

– AFFINES –

Verkaufsdokumentation
Neubauprojekt

Doppeleinfamilienhaus

Buchenweg 11, CH-5702 Niederlenz

Mehr Informationen unter:



[GI Development AG](#)

Affines AG, Grossmünsterplatz 1, CH-8001 Zürich

+41 43 540 47 57 | info@affines.ch



Eckdaten Doppelfamilienhaus



pro Haushälfte

 Adresse	Buchenweg 11, 5702 Niederlenz
 Baujahr	2024 (Einzug Mai 2025)
 Grundstücksfläche	248 m ²
 Wohnfläche	168 m ² (Nettowohnfläche) 33 m ² (Nebennutzfläche)
 Gartenfläche	Sitzplatz 26 m ² & 165 m ² Garten
Anzahl Zimmer	5.5-Zimmer
 Anzahl Wohneinheiten	2 (Doppelfamilienhaus)
 Anzahl Bäder	3 (davon 1 Gäste-WC)
 Heizung	Erdsonde (Bodenheizung, optional Free-cooling)
 Parkplätze	2 Tiefgaragenparkplätze

HIGHLIGHTS

- ✓ **Minergie-P Standard**
- ✓ **Komfortlüftung**
- ✓ **Hochwertige Materialien**
- ✓ **Familienfreundliches Wohnquartier**
- ✓ **Durchdachte Raumaufteilung**
- ✓ **Grosszügiges Masterzimmer**
- ✓ **Offener Wohnbereich**
- ✓ **Naherholungsgebiet in der Nähe**
- ✓ **Ruhige Lage**
- ✓ **Einbauschränke im Eingangsbereich**
- ✓ **Gute Besonnung**
- ✓ **Anbindung ÖV & Autobahn in der Nähe**
- ✓ **Schule & Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe**
- ✓ **2 Parkplätze**
- ✓ **Hobbyraum mit Tageslicht**
- ✓ **Lichtdurchflutete Räumlichkeiten**

Projektbeschreibung

Doppeleinfamilienhaus

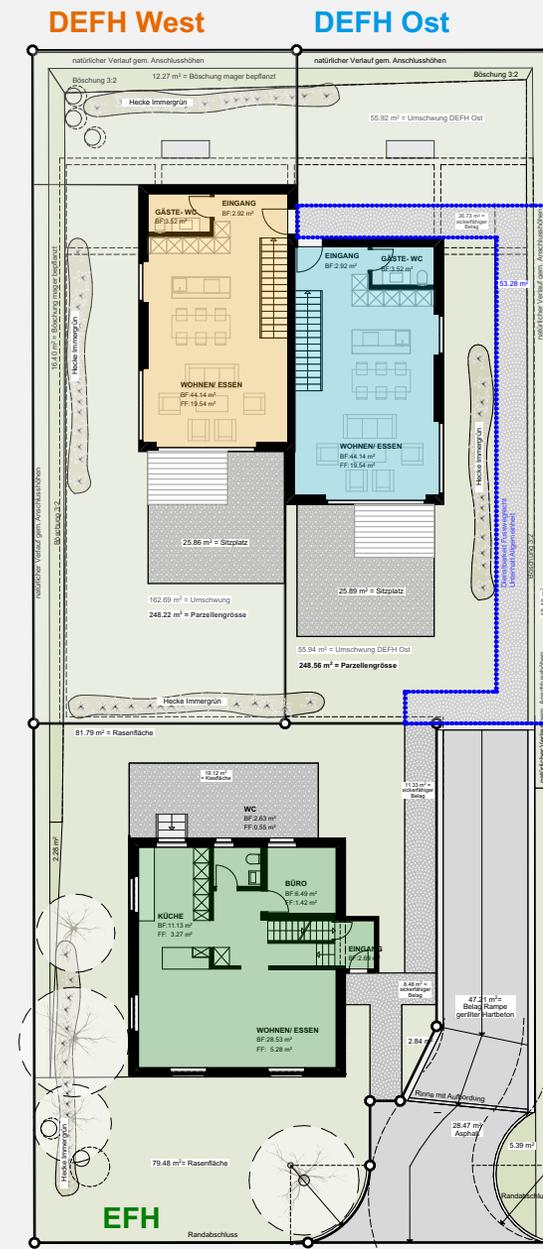
Konzept Die Parzelle ist abparzelliert, wobei im hinteren und ruhigeren Teil des Grundstücks ein neues Doppeleinfamilienhaus entsteht. Die Bauarbeiten sind Ende 2024 abgeschlossen. Das bestehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus im vorderen Teil des Grundstücks wird technisch komplett erneuert und erhält neue Böden, Badzimmer sowie Küche. Zusätzlich entsteht eine Einfahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage, in der jede der drei Parteien zwei Parkplätze erhält.

