

Freistehendes 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus in ländlicher Idylle mit Aus- und Umbaupotential Berghölzli 5, 5504 Othmarsingen



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 750'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg
	Tel. 062 885 12 76
	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 750'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 150'000
= Hypothek	CHF 600'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.5%*	CHF 9'000
+ Amortisation (1% von Kaufpreis)	CHF 7'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 7'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF 24'000

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 105'000
-------------------------	-------------

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.

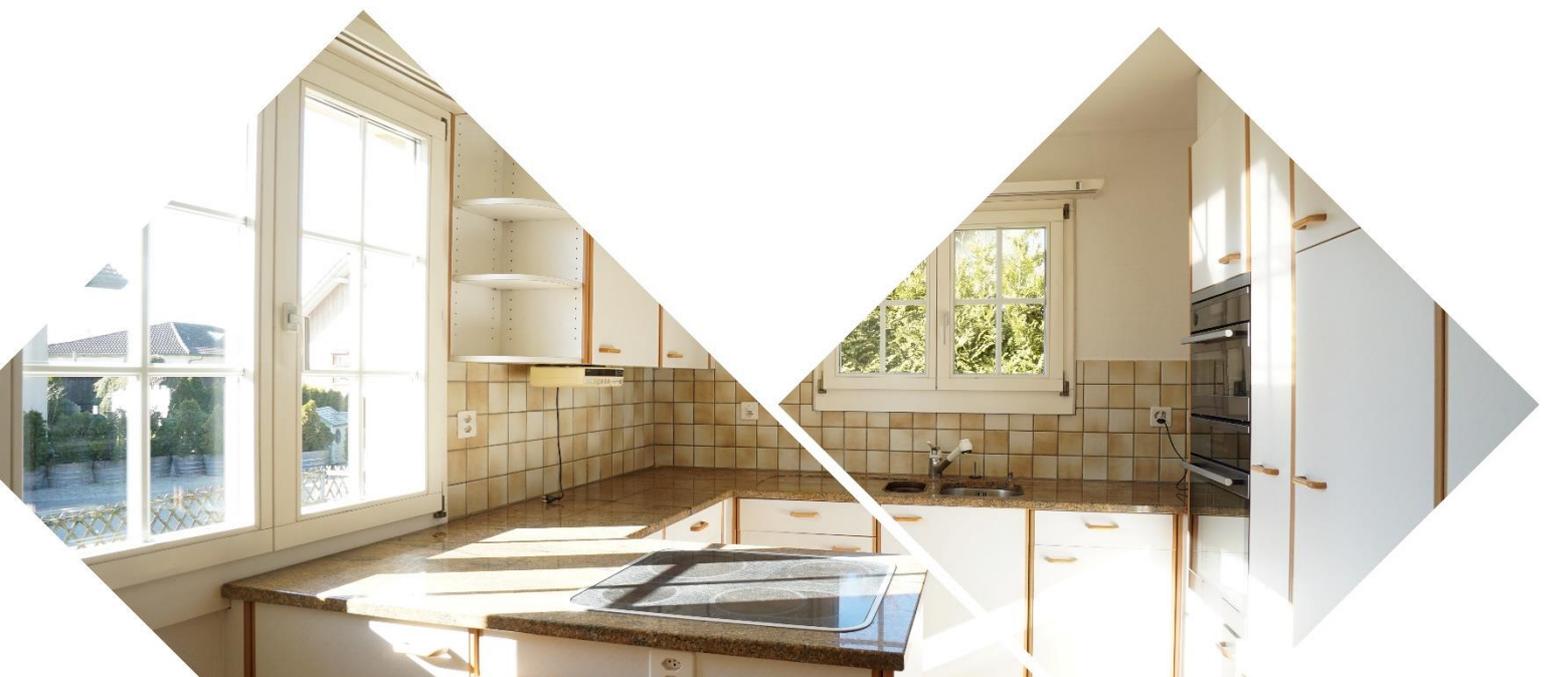
Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus Berghölzli 5 5504 Othmarsingen	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Umschwung	
Merkmale	Umschwung Direkt an der Landwirtschaftszone Nahe am Naherholungsgebiet Ideal für Handwerker und Tierliebhaber Grosses Aus- und Umbaupotenzial Direkter Zugang der Garage in die Liegenschaft Kein Durchgangsverkehr	
Parzelle	Fläche	519 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1958
	Volumen (SIA 116)	643 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 91 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 88 m ²
Renovationen	Heizung	2011
	Küche	
	Nasszelle	
	Photovoltaik	
Autostellplätze	Garage	1



