



VERKAUFSDOSSIER

Ein Zuhause zum Ankommen und Geniessen

Grosszügiges 5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus in Lengnau

RICHTPREIS

CHF 1'010'000.-

HAUSLENGNAU.ESSL.CH

1.28%

HYPOTHEK, 5 JAHRE FIX

134m²

WOHNFLÄCHE

314m²

GRUNDSTÜCK

5.5

ZIMMER

1988

BAUJAHR

1

GARAGE

2

AUSSENPAKPLÄTZE

DAS HAUS

Wohnkomfort & hochwertige Ausstattung

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren laufend gepflegt und gezielt modernisiert. Zwischen 2022 und 2026 wurden über CHF 100'000 investiert. Die Kombination aus hochwertigen Materialien, moderner Haustechnik und grosszügigen Räumen macht die Liegenschaft sofort bezugsbereit – einziehen und wohlfühlen.

Besonders attraktiv sind die überhohen Räume: Neben dem eindrucksvollen Wohnbereich verfügen auch die Zimmer im Obergeschoss über zusätzliche Raumhöhe. Diese bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise für den Einbau eines gemütlichen Kuschelbodens bzw. einer kleinen Galerie als Rückzugs-, Spiel- oder Schlafbereich.



Highlights auf einen Blick

Über CHF 100'000 Investitionen zwischen 2022 und 2026

Neue Küche mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten

BORA-Kochfeld mit integriertem Dunstabzug

Dampfgarer-Kombigerät, Backofen und Geschirrspüler

Automatisch öffnendes Müllex-Abfallsystem, tiefe Schubladen und viel Stauraum

Grossformatige Keramikplatten in Eingangsbereich, Küche, Esszimmer und Untergeschoss

Strapazierfähige Vinylböden im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern

Neue 3-fach verglaste Fenster und Storen

Modernisierte WCs mit randlosen Toiletten und neuen Spülkästen

Überhohe Räume im Wohnbereich und in den Zimmern des Obergeschosses

Möglichkeit für Galerie/Kuschelboden in den oberen Zimmern

Pflegeleichter Garten mit sonnigem Sitzplatz und schöner Fernsicht

Ruhige, angenehme Nachbarschaft

Verkehrsruhige 30er-Zone

Bezugsbereit – ohne unmittelbaren Renovationsbedarf

Impressionen, die inspirieren

Entdecken Sie die besondere Atmosphäre, die grosszügigen Räume und die schönen Aussenbereiche dieses Zuhauses. Einzelne Bilder wurden mittels KI virtuell eingerichtet (Home Staging) und zeigen beispielhaft, wie sich die Räume gestalten und möblieren lassen. So erhalten Sie neben den realen Aufnahmen zusätzliche Inspiration für Ihr zukünftiges Zuhause.



Eine vollständige Bildergalerie mit über 40 weiteren Fotos sowie einem virtuellen 360°-Rundgang finden Sie auf der Projektwebseite — siehe nächste Seite.

360°

Virtueller Rundgang & vollständige Fotogalerie

Dieses Dossier zeigt nur eine Auswahl. Auf der Projektwebseite finden Sie einen begehbaren 3D-Rundgang durch das ganze Haus, die vollständige Fotogalerie inklusive Möblierungs-Vorschlägen für einzelne Räume sowie alle weiteren Angaben in digitaler Form.



