

Einzigartiges 7-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Baulandreserve Eisengasse 3, 5504 Othmarsingen



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'500'000
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	7-Zimmer-Einfamilienhaus Eisengasse 3 5504 Othmarsingen	
Umfang	Einfamilienhaus Scheune Garage mit Werkstatt Carport Gartenhaus Baulandreserve	
Merkmale	Gebäude mit Fassadenfluchterhalt Kachelofen Grosszügiger Umschwung Zum Ausbau vorbereitete Scheune Viele Parkmöglichkeiten Geschichtsträchtige Liegenschaft Zentrumsnah	
Parzelle	Fläche	1491 m ²
Wohnhaus	Baujahr	Rund 1800
	Volumen (SIA 116)	2'050 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 310 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 129 m ²
Autostellplätze	Garage	2
	Aussenabstellplätze (gedeckt)	4
	Aussenabstellplätze (ungedeckt)	4



Parzellenspezifische Informationen

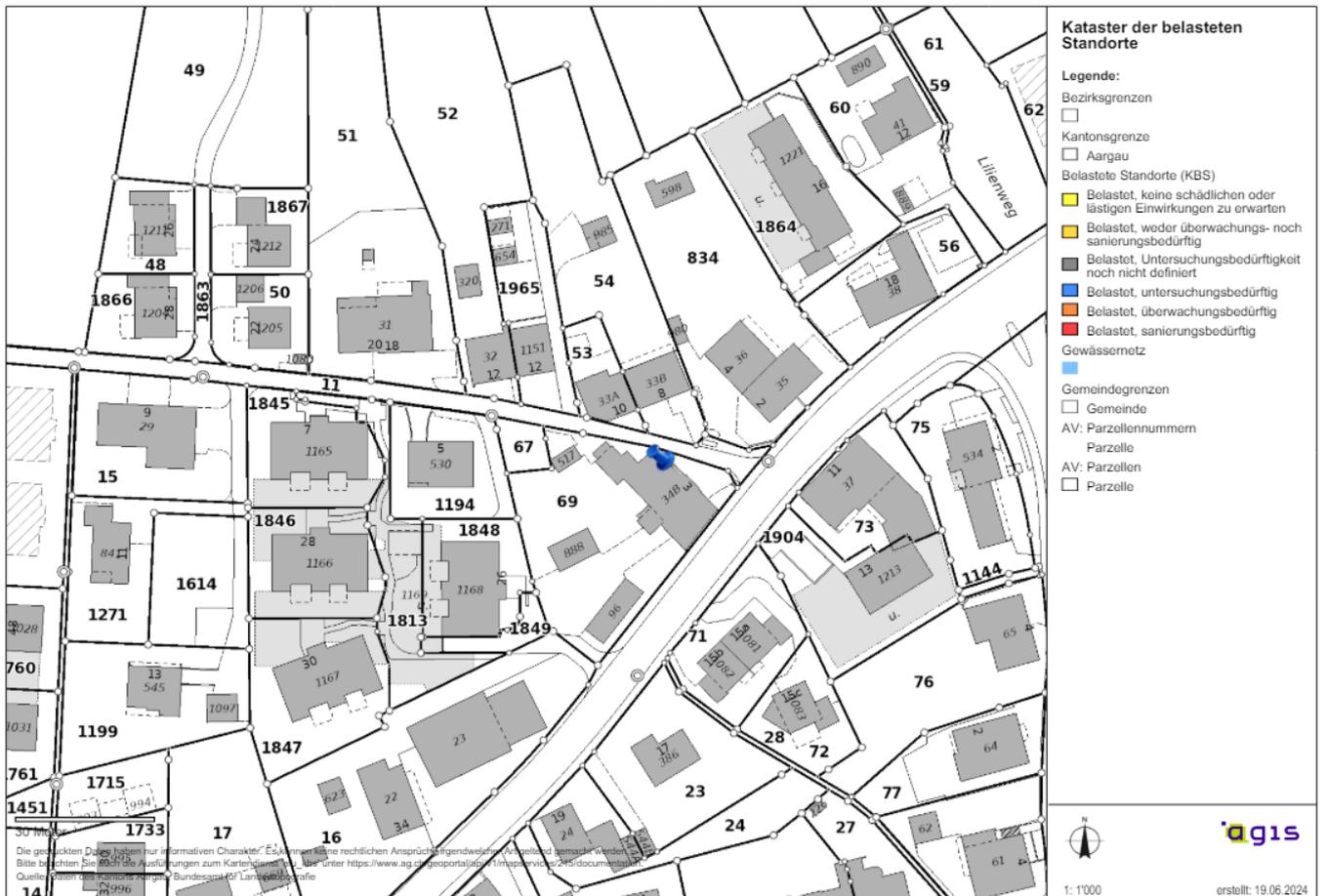
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Wohn- und Arbeitszone 2 – WA2
Ausnutzungsziffer	min. 0.3 / max 0.6
Grenzabstand	klein 4.0 m / gross 5.0 m
Gebäudehöhe	max. 13 m
Empfindlichkeitsstufe	III
Spezielles	Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Othmarsingen