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart W2 - Wohnzone 2

Ausnutzungsziffer 0.45

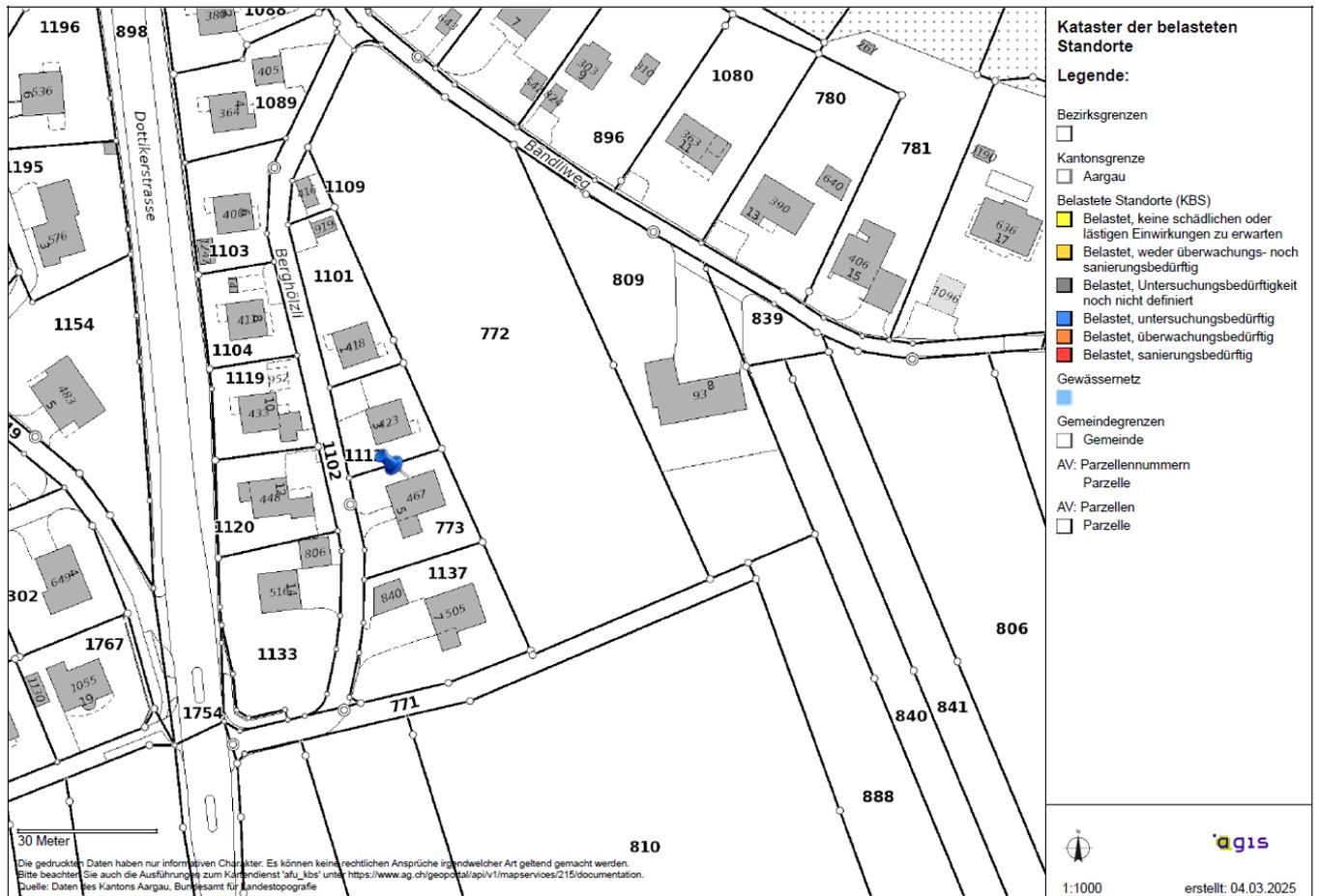
Grenzabstand klein 4.0 m
gross 8.0 m

Empfindlichkeitsstufe II

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 2024 lebten 3'173 Personen in der Gemeinde Othmarsingen.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 104%.

