

Hochwertiges 5.5-Zimmer-Reihenmittelhaus an zentraler und attraktiver Lage! Bahnhofstrasse 54c, 5507 Mellingen



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'190'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg
	Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82
	immobilien@hbl.ch www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse

Hypothekbank Lenzburg AG

Die Hypothekbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer-Reihenmittelhaus Bahnhofstrasse 54c 5507 Mellingen	
Umfang	Reihenmittelhaus 2 Einstellhallenplätze Sep. Hobbyraum für Homeoffice, Fitness etc.	
Merkmale	Zentrale Lage, nur 650 Meter vom Bahnhof Mellingen Heitersberg entfernt Sep. Hobbyraum für Homeoffice, Fitness etc. Drei Terrassen Badezimmer en Suite Innenhof mit Spielplatz Direkt am Naherholungsgebiet	
Parzelle	Fläche	208 m ²
Wohnhaus	Baujahr	2007
	Volumen (SIA 116)	ca. 956 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 147 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 40 m ²
Renovationen	Ausbau Hobbyraum Erweiterung Terrasse mit Pergola	
Autostellplätze	Einstellhallenplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

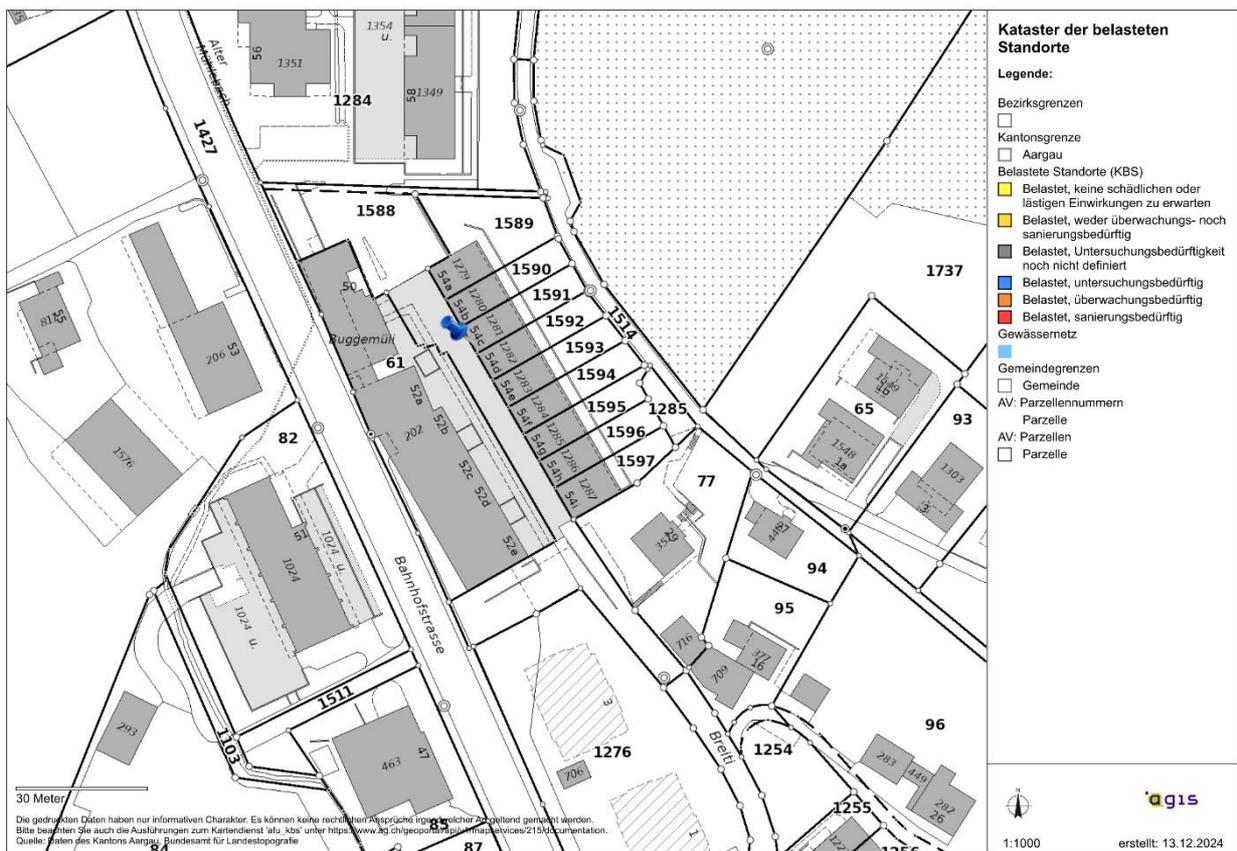
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	WA3 – Wohn- und Arbeitszone 3
Ausnutzungsziffer	0.8
Grenzabstand	6.0 m
Gebäudehöhe	Flachdach 13.5
Empfindlichkeitsstufe	III

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Mellingen.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Mellingen

Allgemein

Das Zentrum Mellings ist die mittelalterliche Altstadt. Das überbaute Gebiet erstreckt sich in einer Ebene, die im Westen durch die einst vom Reussgletscher geschaffene Endmoräne von Wohlenschwil, im Süden durch den Wagenrain und im Nordosten durch sanft ansteigende, bewaldete Hügel begrenzt wird. Im Nordwesten fliesst die Reuss durch eine etwa 100 Meter breite und 40 Meter tiefe Schlucht. Nachbargemeinden sind Fislisbach, Niederrohrdorf, Stetten, Tägerig und Wohlenschwil.

Am 31. Dezember 2023 lebten 6'201 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2023 beträgt 110%.

Bildung

Es gibt drei Kindergartenstandorte (Weihermatt, Trottenstrasse und Neugrüen) und zwei Schulstandorte (Bahnhofstrasse und Kleine Kreuzzelg), an denen alle Schulstufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden (Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule).

Die nächstgelegenen Gymnasien sind die Kantonsschule Baden und die Kantonsschule Wettingen.

