

Grosszügiges Mehrgenerationenhaus mit vier Einheiten an ruhiger und attraktiver Lage Haldenweg 18, 5103 Möriken



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis **CHF 1'480'000**

Verkauf **Nach Vereinbarung**

Kontakt

Beratung Hypothekarbank Lenzburg AG
Fachteam Immobilien
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Tel. 062 885 12 76

Fax 062 885 15 82

immobilien@hbl.ch

www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse

Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	Mehrgenerationenhaus Haldenweg 18 5103 Möriken	
Umfang	2-Zimmer-Wohnung (im Untergeschoss) 2-Zimmer-Wohnung (im Erdgeschoss) 4.5 Zimmer Wohnung (im Erdgeschoss) 4.5 Zimmer Wohnung (im Obergeschoss) Gerätehaus Garagen und Aussenparkplätze	
Merkmale	Umbaupotenzial Gepflegte Liegenschaft und vorbildlicher Liegenschaftsunterhalt Wintergarten und Sitzplatz Ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier Nähe zur Schule Viel Stau- und Lagerflächen	
Parzelle	Fläche	873 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1972
	Volumen (SIA 416)	ca. 1'792 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 254 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 192 m ²
Renovationen	Gasheizung	2014
	Küche EG / OG	ca. 2012
	Teilweise Fenster	2011
	Geräteraum	ca. 1992
	Anbau Wohnung / Wintergarten	1987 / 1988
Autostellplätze	Garagenplätze	3
	Aussenparkplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

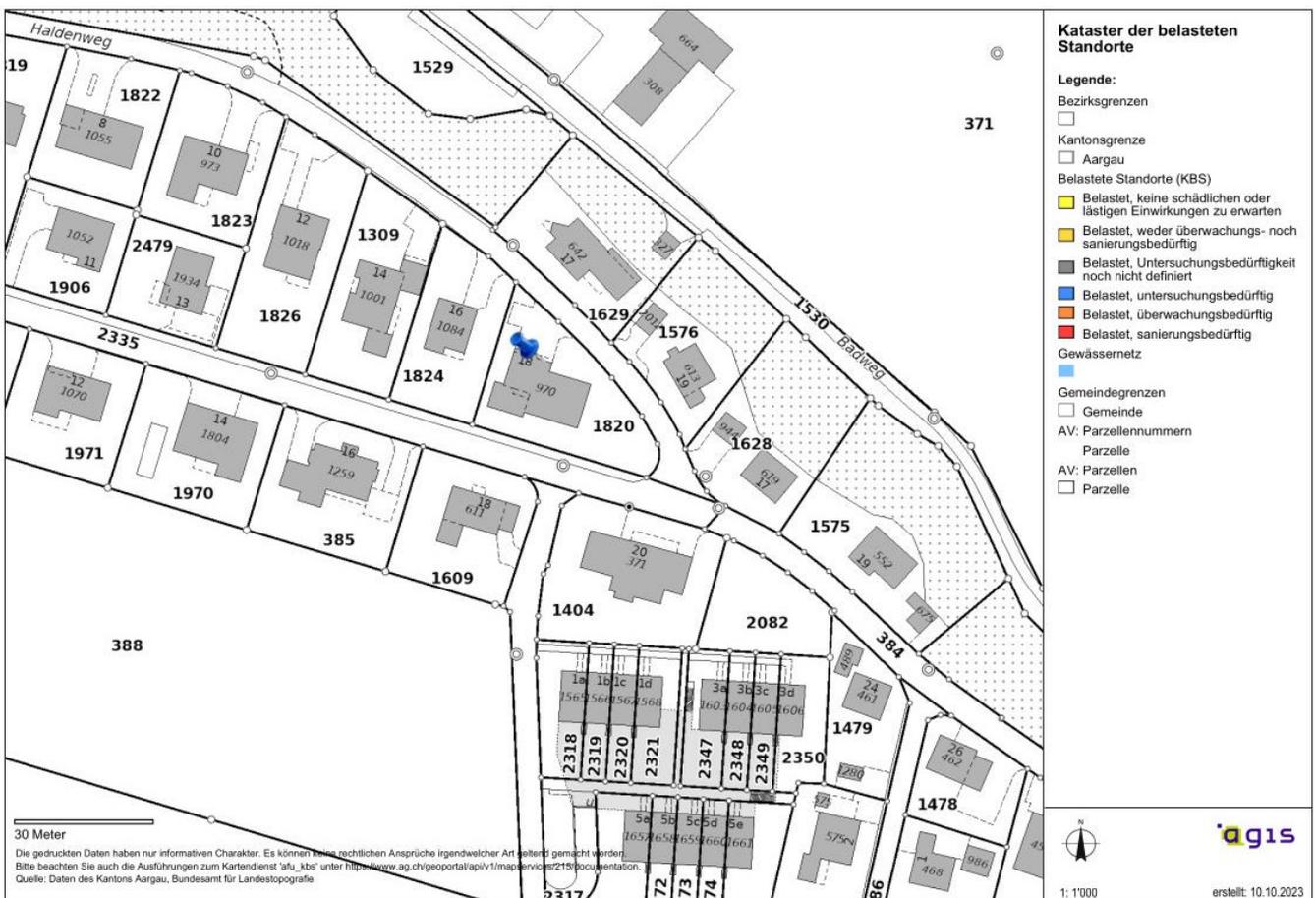
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	0.45
Grenzabstand	4.0 m
Gebäudehöhe	10.5 m / Attika 9.5 m
Empfindlichkeitsstufe	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möriken-Wildegg

