Einfamilienhaus in Niederlenz

6½ ZIMMER · 142 M² NETTOWOHNFLÄCHE · 205 M² GRUNDSTÜCK

Ein freistehendes Zuhause mit modernisierten Böden, einer umfangreich ausgestatteten Küche und einem Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpoolwanne.



Aktuelle Hausansicht mit separat zu mietenden Parkplätzen



Eingang am Abend

VERKAUFSPREIS

CHF 950'000.00

Zum Haus gehört kein Parkplatz. Die Parkplätze vor dem Haus müssen separat dazugemietet werden.

Flächen und Basisdaten gemäss Verkaufsdokumentation vom 2. Juli 2023. Aktuelle Ausstattung und Raumzuordnung gemäss Eigentümerschaft. Stand 21. Oktober 2026.

Das Haus auf einen Blick

Postwegli 2, 5702 Niederlenz, Kanton Aargau

Das Haus verbindet einen separat zugänglichen Studioraum im Erdgeschoss mit dem Wohnbereich im 1. OG und den Schlafräumen im 2. OG. Die Terrasse ist direkt vom Wohnzimmer erreichbar. Zum Haus gehört kein Parkplatz. Die Parkplätze vor dem Haus müssen separat dazugemietet werden.

Verkaufspreis	CHF 950'000.00
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Zimmer gemäss Vorunterlagen	6½
Nettowohnfläche	142 m²
Grundstücksfläche	205 m²
Gebäudevolumen	732 m³
Baujahr	1900
Renovationsjahr gemäss Vorunterlagen	2010
Sanitärräume gemäss Vorunterlagen	2 Badezimmer und 1 Gäste WC
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung ausser im EG
Solaranlagen	Gesamtes Dach, kein Speicher

Bodenbeläge und Erneuerungen

Vinylböden in fast dem gesamten Haus; Plattenboden in Wohn- und Esszimmer sowie Küche. Sauna und Whirlpoolwanne wurden zusätzlich eingebaut. Die Terrasse wurde begradigt und durch einen Fachmann mit Plattenboden versehen. Die Dusche im 2. OG wurde 2025 komplett ersetzt.

Historische Kennzahlen stammen aus den Vorunterlagen. Heizung und Solaranlagen entsprechen den aktuellen Angaben der Eigentümerschaft. Weitere Erneuerungen und Haustechnik auf Seite 14.

Studio mit separatem Eingang

ERDGESCHOSS

Der Studioraum im Erdgeschoss verfügt über einen separaten Eingang. Die Fotos zeigen die heutige Einrichtung mit Arbeitsbereich und Sitzgelegenheit.



Arbeitsbereich im Studio



Sitzbereich im Studio



Weitere Ansicht des Studios

Separater Zugang und Potenzial

Das Studio ist vom Wohnbereich in den Obergeschossen getrennt. Gemäss Eigentümerschaft besteht Ausbaupotenzial; ein weiterer Ausbau wurde bisher nicht vorgenommen. Art und Umfang eines Ausbaus wären in einer konkreten Planung zu klären.

Garderobe und Waschküche

ERDGESCHOSS

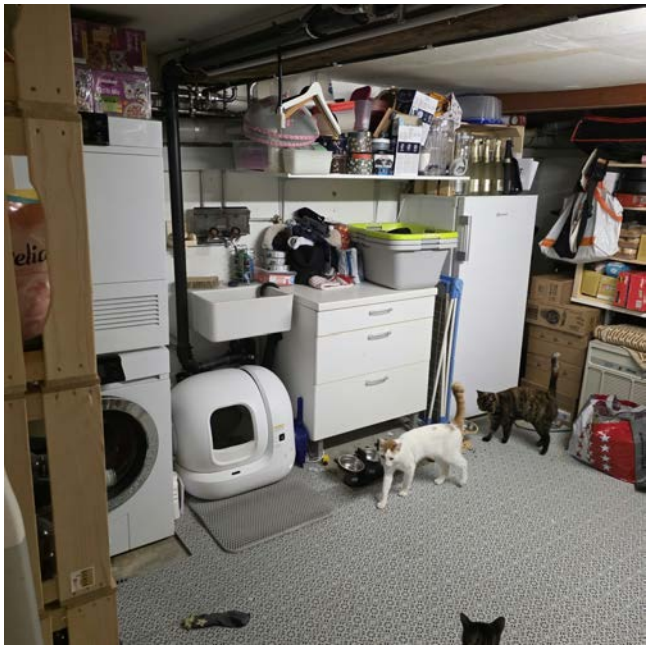
Im Erdgeschoss befinden sich die Garderobe sowie der Keller mit Waschküche. Die obere Bildreihe zeigt die Garderobe, die untere den Keller und Waschbereich.



