

Mit Blick auf Stauffberg

5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS IN STAUFEN

Wiesenstrasse 5, 5603 Staufen

verkauft

GEMEINDE

Staufen liegt im Bezirk Lenzburg und zählt ca. 2700 Einwohner. Das Dorf ist mit Lenzburg zusammengewachsen.

Staufen ist ruhig gelegen und zeichnet sich durch eine weite Ebene aus. Über das Dorf erhebt sich der wunderschöne Staufberg mit seiner berühmten Staufbergkirche, deren Geschichte bis ins 10. Jahrhundert zurückgeht und die für Hochzeiten sehr beliebt ist.

Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten und weist mit rund 30 Vereinen ein aktives Vereinsleben auf.

Die Gemeinde verfügt über ausgezeichnete öffentliche Verkehrsbedingungen. Der Bahnhof Lenzburg liegt in Gehdistanz (ca. 15 Minuten) von der Liegenschaft entfernt. Ab Lenzburg erreicht man den Hauptbahnhof Zürich per Schnellzug in 20 Minuten. Dieser fährt jede halbe Stunde. Auch Aarau, Olten, Bern, Luzern und Basel sind ab Lenzburg mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell zu erreichen. Die Autobahn Zürich–Bern ist ab dem Verkaufsobjekt in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Regionalbus sind die Stadt Lenzburg und das Seetal mit dem Hallwilersee gut zu erreichen.

Das Kaufobjekt befindet sich in einem Einfamilienhaus-Wohngebiet, an einer wenig befahrenen Quartierstrasse, an ruhiger und sonniger Lage mit Blick auf den Staufberg. Das Haus ist etwa 250m vom Dorfzentrum Staufen und 1km vom Bahnhof Lenzburg entfernt.

GRUNDSTÜCKDATEN

Grundbuchbeschrieb

LIG Staufen / 479

Fläche	486 m ²
Plan-Nr.	27
Lagebezeichnung	Pfalz, Wiesenstrasse
Bodenbedeckung	Gebäude, Gartenanlage
Gebäude/Bauten	Wohnhaus, 78 m ² , Versicherungs-Nr. 472

Anmerkungen, Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Grenzeinfriedung z.G. LIG Staufen / 1025

Recht: Grenzeinfriedung z.L. LIG Staufen / 1025

Grundpfandrechte

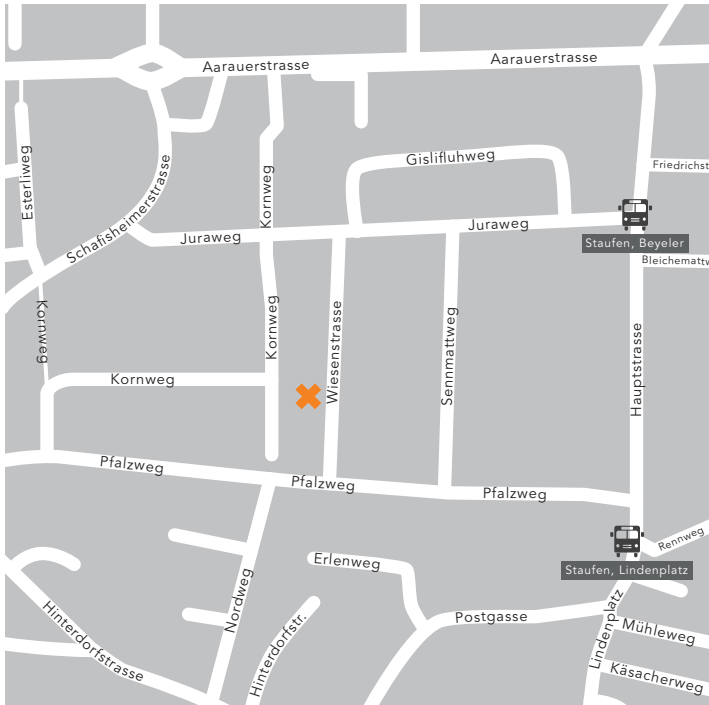
Gemäss Grundbuch

Bauzone

Einfamilienhauszone EF, AZ 0.45, max. 2 Vollgeschosse, minimale Grenzabstände 4/8 m, maximale Gesamthöhe 8.5 m, ES II nach LSV. Für Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bei offener Überbauung in Ein- und Zweifamilienhäusern.

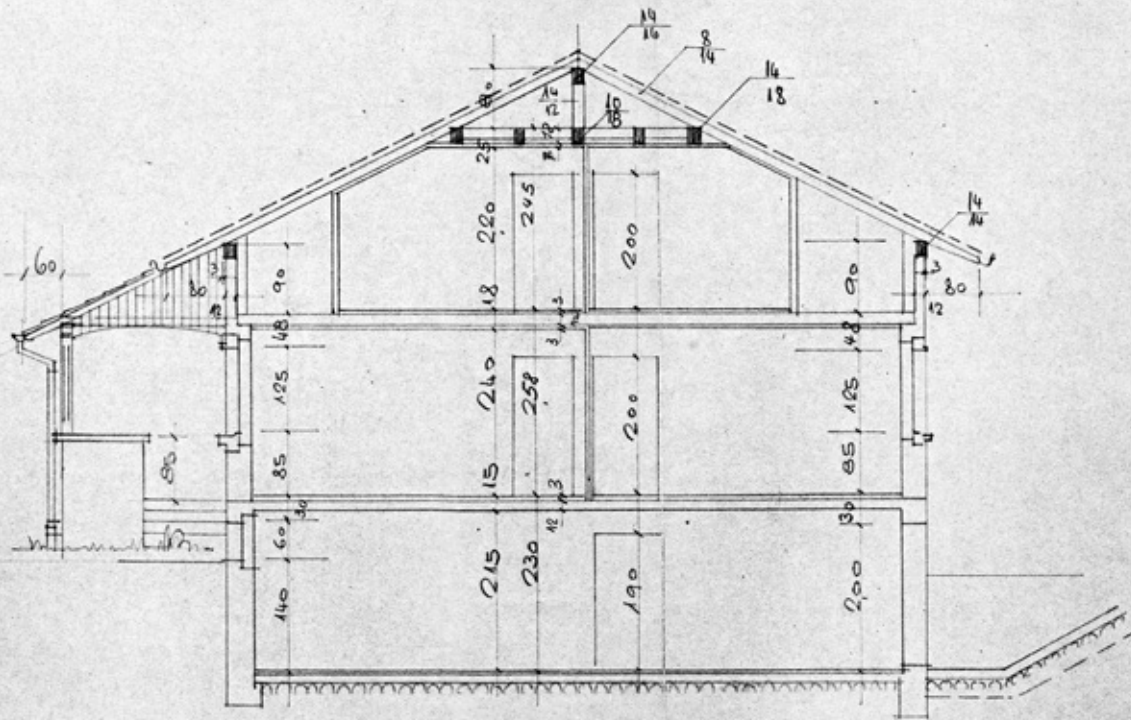
Rauminhalt nach SIA 116

583 m³



EINFAMILIENHAUS FÜR HERRN P. DONINELLI IN STAUFEN.

QUERSCHNITT 1:50

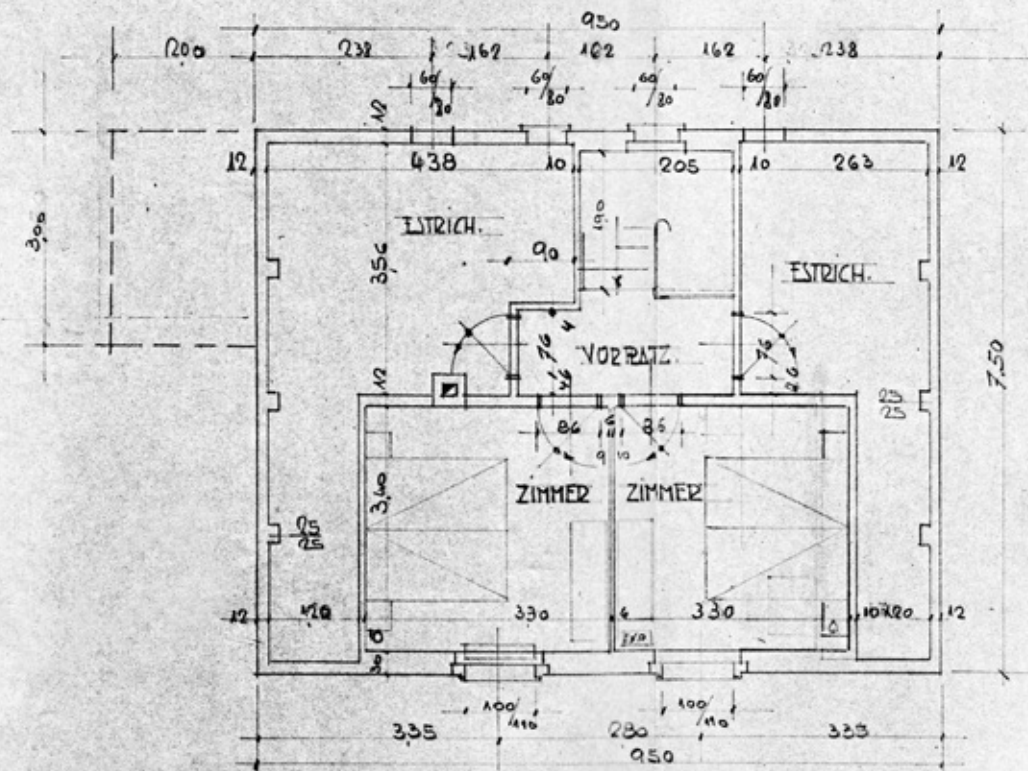


STAUFEN, IM FEB. 1958

E. SUTER, BAUTECH.

EINFAMILIENHAUS FÜR HERRN P. DONINELLI IN STAUFEN.

DACHSTOCK 1:50



STAUFEN IM FEBRUAR 1958

E. SUTER, BAUTECH.









OBJEKT

Einfamilienhaus

Das freistehende, eineinhalbgeschossige Einfamilienhaus wurde im Jahr 1958 erstellt. Das Wohnhaus verfügt über fünf Zimmer. Es ist voll unterkellert und im Untergeschoss befinden sich eine Garage sowie eine Werkstatt, die über eine Rampe erreichbar sind. Das Haus verfügt über einen überdachten Eingang mit Windfang. Hinter dem Gebäude liegt ein Trockenplatz mit Wäscheleinen. Auf der Westseite führt ein direkter Ausgang aus der Küche auf einen überdachten Sitzplatz. Von dort geniesst man einen schönen Blick auf die Staufbergkirche, den bewaldeten Kirchenhügel und die Nachbargärten.

Das Untergeschoss des Wohnhauses wurde in Beton massiv erstellt, ebenso die Geschossdecke. Das Mauerwerk ist verputzt. Das Haus hat ein Satteldach mit Ziegeldeckung und ein Unterdach aus Holzschalung. Die Spenglerarbeiten sind in Kupfer ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um die ursprünglichen Holzfenster mit Doppelverglasung, in der Küche seit einer Renovation im Jahr 1996 um Fenster mit Isolierverglasung. Die Fenster verfügen über Klappläden aus Holz.

Die Haupträume der Wohnung liegen auf zwei Ebenen und weisen einen kompakten und zweckmässigen Grundriss auf; das Erdgeschoss ist leicht erhöht (Hochparterre). Die Hauptausrichtung des Gebäudes liegt im Wesentlichen gegen Westen und Süden.

Umschwung

Die Liegenschaft ist mit einem niedrigen Drahtzaun umzäunt. Garagenrampe, Zugang sowie Trockenplatz sind in Hartbelägen ausgeführt und das Haus ist mit Pflanz- und Rasenflächen umgeben.

Die Umgebung ist sonnig und sehr ruhig. Das Haus liegt auf einer ebenen Parzelle an einer Quartierstrasse, ca. 250 m nördlich vom Dorfzentrum.

Haustechnik

Geheizt und mit Warmwasser versorgt wird das Einfamilienhaus über eine Gas-Zentralheizung mit Baujahr 1997. Das Wohnhaus verfügt über eine Einbauküche, die im Jahr 1979 erstellt wurde. Die sanitären Installationen entsprechen einem mittleren bis guten Standard der Bauzeit. Die Armaturen wurden zwischenzeitlich erneuert. Die elektrischen Installationen wurden teilweise erneuert.

Baulicher Zustand

Am Haus wurden in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Renovationen oder Erneuerungen vorgenommen.

Erneuerungsbedarf besteht bei den Oberflächen von Böden und Wänden. Mittelfristig ist zudem eine Modernisierung der Gebäudehülle angezeigt, da diese nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht.

Altlasten

Es sind keine Einträge im aktuellen kantonalen Kataster der belasteten Grundstücke zu verzeichnen.

VERKAUFSPREIS UND ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Verhandlungspreis

Zahlungsmodalitäten

Anzahlung von Fr. 30'000.00 bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages, Restzahlung bei Nutzen- und Schadensbeginn.

Nebenkosten

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

Übergabetermin

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
Rigistrasse 49
CH-8006 Zürich

Telefon: 043 444 10 00

Fax: 043 444 10 01

Email: [ursula\(at\)ernst-mccreight.com](mailto:ursula(at)ernst-mccreight.com)

www.ernst-mccreight.com

Gemeinde Staufen

Stand Situation: 31.08.2015

Erstellt: 31.08.2015 / nl

Geprüft: 31.08.2015 / bä

Flury Ingenieur Geometer AG

Sägestrasse 6a

5600 Lenzburg

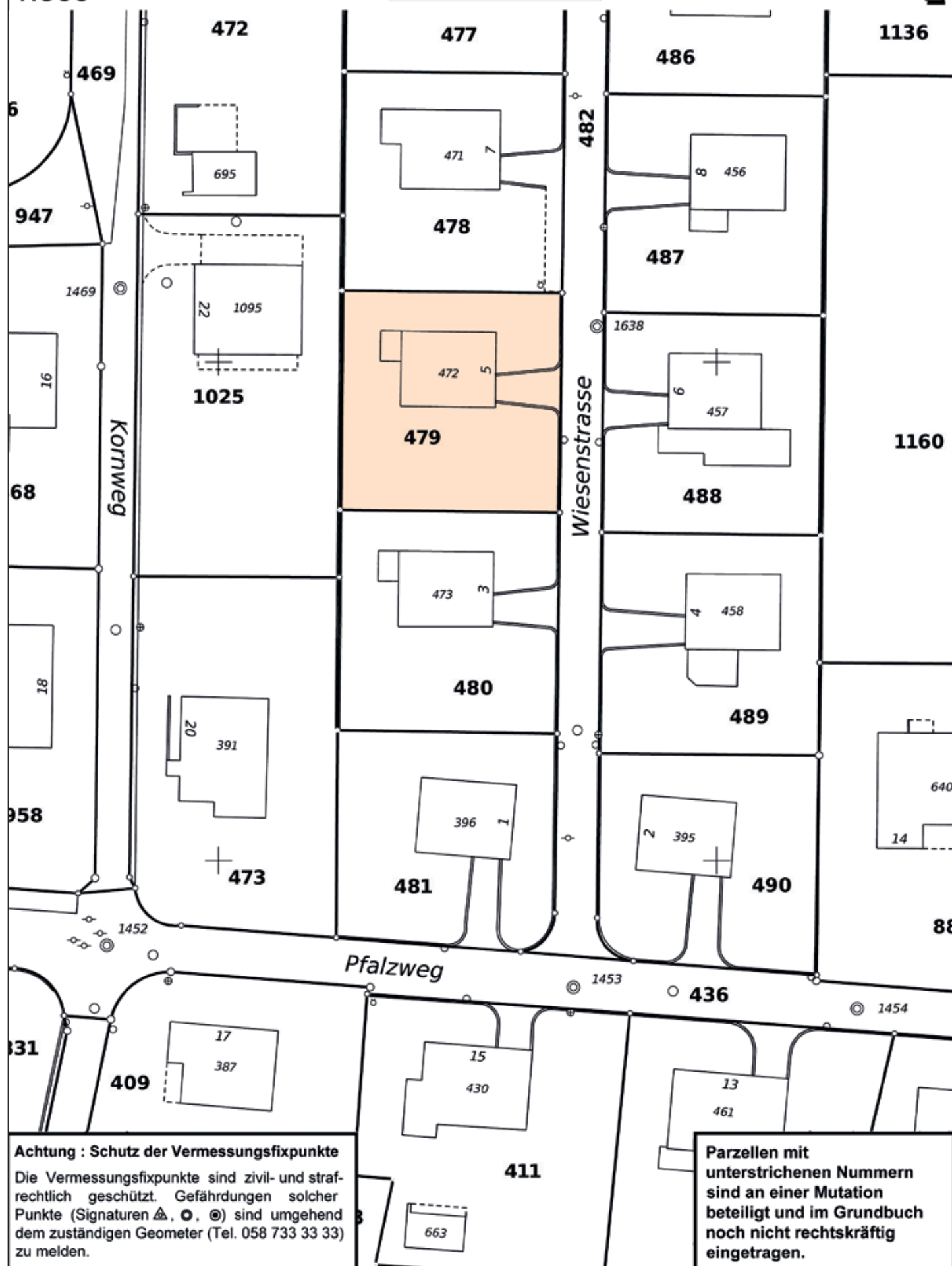
Tel: 058 733 33 33

info@fluryag.ch www.fluryag.ch

N



1:500



Achtung : Schutz der Vermessungsfixpunkte

Die Vermessungsfixpunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen Δ , $\odot$, $\odot$) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 058 733 33 33) zu melden.

Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.