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Möriken-Wildegg

Allgemein

Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen Wildegg und Möriken. Während Wildegg bei der Mündung des Aabachs in die Aare liegt, befindet sich Möriken etwas oberhalb im Bünztal auf einer Schotterterrasse am Fuss des Chestenbergs, einem Ausläufer des Kettenjuras. Das Gelände steigt über der Ebene, auf der das Dorf liegt, steil bis zu einem in Ost-West-Richtung verlaufenden schmalen Grat an. Die Ausläufer des Grats erstrecken sich nach Südwesten zum Schloss Wildegg und gegen Osten zum Schloss Brunegg. Nachbargemeinden sind Holderbank, Niederlenz, Brunegg, Veltheim, Othmarsingen, Birr, Lupfig, Rapperswil, Auenstein und Lenzburg.

Am 31. Dezember 2023 lebten 4'833 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2024 beträgt 94%.

Bildung

Seit dem 01.01.2018 sind die Schulen von Möriken-Wildegg, Brunegg und Holderbank zur Kreisschule Chestenberg zusammengefasst. Rund 120 Lehrpersonen sorgen dafür, dass die über 800 Schülerinnen und Schüler gerne zur Schule kommen und schulisch, sozial und in Ihrer Eigenverantwortung gefördert werden. Die Kreisschule Chestenberg ist eine integrative Schule.

In den beiden Ortsteilen Möriken und Wildegg wird je eine Primarschule (Möriken bis 4. Klasse) inkl. Kindergarten geführt. Die Primarschule Möriken bietet zusätzlich die Einschulungsklasse an. Die Real-, Sekundar- und Bezirksschule befindet sich im Ortsteil Wildegg.

Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Aarau, die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wohlen.

Verkehrsanbindung

Wildegg liegt am Kreuzungspunkt der Hauptstrasse zwischen Aarau und Brugg und der Hauptstrasse durch das Seetal. Die autobahnähnliche Schnellstrasse führt zum Anschluss Aarau-Ost der Autobahn A1 bei Hunzenschwil und weiter nach Aarau. Weitere Autobahnanschlüsse befinden sich in Mägenwil und Lenzburg. Der Bahnhof Wildegg liegt an der Haupteisenbahnlinie Olten-Aarau-Brugg-Zürich. Zwischen den Bahnhöfen Wildegg und Lenzburg verkehren, über Möriken, zwei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg. Eine weitere Buslinie führt über Lenzburg und Möriken nach Brunegg. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Lenzburg über Möriken und Mägenwil nach Othmarsingen.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Möriken-Wildegg grossmehrheitlich alle Bedürfnisse ab. Es stehen Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Metzgerei, eine Poststelle, Banken, eine Apotheke sowie eine Drogerie zur Verfügung. Weiter bietet die Gemeinde verschiedene Restaurants sowie einen Kiosk.

