

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen

inklusive 7 Garagen und 6 Aussenparkplätzen
Dottikerstrasse 2, 5611 Anglikon



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekarbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis CHF 2'150'000

Bruttorendite 3.14 %

Kontakt

Beratung Hypothekarbank Lenzburg AG
Fachteam Immobilien
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Tel. 062 885 12 76

immobilien@hbl.ch
www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

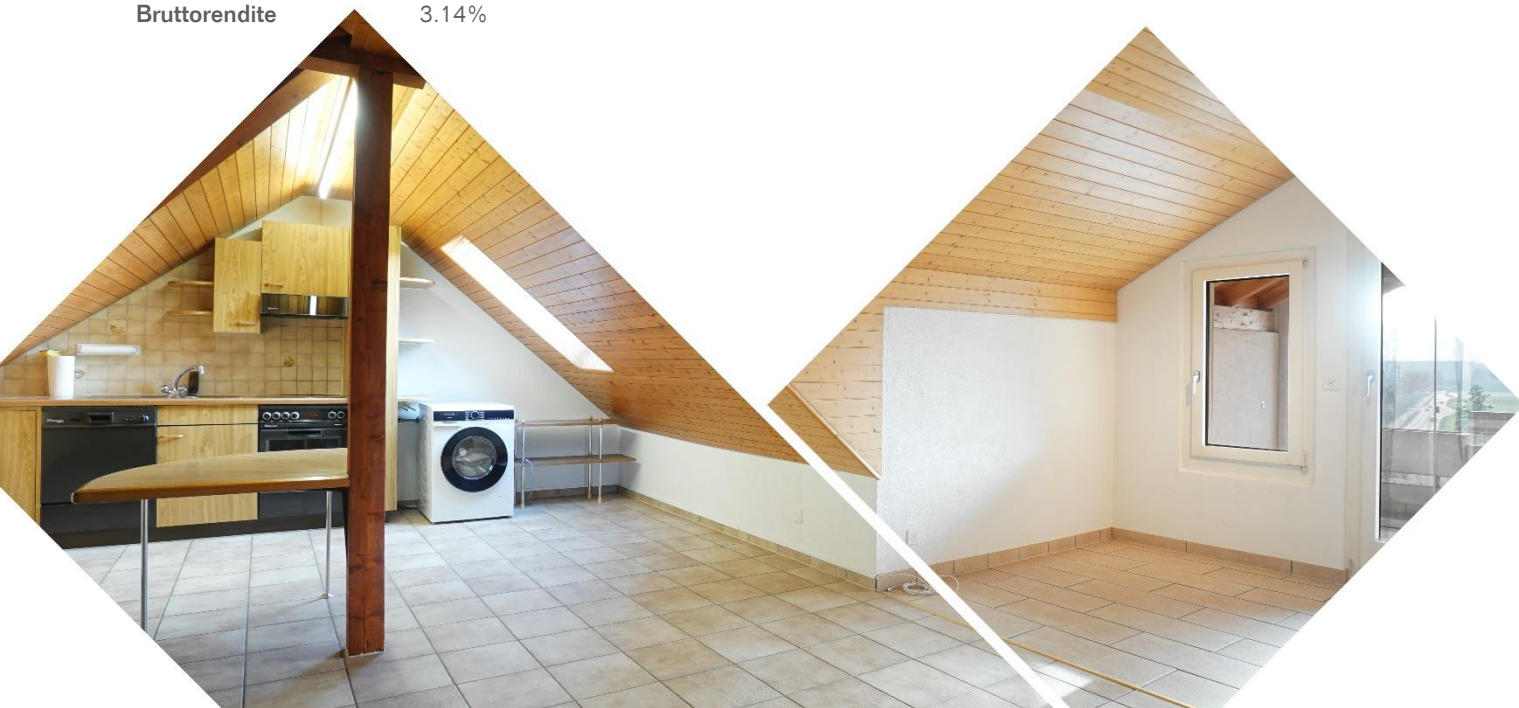
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank 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 Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen Dottikerstrasse 2 5611 Anglikon	
Umfang	Mehrfamilienhaus Kellerabteile Hauswartaufenthaltsraum Garagen Aussenparkplätze	
Merkmale	Vorbildlicher Unterhalt und Renovationen Kein Lift im Gebäude Grosszügiger Umschwung Ausgebauter Hauswartaufenthaltsraum Teilweise renovierte Wohnungen 3 Wohnungen mit eigenen Waschmaschinen in Wohnung	
Parzelle	Fläche	1138 m ²
Wohnhaus	Volumen (SIA 116)	ca. 3'054 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 338 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 99 m ²
Renovationen	Teil Erneuerung Wohnung 2. OG	2021
	Total Renovation Wohnung EG	2017
	Elektroanlagen	2017
	Gipserarbeiten Fassade	2017
	Balkon Verglasungen	2009
	Schliessanlagen	2008
	Wohnungseingangstüren Brandschutz	2000
	Terrassenanbau und Unterkellerung	1998
	Dachausbau, Isolierung, Unterdach	1990
Autostellplätze	Garagen	7
	Aussenparkplätze	6
Bruttorendite	3.14%	



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart Wohn- und Gewerbezone WG3

