



**LENZSTRASSE 39, 5734 REINACH**

## 7.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS MIT LAGERHALLE

Einmaliges Angebot für Wohnen und Arbeiten

### Objektart

Einfamilienhaus

### Verkaufspreis

CHF 1'800'000.–

### Verfügbar ab

Auf Anfrage

### Bruttowohnfläche

536 m<sup>2</sup>

### Zimmer

7.5

### Baujahr

1991

### Grundstücksfläche

2'152 m<sup>2</sup>

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 06 Infrastruktur
- 08 Beschreibung
- 09 Detailbeschreibung
- 11 Impressionen
- 33 Kontakt

Rotkorn Immobilien GmbH verfügt über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche - Erfahrung, die wir gerne zu Ihrem persönlichen Vorteil an Sie weitergeben. Mit unserer Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang bzw. Verkaufsvorgang offen und engagiert zu unterstützen.

### **Unsere Dienstleistungen:**

- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung
- Immobilienbewertung
- Liegenschaftsverwaltung
- Immobilienberatung
- Immobilienservice im Alter
- Virtuelle 3D-Touren
- Drohnenbilder
- Immobiliensuche
- Unterstützung bei der Finanzierung
- Abwicklung von allen Formalitäten

### **Wir freuen uns auf Sie!**

Ihr Immobilienmakler in der Schweiz.

## DIE GEMEINDE REINACH

Reinach im Kanton Aargau ist eine attraktive und lebendige Gemeinde im Wynental, die rund 9'750 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2024) ein hochwertiges Lebensumfeld bietet. Eingebettet in eine sanft hügelige Landschaft zwischen Aarau und Beromünster verbindet Reinach ländlichen Charme mit moderner Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit.

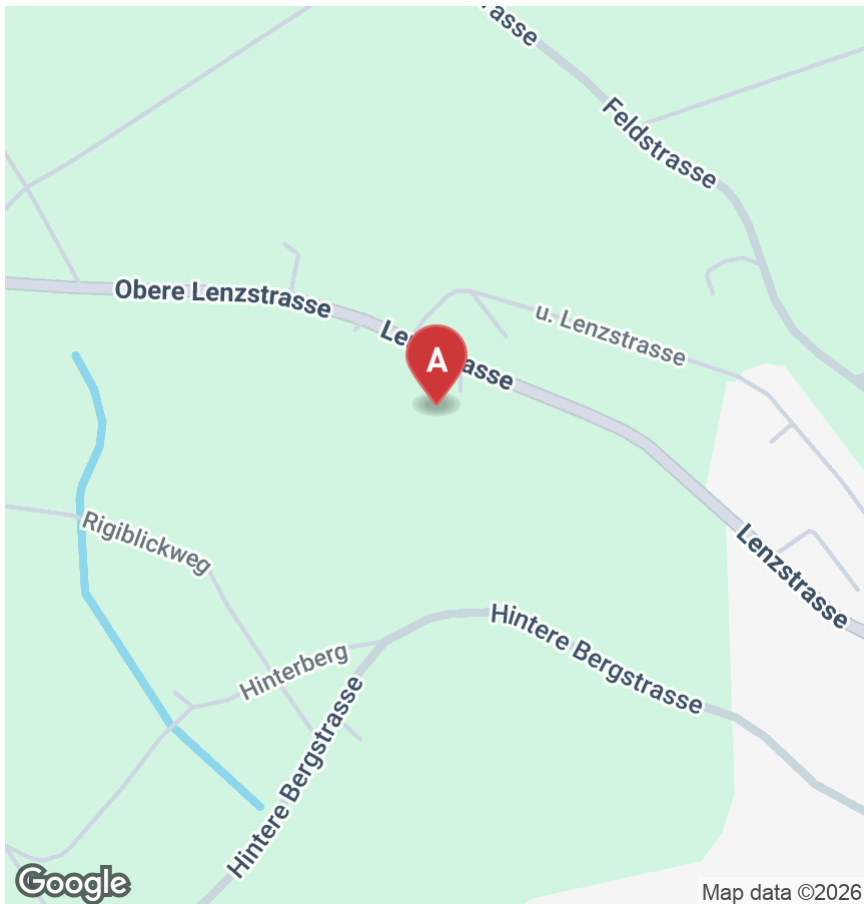
Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Mit dem Auto ist Reinach über die Hauptstrasse und die nahegelegene Autobahn A1 rasch erreichbar, und dank der Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) bestehen regelmässige Zugverbindungen nach Aarau und in die umliegenden Gemeinden. Auch das öffentliche Busnetz sorgt für gute Mobilität innerhalb der Region.

