

# VERKAUFS-DOKUMENTATION



## Dreistöckiges Terrassenhaus

STEINBRÜCHLIWEG 50  
5600 Lenzburg

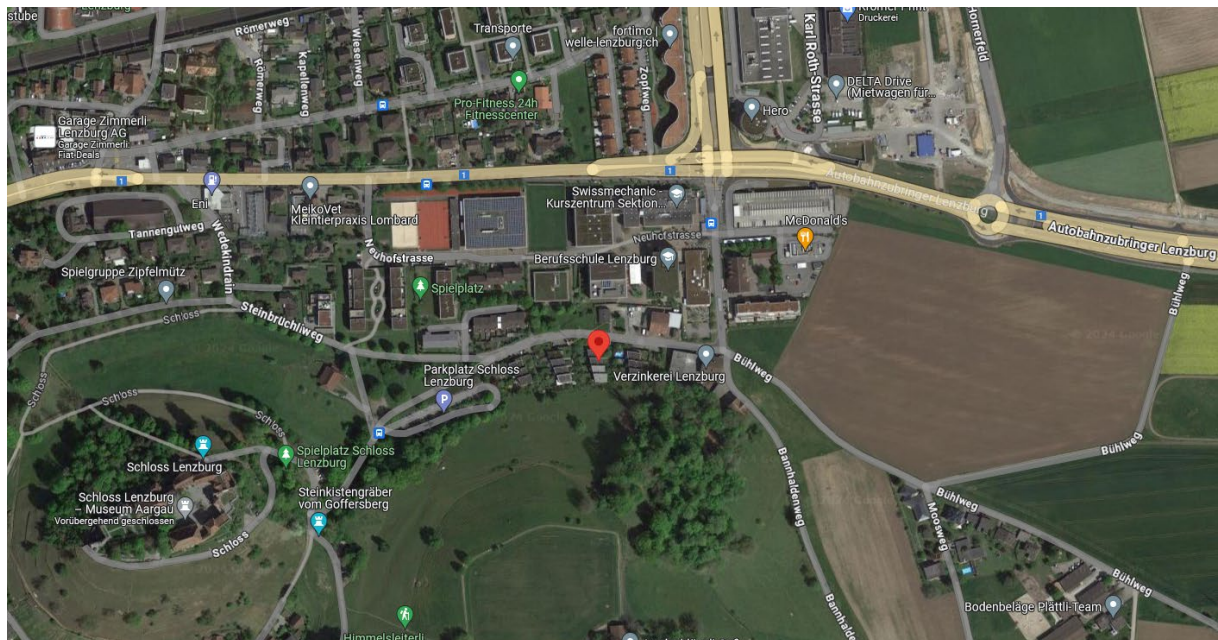
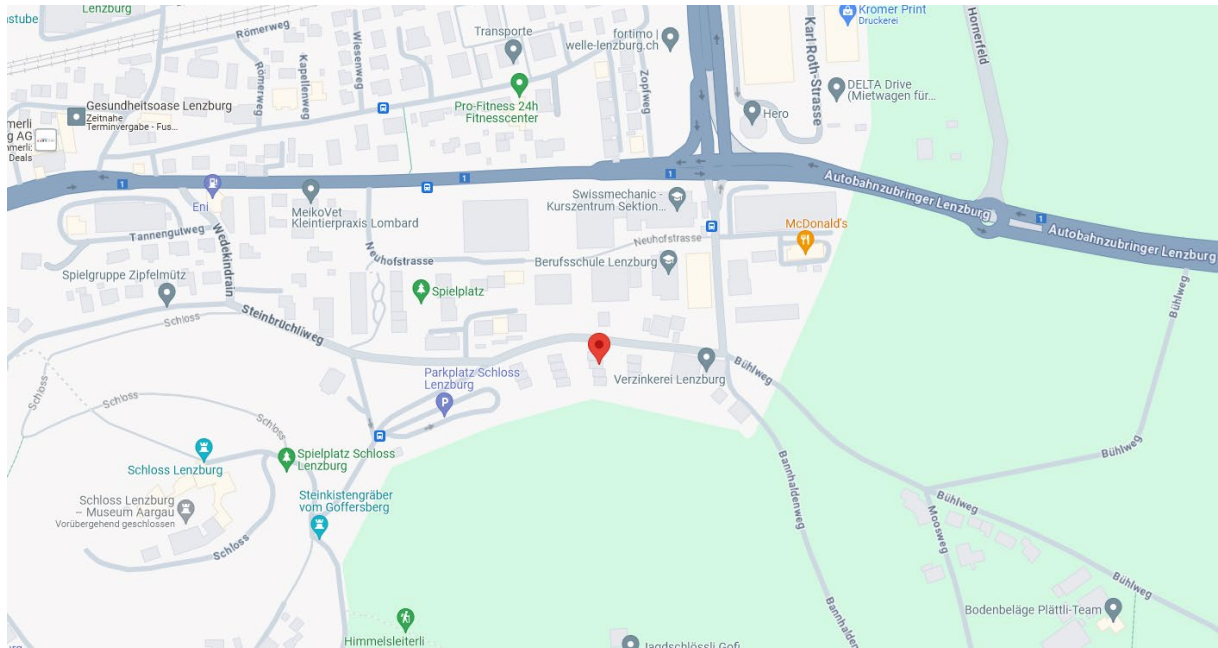


