



## FAMILIENFREUNDLICH UND TOPGEPFLEGTES DOPPELEINFAMILIENHAUS



### ADRESSE

Brüggliacher 25, 5604 Hendschiken



### OBJEKTART

Doppeleinfamilienhaus



### VERKAUFSPREIS

CHF 1'080'000.-



### VERFÜGBAR AB

01.04.2027



### NETTOWOHNFLÄCHE

150 m<sup>2</sup>



### ZIMMER

5.5



### BAUJAHR

1996

## Inhaltsverzeichnis

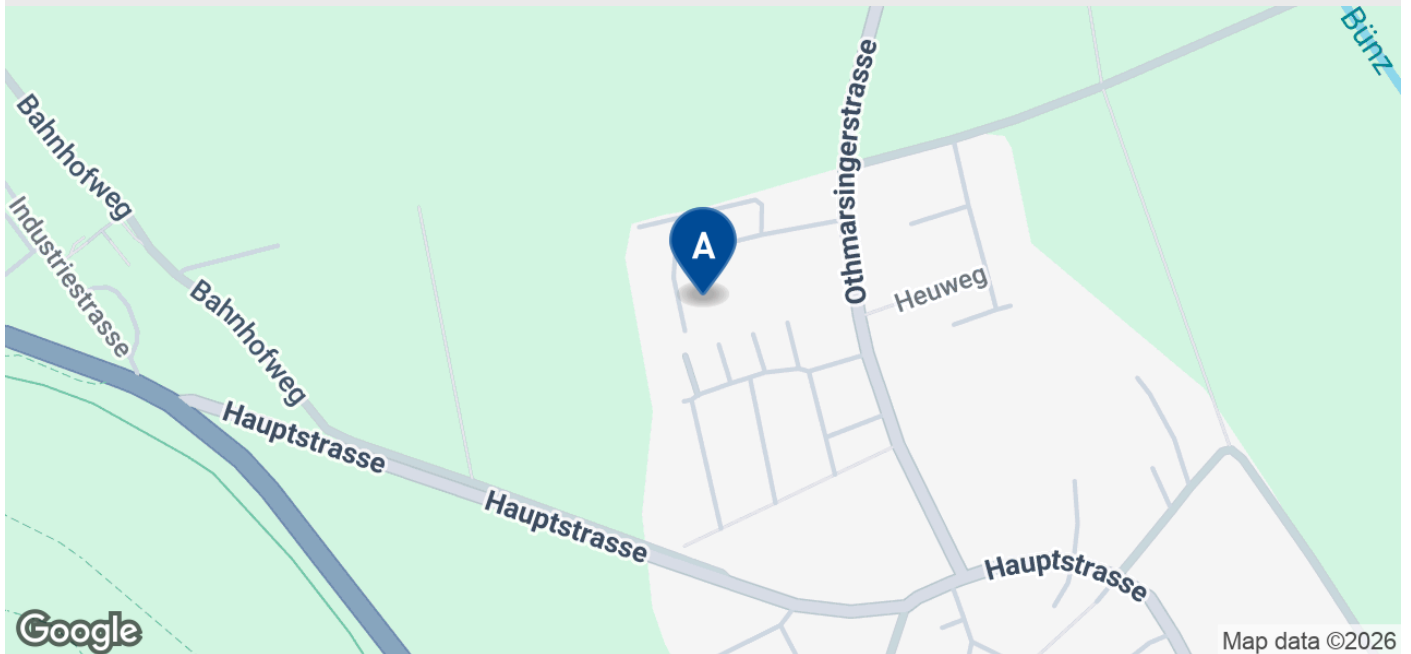
Lage .....	03
Infrastruktur .....	04
Beschreibung .....	06
Detailbeschrieb .....	07
Impressionen .....	08
Dokumente .....	16
Kontakt .....	24