Doppeleinfamilienhaus Das Doppeleinfamilienhaus zeichnet sich durch offene, lichtdurchflutete Wohnräumlichkeiten und einem modernen und flexiblen Wohnkonzept aus. Es besteht nicht nur durch einen exklusiven Ausbaustandard und grosszügige Wohnflächen, sondern auch durch eine durchdachte und zeitgemässe Raumaufteilung. Im Eingangsbereich befinden sich zudem Einbauschränke. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Erdsonde und die Abgabe durch eine Bodenheizung. Das Doppeleinfamilienhaus verfügt über eine Komfortlüftung und ist Minergie-P zertifiziert.

Das Herz der Wohnung ist der geräumige und lichtdurchflutete Wohn- / Essbereich mit offener Küche. Ein Sitzplatz sowie ein schöner Garten gehören ebenfalls zur Liegenschaft und laden zum Verweilen ein. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei geräumige Zimmer sowie ein Badezimmer. Auf der obersten Etage befindet sich das Masterzimmer mit En-Suite-Badezimmer sowie einer Abstellfläche. Zusätzlich steht Ihnen im Untergeschoss ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung.



Wir bieten Ihnen an, aktiv an der Gestaltung des Doppeleinfamilienhauses teilzunehmen und es somit nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.





Übersicht Grundstück





Übersicht Grundstück

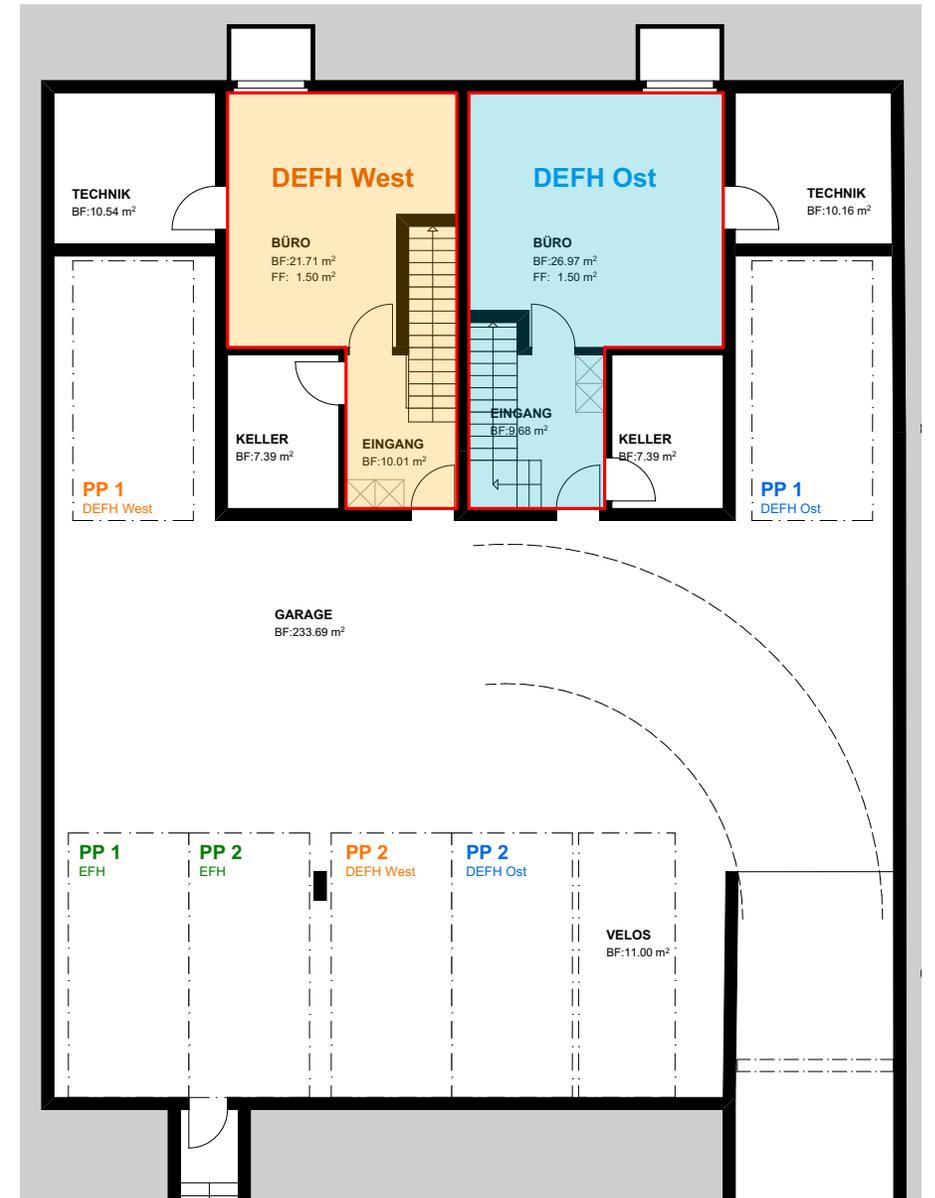




Grundriss

Einstellhalle:
Tiefgarage mit zwei Parkplätzen
& Veloabstellplätzen

Tiefgarage 233.69 m²

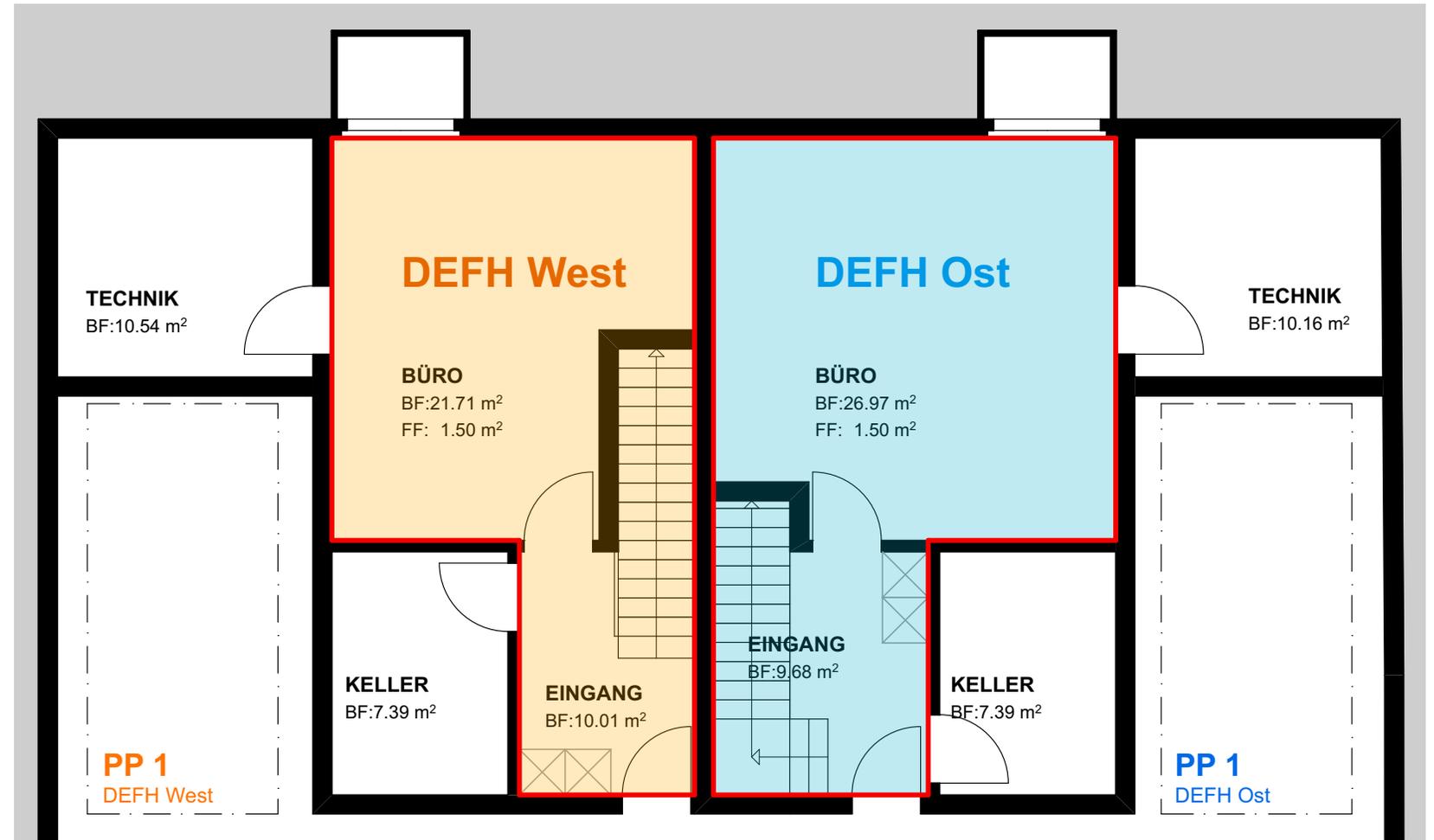




Grundriss

Untergeschoss: Büro & Keller

Highlights:
Büro & Eingang beheizt,
Komfortlüftung im ganzen
Haus & Tageslicht



	DISPO	21.71 m ²
	EINGANG	10.01 m ²

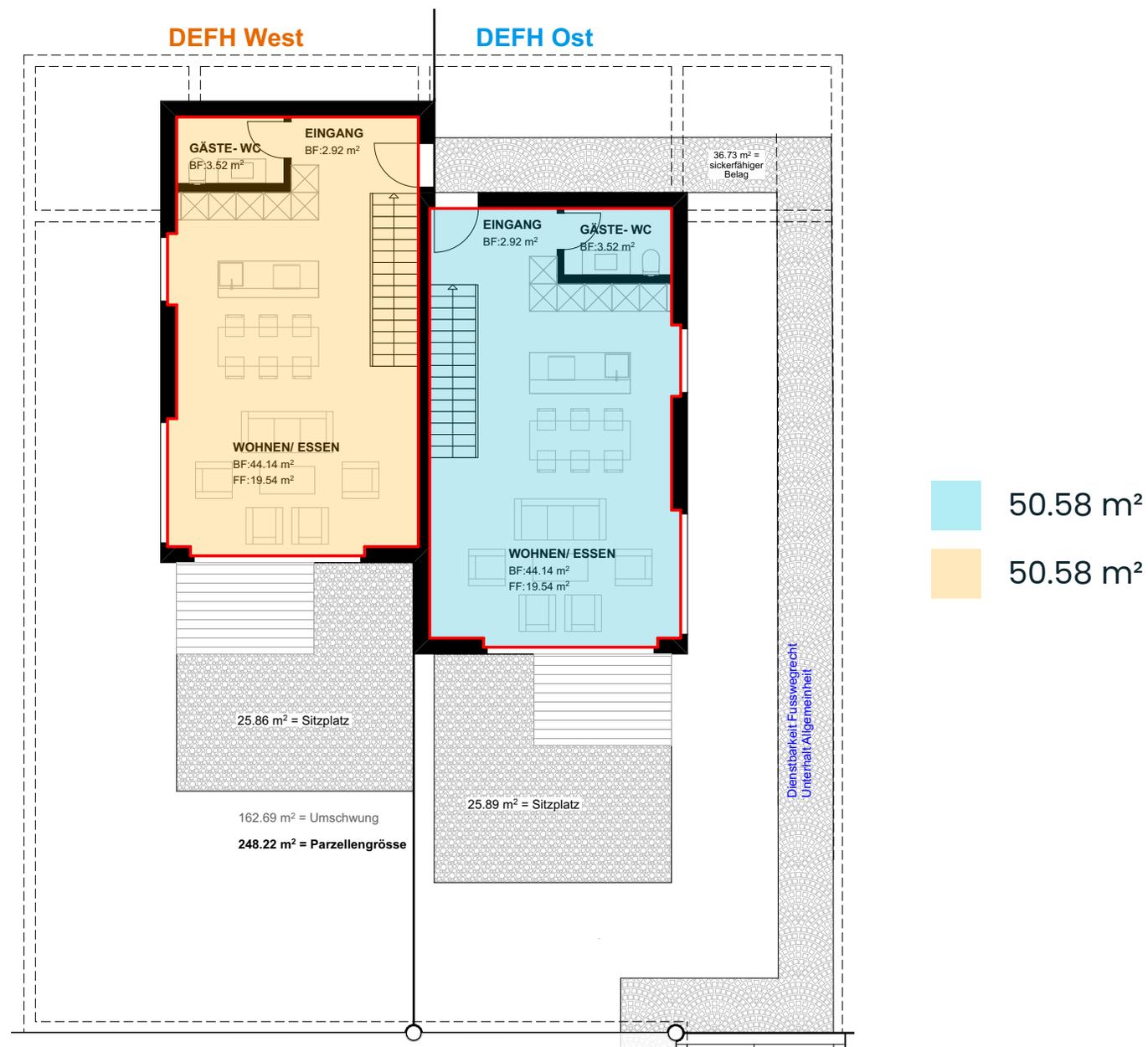
	DISPO	26.97 m ²
	EINGANG	9.68 m ²



Grundriss

Erdgeschoss:
Wohnzimmer & Gäste-WC

Highlights:
Viel Tageslicht, offener Wohnbereich
& Garderobe im Eingang



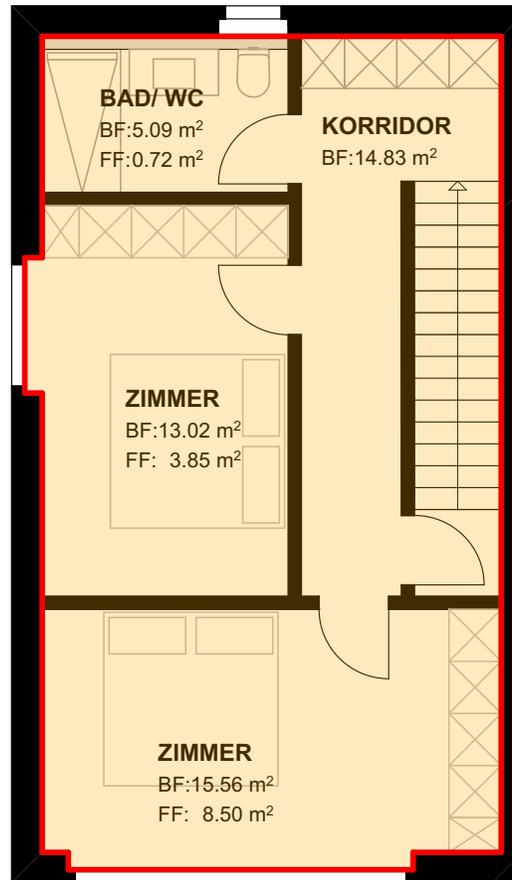


Grundriss

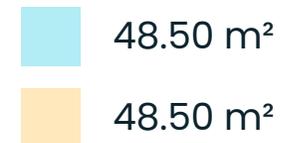
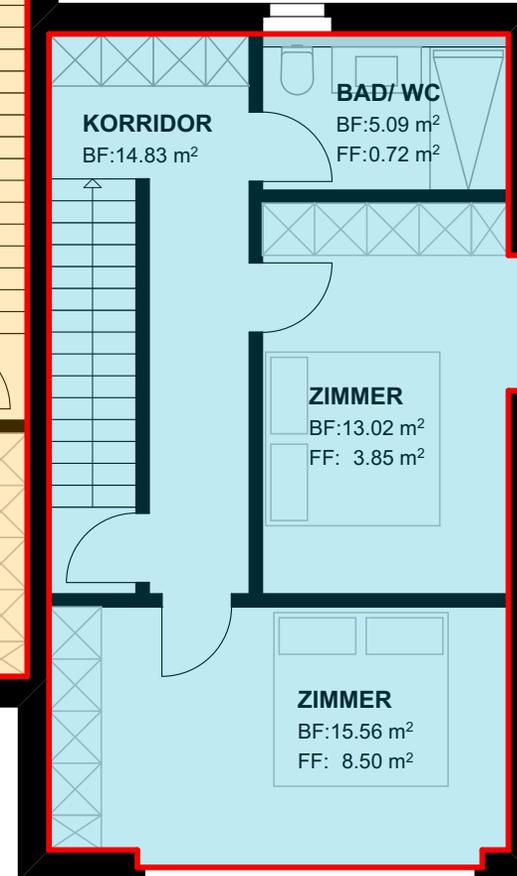
1. Obergeschoss:
Zwei Schlafzimmer & Bad