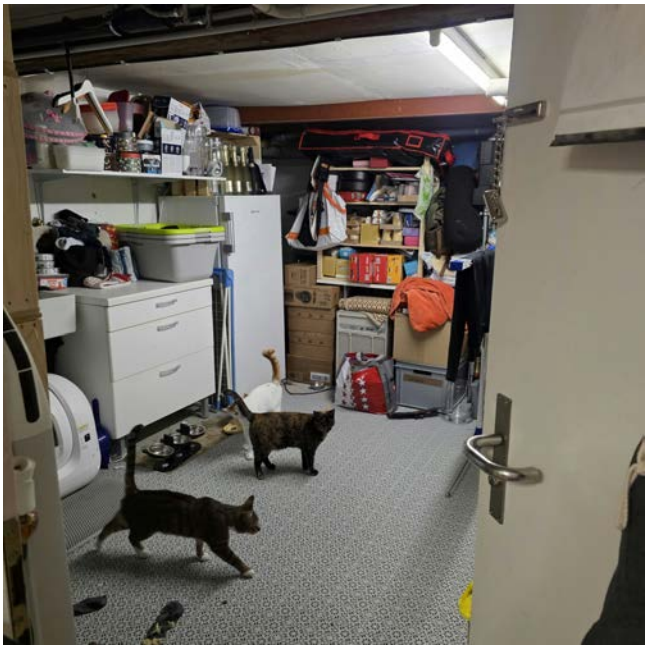
Garderobe im Erdgeschoss



Garderobe mit Blick zum Eingang



Keller und Waschküche

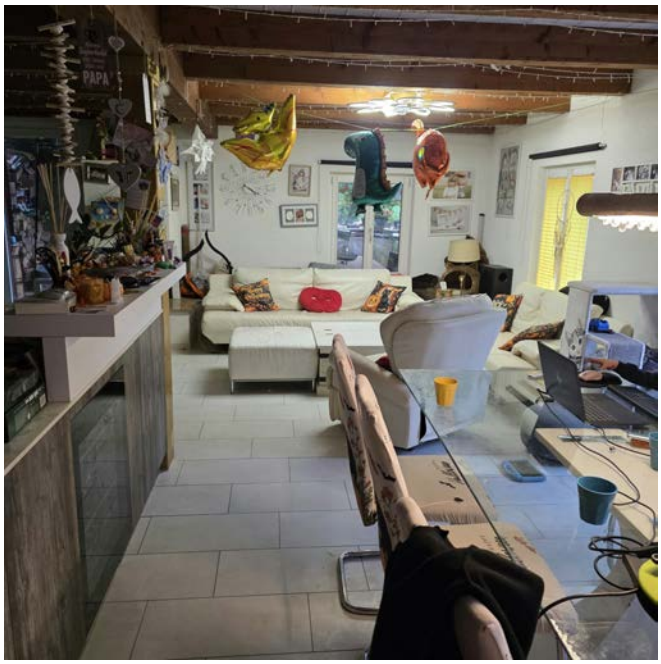


Weitere Ansicht der Waschküche

Wohnzimmer und Essbereich

ERSTES OBERGESCHOSS

Wohnzimmer und Essbereich bilden zusammen mit der Küche den gemeinsamen Wohnbereich im 1. OG. Sichtbare Holzbalken prägen den Raum; der Boden ist mit Platten belegt.



Essbereich mit Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Sofalandschaft



Übergang von Küche und Wohnzimmer

Direkt auf die Terrasse

Vom Wohnzimmer führt ein direkter Ausgang auf die Terrasse. So lassen sich die Innenräume und der Aussenbereich auf derselben Wohnebene nutzen.

