

BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für das kleine und grosse Glücklichsein



Inhalt

Projekt	5
Lage	7
Aussenraum	9
Details/Übersicht/Parzellen	10
Optionen	12
Grundrisse	13
Kurzbaubeschrieb	18
Ausbaustandard	21
Informationen zum Kauf	28
Kontakt	30

A close-up photograph of a man and a woman smiling and holding hands while lying in a hammock outdoors. The background shows green trees and sunlight filtering through the leaves.

BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für die kostbaren Momente im Leben

Genau das
Richtige
für uns.

BÖLLI SÜD



Bezug Spätsommer
2026

Gestaltungsraum für Deinen Lebenstraum.

Was immer du vor hast: Im Herzen des Kantons Aargau kannst du es verwirklichen. In einer Einwohnergemeinde die gekennzeichnet ist von wirtschaftlicher Dynamik, hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Kultur- und Freizeitangebot. Hier entstehen **22 Doppel-Einfamilienhäuser** mit je ca. **130 m²** Fläche auf drei Geschossen sowie einem Untergeschoss mit zusätzlichen 41 m² Fläche, umgeben von einem modernen Mix aus Landwirtschaftszone, Wohngebiet und Industrie.

Was immer du vor hast: Hier findest du Raum für deine Pläne. Verschiedene Gestaltungsoptionen in und ums Haus stehen dir offen, ebenso die Wahl zwischen **Grundstücksgrößen von ca. 235 - 420 m²**. Ein Freiraum mit Spielplatz inmitten der Anlage bietet einen sicheren Ort für Kinder sowie allen Bewohnern eine Stätte der Begegnung für ein unbeschwertes Zusammensein unter Gleichgesinnten, Nachbarn und Freunden. Das viele Grün ist eine Wohltat fürs Auge. Nicht zuletzt ist die aufwärtsstrebende Architektur mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (wozu noch ein Untergeschoss als Keller dazu kommt) die perfekte Bühne für deinen Geschmack und Gestaltungswillen. In jeder Hinsicht – auf jeder Ebene.

BÖLLI SÜD





Perfekt gelegen.

Lebensraum: Niederlenz im Bezirk Lenzburg, 5'000 Einwohner, nur etwa zwei Kilometer vom Bezirkshauptort entfernt, bietet Tradition und Innovation gleichermaßen. Vom urchigen Chlauschlöpfen bis hin zu einer dynamischen Arbeitswelt, die von zahlreichen Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt ist: Niederlenz ist Vielfalt, die dir Raum lässt zwischen Arbeit, Erholung und Selbstverwirklichung. Oder einfach: Raum zu Leben.

Bahnhof Lenzburg: Zu Fuss in 16 Minuten erreichbar

Aarau: Mit dem Auto in 17 Minuten erreichbar

Baden: Mit dem Auto in 22 Minuten erreichbar

Zürich: Mit Auto oder ÖV in weniger als 50 Minuten erreichbar

Schule: Zu Fuss in 13 Minuten erreichbar

Einkaufen: Mit dem Auto in 4 Minuten erreichbar

Fussballplatz: Mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar



A photograph of a woman with dark hair tied back, wearing a pink sleeveless dress with a ruffled hem. She is standing in a rain shower, looking upwards with a thoughtful expression. The background is blurred, showing green foliage and falling rain.

BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für das kleine und grosse Glück

Genau das
Richtige
für uns.



Aussenraum

Aussenraum: Die 22 familienfreundlichen Reiheneinfamilienhäuser mit 4.5 und optional 5.5 Zimmern verfügen über einen eigenen Privatgarten und zwei oberirdische Parkplätze (je ein Aussenparkplatz und ein gedeckter Carport).

Ein Spiel- und Aufenthaltsplatz in der Mitte der Anlage ist der ideale Ort, um die Kinder miteinander tobten zu lassen und sich dabei mit Gleichgesinnten auszutauschen.

Bölli Süd bietet einen erholsamen und unbeschwertem Rückzugsort für alle, die das süsse Dorfleben der Stadt vorziehen.

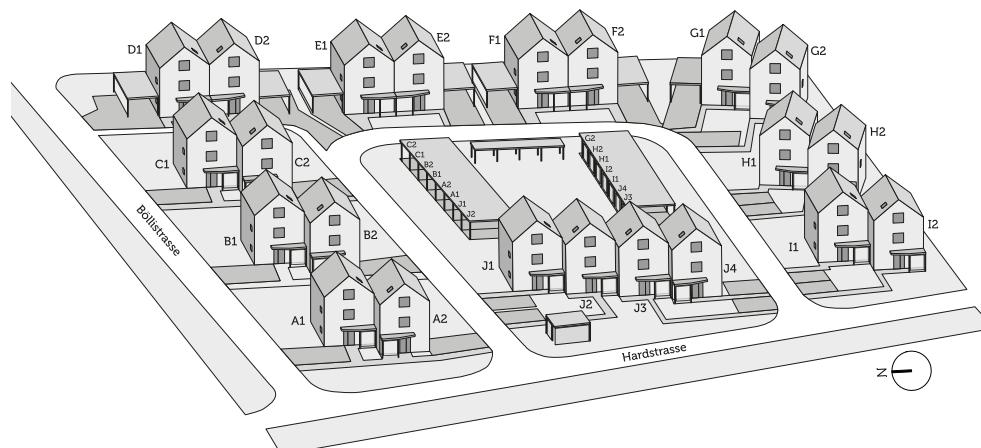
Die Natur liegt vor der eigenen Haustüre – das Grundstück grenzt südlich an eine Landwirtschaftszone, teilweise sogar mit Blick auf das Schloss Lenzburg. Der unweit gelegene Länzertweiher oder die Bünz Auen sind in wenigen Minuten zu erreichen – atme tief ein und spaziere los. Das Schöne liegt vor der Haustür.

Trotz der Nähe zur Natur sind auch grössere Ortschaften wie Lenzburg oder die Städte Aarau und Zürich in wenigen Fahrminuten erreichbar. Sei es um zu arbeiten oder einfach um einen Abend in der Stadt ausklingen zu lassen – du musst auf nichts verzichten.

Details

Fläche Erdgeschoss bis Dachgeschoss	130 m ²
Fläche Untergeschoss	41 m ²
Parzellengrößen	zwischen 235 - 420 m ²
Kubatur oberirdisch	500 m ³
Kubatur unterirdisch	zwischen 190 - 204 m ³
Parkplatz ungedeckt	1
Carport gedeckt	1

Übersicht



Parzellen



BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für die besten Zukunftsaussichten

Genau das
Richtige
für uns.