# INHALTSVERZEICHNIS

- Lage 1
- Infrastruktur 3
- Ortsbeschreibung 4
- Objektbeschreibung 5
- Zahlen und Fakten 6
- Verkaufsmodalitäten 7
- Impressionen 8

# LAGE

Diese tolle Liegenschaft befindet sich am Fusse des Schlosses Lenzburg. Das Terrassenhaus befindet sich an ruhiger und sonniger Lage. Geniessen Sie hier die Nachmittags- und Abendsonne und die fantastische, unverbaubare Aussicht über Lenzburg und Staufen hinweg bis zum Jura.



# LAGE

## Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	1800 m	Schule	1600 m
Autobahnanschluss	1000 m	Kita	1500 m
ÖV, Bus / Bahn	500 m	Kindergarten	1300 m

# INFRASTRUKTUR

## Verkehrsanbindung

Lenzburg ist dank der guten Erreichbarkeit im Dreieck Zürich-Basel-Bern ein idealer Ort zum Wohnen und Arbeiten. Die wichtigsten Zentren sind in kürzester Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Individualverkehr erreichbar.

Der Autobahnanschluss Lenzburg und auch der wenige Kilometer westlich liegende Anschluss Aarau Ost in Hunzenschwil verbinden den Individualverkehr mit dem gut ausgebauten Schweizer Nationalstrassen-Netz.

Lenzburg ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. In Lenzburg und seiner Region garantieren die SBB AG und die Regionalbus Lenzburg AG (RBL) gemeinsam und partnerschaftlich ein attraktives Angebot im öffentlichen Verkehr.

## Geschäfte

Lenzburg bietet vielseitige Einkaufsmöglichkeiten. Die Altstadt lädt mit seinen zahlreichen Geschäften und guten Restaurant zum Flanieren und Geniessen ein. In unmittelbarer Nähe vom Bahnhof sind Post, Banken, Coop, Migros und Apotheken erreichbar.

## Kindergarten/Schulen

Nahe am Steinbrüchliweg 50 befinden sich die beiden Kindergärten Marktmatten und Mühlematt sowie die Primarschule Angelrain. Die Oberstufenschule Lenzhard liegt 2,6 Kilometer vom Steinbrüchliweg 50 entfernt. Über die gut ausgebauten Rad- und Fusswege können die Kinder den Schulweg sicher zurücklegen.

## Freizeit/Natur

Für Entspannung sorgen der nahe Wald sowie die einladenden Natur- und Kulturpfade. Sportliche Betätigung finden Sie durch Vita Parcours, Nordic Walking Trail, Schwimmbad, Kletterhalle und vielem mehr. Lenzburg bietet ein mannigfaltiges kulturelles Angebot wie Märkte, Feste, Umzüge, Museen, Kulturlokale, Kinos und Vereine.

# ORTSBESCHRIEB

## Lenzburg

Im Jahr 893 erstmals urkundlich erwähnt, war Lenzburg zunächst eine dörfliche Siedlung. Im 11. Jahrhundert entstand auf dem Schlossberg das Schloss Lenzburg.

Lenzburg liegt 405 m über Meer und zählt über 11'000 Einwohner. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1'132 ha, davon sind rund 600 ha Wald. Die Kleinstadt mit der mittelalterlichen Altstadt von nationaler Bedeutung liegt im Zentrum der Schlosregion Lenzburg mit den Schlössern Lenzburg, Hallwil, Wildegg, Brunegg und der Habsburg.

Betrachten Sie Lenzburg auch einmal aus der Höhe. Das wunderschöne Panorama mit Schloss und Blick auf den Jura lädt Sie dazu ein.



# OBJEKTBSCHRIEB

Das Terrassenhaus liegt an einer ruhigen und sonnigen Lage. Mit 5.5-Zimmer und rund 155 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche bietet dieses Haus Ihnen viel Platz. Die Wohnfläche verteilt sich auf drei Etagen und bietet zusätzlich viel Stauraum durch den grosszügigen Keller. Das im Jahre 1973 erbaute Haus steht auf einer Parzelle mit insgesamt 269 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft wird mittels Gas beheizt und ist mit Parkett- und Teppichböden ausgestattet. Ebenso gehört eine Garagenbox zum Angebot dazu.

