



# ZU VERKAUFEN

Ihr Traumhaus an exklusiver Wohnlage

4.5 Zimmer REFH mit grosser Terrasse

Mattenweg 8b, 5616 Meisterschwanden

Eckwerte			
<b>Zimmer</b>	4.5	<b>Wohnfläche</b>	129 m2
<b>Baujahr</b>	2008	<b>Zustand</b>	Neuwertig
<b>Verfügbar</b>	Nach Vereinbarung	<b>Verkaufspreis</b>	CHF 1'070'000.-



## Inhaltsverzeichnis

Impressionen / Bildergalerie	Seite 3 – 13
Grundrisspläne	Seite 14 – 17
Grundstück-Informationen	Seite 18
Standort Meisterschwanden AG	Seite 19
Zahlen und Fakten	Seite 20
Wohnlage	Seite 21
Objektbeschreibung	Seite 22
Baubeschrieb	Seite 23
Ausstattung	Seite 24
Finanzierungsbeispiel	Seite 25
Kaufabwicklung	Seite 26
Kontakt	Seite 27



















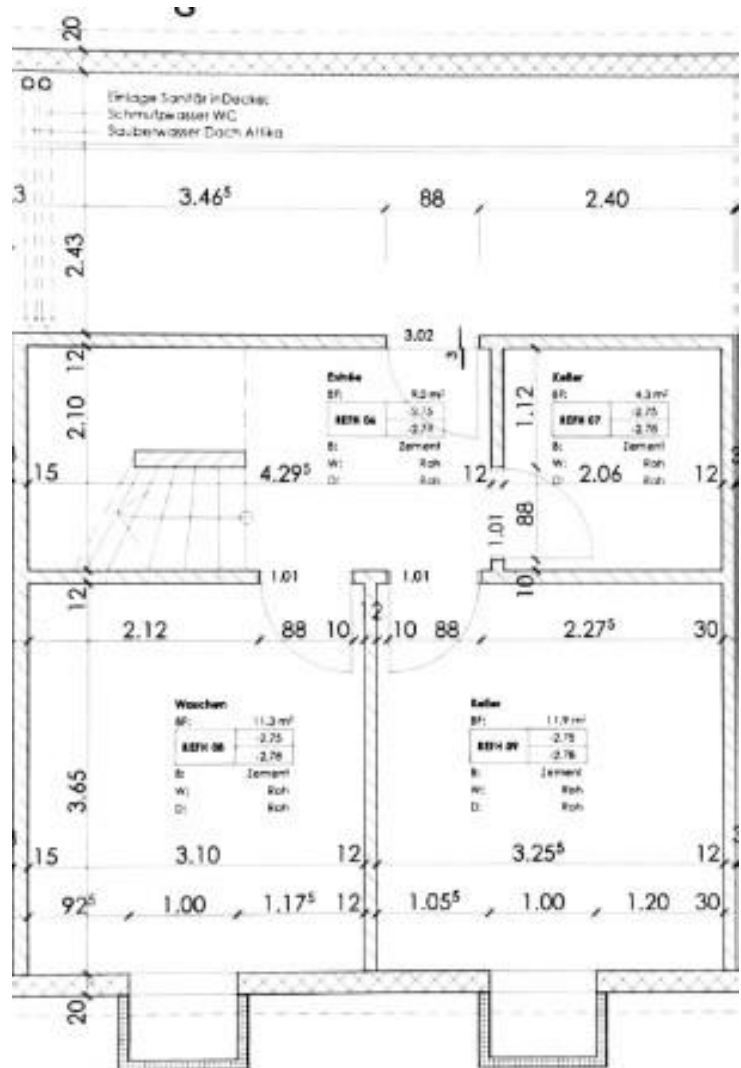


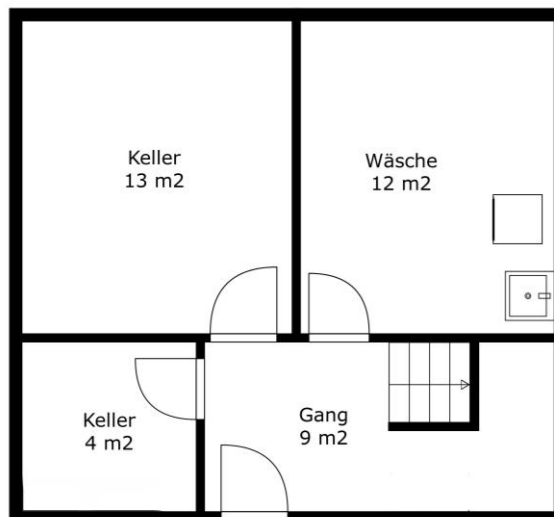
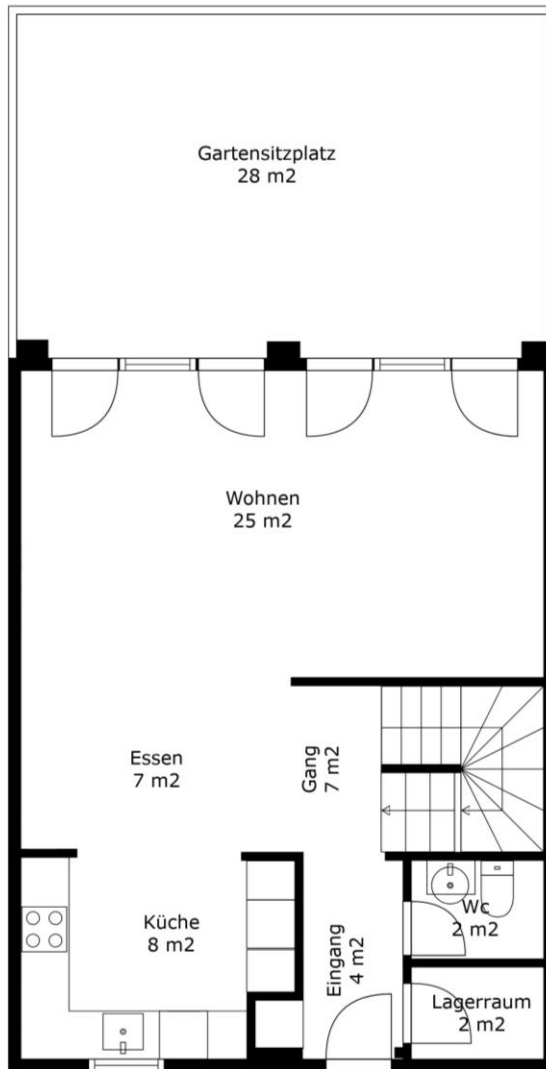


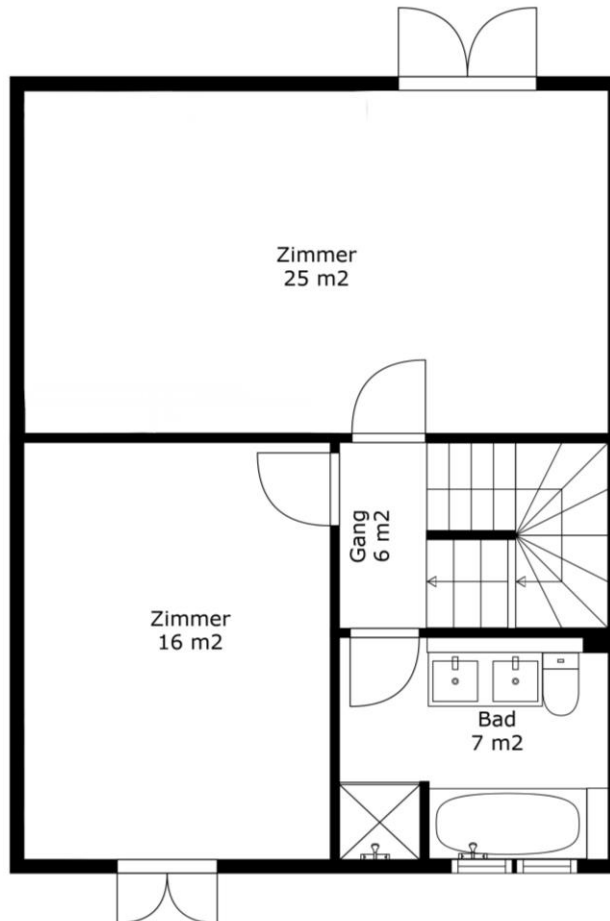
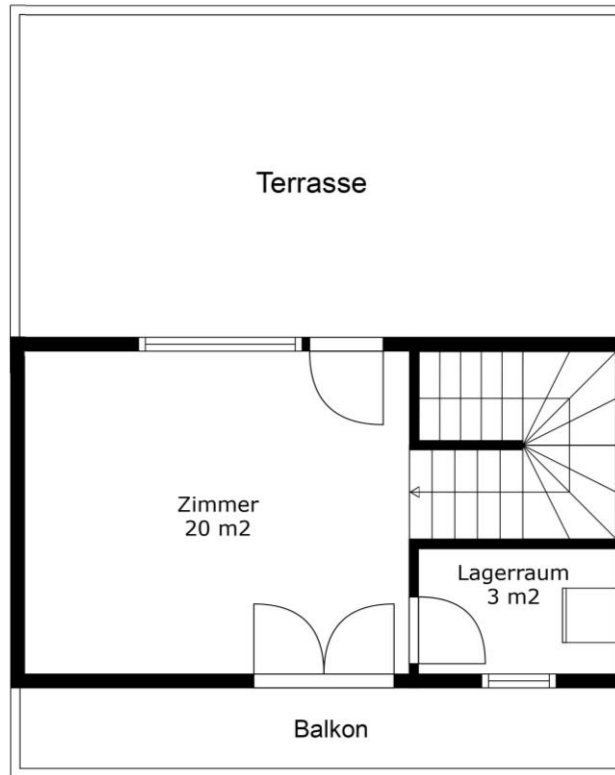




