

Verkaufsdokumentation

Eine Investition mit Substanz in Ammerswil



Solide Bausubstanz – attraktives Entwicklungspotenzial

Dieses charakterstarke Bauernhaus in Ammerswil bietet eine seltene Kombination aus historischer Identität und wirtschaftlicher Perspektive. Mit einer Gesamtfläche von über 3'100 m², einer Kubatur von ca. 2'400 m³ und der Lage in der Dorfzone, der Grünzone, sowie in der Landwirtschaftszone eröffnet sich hier ein vielseitiges Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt eignet sich ideal für Investoren mit Gespür für werthaltige Altbauten: als Umbauprojekt mit Mehrwert, zur Schaffung von Wohnraum, für generationenübergreifende Konzepte oder zur Realisierung eines besonderen Renditeobjekts im Bestand.

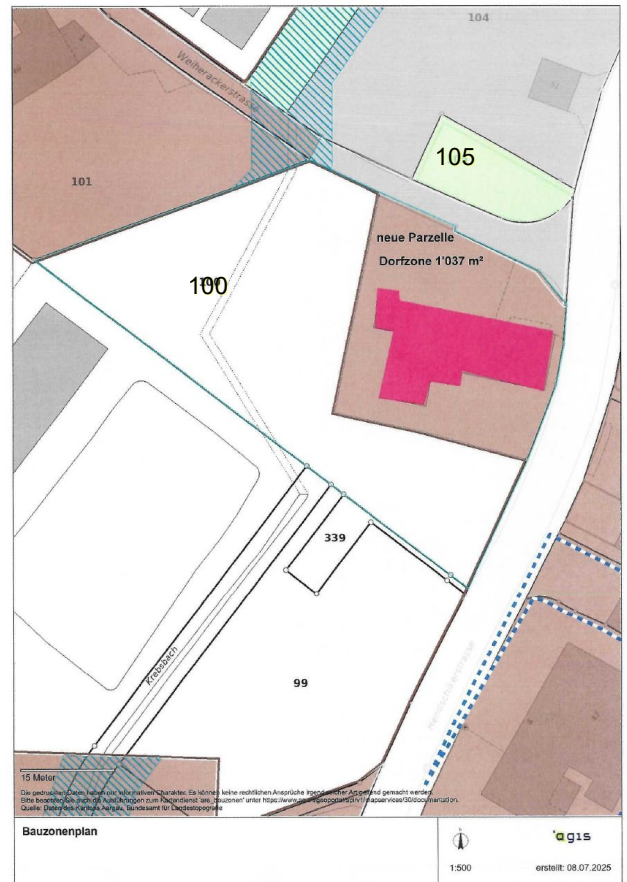
Dank kommunalem Substanzschutz bleibt die architektonische Identität bewahrt, während das Ausbaupotenzial im Rahmen der Vorgaben flexibel genutzt werden kann. Die Liegenschaft eignet sich zur Bildung eines Referenzobjektes für ortsbildverträgliches Weiterbauen im Bestand.

Die Nähe zu Lenzburg, Zürich und zur A1 erhöht die Standortattraktivität zusätzlich – auch im Hinblick auf langfristige Werterhaltung und Finanzierungssicherheit.



Objektübersicht

Adresse	Hendschikerstrasse 3 5600 Ammerswil
Parzellen	Nr. 100 (2'952 m ²) davon neu in Dorfzone 1'037 m ² in Landwirtschaftszone 1'915 m ² Nr. 105 (231 m ²) Grünzone
Kubatur	ca. 2'400 m ³
Baujahr	1913 (mit Ursprung 1798)
Verfügbarkeit	sofort
Schutzstatus	Kommunaler Substanzschutz





Lagebeschreibung

Ammerswil liegt idyllisch im Grünen, drei Kilometer von Lenzburg entfernt. Das Dorf bietet eine hohe Lebensqualität mit guter Anbindung, Schule im Ort und Naherholungsraum vor der Haustür.

