

Zentrumsnahe 4.5-Zimmerwohnung im 1. OG mit Kellerabteil, Balkon, Parkplatz und Garagenbox Dufourstrasse 9, 5600 Lenzburg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 580'000
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 580'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 116'000
= Hypothek	CHF 464'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 3.00%*	CHF 13'920
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 5'800
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 5'800
= Total Belastung pro Jahr	CHF 25'520

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 81'200
--------------------------------	-------------------

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	Zentrumsnahe 4.5-Zimmerwohnung im 1. OG Dufourstrasse 9 5600 Lenzburg	
Umfang	4.5-Zimmerwohnung im 1. OG Balkon Kellerabteil Garagenbox Aussenparkplatz	
Merkmale	Kellerabteil Garagenbox Aussenparkplatz Balkon mit Schiebefenstern Zentrumsnah	
Renovationen	Neue Pelletheizung Fenster	August 2024 2003
Wohnhaus	Baujahr Hauptnutzfläche (SIA 116) Nebennutzfläche (SIA 116) Aussennutzfläche (SIA 116)	1973 ca. 90 m ² ca. 5 m ² ca. 9 m ²
Eigentumsanteile	Eigentumswohnung Garagenbox	48/1000 1/24
Erneuerungsfonds	STWEG Erneuerungsfonds STWEG Nebenkosten	CHF 333'433.90 CHF 36'058.04
Stellplätze	Garagenbox Aussenparkplatz	1 1



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

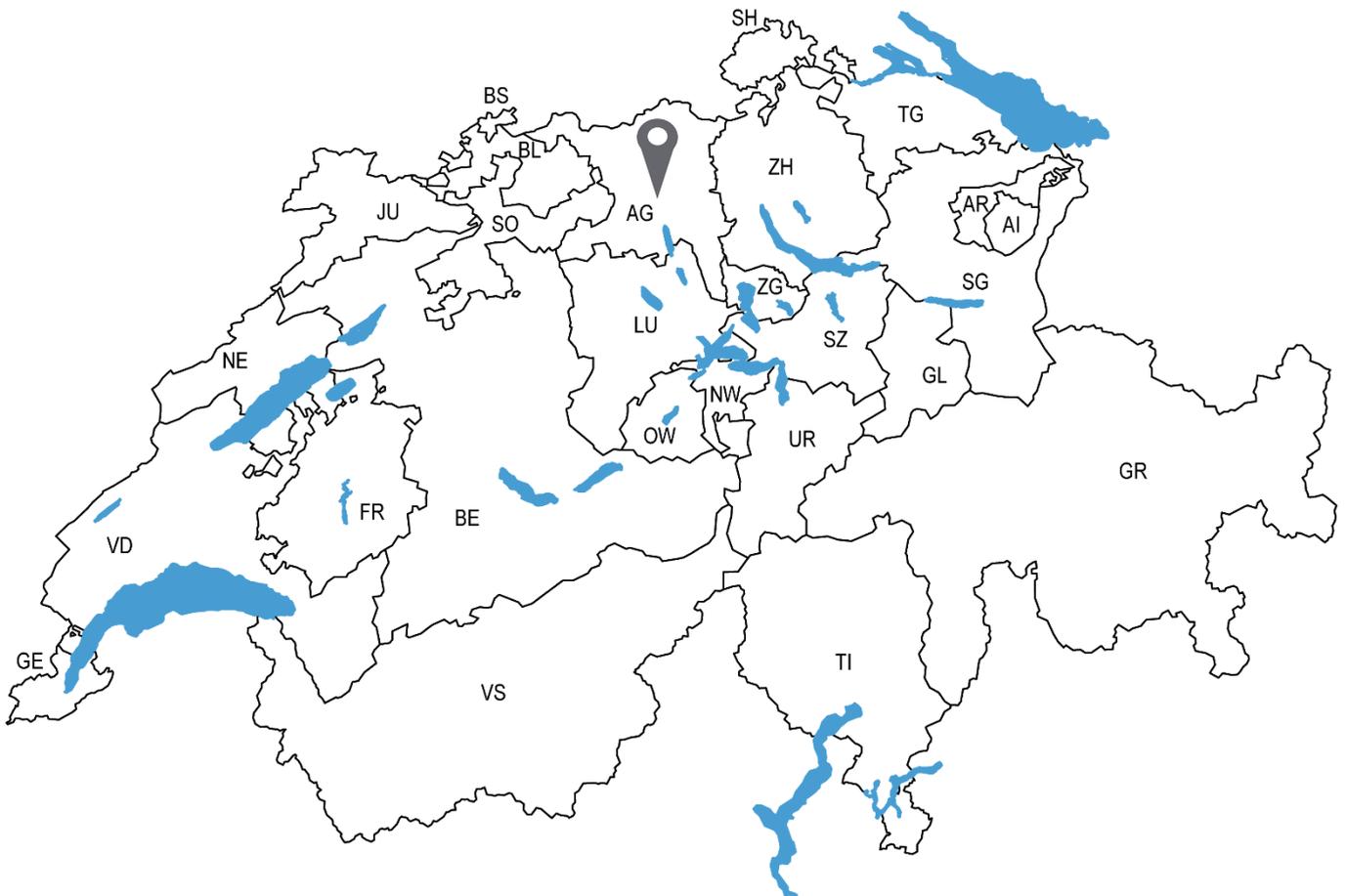
Die herrliche Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Im Vita Parcours Lenzburg kann man Kondition und Kraft trainieren und sich anschliessend im Freibad Lenzburg erfrischen. Für 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.