Verkehrsanbindung

Mellingen liegt an der Kantonsstrasse zwischen Lenzburg und Baden und ist Ausgangspunkt der Kantonsstrasse nach

Brugg sowie der Kantonsstrasse nach Bremgarten. Die Autobahn A1 ist rund fünf Kilometer entfernt.

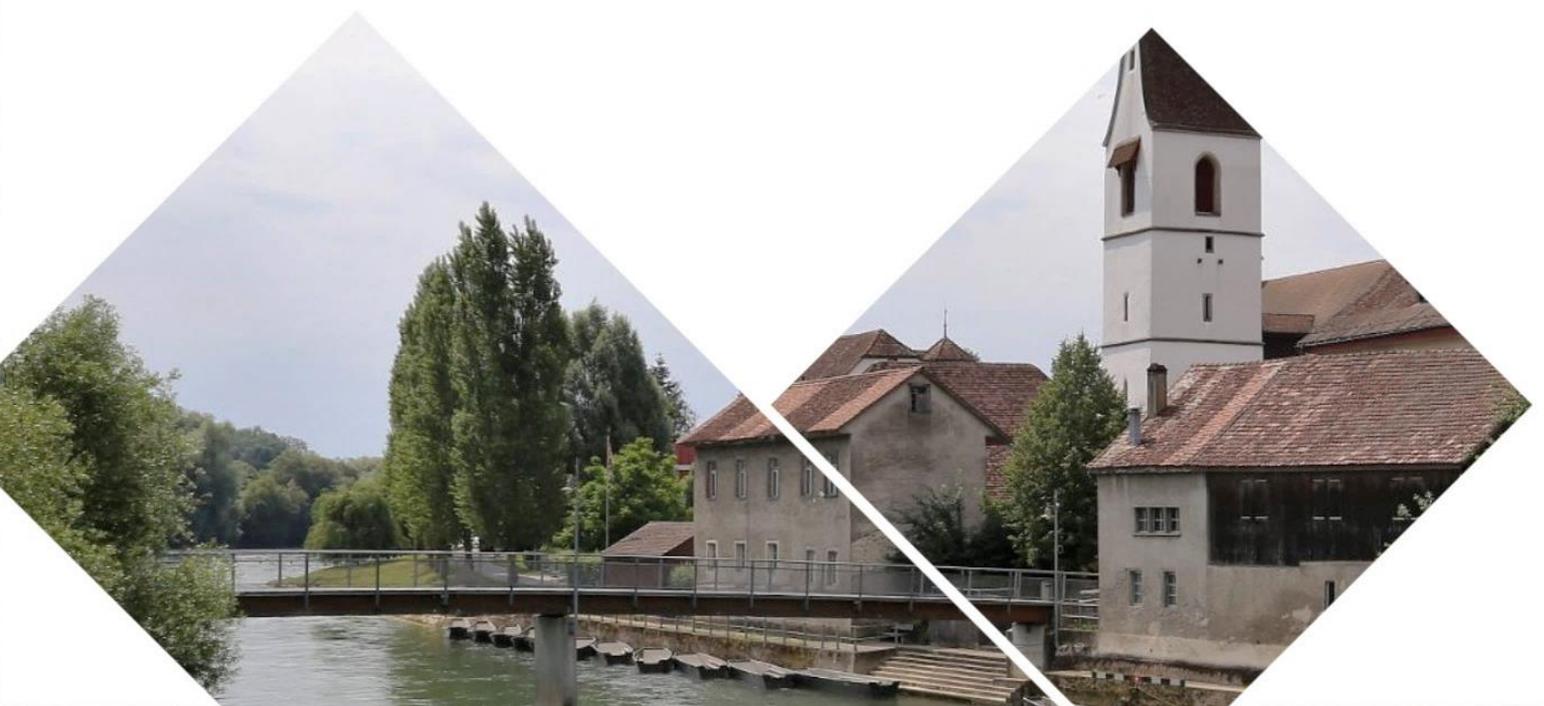
An der Haupteisenbahnlinie Aarau–Zürich ist seit dem 12. Dezember 2004 der Bahnhof Mellingen Heitersberg in Betrieb, an dem alle 30 Minuten Züge der S-Bahn Zürich halten. Zusätzlich wird Mellingen durch Postautolinien nach Baden, Brugg, Bremgarten, Dättwil, Mägenwil und Wohlen erschlossen. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Baden nach Bremgarten.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Mellingen grossmehrheitlich alle Bedürfnisse ab. Es stehen Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, eine Poststelle, Banken, eine Apotheke sowie eine Drogerie zur Verfügung. Weiter bietet die Stadt verschiedene Restaurants sowie einen Kiosk.