Verkehrsanbindung

- 0.1 km bis ÖV-Haltestelle RBL
- 3.6 km bis Lenzburg
- 4.5 km zur Autobahn A1 (Bern-Basel-Zürich)
- 39 km nach Zürich





Gebäudebescrieb

Die Liegenschaft liegt neu in der Dorfzone und besteht aus einem Hauptwohnhaus mit zwei Wohneinheiten, ergänzt durch mehrere Ökonomieteile mit beträchtlichem Ausbaupotenzial. Die Gesamtkubatur beläuft sich auf ca. 2'400 m³, verteilt auf Wohnbereich und Scheunen-/Nebengebäude. Die bestehende Gebäudefläche (Grundriss) beträgt gemäss amtlicher Schätzung 392 m².

Wohnhaus (ca. 830 m³)

- Massiv- und Holzbauweise mit traditionellem Satteldach (Ziegeldeckung)
- Zwei separate Wohneinheiten: EG & OG
- Dachgeschoss/Estrichgeschoss mit Ausbaumöglichkeit
- Kellergeschoss mit Zugang von innen und aussen
- Originale Bausubstanz mit erhaltenswerten Details (z. B. Holzbalken, Fensterrahmen, Treppen, Laube, Kachelöfen)

Ökonomieteile (ca. 1'570 m³)

- Scheune
- Stallungen
- Wagenschopf
- Heu- und Strohbühne über Stallungen und Wagenschopf
- Garage

Alle Teile eignen sich ideal zum Umbau/zur Umnutzung in Wohnraum, Atelier, Werkstatt oder Lagereinheit.

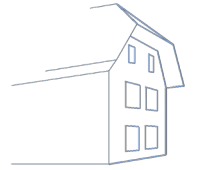
Die Liegenschaft bietet vielfältige Entwicklungsoptionen innerhalb der bestehenden Hülle mit dem vorhandenen Volumenrahmen.

Bausubstanz

Das Gebäude ist strukturell intakt. Die tragenden Elemente befinden sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden soliden Zustand, wobei eine umfassende Renovation bzw. Erneuerung angezeigt ist.







Nutzungsperspektive

- Umbau zu einem grosszügigen Wohnhaus
- Mehrgenerationenlösung
- Selbstversorgerhof mit Tieren und Garten
- Kombination Wohnen & Arbeiten

Besonderheiten

- Das Gebäude steht unter kommunalem Schutz – die Substanz muss erhalten bleiben
- Ideal für Liebhaber und Liebhaberinnen historischer Gebäude
- Dorfleben, Naherholung und Stadtnähe vereint

Durch die Kombination aus geschützter Substanz und entwicklungsfähigem räumlichem Potenzial eignet sich die Liegenschaft ideal für

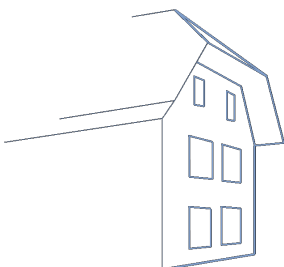
- *Investoren mit Umbau- oder Aufwertungsabsicht*
- *Bauherrenmodelle oder Baugemeinschaften*
- *Stiftungen mit Fokus auf sozialem oder kulturellem Wohnraum*

Interesse an einem Projekt mit kulturellem Mehrwert?

Diese aussergewöhnliche Liegenschaft bietet nicht nur Raum, sondern auch Bedeutung. Als Stiftung, Institution oder Organisation mit Engagement für Baukultur, Denkmalpflege oder soziale Innovationen bietet sich hier die Möglichkeit, ein Stück lebendige Geschichte zu bewahren – und gleichzeitig zukunftsgerichtet weiterzudenken.



Kontaktieren Sie uns für weitere Unterlagen, eine Besichtigung oder ein Projektgespräch



Martin Gehrig
Heuweg 19
5604 Hendschiken
martingehrig@hispeed.ch
062 891 96 21 / 079 225 05 29