

Grasszügige

Eigentumswohnung
in Menziken





«Eine naturverbundene & seit dem Mittelalter bestehende Gemeinde.»

In wenigen Minuten von der hellen und grösszügigen Wohnung aus erreichen Sie das Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schule und die Natur.

Hier leben lohnt sich!



Wichtigste Eckdaten

4 ½-Zimmerwohnung – 1. OG

Verkaufsrichtpreis CHF 585'000.-*



4.5
Zimmer



3
Schlafzimmer



107m²
Nutzfläche
15m² Balkon



83/1000
Wertquote

Ausstattung

Nasszellen 2 (1x mit Closomat)

Fussboden Keramikplatten + Laminat

Einstellhallenplätze 1

Baujahr 1994

Bauart Massiv

Wärmeverteilung Fussbodenheizung

Heizung Gas

Aussenfläche 1 grosszügiger Balkon

Stockwerk 1. OG

Nebenräume Keller

Wohnungsbescrieb



Ihre Chance auf eine traumhafte 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnng mit Balkon in Menziken

An der Kirchstrasse 40 in Menziken erwartet Sie im 1. Obergeschoss eine grosszügige 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rund 107 Quadratmetern und einem 15 Quadratmeter grossen Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt.

Highlights der Wohnung:

- ✓ 3 Schlafzimmer mit pflegeleichtem Laminatboden – ideal für Familien oder als Homeoffice nutzbar
- ✓ Grosszügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur offenen modernen Küche und Balkon
- ✓ Plattenboden in Wohnbereich und Küche für eine elegante Optik und einfache Pflege
- ✓ Praktisches Reduit mit Waschmaschine und Tumbler – komfortabel und zeitsparend
- ✓ Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum und Trocknungsraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Bäder mit natürlichem Licht:

- ✓ Hauptbadezimmer mit Fenster, Doppellavabo, Badewanne und WC mit Closomat
- ✓ Zweites Badezimmer mit Dusche, Toilette, Handtuchradiator und Fenster – optimal für den täglichen

Weitere Annehmlichkeiten

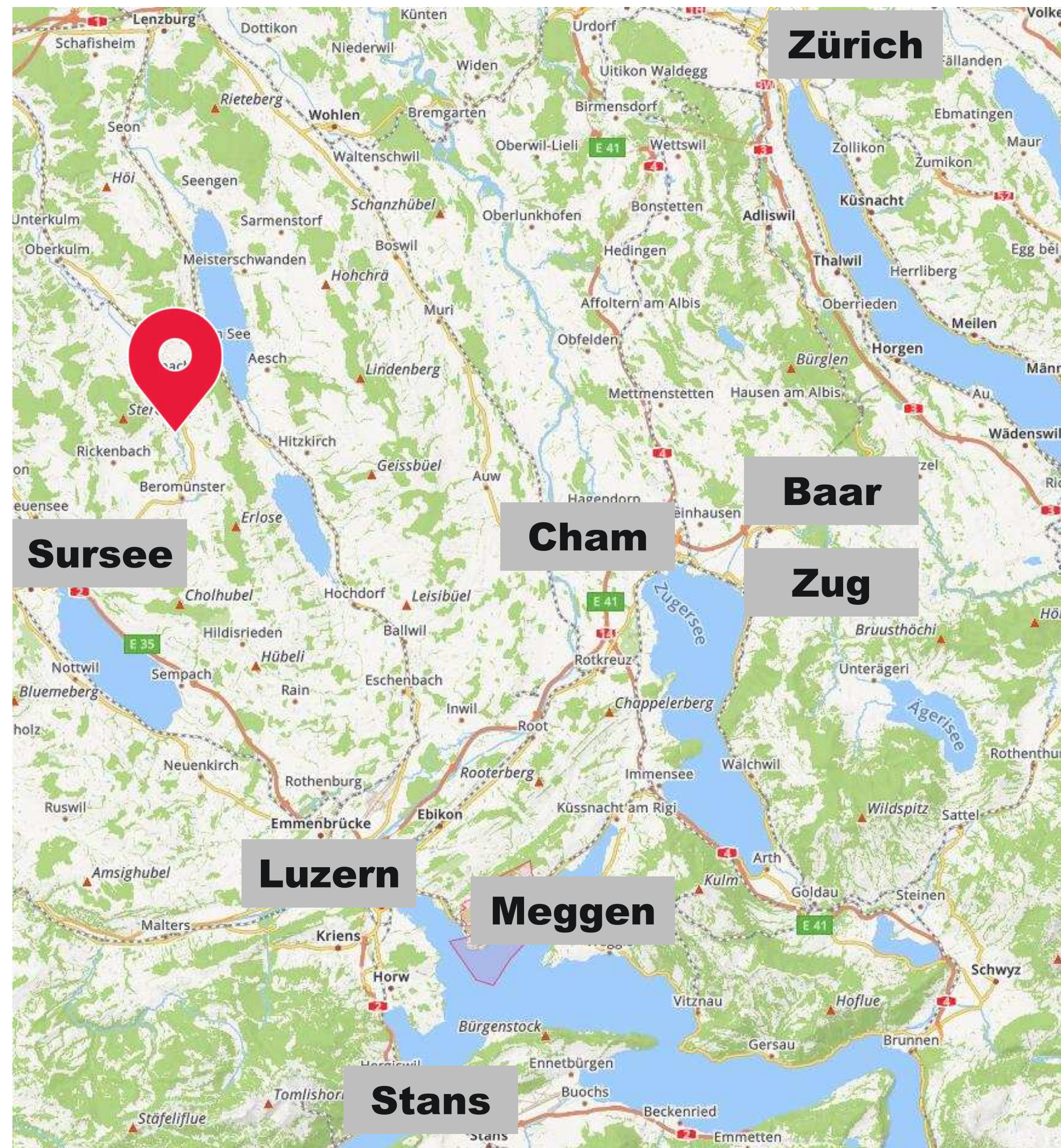
- ✓ Geräumiges Entrée mit praktischem Einbauschränk
- ✓ Garagenplatz bequem über einen Fahrstuhl erreichbar – trocken und sicher
- ✓ Besucherparkplätze direkt vor dem Haus für Ihre Gäste

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Komfort. Dank der grosszügigen Raumaufteilung, der modernen Ausstattung und der zentralen Lage in Menziken ist sie ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Wohnung und der Einstellhallenplatz werden „mietfrei“ verkauft und sind bei Übergang von Nutzen und Schaden bezugsbereit (oder nach Vereinbarung).

