



Traumhaus mit Aussicht in Erlinsbach
Ihr neues Zuhause in bester Lage

CHF 940 000.-

Adresse:
Vorzielstrasse 36
5015 Erlinsbach



NEVEN LANZ
IMMOBILIEN

Neven Lanz Immobilien | Ahornweg 2, CH-3645 Gwatt

+41 (0)79 952 76 64 | www.nevenlanz.ch | immo@nevenlanz.ch



VORWORT

Sie möchten Ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen? Wir möchten Sie dabei unterstützen.

Wir freuen uns, dass dieses Anwesen Ihr Interesse geweckt hat. In dieser Dokumentation finden Sie ausführliche, transparente Informationen zur Gemeinde, zur Lage der Wohnung und selbstverständlich alle Angaben zu Grösse, Ausbaustandard, Ausrichtung, Komfort und Extras.

Sie möchten sich während der Lektüre alles in Ruhe und ganz genau anschauen? Kein Problem!

Besuchen Sie Ihr neues Zuhause auf einer virtuellen Tour auf unserer Homepage:

[Hier gelangen Sie zur Virtuellen Besichtigung für das Haus in Erlinsbach](#)

[Hier gelangen Sie zur Website vom Objekt](#)

Nun wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Erkundung dieser Wohnung.



Neven Lanz

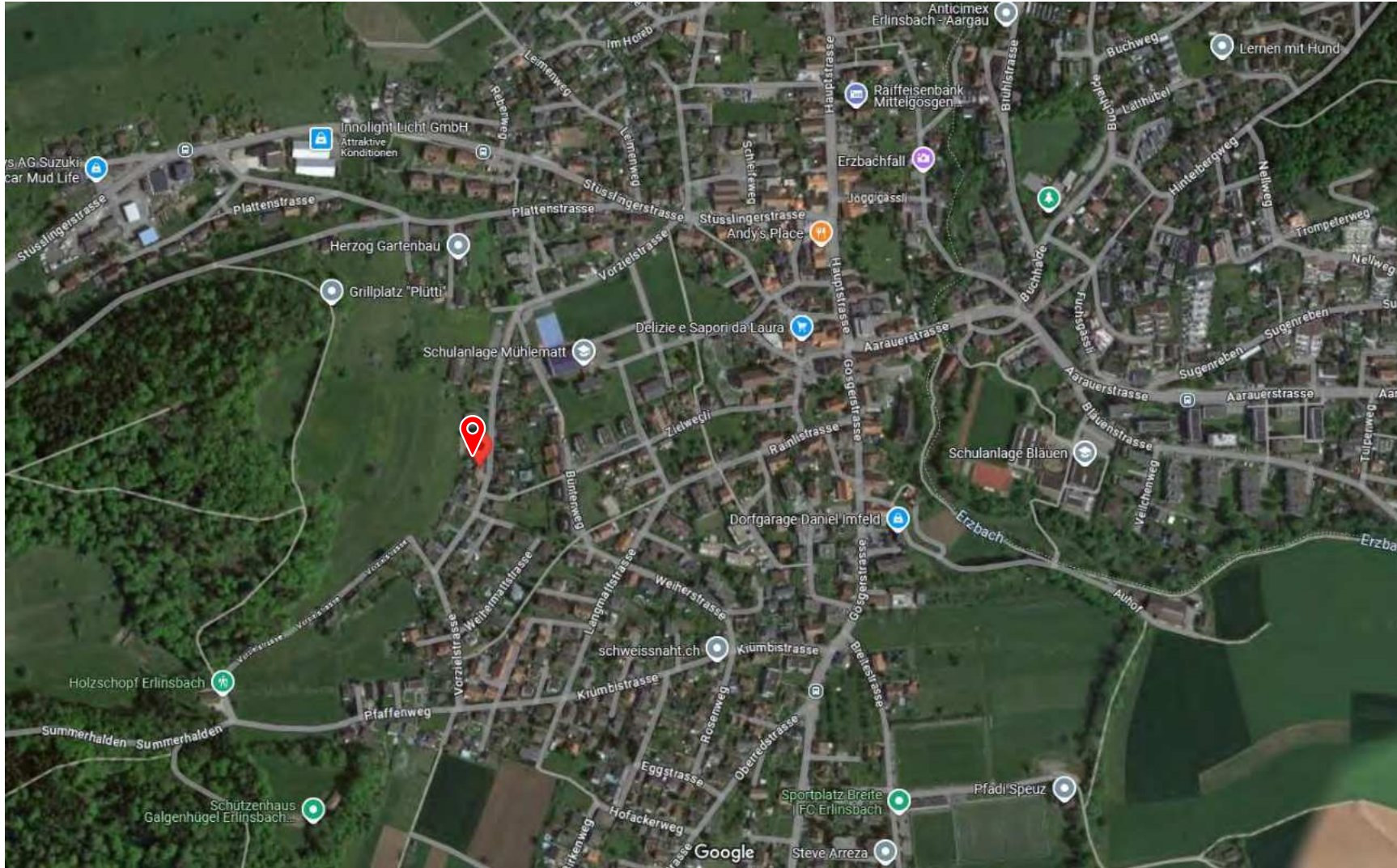
Neven Lanz Immobilien

www.nevenlanz.ch

Inhalt

Situationsplan	4
Informationen zu Lage und Objekt	5
Informationen zur Wohnung	6-7
Übersicht	8
Impressionen	9-46
Grundrisse	47-51
Kaufpreis und Konditionen	52
Kontakt	53





■ Abstände

Kindergarten	300 m
Primarschule	350 m
Sekundarschule	400 m
Spital	8'400 m
Einkaufen	550 m
Stadtzentrum	7'400 m
Bahnhof	7'400 m
ÖV	350 m

■ Situationsplan

 Standort Haus

Klick auf das Bild öffnet Google Maps

Informationen zu Lage und Objekt

Willkommen in Erlinsbach

Erlinsbach ist eine idyllische Gemeinde, die sich über die Kantone Aargau und Solothurn erstreckt und durch ihre naturnahe Lage am Fusse des Jura und die Nähe zur Stadt Aarau besticht. Mit rund 5.000 Einwohnern bietet Erlinsbach eine angenehme Kombination aus dörflichem Charme und städtischer Nähe, was besonders Familien, Naturliebhaber und Pendler schätzen. Die Region ist geprägt von einem ländlichen Umfeld und bietet dennoch eine gute Verkehrsanbindung: In wenigen Minuten erreicht man Aarau, und die nahen gelegenen Autobahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den Wirtschaftsregionen Zürich, Basel und Bern.

Erlinsbach bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Wälder und Hügel sind ein Paradies für Wanderer, Mountainbiker und Naturliebhaber, die die Jura-Landschaft und das schöne Schenkenbergtal erkunden möchten. Besonders beliebt ist der Anstieg zum Salhöhe-Pass, von wo aus man eine atemberaubende Aussicht auf die Alpen geniessen kann.

In der Gemeinde gibt es eine solide Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Erlinsbach pflegt ein reges Vereinsleben, und es gibt zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote für Jung und Alt. Feste wie das traditionelle Dorffest und die beliebten Vereinsveranstaltungen fördern den starken Gemeinschaftssinn, der in Erlinsbach gelebt wird.

Mit einem attraktiven Steuerfuss von **102%** bietet Erlinsbach eine günstige steuerliche Situation, was die Gemeinde besonders für Familien und Berufspendler interessant macht.

Erlinsbach ist eine lebendige Gemeinde mit einer beeindruckenden Naturlandschaft und einer starken Dorfgemeinschaft. Wer die Ruhe des Landlebens sucht, ohne auf urbane Annehmlichkeiten zu verzichten, findet hier den perfekten Wohnort.

Zahlen & Fakten - Objekt

Wohnfläche	132m2
Grundstücksfläche	556 m2
Kellerfläche	36m2
Baujahr	1987
Parzellen Nr.	2785
Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung und Radiatoren
Parkplätze	2 Innenparkplatz, 2 Aussenparkplatz

Informationen zum Haus

Willkommen in diesem einzigartigen Einfamilienhaus in Erlinsbach, das modernes Wohnen mit ländlichem Charme perfekt vereint. Diese Immobilie bietet nicht nur ein grosszügiges Raumangebot und moderne Ausstattung, sondern auch eine traumhafte Gartenlandschaft mit vielseitigen Rückzugsmöglichkeiten, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist.

Lage und Umgebung – Perfekt für Familien und Naturfreunde

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer der begehrtesten und familienfreundlichsten Lagen von Erlinsbach. Die Nähe zum Dorfzentrum sorgt dafür, dass Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in wenigen Minuten erreichen. Schulen und Kindergärten befinden sich nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was für Familien mit Kindern ideal ist und Ihnen im Alltag wertvolle Zeit spart. Hier können Kinder sicher und unbeschwert den Weg zur Schule oder zu Freunden zurücklegen. Die malerische Umgebung bietet eine Vielzahl von Wander- und Spazierwegen, die sich durch die Hügel und Wälder des Jura ziehen. Ob sportliche Aktivitäten, entspannte Spaziergänge oder Picknicks im Grünen – die Natur ist direkt vor Ihrer Haustür und lädt Sie das ganze Jahr über zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Das Zuhause – Charmant und vielseitig

Einfamilienhaus mit seinen liebevoll gestalteten Details und modernen Renovationen überzeugt durch seine vielseitige Ausstattung und das durchdachte Wohnkonzept, das keine Wünsche offenlässt.

Grosszügige Wohnräume für die ganze Familie

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und bietet Ihnen viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Die hellen und geräumigen Zimmer schaffen eine einladende Atmosphäre, die durch grosse Fensterflächen und eine optimale Raumaufteilung unterstützt wird. Hier findet jedes Familienmitglied sein eigenes Reich, und die offene Gestaltung sorgt dafür, dass Sie dennoch das gemeinsame Leben in vollen Zügen geniessen können.

Moderne Küche für kulinarische Freuden

Die Küche, die in den letzten Jahren umfassend renoviert wurde, erfüllt höchste Ansprüche und bietet einen stilvollen und funktionalen Raum für gemeinsames Kochen und Geniessen. Sie ist modern ausgestattet, sodass selbst ambitionierte Hobbyköche hier auf ihre Kosten kommen. Die offene Anbindung zum Essbereich macht die Küche zum Mittelpunkt des Hauses – hier treffen sich alle zum Essen, Lachen und Beisammensein.

Stilvolles Badezimmer und gepflegte Sanitäranlagen

Auch das Badezimmer wurde kürzlich erneuert und bietet neben einer modernen Ausstattung höchsten Komfort. Die Materialien und Gestaltung wurden so ausgewählt, dass eine harmonische Wohlfühlatmosphäre entsteht. Das zusätzliche Gäste-WC ist praktisch im Alltag und sorgen für Komfort auch bei Besuch.

