



MODERN – ZEITGEMÄSS – TOPGEPFLEGT



ADRESSE

Bühlerweg 10A, 5702 Niederlenz



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'075'000.–



VERFÜGBAR AB

01.02.2027



NUTZFLÄCHE

183 m²



ZIMMER

5.5



BAUJAHR

2013



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

220 m²

Inhaltsverzeichnis

Lage 03

Infrastruktur 04

Beschreibung 06

Detailbeschrieb 07

Impressionen 08

Dokumente 16

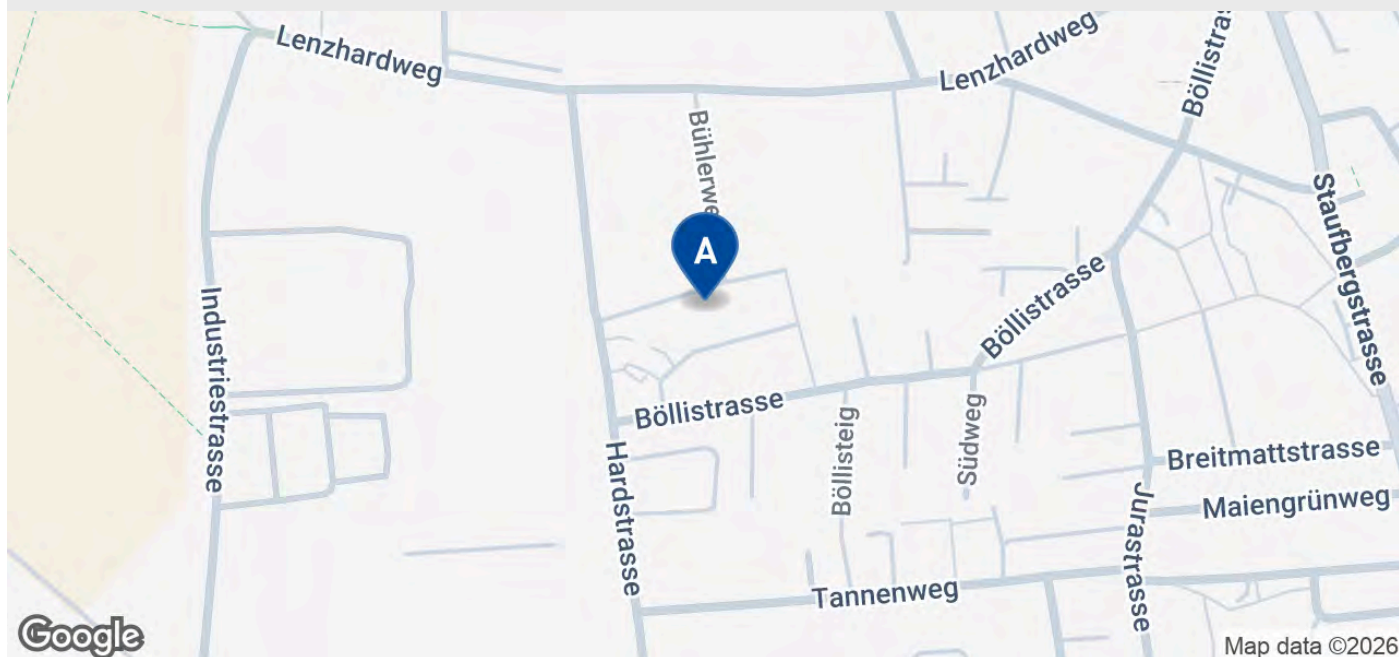
Kontakt 25

Lage

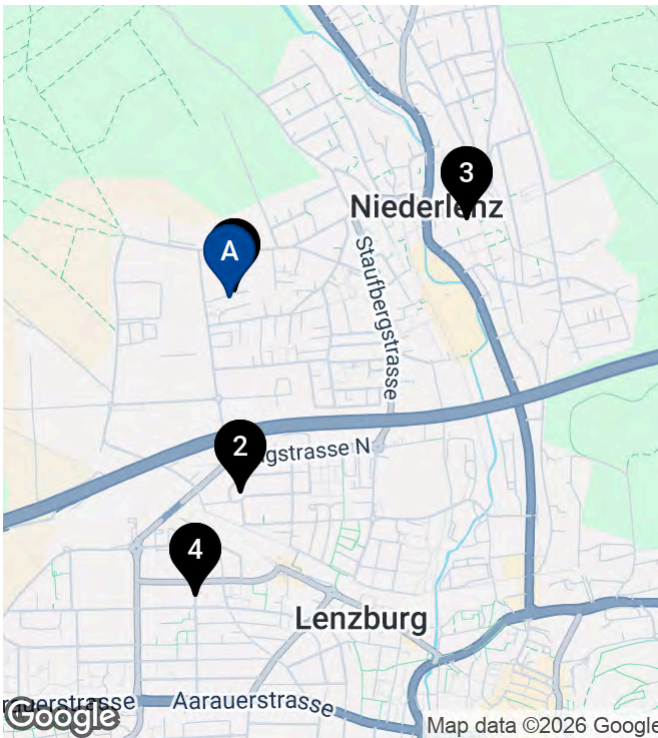


ADRESSE

Bühlerweg 10A, 5702 Niederlenz

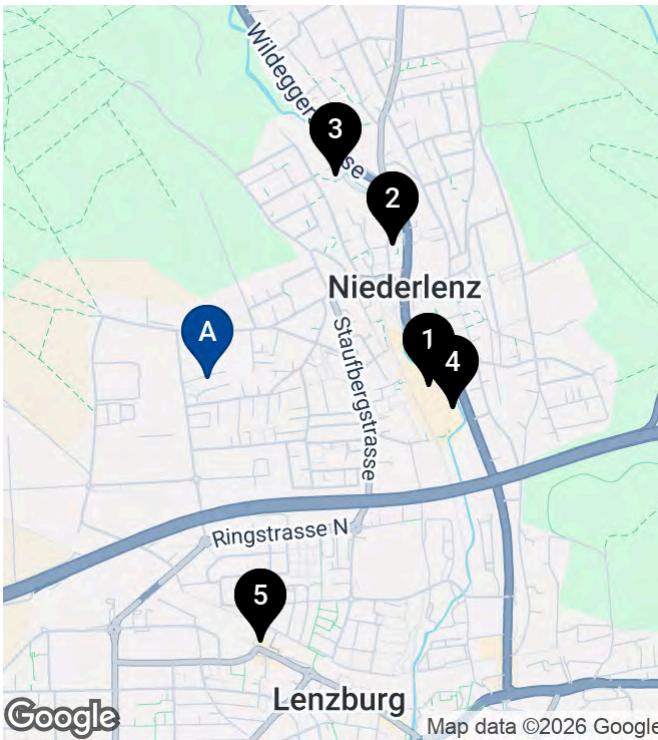


Infrastruktur



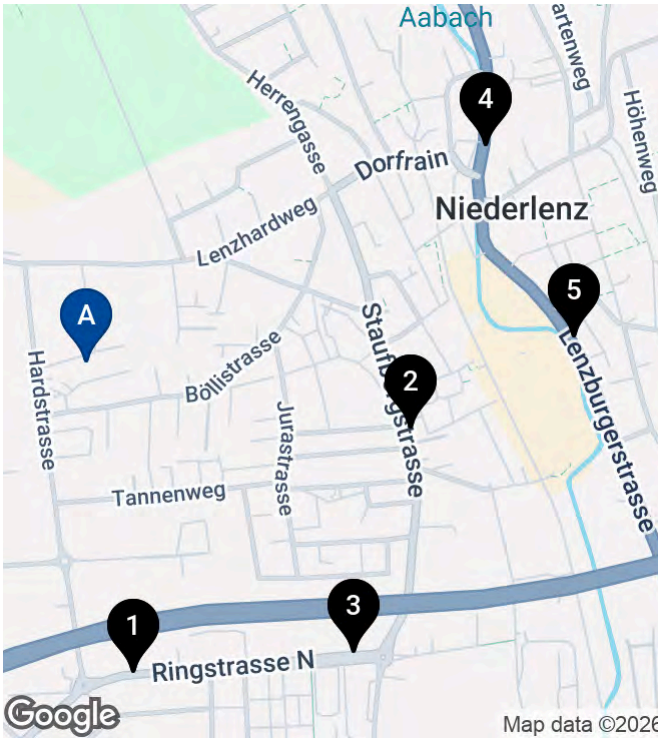
Schulen und Ausbildungsstätten

1 KITA Wundergarten 24 m	1'	1'	1'
2 Kindergarten Breitfeld 628 m	12'	3'	3'
3 Schule Niederlenz 804 m	16'	5'	5'
4 Lenzburg, Schule Lenzhard 969 m	19'	6'	3'