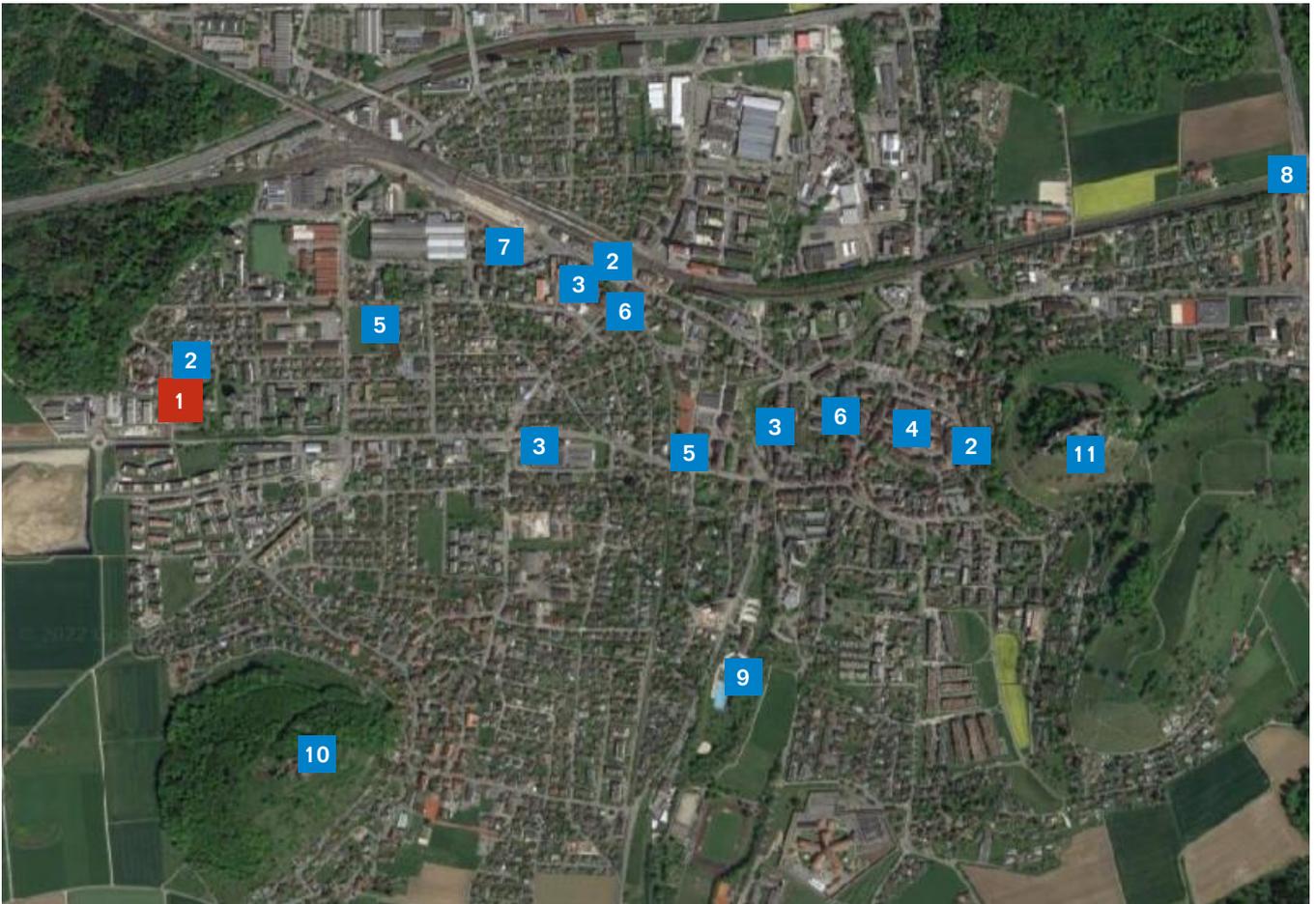
Lage Verkaufsobjekt

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

Vorgehängte und hinterlüftete Fassade, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Faltrolläden aus Aluminium, manuell bedienbar, Sicherheitshaustüre aus Holz, Kunststofffenster mit 2-facher-Isolierverglasung (2003).

Dach

Flachdach gedämmt.

Ausbau Wohnung

Wände

Entrée, Wohnzimmer und Küche mit Abrieb gestrichen, alle Zimmer mit Tapete, Badezimmer und separates WC mit Keramikplatten bis ½ Raumhöhe,

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Reduit aus Beton.

Bodenbeläge

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

Sanitärräume/Waschen

Badezimmer: Klosett, Badewanne, Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Separates WC: Klosett, Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster.

Gemeinschaftswaschküche: Lavabo, Waschmaschine und Tumbler, separate Trocknungsräume mit Lüftung über Fenster.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Geräte von Bauknecht (Glaskeramik, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle und Dampfzug), Kühlschrank von Liebherr.

Heizung

Zurzeit Ölheizung, die Ölheizung wird vom 01.05.2024 bis 14.08.2024 ersetzt durch eine Pelletheizung, die Heizung wird vom vollgefüllten Erneuerungsfonds finanziert, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

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

Umgebung

Die gepflegte Umgebung ist mittels Verbundsteinen und Betonplatten ausgestattet. Büsche, Bäume, Pflanzen und grosse Rasenflächen mit einem Kinderspielplatz zieren den Umschwung. Die Garagenboxen können in wenigen Minuten der Wohnung erreicht werden.

Fazit

Die Wohnung schätzen wir als solide ein. Gewisse Bauteile haben Ihre Lebensdauer erreicht und müssen kurz- oder mittelfristig saniert werden.

Die Wohnung bietet zudem zahlreiche Vorzüge, Balkon mit Schiebefenster, welcher auch im Winter benutzt werden kann, Nähe an Schulen und Zentrum, sowie zum Bahnhof und Nähe an Naherholungsgebiet – um nur Einige davon zu nennen.

