

Gepflegte 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG mit Einstellhallenplatz und Aussenparkplatz Grienstrasse 12, 5702 Niederlenz



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 695'000.-
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	695'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	139'000
= Hypothek	CHF	556'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2.00%*	CHF	11'120
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	6'950
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	6'950
= Total Belastung pro Jahr	CHF	25'020

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	97'300
--------------------------------	------------	---------------

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-Wohnung im 1. OG Grienstrasse 12 5702 Niederlenz	
Umfang	4.5-Zimmer-Wohnung Balkon Kellerabteil 1 Einstellhallenplatz 1 Aussenparkplatz Eigene Waschküche	
Merkmale	Cheminée im Wohnzimmer Einbauschränke im Korridor Enthärtungsanlage Ruhiges und familienfreundliches Quartier	
Wohnhaus	Baujahr	1994
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 110 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 21 m ²
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 22 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	174/1000
	Einstellhallenplätze	1/29
Erneuerungsfonds	STWEG per 31.12.2023	CHF 40'869.10
	Einstellhalle per 31.12.2023	CHF 41'259.70
	Umgebung per 31.12.2023	CHF 36'978.60
Autostellplätze	Einstellhallenplatz	1
	Aussenparkplatz	1



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 Rupperswil.

Der Steuerfuss beträgt 117%.

Am 31. Dezember 2023 lebten 4'812 Einwohner in der Gemeinde.

Bildung

Niederlenz hat 4 Kindergärten, einer ist nur 100m vom Verkaufsobjekt entfernt, eine Primarschule und eine eigene Sekundar- 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 unterzubringen.

Verkehrsanbindung

Das öffentliche Verkehrsmittel von Niederlenz ist der Busbetrieb 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 unkompliziert zu bewältigen.

Einkaufsmöglichkeiten

Niederlenz bietet zwei mittelgrosse Supermärkte, eine Apotheke, 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 Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten.

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 (100m)

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk verputzt, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium manuell bedient, Haustüre aus Holz, generell Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten aus Kupfer, Dachabschluss aus Holz.

Ausbau Wohnung

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Zimmer 1 und 2 mit Laminat, Zimmer 3 mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Badezimmer: Badewanne, Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer: Dusche, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Eigene Waschküche: Waschmaschine und Wäschetrockner (AEG).

Küche

Küche mit Schränken aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte von Bauknecht (Backofen, Mikrowelle, Glaskeramik, Dampfzug), Kühlschrank (V-Zug), Geschirrspüler (Elektrolux).

Heizung

Gasheizung, eigener Warmwasserboiler ca. 300 l, Wärmeverteilung über Bodenheizung, Zimmer 1 zusätzlich über Radiator.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschalter und Fehlerstromschutzschalter.

Umgebung

Schön angelegte Gartenanlage mit vereinzelt Bäumen und Stauden, Gehwege mit Verbundsteinen, Tiefgarageneinfahrt aus Asphalt / Beton.

Fazit

Die Bausubstanz ist gut. Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung kann ohne grosse Renovationsarbeiten bezogen werden. Einzelne Bauteile sind jedoch nicht mehr zeitgemäss und müssen mittel- oder langfristig erneuert werden. Die Wohnung bietet zudem zahlreiche Vorzüge; ruhige und familienfreundliche Lage, genügend Stauraum und zentrale Lage - um nur Einige davon zu nennen.

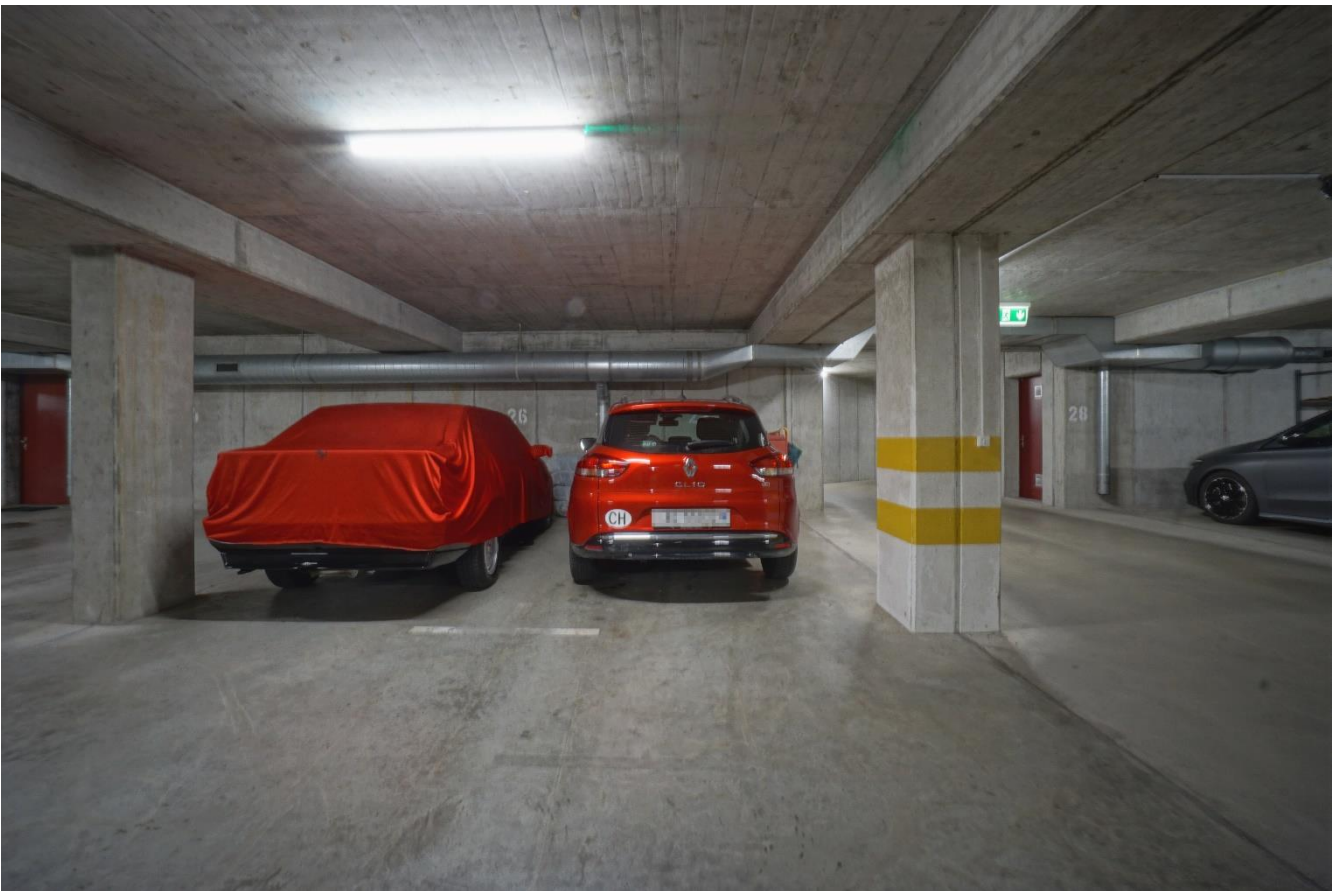
Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Entrée	4.6 m ²
	Korridor	5.4 m ²
	Wohnzimmer inkl. Wintergarten	38.1 m ²
	Esszimmer	10.9 m ²
	Küche	7.3 m ²
	Zimmer 1	10.9 m ²
	Zimmer 2	14.4 m ²
	Zimmer 3	10.7 m ²
	Badezimmer	5.0 m ²
	Duschzimmer	2.8 m ²
	Zwischentotal	110.1 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Kellerabteil	20.5 m ²
	Zwischentotal	20.5 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Balkon 1	16.0 m ²
	Balkon 2	5.7 m ²
	Zwischentotal	21.7 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 110 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 21 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 22 m ²



Impressionen















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 22. März 2024

Auszug aus Police Nr. 100820

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Niederlenz Grienstrasse 12
Gebäude-Nr:	NLE.01260
Eigentümer:	StWE Gebäude 1260 Grienstrasse 12 5702 Niederlenz
Versicherungswert*):	2'734'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	27.09.1995
Baujahr:	1994
Gebäudeausmass:	3'510 m ³
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Cédric Hüsser

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

Liegenschaft 1: Grienstrasse 12, 5702 Niederlenz

Objekt/Eigentümer	Heizkosten	Allgemeine Nebenkosten		Betriebskosten		Erneuerungsfonds		Total	
	WQ	Betrag	WQ	Betrag	WQ	Betrag	WQ	Betrag	Betrag
1001 4½-Wohnloft EG 1									
1002 4½-Wohnloft EG 2									
1003 4½-Wohnloft 1. OG 3	174.000	2'511.30	174.000	1'479.80	174.000	1'184.45	174.000	870.00	6'045.55
1004 4½-Wohnloft 1. OG 4									
1005 5½-Wohnloft Attika									
5001 Bastelraum 1. UG									
	1'000.000	14'432.75	1'000.000	8'504.70	1'000.000	6'807.20	1'000.000	5'000.00	34'744.65



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Niederlenz (AG) / CH776184155488 / 1693 / 3 / 4204 / -

Grundstücksart: Stockwerkeinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Niederlenz / 4204
Grundbuchname	Niederlenz
Grundstück-Nr.	1693 3 / 4204 / -
E-GRID	CH776184155488
Beschreibung	4 1/2 Zimmer-Wohnung Nr. 3, im 1. OG, mit Nebenräumen
Belastete Grundstücke	174/1000 Miteigentum Niederlenz / CH387705119703 / 1693 / - / 4204 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

01.03.1994	007-885	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2011/2322	
01.03.1994	007-886	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2011/2330	
01.01.1995	007-3931	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2336	
01.01.1995	007-4347	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2337	

Anmerkungen

01.03.1994	007-885	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2011/2322	
01.03.1994	007-886	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2011/2330	
01.01.1995	007-3931	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2336	
01.01.1995	007-4347	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2337	

Dienstbarkeiten

22.03.1993	007-1002	Recht: Parkplatz Nr. 2
	007-2011/2327	25.07.1995, 007-3338
		Zulasten Niederlenz / CH387705119703 / 1693 / - / 4204 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

01.03.1994	007-885	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	007-2011/2322	
01.03.1994	007-886	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2011/2330	
01.01.1995	007-3931	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2336	
01.01.1995	007-4347	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2337	



[Redacted content]

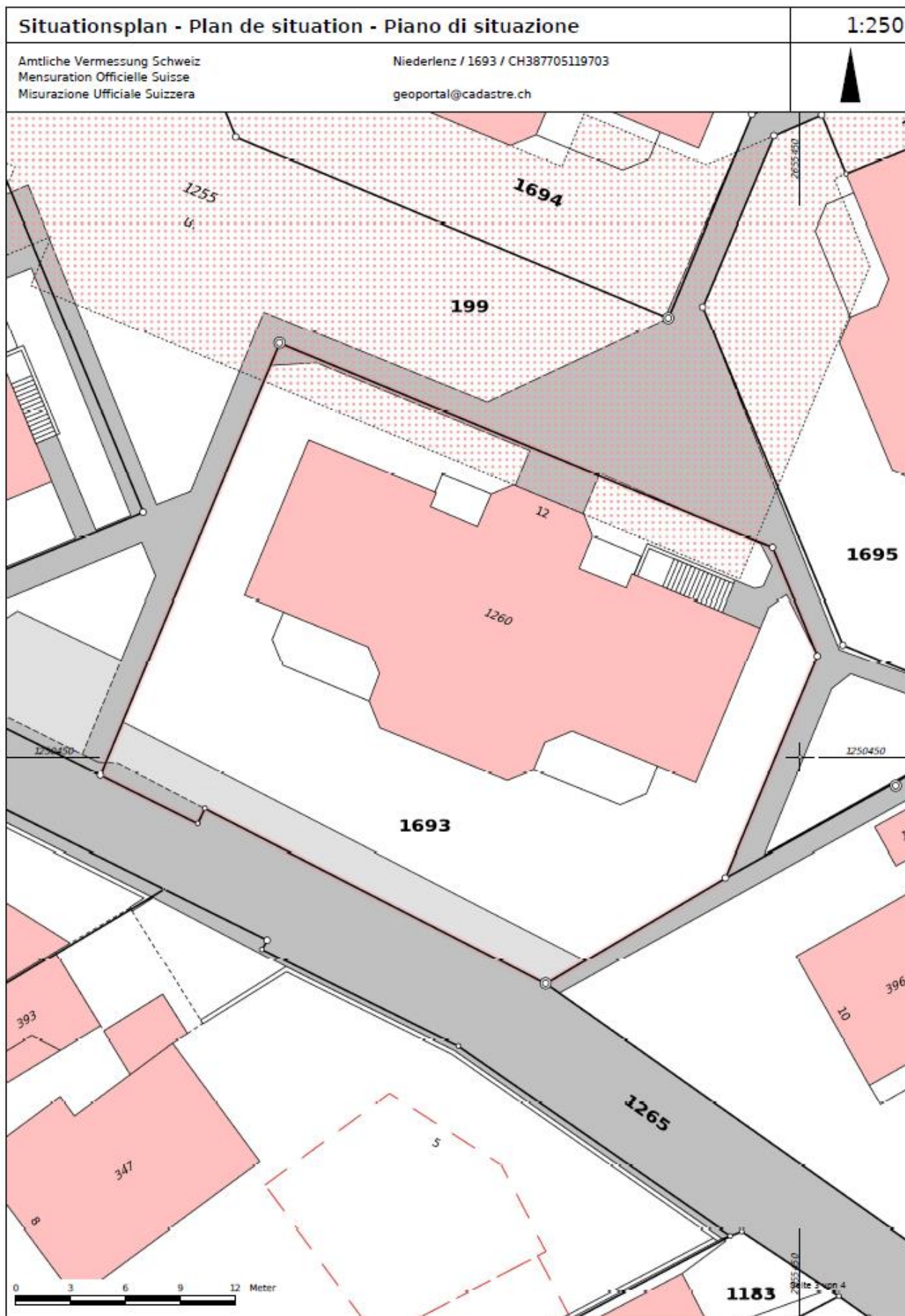
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.03.2024

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=CH776184155488>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[REDACTED]
[REDACTED]	
Name	[REDACTED]
Adresse	[REDACTED]
PLZ Ort	[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:	19.03.2024
Vermessungsdaten:	
Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	13.09.2018
Aktualitätsstand:	21.03.2024
Auszug erstellt am:	22.03.2024 09:00:34



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Niederlenz (AG) / CH328438546107 / 1691 / 27 / 4204 / -

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Niederlenz / 4204
Grundbuchname	Niederlenz
Grundstück-Nr.	1691 / 27 / 4204 / -
E-GRID	CH328438546107
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/29 Miteigentum Niederlenz / CH671197890518 / 1691 / - / 4204 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

01.01.1995	007-4347	Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
01.01.1995	007-2011/2504	

Anmerkungen

24.03.1993	007-1046	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	007-2011/2203	
01.01.1995	007-4347	Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	007-2011/2504	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

22.03.1993	007-1002	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts
	007-2011/2441	

Grundpfandrechte

01.01.1995	007-4347	Veräußerungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
01.01.1995	007-2011/2504	

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 19.03.2024

Keine



Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH328438546107>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

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

Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	19.03.2024
Auszug erstellt am:	22.03.2024 09:01:25

