

Heimeliges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten, schönem Umschwung und Garage Hungeligrabenstrasse 35, 5702 Niederlenz



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 950'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekbank 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
Hypothekbank Lenzburg AG

Die Hypothekbank 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 Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	950'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	190'000
= Hypothek	CHF	760'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.50%*	CHF	15'200
+ Amortisation (1% von Hypothek)	CHF	9'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	9'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF	34'200

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	133'000
--------------------------------	------------	----------------

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 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Hungeligrabenstrasse 35 5702 Niederlenz	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Wintergarten Velo-Garage mit viel Stauraum Garage Umschwung	
Merkmale	Grosszügiger Umschwung mit schön angelegtem Garten Familienfreundliche und ruhige Wohnlage Ideal für Familien Ideal für Tier- und Gartenliebhaber Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten	
Parzelle	Fläche	634 m ²
Wohnhaus	Baujahr Wohnhaus	1965
	Volumen Haus (SIA 116)	764 m ³
	Baujahr Garage	1969
	Volumen Garage (SIA 116)	220 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 115 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 135 m ²
Renovationen	Badezimmer	2003
	Fassade	1999
	Küche	1994
	Fenster	1993
	Wintergarten	1991
	Heizung	1988
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenparkplätze	2



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.

Verkehrs-anbindung

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.



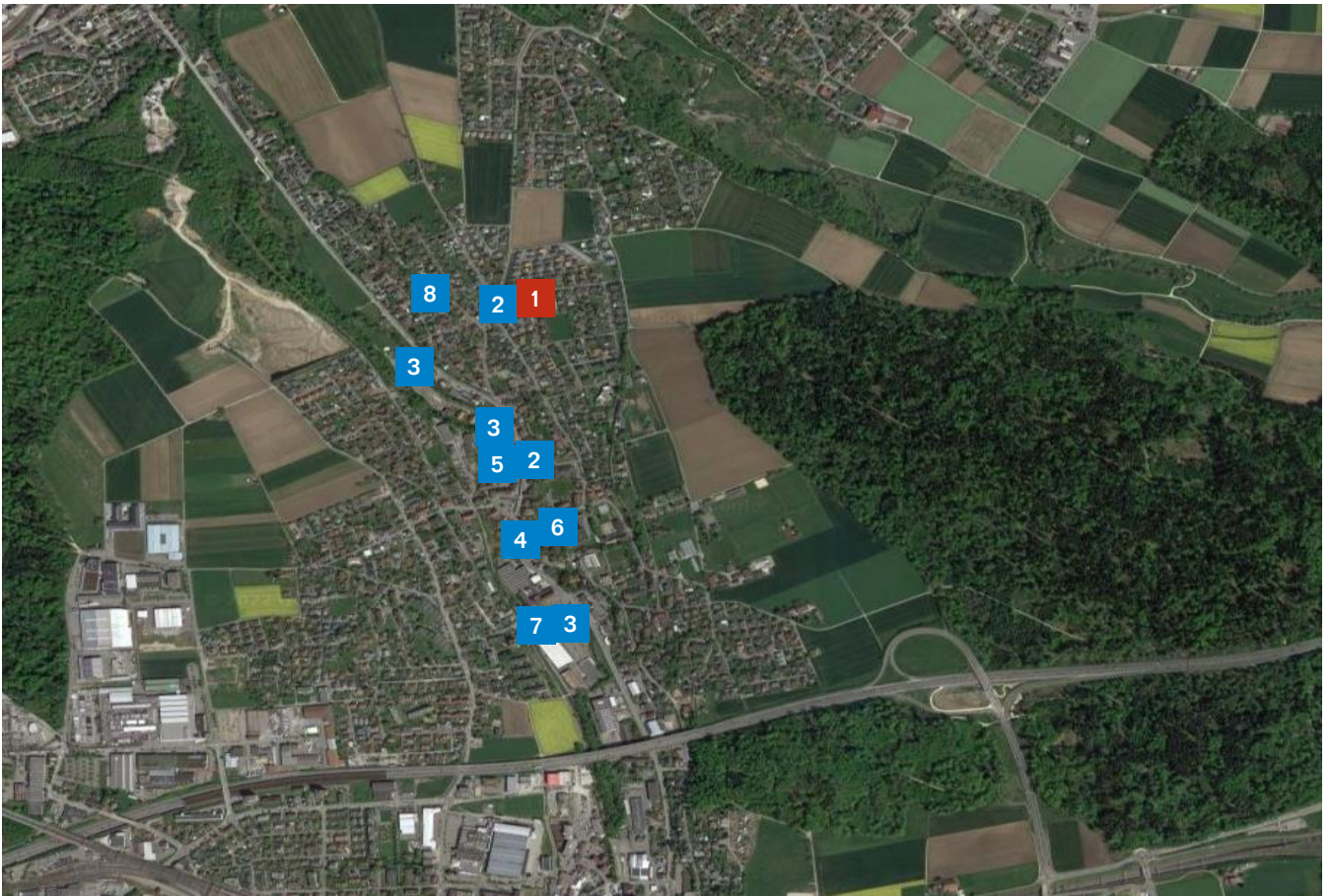
Lage Verkaufsobjekt

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, Geschossdecke aus Beton, Sonnenschutz generell mit Fensterläden aus Aluminium, Haustüre aus Holz, generell Holzfenster (1993) mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

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

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton oder Sichtmauer gestrichen.

Decken

Generell Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, sep. WC mit Keramikplatten bis Spritzbereich.

Decken

Generell Abrieb gestrichen, Wohnzimmer und Wintergarten mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Wohnzimmer mit Parkett und Zimmer mit Korkboden.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Zimmer teilweise mit Kork oder Täfer, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen, Korridor mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer entweder mit Kork, Laminat oder Teppich.

Sanitärräume

Sep. WC (EG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster

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

Waschküche: Lavabo, Waschmaschine und Tumbler von Schulthess (alte Gerätschaften).

Küche

Schränke aus Holz, Abdeckung aus Keramikplatten, Rückwand mit Keramikplatten, Dampfzug von Wesco, Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle, Glaskeramikkochfeld von Electrolux, Geschirrspüler von Fust.

Heizung

Zentrale Öl-Heizung (1988), Warmwasserboiler 400 Liter mit Elektroeinheit, 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 Holzzaun rund um das Grundstück, Eine grosszügige Velo-Garage für Verstaumöglichkeiten ist vorhanden. Grosszügiger Vorplatz vor Garage mit Verbundsteinen für zusätzliche Aussenparkplätze. 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, Küchengeräte und Bodenbeläge). Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorzüge: ruhige, familienfreundliche Lage, schöner Umschwung und gepflegte Gartenanlage, Lagerflächen mit Schopf, grosszügigen Kellerräumlichkeiten und Garage. Die Liegenschaft inkl. Umschwung bietet daher grossartige Möglichkeiten für diverse kreative Hobbys und Heimwerker (Platz für Werkräume oder Atelier vorhanden), Tierliebhaber sowie Gartenfreunde.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Treppe UG-EG	4.8 m ²
	Vorplatz	7.4 m ²
	Heizung	13.3 m ²
	Naturkeller	7.4 m ²
	Schutzraum	8.4 m ²
	Tankraum	8.5 m ²
	Zwischentotal	49.8 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingang	2.5 m ²
	Korridor	4.1 m ²
	Zimmer 1	11.8 m ²
	Küche	10.6 m ²
	Wohnen	23.0 m ²
	Treppe EG-OG	4.8 m ²
	Separates WC	2.2 m ²
	Zwischentotal	59.0 m²
Erdgeschoss (NNF)	Garage	20.6 m ²
	Schopf	20.7 m ²
	Wintergarten	21.5 m ²
	Zwischentotal	62.8 m²
Obergeschoss (HNF)	Zimmer 2	18.9 m ²
	Zimmer 3	13.2 m ²
	Zimmer 4	11.3 m ²
	Vorraum	6.8 m ²
	Bad	3.9 m ²
	Zwischentotal	54.1 m²
Obergeschoss (NNF)	Estrich	22.9 m ²
	Zwischentotal	22.9 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 113.1 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 135.5 m ²

Impressionen











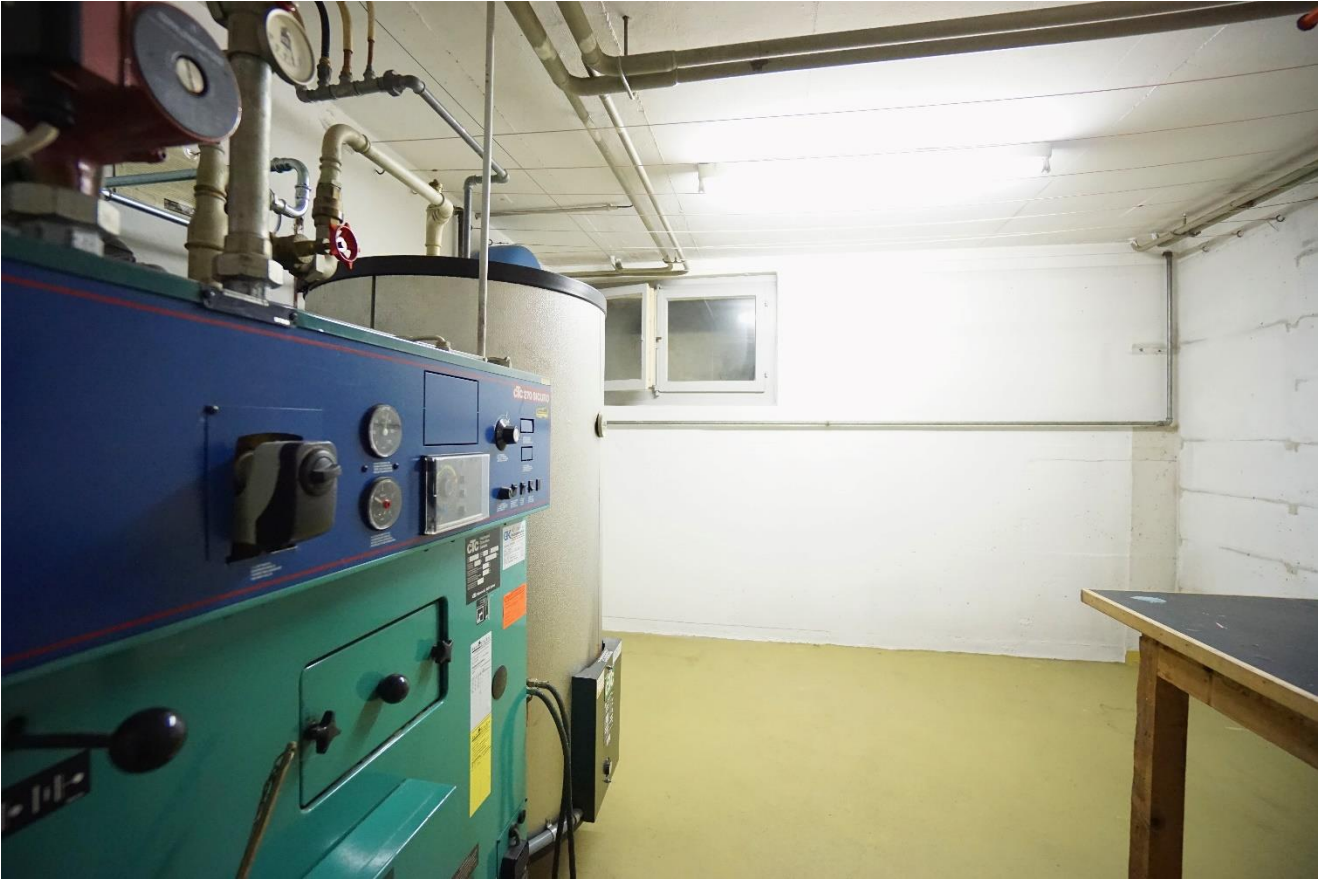


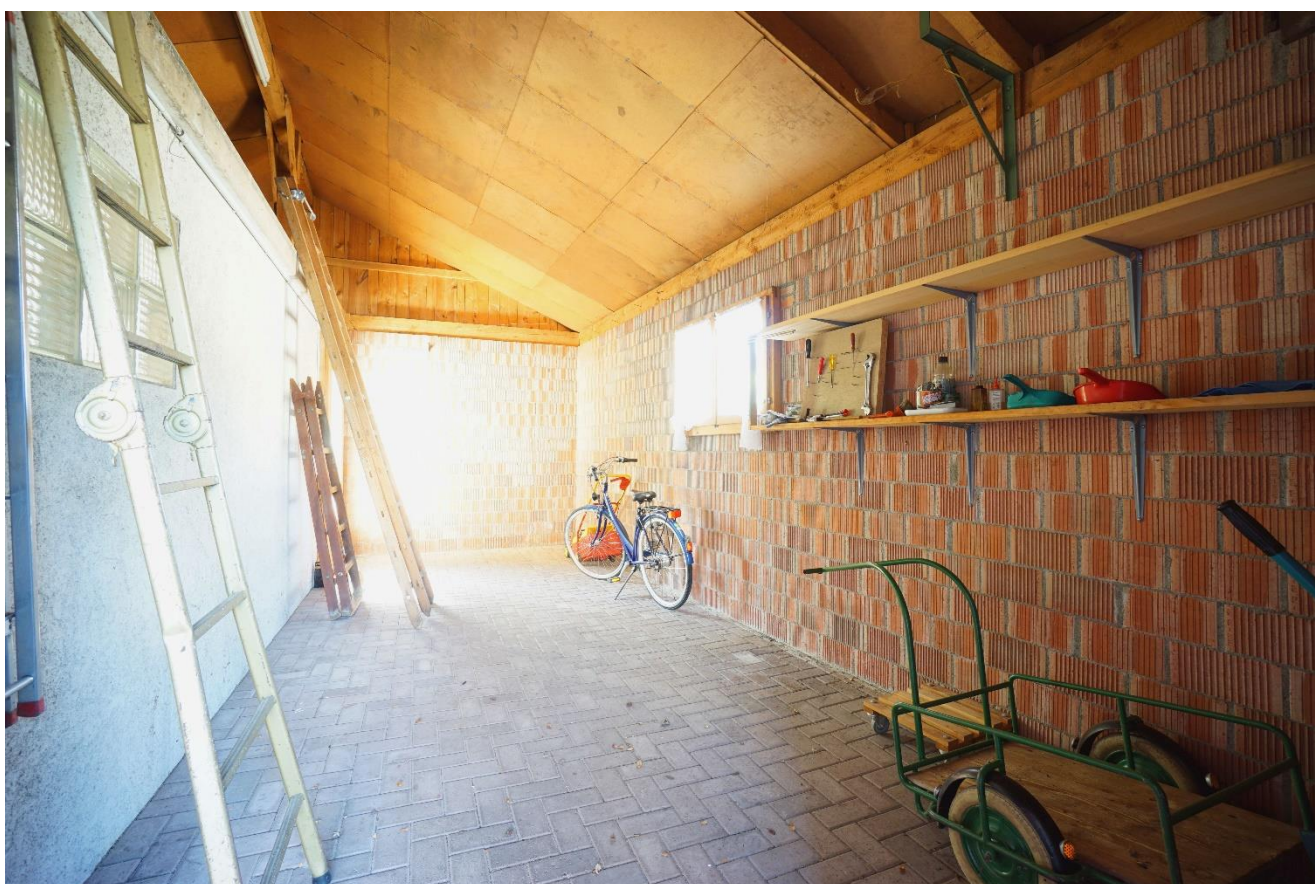












Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Cédric Hüsler
Direktwahl 062 836 38 92
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



[Redacted text]

Aarau, 18. Juli 2024

Auszug aus Police Nr. 100330

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Niederlenz Hungeligrabenstrasse 35
Gebäude-Nr:	NLE.00769
Eigentümer:	<i>[Redacted text]</i>
Versicherungswert*):	575'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	9.8 %
Schätzungsdatum:	05.06.1992
Baujahr:	1965
Gebäudeausmass:	764 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Sitzplatz
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsler

*)

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter Cédric Hüsler
Direktwahl 062 836 38 92
Fax 062 836 36 63
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



AGV Aargauische Gebäudeversicherung AG
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau
Tel. 062 836 800
Fax 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Aarau, 18. Juli 2024

Auszug aus Police Nr. 100370

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Niederlenz Hungeligrabenstrasse 35
Gebäude-Nr:	NLE.00810
Eigentümer:	[Redacted]
Versicherungswert*):	75'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	7.4 %
Schätzungsdatum:	24.09.1998
Baujahr:	1969
Gebäudeausmass:	220 m3
Zweckbestimmung:	Garage
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsler

*)

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. 062 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch

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) / CH987005119785 / 1328 / - / 4204 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Niederlenz / 4204
Grundbuchname	Niederlenz
Grundstück-Nr.	1328 / - / 4204 / -
E-GRID	CH987005119785
Beschreibung	
Fläche	634 m2
Plan-Nr.	25
Lagebezeichnung	Schürz
Bodenbedeckung	Gebäude, 141 m2 Gartenanlage, 493 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Sitzplatz, EGID: 594025, Nummer: 769, Flaechenmass: 98 m2, Anteil auf Grundstück: 98 m2 Adresse: EDID: 0, Hungeligrabenstrasse 35 5702 Niederlenz Garage, EGID: 263115006, Nummer: 810, Flaechenmass: 47 m2, Anteil auf Grundstück: 43 m2

Anmerkungen aus amlt. Vermessung

Mutations-Nr aus amlt. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

05.11.1954	007-1083	Last: Näherbaurecht
	007-1955/16482	Zugunsten Niederlenz / CH241105978158 / 987 / - / 4204 / -
24.01.1962	007-118	Last: Näherbaurecht
	007-1955/16266	Zugunsten Niederlenz / CH171197700551 / 1298 / - / 4204 / -
09.03.1981	007-557	Recht: Grenzbaurecht
	007-2011/2297	Zulasten Niederlenz / CH471197890586 / 1825 / - / 4204 / -
09.03.1981	007-558	Recht: Überbau- und Grenzbaurecht
	007-2011/2298	Zulasten Niederlenz / CH241105978158 / 987 / - / 4204 / -
09.03.1981	007-558	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
	007-2011/2299	Zulasten Niederlenz / CH241105978158 / 987 / - / 4204 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



Keine

Grundpfandrechte

Grundpfandrechtsnummer	Grundpfandrecht	Grundpfandrechtgeber

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.08.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Kontakt-Informationen zu treuhänderisch verwalteten Register-Schuldbriefen

Objekt: [Redacted] | Treuhänder: [Redacted] | Adresse: [Redacted]
[Redacted] | [Redacted] | [Redacted]

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

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

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH987005119785>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Objekt: [Redacted] | Eigentümer: [Redacted]
[Redacted] | [Redacted] | [Redacted]