Küche und Ausstattung

ERSTES OBERGESCHOSS

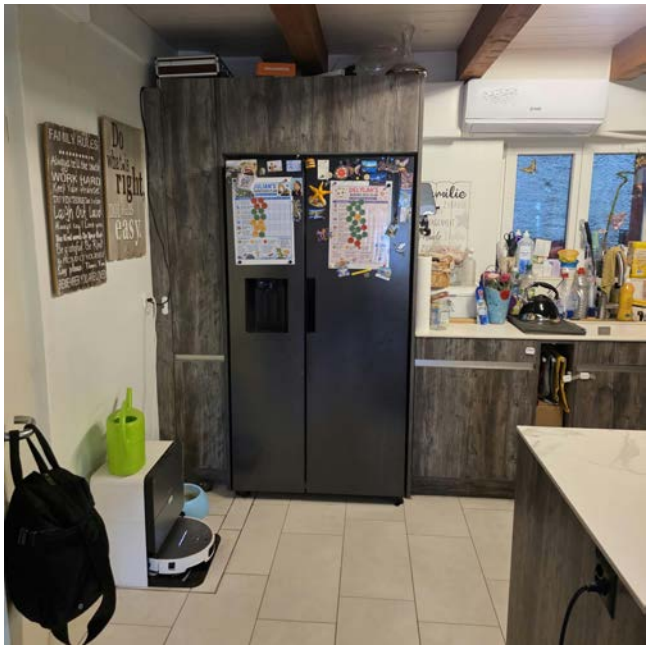
Miele Geschirrspüler, Backofen und Steamer, ein grosses Foodcenter sowie ein Weinkühlschrank auf der Seite zum Essbereich gehören zur Ausstattung. Der Quooker liefert Heisswasser, Kaltwasser und Sprudelwasser.



Kochinsel und Arbeitsflächen



Küche auf der Seite zum Essbereich



Grosses Foodcenter



Backofen und Steamer

Terrasse beim Wohnzimmer

ERSTES OBERGESCHOSS

Die Terrasse im 1. OG ist direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Sie wurde begradigt; den Plattenboden hat ein Fachmann verlegt. Stufen und bepflanzte Bereiche ergänzen den Aussenraum.



Terrasse im 1. OG



Weitere Ansicht der Terrasse

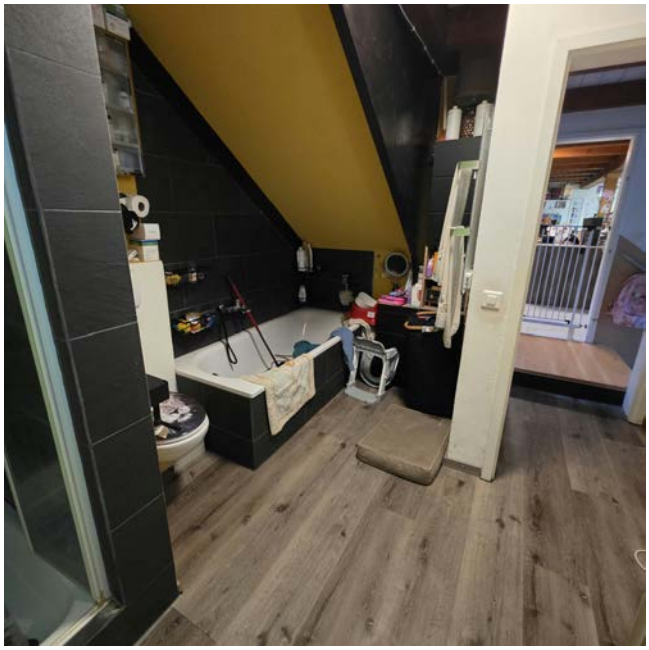
Aussenraum auf der Wohnebene

Die Begradigung und der durch einen Fachmann verlegte Plattenboden gehören zu den Erneuerungen der Eigentümerschaft. Der direkte Ausgang ergänzt den Wohn- und Essbereich um einen Platz im Freien.

Badezimmer mit Wellnessbereich

ERSTES OBERGESCHOSS

Das Badezimmer im 1. OG wird durch eine zusätzliche Baderweiterung mit Sauna und Whirlpoolwanne ergänzt. Die Bilder zeigen das Badezimmer sowie den ergänzten Wellnessbereich.



Badezimmer im 1. OG



Weitere Ansicht des Badezimmers



Baderweiterung mit Sauna



Whirlpoolwanne in der Baderweiterung

Elternschlafzimmer

ZWEITES OBERGESCHOSS

Das Elternschlafzimmer befindet sich im 2. OG. Dachschrägen und ein Dachfenster prägen den Raum. Die Fotos zeigen den Schlafbereich und die gegenüberliegende Zimmerseite.



Schlafbereich im Elternschlafzimmer



Weitere Ansicht des Elternschlafzimmers

Rückzugsraum im oberen Geschoss

Das Zimmer gehört zusammen mit den beiden Kinderzimmern zum Schlafbereich im 2. OG. Auch die offene Garderobe und das Duschbad befinden sich auf diesem Geschoss.

