

Exquisite 3.5-Zimmerwohnung im EG mit Gartenanteil und beheiztem Hobbyraum Walkeweg 3, 5600 Lenzburg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 720'000
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	720'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	144'000
= Hypothek	CHF	576'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF	14'400
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	7'200
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	7'200
= Total Belastung pro Jahr	CHF	28'800

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	100'800
--------------------------------	------------	----------------

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.

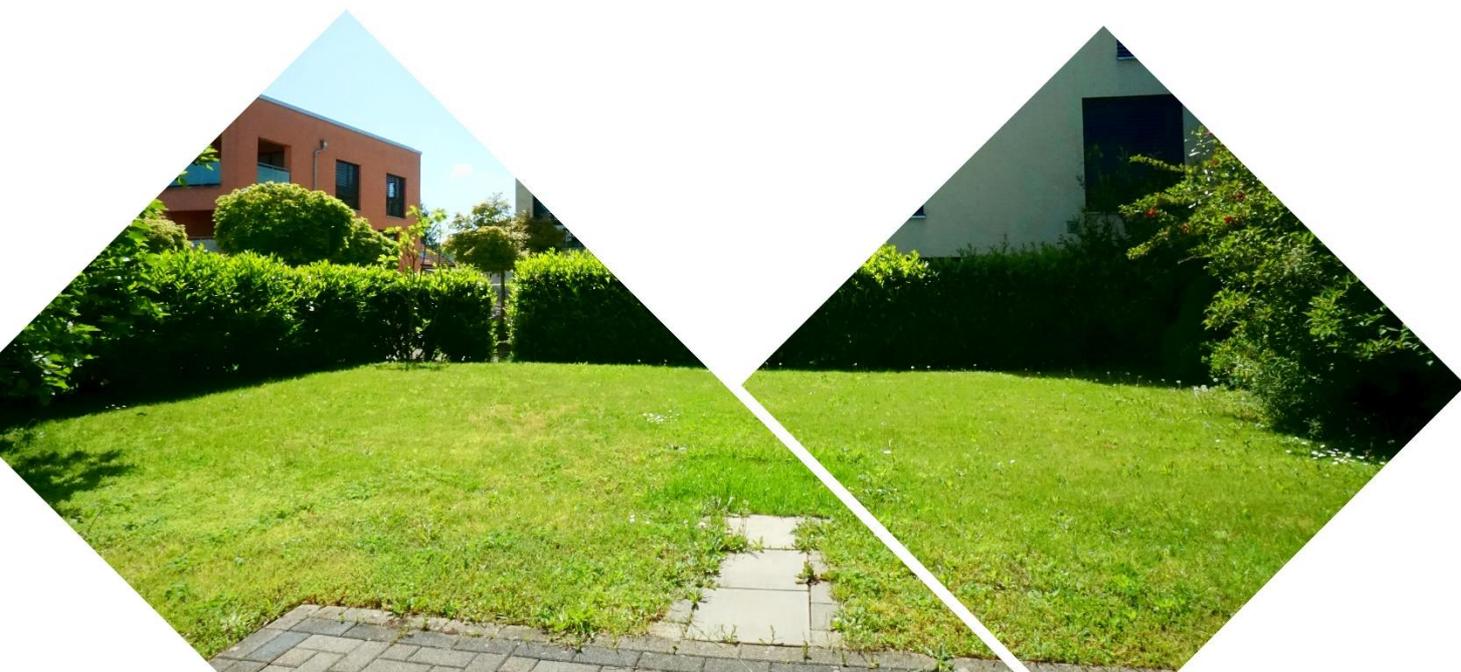
Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	3.5-Zimmerwohnung im EG Walkeweg 3 5600 Lenzburg	
Umfang	3.5-Zimmerwohnung im EG Sitzplatz Grosszügiger Gartenanteil von ca. 190 m ²	
Merkmale	Freundliche und ruhige Wohngegend Beheizter Hobbyraum in Wohnung integriert Eigene Waschmaschine und Wäschetrockner Überdachter Sitzplatz Bahnhofsnahe	
Wohnhaus	Baujahr	2008
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 116 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 7 m ²
	Gartenanteil (SIA 116)	ca. 189 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	193/1000
Erneuerungsfonds	STWEG per 30.06.2022	CHF 46'951.72
Stellplätze	Kein Einstellhallenplatz Kein Aussenparkplatz	