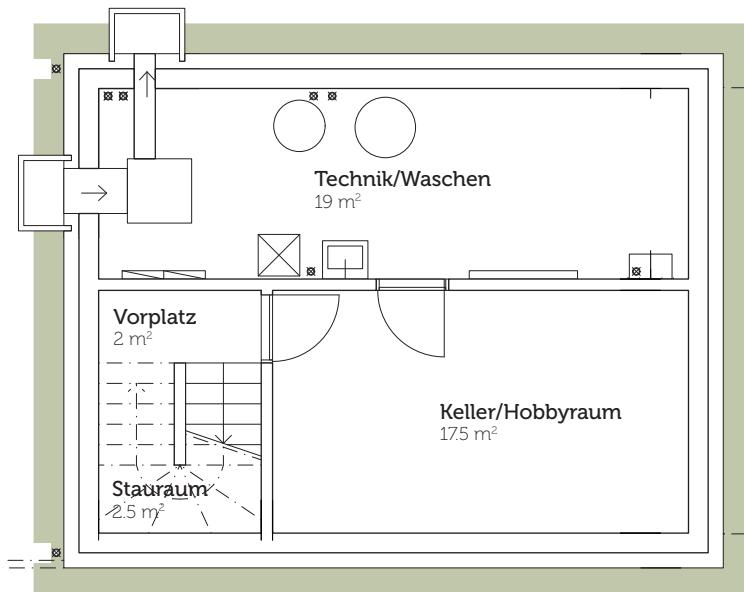


Optionen

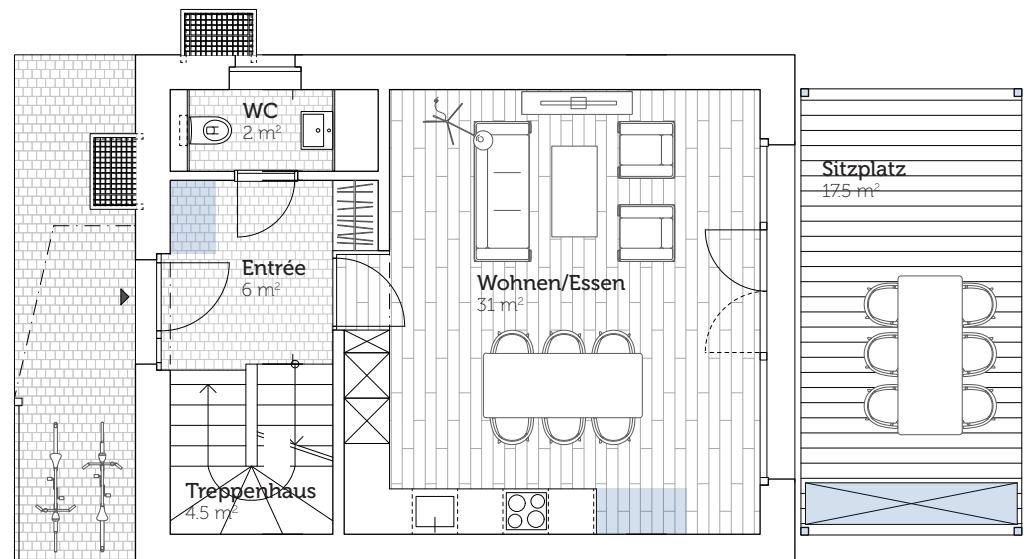
Wie immer du lebst: mit den bereits vordefinierten und sorgfältig abgestimmten Käuferoptionen passt sich dein Zuhause deinen Bedürfnissen an. Sei es durch eine erweiterte Küchenzeile, einen überdeckten Gartensitzplatz oder einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss – du verleihst deinem Zuhause einen persönlichen Touch!

Grundriss Musterhaus

Untergeschoss



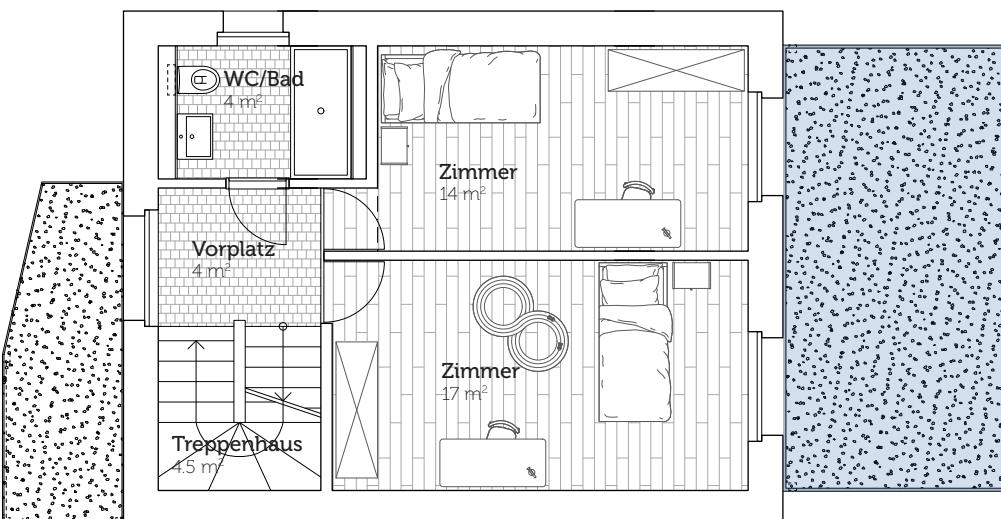
Erdgeschoss



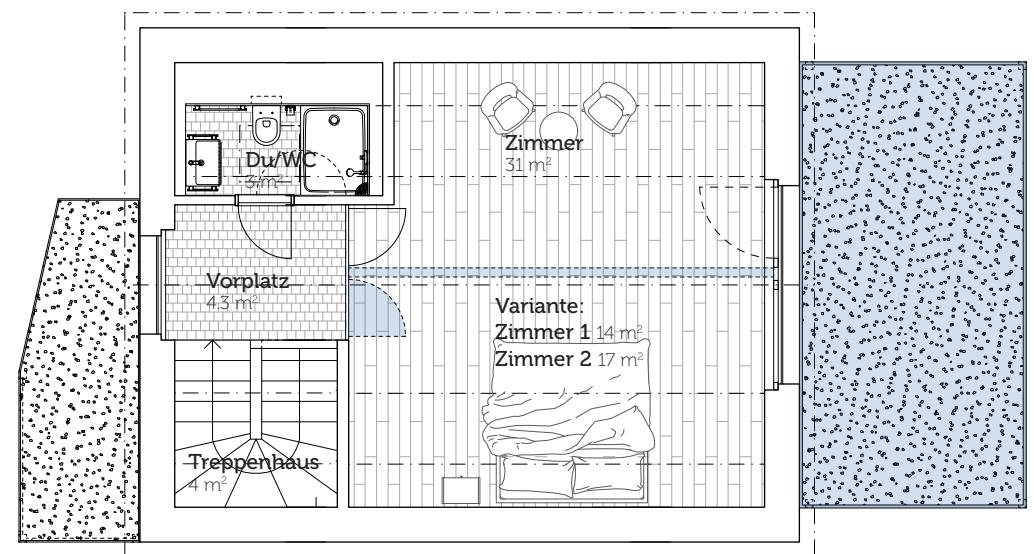
Blaue Flächen: Ausbauoptionen (nicht im Grundpreis inbegriffen)

Grundriss Musterhaus

Obergeschoss

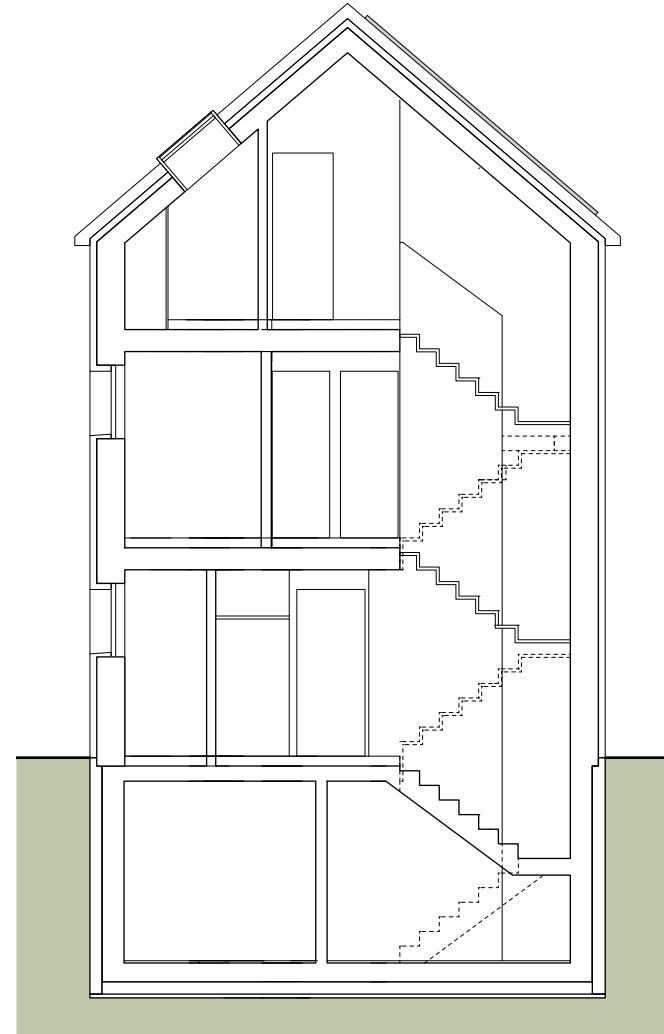


Dachgeschoß



Blaue Flächen: Ausbauoptionen (nicht im Grundpreis inbegriffen)

Querschnitt Musterhaus



Hier gehts zum virtuellen 3D-Rundgang



BÖLLI SÜD





BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für unsere gemeinsamen Ziele

Genau das
Richtige
für uns.

Kurzbaubeschrieb

HAUSEINHEIT

Energiestandard

- MINERGIE®-Standard (zertifiziert)

Tragkonstruktion

- Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk)

Gebäudehülle

- Hinterlüftete Holzbeplankung

Fenster und Haustüre

- Fenster in Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung
- Haustüre mit seitlicher Fensterpartie

Bedachung

- Schrägdach mit Ziegelseindeckung
- Photovoltaikanlage (siehe Elektroanlagen)

Sonnenschutz

- elektrische Raffflamellenstoren
- Gelenkarmmarkise bei Sitzplatz (manuell)

Elektroanlagen

- Steckdosen, Taster, Deckenleuchtenanschlüsse, Decken-spots bei der Küche, Leuchte bei Hauseingang und für Sitzplatz
- Multimedia-Anschluss in Wohnbereich und in allen Zimmern
- Photovoltaikanlage auf dem Dach (südseitig) mit 4.2 kWp maximaler Leistung
- Elektro-Mobilität: Leerrohre für Ladestation beim Parkplatz vor dem Haus (Ladestation als Käuferoption bestellbar)

Heizungsanlage

- Wärme- und Warmwassererzeugung mittels Luft-Wasserwärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung (alle Räume ausser UG)

Lüftungsanlage

- Kontrollierte Wohnungslüftung

Sanitäranlagen

- Erdgeschoss: WC, Lavabo und Spiegelschrank
- Obergeschoss: WC, Badewanne, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank
- Dachgeschoss: WC, Dusche, Duschtrennwand, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegel
- Untergeschoss: Waschmaschine, Tumbler, Waschtrog, Raumluft-Trocknungsgerät («Secomat»), Wäsche-hängesystem
- Garten: Aussenwasseranschluss bei Sitzplatz

Kücheneinrichtung

- Küchenfronten, Blenden und Sockel kunstharzbe-schichtet
- Küchenabdeckung in Kunststein
- Küchengeräte Electrolux (oder gleichwertig): Induk-tionskochfeld mit Dunstabzug (Umluft), Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler

Schreinerarbeiten

- Garderobe im Entrée kunstharzbeschichtet
- Vorhangschienen auf Putz montiert, im Dachgeschoss Vorhangsbretter kunstharzbeschichtet
- Treppenhandlauf

Bodenbeläge

- Eichenparkett im Wohn- und Essbereich, Küche, allen Zimmern und auf Treppe vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Keramische Platten in Nasszellen, Entrée und auf Treppe vom Erdgeschoss bis ins Untergeschoss
- Untergeschoss: Zementüberzug gestrichen

Wand- und Deckenbeläge

- Wände Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen, Wandpartien in Nasszellen mit keramischen Platten
- Decken mit Glatputz und weiss gestrichen
- Decken und Wände im Untergeschoss Beton oder Mauerwerk, weiss gestrichen (Technikraum nur Decke gestrichen)

Privater Garten

- Bepflanzung: Sträucher, Hecken, Rasen und Baum
- Beläge: Gartenplatten bei Sitzplatz, Gehweg mit verfestigtem Kies, Rasengittersteine für Parkplatz beim Haus

Käuferoptionen (gegen Aufpreis)

- Sitzplatzüberdeckung in Leichtbauweise mit bekiestem Flachdach (Baubewilligung vorliegend)
- Aussenenschrank bei Sitzplatz
- Zusätzlicher Garderobenschrank im Entrée
- Erweiterung Küchenzeile
- Unterteilung Dachgeschoss in zwei Zimmer (zusätzliche Wand und Türe, inklusive Anpassung Elektro-anschlüsse)
- Erweiterung PV-Anlage auf 8.4 kWp maximale Leistung (Basis = 4.2 kWp)

Kurzbaubeschrieb

CARPORTS UND ANBAUTEN

- Leichtbauweise
- Flachdach, bekist
- Wände mit Holzbeplankung und/oder Maschendrahtnetz
- Ein abschliessbarer Aussenschrank pro Carport

UMGEBUNG

Beläge

- Rasen bei Spielplatz
- Asphaltbelag bei Föhrenweg und Entsorgungsstelle
- Rasengittersteine bei Besucherparkplätzen, Carports und deren Vorbereiche
- Verfestigter Kies bei Gehwegen

Ausstattung

- Bepflanzung, Spielgeräte und Sitzgelegenheit bei Gemeinschaftsbereich
- Beleuchtung mit Kandelaber bei Föhrenweg und Pollerleuchten bei Gemeinschaftsbereich
- Wasseranschluss bei Gemeinschaftsbereich
- Überdachte Entsorgungsstelle in Leichtbauweise mit seitlicher Holzbeplankung und Entsorgungscontainer

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Kurzbaubeschrieb und allfälligen vorhanden Planunterlagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

BÖLLI SÜD



Küche/Garderoben EG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

Waschbecken

50 x 40 cm | Oberflächenbündig in Arbeitsplatte eingesetzt | Edelstahl, glanz



Eckschrankelement

Eckschrank-Drehbeschläge, silber



Einhebel-Waschtischmischer

Edelstahl gebürstet



Abfallsystem

Einzugdämpfung | 35l Abfallsack | vollintegriert in Küchenfront



Geschirrspüler

ELECTROLUX | vollintegriert in Front



Raumbeläge/Oberflächen

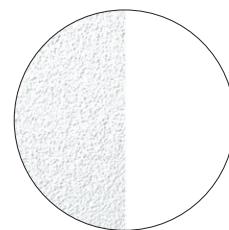
Bodenbelag Küche/Wohnen

Echtholzparkett | Eiche lebhaft | gebürstet und naturgeölt | 9.5 x 100 x 1250 mm



Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen
Variante: Glattplatz (gegen Aufpreis) weiss gestrichen



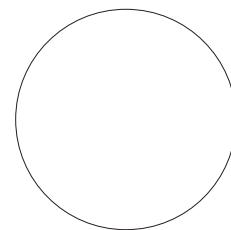
Küchenabdeckung/-Spiegel

Kunststeinplatte | Quarzkomposit



Fronten, Blenden, Sockel

Kunstharz, weiss, hochglanz

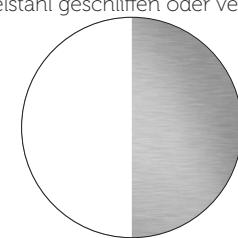


Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau glänzend)

Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



BÖLLI SÜD



Nasszelle EG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

Waschtisch

60 x 46.5 cm | mit Armaturenloch | Keramik weiss



WC

Deckel mit Absenkautomatik | UP-Spülkasten | Keramik weiss
Variante: DUSCH-WC (gegen Aufpreis)



Einhebel-Waschtischmischer

verchromt



Handtuchhalter

verchromt



Spiegelschrank

80 x 75 x 14 cm | Steckdose integriert | LED Beleuchtung nach oben, vorne + unten | aufgesetzt montiert | weiss



Raumbeläge/Oberflächen

Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild verlegt



Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen
Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)
weiss gestrichen

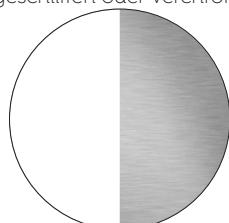


Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau glänzend)

Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



Nasszelle OG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

Aufsatztischwaschtisch

60 x 46.5 cm |
mit Armaturenloch | Keramik weiss

Waschtischunterbau

mit zwei Schubladen | weiss glänzend



Badewanne

170 x 75 cm | weiss | Stahl weiss



Einhebel-Wannenmischer

verchromt

Duschgleitstange

110 cm | verchromt

Duschvorhangstange

ohne Verschraubung | verchromt

Duschkorb

Eckmodell

Badetuchstange

60 cm

Einhebel-Waschtischmischer

verchromt

Handtuchhalter

An Unterbau befestigt | verchromt



Spiegelschrank

80 x 75 x 14 cm | Steckdose integriert |
LED Beleuchtung nach oben, vorne + unten |
aufgesetzt montiert | weiss