Zwei Kinderzimmer

ZWEITES OBERGESCHOSS

Im 2. OG befinden sich zwei Kinderzimmer. Die drei Aufnahmen zeigen die unterschiedlich eingerichteten Räume; ein Zimmer ist aus zwei Blickwinkeln abgebildet.



Kinderzimmer mit Dachschräge



Zweites Kinderzimmer



Weitere Ansicht des zweiten Kinderzimmers

Zimmer auf derselben Ebene

Beide Kinderzimmer liegen im 2. OG, zusammen mit dem Elternschlafzimmer. Das Duschbad mit WC ergänzt die Räume auf diesem Geschoss.

Offene Garderobe

ZWEITES OBERGESCHOSS

Die offene Garderobe im 2. OG bietet Platz für Kleidung und Schuhe. Die Aufnahme zeigt die aktuelle Einrichtung mit offenen Kleiderstangen und Kommoden unter der Dachschräge.



Offene Garderobe im 2. OG

Möglichkeit für ein weiteres Zimmer

Nach Angaben der Eigentümerschaft kann durch das Einziehen einer Wand ein weiteres Zimmer entstehen. Diese Anpassung wurde bisher nicht umgesetzt. Aktuell wird der Bereich als offene Garderobe genutzt; ein Dachfenster bringt Tageslicht in den Raum.

Dusche und WC

ZWEITES OBERGESCHOSS

Die Dusche im 2. OG wurde im Jahr 2025 komplett ersetzt. Das Duschbad verfügt ausserdem über ein WC und einen Waschtisch. Ein Dachfenster belichtet den Raum.



Duschbad mit Dachfenster



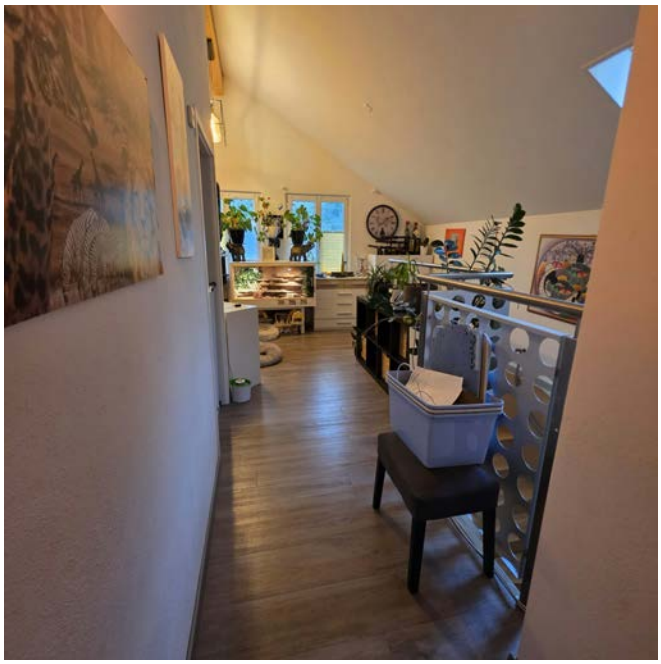
2025 komplett ersetzte Dusche

Erneuerte Dusche beim Schlafbereich

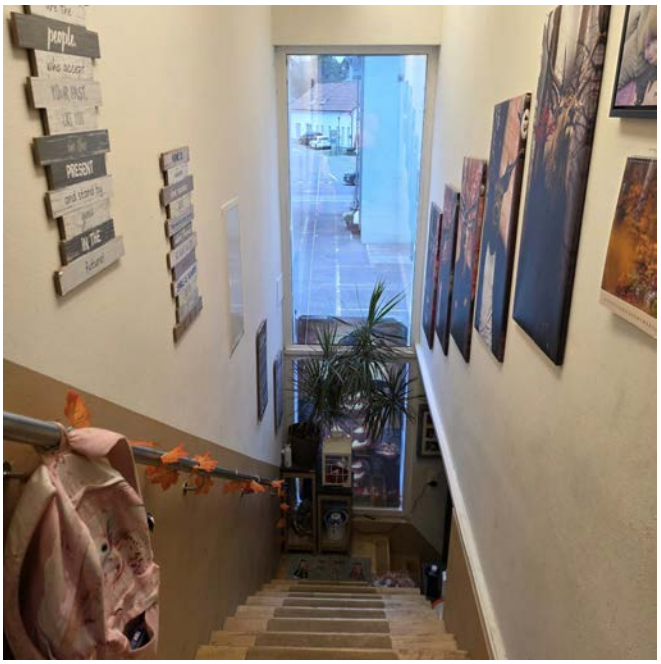
Das Duschbad ergänzt die Schlafräume auf derselben Etage. Es ist ein eigener Raum im 2. OG; der Wellnessbereich mit Sauna und Whirlpoolwanne befindet sich im 1. OG.

Flur und Treppenhaus

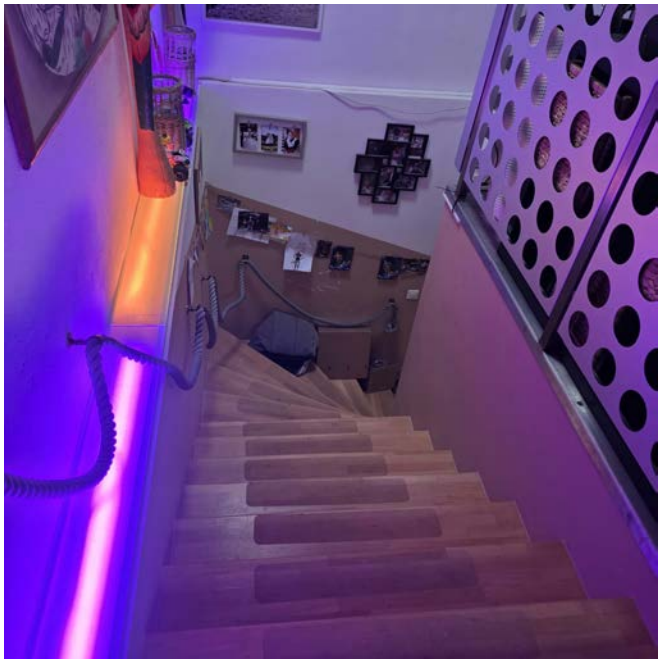
Das Treppenhaus verbindet die Geschosse. Der Flur im 2. OG ist auf dem ersten Bild zu sehen; die beiden weiteren Aufnahmen zeigen die Treppen aus unterschiedlichen Bereichen des Hauses.



Flur im 2. OG



Treppenhaus mit grosser Fensterfläche



Weitere Treppe im Haus

Die Geschosse im Zusammenhang

Der Flur erschliesst die Räume im 2. OG. Die grosse Fensterfläche im Treppenhaus und die individuellen Geländer prägen die Übergänge zwischen den Geschossen.

Haustechnik und Erneuerungen

Wärmepumpe und Bodenheizung

Das Haus wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Es gibt keine Gas- oder Ölheizung. Das gesamte Haus mit Ausnahme des Erdgeschosses verfügt über eine Bodenheizung.

Solaranlagen auf dem Dach

Das gesamte Dach ist mit Solaranlagen ausgestattet. Aktuell ist kein Speicher installiert. Die Eigentümerschaft erwägt einen Speichereinbau; dieser ist noch offen und wird nicht als vorhandene Ausstattung ausgewiesen.

Wallbox für Elektroautos seit 2024

Im Jahr 2024 wurde eine Wallbox für Elektroautos durch einen Elektriker installiert. Zum Haus gehört kein Parkplatz. Die Parkplätze vor dem Haus müssen separat dazugemietet werden.

Umgesetzte Erneuerungen

2023	Fast das gesamte Haus wurde neu gestrichen.
2024	Installation einer Wallbox durch einen Elektriker.
2025	Kompletter Ersatz der Dusche im 2. OG.
Weitere Arbeiten	Vinylböden in fast dem gesamten Haus, Einbau von Sauna und Whirlpoolwanne sowie Begradigung der Terrasse mit Plattenboden durch einen Fachmann.

Ausbauideen

Die Abtrennung eines weiteren Zimmers bei der offenen Garderobe und ein Ausbau des Studios sind mögliche künftige Anpassungen. Beide wurden bisher nicht umgesetzt. Die aktuelle Zimmerangabe wird dadurch nicht erhöht.

Raumübersicht und Unterlagen

Erdgeschoss

Studio mit separatem Eingang, Garderobe sowie Keller und Waschküche.

Erstes Obergeschoss

Wohnzimmer mit Essbereich und Küche, Terrasse mit direktem Ausgang vom Wohnzimmer sowie Badezimmer mit zusätzlicher Baderweiterung mit Sauna und Whirlpoolwanne.

Zweites Obergeschoss

Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, offene Garderobe, Dusche mit WC sowie Flur.

Grundrisse im Anhang

Die folgenden Grundrisse stammen aus der Verkaufsdokumentation vom 2. Juli 2023. Sie zeigen den damaligen Planstand. Die heutige Nutzung und die Baderweiterung sind darin nicht nachgeführt. Die Raumzuordnung der Fotos folgt den aktuellen Angaben der Eigentümerschaft.

Verkauf und Besichtigung

Verkaufspreis CHF 950'000.00. Zum Haus gehört kein Parkplatz. Die Parkplätze vor dem Haus müssen separat dazugemietet werden. Übergabetermin und Besichtigungen werden mit der Eigentümerschaft vereinbart. Kontaktangaben sind vor der Weitergabe dieser Entwurfsfassung zu ergänzen.

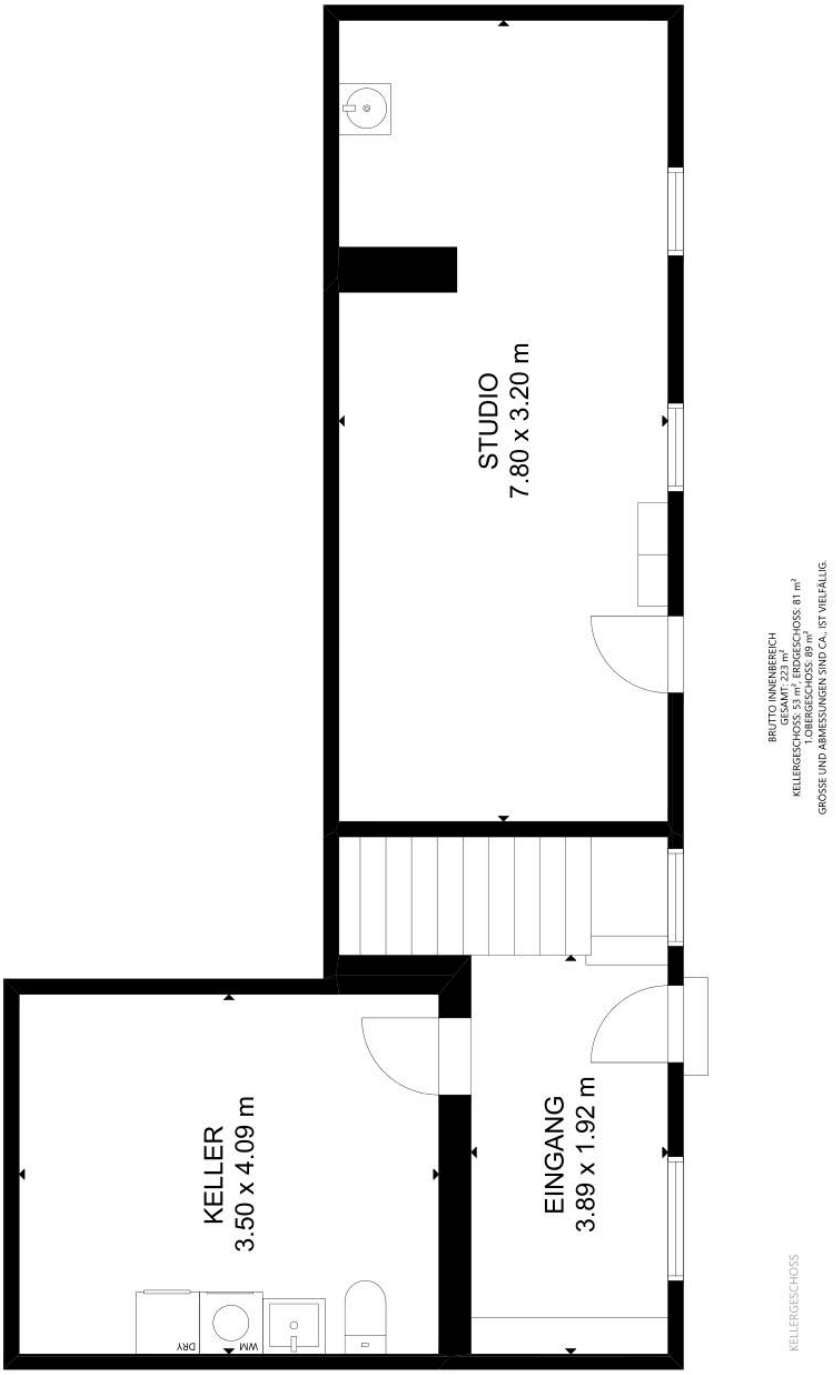
Quellen und Stand

Historische Objektkennzahlen und Grundrisse: Verkaufsdokumentation Postwegli 2, Niederlenz, T. Bucher Immobilien GmbH, Auszug vom 2. Juli 2023, Seiten 1, 7, 8 und 19 bis 21. Aktuelle Fotos, Haustechnik, Ausstattung, Modernisierungen, Ausbauideen, Raumzuordnung und Verkaufspreis: Angaben der Eigentümerschaft im Oktober 2026. Überarbeitung vom 21. Oktober 2026.

Die Angaben aus den Vorunterlagen sind zu bestätigen. Für einen Vertragsabschluss sind die aktuellen Objektunterlagen und die vereinbarten Vertragsbestimmungen massgebend.

Grundriss Erdgeschoss

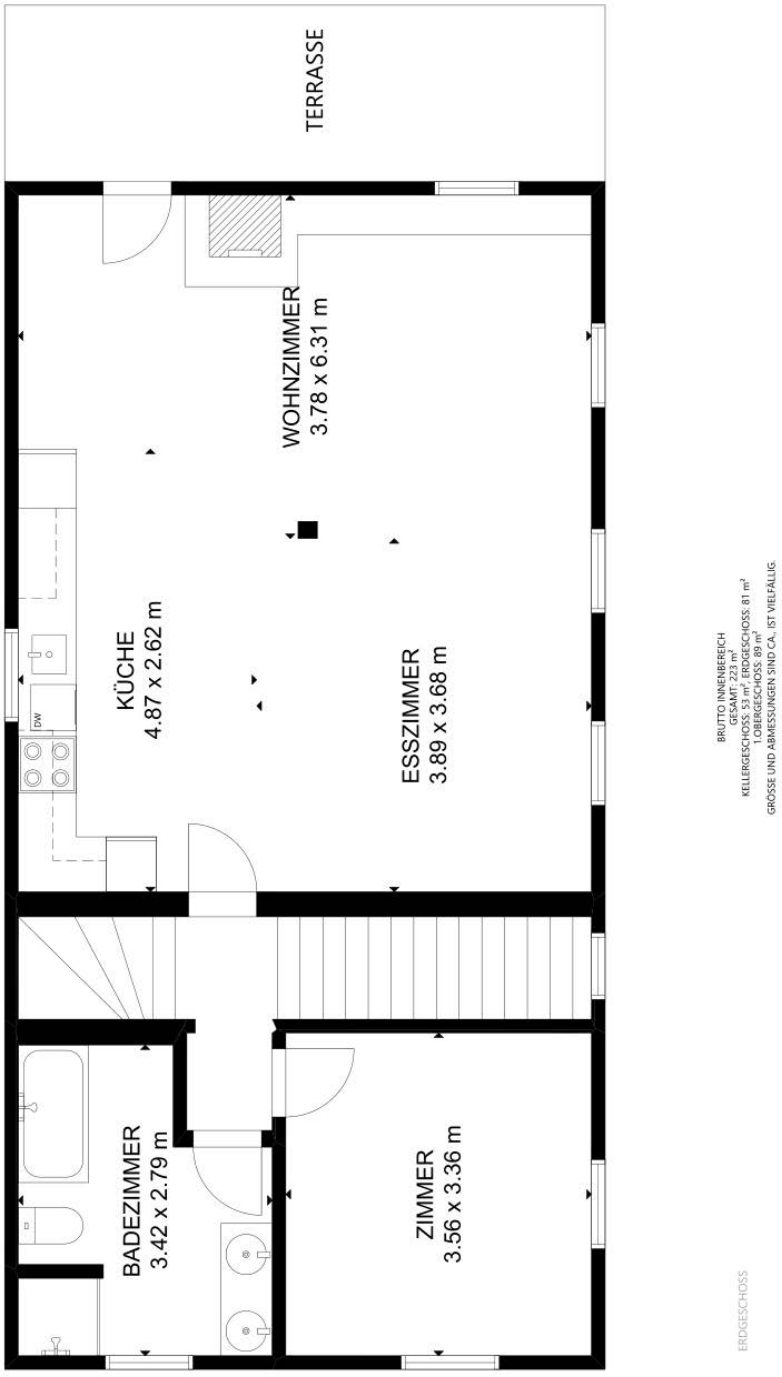
Planstand gemäss Verkaufsdokumentation vom 2. Juli 2023



Nicht massstäblich. Raumbezeichnungen und Masse entsprechen den Vorunterlagen. Die heutige Raumnutzung und die Baderweiterung mit Sauna und Whirlpoolwanne sind nicht nachgeführt.

Grundriss erstes Obergeschoss

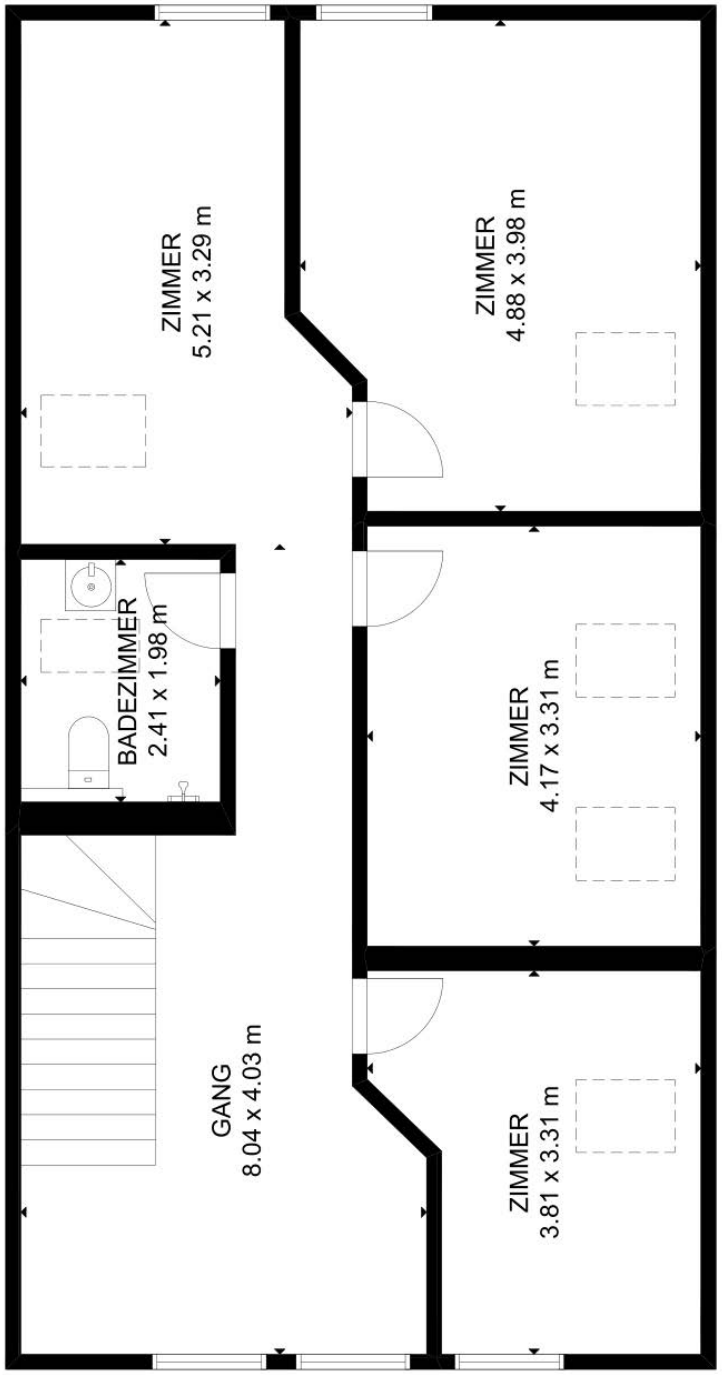
Planstand gemäss Verkaufsdokumentation vom 2. Juli 2023



Nicht massstäblich. Raumbezeichnungen und Masse entsprechen den Vorunterlagen. Die heutige Raumnutzung und die Baderweiterung mit Sauna und Whirlpoolwanne sind nicht nachgeführt.

Grundriss zweites Obergeschoss

Planstand gemäss Verkaufsdokumentation vom 2. Juli 2023



Nicht massstäblich. Raumbezeichnungen und Masse entsprechen den Vorunterlagen. Die heutige Raumnutzung und die Baderweiterung mit Sauna und Whirlpoolwanne sind nicht nachgeführt.