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung persönlich zu zeigen!

Lagebeschreibung



Makrolage

Gemeinde Menziken

Menziken ist eine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz, genauer gesagt im Bezirk Kulm. Sie liegt im Wynental, einem malerischen Tal, das durch den Fluss Wyna geprägt ist. Menziken bildet zusammen mit den Gemeinden Reinach und Burg ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet und ist bekannt für seine Industriebetriebe, die vor allem im Bereich der Metallverarbeitung und Maschinenbau tätig sind.

Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut erschlossen, sowohl durch den öffentlichen Verkehr als auch durch die Strassenverbindungen. Die Wynental- und Suhrentalbahn (WSB) verbindet Menziken mit Aarau, der Hauptstadt des Kantons, und anderen umliegenden Gemeinden. Dadurch ist es auch für Pendler attraktiv.

Freizeit und Kultur

Menziken bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, kulturelle Veranstaltungen und ein aktives Gemeindeleben. Der Ort ist auch für seine Nähe zu Naherholungsgebieten bekannt, die sowohl bei Einheimischen als auch bei Besuchern beliebt sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Menziken eine Gemeinde ist, die Tradition und Moderne auf harmonische Weise verbindet. Sie ist geprägt von ihrer industriellen Geschichte, bietet aber gleichzeitig eine hohe Lebensqualität und viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

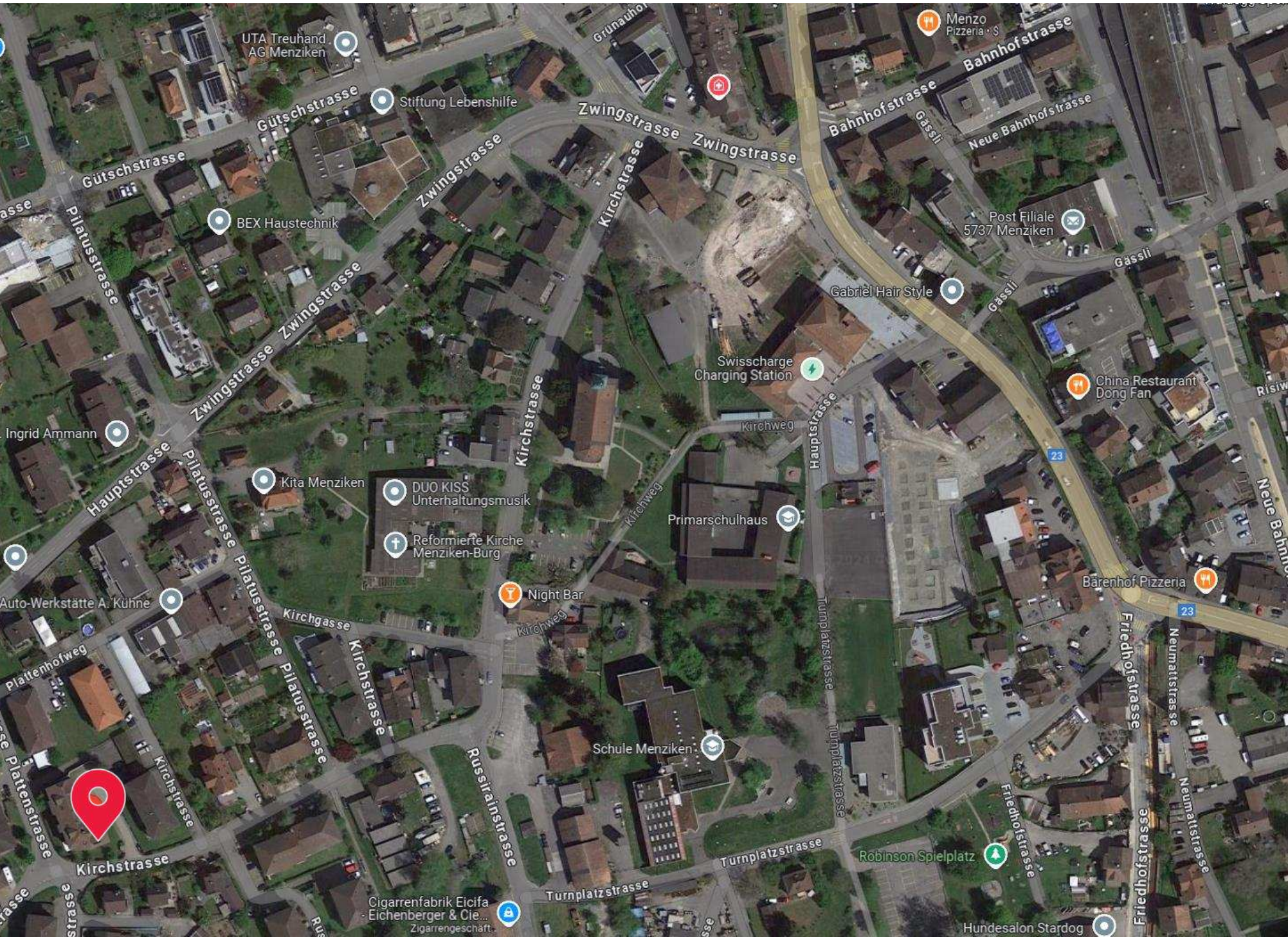
Luzern ist 30, Sursee 17, Zug 55 und Zürich 1 Stunde 5 Fahrminuten entfernt.

Wohnbevölkerung (Stand 31.12.2023): +8'000

Weitere Informationen finden Sie auf www.menziken.ch

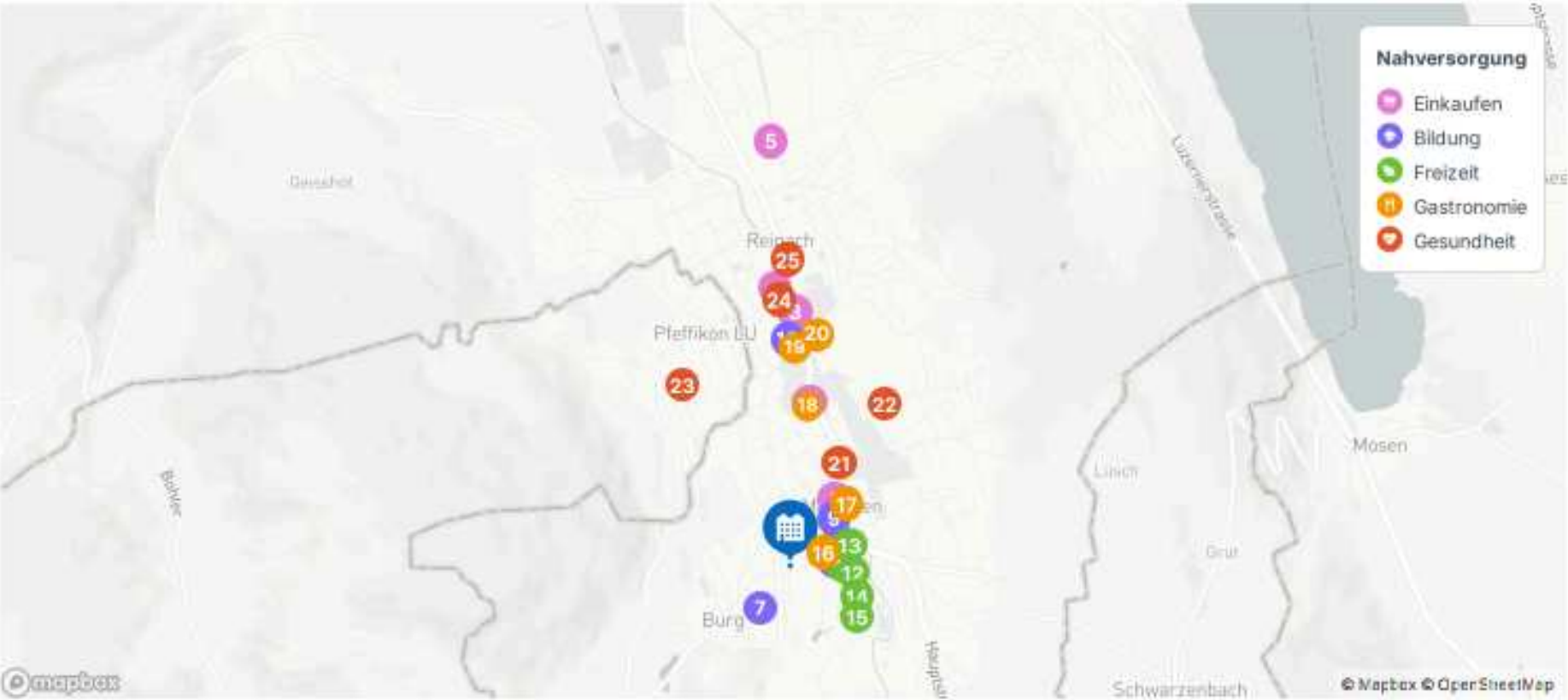
Mikrolage

Die Gegend umfasst zahlreiche Ein- und Mehrfamilienhäuser und hat daher seinen eigenen Charme als Quartier. Nahe zur Natur und dennoch nur unweit vom Dorfzentrum sowie den Schulen entfernt.



Quelle: Google Maps

Nahversorgung & Freizeit (PriceHubble)



3.8

Einkaufen

1	Denner Express	457 m
2	Coop Pronto	919 m
3	Bioladen	1.4 km
4	Coop Supermarkt	1.5 km
5	Denner Filiale	2.3 km

4.5

Bildung

6	Schule	245 m
7	Gemeindeschule Burg	275 m
8	Schule	303 m
9	Schule	357 m
10	KV Business School	1.2 km

3.2

Freizeit

11	Sport	287 m
12	Sport	341 m
13	Sport	347 m
14	Sport	397 m
15	Sport	449 m

3.0

Gastronomie

16	Rosengarten	201 m
17	Eintracht	465 m
18	Sternen	883 m
19	Los Stretto Rosticceria & Pi...	1.2 km
20	Kontaktbar Tiffany	1.3 km