Das Entrée des Gebäudes ist sehr einladend und geräumig. Durch die vielen Einbauschränke ergeben sich praktische Abstellmöglichkeiten. Ebenso befindet sich auf dieser Etage eine Waschküche mit einer Dusche, die Heizung sowie der grosse Keller. Mittels einer Wendeltreppe gelangen Sie in das 1. und 2. Obergeschoss.

Im 1. Obergeschoss befindet sich der grosszügige Wohnraum mit Cheminée, ein separater Essbereich, ein WC und die abschliessbare Küche. Über das Wohnzimmer erreichen Sie den gedeckten Gartensitzplatz mit anliegender Rasenfläche.

Das 2. Obergeschoss beherbergt insgesamt vier Zimmer. Hier befindet sich auch das Badezimmer mit WC, Badewanne und Doppelwaschtisch, sowie das zusätzliche Oberlicht als besonderes Highlight. Über zwei Zimmer lässt sich der grosse und sonnige Balkon erreichen.

Folgende Renovationen resp. Erneuerungen wurden durchgeführt:

- 2005 - Fassadenerneuerung, sämtliche Parkettböden
- 2010 - Dachsanierung
- 2018 - Heizung, Küche, Kellerräume

## ZAHLEN UND FAKTEN

Anzahl Etagen:	3
Anzahl Zimmer:	5.5
Anzahl Zimmer:	4
Anzahl Nasszellen:	2
Anzahl WC:	2
Parzellengrösse:	269 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1973
Renovationen:	2005, 2010, 2018
Heizung:	Gas
Grundbuchamt:	Lenzburg
Grundbuchblatt-Nummer:	3187
Kantonssteuer in %:	112
Gemeindesteuern in %:	105



# VERKAUFSMODALITÄTEN

## Verkaufspreis:

5.5- Zimmer-Terrassenhaus CHF 1'080'000.–

Steinbrüchliweg 50, 5600 Lenzburg

Garagenbox inkl.

Steinbrüchliweg 50, 5600 Lenzburg

**Verfügbarkeit:** per sofort

## Offertcharakter:

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir bemühen uns um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile (Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion) und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen, Mängel oder Schäden nicht beurteilt werden.

Zwischenverkauf vorbehalten. Der Verkaufsprospekt stellt kein Vertragsdokument dar. Aus der Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch; weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der MRT Immobilien AG.

## Verkaufsabwicklung:

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 50'000.- auf ein Reservationskonto der MRT Immobilien AG fällig. Die Anzahlung ist seitens der Verkäuferschaft nicht zu verzinsen.

## Kontakt für Besichtigungen:

Herr Daniel Blaser

E-Mail: [verkauf@mrt-immobilien.ch](mailto:verkauf@mrt-immobilien.ch)