Parzellenspezifische Informationen

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

Gemeinde Lenzburg

Allgemein

Im Zentrum vom Kanton Aargau liegt die aufstrebende Kleinstadt, eingebettet zwischen den Grossstädten der Schweiz, mit dem imposanten Schloss. Unweit von Lenzburg befinden sich zahlreiche Erholungsgebiete wie der Hallwilersee oder die Aare. Lenzburg punktet ganz klar mit der Multifunktionalität. Die breit gefächerte Gewerbetätigkeit bietet zahlreiche attraktive Arbeitsplätze. Die Verkehrswege in alle Teile der Schweiz sind dank einem direkten Autobahnanschluss und einem ausgiebig befahrenen Bahnhof kurz und unkompliziert.

Um seinen rund 11'104 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023) gerecht zu werden, bietet Lenzburg eine umfassende Infrastruktur.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2023 105 %.

Bildung

Jegliche Schulstufen von der Unter-, Mittel- und Oberstufe werden in den beiden Schulzentren Lenzhard und Angelrain unterrichtet. Zusätzlich befindet sich in Lenzburg die Berufsschule, welche angehende Berufsfachleute (Berufslehre und Berufs-maturität) ausbildet. Abgerundet wird das Bildungsangebot von zahlreichen Kindergärten und -krippen.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen liegen im nahen Aarau und Wohlen.

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr

Die sehr zentrale Lage erlaubt es, alle grossen Städte schnell zu erreichen (Zürich 20 Min. / Luzern 40 Min. / Bern 50 Min. / Basel 45 Min.). Der Flughafen in Kloten ist innert 25 Minuten erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Dank den regelmässigen Zugverbindungen sind die Pendlerwege kurz und unkompliziert (Zürich 20 Min. / Luzern 50 Min. / Bern 50 Min. / Basel 44 Min.).

Einkaufsmöglichkeiten

Lenzburg und seine Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Ob grosse und bekannte Detailhändler oder unscheinbare Spezialitätengeschäfte, das Angebot bietet für jeden Geschmack etwas Passendes.