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

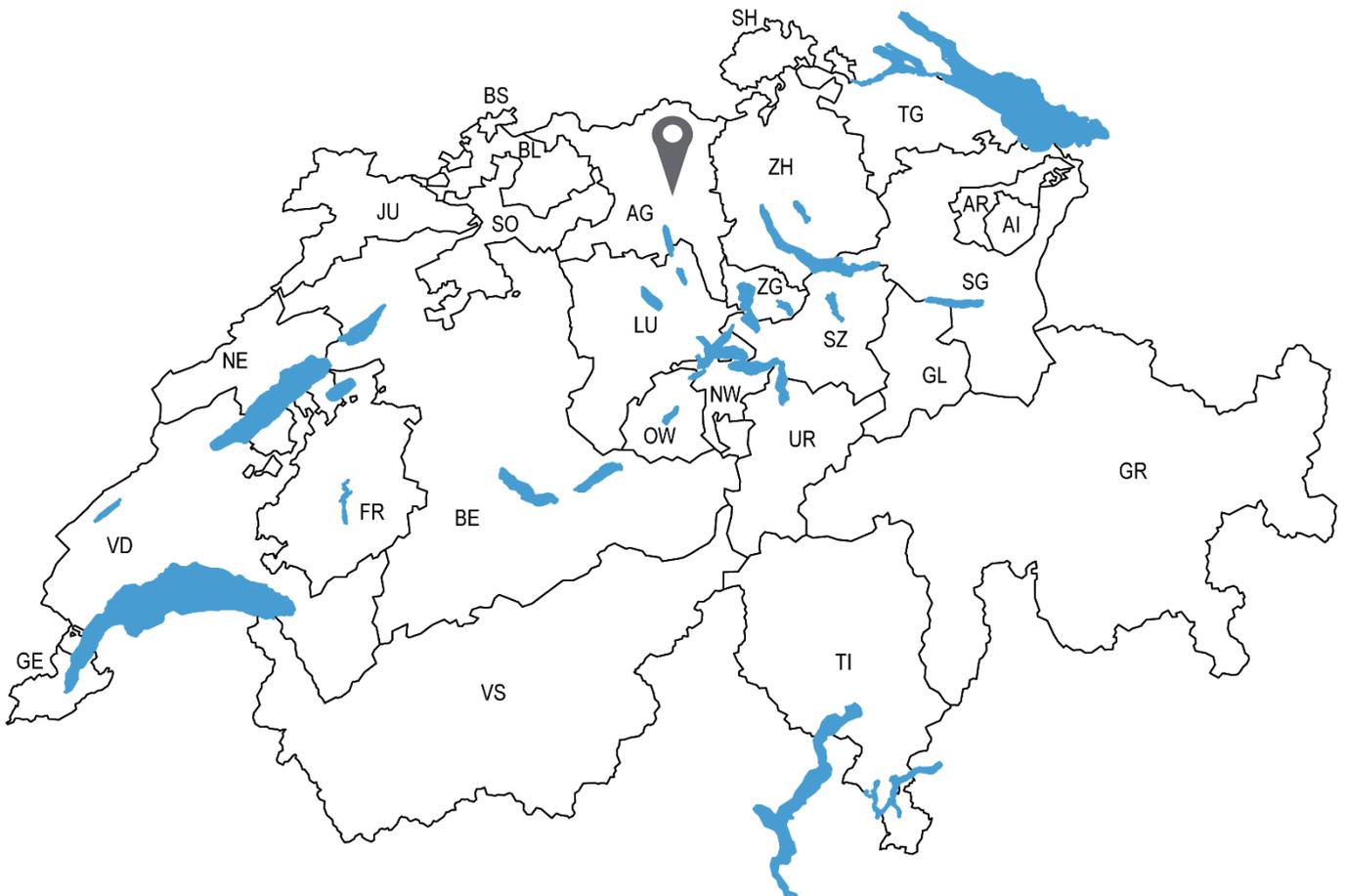
Die wunderschöne Aare- oder Reusslandschaft, der Hallwilersee oder auch die Othmarsingen umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen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