WC

Deckel mit Absenkautomatik | UP-Spülkasten |
Keramik weiss
Variante: DUSCH-WC (gegen Aufpreis)



WC-Drücker

weiss

WC-Papierhalter

ohne Deckel | verchromt



Raumbeläge/Oberflächen

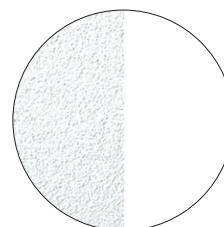
Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild
verlegt



Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen
Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)
weiss gestrichen

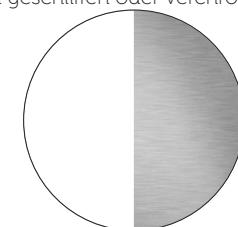


Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau
glänzend)

Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



BÖLLI SÜD



Nasszelle DG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

Aufsatzwaschtisch

60 x 46.5 cm | mit Armaturenloch | Keramik weiss

Waschtischunterbau

mit zwei Schubladen | weiss glänzend



Duschtasse

80 x 120 cm



Einhebel-Brausemischer

verchromt

Duschgleitstange

110 cm | verchromt

Duschtrennwand

mit Pendeltür und Festteil | In Dachschräge montiert

Duschkorb

Eckmodell

Badetuchstange

60 cm

Einhebel-Waschtischmischer

verchromt

Handtuchhalter

An Unterbau befestigt | verchromt



Spiegel

Massanfertigung

WC-Drücker

weiss

WC-Papierhalter

ohne Deckel | verchromt



Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild verlegt



Weiss



Sand



Grau

Weiss



Taupe



Anthrazit

Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen

Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)
weiss gestrichen

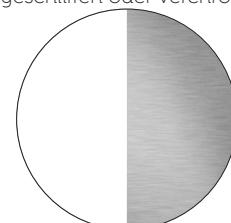


Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau
glänzend)

Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



BÖLLI SÜD



Allgemeines zum Kauf

Beim Erwerb eines schlüsselfertigen Reiheneinfamilienhauses sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

RESERVATION

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 25'000.00. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 3'000.00 zu Gunsten der Verkäuferin für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsvorverhandlungen. Sollte der Kaufvertrag zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits ausgearbeitet worden sein, wird ein Pauschalbetrag von CHF 5'000.00 einbehalten. Sieben Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts über den gesamten Erstellungspreis vorzulegen.

KAUF- / ZAHLUNGSABWICKLUNG

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Reiheneinfamilienhäuser inkl. Miteigentum an der Umgebung (gemäß Leistungsbeschrieb) und Vertragsunterlagen. Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen.

a) Vor der Beurkundung des Landkauf-/Werkvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 25'000.00 einbezahlt.

b) Bei der öffentlichen Beurkundung des Landkauf-/Werkvertrages zahlt die Käuferschaft 20% des Kaufpreises für das Land und den Entwicklungskostenanteil an die Verkäuferschaft abzüglich der vorgängig geleisteten Reservationsgebühr.

c) Bei der Fertigstellung der Bodenplatte des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.

d) Bei Fertigstellung Decke über 1. Obergeschoss des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.

e) Bei dichter Gebäudehülle (Fenster eingebaut & Dach abgedichtet) des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.

f) Bei Abnahme des Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% bzw. den Rest des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.

Die Zahlungen sind seitens der Verkäuferschaft weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für die Parzellierung und Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und MwSt.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Halber Anteil der Notariatskosten
- Halber Anteil der Grundbuchkosten
- Grundbuchabgabe für Handänderungen
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

SONSTIGES

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt eines Reiheneinfamilienhauses.

BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für alles, was wir lieben

Genau das
Richtige
für uns.





Beratung und Verkauf

Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37
CH-6300 Zug

Frau Naime Limani berät dich gerne.

E-Mail boelli-sued@serainainvest.ch
Telefon +41 76 503 07 14