## Lage

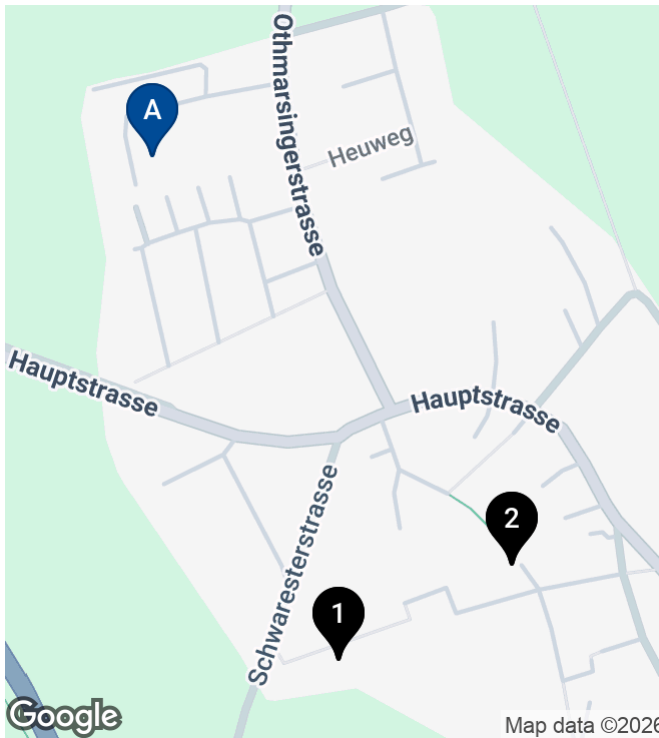


### ADRESSE

Brüggliacher 25, 5604 Henschiken



## Infrastruktur






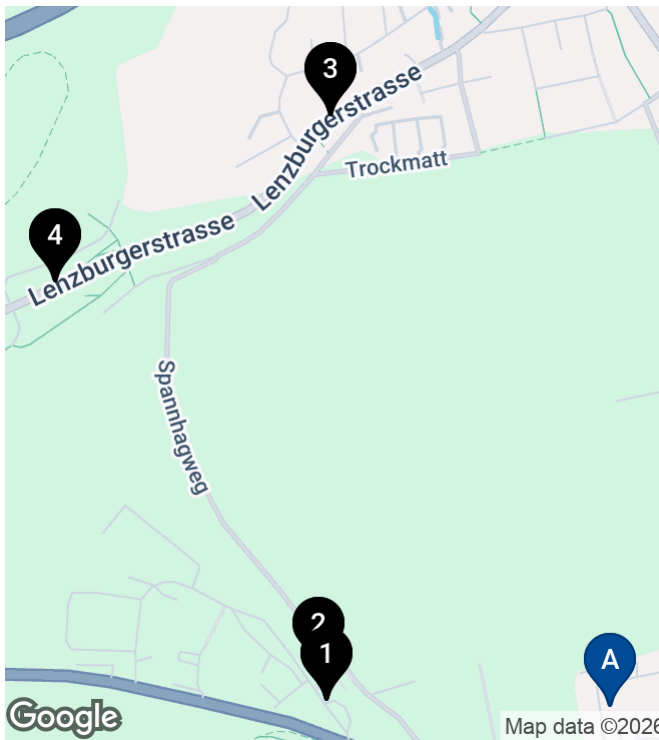
### Schulen und Ausbildungsstätten

			
<b>1 Kindergarten</b> 432 m	10'	3'	2'
<b>2 Schulhaus Hendschiken</b> 438 m	12'	3'	3'






### Einkauf

			
<b>1 Volg</b> 533 m	11'	3'	2'
<b>2 Coop Pronto Shop mit Tankstelle ...</b> 677 m	19'	6'	4'
<b>3 Coop Supermarkt Othmarsingen</b> 1.3 km	20'	5'	3'



## Öffentlicher Verkehr

			
<b>1 Hendschiken, Bahnhof</b> 456 m	16'	5'	3'
<b>2 Hendschiken</b> 474 m	15'	5'	3'
<b>3 Othmarsingen, Högern</b> 1.1 km	24'	7'	3'
<b>4 Othmarsingen, Militärbetriebe</b> 1.1 km	29'	8'	4'

## Beschreibung

Zu verkaufen in ruhigen und verkehrsfreien Brügglacherquartier ein ideales 5.5-Zimmer Haus für eine Familie mit Platzbedarf. Die 150 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche sind optimal eingeteilt:

### Erdgeschoss

- Wohnen/Essen/Küche
- Entrée
- Gäste WC

### 1. Obergeschoss

- 3 Zimmer
- Badezimmer

### Dachgeschoss

- Studio
- Dusche/WC

### Untergeschoss

- Waschküche und Haustechnik
- Keller
- Hobbyraum

Die Liegenschaft ist in einem sehr gepflegtem Zustand und sowohl die **Küche wie auch das Bad wurden kürzlich aufwendig renoviert**. Ebenfalls überzeugt die Liegenschaft mit einer sehr hübschen Gartenanlage.