Ausnutzungsziffer 0.7

Grenzabstand
Klein 4.0 m
Gross 5.5 m

Gebäudehöhe 10.0 m

Firsthöhe 15.0 m

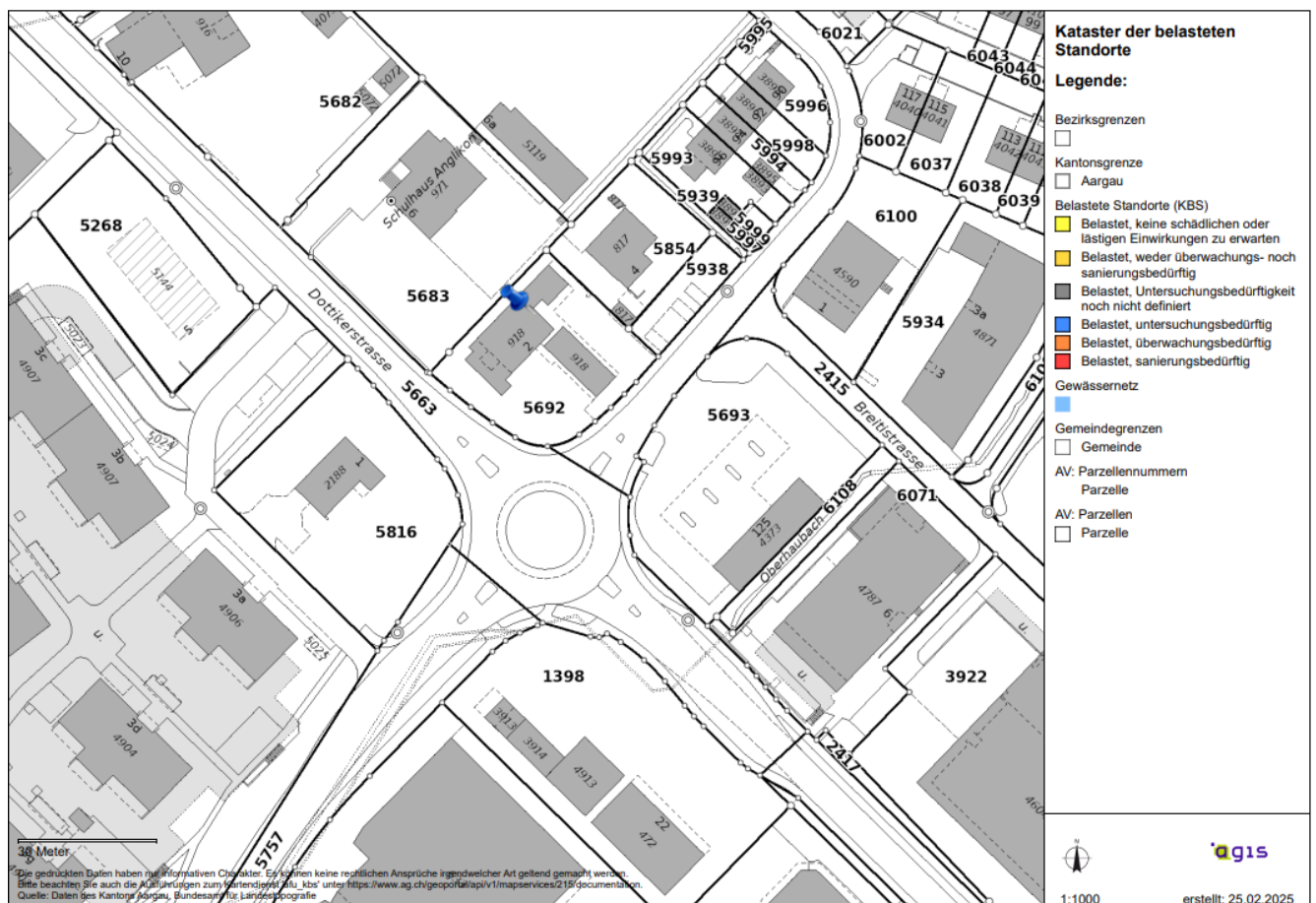
Empfindlichkeitsstufe III

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Gemeinde Wohlen

Allgemein

Wohlen ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten im Freiamt des Kantons Aargau. Seit 1914 gehört die benachbarte Gemeinde Anglikon zum Gemeindegebiet Wohlen. Wohlen verdankte seinen wirtschaftlichen Aufschwung der Strohflechtereier und verkaufte die Stroh Hüte in der ganzen Welt. Seit den 1920er Jahren nahm die Bedeutung der Strohflechtereier ab und wurde von anderen Branchen wie auch dem Dienstleistungssektor abgelöst. Das Ortsbild wird von den damaligen Fabrik- und Wohngebäuden geprägt.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 1248 Hektaren.

Wohlen ist eine der grössten Gemeinden im Kanton Aargau und zählt per 31. Dezember 2024 17'897 Einwohner und Einwohnerinnen.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 116 %.

Bildung

Als Regionalzentrum des südöstlichen Aargaus besitzt Wohlen ein umfassendes Bildungsangebot, so dass es den meisten Wohler Kindern und Jugendlichen möglich ist, ihre gesamte Schulzeit hier zu absolvieren. Es stehen 16 Kindergärten sowie drei Schulzentren zur Verfügung, in welchen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet werden. Das Berufsbildungszentrum Freiamt Lenzburg ist eines der vier kaufmännischen Kompetenzzentren und hat seinen Standort in Wohlen. Zudem befindet sich in

Wohlen eine der fünf Kantonsschulen (Gymnasium) im Kanton Aargau. Das Bildungsangebot wird mit einer Musikschule und einer heilpädagogischen Schule abgerundet.

Verkehrsanbindung

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zur A1 befinden sich in Lenzburg und Mägenwil. Beide sind rund zehn Kilometer entfernt. Ausgehend vom Bahnhof Wohlen verkehren diverse Züge Richtung Lenzburg, Dietikon und Rotkreuz. Zu Stosszeiten besteht eine Direktverbindung Richtung Zürich Hauptbahnhof. Vom Bahnhofplatz aus verbinden zudem mehrere Buslinien Wohlen mit zahlreichen Nachbargemeinden bis ins Freiamt (Muri) und an den Hallwilersee (Meisterschwanden).

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten bietet Wohlen für jedes Bedürfnis das passende Angebot. Zahlreiche Detailhandelsgeschäfte, Modeketten, usw. sind vor Ort vertreten.

Freizeit & Natur

Neben dem Strohmuseum und dem Kino Rex bietet Wohlen unzählige Kulturveranstaltungen wie die Fasnacht, Theater Vorstellungen und Open-Airs. Die vielseitige Einwohnergemeinde bietet diverse Sportanlagen und Fussballplätze, ein Schwimmbad, eine Kunsteisbahn und weitere Anlagen für Freizeit- und Sportaktivitäten. Der FC Wohlen, welcher in der 1. Liga Classic aktiv ist, tritt seine Heimspiele im eigenen Stadion Niedermatten an.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Wohlen ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten des Kantons Aargau und liegt zwischen Lenzburg und Zürich.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Nächstgelegene Bushaltestellen
- 3 Bahnhof
- 4 Detailhändler
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schulen
- 7 Post
- 8 Geschäftsstelle Hypothekarbank Lenzburg AG

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Einschalenmauerwerk mit Dämmung innen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit Lamellenstoren aus Aluminium, Brandschutzhaustüren aus Holz, teils Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung, teils Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung, Fenster in Richtung Strasse und Schule mit 3-fach-Isolierverglasung.

