

In Gehdistanz zum Bahnhof Lenzburg

6½-ZIMMER- EINFAMILIENHAUS

Eckhaus an sonniger und ruhiger Lage

Leinenstrasse 1, 5702 Niederlenz (AG)

GEMEINDE

Niederlenz grenzt südlich an Lenzburg und profitiert dank seiner Nähe zu Lenzburg von der ausgezeichneten Infrastruktur des Bezirkshauptortes. Alle Schulstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe sind entweder im Dorf Niederlenz selbst oder in der Stadt Lenzburg vorhanden und sehr gut erreichbar. Das Dorf zählt ungefähr 4800 Einwohner.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Gehdistanz (zu Fuss ca. 10 Minuten) zum Bahnhof Lenzburg und die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Leinenstrasse ist verkehrsberuhigt. Zusätzlich ist geplant, dass auch die Staufbergstrasse Teil dieser 30er Zone werden wird.





GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschreibung

Liegenschaft Niederlenz (AG)/ 1451

Fläche 287 m²

Plan-Nr. 35

Adresse Leinenstrasse 1, 5702 Niederlenz

Kulturart Gartenanlage, 216 m²

Gebäude, 62 m²

Trottoir, 9 m²

Gebäude/ Bauten Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 220

Anmerkungen und Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Recht: Baubeschränkung
z.G. LIG Niederlenz (AG)/ 440, 758, 759, 760

Last: Bauverbot und Benützungsbeschränkung
z.G. Staat Aargau, Aarau

Recht: Grenzbaurecht
z.L. LIG Niederlenz/ 1450

Last: Grenzbaurecht
z.G. LIG Niederlenz/ 1450

Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Die Dienstbarkeit «Baubeschränkung» aus dem Jahre 1928 verlangt, dass auf den Nachbargrundstücken nur Wohnraum erstellt und keine Wirtschaft betrieben wird. Dies entspricht der Nutzung der betroffenen Grundstücke und hat für das Vertragsobjekt keinen wertmässigen Einfluss.

Die Dienstbarkeit «Bauverbot und Benützungsbeschränkung» aus dem Jahr 1964 sieht eine Sichtzone auf dem Vertragsobjekt entlang der Strasse vor. Die Nutzung auf dieser Fläche ist entsprechend eingeschränkt. Da die Fläche im Grenzbereich und Strassenabstandsbereich liegt, ist eine andere Nutzung ohnehin nicht möglich. Auch diese Dienstbarkeit hat keinen wertmässigen Einfluss.

Die Dienstbarkeit «Grenzbaurecht» (Recht und Last) regelt die bestehende Überbauung der Parzelle. Auch diese Dienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Vertragsobjektes.

Bauzone

Wohnzone W2, Kommunalen Substanzschutz

Rauminhalt gemäss AGV

636 m³ für Wohnhaus



OBJEKT

Einfamilienhaus

Beim Kaufobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes stattliches 6 ½-Zimmer-Eckhaus. Es weist zwei Wohngeschosse und ein teilweise ausgebautes zweistöckiges Dachgeschoss auf und ist vollständig unterkellert. Auf dem Grundstück steht ein Autoabstellplatz zur Verfügung.

Das Haus wurde im Jahr 1918 in Massivbauweise erstellt. Es verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 1995, die mit Holzläden vor Sonne und Regen geschützt werden.

Das Erdgeschoss betritt man über ein Entrée. Von diesem Entrée führt eine Kellertreppe ins Untergeschoss, wo sich die Waschküche, der Heizungskeller mit einer Gasheizung, ein Vorratskeller mit Naturboden sowie ein weiterer Kellerraum befinden. Eine zweite Türe führt über eine massive Granittreppe in den Gang und von da in die Küche sowie in das Esszimmer und das Wohnzimmer. In der grossen Küche befindet sich nach wie vor das ursprüngliche Küchenbuffet. Die Wände des Esszimmers weisen eine Holztäfelung auf. Der dort stehende Kachelofen wurde seinerzeit von der Küche her beheizt.

Im ersten Obergeschoss stehen drei Schlafräume sowie ein Badezimmer mit Warmwasserboiler und Badewanne zur Verfügung. Jedes Schlafzimmer verfügt über einen Einbauschränk. Im Dachgeschoss liegt ein weiteres grosses Schlafzimmer, der Rest des Dachgeschosses ist nicht ausgebaut und wurde als Estrich benützt. Vom Dachgeschoss führt eine Stiege zu einem weiteren Estrichgeschoss. Dank der Grösse und Höhe dieses zweigeschossigen Dachgeschosses verfügt das Haus über ein attraktives Ausbaupotential.

Badezimmer und Küche haben einen Novilon-Belag. Die restlichen Zimmer sind mit Teppichboden ausgestattet.

Aus den Zimmern des Obergeschosses hat man Richtung Südosten einen schönen Blick auf das Schloss Lenzburg.

Die vorhandenen Einbauten wie die geschwungene Holztreppe mit dem Treppengeländer, Einbaukästen und Kachelofen stammen aus der Bauzeit und weisen Elemente des Art Deco-Stiles auf.

Umgebung

Das Haus befindet sich in einem Wohnquartier, das man über die Gemeindestrasse erreichen kann. Das Haus ist mit Rasenflächen, Sträuchern und Bäumen umgeben.

Haustechnik

Die Elektroinstallationen im Haus sind funktionstüchtig. Das Kaufobjekt wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2017 beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.



Baulicher Zustand

Die Liegenschaft ist normal unterhalten und weist keine grösseren Schäden auf. Die Küche und Sanitäreinrichtungen sind älter und müssen ersetzt werden. Ebenso sollten die Fenster und die Holzjalousieläden in naher Zukunft erneuert bzw. neu gestrichen werden.

Altlasten und Gefahrenzonen

Es besteht kein Eintrag im kantonalen Kataster der belasteten Grundstücke.

Substanzschutz

Die Mehrfamilienhäuser am Weberweg und an der Leinenstrasse wurden für die Angestellten der Leinenweberei erstellt, wobei das Vertragsobjekt als stattliches Eckhaus mit seinem imposanten Krüppelwalmdach und den dekorativen Bogen für einen leitenden Angestellten bestimmt war.

Diese Mehrfamilienhäuser und somit auch das Vertragsobjekt stehen gemäss Zonenplan unter kommunalem Substanzschutz, das heisst, sie dürfen nicht abgebrochen werden. Dies ist nach Beurteilung von Experten auf Grund der vorliegenden Überbauungsverhältnisse (zusammengebaute Wohnhäuser) und dem Gebäudezustand kein Nachteil oder Grund für eine Wertminderung.

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreis
CHF 670 000.00

Zahlungsmodalitäten
Anzahlung von CHF 30 000.00 bei Vertragsunterzeichnung,
Restzahlung bei Nutzen- und Schadensbeginn.

Nebenkosten
Notariats- und Grundbuchgebühren werden von den Parteien
je zur Hälfte getragen.

Bezugstermin
nach Vereinbarung

Besonderes
Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht kein
Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.

KONTAKT

Verkauf und Besichtigung
Ursula McCreight-Ernst
Rechtsanwältin und aarg. Notarin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Rigistrasse 49
CH-8006 Zürich

Telefon: 043 444 10 00
Fax: 043 444 10 01

E-mail: ursula.mccreight@law-notary.ch
www.law-notary.ch

