

Grosszügige 7½-Zimmer Doppelhaushälfte

Vogelsangstrasse 20
5426 Lengnau AG



Ortsbeschreibung

Lengnau

Gemeinde

Lengnau ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Zurzach des Schweizer Kantons Aargau. Sie liegt im Surbtal, in Luftlinie rund sieben Kilometer entfernt von der Grenze zu Deutschland. Der nächste Übergang nach Deutschland ist in Bad Zurzach, etwa 11 km von Lengnau AG entfernt; der wichtigste Übergang liegt in Koblenz AG etwa 15 km entfernt.

Verkehr

Lengnau liegt an der Hauptstrasse 17, die von Döttingen durch das Surbtal und das Wehntal nach Dielsdorf führt. Zwei Postautolinien erschliessen das Dorf: Von Tegerfelden nach Baden und von Döttingen nach Niederweningen. Beim Bahnhof Niederweningen besteht Anschluss an die Linie S5 der S-Bahn Zürich.

Wirtschaft

In Lengnau gibt es gemäss Betriebszählung 2008 rund 950 Arbeitsplätze, davon 12% in der Landwirtschaft, 38% in der Industrie und 50% im Dienstleistungssektor. Mehr als die Hälfte der Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in den umliegenden Gemeinden und vor allem in der Region Baden.

Schulen

Die Schule verfügt über schulergänzende Tagesstruktur welche von allen Kindern genutzt werden kann, welche in Endingen oder Lengnau wohnen und/oder den Kindergarten, die Primarschule oder die Oberstufe besuchen. Die Ferienbetreuung steht allen Kindern im schulpflichtigen Alter aus der Region zur Verfügung. Weiter verfügt Lengnau über eine Spielgruppe, eine Kinderkrippe, drei Kindergärten und vier Schulhäuser für Primarschule, Sekundarschule und Realschule. Die Bezirksschule kann in Endingen besucht werden. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.



Einkaufsmöglichkeiten

Im Dorf finden Sie zwei Lebensmittelgeschäfte, eine Bäckerei und der Volg, in welchem sich auch die Postagentur befindet. Die Raiffeisenbank, eine Arztpraxis, eine Gärtnerei sowie drei Restaurants und drei "Besenbeizen" haben sich auch in Lengnau niedergelassen.

Freizeit

Nebst einer Mehrzweckhalle, bietet sich die Sporthalle mit Aussenanlagen für den Sportbetrieb der diversen Vereine an. Auch gibt es in der Gemeinde verschiedene Wanderrouten wie zum Beispiel die neue 6 – Gemeinden Wanderung sowie den Jüdischen Kulturweg. Weiter führt das Dorfmuseum regelmässig Ausstellungen und Vorträge durch.

Bevölkerung

Am 31. Dezember 2017 lebten 2'747 Menschen in Lengnau.

Steuerfuss

Der aktuelle Steuerfuss beträgt zurzeit 106%.

Wenn Sie noch mehr über Lengnau erfahren möchten, steht Ihnen unter www.lengnau-ag.ch ein reiches Web-Angebot zur Verfügung.



Willkommen im neuen Zuhause





Wichtige Daten im Überblick

Objekt-Art	Doppelhaushälfte
Grundstückgrösse	480 m ²
Kubatur	1'164 m ³
Baujahr	1990
Netto Wohnfläche	245 m ²
Nutzfläche	310 m ²
Bad	1
Dusche	1
Toiletten	3
Anzahl Schlafzimmer	5
Büro/Schlafen im UG	1
Wohnzimmer	1
Heizung	Wärmepumpe Luft-Wasser
Fenster	Doppel-Holz-Isolierverglasung mit Aussenfenster (Ortsbild)
Bodenbeläge	Diverse
Extras	Pool, Zentralstaubsauger, Warmluft- cheminée
Parkplätze in der Einstellhalle	4 können einzeln zu je 38'000 erworben werden

Kaufpreis

CHF 998'000

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die der Verkäufer uns zur Verfügung gestellt hat. Eine Gewähr für deren Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Mehr Information Online

Fotografieren Sie den rechts stehenden QR-Code. Mit einem Klick verfügen Sie über sämtliche Informationen dieser Broschüre auf Ihrem Smartphone.





Eingangsbereich



Küche





Essplatz



Steingarten

Objektbeschreibung

Vogelsangstrasse 20

Sind Sie auf der Suche nach einem gepflegten Wohnsitz in einem freundlichen, ruhig gelegenen Quartier? Dann ist diese Doppelhaushälfte an zentraler Lage in Lengnau das perfekte Objekt für Sie. Es überzeugt vor allem durch die Grösse und die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten, die komplett neu gestrichen wurden.

Das Familienhaus mit durchdachtem Raumkonzept, wurde 1990 erbaut und durch regelmässige Investitionen, auf einen guten Standard gebracht. Dadurch befindet sich das Haus in sehr gepflegtem Zustand. Diese eindrucksvolle Liegenschaft mit 8.5 Zimmern verteilt auf 245 m² Wohnfläche, präsentiert sich in zeitlosem Design. Das Herzstück der Liegenschaft ist das Erdgeschoss, mit dem grosszügigen Cheminée- und Essbereich, sowie der halboffenen Küche und dem angrenzenden, sonnigen Wohnbereich. Dieser lässt sich auf der Süd- und Westseite komplett öffnen und bietet einen schönen Blick auf den liebevoll angelegten Garten und den Pool. Auf dieser Etage befindet sich ausserdem der grosszügige Eingangsbereich, sowie das Gäste WC.

Die Raumaufteilung ist sinnvoll und familienfreundlich gestaltet. Eine Treppe führt Sie ins Obergeschoss. Hier befindet sich die erste Schlafebene mit 3 Schlafzimmern, das grösste davon mit eigenem Balkon, sowie einer Nasszelle mit Dusche. Über eine weitere Treppe erreichen Sie die zweite Schlafebene, wo ein weiteres, grosses Schlafzimmer, ein grosses Bad mit Badewanne, sowie ein Dachzimmer und der Estrich untergebracht sind.

Nicht zu vergessen, das geräumige Untergeschoss. Dieses können Sie nicht nur von innen sondern auch von aussen erreichen. Daher eignen sich diese Räume auch zum arbeiten. Hier haben Sie genügend Platz für Allerlei. Neben dem Technikraum mit der Wärmepumpe, befinden sich der Naturkeller, die Waschküche und der Luftschutzraum hier. Aber auch ein beheizter Raum ist vorhanden, der als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, sowie ein grosser Hobbyraum.

Vier Autoabstellplätze runden dieses Angebot ab und können einzeln für je CHF 38'000 erworben werden.

Zusammenfassung

245 m² Nettowohnfläche – 1 Dusche – 1 Bad – 1 Gäste Toilette – 5 Schlafzimmer – 1 Büro – Hobbyraum – Wohnzimmer – diverse Kellerräume – Wärmepumpe Luft-Wasser mit Bodenheizung – Zentralstaubsauger – Warmluft-Cheminée – Einbauschränke – ISDN und TV Anschlüsse – Estrich – 2-fach isolierverglaste Holzfenster mit Aussenfenster (Ortsbild) – Garten – Pool – Balkon – 4 Autoabstellplätze – Besucherparkplätze

Einer Familie mit Platzbedarf bietet diese charmante Liegenschaft viel Freiraum für die Kinder zum Spielen und genug Platz zum entspannen. Brauchen Sie ein Haus wo Sie nicht nur wohnen sondern auch arbeiten können? Das ist in dieser Liegenschaft durchaus möglich.

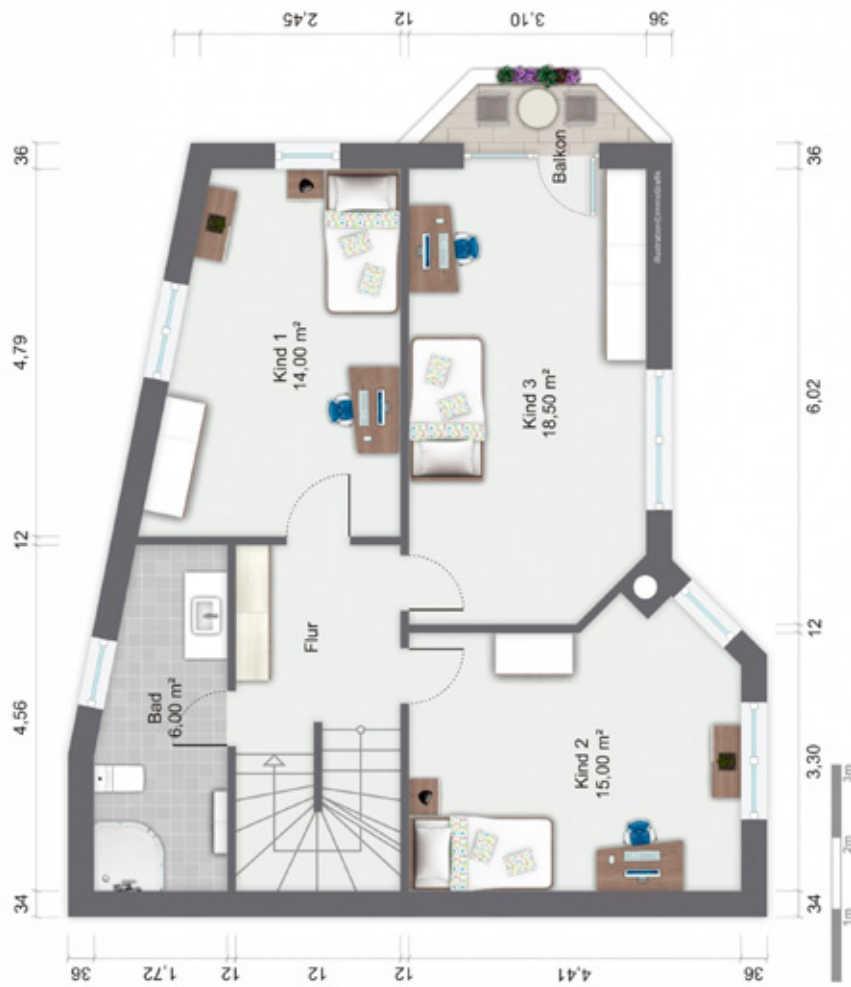
Grundrissplan

Erdgeschoss



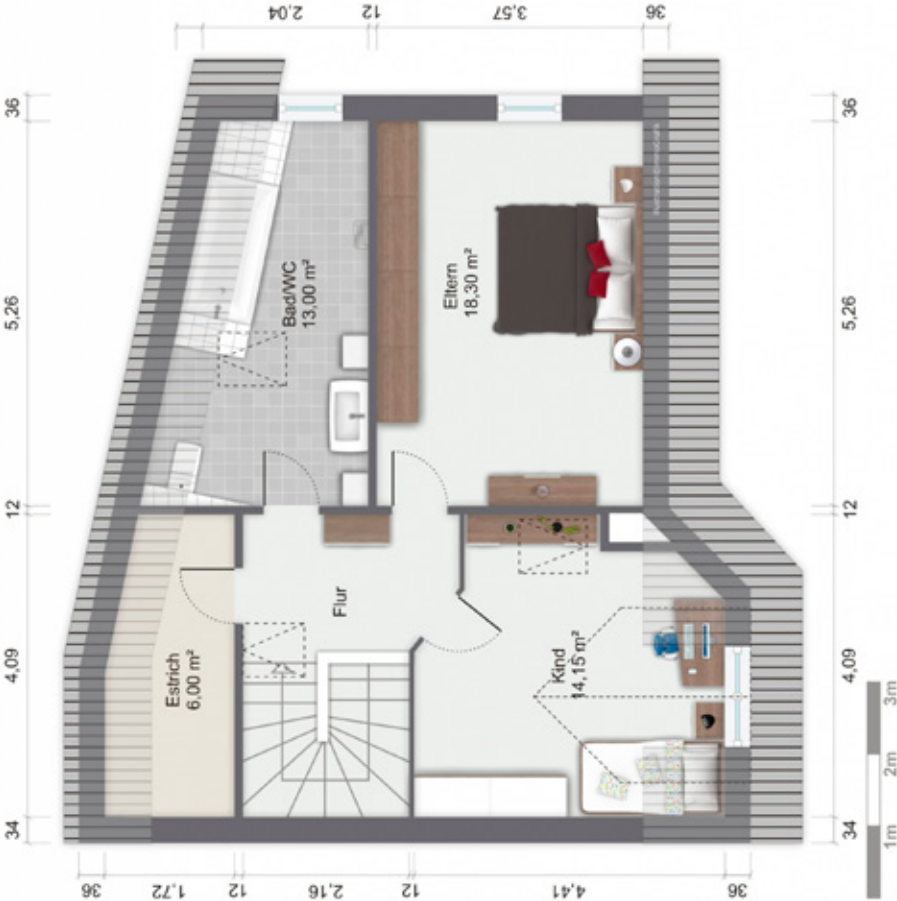
Grundrissplan

1. Obergeschoss



Grundrissplan

2. Obergeschoss



Grundrissplan Untergeschoss





Garten mit Pool



Sitzplatz







Schlafzimmer 1 im OG



Zimmer 2 im OG



Dusche im OG



Dusche im OG



Gäste WC im EG



Zimmer 3 im OG



Zimmer im DG



Bad im DG



Bad im DG



Büro/Schlafzimmer im UG



Weinkeller mit Klimagerät



Luftschutzkeller



Hobbyraum



Waschküche



Wintergarten



Wintergarten

Offertcharakter

Alle Angaben erfolgen unverbindlich und freibleibend und dienen der allgemeinen Information. Gültig sind die vor Ort angetroffenen Gegebenheiten und die effektiven Abmessungen. Wir sind bestrebt um einwandfreie und korrekte Angaben, können aber für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Konstruktive Bauteile

Mauerwerk, Decken, Dachkonstruktion und haustechnische Installationen, welche nicht frei zugänglich sind, können von uns in Bezug auf deren Zustand, eventuell vorhandenen Mängeln oder Schäden, nicht beurteilt werden.

Verkaufsabwicklung

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages wird eine Anzahlung von CHF 30'000.– fällig. Der Rest wird bei Eigentumsübertragung fällig.

Kaufvertrag

Die Kosten des Notariates, des Grundbuchamtes und des Schuldbriefes werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer getragen.

Maklerkommission

Die Maklerkommission wird durch die Verkäuferschaft bezahlt.



Kennen Sie den Wert Ihres Eigenheims?

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie ganz
unverbindlich und kostenlos.
Wir freuen uns auf ein erstes Gespräch.

Kontaktieren Sie uns.

Marisol Garcia

Mobile 079 404 43 01
marisol@garcia-immobilien.ch



Laura Garcia

Mobile 079 284 34 34
laura@garcia-immobilien.ch