3.8

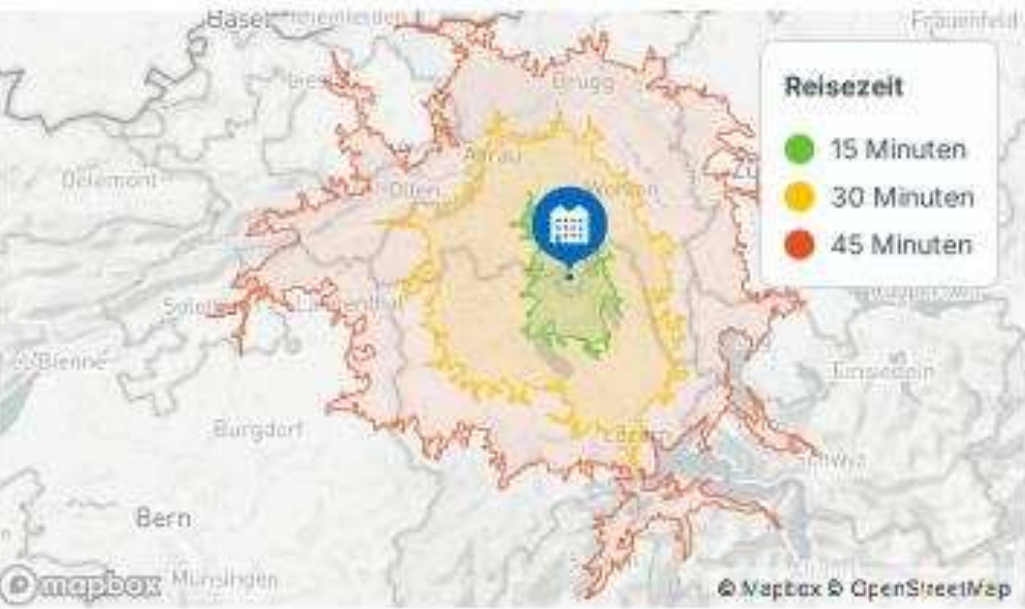
Gesundheit

21	Apotheke zum Ritter	635 m
22	Asana Spital Menziken	1 km
23	Praxis Dr. Villiger Corina	1.2 km
24	Löwen-Apotheke	1.5 km
25	Central-Apotheke	1.7 km

Mikrolage

Erreichbarkeit (PriceHubble)

Auto

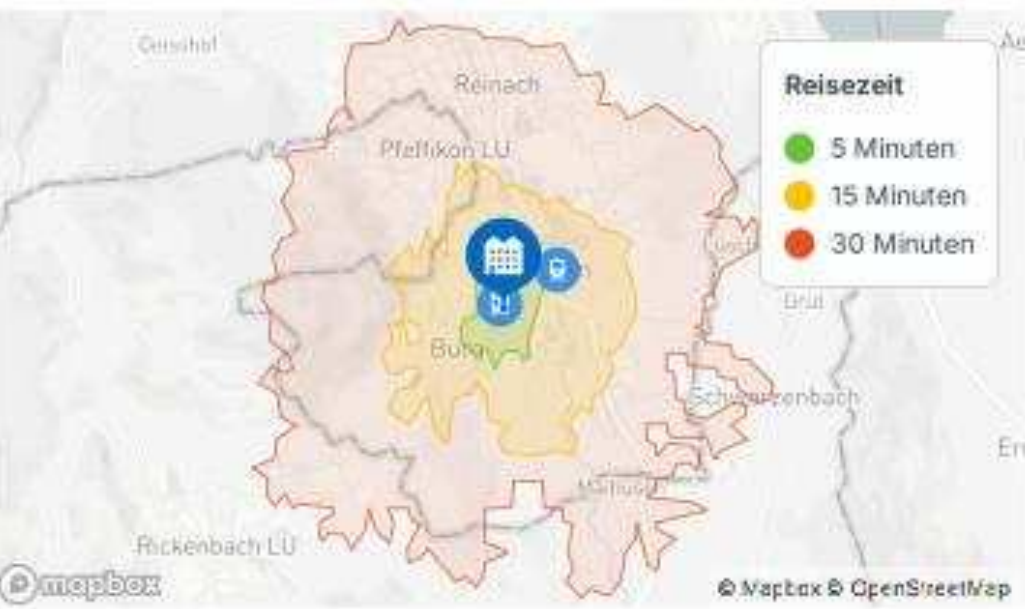


Autobahnauffahrt 8.3 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 46 Einkaufen
- 126 Gastronomie
- 202 Freizeit
- 41 Bildung
- 36 Gesundheit

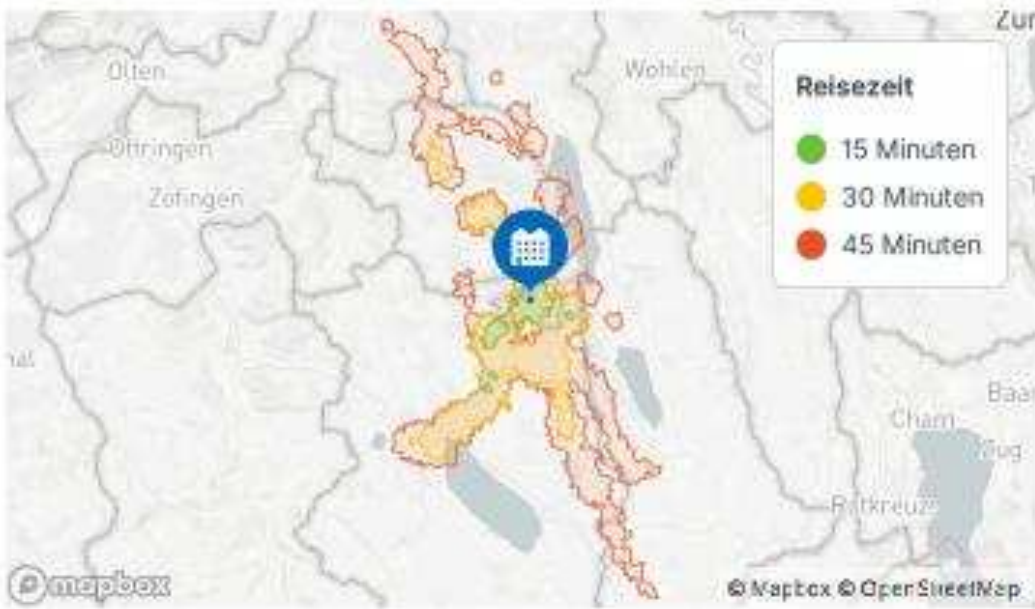
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 2 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 23 Freizeit
- 4 Bildung
- 1 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



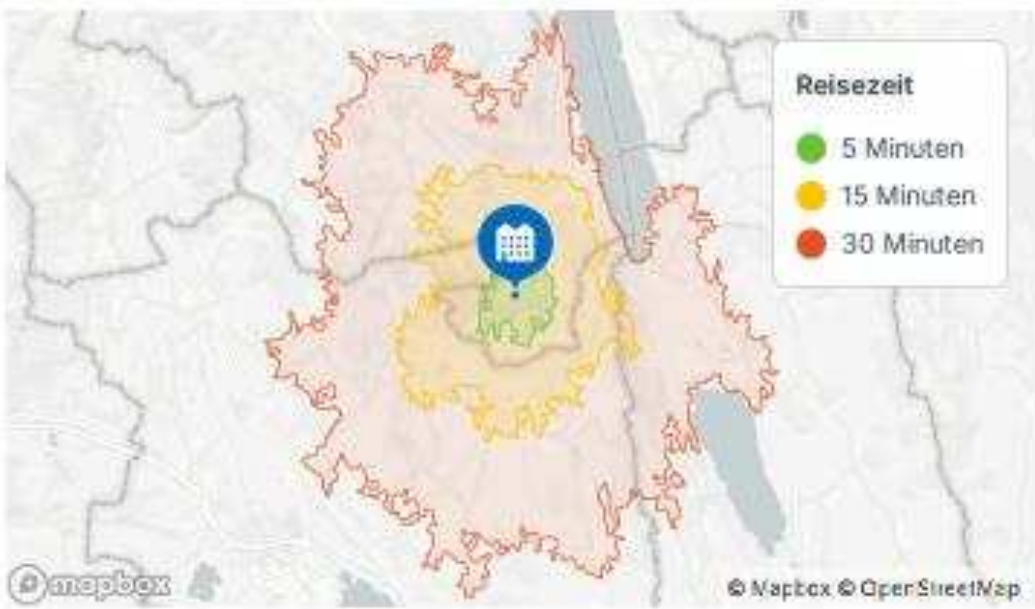
Bahnhof Menziken 540 m

Bus Burg Hinterdorf 68 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 19 Gastronomie
- 28 Freizeit
- 10 Bildung
- 5 Gesundheit

Fahrrad



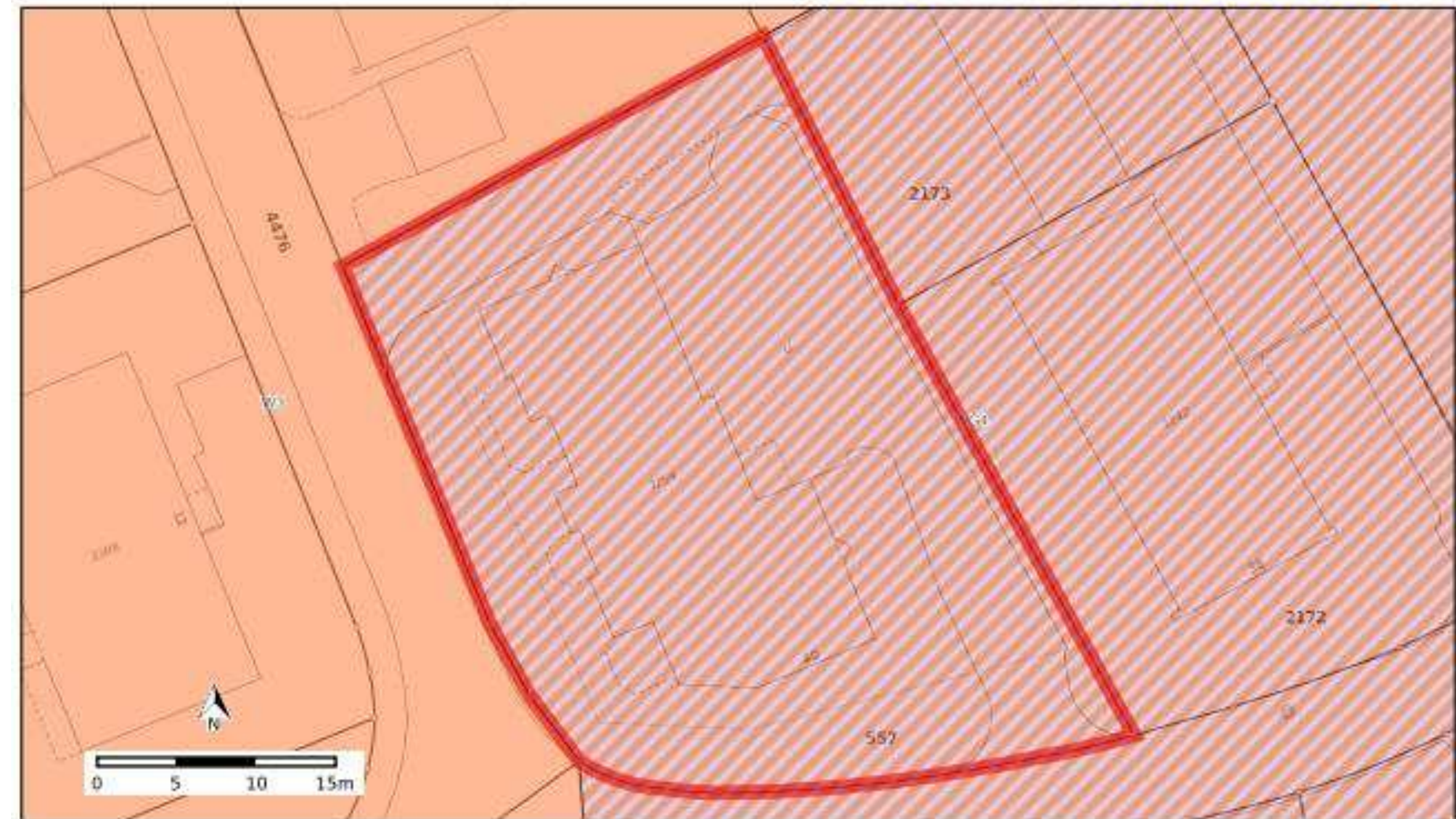
Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 17 Einkaufen
- 33 Gastronomie
- 50 Freizeit
- 12 Bildung
- 13 Gesundheit

Grunddaten



Objekt	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Strasse PLZ / Ort	Kirchstrasse 40 5737 Menziken
Kommunale Grundstücksnummern	557 (Menziken)
Eidgenössische Grundstücksnummern	CH389176398974
Parzellengrössen	1'371m ²



Bau- und öffentlich-rechtliche Parameter

Zone	Wohn- und Gewerbezone WG4(ca. 14m)
Lärmempfindlichkeitsstufe	III

Massangaben abweichend:



Angaben Gebäuden

Gebäudekategorien	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Baujahr	1994
Letzte umfassende Sanierung	laufend unterhalten
Bauliche Qualität	mittelmässig
Baulicher Standard	einfach
Baulicher Zustand	mittelmässig
Unterhaltsstatus	mittelmässig
Hauptenergiequelle	Gas

Weitere Angaben wie bspw. Auszug aus dem Grundbuch, Katasterauszug, Gebäudeversicherungspolice, Reglemente, Protokolle der letzten Versammlungen sowie die Wirtschaftsabrechnungen der letzten 3 Jahre stellen wir Ihnen gerne auf Wunsch hin separat zu.





Impressionen 4 ½-Zimmerwohnung































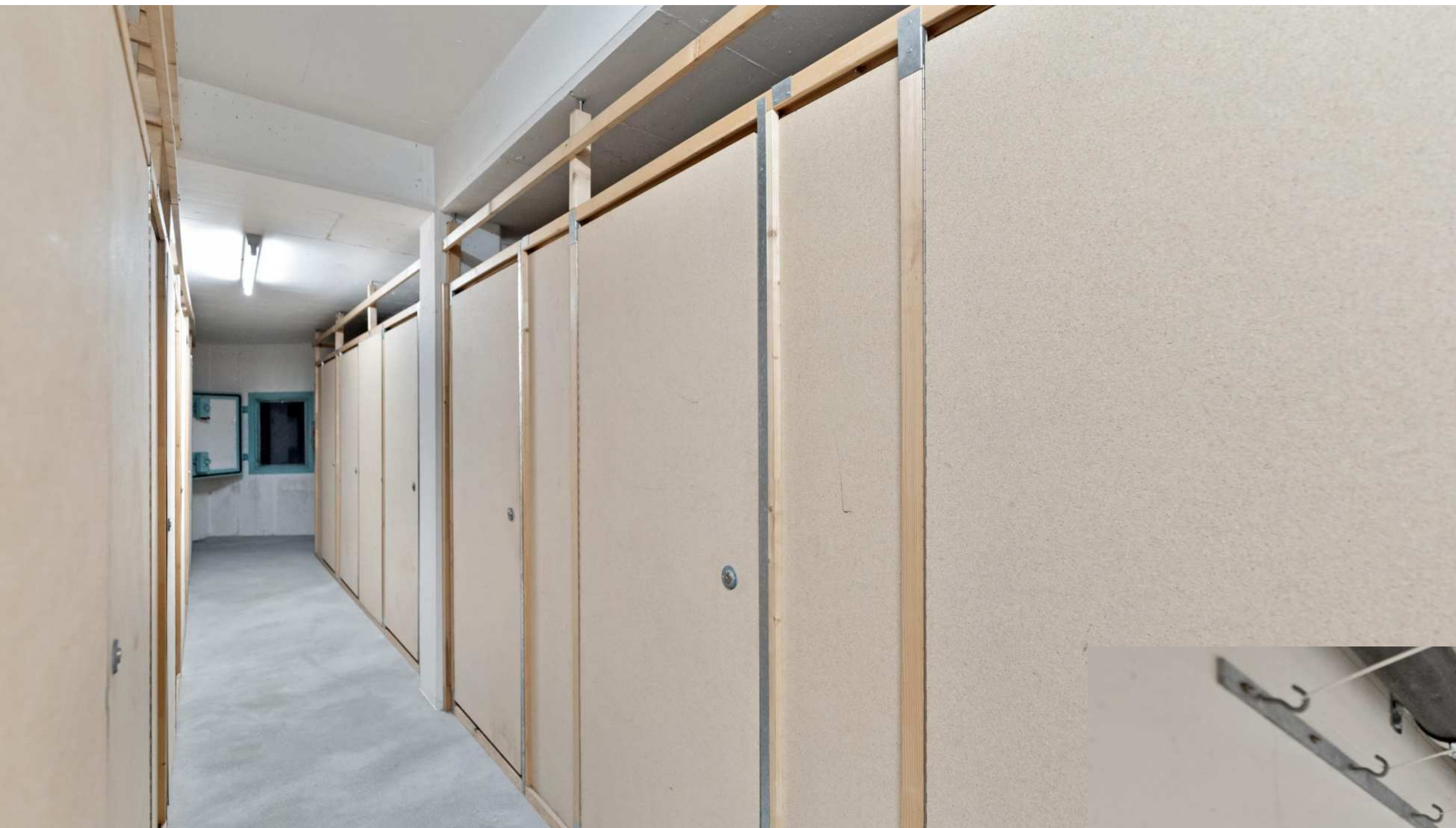


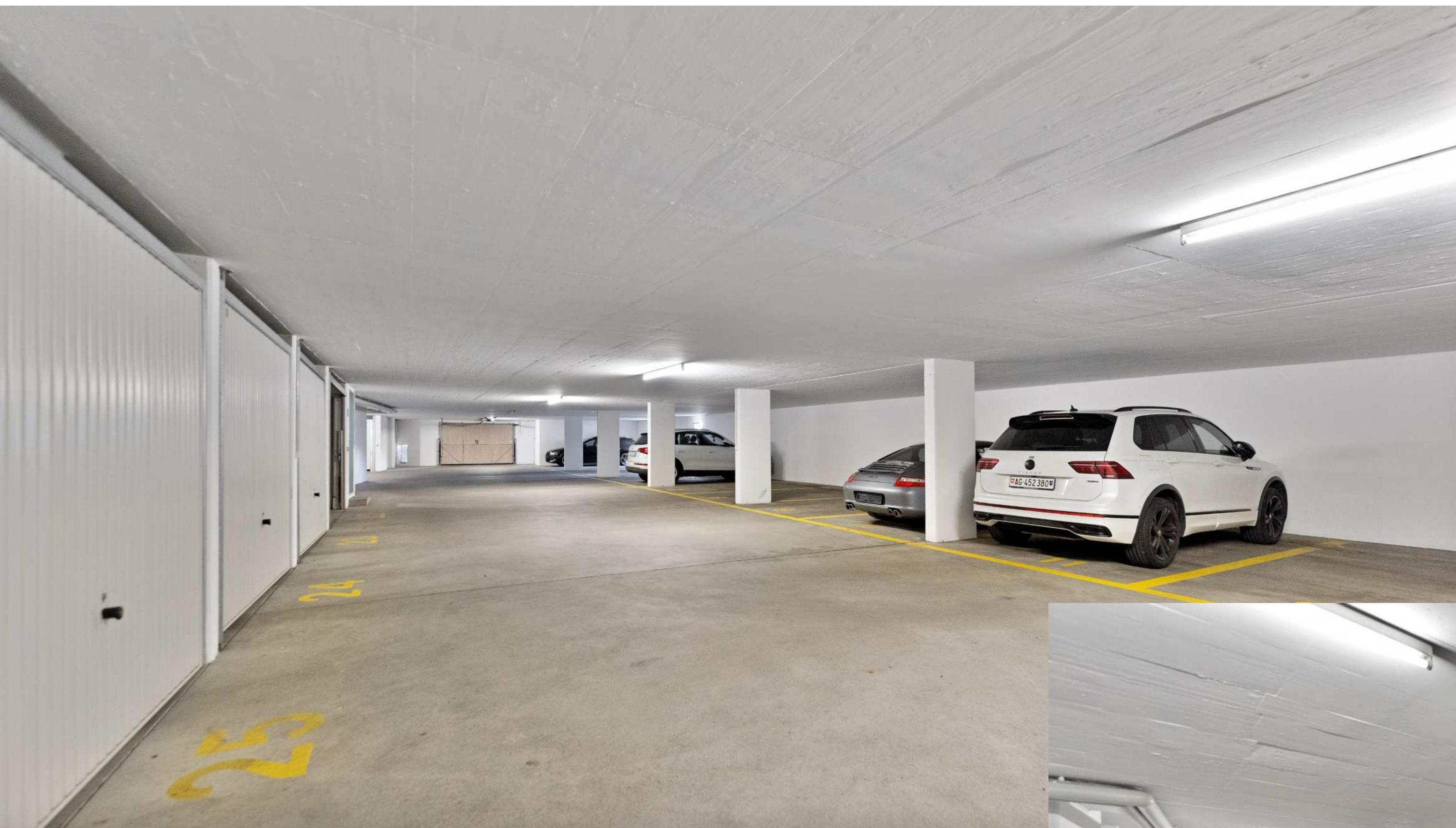














Grundriss 4 ½-Zimmerwohnung



Investitionen

Generell vom Erstellungsjahr 1994 bis heute

- Laufender ordentlicher Unterhalt
- Spülung der Fussbodenheizung
- Malerarbeiten Einstellhalle
- Neuer Torantrieb fürs Garagentor

Wohnung

- Fussbodenheizung gespült, Jahr 2018
- Combi Grill & Mikrowelle, Jahr 2018

Keine speziellen Investitionen



Verkaufsprozess



Es handelt sich um einen Mindestverkaufspreis. Der Verkauf erfolgt an den Höchstbietenden oder an den Erstbietenden.

Die Kaufpreiszusammensetzung gestaltet sich wie folgt:

<u>Objekt</u>	<u>Mindestverkaufspreis</u>	<u>Bieterverfahren</u>
Kirchstrasse 40, 5737 Menziken		
4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung, 1. OG	CHF 585'000.00	✓
Einstellhallenplatz Nr. 11	CHF 30'000.00	X

Kontakt

Beratung & Verkauf

DORMEN AG

Luzernerstrasse 44 | 6030 Ebikon

+41 41 410 67 67



Ihre Ansprechpersonen:

Kevin Huber info@dormen.ch
Sadschad Rezaei

Kurzportrait

Seit 1963 bietet die DORMEN AG ihre Dienstleistungen an. Unser Name steht für Fachkompetenz, Zuverlässigkeit und Unabhängigkeit in den einzelnen Gebieten Immobilien, Verwaltung, Verkauf und Generalunternehmung. Ihr Anliegen nehmen wir in seiner Ganzheit auf und bearbeiten es in den entsprechenden Geschäftsfeldern. 2016 wurde die DORMEN AG in die HUBER COLLECTION HOLDING AG integriert und verfügt damit über noch mehr umfassendes Fachwissen rund um Immobilien.

