

EINZIGARTIGES BAUERNHAUS IN LENGNAU: 10-ZIMMER AUF 262 M² WOHNFLÄCHE

Renoviertes Anwesen mit zwei charmanten Wohnungen, grosszügigen Nebengebäuden und traumhafter ländlicher Umgebung – ideal für Wohnen und Investition

Verkaufspreis

CHF 1'599'000.–

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerligenstrasse 21, 6274 Eschenbach LU

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Lengnau	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	8
Impressionen	10
Über Immoanker	34
Disclaimer	36



ADRESSE

Vogelsang 235, 5426 Lengnau



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 1'599'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

262 m²



ZIMMER

10



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

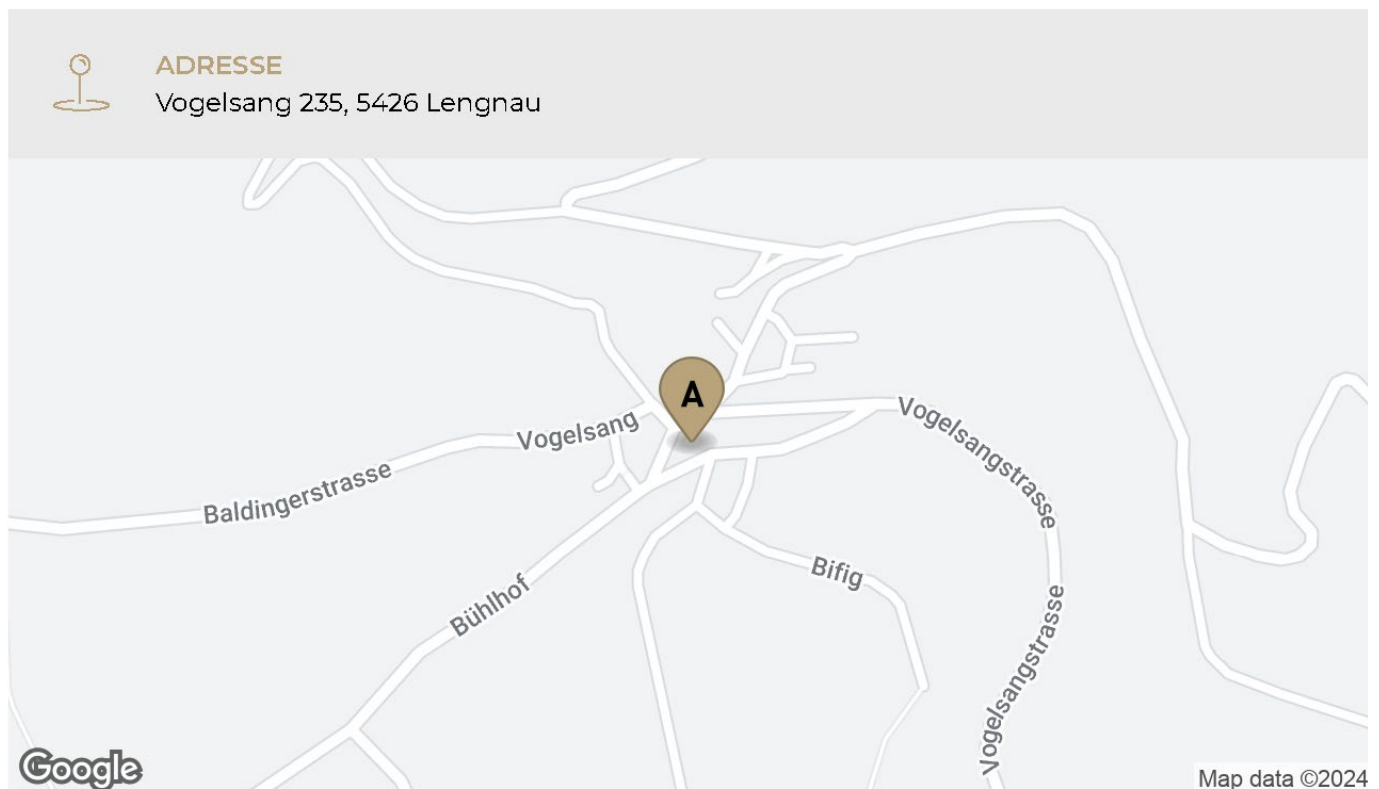
1'100 m²



REFERENZ-NR.

90

LAGE DER LIEGENSCHAFT

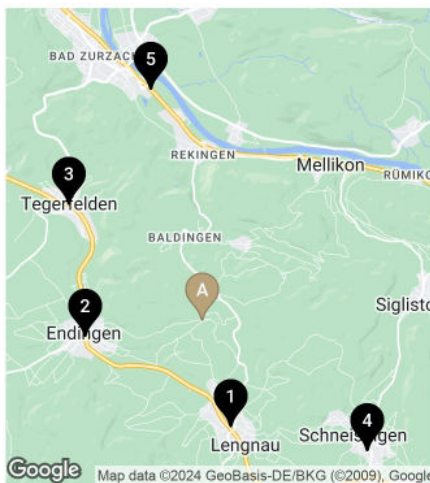


DIE INFRASTRUKTUR



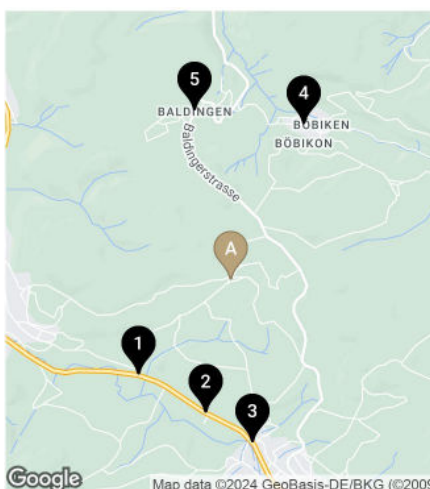
Schulen und Ausbildungsstätten

	🚶	🚲	🚗
1 Kindergarten Sonnenrain 2 km	36'	8'	4'
2 Kindergarten und Primarschule... 2.3 km	37'	8'	4'
3 Schulhaus Dorf 2.3 km	37'	8'	4'
4 Schule Endingen 2.4 km	42'	10'	6'
5 Gemeindeschule 2.5 km	45'	11'	5'



Einkauf

	🚶	🚲	🚗
1 Volg 2.2 km	37'	8'	4'
2 Denner Partner 2.3 km	37'	8'	4'
3 Volg Tegerfelden 3.5 km	68'	18'	8'
4 VOLG Schneisingen mit Postag... 4.2 km	75'	21'	9'
5 APERTO Bad Zurzach 4.7 km	93'	25'	10'



Öffentlicher Verkehr

	🚶	🚲	🚗
1 Endingen, Israelit. Friedhof 1.3 km	18'	4'	2'
2 Lengnau AG, Gewerbegebiet 1.3 km	28'	6'	3'
3 Lengnau AG, Untere Lengnau 1.6 km	27'	8'	4'
4 Böbikon, Schulhaus 1.7 km	39'	15'	6'
5 Baldingen, Mitteldorf 1.7 km	38'	14'	4'

DIE GEMEINDE LENGNAU

5426 Lengnau AG liegt im Bezirk Zurzach, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Lengnau (AG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.9% pro Jahr auf 2'866 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 11.6% (Kanton: 11.7%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +25.6% verändert (Kanton: +22.1%).

BESCHREIBUNG

Dieses charmante Bauernhaus bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, ländliches Leben mit modernem Komfort zu verbinden. Das Anwesen umfasst zwei Wohnungen (2009 komplett renoviert) sowie mehrere grosszügige Nebengebäude, darunter ein grosser Stall und eine Werkstatt.

Mit insgesamt ca. 262 m² Wohnfläche, diversen Nebenräumen, Doppelgaragenbox und zahl-reichen Aussenparkplätzen ist dieses Objekt perfekt für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geeignet.

1. Wohnung - 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, barrierefrei, ca. 124 m² Wohnfläche

Die erste Wohnung im Erdgeschoss beeindruckt mit einem grosszügigen Eingangsbereich, der Platz für eine praktische Garderobe bietet. Der helle Fliesenboden und die Holzdecke mit offenen Sichtbalken oder speziellen Deckenpaneelen aus Holz schaffen eine warme Atmosphäre.

Im sonnigen Wohnzimmer sorgt ein traditioneller Kachelofen für wohlige Wärme im Winter. Der Wohnbereich bietet zudem direkten Zugang zur grossen, ruhigen Terrasse mit Sonnenstore.

Die Küche besticht durch eine helle Gestaltung, eine Granitsteinarbeitsfläche und Schränke in weisser Holzoptik. Sie bietet viel Stauraum und Platz für eine kleine Sitzecke zum Frühstück.

Die Schlafzimmer sind hell und verfügen über Fenster, die viel natürliches Licht hereinlassen, sowie offene Sichtbalken und Holzdecken.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche, hellen Fliesen und hochwertigen Sanitär-einrichtungen ausgestattet. Zwei zusätzliche Zimmer bieten Flexibilität als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die sonnige, grosse Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Der Hauswirtschaftsraum bietet Platz für Tumbler und Waschmaschine sowie zusätzlichen Stauraum.

2. Wohnung - 5.5 Zimmer im Obergeschoss, ca. 138 m² Wohnfläche

Die zweite Wohnung im Obergeschoss empfängt Sie mit einem charmanten Eingangsbereich, der durch eine helle Holzdecke und offene Sichtbalken besticht. Der helle Plattenboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und sorgt für ein einladendes Ambiente. Im sonnigen Wohnzimmer können Sie sich in einer gemütlichen Couchecke entspannen.

Die offene Küche mit Essbereich ist mit einer Granitsteinarbeitsfläche und hellen Schränken in Holzoptik ausgestattet. Hochwertige Küchengeräte von V-Zug und Miele sowie viel Stauraum runden das Angebot ab. Ein Schwedenofen im Essbereich sorgt für gemütliche Wärme und eine einladende Atmosphäre im Winter.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie oberhalb der Küche, die aktuell als Büro genutzt wird und zusätzliches Ausbaupotenzial bietet. Das Hauptschlafzimmer ist sonnig und lichtdurchflutet, mit offenen Sichtbalken und einem Parkettboden.

Das Badezimmer ist mit hellen Fliesen, einer Badewanne mit integrierter Dusche, WC, Lavabo und Spiegel ausgestattet. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro. Und ein weiterer offener Raum ohne separate Trennung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Wellnessbereich oder Fitnessraum.

Zusätzliche Details

- Mehrere Nebenräumlichkeiten: grosser Stall/Scheune, Werkstatt, diverse Nebenräume
- 8 Aussenparkplätze und 1 Doppelgaragenbox
- Die Wohnungen wurden 2004 komplett renoviert, laufend kleinere Renovationen, 2019 wurde eine neue Luftwärmepumpe installiert
- Vollvermietet, ideale Investitionsmöglichkeit (aktuell 45'000 Fr. jährliche Nettomieteinnahmen)

Trotz der ländlichen Umgebung bietet Lengnau eine gute Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten geniessen – die Ruhe des Landlebens und die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein vielseitiges und charmantes Anwesen in einer begehrten Lage zu erwerben. Ob als Eigenheim, Investitionsobjekt oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – dieses Bauernhaus bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Dalyan Yorulmaz, Tel. 044 578 48 30, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren. Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!



044 578 48 30



DALYAN

Yorulmaz



DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'599'000.–
Nebenkosten	CHF 14'000.– / Jahr

ZUSATZANGEBOTE

1 x Doppelgarage	Inklusiv
------------------	----------

FLÄCHEN

Nettowoohnfläche	262 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Grundstücksfläche	1'100 m ²
Balkonfläche	30 m ²
Gebäudevolumen	4'863 m ³

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Cheminée
- ☑ Garage
- ☑ Gepflegt
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kachelofen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Ruhig
- ☑ Tumbler
- ☑ Virtuelle Besichtigung
- ☑ Waschmaschine

ECKDATEN

Referenz-Nr.	90	Etagen	3
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Zustand	Gepflegt
Zimmer	10	Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Nasszellen	4	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Anzahl Wohneinheiten	2		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung








Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND

 Küche	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Badezimmer	★ ★ ☆ ☆ Normal	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fußboden	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Fenster	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten
 Mauerwerk	★ ★ ☆ ☆ Standard	★ ★ ☆ Gut in Stand gehalten

IMPRESSIONEN

Umgebung



Eingang



Vogelperspektive



Essbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Nasszelle



Nasszelle



Wohnzimmer



Nebenzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Nasszelle



Balkon



Balkon



Balkon



Terrasse



Terrasse



Dachzimmer



Estrich



Grotto



Grotto



Keller



Nasszelle



Garage



Umgebung

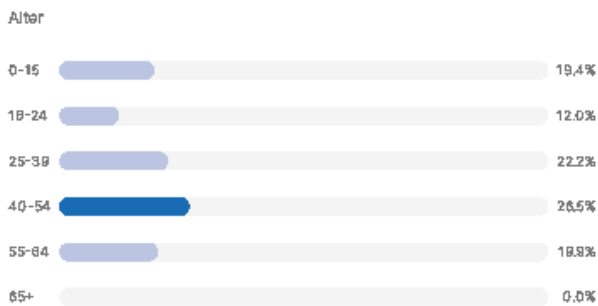


Sozio-Ökonomie

Gebiet: Zurzach (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

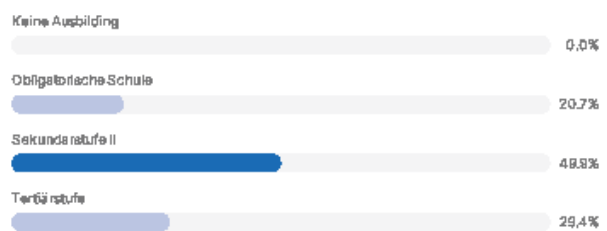
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

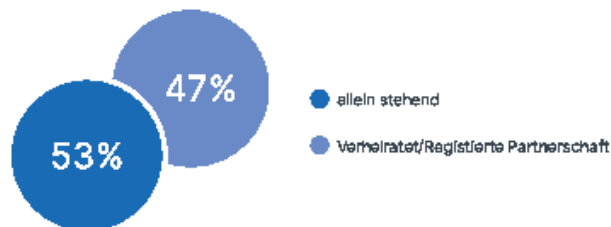
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+0.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Zurzach (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
35'041 **+5.1%**

Bevölkerung

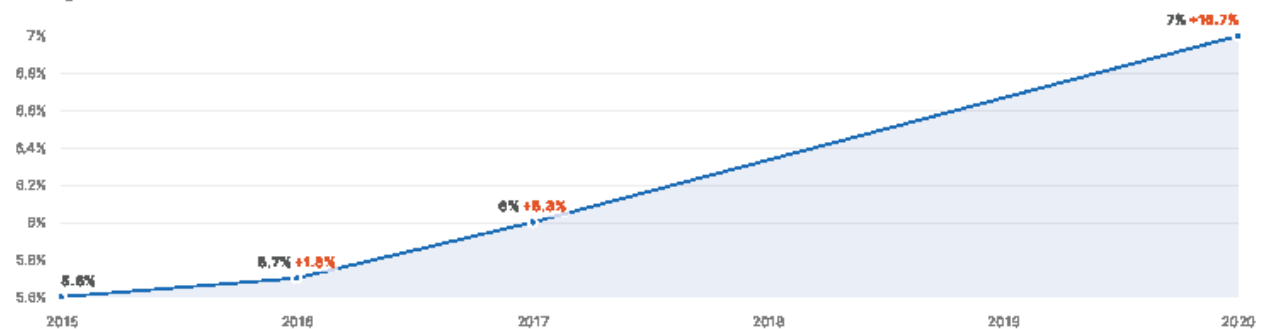


Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
7% **+1.4%**

Bewertung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

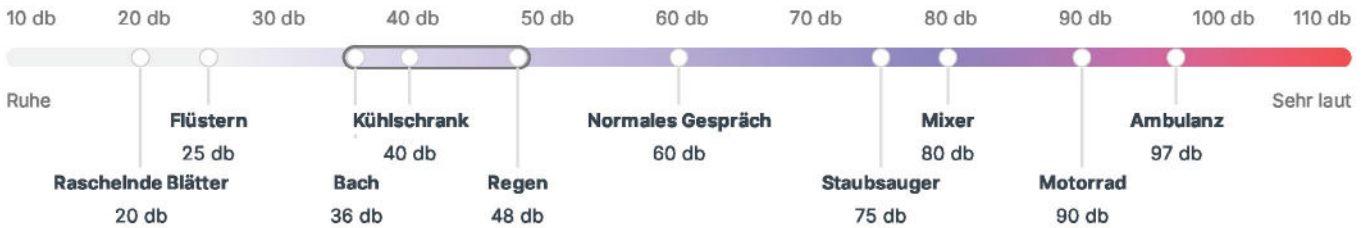
3.6

Mittlerer Geräuschpegel

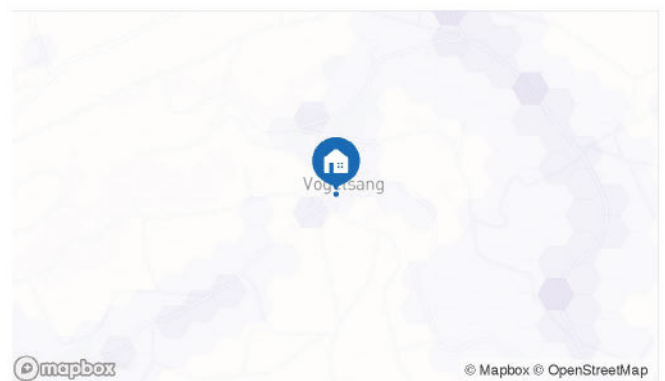
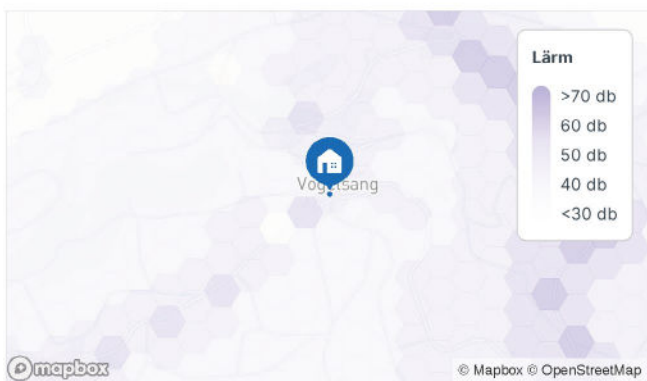
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste große Straße: 564 m

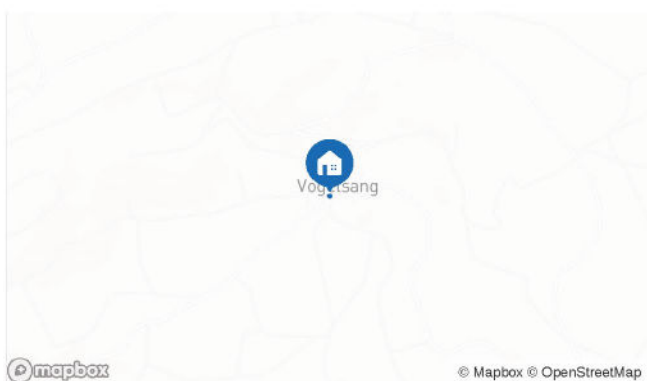
Nächste Zuglinie: 3.3 km



Straßengeräusche



Zuggeräusch



Umwelt > Aussicht

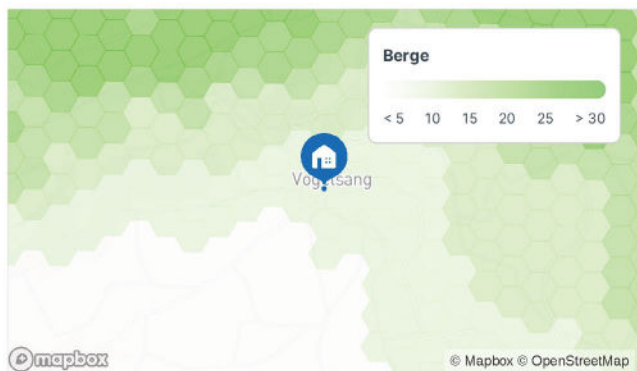
3.5

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

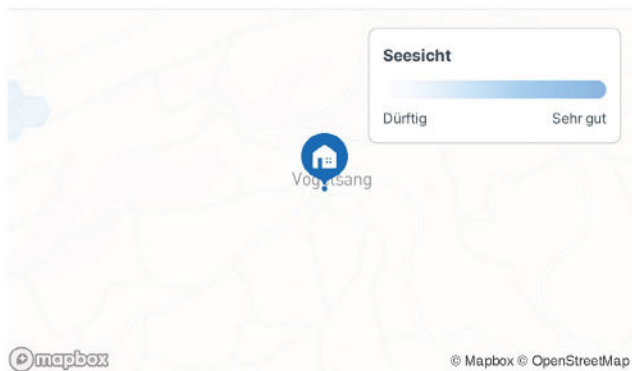
Hangneigung: 5°

Berge

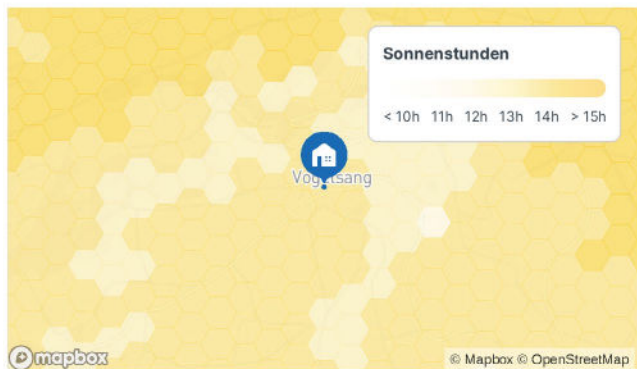


Berge 6

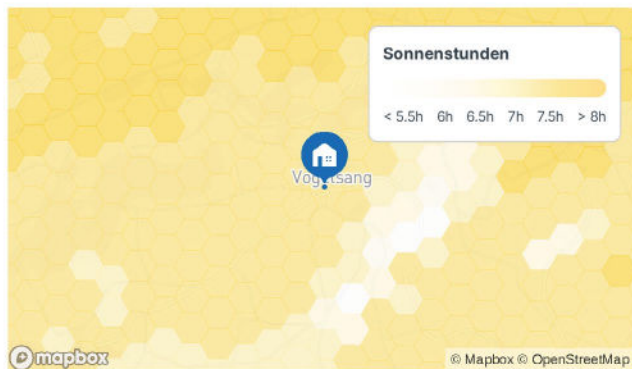
Seesicht



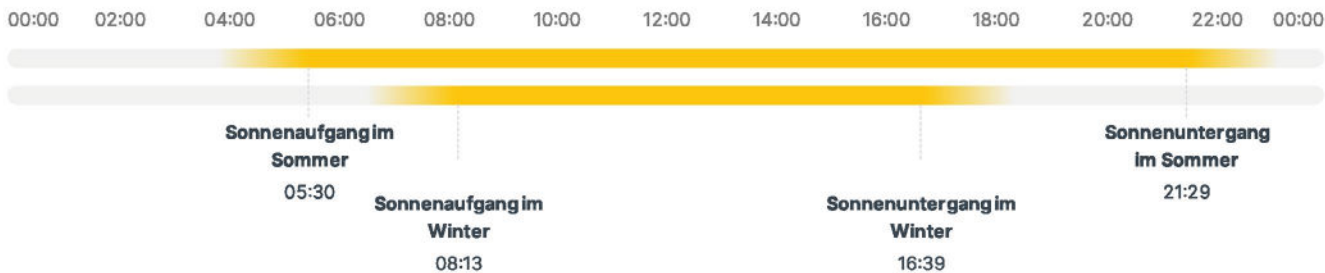
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 14h



Sonnenstunden im Winter 8h



Umwelt > Immissionen

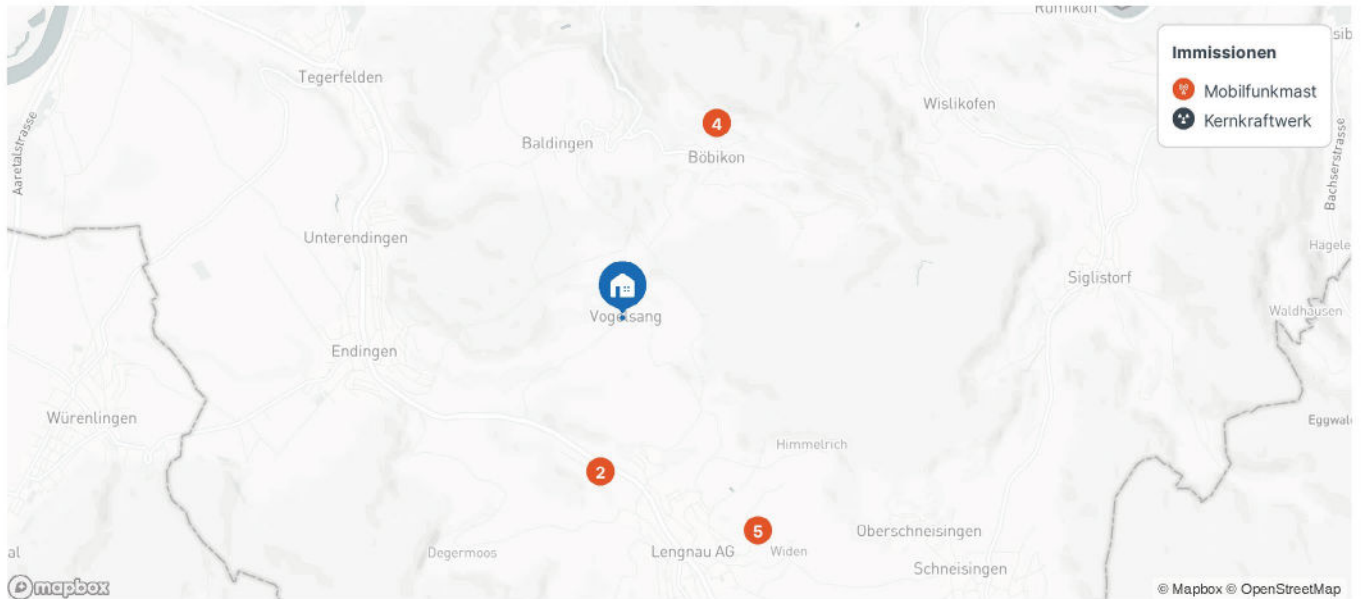
1.9

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 71 km



 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 1.4 km



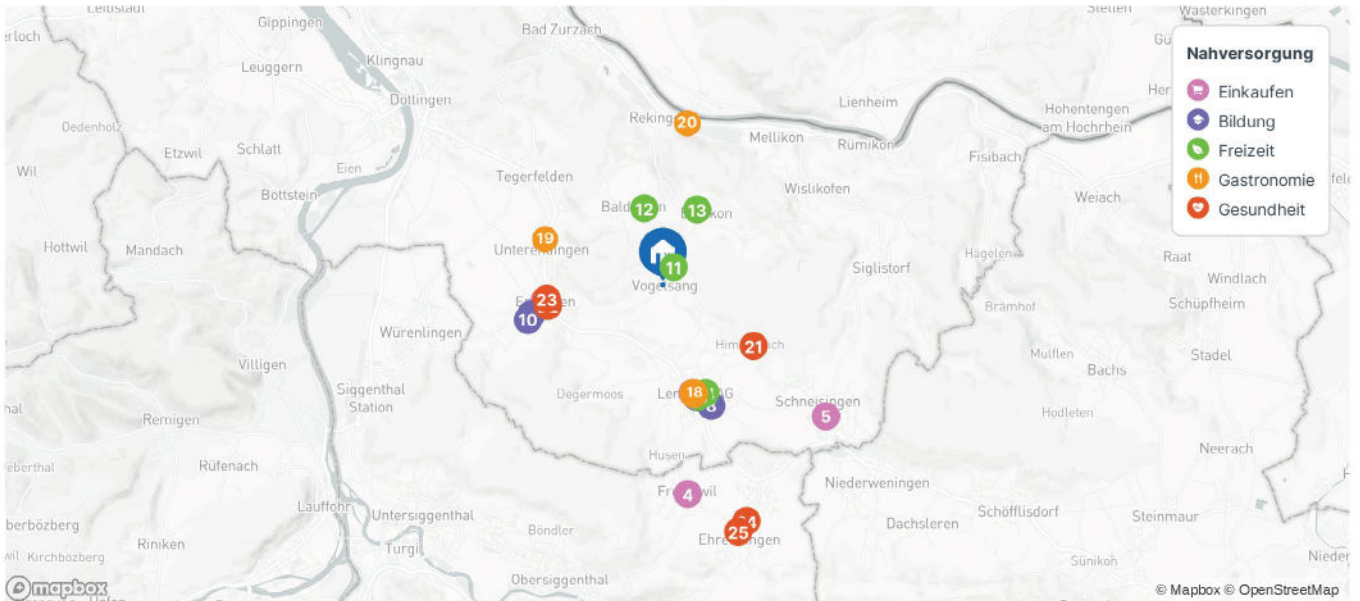
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	1.4 km
2	Mobilfunkmast	1.4 km
3	Mobilfunkmast	2 km
4	Mobilfunkmast	2 km
5	Mobilfunkmast	2.3 km

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Beznau	71 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	12.5 km
	Kernkraftwerk Gösgen	33 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	102 km

Nahversorgung



2.7 Einkaufen

1	Volg	2.2 km
2	Denner Partner	2.4 km
3	Volg	2.4 km
4	Dorfladen (maxi)	4.2 km
5	Volg	4.2 km

2.3 Bildung

6	Kindergarten und Primarsch...	2.3 km
7	Schule	2.3 km
8	Rietwiese	2.6 km
9	Primarschule Endingen	2.7 km
10	Bezirksschule Endingen	2.8 km

3.1 Freizeit

11	Sport	450 m
12	Sport	1.6 km
13	Sport	1.7 km
14	Sport	2.3 km
15	Sport	2.3 km

1.1 Gastronomie

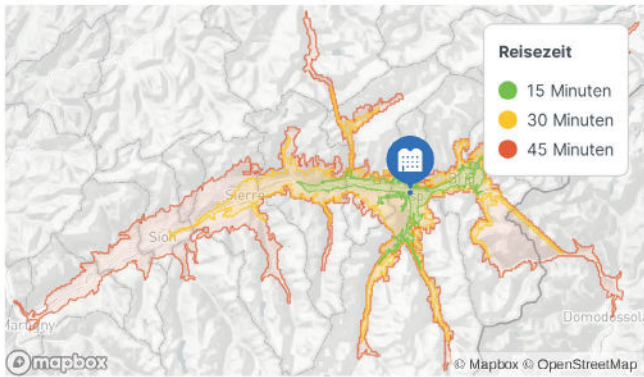
16	Carpaccio	2.2 km
17	Schmitte	2.2 km
18	Nix in der Krone	2.2 km
19	De Finibus Terrae	2.5 km
20	Bahnhof	3.3 km

2.5 Gesundheit

21	Tierarzt	2.2 km
22	Tierarztpraxis Rüdiger	2.3 km
23	Surbtal-Apotheke	2.4 km
24	Praxis am Lägern	5 km
25	Tierarztpraxis Zur Lägern	5.1 km

Erreichbarkeit

Auto

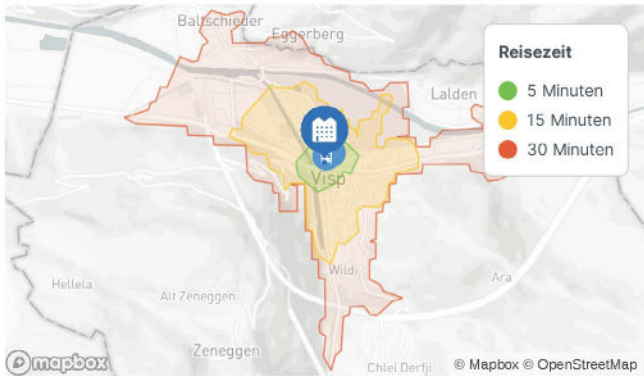


Autobahnauffahrt Überwurtunnel Vispताल 1.5 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 36 Einkaufen
- 🎓 31 Bildung
- 🍽️ 141 Gastronomie
- 🏥 22 Gesundheit
- 🕒 189 Freizeit

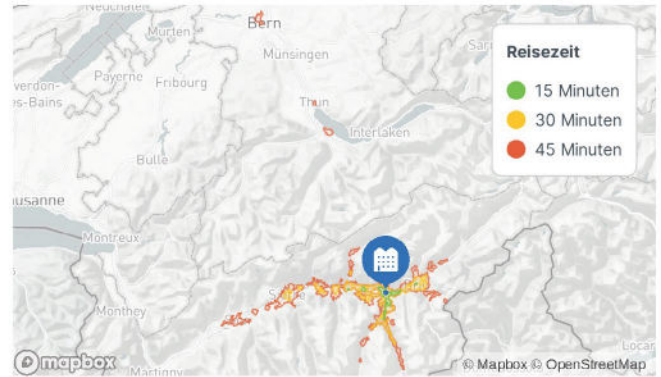
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 7 Einkaufen
- 🎓 6 Bildung
- 🍽️ 27 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 23 Freizeit

Öffentlichen Verkehr BETA



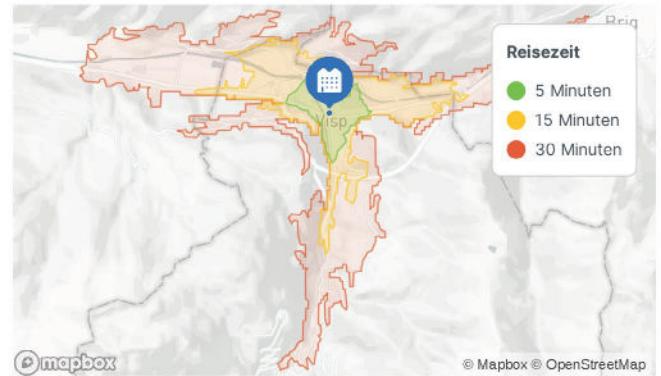
🚆 Bahnhof Visp 169 m

🚌 Bus Visp Bahnhof Süd 106 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 16 Einkaufen
- 🎓 10 Bildung
- 🍽️ 58 Gastronomie
- 🏥 7 Gesundheit
- 🕒 51 Freizeit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 11 Einkaufen
- 🎓 9 Bildung
- 🍽️ 31 Gastronomie
- 🏥 3 Gesundheit
- 🕒 33 Freizeit

Bauvorhaben

5 km Radius



1	Leichte Sanierung Einfamilienhaus Distanz: 21 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	2 Etagen 1 Wohnung
2	Fassaden- und Umgebungsgestaltung Distanz: 28 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	
3	Um- und Ausbau, Sanierung Wohnhaus Distanz: 35 m	Genehmigung beantragt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
4	Umbau Wohnhaus Distanz: 64 m	Bewilligt	Nicht-Wohngebäude	1 Wohnung
5	Sanierung eines Einfamilienhauses Distanz: 91 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	3 Etagen 1 Wohnung
6	Neubau / Ersatzbau eines Wohnhauses Distanz: 110 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
7	Abbruch Wohnhaus Distanz: 110 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung
8	Sanierung eines Einfamilienhauses Distanz: 718 m	Bewilligt	Wohnbau 1 Gebäude	1 Wohnung

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3 - FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5 - KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerschaft zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerschaft zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerschaft noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerschaft oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024