Freizeit & Natur

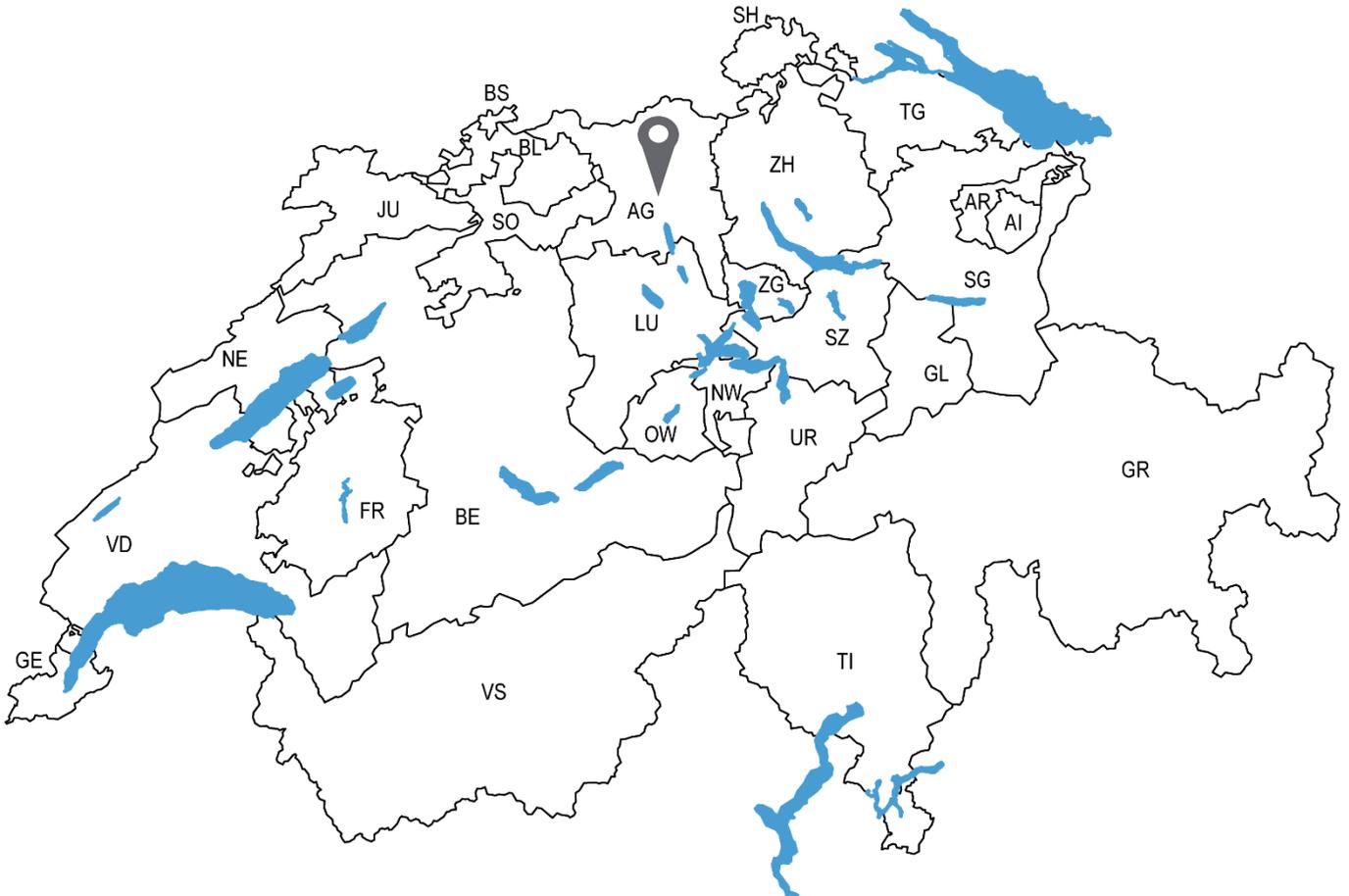
Die herrliche Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Im Vita Parcours Lenzburg kann man Kondition und Kraft trainieren und sich anschliessend im Freibad Lenzburg erfrischen. Für kältere Tage bieten sich die Kletterhalle in Lenzburg oder das Hallenbad in Seon an. Für kulturell Interessierte lohnt sich ein Abstecher ins Schloss Lenzburg oder ein Besuch im Stapferhaus, dass regelmässig neue Ausstellung zeigt.



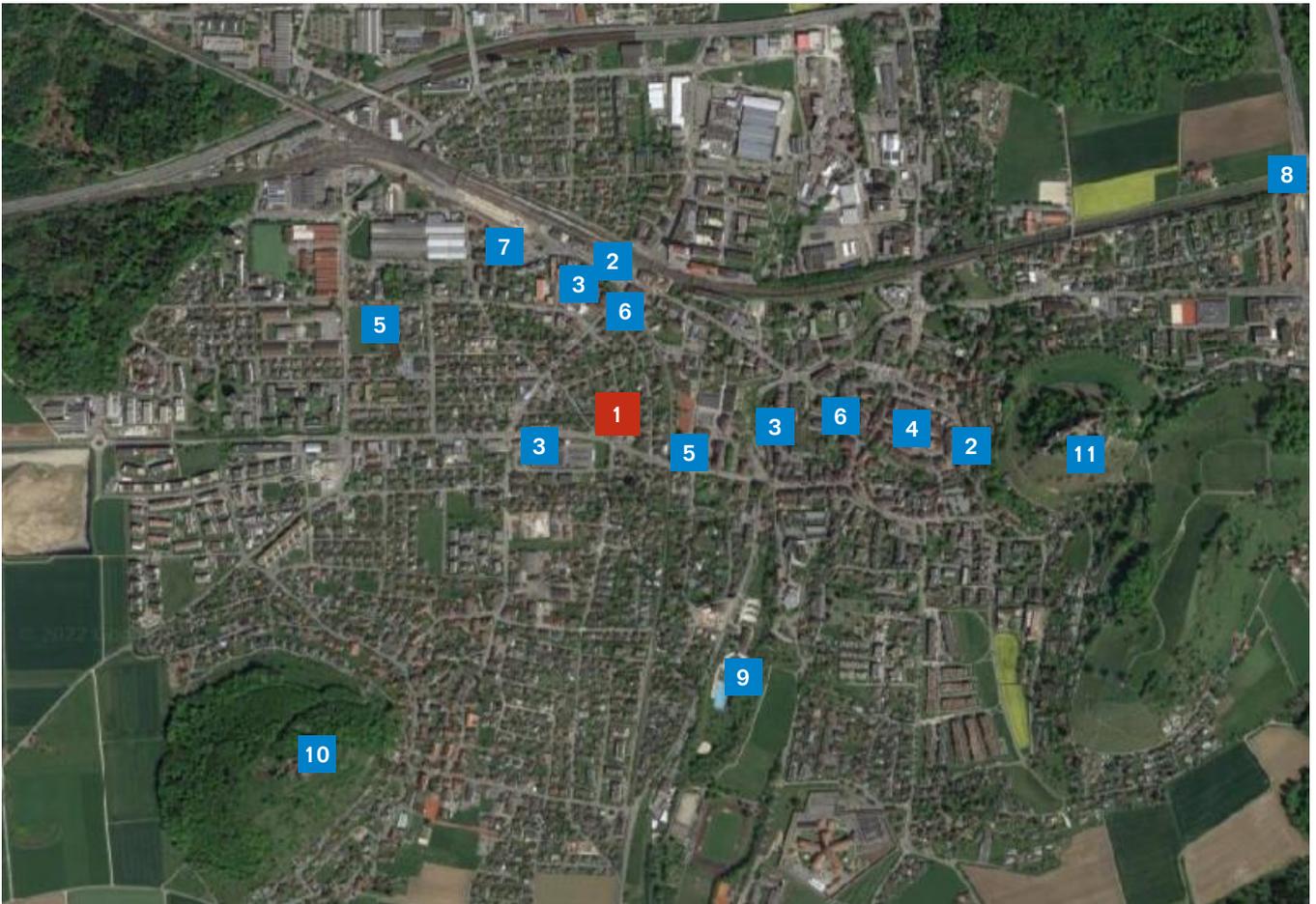
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Lenzburg ist eine Kleinstadt und Einwohnergemeinde im gleichnamigen Bezirk. Die Gemeinde liegt im Zentrum des Kantons Aargaus am nördlichen Ende des Seetals.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / nächste Bushaltestelle
- 3** Einkaufszentren
- 4** Stadtverwaltung
- 5** Schulzentren
- 6** Hypothekarbank Lenzburg AG
- 7** Post
- 8** Autobahnanschluss
- 9** Schwimmbad
- 10** Stauffberg
- 11** Schloss Lenzburg

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Einschalenmauerwerk und Aussendämmung, Fassade gestrichen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, elektrisch bedienbar, Haustüre aus Holz, Holz-Metall-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung.

Dach

Flachdach gedämmt, Dachabschluss aus Stein, Spenglerarbeiten aus Aluminium.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Weissputz gestrichen, Keller und Reduit mit Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Parkett, Badezimmer mit Keramikplatten, Keller mit Laminat, Reduit mit Zementüberzug.

Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Klosett, Badewanne, Dusche, Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Reduit: Lavabo, Waschmaschine und Wäschetrockner von Merker, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Glas, Geräte von Miele (Glaskeramik, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler und Dampfzug).

Heizung

Wärmepumpe, gemeinsamer Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Sitzplatz mit Steckdose, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern, Küche, Eingangsbereich und Badezimmer mit Spots.

Umgebung

Privater Gartenanteil mit Rasenfläche, Stauden und Pflanzen, Aussenbereich mit zwei Wasseranschlüssen, Sitzplatz mit Verbundsteinen.

