

Charmantes 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit ausbaubarem Estrich und grosszügigem Umschwung Bergfeldweg 1, 5600 Lenzburg



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis **CHF 950'000**

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	950'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	190'000
= Hypothek	CHF	760'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 1.50%*	CHF	11'400
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	9'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	9'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF	30'400

*Annahme Mittelwert

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF	133'000
--------------------------------	------------	----------------

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

Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer-Einfamilienhaus Bergfeldweg 1 5600 Lenzburg	
Umfang	Freistehendes Einfamilienhaus Garage Umschwung	
Merkmale	Freistehendes Einfamilienhaus Schöner Garten Grosses Aus-/Umbaupotential Genügend Stau- und Lagerfläche Garage mit direktem Zugang zur Liegenschaft Estrich ausbaubar Ideal für Handwerker und Gartenliebhaber	
Parzelle	Fläche	411 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1959
	Volumen (SIA 116)	580 m ³
	Hauptnutzfläche	ca. 95 m ²
	Nebennutzfläche	ca. 100 m ²
Autostellplätze	Garage	1



Parzellenspezifische Informationen

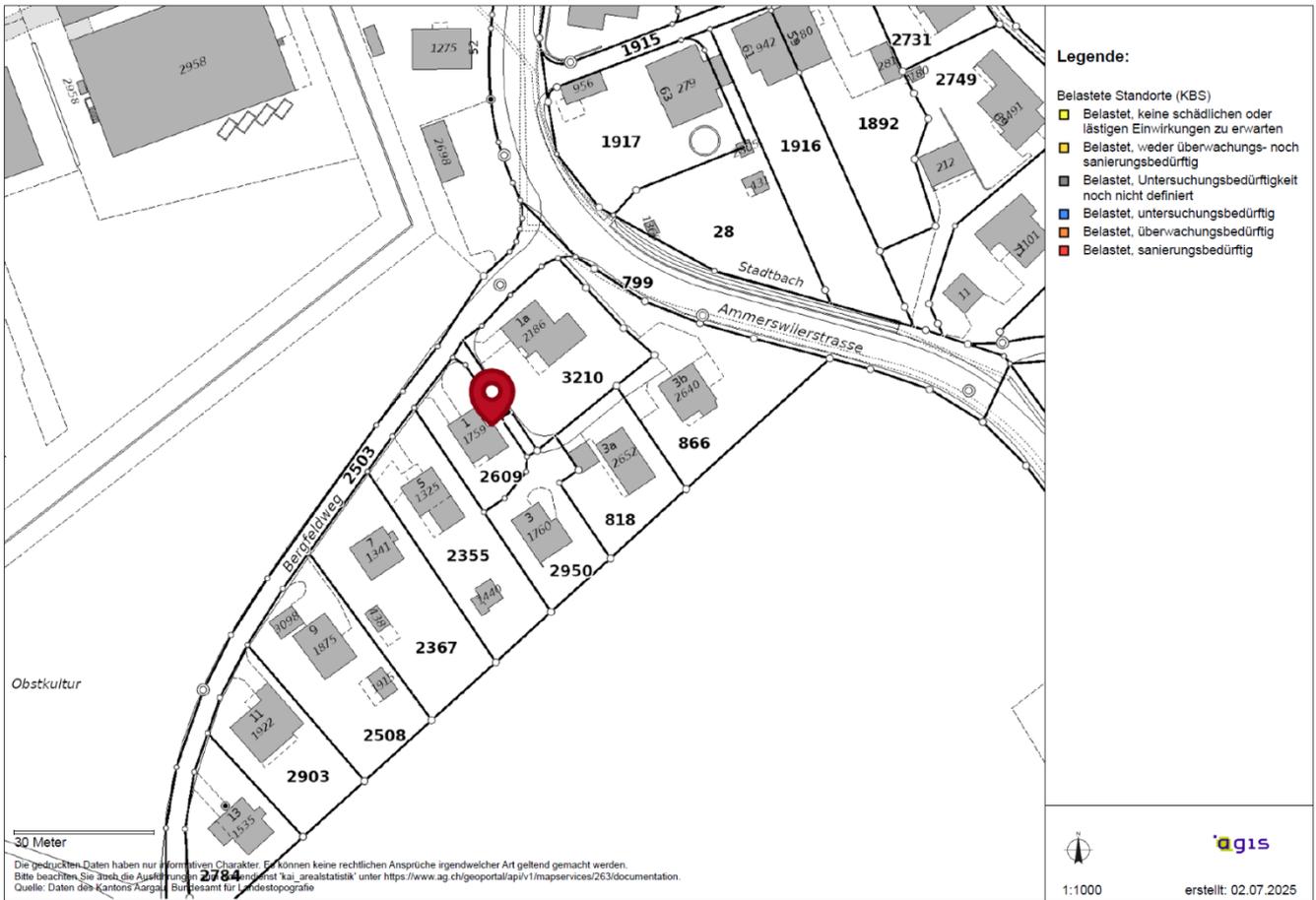
Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	Wohnzone W2a
Ausnutzungsziffer	max. 0.55
Grenzabstand	Klein 4.0 m Gross 8.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II

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

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Gemeinde Lenzburg

Allgemein

Im Zentrum vom Kanton Aargau liegt die aufstrebende Kleinstadt, eingebettet zwischen den Grossstädten der Schweiz, mit dem imposanten Schloss. Unweit von Lenzburg befinden sich zahlreiche Erholungsgebiete wie der Hallwilersee oder die Aare. Lenzburg punktet ganz klar mit der Multifunktionalität. Die breit gefächerte Gewerbetätigkeit bietet zahlreiche attraktive Arbeitsplätze. Die Verkehrswege in alle Teile der Schweiz sind dank einem direkten Autobahnanschluss und einem ausgiebig befahrenen Bahnhof kurz und unkompliziert.

Um seinen rund 11'305 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) gerecht zu werden, bietet Lenzburg eine umfassende Infrastruktur.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt 2025 105 %.

Bildung

Jegliche Schulstufen von der Unter-, Mittel- und Oberstufe werden in den beiden Schulzentren Lenzhard und Angelrain unterrichtet. Zusätzlich befindet sich in Lenzburg die Berufsschule, welche angehende Berufsfachleute (Berufslehre und Berufs-maturität) ausbildet. Abgerundet wird das Bildungsangebot von zahlreichen Kindergärten und -krippen.

Die nächstgelegenen Kantonsschulen liegen im nahen Aarau und Wohlen.

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr

Die sehr zentrale Lage erlaubt es, alle grossen Städte schnell zu erreichen (Zürich 20 Min. / Luzern 40 Min. / Bern 50 Min. / Basel 45 Min.). Der Flughafen in Kloten ist innert 25 Minuten erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

Dank den regelmässigen Zugverbindungen sind die Pendlerwege kurz und unkompliziert (Zürich 20 Min. / Luzern 50 Min. / Bern 50 Min. / Basel 44 Min.).

Einkaufsmöglichkeiten

Lenzburg und seine Einkaufsmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen. Ob grosse und bekannte Detailhändler oder unscheinbare Spezialitätengeschäfte, das Angebot bietet für jeden Geschmack etwas Passendes.

Freizeit & Natur

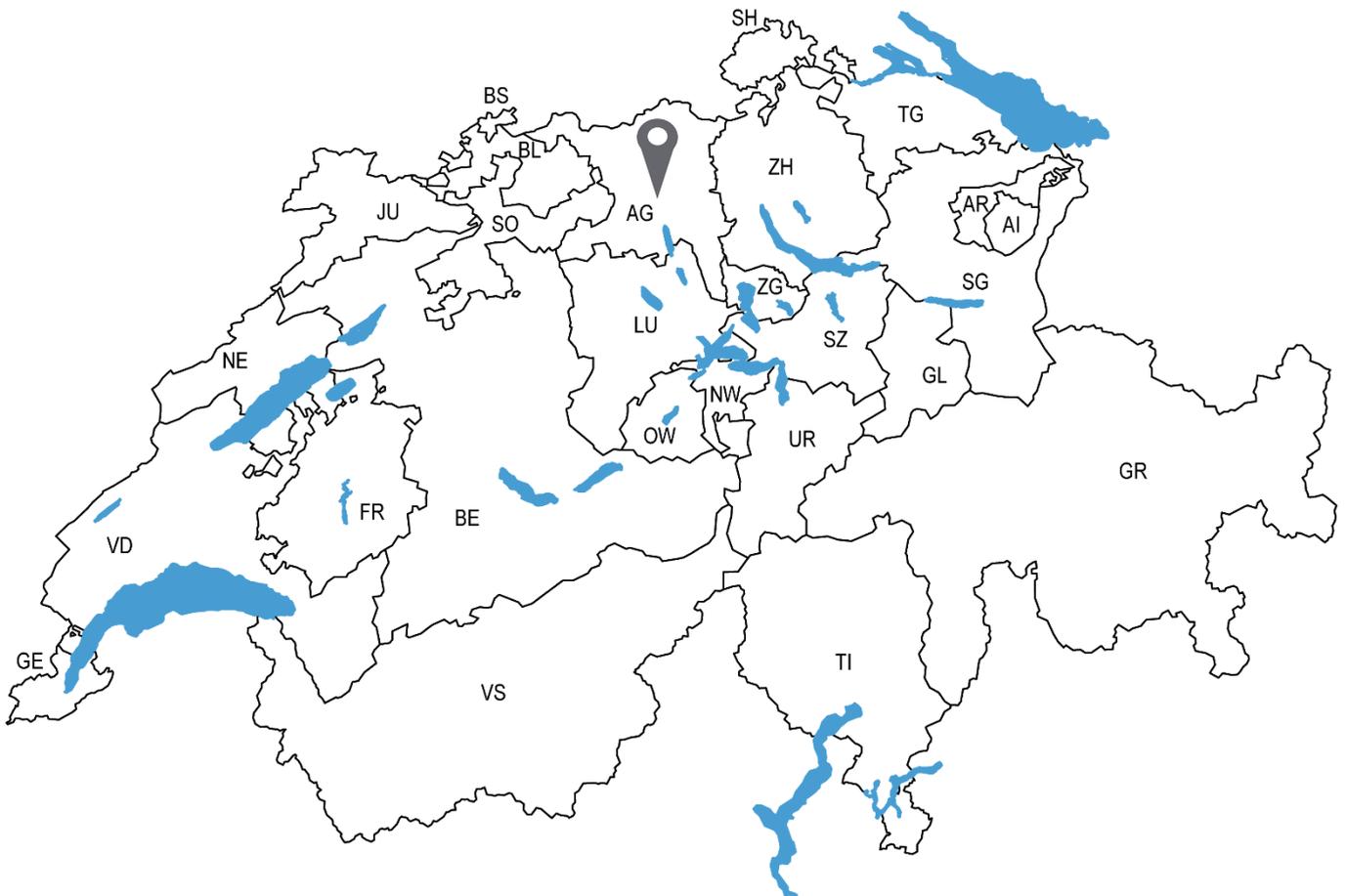
Die herrliche Hallwilerseelandschaft kann innert wenigen Fahrminuten erreicht werden und bietet für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Im Vita Parcours Lenzburg kann man Kondition und Kraft trainieren und sich anschliessend im Freibad Lenzburg erfrischen. Für kältere Tage bieten sich die Kletterhalle in Lenzburg oder das Hallenbad in Seon an. Für kulturell Interessierte lohnt sich ein Abstecher ins Schloss Lenzburg oder ein Besuch im Stapferhaus, dass regelmässig neue Ausstellung zeigt.



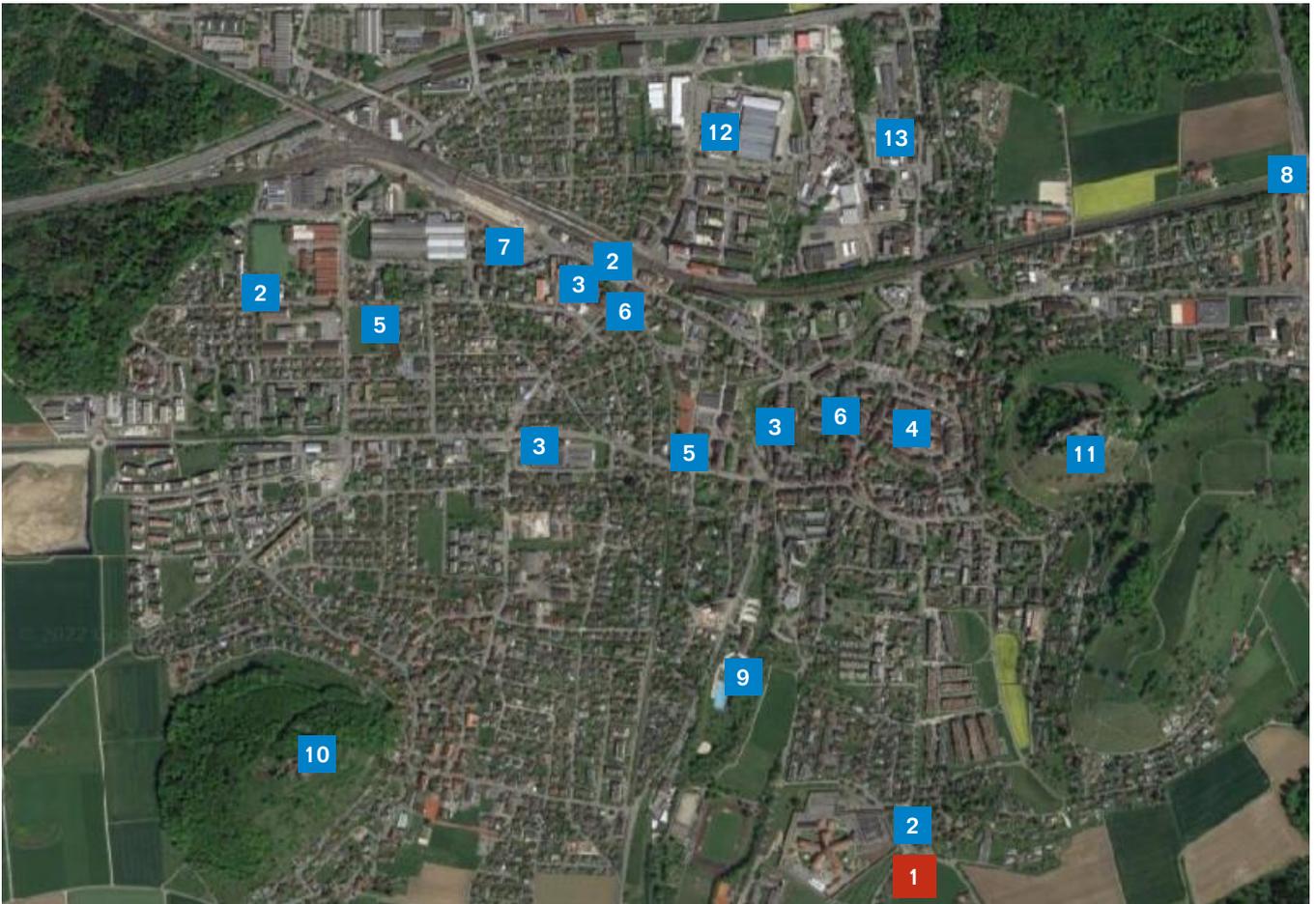
Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Lenzburg ist eine Kleinstadt und gleichzeitig eine Einwohnergemeinde im gleichnamigen Bezirk. Die Gemeinde liegt im Zentrum des Kantons Aargaus am nördlichen Ende des Seetals.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / nächste Bushaltestelle
- 3** Einkaufszentren
- 4** Stadtverwaltung
- 5** Schulzentren
- 6** Hypothekarbank Lenzburg AG
- 7** Post
- 8** Autobahnanschluss
- 9** Schwimmbad
- 10** Staufberg
- 11** Schloss Lenzburg
- 12** Traitafina
- 13** Landi

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz generell mit Fensterläden aus Aluminium, Hauseingang mit Windfang, Haustüre aus Holz, Generell Holz-Metall-Fenster (BJ 1998) mit 2-fach-Isolierverglasung.

Dach

Steildach mit Ziegeleindeckung teilweise gedämmt, Spenglerarbeiten mit Kupferblech, Untersicht aus Holz, gestrichen.

Ausbau

UG:

Wände

Generell Beton, Luftschutzraum mit Naturkeller.

Decken

Generell mit Beton gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Beton, Waschküche mit Keramikplatten, Luftschutzraum mit Naturkeller.

EG

Wände

Generell mit Tapete, Zimmer 1 mit Täfer, Korridor und Eingangsbereich mit Abrieb gestrichen, Badezimmer und Küche mit halbhohen Keramikplatten und Abrieb gestrichen.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich, Küche mit Kunststoffboden, Korridor und Eingangsbereich mit Keramikplatten.

OG

Wände

Generell mit Täfer, Korridor mit Abrieb gestrichen, Estrich teilweise mit Täfer oder Backsteine.

Decken

Generell mit Abrieb gestrichen, Estrich teilweise mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

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

Waschküche (UG): Lavabo und Dusche, Waschmaschine, Wäscheleinen.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Furnier, Rückwand mit Keramikplatten, Kühlschrank (Bauknecht), Backofen, Glaskeramikkochfeld und Dampfzug von Electrolux.

Heizung

Ölheizung (BJ 1980) Warmwasserboiler ca. 200l, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen.

Umgebung

Die Liegenschaft ist von viel Grün umgeben: Rosen, Büsche, Sträucher, viele farbige Blumen und kleine Bäume schaffen eine angenehme, naturnahe Atmosphäre. Die Wege rund ums Haus sind mit Steinplatten gestaltet und die Garagenzufahrt sind mit Verbundsteinen versehen. Eine Treppe führt vom Garten zur Garage und zur Kellertüre. Rund um das Haus befinden sich Rasenflächen – ideal zum Spielen für Kinder oder Entspannen im Freien. Zur Haustüre gelangt man über eine kleine Erhöhung mit wenigen Treppenstufen.

Fazit

Die Grundsubstanz des Hauses ist gut. Im Innenbereich besteht jedoch Sanierungsbedarf – insbesondere bei der Küche, den Bodenbelägen, der Heizung und den Elektroinstallationen. Im Obergeschoss bestehen zusätzliche Ausbaureserven. Die vorhandenen Estriche können entsprechend ausgebaut werden, um mehr Wohnfläche zu schaffen – etwa für ein zusätzliches Zimmer, ein Büro oder einen gemütlichen Rückzugsort. Die Liegenschaft überzeugt insgesamt mit viel Potenzial: schöner Garten, ruhige Wohnlage und Nähe zum Naherholungsgebiet – um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

Untergeschoss	Vorplatz	7.5 m ²
(NNF)	Luftschutzraum (Naturkeller)	11.5 m ²
	Heizungsraum/Werkstatt	4.5 m ²
	Waschküche	6.3 m ²
	Treppe UG – EG	3.0 m ²
	Zwischentotal	32.8 m²
Untergeschoss	Garage	24.0 m ²
(NNF)	Zwischentotal	24.0 m²
Erdgeschoss	Eingangsbereich	4.0 m ²
(HNF)	Korridor	4.0 m ²
	Badezimmer	3.4 m ²
	Küche	7.1 m ²
	Wohnzimmer	17.2 m ²
	Zimmer 1	14.4 m ²
	Zimmer 2	13.4 m ²
	Treppe EG – OG	3.0 m ²
	Zwischentotal	66.5 m²
Obergeschoss	Korridor	5.9 m ²
(HNF)	Zimmer 3	12.4 m ²
	Zimmer 4	10.4 m ²
	Zwischentotal	28.7 m²
Obergeschoss	Estrich 1 (ausbaubar)	7.6 m ²
(NNF)	Estrich 2 (ausbaubar)	28.9 m ²
	Estrich 3 (ausbaubar)	7.4 m ²
	Zwischentotal	43.9 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 95.2 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 100.7 m ²

Impressionen























Beilagen

Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

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

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

Aarau, 03. Juli 2025

Auszug aus Police Nr. 77122

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Lenzburg Bergfeldweg 1
Gebäude-Nr:	LEN.01759
Eigentümer:	[REDACTED]
Versicherungswert*):	479'000 Fr. (Index 2025: 559)
Altersentwertung:	8.2 %
Schätzungsdatum:	18.05.1989
Baujahr:	1959
Gebäudeausmass:	580 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus, Garage
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

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Lenzburg (AG) / CH928175051139 / 2609 / - / 4201 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Lenzburg / 4201
Grundbuchname	Lenzburg
Grundstück-Nr.	2609 / - / 4201 / -
E-GRID	CH928175051139
Beschreibung	
Fläche	411 m2
Plan-Nr.	114
Lagebezeichnung	Bergfeld
Bodenbedeckung	Gebäude, 83 m2 Strasse/Weg, 9 m2 Gartenanlage, 319 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Garage, EGID: 591672, Nummer: 1759, Flaechenmass: 83 m2, Anteil auf Grundstück: 83 m2 Adresse: EDID: 0, Bergfeldweg 1 5600 Lenzburg

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

subjektiv-dingliches Eigentum 1/3, Lenzburg CH908111750588 / 2951 / - / 4201 / -

Eigentum

[Redacted]	[Redacted]
------------	------------

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

03.04.1956	007-368	Last: Senkloch
	007-2012/5955	Zugunsten Lenzburg / CH930581117531 / 2355 / - / 4201 / -
14.04.1961	007-402	Recht: Senkloch
	007-2012/7336	Zulasten Lenzburg / CH908111750588 / 2951 / - / 4201 / -
14.04.1961	007-402	Recht: Näherbaurecht
	007-2012/7339	Zulasten Lenzburg / CH908111750588 / 2951 / - / 4201 / -
08.08.2002	007-3365	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung
	007-2012/7342	Zulasten Lenzburg / CH990581751196 / 3210 / - / 4201 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonale/kommunale) : Wohnzone W2a [W2a]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH928175051139>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

[Redacted address information]

Bezugsoptionen:

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

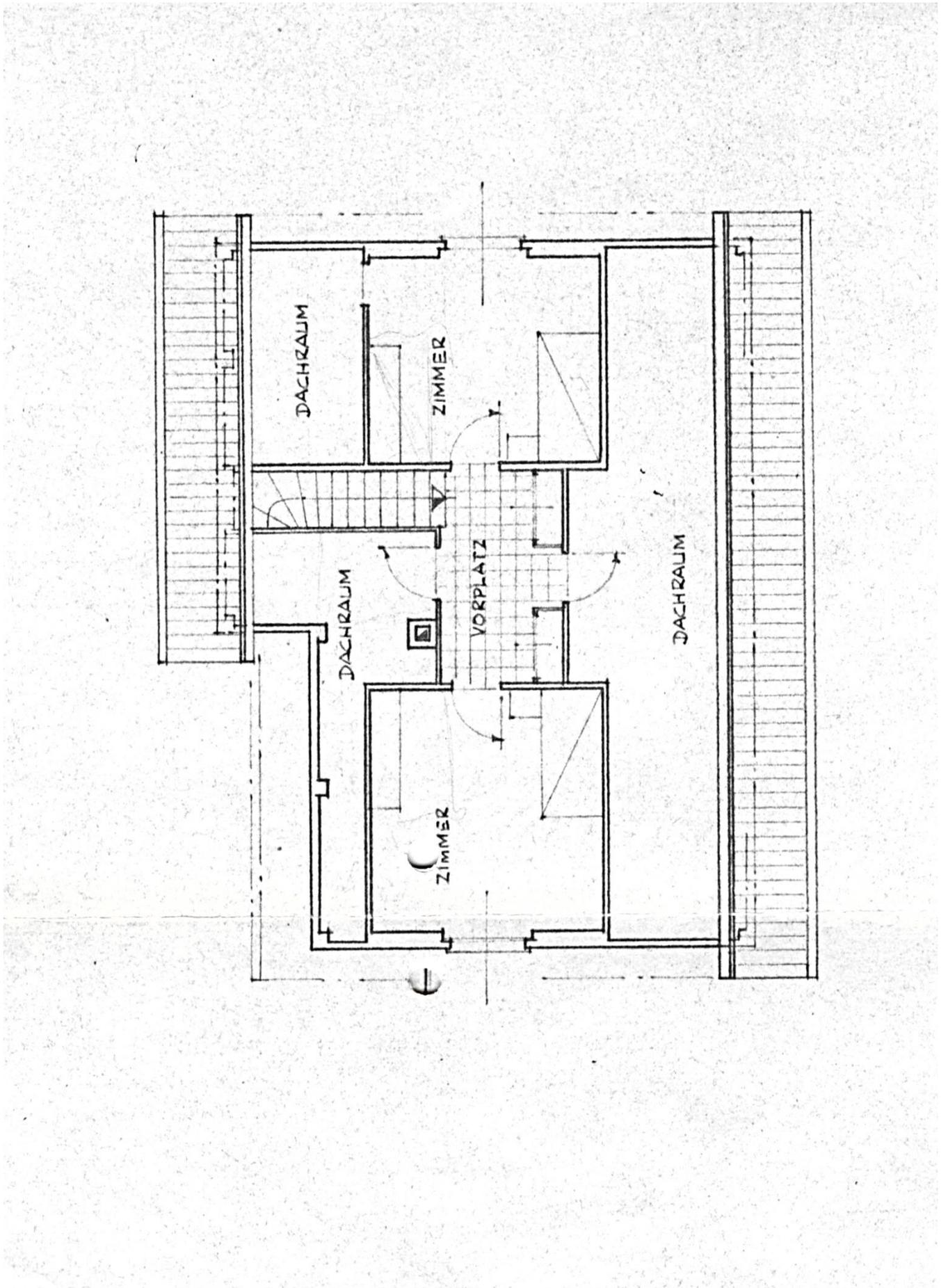
Grundbuchdaten:

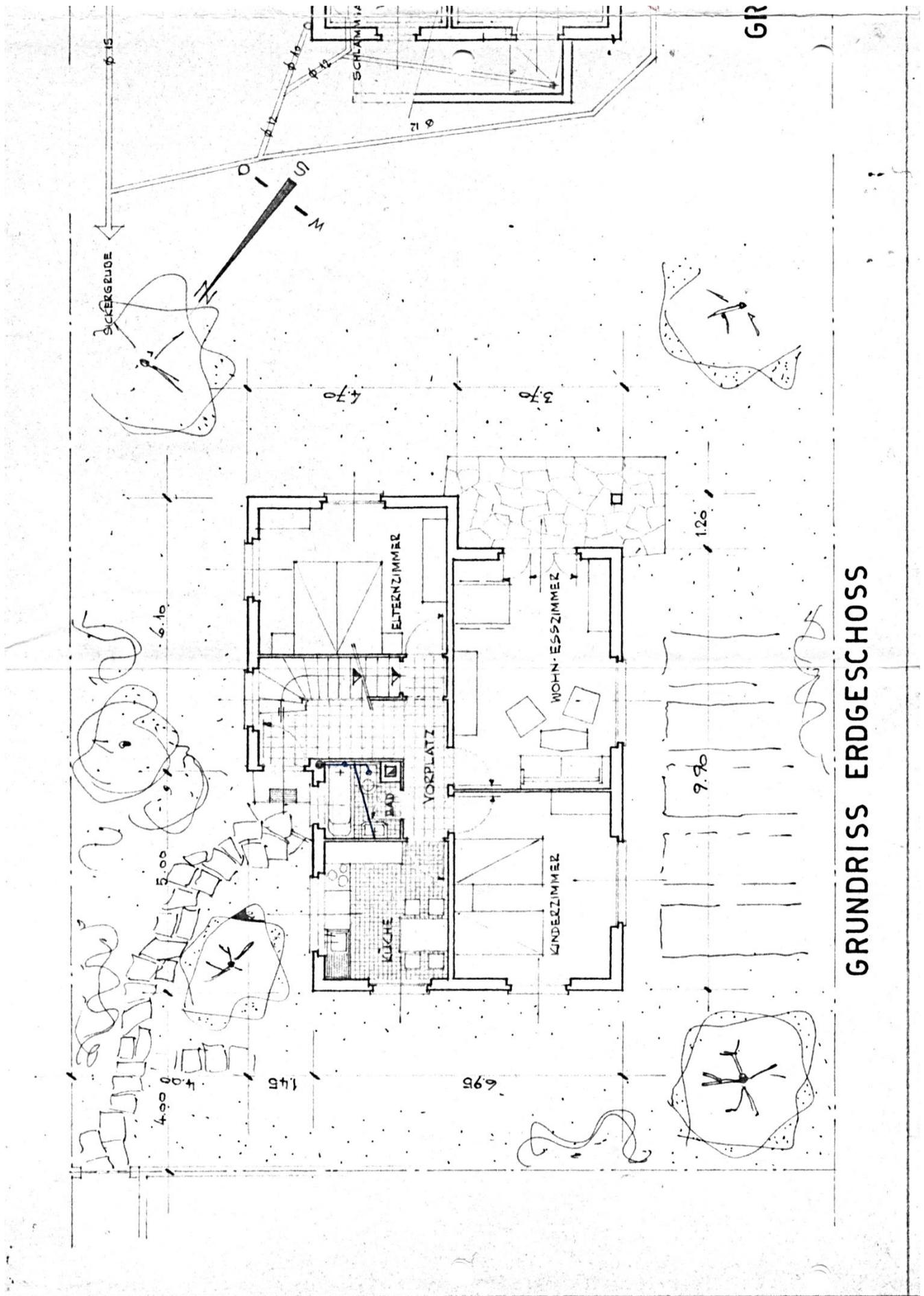
Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Wohlen
Aktualitätsstand:	16.06.2025

Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	15.03.2002
Aktualitätsstand:	18.06.2025

Auszug erstellt am: 18.06.2025 11:08:49





GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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 / Zentrumszone 3



Kernzone / Zentrumszone 4



Kernzone / Zentrumszone 5 - 7



Kernzone / Zentrumszone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzzone



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