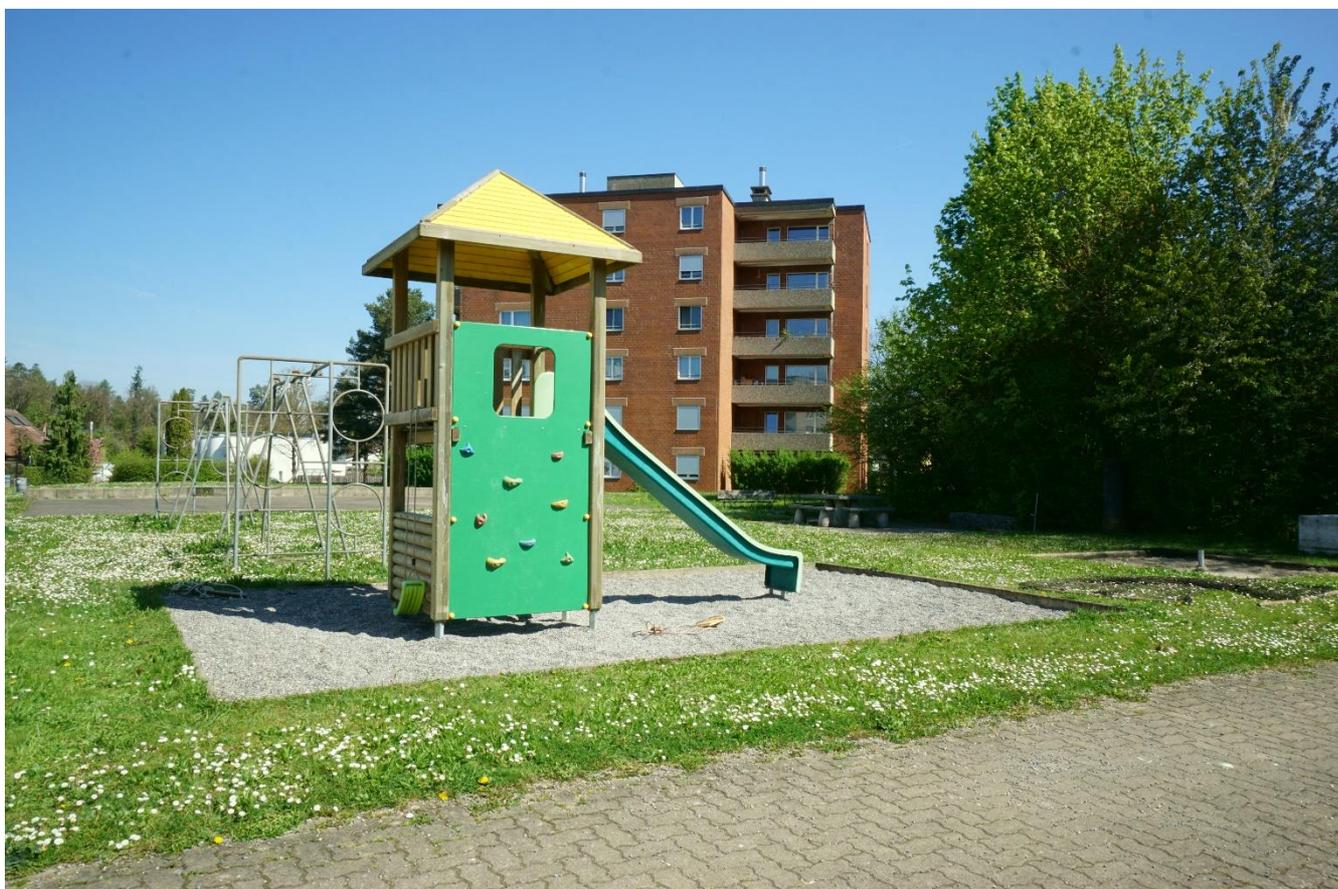


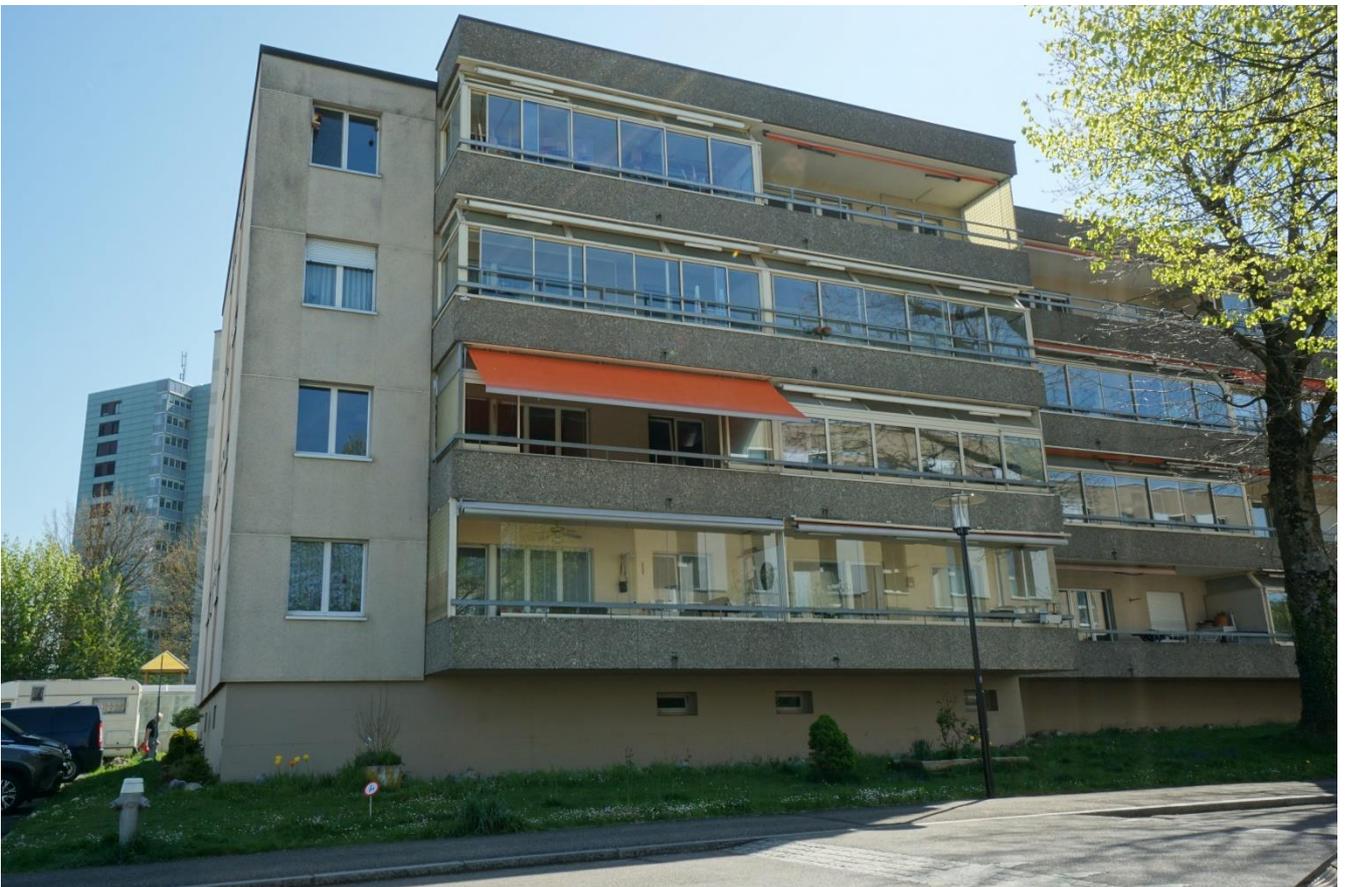
Raumprogramm

Hauptnutzfläche (HNF)	Entrée	10.5 m ²
	Wohn- und Esszimmer inkl. Küche	33.4 m ²
	Zimmer 1	15.3 m ²
	Zimmer 2	11.4 m ²
	Zimmer 3	11.9 m ²
	Badezimmer	3.8 m ²
	Separates WC	2.0 m ²
	Reduit	1.9 m ²
	Zwischentotal	90.2 m²
Nebennutzfläche (NNF)	Keller	5.5 m ²
	Zwischentotal	5.5 m²
Aussennutzfläche (ANF)	Balkon	9.5 m ²
	Zwischentotal	9.5 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 90 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 5 m ²
	Aussennutzfläche (ANF)	ca. 9 m ²



Impressionen









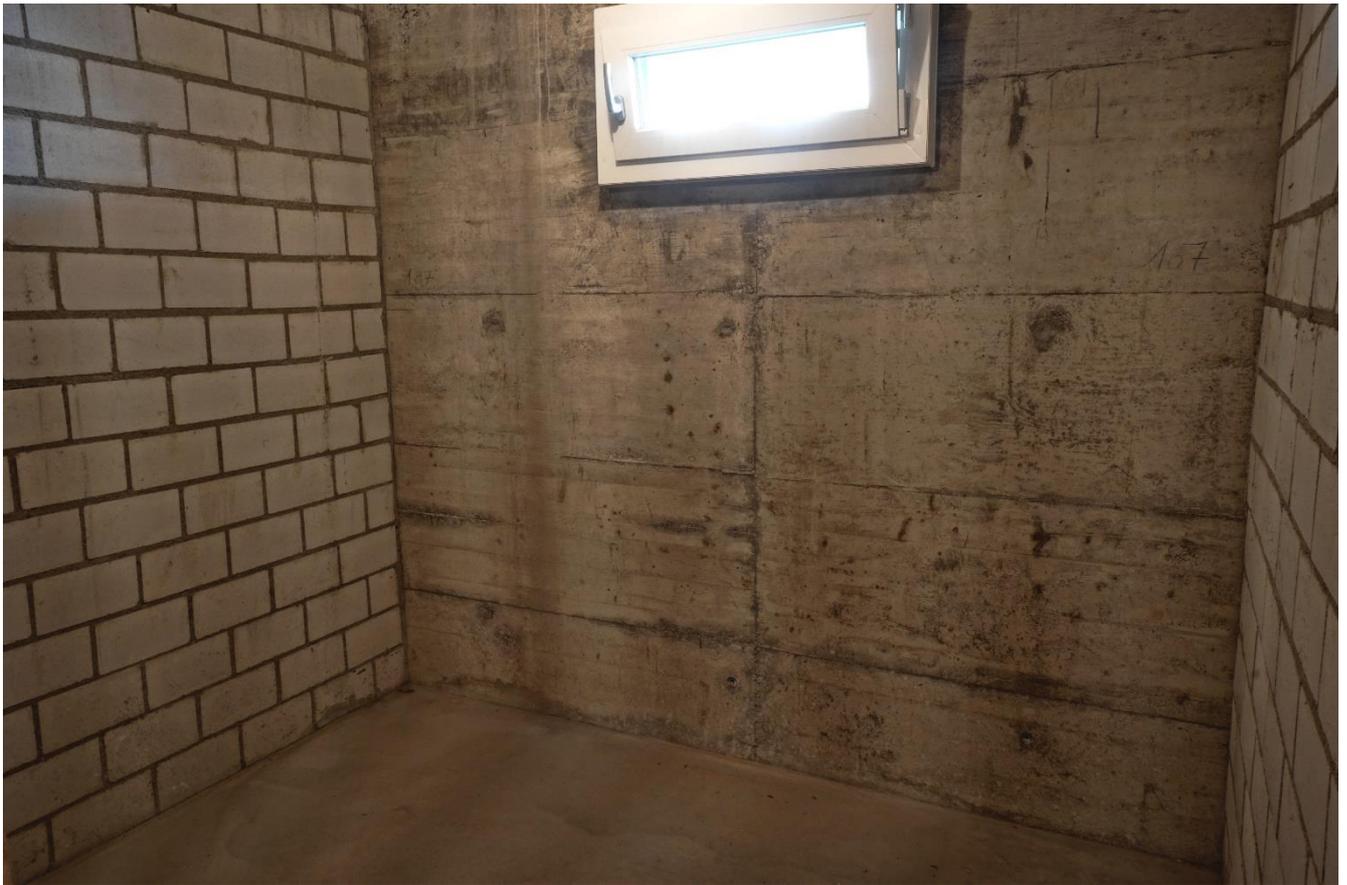












Beilagen

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.

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

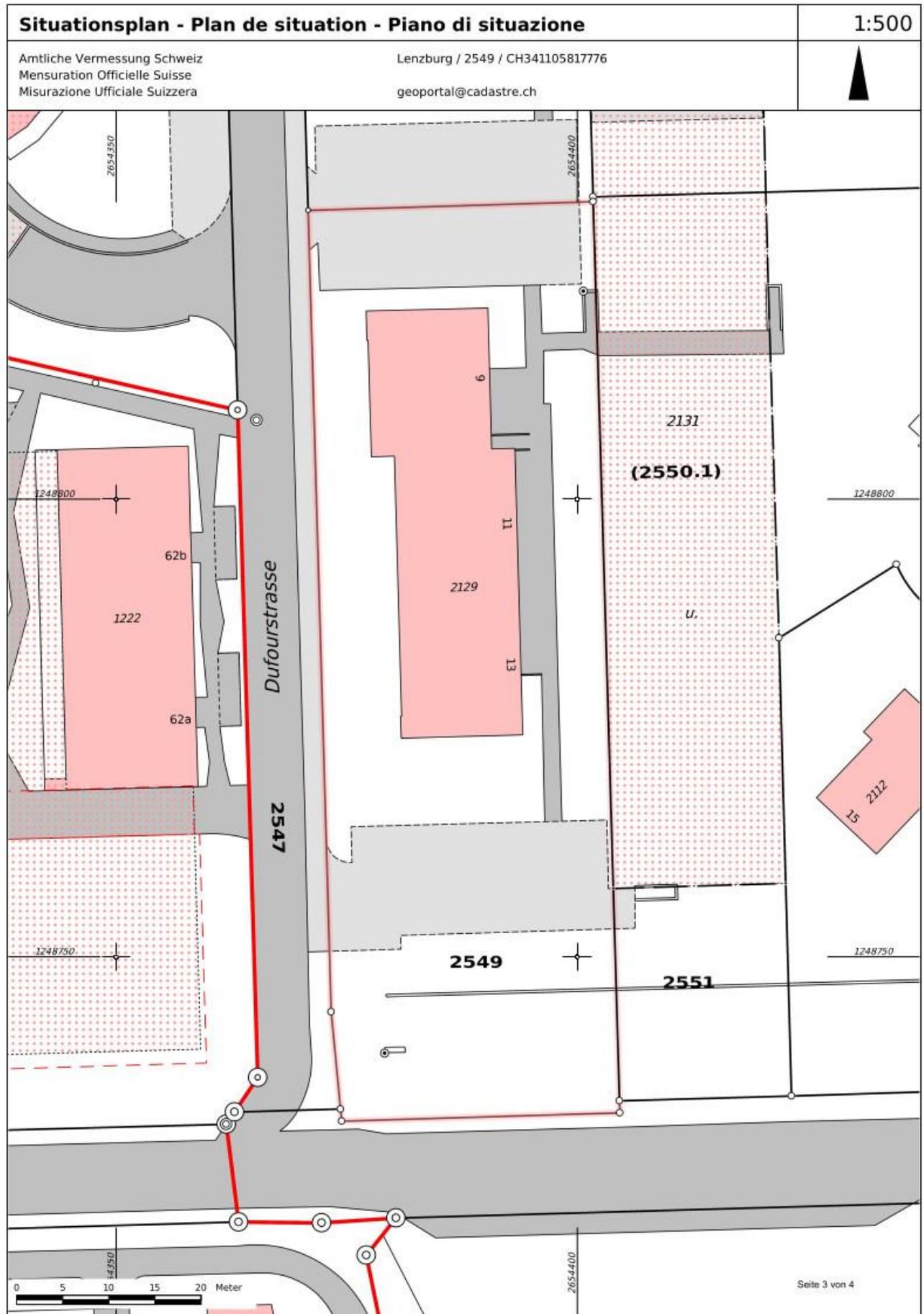
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 04.03.2024

Keine





Weitere Informationen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH276183555450>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand: 04.03.2024

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 15.03.2002
Aktualitätsstand: 05.03.2024

Auszug erstellt am: 06.03.2024 11:35:18

**STOCKWERKEIGENTÜMER FÜNFBLINDEN
DUFORSTRASSE 9/11/13, 5600 LENZBURG**

ABRECHNUNG **VOM 01. JANUAR 2023 BIS 31. DEZEMBER 2023**

WHG NR.	STR/LAGE NR.	WERT QUOTE	WOHN FLÄCHE	KOCH- GAS	ERNEUERUNGS- FONDS UND VERSICHERUNG	INDIV. VERS. AGV	VERWALTUNG HAUSWARTE	UNTERHALT-/ REPARATURK/ ALLG. KOSTEN	HEIZUNG WÄRMW.	STROM	KOCH- GAS	WASSER/ AUFBER. KANALIS.	SPIELPLATZ	ANTENNE	TIEF- GARAGE	TOTAL KOSTEN PRO EIGENTÜMER
					KL 0040/0000		KL 3100	KL 3450/0300	KL 3150	KL 3200	KL 3250	KL 3300	KL 3600	KL 3700	KL 3800	
1	13/P, L	44	85	0	1'451.83	19.50	733.04	328.29	1'045.86	89.32	0.00	384.69	0.00	0.00	0.00	4'232.52
2	13/P, R	35	74	0	1'154.86	34.05	583.10	261.14	910.51	71.05	0.00	306.00	0.00	0.00	0.00	3'500.71
3	13/1, L	45	85	0	1'484.82	15.90	749.70	335.75	1'045.86	91.35	0.00	393.43	0.00	0.00	0.00	4'296.81
4	13/1, R	36	74	27	1'187.86	22.65	599.76	268.60	910.51	73.08	182.52	314.74	0.00	0.00	0.00	3'739.72
5	13/2, L	47	85	0	1'550.81	41.95	783.02	350.67	1'045.86	95.41	0.00	410.92	0.00	0.00	0.00	4'458.64
6	13/2, R	37	74	0	1'220.85	17.35	616.42	276.06	910.51	75.11	0.00	323.49	0.00	0.00	0.00	3'619.79
7	13/3, L	48	85	36	1'583.81	14.60	799.68	358.13	1'045.86	97.44	243.35	419.66	0.00	466.34	180.00	5'208.87
8	13/3, R	39	74	0	1'286.85	11.20	649.74	290.98	910.51	79.17	0.00	340.97	0.00	466.34	180.00	4'215.76
9	11/P, L	35	74	26	1'154.86	25.45	583.10	261.14	910.51	71.05	177.45	306.00	0.00	0.00	0.00	3'669.56
10	11/P, R	41	85	0	1'352.84	0.00	683.06	305.91	1'045.86	83.23	0.00	358.46	0.00	38.80	180.00	4'048.15
11	11/1, L	37	74	0	1'220.85	0.00	616.42	276.06	910.51	75.11	0.00	323.49	0.00	0.00	0.00	3'602.44
12	11/1, R	42	85	0	1'385.83	15.95	699.72	313.37	1'045.86	85.26	0.00	367.20	0.00	466.34	180.00	4'559.52
13	11/2, L	38	74	27	1'253.85	78.15	633.08	283.52	910.51	77.14	181.95	332.23	0.00	466.34	180.00	4'396.77
14	11/2, R	44	85	0	1'451.83	62.95	733.04	328.29	1'045.86	89.32	0.00	384.69	0.00	0.00	0.00	4'275.97
15	11/3, L	40	74	0	1'319.84	15.95	666.40	298.45	910.51	81.20	0.00	349.72	0.00	0.00	0.00	3'822.06
16	11/3, R	45	85	0	1'484.82	0.00	749.70	335.75	1'045.86	91.35	0.00	393.43	0.00	0.00	0.00	4'280.91
17	09/P, L	36	74	0	1'187.86	11.20	599.76	268.60	910.51	73.08	0.00	314.74	0.00	0.00	0.00	3'545.75
18	09/P, R	47	85	0	1'550.81	11.60	783.02	350.67	1'045.86	95.41	0.00	410.92	0.00	0.00	0.00	4'428.29
19	09/1, L	37	74	0	1'220.85	10.85	616.42	276.06	910.51	75.11	0.00	323.49	0.00	0.00	0.00	3'613.29
20	09/1, R	48	85	0	1'583.81	17.35	799.68	358.13	1'045.86	97.44	0.00	419.66	0.00	0.00	0.00	4'501.93
21	09/2, L	39	74	0	1'286.85	17.00	649.74	290.98	910.51	79.17	0.00	340.97	0.00	0.00	0.00	3'755.22
22	09/2, R	49	85	45	1'616.81	33.35	816.34	365.60	1'045.86	99.47	303.63	428.40	0.00	466.34	180.00	5'355.78
23	09/3, L	40	74	0	1'319.84	21.70	666.40	298.45	910.51	81.20	0.00	349.72	0.00	466.34	180.00	4'294.15
24	09/3, R	51	85	0	1'682.80	37.85	849.66	380.52	1'045.86	103.53	0.00	445.89	0.00	0.00	0.00	4'726.10
TOTAL		1000	1908	161	32'996.05	536.55	16'659.95	7'461.13	23'476.40	2'029.95	1'088.90	8'742.90	0.00	2'836.84	4'320.00	100'148.67

Wtg. 16: Plombierung Antenne (Summe) per 01.01.2023
 Wtg. 10: Plombierung Antenne (Summe) per 01.02.2023
 Wtg. 13: kein Gas ab 15.09.2023
 Wtg. 4, 7 und 9: kein Gas ab 20.09.2023
 Wtg. 22: kein Gas ab 29.11.2023 (Oktober, November 2023 wird mit Jahresrechnung 2024 verrechnet)

erstellt am 20.01.2024 bm

Lenzburg, 31.12.2023

**STOCKWERKEIGENTÜMER FÜNFLENDEN
DUFOURSTRASSE 9 / 11 / 13, 5600 LENZBURG**

BUDGET 2024
genehmigt am 13.03.2024

WHG NR.	STR/LAGE NR.	WERT QUOTE	WOHN FLÄCHE	KOCH- GAS	ERNEUERUNGS- FONDS UND VERSICHERUNG	INDIV. VERS.	VERWALTUNG HAUSWARTE	UNTERHALT-/ REPARATURK. DIVERSES	HEIZUNG WÄRMW.	STROM	KOCH- GAS	WASSER/ AUFBER. KANALIS.	SPIELPLATZ	ANTENNE	TIEF- GARAGE	TOTAL KOSTEN PRO EIGENTÜMER
1	13/P, L	44	85	0	1'485.00		733.04	334.40	1'308.86	123.20	-	424.60	22.00	-	178.33	4'609.43
2	13/P, R	35	74	0	1'181.25		583.10	266.00	1'139.48	98.00	-	337.75	17.50	-	178.33	3'801.41
3	13/1, L	45	85	0	1'518.75		749.70	342.00	1'308.86	126.00	-	434.25	22.50	-	178.33	4'680.39
4	13/1, R	36	74	0	1'215.00		599.76	273.60	1'139.48	100.80	-	347.40	18.00	-	178.33	3'872.37
5	13/2, L	47	85	0	1'586.25		783.02	357.20	1'308.86	131.60	-	453.55	23.50	-	178.33	4'822.31
6	13/2, R	37	74	0	1'248.75		616.42	281.20	1'139.48	103.60	-	357.05	18.50	-	178.33	3'943.33
7	13/3, L	48	85	0	1'620.00		799.68	364.80	1'308.86	134.40	-	463.20	24.00	460.00	178.33	5'353.27
8	13/3, R	39	74	0	1'316.25		649.74	296.40	1'139.48	109.20	-	376.35	19.50	460.00	178.33	4'545.25
9	11/P, L	35	74	0	1'181.25		583.10	266.00	1'139.48	98.00	-	337.75	17.50	-	178.33	3'801.41
10	11/P, R	41	85	0	1'383.75		683.06	311.60	1'308.86	114.80	-	395.65	20.50	-	178.33	4'396.55
11	11/1, L	37	74	0	1'248.75		616.42	281.20	1'139.48	103.60	-	357.05	18.50	-	178.33	3'943.33
12	11/1, R	42	85	0	1'417.50		699.72	319.20	1'308.86	117.60	-	405.30	21.00	460.00	178.33	4'927.51
13	11/2, L	38	74	0	1'282.50		633.08	288.80	1'139.48	106.40	-	366.70	19.00	460.00	178.33	4'474.29
14	11/2, R	44	85	0	1'485.00		733.04	334.40	1'308.86	123.20	-	424.60	22.00	-	178.33	4'609.43
15	11/3, L	40	74	0	1'350.00		666.40	304.00	1'139.48	112.00	-	386.00	20.00	-	178.33	4'156.21
16	11/3, R	45	85	0	1'518.75		749.70	342.00	1'308.86	126.00	-	434.25	22.50	-	178.33	4'680.39
17	09/P, L	36	74	0	1'215.00		599.76	273.60	1'139.48	100.80	-	347.40	18.00	-	178.33	3'872.37
18	09/P, R	47	85	0	1'586.25		783.02	357.20	1'308.86	131.60	-	453.55	23.50	-	178.33	4'822.31
19	09/1, L	37	74	0	1'248.75		616.42	281.20	1'139.48	103.60	-	357.05	18.50	-	178.33	3'943.33
20	09/1, R	48	85	0	1'620.00		799.68	364.80	1'308.86	134.40	-	463.20	24.00	-	178.33	4'893.27
21	09/2, L	39	74	0	1'316.25		649.74	296.40	1'139.48	109.20	-	376.35	19.50	-	178.33	4'085.25
22	09/2, R	49	85	0	1'653.75		816.34	372.40	1'308.86	137.20	80.00	472.85	24.50	-	178.33	5'044.23
23	09/3, L	40	74	0	1'350.00		666.40	304.00	1'139.48	112.00	-	386.00	20.00	460.00	178.33	4'616.21
24	09/3, R	51	85	0	1'721.25		849.66	387.60	1'308.86	142.80	-	492.15	25.50	-	178.33	5'106.15
TOTAL		1000	1908	0	33'750.00	-	16'660.00	7'600.00	29'380.00	2'800.00	80.00	9'650.00	500.00	2'300.00	4'280.00	107'000.00

Wbg. 22: Flomblierung ab 01.01.2024 keine Anfrinne (Bürnisse)
Wbg. 22: Rest Gas Oktober, November 2023 CHF 76.45
Wbg. 12: Flomblierung erfolgt, daf. Abrechnung erfolgt per 31.12.2024

erstellt am 18.03.2024 bm

