



ORIGINELL – GERÄUMIG – GEPFLEGT



ADRESSE

Pilzweg 2, 5702 Niederlenz



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 1'345'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

153 m²



ZIMMER

7



BAUJAHR

1955



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

646 m²

Inhaltsverzeichnis

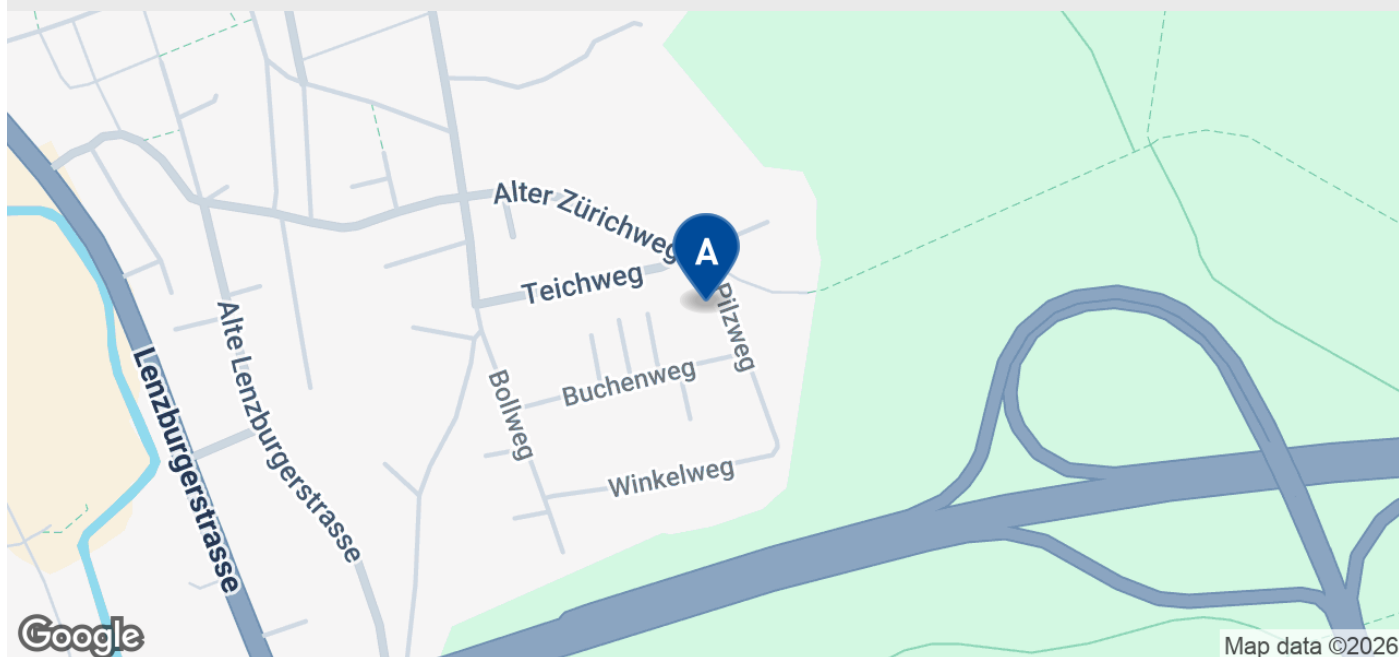
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	16
Kontakt	24

