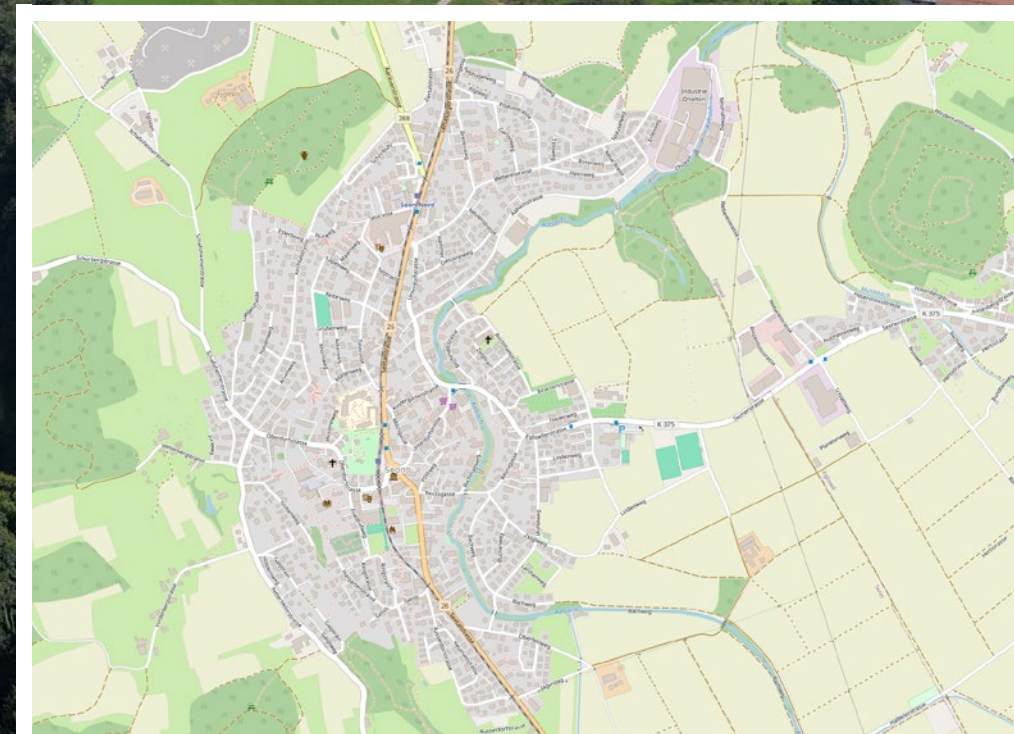


PRIME SELECTION
P. Hunziker



**7.5 Zimmer Einfamilienhaus
an kinderfreundlicher Lage**





Eckdaten

	Baujahr 1967		Anzahl Badezimmer 2
	Grundstückfläche 802 m²		Kellerfläche total ca. 80 m²
	Gebäudevolumen 1'032 m³		Parkplätze 1 Garage und 3 Aussenabstellplätze
	Nettowohnfläche ca. 155 m²		Heizung Ölheizung (CTC, 1996)
	Anzahl Zimmer 7.5		Übernahmetermin nach Vereinbarung
	Anzahl Schlafzimmer 5		Kaufpreis auf Anfrage







Seon

Seon ist eine Gemeinde im Bezirk Lenzburg des Kantons Aargau. Sie liegt im Seetal und ist rund 4 Kilometer südlich des Bezirkshauptorts Lenzburg entfernt. Mit gut 5’600 Einwohnern ist Seon das grösste Dorf im Aargauer Seetal. Das Gelände rund um die Gemeinde Seon wird von einer Endmoräne geprägt, welche vom Rückzug des Reuss-gletschers entstand. Westlich des Dorfes erstreckt sich ein bewaldeter Hügelzug, welcher die Grenze zum Wynental bildet.

Verkehrstechnisch ist Seon sehr gut erschlossen. Die Gemeinde liegt an der Haupt-strasse 26, die von Lenzburg durch das Seetal nach Luzern verläuft. Der Autobahn-anschluss Aarau Ost liegt in rund 6 km Entfernung und ist damit in 7 Fahrminuten erreichbar. Damit betragen die Fahrzeiten zu den Zentren Zürich, Bern, Basel und Luzern zwischen einer halben und maximal einer Stunde. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch die Seetalbahn, welche zwischen Lenzburg und Luzern im Halbstundentakt ihren Dienst verrichtet. An Wochenenden verkehrt zusätz-lich ein Nachtbus von Lenzburg über Seon nach Sarmenstorf.

Die Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde sind sehr vielfältig. Zahlreiche Detailhänd-ler sind direkt vor Ort (Coop, Migros, Denner, Prima), ebenso Banken, die Post, eine Apotheke, eine Metzgerei sowie weitere Fachgeschäfte.

Seon verfügt über 5 Kindergärten sowie 3 Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden (Primar-, Real-, Sekundar- und Bezirksschule). Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Alte Kantonsschule und die Neue Kantonsschule, beide mit Sitz in Aarau.

Zahlreiche Vereine laden zu sportlichen oder kulturellen Aktivitäten ein und bilden zusammen mit einer grossen Anzahl von Restaurationsbetrieben das Rückgrat des kulturellen Lebens in der Gemeinde. Ein Hallenbad gehört ebenso zum Freizeitange-bot wie das attraktive Naherholungsgebiet, das zum Spazieren, Wandern und Biken einlädt.

Der Steuerfuss beträgt in Seon attraktive 108%.

 Ziel	 Distanz	 Auto	 ÖV
Dorfzentrum	0.5 km	2 Min.	-
Primarschule	0.4 km	3 Min.	-
Kindergarten	0.2 km	1 Min.	-
Bahnhof Seon	0.6 km	2 Min.	-
Lenzburg	6.1 km	8 Min.	7 Min.
Aarau	15.0 km	18 Min.	23 Min.
Olten	35.0 km	32 Min.	40 Min.
Zürich	42.0 km	50 Min.	36 Min.
Luzern	42.0 km	48 Min.	72 Min.



Freistehendes Einfamilienhaus

Herzlich willkommen in diesem charmanten Familienhaus, das sich in einer erstklassigen Mikrolage präsentiert – einem Ort, an dem Ruhe und Lebensqualität Hand in Hand gehen. Eingebettet in eine malerische Umgebung bietet dieses Zuhause die perfekte Kulisse für unvergessliche Familienmomente. Die direkte Nähe zur Schule und zum Kindergarten macht es besonders attraktiv für Eltern, die Wert auf eine kinderfreundliche Nachbarschaft legen.

Das Haus begeistert mit einer soliden und einladenden Gebäudestruktur, die sowohl Gemütlichkeit als auch viel Platz für kreative Gestaltungsideen bietet. Die grosszügigen Zimmer sind lichtdurchflutet und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, in der sich jeder sofort wohlfühlen kann. Ein absolutes Highlight nebst dem grosszügigen Garten, ist der beeindruckende 57 m² grosse Balkon. Hier können Sie die Abendsonne geniessen und den Blick über den Garten schweifen lassen.

Mit einer grosszügigen Grundstücksfläche von 802 m² eröffnet sich Ihnen ein weites Feld an Möglichkeiten. Ob Sie einen blühenden Garten anlegen, eine Spielwiese für die Kinder schaffen oder einfach nur einen Rückzugsort im Freien gestalten möchten – hier können Sie Ihre Träume verwirklichen. Die solide Grundstruktur des Hauses garantiert nicht nur eine langfristige Werterhaltung, sondern auch die Flexibilität, das Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Die Möglichkeit eines Wanddurchbruchs eröffnet Ihnen die Chance, eine offene Küche mit angrenzendem Wohnzimmer zu gestalten. Der perfekte Ort für geselliges Beisammensein, wo Kochabende und Familienfeiern zu unvergesslichen Erlebnissen werden.

Ein besonderes Highlight ist das komplett sanierte Badezimmer im Obergeschoss, das modernen Komfort mit stilvollem Design vereint. Praktische Extras wie die grosse Waschküche und der geräumige Estrich bieten zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt 7.5 Zimmern stehen Ihnen viele Optionen offen, sei es für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder kreative Hobbyräume. Hier findet jeder seinen Platz und die Möglichkeit, seine persönlichen Rückzugsorte zu gestalten.

Die Lage des Hauses ist ebenfalls ein grosser Vorteil: nur einen kurzen Spaziergang vom Dorfzentrum entfernt, sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote zu Fuss schnell erreichbar.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden, an dem Träume verwirklicht werden können und an dem das Leben in seiner schönsten Form gelebt wird. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und lassen Sie sich von den Möglichkeiten inspirieren!

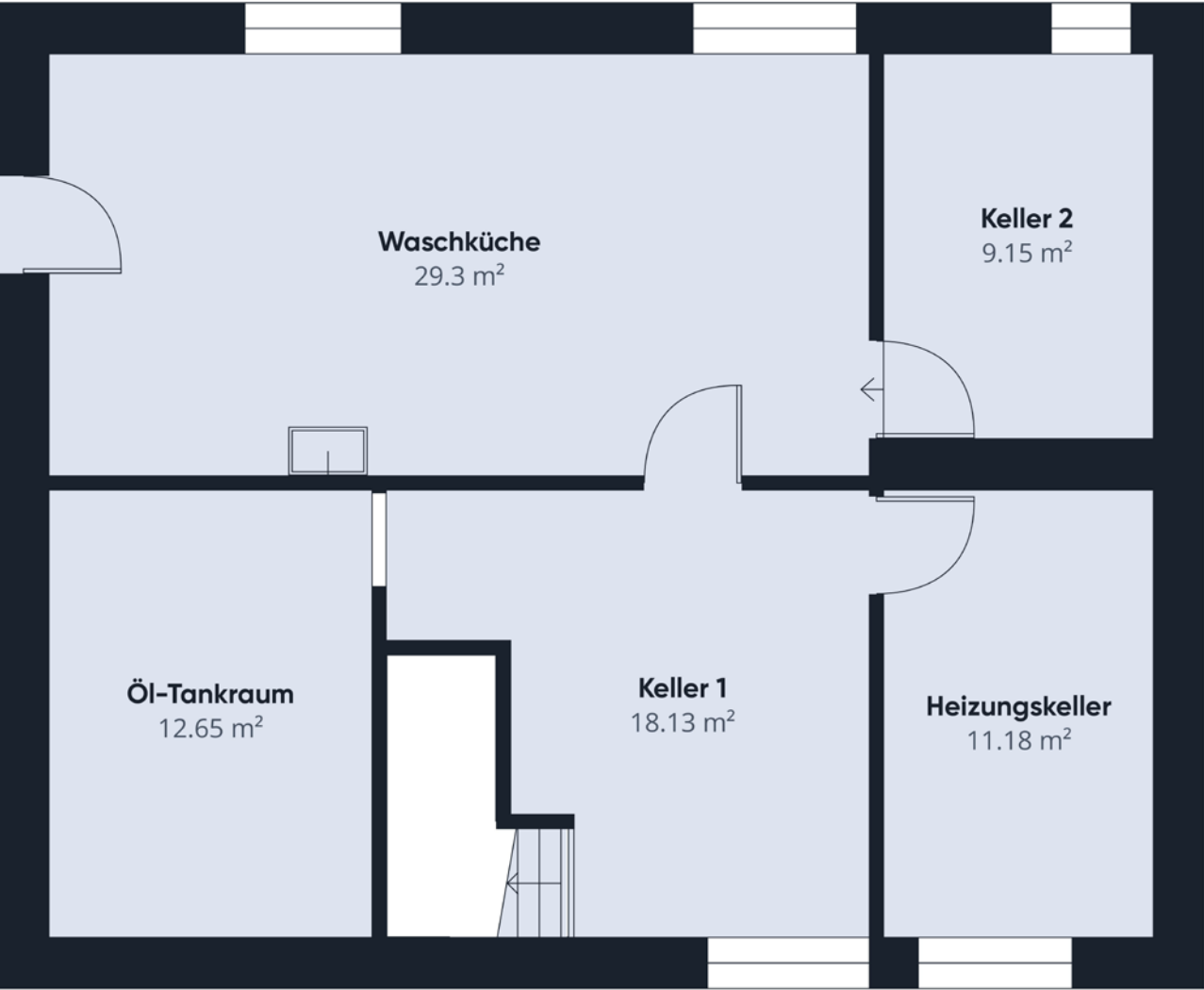
Highlights:

- **Grosses Grundstück**
- **Solide Gebäudebasis**
- **Grosszügige Zimmergrössen**
- **Viel Potenzial mit ausreichendem Platz**
- **Badezimmer im Obergeschoss komplett saniert**
- **Sehr gute Mikrolage (Dorfzentrum, Schulen, Bahnhof usw.)**









Untergeschoss

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr. Die Richtigkeit basiert ausschliesslich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Prime Selection Hunziker übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.



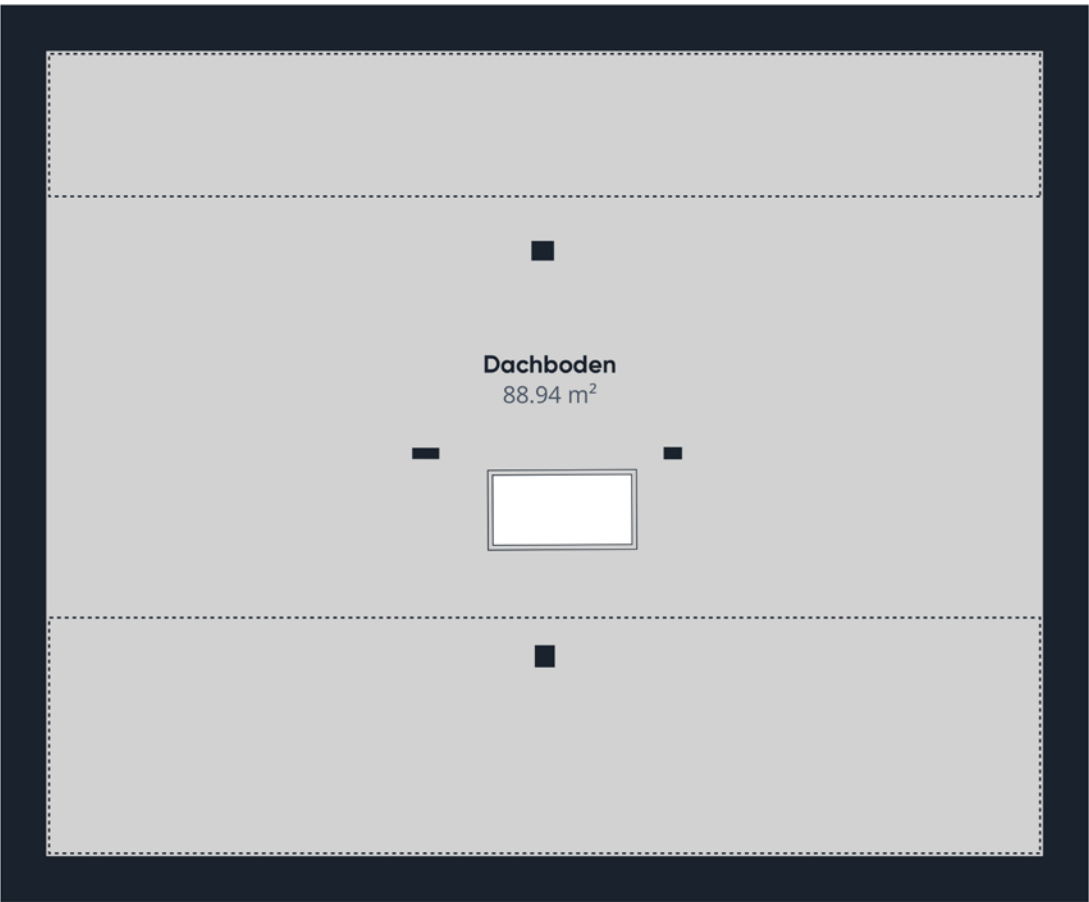
Erdgeschoss

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr. Die Richtigkeit basiert ausschliesslich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Prime Selection Hunziker übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.



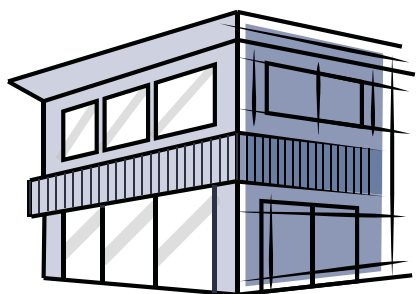
Obergeschoss

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr. Die Richtigkeit basiert ausschliesslich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Prime Selection Hunziker übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Dachgeschoss

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr. Die Richtigkeit basiert ausschliesslich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen. Prime Selection Hunziker übernimmt keine Gewährleistung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben.



PRIME SELECTION
P. Hunziker