

Exklusives Neubauprojekt

- AFFINES -

# Terrassenwohnungen an privilegierter Lage

am Roosweg 18, CH-5707 Seengen

1 x 6.5-Zi. Attika-Wohnung zweistöckig  
2 x 3.5-Zi. Terrassenwohnungen  
6 Parkplätze

Baustart Juni 2024  
Schlüsselübergabe voraussichtlich Herbst 2025



# Exklusives Wohnerlebnis

Am Hallwilersee – eine Oase der Ruhe und Eleganz

Willkommen an einem Ort, der mehr als nur ein Zuhause ist – eine Oase der Ruhe und Schönheit am Hallwilersee. Dieses Wohnparadies überzeugt durch eine traumhafte Aussicht auf den See und eine optimale Südwestausrichtung für sonnenverwöhnte Tage.

Die ruhige Lage am Rand von Seengen verbindet urbanen Lebensstil mit ländlichem Charme, während die angrenzende Landwirtschaftszone im Norden und Westen eine harmonische Beziehung zur Natur schafft.

Das bewilligte Bauprojekt setzt bereits alle Träume von einem stilvollen und modernen Wohnkonzept in die Realität um. Die Nähe zum Hallwilersee und diversen Erholungsgebieten bietet aktive Freizeitgestaltung und Momente der Entspannung.

Die grosszügige Bauparzelle erstreckt sich über eine erhöhte Südwesthanglage, eingebettet in einem sehr begehrten Wohnquartier. Hier entsteht ein terrassiertes Dreifamiliengebäude mit hochwertiger Ausstattung, welches nach Ihren Bedürfnissen und Wünschen realisiert wird.

Dies ist nicht nur ein Haus, sondern Ihr neues Zuhause – eine exklusive Adresse für höchste Wohnansprüche.




**Seengen - Wo Tradition auf Moderne trifft, Leben im Einklang mit Natur und Fortschritt.**

# Eckdaten

## Terrassenwohnungen



 <b>Objekttyp</b>	6.5-Zimmer-Wohnung	3.5-Zimmer-Wohnung links	3.5-Zimmer-Wohnung rechts
 <b>Geschoss</b>	Attika-Wohnung (2. & 3. OG)	1. Obergeschoss	1. Obergeschoss
 <b>Wohnfläche</b>	238.33m <sup>2</sup>	102.80 m <sup>2</sup>	101.70 m <sup>2</sup>
 <b>Gedeckter Sitzplatz</b>	14.70 m <sup>2</sup>	9.61 m <sup>2</sup>	9.58 m <sup>2</sup>
 <b>Terrasse</b>	186.33 m <sup>2</sup> (auf zwei Etagen verteilt)	26.51 m <sup>2</sup>	23.72 m <sup>2</sup>
 <b>Rasen</b>	111.98 m <sup>2</sup> (auf zwei Etagen verteilt)	25.73 m <sup>2</sup>	21.59 m <sup>2</sup>
 <b>Anzahl Bäder</b>	3	2	2
 <b>Heizung</b>	Erdsonde (Bodenheizung, optional Free-cooling)		
 <b>Parkplätze</b>	2	2	2
 <b>Bezugsbereit ab</b>	Herbst 2025		

# Highlights

Terrassenwohnungen



- ✓ Seesicht bei der Attika-Wohnung
- ✓ Unverbaubare Sicht
- ✓ Sehr gute Besonnung
- ✓ Lichtdurchflutete Räume
- ✓ Innenausbau nach Käuferwunsch
- ✓ Option: Pool bei Attika-Wohnung
- ✓ Schule & Einkauf im Ort
- ✓ Ruhiges & familienfreundliches Wohnquartier
- ✓ Steuergünstige Gemeinde

# Nachhaltigkeit

## Terrassenwohnungen



- ✓ **Minergie Standard**
- ✓ **Photovoltaik**
- ✓ **Kompaktfassade**
- ✓ **Technisch „State of the Art“**
- ✓ **Nähe zur Natur**
- ✓ **Privilegierte Wohnlage**
- ✓ **Durchdachte Raumaufteilung**