Freizeit & Natur

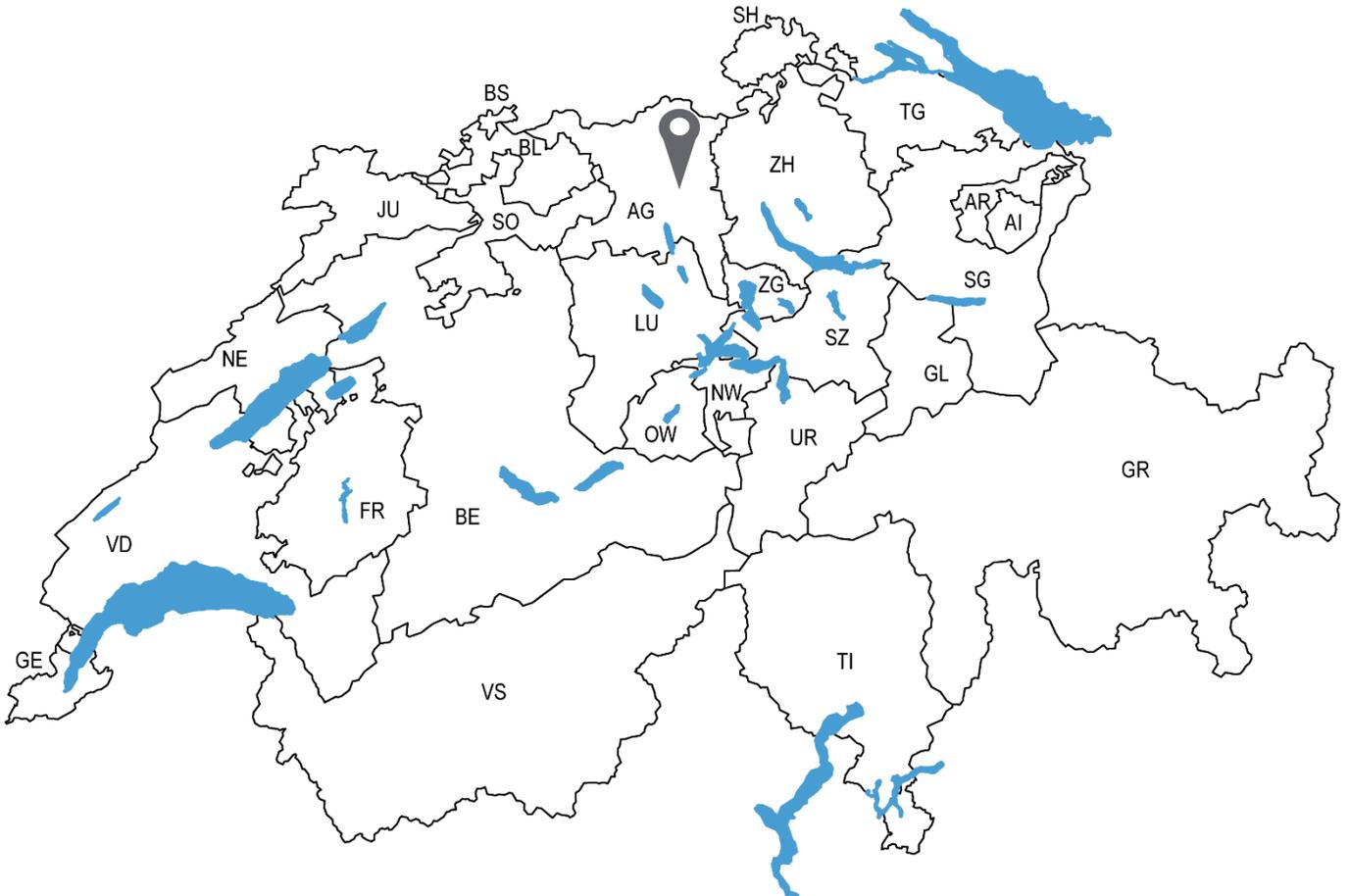
Die wunderschöne Reusslandschaft und die Mellingen umgebenden Wälder können innert wenigen Gehminuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Mellingen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Die Kleinstadt gehört zum Bezirk Baden und liegt auf halben Weg zwischen Baden und Lenzburg an der Reuss.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bushaltestellen
- 3 Apotheke
- 4 Detailhändler / Post
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schule
- 7 Kindergarten
- 8 S-Bahnhof Mellinger-Heitersberg, nur 650 Meter zu Fuss!
- 9 Hypothekarbank Lenzburg

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise, Backsteinmauerwerk mit Aussenisolation, Geschossdecken aus Beton, Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (Jg. 2007), Wohnungstüre aus Holz, Lamellenstoren aus Aluminium, manuell bedienbar.

Dach

Flachdach gedämmt, extensiv begrünt.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton gestrichen, Eingangsbereich mit Abrieb gestrichen.

Decken

Generell Beton gestrichen, Eingangsbereich mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Eingangsbereich mit Keramikplatten, übrige Räume mit Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Nasszellen mit Keramikplatten bis $\frac{3}{4}$ Raumhöhe.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, Alle Zimmer mit Parkett.

OG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Keramikplatten in Nasszellen im Spritzbereich.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

Sanitärräume / Waschen

Waschküche: Waschmaschine und Tumbler von AEG und Samsung.

Sep. WC: Klosett und Lavabo. Lüftung über Lüftungsmotor.

Duschzimmer : Dusche, Klosett und Lavabo mit Spiegelschrank, Lüftung über Lüftungsmotor.

Badezimmer en Suite: Badewanne, Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank, Lüftung über Lüftungsmotor.

Küche

Einbauküche aus Furnier, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Granit, Küchengeräte: Backofen von Bosch, Kühlschrank, Geschirrspüler, Gefrierschrank, Dampfzug und Kochfeld alle von VZUG.

Heizung

Zentrale Öl-Heizung (Jg. 2007), Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschalter und FI-Schalter.

Umgebung

Vorplatz und Gehwege mit Gartenplatten oder Verbundsteinen. Innenhof mit Spielplatz und Aussenbeleuchtung. Drei Terrassen für ideale Sitzgelegenheiten.

Fazit

Die Bausubstanz ist sehr gut. Unterhaltsarbeiten wurden jeweils vorbildlich durchgeführt. Man kann sofort einziehen und wohnen. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; zentrale Lage, grosszügige Wohnflächen und drei Terrassen, genügend Lagerflächen, direkter Zugang von der Garage ins Haus, sep. Hobbyraum, welcher auch als Büroraum genutzt werden kann - um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (HNF)	Eingangsbereich	14.7 m ²
	Treppe UG-EG	1.7 m ²
	Zwischentotal	16.4 m²
Untergeschoss (NNF)	Waschküche	7.1 m ²
	Keller 1	12.4 m ²
	Keller 2	4.8 m ²
	Sep. Hobbyraum (Ausserhalb Liegenschaft)	16.0 m ²
	Zwischentotal	40.3 m²
Erdgeschoss (HNF)	Korridor / Eingang	9.4 m ²
	Zimmer 1	10.6 m ²
	Zimmer 2	13.5 m ²
	Bad en Suite	5.1 m ²
	Duschzimmer	4.1 m ²
	Zimmer 3	12.8 m ²
	Zimmer 4	12.0 m ²
	Zwischentotal	67.5 m²
Obergeschoss (HNF)	Wohnzimmer / Essen	46.9 m ²
	Küche	8.8 m ²
	Sep. WC	2.4 m ²
	Treppe EG-OG	4.6 m ²
	Zwischentotal	62.7 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 146.6 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 40.3 m ²