Telefon: 062 534 29 34



# IMPRESSIONEN

## Aussenansicht





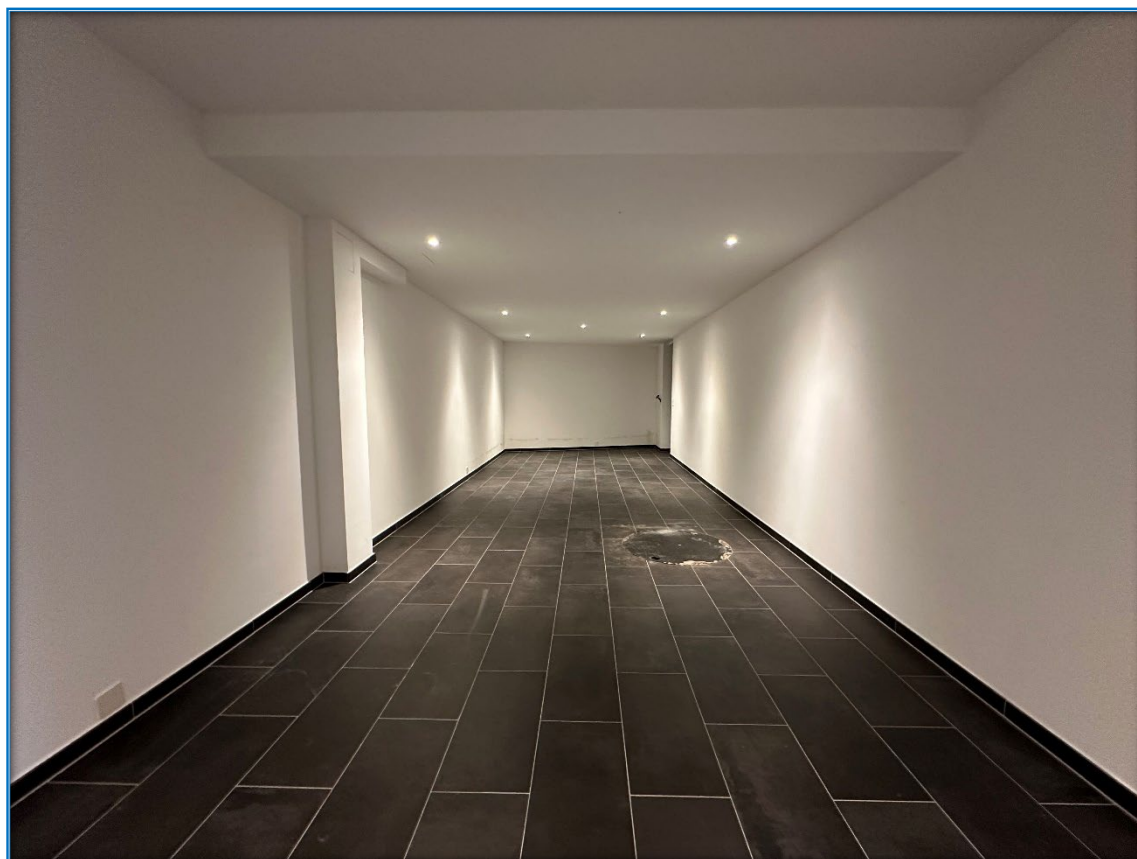
Eingangsbereich, 13 m<sup>2</sup>



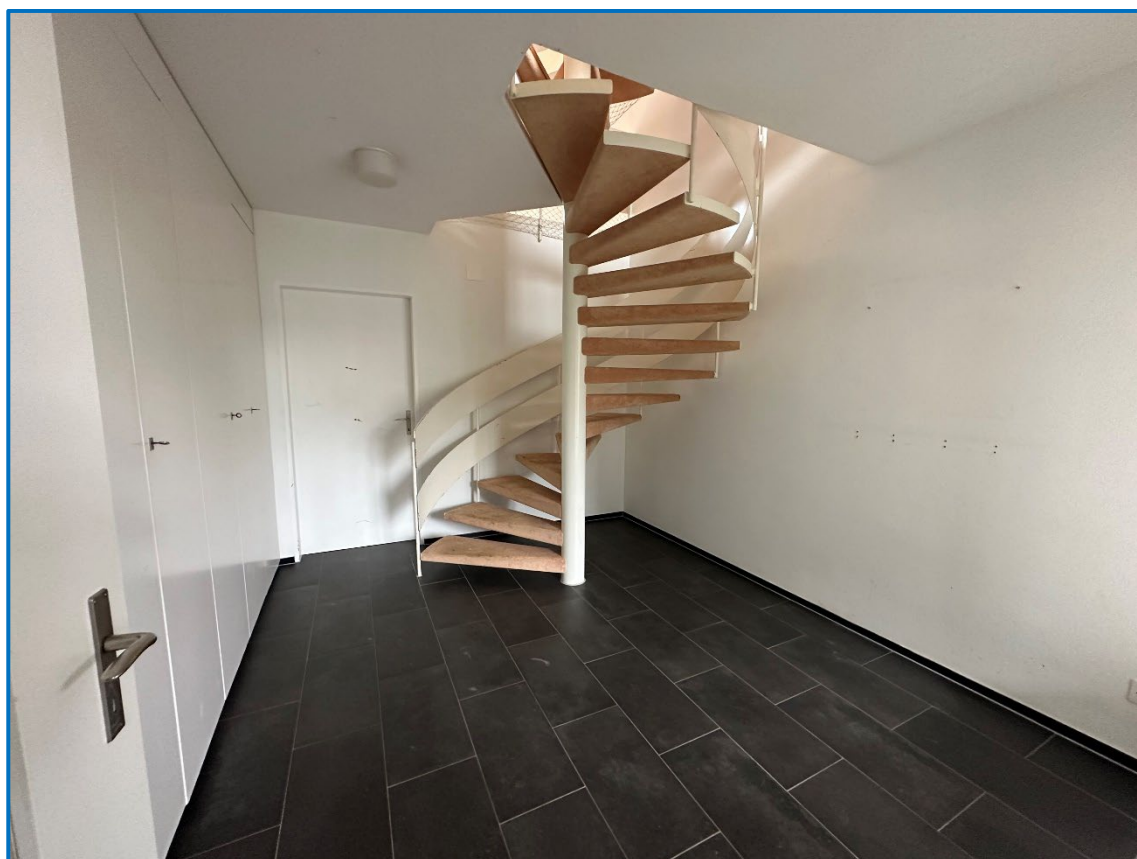
## Waschküche mit Dusche, 10,6 m<sup>2</sup>