Fazit

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem guten Zustand. Grössere Unterhaltsarbeiten stehen nicht an. Es sind einige Verfärbungen an den Wänden sowie auf dem Parkett erkennbar, welche jedoch mit Streichen respektive Abschleifen gut behandelbar sind. Die Wohnung punktet mit einem grossen Hobbyraum im Untergeschoss mit direktem Zugang zur Wohnung und einer grossen Rasenfläche. Zudem bietet sie eine spannende Raumaufteilung mit modernem Küchenkonzept. Die Grundsubstanz des Mehrfamilienhauses ist solide. Die Wohnung liegt an optimaler Lage abseits des Durchgangsverkehrs und dennoch in kurzer Entfernung zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof.

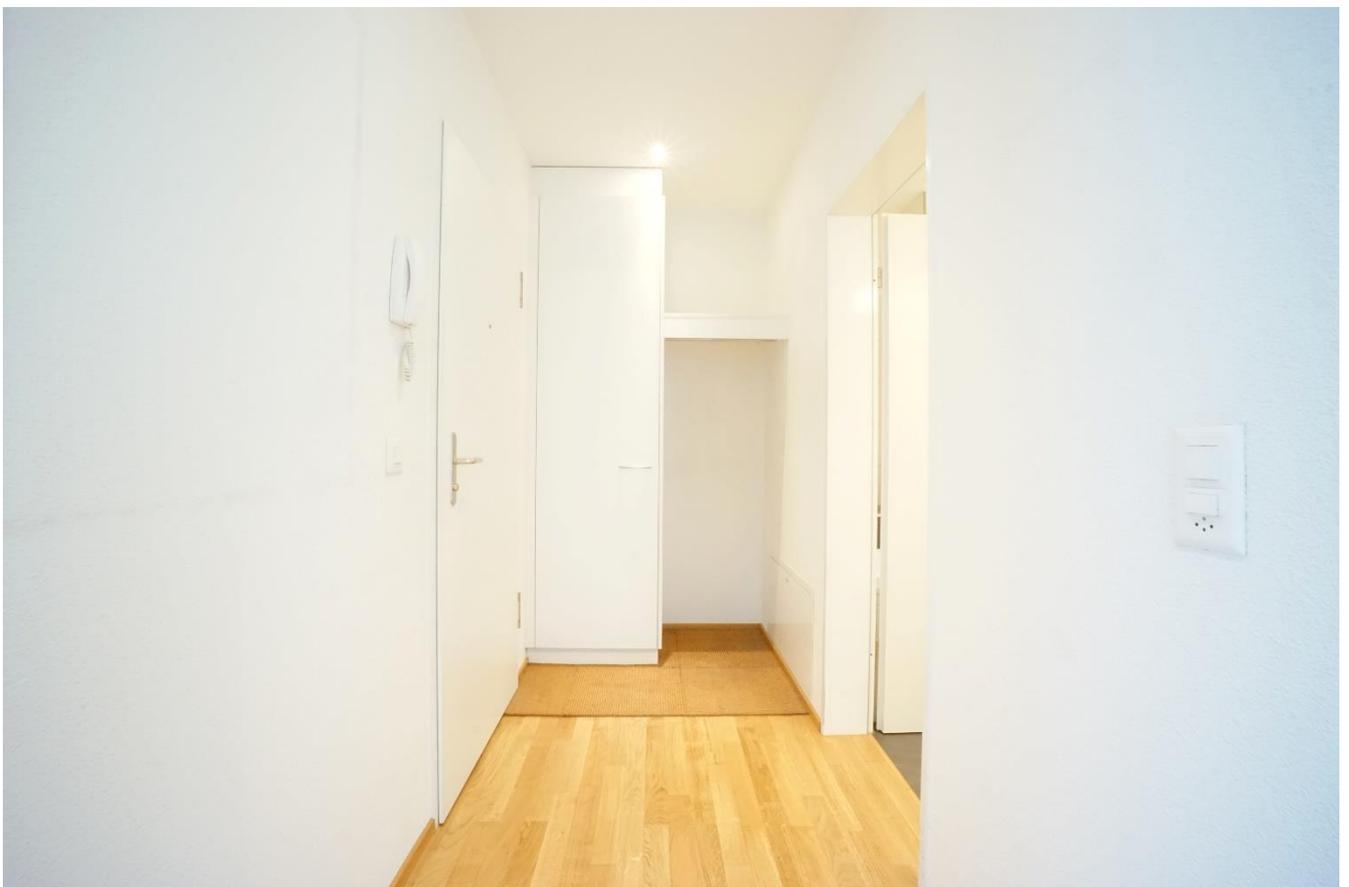
Raumprogramm

Untergeschoss (HNF)	Hobbyraum	21.7 m ²
	Treppe UG – EG	2.6 m ²
	Zwischentotal	24.3 m²
Untergeschoss (NNF)	Reduit	7.4 m ²
	Zwischentotal	7.4 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	5.1 m ²
	Wohnzimmer inkl. Küche	52.3 m ²
	Zimmer 1	15.0 m ²
	Zimmer 2	11.6 m ²
	Badezimmer	7.2 m ²
	Zwischentotal	91.2 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Überdachter Sitzplatz	9.0 m ²
	Gartenfläche	ca. 180 m ²
	Zwischentotal	ca. 189 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 116 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 7 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 189 m ²



Impressionen













Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



Hypothekarbank Lenzburg AG