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	1'190'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	238'000
= Hypothek	CHF	952'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.00%*	CHF	19'040
+ Amortisation (1% von der Hypothek)	CHF	11'900
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	11'900
= Total Belastung pro Jahr	CHF	42'840

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	166'600
--------------------------------	------------	----------------

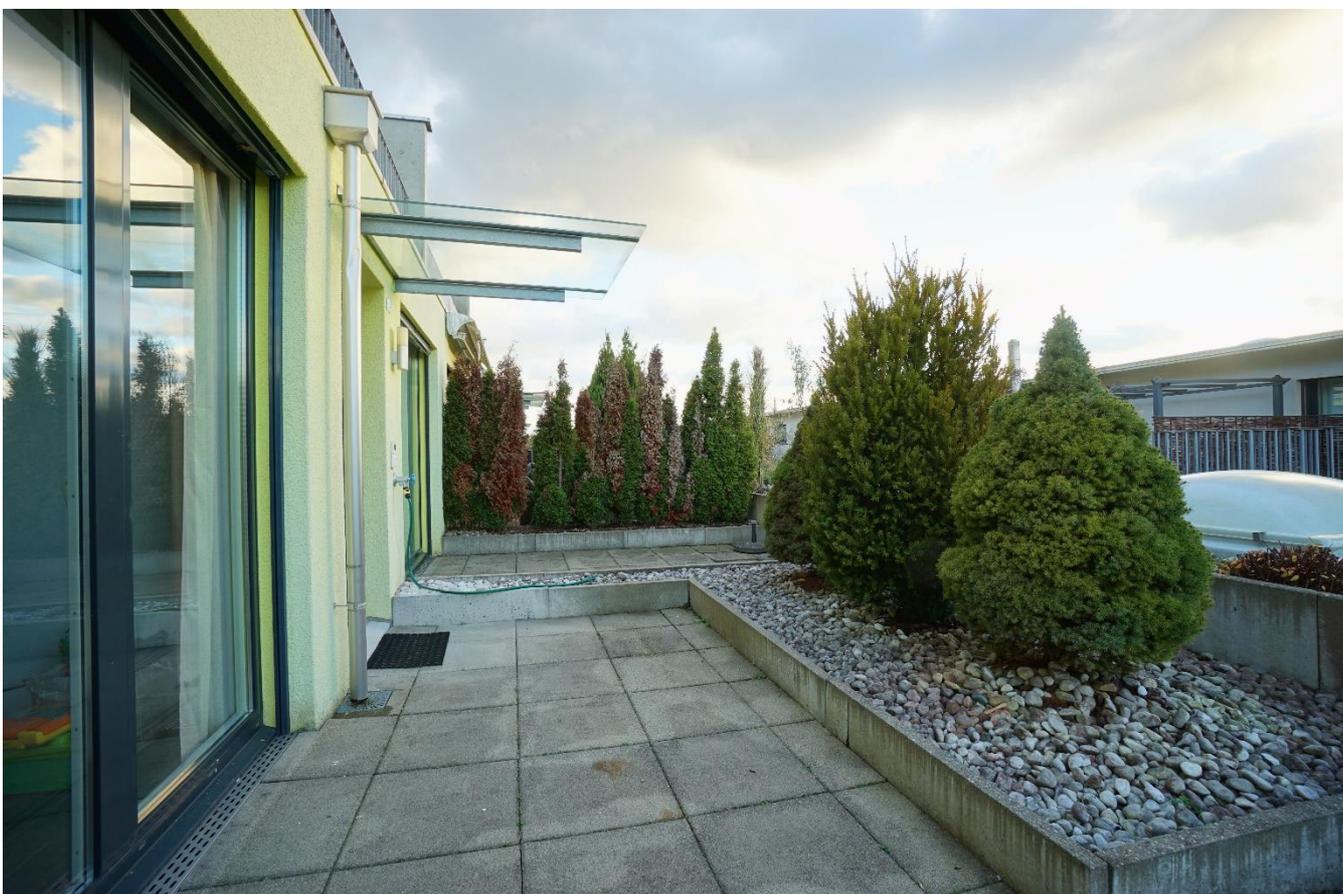
Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.