Freizeit & Natur

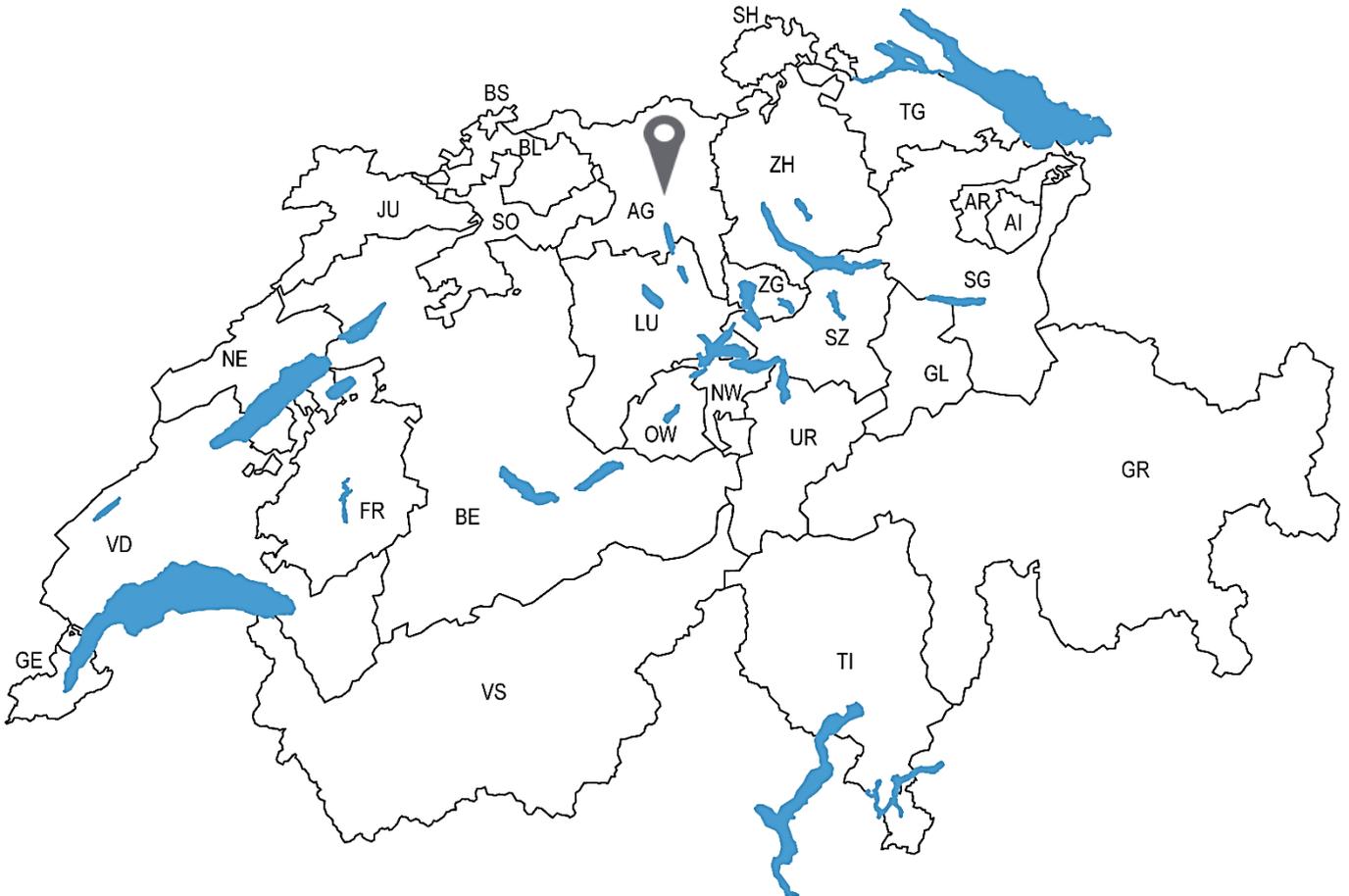
Die wunderschöne Bünzlandschaft, der Chestenberg, die Aue Wildegg-Brugg können innert wenigen Gehminuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Möriken-Wildegg bietet weitere Freizeitangebote wie ein Foxtrail, Schloss Wildegg und Schwimmbad. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



