



WOHN- UND GESCHÄFTSLIEGENSCHAFT MIT POTENTIAL UND RENDITE VON 6,4%



ADRESSE

Dorfrain 10, 5702 Niederlenz



OBJEKTART

Wohn-/Geschäftshaus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'750'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



ZIMMER

11



BAUJAHR

1967



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1'001 m²

Inhaltsverzeichnis

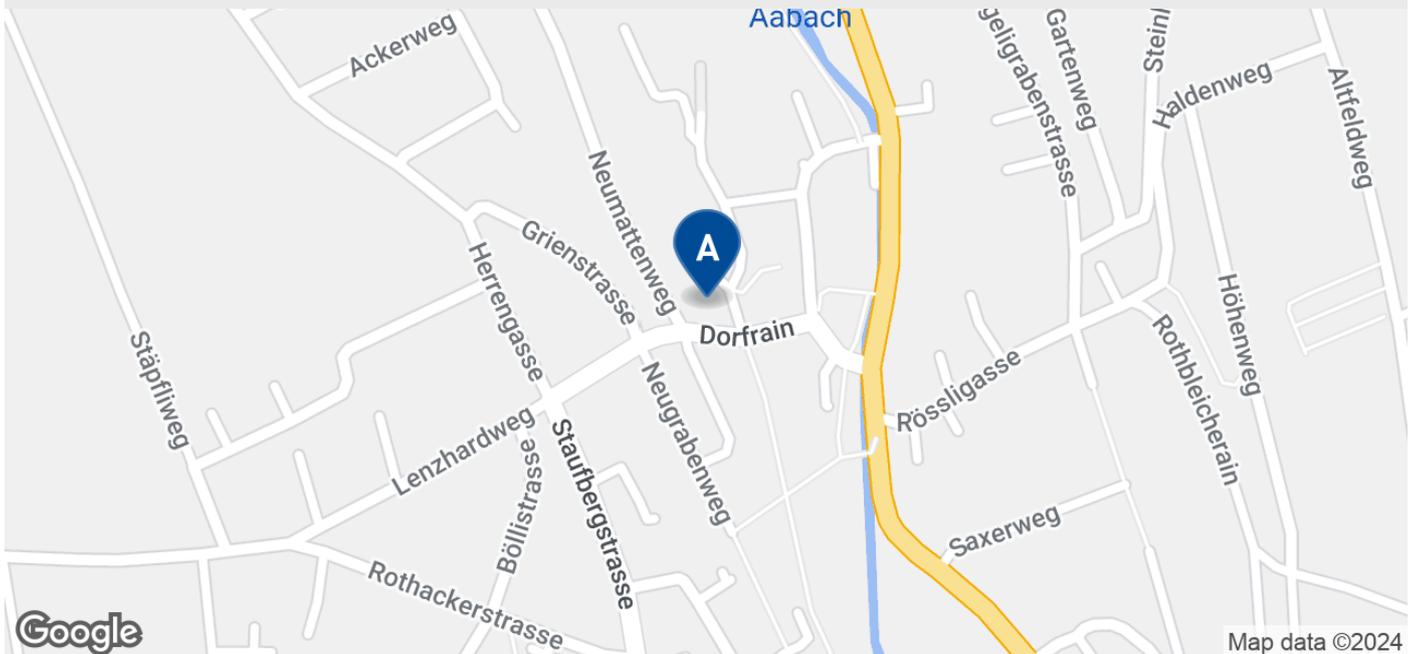
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	12
Kontakt	16