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Bahnhof
- 4** Detailhändler
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Primarschule
- 7** Kindergarten
- 8** Post

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Untergeschoss Wände und Decken aus Stahlbeton, Erdgeschoss in verkleideter, gedämmter Holzständerkonstruktion, Holz-Metallfenster (BJ 1987) von HEBA mit 2-fach Isolierverglasung, Sonnenschutz generell mit Fensterladen aus Holz, Zimmer 1 mit Faltrolläden.

Dach

Walmdach mit Holzschindeln unter Tonziegeln eingedeckt, Spenglerarbeiten mit Kupferblech ausgeführt.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton, teilweise gestrichen, Vorplatz und Keller 2 mit Abrieb gestrichen.

Decken

Generell Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell aus Beton, Vorplatz und Keller 2 mit Novilon, Keller 1 mit Zementüberzug, Naturkeller.

EG:

Wände

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

Decken

Generell Abrieb gestrichen oder Gipsplatten.

Bodenbeläge

Generell Holzriemenboden, Eingangsbereich / Korridor mit Filzboden, Küche und Badezimmer mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Duschzimmer: Klosett, bodenebene Dusche, Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten, Kühlschrank von Thermo, Backofen von Electrolux, Steamer von Electrolux, Dampfzug von Wesco, Kochherd (Glaskeramik) von Thermo.

Heizung

Gasheizung BJ 2011, Warmwasseraufbereitung über Warmwasserboiler ca. 200 Liter (BJ 2011) über Solaranlage. Wärmeverteilung über Radiatoren, Kachelofen im EG, Photovoltaik auf Dach.

Elektroinstallationen

Beschränkte Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau generell mit Schmelzsicherungen und Fehlerstromschutzschalter, SINA 2011.

Umgebung

Grosszügiger Umschwung direkt an der Landwirtschaftsgrenze, Gartensitzplatz mit Sonnenstore, Zaun mit zwei Eingängen, Steinplatten und Rinnsteinplatten, Rasen, Sträucher und Bäume.

Fazit

Die freistehende Liegenschaft ist an ruhiger Lage. Das Haus ist teilweise sehr gepflegt, teilweise in die Jahre gekommen. Insbesondere der Innenausbau muss kurz- oder mittelfristig saniert werden. Die Liegenschaft punktet mit viel Ausbaupotenzial und Erweiterungsmöglichkeiten.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Keller 1	6.8 m ²
	Keller 2	14.5 m ²
	Naturkeller	13.2 m ²
	Vorplatz	7.4 m ²
	Technik / Heizung	7.9 m ²
	Treppe UG – EG	1.8 m ²
	Garage	20.9 m ²
	Zwischentotal	72.5 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingang	3.3 m ²
	Korridor	6.5 m ²
	Wohnzimmer	30.1 m ²
	Küche	10.7 m ²
	Badezimmer	4.0 m ²
	Zimmer 1	13.1 m ²
	Zimmer 2	11.1 m ²
	Zimmer 3	11.8 m ²
Zwischentotal	90.6 m²	
Dachgeschoss (NNF)	Estrich	15.5 m ²
	Zwischentotal	15.5 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 90.6 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 88.0 m ²



Impressionen





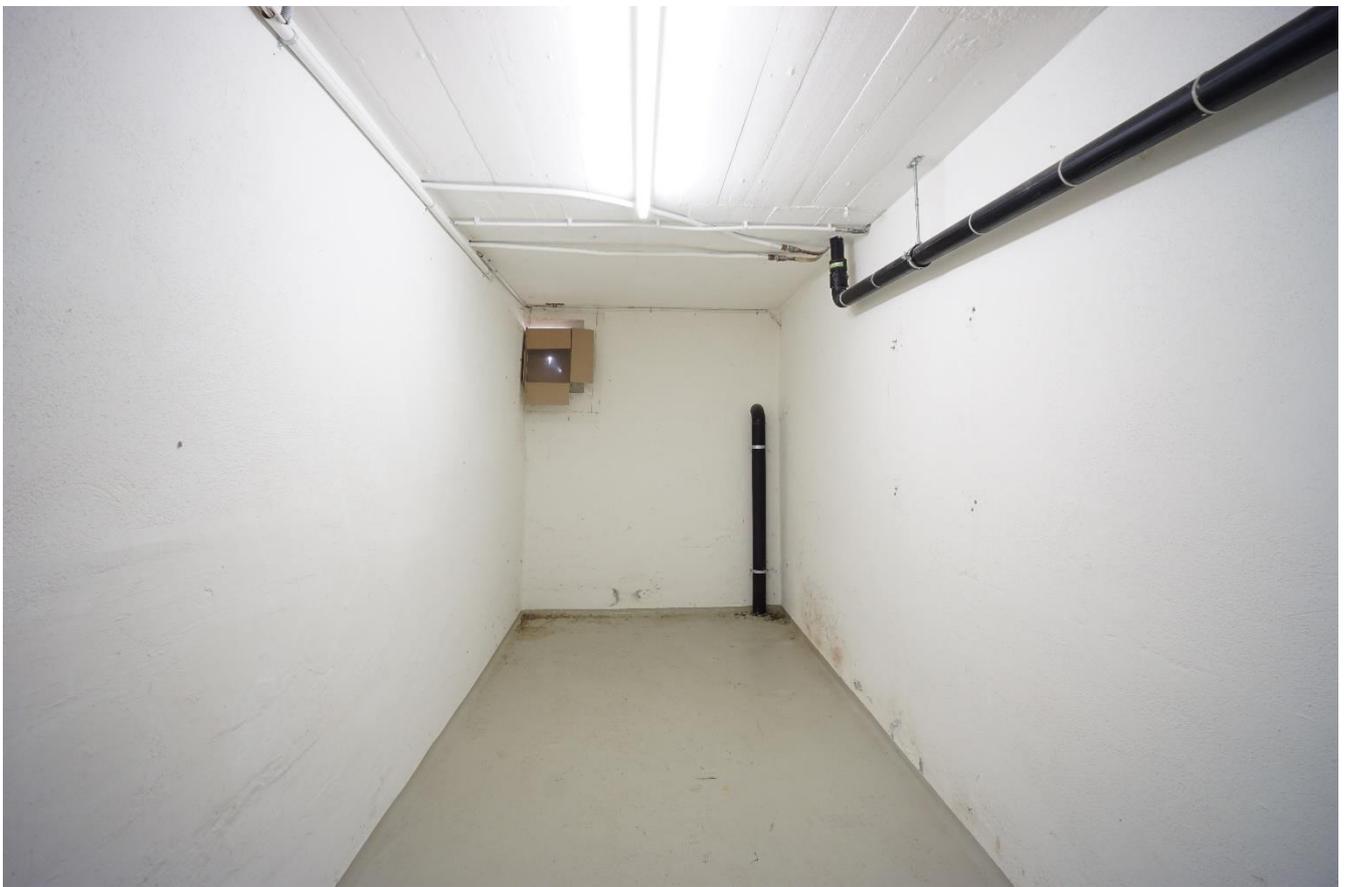
















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 10. März 2025

Auszug aus Police Nr. 115891

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Othmarsingen Berghölzli 5
Gebäude-Nr:	OTH.00467
Eigentümer:	Blatt, Elisabeth Berghölzli 5 5001 Othmarsingen
Versicherungswert*):	533'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	10.0 %
Schätzungsdatum:	03.01.1991
Baujahr:	1958
Gebäudeausmass:	643 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
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

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 02.03.2025

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) : Wohnzone 2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH341105997128>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

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

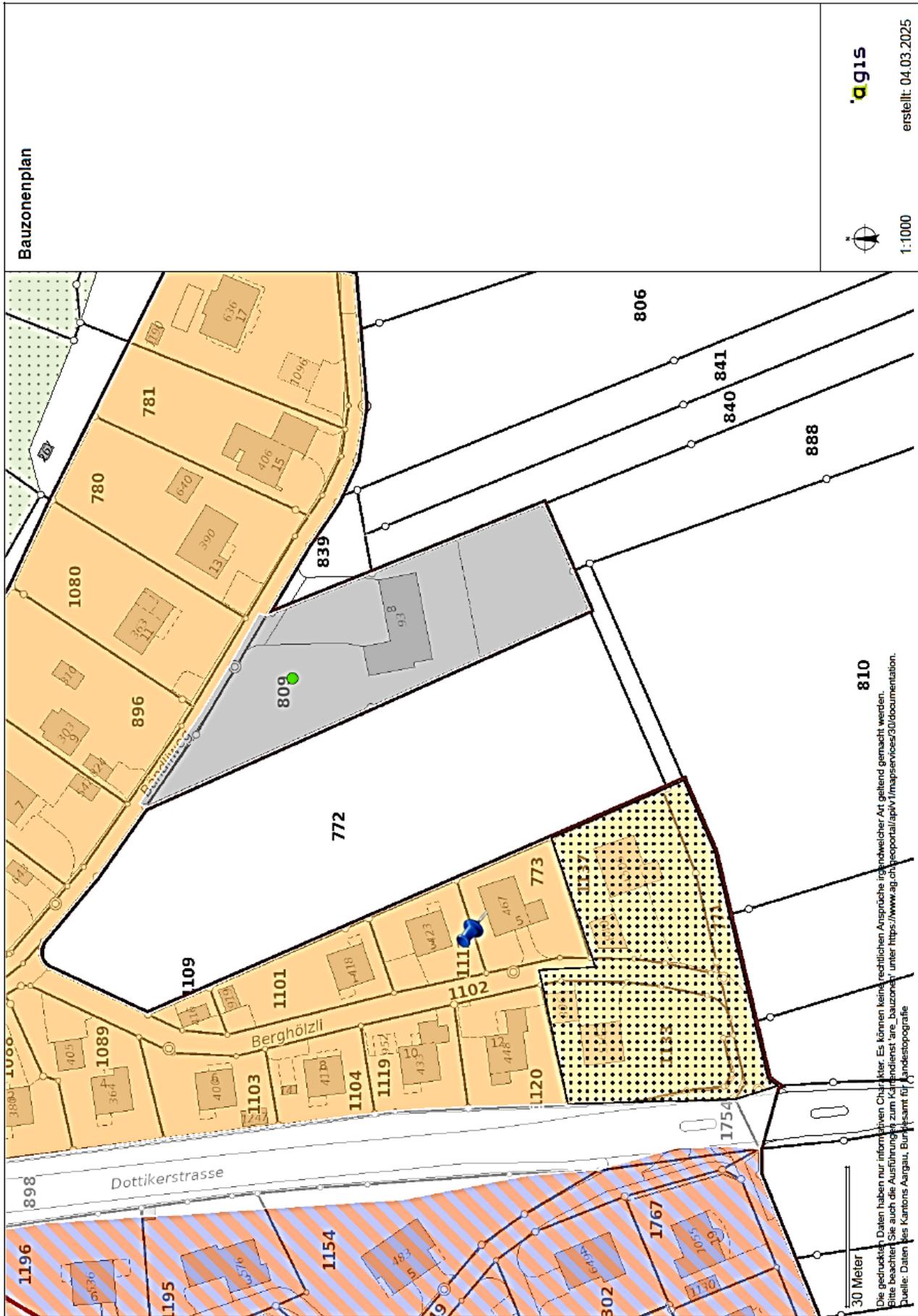
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	02.03.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	16.04.2013
Aktualitätsstand:	04.03.2025

Auszug erstellt am:	04.03.2025 14:45:25
---------------------	---------------------



agis



1:1000

erstellt: 04.03.2025

810

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführung zum Kartendienst 'are_bauzonen' unter <https://www.ag.ch/geportal/apv1/mapservices/30/documentation>. Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie.