Allgemein

Wer mit dem Auto über den A1-Viadukt flitzt oder mit dem Zug über den Bahndamm saust hat das Bünztaldorf Othmarsingen vor Augen. Der visuelle Augenblick erspät vielleicht ein Gebäude, das wie ein Schloss über dem Dorf thront. Es ist das 1912 erbaute Schulhaus, das der Auswanderer Hermann Marti seinem Heimatort schenkte. Othmarsingen liegt in einer Talmulde an der 1936 korrigierten Bünz. Gegen Westen grüsst das Schloss Lenzburg und im Norden blickt Schloss Brunegg vom Kestenberg herab. Der Blick geht in die Weite des Freiamtes mit der grandiosen Föhnkulisse der Alpenkette. Weiter ist Othmarsingen Standort der Firma Disch, welche bekannt für die Herstellung von SportMint-Produkten ist. Nachbargemeinden sind Brunegg, Mägenwil, Hägglingen, Dottikon, Henschiken, Lenzburg und Möriken-Wildegg.

Am 31. Dezember 2021 lebten ca. 3'000 Personen in der Gemeinde Othmarsingen.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt im Jahr 2022 107%.

Bildung

Othmarsingen führt zwei Kindergärten mit jeweils zwei Klassen. Zusätzlich wird jede Stufe der Primarschule unterrichtet. Die Oberstufe wird im benachbarten Lenzburg im Schulhaus Lenzhard besucht. Im Kantonshauptort Aarau oder im nahen Wohlen kann die Kantonsschule absolviert werden. Othmarsingen ist zudem Standort des Heilpädagogischen Zentrums für Werkstufe und Berufsvorbereitung. Das Bildungsangebot wird durch viele weitere familienergänzende Kinderbetreuungsmöglichkeiten wie zum Beispiel Mittagstisch oder auch Randstundenbetreuung abgerundet.

Verkehrsanbindung

In Othmarsingen kreuzen sich zwei bedeutende Eisenbahnstrecken. Zum einen die Ost-West-Achse (Zürich-Aarau-Olten-Bern), sowie die Strecke Basel-Brugg-Arth-Goldau. Aus diesem Grund führen unterschiedlichste Regional- wie auch Schnellzüge in Richtung Zürich respektive Aarau. Des Weiteren verkehren Buslinien der Regionalbusse Lenzburg in die benachbarten Gemeinden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse in Mägenwil und Lenzburg (A1) sind innert 5 Fahrminuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Othmarsingen die Grundbedürfnisse problemlos ab. Es stehen zwei Detailhändler zur Verfügung. Zusätzlich bietet das Dorf diverse Restaurants, einen Tankstellenshop, eine Poststelle wie auch eine Arztpraxis. Für weitere Einkäufe oder Shopping findet sich im nahen Lenzburg oder Aarau ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