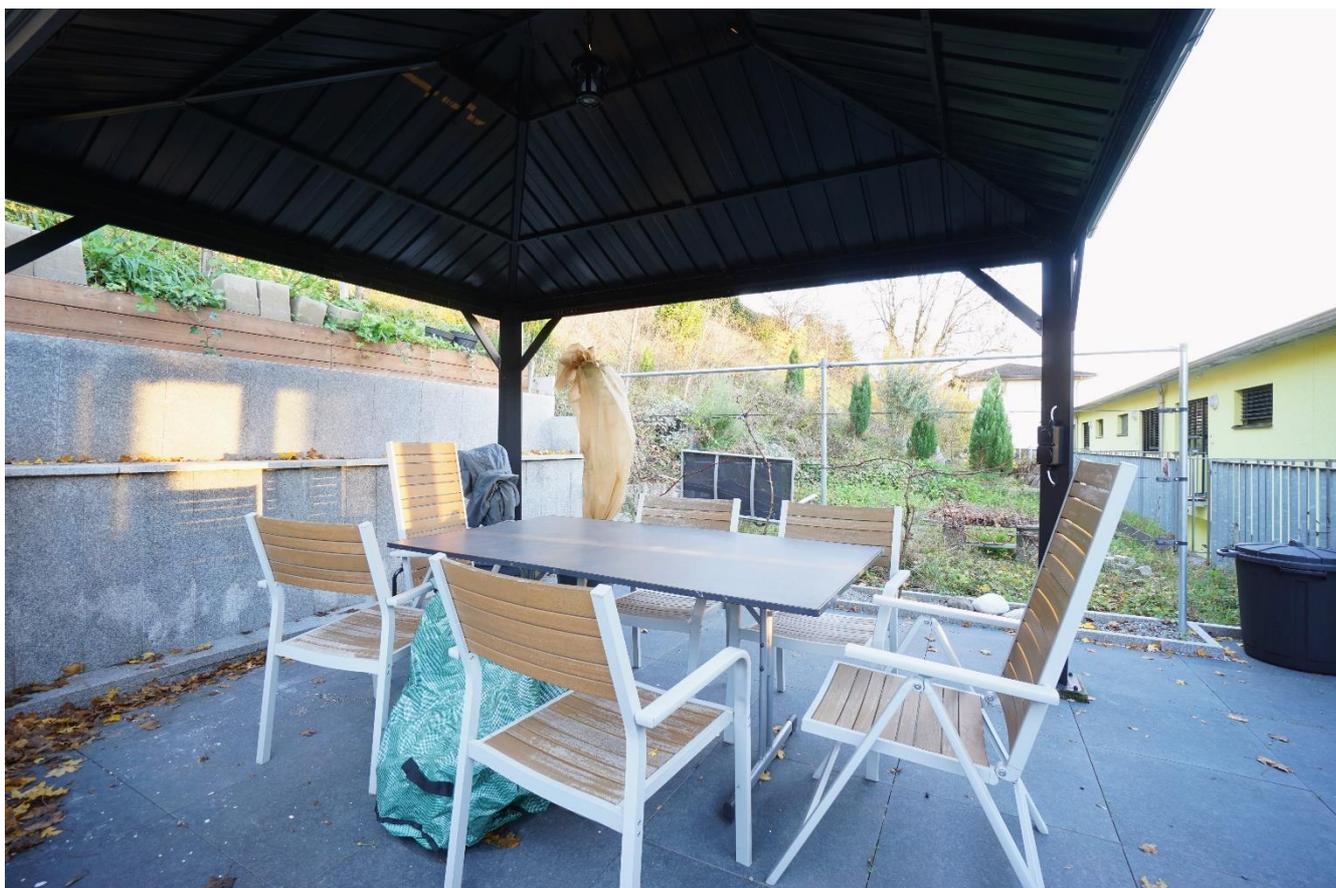


Impressionen



























Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung **Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter **Sonja Staud**
Direktwahl **062 836 36 07**
Fax
E-Mail **gebäude@agv-ag.ch**



AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Bleichemattstrasse 12/14
5001 Aarau
Tel. 062 836 800 | Fax 062 836 36 63
www.agv-ag.ch

Aarau, 10. Dezember 2024

Auszug aus Police Nr. 275543

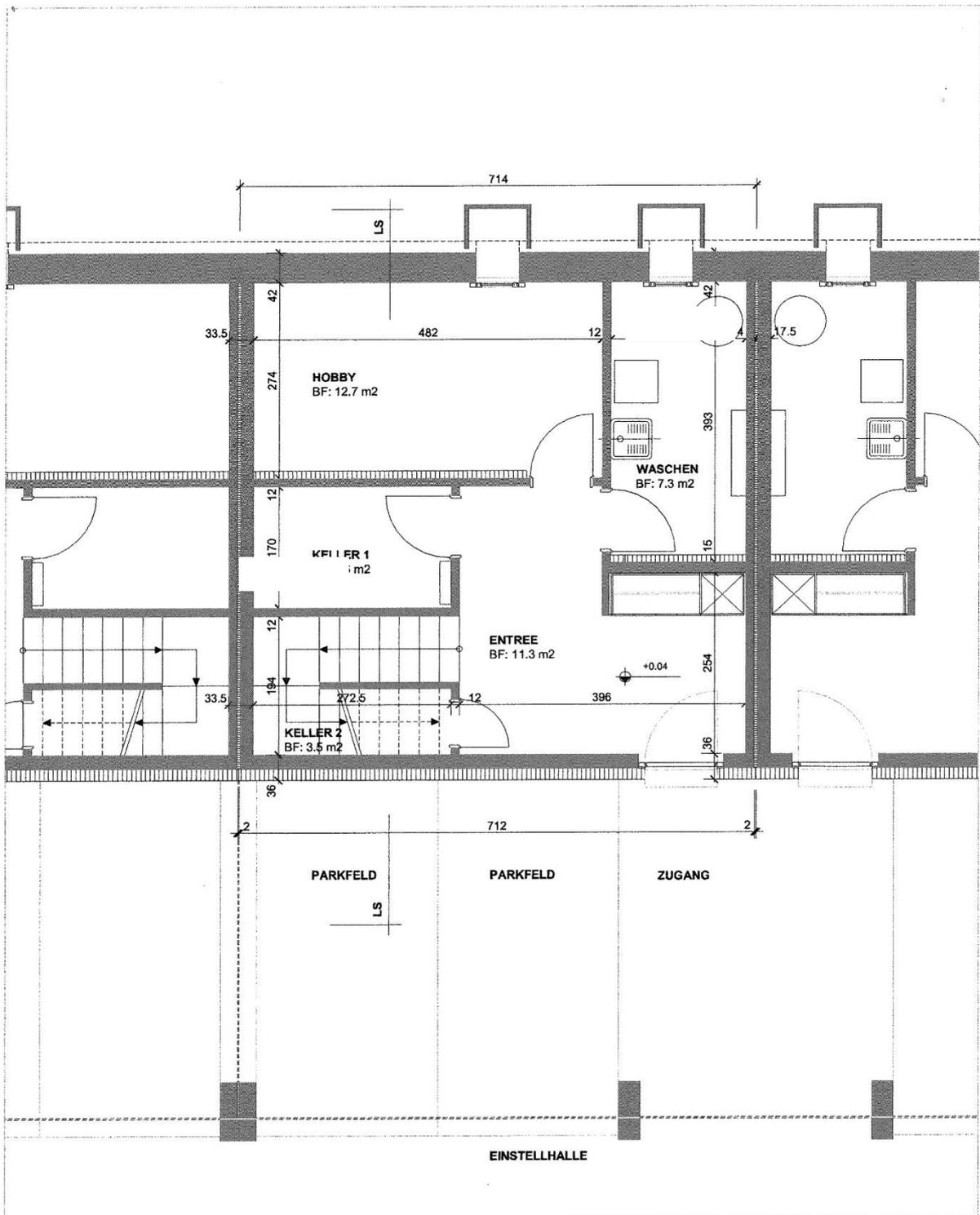
Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Mellingen Bahnhofstrasse 54c
Gebäude-Nr:	MNG.01281
Eigentümer:	AGV Aargauische Gebäudeversicherung Bleichemattstrasse 12/14 5001 Aarau Tel. 062 836 800 Fax 062 836 36 63 www.agv-ag.ch
Versicherungswert*):	692'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	11.06.2008
Baujahr:	2007
Gebäudeausmass:	956 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

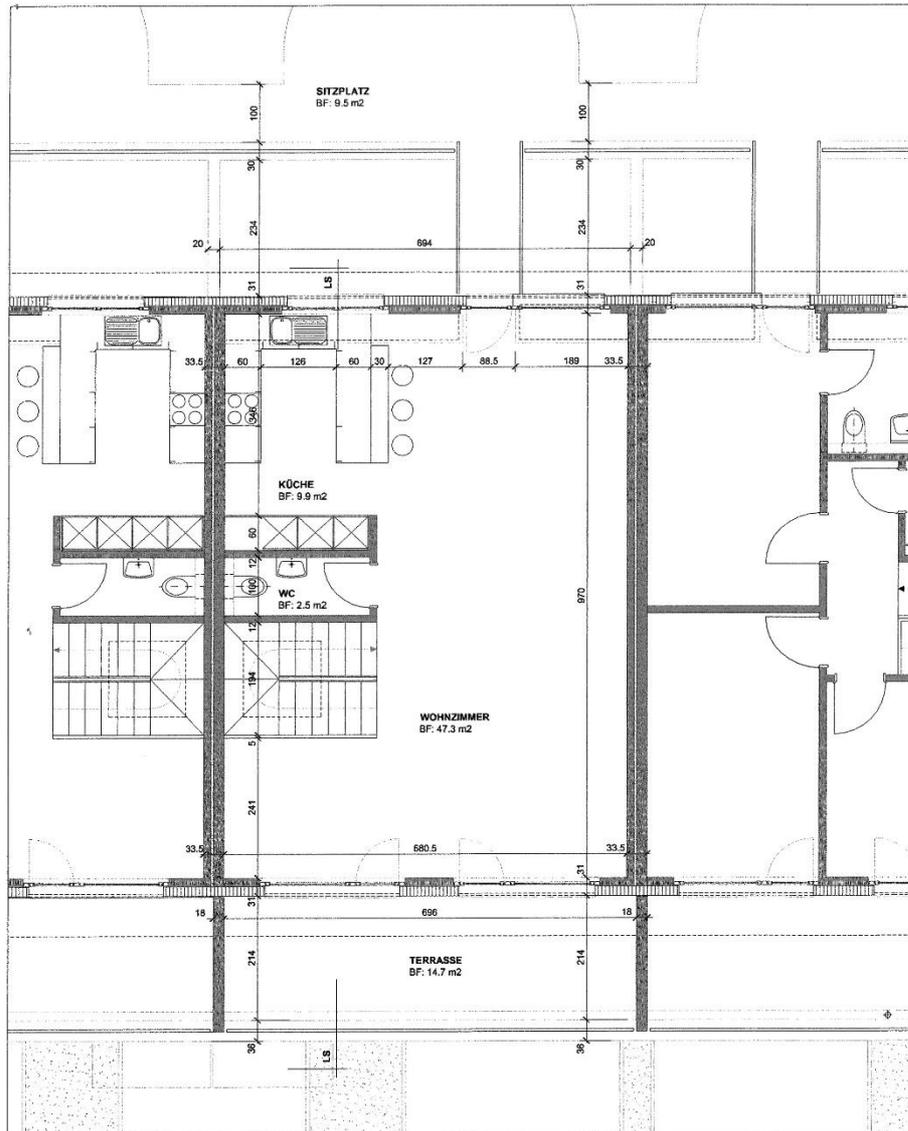
Freundliche Grüsse

Sonja Staud

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

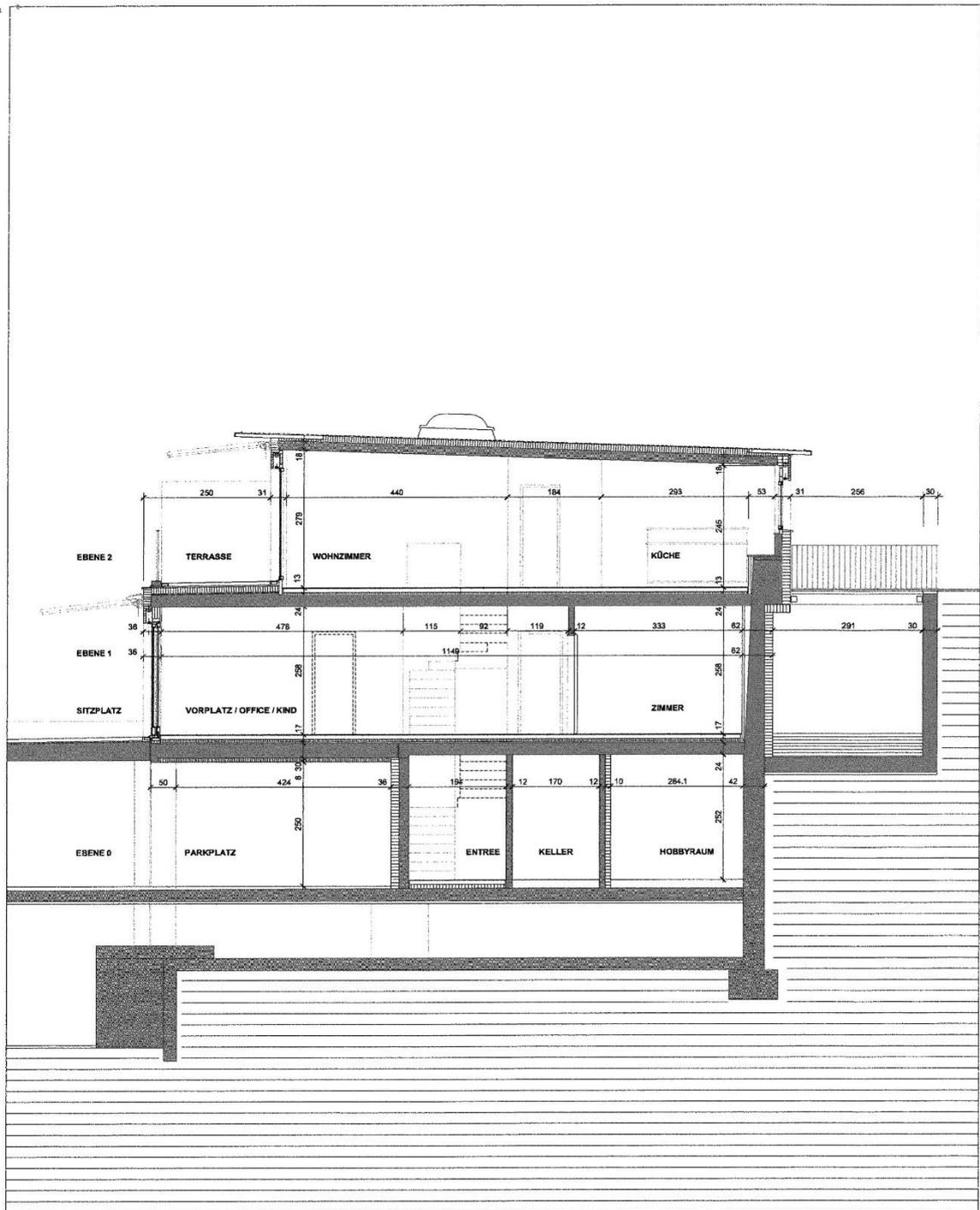


Technische Angaben		Anmerkungen	
Objekt:		Objekt:	
Objekt-Nr.:		Objekt-Nr.:	
Objekt-Name:		Objekt-Name:	
Objekt-Adresse:		Objekt-Adresse:	
Objekt-Fläche:		Objekt-Fläche:	
Objekt-Wert:		Objekt-Wert:	
Objekt-Datum:		Objekt-Datum:	
Objekt-Zustand:		Objekt-Zustand:	
Objekt-Baujahr:		Objekt-Baujahr:	
Objekt-Energieeffizienz:		Objekt-Energieeffizienz:	
Objekt-Wasserversorgung:		Objekt-Wasserversorgung:	
Objekt-Abwasser:		Objekt-Abwasser:	
Objekt-Wärmeversorgung:		Objekt-Wärmeversorgung:	
Objekt-Luftversorgung:		Objekt-Luftversorgung:	
Objekt-Schallisolierung:		Objekt-Schallisolierung:	
Objekt-Sonstige:		Objekt-Sonstige:	



Informational block containing a logo on the left and a table of technical specifications on the right.

TECHNISCHE DATEN	
Wohnfläche	71.9 m ²
Bruttowohnfläche	86.6 m ²
Grundfläche	100.0 m ²
Wohnfläche pro m ² Grundfläche	71.9 %
Bruttowohnfläche pro m ² Grundfläche	86.6 %
Grundfläche pro m ² Bruttowohnfläche	115.1 %
Bruttowohnfläche pro m ² Bruttowohnfläche	100.0 %
Grundfläche pro m ² Bruttowohnfläche	132.1 %



Grundriss
1:100

1:100

	Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.		Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.	
	Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.	Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.	Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.	Haus Lohse GmbH & Co. Haus Lohse GmbH & Co.