Reinach überzeugt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen. Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Primar- und Sekundarschule vor Ort sowie weiterführenden Schulen in der Umgebung.

Gegen 100 Vereine aus den verschiedensten Interessengebieten bieten eine grosse Auswahl an Freizeitbeschäftigungen und fördern das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde. Zudem verfügt Reinach über zahlreiche Freizeitanlagen, darunter verschiedene Sportanlagen, eine Dreifachturnhalle, Eishalle, Finnenbahn, Fussballplätze, Kinderspielplätze, eine Kleinkaliberschiessanlage, Tennishalle, Tennisplätze, den Vita-Parcours sowie den idyllischen Entenweiher.

Umgeben von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen bietet Reinach zudem viel Raum für Erholung und Naturgenuss. Die Gemeinde legt grossen Wert auf eine nachhaltige Entwicklung und ein attraktives Wohnum-

feld, was sie zu einem begehrten Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige macht.



### ADRESSE

Lenzstrasse 39  
5734 Reinach

### LAGE

Die Liegenschaft an der Lenzstrasse 39 befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnlage von Reinach (AG). Das Quartier ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, viel Grünraum und einer familienfreundlichen Umgebung. Besonders hervorzuheben ist, dass eine Seite des Grundstückes direkt an eine Landwirtschaftszone grenzt, was für eine naturnahe und zusätzliche Privatsphäre sorgt.

### Mikrolage & Umfeld

Das Grundstück liegt in einem ruhigen, wenig befahrenen Quartier. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und Grünflächen. Die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vermittelt ein ländliches Flair, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten der Gemeinde Reinach in wenigen Minuten erreichbar sind. Spazier- und Fahrradwege beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

### Verkehrsanbindung

Die Liegenschaft ist optimal an das Verkehrsnetz angebunden: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich in kurzer Gehdistanz, wodurch das Zentrum von Reinach sowie die Städte Aarau und Lenzburg bequem erreichbar sind. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten zur Hauptstrasse und zur Autobahn A1, was eine schnelle Verbindung in die Region und darüber hinaus ermöglicht.

### Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten

Das Zentrum von Reinach mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben ist nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Freizeitangebote liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

### **Freizeit & Erholung**

Reinach bietet ein vielfältiges Freizeitangebot: Gegen 100 Vereine aus den unterschiedlichsten Interessengebieten bereichern das Gemeindeleben. Zudem stehen zahlreiche Freizeitanlagen in der Umgebung zur Verfügung, darunter Sportplätze, Dreifachturnhalle, Eishalle, Finnenbahn, Kinderspielplätze, Tennishalle, Tennisplätze, Vita-Parcours und der idyllische Entenweiher.

### **Fazit**

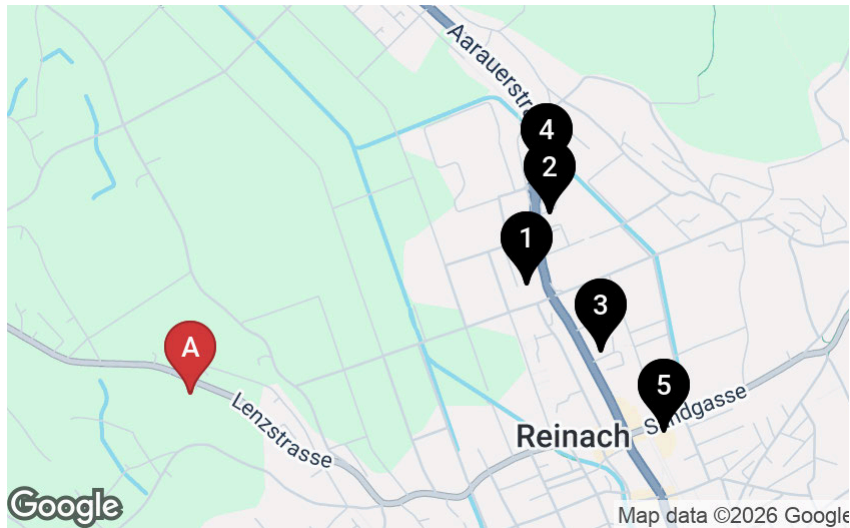
Die Lenzstrasse 39 kombiniert ruhiges, naturnahes Wohnen mit exzellenter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Lage an einer Landwirtschaftszone sorgt für offene Ausblicke und Privatsphäre – ein idealer Standort für Familien, Paare oder Berufstätige, die Lebensqualität, Ruhe und Erreichbarkeit schätzen.

