

Ideales Mehrgenerationenhaus mit Um- und Ausbaupotenzial und Umschwung Staufbergstrasse 3, 5702 Niederlenz



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 825'000
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.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	825'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	165'000
= Hypothek	CHF	660'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.50%*	CHF	13'200
+ Amortisation (1% von Hypothek)	CHF	8'250
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	8'250
= Total Belastung pro Jahr	CHF	29'700

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	115'500
--------------------------------	------------	----------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	Freistehendes Mehrgenerationenhaus Staufbergstrasse 3 5702 Niederlenz	
Umfang	Freistehendes Ein- oder Mehrfamilienhaus Schopf Bauland Umschwung	
Merkmale	Grosszügiger Umschwung Mehrgenerationenhaus / Mehrfamilienhaus Einfamilienhaus oder Baulandparzelle Ideal für Heimwerker Ideal für Tier- und Gartenliebhaber Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Um- und Ausbaupotenzial	
Parzelle	Fläche	832 m ²
Wohnhaus	Baujahr Wohnhaus	1906
	Volumen Haus (SIA 116)	1'197 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 126 m ²
Renovationen	Gasheizung	ca. 2004
Autostellplätze	Aussenparkplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	max. 0.4 m
Grenzabstand	Gross 4.0 m Klein 8.0 m
Firsthöhe	11.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederlenz.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Niederlenz

Allgemein

Niederlenz liegt im Zentrum des Kantons Aargau und ist zusammen mit Lenzburg und Staufen zu einer zusammenhängenden Agglomeration zusammengewachsen. Die Nachbargemeinden sind Möriken-Wildegg, Lenzburg und Rupperts-wil.

Der Steuerfuss beträgt 117%.

Am 31. Dezember 2023 lebten 4'898 Einwohner in der Ge-meinde.

Bildung

Niederlenz hat 4 Kindergärten, einer ist nur 100m vom Ver-kaufsobjekt entfernt, eine Primarschule und eine eigene Se-kundar- und Realschule. BezirksschülerInnen besuchen die Schule in Lenzburg oder Wildegg.

Die nächstgelegene Kantonsschule liegt im nahen Wohlen.

Für erwerbstätige Eltern besteht die Möglichkeit, die Kinder während der Arbeitszeit im Chinderhuus Rägeboge unterzu-bringen.

Verkehrsanbindung

Das öffentliche Verkehrsmittel von Niederlenz ist der Busbe-trieb der Regionalen Busbetriebe Lenzburg (RBL). Die Busse

bringen die EinwohnerInnen zum Bahnhof Wildegg, Bahnhof Lenzburg oder in die Nachbargemeinden. Dank universalen Zugverbindungen oder dem Autobahnanschluss ab Lenzburg sind Reisen in alle Teile der Schweiz schnell und unkompli-ziert zu bewältigen.

Einkaufsmöglichkeiten

Niederlenz bietet zwei mittelgrosse Supermärkte, eine Apo- theke, eine Bank- sowie Postfiliale sowie diverse kleinere Läden. In der Nachbargemeinde Lenzburg sind zudem grosse Supermärkte und Einkaufszentren vorhanden.

Freizeit & Natur

Die Niederlenz umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseeland- schaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeig- nete Beschäftigungs-möglichkeiten.

Eine Vielzahl von Vereinen bietet sportliche und kulturelle Betätigungen, verbunden mit viel Geselligkeit, an. Zudem pflegt Niederlenz seine Traditionen wie beispielsweise das Chlauschöpfen.



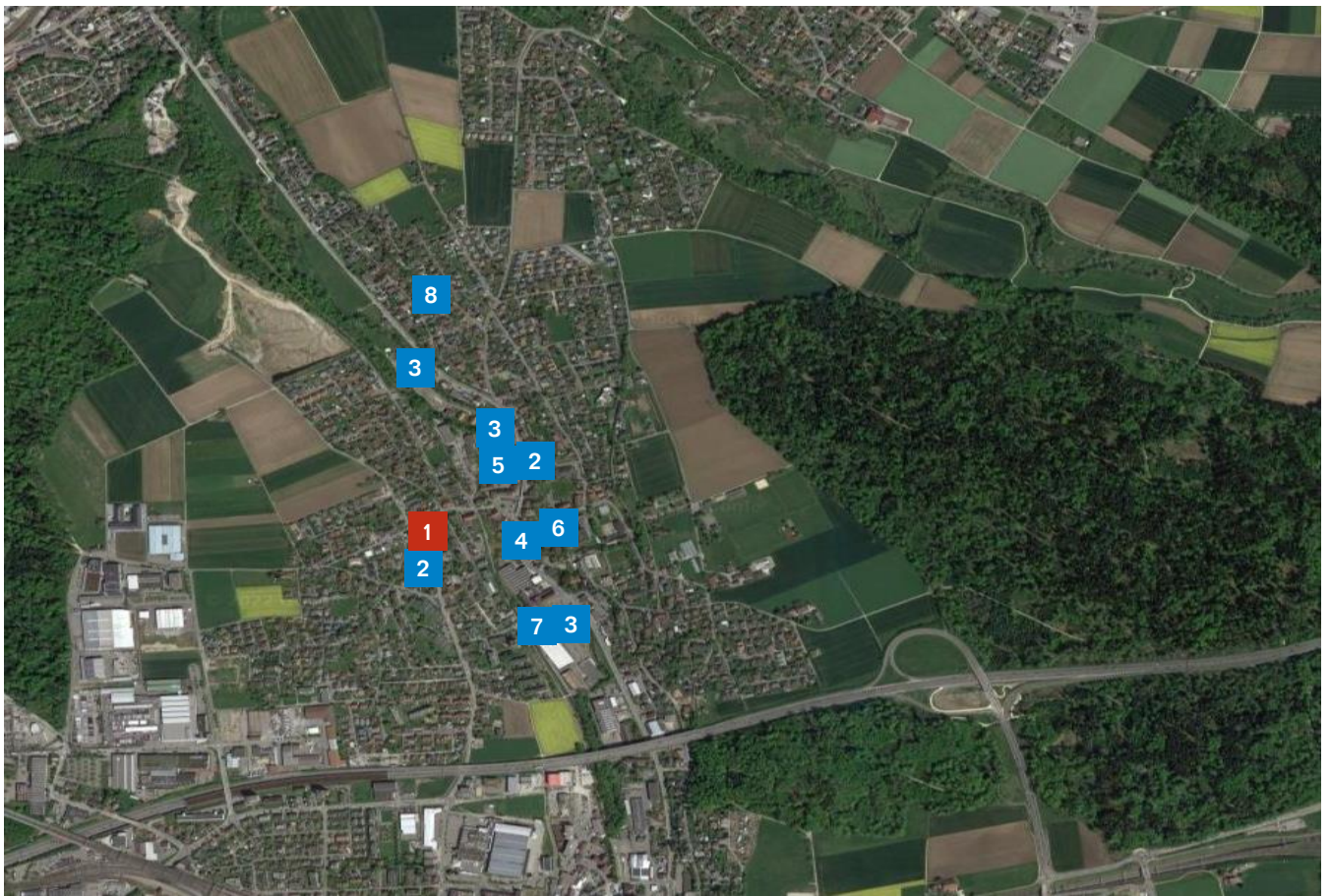
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Niederlenz ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg des Kantons Aargau.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Detailhändler
- 4 Bank
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schule
- 7 Post
- 8 Kindergarten

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Sonnenschutz generell mit Fensterläden aus Aluminium, Haustüre aus Holz.

Dach

Steildach mit Ziegeleindeckung gedämmt. Unterdach aus Holz, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton oder Stampfbeton.

Decken

Generell Beton.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug oder Naturkeller.

EG:

Wände

Generell Tapete oder Täfer, Bad mit Keramikplatten.

Decken

Generell Täfer gestrichen, Bad mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell Laminat, Bad mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Bad und Küche mit Keramikplatten.

Decken

Generell Täfer gestrichen, Bad und Küche mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Laminat, Bad und Küche mit Keramikplatten.

Sanitärräume

Badezimmer: Dusche, Klosett und Lavabo mit Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Einfach ausgestattete Küchen mit genügend Verstaumöglichkeiten. Sind voll funktionsfähig, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Standards.

Heizung

Zentrale Gas-Heizung (ca. 2004), Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Schön und gepflegte grosse Gartenanlage mit Wiese, Sträuchern und Bäumen. Ein grosszügiger Schopf für Verstaumöglichkeiten ist vorhanden. Dieser kann jedoch auch um- oder ausgebaut werden. Alle Gehwege mit Verbundsteinplatten.

Fazit

Die Grundsubstanz schätzen wir als gut ein. Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Gewisse Bauteile sind jedoch nicht mehr zeitgemäss und sind über kurz- oder mittelfristig erneuerungsbedürftig (Fenster, Heizung, Küche, Nasszellen, Elektro und Bodenbeläge). Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorzüge: schöner Umschwung und gepflegte Gartenanlage, Lagerflächen mit Schopf, Aus- und Umbaupotenzial, kann als Mehrgenerationenhaus, als Einfamilienhaus oder als Mehrfamilienhaus genutzt werden, weiter wäre es auch eine ideale Baulandparzelle. Der Umschwung bietet grossartige Möglichkeiten für diverse kreative Hobbys und Heimwerker (Platz für Werkräume oder Atelier vorhanden), Tierliebhaber sowie Gartenfreunde.

Raumprogramm

Erdgeschoss	Eingang	4.2 m ²
(Wohnung 1)	Wohnen	17.7 m ²
	Küche	7.9 m ²
	Zimmer 1	14.3 m ²
	Zimmer 2	12.0 m ²
	Bad	4.7 m ²
	Zwischentotal	60.8 m²
Obergeschoss	Korridor / Eingang	9.3 m ²
(Wohnung 2)	Wohnen	16.5 m ²
	Küche	8.8 m ²
	Zimmer 1	13.5 m ²
	Zimmer 2	11.3 m ²
	Bad	5.3 m ²
	Zwischentotal	64.7 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 125.5 m ²

Impressionen













Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



Platzhelferband Lernübung 011
1. Teil: Grundwissen
2. Teil: Anwendungsbeispiele
3. Teil: Zusammenfassung
4. Teil: Musterklausuren

Aarau, 22. August 2024

Auszug aus Police Nr. 99716

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Niederlenz Staufbergstrasse 3
Gebäude-Nr:	NLE.00160
Eigentümer:	Christine Christen Christen Staufbergstrasse 3 4000 Aarau
Versicherungswert*):	580'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	20.3 %
Schätzungsdatum:	16.05.1995
Baujahr:	1906
Gebäudeausmass:	1'197 m ³
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus, Schoepfe
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Sonja Staud

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

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Niederlenz (AG) / CH990597881110 / 49 / - / 4204 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Niederlenz / 4204
Grundbuchname	Niederlenz
Grundstück-Nr.	49 / - / 4204 / -
E-GRID	CH990597881110
Beschreibung	
Fläche	832 m2
Plan-Nr.	28
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 168 m2 Gartenanlage, 664 m2
Gebäude/Bauten	Mehrfamilienhaus, Schoepfe, EGID: 593544, Nummer: 160, Flaechenmass: 168 m2, Anteil auf Grundstück: 168 m2 Adresse: EDID: 0, Staubergstrasse 3 5702 Niederlenz

Anmerkungen aus amtl. Vermessung
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted ownership information]

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

02.10.1991	007-3158	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
	007-2011/1446	Zulasten Niederlenz / CH230597117033 / 1238 / - / 4204 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[Redacted mortgage information]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

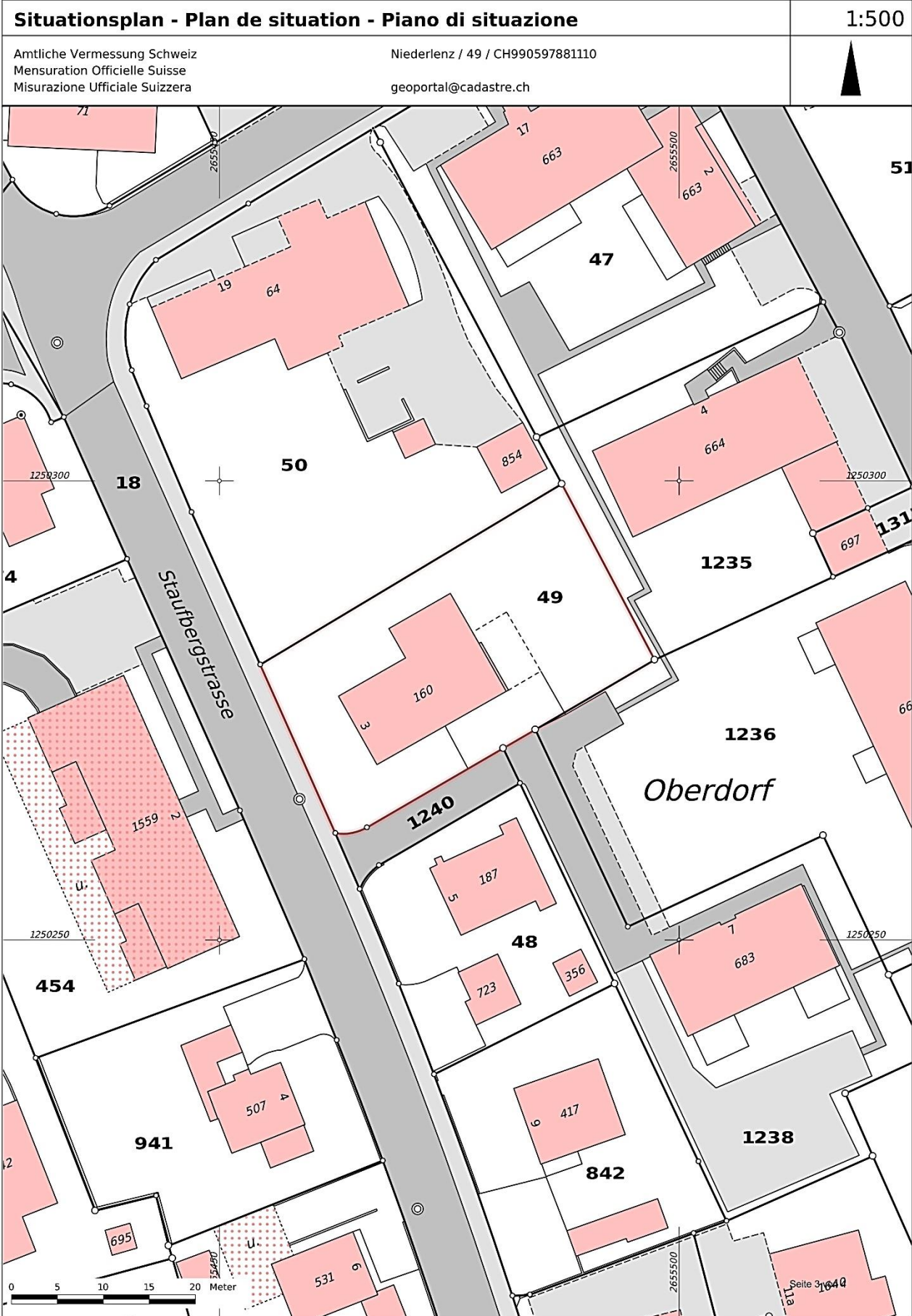
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 12.08.2024

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) : Erschliessungsplan Breite

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH990597881110>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted contact information]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen

Aktualitätsstand: 12.08.2024

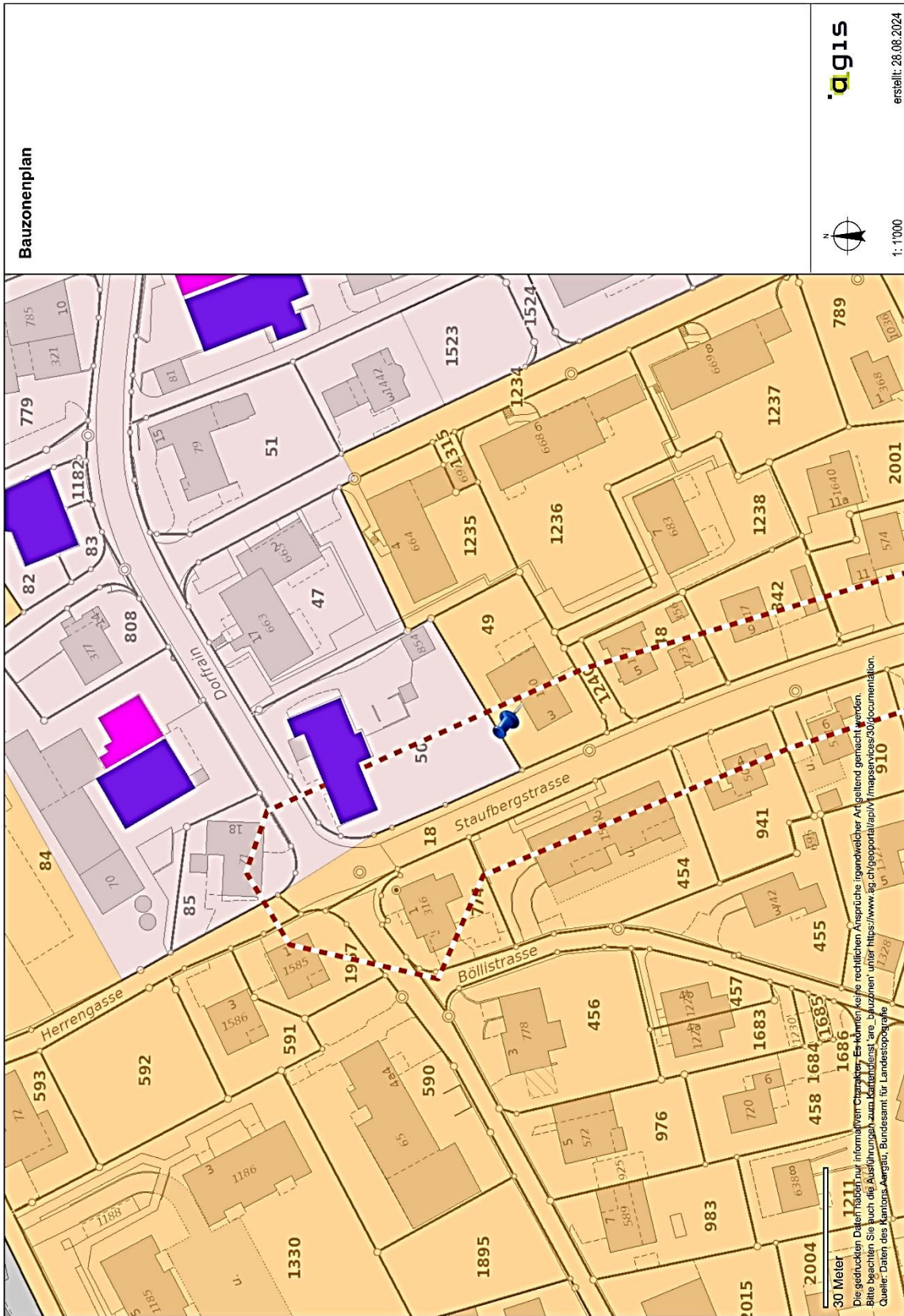
Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau

Letztmals nachgeführt am: 13.09.2018

Aktualitätsstand: 24.07.2024

Auszug erstellt am: 15.08.2024 21:52:11



Legende:

BAUGEBIETSGRENZE

Planungszonen (kommunal und kantonal)

- Kanton
- Gemeinde
- andere

KNP Spezialzone Fahrende

-

KNP Thermenschutzbereiche (Perimeter)

-

KNP Deponien

-

KNP Verkehr (Perimeter)

-

KNP Verkehr Festlegungen (Linie)

- Baulinie
- Baulinie für ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss)
- Baulinie für sekundäre Verkehrsanlagen
- Baulinie für betriebsnotwendige Verkehrsflächen
- Baulinie für Einfriedung
- Sichtlinie
- seitliche Zu- und Wegfahrtsbeschränkung
- KNP Verkehr Festlegungen (Fläche)
- Zu- und Wegfahrtsbeschränkung
- Sondernutzungsvorschrift

Landschaftsschutzdekrete Punktelemente

- Camping im Dekretsgebiet
- Feuchtgebiet im Dekretsgebiet
- Militärische Nutzung in der Naturschutzzone
- Trockenstandort im Dekretsgebiet
- Umgebungsschutz im Dekretsgebiet

Landschaftsschutzdekrete Linielemente

- Markierter Fischerplatz im Dekretsgebiet
- Markierter Weg im Dekretsgebiet
- Zufahrt Kahnrampe und Bootssteg im Dekretsgebiet \$12
-

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, Amphibiensandort 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 Festlegungen innerhalb der Bauzone

- Ortsbild-, Umgebungs-, Ensemblechutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften
- Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht
- Gebäude unter Schutz
- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen
- Befristete Ein- oder Umzonung

Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete

-

Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete

-

Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neuerechtlich)

- 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- / Allstadtzone

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 / Kurzone

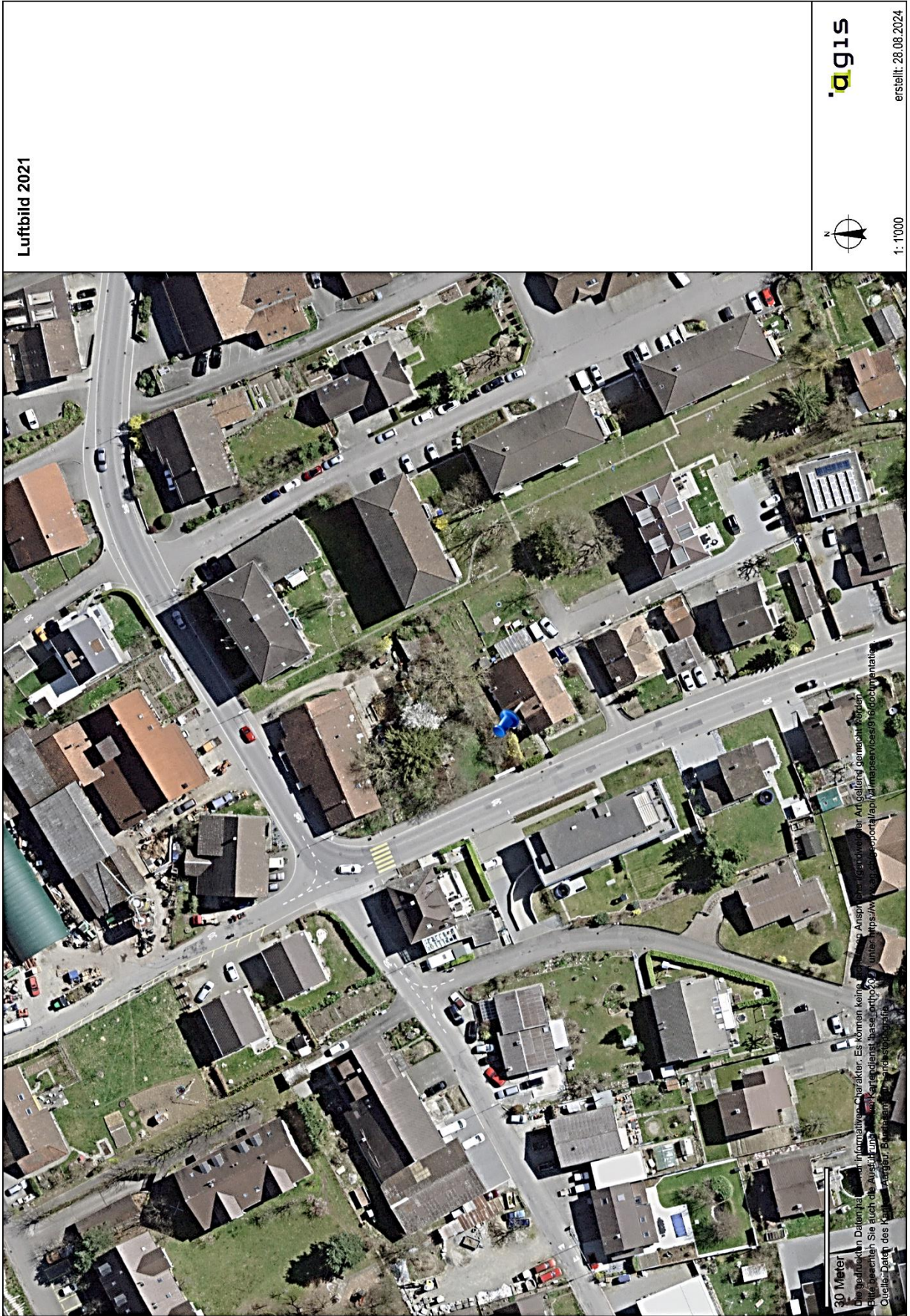
Zone für Pferdehaltung und Pferdesport

Pflanzgarten

Verkehrsfläche

Flugplatz, Flugfeld

Waldareal



Luftbild 2021



gis

1:1000

erstellt: 28.08.2024

30 Meter

Die gezeigten Daten haben einen informativen Charakter. Es können keine Ansprüche hinsichtlich der Angültigkeit gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausfertigung des Katasters unter <https://www.katasterportal.wa.mt/inservice/916060/entlastete/Quelle-Daten-des-Katasters-fur-Baumaassnahmen-und-staerke>