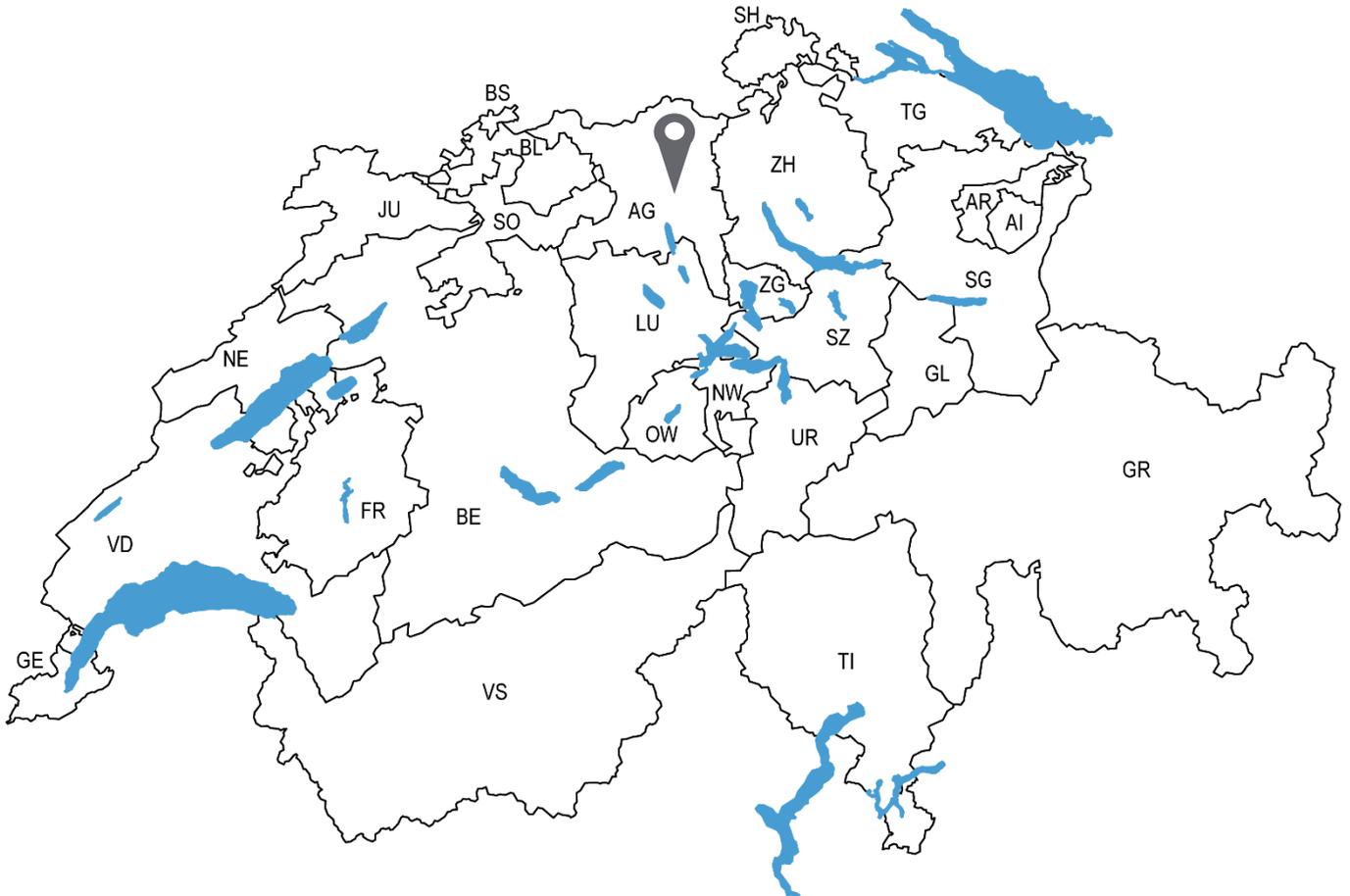
Die wunderschöne Aare- oder Reusslandschaft, der Hallwilersee oder auch die Othmarsingen umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessensbereichen an neuen Mitgliedern.