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

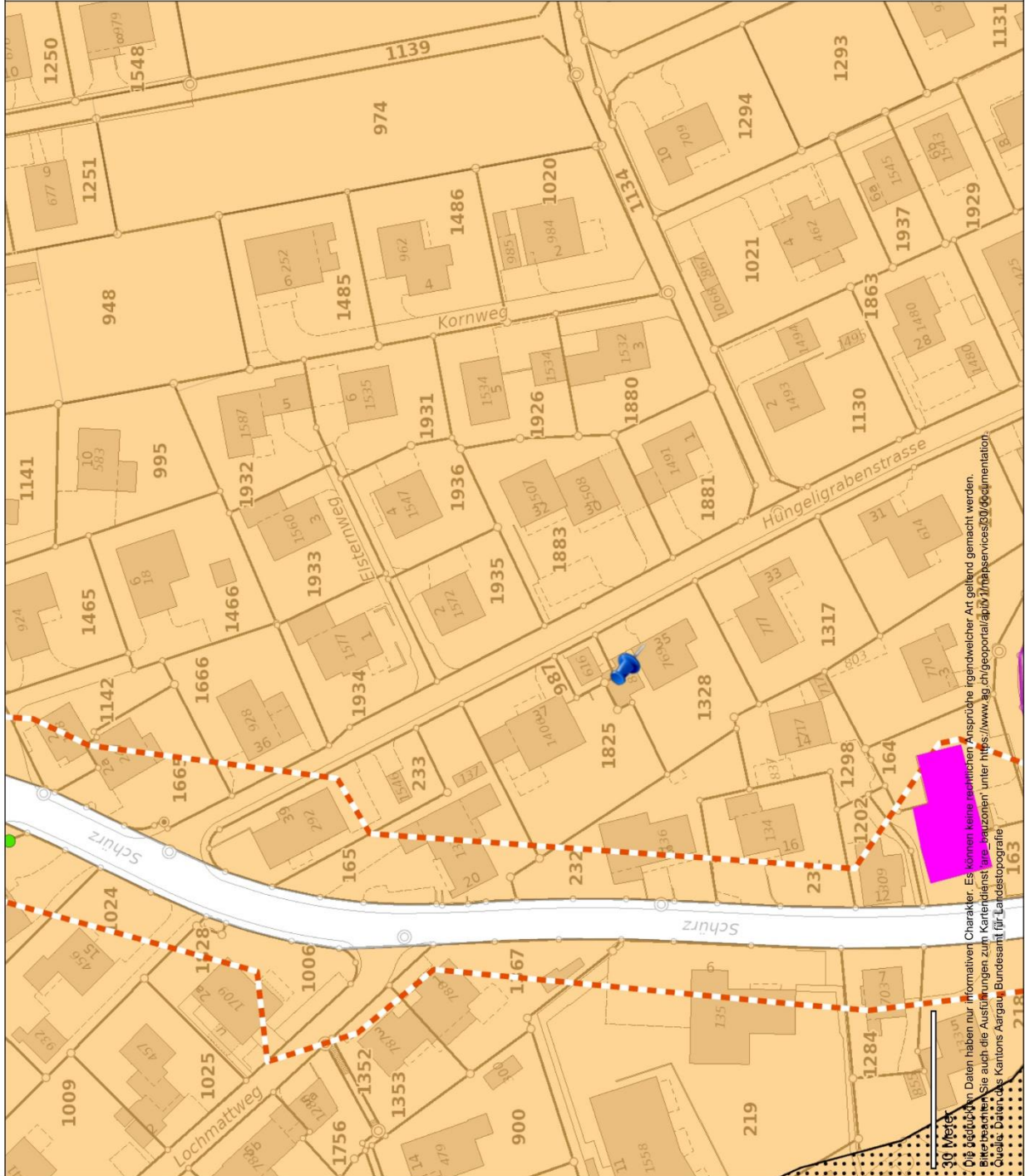
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	19.08.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	13.09.2018
Aktualitätsstand:	24.07.2024

Auszug erstellt am: 21.08.2024 22:52:10

Bauzonenplan



Agis



1:1000

erstellt: 24.08.2024

30 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst <https://www.agis.ch/geoportal/aps/mapservices/00/faq/annotation>.

Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

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



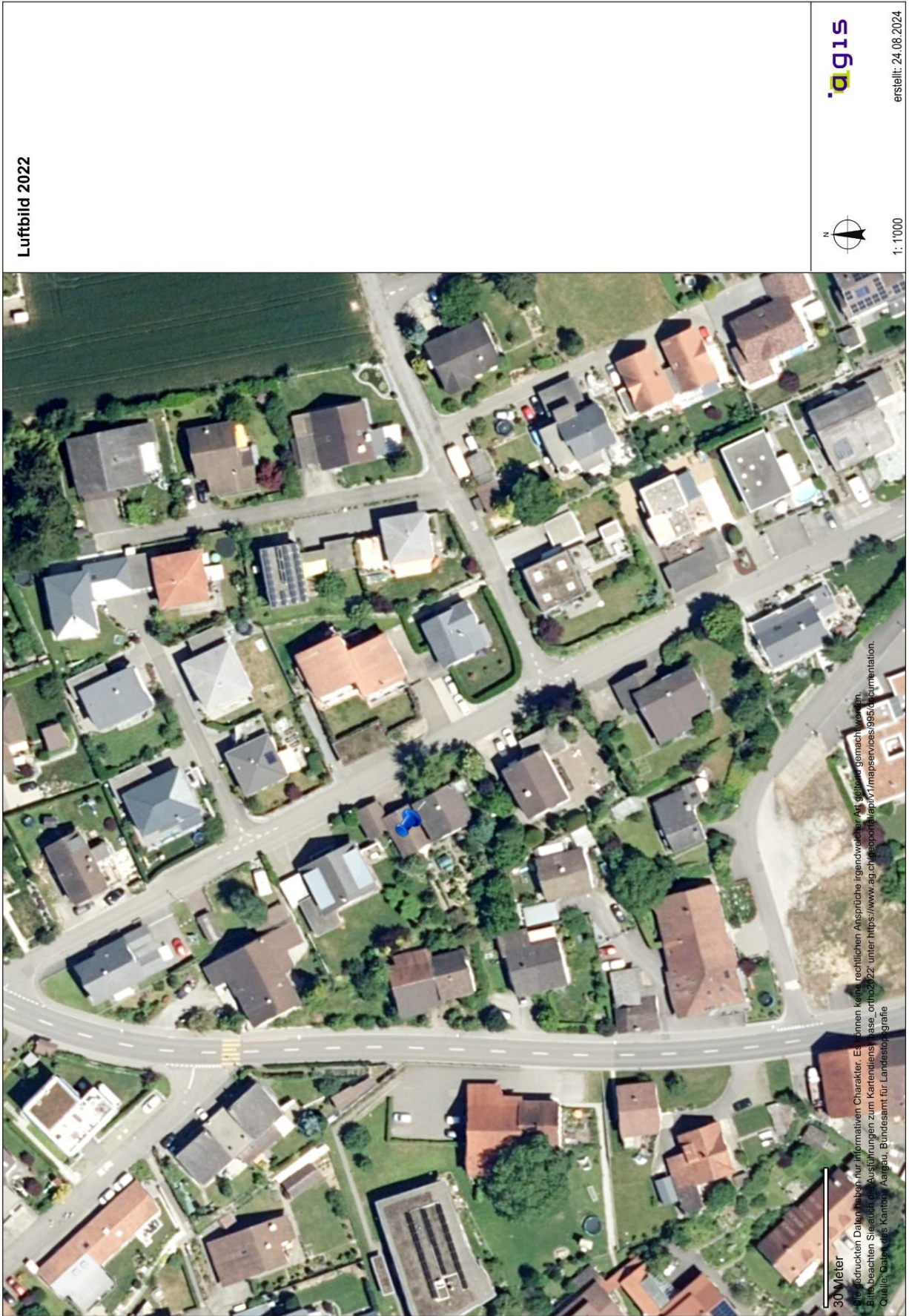
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild 2022

30 Meter

Alle gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art daraus gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'base_ortho22' unter <https://www.ag.ch/eop/priv/1/mapservices/995/documentat>.
Quelle: ©amt des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:1'000



erstellt: 24.08.2024