Keller gross, ca. 20 m<sup>2</sup>

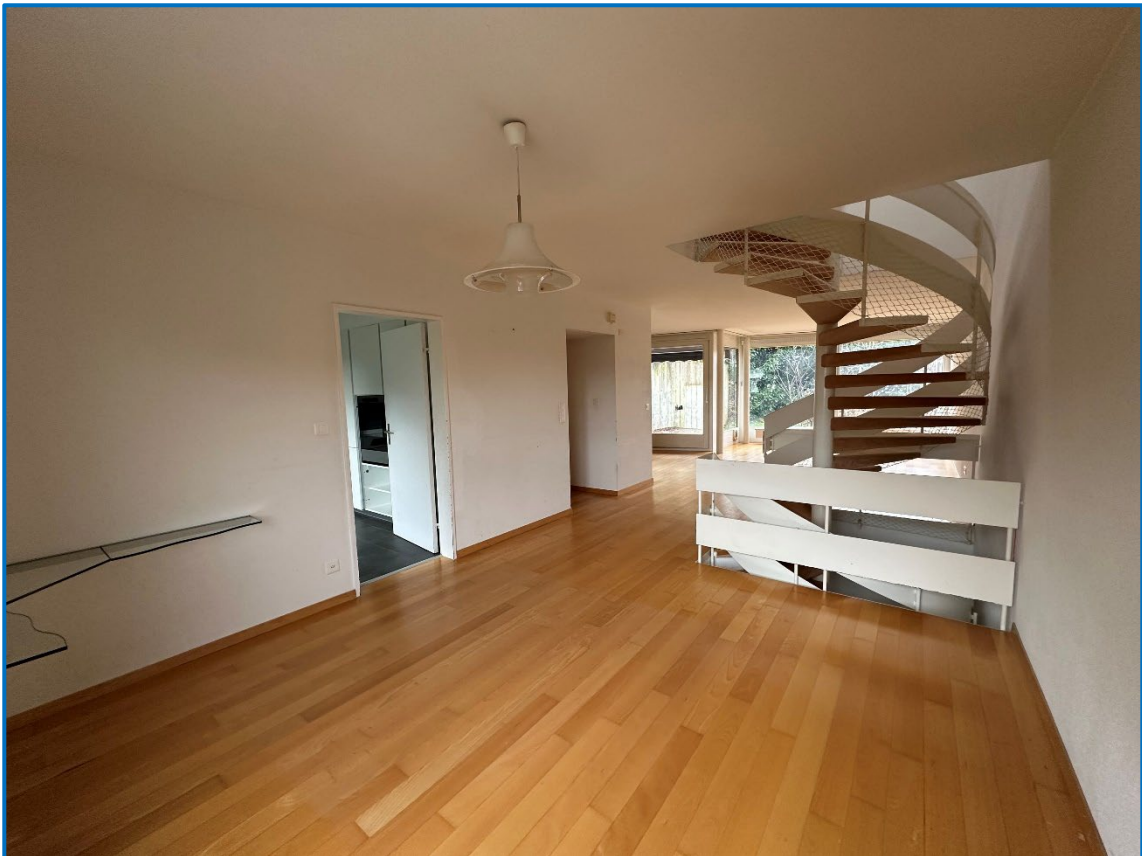


Keller klein, 13 m<sup>2</sup>



1. OG: Wohnzimmer, 38,9 m<sup>2</sup> / Esszimmer, 20 m<sup>2</sup>

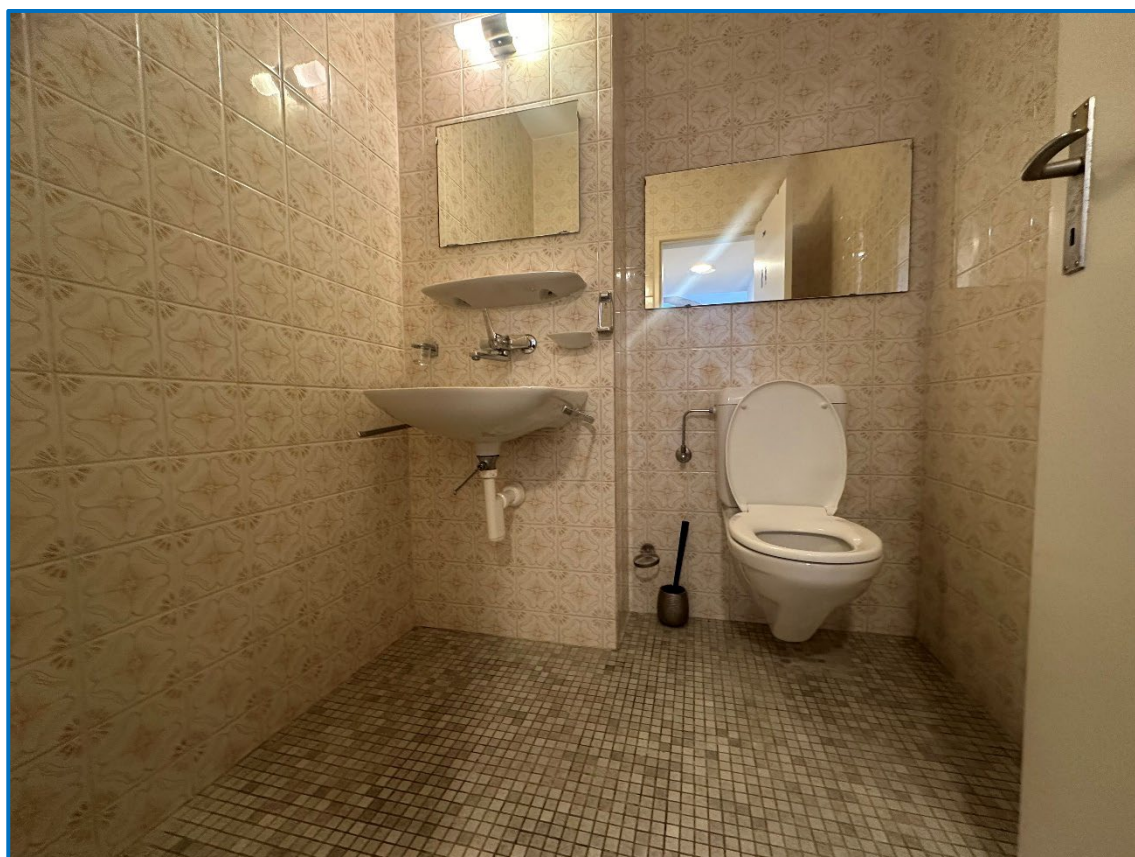




1. OG: Küche, 12,6 m<sup>2</sup>



1. OG: WC, 2,2 m<sup>2</sup>





2. OG: Gang, 5 m<sup>2</sup>





2. OG: Zimmer 1, 12,4 m<sup>2</sup>



2. OG: Zimmer 2, 12,4 m<sup>2</sup>



2. OG: Zimmer 3, 11,2 m<sup>2</sup>



2. OG: Zimmer 4, 15 m<sup>2</sup>



2. OG: Badezimmer, 5,1 m<sup>2</sup>



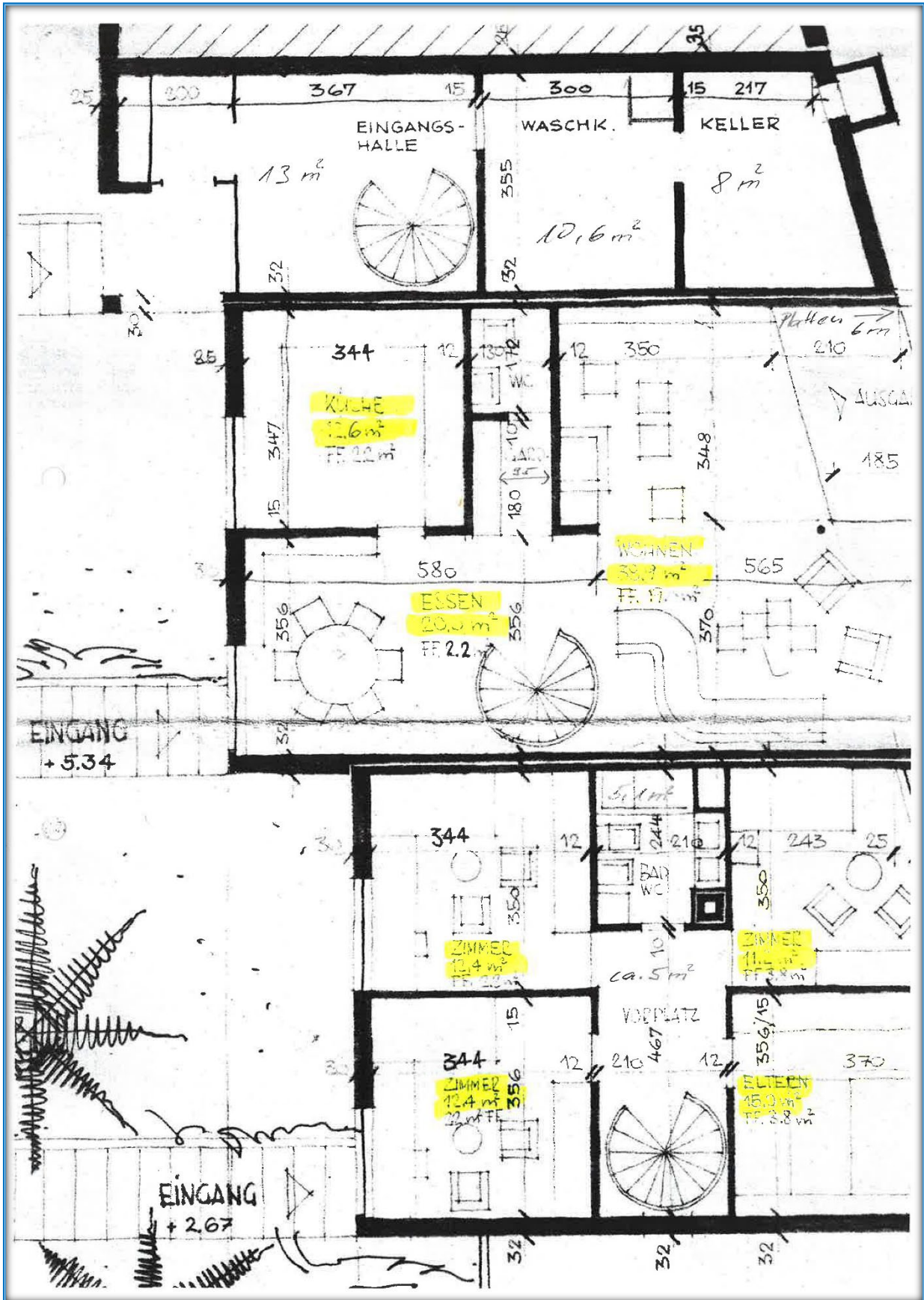
2. OG: Balkon, 13 m<sup>2</sup>

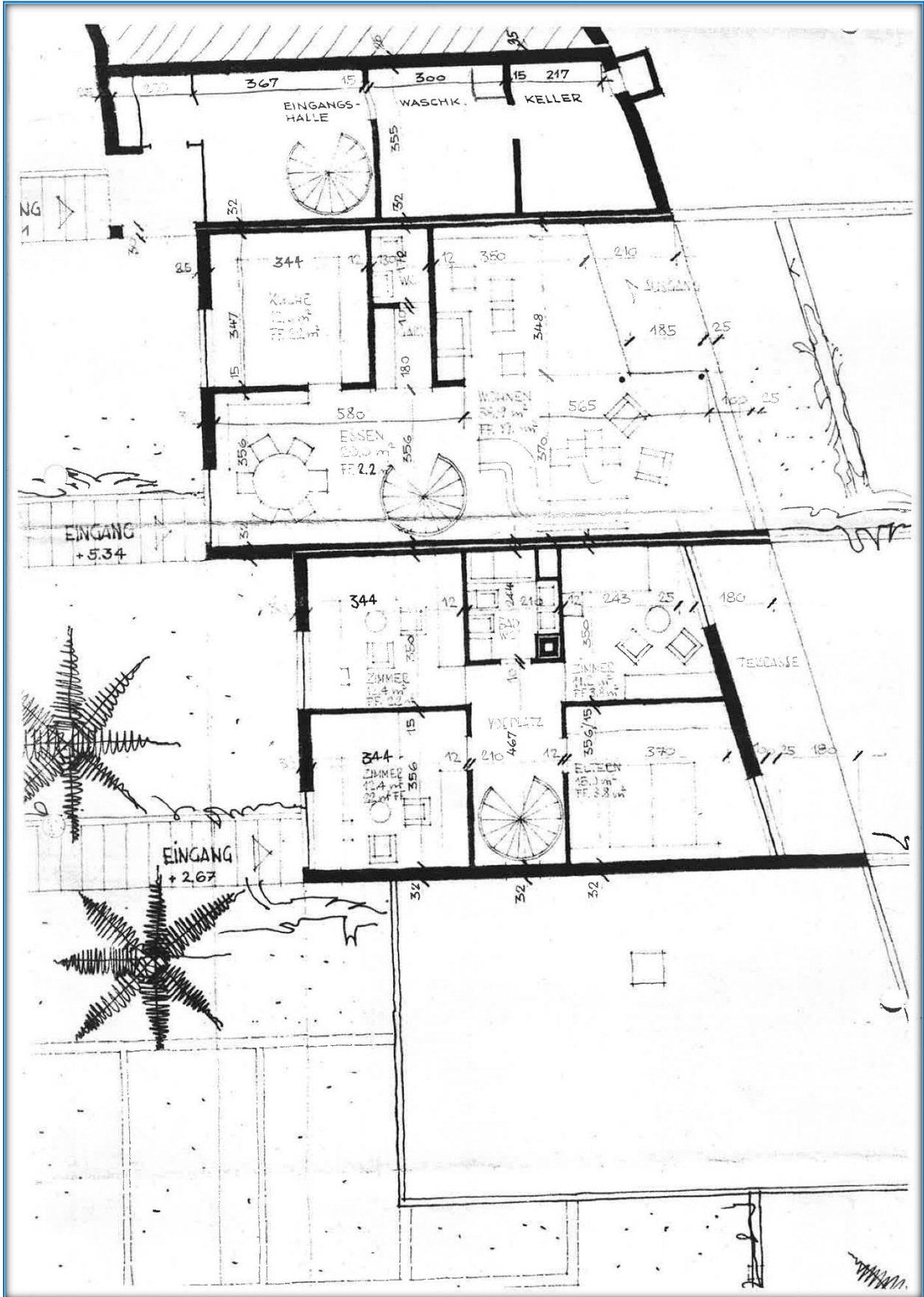


Garten, / Sitzplatz, ca. 20 m<sup>2</sup>



# Grundriss







# Grundbuch-Auszug



KANTON AARGAU

## DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Wohlen, Wilstrasse 2, 5610 Wohlen, 056 619 58 00

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lenzburg / 3187

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch      Form der Führung: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4201 Lenzburg  
Grundstück-Nr.: 3187  
E-GRID: CH 45880 58111 82

Dominierte Grundstücke: LIG Lenzburg/3190 Anteil 1/4  
LIG Lenzburg/3191 Anteil 1/3

Lagebezeichnung\*: Gofl  
Plan-Nr.\*: 111  
Fläche\*: 269 m<sup>2</sup>  
Kulturart\*: Gebäude, 90 m<sup>2</sup>  
Gartenanlage, 179 m<sup>2</sup>

Gebäude\*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 2087, 90 m<sup>2</sup>  
Steinbrüchliweg 50, 5600 Lenzburg 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*:

### Eigentum:

Alleineigentum  
**Tridan Consulting AG**, Zürich (UID: CHE-167.340.837)      23.01.2017 023-2017/873/0 Kauf

### Anmerkungen:

01.01.1973 007-1075      **Gestaltungsplan Jurablick** ID.007-2011/019254

### Dienstbarkeiten:

13.04.1973 007-1021      (L) **Duldung landwirtschaftliche Immissionen** ID.007-2011/019255  
z.G. LIG Lenzburg/1820

03.05.1973 007-1124      (L) **Pflanzrechtsbeschränkung** ID.007-1955/049962  
z.G. LIG Lenzburg/585  
z.G. LIG Lenzburg/1193  
z.G. LIG Lenzburg/3169  
z.G. LIG Lenzburg/3170  
z.G. LIG Lenzburg/3171  
z.G. LIG Lenzburg/3172  
z.G. LIG Lenzburg/3173  
z.G. LIG Lenzburg/3174  
z.G. LIG Lenzburg/3175  
z.G. LIG Lenzburg/3176  
z.G. LIG Lenzburg/3177  
z.G. LIG Lenzburg/3178  
z.G. LIG Lenzburg/3179

Seite 2 von 10

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Lenzburg / 3187

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit \* bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

### Dienstbarkeiten:

			z.G. LIG Lenzburg/3180
			z.G. LIG Lenzburg/3181
			z.G. LIG Lenzburg/3182
			z.G. LIG Lenzburg/3183
			z.G. LIG Lenzburg/3184
			z.G. LIG Lenzburg/3185
			z.G. LIG Lenzburg/3186
			z.G. LIG Lenzburg/3188
			z.G. LIG Lenzburg/3189
			z.G. LIG Lenzburg/3190
			z.G. LIG Lenzburg/3191
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Pflanzrechtsbeschränkung</b> ID.007-1955/049962
			z.L. LIG Lenzburg/585
			z.L. LIG Lenzburg/1193
			z.L. LIG Lenzburg/3169
			z.L. LIG Lenzburg/3170
			z.L. LIG Lenzburg/3171
			z.L. LIG Lenzburg/3172
			z.L. LIG Lenzburg/3173
			z.L. LIG Lenzburg/3174
			z.L. LIG Lenzburg/3175
			z.L. LIG Lenzburg/3176
			z.L. LIG Lenzburg/3177
			z.L. LIG Lenzburg/3178
			z.L. LIG Lenzburg/3179
			z.L. LIG Lenzburg/3180
			z.L. LIG Lenzburg/3181
			z.L. LIG Lenzburg/3182
			z.L. LIG Lenzburg/3183
			z.L. LIG Lenzburg/3184
			z.L. LIG Lenzburg/3185
			z.L. LIG Lenzburg/3186
			z.L. LIG Lenzburg/3188
			z.L. LIG Lenzburg/3189
			z.L. LIG Lenzburg/3190
			z.L. LIG Lenzburg/3191
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Mitbenützung Antennenanlage</b> ID.007-2011/019278
			z.L. LIG Lenzburg/3171
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Fahrwegrecht</b> ID.007-2011/019281
			z.L. LIG Lenzburg/3174
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Mitbenützung Verstärkeranlage</b> ID.007-2011/019330
			z.L. LIG Lenzburg/3186
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Überbaurecht</b> ID.007-2011/019433
			z.L. LIG Lenzburg/3186
03.05.1973	007-1124	(R)	<b>Schutzraummitbenützung</b> ID.007-2011/019434
			z.L. LIG Lenzburg/3186
03.05.1973	007-1124	(L)	<b>Überbaurecht</b> ID.007-2011/019435
			z.G. LIG Lenzburg/3188
03.05.1973	007-1124	(L)	<b>Fusswegrecht</b> ID.007-2011/019436
			z.G. LIG Lenzburg/3188
			z.G. LIG Lenzburg/3189

### Grundlasten:

keine