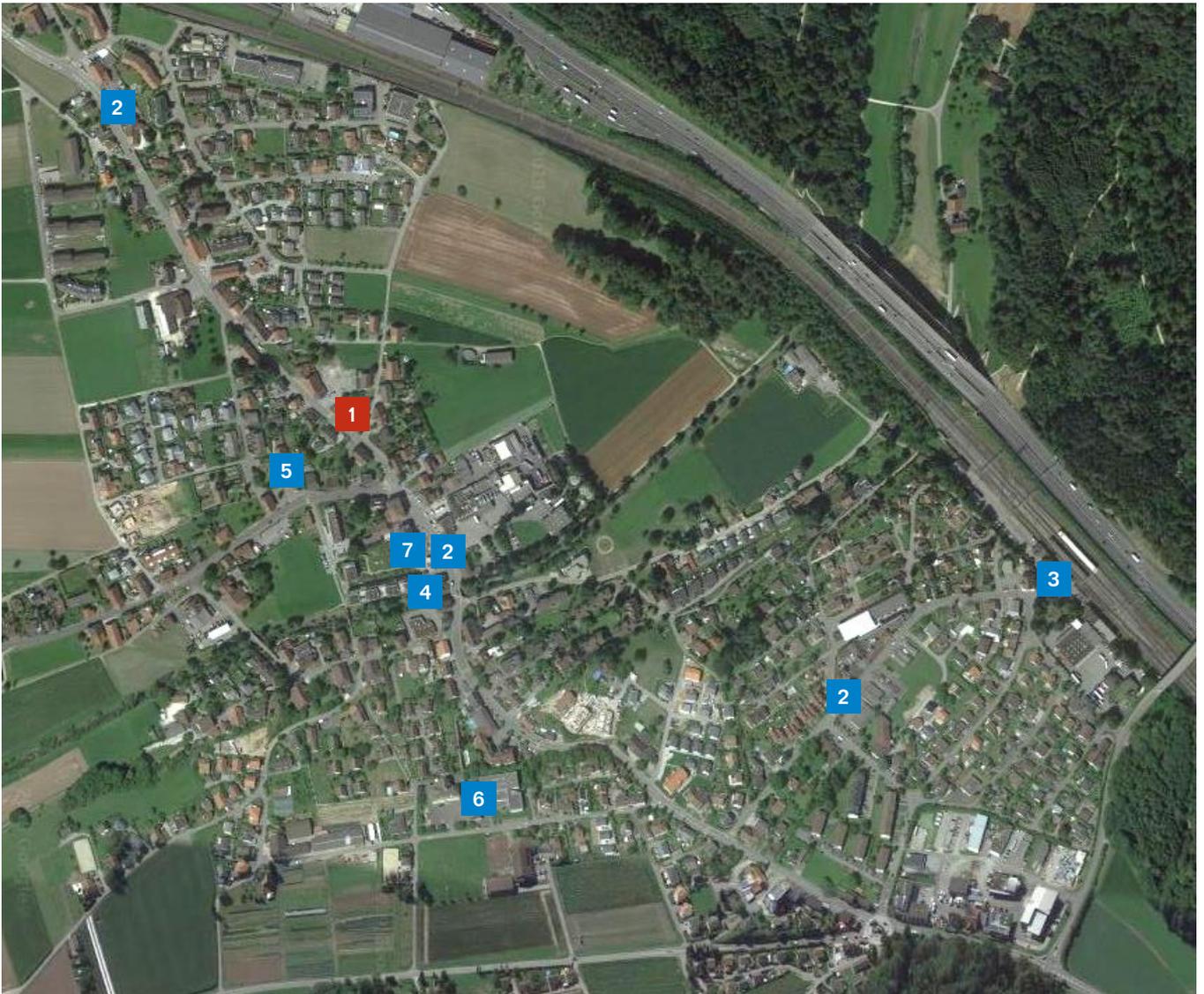
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Othmarsingen ist eine Einwohnergemeinde im Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Lenzburg und liegt im unteren Bünzthal, knapp drei Kilometer östlich des Bezirkshauptorts.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Bahnhof
- 4 Detailhändler
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schule
- 7 Postfiliale

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, teilweise gedämmt, Fassade gestrichen, Geschossdecke UG – EG aus Stampfbeton, Geschossdecken EG – DG mit Holzbalkenlage, Sonnenschutz generell mit Fensterladen aus Holz.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung ungedämmt, Dachabschluss und Untersicht aus Holz, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau

UG:

Wände

Stampfbeton, gestrichen.

Decken

Stampfbeton, gestrichen.

Bodenbeläge

Zementüberzug.

EG:

Wände

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

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer 1 mit Kunststoffboden.

1. OG:

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, teilweise Tapeten.

Decken

Generell mit Täfer, teilweise gestrichen mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Küche mit Kunststoff, Vorzimmer mit Parkett.

2. OG und DG:

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb, Dachschräge mit Täfer.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer EG: Klosett, Dusche und Lavabo, Waschmaschine (Miele) und Wäschetrockner (Zanussi), natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer 1. OG: Badewanne, Klosett und Lavabo, mechanische Lüftung mit Lüftungsmotor.

Badezimmer 2. OG: Badewanne, Dusche, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer Einliegerwohnung: Badewanne, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, mechanische Lüftung mit Lüftungsmotor.

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Rückwand mit Keramikplatten, Kühlschrank von Electrolux, Backofen von Siemens, Geschirrspüler von Miele, Kombiherd (Holz/Elektro) von Tiba.

Heizung

Ölheizung, Warmwasseraufbereitung über Heizung, Warmwasserboiler ca. 200 Liter. Wärmeverteilung über Radiatoren, Kachelofen im 1. OG.

Elektroinstallationen

Beschränkte Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau generell mit Schmelzsicherungen, teilweise mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschaltern.

Umgebung

Grosser Umschwung mit Baulandreserve, Garage, Carport, Brunnen und Gartenhaus. Vorplatz aus Pflasterstein. Baulandreserve teils Wiese, teils Kiesplatz.

Fazit

Die Liegenschaft ist zentrumsnah und bietet einen grosszügigen Umschwung mit Baulandreserve rund um die Immobilie. Das Haus ist teilweise sehr gepflegt, teilweise in die Jahre gekommen. Insbesondere der Innenausbau muss kurz- oder mittelfristig saniert werden. Die Einliegerwohnung ist im aktuellen Zustand nicht mehr bewohnbar. Die Liegenschaft punktet mit viel Ausbaupotenzial und Erweiterungsmöglichkeiten.

Raumprogramm

Untergeschoss	Keller	24.2 m ²
(NNF)	Treppe UG – EG	1.2 m ²
	Zwischentotal	25.4 m²
Erdgeschoss	Entrée	22.2 m ²
(NNF)	Waschküche / Badezimmer	21.4 m ²
	Zimmer 1	18.5 m ²
	Treppe EG – OG	3.6 m ²
	Zwischentotal	65.7 m²
Erdgeschoss	Garage mit Werkstatt	72.0 m ²
(NNF)	Zwischentotal	72.0 m²
1. Obergeschoss	Vorzimmer	16.1 m ²
(NNF)	Küche	16.5 m ²
	Wohn- und Esszimmer	27.6 m ²
	Zimmer 2	12.4 m ²
	Zimmer 3	10.9 m ²
	Badezimmer	4.7 m ²
	Korridor	4.3 m ²
	Treppe 1. OG – 2. OG	3.6 m ²
	Zwischentotal	96.1 m²
1. Obergeschoss	Scheune (zum Ausbau vorbereitet)	72.0 m ²
(NNF)	Estrich	19.0 m ²
	Korridor	10.9 m ²
	Zwischentotal	29.9 m²
2. Obergeschoss	Wohnzimmer	47.1 m ²
(NNF)	Zimmer 4	14.4 m ²
	Zimmer 5	13.0 m ²
	Badezimmer	6.4 m ²
	Treppe 2. OG – DG	2.0 m ²
	Zwischentotal	82.9 m²

Dachgeschoss (HNF)	Vorzimmer	15.3 m ²
	Zimmer 6	10.2 m ²
	Zwischentotal	25.5 m²
Einliegerwohnung (HNF)	Entrée	10.6 m ²
	Zimmer	16.6 m ²
	Zimmer	8.3 m ²
	Badezimmer	3.8 m ²
	Zwischentotal	39.3 m²
Einliegerwohnung (NNF)	Reduit	1.2 m ²
	Zwischentotal	1.2 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 310 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 129 m ²



Impressionen





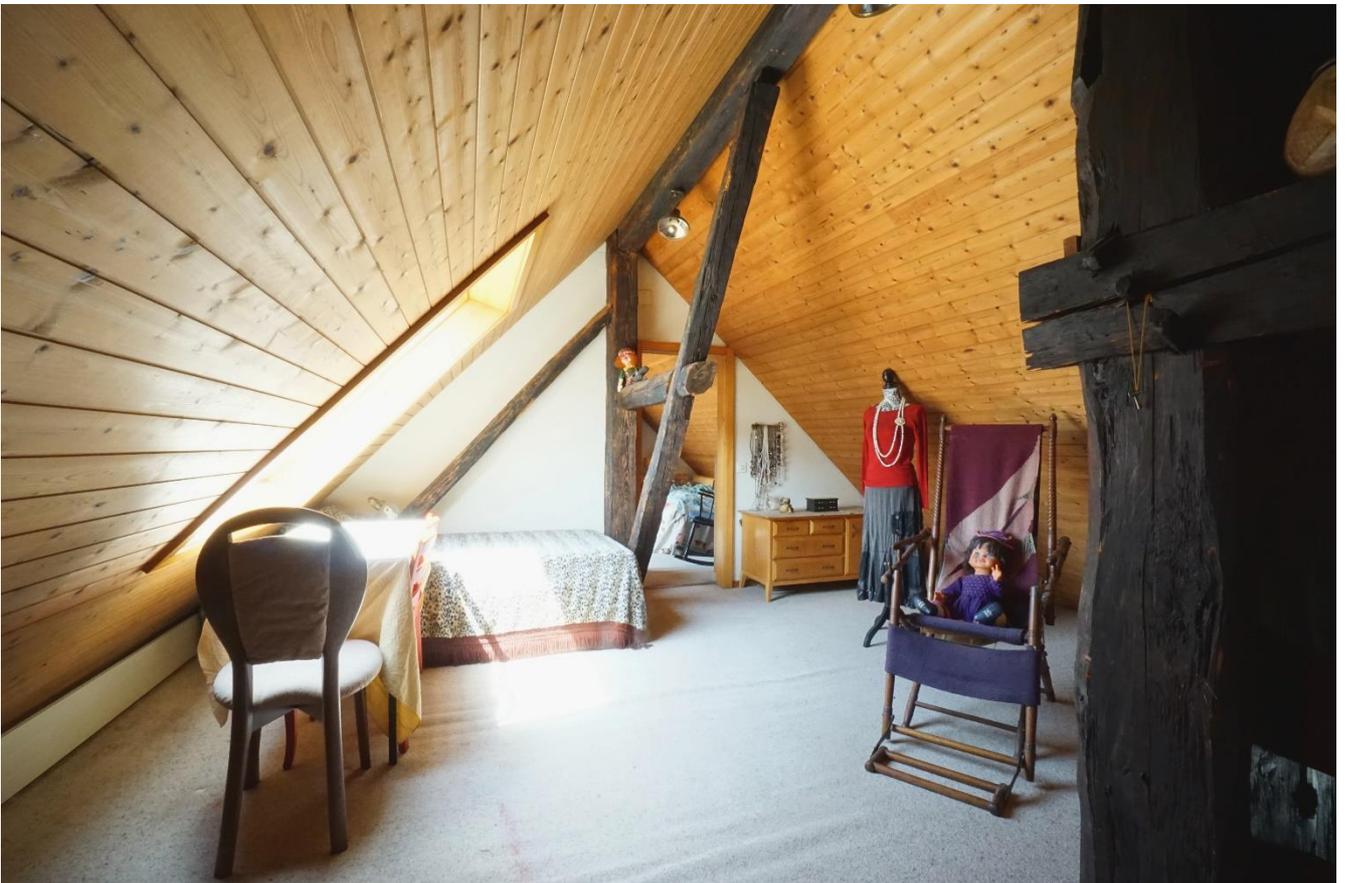
















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 20. Juni 2024

Auszug aus Police Nr. 115459

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Othmarsingen Eisengasse 3
Gebäude-Nr:	OTH.00034B
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	1'197'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	9.6 %
Schätzungsdatum:	17.12.1997
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	2'050 m ³
Zweckbestimmung:	Wohnhaus, Garage, Heizung
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

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



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Othmarsingen (AG) / CH341105997722 / 69 / - / 4205 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Othmarsingen / 4205
Grundbuchname	Othmarsingen
Grundstück-Nr.	69 / - / 4205 / -
E-GRID	CH341105997722
Beschreibung	
Fläche	1491 m2
Plan-Nr.	33
Lagebezeichnung	Usserdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 428 m2 Strasse/Weg, 24 m2 Gartenanlage, 1041 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, Garage, Heizung, EGID: 594706, Nummer: 34B, Flaechenmass: 278 m2, Anteil auf Grundstück: 278 m2 Adresse: EDID: 0, Eisengasse 3 5504 Othmarsingen Garage, EGID: 263098440, Nummer: 517, Flaechenmass: 19 m2, Anteil auf Grundstück: 19 m2 Gartenhaus, EGID: 263098441, Nummer: 888, Flaechenmass: 57 m2, Anteil auf Grundstück: 57 m2 Autounterstand, EGID: 263098442, Nummer: 96, Flaechenmass: 72 m2, Anteil auf Grundstück: 72 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

--	--

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

16.06.1997	007-2534 007-2010/3749	Last: Kabelkabine Zugunsten Aargauisches Elektrizitätswerk, Aktiengesellschaft, EGBPID: CH378812717254, mit Sitz in Aarau
08.08.2008	007-3797 007-2010/3495	Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Othmarsingen / CH830599117795 / 16 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH988505119988 / 1813 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH389705119943 / 1845 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH390599971172 / 1846 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH309911970531 / 1847 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH311197059985 / 1848 / - / 4205 / - Zugunsten Othmarsingen / CH329997051144 / 1849 / - / 4205 / -

