

Idyllisches 5.5-Zimmer Einfamilienhaus mit modernem Ausbaustandard und Einliegerwohnung Lenzburgerstrasse 11, 5103 Wildegg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'190'000
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	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Lenzburgerstrasse 11 5103 Wildegg	
Umfang	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus 1-Zimmer-Einliegerwohnung Autounterstand Aussenparkplatz	
Merkmale	Moderner Ausbaustandard Grosszügiger Umschwung Idyllische Lage direkt am Bach Umbau in 2-Familienhaus möglich Kachelofen im Wohnzimmer	
Parzelle	Fläche	652 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1909
	Volumen (SIA 116)	ca. 1'289 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 201 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 55 m ²
Renovationen	Küche im EG	2023
	Enthärtungsanlage	2022
	Kunststofffenster inkl. Storen	2017
	Dachsanierung	2010
	Umfassende Sanierung	2000
Autostellplätze	Autounterstand	1
	Aussenstellplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

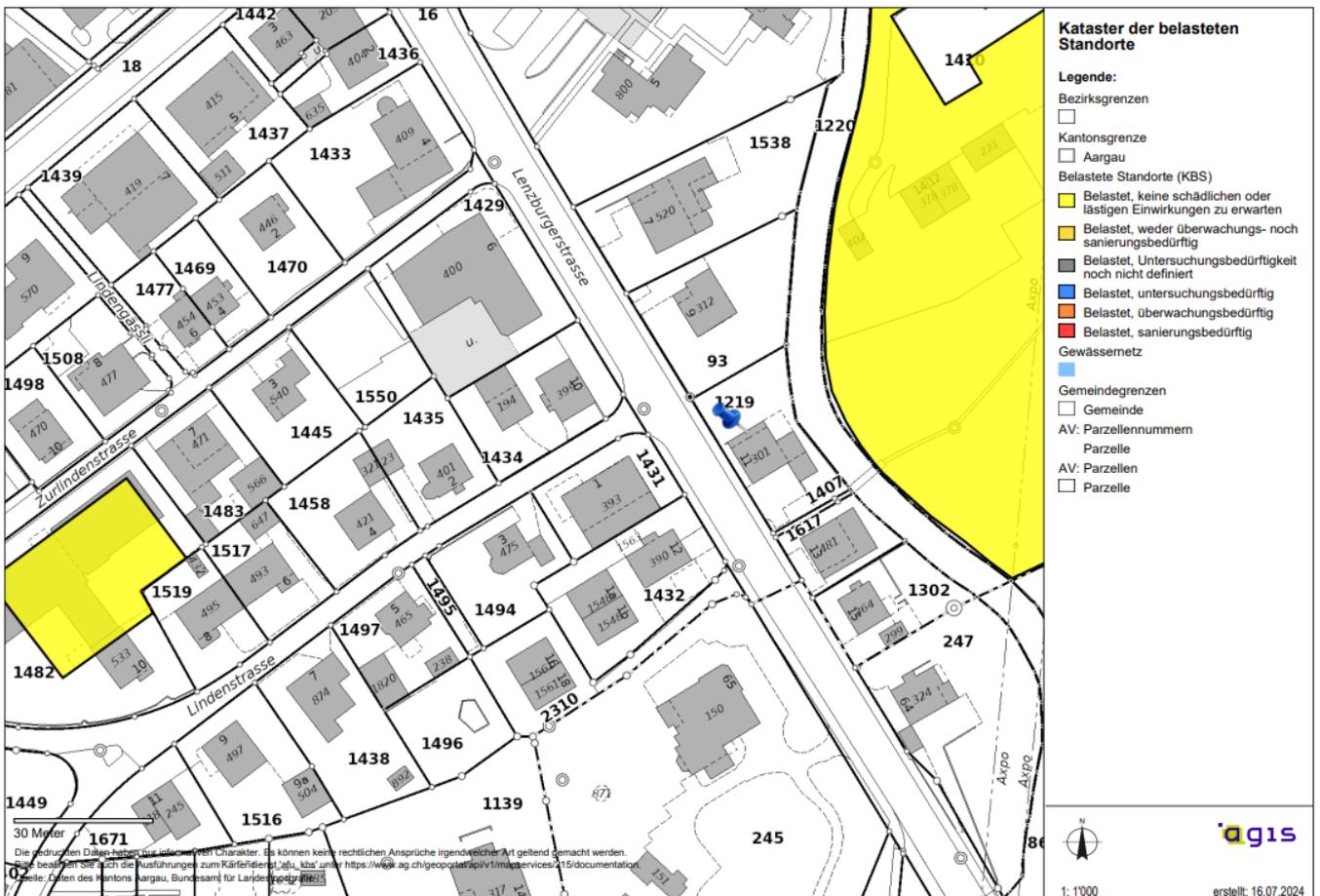
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Wohn- und Arbeitszone 3 – WA3
Ausnutzungsziffer	max. 0.75 (mit Gewerbeanteil von mind. 20%) max. 0.65 (ansonsten)
Grenzabstand	Klein 5.0 m Gewässerabstand Bach Gerinnesohlenbreite + 8.0 m (Übergangsbestimmung Gewässerraum gemäss GSchV)
Empfindlichkeitsstufe	III
Spezielles	Mittlere Hochwassergefährdung

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, Rupperswil, Auenstein und Lenzburg.

Am 31. Dezember 2022 lebten 4'693 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2023 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

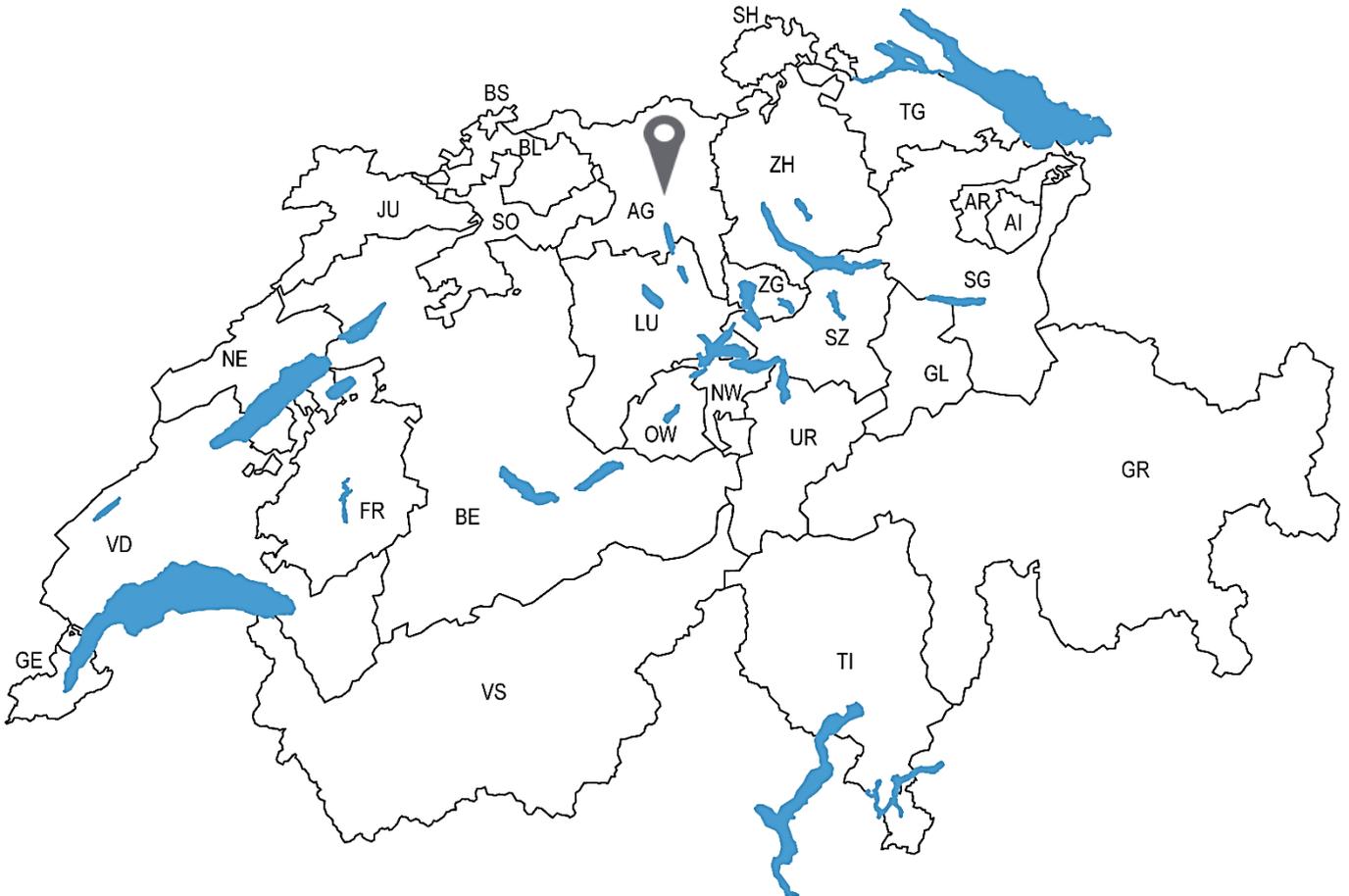
Die wunderschöne Bünzlandschaft, der Chestenberg, die Aue Wildegg-Brugg können innert wenigen Gehminuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Möriken-Wildegg bietet weitere Freizeitangebote wie ein Foxtrail, Schloss Wildegg und Schwimmbad.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



