

# Grundstück mit Potenzial am Hallwilersee





## Fakten

|                                         |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Referenz</b><br>3.1                  | <b>Firsthöhe maximal*</b><br>12m          |
| <b>Grundstückfläche</b><br>1527m²       | <b>Geologische Verhältnisse</b><br>normal |
| <b>Bruttogeschossfläche*</b><br>916m²   | <b>Bauzone</b><br>WG2                     |
| <b>Geschosse*</b><br>3 (inkl. UG)       | <b>Grundstücknummer</b><br>197 + 1081     |
| <b>Verkaufspreis</b><br>ab CHF 1080 000 | <b>Kantonssteuer</b><br>112%              |
| <b>Antritt</b><br>ab sofort             | <b>Gemeindesteuern</b><br>107%            |
| <b>Gebäudehöhe maximal*</b><br>8m       |                                           |

\*gemäss Architekt realisierbar

## Projekt

An aussichtsreicher Lage in Boniswil AG verkaufen wir das 1527m<sup>2</sup> grosse bebaute Grundstück. Die bestehenden Bauten sind relativ kostengünstig rückbaubar. Es wurde bereits ein bis zur Eingabe vorbereitetes Bauprojekt für drei Einfamilienhäuser (+693m<sup>2</sup> Reserve) entwickelt. Eine Einfamilienhaussiedlung mit drei bis fünf Häusern ist durchaus machbar.

Das Grundstück ist ebenfalls prädestiniert für die Realisation einer imposanten Villa auf drei Geschossen (916m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche) mit Sauna, Wintergarten und Infinity Pool.





## Lage

Das Grundstück mit Sicht auf den Hallwilersee grenzt an eine Landwirtschafts- respektive Uferschutzzone. Die Gemeinde Boniswil befindet sich vor den Toren Zürichs und ist in 40 Autominuten erreichbar.

Das angrenzende Naherholungsgebiet und kulinarische Angebot sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein Golfplatz ist binnen 20 Minuten erreichbar.

Besonders ansprechend ist die unverbaubare Sicht auf den Hallwilersee und Pilatus. Der Kanton Aargau besticht durch seine Vielfältigkeit und Geschichte.

| Entfernungen  |        |
|---------------|--------|
| Zürich HB     | 40 km  |
| Luzern HB     | 35 km  |
| Bahnhof       | 1.3 km |
| Schiffstation | 700 m  |
| Kindergarten  | 1.2 km |
| Primarschule  | 1.1 km |



# Infrastruktur

## Verkehrsanbindung

Über die nahe gelegene Autobahn A1 (Anschlüsse in Lenzburg) gelangt man in kurzer Zeit nach Zürich und Luzern. Die gute Verkehrslage wird ergänzt durch die S-Bahn S9 (46 Minuten bis Zürich Hauptbahnhof). Der Bahnhof von Boniswil ist lediglich 1300 Meter von der Parzelle entfernt. Im Sommer kommt zusätzlich der tägliche Schifffahrtsbetrieb auf dem Hallwilersee hinzu.

## Kulinarik & Wellness

Die rund um den See liegenden Gemeinden wie Meisterschwanden, verfügen über ausgezeichnete Restaurants und eine Wellnessanlage. Namentlich die Seerose ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichbar (Velo: 30 Minuten, Schiff: 20 Minuten).

Die Seerose führt die folgenden Esstempel:

- Cocon (schweizerisch-thailändisch)
- Samui-Thai (thailändisch)
- Seerose (schweizerisch-französisch)
- Beach

## Kindergarten & Schulen

Das Bildungsangebot erstreckt sich vom Kindergarten über die Primarschule in Boniswil, bis hin zu den Oberstufenschulen im Nachbardorf Seengen, welche entweder mit dem Velo auf dem Radweg oder mit dem Bus besucht werden.





## Ortsbeschrieb

### **Boniswil am Hallwilersee**

Die Gemeinde Boniswil liegt am nördlichen Ende des Hallwilersees, der Visitenstube des Kantons Aargau. Die günstige Verkehrslage und die herrliche Landschaft am See haben Boniswil zu einer bevorzugten und modernen Wohngemeinde gemacht.

Die grosszügige Turnhalle mit den schönen Ausseanlagen und der 2018 erneuerte Saalbau, der für eine Gemeinde dieser Grösse aussergewöhnlich ist, beweisen, dass der Sport und die Kultur in Boniswilgross geschrieben und die Dorfvereine entsprechend unterstützt werden.

Für die Familien ist 2019 der Begegnungsplatz beim Gemeindezentrum realisiert worden.

Boniswil besitzt mit der charakteristischen Stellung der Bauten zur geschwungenen Seengerstrasse und den ehemaligen Bauernhäusern im Oberdorf und der Kappelen noch ein Dorfbild, das diesen Namen verdient.

Auch die eleganten Wohn- und Geschäftshäuser aus der Jahrhundertwende entlang der Seetalstrasse tragen zum gefälligen Erscheinungsbild von Boniswil bei. Diese stehen aber nicht mehr allein. Das Dorfzentrum ist gestützt auf einen sorgfältig ausgearbeiteten Gestaltungsplan mit Mehrfamilienhäusern überbaut worden. Es wurde damit der geforderten sinnvollen Siedlungsentwicklung nach innen nachgelebt. Gleichzeitig wurde das Baugebiet an den Dorfrändern verkleinert.

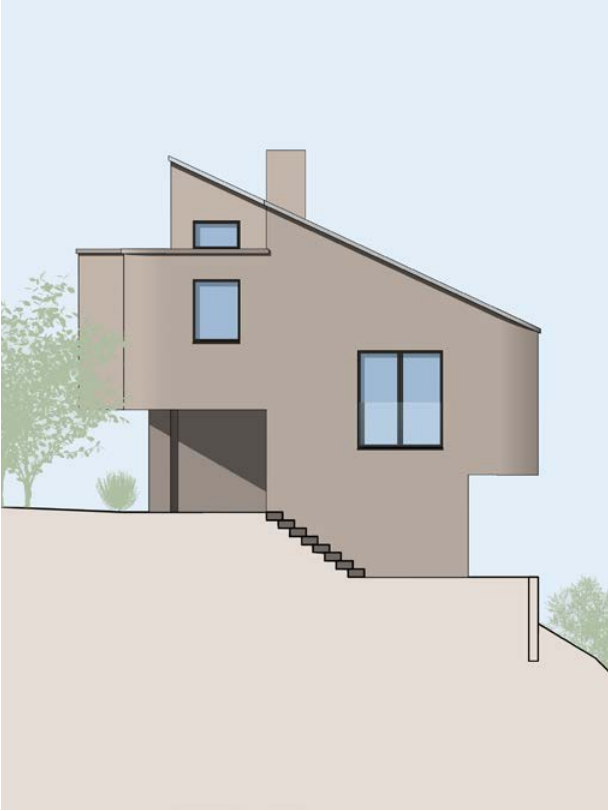
Fassade Süd-West (zur Strasse)



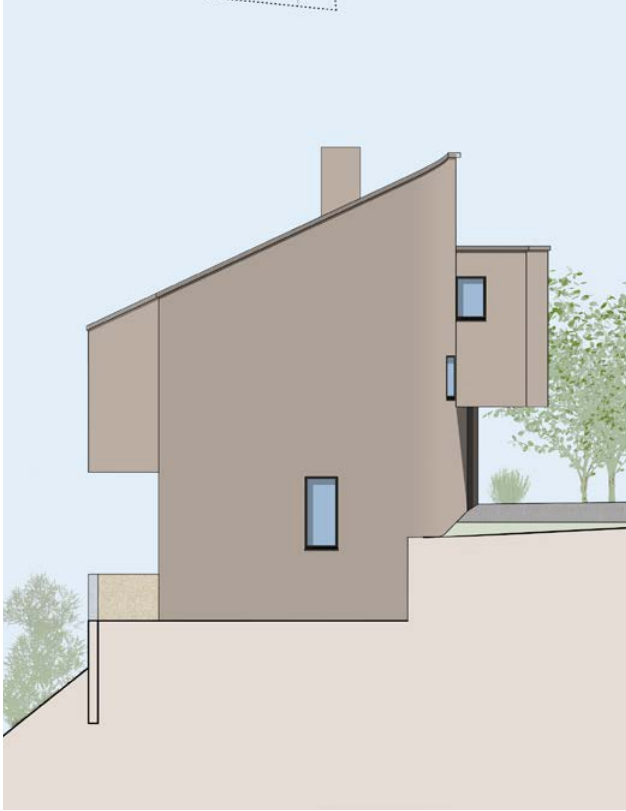
Fassade Nord-Ost (zum See)