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

08.08.2008	007-3797 007-2010/3496	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Othmarsingen / CH830599117795 / 16 / - / 4205 / -
12.08.2008	007-3873 007-2010/3750	Last: Parkplätze Zugunsten Othmarsingen / CH129973051137 / 972 / - / 4205 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[blurred]	[blurred]	[blurred]
[blurred]	[blurred]	[blurred]
[blurred]	[blurred]	[blurred]

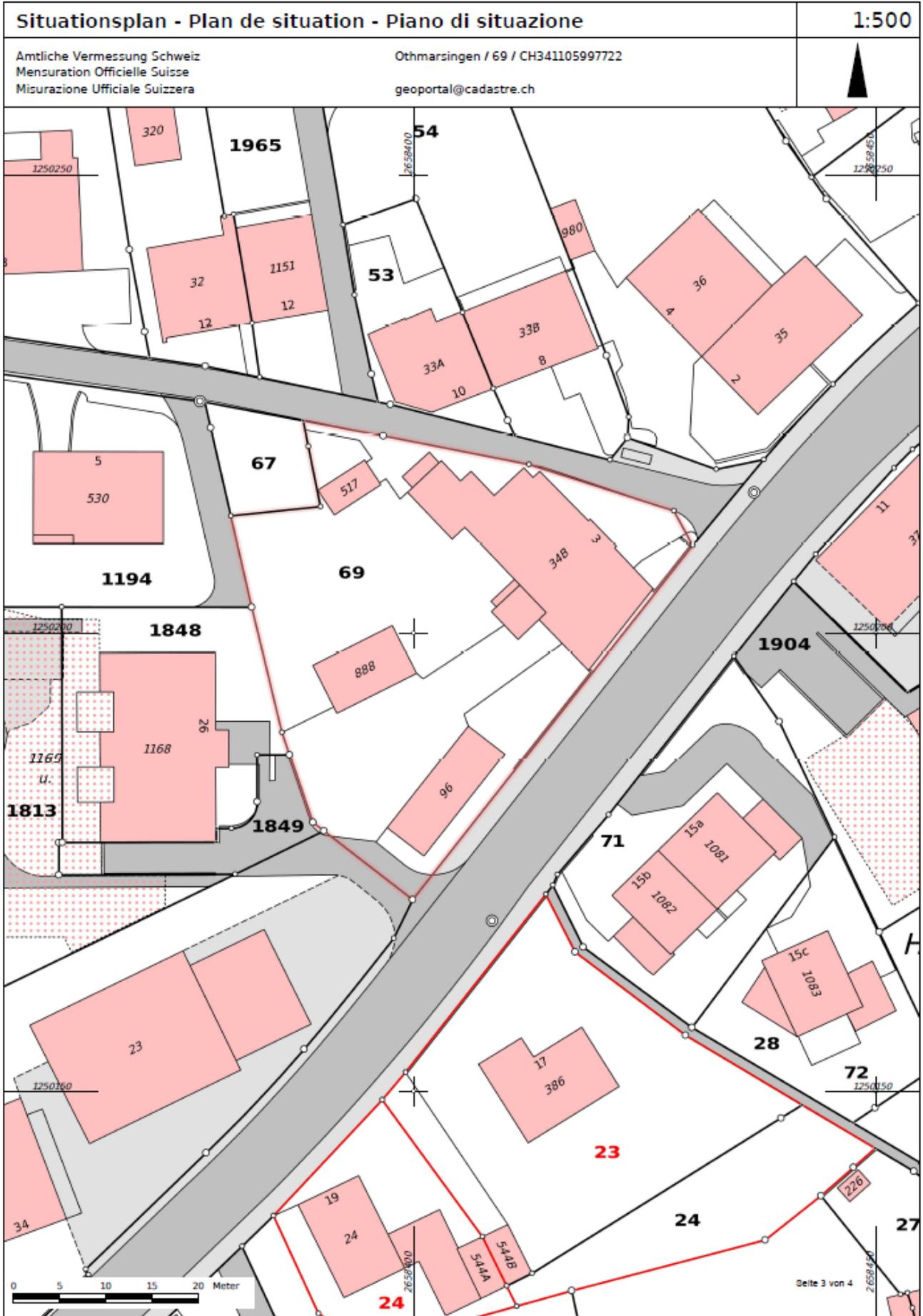
Rangverschiebungen

Das Grundpfandrecht 007-2010/2140 ist der Dienstbarkeit 007-2010/3749 nachgestellt