Einkauf

1 VOI Niederlenz 714 m	16'	4'	6'
2 SPAR 737 m	15'	4'	4'
3 Lidl Schweiz 774 m	16'	4'	6'
4 ALDI SUISSE 796 m	15'	4'	6'
5 migrolino Lenzburg 865 m	18'	7'	4'



Öffentlicher Verkehr

1 Lenzburg, Ringstrasse Nord 506 m	9'	3'	2'
2 Niederlenz, Staufbergstrasse 534 m	10'	3'	3'
3 Lenzburg, Traitafina 636 m	14'	4'	2'
4 Niederlenz, Dorfplatz 733 m	15'	4'	4'
5 Niederlenz, Hetex 787 m	17'	4'	5'

Beschreibung

Zu verkaufen ein geräumiges 5.5-Zimmer Eckhaus mit 183 m² Nutzfläche. Sehr geschmacksvolle Materialisierung und **keinerlei Renovationsbedarf**.

Die Liegenschaft überzeugt mit folgenden Aspekten:

- **Erdsondenheizung**
- Photovoltaikanlage
- **Minergiecertifizierung**
- Wasserenthärtungsanlage
- Einstellhallenplatz und Aussenabstellplatz
- Zwei Sitzplätze, Balkon und Terrasse

Das Grundstück grenzt an eine Landwirtschaftszone und hat einen **wunderschönen Blick auf das Schloss Wildegg und den Jura**.

Bezugsbereitschaft ab Februar 2027.

Verkaufspreis CHF 1'075'000.00

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten	
Verfügbar ab	01.02.2027
Zimmer	5.5
Badezimmer	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2013
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot	
Verkaufspreis	CHF 1'075'000.-

Flächen	
Nutzfläche	183 m ²
Grundstücksfläche	220 m ²

Eigenschaften	
☒ Balkon	☒ Kinderfreundlich
☒ Eckhaus	☒ Parkplatz
☒ Garage	☒ Ruhig
☒ Gepflegt	☒ Sonnig

Impressionen





Eingang



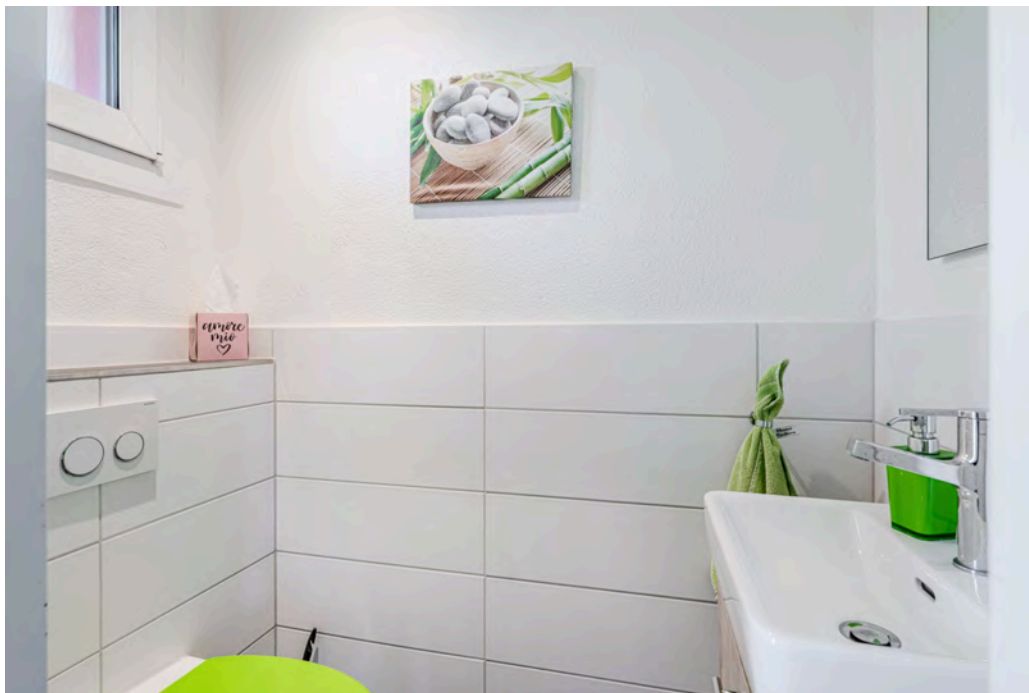
Essen und Wohnen



Küche



Essen



Gäste WC



zwei Kinderzimmer



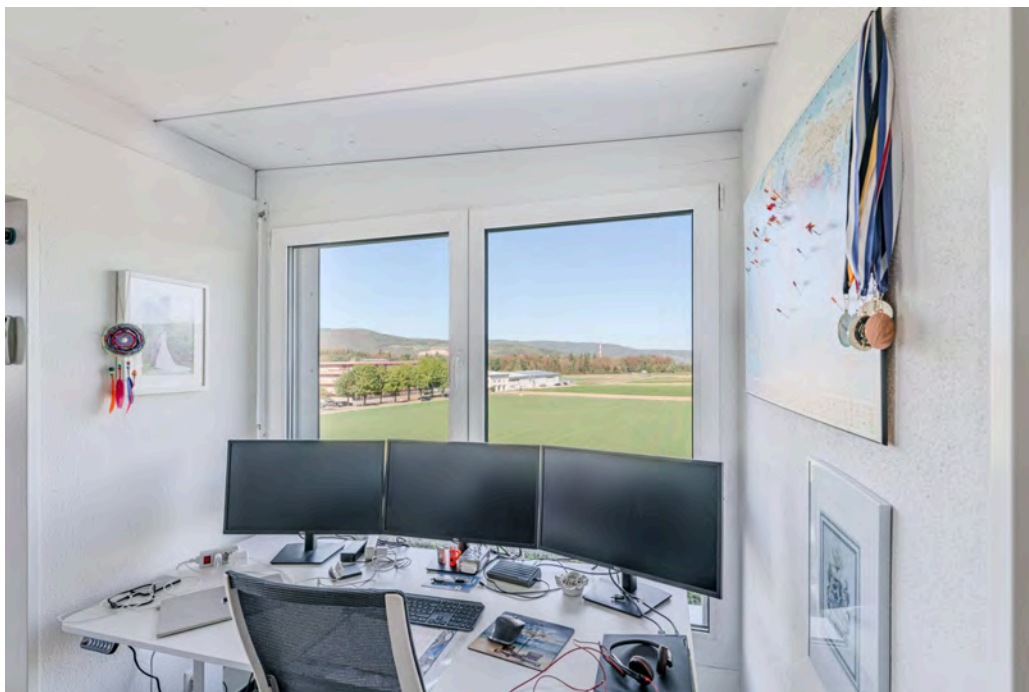
Kinderzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Arbeitsplatz im Dachgeschoss



Gartensitzplatz



**Schattenplatz mit Aus-
sicht**

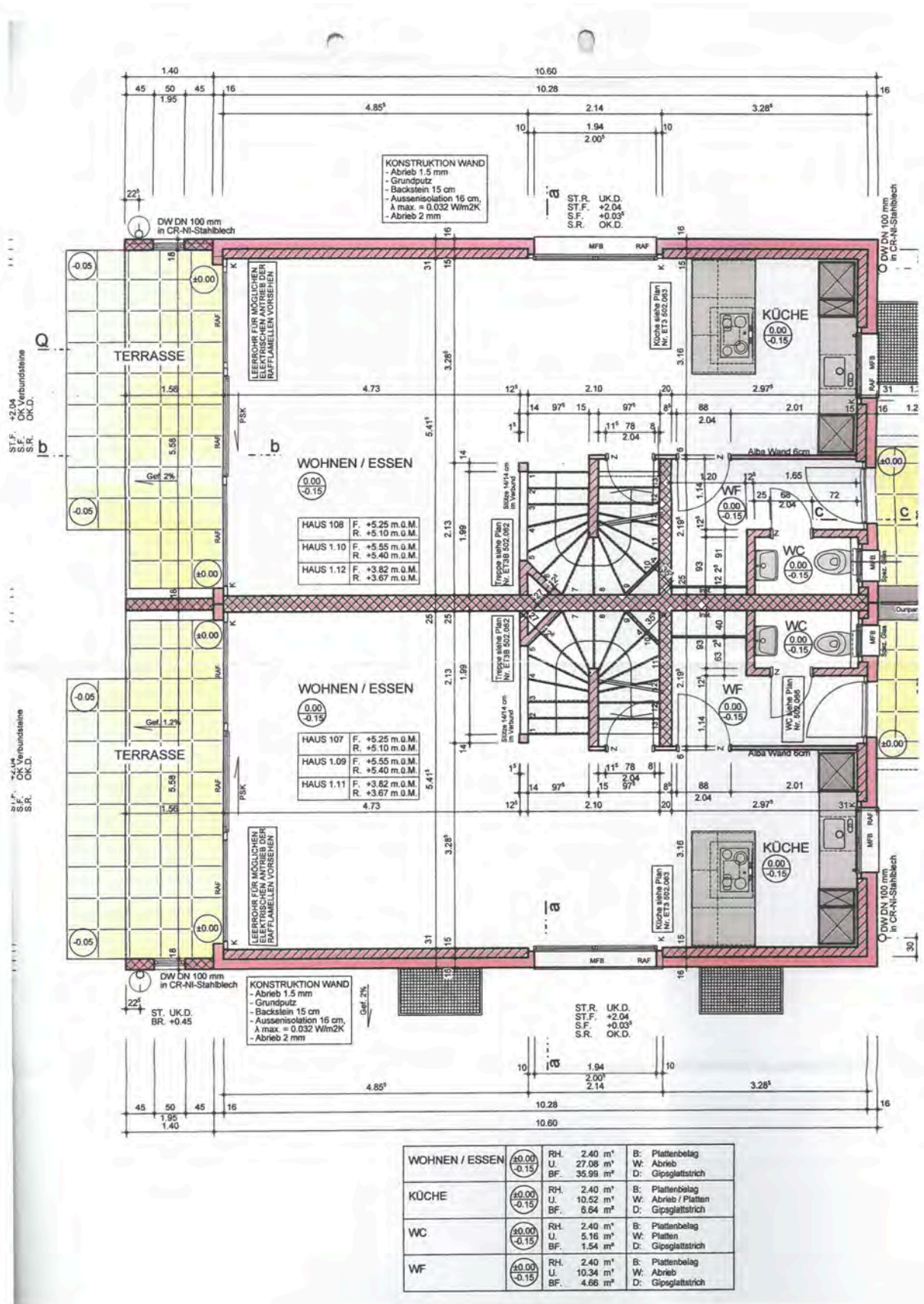


Nordseite

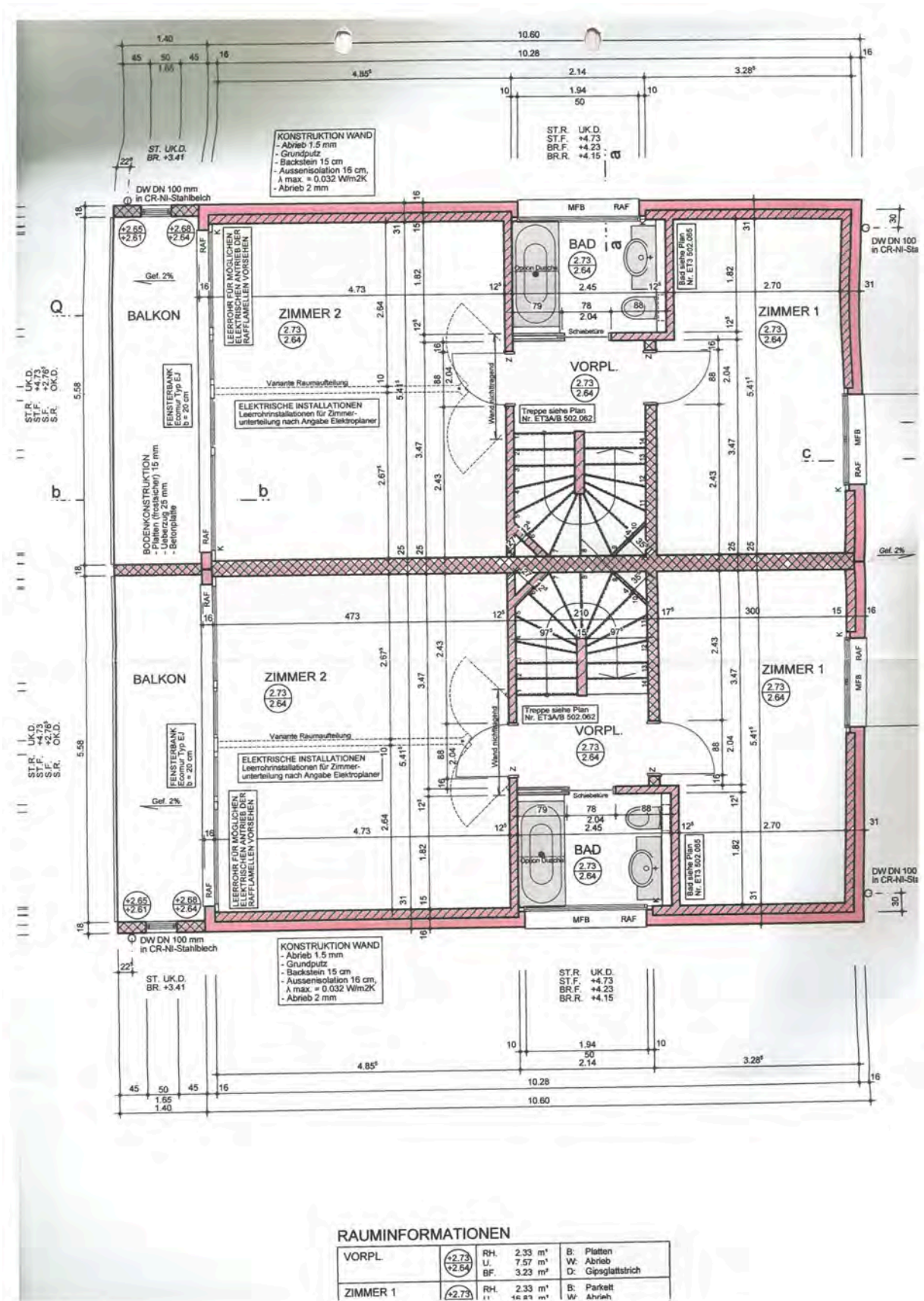


Quartier

Grundriss

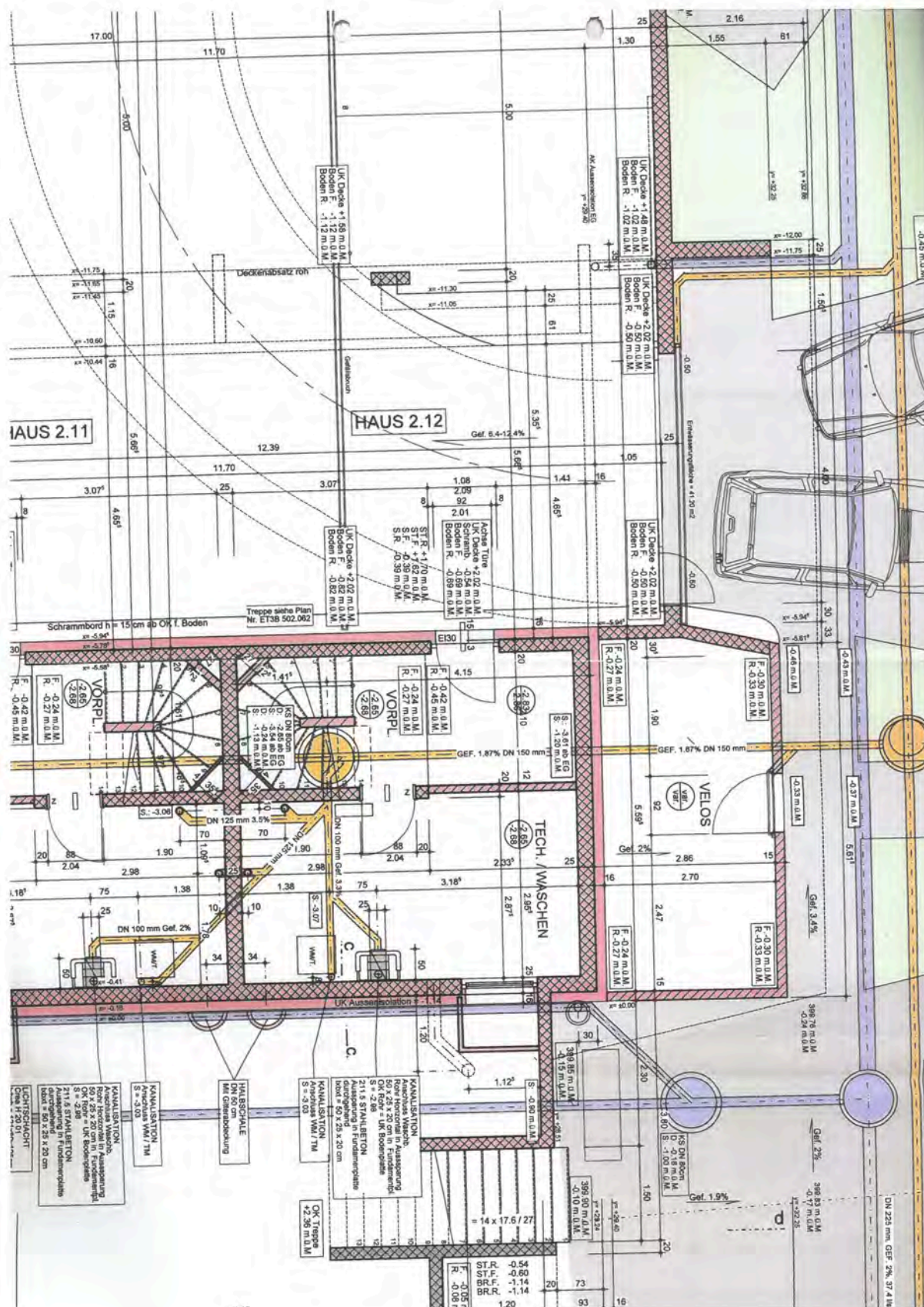


Grundriss





Grundriss



GB Auszug



KANTON AARGAU

Departement
Volkswirtschaft und Inneres
Abteilung Register und
Personenstand

Grundbuchamt Bezirk
Lenzburg

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Niederlenz / 1969

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4204 Niederlenz
Grundstück-Nr.: 1969
E-GRID: CH 99059 78411 22
Dominierte Grundstücke: LIG Niederlenz/481 Anteil 1/31
Adresse*: Bölli
Plan-Nr.*: 12
Fläche*: 220 m2, vermessen
Kulturart*:
Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 1610, 0 m2
Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

24.10.2012 007-2012/4962/0 Kauf
28.05.2013 007-2013/2771/0 Kauf

Anmerkungen:

18.01.2011 007-183 **Abänderung Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG**
ID.007-2011/006166
13.11.2012 007-2012/5277/0 **Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30 BVG ID.007-**
2012/014659

Dienstbarkeiten:

18.01.2011 007-183	(L)	Überbaurecht ID.007-1955/022607 z.G. LIG Niederlenz/1968	
18.01.2011 007-183	(R)	Grenzbaurecht ID.007-1955/022616 z.L. LIG Niederlenz/481 z.L. LIG Niederlenz/1968	
18.01.2011 007-183	(R)	Terrassenfläche ID.007-2011/005818 z.L. LIG Niederlenz/481	
18.01.2011 007-183	(L)	Näherbaurecht ID.007-2011/005865 z.G. LIG Niederlenz/482	
18.01.2011 007-183	(R)	Technikraum mit Heizzentrale ID.007-2011/006068 z.L. LIG Niederlenz/1968	15.02.2012 007-2012/690/0
18.01.2011 007-183	(R)	Terrassenfläche ID.007-2011/006165 z.L. LIG Niederlenz/1968	
18.01.2011 007-183	(L)	Grenzbaurecht ID.007-2011/006167 z.G. LIG Niederlenz/1970	

Seite 1 von 2

GB Auszug

Grundbuchamt Bezirk
Lenzburg

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Niederlenz / 1969

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Dienstbarkeiten:

18.01.2011 007-183 (R) **Grenzbaurecht** ID.007-2011/006168
z.L. LIG Niederlenz/1970
15.02.2012 007-2012/690/0 (R) **Kontrollraum Erdsondenleitungen** ID.007-2012/006187
z.L. LIG Niederlenz/1971

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundpfandrechte:

29.08.2011 007-2011/9247/0 1. **Pfandstelle, Inhaber-Papier-Schuldbrief,**
CHF 590'000.00, Max. 10%, ID.007-2011/013301,
Gesamtpfandrecht mit Niederlenz/1968-0-9,
Niederlenz/1973-0-4.
15.08.2013 007-2013/3966/0 2. **Pfandstelle, Grundpfandverschreibung,**
CHF 30'000.00, Max. 5%, ID.007-2013/000399,
Einzelpfandrecht.
* Grundpfandgläubiger Husak Edvard, 15.11.1971

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 31. August 2013: keine
Geometergeschäfte bis 01. September 2013: keine

5600 Lenzburg, 03. September 2013

Grundbuchamt Lenzburg
Der Grundbuchverwalter

Franz Frey, Notar



A. Nr.: 3533 / us
Gebühr berechnet bei
TB 2013/3966



Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 341787

Policen-Nr. 324649

Aarau, 17. November 2025
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	15.07.2014	Gebäude-Nr.	NLE.01610
Index-Punkte	559	Volumen	588 m³ nach SIA 116
Baujahr	2013	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Niederlenz, Bühlerweg 10a		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 561'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				190.75
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	561'000	0.330	185.15	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	5.60	
Gebäudewasser-Versicherung				264.20
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		Max.	231.20	
Aqua Plus		Max.	33.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				22.75
Interventionsabgabe		0.045		25.25
Präventionsabgabe		0.030		16.85
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				519.80