3D-Rundgang

my.matterport.com/show/?m=YksVzBp8K1y



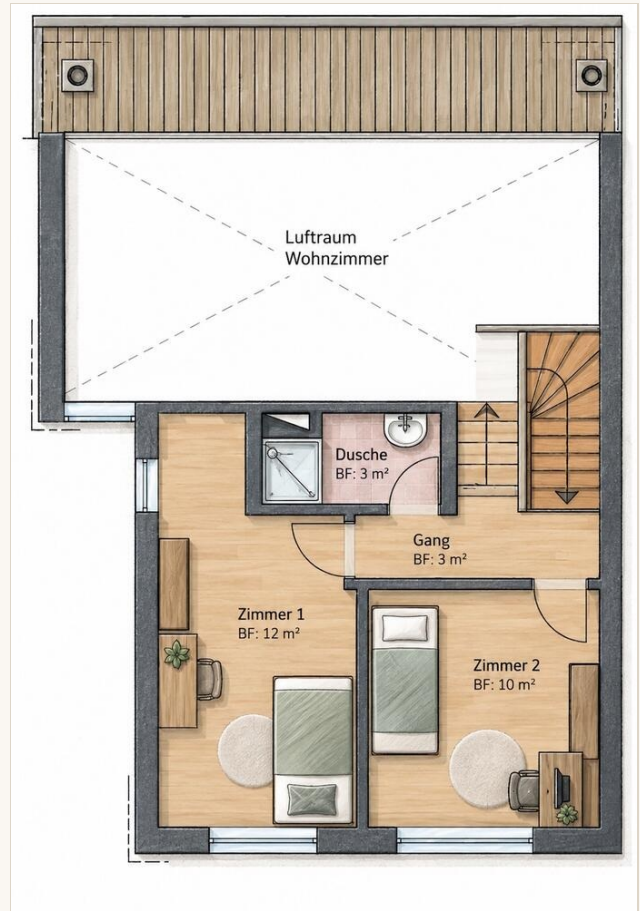
Webseite & Galerie

hauslengnau.essl.ch

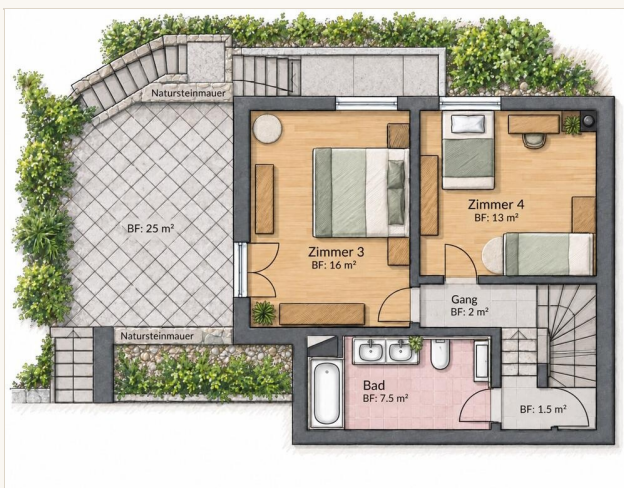
Raumaufteilung



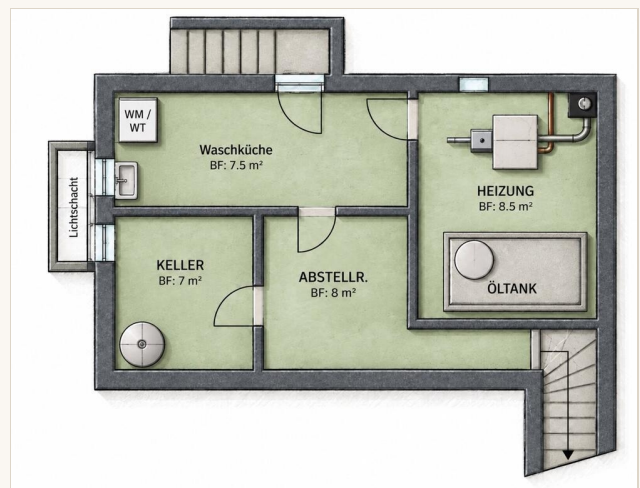
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Keller

Die Grundrisspläne wurden mit KI aufbereitet. Masse und m²-Angaben sind korrekt, Darstellungen der Umgebung können davon abweichen.

Flächenangaben

Erdgeschoss	Obergeschoss	Untergeschoss	Keller
Wohnzimmer 33.4 m ²	Zimmer 1 12 m ²	Zimmer 3 16 m ²	Waschküche 7.5 m ²
Esszimmer 13.4 m ²	Zimmer 2 10 m ²	Zimmer 4 13 m ²	Keller 7 m ²
Küche 7 m ²	Dusche 3 m ²	Bad 7.5 m ²	Abstellraum 8 m ²
Wintergarten 7 m ²	Gang 3 m ²	Gang 2 m ²	Heizung 8.5 m ²
WC 1.5 m ²		Reduit 1.5 m ²	
Abstellraum 1.1 m ²		Sitzplatz 25 m ²	
Sitzplatz			

Garage ca. 20 m² auf separatem Grundstück (kein eigener Plan).

Dorfcharme mit Stadtanschluss

Lengnau AG verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen im Alltag. Eingebettet ins idyllische Surbtal bietet die Gemeinde eine angenehme, familiäre Atmosphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren. Hier geniesst man die Vorzüge des Dorflebens, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Gerade für Familien bietet Lengnau ein attraktives Wohnumfeld. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf, Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Angebote des täglichen Lebens sind schnell erreichbar. Kinder können in einer überschaubaren, naturnahen Umgebung aufwachsen. Das aktive Dorf- und Vereinsleben erleichtert es der ganzen Familie, Kontakte zu knüpfen und sich schnell zuhause zu fühlen. Die Umgebung mit Feldern, Wäldern und zahlreichen Wegen lädt zu Spaziergängen, Velotouren und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein.

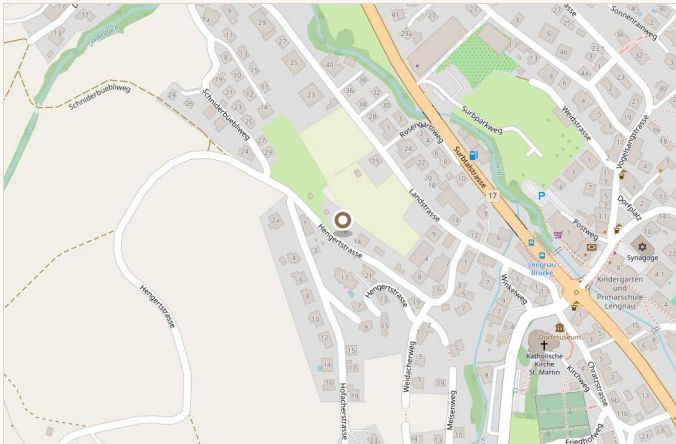
Auch für Paare und Berufstätige ist die Lage ausgesprochen praktisch. Baden mit Bahnhof, Altstadt, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Thermalbädern ist rasch erreichbar. Eine interessante Alternative für Pendler ist zudem der Bahnhof Niederweningen: Er liegt nur wenige Fahrminuten von Lengnau entfernt und bietet mit Park & Ride eine praktische Möglichkeit, das Auto abzustellen und bequem mit dem öffentlichen Verkehr weiterzureisen. Damit lässt sich das ruhige Wohnen auf dem Land ideal mit dem Arbeitsalltag in der Region Zürich verbinden.

Für den täglichen Bedarf muss man nicht ständig in die Stadt fahren. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, Gastronomie, Gewerbebetriebe sowie verschiedene Dienstleistungen befinden sich im Dorf oder in unmittelbarer Umgebung. Für grössere Einkäufe, Kino, Theater, Museen oder ein vielfältigeres gastronomisches Angebot bietet das nahe Baden die ideale Ergänzung.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus Natur, Ruhe und guter Erreichbarkeit. Nach Feierabend auf dem sonnigen Sitzplatz entspannen, die Aussicht geniessen oder mit den Kindern die Umgebung entdecken – hier lässt sich der Alltag schnell hinter sich lassen. Ein ganz persönlicher Rückzugsort könnte zudem die Terrasse beim Schlafzimmer für Whirlpool werden: ideal, um in privater Atmosphäre zur Ruhe zu kommen und entspannte Stunden zu geniessen. Gleichzeitig bleiben Baden, Zürich und die umliegenden Zentren gut erreichbar.

Ein idealer Wohnort für Familien und Paare, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur und attraktive Verbindungen in die umliegenden Zentren zu verzichten.

Erreichbarkeit auf einen Blick



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Einkaufen	6 Gehminuten
Schule & Kindergarten	7 Gehminuten
Öffentlicher Verkehr	6 Gehminuten
Bahnhof Baden	15 Fahrminuten
Nächster Wald	450 Meter
Zürich	ca. 49 Fahrminuten



Alle Eckdaten auf einen Blick

Allgemeine Informationen

Objekt	5.5-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
Strasse und Nr.	Hengertstrasse 18
PLZ und Ort	5426 Lengnau
Baujahr	1988
Anz. Schlafzimmer	4
Anz. Nasszellen	3
Wohnfläche	ca. 134 m ²
Grundstücksfläche	314 m ²
Grundstücksfläche Garage	144 m ²
Kubatur	688 m ³
Heizung	Ölheizung
Renovation	Über CHF 100'000.- — 2022 Küche & Böden, 2024 Fenster
Wohnzone	W2
Steuerfuss	103 %
Verfügbar	nach Vereinbarung

Preis

Richtpreis	Haus und Garage — CHF 1'010'000.- Verkauf im Bieterverfahren: Der Richtpreis dient als Orientierung. Weitere Informationen siehe Seite „So funktioniert der Verkauf“.
Nebenkosten	Monatlich ca. CHF 320.-
Aussenbereiche	Wintergarten ca. 7 m ² , Sitzplatz (EG), Terrasse (UG) ca. 25 m ²
Nebenräume	Keller ca. 7 m ² , Waschküche ca. 7.5 m ² , Abstellraum ca. 8 + 1.1 m ² , Reduit ca. 1.5 m ²
Parkplätze	Garage ca. 20 m ² , 2 Aussenparkplätze

So funktioniert der Verkauf

Die Liegenschaft wird im Bieterverfahren angeboten. Das klingt komplizierter, als es ist: Sie besichtigen das Haus in aller Ruhe und entscheiden anschliessend selbst, welchen Preis Sie dafür bieten möchten. Der angegebene Richtpreis von CHF 1'010'000.- dient Ihnen dabei als Orientierung.

1

Haus kennenlernen

Schauen Sie sich das Verkaufsdossier und den 360°-Rundgang an und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

2

In Ruhe entscheiden

Gefällt Ihnen das Haus, können Sie uns Ihr persönliches Kaufangebot mitteilen. Sie bestimmen selbst, was Ihnen die Liegenschaft wert ist.

3

Kaufangebot einreichen

Alle Kaufangebote müssen bis spätestens (Datum wird noch bekannt gegeben) bei uns eingegangen sein. Zusammen mit dem Angebot benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung einer Bank, welche bestätigt, dass die Finanzierung grundsätzlich sichergestellt ist. Angebote ohne entsprechende Bankbestätigung können nicht berücksichtigt werden.

4

Wir melden uns persönlich

Nach Ablauf der Frist werden die eingegangenen Angebote geprüft. Anschliessend informieren wir die Interessenten persönlich über das weitere Vorgehen.

Gut zu wissen: Das Bieterverfahren ist keine Auktion. Eine Besichtigung verpflichtet Sie zu nichts und Sie entscheiden selbst, ob und welches Angebot Sie einreichen möchten.

Interesse geweckt?

Melden Sie sich gerne bei uns – auch wenn Sie noch Fragen haben. Wir erklären Ihnen den Ablauf unkompliziert und freuen uns, Ihnen das Haus persönlich zu zeigen.

Keine Makleranfragen: Der Verkauf erfolgt ausschliesslich privat und direkt durch die Eigentümerschaft. Anfragen und Vermittlungsangebote von Immobilienmaklern oder gewerblichen Vermittlern sind nicht erwünscht. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Hinweise zum Verkauf

Kaufpreis & Angebote

Der angegebene Kaufpreis basiert auf einer realistischen Werteinschätzung. Je nach Nachfrage und eingehenden Angeboten kann sich der Verkaufspreis ändern. Die Verkäuferschaft entscheidet frei über die Annahme eines Angebots und kann die Liegenschaft jederzeit verkaufen.

Kaufabwicklung

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrags ist eine Anzahlung von CHF 40'000 fällig. Der Restbetrag wird bei der Eigentumsübertragung bezahlt.

Die Notariats- und Grundbuchkosten tragen Käufer- und Verkäuferschaft je zur Hälfte. Finanzierungskosten, insbesondere für die Errichtung oder Übertragung von Schuldbriefen, gehen zulasten der Käuferschaft.

Wichtige Informationen

Die Angaben in diesem Verkaufsdossier dienen der Information und sind unverbindlich. Sie stellen keine vertragliche Zusicherung dar. Massgebend sind die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sowie die effektiv festgestellten Flächen und Masse.

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich des von der Käuferschaft zu tragenden Anteils an den Notariats- und Grundbuchkosten.

Attraktive Hypothek übertragbar

Die bestehende Festhypothek kann auf die Käuferschaft übertragen werden – zu einem Zinssatz von 1.28 % mit einer Restlaufzeit von 5 Jahren. Angesichts des aktuellen Marktzinsniveaus bietet dies einen erheblichen finanziellen Vorteil. Die Übertragung setzt eine Bonitätsprüfung durch die finanzierende Bank voraus.

Hinweis zur Heizungsanlage

Das Haus verfügt aktuell über eine Ölheizung. Die Käuferschaft verpflichtet sich, diese innerhalb von 6 Jahren nach Eigentumsübertragung durch eine klimafreundliche Heizlösung – beispielsweise eine Wärmepumpe – zu ersetzen. Für die Umrüstung stehen attraktive Förderbeiträge von Bund und Kanton zur Verfügung, welche die Investitionskosten erheblich reduzieren.

Alle Angaben in diesem Verkaufsdossier beruhen auf dem Bewertungsbericht und den Grundrissplänen. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Alle Preisangaben in CHF.

INTERESSE GEWECKT?

Vereinbaren Sie eine Besichtigung

hauslengnau@essl.ch

+41 79 466 73 21



Webseite mit allen Fotos
& virtuellem Rundgang