Dach

Zwerchdach isoliert mit Ziegeleindeckung, Unterdach aus Holz, Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Ausbau Wohnungen

Wände

Generell gestrichen mit Abrieb.

Decken

Generell mit Täfer, teilweise gestrichen mit Abrieb.

Bodenbeläge

Generell Keramikplatten.

Sanitärräume

Badezimmer: Klosett, Badewanne, Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschturm: Waschmaschine und Wäschetrockner in den Wohnungen.

Waschküche: Waschmaschine und Wäschetrockner für gemeinsamen Gebrauch.

Jede Wohnung besitzt separater Wasserzähler.

Küchen

Küchen mit Fronten aus Furnier, Abdeckung aus Furnier, Rückwand mit Keramikplatten.

Heizung

Zentrale Ölheizung (BJ 2007), Warmwasserboiler pro Wohnung ca. 300 Liter, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern und Kippschaltern. Jede Wohnung besitzt separater Stromzähler.

Umgebung

Einfach angelegte Gartenanlage mit Stauden und Bäumen, einzelne Obstbäume und kleiner Gemüsegarten, grosszügige Rasenfläche, zwei Aussenabgänge in Keller, Vorplatz mit Verbundsteinen, Gehwege mit Gartenplatten.

Fazit

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Zustand. Die notwendigen Unterhaltsarbeiten wurden jeweils zur nötigen Zeit fachgerecht durchgeführt. Die Grundsubstanz des Mehrfamilienhauses ist solide und gut unterhalten. Gewisse Bauteile sind jedoch nicht mehr zeitgemäss und können mittelfristig erneuert werden. Ansonsten punktet die Liegenschaft mit grosszügigen Aussenflächen und viele Parkmöglichkeiten, sowie mit einer guten Weitsicht. Dank der Bushaltestelle direkt vor der Haustüre ist auch der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel sehr vorteilhaft.

Wohnungsmix

Hauptnutzflächen	4-Zimmerwohnung (EG)	ca. 77 m ²
	4-Zimmerwohnung (1. OG)	ca. 85 m ²
	3-Zimmerwohnung (2. OG)	ca. 87 m ²
	3.5-Zimmerwohnung (DG)	ca. 69 m ²
	Hauswartaufenthaltsraum	ca. 20 m ²
Aussennutzflächen	4-Zimmerwohnung (EG)	ca. 46 m ²
	4-Zimmerwohnung (1. OG)	ca. 11 m ²
	3-Zimmerwohnung (2. OG)	ca. 11 m ²
	3.5-Zimmerwohnung (DG)	ca. 11 m ²
Nebennutzflächen	Keller	ca. 25 m ²
	Waschküche	ca. 15 m ²
	Kellerabteile	ca. 24 m ²
	Trocknungsraum	ca. 13 m ²
	Geräteraum	ca. 22 m ²
Totalisierung	Hauptnutzfläche	ca. 338 m ²
	Aussennutzfläche	ca. 79 m ²
	Nebennutzfläche	ca. 99 m ²



