

Freistehendes 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit viel Umschwung und grossem Umbaupotential Grenzstrasse 11, 5600 Lenzburg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis **CHF 670'000**

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 670'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 134'000
= Hypothek	CHF 536'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF 8'040
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 6'700
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 6'700
= Total Belastung pro Jahr	CHF 21'440

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 93'800
--------------------------------	-------------------

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	4.5-Zimmer-Einfamilienhaus Grenzstrasse 11 5600 Lenzburg	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Gartenhaus mit Cheminée Garage Garten- oder Holzschopf Umschwung	
Merkmale	Freistehendes Einfamilienhaus Grosszügiger Umschwung Privatstrasse mit wenig Durchgangsverkehr Grosses Aus-/Umbaupotential Genügend Stau- und Lagerfläche Garage	
Parzelle	Fläche	532 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1937
	Volumen Haus (SIA 116)	473 m ³
	Baujahr Garage/Sitzplatz	1965
	Volumen Garage/Sitzplatz (SIA 116)	177 m ³
	Baujahr Gartenschopf	
	Volumen Gartenschopf (SIA 116)	59 m ³
	Hauptnutzfläche	ca. 81 m ²
	Nebennutzfläche	ca. 70 m ²
	Aussennutzfläche	ca. 35 m ²
Autostellplätze	Garage	1
	Aussenstellplatz	1



Parzellenspezifische Informationen

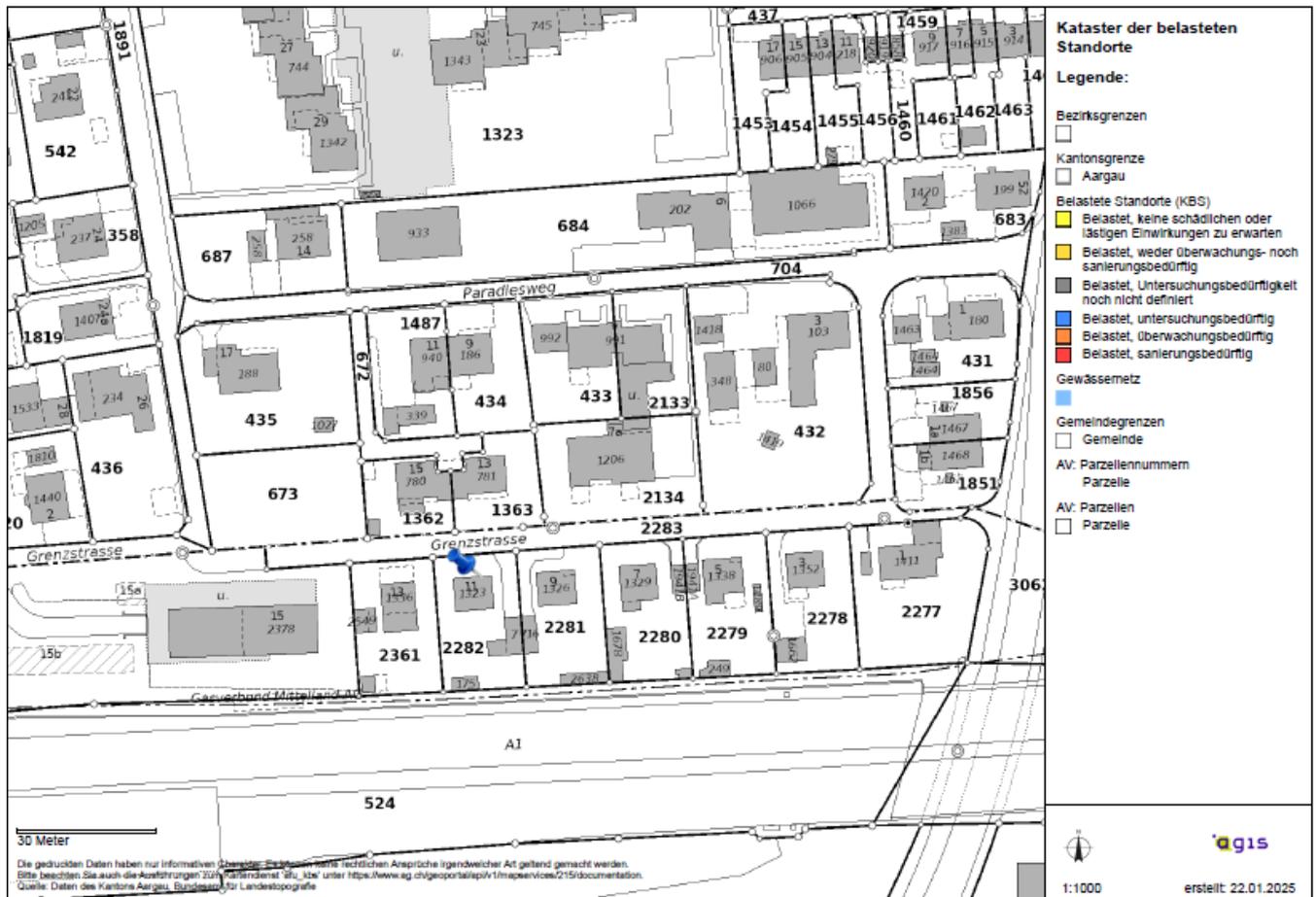
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 7.5a
Ausnutzungsziffer	max. 0.55
Grenzabstand	Klein 4.0 m Gross 8.0 m
Empfindlichkeitsstufe	III