Lage

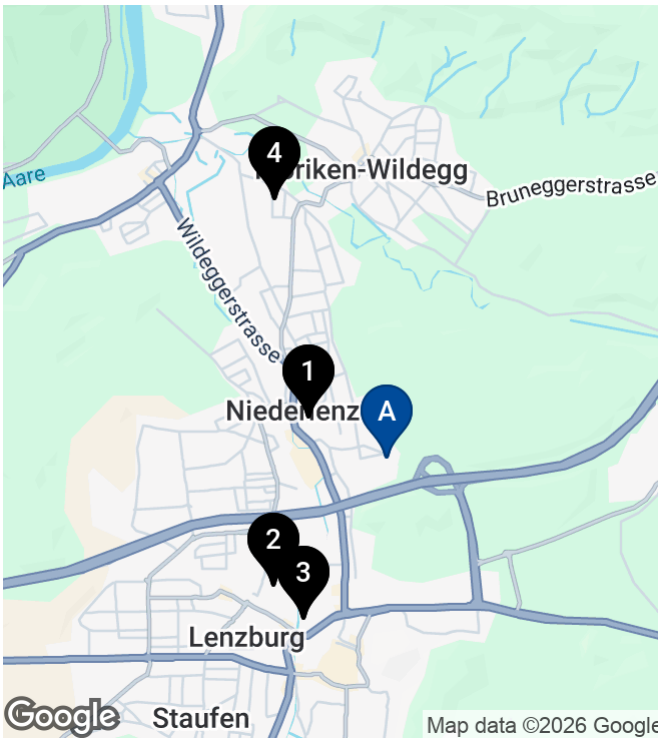


ADRESSE

Pilzweg 2, 5702 Niederlenz

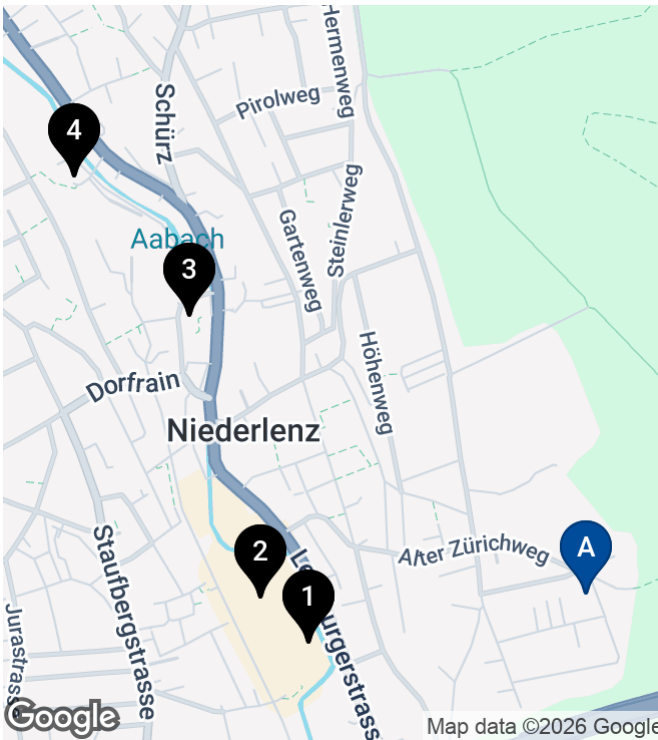


Infrastruktur



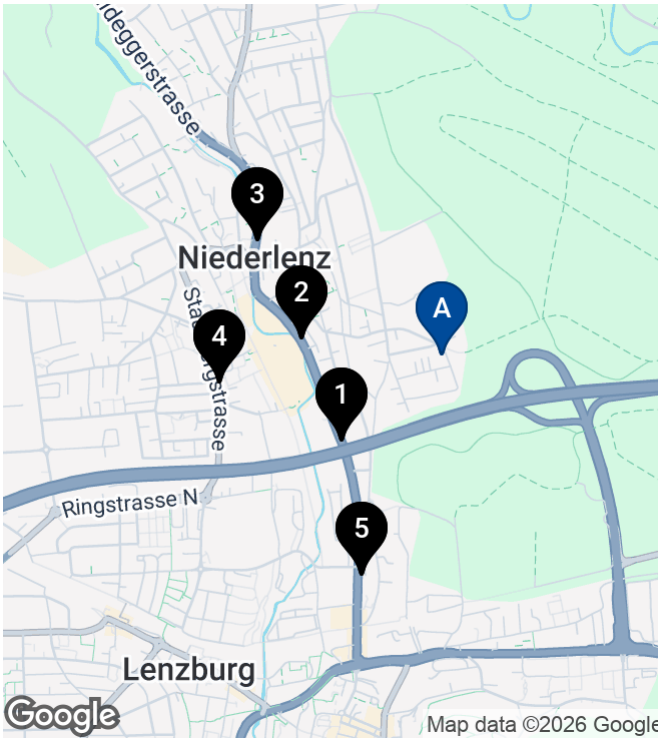
Schulen und Ausbildungsstätten

1 Schule Niederlenz 565 m	9'	2'	3'
2 Montessori Schule Lenzburg 1.1 km	22'	5'	5'
3 Kindergarten Marktmatten 1.2 km	21'	5'	6'
4 Kita Teddybär 1.8 km	28'	8'	6'



Einkauf

1 ALDI SUISSE 455 m	10'	3'	3'
2 VOI Niederlenz 525 m	10'	2'	3'
3 SPAR 781 m	13'	3'	3'
4 Lidl Schweiz 1.1 km	17'	4'	4'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Lenzburg, Autobahn-Viadukt 426 m	10'	2'	3'
2 Niederlenz, Hetex 454 m	8'	2'	3'
3 Niederlenz, Dorfplatz 697 m	11'	2'	3'
4 Niederlenz, Staufbergstrasse 721 m	17'	6'	6'
5 Lenzburg, Volg 756 m	13'	3'	3'

Beschreibung

Zu verkaufen ein sehr **gepflegtes freistehendes 7-Zimmer Einfamilienhaus** in top Zustand ohne Renovationsbedarf.

Das 1955 gebaute Haus am Dorfrand wurde in zwei Etappen zu einem geräumigen und sehr geschmacksvoll materialisiertem Einfamilienhaus erweitert. Die Nettowohnfläche von 153.5 m² wird ergänzt durch einen Hobbyraum im Untergeschoss von 18 m² und viel Stauraum inkl. Naturkeller. Die Haustechnik ist sehr zeitgemäss.

Die Liegenschaft überzeugt mit folgenden Aspekten:

- **Wintergarten als Hauptwohnraum** 31.5 m²
- Erdsondenheizung (Bohrung 195m)
- **Solaranlage mit Batterie**
- Schwedenofen
- Echtholzküche
- Spannendes Material- und Farbkonzept

Überlange Garage und davor 2 Parkplätze.

Bezug nach Vereinbarung.

Verkaufspreis CHF 1'345'000.00

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'345'000.-
---------------	-----------------