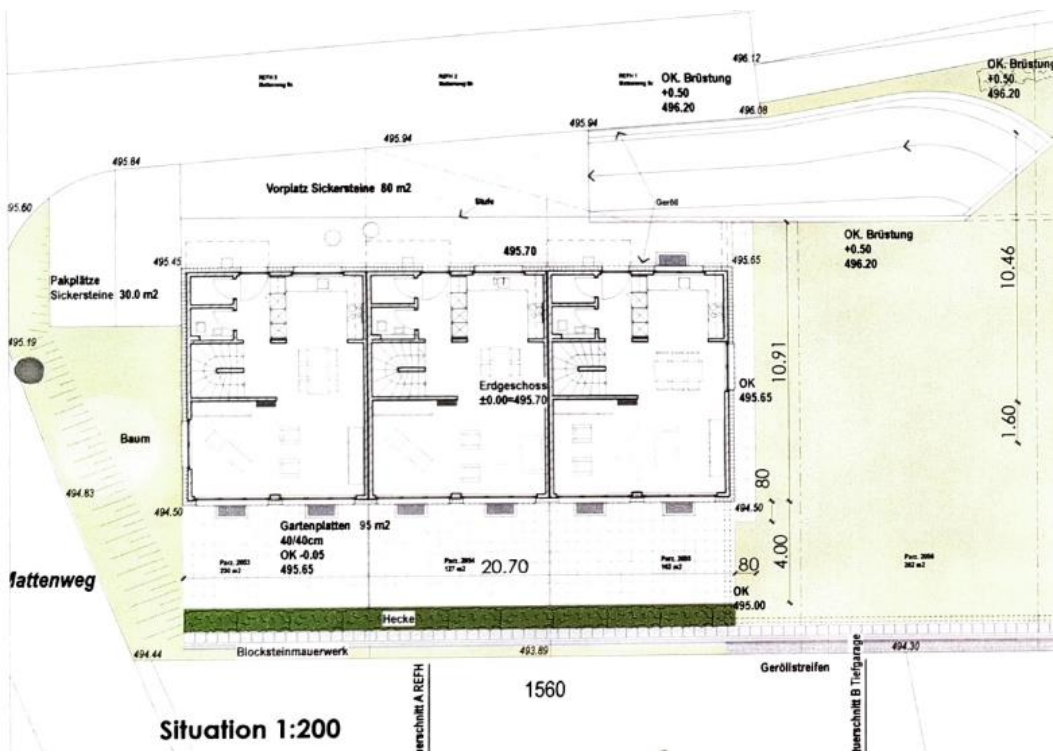
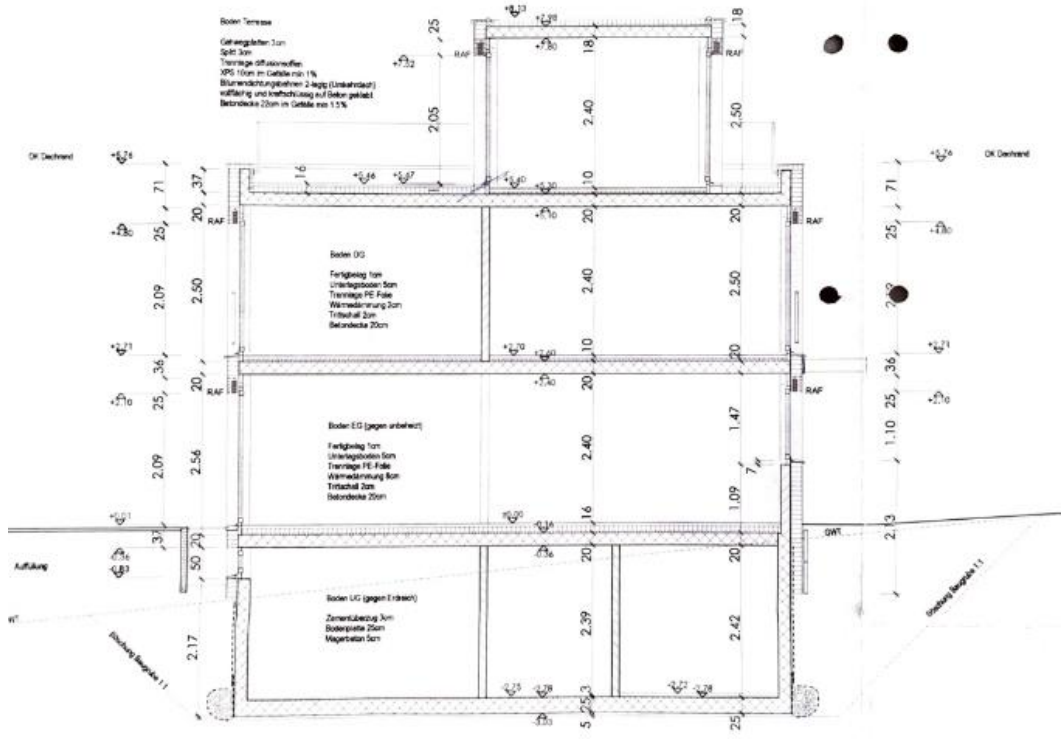
**Verbindungsraum  
Keller/Einstellhalle  
(Veloabstellplätze/  
gemeinsame Nutzung)**



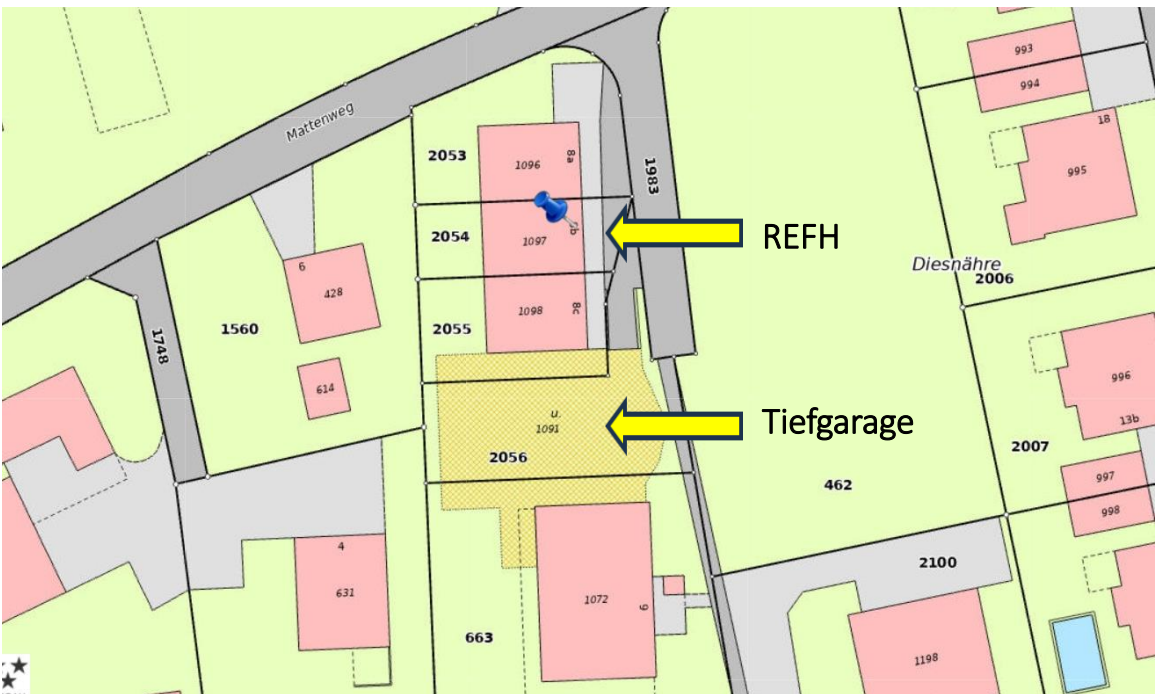


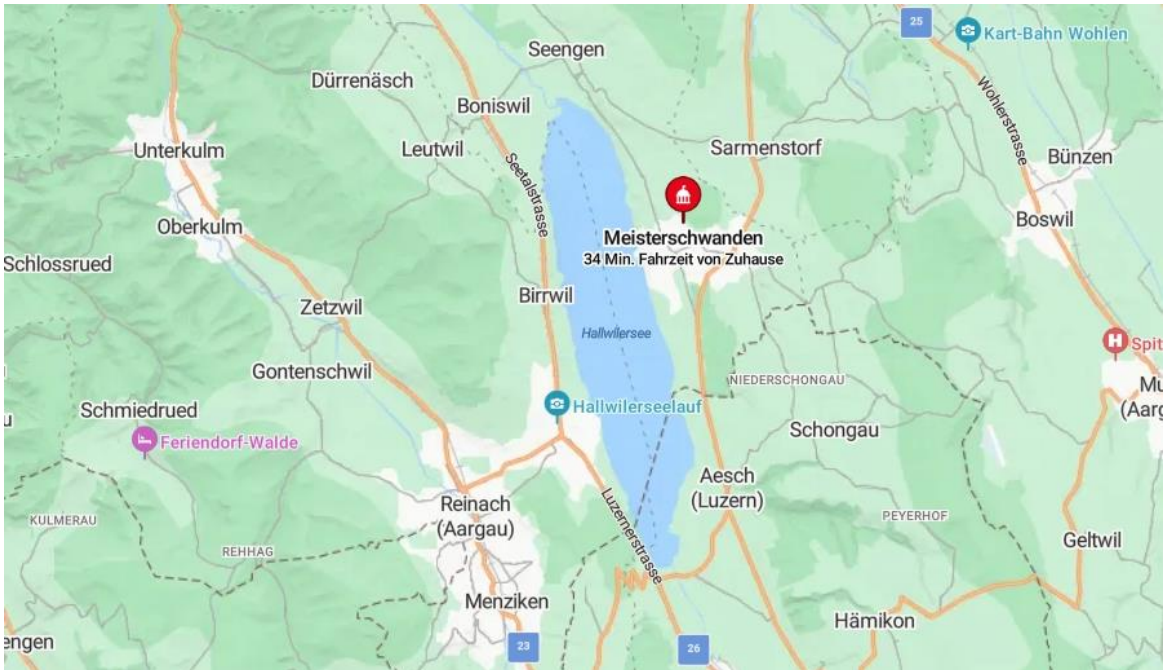






**Amtliche Vermessung - Grundstücksinformation - Grundbuch Meisterschwanden**  
**Liegenschaft Parzellen-Nr. 2054 / Tiefgarage Parzellen-Nr. 2056**





## Standort - Meisterschwanden

**Meisterschwanden** ist eine attraktive Wohngemeinde **am Hallwilersee** im Kanton Aargau. Die Gemeinde bietet eine hohe Lebens- und Freizeitqualität und verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur.

### Angebote

- ✓ Bildung - Die Gemeinde verfügt über Schulen für die lokale Bevölkerung.
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten - Es gibt verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf.
- ✓ Gastronomie - In Meisterschwanden befinden sich zwei Seehotels sowie mehrere Restaurants im Dorf.

### Freizeit und Erholung

- ✓ Zwei Strandbäder am Hallwilersee
- ✓ Schifffahrtsgesellschaft mit Landestegen "Seerose" und "Delphin"
- ✓ Vielfältige Sportmöglichkeiten durch Turn- und Sportvereine

### Verkehr

- ✓ Autobahnanschlüsse Lenzburg und Mägenwil sind in rund 15 Minuten erreichbar
- ✓ Die Buslinien Meisterschwanden-Wohlen und Meisterschwanden-Lenzburg verkehren regelmässig

### Besonderheiten

- ✓ Meisterschwanden besteht aus zwei Dorfteilen: Tennwil und Meisterschwanden
- ✓ Der "Meitlisonntag", eine alte Tradition, wurde 2011 in die UNESCO-Liste aufgenommen
- ✓ Meisterschwanden ist Heimat der Schifffahrtsgesellschaft Hallwilersee AG mit Werft

Die Eigenschaften aus Natur, Infrastruktur und Tradition, mit hervorragender Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, macht Meisterschwanden zu einem attraktiven Wohnort mit hoher Lebensqualität.



## Meisterschwanden – Zahlen und Fakten

<b>Kantonszugehörigkeit</b>	Aargau
<b>Bezirk</b>	Lenzburg
<b>Höhe</b>	449 – 565
<b>Einwohner</b>	3318 (Stand 31.12.2024)
<b>Bildung</b>	Kindergarten - Primarschule – Oberstufe
<b>Steuerfuss</b>	60 % (2025)
<b>Gemeindeverwaltung</b>	<a href="https://www.meisterschwanden.ch/">https://www.meisterschwanden.ch/</a>
<b>Post- Bankdienstleistungen</b>	Volg Postagentur / Hypothekarbank Lenzburg
<b>Einkaufen</b>	Diverse Möglichkeiten
<b>Gastronomie</b>	Zwei Seehotels, diverse Restaurants im Dorf
<b>Schwimmbad</b>	Zwei Standbäder
<b>Regionalbus</b>	Meisterschwanden – Lenzburg/Wohlen
<b>SBB-Bahnhof</b>	Anschlüsse in Lenzburg und Wohlen
<b>Individualverkehr</b>	Autobahnanschluss Lenzburg/Mägenwil



## **Wohnlage – Mattenweg 8b**

Das Reihen-Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten befindet sich auf der sonnigen Seite von Meisterschwanden, in einem ruhigen und begehrten Wohnquartier. Die Nähe zum Hallwilersee und die umliegende Naturgebiete laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

### **Vorteile der Lage**

- Sonnige Ausrichtung, optimaler Lichteinfall, selten Schatten
- Beliebtes Wohngebiet, hohe Lebensqualität und Zufriedenheit der Anwohner

### **Infrastruktur und Erreichbarkeit**

- Kurze Wege, das Dorfzentrum sowie das Seeufer sind in 5 - 10 Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arzt- und Zahnarztpraxis, Apotheke, Gastronomie
- Freizeitangebote, Kultur, Sport, Vereine, Veranstaltungen, Kirche etc.

Diese idyllische Lage vereint Ruhe, Natur und eine hervorragende Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, was Ihr Eigenheim zu einem attraktiven Wohnort macht.



## Objektbeschreibung

Das reizvolles Reihen-Einfamilienhaus steht in einer Wohnüberbauung an hervorragender, ruhiger und gut besonnener Lage, welche unterirdisch durch eine komfortable Einstellhalle mit direktem Hauszugang verbunden ist. Der Ausblick und die Grünflächen bieten viel Raum für Ruhe und Erholung.

Das absolute Highlight ist die grosszügige Terrasse im obersten Stock. Diese bietet viel Raum für die Umsetzung kreativer Ideen und absolute Privatsphäre mit einer fantastischen Aussicht. Der aussergewöhnliche Grundriss, erstklassische Materialien, komfortabler Innenausbau sind besondere Merkmale der Liegenschaft und garantieren für nachhaltigen Wertbestand in den eigenen vier Wänden. Zur Liegenschaft 8b gehören zwei eigene Autoabstellplätze (1 x in der Einstellhalle, 1 x im Aussenbereich) sowie ein grosser Kellerraum, der auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Alles ist im Kaufpreis inbegriffen.

Die gesamte Liegenschaft macht einen sehr wertvollen und gepflegten Eindruck. Es besteht absolut keine Notwendigkeit, irgendwelche Sanierungen oder Renovationen durchzuführen. Die gesamte Infrastruktur Installationen und Einrichtungen sind auf dem neuesten Stand. Die Nachbarschaft wird sehr geschätzt, und die Beziehung ist sehr freundschaftlich.

## Baubeschrieb

### Konstruktion

Bodenplatte, Betonwände, und Betondecke im Untergeschoss, Betondecken in den Obergeschossen, Fassadenmauerwerk mit thermischer Aussenwärmedämmung, Verputz. Tragende Zwischenwände in Mauerwerk bez. Beton, Treppen in Beton, Geländer in Metallkonstruktion.

### Flachdach

Dampfsperre, thermische Isolation, Wasserisolation, extensiv begrünt. Terrassenbelag mit Zementplatten.

### Fenster / Türen

Kunststoff-Fenster mit Isoierverglasung und Drehkippsbeschlag. Hauseingangstüre aus Metall mit Isolierverglasung, Türschliesser und elektrischer Türöffner. Wohneingangs- und Innentüren mit Stahlzarge und Dreipunktverschluss, Türblatt aus Holzwerkstoff.

### Sonnenschutz

Rafflamellenstoren in den Wohn- und Schlafräumen elektrifiziert, Sonnenschutz bei der Terrasse.

### Elektro

Betriebsbereite Anschlüsse (Steckdosen, Beleuchtung) in allen Wohnräumen, Terrassen Sitzplatz, Allgemeinflächen. Beleuchtungskörper in Einstellhalle, Keller, Treppenhaus. Unterbauleuchte in Küche.

### Telefon / TV / Sonnerie

Telefon- / TV- und Multimediaanschlüsse. Sonnerie beim Hauseingang mit Video- und Gegensprechanlage.

### Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung

Zentrale Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung, Raum- und Aussentemperatursteuerung mit verbrauchsabhängiger Messung der einzelnen Wohneinheiten. Fussbodenheizung mit Einzelregelung.

### Küche

Fronten der Küchenschränke in Kunstharz. Arbeitsplatte in Naturstein. Einbauspülbecken, Induktion-Kochfeld, Kombibackofen/Steamer, Dampfabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Küchenabluft.

### Sanitäranlagen Bad/Dusche

Obergeschoss Bad/Dusche/WC, Erdgeschoss Gäste-WC, Waschbecken Keramik, WC mit Einbauspülkasten, Waschtischunterbau und Spiegelschrank, Ventilationsanlage in Räume ohne Fenster.

### Waschen/Keller

Waschautomat und Tumbler im Wasch- und Trocknungsraum UG. Separate Kellerräume im UG.

### Bodenbeläge

Zimmer und Wohnraum mit Parkettbelag. Küche, Nasszellen und Geschosstreppe mit Keramikplatten.

### Wand- und Deckenbeläge

Weissputz in sämtlichen Räumen und Decken. Keramische Wandplatten in Bad und Dusche.

### Autoeinstellhalle

Autoabstellplätze in der Einstellhalle im Untergeschoss mit Handsender für das Eingangstor. Die Einstellhalle ist über dem Kellergeschoss direkt erschlossen und schnell erreichbar.

### Umgebung

Fusswege mit festen Belägen. Grünflächen mit Rasen und Hecken, Briefkastenanlage, Besucherparkplätze.

## Ausstattung und Einrichtung (Eckwert-Flächen-Eigenschaften)

<b>Parzellen-Nr. REFH</b>	2054	<b>Parzellen-Nr. Garage</b>	2056
<b>Grundstücksfläche</b>	127 m2	<b>Kubatur/Volumen</b>	643
<b>Wohnfläche</b>	129 m2	<b>Nutzfläche</b>	198 m2
<b>Zimmer</b>	4.5	<b>Gartenanlage</b>	53 m2
<b>Bad/Dusche/WC</b>	Im Obergeschoss	<b>Gäste-WC (neu)</b>	Im Erdgeschoss
<b>Reduit</b>	1	<b>Ankleideraum</b>	Nein
<b>Küche</b>	Offen	<b>Waschmaschine/WT</b>	Ja
<b>Arbeitsplatte Küche</b>	Naturstein	<b>Küchenschränke</b>	Kunstharz weiss
<b>Dunstabzug</b>	Freistehend	<b>Kochfeld</b>	Glaskeramik
<b>Backofen</b>	Ja	<b>Steamer</b>	Ja
<b>Microwelle integriert</b>	Nein	<b>Geschirrspüler</b>	Ja (neu 2023)
<b>Wasserenthärtung</b>	Nein	<b>Warmwasser</b>	Boiler
<b>Wärmeerzeugung</b>	Wärmepumpe	<b>Wärmeverteilung</b>	Fussbodenheizung
<b>Schwedenofen</b>	nein	<b>Fenster</b>	Isolierglas 2008
<b>Bodenbelag Wohnen</b>	Keramik	<b>Bodenbelag Zimmer</b>	Parkett
<b>Bodenbelag Küche</b>	Keramik	<b>Bodenbelag Nasszelle</b>	Keramik
<b>Netzinstallation</b>	Stand 2008	<b>Multimedia</b>	Ja
<b>Schliessanlage</b>	Sicherheitszylinder	<b>Lamellenstoren</b>	Elektrisch
<b>Beschattung Terrasse</b>	Markise elektrisch	<b>Garten-Cheminée</b>	Nein
<b>Wände und Decken</b>	Weissputz	<b>Innentüren in Holz</b>	Kunstharzfarbe weiss
<b>Gebäudedämmung</b>	Aussenisolation	<b>Fassadenfarbe</b>	Blau/Grau
<b>Aussenfläche</b>	Platten	<b>Terrassenaussicht</b>	360°
<b>Gartensitzplatz</b>	Zementplatten	<b>Kellerräume</b>	2
<b>Trocknungsraum</b>	Keller	<b>Klimaanlage</b>	Nein
<b>Komfortlüftung</b>	Nein	<b>Minergie Standard</b>	Nein
<b>Flachdach</b>	Wärmedämmung	<b>Terrassenboden</b>	Zementplatten
<b>Briefkasten</b>	Aussenbereich	<b>Rasenroboter</b>	Nein
<b>Autoabstellplatz</b>	1 x Einstellhalle	<b>Autoabstellplatz</b>	1 x Aussenbereich
<b>Kehrichtabfuhr</b>	Wöchentlich	<b>Nebenkosten</b>	Tief
<b>Allgemeiner Zustand</b>	Neuwertig	<b>Renovationsbedarf</b>	Nein



## Finanzierungsbeispiel – Basis Kaufpreis CHF 1'070'000.-

Wie viel Eigenheim kann ich mir maximal leisten? Eine sinnvolle Finanzierungslösung hängt nicht nur vom aktuellen Zinsniveau ab, sondern insbesondere auch von Ihrer persönlichen Einstellung, Risikoneigung und finanziellen Möglichkeiten.

Diese **Musterfinanzierung** ist eine **Tragbarkeitsberechnung** basierend auf:

- 20 % Eigenmittel
- 80 % Belehnung
- 13 % Amortisation
- 5 % Kalkulationssatz\* (aktuelle Zinsen für Neukunden ab 1.010 % möglich)
- 1 % Nebenkosten

Aufgrund der Komplexität und Individualität einer Immobilienfinanzierung empfehlen wir Ihnen, einen Beratungstermin bei Ihrer Hausbank zu vereinbaren, um ein Finanzierungsangebot einzuholen.

### Tragbarkeitsberechnung – Grundlage für eine Hypothek

**Kaufpreis Immobilie (CHF)**

250K 5M

1'070'000

Ich kenne den Kaufpreis noch nicht

**Eigenmittel (CHF) ⓘ**


50K 3M

214'000

**Brutto-Haushaltseinkommen (CHF/Jahr) ⓘ**

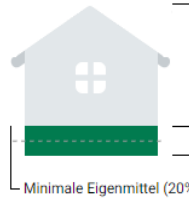
50K 1M

165'000



**Gratulation**


Sie sind auf dem besten Weg zum Eigenheim.



**80 % Hypothek**  
**CHF 856'000**

**20 % Eigenmittel**

Minimale Eigenmittel (20%)

 Tragbarkeit: **OK** ⓘ

## Schritt für Schritt zu Ihrem neuen Eigenheim

### 1. Besichtigung und Kaufangebot

Nach Besichtigung der Liegenschaft, und bei weiterem Kaufinteresse, muss der Vermittlungsagentur ein schriftliches Kaufangebot eingereicht werden. Sobald Einigkeit über den Kaufpreis besteht, wird eine schriftliche Reservationszahlung vereinbart. Diese wird als Akontozahlung an den Kaufpreis angerechnet.

### 2. Finanzierungsbestätigung

Vor Unterzeichnung der Reservationszahlung empfehlen wir, die Machbarkeit der Finanzierung (Eigenmittel, Tragbarkeit etc.), mit einem akkreditierten Schweizer Finanzinstitut (Bank, Versicherung, Pensionskasse) abzuklären und eine Finanzierungsofferte ausstellen zu lassen. Wenn die Finanzierungsbestätigung des Finanzinstituts unwiderruflich vorliegt, kann ein Notar für die Ausfertigung eines Kaufvertragsentwurfs kontaktiert werden.

### 3. Notarielle Beurkundung

Sobald Käufer- und Verkäuferschaft in allen vertragsrelevanten Punkten (Kaufpreis, Übergabe- und Zahlungstermin, sonstige Vereinbarungen etc.) einig sind, kann der Kaufvertrag beim Notar unterzeichnet werden. Nach der Beurkundung des Kaufvertrags, steht der Käuferschaft die Immobilie zur Übernahme und Nutzung zur Verfügung.

### 4. Beratung - Koordination - Abwicklung

Der Prozess, vom Kaufinteresse bis zum Einzug ins neue Heim, ist in der Regel aufwändig. Daher sollte der Zeitaufwand nicht unterschätzt werden. Deshalb bieten wir unter anderem folgende Unterstützung an:

- Allgemeine Beratung über Wohneigentum (Machbarkeit, steuerliche Auswirkungen etc.).
- Beratungsgespräche mit Schnittstellen (Finanzinstitute, Versicherungen, Pensionskassen etc.).
- Unterlagendossiers für die Prüfung der Finanzierung erstellen und Finanzierungsofferten einholen.
- Koordination von Beratungsgesprächen und Besichtigungsterminen mit allen beteiligten Parteien.
- Unterlagendossiers für den Verkaufsvertragsentwurf erstellen und dem zuständigen Notar einreichen.
- Koordination der Vertragsunterzeichnung beim Notar und Begleitung aller Parteien bis zum Abschluss

### After – Sale - Services

Bei Bedarf bieten wir auch nach dem Kauf und dem Einzug ins neue Heim fachliche Unterstützung an, damit Sie das neue Eigenheim erholsam geniessen können. Nutzen Sie unsere Erfahrung und profitieren Sie von unserem Netzwerk. Für Fragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Rufen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**LR HOME AG**

*Persönlich. Flexibel. Ehrlich.*



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Liberato Renna**

Geschäftsinhaber

Telefon +41 76 389 08 00

[info@lr-home.ch](mailto:info@lr-home.ch)

## Ihre Vermittlungsagentur

**LR HOME AG**

Ursiacker 15

CH-5014 Gretzenbach

Telefon +41 76 389 08 00

[info@lr-home.ch](mailto:info@lr-home.ch)

[www.lr-home.ch](http://www.lr-home.ch)

### **DISCLAIMER - Copyright - Impressum: LR HOME AG**

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieser Dokumentation stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Die Informationen und der Inhalt dieser Dokumentation ist für den Empfänger bestimmt, und dürfen ohne Zustimmung von LR HOME AG, weder kopiert noch verändert oder Dritten zur Verfügung gestellt werden. Diese Dokumentation stellt keine verbindliche Kaufzusage oder ein Auftragsverhältnis mit dem Urheber LR HOME AG dar. Wer diese Dokumentation missbraucht, haftet für allfällige Schäden oder entgangene Entschädigungen. Die LR HOME AG haltet sich vollumfänglich an das **Bundesgesetz über den Datenschutz (DSG-Datenschutzgesetz SR 235.1)**