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 17.08.2024

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Ortsbildschutzperimeter

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohn- und Gewerbezone WG2 [WG2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH341105997722>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name

Adresse

PLZ Ort



Bezugsoptionen:

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

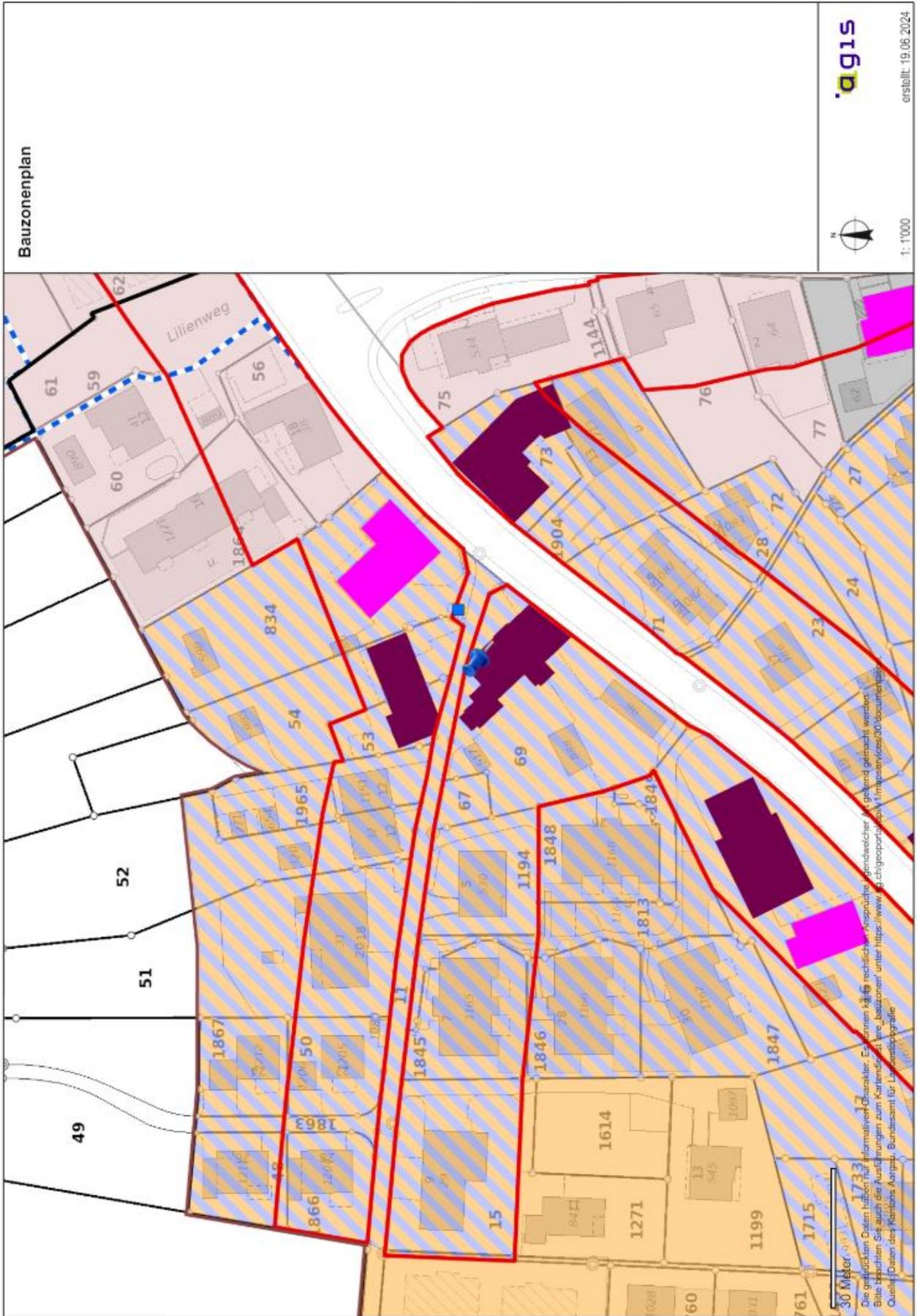
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	17.06.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.04.2013
Aktualitätsstand:	18.06.2024

Auszug erstellt am: 20.06.2024 10:44:34



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