HUBER REAL ESTATE AG, DORMEN AG und/oder Kevin Huber sind Mitglied/er in folgenden Immobilien-Fachverbänden:



Schweizer Stockwerkeigentümerverband



HEV Schweiz



SFGM



BAUKADER.CH



Notizen

Notizen

Unsere Agentur



Eine Immobilie ist mehr als eine reine finanzielle Angelegenheit. Eine Immobilie ist eine Wertanlage mit Emotionen, die lebt.

Mit viel Herzblut sowie Fachkompetenz beraten, begleiten und betreuen wir Ihr Projekt und Ihre Immobilien.

Lernen Sie uns kennen.
Unverbindlich & persönlich.

Ihr DORMEN-Team in Ebikon, Zug & Zürich

Baumanagement



STRENGE PRÜFUNG KANN KOSTEN SPAREN
IMMOBILIENPRÜFUNG DORMEN MIT ZWEITMEINUNG

Ob es sich um die Planung eines Umbaus, die optimale Ausnutzung eines Raumes, Gegenprüfung von Grundrissen, rechtliche Prüfung, Begleitung zur Sanierung oder um die Budgetierung Ihrer Immobilie(en) handelt, eine Zweitmeinung ist immer relevant.

Die DORMEN prüft als unabhängiges Immobilien Family Office Ihr Anliegen. Durch ein fachlich gutes Team sowie einmalige Partner im Bereich des Baurechts, Immobilienbewertung bis hin zu Feng Shui, können wir Sie professionell und effizient begleiten.

Der Wert Ihrer Immobilie hängt von einer guten Einschätzung ab.

Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Feng-Shui Beratung



Gutes, wohnliches & starkes Wohnverhältnis

Ankommen und sich wohlfühlen...

Etwas, was wir uns alle Wünschen.

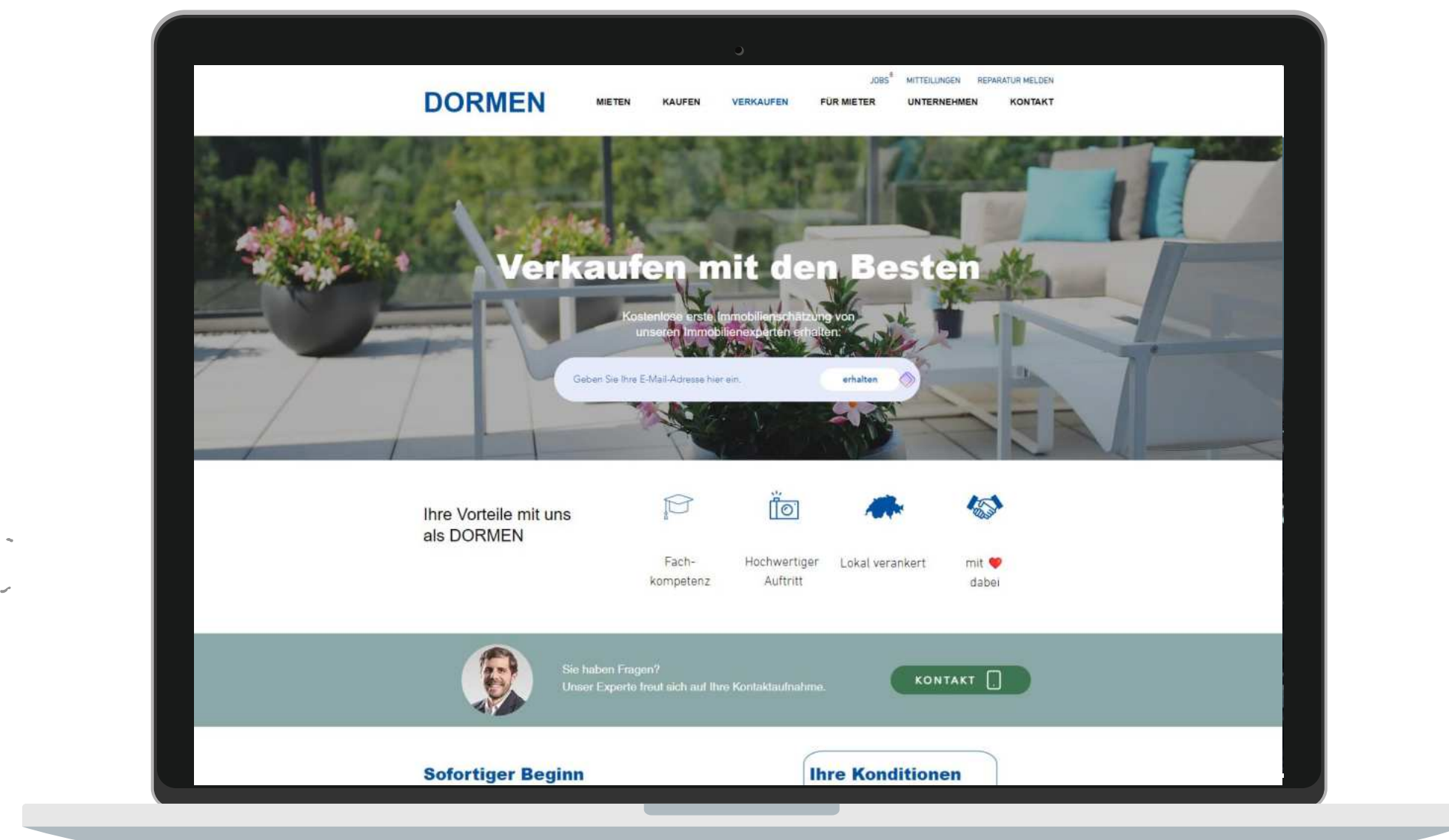
Feng Shui ist eine jahrtausend alte Wissenschaft aus China. Im Land der aufgehenden Sonne zählt Feng Shui sogar zu den 8 Pfeilern der menschlichen Gesundheit.

Zusammen mit unserem Fachpartner Partner Dominik F. Rollé aus Meggen beraten wir Sie gerne und gehen auf Ihre individuellen Wünsche und Anliegen ein.

Wir begleiten Sie. Kontaktieren Sie uns unverbindlich.

Besuchen Sie uns online

www.dormen.ch



Unsere Partner



Selected-Cars.ch

rontaler.ch



NATA:U
Movie-Production



Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss

Die DORMEN AG hat diese Dokumentation/Zusammenstellung nach bestem Wissen und der ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Die Texte, Bilder, Pläne usw. in dieser Dokumentation/Zusammenstellung und in den ausgewählten Internetportalen sind Eigentum der Urheber und dürfen nur mit deren Zustimmung kopiert, reproduziert oder Teile davon verwendet werden. Von den Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Ausstattungen, Visualisierungen, Texten, Berechnungen oder Beschreibungen können keine Rechte oder Ansprüche abgeleitet werden. Die Pläne, Berechnungen und Texte haben insbesondere nicht die Rechtskraft von Katasterplänen. Es können Änderungen, Anpassungen und Massabweichungen vorkommen, dieses Recht wird ausdrücklich vorbehalten. Diese Dokumentation/Zusammenstellung und die begleitenden Unterlagen dienen ausschliesslich einer ersten Information und stellen kein verbindliches Angebot dar. Diese Dokumentation/Zusammenstellung ist nicht Teil eines späteren Kauf- oder Werkvertrags.

Bild-, Grafik- und Textquellen: DORMEN AG, local.ch, map.search.ch, geoportal.lu.ch, menziken.ch, PriceHubble, FPRE, Google Maps.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an info@dormen.ch