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Mellingen (AG) / CH498385899535 / 1591 / - / 4033 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Mellingen / 4033
Grundbuchname	Mellingen
Grundstück-Nr.	1591 / - / 4033 / -
E-GRID	CH498385899535
Beschreibung	
Fläche	208 m2
Plan-Nr.	32
Lagebezeichnung	Breiti
Bodenbedeckung	Gebäude, 92 m2 Gartenanlage, 116 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 190130554, Nummer: 1281, Flaechenmass: 92 m2, Anteil auf Grundstück: 92 m2 Adresse: EDID: 0, Bahnhofstrasse 54c 5507 Mellingen Nebenbaute, EGID: 263079855, unterirdisch, Flaechenmass: 951 m2, Anteil auf Grundstück: 1 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum 7/130, Mellingen CH368583958970 / 1588 / - / 4033 / -

Eigentum

1.1.2008	002-3647	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
13.08.2008	002-6447	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG

Anmerkungen

16.05.2008	002-3647	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	002-2012/16553	
13.08.2008	002-6447	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
	002-2012/16554	

Dienstbarkeiten

21.01.1927	002-79	Last: Bau- und Bedachungsmaterialien- und Röhrenfabrikationsverbot, eventuell weiterer Berechtigter
	002-2012/16534	Zugunsten Genossenschaft mittelschweizerischer Ziegeleibesitzer, Genossenschaft, EGBPID: CH948872813842, mit Sitz in Zug Zugunsten Genossenschaft zürcherischer Ziegeleibesitzer, Genossenschaft, EGBPID: CH953872818897, mit Sitz in Zürich Zugunsten Genossenschaft der Kalksandstein- und Cementsteinfabrikanten, Genossenschaft, EGBPID: CH968172883848, mit Sitz in Zürich

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

		Zugunsten Ziegelei Spreitenbach AG, Aktiengesellschaft, EGBPID: CH178881387285, mit Sitz in Spreitenbach Zugunsten Hunziker + Cie., EGBPID: CH183872888115, mit Sitz in Zürich Zugunsten Genossenschaft ostschweizerischer Ziegeleibesitzer, Genossenschaft, EGBPID: CH197281388848, mit Sitz in St. Gallen Zugunsten Genossenschaft Steinfabrik Zürichsee, Genossenschaft, EGBPID: CH108188387202, mit Sitz in Pfäffikon
06.09.2004	002-7314 002-1955/104642	Recht: Fusswegrecht Zulasten Mellingen / CH488983958561 / 1590 / - / 4033 / -
06.09.2004	002-7419 002-1955/28470	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Mellingen / CH328589839579 / 1284 / - / 4033 / -
30.09.2005	002-7314 002-1955/104643	Last: Fusswegrecht Zugunsten Mellingen / CH488983958561 / 1590 / - / 4033 / -
30.09.2005	002-7314 002-1955/28481	Recht: Benützungsrecht an Terrasse Zulasten Mellingen / CH368583958970 / 1588 / - / 4033 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

06.09.2004	002-7314	Recht: Fusswegrecht
06.09.2004	002-7419	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
30.09.2005	002-7314	Last: Fusswegrecht
30.09.2005	002-7314	Recht: Benützungsrecht an Terrasse

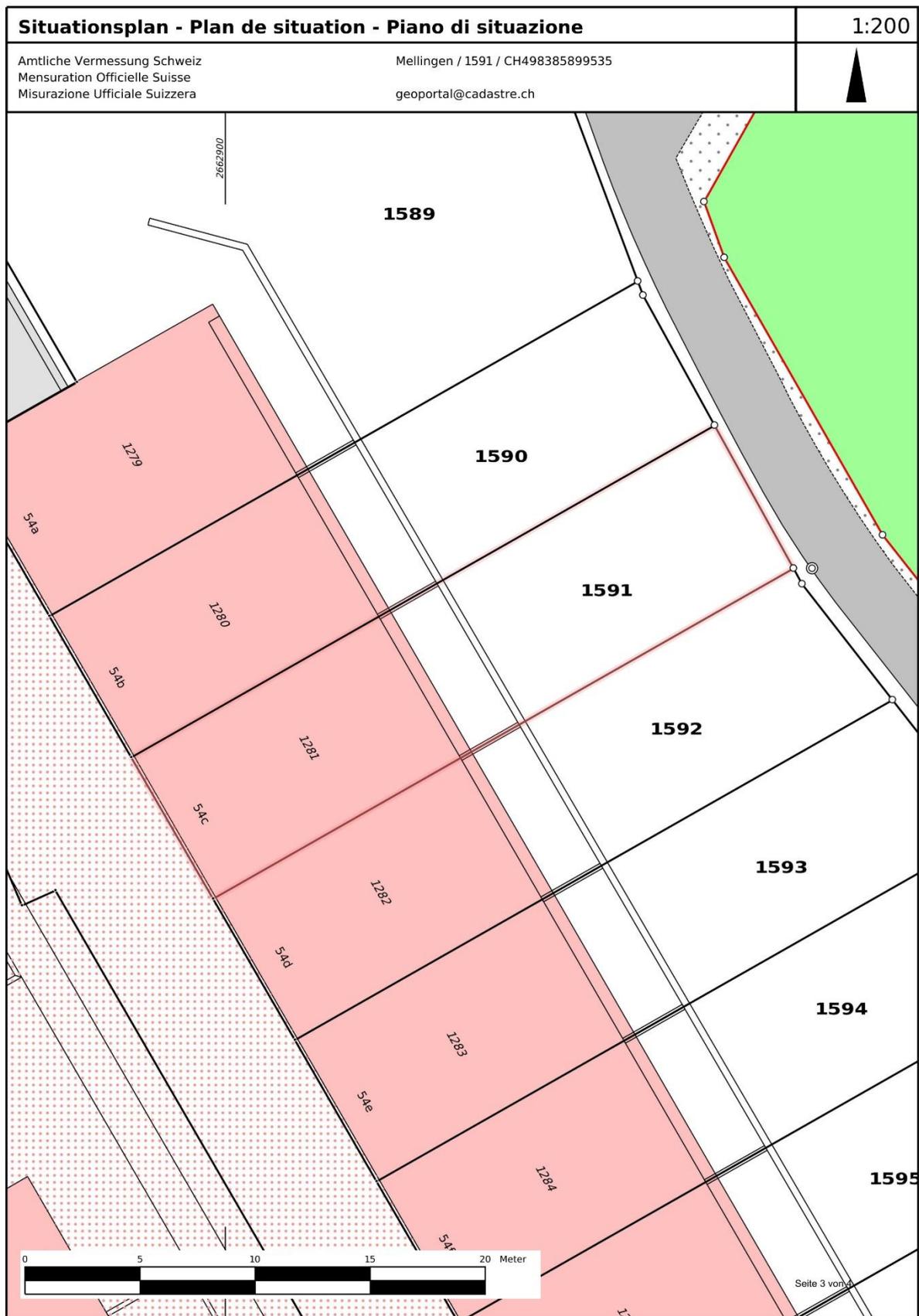
Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 06.11.2024

Keine



Luftbild 2022



30 Meter

Die geodaten sind lediglich nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Bitte beachten Sie auch die Ausblendungen zum Kartendienst: base_ortho2022 unter <https://www.agis.ch/geoportal/portal/imap/services/gsc/documentation>. Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1:1000

erstellt: 13.12.2024