Lage

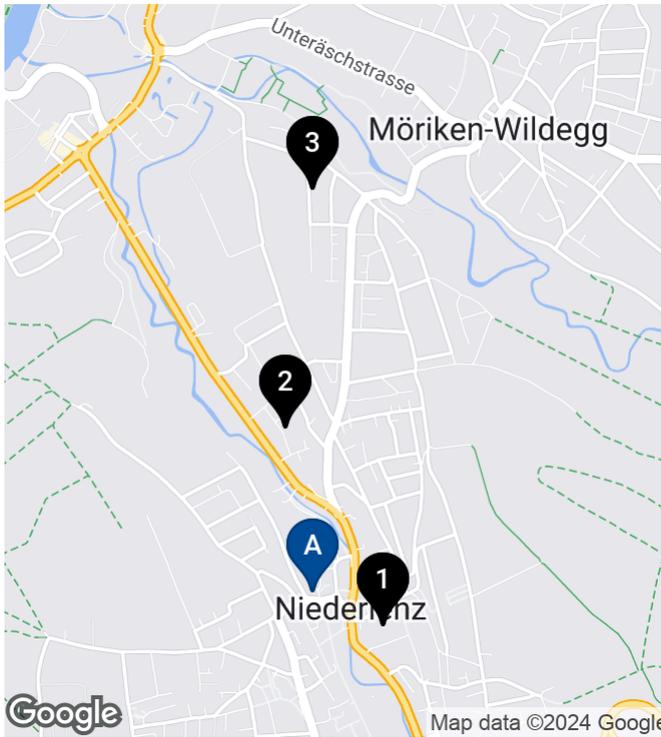


ADRESSE

Dorfrain 10, 5702 Niederlenz

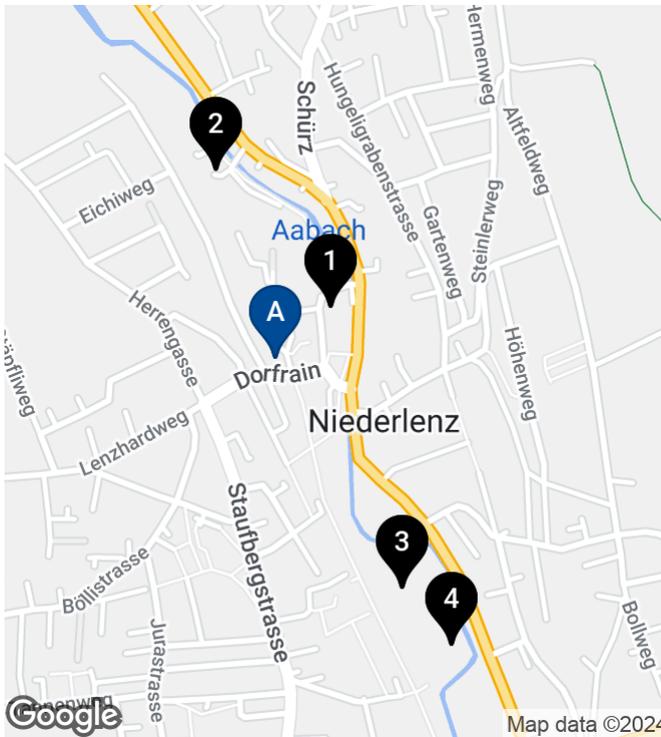


Infrastruktur



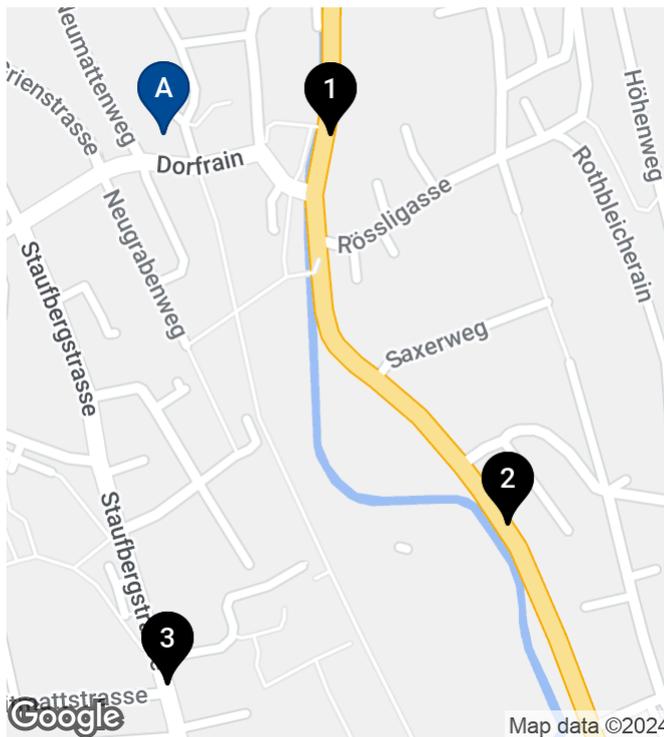
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Schule Niederlenz 249 m	5'	3'	2'
2 Kindergarten Friedmatt 536 m	10'	3'	2'
3 Kita Teddybär 1.6 km	'	7'	3'



Einkauf

			
1 SPAR 119 m	2'	1'	1'
2 Lidl Schweiz 318 m	7'	1'	2'
3 Niederlenz 424 m	8'	3'	2'
4 ALDI SUISSE 543 m	9'	3'	2'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Niederlenz, Dorfplatz 133 m	2'	1'	1'
2 Niederlenz, Hetex 420 m	7'	2'	1'
3 Niederlenz, Staufbergstrasse 444 m	9'	4'	2'

Beschreibung

Zu verkaufen eine **zentral gelegene** Wohn- und Geschäftsliegenschaft.

Die Liegenschaft halt Folgendes zu bieten:

- 2x 4.5-Zimmer Wohnung
- 1x 2-Zimmer Wohnung
- 2x Gewerberäume / Werkstatt / Ausstellung
- 2x Büroräume
- 2x Ladenlokale
- 1x Garage
- 9x Autoabstellplätze

Die Liegenschaft gewährt **diverse Nutzungsmöglichkeiten**, ist teilweise jedoch renovationsbedürftig.

Die Nettomietzinseinnahmen pro Jahr betragen CHF 112'000.-

Verkaufspreis CHF 1'750'000.-

Übergabe nach Vereinbarung.

Interessiert? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	11
Anzahl Wohneinheiten	3
Anzahl Gewerbeeinheiten	6
Baujahr	1967
Zustand	Teils renovationsbedürftig

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'750'000.-
----------------------	-----------------

Flächen

Grundstücksfläche	1'001 m ²
Gebäudevolumen	3'285 m ³

Eigenschaften

- Garage
- Parkplatz
- Sonnig
- Teils renovationsbedürftig

Impressionen





Ostseite



Westseite



Südseite



Werkstatt Ausstellung



Dorfrain 10

Grundbuch Auszug

Grundbuchauszug Liegenschaft Niederlenz / 779

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Niederlenz (BFS-Nr. 4204)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	779
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH669705117134
Fläche	1'101 m ² ,
Mutation	Geometergeschäft: 2019/2/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	28
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gebäude, 413 m ² Übrige befestigte Fläche, 577 m ² Gartenanlage, 111 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 321, 173 m ² Gebäude (Detail s. AGV Dorfrain 10, 5702 Niederlenz Police), Versicherungs Nr.: 785, 240 m ²
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	Keine

Eigentum

Alleineigentum	25.09.1964 007-1346 Sacheinlage 10.04.1967 007-632 Kauf
----------------	--

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

10.04.1967 007-632	(R) Einfriedigung auf March ID.007-1955/015647 z.L. LIG Niederlenz/79 z.L. LIG Niederlenz/1712
10.04.1967 007-632	(L) Einfriedigung auf March ID.007-1955/015649 z.G. LIG Niederlenz/79 z.G. LIG Niederlenz/1712
10.04.1967 007-632	(L) Fahrwegrecht ID.007-1955/015650 z.G. LIG Niederlenz/79 z.G. LIG Niederlenz/1712 z.G. LIG Niederlenz/1713 z.G. LIG Niederlenz/1714 z.G. LIG Niederlenz/1716
10.04.1967 007-632	(R) Näherbaurecht ID.007-2011/001529 z.L. LIG Niederlenz/79

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

Laut Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis	11.05.2024	Keine
Grundbuchgeschäfte bis	11.05.2024	Keine

Legende:

- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Seite 1 von 1

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



452409

Police Nr. 100346

Eigentümer/Eigentümerin

Aarau, 17. Januar 2023
KJ2 / 004

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2023 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Niederlenz	785	Dörflein 10	1967
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
27.09.1995	11.4	1'834	530

Gebäudebeschrieb

Wohn- und Geschäftshaus, Werkstatt

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	1'016'000	0.440	447.05
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	10.15
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			22.85
Feuerschutzabgabe	1'016'000	0.045	45.70
Elementarschadenpräventionsabgabe	1'016'000	0.040	40.65
Total			566.40

Bitte auch Rückseite beachten

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichmattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



452409

Police Nr. 99878

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2023 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Niederlenz	321	Dorfraïn 10	-
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
27.09.1995	19.3	1'451	530