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

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 2024 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

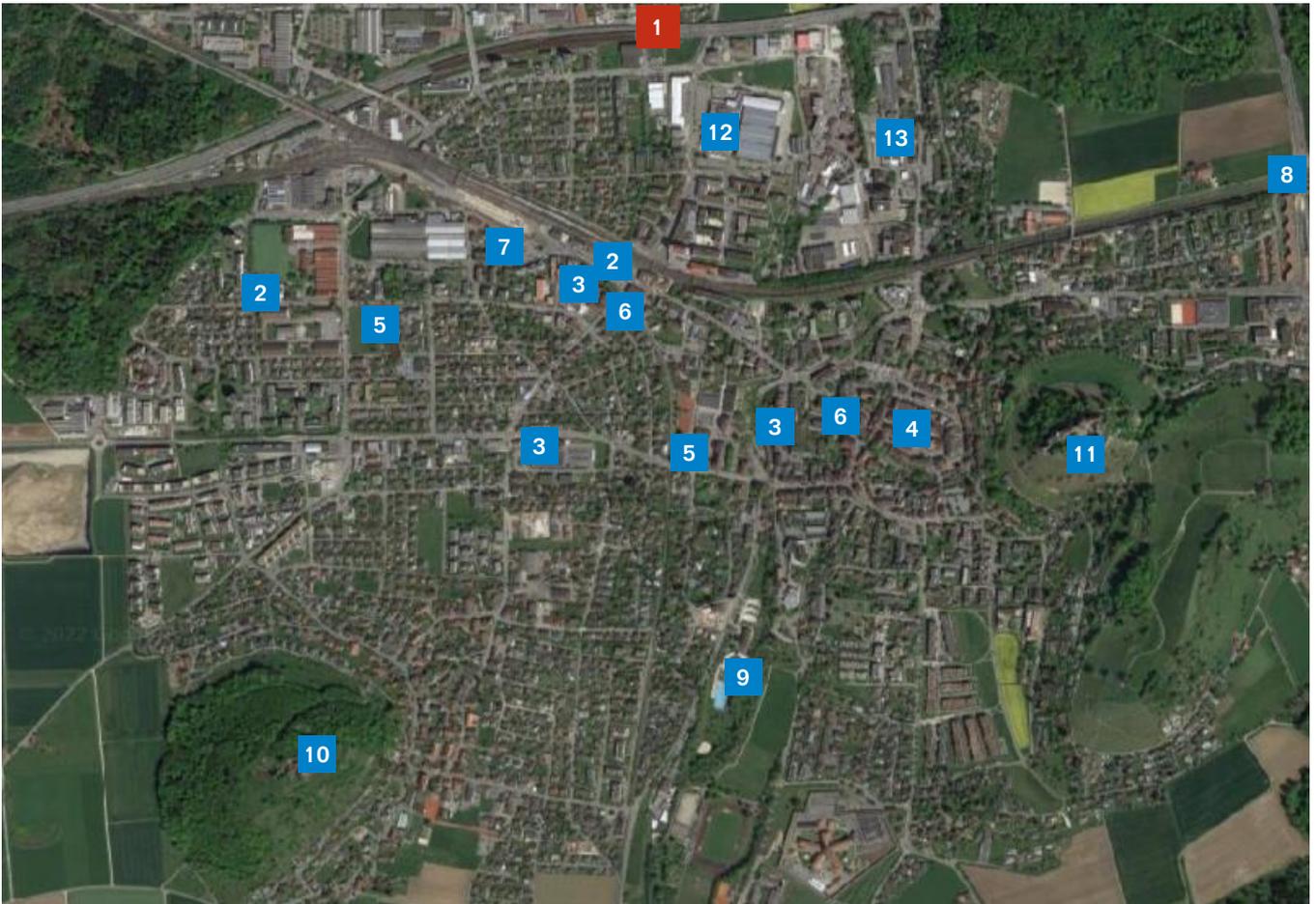
Lenzburg und seine Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Ob grosse und bekannte Detailhändler oder unscheinbare Spezialitätengeschäfte, das Angebot bietet für jeden Geschmack etwas Passendes.