[Redacted contact information]

Aarau, 16. Mai 2024

Auszug aus Police Nr. 280794

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Walkeweg 3
Gebäude-Nr:	LEN.02797
Eigentümer:	StWE Gebäude 2797 Walkeweg 3 5600 Lenzburg
Versicherungswert*):	2'180'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	4.0 %
Schätzungsdatum:	10.11.2014
Baujahr:	2008
Gebäudeausmass:	2'987 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus (Block B)
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.

Jürg Müller Immobilien AG
 Aarauerstrasse 10
 5600 Lenzburg

Telefon: 062 / 892 80 36
 www.mueller-jm.ch



Lenzburg, 03. Oktober 2023

Liegenschaft: 3202, Walkeweg 3 STWEG, 5600 Lenzburg
 Eigentümer: 

Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Abrechnungsperiode 01.07.2022 - 30.06.2023
 Objekt: 3,5-ZWG EG rechts 01.07.2022 - 30.06.2023

Kostenart	Kosten Total	Vert.	Schlüssel	Anteil Total	Ab/Bis	Ihr Anteil	Faktor	Betrag
Objekt 1001 3,5-ZWG EG rechts								
Heiz-/Wasserkosten	8'421.65	100.00%	pro	100.0000		20.0000	1	1'684.35
Kabelfernsehen	1'915.35	100.00%	tv	4.0000		0.0000	1	0.00
Liftaufwand	2'481.30	100.00%	lif	100.0000		12.0000	1	297.75
Erneuerungsfond	4'940.00	100.00%	wq	1'000.0000		193.0000	1	953.40
Betriebskosten	10'243.01	100.00%	wq	1'000.0000		193.0000	1	1'976.90
Total Kosten	28'001.31							4'912.40
Ihre Budgetzahlungen								6'300.00
Saldo zu Ihren Gunsten								-1'387.60

Aus der Betriebskostenabrechnung resultiert für Sie ein Guthaben.

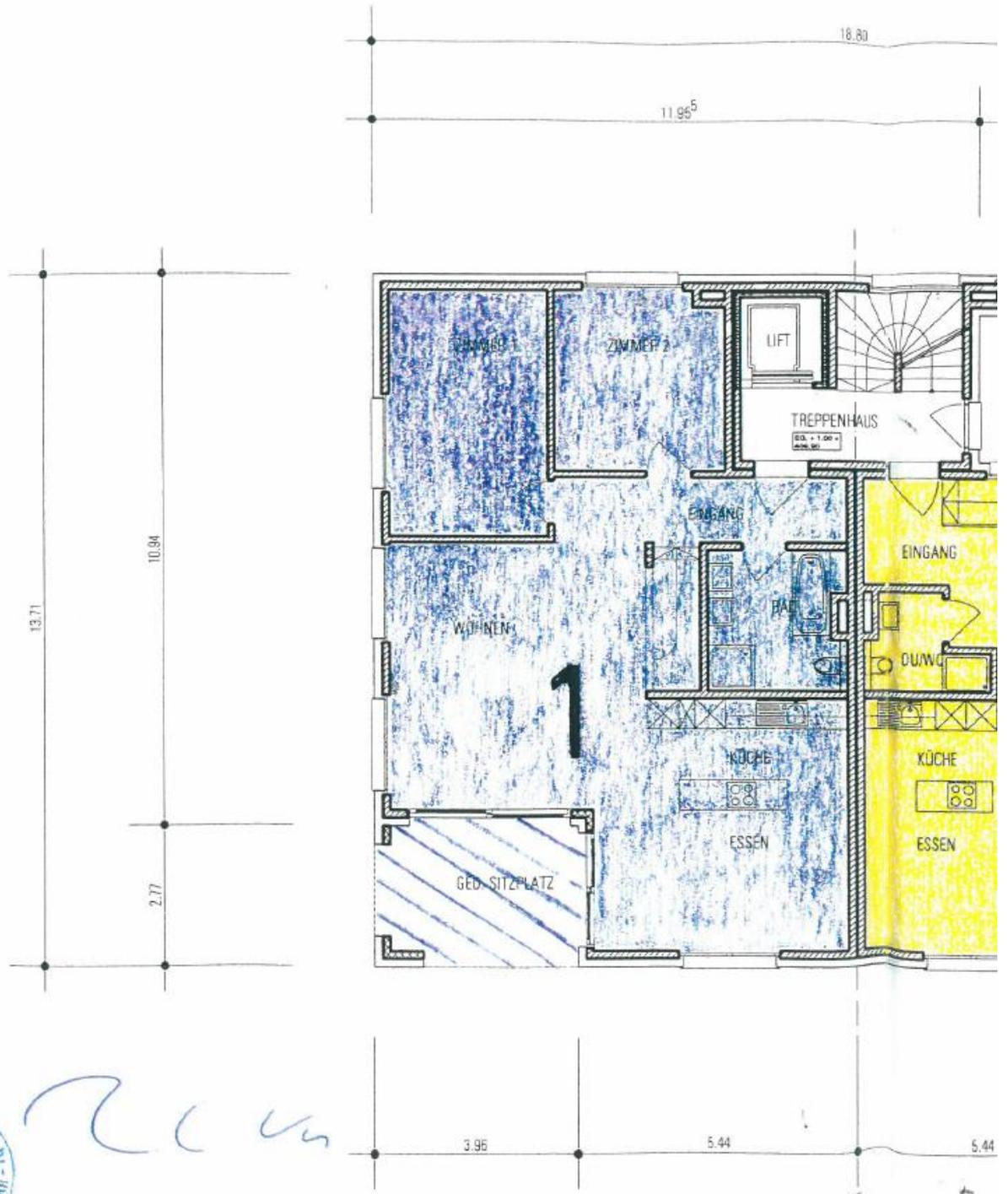
Der Saldo wird auf Ihr Eigentümerkonto gutgeschrieben. Informationen zur Weiterverrechnung und zu Ihren nächsten fälligen Budgetzahlungen entnehmen Sie bitte dem Zahlungsplan, den Sie nach Budgetgenehmigung anlässlich der Eigentümerversammlung erhalten werden.

Freundliche Grüsse

Jürg Müller Immobilien AG

Plan Nr. 3

ÜBI



Handwritten signature or initials in blue ink.

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



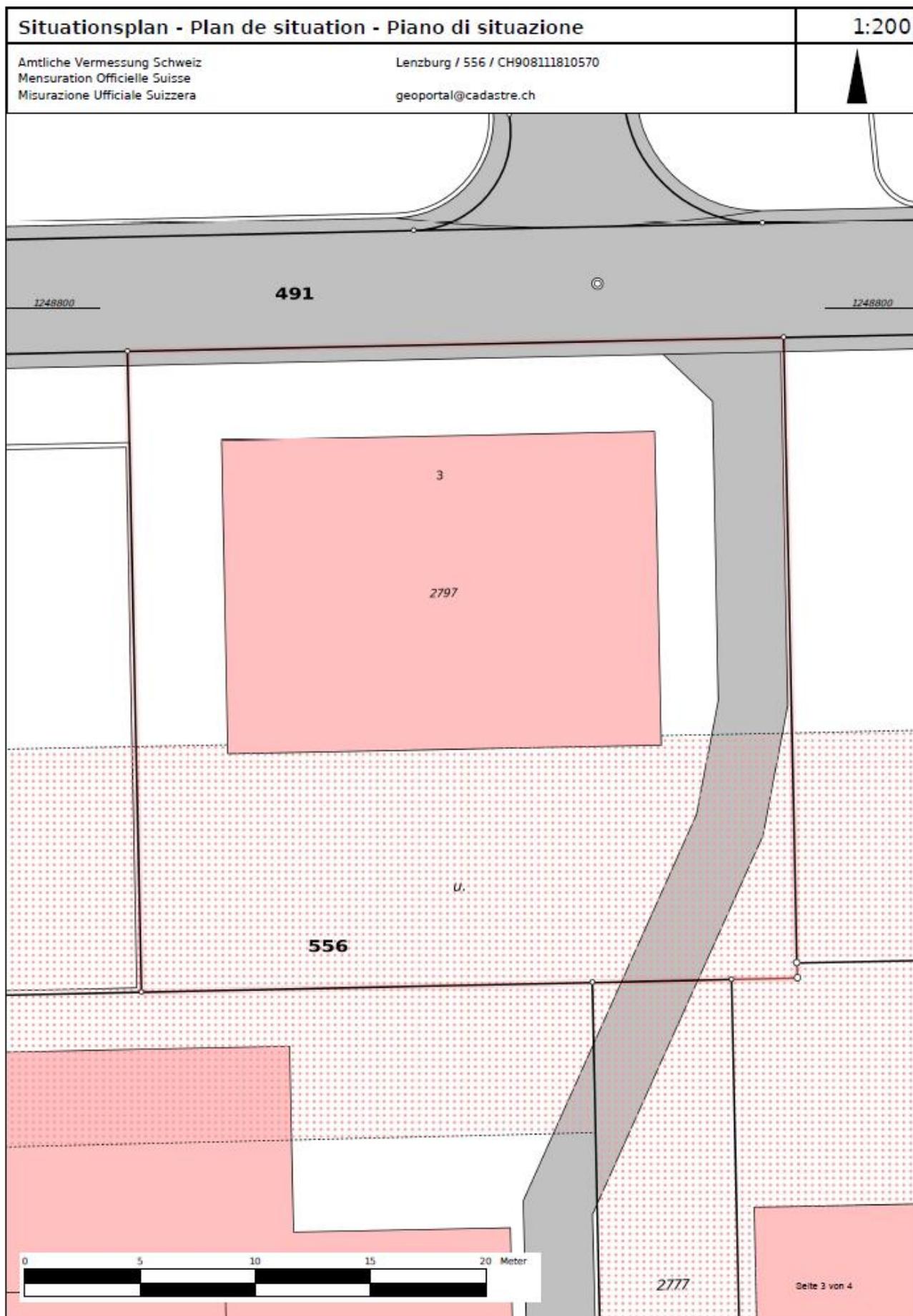
powered by SIX Securities Services

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 03.03.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH935485615891>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[REDACTED]
Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[REDACTED]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	03.03.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	05.03.2024

Auszug erstellt am: 05.03.2024 11:01:53



Luftbild 2023

Legende:

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

3C_Micor

Die gezeigten Daten haben nur einen informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Für die Genauigkeit der Daten ist die Verantwortung beim Kartennutzer. Diese sind für die Nutzung im Zusammenhang mit dem Kartendienst "base" vom 15.05.2024 unter <https://www.swisstopo.ch/geo/produkte/produkte.html> zu finden. Ein Anspruch auf Aktualität der Luftbildphotografie besteht nicht.



1:1'000



erstellt: 15.05.2024