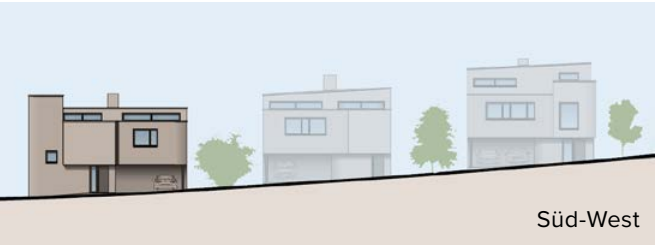
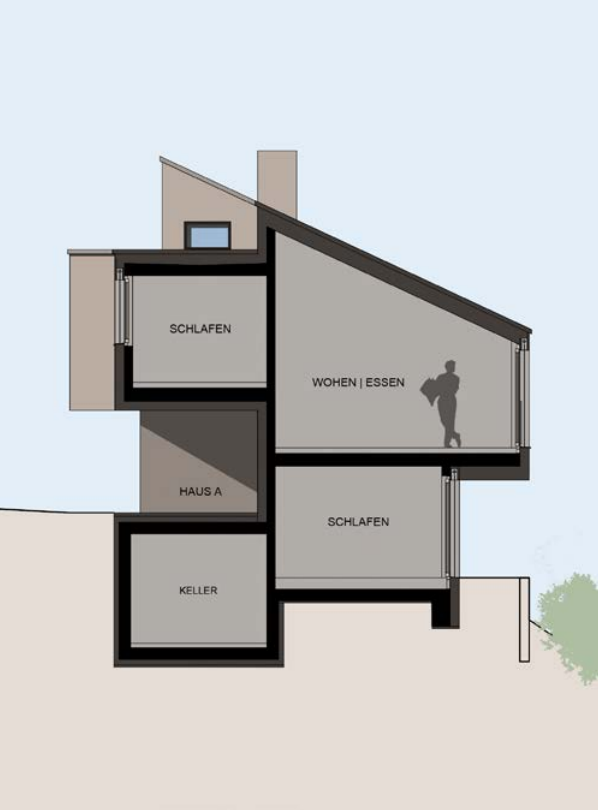
Fassade Süd-Ost