30 Meter

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



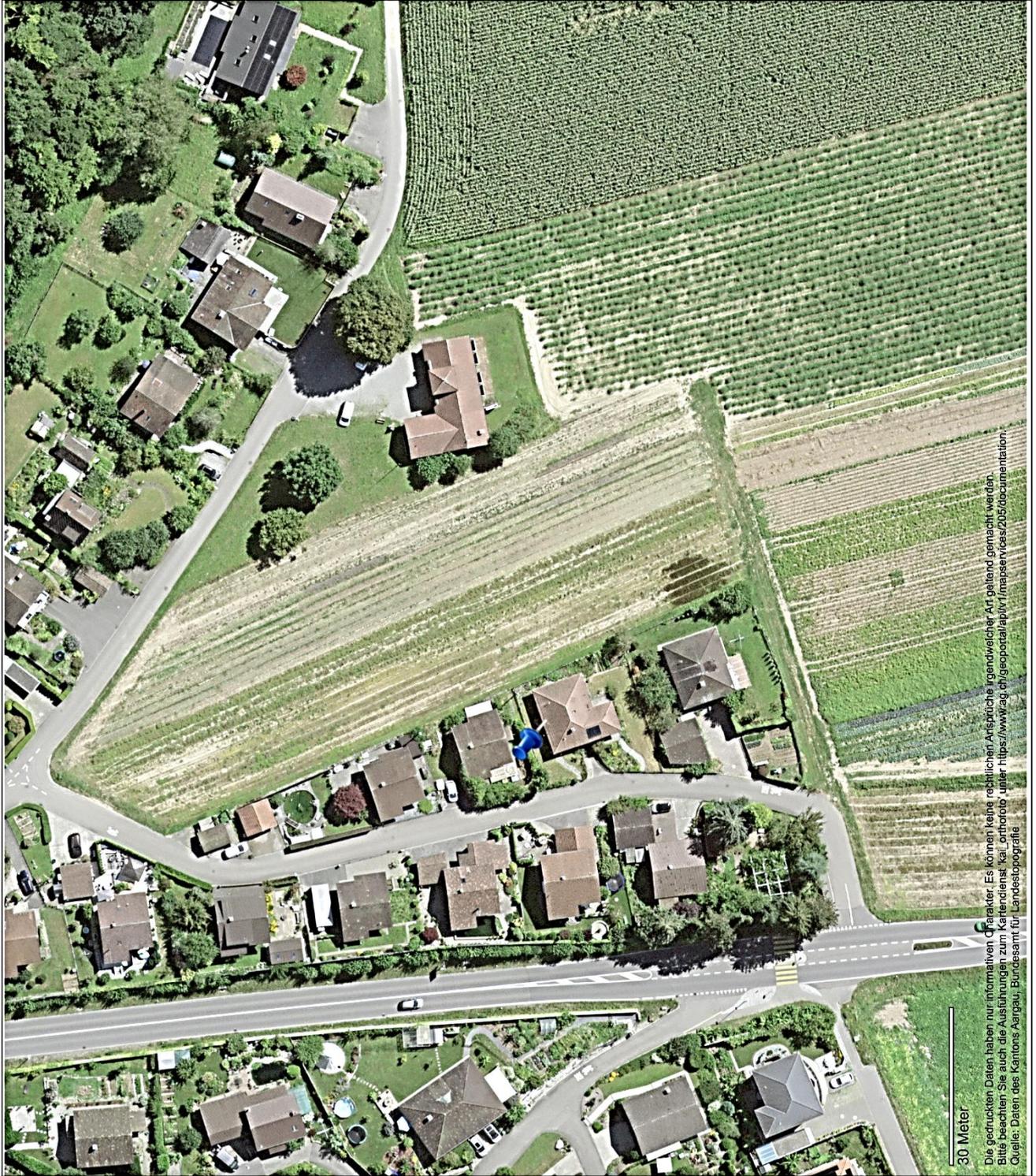
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild-Zeitreihe

Legende:

Kantonsgrenze

□ Aargau

Gemeindegrenzen

└─┘ Gemeinde

Orthofotos 2024 farbig - PROVISORISCH

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Auslieferungen zum Kartendienst 'Kart_orthofoto' unter <https://www.ag.ch/geoport/apy1/mapservices/205/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landes-topografie



1:1000



erstellt: 04.03.2025