## INFRASTRUKTUR



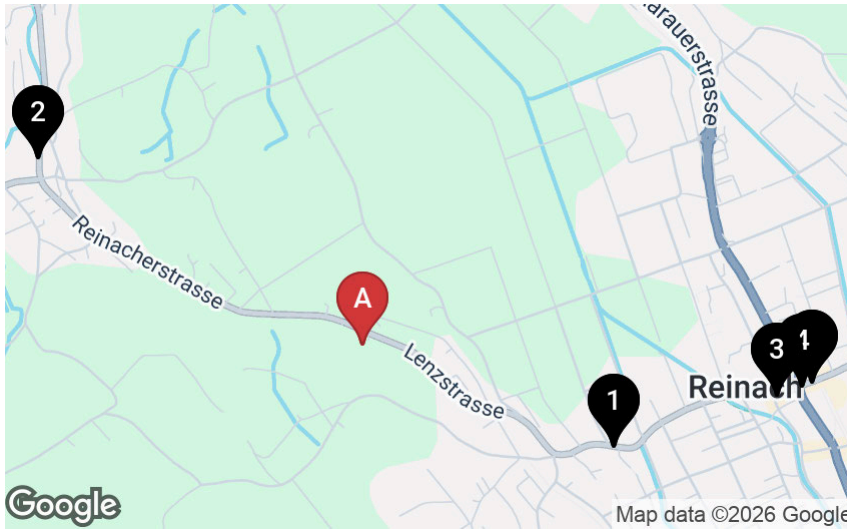
### SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1 Kindergarten	631 m	9'	2'	2'
2 Kindergarten Oberdorf	1.2 km	18'	5'	3'
3 Kindergarten Volta Ost	1.2 km	18'	4'	3'
4 Schule Breite	1.3 km	19'	4'	3'
5 Informatikschule Dätwyler	1.3 km	24'	6'	4'






### EINKAUF

1 ALDI SUISSE	1.1 km	25'	5'	4'
2 Lidl Schweiz	1.3 km	28'	7'	5'
3 OTTO'S Reinach	1.3 km	25'	6'	4'
4 Coop Pronto Shop mit Tankstelle Reinach	1.3 km	28'	7'	5'
5 Migros-Supermarkt - Reinach AG	1.5 km	23'	5'	4'



## ÖFFENTLICHER VERKEHR

				
1 Reinach AG, Sportanlagen	876 m	12'	3'	2'
2 Gontenschwil, Oberdorf	1.2 km	18'	6'	2'
3 Reinach AG, Alte Strasse	1.4 km	20'	4'	3'
4 Reinach AG, Hochhaus	1.4 km	21'	5'	3'
5 Reinach AG, Hochhaus	1.5 km	22'	5'	3'

## BESCHREIBUNG

### WOHNEN UND ARBEITEN IN NATURNAHER BESTLAGE

Dieses freistehende 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus positioniert sich als vielseitiges Gesamtkonzept für anspruchsvolle Eigennutzer mit Bedarf an zusätzlicher Nutzfläche. Eingebettet in eine ruhige, sonnige und naturnahe Umgebung mit eigenem Waldbestand, bietet die Liegenschaft ein hohes Mass an Privatsphäre, Lebensqualität und Entwicklungspotenzial.

Die Wohnbereiche überzeugen durch einen lichtdurchfluteten Innenausbau, einen interessanten und funktionalen Grundriss sowie eine durchgängige Ausrichtung ins Grüne. Grosse Fensterflächen schaffen eine offene, freundliche Wohnatmosphäre und ermöglichen eine attraktive Sicht in die umliegende Natur. Der direkte Zugang zum gepflegten Gartensitzplatz erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, gesellige Stunden und familienorientiertes Wohnen.