Impressionen



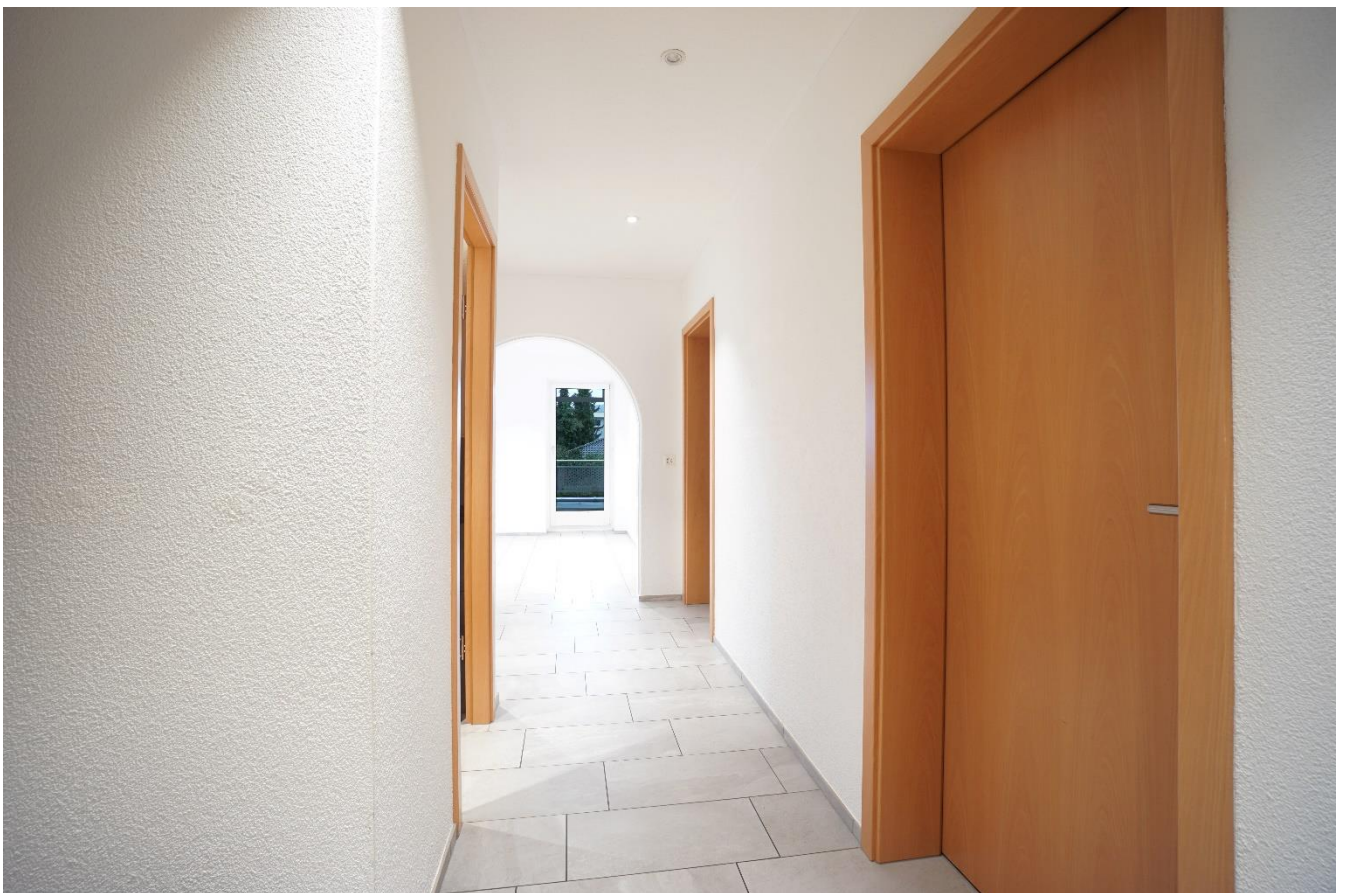












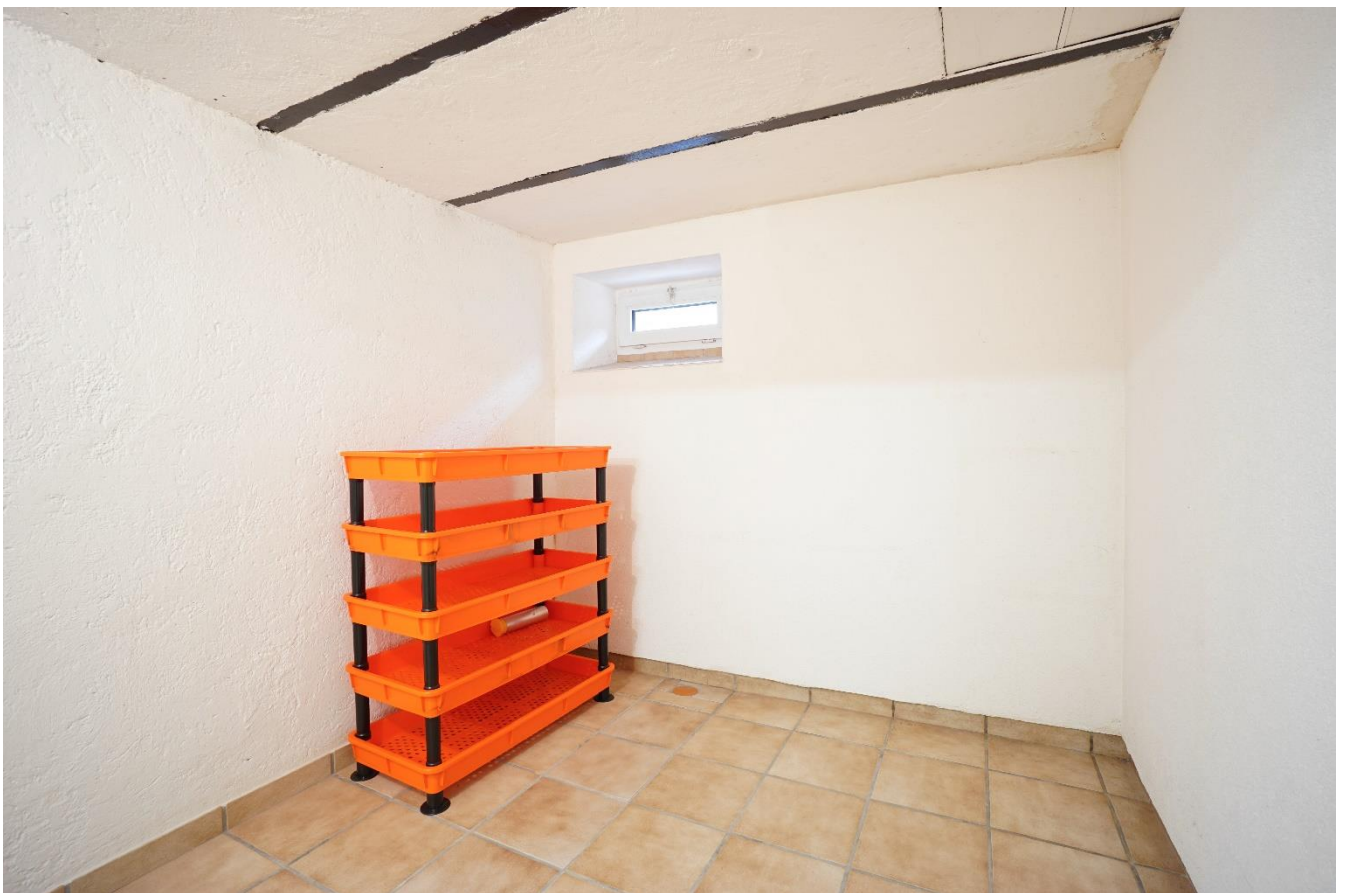














Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung
Sachbearbeiter
Direktwahl
Fax
E-Mail

Gebäudeversicherung



gebaeude@agv-ag.ch



Hypothekarbank Lenzburg AG
Geschäftsstelle Lenzburg West
Augustin Keller-Strasse 26
5600 Lenzburg

Aarau, 30. Oktober 2024

Auszug aus Police Nr. 183028

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Wohlen Dottikerstrasse 2
Gebäude-Nr:	WOH.00918
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Versicherungswert*):	1'987'000 Fr. (Index 2024: 559)
Altersentwertung:	5.4 %
Schätzungsdatum:	29.04.2003
Baujahr:	
Gebäudeausmass:	3'054 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus, Garagen, Veloraum, Kelleranbau, Balkonvorbau
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse



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

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14 | Postfach | 5001 Aarau | Tel. 0848 836 800 | Fax 062 836 36 63 | gebaeude@agv-ag.ch | www.agv-ag.ch

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Wohlen (AG) / CH300750191560 / 5692 / - / 4082 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Wohlen (AG) / 4082
Grundbuchname	Wohlen (AG)
Grundstück-Nr.	5692 / - / 4082 / -
E-GRID	CH300750191560
Beschreibung	
Fläche	1138 m2
Plan-Nr.	74
Lagebezeichnung	Obermatten
Bodenbedeckung	Gebäude, 339 m2 Gartenanlage, 799 m2
Gebäude/Bauten	Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 263032004, Nummer: 918, Flaechenmass: 95 m2, Anteil auf Grundstück: 95 m2 Gebäude (Detail s. AGV Police), EGID: 565406, Nummer: 918, Flaechenmass: 244 m2, Anteil auf Grundstück: 244 m2 Adresse: EDID: 0, Dottikerstrasse 2 5611 Anglikon