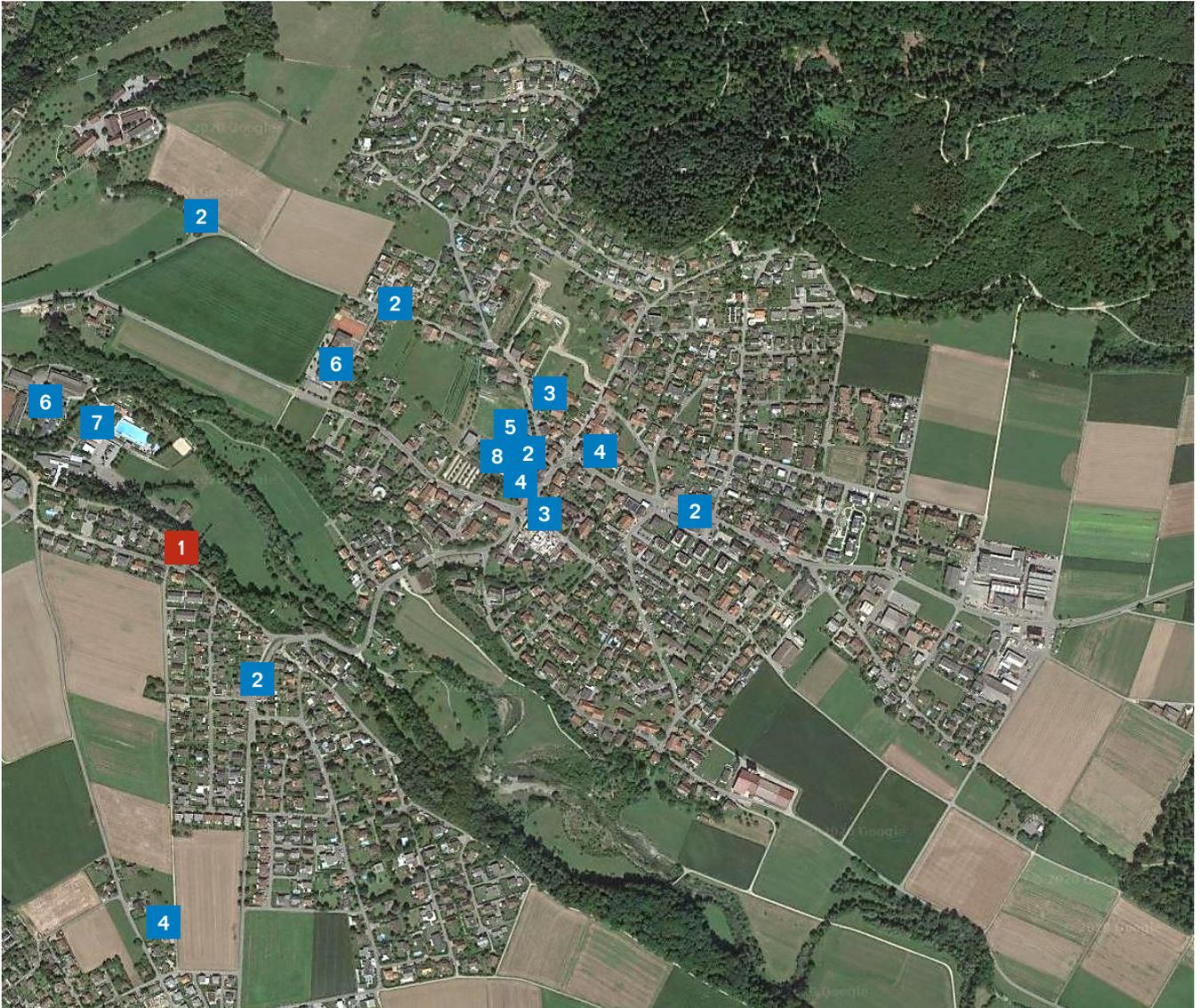
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Möriken-Wildegg ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im Zentrum des Kantons, an der Mündung des Aabachs in die Aare.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Restaurant
- 4** Verkaufsläden
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schule / Kindergarten
- 7** Schwimmbad
- 8** Kulturtheater