Ein wesentliches Differenzierungsmerkmal dieser Liegenschaft ist die integrierte Lagerhalle mit rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese verfügt über einen eigenen Empfangsbereich sowie Büroräumlichkeiten und eröffnet vielfältige Nutzungsszenarien – von Gewerbe, Dienstleistung bis hin zu stillen Nutzungen. Alternativ besteht die Option einer separaten Vermietung, wodurch sich zusätzliche Ertragspotenziale generieren lassen.

Der grosszügige Aussenbereich mit viel Grünfläche und angrenzendem Wald schafft ein ideales Umfeld für Familien mit Kindern und naturverbundene Bewohner. Die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr unterstreicht die hohe Wohnqualität und macht das Objekt zu einem nachhaltigen Rückzugsort mit gleichzeitig hervorragender Funktionalität.

### BESICHTIGUNG – DER ENTSCHEIDENDE EINDRUCK

So hochwertig eine Dokumentation auch ist – sie bleibt eine Momentaufnahme. Die tatsächliche Qualität, Raumwirkung und Atmosphäre einer Liegenschaft entfalten sich erst im persönlichen Erleben vor Ort.

Wir laden Sie daher ein, den nächsten Schritt zu gehen: Treten Sie mit uns in Kontakt und schlagen Sie uns ein bis zwei für Sie passende Termine vor. Da das Haus noch bewohnt ist, wird Ihr Terminvorschlag mit den Eigentümern abgestimmt; bei Bedarf unterbreiten wir Ihnen einen passenden Alternativtermin. Gerne koordinieren wir eine individuelle Besichtigung, abgestimmt auf Ihre zeitlichen Präferenzen.

## DETAILBESCHRIEB

### ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	7.5
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Etagen	3
Baujahr	1991
Zustand	Renovationsbedürftig
Raumhöhe	2.5 m
Parzellen-Nr.	3132
Zone	W2
Ausnützungsziffer	0.6
Hallenhöhe	3.7 m
Egid	1623265
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

### ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'800'000.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'142'000.–
Amtlicher Steuerwert	CHF 816'400.–
Eigenmietwert	CHF 14'915.–

### FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	536 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	251 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	285 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2'152 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	1'816 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	2'086 m <sup>3</sup>

## EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Garage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Renovationsbedürftig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine



## IMPRESSIONEN



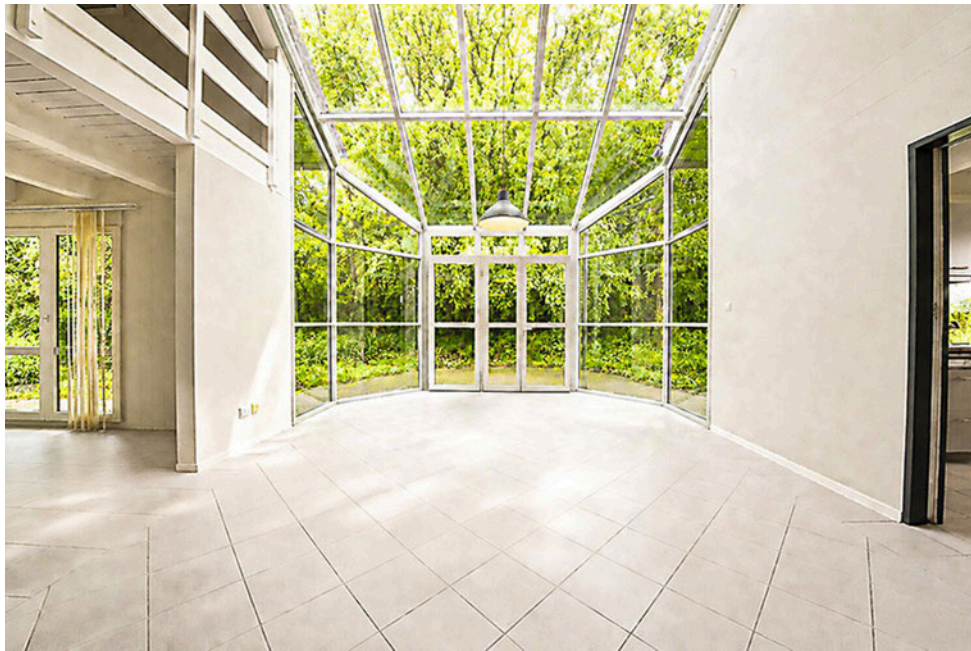






### WOHNZIMMER MIT BLICK INS GRÜNE

Das helle Wohnzimmer überzeugt mit grosszügiger Fensterfront und lauschiger Atmosphäre. Der direkte Ausblick ins Grüne schafft ein ruhiges, naturnahes Wohngefühl.



#### HELLES ESSZIMMER MIT GLASFRONT

Das hohe Esszimmer begeistert mit grosszügiger Verglasung, viel Tageslicht und einer lauschigen Atmosphäre. Der Blick ins Grüne schafft einen besonderen Rahmen für Essen und Zusammensein.



### HELLE KÜCHE MIT DIREKTEM GARTENZUGANG

Eine helle, funktionale Küche mit klarer Raumaufteilung und hochwertigen Markengeräten. Der Gartenzugang erweitert den Küchenbereich angenehm nach aussen und unterstreicht die wohnlige Atmosphäre.



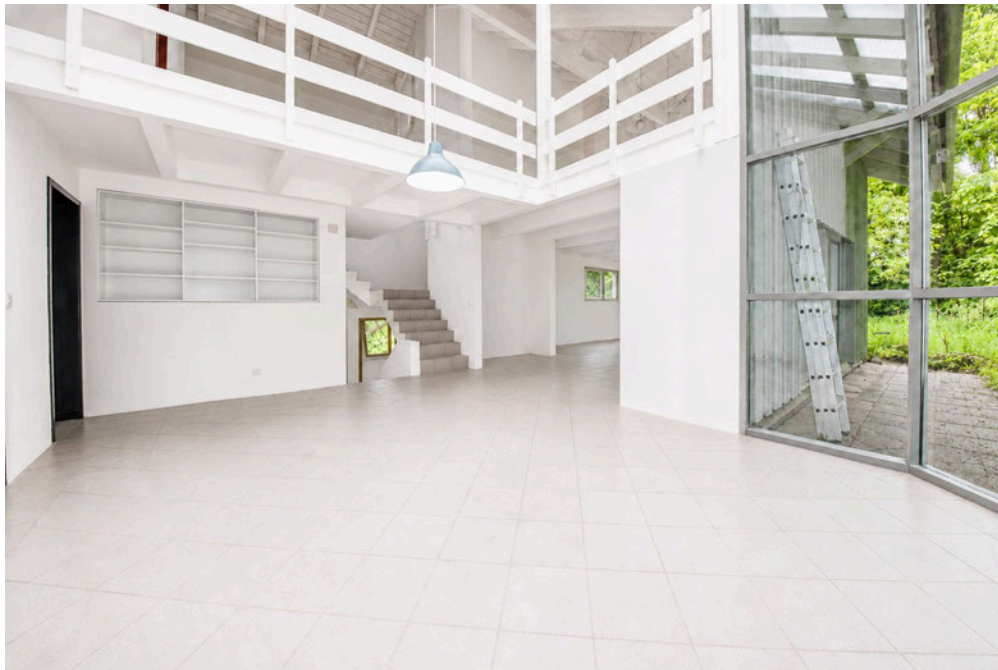
**HELLES BADEZIMMER MIT ERHÖHTER BADEWANNE (OBERGESCHOSS)**

Ein helles Badezimmer mit grosszügiger Raumhöhe und charmantem Ausbau unter dem Dach. Die erhöhte Badewanne mit Ausblick verleiht dem Raum eine individuelle und wohltuende Wohnqualität.



