

LEBEN WOHNEN ARBEITEN

5607 Hägglingen

Dieses Anwesen richtet sich an ausgesprochene Naturliebhaber und kreative Menschen, die Leben und Arbeiten in einer Waldlichtung, abgeschieden von direkten Nachbarn, schätzen.



Rarität im Naturparadies

Diese Liegenschaft ist wahrlich einzigartig – ein Unikat, das nur selten auf den Markt kommt.

Ein so grosszügiger Landsitz inmitten einer idyllischen Waldlichtung zu erwerben ist eine aussergewöhnliche Gelegenheit. Ergreifen Sie diese einmalige Chance und setzen Sie Ihre Vision in die Tat um.



Die Eckdaten im Überblick:

- Grundstückfläche 7'888 m² (davon ca. 10% Waldanteil)
- Gebäudevolumen 2'931 m³
- Gewerbefläche im EG ca. 265 m²
- 2.5 Zi-Wohnung im OG ca. 60 m² zzgl. Estrich
- 5.0 Zi-Wohnung im OG ca. 110 m² zzgl. Estrich
- WCs, Weinlager, Keller, Luftschutzraum im UG ca. 160 m²
- 3 Garagenboxen und 40 Aussenparkplätze
- Totalsanierung 2014

Die Besonderheiten

Stellen Sie sich vor,
Sie könnten Wohnen und Arbeiten ideal
miteinander verbinden...

Durch die Lage in einer Wohn- und Gewerbezone eröffnen sich
zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- Zum Beispiel für ein **Architekturbüro**, das nach einer aussergewöhnlichen Immobilie sucht.
- Oder für Betreiber von **Retreats**, die hier ein Refugium für Yoga, Wellness oder andere Erholungsangebote schaffen, bei denen Natur und Entspannung im Fokus stehen.
- Auch für **Gesundheits- und Bildungseinrichtungen** wie Rehabilitationszentren oder alternative Schulen bietet die ruhige, naturnahe Umgebung beste Voraussetzungen für therapeutische und pädagogische Zwecke.



- Für **Künstler und Kreative** bietet die abgeschiedene Lage Inspiration und Raum für gestalterisches Schaffen, fernab von Ablenkungen.
- Der grosszügige Landsitz bietet zudem **grosses Potenzial für Unternehmen oder Privatpersonen**, die sich für nachhaltige Land- und Forstwirtschaft interessieren.
- Gleichzeitig eignet sich das Objekt hervorragend für Gewerbebetriebe, **die Privatsphäre schätzen**, aber dennoch die Nähe zur Autobahn und einem gepflegten Dorfkern nutzen möchten.

Der Ort

Hägglingen ist eine ländliche Gemeinde, im Bezirk Bremgarten des Kantons Aargau mit rund 2'500 Einwohnern. Der Steuerfuss derzeit: 111%

Bekannt für seine malerische Umgebung, den sieben Hügeln, den Wäldern und Feldern, bietet die Gemeinde eine tolle Lebensqualität mit einer Mischung aus traditionellem Dorf- und Vereinsleben und modernen Annehmlichkeiten, wie z.B. Biohof-Läden, die Edel-Destillerie Maygreen und selbstverständlich auch Supermärkte, Kindergärten und Schulen.

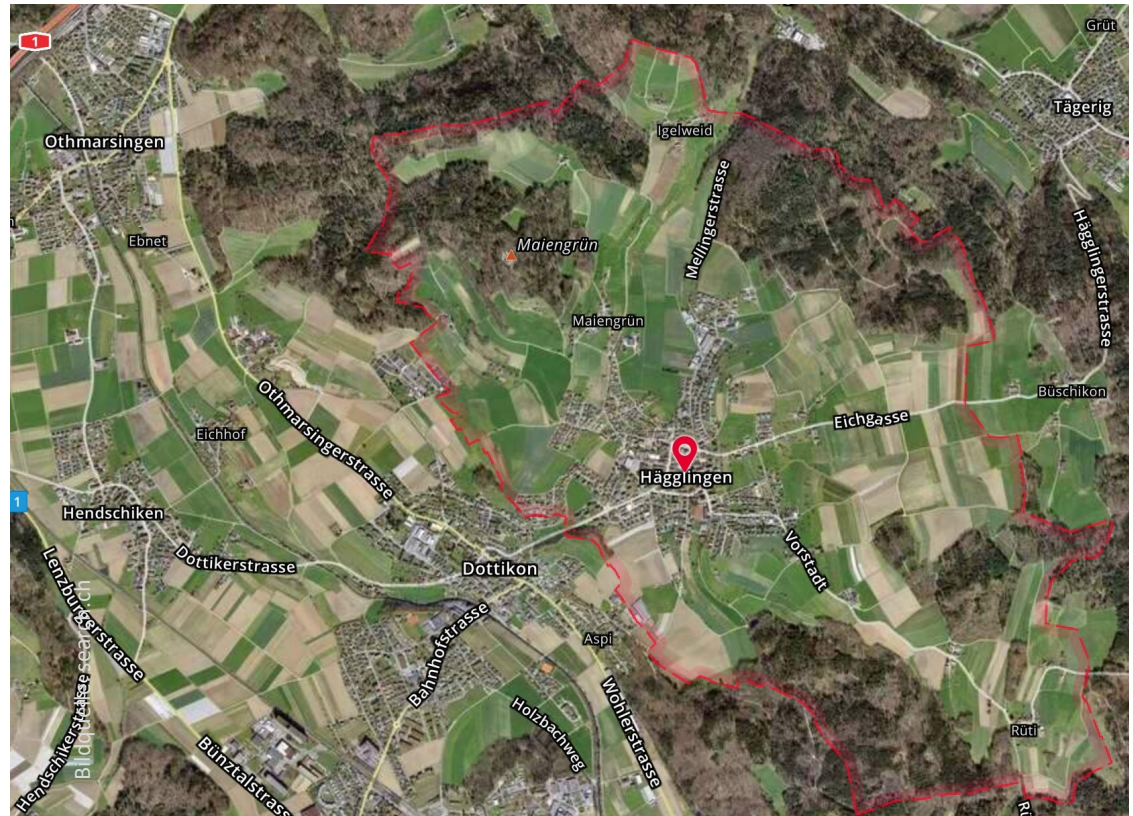
Die Entfernung zu den nächstgrösseren Städten:

Lenzburg 9.5 km

Aarau 21.5 km

Zürich 40 km

Zum Hallwilersee sind es 17 km



Die Lage

Auf dem höchsten der sieben Hügel von Hägglingen liegt das Maiengrün auf 589 m ü.M., der sogenannten Hochwacht.

Mit dem **Auto** ist der Landsitz nur über Hägglingen erreichbar.

Zu **Fuss** und mit dem **Velo** führt ein Weg auch über die umliegenden Gemeinden Othmarsingen und Mägenwil – **durch den wohltuenden Wald**.

Vom **Bahnhof** Dottikon-Dintikon fährt die Postautolinie 346 zur Haltestelle «Mitteldorf». Von dort aus sind es etwa 25 bis 30 Minuten zu Fuss bis zum Anwesen.



Das Gebäude



Das Baujahr des Haupthauses – der kleinste Teil des heutigen Anwesens: **1931**

Im Laufe der **1960er** Jahre wurde es stetig mit nutzvoll ausgestatteten Räumen und 3 Garagenboxen erweitert.

2006 kamen dazu:

Der stilvolle, ca. 70 m² grosse Wintergarten und die Glaspergola, welche eine ca. 80 m² grosse Terrasse bedeckt.

Eine Totalsanierung fand **2014** statt.

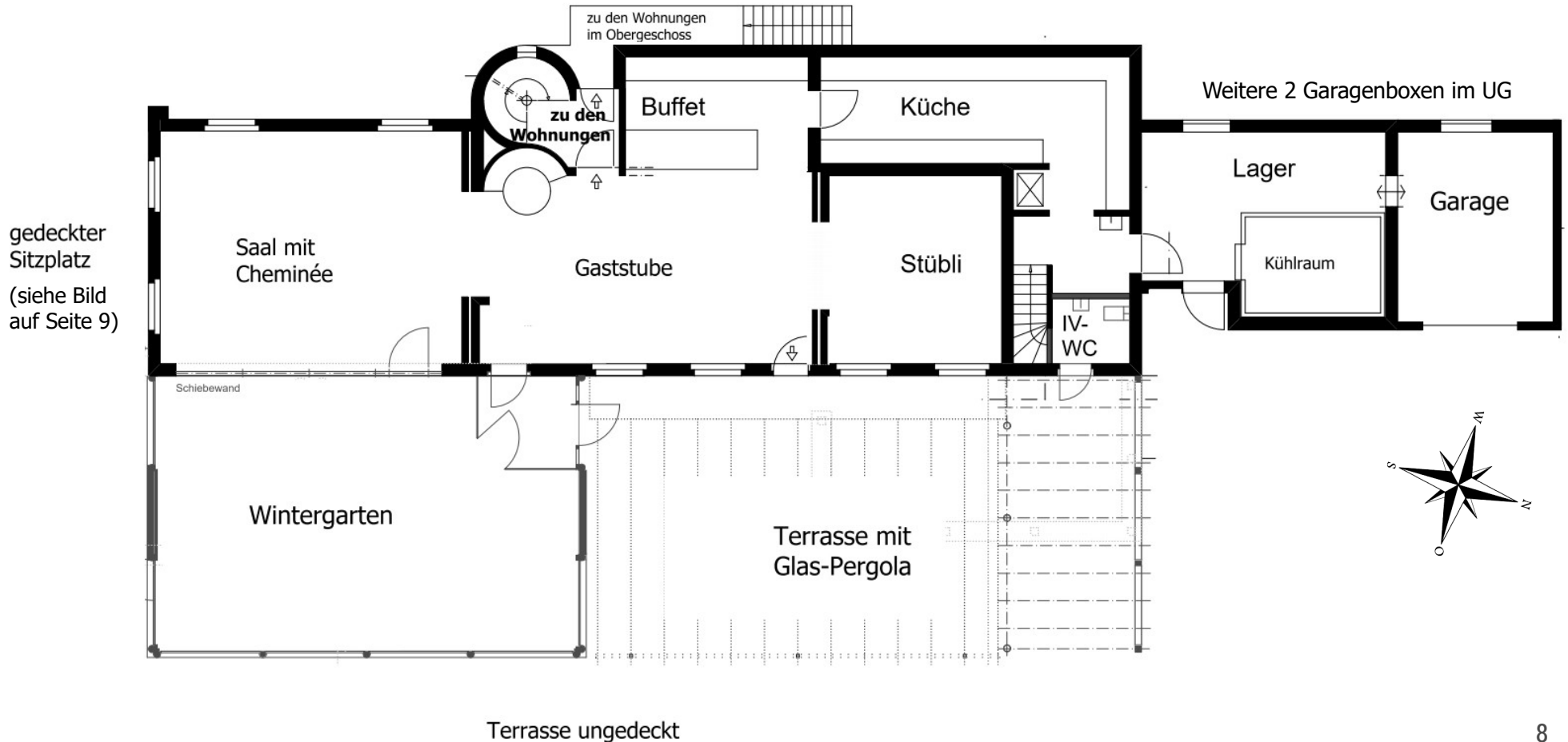
Besonders hervorzuheben sind die sehr gute Bausubstanz des gesamten Gebäudes sowie das tolle, trockene Klima der gesamten Keller- und Lagerbereiche im Untergeschoss.



Das Erdgeschoss

Es eröffnen sich zahlreiche, gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten

Der Weinkeller und weitere Lagerräume befinden sich im Untergeschoss und sind sowohl intern, als auch extern erschlossen.





Das Raumkonzept

Das heutige Restaurant verbindet den ursprünglichen Charme des Hauses mit modernen Akzenten.

Ein Zugang führt in die einfache, aber **gemütliche Gaststube** mit Platz für 26 Personen. Das mediterran gestaltete **«Sieben Hügel»-Stübli** ist beliebt für eine geschlossene Gesellschaft unter Freunden oder Geschäftspartnern mit bis zu 24 Personen.

Ein separater Zugang führt in den **lichterfüllten Wintergarten**, der ein helles, natürliches Holzmobiliar mit elegantem Design kombiniert und Platz für 64 Personen bietet.

Er lässt sich mit dem angrenzenden, **stilvollen «Feuer & Flamme»-Raum** verbinden, der Platz für weitere 30 Personen bietet. Das **Cheminée** sorgt für ein **gemütliches Ambiente**.



Die teilweise **überdachte Terrasse** ist eine **Wohlfühloase** inmitten der Natur und fasst bis zu 80 Personen. Sie verfügt über eine romantische **Rosengarten-Lounge**, ein **Biotop** und **bietet pure Entspannung inmitten der Waldlichtung**.

Die vollausgestattete Gastronomie-Küche, diverse Lager-, Kühl- und Nebenräume im Erd- und Untergeschoss, sowie **eine grosszügige Anzahl an Parkplätzen** gewährleisten einen reibungslosen Betrieb.

Damen und Herren-Toiletten im UG. Eine IV-Toilette im EG.

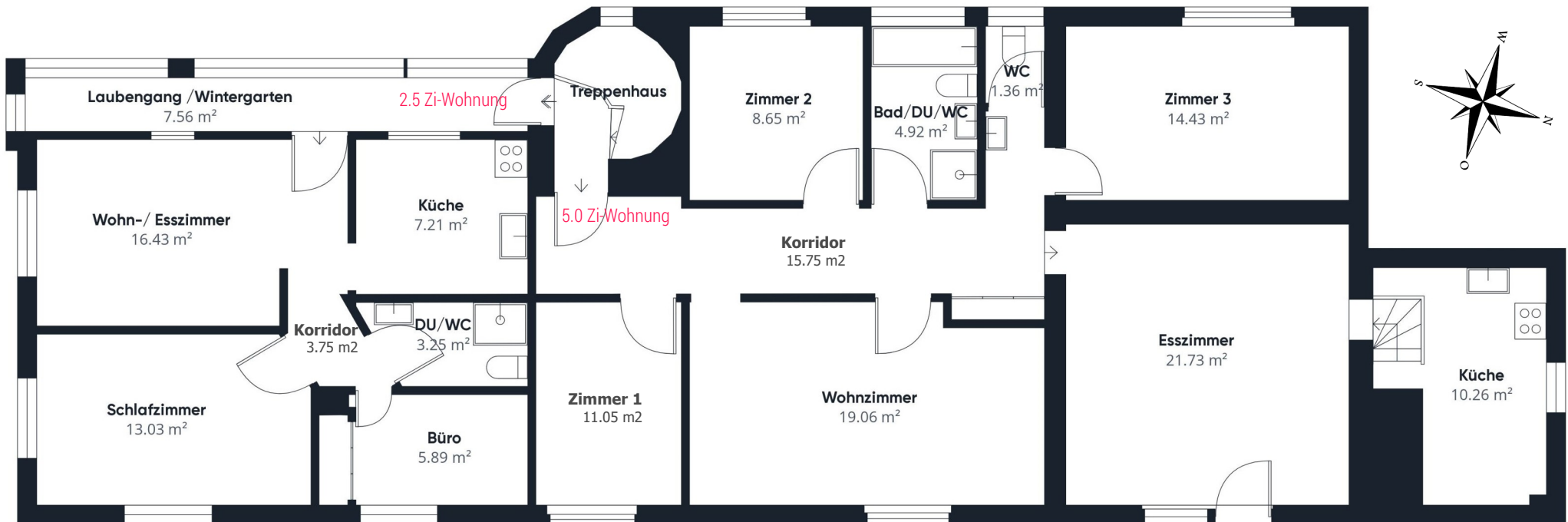
Das Obergeschoss

Eine 2.5 Zimmer-Wohnung

Der Zugang zu den Wohnungen führt über ein Treppenhaus, das sowohl direkt vom gewerblichen Raum, als auch von ausserhalb zugänglich ist – ein praktischer Nutzen, welcher sie zu vielseitigen Räumlichkeiten macht.

Eine 5.0 Zimmer-Wohnung

Die Ausstattung beider Wohnungen hat einen leicht mediterranen Einfluss. Je nach Geschmack können die Wohnungen mit einem überschaubaren Aufwand modernisiert werden. Ausserdem bietet sich die spannende Möglichkeit, beide Wohneinheiten zu einem erstklassigen Wohnkonzept zusammenzulegen.



2.5 Zimmer-Wohnung

ca. 60 m²



Ein charmanter Laubengang aus antikem Holz führt zu dieser hellen Wohnung.

5.0 Zimmer-Wohnung

ca. 110 m²



Drei der Schlafzimmer sind mit einem eigenen Schliesssystem ausgestattet, was eine separate Vermietung ermöglicht. Diese Komposition bietet Potenzial für eine Gästebeherbergung und macht diese grosszügige Wohnung besonders interessant.

Zusätzliche Informationen

Heizung

Sehr gut erhaltene Ölheizung
(Eine Pelletheizung ist bewilligt)

Die Raumheizung erfolgt im gesamten
Gebäude über Radiatoren.

Verkaufspreis

CHF 2'390'000.- (verhandelbar)

Das Inventar kann zu einem
fairen Preis dazu erworben werden.

Hinweis

Die Pläne sind nicht im Massstab.
Die Flächenangaben in den
Grundrissplänen sind Ca-Netto-
wohnflächen.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir
Ihnen gerne zur Verfügung:



VOMA Immobilien GmbH



Ivana Markovic

076 220 40 64

team@voma-immobilien.ch



Petra Vogler

076 206 22 41

team@voma-immobilien.ch