Ein Gartenparadies für Entspannung und Lebensfreude

Ein absolutes Highlight dieses Hauses ist der grosszügige, gepflegte Garten, der eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet verschiedene Sitzgelegenheiten, die Ihnen je nach Tageszeit entweder Sonne oder Schatten bieten. Hier können Sie sonnige Tage im Freien geniessen, während die Kinder unbeschwert spielen, oder auch abends in entspannter Atmosphäre den Tag ausklingen lassen. Die ruhige Lage und die grüne Umgebung schaffen eine unvergleichliche Privatsphäre und laden zum Abschalten ein.

Informationen zum Haus

Wintergarten – Die Natur das ganze Jahr genießen

Der Wintergarten ist ein weiteres besonderes Extra, das die Nutzung des Gartens in die kühleren Monate hinein ausdehnt. Er schafft ein warmes, lichtdurchflutetes Ambiente, das perfekt als Frühstücksraum, Leseecke oder als Ort für entspannte Stunden mit Blick auf den Garten geeignet ist. Durch die großen Fenster haben Sie immer einen freien Blick ins Grüne, während Sie es in der gemütlichen Wärme genießen können.

Flexible Nutzung dank Hobby- und Büroraum

Ein zusätzlicher Raum, der als Hobby- oder Büroraum genutzt werden kann, bietet Ihnen die Möglichkeit, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach zu vereinen. Ideal als Homeoffice, Atelier oder Bastelraum lässt sich dieser Raum an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen und bietet ein Maximum an Flexibilität. Für alle, die gerne kreativ sind, eigene Projekte realisieren oder beruflich von zu Hause aus arbeiten, ist dieser Raum ein echter Mehrwert.

Komfortable Parkmöglichkeiten für die ganze Familie

Das Haus verfügt über eine Autogarage sowie einen Carport, der zusätzlichen Schutz für Ihre Fahrzeuge bietet. Mehrere Außenparkplätze sorgen zudem dafür, dass sowohl Sie als auch Ihre Gäste jederzeit ausreichend Stellplätze finden. Hier können Sie Ihren Alltag stressfrei gestalten und haben stets genug Platz für Ihre gesamte Fahrzeugflotte oder auch für Besuch.

Renovationen und Modernisierungen

Die Immobilie wurde sorgfältig gepflegt und über die Jahre modernisiert, um Ihnen zeitgemäßen Komfort und eine ansprechende Optik zu bieten:

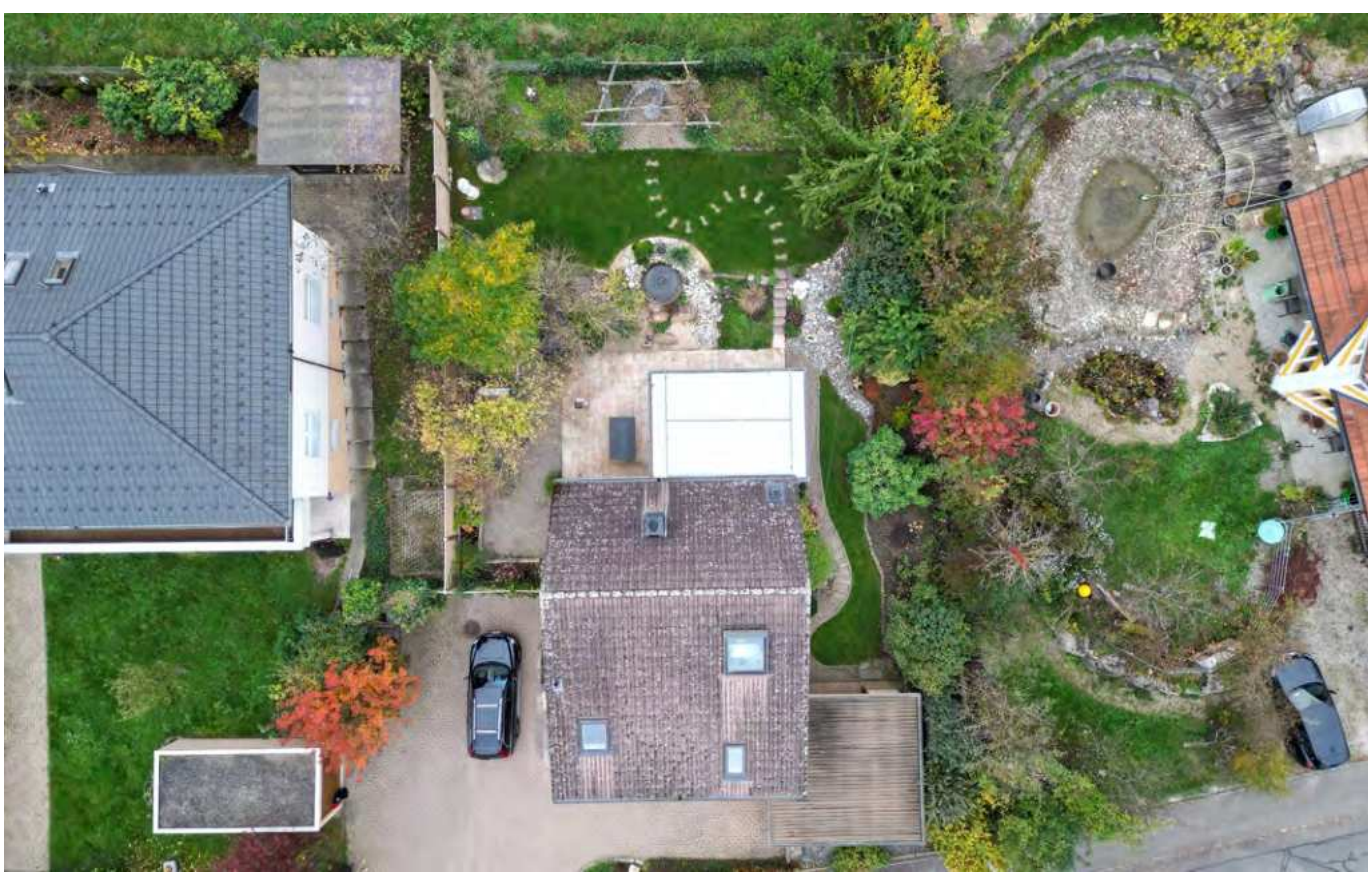
- **Moderne Küche:** Renoviert in den letzten Jahren und mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum ausgestattet.
- **Badezimmer:** Ebenfalls in den letzten Jahren modernisiert, mit stilvollen Materialien und einer komfortablen Ausstattung.
- **Frische Fassade:** Die Fassade wurde vor kurzem erneuert, was nicht nur den ästhetischen Eindruck des Hauses verbessert, sondern auch die energetische Effizienz steigert.

Diese laufenden Investitionen machen das Haus besonders wertbeständig und gewährleisten, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können.

Zusätzliche Vorteile auf einen Blick

- **Ruhige Lage** mit viel Privatsphäre für entspannte Tage
- **Kinderfreundliche Umgebung** mit kurzen Wegen zu Schulen und Kindergärten
- **Nah an der Natur** perfekte Ausgangslage für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten
- **Gute Anbindung** an öffentliche Verkehrsmittel und das Straßennetz für Pendler

Dieses Haus vereint Lebensqualität, Komfort und Flexibilität in einer traumhaften Lage in Erlinsbach. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, der gleichzeitig Raum für Geselligkeit, Entspannung und persönliche Entfaltung bietet. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses verzaubern – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause zu zeigen und gemeinsam Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen!



Büro

Helles Esszimmer



Grosses Schlafzimmer



Küche



Offenes Wohnzimmer



Grosser, heller Wintergarten

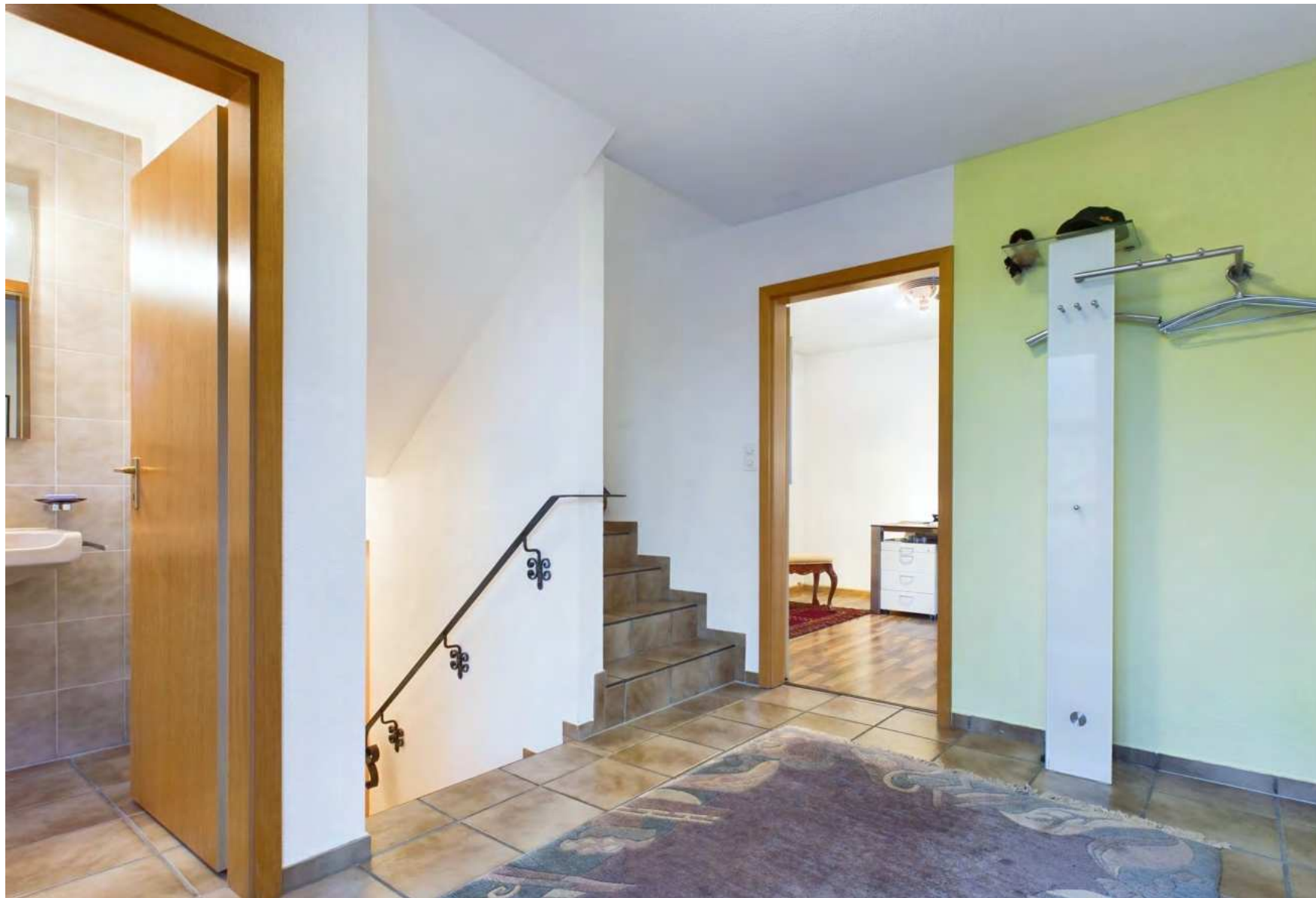


Badezimmer mit Dusche



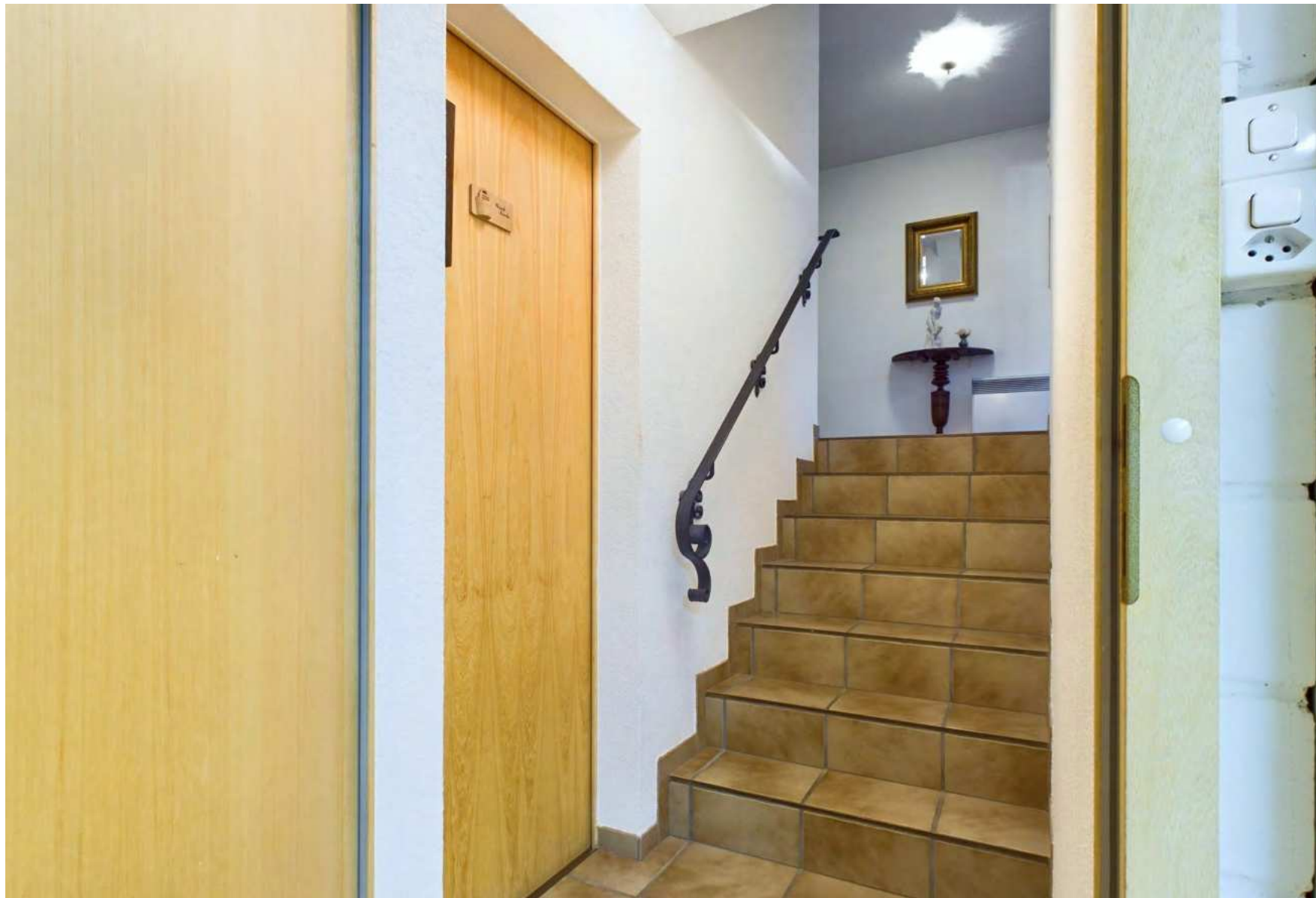












































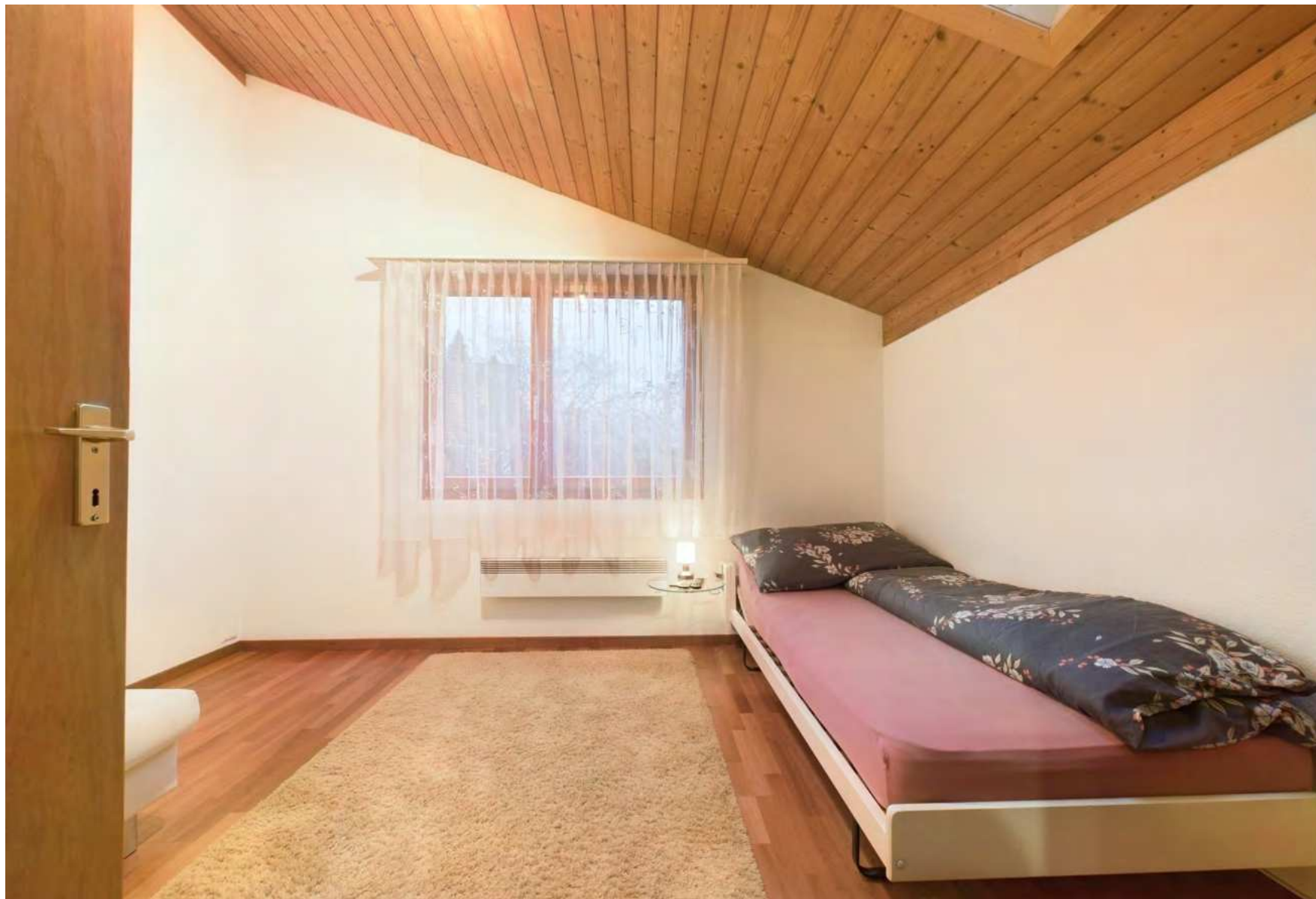








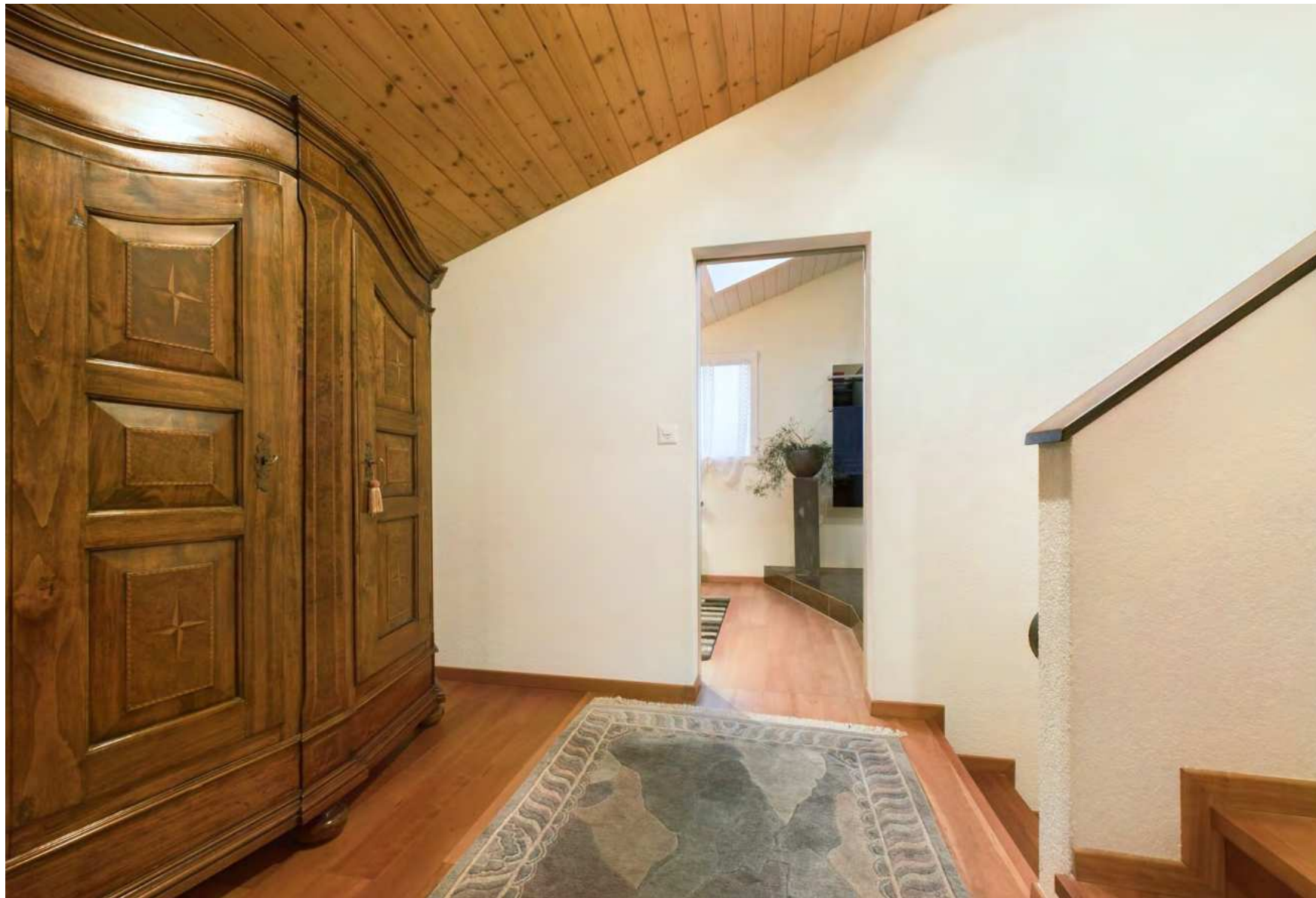












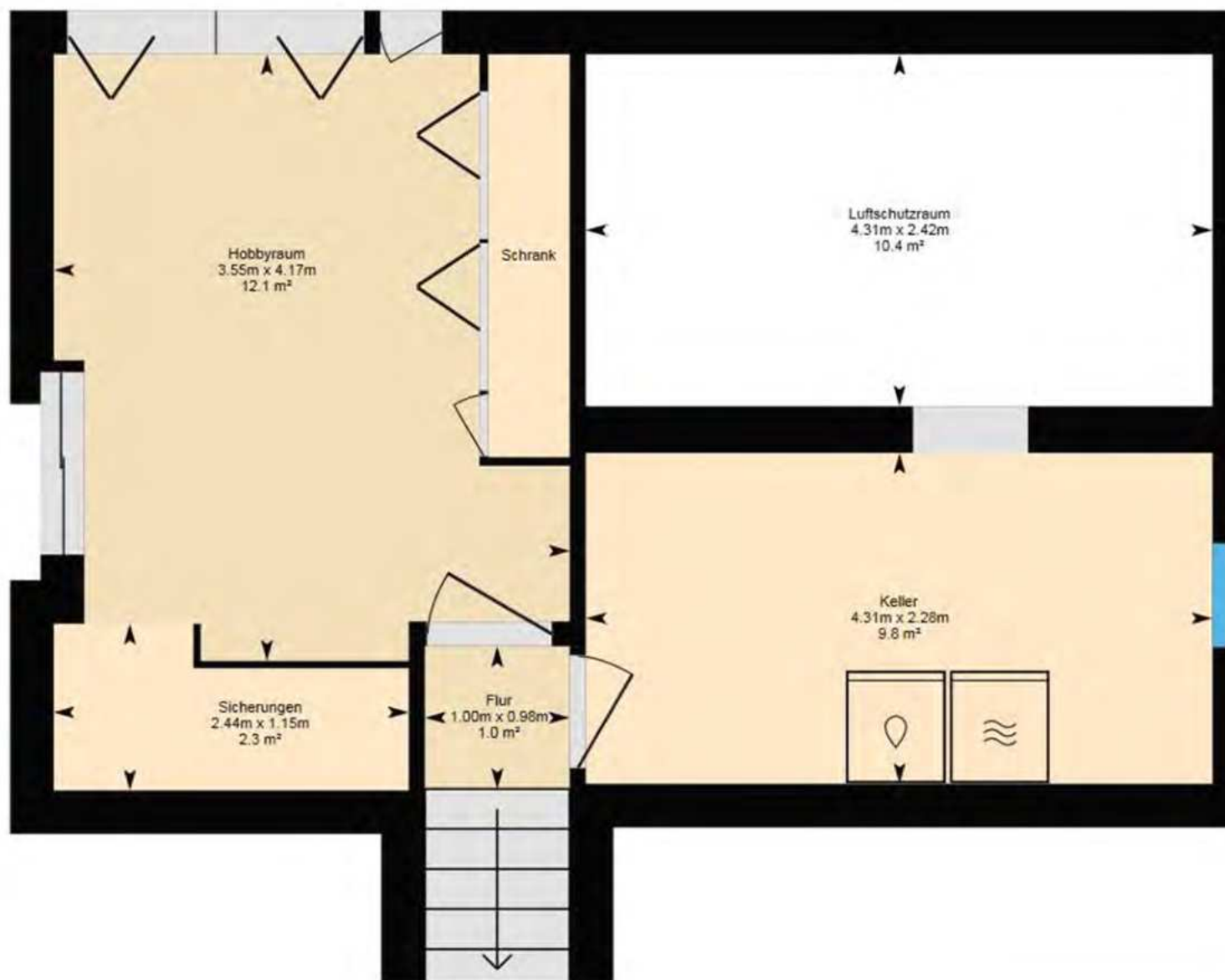




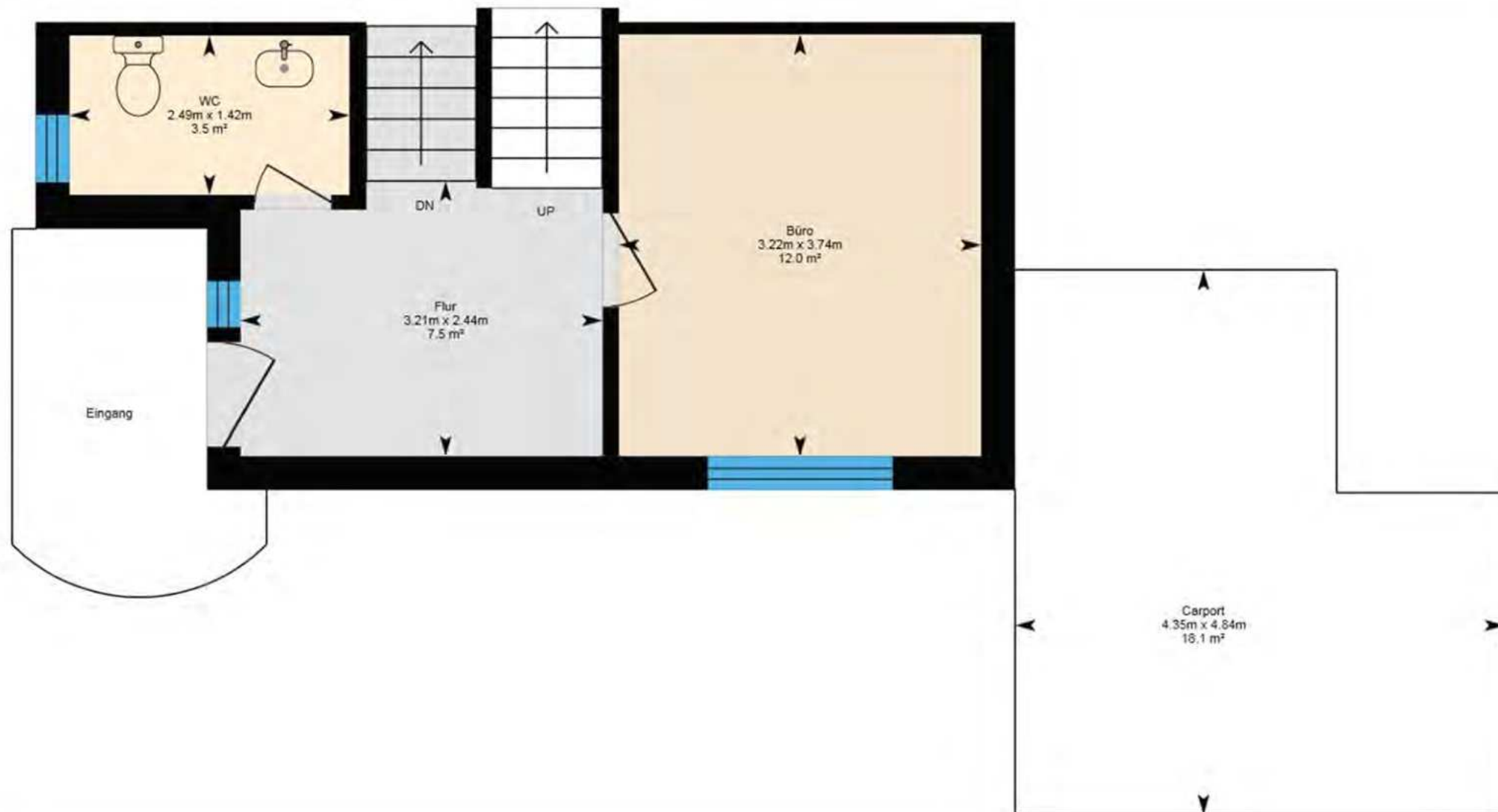








■ Grundriss Keller



■ Grundriss EG



Grundriss 1.Stock



■ Grundriss 1. Stock



Grundriss 2. Stock

Kaufpreis und Informationen zum Kauf

Kaufpreis

Haus in Erlinsbach CHF 940 000.-

Handänderungs- & Notarkosten: zu Lasten Käufer

Kauf der Liegenschaft – die weiteren Schritte

Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanzierenden Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie schriftlich und begleitet mit der Finanzierungszusage eines schweizerischen Hypothekarinstitutes, dass Sie die Liegenschaft mit Ihrem Angebot erwerben möchten. Wenn Sie den Zuschlag bekommen, leisten Sie eine Depotzahlung auf das Klientengeldkonto. Ab nun stellen wir die Verkaufsbemühungen und Verhandlungen mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein. In dieser Zeit können Sie einen Notar mit der Beurkundung des Kaufes beauftragen. Nach dem Termin beim Notar wird die Liegenschaft vom Markt genommen und wird bald Ihnen gehören.

Finanzierung

Wir unterstützen Sie in folgenden Punkten:

- Zusammenstellung der Unterlagen für Beantragung der Hypothek
- Tragbarkeitsberechnung heute und im Alter
- Einholung von verschiedenen Angeboten
- Analyse zum bestmöglichen Angebot
- Finanzielle Absicherung der Hypothek
- Begleitung bis zur Umsetzung

Bei Interesse melden Sie sich bei uns.

Neven Lanz Immobilien

Die Neven Lanz Immobilien ist ein inhabergeführtes Vermarktungsunternehmen. Tätig in der Region Berner Oberland, vermarkten wir Liegenschaften für unsere Auftraggeber. Diese möchten ihr Eigentum (Haus, Wohnung, Gewerbeliegenschaft oder Bauland) verkaufen und wir finden für sie den richtigen Käufer. Ist dieser gefunden, bilden wir das Scharnier zwischen Käufer und Verkäufer. Wir bringen die Parteien für die Verhandlungen zusammen und leiten alle nötigen Schritte ein, damit der Verkauf reibungslos durchgeführt werden kann.

Unsere Arbeit verrichten wir mit Leidenschaft, Fleiss, Intuition und Erfahrung, sowie viel Liebe zum Detail.

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben dieses Exposé anzuschauen.

Herzliche Grüsse
Neven Lanz



✉ Neven Lanz / Bilder: @PicturePro

Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Neven Lanz Immobilien, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.



Kontakt

Neven Lanz Immobilien
Ahornweg 2
3645 Gwatt



+41 79 952 76 64



immo@nevenlanz.ch



www.nevenlanz.ch