Highlights:
Zimmer mit Platz für
Einbauschränke, geräumiger
Korridor & lichtdurchflutete
Zimmer

DEFH West



DEFH Ost





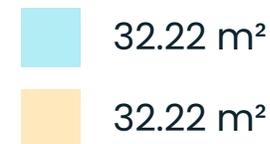
Grundriss

2. Obergeschoss:
Masterzimmer & Bad

Highlights:
Sehr grosszügiges Masterzimmer,
Platz für Einbauschränke &
En-Suite-Bad

DEFH West

DEFH Ost





Visualisierung

Erdgeschoss DEFH Ost:
Wohnzimmer





Visualisierung

Erdgeschoss DEFH Ost:
Küche und Essbereich





Visualisierung

Erdgeschoss DEFH Ost:
Treppe ins 1. OG





Visualisierung

2. Obergeschoss DEFH Ost:
Masterschlafzimmer





Visualisierung

2. Obergeschoss DEFH Ost:
Masterzimmer Bad





Virtueller Rundgang

3D-Visualisierung ohne Untergeschoss



[Klicken Sie hier](#)

oder

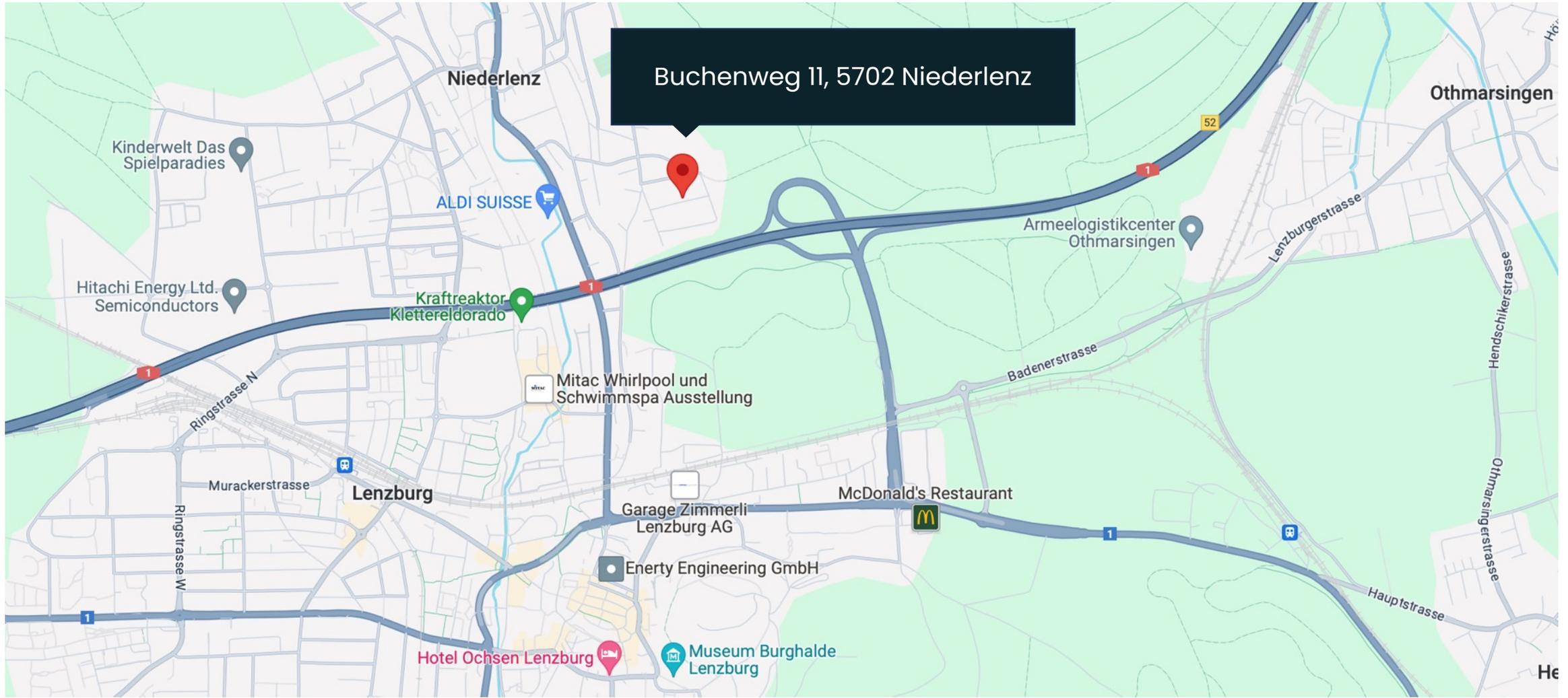


QR-Code scannen



Lageplan

Niederlenz



Lage & Distanzen



Niederlenz



Niederlenz ist eine sympathische Wohngemeinde mit einem lebendigen Dorfleben. Insgesamt zählt die Gemeinde ca. 5'000 Einwohner mit Haushalten in allen Altersklassen und Lebensformen. Der aktuelle Steuerfuss beträgt 117%.



Die Liegenschaft befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemeinde Niederlenz, unweit von den Schulanlagen und Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die Besonnung der Liegenschaft ist sehr gut und insgesamt ruhig gelegen. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einfamilienhäuser. Das Quartier ist sehr ruhig und Durchgangsverkehr gibt es nur durch angrenzende Anwohner.



Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten gute Verbindungen an und der Autobahnanschluss Zürich-Bern-BaseL ist je nach Verkehrsaufkommen in 5-7 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Lenzburg ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 6 Minuten erreichbar. Kindergarten, Primar- sowie Sekundar- und Realschule sind zu Fuss in 5 Minuten zu erreichen. Die Bezirksschule muss in Möriken oder Lenzburg besucht werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden und weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Lenzburg. Niederlenz ist eine beliebte Wohngemeinde und die Nähe zur Stadt Lenzburg trägt viel zur Attraktivität des Dorfes Niederlenz bei.

Distanzen im Überblick

Infrastruktur	Bushaltestelle	369 m	Städte	Zürich	21 km
	Post	439 m		Luzern	36 km
	Berufsbildungszentrum	469 m		Winterthur	38 km
	Primarschule	507 m		Basel	45 km
	Real- & Sekundarschule	507 m		Bern	71 km
	Erholung / Natur	0 m		St.Gallen	83 km
Lebensmittel	Aldi Suisse	409 m			
	Spar	766 m			
	Lidl	1.1 km			



Verkaufskonditionen

pro Haushälfte



Kaufpreiszahlung

- Kaufpreis pro Haushälfte CHF 1'195'000 .-
- Kaufpreis Garagenstellplätze je CHF 30'000 .-
- Angebote schriftlich
- Notariatskosten Je hälftig Käufer & Verkäufer
- Notarielle Beurkundung Nächstmöglicher Termin

- Reservation CHF 50'000 .-
- Zahlungsplan Nach Baufortschritt
- Schlüsselübergabe Mai 2025

Kontakt



Jan Würgler

+41 76 592 20 15

jan.wuergler@affines.ch



Jens Behring

+41 76 481 59 74

jens.behring@affines.ch

Wegweiser zur Traumimmobilie

Doppeleinfamilienhaus



Interesse Falls Sie Interesse an diesem Neubauprojekt haben, laden wir Sie herzlich dazu ein, einen unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen sowohl in unseren Büroräumlichkeiten als auch gerne vor Ort zur Verfügung, um Ihnen das Projekt ausführlich zu erläutern und Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim zu begleiten.



Finanzierung Wir unterstützen Sie tatkräftig bei der Realisierung Ihres Traums. Damit Sie optimal auf den anstehenden Termin bei Ihrer Bank vorbereitet sind, stehen wir Ihnen zur Seite, um alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen bereitzustellen. Falls erforderlich, bieten wir auch Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland zuvor verkauft werden muss.



Reservation Sobald Ihr Entschluss zum Erwerb dieser Immobilie gefasst ist und sämtliche relevanten Details geklärt sind, können Sie mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, Ihren Entschluss bekräftigen. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



Reservationsvereinbarung Nach Vorliegen des Finanzierungsnachweises der Bank erfolgt die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung durch beide Parteien. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig, und Ihr Traum vom Eigenheim rückt einen Schritt näher.



Kauvertrag Die Urkundsperson wird beauftragt, den Kaufvertrag zu erstellen, während Ihre Bank das Zahlungsverprechen zur Sicherstellung des Kaufpreises ausstellt.



Beurkundung und Eigentumsübertragung Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



– AFFINES –