2 Garagenboxen sind im Kaufpreis inbegriffen

Bezug per Frühling 2027

Verkaufspreis CHF 1'080'000.00

**Interesse?** Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Detailbeschreibung

### Eckdaten

<b>Verfügbar ab</b>	01.04.2027
<b>Zimmer</b>	5.5
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Anzahl Gäste WC</b>	1
<b>Baujahr</b>	1996
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmepumpe
<b>Wärmeverteilung</b>	Bodenheizung

### Angebot

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'080'000.-
----------------------	-----------------

### Flächen

<b>Nettowoohnfläche</b>	150 m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------

### Eigenschaften

- Garage
- Gepflegt
- Kinderfreundlich
- Ruhig
- Sonnig

## Impressionen





**Küche**



**Wohnen, Essen, Küche**



Wohnzone



Küche



Badezimmer



Treppe



**Dachgeschoss**



**Nasszelle im  
Dachgeschoss**



**Kinderzimmer**



**Keller**



Garten



Garten



Sitzplatz

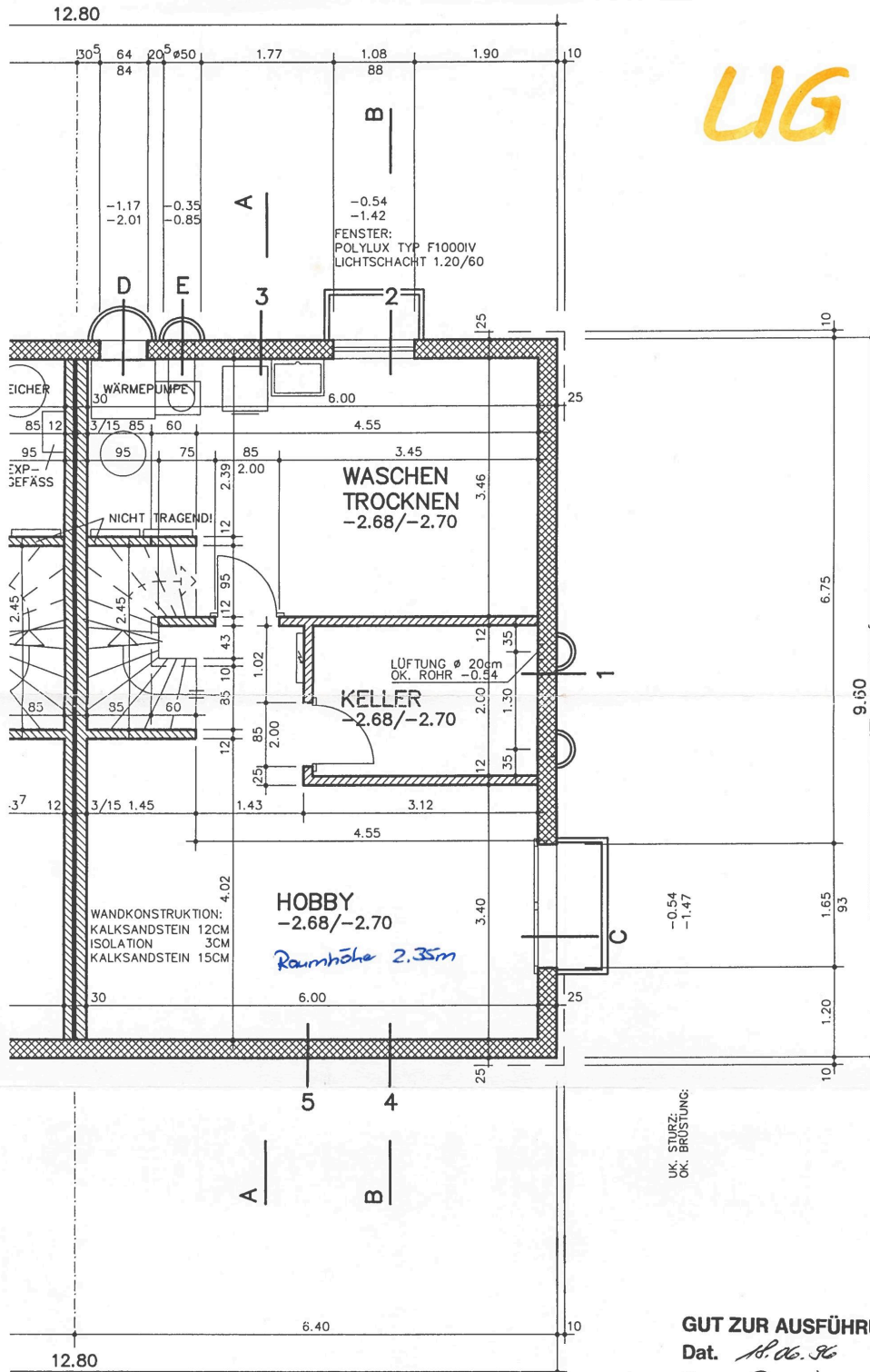


Quartier

## Situationsplan

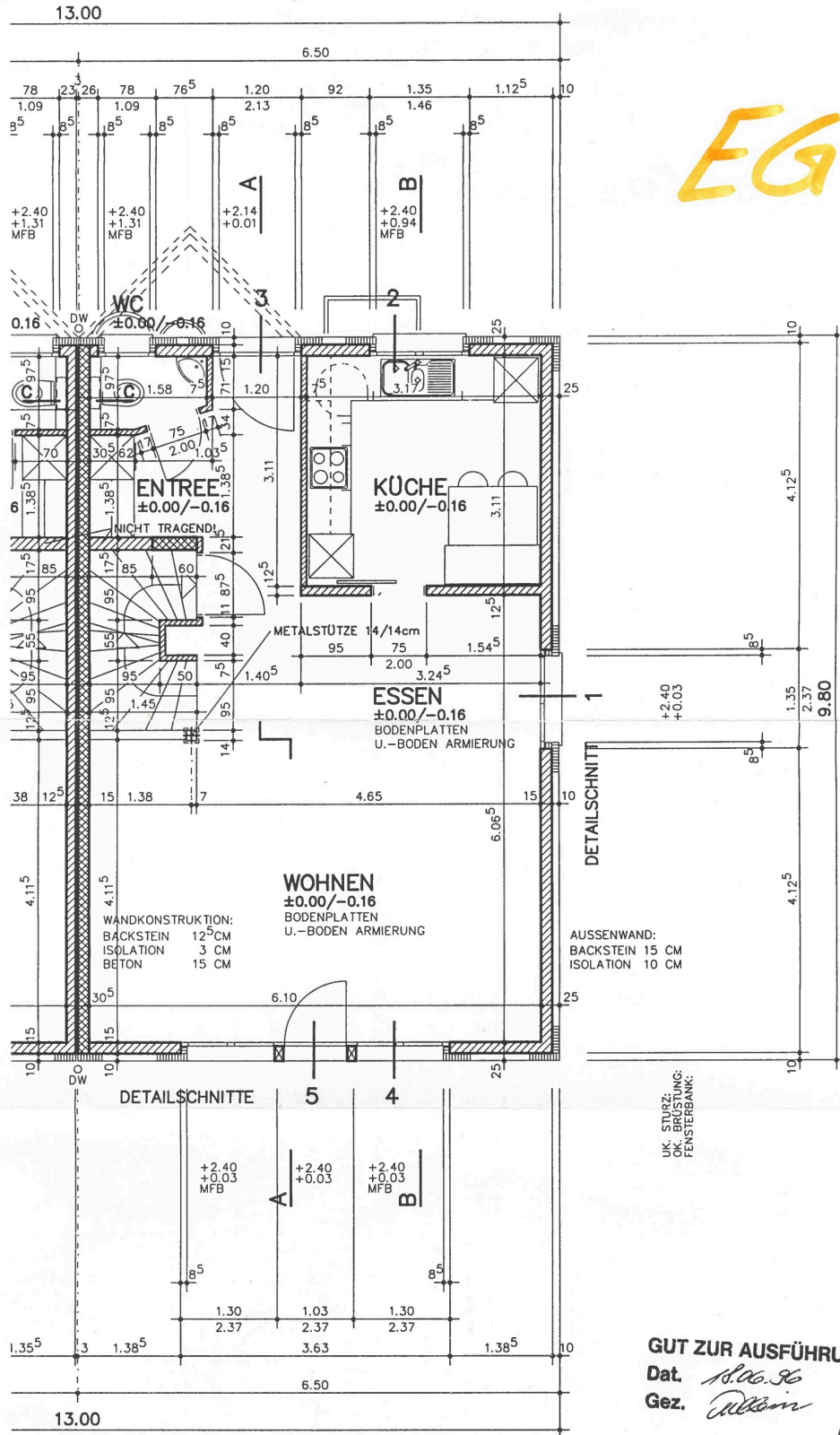


## Grundriss Untergeschoss



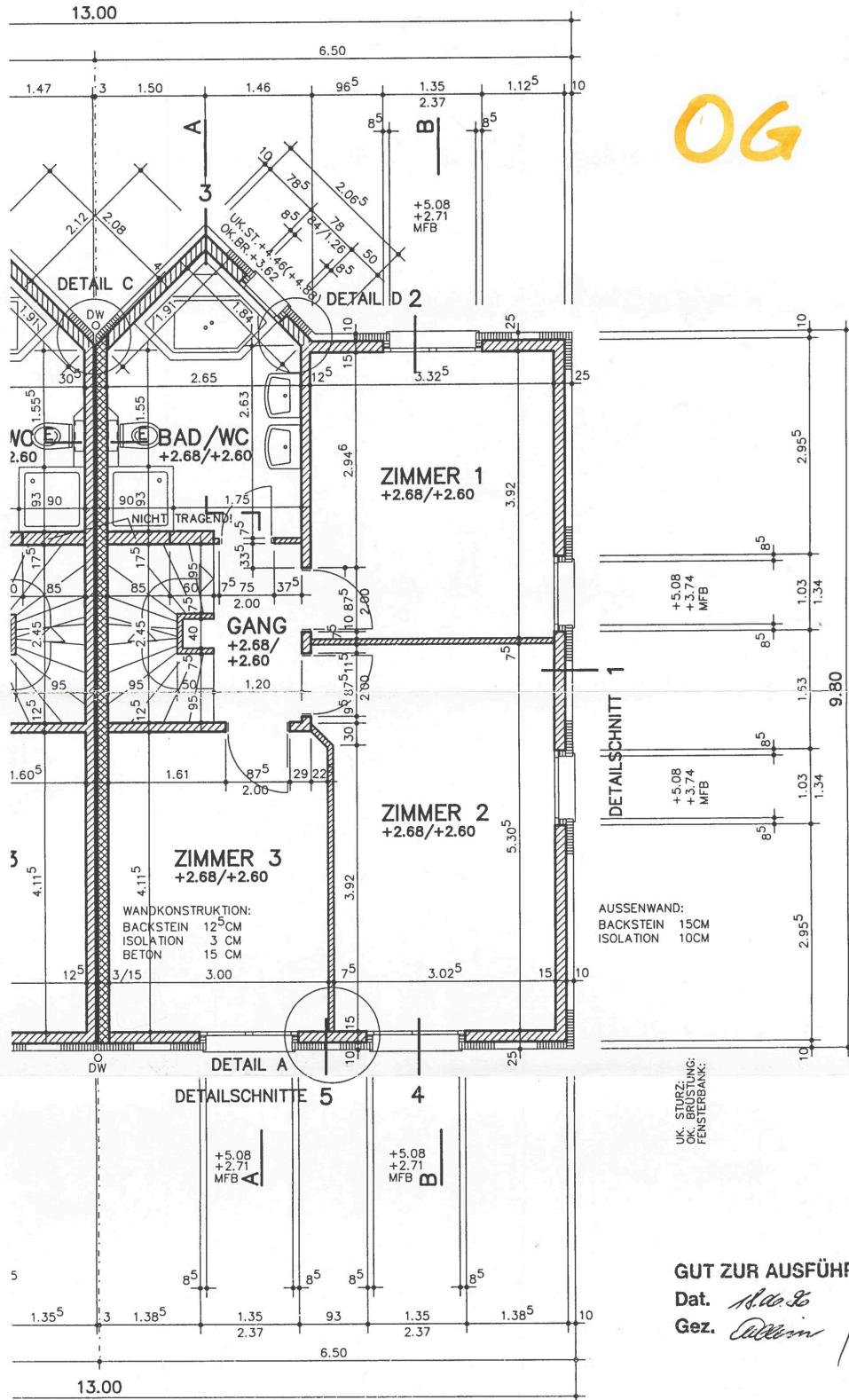
HAUS 13

## Grundriss Erdgeschoss



HAUS 13

## Grundriss Obergeschoss

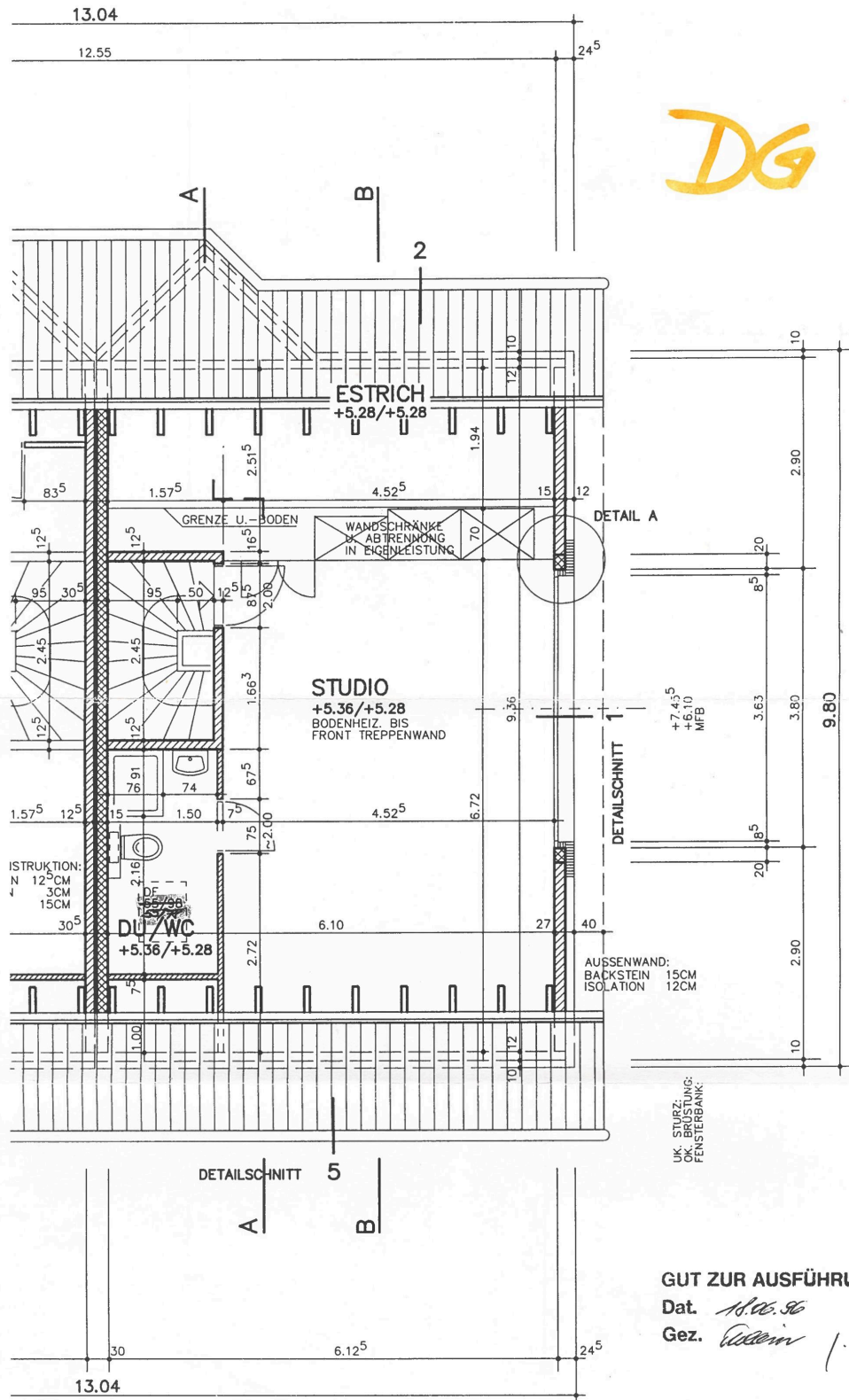


GUT ZUR AUSFÜHRUNG

Dat. *H. de. G.*

Gez. *Adrian J. Klein*

## Grundriss Dachgeschoss





### DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Bleichemattstrasse 12  
Postfach, 5001 Aarau  
Telefon 062 836 38 85  
vertrag@die-agv.ch  
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 203689

#### Policen-Nr. 59416

Aarau, 17. November 2025  
ANP



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	29.05.2019	Gebäude-Nr.	HEN.00519
Index-Punkte	559	Volumen	703 m <sup>3</sup> nach SIA 116
Baujahr	1996	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Henschiken, Brüggliacher 25		
Beschrieb	Einfamilienhaus, Gartenschopf		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 633'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
<b>Feuer- und Elementarschaden- versicherung</b>				<b>215.25</b>
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	633'000	0.330	208.90	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	6.35	
<b>Gebäudewasser-Versicherung</b>				<b>288.20</b>
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		0.400	253.20	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				25.15
Interventionsabgabe		0.045		28.50
Präventionsabgabe		0.030		19.00
<b>Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen</b>				<b>576.10</b>

**Tipp:** Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

### Grundbuchauszug Liegenschaft Henschiken / 1239

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Henschiken (BFS-Nr. 4198)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1239
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH157505871132
Fläche	273 m <sup>2</sup> ,
Mutation	
Plan-Nr.	33
Lagebezeichnung	Brüggliacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 67 m <sup>2</sup> Strasse, Weg, 13 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 193 m <sup>2</sup>
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Brügglacher 25, 5604 Henschiken 00 Gartenschopf, Versicherungs Nr.: 519, 67 m <sup>2</sup>
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Keine

#### Eigentum

Alleineigentum	09.08.2001 007-2997 Kauf
----------------	--------------------------

#### Anmerkungen

Keine

#### Dienstbarkeiten

16.09.1996 007-4242	(L) Fusswegrecht ID.007-1955/003191 z.G. LIG Henschiken 4198/1230 z.G. LIG Henschiken 4198/1231 z.G. LIG Henschiken 4198/1232 z.G. LIG Henschiken 4198/1233 z.G. LIG Henschiken 4198/1234 z.G. LIG Henschiken 4198/1235 z.G. LIG Henschiken 4198/1236 z.G. LIG Henschiken 4198/1237 z.G. LIG Henschiken 4198/1238 z.G. LIG Henschiken 4198/1240 z.G. LIG Henschiken 4198/1241
16.09.1996 007-4242	(R) Fusswegrecht ID.007-1955/003191 z.L. LIG Henschiken 4198/1231 z.L. LIG Henschiken 4198/1232 z.L. LIG Henschiken 4198/1233 z.L. LIG Henschiken 4198/1234 z.L. LIG Henschiken 4198/1236 z.L. LIG Henschiken 4198/1237 z.L. LIG Henschiken 4198/1238 z.L. LIG Henschiken 4198/1240 z.L. LIG Henschiken 4198/1241
16.09.1996 007-4242	(R) Mitbenützung der Heizanlage ID.007-2010/003195 z.L. LIG Henschiken 4198/1238
16.09.1996 007-4242	(L) Mitbenützung der Heizanlage ID.007-2010/003196 z.G. LIG Henschiken 4198/1238

#### Grundlasten

Keine

#### Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Keine

#### Grundpfandrechte

06.03.1997 007-934	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 10%, ID.007-2010/001774, Gesamtpfandrecht, mit Henschiken/1209-13 Henschiken/1209-15 Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Bergdietikon Genossenschaft, Bergdietikon	24.09.1996 007-4390
--------------------	---	---------------------

## GB Auszug

06.03.1997 007-935	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 154'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.007-2010/001775, Gesamtpfandrecht, mit Hendschiken/1209-13 Hendschiken/1209-15 Grundpfandgläubiger Raiffeisenbank Bergdietikon Genossenschaft, Bergdietikon	
12.07.2018 023-2018/7909/0	Register-Schuldbrief, Fr. 136'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2018/000965, Gesamtpfandrecht, mit Hendschiken/1209-13 Hendschiken/1209-15 Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)	12.07.2018 023-2018/7909/0

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	19.04.2026	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	19.04.2026	Keine

### Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend), Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten:	anzeigen

## Kontaktaufnahme



### Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller  
Inhaber

T: 062 832 11 55  
[immobilien@kellermuellerpartner.ch](mailto:immobilien@kellermuellerpartner.ch)



### Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a  
5034 Suhr

T: 062 832 11 55

[immobilien@kellermuellerpartner.ch](mailto:immobilien@kellermuellerpartner.ch)  
[www.kellermuellerpartner.ch](http://www.kellermuellerpartner.ch)