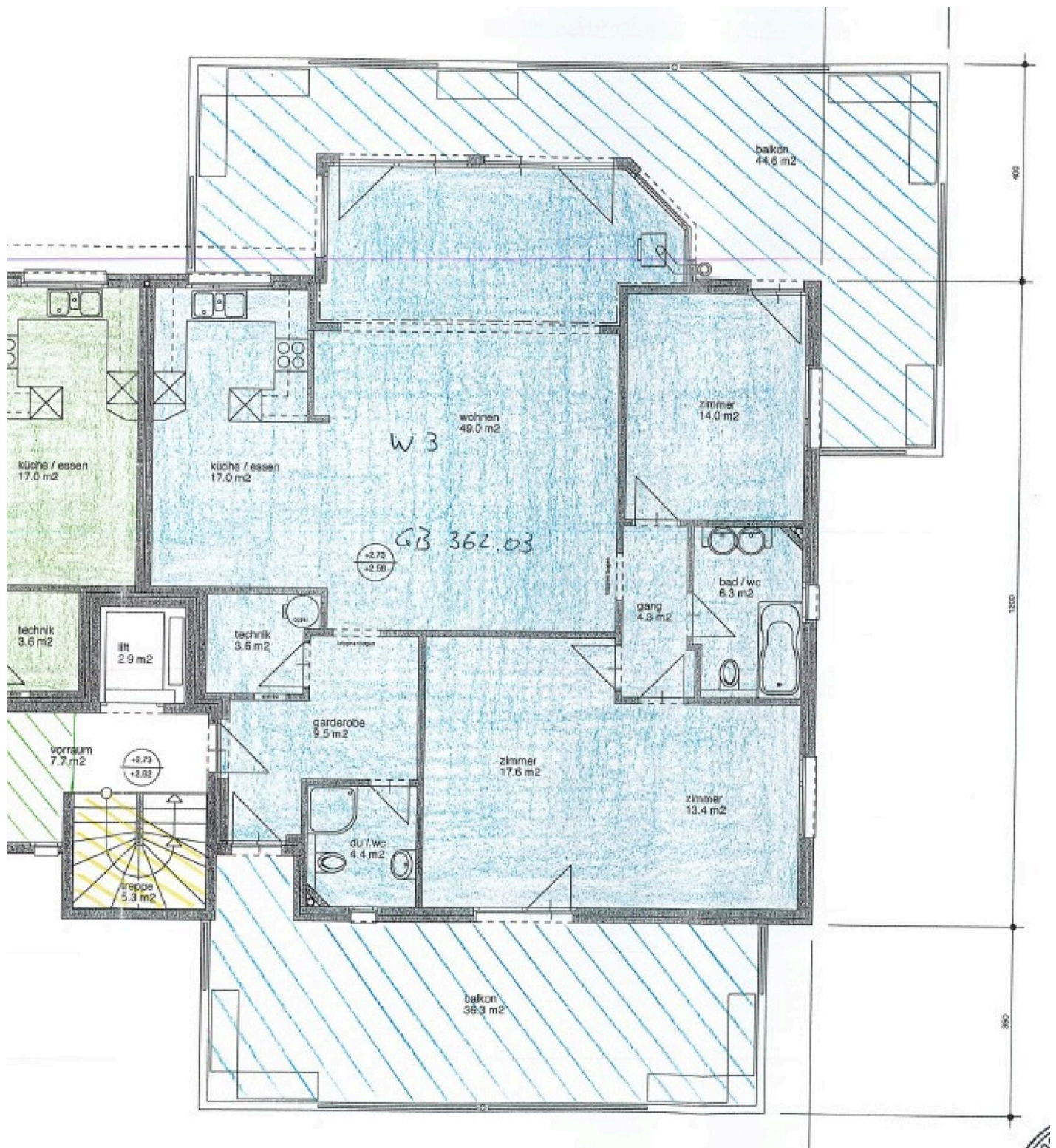


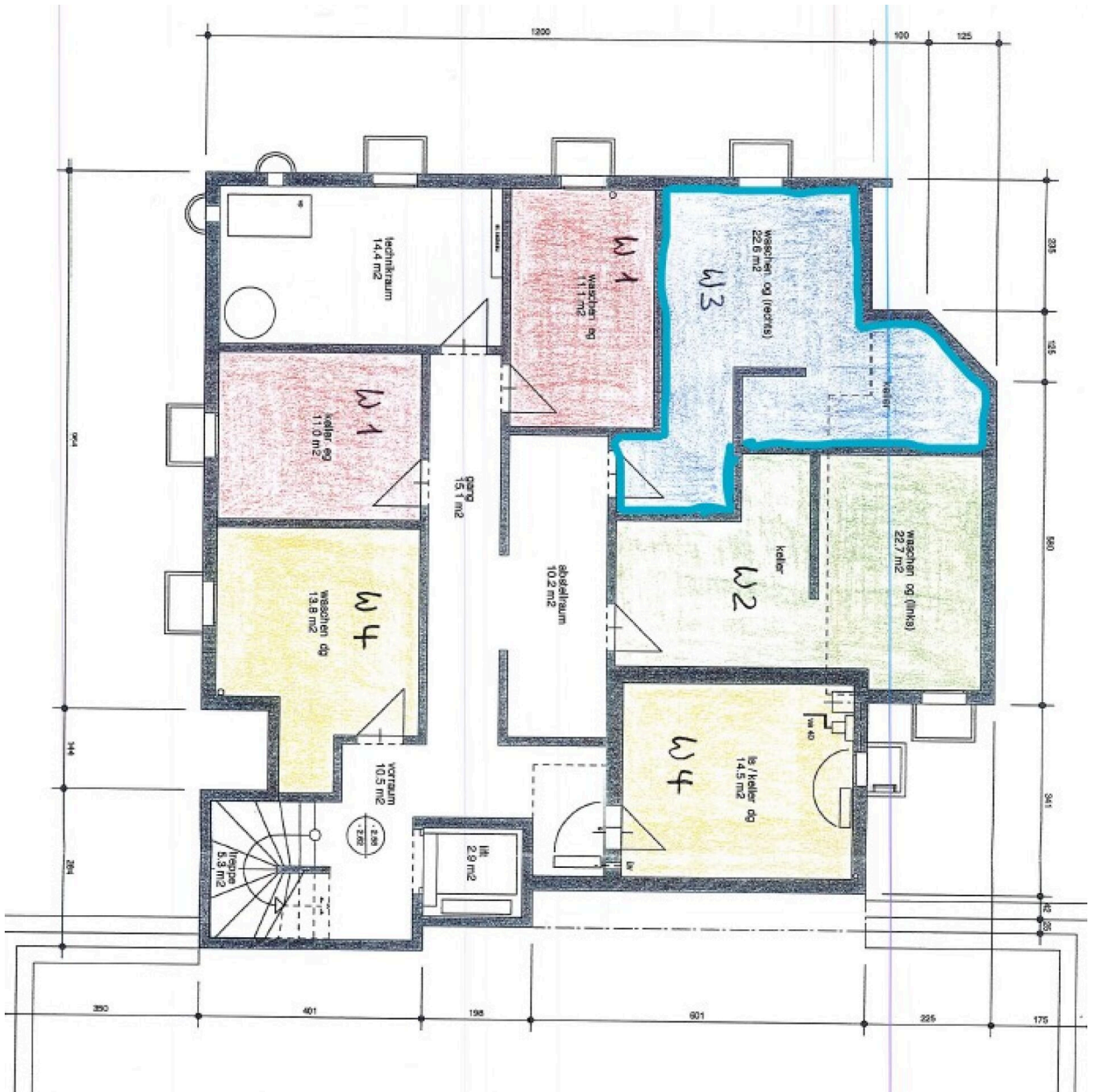












Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

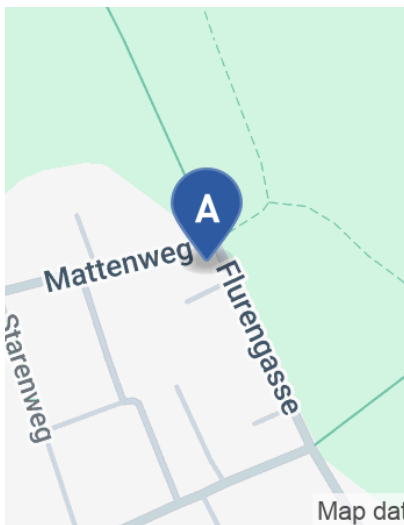
Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	1'185'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	948'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	790'000.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	158'000.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	237'000.–			20.00%
Kosten		5'815.–	69'783.–	
Zinsen		3'950.–	47'400.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		878.–	10'533.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		988.–	11'850.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		17'446.–	209'350.–	
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. NBS Immobilien-Verwaltung 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

David Fischer - Geschäftsführer
NBS Immobilien-Verwaltung GmbH
 verwaltung@nbs-fischer.ch



Firmendaten

NBS Immobilien-Verwaltung GmbH
 Mattenweg 34
 5616 Meisterschwanden

Öffnungszeiten

Dann sind wir für Sie da:

Montag – Freitag	Die Büros sind während den
08:30 – 12:00 Uhr	kantonalen Feiertagen ge-
13:30 – 17:00 Uhr	schlossen.

Disclaimer

In der vorliegenden Dokumentation sind alle Angaben oder Bilder ohne Gewähr. Mögliche Irrtümer bleiben vorbehalten und die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben werden ausdrücklich ausgeschlossen.