

# Naturnahes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

an ruhiger & familienfreundlicher Lage  
Hermentweg 4, 5702 Niederlenz



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis	CHF 890'000
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.

## Finanzierungsbeispiel

### Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 890'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 178'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF 712'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF 10'680
+ Amortisation (1% von Kaufpreis)	CHF 8'900
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 8'900
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF 28'480</b>

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF 124'600</b>
--------------------------------	--------------------

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.



## Objektspezifische Informationen

<b>Verkaufsobjekt</b>	Freistehendes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Hermenweg 4 5702 Niederlenz	
<b>Umfang</b>	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Umschwung	
<b>Merkmale</b>	Grosszügiger Umschwung mit schön angelegtem Garten Familienfreundliche und ruhige Wohnlage Ideal für Familien Ideal für Tier- und Gartenliebhaber Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten Nah am Naherholungsgebiet Gartenhaus für weitere Verstaumöglichkeiten	
<b>Parzelle</b>	Fläche	570 m <sup>2</sup>
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr Wohnhaus	1978
	Volumen Haus (SIA 116)	660 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 118 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 35 m <sup>2</sup>
<b>Autostellplätze</b>	Garage	1
	Aussenparkplätze	2



# Parzellenspezifische Informationen

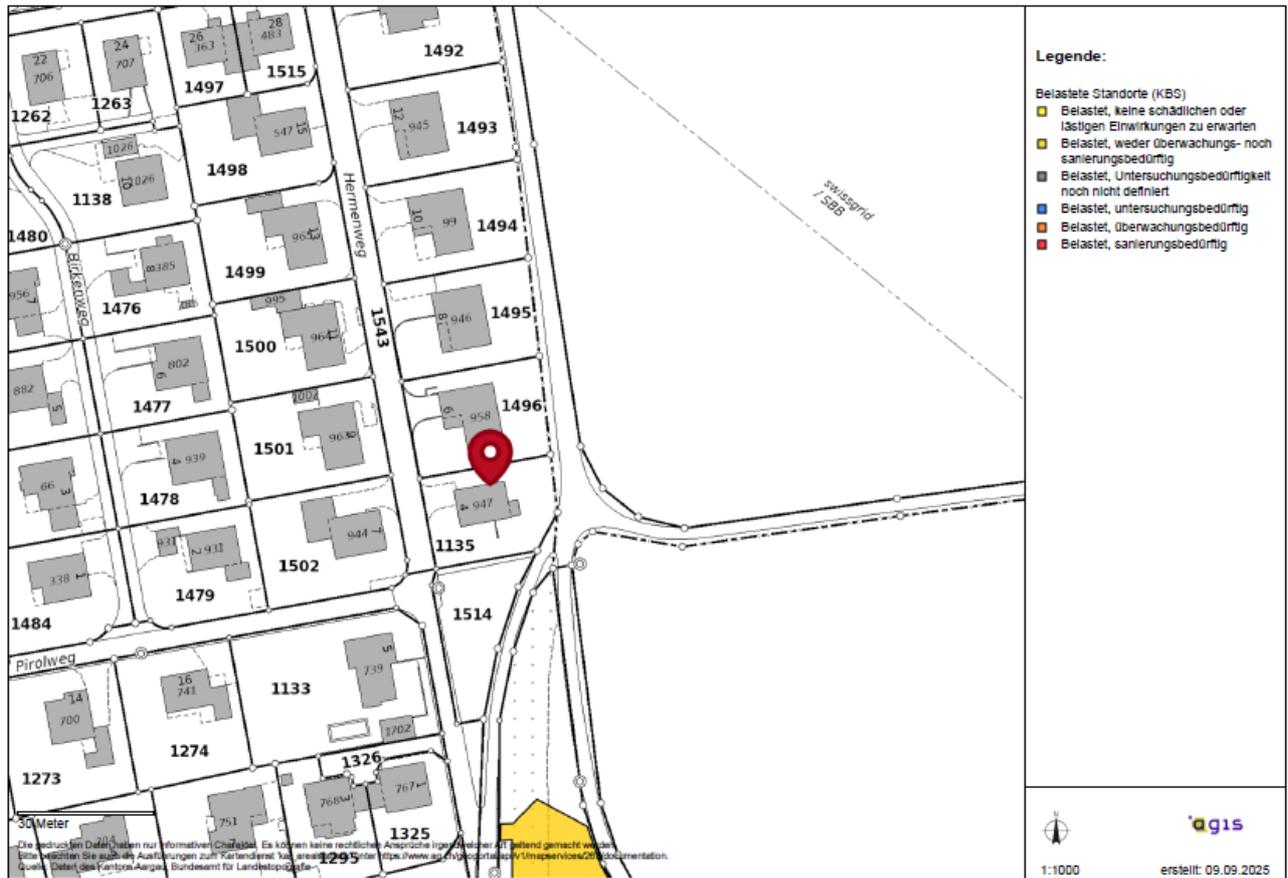
## Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 2 Grünzone
Ausnutzungsziffer	max. 0.4 m
Grenzabstand	Gross 8.0 m Klein 4.0 m
Firsthöhe	11.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II (Wohnzone 2) III (Grünzone)

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

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



# Gemeinde Niederlenz

## Allgemein

Niederlenz liegt im Zentrum des Kantons Aargau und ist zusammen mit Lenzburg und Staufen zu einer zusammenhängenden Agglomeration zusammengewachsen. Die Nachbargemeinden sind Möriken-Wildegg, Lenzburg und Rupperts-wil.

Der Steuerfuss beträgt aktuell 117%.

Am 31. Dezember 2024 lebten 4'962 Einwohner in der Ge-meinde.

## Bildung

Niederlenz hat 4 Kindergärten, einer ist nur 100m vom Ver-kaufsobjekt entfernt, eine Primarschule und eine eigene Se-kundar- und Realschule. BezirksschülerInnen besuchen die Schule in Lenzburg oder Wildegg.

Die nächstgelegene Kantonsschule liegt im nahen Wohlen.

Für erwerbstätige Eltern besteht die Möglichkeit, die Kinder während der Arbeitszeit im Chinderhuus Rägeboge unterzu-bringen.

## Verkehrs-anbindung

Das öffentliche Verkehrsmittel von Niederlenz ist der Busbe-trieb der Regionalen Busbetriebe Lenzburg (RBL). Die Busse

bringen die EinwohnerInnen zum Bahnhof Wildegg, Bahnhof Lenzburg oder in die Nachbargemeinden. Dank universalen Zugverbindungen oder dem Autobahnanschluss ab Lenzburg sind Reisen in alle Teile der Schweiz schnell und unkompli-ziert zu bewältigen.

## Einkaufsmöglichkeiten

Niederlenz bietet zwei mittelgrosse Supermärkte, eine Apo- theke, eine Bank- sowie Postfiliale sowie diverse kleinere Läden. In der Nachbargemeinde Lenzburg sind zudem grosse Supermärkte und Einkaufszentren vorhanden.

## Freizeit & Natur

Die Niederlenz umgebenden Wälder laden zum Verweilen und Ausruhen ein. Die wunderschöne Hallwilerseeland- schaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeig- nete Beschäftigungs-möglichkeiten.

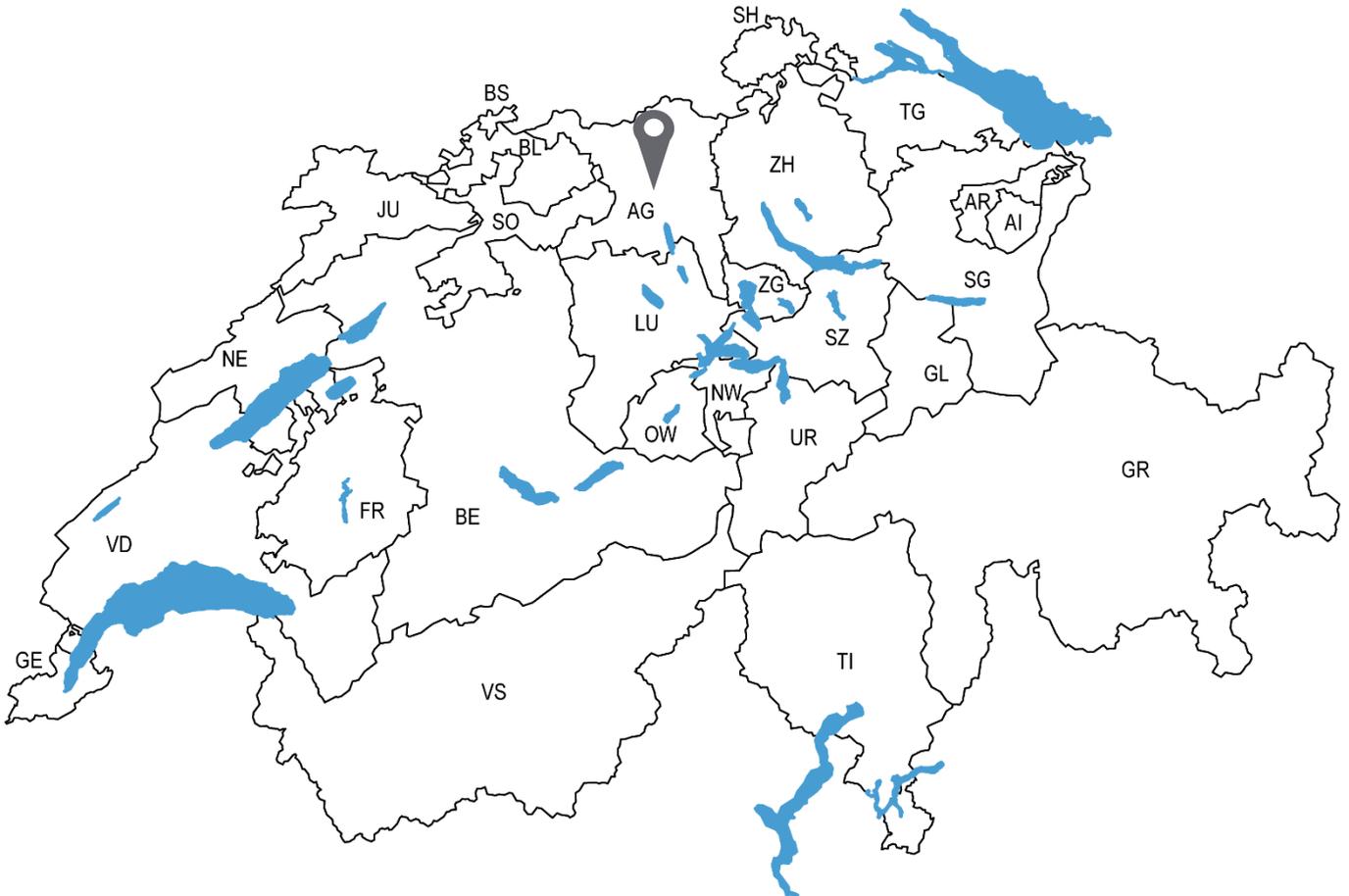
Eine Vielzahl von Vereinen bietet sportliche und kulturelle Betätigungen, verbunden mit viel Geselligkeit, an. Zudem pflegt Niederlenz seine Traditionen wie beispielsweise das Chlauschöpfen.



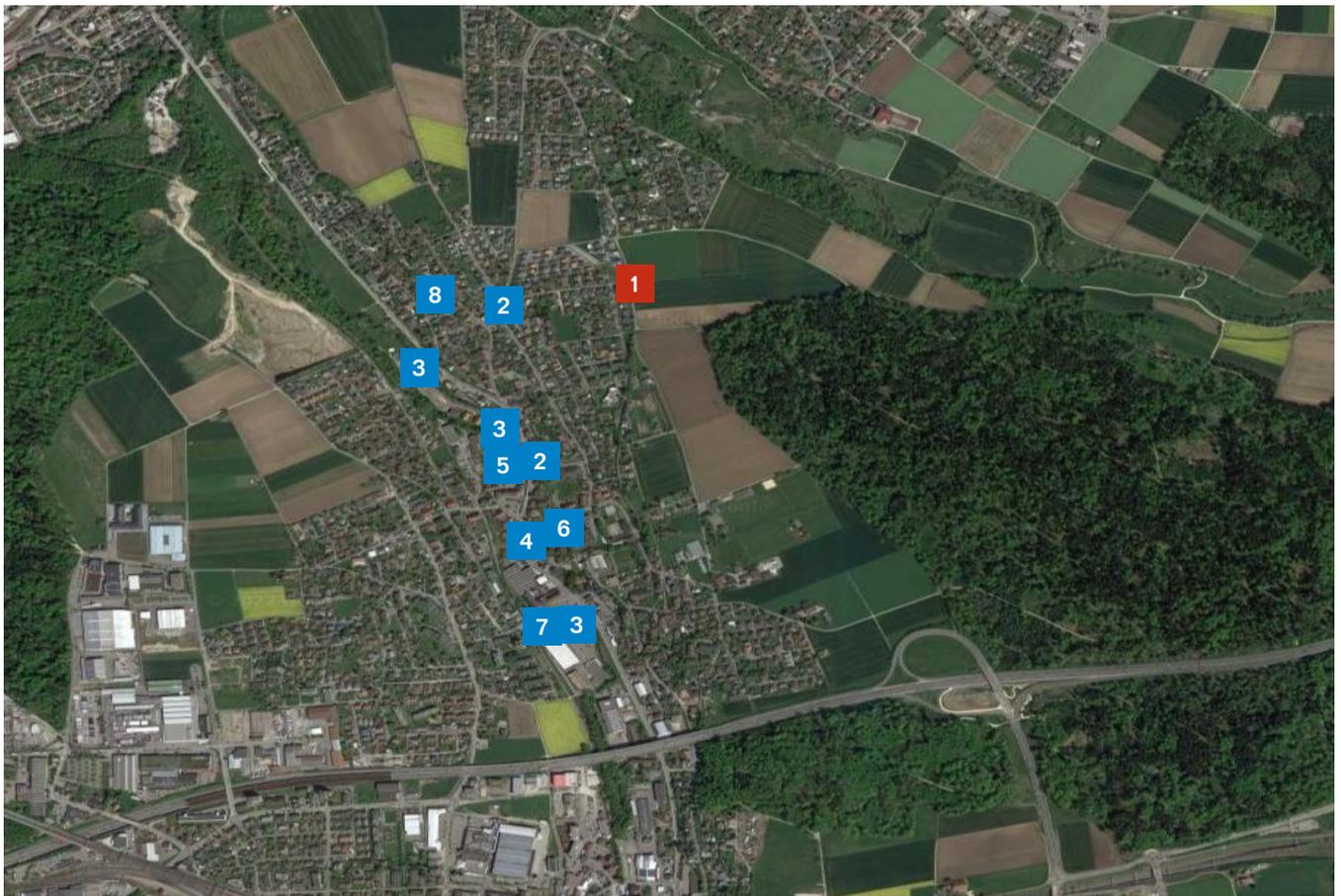
# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Niederlenz ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Lenzburg des Kantons Aargau.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bushaltestellen
- 3** Detailhändler
- 4** Bank
- 5** Gemeindeverwaltung
- 6** Schule
- 7** Post
- 8** Kindergarten

## Objektbeschreibung

### Konstruktion / Fassade

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk im EG, Einschalenmauerwerk mit Dämmung innen im UG, Geschossdecke aus Beton, Sonnenschutz generell mit Faltröllladen aus Aluminium, elektrisch bedienbar, Haustüre aus Holz, generell Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung.

### Dach

Steildach mit Eternitplatten (Kaltdach)

### Ausbau

#### UG:

##### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Duschzimmer mit Keramikplatten raumhoch.

##### Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

##### Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Eingang, Korridor und Badezimmer mit Keramikplatten.

#### EG:

##### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

##### Decken

Generell mit Täfer.

##### Bodenbeläge

Generell Keramikplatten, alle Zimmer mit Teppich.

### Sanitärräume

Duschzimmer (UG): Klosett, Lavabo mit Spiegelschrank, Dusche, Waschmaschine von Siemens, natürliche Lüftung über Fenster

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

### Küche

Schränke aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand mit Keramikplatten im Spritzbereich, Kühlschrank, Backofen, Glasceramikfeld und Dampfzug von Electrolux, Geschirrspüler von V-Zug.

### Heizung

Erdgasheizung, Warmwasserboiler über Gasheizung, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

### Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter (letzte Prüfung am 14.08.2020).

### Umgebung

Grosszügiger Vorplatz vor Garage mit Verbundsteinen für zusätzliche Aussenparkplätze. Schön gepflegte grosszügige Gartenanlage mit Wiese, Sträuchern und Bäumen. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt. Ein Gartenhaus, sowie ein Velounterstand runden das Angebot ab. Alle Gehwege mit Verbundsteinplatten.

### Fazit

Die Grundsubstanz schätzen wir als gut ein. Die Liegenschaft befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Gewisse Bauteile sind jedoch nicht mehr zeitgemäss und sind über kurz- oder mittelfristig erneuerungsbedürftig (Fenster, Nasszellen, Heizung, Küchengeräte und Bodenbeläge). Die Liegenschaft bietet zahlreiche Vorzüge: ruhige, familienfreundliche Lage, schöner Umschwung und gepflegte Gartenanlage, Lagerflächen mit Schopf, grosszügigen Kellerräumlichkeiten und Garage. Die Liegenschaft inkl. Umschwung bietet daher grossartige Möglichkeiten für diverse kreative Hobbys und Heimwerker (Platz für Werkräume oder Atelier vorhanden), Tierliebhaber sowie Gartenfreunde.

# Raumprogramm

<b>Untergeschoss</b> (HNF)	Eingang	3.8 m <sup>2</sup>
	Korridor	7.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	10.3 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	13.1 m <sup>2</sup>
	Duschzimmer	3.9 m <sup>2</sup>
	Treppe EG-OG	4.1 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>42.2 m<sup>2</sup></b>

<b>Untergeschoss</b> (NNF)	Garage	20.9 m <sup>2</sup>
	Keller	10.0 m <sup>2</sup>
	Heizungsraum/Technik	3.6 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>34.5 m<sup>2</sup></b>

<b>Erdgeschoss</b> (HNF)	Zimmer 3	14.4 m <sup>2</sup>
	Zimmer 4	12.5 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	4.6 m <sup>2</sup>
	Wohn- und Esszimmer	36.5 m <sup>2</sup>
	Küche	7.3 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>75.3 m<sup>2</sup></b>

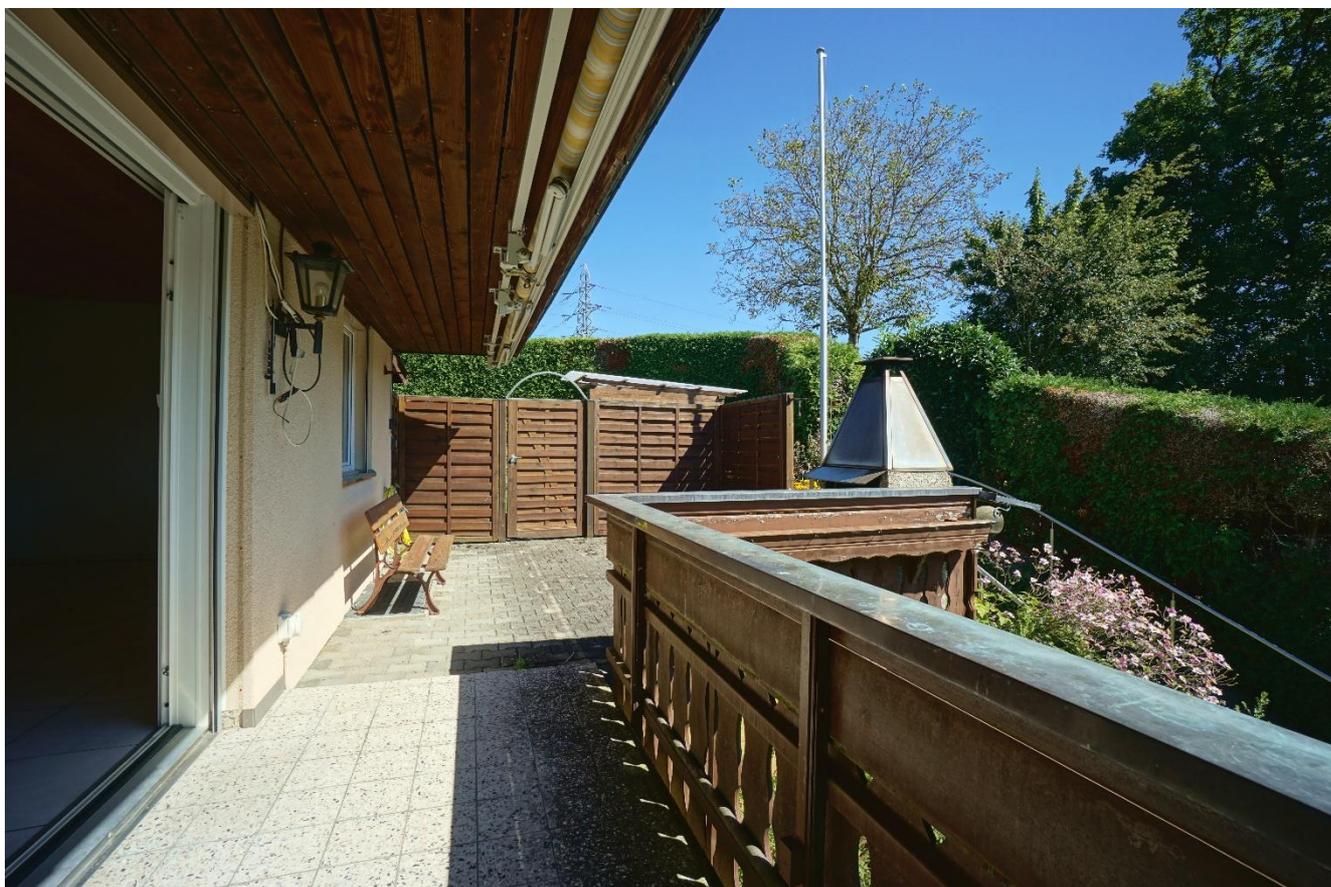
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca.117.5 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 34.5 m <sup>2</sup>



# Impressionen







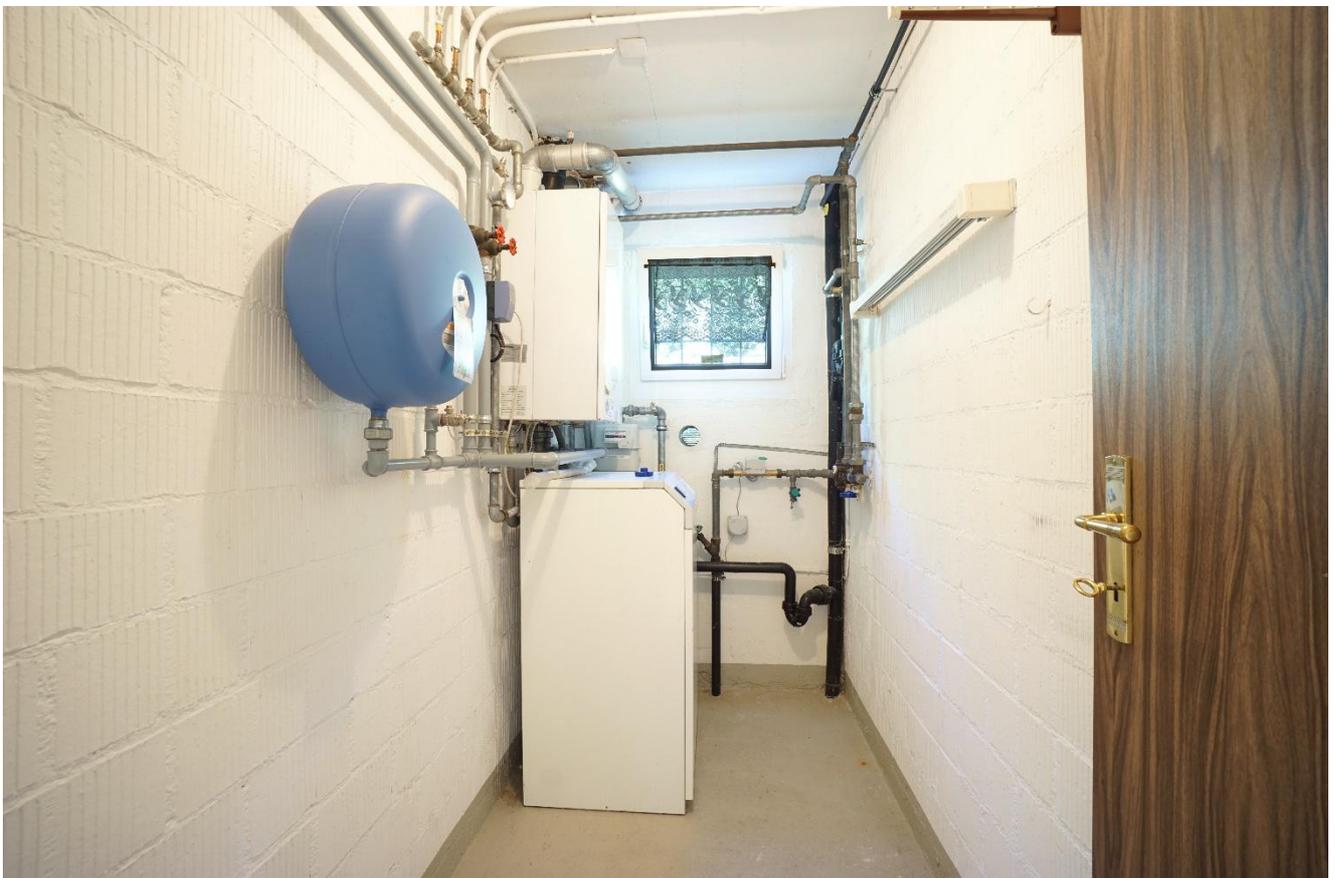














# Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung **Gebäudeversicherung**  
Sachbearbeiter [REDACTED]  
Direktwahl [REDACTED]  
E-Mail gebaeude@die-agv.ch

Hypothekbank Lenzburg AG  
[REDACTED]  
Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg  
[REDACTED]

Aarau, 10. September 2025

## Auszug aus Police Nr. 100508

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Niederlenz Hermenweg 4
Gebäude-Nr:	NLE.00947
Eigentümer:	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Versicherungswert*):	626'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	11.2 %
Schätzungsdatum:	11.06.2008
Baujahr:	1978
Gebäudeausmass:	660 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Gerätehaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[REDACTED]

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

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Niederlenz (AG) / CH630597118180 / 1135 / - / 4204 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Niederlenz / 4204
Grundbuchname	Niederlenz
Grundstück-Nr.	1135 / - / 4204 / -
E-GRID	CH630597118180
Beschreibung	
Fläche	570 m2
Plan-Nr.	24
Lagebezeichnung	Oberer Steinler
Bodenbedeckung	Gebäude, 101 m2 Gartenanlage, 469 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Gerätehaus, EGID: 593961, Nummer: 947, Flaechenmass: 101 m2, Anteil auf Grundstück: 101 m2 Adresse: EDID: 0, Hermenweg 4 5702 Niederlenz

Anmerkungen aus aml. Vermessung

Mutations-Nr aus aml. Vermessung

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

[Redacted]	[Redacted]

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

22.02.1978	007-511	Recht: Schutzraummitbenützung
	007-2011/4136	Zulasten Niederlenz / CH369705117535 / 1502 / - / 4204 / -

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

Keine

### Grundpfandrechte

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

---

[REDACTED]

---

### Rangverschiebungen

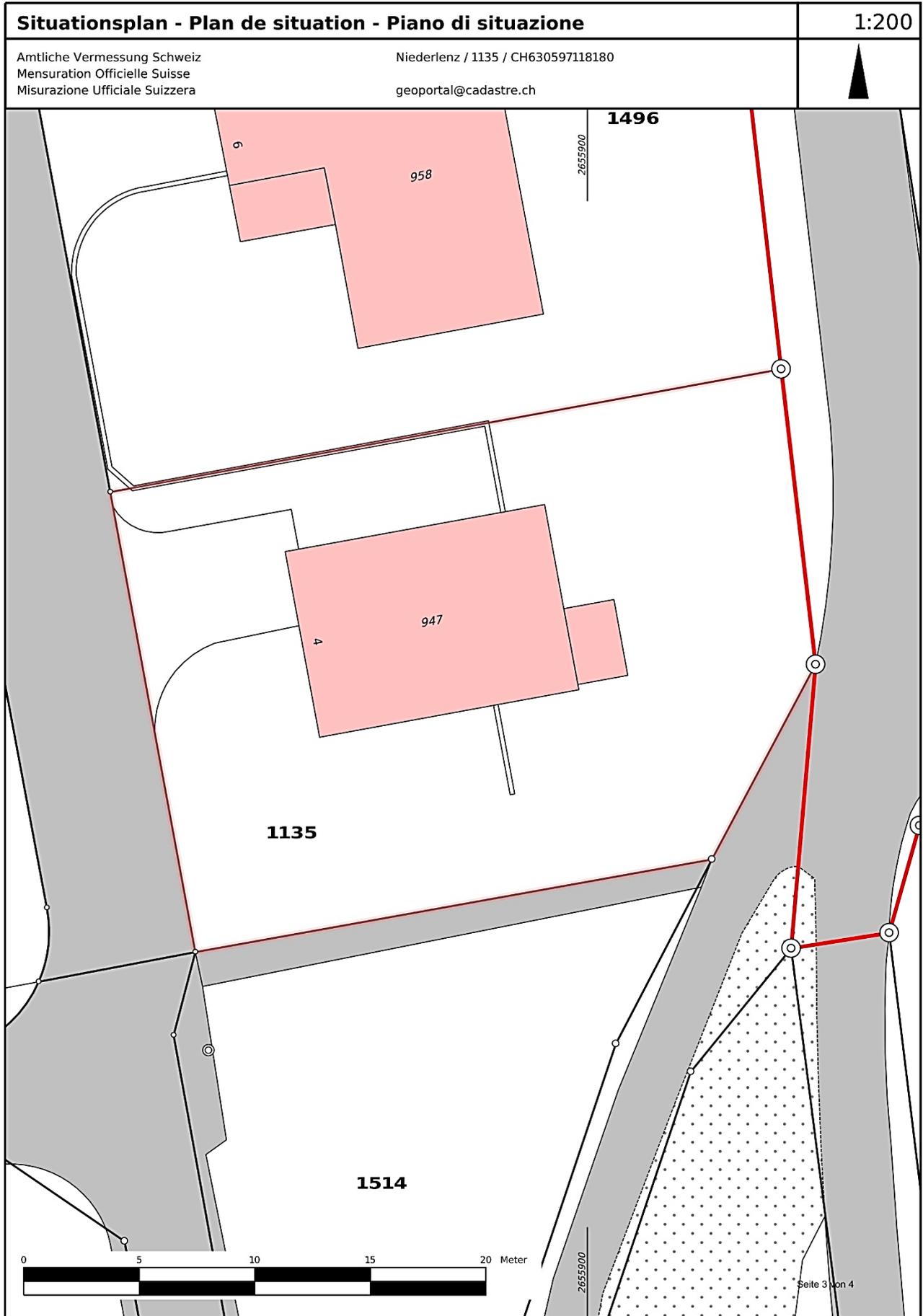
Keine

---

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 07.09.2025

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) : Kantonaler Nutzungsplan Thermenschutzbereiche

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Grünzone [G]

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

### Bewertung

Keine

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH630597118180>

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

<p>              </p>	<p>              </p>
---	---

### Bezugsoptionen:

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

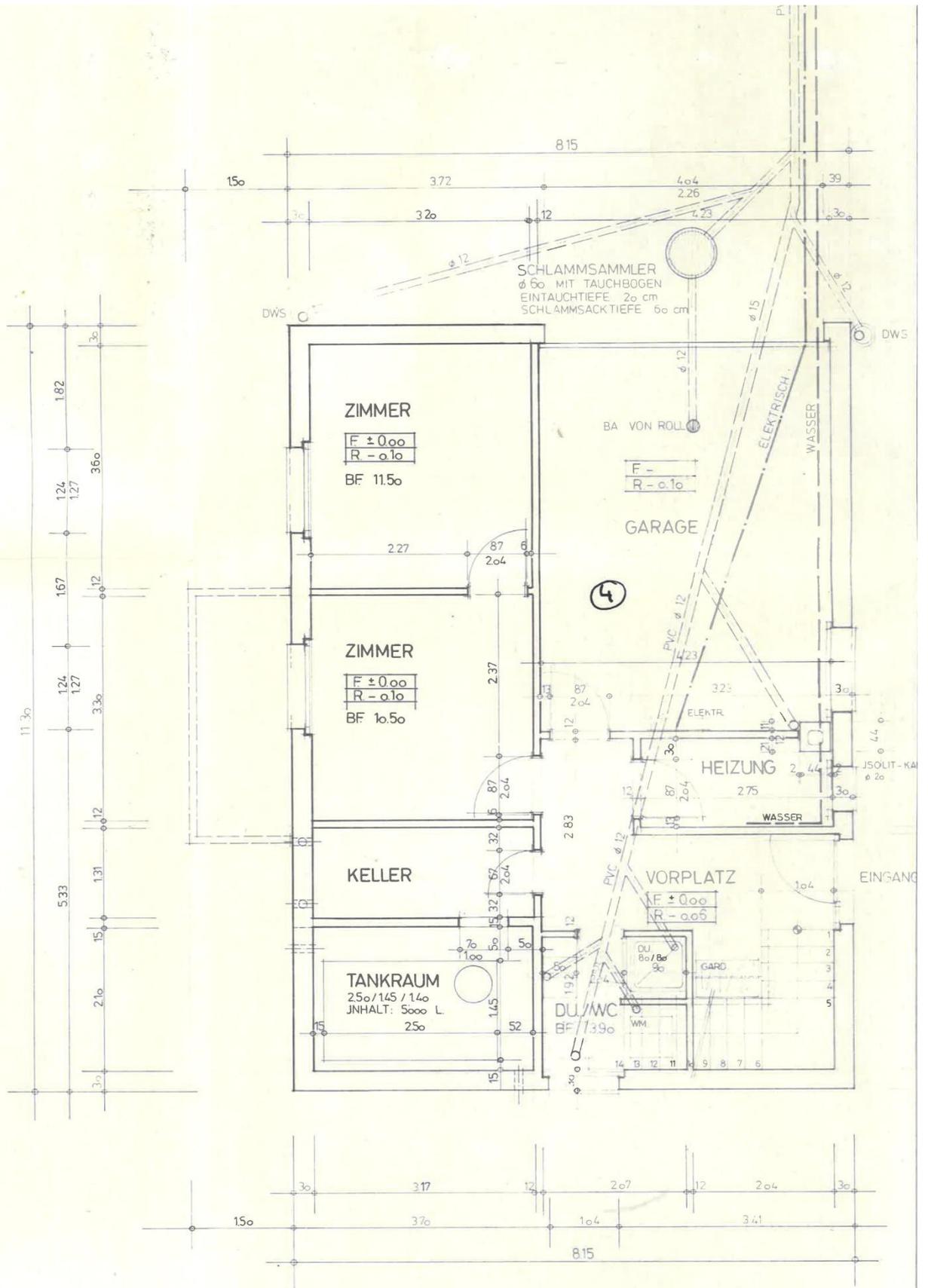
#### Grundbuchdaten:

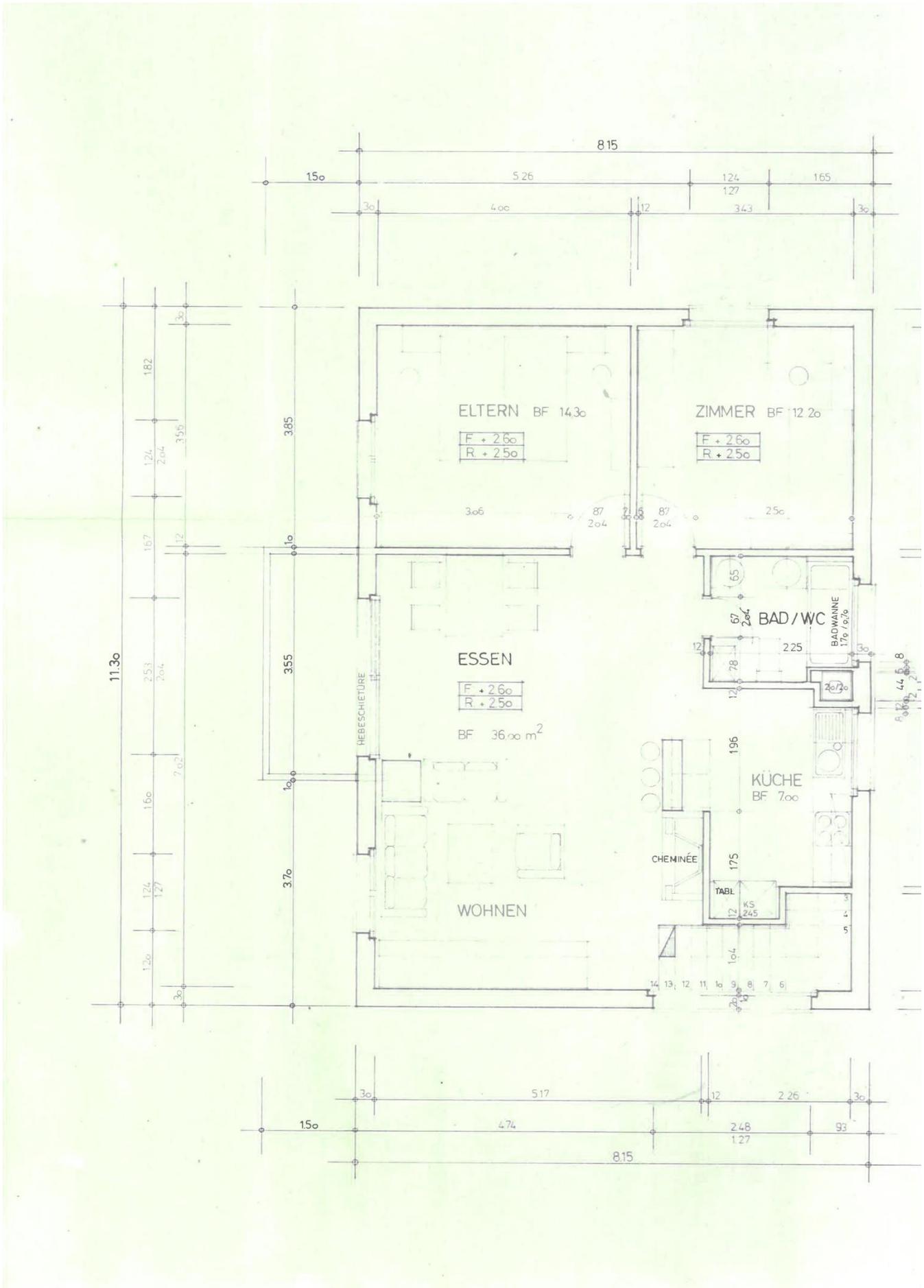
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	07.09.2025

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	13.09.2018
Aktualitätsstand:	05.09.2025

Auszug erstellt am:	09.09.2025 15:49:45
---------------------	---------------------







**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, 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



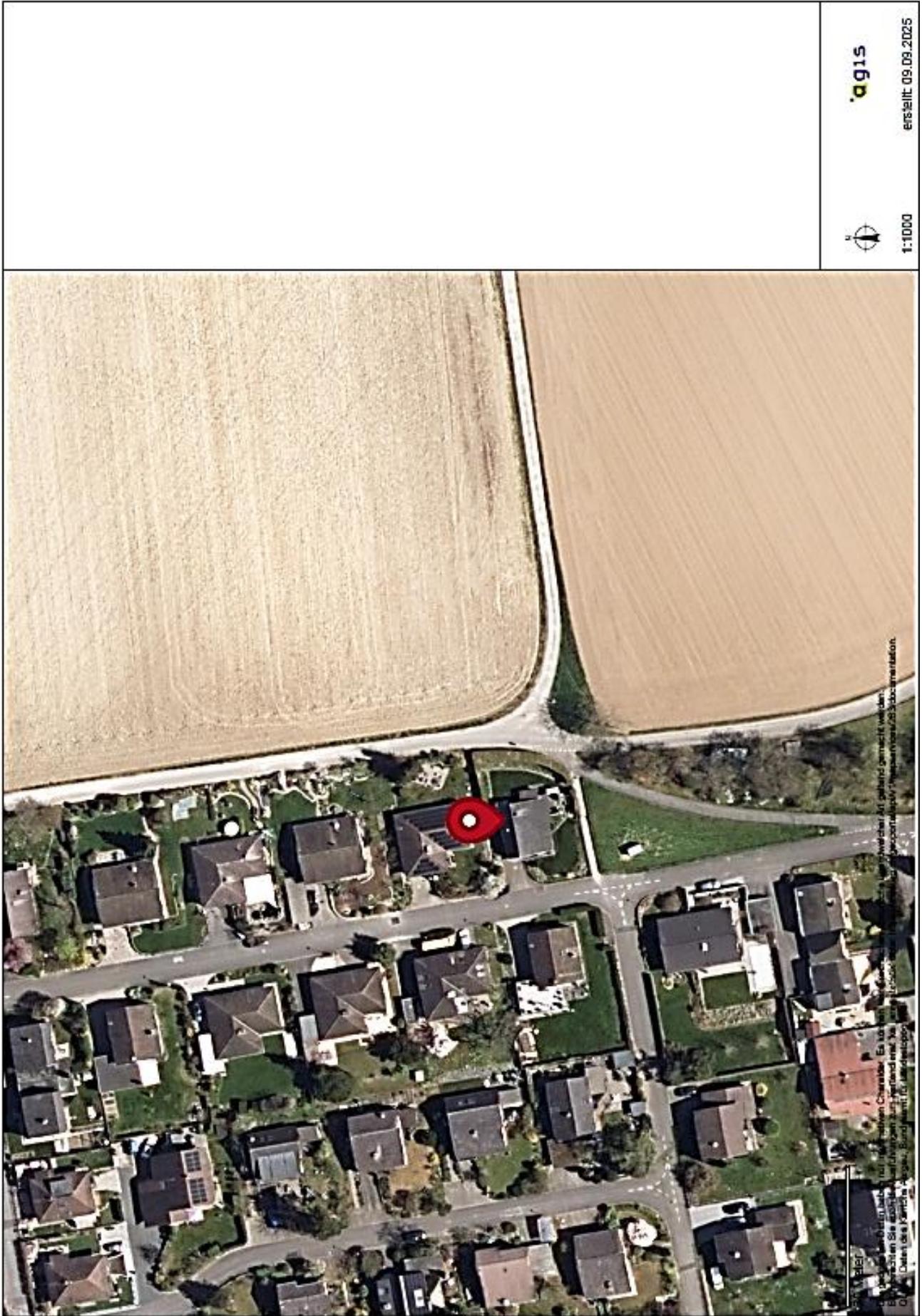
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



1:1000

agis

erstellt: 09.09.2025

Das Bild ist ein Screenshot einer digitalen Luftaufnahme (Aerial View) und stellt keine geographische Information dar. Es ist kein Foto eines realen Objekts. Die Darstellung ist eine digitale Simulation, die durch Software generiert wurde. Die geographische Genauigkeit ist nicht garantiert. Die Darstellung ist eine digitale Simulation, die durch Software generiert wurde. Die geographische Genauigkeit ist nicht garantiert. Die Darstellung ist eine digitale Simulation, die durch Software generiert wurde. Die geographische Genauigkeit ist nicht garantiert.