

Grosszügiges 6.5-Zimmer-Einfamilienhaus an attraktiver Lage mit Aus- und Umbaupotenzial! Lenzburgerstrasse 41, 5033 Buchs AG



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 1'600'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

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	6.5-Zimmer-Einfamilienhaus Lenzburgerstrasse 41 5033 Buchs AG	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Baulandreserve	
Merkmale	Ideal für eine Familie, Investoren oder Bauunternehmen Auch als Mehrgenerationenhaus geeignet Baulandreserve Garage Aussenparkplätze	
Parzelle	Nummer	692
	Fläche	ca. 1'242 m ²
Wohnhaus	Baujahr EFH	1906
	Baujahr Garage	1988
	Volumen EFH (SIA 116)	ca. 1'181 m ³
	Volumen Garage (SIA 116)	ca. 190 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 221 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 80 m ²
Autostellplätze	Garagenplätze	2
	Aussenparkplätze	4
Renovationen	Brenner	2023
	Tankrevision	2023
	Heizung	2010
	SiNa	2009
	Wintergarten	2001
	Elektro	1989
	Boiler	1988
	Fenster	Div. Letzte 1999



Parzellenspezifische Informationen

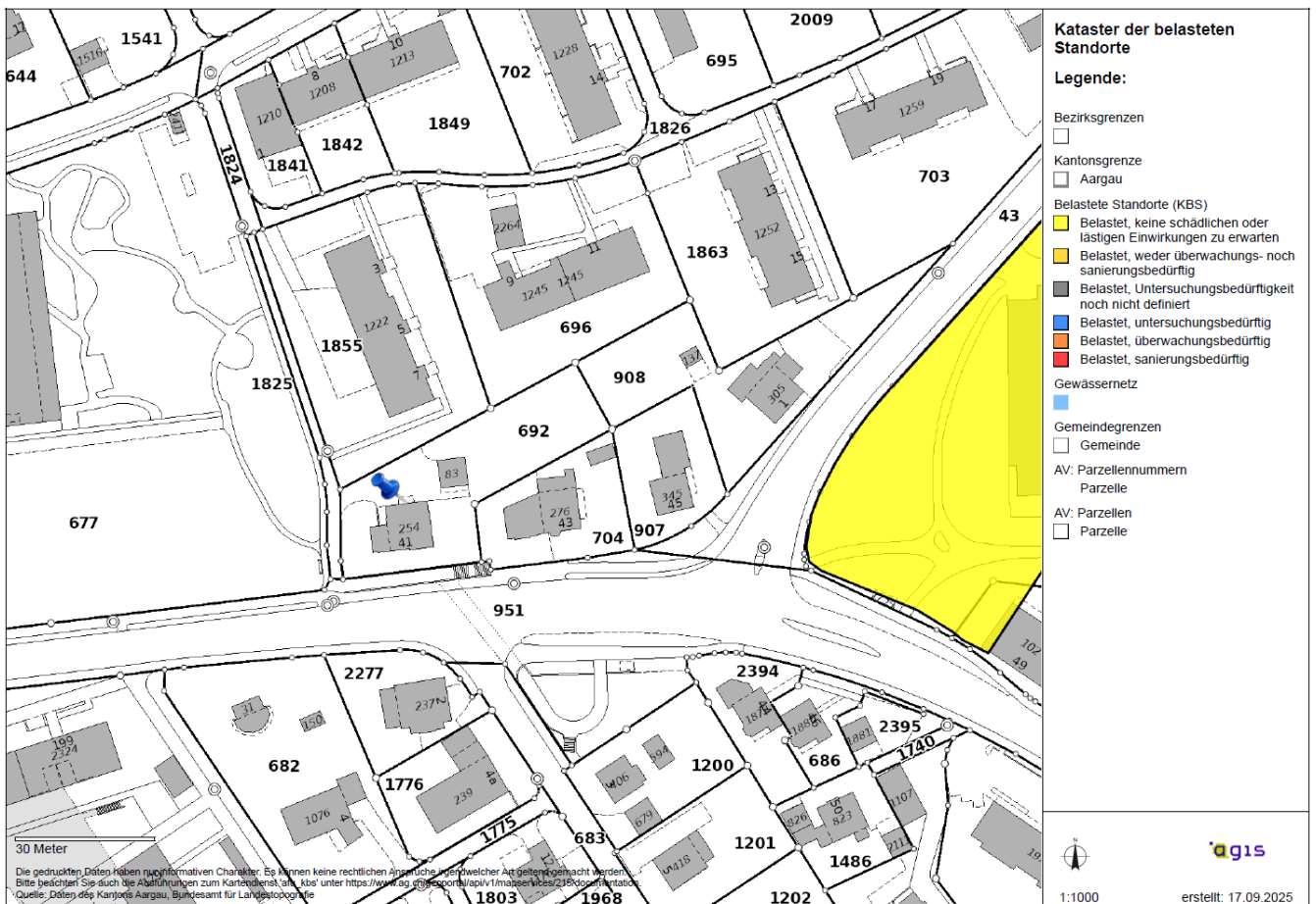
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Wohn – und Arbeitszone WA
Ausnutzungsziffer	0.8
Grenzabstand	Klein 5.0 m, Gross 7.0 m
Gebäudehöhe	15.0 m, wenn EG zu 50% gewerblich genutzt, dann Höhe um 1.0 m erhöht
Empfindlichkeitsstufe	III

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Buchs AG

Allgemein

Das Siedlungsgebiet ist vollständig mit demjenigen von Aarau und Suhr zusammengewachsen. Zum Aarauer Stadtteil Rohr besteht eine schmale Lücke. Buchs AG ist Standort mehrerer namhafter Firmen, wie zum Beispiel der Swisslog Holding, der Jowa-Bäckerei, der Mibelle AG und der bekanntesten von allen - der Chocolat Frey. Nachbargemeinden sind Rapperswil im Osten, Suhr im Süden sowie Aarau im Westen und Norden.

Die Einwohnerzahl beträgt 8'573 (Stand 31. Dezember 2024). Der Steuerfuss beträgt aktuell 118%.

Bildung

Für die Schulbildung hat sich Buchs zusammen mit Aarau zur Kreisschule Aarau-Buchs zusammengeschlossen. Alleine auf Buchser Boden stehen fünf Kindergärten. Weiter werden in drei Primarschulen jegliche Stufen der Unter- und Mittelstufe unterrichtet. Die Oberstufe kann in Buchs im Schulhaus Suhrenmatte besucht werden. Alternativ stehen in Aarau und Aarau Rohr weitere Oberstufenschulhäuser zur Verfügung.

Im Nachbarsort Aarau kann die Kantonsschule absolviert werden.

Das Bildungsangebot wird durch weitere Zusatzangebote abgerundet wie zum Beispiel Schulsport, Aufgabenbetreuung oder Förderung besonderer Leistungen.

Verkehrsanbindung

Buchs ist über die Schnellstrasse T5 mit dem Autobahnanschluss Aarau-Ost (A1) und dem Aarauer Stadtzentrum verbunden. Mit der Stadtbuslinie des Busbetriebs Aarau kommt man zum Bahnhof Aarau. Weiter hält die Wynentalbahn, welche von Aarau nach Menziken verkehrt, an einer Haltestelle im Dorfzentrum. Von Aarau aus verkehren zahlreiche Züge in alle Teile der Schweiz.

Einkaufsmöglichkeiten

In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Buchs die Grundbedürfnisse bei weitem ab. Im Wynecenter stehen unzählige Geschäfte der Migros-Gruppe zur Verfügung. Unter anderem ein Sportgeschäft, ein Gartencenter, ein Einrichtungsfachhandel, ein Elektronik- und Detailhandelsgeschäft sowie auch weitere Non-Food Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich bietet das Dorf diverse Restaurants, eine Bäckerei, einen Tankstellenshop, eine Poststelle, eine Bankniederlassung, diverse Arztpraxen wie auch noch weitere Detailhandelsgeschäfte. Sollte das Angebot in Buchs ausgeschöpft sein, findet sich im nahen Aarau ein noch umfangreicheres Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Arbeitsmarkt

In Buchs AG gibt es gemäss Betriebszählung rund 5'000 Arbeitsplätze. Die grössten Arbeitgeber sind in der Industrie- oder im Dienstleistungssektor tätig. Weitere 33'000 Arbeitsplätze gibt es in der Nachbargemeinde Aarau

Freizeit & Natur

Im Bereich der Freizeitbeschäftigung lässt Buchs keine Wünsche offen. Die wunderschöne Aarelandschaft kann innert wenigen Minuten erreicht werden. Weiter gibt es in Buchs sowie in Aarau interessante Museen wie zum Beispiel das Besucherzentrum der Chocolat Frey. Wasserliebhaber können sich im Freibad in Buchs sowie im Hallen- und Freibad in Aarau austoben. In Buchs und Umgebung warten noch viele weitere interessante Beschäftigungsmöglichkeiten auf Sie.



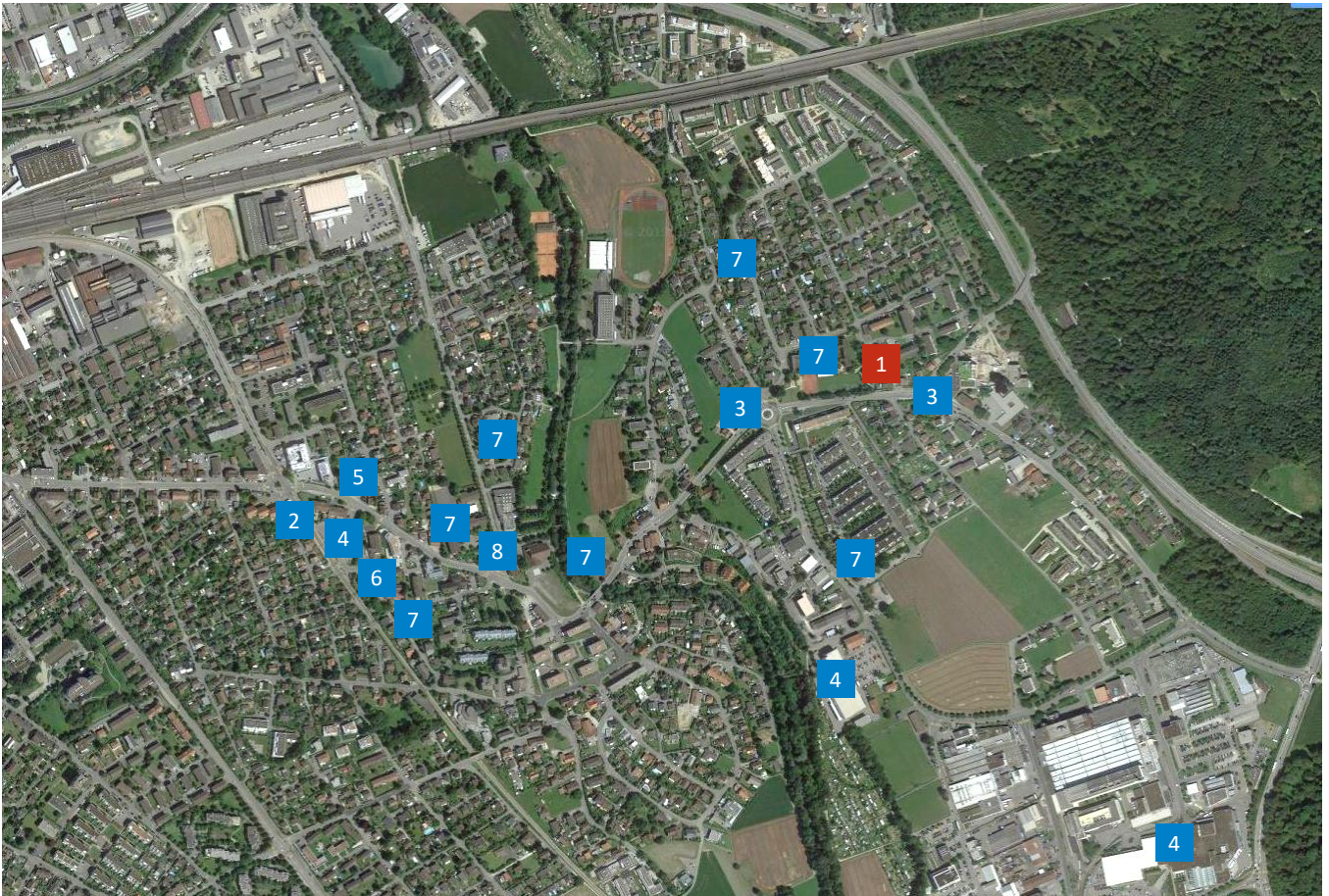
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Buchs AG ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Aarau, liegt im unteren Suhrental und ist Teil der Agglomeration des Kantonshauptortes Aarau.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bahnhof
- 3 Bushaltestellen in der Nähe
- 4 Detailhandelsgeschäfte
- 5 Bank
- 6 Post
- 7 Schulen / Kindergärten
- 8 Gemeindeverwaltung

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Massivbauweise, Geschossdecken aus Beton oder Holzbalkenlage ab DG, Kellergeschoss Aussenwände aus Beton, Fassade verputzt und gestrichen, Innenwände aus Kalksandstein oder Backstein, 2-fach-Verglasung Kunststoff-Fenster, Faltrölläden, manuell bedienbar, Haustüre Holz.

Dach

Zeltdach mit Ziegeleindeckung, isoliert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton.

Decken

Generell Beton, gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb gestrichen, Badezimmer und Küchenrückwand mit Keramikplatten.

Decken

Generell Täfer, Badezimmer und Vorplatz/Entree mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell Teppich, Zimmer 1 mit Parkett, Badezimmer mit Keramikplatten.

DG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Duschzimmer mit Keramikplatten.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen oder Fastäfer

Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Duschzimmer mit Kunststoff.

Sanitärräume / Waschen

Waschküche: ohne Waschmaschine und Tumbler.

Duschzimmer (EG): Klosett, Lavabo, mit Spiegelschrank, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer (OG): Klosett, Doppellavabo mit Spiegelschrank, Badewanne und Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Duschzimmer (DG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, natürliche Lüftung über Fenster.

Küche

Einbauküche Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Küche in gutem Zustand, Küchengeräte älterem Datum mit Bauknecht (Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und Kochherd), Rückwand mit Keramikplatten.

Heizung

Öl-Heizung JG 2010, Wärmeverteilung über Radiatoren und teils Bodenheizung, Boiler für Warmwasser, 300 Liter, Cheminée im Wohnzimmer.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen, Schaltern und Lampenstellen, FI-Tableau mit Kippschaltern.

Umgebung

Gartenanlage mit Sitzplatz, Wege mit Betonplatten, einfache, aber gepflegte Gartenanlage mit Bäumen und Sträuchern, Doppelgarage, grosszügiger Umschwung mit Baulandreserven.

Fazit

Die Bausubstanz schätzen wir dem Alter entsprechend als gut ein und die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Liegenschaft wurde vorbildlich unterhalten. Renovationsarbeiten wurden jeweils durchgeführt. Diverse Renovationsarbeiten sind kurz- oder mittelfristig fällig. Das Haus bietet zahlreiche Vorzüge; attraktive Lage mit Baulandreserve, grosszügige Wohnflächen und Umschwung, genügend Lagerflächen - um nur einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss (NNF)	Vorraum	5.7 m ²
	Keller 1	22.9 m ²
	Keller 2	8.0 m ²
	Heizung	5.4 m ²
	Waschküche	15.9 m ²
	Tankraum	6.1 m ²
	Treppe UG-EG	8.3 m ²
	Zwischentotal	72.3 m ²
Erdgeschoss (HNF)	Entrée / Korridor	6.5 m ²
	Wohnzimmer / Essen	47.2 m ²
	Küche	9.6 m ²
	Badezimmer	4.8 m ²
	Wintergarten	18.9 m ²
	Treppe EG-OG	8.3 m ²
	Zwischentotal	95.3 m ²
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz	10.0 m ²
	Korridor	3.5 m ²
	Zimmer 1	25.8 m ²
	Zimmer 2	17.6 m ²
	Badzimmer	8.7 m ²
	Treppe OG-DG	8.3 m ²
	Zwischentotal	73.9 m ²
Dachgeschoss (HNF)	Vorplatz	2.7 m ²
	Zimmer 3	13.2 m ²
	Zimmer 4	30.0 m ²
	Badezimmer	5.7 m ²
	Zwischentotal	51.6 m ²
Dachgeschoss (NNF)	Estrich	7.1 m ²
	Zwischentotal	7.1 m ²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 220.8 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 79.4 m ²

Impressionen























Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



92404



Police Nr. 31140

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin

[REDACTED]



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Buchs	254	Lenzburgerstrasse 41	1906
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
08.03.2002	8.1	1'181	559

Gebäudebeschrieb
Einfamilienhaus, Wintergarten

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	1'114'000	0.330	367.60
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	11.15
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	428.05
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	41.75
Eidg. Stempelabgabe 5%			42.45
Interventionsabgabe	1'114'000	0.045	50.15
Präventionsabgabe	1'114'000	0.030	33.40
Total			974.55

Bitte beachten Sie auch die Rückseite
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

AGV Aargauische Gebäudeversicherung
Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
 Postfach, 5001 Aarau
 Tel.: 0848 836 800
 www.agv-ag.ch



92404



Police Nr. 30965

Aarau, 25. Januar 2025
 ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Buchs	83	Lenzburgerstrasse (41)	1988
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
05.08.2010	15.0	190	559

Gebäudebeschrieb
 Doppelgarage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	70'000	0.330	23.10
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	Min.	5.00
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			1.40
Interventionsabgabe	70'000	0.045	3.15
Präventionsabgabe	70'000	0.030	2.10
Total			34.75

Bitte beachten Sie auch die Rückseite

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

Buchs (AG) / CH492372825290 / 692 / - / 4003 / -
Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Buchs (AG) / 4003
Grundbuchname	Buchs (AG)
Grundstück-Nr.	692 / - / 4003 / -
E-GRID	CH492372825290
Beschreibung	
Fläche	1242 m2
Plan-Nr.	45
Lagebezeichnung	Cholplatzacher
Bodenbedeckung	Gebäude, 151 m2 Gartenanlage, 1091 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Wintergarten, EGID: 523725, Nummer: 254, Flaechenmass: 115 m2, Anteil auf Grundstück: 115 m2 Adresse: EDID: 0, Lenzburgerstrasse 41 5033 Buchs AG Doppelgarage, EGID: 263070507, Nummer: 83, Flaechenmass: 36 m2, Anteil auf Grundstück: 36 m2

Anmerkungen aus amtl. Vermessung
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

14.06.1967	001-1171	Last: Näherbaurecht
001-1955/6167		Zugunsten Buchs (AG) / CH545223728222 / 704 / - / 4003 / -

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

14.06.1967	001-1171	Last: Näherbaurecht
001-1955/6167		Zugunsten Buchs (AG) / CH545223728222 / 704 / - / 4003 / -

Grundlasten

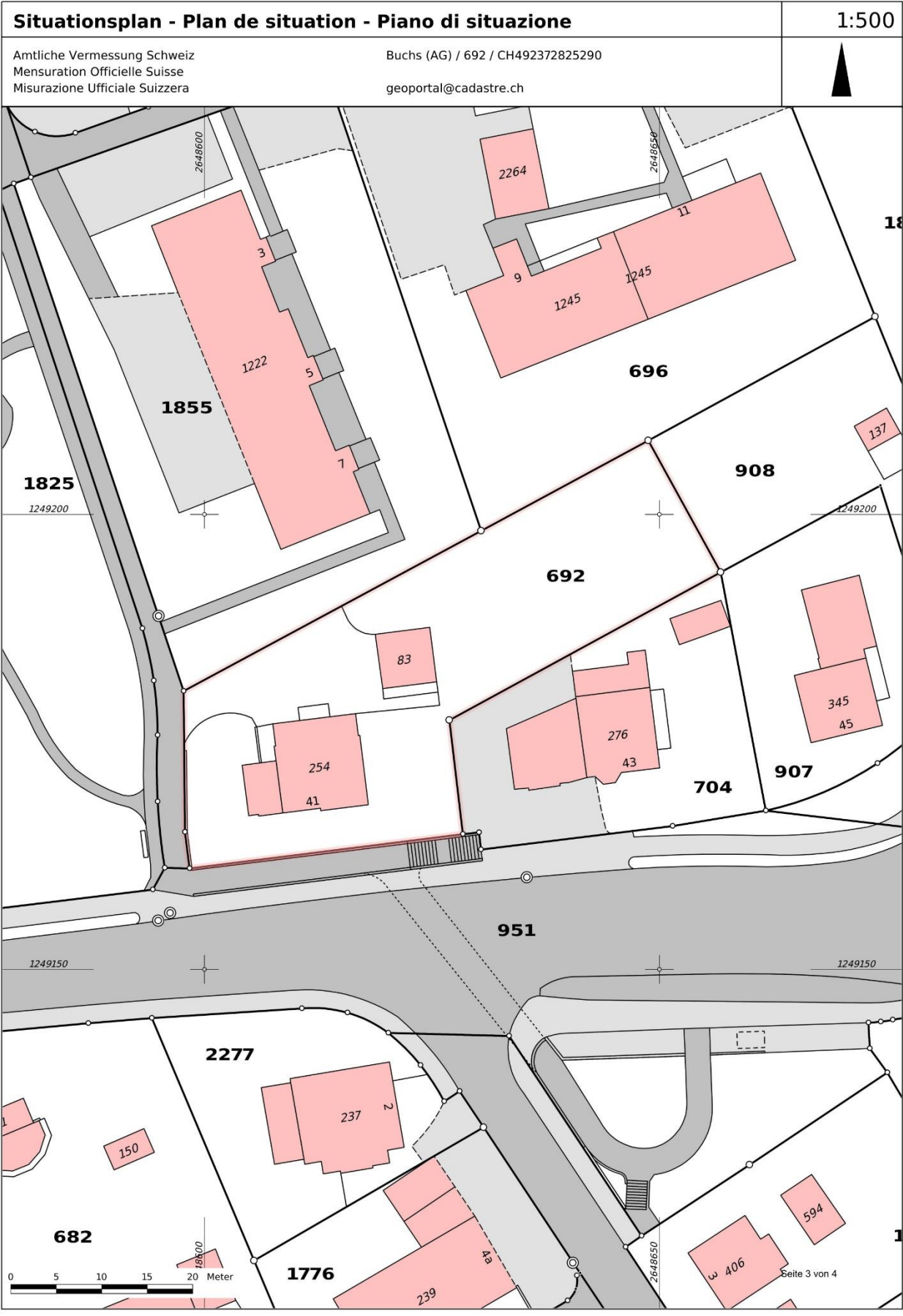
Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

14.06.1967	001-1171	Last: Näherbaurecht
001-1955/6167		Zugunsten Buchs (AG) / CH545223728222 / 704 / - / 4003 / -



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) : Wohnzone b [W b]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH492372825290>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name:
 Adresse:
 PLZ/Ort:
 Telefon:
 E-Mail:

Bezugsoptionen:

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

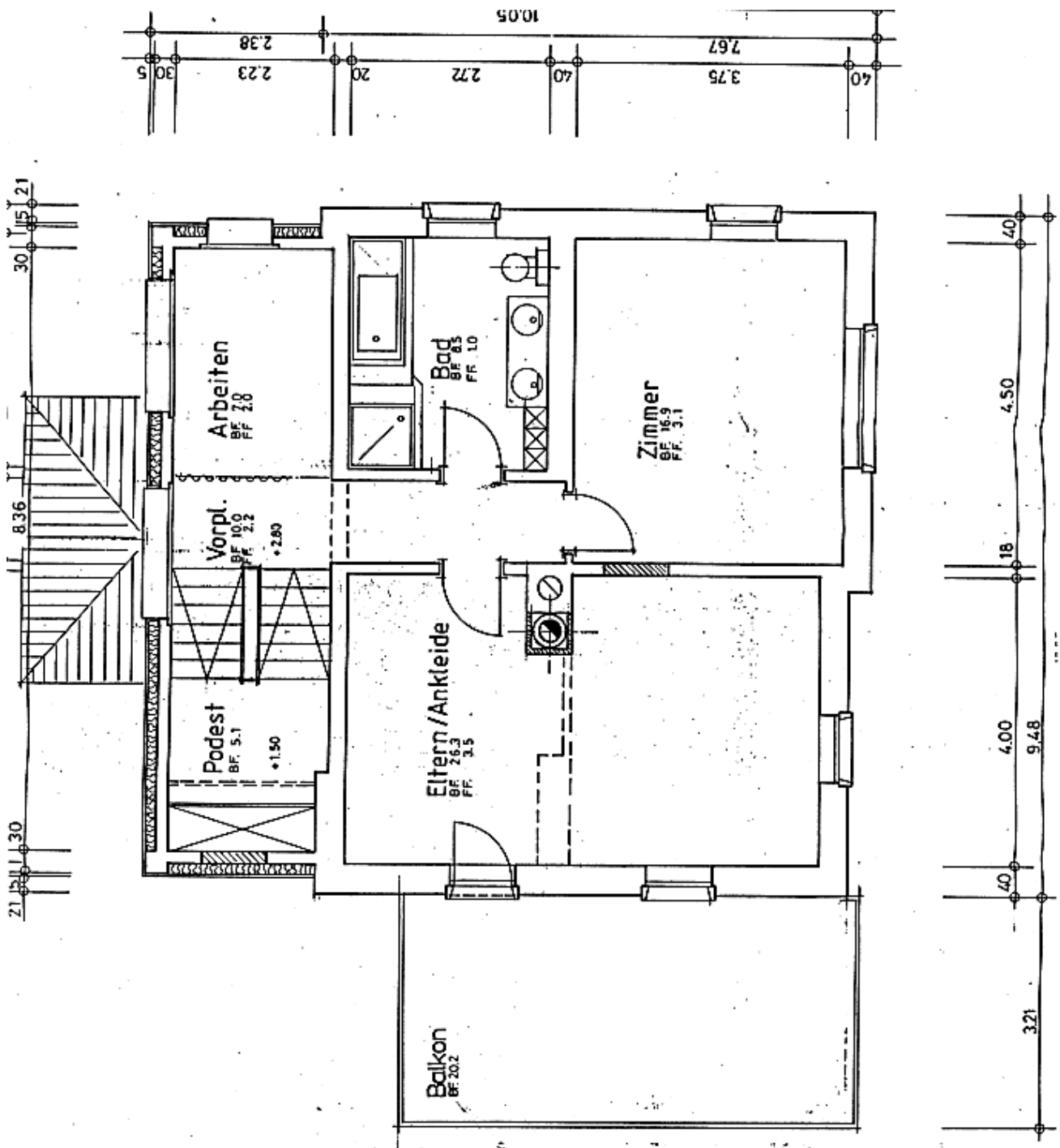
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Zofingen
 Aktualitätsstand: 30.08.2025

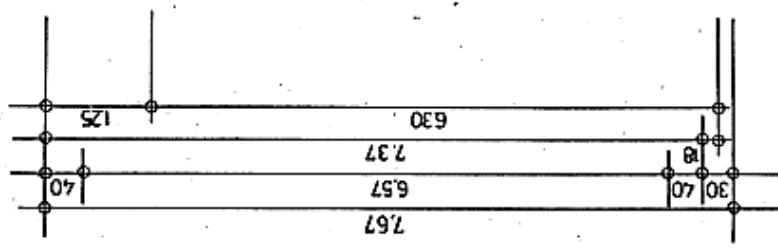
Vermessungsdaten:

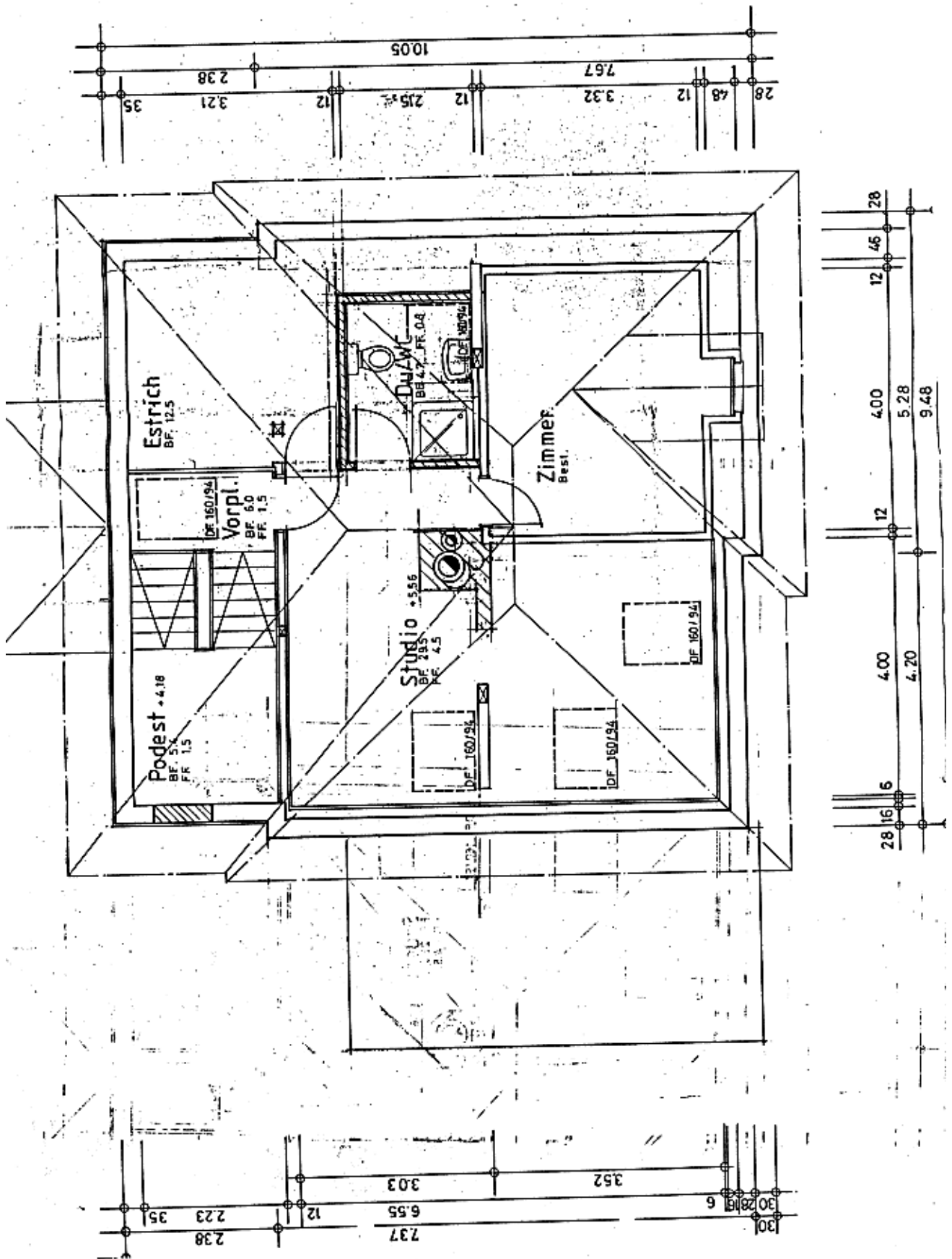
Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
 Letztmals nachgeführt am: 14.01.2009
 Aktualitätsstand: 30.08.2025

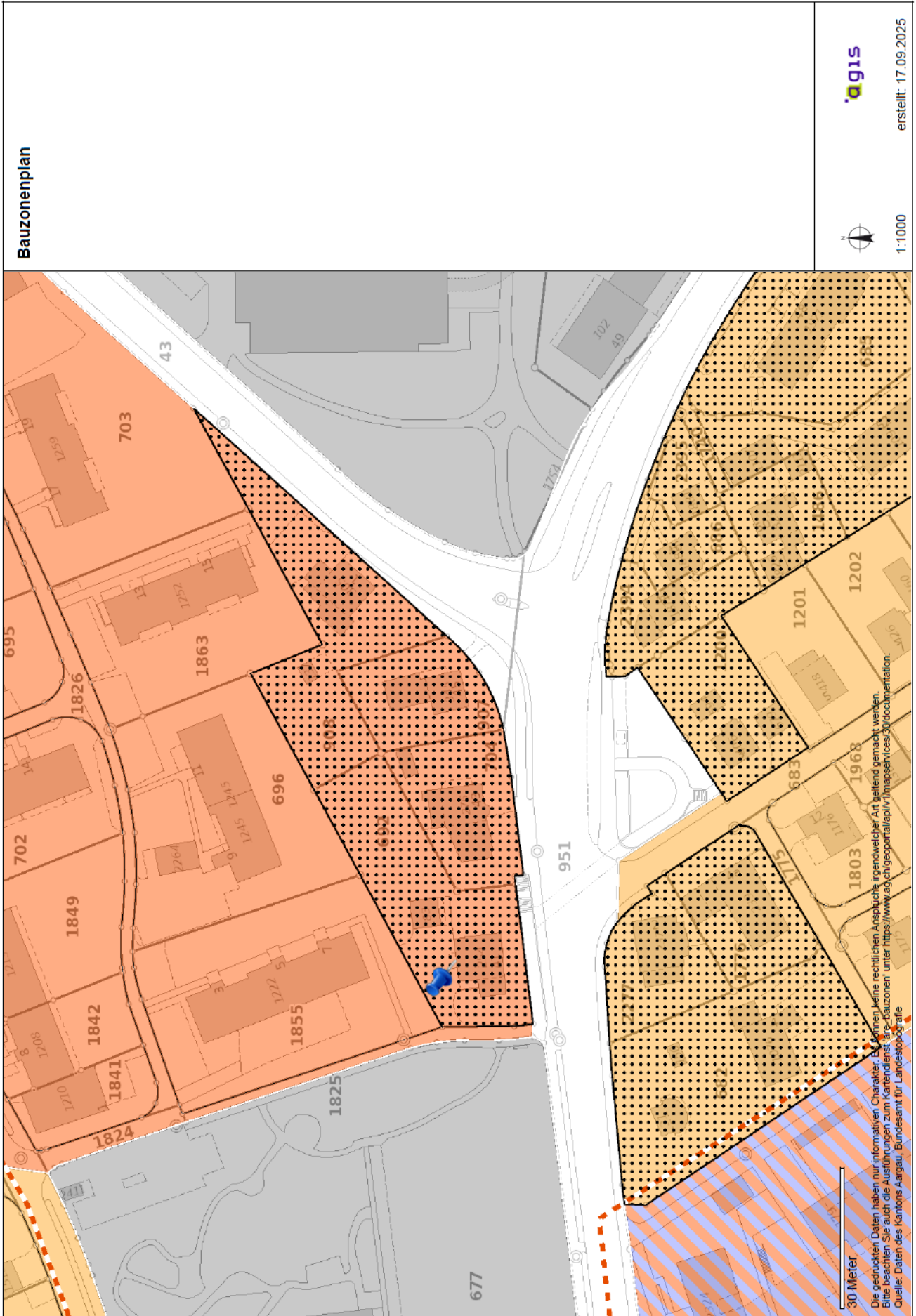
Auszug erstellt am: 01.09.2025 17:01:29



Revisionspläne
 109.89
 Vis. 4







Bauzonenplan



erstellt: 17.09.2025

1:1000

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, Freihaltezone



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



Luftbild 2024

Legende:

Orthofotos 2024 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gezeigten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche aus den Daten abgeleitet werden. Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst „base_ortho2024“ unter https://www.geo.nrw.de/geoportal/igpp/1/1/mar_services/1118/documentation.
Quelle: Daten des Informationsaustauschsystems für Landesvermessung



1:1000



erstellt: 17.09.2025