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.



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** Staufberg
- 11** Schloss Lenzburg
- 12** Traitafina
- 13** Landi

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecke UG-EG aus Beton, OG aus Holzbalkenlage, Sonnenschutz mit Fensterläden aus Aluminium im EG und OG, Hauseingang mit geschlossenem Windfang mit Metallrahmen, Haustüre aus Holz, Generell Holzfenster (1984) mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Steildach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Unterdach aus Holz.

Ausbau

UG:

Wände

Generell mit Beton gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten Raumhoch.

Decken

Generell mit Beton gestrichen, Badezimmer mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug, Badezimmer mit Keramikplatten.

EG

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Küche Rückwand mit Keramikplatten, separates-WC mit halbhohen Keramikplatten.

Decken

Generell mit Täfer, Zimmer 2 mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Novilon, Zimmer 1 und 2 mit Teppich.

OG

Wände

Zimmer 3 mit Abrieb gestrichen, Zimmer 4 mit Tapete.

Decken

Generell mit Gipsplatten.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Separates WC (EG): Klosett mit Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (UG): Dusche mit Glastüren, Badewanne, Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Waschmaschine, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten, Küchengeräte von V-Zug (Backofen und Glaskeramik), Kühlschrank von Bauknecht.

Heizung

Erdgasheizung, Warmwasserboiler ca. 267l, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen, Glasfaseranschluss.

Umgebung

Grosszügige und schön angelegte Gartenfläche mit Rasen, Bäume und Sträuchern, Gemüsefläche für Selbstversorger, Rasenfläche vor und hinter dem Haus, Gartenhaus und Garage. gedeckter Sitzplatz und Gartenhaus mit Sonnenstore und Cheminée für ideale Gartenfeste, Gehwege mit Granitplatten, Verbundsteinen und Betonplatten, Aussentreppe zum Kellerereingang.

Fazit

Die Liegenschaft verfügt über einen grosszügigen Umschwung und hat ein grosses Aus- und Umbaupotenzial. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1, bietet jedoch zahlreiche Vorzüge wie zum Beispiel die Gartenfläche, viele Stau- und Lagerfläche, Aus- und Umbaupotenzial, Nähe Stadt/Bahnhof/Bushaltestelle und Privatstrasse mit wenig Durchgangsverkehr – um nur einige davon zu nennen

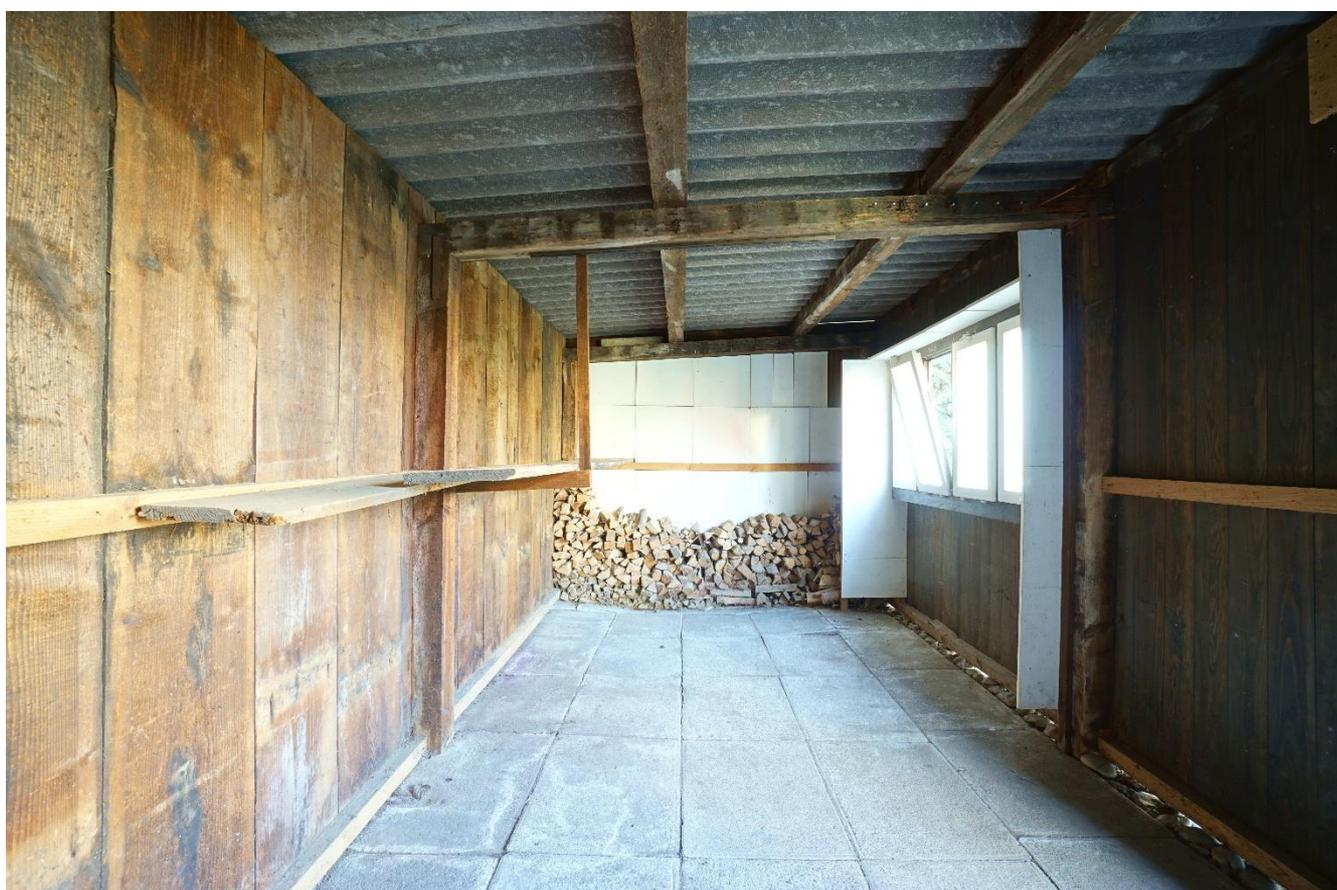
Raumprogramm

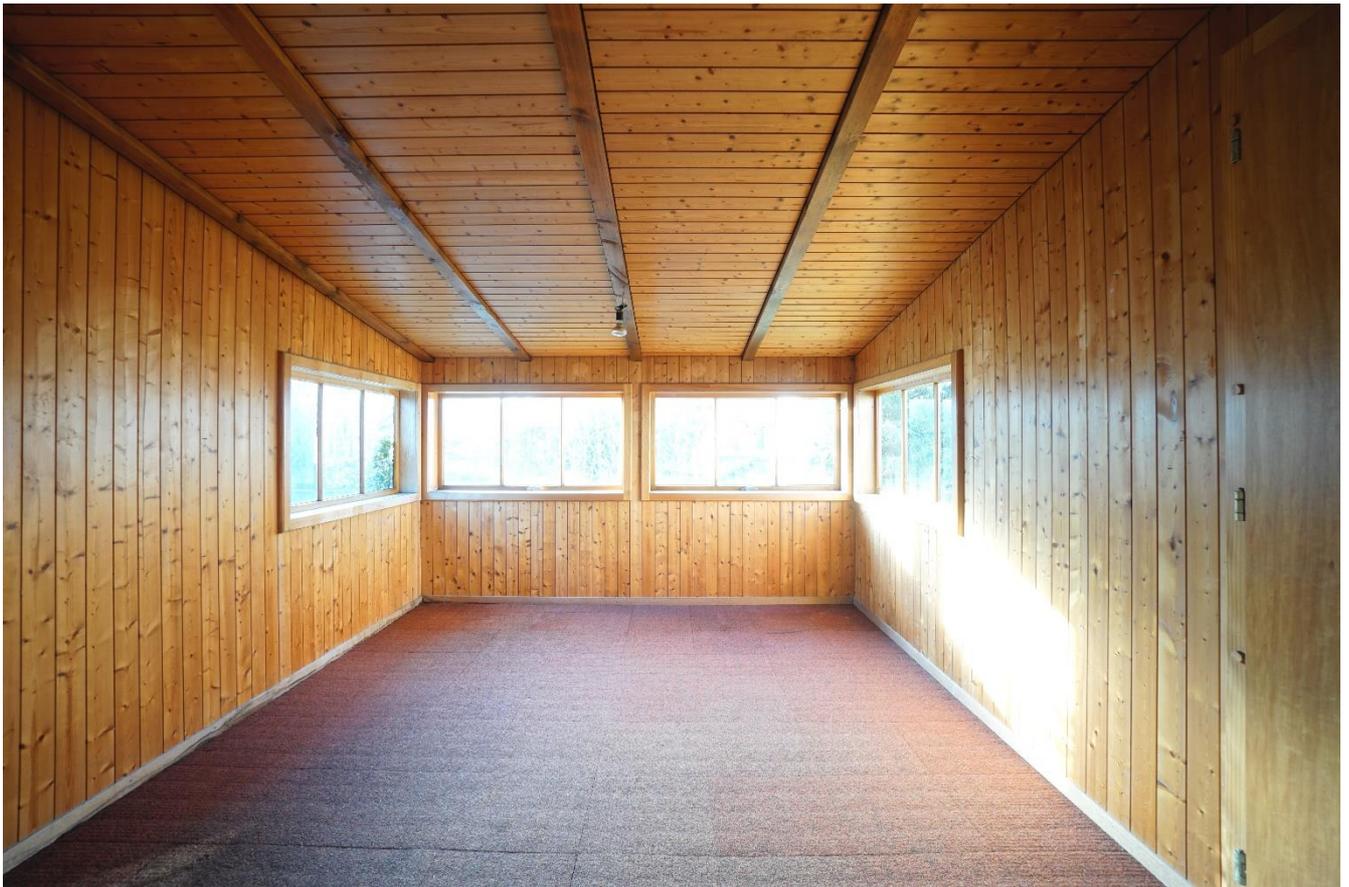
Untergeschoss (NNF)	Korridor	10.6 m ²
	Werkstatt	13.1 m ²
	Heizungsraum	13.8 m ²
	Treppe UG – EG	4.0 m ²
	Zwischentotal	41.5 m²
Untergeschoss (HNF)	Badezimmer	6.7 m ²
	Zwischentotal	6.7 m²
Erdgeschoss (NNF)	Windfang Eingang	2.2 m ²
	Zwischentotal	2.2 m²
Erdgeschoss (HNF)	Entrée	7.4 m ²
	separates WC	1.2 m ²
	Küche	7.7 m ²
	Zimmer 1	13.2 m ²
	Zimmer 2	13.9 m ²
	Treppe EG – OG	3.7 m ²
	Zwischentotal	47.1 m²
Obergeschoss (HNF)	Korridor	2.8 m ²
	Zimmer 3	10.3 m ²
	Zimmer 4	14.5 m ²
	Zwischentotal	27.6 m²
Obergeschoss (NNF)	Estrich	10.0 m ²
	Zwischentotal	10.0 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Holzschopf	14.6 m ²
	Gartenschopf	20.2 m ²
	Zwischentotal	34.8 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Garage	16.0 m ²
	Zwischentotal	16.0 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 81.4 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 69.7 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 34.8 m ²

Impressionen





















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 13. Januar 2025

Auszug aus Police Nr. 76701

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Grenzstrasse 11
Gebäude-Nr:	LEN.01323
Eigentümer:	Gesamter Eltern-Erben Grenzstrasse 11 5600 Lenzburg
Versicherungswert*):	395'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	11.9 %
Schätzungsdatum:	28.04.1994
Baujahr:	1937
Gebäudeausmass:	473 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 13. Januar 2025

Auszug aus Police Nr. 75422

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Grenzstrasse 11
Gebäude-Nr:	LEN.00007
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	63'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	8.8 %
Schätzungsdatum:	28.04.1994
Baujahr:	1965
Gebäudeausmass:	177 m ³
Zweckbestimmung:	Garage, Sitzplatz
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.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail gebaeude@agv-ag.ch



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

Aarau, 13. Januar 2025

Auszug aus Police Nr. 75585

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Grenzstrasse 11
Gebäude-Nr:	LEN.00175
Eigentümer:	
Versicherungswert*):	17'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	25.0 %
Schätzungsdatum:	28.04.1994
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	59 m3
Zweckbestimmung:	Gartenschopf
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.

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

Lenzburg (AG) / CH908111850558 / 2282 / - / 4201 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Lenzburg / 4201
Grundbuchname	Lenzburg
Grundstück-Nr.	2282 / - / 4201 / -
E-GRID	CH908111850558
Beschreibung	
Fläche	532 m2
Plan-Nr.	78
Lagebezeichnung	Länzertfeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 117 m2 Strasse/Weg, 54 m2 Gartenanlage, 361 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 591767, Nummer: 1323, Flaechenmass: 59 m2, Anteil auf Grundstück: 59 m2 Adresse: EDID: 0, Grenzstrasse 11 5600 Lenzburg Garage, Sitzplatz, EGID: 263097667, Nummer: 7, Flaechenmass: 43 m2, Anteil auf Grundstück: 43 m2 Gartenschopf, EGID: 263097668, Nummer: 175, Flaechenmass: 15 m2, Anteil auf Grundstück: 15 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum Lenzburg CH558405811159 / 2283 / - / 4201 / -

Eigentum

Anmerkungen

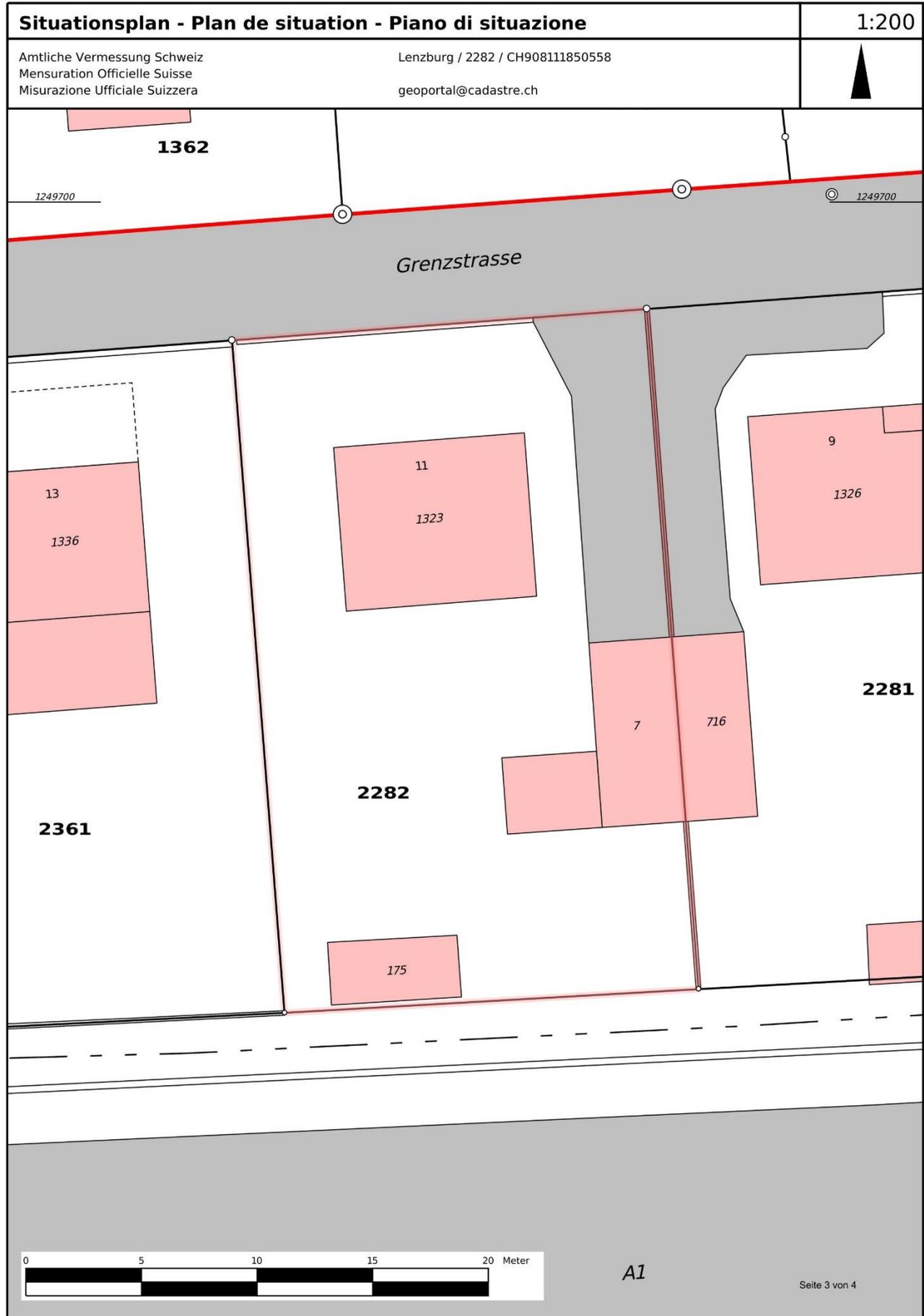
Keine

Dienstbarkeiten

10.12.1964	007-1816	Recht: Grenzbaurecht
	007-2012/2387	Zulasten Lenzburg / CH990581851166 / 2281 / - / 4201 / -
25.02.1970	007-365	Last: Immissionsrecht
	007-2012/2392	Zugunsten Staat Aargau, EGBPID: CH780772885493, mit Sitz in Aarau
02.07.2002	007-2882	Last: Kabelanlage
	007-2012/2393	Zugunsten Gasverbund Mittelland AG, Aktiengesellschaft, CHE-101.716.254, CH-280.3.915.186-1, EGBPID: CH259672548814, mit Sitz in Arlesheim

Grundlasten

Keine





Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W 7,5a [W7.5A]

Baulinien Nationalstrassen : BaulinieNS: in Kraft

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH908111850558>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name:
 Vorname:
 Nachname:
 Strasse:
 PLZ:
 Ort:
 Telefon:
 E-Mail:

Bezugsoptionen:

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

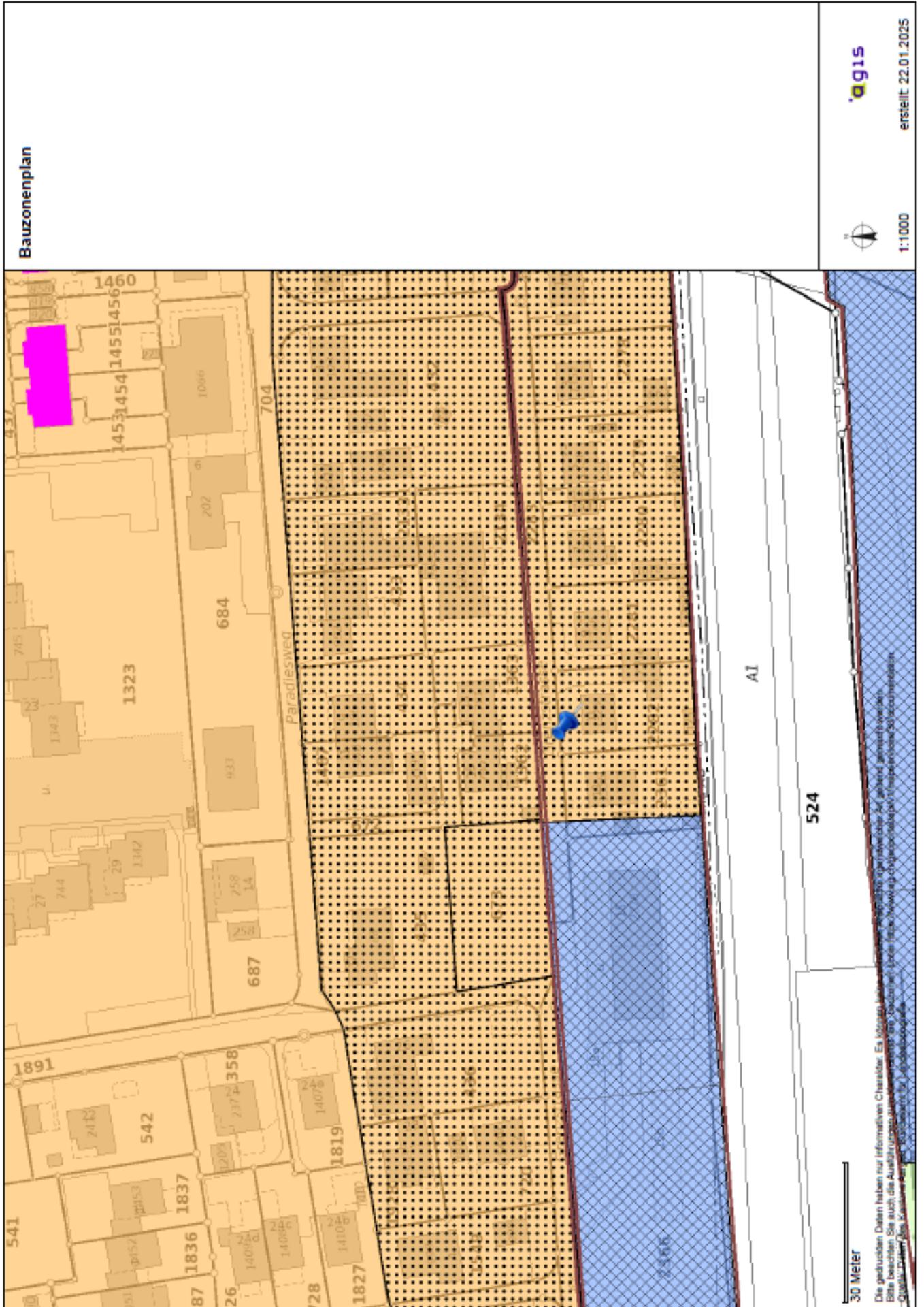
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	07.01.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	18.12.2024

Auszug erstellt am: 09.01.2025 13:27:40



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 / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld



Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone