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

01.01.1984	003-690	Drainageunterhaltungspflicht
03.10.2011	003-2011/3372	

Anmerkungen

05.07.1934	003-690	Drainageunterhaltungspflicht
	003-2011/3372	

Dienstbarkeiten

28.03.1974	003-878	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	003-1955/24958	Zugunsten Wohlen (AG) / CH515070150745 / 5854 / - / 4082 / -
20.10.1986	003-5891	Last: Grenzbaurecht
	003-1955/24960	Zugunsten Wohlen (AG) / CH515070150745 / 5854 / - / 4082 / -
20.10.1986	003-5891	Last: Durchleitungsrecht
	003-1955/24961	Zugunsten Wohlen (AG) / CH515070150745 / 5854 / - / 4082 / -
20.10.1986	003-5891	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	003-1955/24962	Zugunsten Wohlen (AG) / CH515070150745 / 5854 / - / 4082 / -

Grundlasten

Keine

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

[illegible]

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 16.11.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohn- und Gewerbezone 3 [WG3]
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo <https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH300750191560>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

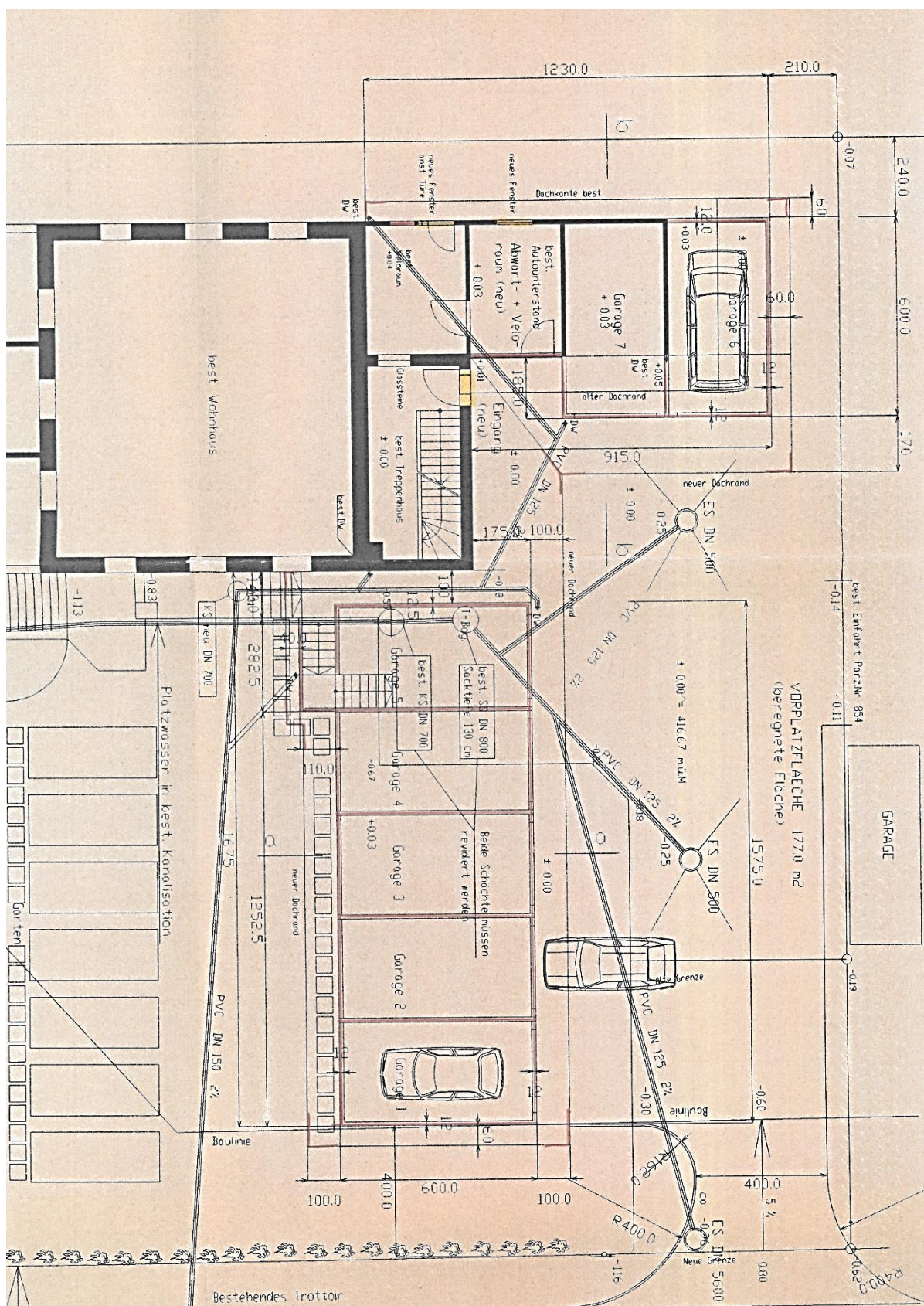
Grundbuchdaten:

