

Bauernhaus mit Ausbaupotential an
sonniger und ruhiger Lage am
Klingnauer Stausee

2016.16.2

Auszug per 19.01.2017

CH-5316 Leuggern

CHF

520'000.-



Objektbeschreibung

Das Bauernhaus mit Scheune, Anbau und Gartenhaus befindet sich in Leuggern, an ruhiger und sonniger Wohnlage, angrenzend an die Landwirtschaftszone und den Stausee Klingnau.

Das Haus wurde 1845 erbaut und später in diversen Um- und Anbauphasen erweitert und renoviert.

Im EG des Wohnhauses befindet sich eine 2-Zimmerwohnung mit grosser Stube mit Kachelofen und Einbauschränk. Die Wohnküche verfügt über einen Holzherd, einen Elektrobackofen mit Herdplatten und die Einfeuerung des Kachelofens. Das zweite Zimmer kann als Esszimmer oder Büro genutzt werden. Zur Einheit gehört eine Dusche, WC mit Lavabo. Die Wohnung befindet sich im Umbau.

In die renovierte 3-Zimmerwohnung im OG des Wohnhauses gelangen sie über einen gedeckten Eingang. Das Wohnzimmer mit Riemenparkett beherbergt einen Kachelofen. Im Schlafzimmer steht ein Einbauschränk mit Malerei. Zur Küche gehört ein Esszimmer mit Ausgang in die Laube. Die Nasszelle mit Dusche, WC und Lavavabo wurde renoviert.

Objektyp	Bauernhaus
Baujahr	1845
Verfügbarkeit	Ab sofort
Nettowohnfläche	600 m ²
Bruttowohnfläche	730 m ²
Grundstückfläche	1'221 m ²
Zustand	in Renovation

Ihre Ansprechpartnerin **Marlise Lisa Raschle**, +41 79 420 91 11

Objektbeschreibung

Eine weitere 3-Zimmerwohnung befindet sich im OG der ehemaligen Scheune. Die Wohnung mit Vorraum verfügt über ein Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Schwedenofen und eine Küche, sowie eine Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo.

Im Obergeschoss des Anbaus befindet sich eine 2-Zimmerwohnung, mit Wohnzimmer mit Kochnische, einem Schlafzimmer und einer kleinen Nasszelle mit Dusche und WC. Die Behausung ist über die Laube zugänglich.

Das Dachgeschoss könnte zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden.

Im Untergeschoss befindet sich der Gewölbekeller und die Heizung mit Tankraum, die still gelegt wurde.

Die Garage im Anbau bietet Platz für zwei Autos. Diese wird als Werkstatt genutzt. Weitere Fahrzeuge können im Tenn abgestellt werden.

Die Scheune und der Stall dienen als Werk- und Lagerräume.

Der Scheunenanbau zwischen Stall und Gartenhaus beherbergt einen Pizzaofen und eine Sauna.

Etwas Besonderes ist das lichtdurchflutete Gartenhaus auf derselben Parzelle. Davor liegt ein Gartenteich und hohe Birken spenden im Sommer kühlen Schatten.

Bauweise

Die Liegenschaft wurde in Massivbauweise mit Wänden aus Bruchstein-, Kalksandstein- und unverputztem Backsteinmauerwerk sowie Holzständerbauweise erbaut und bietet so eine urchige Atmosphäre. Eine Holzbalkenanlage befindet sich im EG und OG. Das Satteldach mit Ziegeleindeckung ist teilweise isoliert.

Die Wasseraufbereitung erfolgt mittels Elektroboiler. Die Wohnungen werden mit Holzfeuerung in Kachelöfen und Schwedenöfen beheizt.

Die Fenster sind 2-fach, respektive 3-fach verglast. In der Laube sind die Fenster einfach verglast.

Zustand

Die Liegenschaft wurde 1845 erbaut und später in diversen Phasen renoviert sowie erweitert.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist im Allgemeinen gut. Für die Fertigstellung der 3-Zimmerwohnung im EG, für die Erweiterung der Estrichräume und die Renovation der Gebäudehülle sind Investitionen einzuplanen.

Objektbeschreibung

Potential

Die Grundstücksfläche beträgt 1221 m² und wurde nicht voll ausgenutzt. Dadurch bieten sich Erweiterungsmöglichkeiten. Objektbezogen besteht die Möglichkeit eines Dachausbaus.

Projektierung

Es besteht ein Bauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit acht Parkplätzen, sowie einem zusätzlichen Einfamilienhaus. Dieses Projekt würde von der Gemeinde bewilligt.

Gartenhaus

Das isolierte Gartenhaus mit grossem Frontfenster und viel Licht wurde 2005 erbaut und wird als Atelier genutzt.

Zusätzliche Parzelle

Die Parzelle Kath. Nr. 300, welche zum Objekt gehört, misst 776m² und liegt auf der gegenüberliegenden Quartierstrassenseite in der Landwirtschaftszone.

Dieses Stück Land wird als Wiese und Baumgarten bewirtschaftet. Dank dem direkten Standort am Stausee lädt es zum Entspannen und Verweilen ein.

Gemeinde

Leuggern liegt im Kanton Aargau, nahe der Mündung der Aare in den Rhein, unweit der Städte Baden, Brugg und Zurzach und hat rund 2'100 Einwohner.

Lage innerhalb der Ortschaft

Das Bauernhaus mit Ausbaupotenzial befindet sich am östlichen Rand des Dorfteils in einem Quartier, das vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Bauernhäuser besteht. Es grenzet an die Landwirtschaftszone und den wunderschönen Stausee Klingenau, wobei auch die Hochspannungsleitung in unmittelbarer Nähe zu erwähnen ist. Zum Objekt führt eine verkehrsarme Quartierstrasse.

Lage

Die direkte Lage am Stausee bietet ein Naherholungsgebiet mit Fauna und Flora und ist für jede Altersgruppe zugänglich. Geniessen Sie die Aussicht und die Ruhe auf den See. Ein weiterer Vorteil bietet die grenznahe Lage.

Objektbeschreibung

Infrastruktur

Im Zentrum, rund 15 Gehminuten vom Bauernhaus entfernt, befinden sich ein Spital, die Gemeindeverwaltung, Banken, Restaurants & Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Denner, Volg und weitere Handlungsbetriebe. Die Gemeinde Leuggern bietet ein reges Vereinslebens sowie ein Sportcenter.

Schulen

In 5 bis 10 Gehminuten erreichen Sie den Kindergarten und die Primarschule Leuggern. In einer Distanz von rund 2 Kilometer befinden sich weitere Schulen in den Nachbargemeinden.

Medizinische Versorgung

In der Gemeinde Leuggern befindet sich ein öffentliches Spital sowie weitere Ärzte.

Öffentlicher Verkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Bus verkehrt im Halbstundentakt und führt sie in 8 Minuten an den nächsten Bahnhof. In rund 30 Minuten erreichen sie Baden.

Detailbeschreibung

Objekt-Nr.	2016.16.2
Miete/Kauf	Kauf
Objektkategorie	Haus
Objektyp	Bauernhaus
Verfügbarkeit	Ab sofort
Zustand	in Renovation
Anzahl Wohnungen	4
Anzahl Etagen	2
Wärmeerzeugung	Holzfeuerung mit Kachel- und Schwedenöfen
Baujahr	1845
Gebäudevolumen	2'958 m ³ GVA
Nettowohnfläche	600 m ²
Bruttowohnfläche	730 m ²
Grundstückfläche	1'221 m ²
Parzellen-Nr.	413 / 300
Zone	Dorfzone
Verkaufspreis	CHF 520'000.-

Adresse

Stauseestrasse 54
5316 Leuggern

Ausstattung

- Balkon/Sitzplatz
- Garage
- Mit Gartenhaus
- Parkplatz

Bildergalerie



Abb. 01 Stausee Richtung Osten



Abb. 02 Stausee Richtung Norden

Bildergalerie



Abb. 03 Wohnzimmer mit Kachelofen der 2-Zi.-Wohnung EG Wohnhaus



Abb. 04 Wohnzimmer mit Kachelofen der 3-Zi.-Wohnung OG Wohnhaus

Bildergalerie



Abb. 05 Küche der 3-Zi.-Wohnung OG Wohnhaus



Abb. 06 Küche der 2-Zi.-Wohnung EG Wohnhaus

Bildergalerie



Abb. 07 Tenn/Schür



Abb. 08 Aussenansicht von Osten

Bildergalerie



Abb. 09 Westseite des Hauses



Abb. 10 Garten mit Gartenhaus und Anbau

Bildergalerie



Abb. 11 Aussicht aus der 3-Zi.-Wohnung OG Wohhaus



Abb. 12 Gartenhaus mit Teich

Standort



Distanzen

Öffentlicher Verkehr	0.65 km
Kindergarten	0.8 km
Primarschule	1.2 km

Kontaktperson

Auszug per 19.01.2017

Wir vermitteln Lebensraum zum
Wohlfühlen.

persönlich
professionell
engagiert
regional
individuell



Marlise Lisa Raschle

Raschle Immobilien
Maulackerstrasse 27
CH-8309 Nürensdorf
Tel. +41 44 888 77 70
info@raschle-immobilien.ch
www.raschle-immobilien.ch