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Betonbodenplatten, Kellergeschoss Aussenwände aus Beton, Fassade verputzt und gestrichen, Backsteinmauerwerk, Treppe UG-DG aus Beton, Innenwände aus Kalksandstein oder Backstein, Kunststofffenster JG 2011, 3-fach-Isolierverglasung, Studio mit Holzfenster JG 1987 mit 2-Fach-Verglasung.

Dach

Satteldach mit Eterniteindeckung, gedämmt.

Ausbau

UG:

Wände

In Kellerräume generell Sichtmauer, 2-Zimmer-Wohnung mit Abrieb gestrichen, Bad mit Keramikplatten.

Decken

In Kellerräume generell Beton gestrichen, 2-Zimmer-Wohnung mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

In Kellerräume generell Keramikplatten, 2-Zimmer-Wohnung generell Parkett, Korridor und Badezimmer mit Keramikplatten.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten. In 2-Zimmer-Wohnung Parkett, Nasszellen mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Parkett, Küche, Korridor, Wintergarten und Nasszelle mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer UG 2-Zimmer-Wohnung: Bad, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster und mechanisch mit Ventilator.

Badezimmer EG 4.5-Zimmer-Wohnung: Bad, Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster und mechanisch mit Ventilator.

Badezimmer EG 2-Zimmer-Wohnung: Bad, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer OG: Bad, Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer DG: Dusche, Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Hochwertige Küchen in 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Küchen in den beiden 2-Zimmer-Wohnungen sind erneuerungsbedürftig. In EG 2-Zi.-Wohnung mit Tiba-Herd und Kachelstufen.

Heizung

Gasheizung JG 2014, Wärmeverteilung über Radiatoren, Boiler für Warmwasser, 300 Liter, alle Wohnung eigene Kalt- und Warmwasserzähler. Separater Heizkreis für EG 2-Zi.-Wohnung für Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, Alle Wohnungen mit eigenem Stromzähler. Tableau mit Kippschalter und FI-Schalter.

Umgebung

Gartenanlage mit Sitzplatz und Gartenhaus, Hausvorplatz mit Teerbelag, Verbundsteine, Wege mit Betonplatten und Verbundsteine, viele, gemütliche Sitzgelegenheiten und sehr schön gepflegter Umschwung. Kleiner Balkon ost-seitig von der 2-Zi.-Wohnung. Lichtschächte verglast.

Fazit

Die Bausubstanz ist gut. Renovationsarbeiten wurden jeweils vorbildlich ausgeführt. Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sind jedoch mittelfristig, vor allem in der 2-Zimmer-Wohnung im EG notwendig. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; ruhige Lage, Mehrgenerationenhaus oder als Renditeobjekt und den grosszügigen Umschwung nicht zu vergessen, genügend Lagerflächen, Wintergarten mit Weitsicht - um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Garage 1 (2 Autos hintereinander)	35.1 m ²
	Garage 2	16.1 m ²
	Geräteraum mit WC	23.3 m ²
	Keller	12.0 m ²
	Waschküche	32.4 m ²
	Zwischentotal	118.9 m²
2-Zi.-Wohnung (UG) (HNF)	Wohnen / Küche	19.1 m ²
	Korridor	6.0 m ²
	Zimmer	12.5 m ²
	Badezimmer	4.0 m ²
	Zwischentotal	41.6 m²
2-Zi.-Wohnung (EG) (HNF)	Wohnen / Küche	16.6 m ²
	Zimmer	14.9 m ²
	Badezimmer	3.4 m ²
	Zwischentotal	34.9 m²
4.5-Zi.-Wohnung (EG) (HNF)	Wohnen	28.3 m ²
	Küche	10.1 m ²
	Korridor	8.7 m ²
	Zimmer	15.4 m ²
	Zimmer	12.3 m ²
	Zimmer	7.8 m ²
	Badezimmer	5.9 m ²
	Zwischentotal	88.5 m²

4.5-Zi.-Wohnung (OG) (HNF)	Wohnen	28.3 m ²
	Küche	10.1 m ²
	Korridor	8.7 m ²
	Zimmer	15.4 m ²
	Zimmer	7.8 m ²
	Zimmer	12.3 m ²
	Bad	5.9 m ²
	Zwischentotal	88.5 m²
4.5-Zi.-Wohnung (OG) (NNF)	Wintergarten mit Cheminée	17.8 m ²
	Zwischentotal	17.8 m²
Studio ohne Küche (DG) (NNF)	Dachzimmer mit Nasszelle	55.1 m ²
	Zwischentotal	55.1 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 254 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 192 m ²



Impressionen













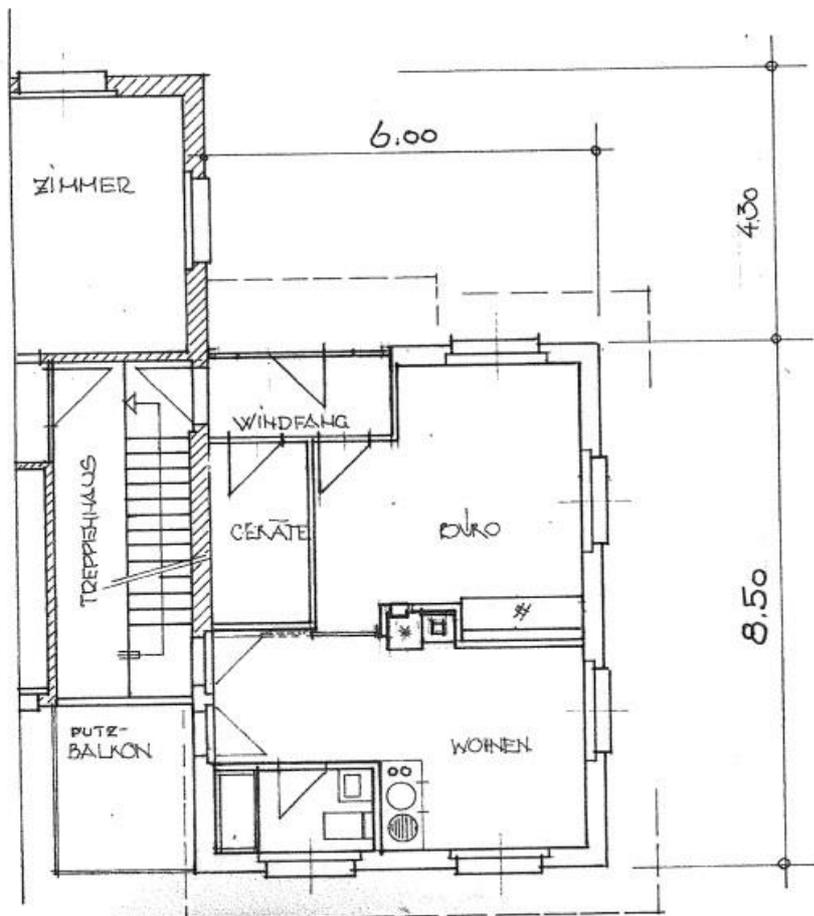
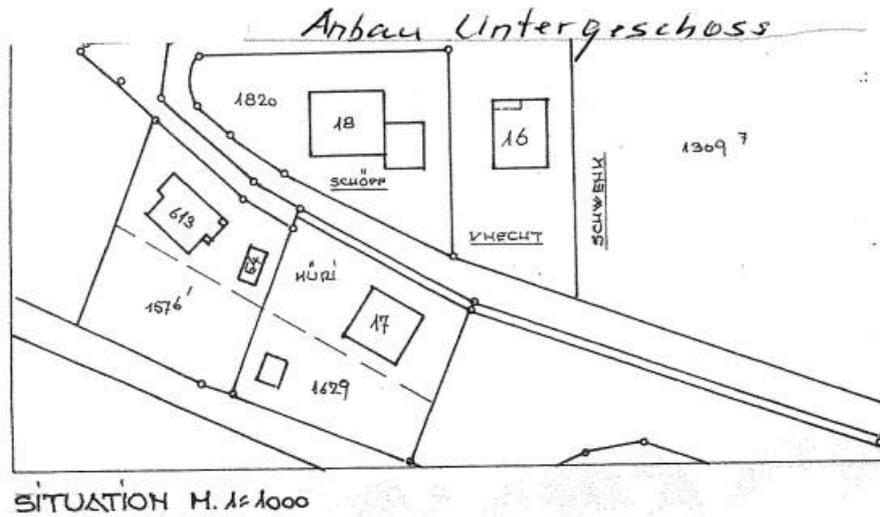




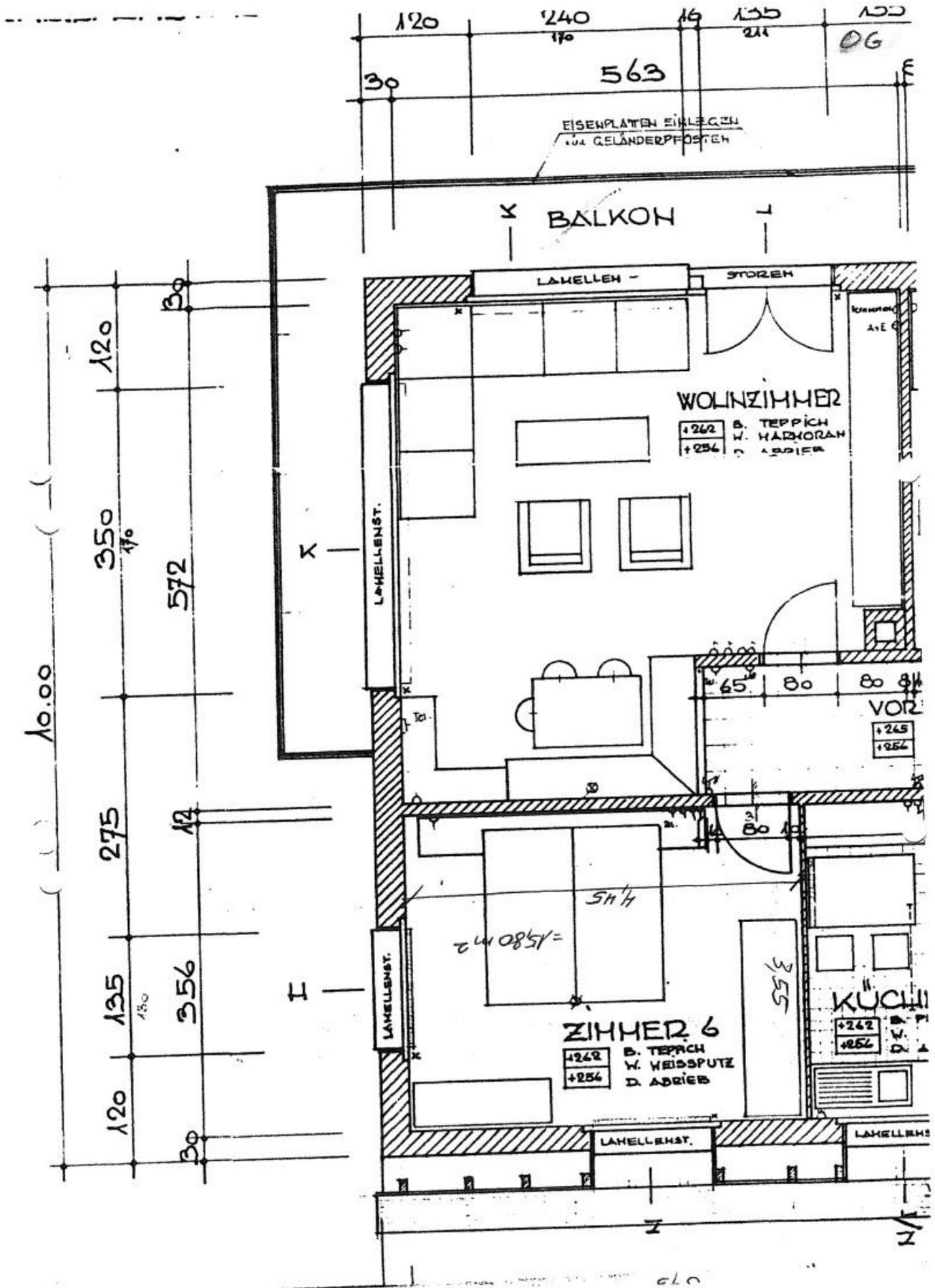








ERDGESCHOSS Anbau



AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail

Gebäudeversicherung
Romario Aregay
062 836 36 78
062 836 36 63
gebaeude@agv-ag.ch



Aarau, 10. Oktober 2023

Auszug aus Police Nr. 91811

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Möriken-Wildegg Haldenweg 18
Gebäude-Nr:	MÖR.00970
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	1'289'000 Fr. (Index 2023: 530)
Altersentwertung:	8.6 %
Schätzungsdatum:	22.10.1996
Baujahr:	1972
Gebäudeausmass:	1'792 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus, Abstellraum
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Romario Aregay

*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Möriken-Wildegg (AG) / CH271185730519 / 1820 / - / 4203 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Möriken-Wildegg / 4203
Grundbuchname	Möriken-Wildegg
Grundstück-Nr.	1820 / - / 4203 / -
E-GRID	CH271185730519
Beschreibung	
Fläche	873 m2
Plan-Nr.	65
Lagebezeichnung	Langacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 222 m2 Gartenanlage, 651 m2
Gebäude/Bauten	Mehrfamilienhaus, Abstellraum, EGID: 592777, Nummer: 970, Flaechenmass: 222 m2, Anteil auf Grundstück: 222 m2 Adresse: EDID: 0, Haldenweg 18 5103 Möriken AG

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

Anmerkungen

02.07.2014	007-2014/3343/0	Schutzonenreglement für die Grundwasserfassung Grienmatte
	007-2014/772	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 17.09.2023

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone 2

Grundwasserschutzzonen : Grundwasserschutzzone S2

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

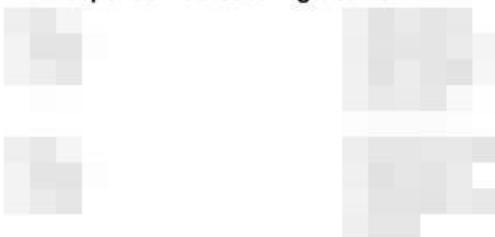
Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH271185730519>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	17.09.2023

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.11.2017
Aktualitätsstand:	14.09.2023

Auszug erstellt am: 19.09.2023 11:57:01

Legende:

Statische Waldgrenze



Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte innerhalb der Bauzone

- Grenzstein innerhalb BZ
- Wegkreuz innerhalb BZ
- Brunnen innerhalb BZ
- Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte innerhalb der Bauzone

- Einzelbaum innerhalb BZ
- Aussichtspunkt innerhalb BZ
- Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ
- Geologisches Objekt innerhalb BZ
- Weiteres Naturobjekt innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

- Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone

- Hochwassergefahrenzone Stufe 1
- Hochwassergefahrenzone Stufe 2
- Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken innerhalb der Bauzone

- Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen innerhalb der Bauzone

- Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO
- Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte innerhalb der Bauzone

- Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen innerhalb der Bauzone

- Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht



Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein-oder Umzonung



Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld

Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild 2023

Legende:

Kantonschablonenfläche

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'base_ortho2023' unter <https://www.ag.ch/geoportal/app/v1/maps/wms/1065/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundessamt für Landesvermessung



1: 1'000

agis

erstellt: 10.10.2023