



LETZTE WOHNUNGEN - HOCHWERTIGER AUSBAUSTANDART

Dachwohnung mit Weitsicht



ADRESSE

Dürrmattstrasse 6, 5702 Niederlenz



OBJEKTART

Dachwohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 950'000.-



VERFÜGBAR AB

01.06.2024



NETTOWOHNFLÄCHE

121 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

2024



REFERENZ-NR.

NL/DG4.5/01

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Beschreibung	07
Detailbeschrieb	09
Impressionen	10
Dokumente	14
Kontakt	17

Professionell. Persönlich. Anders.

Die Gemeinde Niederlenz

Niederlenz ist eine Gemeinde im Bezirk Lenzburg im Kanton Aargau. Sie liegt im Zentrum des Kantons im unteren Seetal, zwei Kilometer nördlich des Bezirkshauptorts.

Die Gemeinden Niederlenz, Lenzburg und Staufien sind zu einer zusammenhängenden Agglomeration mit rund 15'000 Einwohnern zusammengewachsen, die Grenzen zwischen den drei Orten sind kaum mehr erkennbar. Die nördliche Gemeindegrenze reicht bis an den Dorfrand von Wildeggen.

Mehr unter

www.niederlenz.ch

Einkaufen

Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in Gehdistanz erreichbar.

Verkehrsanbindung

Das Dorf liegt sehr zentral im Kanton Aargau, wodurch mit Auto oder mit den ÖV die wichtigsten Ortschaften rundherum sehr schnell erreicht werden.

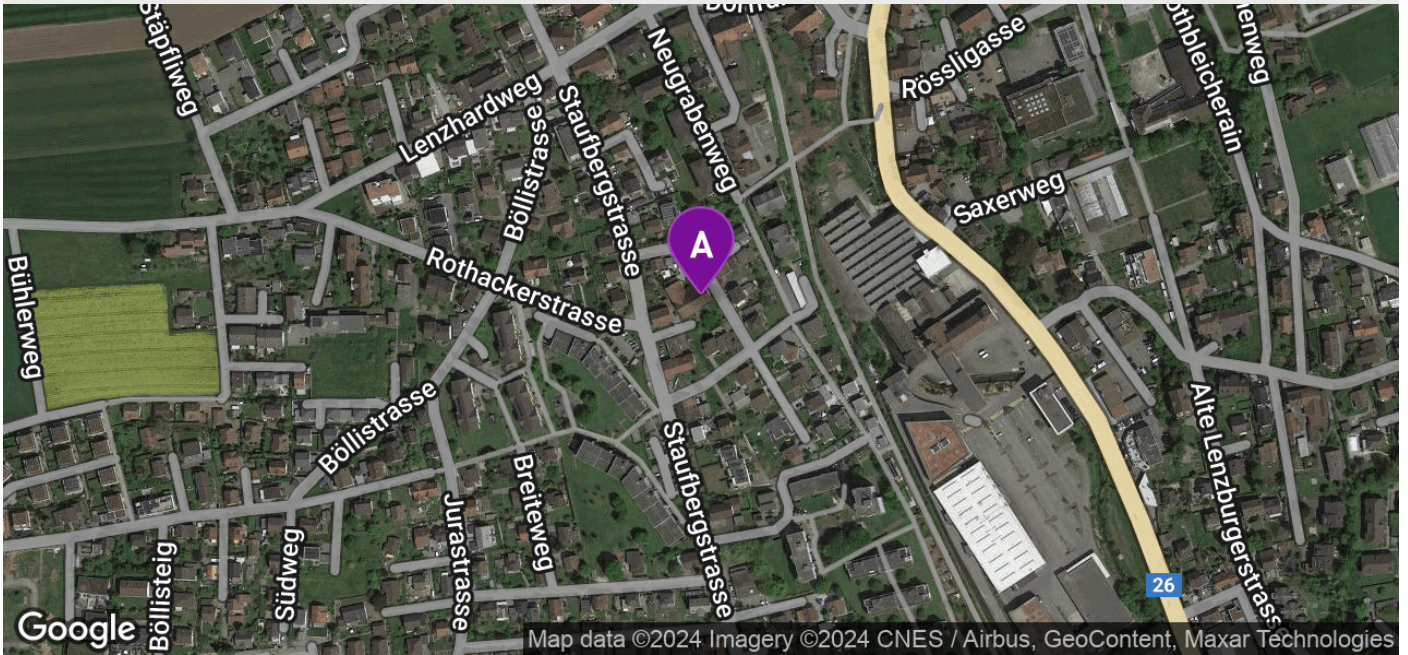
Mitten durch das Dorf verläuft die Hauptstrasse 26 (Brugg–Lenzburg–Luzern). Der Anschluss Lenzburg der Autobahn A1 ist nicht mehr als drei Kilometer entfernt. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs erfolgt durch drei Buslinien der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg zu den Bahnhöfen von Lenzburg, Wildeggen und Mägenwil. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Lenzburg über Mörigen und Mägenwil nach Othmarsingen.

Lage

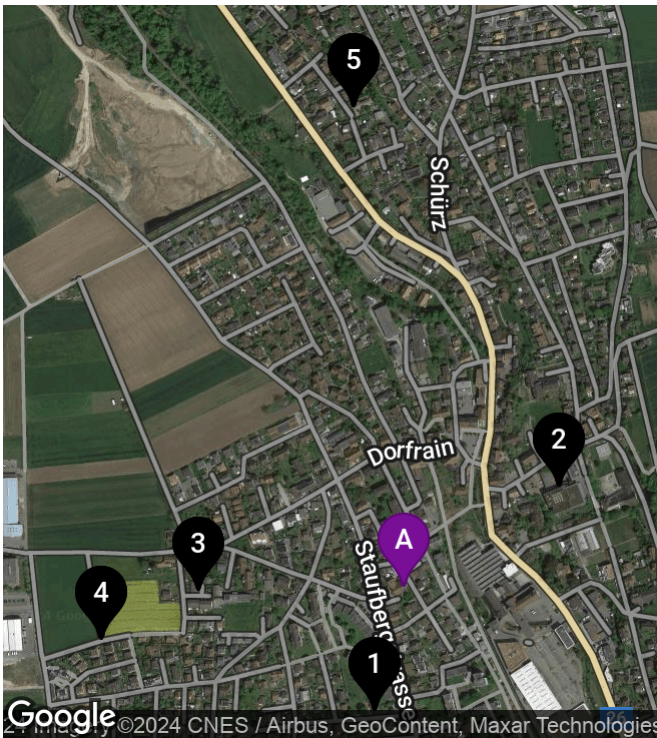


ADRESSE

Dürnmattstrasse 6, 5702 Niederlenz

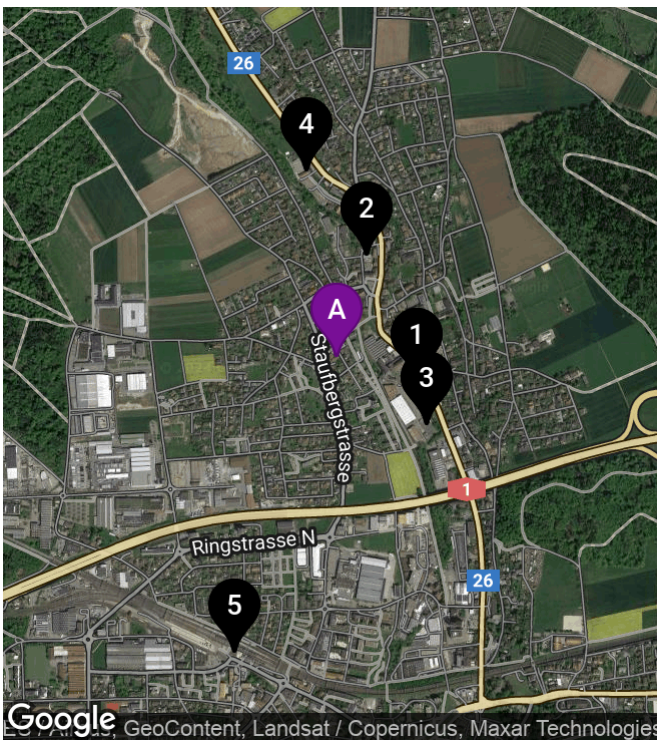


Infrastruktur



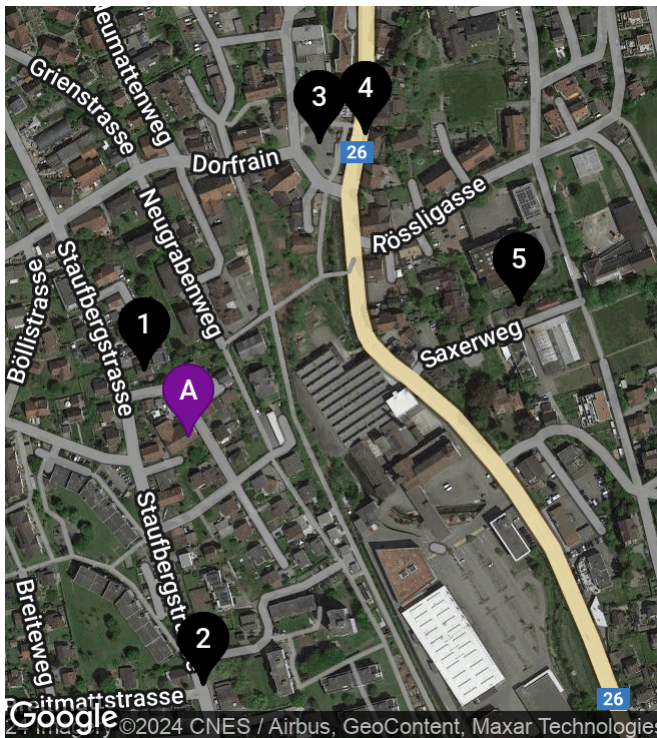
Schulen und Ausbildungsstätten

				
1	Kindergarten Breite 205 m	4'	1'	1'
2	Schule Niederlenz 297 m	6'	3'	2'
3	Schule Möriken-Wildegg 330 m	6'	2'	2'
4	KITA Wundergarten 494 m	8'	3'	3'
5	Kindergarten Friedmatt 777 m	13'	4'	3'



Einkauf

				
1	VOI Migros-Partner Niederlenz 268 m	8'	2'	2'
2	SPAR Supermarkt Niederlenz 339 m	6'	2'	2'
3	ALDI SUISSE 364 m	6'	1'	3'
4	Lidl Schweiz 605 m	12'	4'	3'
5	migrolino Lenzburg 1 km	18'	6'	7'



Öffentlicher Verkehr

				
1	Stiftung Ort 64 m	1'	1'	1'
2	Niederlenz, Staufbergstrasse 200 m	3'	1'	1'
3	Niederlenz Dorfplatz 259 m	5'	2'	1'
4	Niederlenz, Dorfplatz 282 m	5'	2'	2'
5	Neue Seite 4 287 m	7'	3'	3'

Beschreibung

Bezugsbereit im Frühling 2024

... Sichern Sie sich jetzt Ihre "letzte" Traumwohnung ...

Wer sich einen Wohntraum in einer zentralen und dennoch ruhigen Lage erfüllen möchte, ist an der Dürrmattstrasse 6 in Niederlenz genau richtig. Hier entsteht ein erstklassiges Mehrfamilienhaus mit sechs Eigentumswohnungen.

Grosszügiger Grundriss, hochwertiger Innenausbau, gute Besonnung und Belichtung der Wohnung in ruhiger Wohnlage im Zentrum von Niederlenz erzeugt zeitloses, unbeschwertes Wohngefühl. Diese Wohnung verfügt über ein Aussenreduit, eine optimal ausgerichtete Terrasse und einen ausgebauten Dachstock.

Die gemeinsame Tiefgarage erschliesst mit Lift sämtliche Wohnungen schwellenlos. Ein weiterer Vorteil ist die kleine Stockwerkeigentümergeinschaft mit nur 6 Wohneinheiten/Parteien.

Im aktuellen Projektstand können Sie den Innenausbau teilweise mitbestimmen.

Ideal für alle, die schon lange nach einer Wohnung suchen um Ihre Träume zu realisieren.

Die Realisierung des gesamten Projektes erfolgt nach dem Minergie-Standard. Die optimale Wärmedämmung sowie ein nachhaltiges Energiekonzept sorgen für ein behagliches Wohnklima.

Die Bauherrschaft nimmt für sich in Anspruch eine zukunftsorientierte Bauqualität bei minimalem Energieverbrauch zu erstellen.

Entdecken Sie einige verlockende Höhepunkte, die diese Liegenschaft auszeichnen

- Ruhige, sonnige und zentrale Lage
- Moderne und offene Küche, hochwertig ausgestattet
- Grosszügige Fensterflächen sorgen für eine ausreichend Besonnung der Innenräume
- Zwei Nasszellen
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- Elektrische Rafflamellenstoren
- Estrich direkt in der Wohnung (ausgebaut)
- Grosszügige Terrasse mit Abstellraum
- Schöne Weitsicht
- Lift, schwellenlos zur Wohnung
- Wärmepumpe mit Erdsonde und Bodenheizung
- Genügend Tiefgaragenparkplätze
- Und noch vieles mehr...

Preis Dachwohnung

- Wohnfläche netto 120.5 m²
 - + ausgebauter Dachstock 47 m²
 - + Terrasse 36.5 m²
 - = **CHF 950'000**
- Parkplätze in Tiefgarage à CHF 35'000

Verkaufsprozess:

- **Verfügbarkeit**
 - Juni/Juli 2024
- **Reservationsvereinbarung**
 - Wird schriftlich mit si casa Immobilien GmbH vereinbart nach Vorweisen eines Finanzierungsnachweises
- **Reservationsgebühr**
 - CHF 40'000
- **Notarielle Beurkundung**
 - Notariat Sekolec in Niederlenz
 - Bei Vorliegen des Zahlungsversprechens
- **Notar- und Grundbuchkosten**
 - Die Parteien tragen sämtliche Vertragskosten (Notariat und Grundbuch) solidarisch je zur Hälfte.
 - Die Kosten für die Anpassung des Schuldbriefes (Notariat und Grundbuch) gehen einzig zu Lasten der Käu-ferschaft.
- **Grundstückgewinnsteuer**
 - Gehen zu Lasten der Verkäuferschaft

Für ein unverbindliches Beratungsgespräch oder einer Besichtigung der Baustelle vor Ort, nehmen wir uns gerne Zeit für Sie.

Ergreifen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihren Wohnraum .

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihre Immobilienberaterin
Tilde Salvati
Professionell. Persönlich. Anders.

si casa -Salvati Immobilien GmbH

+41 78 220 87 87 | info@si-casa.ch | www.si-casa.ch

Detailbeschreibung

Eckdaten

Referenz-Nr.	NL/DG4.5/01
Verfügbar ab	01.06.2024
Etage	2
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	6
Etagen	3
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 950'000.–
---------------	---------------

Zusatzangebote

1 x Garage
CHF 35'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	121 m ²
Kellerfläche	9 m ²
Terrassenfläche	37 m ²
Wertquote	181/1000

Eigenschaften

- ✓ Erstbezug
- ✓ Garage
- ✓ Lift
- ✓ Projektiert
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen



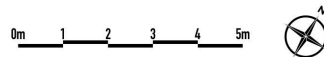






Grundriss

Dachgeschoss 4.5 Zi-WHG

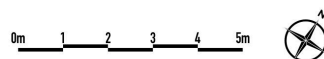
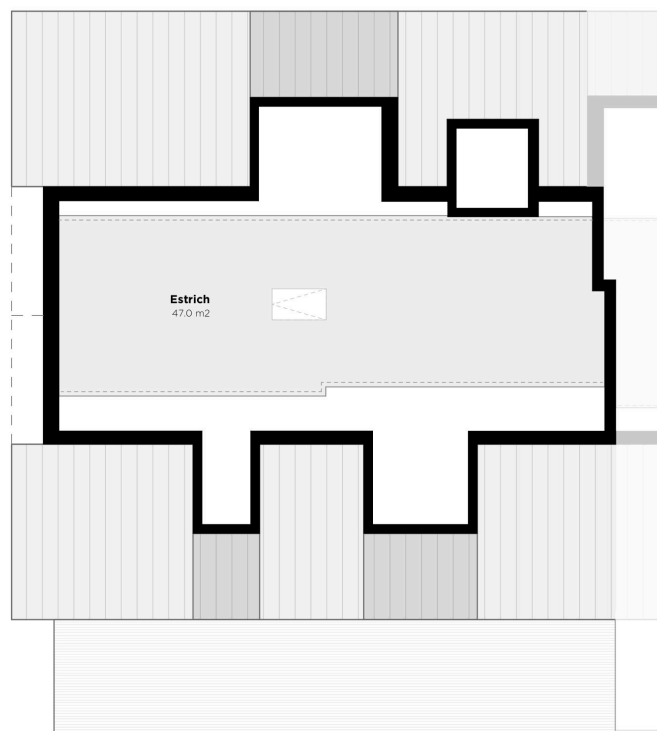


Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.5 m ²
Estrich ausgebaut	47.0 m ²
Balkon	36.5 m ²
Etage	Dachgeschoss

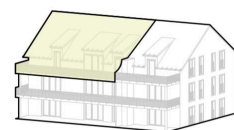


Grundriss

Dachgeschoss 4.5 Zi-WHG

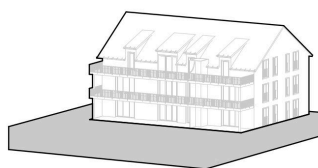
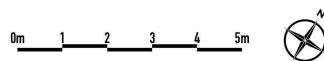
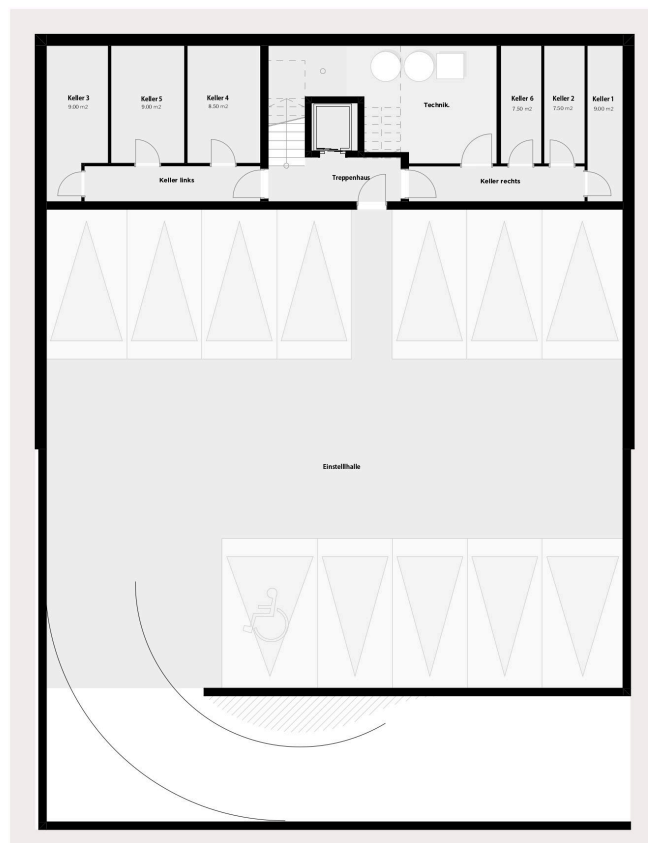


Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.5 m ²
Estrich ausgebaut	47.0 m ²
Balkon	36.5 m ²
Etage	Dachgeschoss



Grundriss UG

Garage



Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Tilde Salvati
Immobilienberaterin

T: +41 78 220 87 87
M: +41 78 220 87 87
info@si-casa.ch



Anbieter

si casa - Salvati Immobilien GmbH

Schulhausweg 4a
5406 Baden

info@si-casa.ch
www.si-casa.ch

Disclaimer

Da wir die Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.