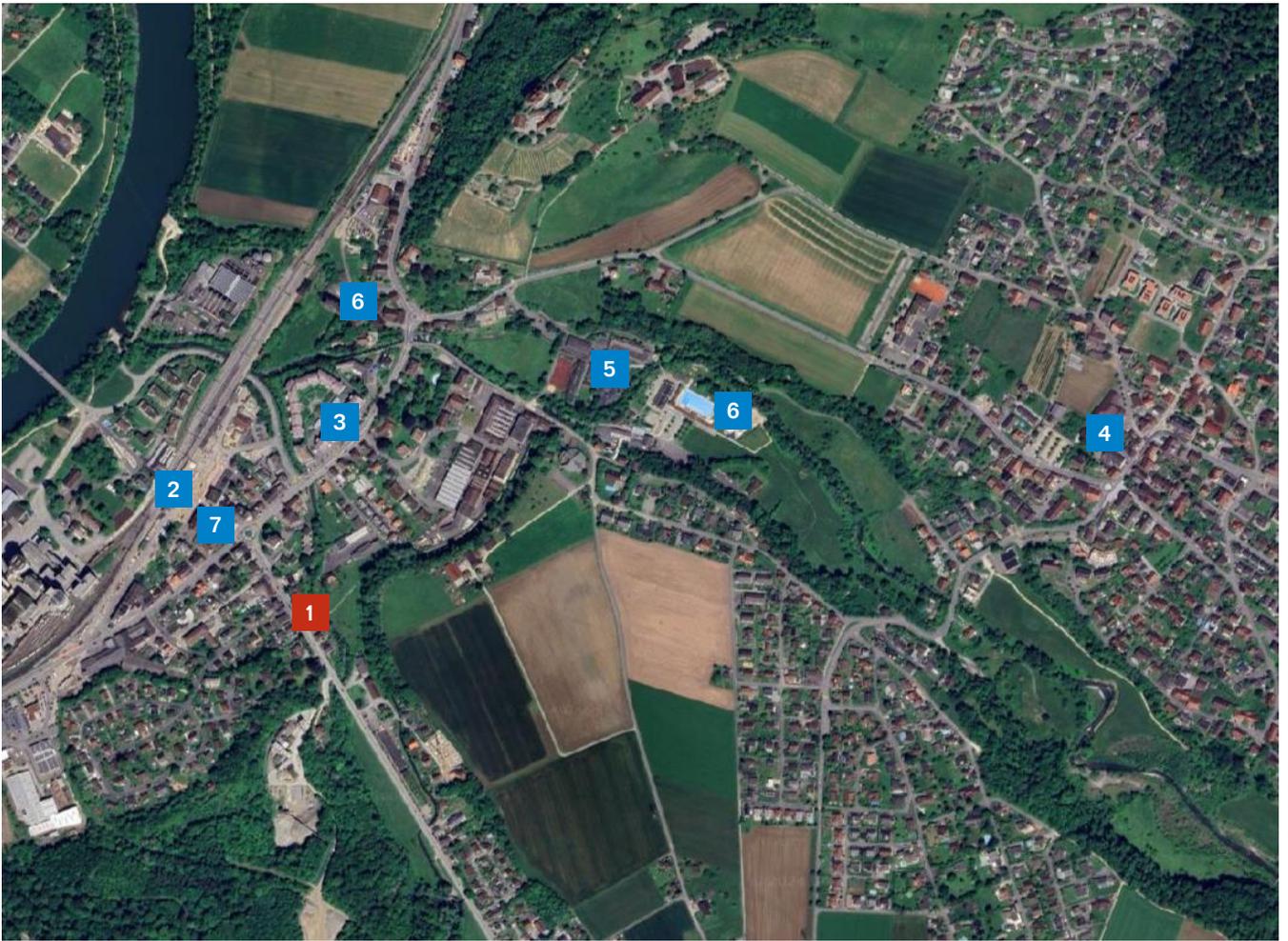
Lage Verkaufsobjekt

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 Bahnhof
- 3 Verkaufsläden
- 4 Gemeindeverwaltung
- 5 Schule / Kindergarten
- 6 Schwimmbad
- 7 Geschäftsstelle Hypothekarbank Lenzburg AG

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Innendämmung, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Fensterläden aus Aluminium, Haustüre aus Kunststoff, generell Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, vereinzelt Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Dach

Krüppelwalmdach mit Querfirst, Estrichboden gedämmt, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

Einliegerwohnung:

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, Badezimmer mit Keramikplatten bis $\frac{1}{2}$ Raumhöhe.

Decken

Generell gestrichen mit Abrieb, teilweise mit Weissputz.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten

UG:

Wände

Generell Beton.

Decken

Generell Beton gestrichen, teilweise Sagexplatten.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, teilweise Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell gestrichen mit Weissputz, Badezimmer mit Keramikplatten bis $\frac{3}{4}$ Raumhöhe.

Decken

Generell gestrichen mit Weissputz.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, teilweise mit Weissputz, Badezimmer mit Keramikplatten bis $\frac{3}{4}$ Raumhöhe.

Decken

Generell gestrichen mit Abrieb, teilweise mit Weissputz.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Waschküche: Waschmaschine (Samsung) und Wäschetrockner (Candy), Lavabo und Wasserenthärtungsanlage.

Badezimmer EG: Klosett, Bidet, Badewanne und Lavabo mit Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

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

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

Küche

Küche mit Schränken aus Kunstharz, Abdeckung aus Stein, Küchengeräte von Siemens (Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Backofen).

Heizung

Ölheizung, Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinheit, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschaltern.

Umgebung

Schön angelegter und abgesenkter Garten mit gedecktem Sitzplatz, Spielwiese, Kiesplatz und kleinem Gemüsegarten, Gehwege mit Gartenplatten, Vorplatz mit Asphalt, Stützmauer und Maschendrahtzaun zum Bachbett.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir als solide ein. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Der Innenhausbau sowie der Grundriss entsprechen den heute üblichen Standards. Es besteht kurz- bis mittelfristig Erneuerungsbedarf bei der Heizung. Das Haus bietet zahlreiche Vorteile; naturnahe Lage, grosszügige Wohnflächen und Verstaumöglichkeiten, ein Kachelofen im Wohnzimmer für kalte Wintertage, sowie die Möglichkeit zum Umbau in ein 2-Familienhaus- um nur einige davon zu nennen.

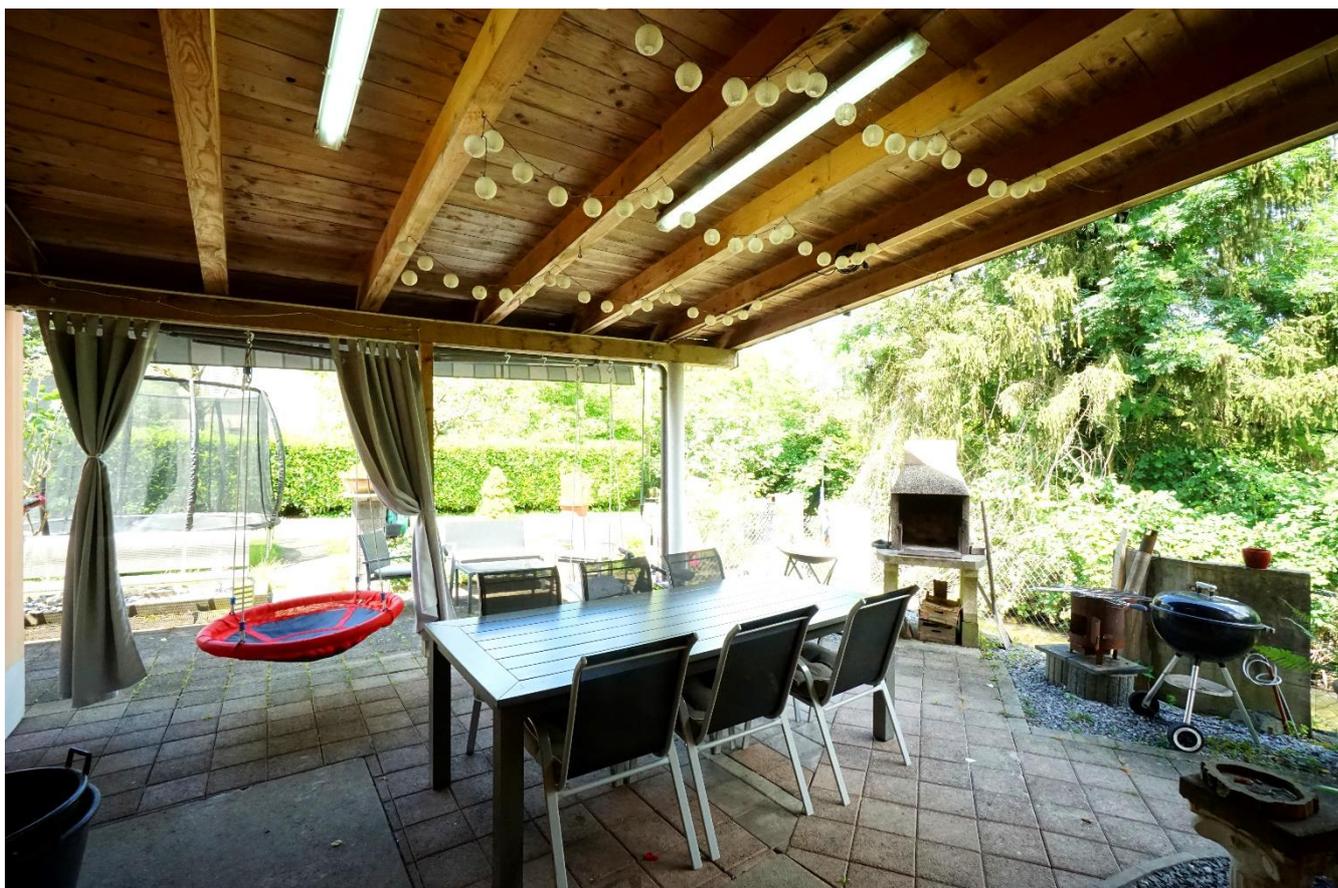
Raumprogramm

Einliegerwohnung UG (HNF)	Entrée	3.9 m ²
	Wohnzimmer	19.1 m ²
	Küche	7.2 m ²
	Badezimmer	3.1 m ²
	Zwischentotal	33.3 m²
Untergeschoss (NNF)	Korridor	3.4 m ²
	Keller	35.3 m ²
	Waschküche und Heizungsraum	13.3 m ²
	Treppe UG – EG	3.4 m ²
	Zwischentotal	55.4 m²
Erdgeschoss (HNF)	Windfang	5.8 m ²
	Entrée	6.2 m ²
	Wohnzimmer	28.6 m ²
	Esszimmer	11.9 m ²
	Küche	19.3 m ²
	Zimmer 1	13.9 m ²
	Badezimmer	7.1 m ²
	Treppe EG – OG	5.0 m ²
	Zwischentotal	97.8 m²
Obergeschoss (HNF)	Korridor	7.3 m ²
	Vorzimmer	13.0 m ²
	Zimmer 2	15.8 m ²
	Zimmer 3	15.3 m ²
	Zimmer 4	12.3 m ²
	Badezimmer	6.6 m ²
	Zwischentotal	70.3 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 201 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 55 m ²