# Übersicht Grundstück





# Übersicht Grundstück





# Übersicht Grundstück







# Lage im Ort





# Seengen

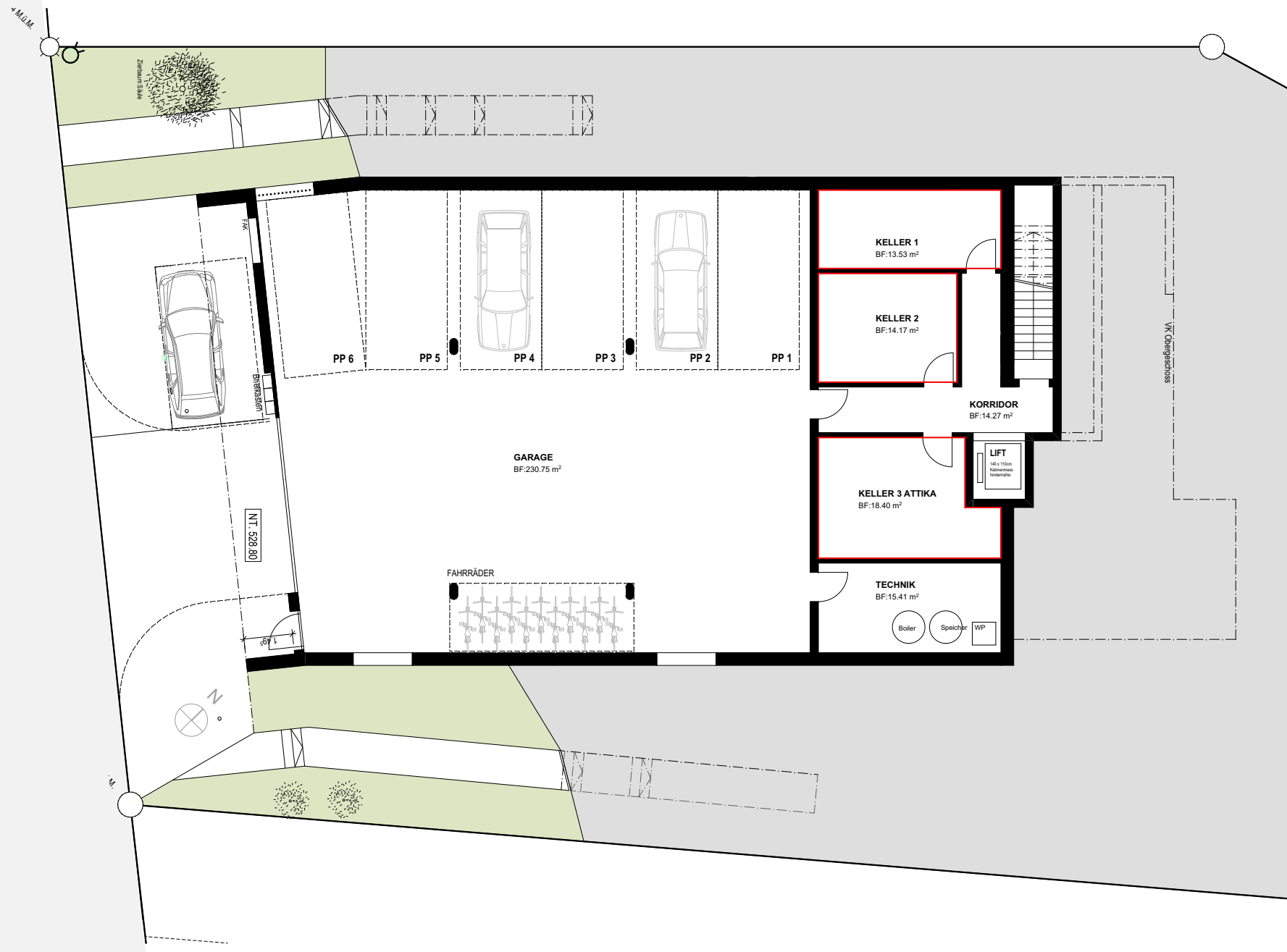




# Grundriss

## Untergeschoss

- 6 Parkplätze
- Veloabstellplätze
- Keller
- Technik
- Lift

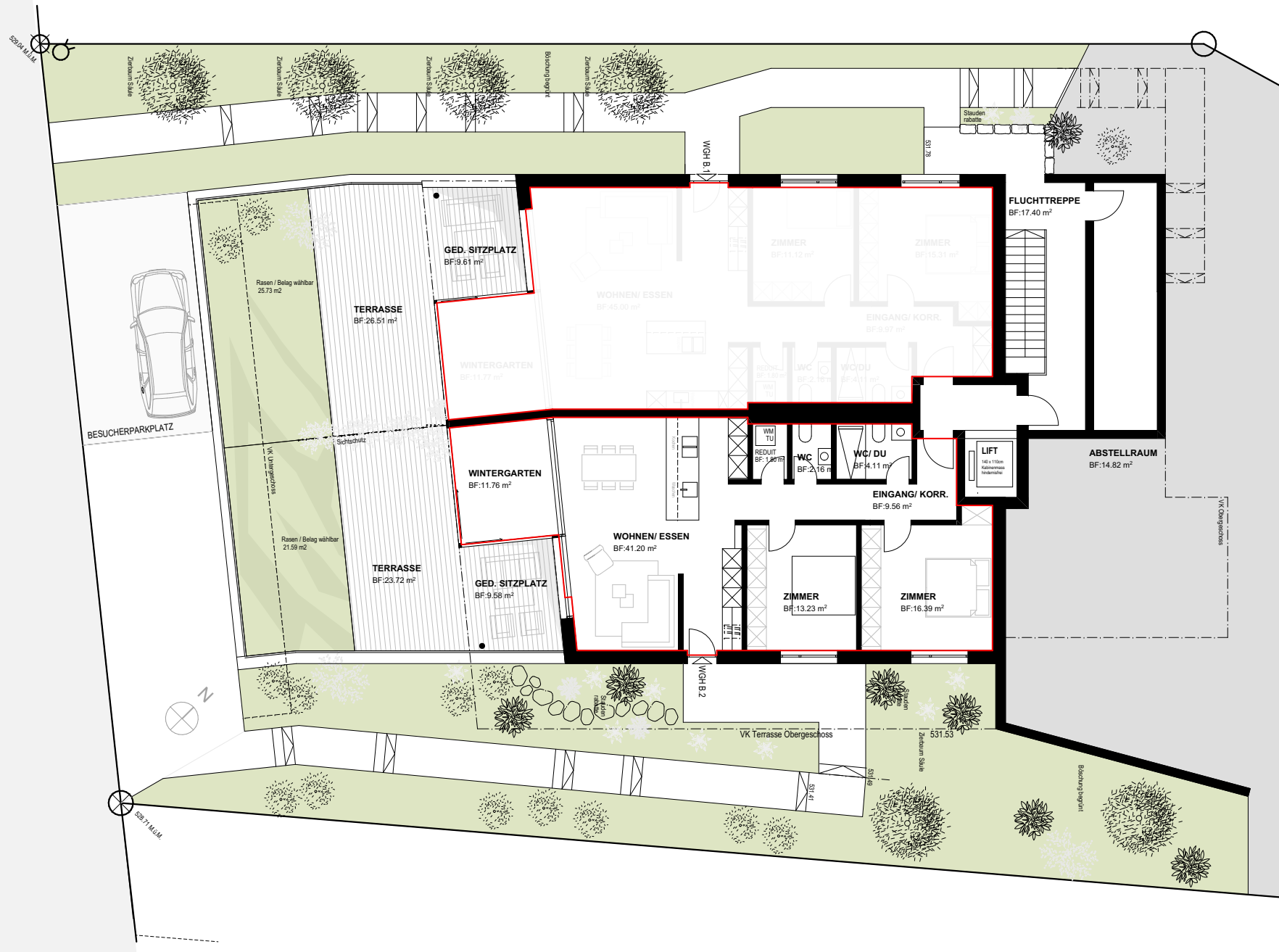




# Grundriss

1. Obergeschoss  
3.5-Zi.-Wohnung rechts

- Wintergarten
- Gedeckter Sitzplatz
- Terrasse
- Garten

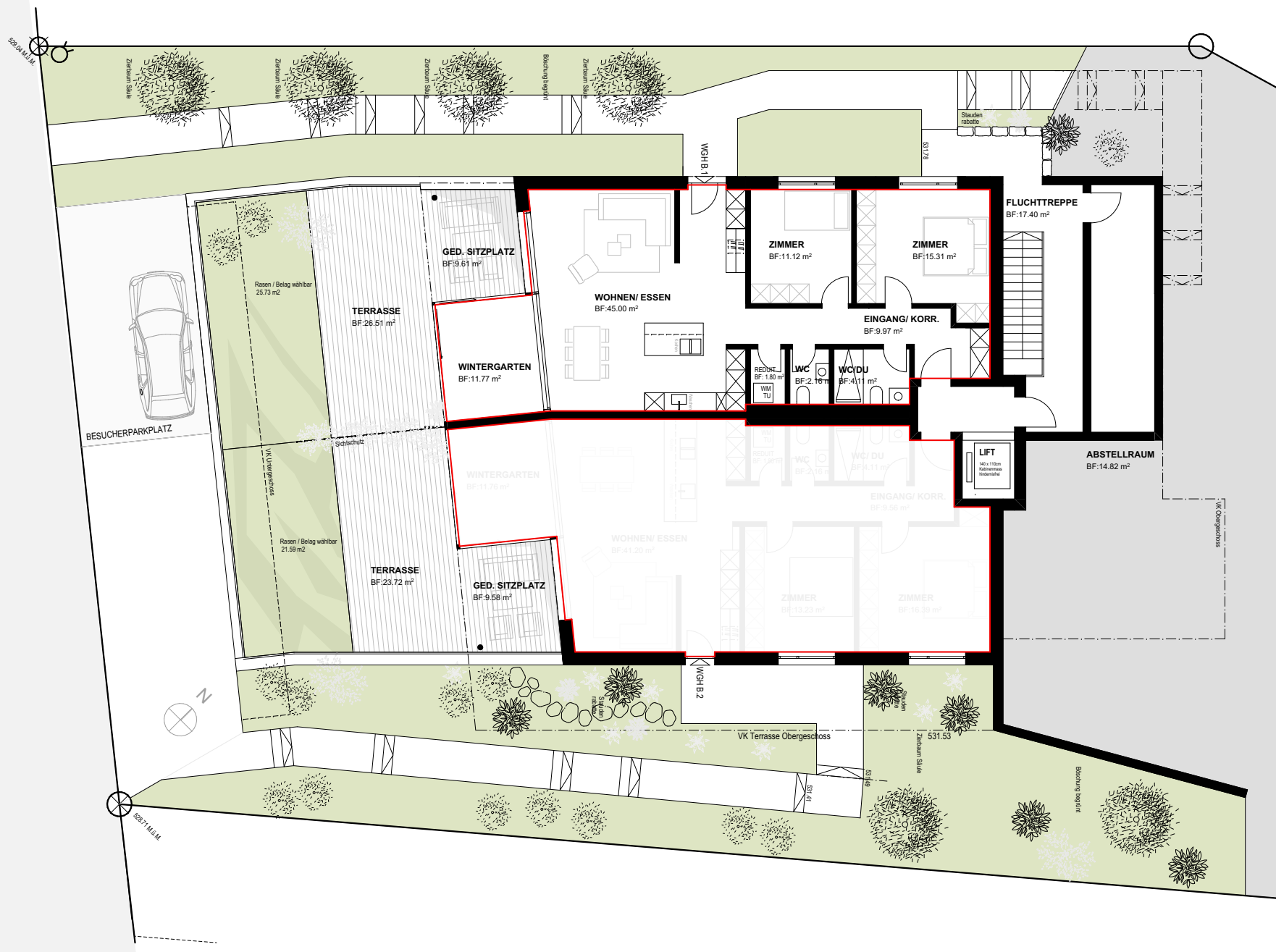




# Grundriss

1. Obergeschoss  
3.5-Zi.-Wohnung links

- Wintergarten
- Gedeckter Sitzplatz
- Terrasse
- Garten