Flächen

Nettowohnfläche	153 m ²
Grundstücksfläche	646 m ²

Eigenschaften

☒ Garage	☒ Parkplatz
☒ Gepflegt	☒ Ruhig
☒ Kinderfreundlich	☒ Sonnig

Impressionen





Vogelperspektive



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Wintergarten



Sitzecke im Wintergarten



Essen und Wohnen



Treppe



Hobbyraum



Waschküche



Drohnenblick



Ostanbau und Eingang



Sitzplatz

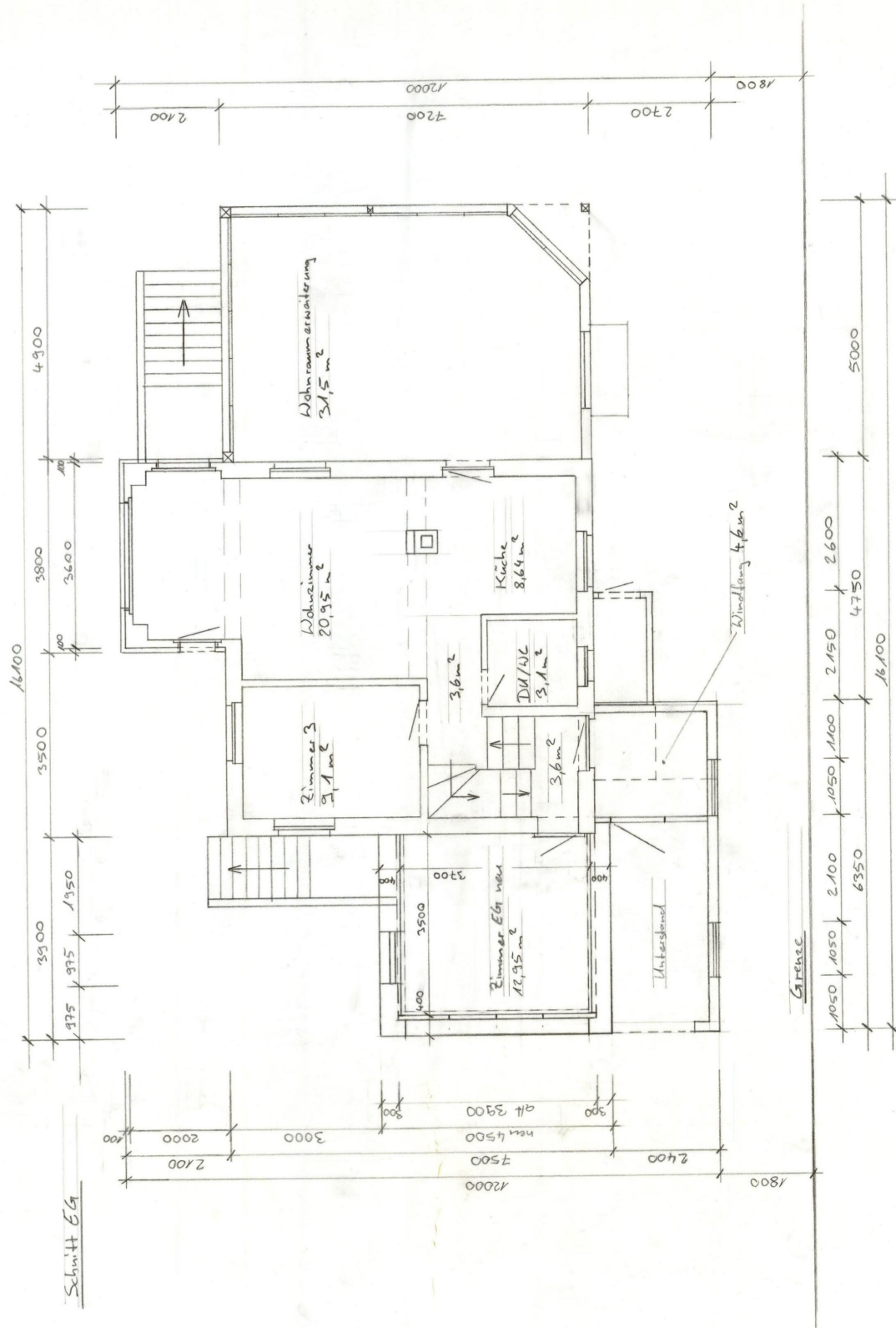


Quartier

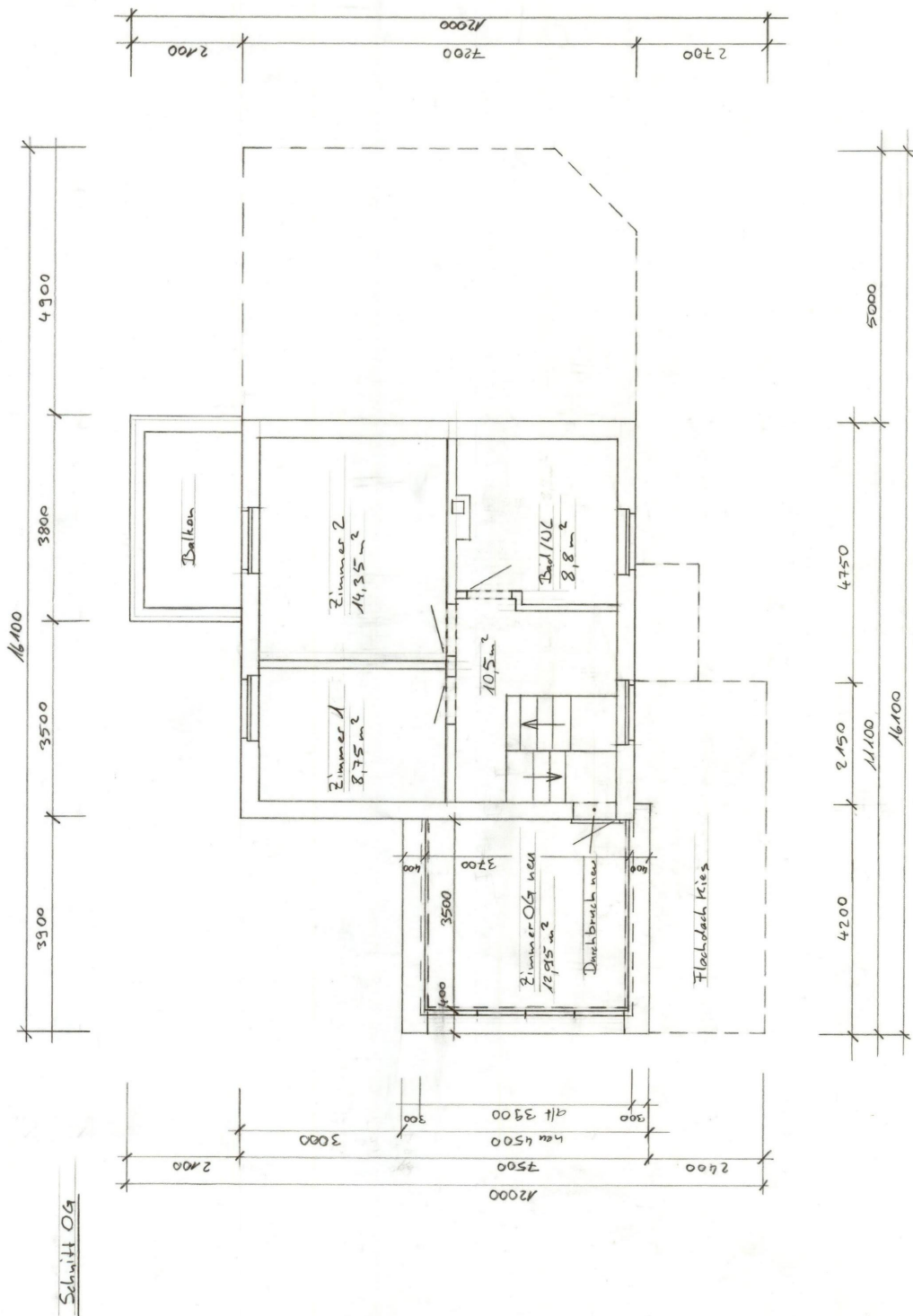
Situationsplan



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundbuchauszug Liegenschaft Niederlenz / 968

Grundstückbeschreibung		
Gemeinde	4204 Niederlenz	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	968	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH709711890570	
Fläche	646 m²,	
Mutation	Geometergeschäft: 2019/2/O, AV-Mutation	
Plan-Nr.	31	
Lagebezeichnung	Schweizi	
Bodenbedeckung	Gebäude, 164 m²	
	Strasse, Weg, 15 m²	
	Übrige befestigte Fläche, 49 m²	
	Gartenanlage, 418 m²	
Gebäude / Bauten	Gebäude, 1 m²	
	Gesamtfläche 13 m²	
	(auf mehreren	
	Grundstücken)	
	Schopf, Versicherungs Nr.:	
	837, 29 m²	
	Einfamilienhaus,	Pilzweg 2, 5702 Niederlenz
	Versicherungs Nr.: 588, 134	
	m²	
	Bemerkungen Grundbuch	
Dominierte Grundstücke	Keine	
Eigentum		
Alleineigentum		
	14.11.1996 007-5002 Kauf	
	03.02.2011 007-2011/7281/O Urteil	
Anmerkungen		
01.01.2001 007-101	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG auf	
	Anteil Leutwiler Stefan, 23.3.1970 ID.007-2011/003349	
Dienstbarkeiten		
Keine		
Grundlasten		
Keine		
Vormerkungen		
(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)		
Keine		
Grundpfandrechte		
16.06.1954 007-595	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 36'500.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, ID.007-2011/002580, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	30.04.2019 023-2019/4498/O
12.09.1984 007-2849	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 59'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, ID.007-2011/002581, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	30.04.2019 023-2019/4498/O
20.01.1977 007-192	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 60'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 9%, ID.007-2011/002582, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	30.04.2019 023-2019/4498/O
10.06.1987 007-2226	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 10'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%, ID.007-2011/002583, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	30.04.2019 023-2019/4498/O
06.01.1988 007-70	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 15'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 9%, ID.007-2011/002584, Einzelpfandrecht	
21.12.1989 007-5111	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 249'500.00, 6. Pfandstelle, Max. 9%, ID.007-2011/002585, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	30.04.2019 023-2019/4498/O
15.04.2021 023-2021/4501/O	Register-Schuldbrief, Fr. 140'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2021/000537, Einzelpfandrecht	
	Grundpfandgläubiger Glarner Kantonalbank, Glarus (UID: CHE-108.954.719)	15.04.2021 023-2021/4501/O
Hängige Geschäfte		

GB Auszug

Geometergeschäfte bis 05.09.2026 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.09.2026 Keine

- Legende:**
- 1. 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.
 - 2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
 - 3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:	
Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten	anzeigen



DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

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. 140823

Policen-Nr. 100146



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	10.09.2014	Gebäude-Nr.	NLE.00588
Index-Punkte	559	Volumen	903 m³ nach SIA 116
Baujahr	1955	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Niederlenz, Pilzweg 2		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 904'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				307.35
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis:				
CHF 300				
Gebäude	877'100	0.330	289.40	
Umgebung	26'900	0.330	8.90	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	9.05	
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				15.35
Interventionsabgabe		0.045		40.70
Präventionsabgabe		0.030		27.10
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				390.50

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

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

DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Anhang zur Policen-Nr. 100146, Stand per 1. Januar 2026

Versicherte Einrichtungen (Im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Whirlpool-Badewanne im OG	6'700
- 1 Erdsondenbohrung à ca. 180 m	15'700
- Entkalkungsanlage	2'800

Versicherte bauliche Umgebung (Im Gebäudeversicherungswert enthalten)	CHF
- Einfriedung, Stellplatten, Gehwege, Treppen, Einfahrt, Werkleitungen.	26'900



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

- Dachsanierung - PV-Anlage Solar Frontier Powerset

Bemerkungen

Nicht versichert: Ungenutzte Saunakabine (Wert < Fr. 10'000.-).

Renovationen und Investitionen

EFH Pilzweg 2, 5702 Niederlenz, Parzelle 968 Baujahr 1955/56

Renovationen und Investitionen

1997/1998	Grundsanierung Sanitär, Elektro, Fenster, Boden- Wand- und Deckenbeläge, Küche
1999	Anbau Wintergarten und Umbau Garage
2004	Einbau Badezimmer OG
2008	Wärmepumpe, Heizungssanierung und Sitzplatz
2011	Einbau Schwedenofen EG
2011/2012	Anbau 2 Zimmer, gedeckter Eingangsbereich und Garderobe
2013	Einbau Wasserenthärtungsanlage
2014	Fassadenverkleidung «Erker» Wohnzimmer und Duschenrenovation EG
2015	Dachsanierung, Solaranlage, Feuerschale
2016	Alu-Jalousien und Beschattung Wintergarten
2017	Gartengestaltung und 2 Metall-Geräteschöpfl
2018	Schliessanlage
2022	Vertikalmodule Solaranlage an Fassade
2026	Batterie

Materialisierung Böden:

- Alle Zimmer und Hobbyraum Keller Laminatböden
- Treppenhaus EG-OG PVC
- Badezimmer OG Naturstein
- UG und Waschküche keramische Bodenplatten
- Keller Naturboden gekiest
- Alle restlichen Räume und Eingangsbereich keramische Bodenplatten

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