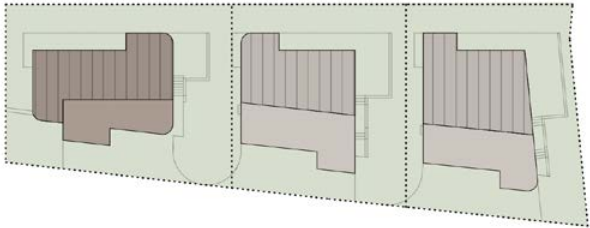
Fassade Nord-West



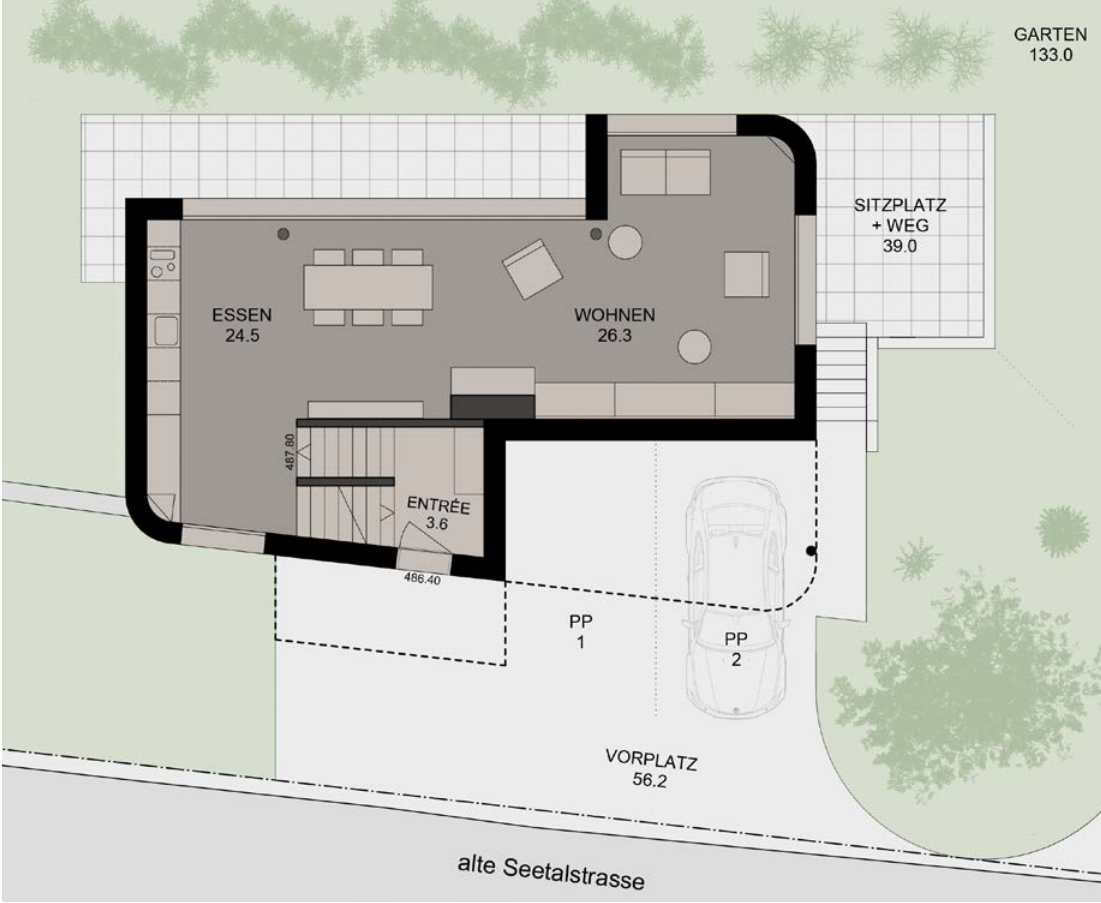
Querschnitt Nord-West



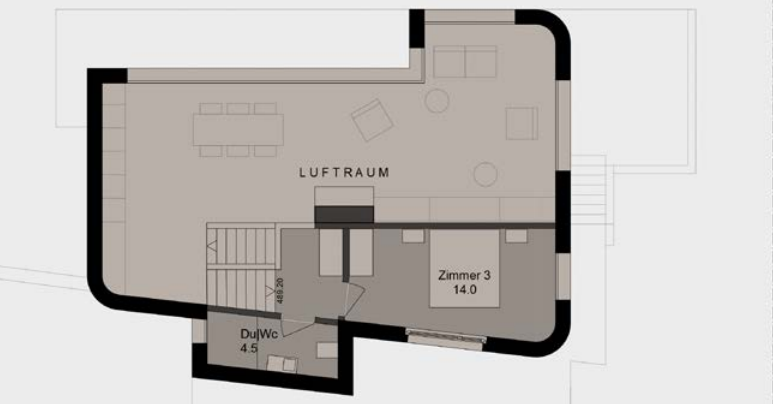
Süd-West



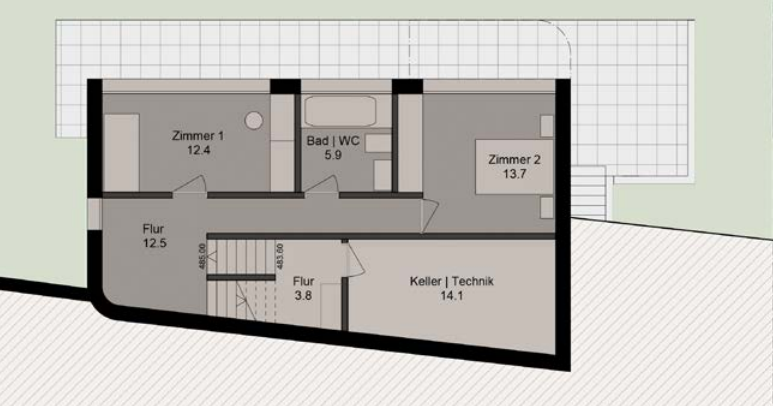
Erdgeschoss

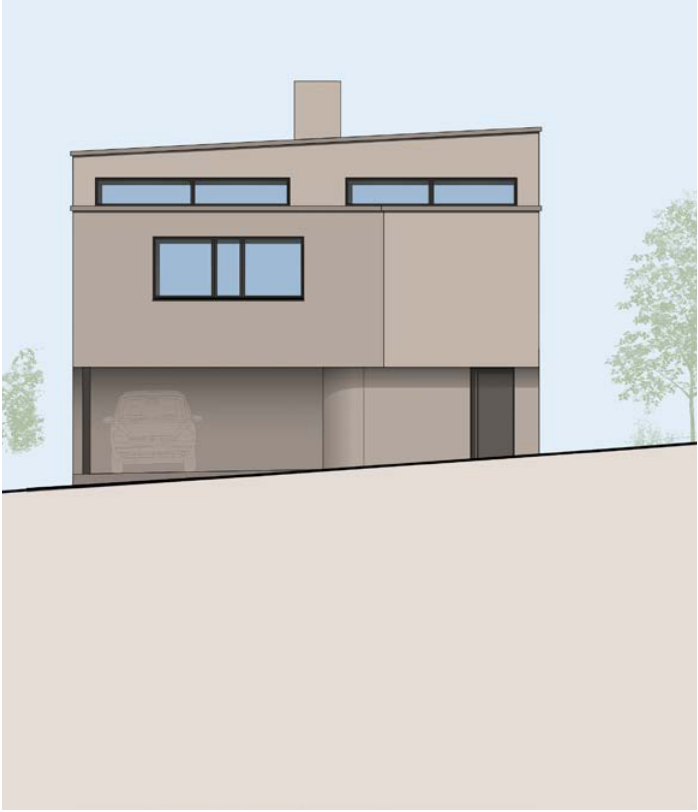


Obergeschoss



Untergeschoss

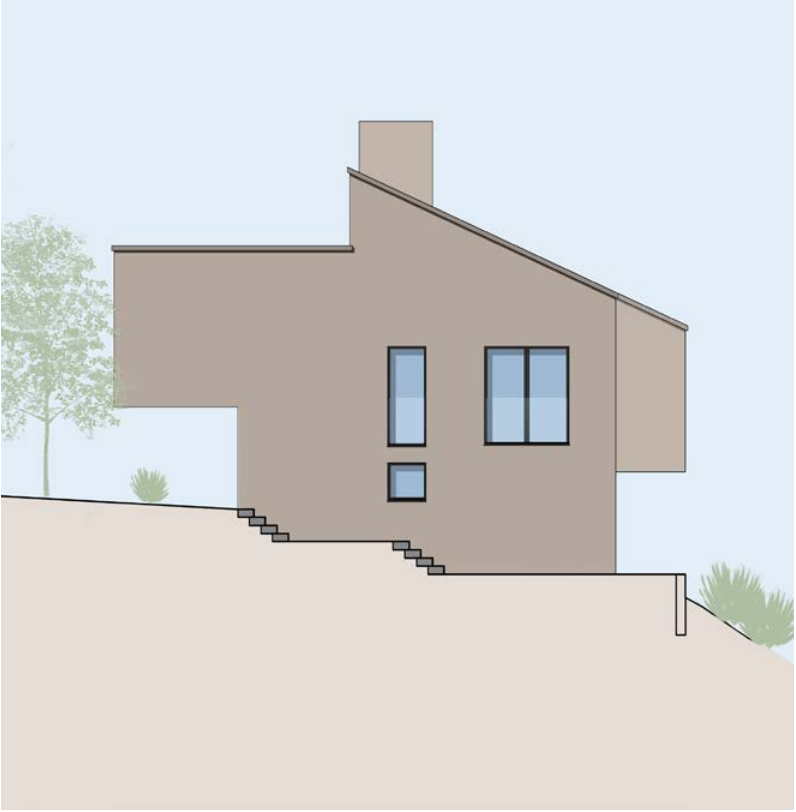




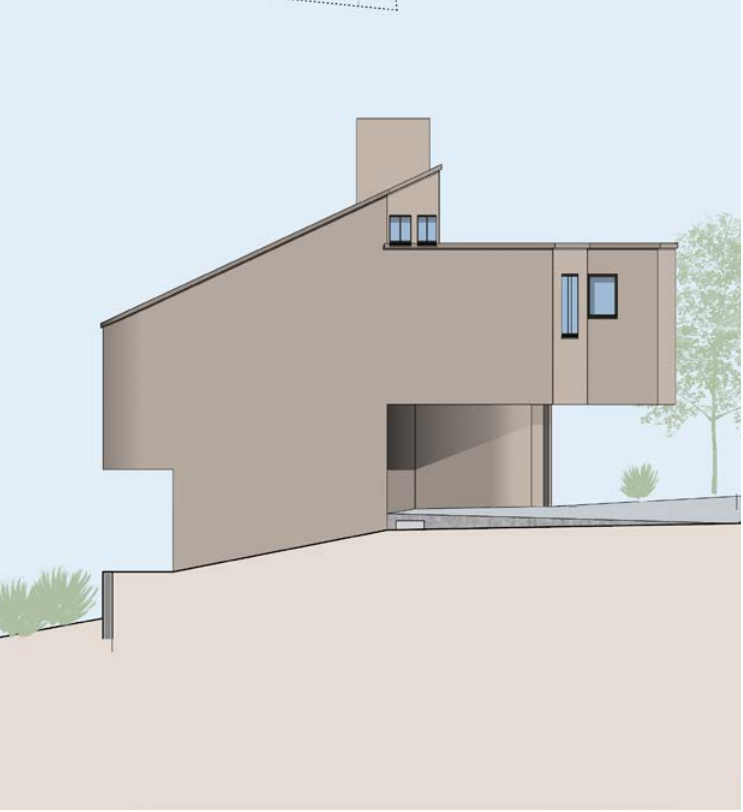
Fassade Süd-West (zur Strasse)



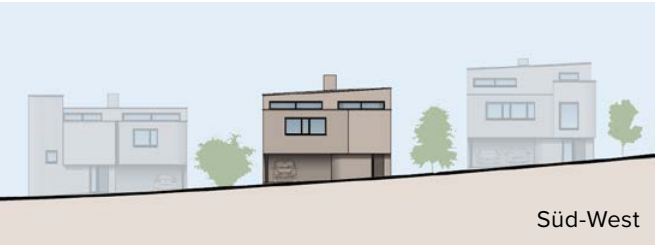
Fassade Nord-Ost (zum See)



Fassade Süd-Ost

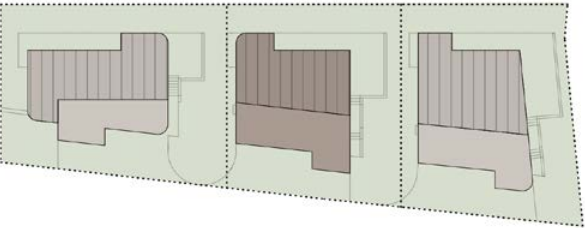


Fassade Nord-West

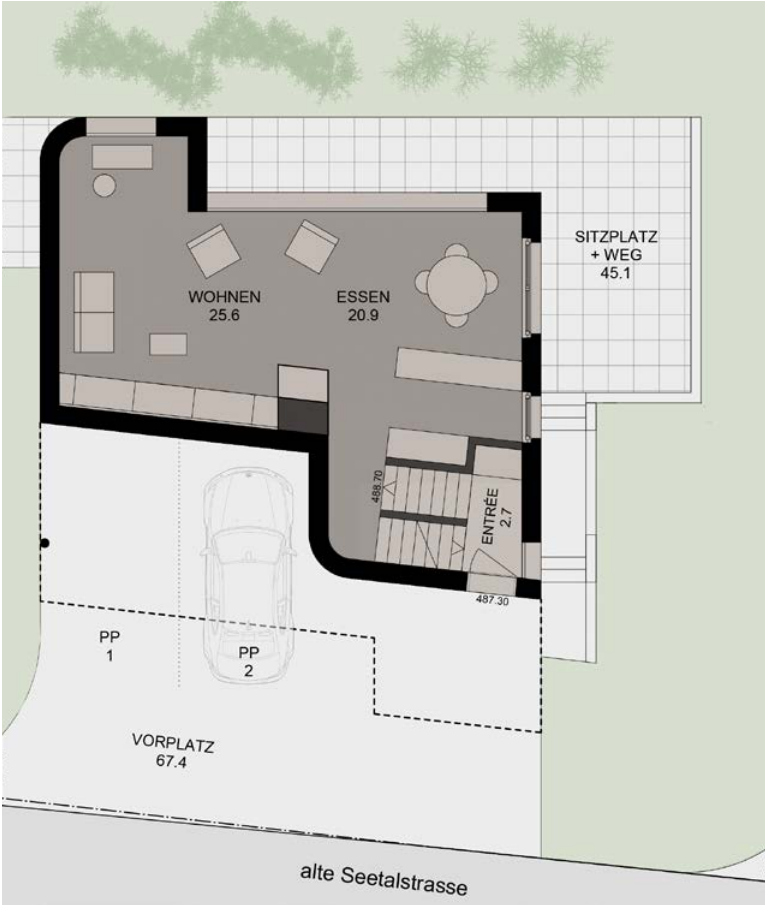


Süd-West

# Haus B: Grundrisse



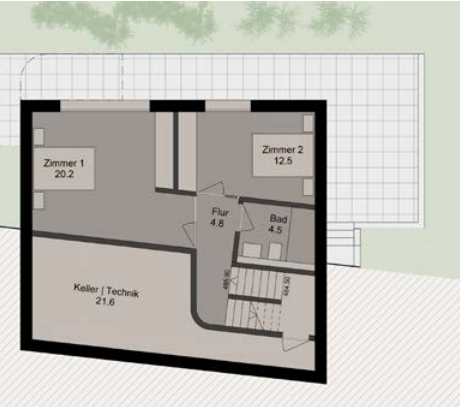
Erdgeschoss



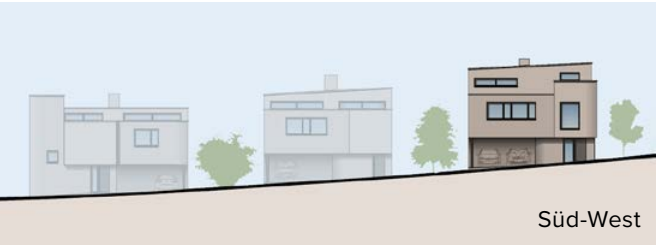
Obergeschoss



Untergeschoss



# Haus C: Fassaden



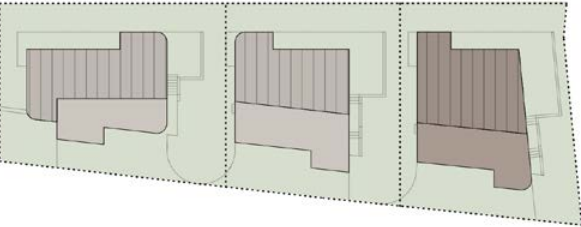
Fassade Süd-West (zur Strasse)



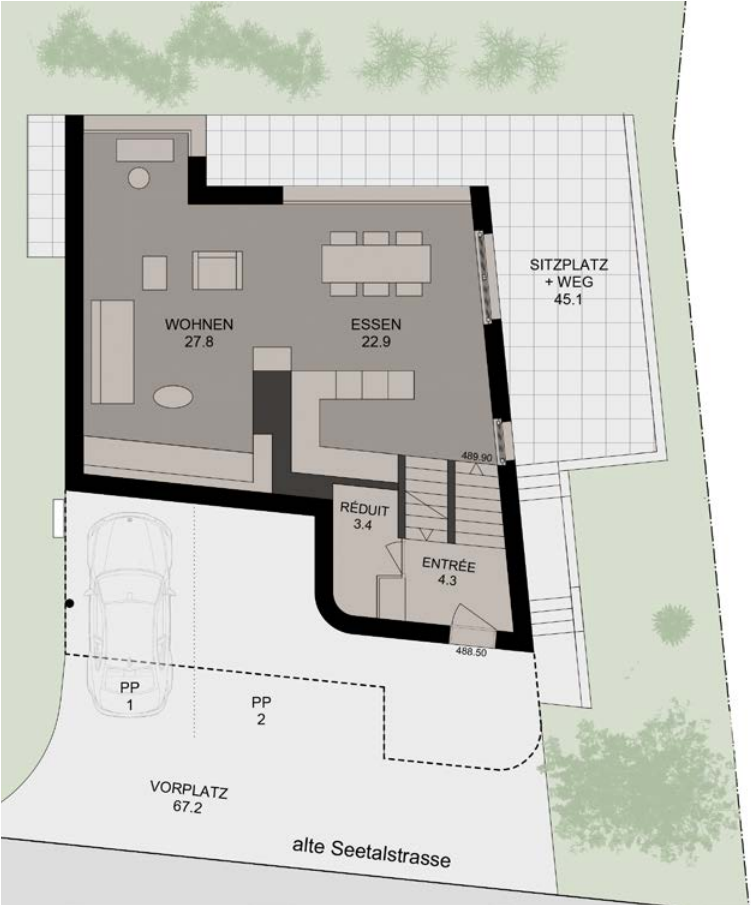
Fassade Nord-Ost (zum See)



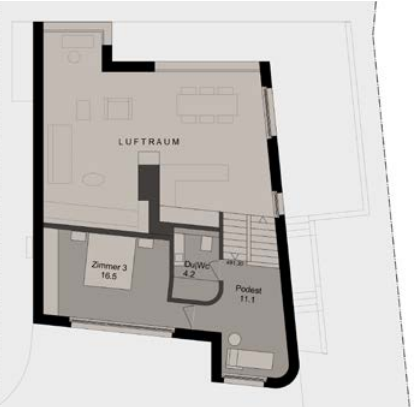
# Haus C: Grundrisse



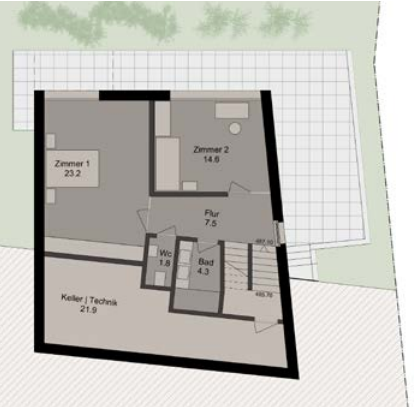
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Grundbuch Parzelle 197



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES  
Abteilung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boniswil / 197

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4192 Boniswil  
Grundstück-Nr.: 197  
E-GRID: CH 82787 70511 39  
Dominierte Grundstücke: SDR Boniswil/169-1 Anteil unbekannt  
Lagebezeichnung\*: Alliswil  
Plan-Nr.\*: 33  
Fläche\*: 1'521 m2  
Kulturart\*: Gartenanlage, 1'002 m2  
Gebäude\*: Einfamilienhaus , Holzanbau, Vers.-Nr. 17, 155 m2  
Alte Seetalstrasse 9, 5706 Boniswil 00  
Gebäude, 15 m2  
Schreinerei, Vers.-Nr. 232, 319 m2  
Gartenhaus, Vers.-Nr. 296, 13 m2  
Garage, Vers.-Nr. 239, 17 m2

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

Eigentum:

17.06.1944, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
14.07.2014, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch  
14.07.2014, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)  
Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

09.02.1994 007-607 (L) Grenzbaurecht ID.007-2011/022358  
z.G. LIG Boniswil/195  
09.02.1994 007-607 (R) Grenzbaurecht ID.007-2011/022363  
z.L. LIG Boniswil/195

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)  
Gemäss Grundbuch

Seite 5 von 6

Grundbuch Parzelle 1081



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES  
Abteilung Register und Personenstand  
Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boniswil / 1081

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4192 Boniswil  
Grundstück-Nr.: 1081  
E-GRID: CH 58720 51178 89  
Dominierte Grundstücke: Halden  
Alliswil  
Plan-Nr.\*: 32  
Fläche\*: 515 m2  
Kulturart\*: Strasse, Weg, 119 m2  
Gartenanlage, 396 m2

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

Eigentum:

23.03.1984, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)  
Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)  
Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 09. Februar 2021: keine  
Geometergeschäfte bis 09. Februar 2021: keine

Seite 1 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Boniswil / 1081

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

5610 Wohlen, 11. Februar 2021

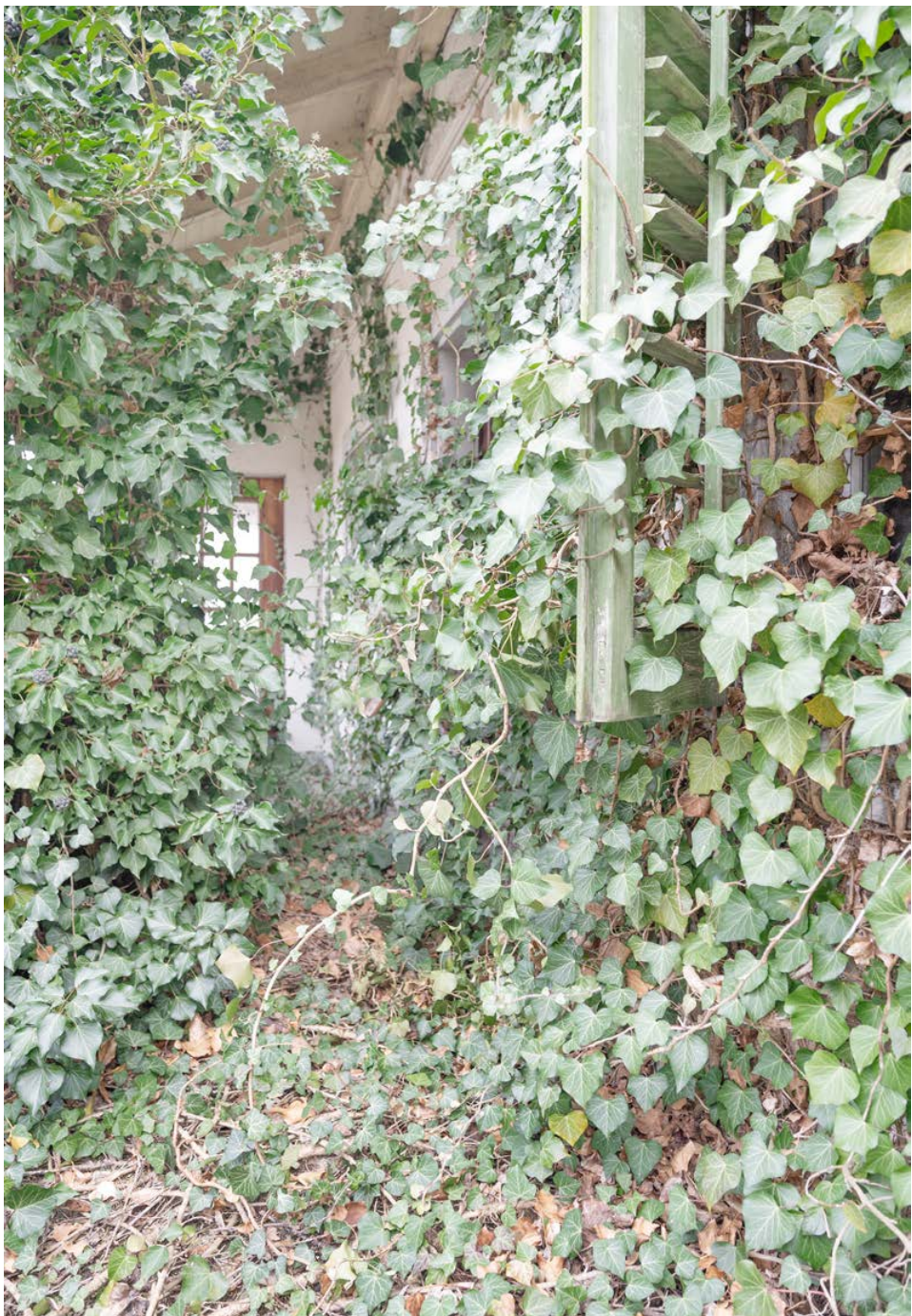
Der/Die Grundbuchverwalter/in



Seite 2 von 2

immotega Cora Häberli 004179 485 52 97









**immotega property management ag**  
Talstrasse 7 | 3053 Münchenbuchsee

0041 79 485 52 97  
[cora.haeberli@immotega.ch](mailto:cora.haeberli@immotega.ch)