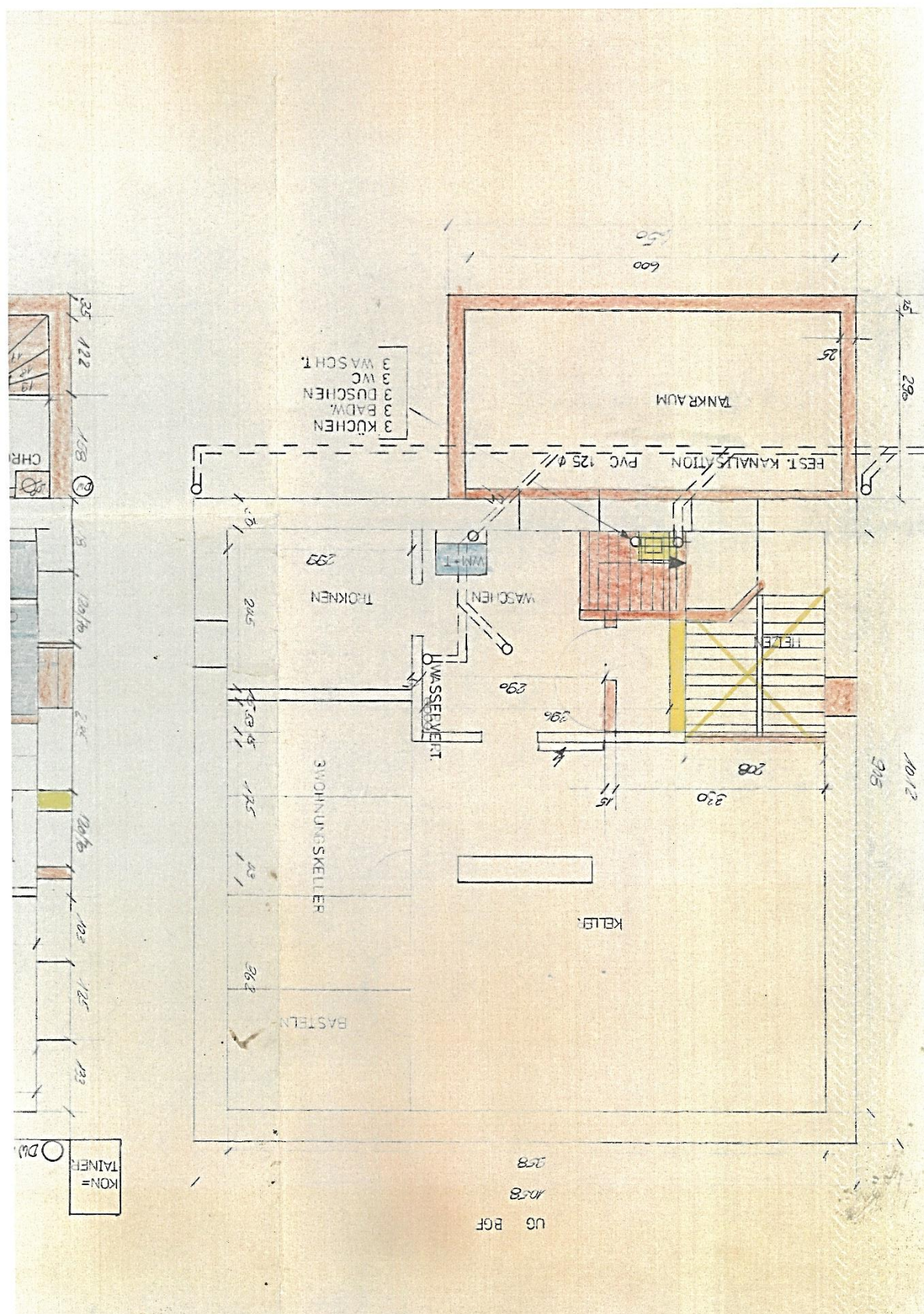
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	16.11.2024

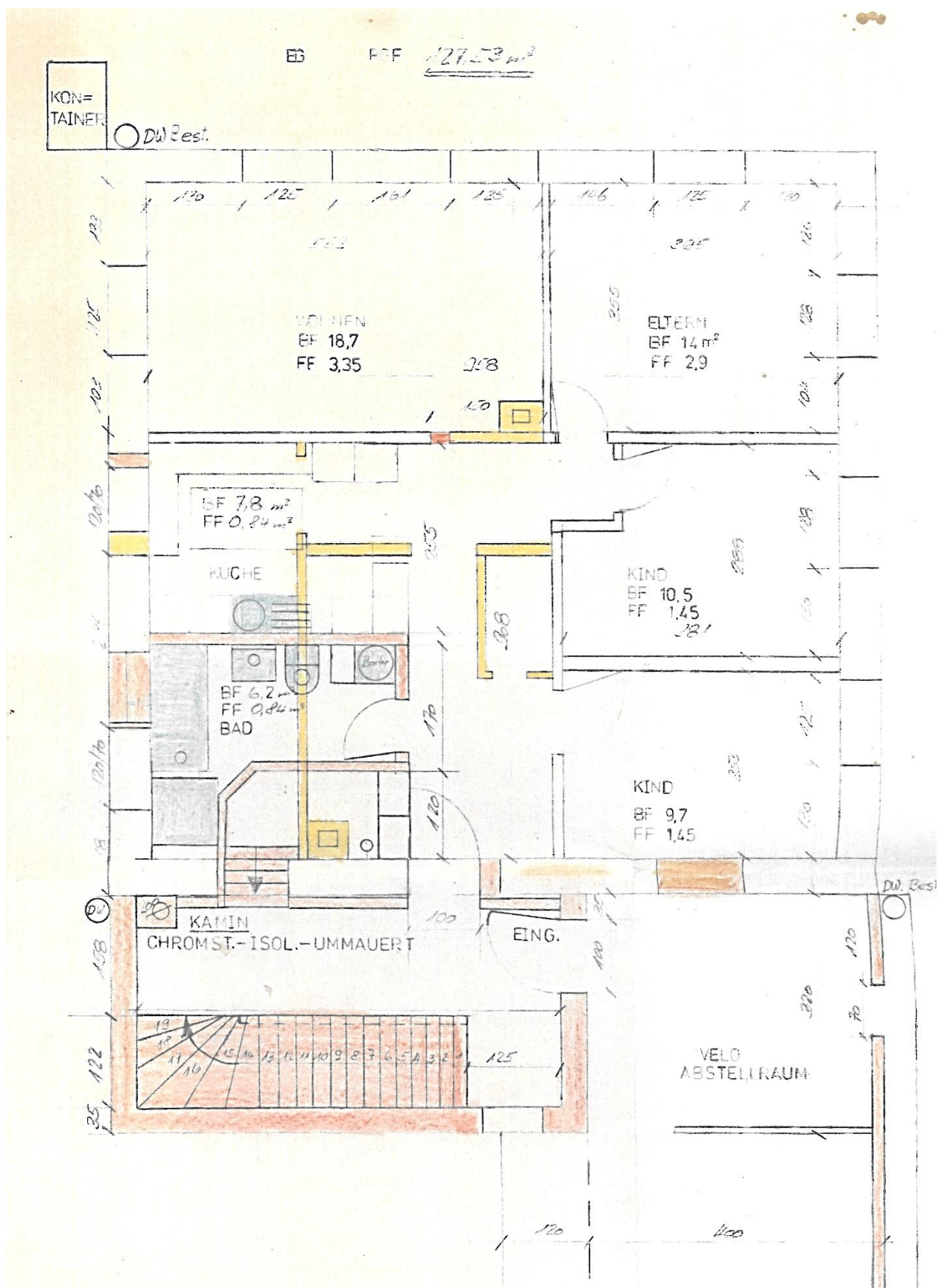
Vermessungsdaten:

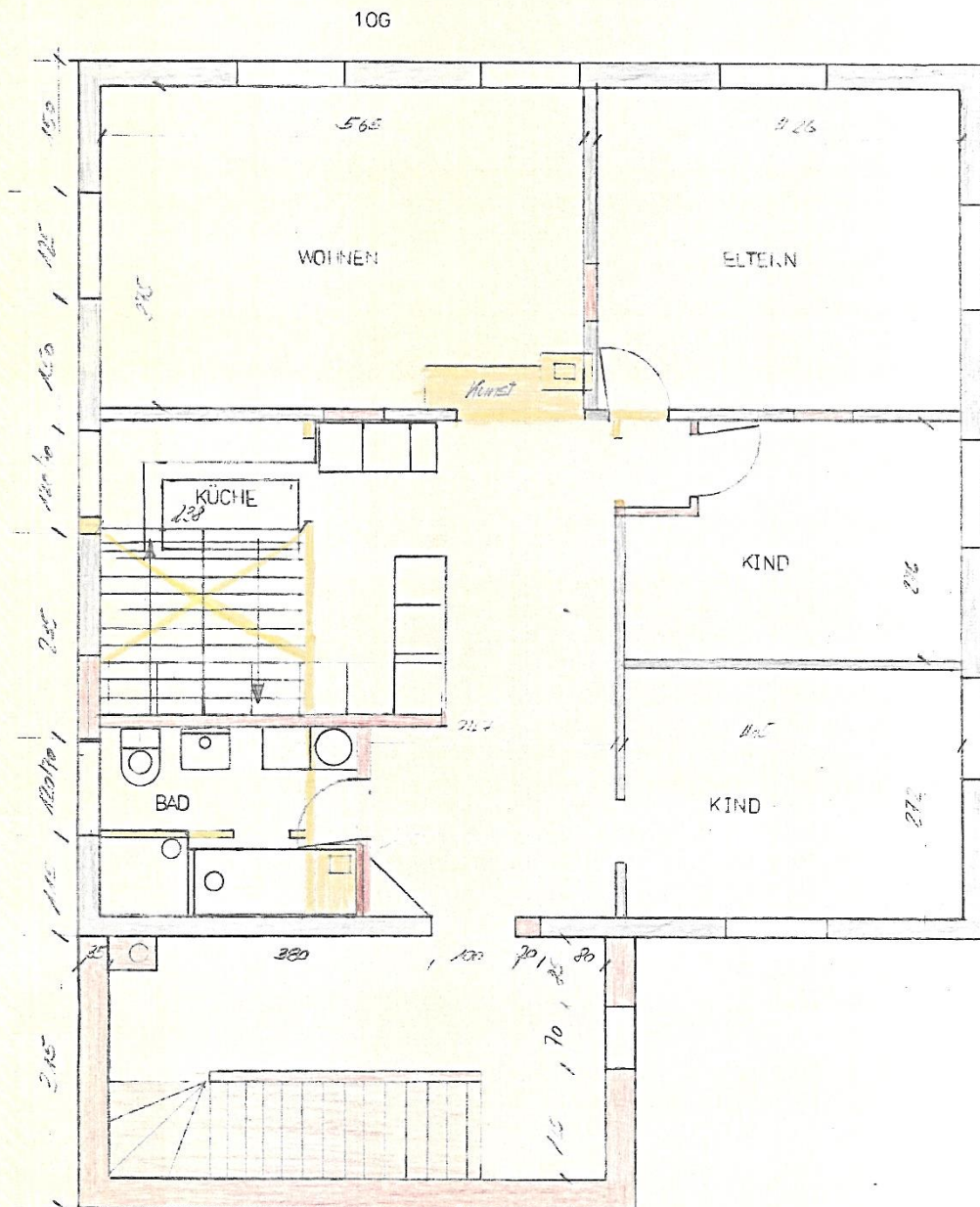
Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	14.11.2024