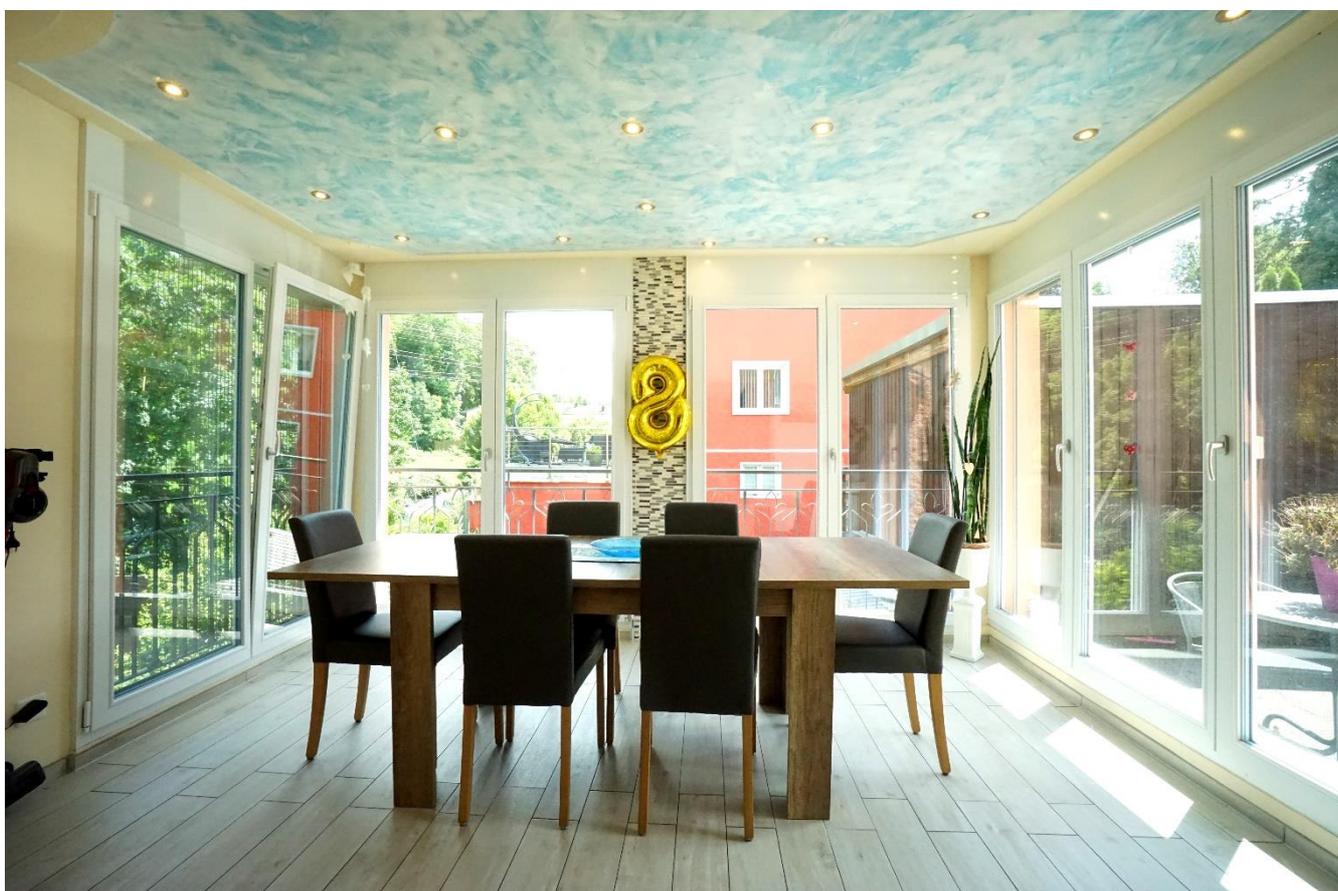
Impressionen







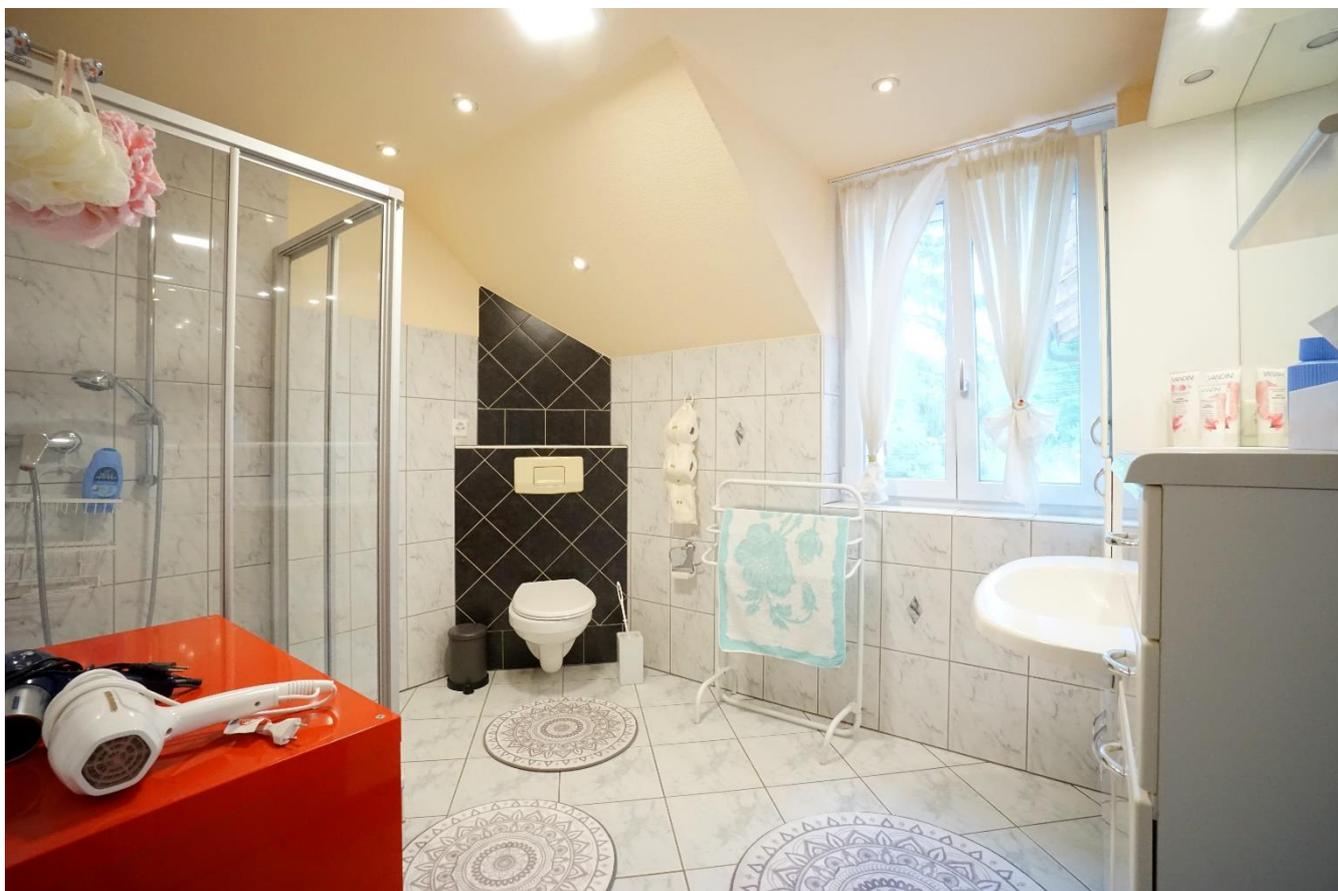
















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter [REDACTED]
Direktwahl 062 836 36 07
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekbank Lenzburg AG
[REDACTED]
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg
eMail: [REDACTED]

Aarau, 17. Juli 2024

Auszug aus Police Nr. 91142

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Möriken-Wildegg Lenzburgerstrasse 11
Gebäude-Nr:	MÖR.00301
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	961'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	20.6 %
Schätzungsdatum:	19.11.2009
Baujahr:	1909
Gebäudeausmass:	1'289 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus, Ged. Sitzplatz
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

Möriken-Wildegg (AG) / CH341105858754 / 1219 / - / 4203 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Möriken-Wildegg / 4203
Grundbuchname	Möriken-Wildegg
Grundstück-Nr.	1219 / - / 4203 / -
E-GRID	CH341105858754
Beschreibung	
Fläche	652 m2
Plan-Nr.	66
Lagebezeichnung	Hornizopf
Bodenbedeckung	Gebäude, 142 m2 Gartenanlage, 510 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 592634, Nummer: 301, Flaechenmass: 142 m2, Anteil auf Grundstück: 142 m2 Adresse: EDID: 0, Lenzburgerstrasse 11 5103 Wildegg

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]

Anmerkungen

01.01.1999	007-249	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil [Redacted]
	007-2010/13050	[Redacted]
01.01.2007	007-2857	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf Anteil [Redacted]
	007-2010/13053	[Redacted]

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

29.03.1951	007-299	[Redacted]
	007-2010/6730	[Redacted]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

20.09.2004 007-4022
007-2010/6731

[Redacted content]

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 30.06.2024

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Themenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohn- und Arbeitszone 3 [WA3]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH341105858754>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name
Adresse
PLZ Ort

Name
Adresse
PLZ Ort

Bezugsoptionen:

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

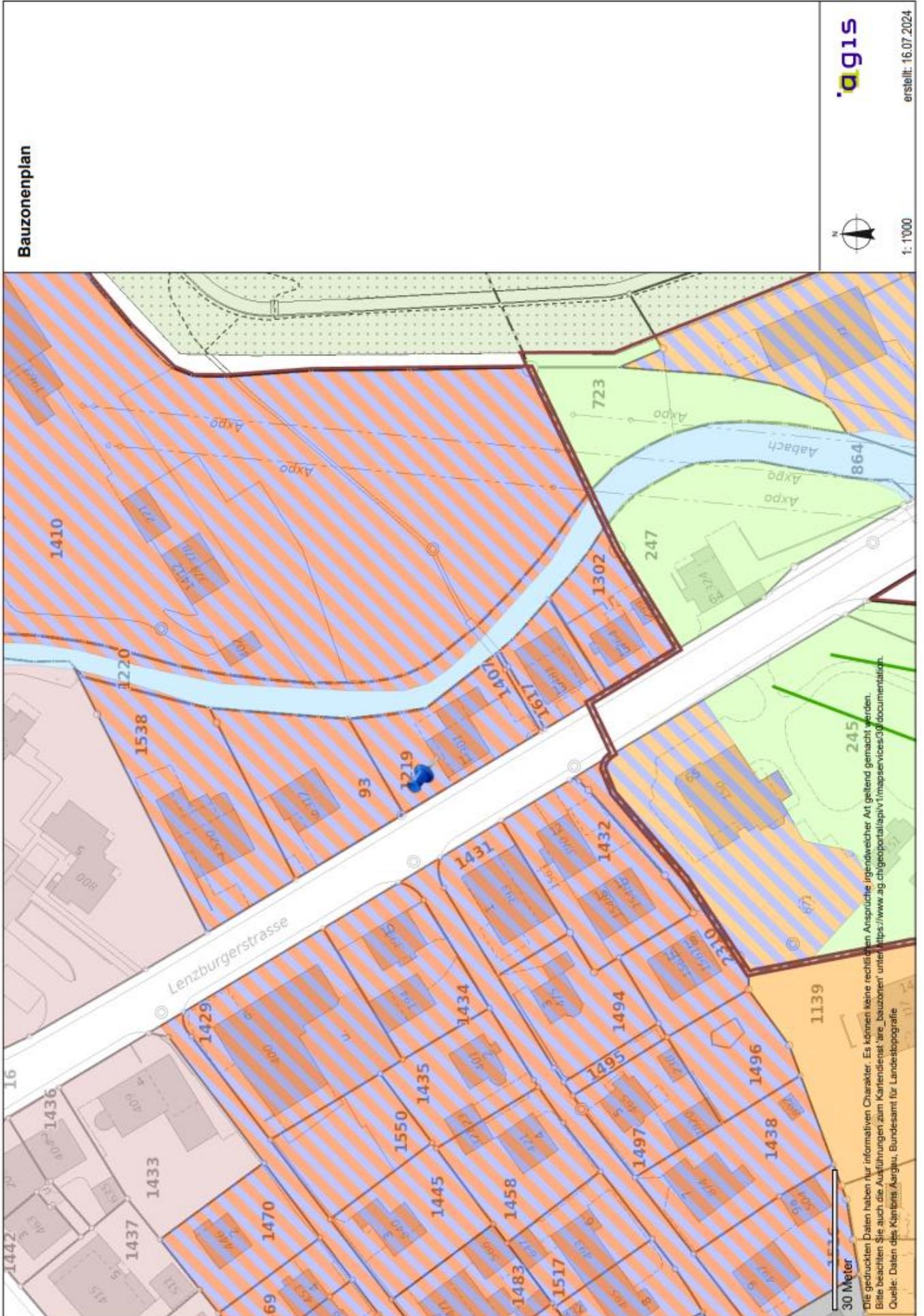
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	30.06.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.11.2017
Aktualitätsstand:	02.07.2024

Auszug erstellt am:	02.07.2024 10:23:42
---------------------	---------------------



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 / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone 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



Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



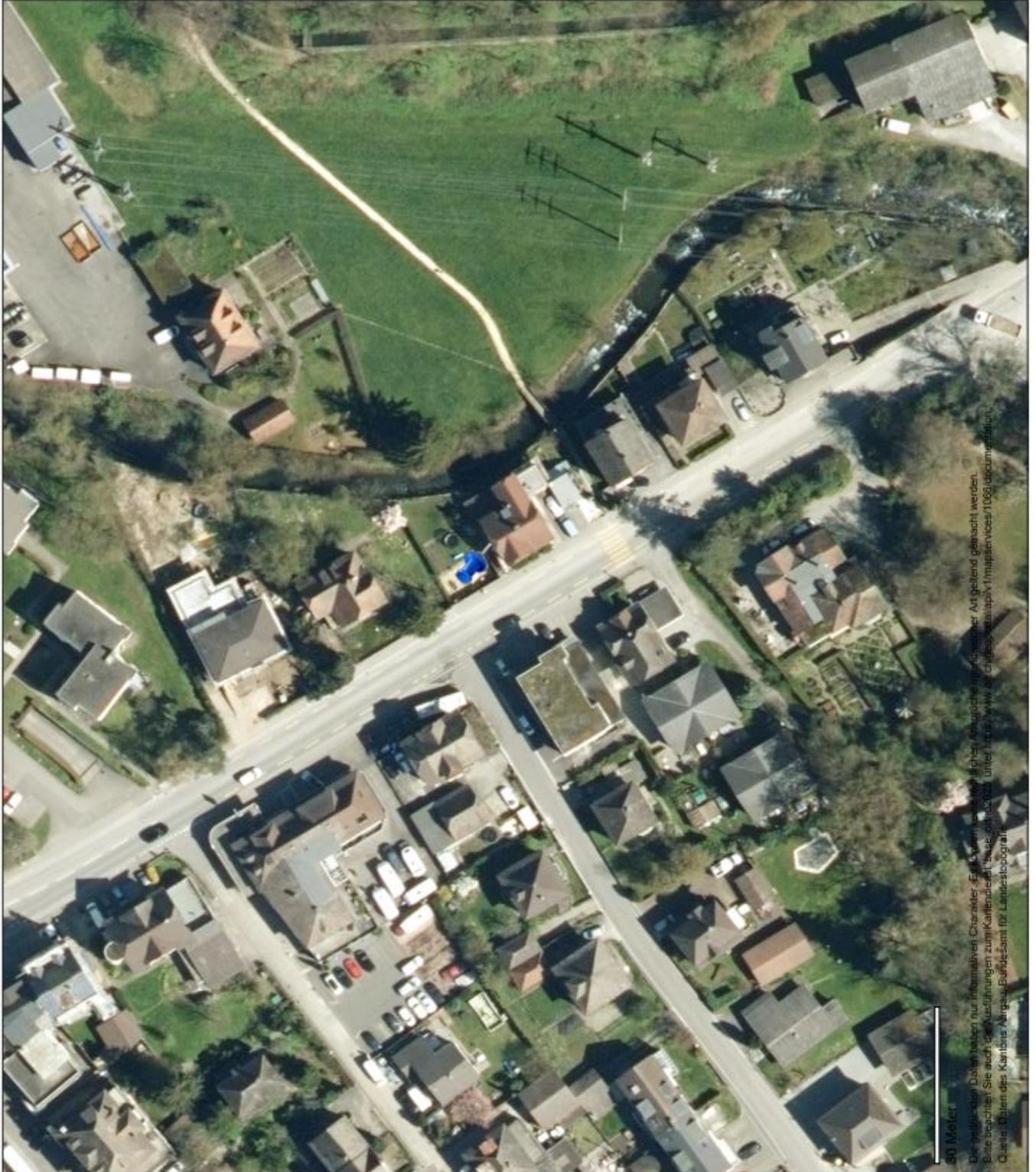
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild 2023

Legende:

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

50 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen gegeben werden.
Bitte beachten Sie auch die Einschränkungen zum Kartendatenschutz: <https://www.ort.com/geo/geoapp/v1/mappservices/1066/geo.html>
Quelle: Satelliten der Karlsruher Angewandten Bundesanstalt für Landesinformation



1:1000

agis

erstellt: 16.07.2024