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

AGV Police

DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

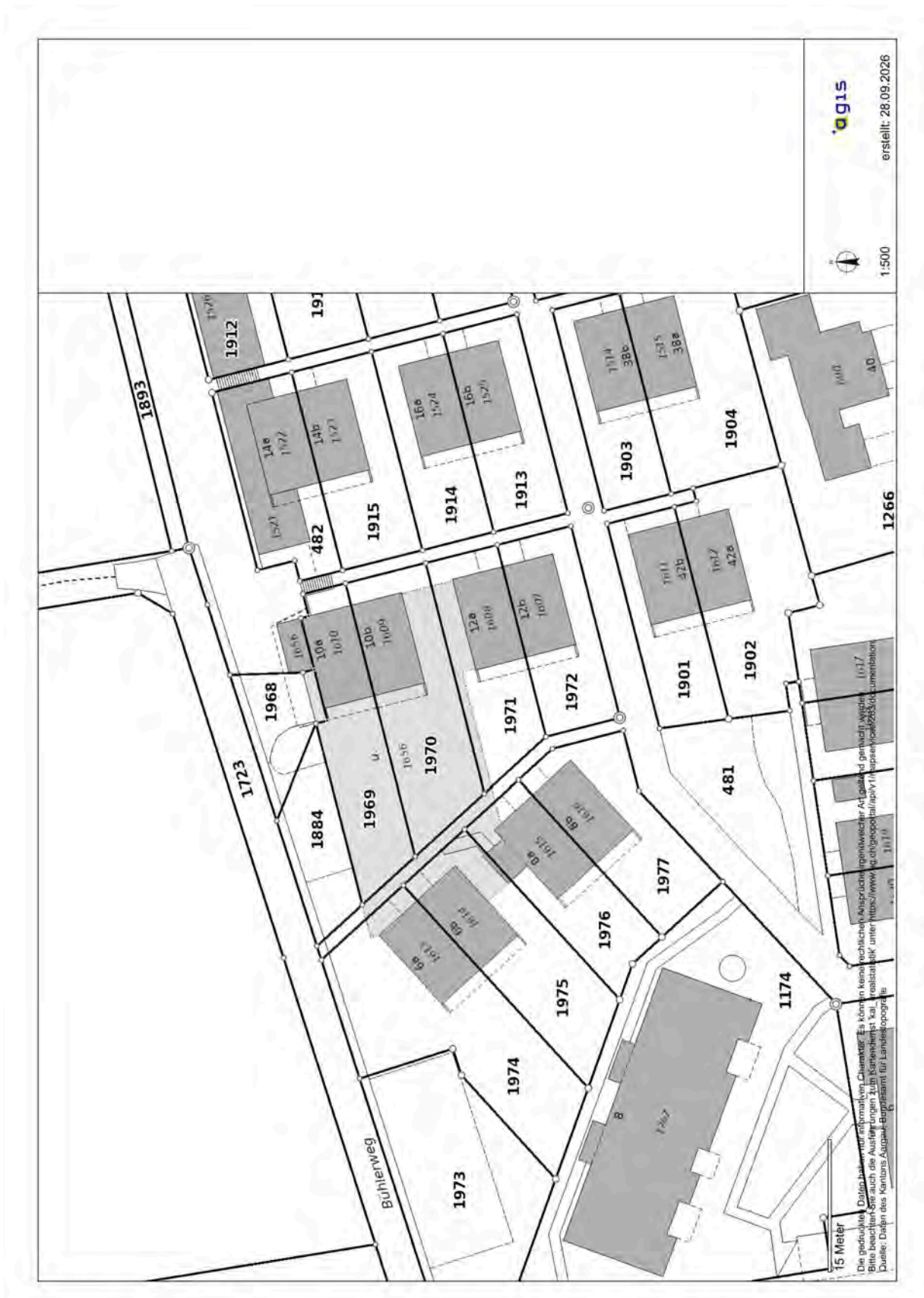
Anhang zur Policen-Nr. 324649, Stand per 1. Januar 2026

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Kontrollierte Wohnraumlüftungsanlage	16'800
- Entkalkungsanlage	3'900

Zusätzlich durch den Gebäudeeigentümer gemeldete Werte ohne Schätzung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

- PV Anlage auf Dach
- Sichtschutzwand Holz (Anteil 1/2 mit Geb. 1609)

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

immobilien@kellermuellerpartner.ch

www.kellermuellerpartner.ch