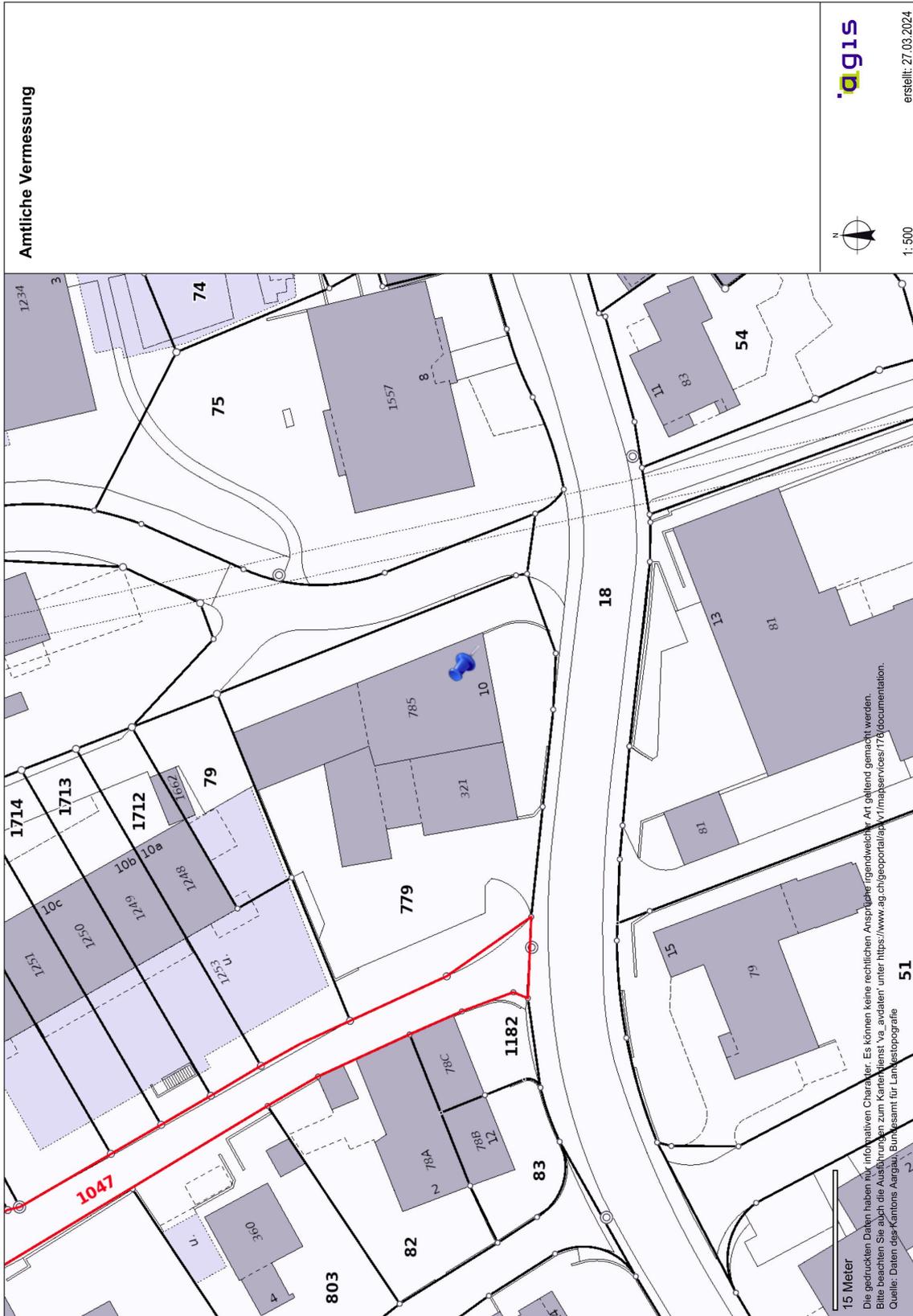
Gebäudebeschrieb

Wohn- und Geschäftshaus, Magazin

Versicherungsdeckung	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Neuwert			
Feuer und Elementar			
- Gebäude	790'000	0.440	347.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	7.90
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			17.80
Feuerschutzabgabe	790'000	0.045	35.55
Elementarschadenpräventionsabgabe	790'000	0.040	31.60
Total			440.45

Bitte auch Rückseite beachten

Situationsplan



Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller
Inhaber

T: 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a
5034 Suhr

T: 062 832 11 55
F: 062 832 11 59

immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch