

Charmantes 5.5-Zimmer Einfamilienhaus mit schöner Gartenanlage und Weitsicht! Fliederweg 7, 5737 Menziken



Vertrauen verbindet. www.hbl.ch



Hypothekbank
Lenzburg

Verkauf und Kontakt

Preis

Verhandlungsbasis	CHF 950'000
Verkauf	Nach Vereinbarung

Kontakt

Beratung	Hypothekarbank Lenzburg AG Fachteam Immobilien Augustin Keller-Strasse 26 5600 Lenzburg
	Tel. 062 885 12 76 Fax 062 885 15 82
	immobilien@hbl.ch www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse
Hypothekarbank Lenzburg AG

Die Hypothekarbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekarbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Finanzierungsbeispiel

Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF 950'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF 190'000
= Hypothek	CHF 760'000

Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2 %*	CHF 15'200
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF 9'500
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF 9'500
= Total Belastung pro Jahr	CHF 34'200

*Tages-Zinssatz per 6. Mai 2020

Benötigtes Nettoeinkommen

Nettoeinkommen pro Jahr	CHF 133'000
--------------------------------	--------------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

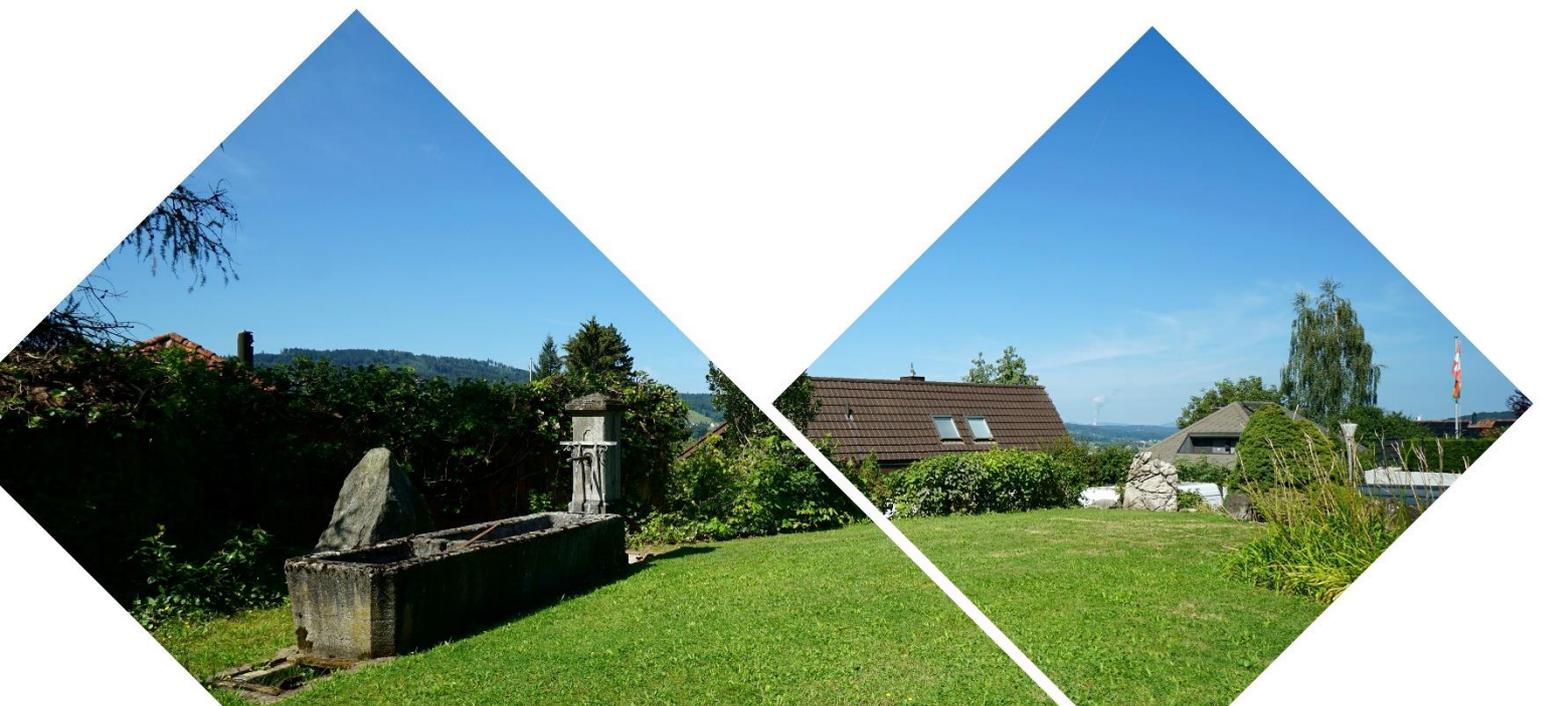
Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



Objektspezifische Informationen

Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer Einfamilienhaus Fliederweg 7 5737 Menziken	
Umfang	Charmantes freistehendes Einfamilienhaus Grosszügiger Umschwung Gartenhaus Doppelgarage	
Merkmale	Weitsicht Doppelgarage mit direktem Zugang zur Liegenschaft Viele Verstaumöglichkeiten Balkon Grosszügiger gedeckter Sitzplatz Cheminée im Wohnzimmer Grosszügiger Umschwung mit Brunnen und Teich Erhöhte Lage mit viel Privatsphäre	
Parzelle	Fläche	836 m ²
Wohnhaus	Baujahr	1977
	Volumen (SIA 116)	ca. 1'120 m ³
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 183 m ²
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 129 m ²
Autostellplätze	Doppelgarage	1
	Aussenparkplätze	2



Parzellenspezifische Informationen

Bau- und Nutzungsordnung

Zonenart	W2 – Wohnzone 2
Ausnutzungsziffer	0.40
Grenzabstand	4.0 m
Gebäudehöhe	11.0 m
Empfindlichkeitsstufe	II

Weitere Daten entnehmen Sie bitte der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Menziken.

Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

Gemeinde Menziken

Allgemein

Die Geschichte des Dorfes geht mehrere tausend Jahre zurück. Vor rund 10'000 Jahren war das gesamte Wynental mit einem riesigen Gletscher bedeckt. Als dieser begann zu schmelzen und sich zurückzog, wurde Menziken schon bald darauf von Nomaden besiedelt. Funde lassen vermuten, dass das Dorf bereits in der Steinzeit bewohnt wurde. Als sich Gautschi & Hauri, Burger Söhne, Villiger und noch viele weitere in Menziken niederliessen, erhielt das Dorf betreffend Zigarrenherstellung internationale Bedeutung. Die Geschichte der Zigarrenindustrie kann heute im Tabak-Museum in Menziken nachempfunden werden.

Am 31. Dezember 2023 lebten 8'374 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt aktuell 118%.

Bildung

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten und fünf Schulhäuser. In diesen werden sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet (Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule). Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) ist die Kantonsschule Beromünster im fünf Kilometer entfernten Beromünster (Kanton Luzern). Viele Schüler bleiben jedoch im Kanton und fahren zu den beiden Kantonsschulen in Aarau.

Verkehrsanbindung

Durch Menziken führen einige wichtige Hauptstrassen, welche Menziken mit den herumliegenden Gemeinden und Städten verbindet. Der nächst gelegene Autobahnanschluss befindet sich im nicht weit entfernten Sursee. Die öffentliche Verkehrsanbindung bildet in Menziken die Wynentalbahn,

welche von Menziken nach Aarau verkehrt. Von Aarau verkehren anschliessend in regelmässigen Abständen Züge in beinahe alle wichtige Teile der Schweiz. Weiter stehen zwei Postautolinien zu Verfügung, welche von Beinwil am See über Menziken nach Beromünster bzw. Sursee führen. An den Wochenenden ist Menziken Endstation zweier Nachtbuslinien, die von Aarau bzw. Luzern hierher führen.

Einkaufsmöglichkeiten

Die Bedürfnisse eines Wocheneinkaufes werden durch das Angebot in Menziken problemlos abgedeckt. Es stehen ein Detailhandelsgeschäft, eine Apotheke, eine Metzgerei und eine Bäckerei zur Verfügung. Weiter befindet sich eine Post- wie auch eine Bankfiliale im Dorf. Das Angebot wird durch diverse Restaurants und Tankstellenshops abgerundet. Sollten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten gewünscht werden, so findet sich im nahen Reinach, Aarau oder Sursee ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

Freizeit & Natur

Das Highlight für alle Sportbegeisterte und Geniesser ist das Hallen- und Freibad im eigenen Dorf.

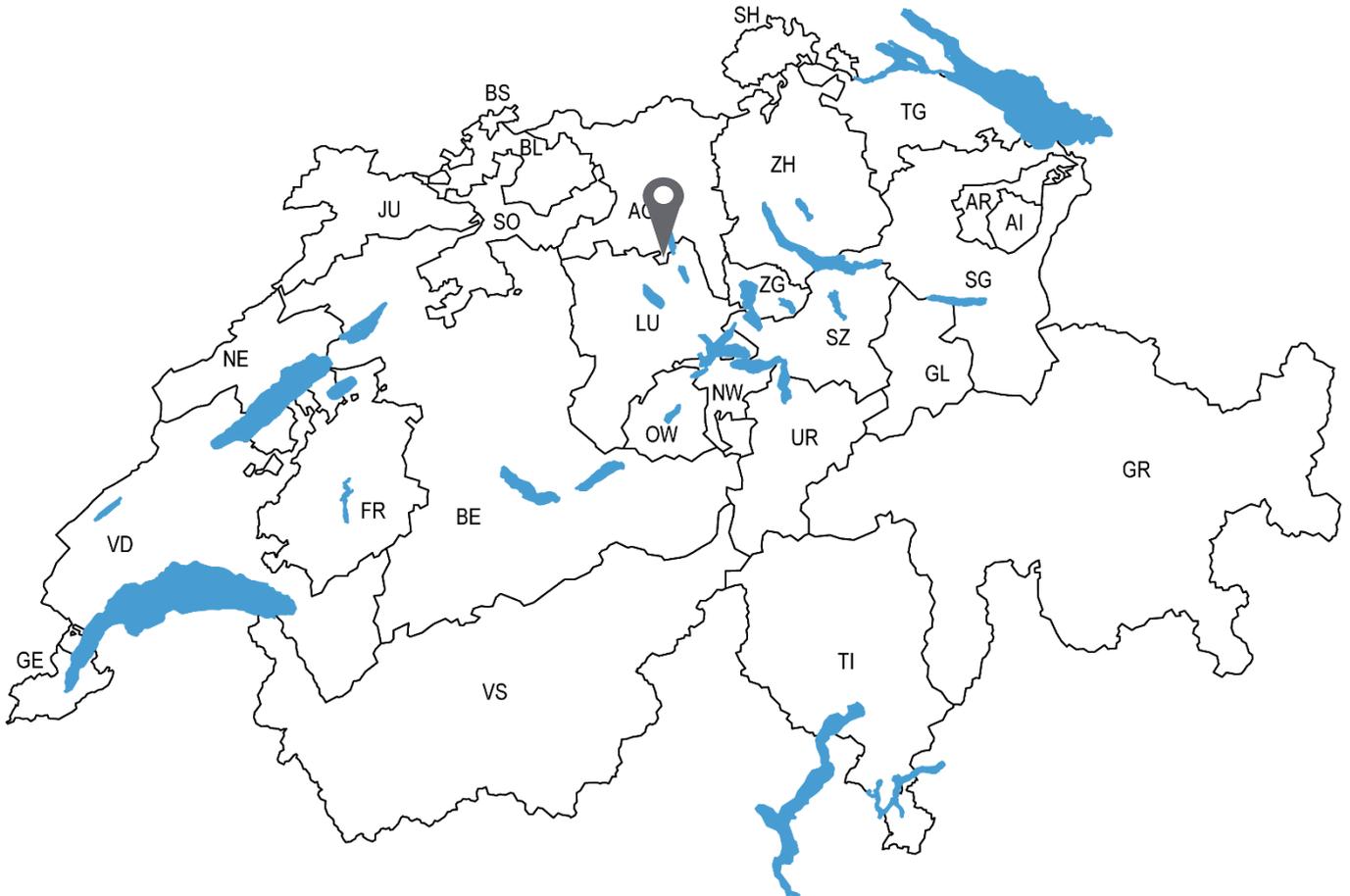
Menziken ist umgeben von schönen Waldgebieten, welche für die nötige Naherholung sorgen. Zusätzlich können Spaziergänge auf dem Stierenberg unternommen werden. Für kulturell interessierte bietet das Tabak-Museum eine geeignete Möglichkeit sich über die Geschichte des Dorfes zu informieren. Zudem lädt das nahegelegene Seetal vor allem im Sommer zum Baden und Verweilen ein. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessenbereichen an neuen Mitgliedern.



Lage Verkaufsobjekt

Makrostandort

Menziken ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Kulm des Kantons Aargau. Die Gemeinde liegt im oberen Wynental und grenzt an den Kanton Luzern.



Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / nächste Bushaltestelle
- 3** Einkaufszentren
- 4** Gemeindeverwaltung
- 5** Schule / Kindergarten
- 6** Hypothekarbank Lenzburg AG
- 7** Post
- 8** Hallen- und Freibad
- 9** Spital

Objektbeschreibung

Konstruktion / Fassade

Zweischalenmauerwerk, Geschossdecken aus Beton, teilweise Sonnenschutz mit Faltrolläden aus Aluminium oder mit Holzfensterläden, Haustüre aus Holz, Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung (BJ 1975).

Dach

Satteldach mit Ziegeleindeckung gedämmt, Untersicht aus Holz lasiert.

Ausbau

UG:

Wände

Generell aus Beton.

Decken

Generell aus Beton.

Bodenbeläge

Generell mit Zementüberzug.

EG:

Wände

Generell mit Abrieb, separates WC mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Generell mit Keramikplatten, Zimmer, Wohnzimmer und Küche mit Parkett, Treppe EG- OG aus Holz.

OG:

Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten im Spritzbereich.

Decken

Generell mit Täfer.

Bodenbeläge

Vorplatz mit Parkett, Zimmer und Badezimmer mit Teppich.

Sanitärräume / Waschen

Separates WC (EG): Klosett und Lavabo, natürliche Lüftung über Fenster

Badezimmer (OG): Klosett und Lavabo mit Unterbaumöbel, Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster.

Bad en Suite (OG): Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, Bidet, natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche: Waschmaschine von Huwa.

Küche

Küche mit Fronten aus Holz, Abdeckung aus Granit, Rückwand aus Keramikplatten, Küchengeräte von Prometheus (Glaskeramikfeld und zwei Backöfen), Geschirrspüler von Miele, Kühlschrank von Bauknecht.

Heizung

Ölheizung (1976), Warmwasserboiler ca. 300l, Warmwasseraufbereitung über Elektroeinheit, Wärmeverteilung über Radiatoren.

Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, Tableau mit Schmelzsicherungen.

Umgebung

Wunderschöne grosszügige Gartenanlage mit kleinen Rabatten aus Bäumen, Sträuchern, Pflanzen, Blumen und Steinen, grosse Rasenfläche rund um das Haus, gedeckter Gartensitzplatz, eigener Brunnen und kleiner Teich mit Goldfischen vor der Treppe zum Hauseingang, Gartenplatten aus Steinplatten rund um das Haus, vom Garten direkter Zugang zum Balkon, Treppenaufgang direkt in den Garten, Vorplatz mit genügend Aussenparkplätzen und Doppelgarage mit direktem Zugang zur Liegenschaft.

Fazit

Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, wenig befahrenen Quartier. Die Grundsubstanz schätzen wir als gut ein. Sanierungsbedarf ist grundsätzlich beim Innenausbau (Badezimmer, Bodenbeläge, Küche, Heizung und Fenster) zu verzeichnen. Das Haus bietet zudem zahlreiche Vorzüge; ruhige Lage, genügend Stauraum, grosszügiger Umschwung und möglichem Ausbaupotenzial - um nur Einige davon zu nennen.

