

Willkommen in Seengen zu vermieten

3½ Zimmer Mietwohnung



Mehrfamilienhaus von Westen



3½ Zimmer Parterre Wohnung

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44
Fax: 062/785 22 56

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch

IMMO
GROB
Immobilien-Treuhand

Die Lage

Facts zur Gemeinde



Seengen am Hallwilersee – attraktiv, aktiv

Seengen, am Nordende des Hallwilersees, in einer wunderschönen und teilweise geschützten Landschaft gelegen, wurde erstmals 893 urkundlich als „Seynga“ erwähnt. Man nennt das Seetal auch die Visitenstube des Aargaus. Verschiedene noch bestehende Bauten wie etwa das Wasserschloss Hallwyl, das Schlosshotel Brestenberg, die marktante reformierte Kirche oder das Dorfmuseum „Alte Schmitte“ sind Zeitzeugen der Dorfgeschichte.

Die schöne Lage am See, der Blick in die Alpen, die fortschrittliche Infrastruktur, die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und nicht zu vergessen der sehr attraktive Steuerfuss haben seit Jahren zu einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum geführt. Ein grosses Angebot für Neuzuzüger an aktiven und attraktiven Vereinen. Das ursprüngliche Bauerndorf hat sich zum attraktiven Wohnort mit guten Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Gewerbebetrieben entwickelt.

Einwohner

Das Dorf zählt heute rund 4'400 Einwohner

Steuerfuss

72% natürliche Personen

Mikrolage

Das Objekt liegt 500 m vom Zentrum, sonnig und mit schönem Umschwung. Ausgewogene Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde, Lebensmittelgeschäfte, Metzgereien, Bäckereien, verschiedene Fachgeschäfte usw. sowie Ärzte, Zahnärzte, eine Apotheke und Banken vertreten. Ergänzende und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahe liegenden Orte Seon und Lenzburg.

Erschliessung zu Infrastrukturen in Gehminuten oder Fahrrad:

- Kindergarten 10 Min.
- Unterstufe 15 Min.
- Oberstufe 15 Min.
- Einkaufen 10 Min.
- Öffentlicher Verkehr BUS 15 Min.

Makrolage

Abseits vom grossen Verkehr aber unweit vom Nationalstrassennetz und gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, lässt es sich in Seengen hervorragend leben. Die **Autobahnanschlüsse** A1 Lenzburg / Aarau Ost sind 20 Fahrminuten entfernt.

Seengen liegt an der Kantonsstrasse von Meisterschwanden nach Boniswil, wo sie auf die Hauptstrasse von Lenzburg über Hochdorf nach Luzern trifft. Die Kantonsstrasse führt nach Egliswil und nach Sarmenstorf. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch zwei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg.



Geographischer Lageplan



Kurzbeschreibung

Wohnung:

3½ - Zimmer mit gut konzipiertem Wohnraum, hellen Räumen, grossen Fenstern und eine überdachte Terrasse mit Weitsicht nach Westen.

- Sonnige, ruhige Lage mit guten Anbindungen ÖV und Privatverkehr.
- Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe und Wandschrank.
- Helle Räume, verlegt mit Keramikplatten und Parkett.
- Offenes Wohn- Esszimmer mit Ausgang zum Balkon.
- Offene Küche mit Granitabdeckung, Chromstahlbecken, Glaskeramik-kochfeld, Dampfabzug, Backofen kombiniert mit Steamer, Geschirrspüler und Kühlschrank.
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Doppellavabo mit Unterschrank und Spiegelschrank und einem Fenster
- Reduit mit Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog.
- Bodenheizung.
- Terrasse überdacht, Sonnenstore und Weitsicht nach Westen.
- 1 Kellerabteil.
- Veloraum
- 1 Autoeinstellhallenplatz.

Mehrfamilienhaus:

Das Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen ist Teil der Überbauung Altweg mit 3 Mehrfamilienhäusern mit guter Bauqualität, Das Wohnhaus befindet sich an zentraler, ruhiger Lage, gute Architektur mit Lichtdurchfluteten Räumen und einem durchdachten Raumkonzept. Die Wohnungen sind Ost-West ausgerichtet mit einer guten Besonnung. Durch die grossen gedeckten und windgeschützten Balkone (Loggien) haben sie einen gemütlichen Aussenbereich mit Privatsphäre.

Umgebung:

Schöne Umgebungsgestaltung mit Rasen, Blumen Sträucher, Bäumen und einem Kinderspielplatz.

Bauqualität/Ausstattung:

Sehr gute Bau- und Ausführungsqualität des gesamten Gebäudes. Gute und bewährte Baumaterialien. Die Bausubstanz hinterlässt einen sehr guten Eindruck.

Zustand:

Guter Zustand der Gebäudestruktur, der Gebäudeteile und der Materialien. Die Umgebung um die Liegenschaft sowie das Gebäude wirken sehr gepflegt.

Autoabstellplätze:

Einstellhallenplätze befinden sich in der Tiefgarage, Besucherparkplätze sind draussen vorhanden.

Raumprogramm

Wohnung	Einteilung	Nutzfläche m2	Wohnfläche m2
Parterre:	Entrée / Gang		10.6
	Reduit		3.5
	Essen/Wohnen		29.7
	Küche		6.2
	Badezimmer		8.3
	Zimmer 1		19.4
	Zimmer 2		13.1
Balkon	Gedeckter Sitzplatz	18.8	
Nutz- und Wohnfläche		18.8	90.8

Baukonstruktion und Ausbau

Der folgende Baubeschrieb besitzt lediglich informativen Charakter, auf einen ausführlichen Baubeschrieb wird verzichtet. Der Baubeschrieb bezieht sich auf Planunterlagen (sofern vorhanden).

- Beton- und Stahlbeton** Betonstärken, Armierung, Zementdosierung, Dichtungszusätze, Dilatationsfugen nach Angabe Bauingenieur.
Fundamentplatte 25 cm auf Magerbetonsohle.
Boden Einstellhalle und UG in Hartbetonbelag 30 + 50 mm Dicke - Untergeschoss: Aussenwände 25cm, Innenwände und Stützen nach Statik, Aussen-treppen und Rampen in Beton.
Geschossdecken und Decken über Einstellhalle nach Statik.
Erd- und Obergeschosse; hochbelastete Wände und Stützen.
Liftschachtwände und –Decke.
- Maurerarbeiten:** Aussenwände Backstein 18 cm stark.
Kellerinnenwände (ohne Kellertrennwände) in Kalksandstein 12 oder 15 cm (Industriesicht) mit Dachpappenlage unter 1. Steinschicht.
Wände in den Wohngeschossen in Backstein 12.5 - 18 cm, Wohnungstrennwände zweischalig.
Versetzarbeiten; Einbaukästen Haustechnik, Lichtschachtroste, Einmauern von Badewannen und Duschen, Futterrohre in Decken und Wände, Zuputzarbeiten von Leitungsschlitzten.
- Aussendämmung:** Fassadenmauerwerk mit Wärmedämmplatten 160 mm verkleidet, Vollflächige Netzeinlage, Kantenschutzprofile, Deckputz Korngrösse 2mm.
- Flachdach:** Dichtungsbeläge: Flachdachterrassen; Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung, Schutzlage als Trittschallisolation, Belag mit Granitplatten in Feinsplitt verlegt.
Flachdach Einstellhalle; vollflächig verschweisste Abdichtung, Schutzbahn, Drainagenschicht, Trennvlies, Terrainaufbau.
- Fugendichtungen:** Dilatationsfugen unter Terrain mit Fugenbändern abgeklebt.
Dilatationsfugen über Terrain mit Isolationsmaterial und dauerelastischem Kittmaterial.
Fugendichtungen in Nassräumen und Bodenanschlussfugen bei Plattenbelägen mit dauerelastischem Kittmaterial.
- Bodenbeläge:** Parkett im Schlafbereich, Keramische Platten im Entrée, Gang, Wohnen, Essen, Küche, Reduit, Nasszellen.
Schwimmende Unterlagsböden, Randdämmstreifen ab EG. Wärmedämmung im Erdgeschoss; Polyurethan 60 mm und Trittschall 20 mm.
Wärmedämmung im Obergeschoss; Polystyrolplatten 20 mm und Trittschalldämmung 20 mm. Balkonboden mit Keramikplatten verlegt.
- Innenwände:** Abrieb gestrichen, Keramische Platten in Nasszelle und Küchen-Rückwand.
- Decken:** Verputzt gestrichen.
- Küche:** Granitabdeckung und folgende V-Zug Apparaten: Glaskeramik-Kochfeld mit Schaltkasten, sep. Backofen kombiniert mit Steamer, Umluftdampfabzug, Geschirrwashautomat, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Spülbecken mit Tropfteil, Mischer mit Auszugbrause, Kehrrichtsystem mit getrennter Müllentsorgung.
- Bad:** Badewanne ca. 170x75 cm, Vorhangstange über Badewanne, Möbelwaschtisch mit Einzellavabo Keramik ca. 80x55 cm, Wandklosett Keramik mit Einbauspülkasten, Spiegelschrank Kunstharz mit 2 Doppelspiegeltüre und eingebauter Beleuchtung ca. 80x70 cm, Armaturen und Garnituren nach Normstandart.

Lüftung: Natürliche Lüftung über Fenster.

Fenster: Kunststoff Hart-PVC Profile mit Verstärkungen. Alle Flügel mit DrehKippbeschlag, Grosse Fensterfront Wohnen mit Hebeschiebetüre. 2-fach Isolierverglasung, U-Wert 1.1 W/m²K. Randverbund Chromstahl, klares Glas.

Storen: Leichtmetall-Lamellen, Breite 90 mm, beidseitig gebördelt, mit eingewalzter Dichtung, Farbe Graualuminium. Bedienung mit Kurbel.

Balkon: Knickarmmarkiese aus Leichtmetall, Oberfläche einbrennlackiert. Acrylstoff glimmerhemmend und UV-beständig. Bedienung manuell.

Reduit: Ein Waschturm mit Waschmaschine V-Zug Typ Adora L WA-AL 255 mit 5 Kg. Fassungsvermögen. Wäschetrockner kondensierend V-Zug Typ Adora TL WT-ATLK 284, 6Kg Fassungsvermögen. - Kunststoffwaschtrog.

Technik:

Heizung: Gasheizung (eine Anlage pro Haus).
Sämtliche Leitungen in unbeheizten Räumen werden mit PIR-Schalen nach Vorschrift isoliert.
Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über Bodenheizungen. Pro Wohnung ist jeweils ein separater Heizverteilkasten mit Verteiler/Sammler sowie Wärmezähler.

Sanitär: Einwandfreie Sanitäranlage, üblicher Standard mit zentraler Warmwasseraufbereitung.

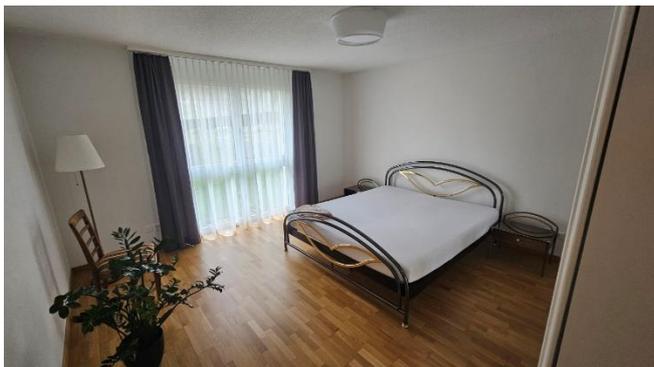
Elektrisch: Gute Elektrifizierung der Liegenschaft, ausreichende Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen.

Sanierungen: Mehrfamilienhaus: Wohnung:
- Laufender Unterhalt - Laufender Unterhalt

Vermietungskonditionen

Mietpreis:	Nettomiete inkl. 1 Einstellhallenplatz	CHF 1'980.00
	Nebenkosten	<u>CHF 220.00</u>
	Total Bruttomiete (pro Monat)	CHF 2'200.00
Zusätzlich	2. Einstellhallenplatz	CHF 130.00
Bezugstermin:	Nach Vereinbarung	

Weitere Ansichten



Wohnungsplan (nicht masstabgetreu)