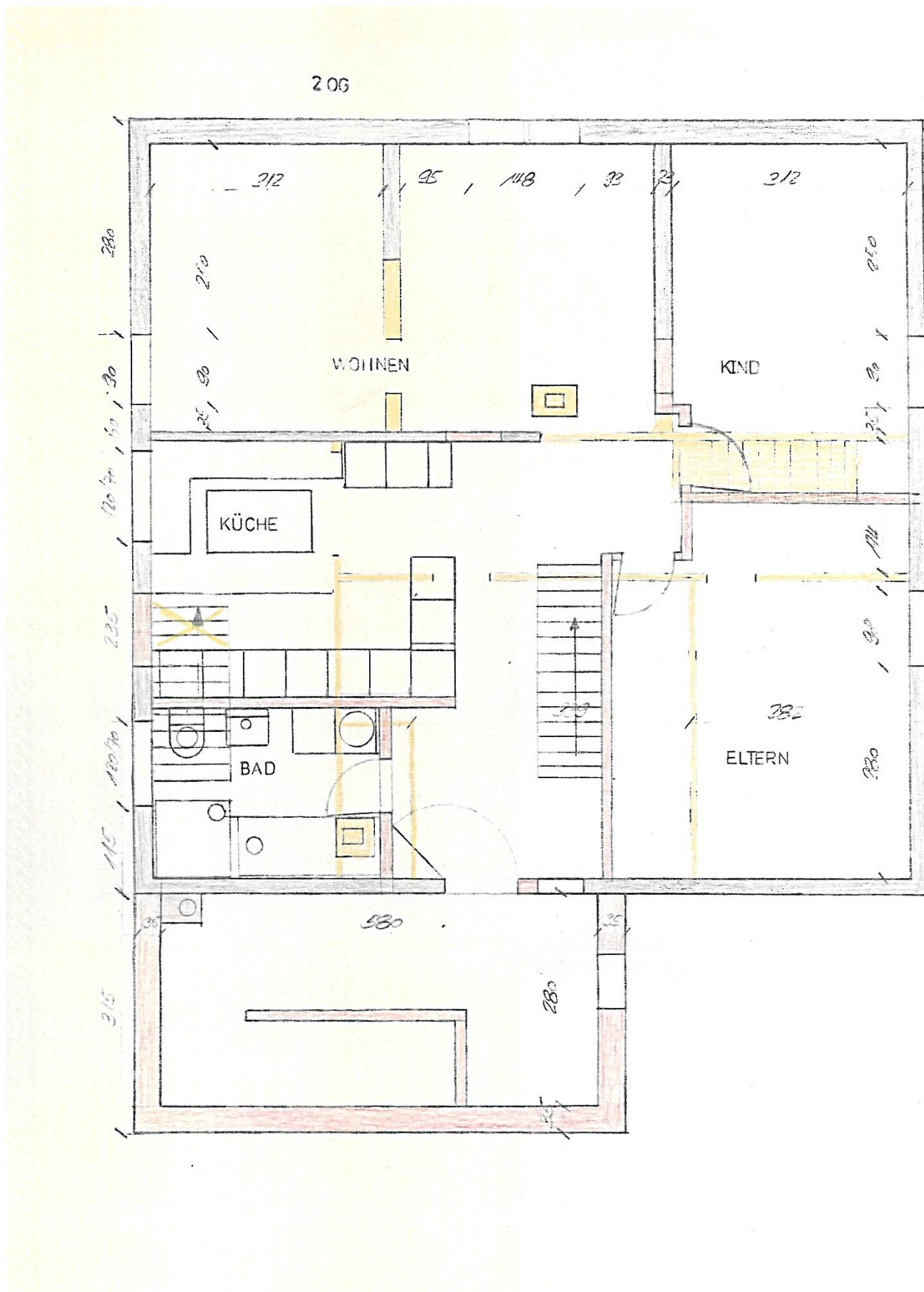
Auszug erstellt am: 18.11.2024 15:37:45

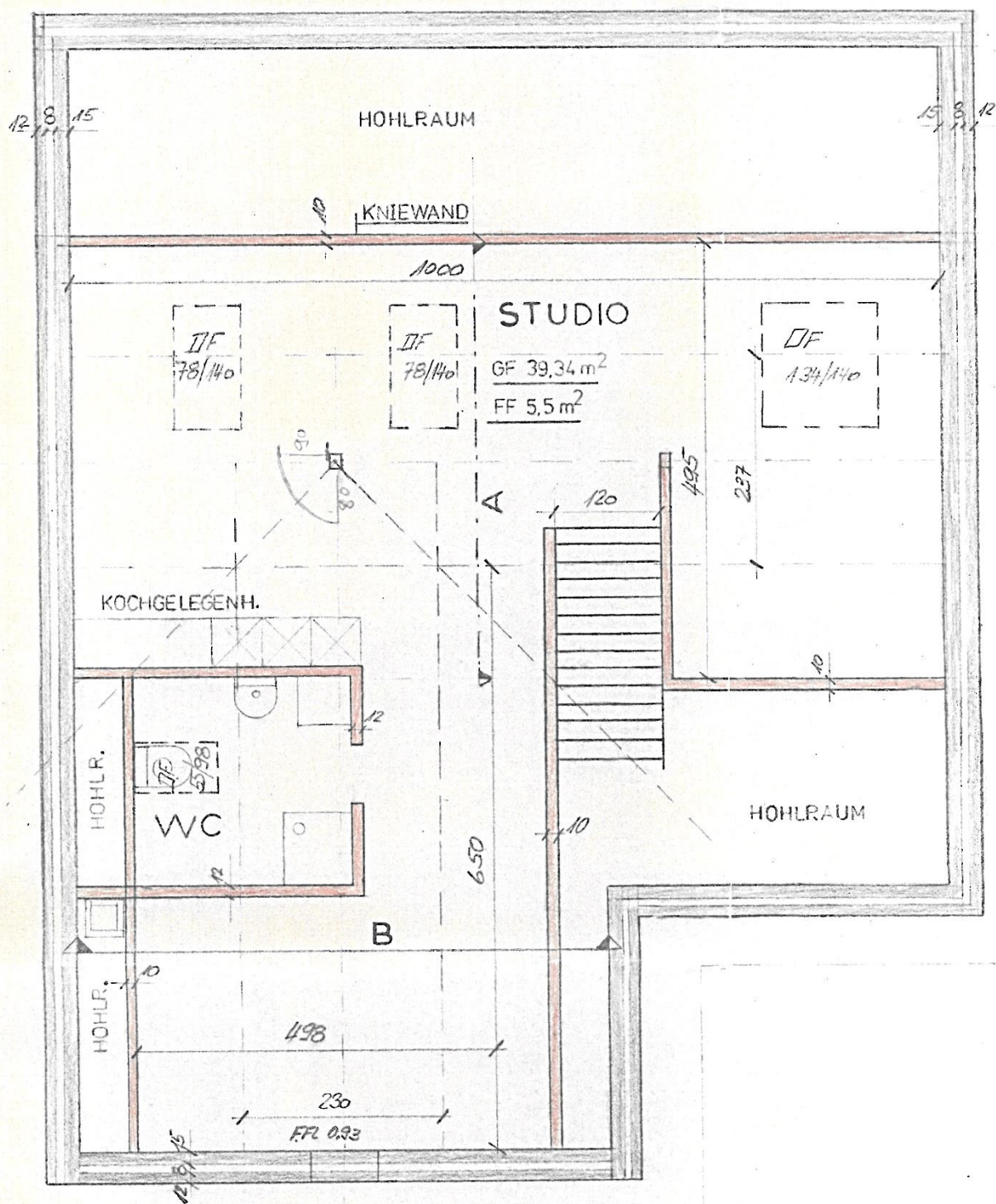












Legende:

Statische Waldgrenze

Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte innerhalb der Bauzone

■ Grenzstein innerhalb BZ

■ Wegkreuz innerhalb BZ

■ Brunnen innerhalb BZ

■ Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte innerhalb der Bauzone

● Einzelbaum innerhalb BZ

▲ Aussichtspunkt innerhalb BZ

● Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ

● Geologisches Objekt innerhalb BZ

● Weiteres Naturobjekt innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

▲ Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone

■ Hochwassergefahrenzone Stufe 1

■ Hochwassergefahrenzone Stufe 2

■ Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken innerhalb der Bauzone

— Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen innerhalb der Bauzone

○○○ Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO

— Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte innerhalb der Bauzone

— Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen innerhalb der Bauzone

— Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

■ Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone

■ Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht

■

Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

■ Gebäude mit Substanzschutz

■ Gebäude mit Volumenschutz

■ Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein- oder Umzonung

■

Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete

■

Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freizeitzone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld

Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone