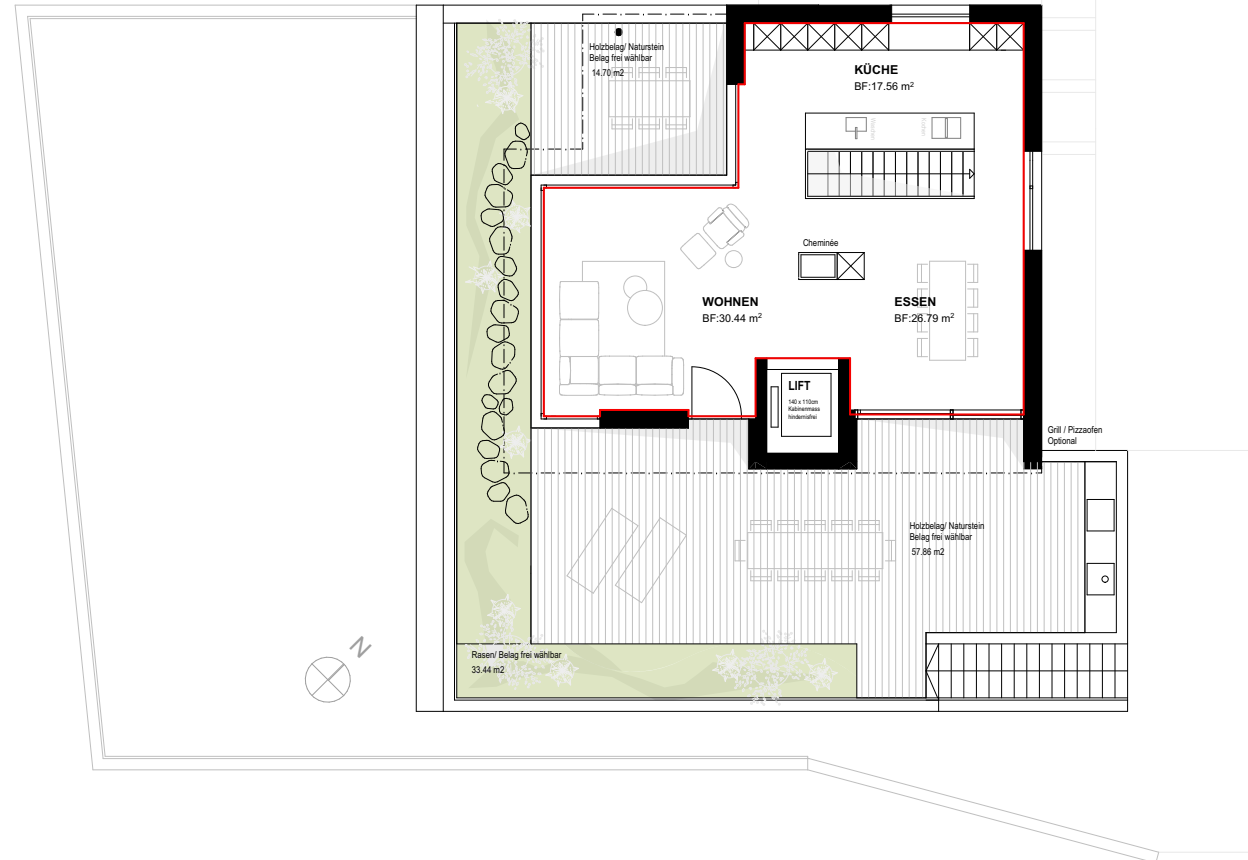




# Grundriss

## 3. Obergeschoss Attika-Wohnung zweistöckig

- Wohnen / Essen
- Terrasse links und rechts
- Garten
- Optional: Lift direkt auf Terrasse





# Visualisierung

Schlafzimmer Attika







# Visualisierung

Wohnzimmer Attika





# Visualisierung

Wohnzimmer 1. OG

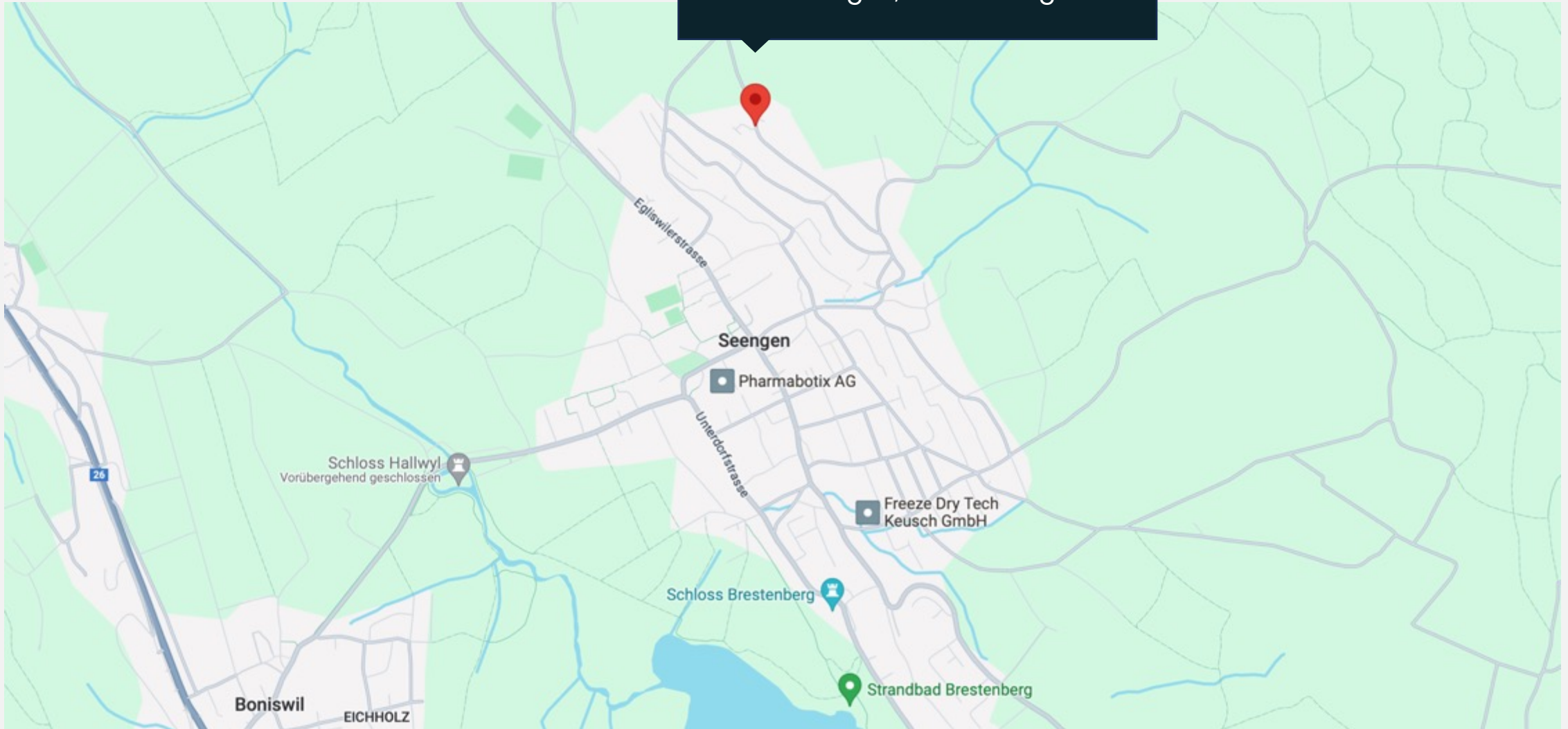


# Lageplan

Seengen



Roosweg 18, 5707 Seengen



# Seengen

Eine der attraktivsten Gemeinden im Kanton Aargau



**Seengen** zeichnet sich durch die tolle Lage aus. Es liegt direkt am Hallwilersee mitten im Seetal des Kantons Aargau, weshalb die Gemeinde durch die unmittelbare Nähe zu den Ufern des Sees besticht. Zudem ist Seengen in eine naturbelassene Umgebung eingebettet und bietet so nebst Bademöglichkeiten auch vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur. So ist die Gemeinde ebenso für Naturfreunde und Erholungssuchende die geeignete Wahl. Der Dorfkern von Seengen überzeugt mit historischem Charm. Das Schloss Hallwyl ist unweit der Gemeinde und stellt auch kulturell-historische Erlebnisse bereit.



**Zahlen & Fakten** Seengen zählt aktuell (2024) knapp 4'500 Einwohner:innen und bietet mit seiner Grösse eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuungsangeboten, Restaurants und weitere alltagswichtige Dienstleistungen. Seengen als Lebensmittelpunkt ist somit für Familien, Erholungssuchende wie auch Natur- und Seebegeisterte ideal.



**Die Steuern** in Seengen sind mit einem aktuellen Steuerfuss von 72% im Jahr 2024 sehr attraktiv. Das bedeutet, dass die Gemeinde finanziell sehr gut und nachhaltig aufgestellt ist und es ihr auch in Zukunft ermöglicht in den Ort zu investieren.



**Die Lage** der Parzelle ist einmalig. Sie befindet sich in einem privilegierten Quartier mit atemberaubenden Seesicht auf den Hallwilersee. Das Quartier besticht durch viel Privatsphäre und gehobenem Standard. Trotz der Ruhe ist die Liegenschaft nah an den Dorfinfrastrukturen.



# Lage & Distanzen

Seengen



## Distanzen im Überblick

Infrastruktur	Erholung / Natur	100 m	Städte	Lenzburg	10 km
	Bushaltestelle	1.1 km		Aarau	18 km
	Schule	1.2 km		Zürich	35 km
	Kindergarten	1.3 km		Luzern	38 km
	Post	1.4 km		Olten	38 km
Lebensmittel	Volg	1.1 km	Zug	38 km	
	Landi	1.2 km	Highlights	Rest. Eichberg	800 m
	VOI	1.2 km	Schloss Hallwyl	2 km	
			Hallwilersee	2 km	



Fernab des regen Verkehrsaufkommens, jedoch in unmittelbarer Nähe zum Nationalstrassennetz und bestens an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, präsentiert sich Seengen als herausragender Wohnort. Das ursprüngliche Bauerndorf hat sich im Laufe der Zeit zu einer attraktiven Wohngemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einer Vielzahl von Gewerbebetrieben entwickelt.

# Verkaufskonditionen

pro Haushälfte



## Kaufpreiszahlung

	3.5-Zimmer-Wohnung	6.5-Zimmer-Wohnung
<b>Kaufpreis</b>	CHF 1'310'000 .-	Auf Anfrage
<b>Garagenstellplätze</b>	CHF 40'000 .- pro Parkplatz	CHF 40'000 .- pro Parkplatz
<b>Angebote</b>	schriftlich	schriftlich
<b>Notariatskosten</b>	50/50	50/50
<b>Notarielle Beurkundung</b>	Nächstmöglicher Termin	Nächstmöglicher Termin
<b>Reservation</b>	CHF 30'000 .-	CHF 50'000 .-
<b>Zahlungsplan</b>	Nach Baufortschritt	Nach Baufortschritt
<b>Schlüsselübergabe</b>	Herbst 2025	Herbst 2025

## Kontakt



Jan Würgler

+41 76 592 20 15

jan.wuergler@affines.ch

# Wegweiser zur Traumimmobilie

Doppeleinfamilienhaus



**Interesse** Falls Sie Interesse an diesem Neubauprojekt haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, einen unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen sowohl in unseren Büroräumlichkeiten als auch gerne vor Ort zur Verfügung, um Ihnen das Projekt ausführlich zu erläutern und Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim zu begleiten.



**Finanzierung** Wir unterstützen Sie tatkräftig bei der Realisierung Ihres Traums. Damit Sie optimal auf den anstehenden Termin bei Ihrer Bank vorbereitet sind, stehen wir Ihnen zur Seite, um alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen bereitzustellen. Falls erforderlich, bieten wir auch Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland zuvor verkauft werden muss.



**Reservation** Sobald Ihr Entschluss zum Erwerb dieser Immobilie gefasst ist und sämtliche relevanten Details geklärt sind, können Sie mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, Ihren Entschluss bekräftigen. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



**Reservationsvereinbarung** Sobald die Reservationsvereinbarung unterzeichnet ist, verpflichten wir uns, sämtliche Verkaufsbemühungen einzustellen. Auch dann, wenn ein Interessent nachträglich ein höheres Gebot einreicht.



**Kaufvertrag** Vor der notariellen Beurkundung, erhalten Sie einen Kaufvertragsentwurf. Darauf basierend kann die finanzierende Bank das unwiderrufliche Zahlungsverprechen erstellen.



**Beurkundung und Eigentumsübertragung** Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns sehr, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme