

Altstadt 3.5-Zimmerwohnung im 3. OG

mit Kellerabteil und eigenem Réduit mit Waschturm
Rathausgasse 35, 5600 Lenzburg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

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

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	3.5-Zimmerwohnung im 3. OG Rathausgasse 35 5600 Lenzburg	
Umfang	3.5-Zimmerwohnung Grosses Kellerabteil mit Lattenverschlagen Réduit mit eigenem Waschturm	
Merkmale	Mitten in der Altstadt Lift vorhanden Réduit mit eigenem Waschturm Schwedenofen im Wohnzimmer Zentrumsnah	
Wohnhaus	Baujahr	1766
	Hauptnutzfläche (SIA 116)	ca. 93 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 116)	ca. 5.5 m ²
Renovationen	Umfassende Renovation	1993
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung	93/1000
Stellplätze	keine vorhanden	

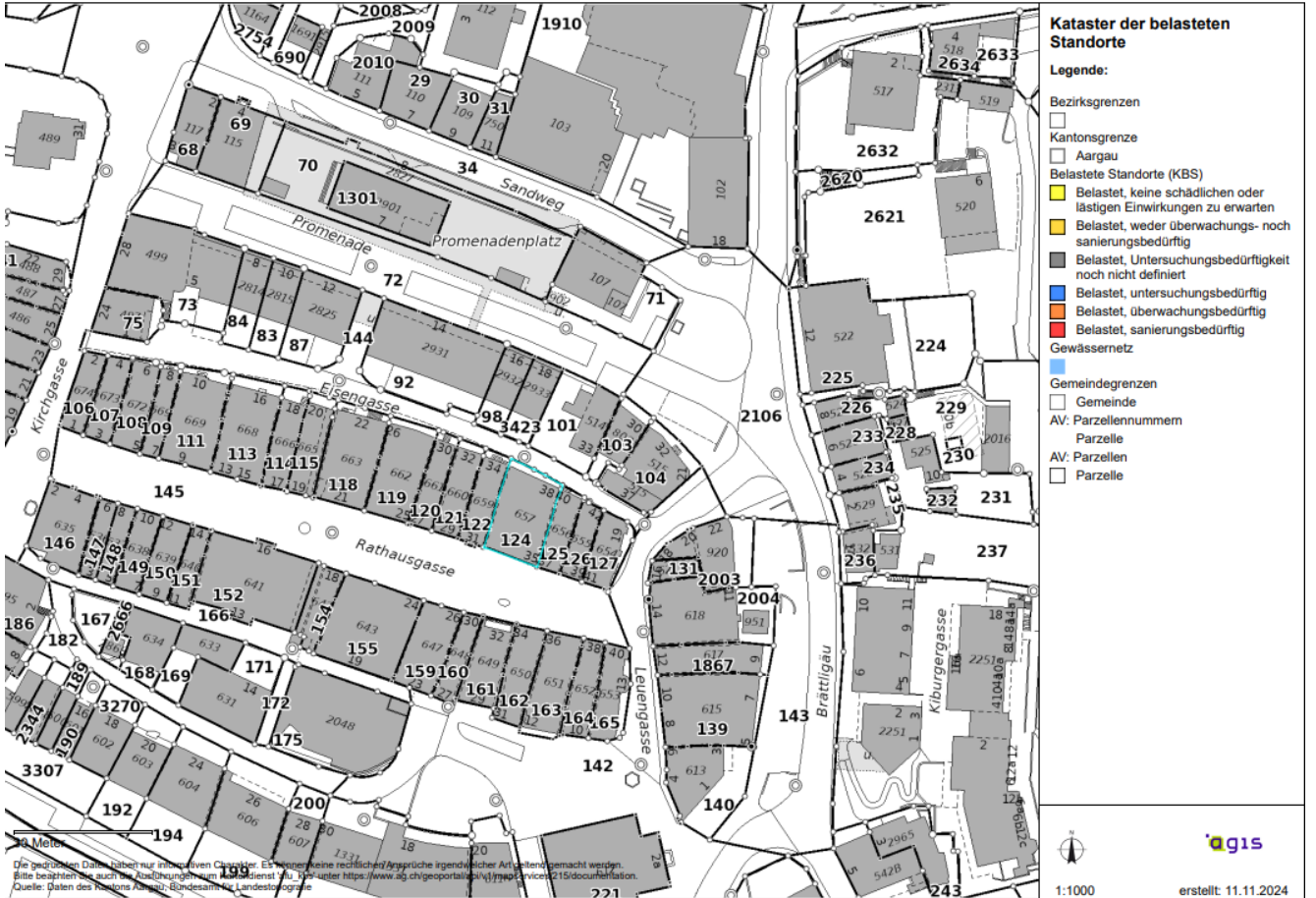


Parzellenspezifische Informationen

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.



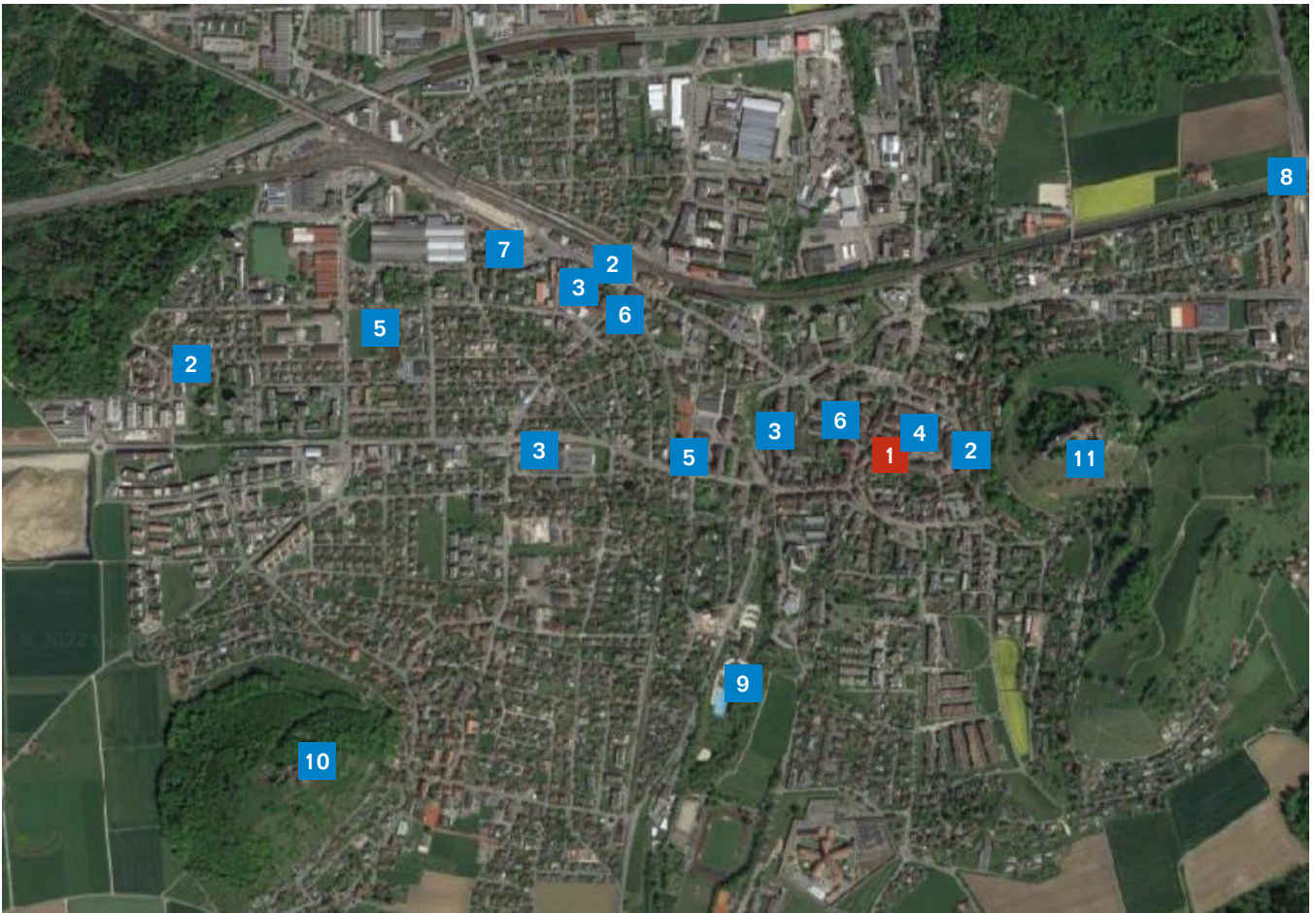
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Lenzburg ist eine Kleinstadt und Einwohnergemeinde im gleichnamigen Bezirk. Die Gemeinde liegt im Zentrum des Kantons Aargaus am nördlichen Ende des Seetals.



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** Stauffberg
- 11** Schloss Lenzburg

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise, Geschossdecken aus Beton, Sicherheitshaustüre aus Holz, Kunststofffenster mit 2-facher-Isolierverglasung (1992).

Ausbau Wohnung

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer und separates WC mit Raumhohen Keramikplatten.

Decken

Generell mit Weissputz.

Bodenbeläge

Generell mit Granit, Badezimmer und separates WC mit Keramikplatten, Zimmer 1 und 2 mit Parkett.

Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Badewanne, Lavabo mit Spiegelschrank, mechanische Belüftung über Lüftungsmotor.

Separates WC: Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, mechanische Belüftung über Lüftungsmotor.

Réduit: Waschmaschine und Tumbler.

Küche

Küche mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Geräte von Electrolux (Kühlschrank, Gefrierer, Backofen, Geschirrspüler).

Heizung

Fernwärme SWL, Elektroboiler in Wohnung, Wärmeverteilung über Bodenheizung. Schwedenofen im Wohnzimmer.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern.

Umgebung

Die Liegenschaft liegt im Altstadtkern und verfügt über keine allgemeinen Aussenflächen. Keine privaten Parkplätze vorhanden, in unmittelbarer Nähe können Einstell- und Abstellplätze gemietet werden.

Fazit

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand. Es kann ohne grössere Renovationen sofort eingezogen werden. Die Fenster müssen mittelfristig ersetzt werden.

Die Wohnung bietet zudem zahlreiche Vorzüge: Lift, Keller, Réduit mit eigenem Waschturm, Schwedenofen im Wohnzimmer, Nähe an Schulen und Zentrum, sowie zum Bahnhof und Nähe an Naherholungsgebiet – um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Entrée	9.5 m ²
	Wohn- und Esszimmer	38.5 m ²
	Küche	7.5 m ²
	Zimmer 1	18.0 m ²
	Zimmer 2	10.5 m ²
	Badezimmer	3.5 m ²
	Separates WC	3.0 m ²
	Reduit	2.5 m ²
	Zwischentotal	93.0 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Keller	5.3 m ²
	Zwischentotal	5.3 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 93.0 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 5.3 m ²



Impressionen











Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

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



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

Aarau, 11. April 2024

Auszug aus Police Nr. 77487

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Dufourstrasse 9,11,13
Gebäude-Nr:	LEN.02129
Eigentümer:	StWE Gebäude 2129 Dufourstrasse 9,11,13 5600 Lenzburg
Versicherungswert*):	7'332'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	13.4 %
Schätzungsdatum:	11.12.2015
Baujahr:	1973
Gebäudeausmass:	9'084 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
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

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 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

Lenzburg (AG) / CH686154618545 / 124 / 6 / 4201 / -

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Lenzburg / 4201
Grundbuchname	Lenzburg
Grundstück-Nr.	124 / 6 / 4201 / -
E-GRID	CH686154618545
Beschreibung	3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 6 im 3. OG, mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	93/1000 Miteigentum Lenzburg / CH511174058148 / 124 / - / 4201 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN
STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN

Anmerkungen

11.09.1992	007-3146	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	007-2011/7835	

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN
STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN
STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN
STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN	STAMMRECHTLICHE VERFAHREN

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Sitz in Lenzburg; 21.07.2023, 023-2023/7797/0;
21.07.2023, 023-2023/7797/0

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 09.11.2024

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=CH686154618545>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]

Bezugsoptionen:

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

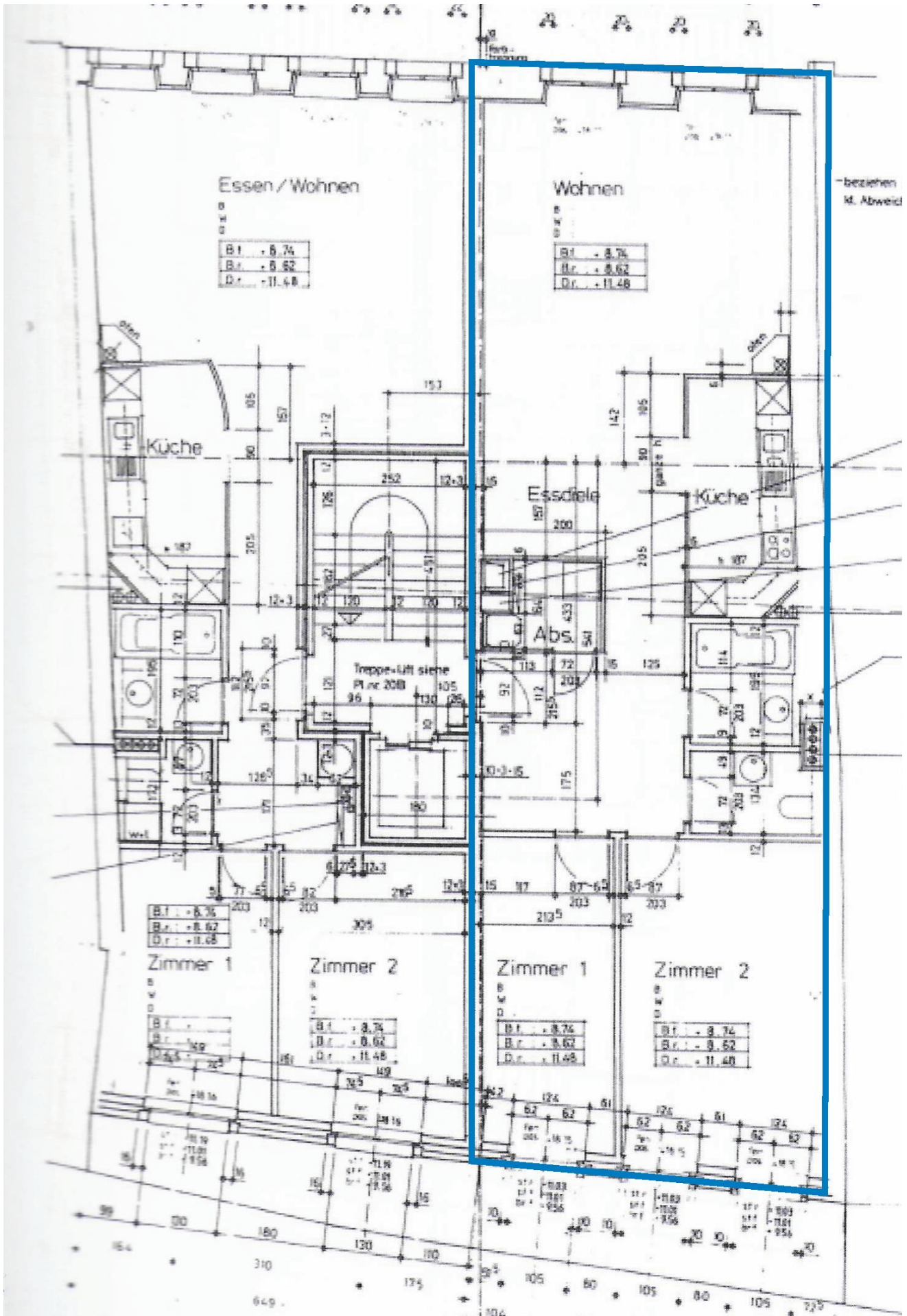
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	09.11.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	17.10.2024

Auszug erstellt am: 11.11.2024 14:52:42



-beziehen
M. Abweid