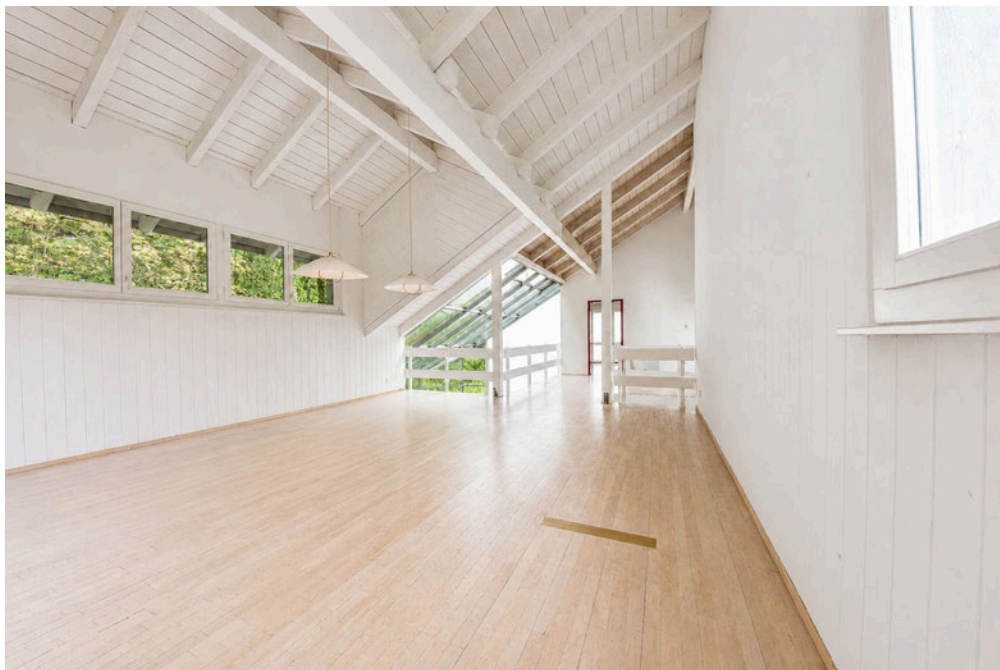
### GROSSZÜGIGES BAD MIT DUSCHE (ZWISCHENGESCHOSS)

Ein angenehm helles Badezimmer mit hoher Decke, klarer Aufteilung und funktionaler Dusche. Die weissen Platten mit gelben Akzenten verleihen dem Raum eine frische, charaktervolle Note.



#### OFFENE GALERIE MIT LICHTVOLLER ATMOSPHÄRE

Ein heller Galeriebereich mit grosszügiger Höhe und freundlicher Ausstrahlung. Die offene Gestaltung schafft ein luftiges Raumgefühl und verbindet Wohnen mit besonderer Wohnqualität.



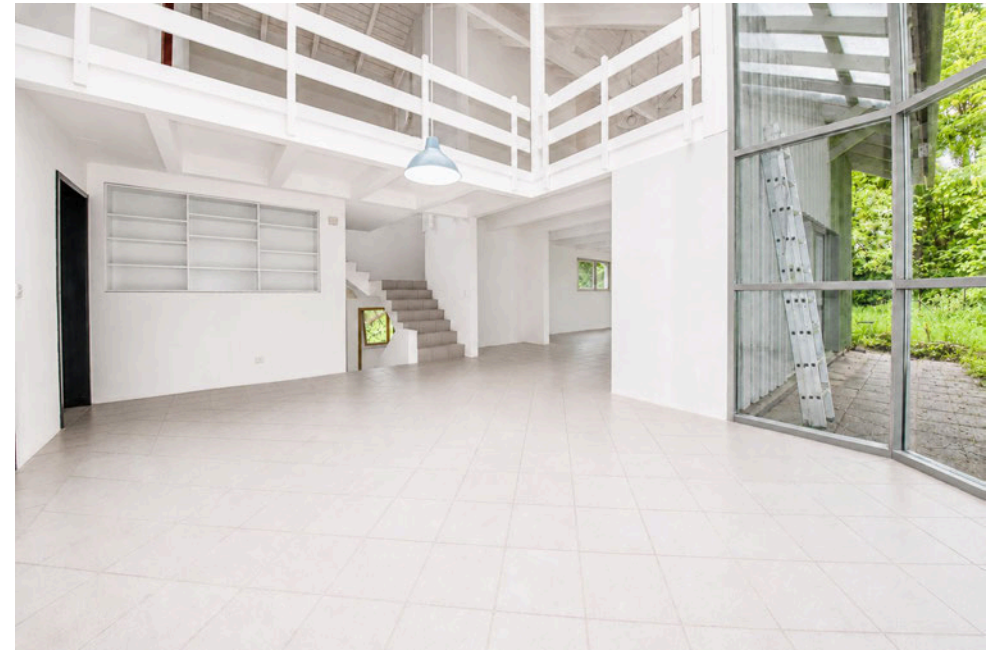
#### HELLE ZIMMER MIT GROSSZÜGIGER RAUMHÖHE

Die Zimmer im Haus überzeugen mit viel Tageslicht, hoher Raumwirkung und einer freundlichen Atmosphäre. Die hellen Oberflächen schaffen ein ruhiges, luftiges Wohngefühl.



#### **NATURVERBUNDENES WOHNEN MIT VIEL PRIVATSPHÄRE**

Die Nähe zur Natur ist im ganzen Haus spürbar und prägt die besondere Wohnatmosphäre. Der Blick ins Grüne sorgt für Ruhe, Erholung und eine hohe Lebensqualität.



| IMPRESSIONEN



**ZWISCHENGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)**



**WOHNGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)**



**OBERGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)**



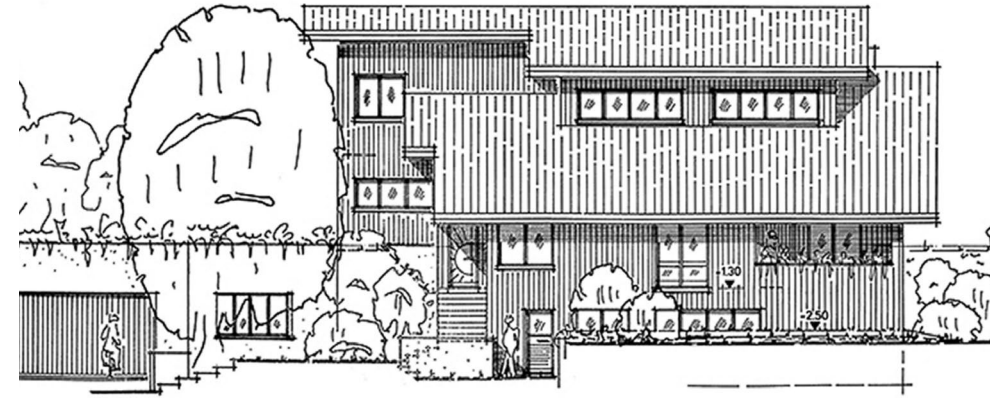
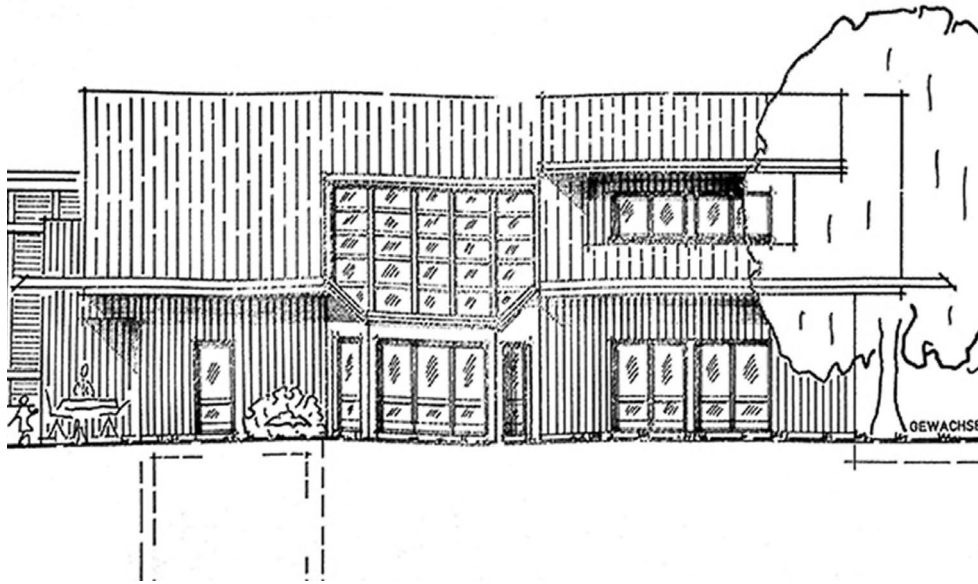
**UNTERGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)**





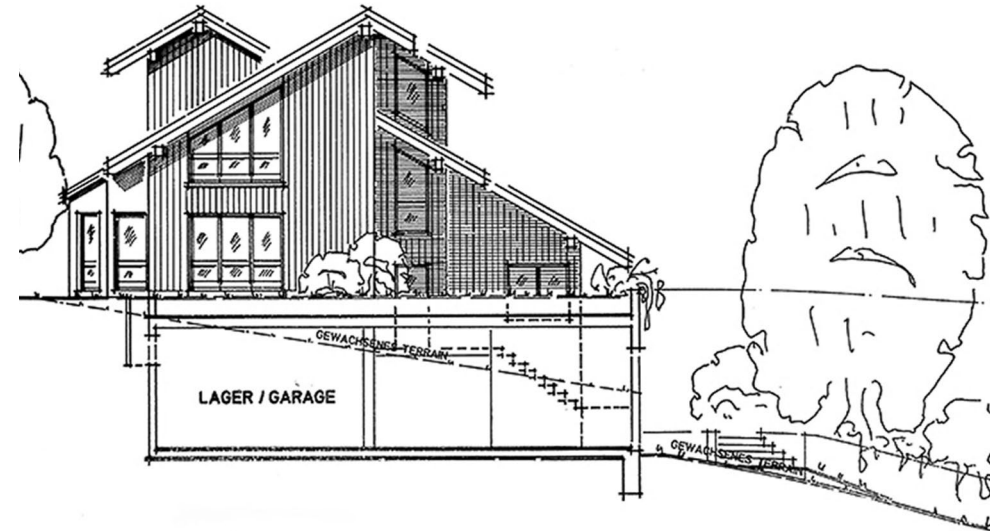
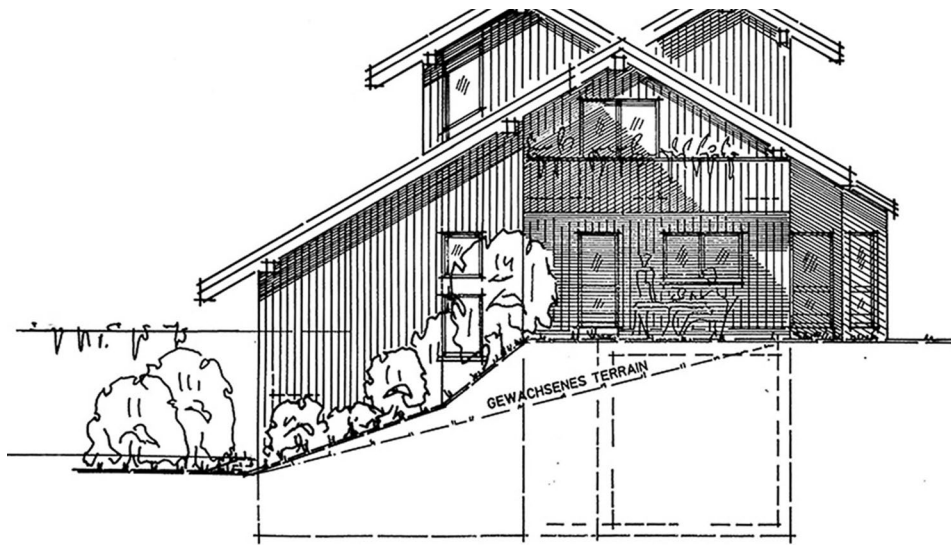
QUERSCHNITT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)

LÄNGSSCHNITT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



| SÜDWEST-ANSICHT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)

| NORDOST-ANSICHT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



NORDWEST-ANSICHT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)

SÜDOST-ANSICHT (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



**SITUATIONSPLAN (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)**

**SONNENVERLAUF MIT OPTIMALER TAGESLICHTAUSRICHTUNG**

Der dargestellte Sonnenverlauf zeigt die attraktive Belichtung des Grundstücks über den Tag. Die Lage profitiert von viel Licht, guter Besonnung und einer angenehmen Ausrichtung ins Grüne.

## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

Hugo Alchenberger  
Ihr Immobilienpartner

M: 078 666 23 74

### ANBIETER

Rotkorn Immobilien GmbH

Hauptstrasse 26  
5726 Unterkulm

T: +41786662374

kontakt@rotkorn-immobilien.ch  
www.rotkorn-immobilien.ch

### DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation wurde sorgfältig erstellt. Alle Angaben, Flächen, Pläne, Visualisierungen, Berechnungen und Beschreibungen dienen der unverbindlichen Vorinformation und erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Dokumentation stellt kein verbindliches Angebot und keine zugesicherte Eigenschaft dar. Sämtliche Inhalte, insbesondere Bilder, Texte, Layouts, Pläne und Visualisierungen, sind geschützt und Eigentum der Rotkorn Immobilien GmbH. Weitergabe, Veröffentlichung, Bearbeitung oder kommerzielle Nutzung sind nur mit schriftlicher Zustimmung erlaubt. Aus einer Weiterleitung entsteht kein Anspruch auf Provision oder Vergütung. Massgebend