Raumprogramm

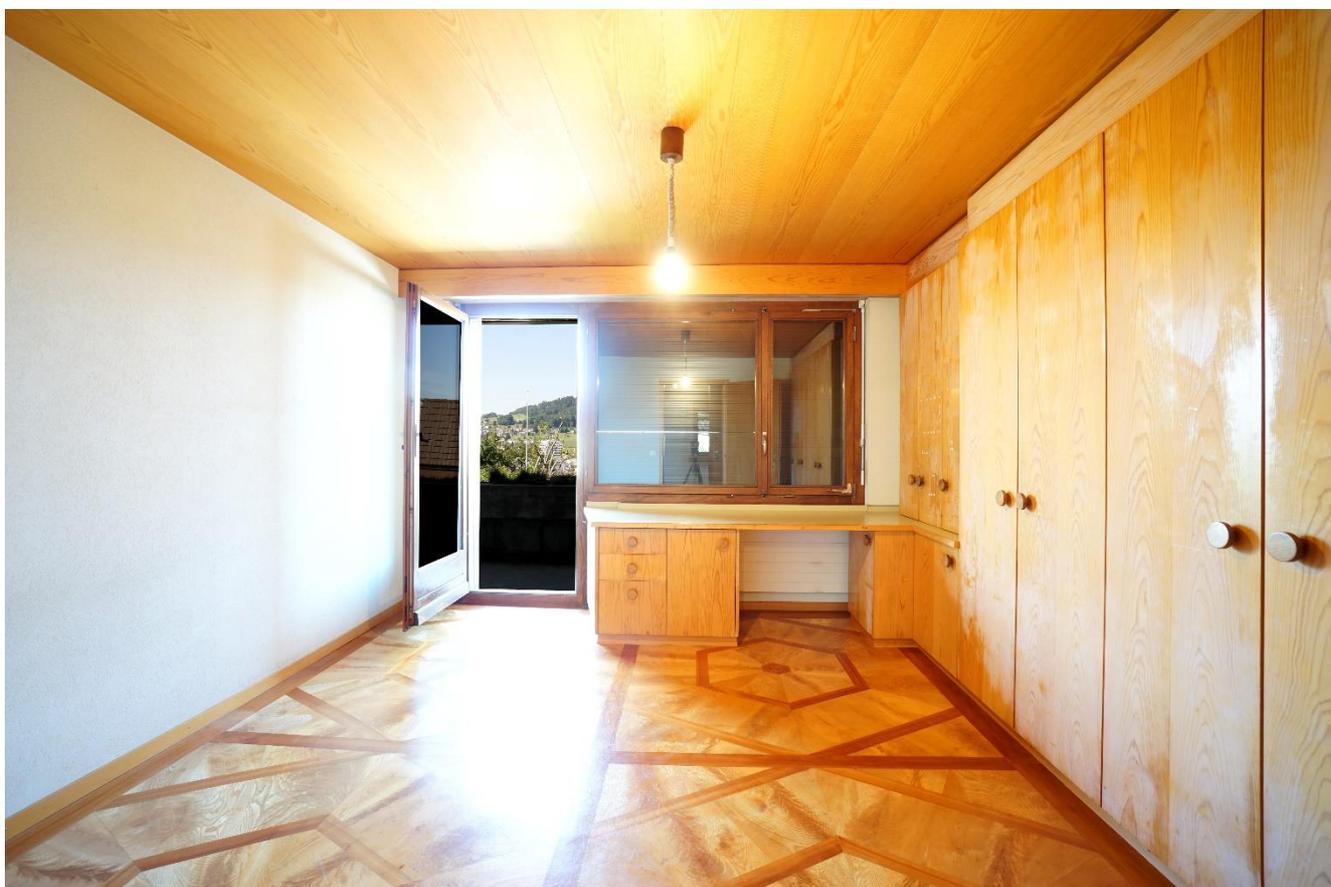
Untergeschoss (NNF)	Vorplatz	5.0 m ²
	Heizungsraum	13.8 m ²
	Keller inkl. Waschküche	33.4 m ²
	Naturkeller	11.2 m ²
	Schutzraum	11.6 m ²
	Tankraum	10.4 m ²
	Treppe UG-EG	6.4 m ²
	Doppelgarage	30.3 m ²
	Zwischentotal	122.1 m²
Erdgeschoss (HNF)	Eingangsbereich	14.7 m ²
	Küche und Essen	30.2 m ²
	Wohnzimmer	37.6 m ²
	Zimmer 1	14.0 m ²
	Separates WC	2.5 m ²
	Treppe EG-OG	6.4 m ²
	Zwischentotal	105.4 m²
Obergeschoss (HNF)	Vorplatz	8.3 m ²
	Zimmer 2	24.4 m ²
	Bad en Suite	9.3 m ²
	Zimmer 3	15.9 m ²
	Zimmer 4	13.1 m ²
	Badezimmer	6.7 m ²
	Zwischentotal	77.7 m²
Obergeschoss (NNF)	Estrich	7.5 m ²
	Zwischentotal	7.5 m²
Totalisierung	Hauptnutzfläche (HNF)	ca. 183.1 m ²
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 129.6 m ²

Impressionen

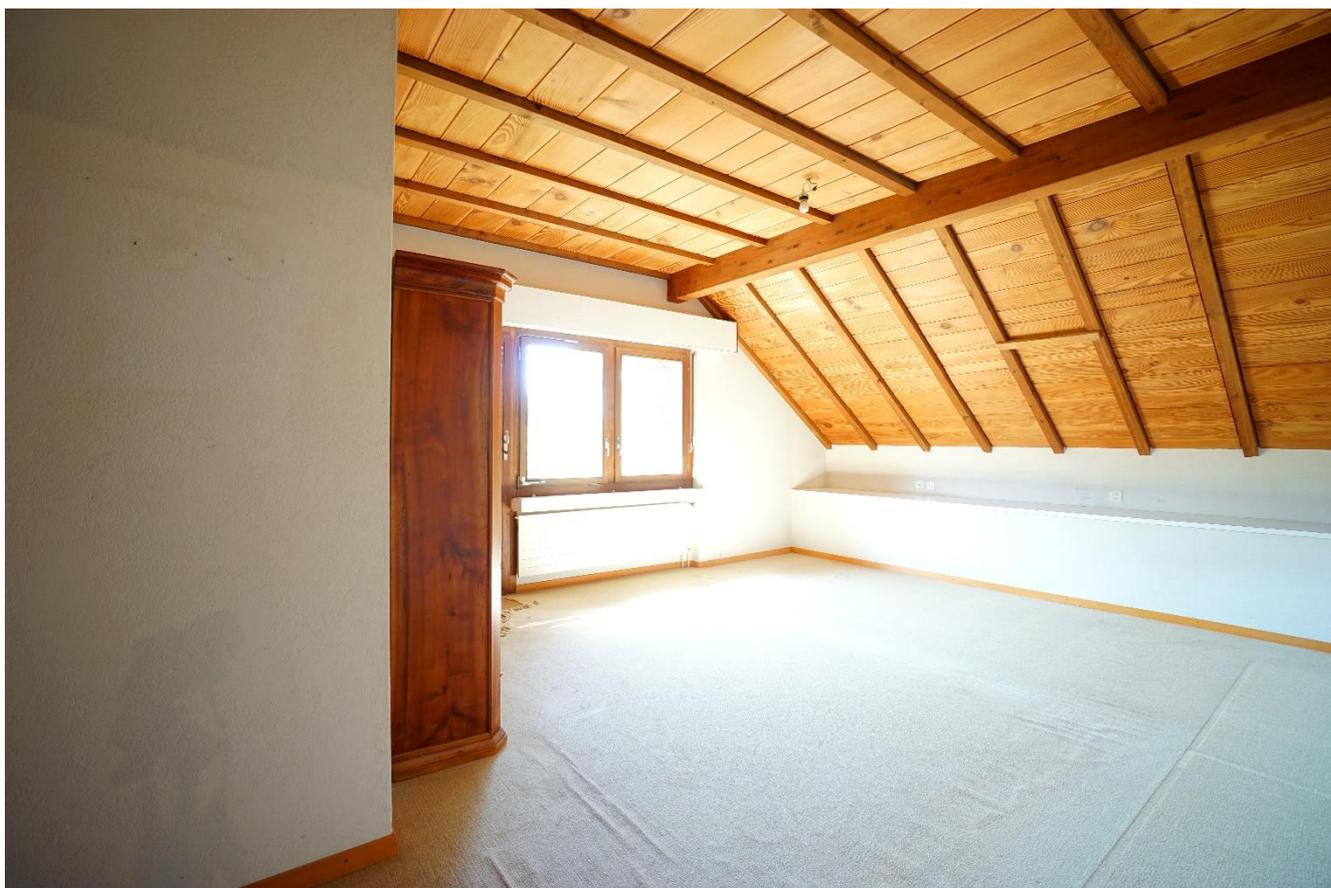


















Beilagen

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
Fax: 062 836 36 63
www.agv-ag.ch



39779



Police Nr. 83472

Aarau, 14. November 2020
ANP / 006

Eigentümer/Eigentümerin



Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2021 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Menziken	239	Fliederweg 7	1977

Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m ³ nach SIA 116)	Index
01.02.1996	6.0	1'120	486

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰/100	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 880'000	880'000	0.330	290.40
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	880'000	0.010	8.80
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	880'000	0.330	290.40
Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			29.45
Feuerschutzabgabe	880'000	0.070	61.60
Elementarschadenpräventionsabgabe	880'000	0.015	13.20
Total			693.85

Bitte auch Rückseite beachten



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Menziken (AG) / CH308939737650 / 2336 / - / 4139 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Menziken / 4139
Grundbuchname	Menziken
Grundstück-Nr.	2336 / - / 4139 / -
E-GRID	CH308939737650
Beschreibung	
Fläche	836 m2
Plan-Nr.	45
Lagebezeichnung	Müllbüel
Bodenbedeckung	Gebäude, 149 m2 Strasse/Weg, 78 m2 Gartenanlage, 609 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 1620386, Nummer: 239, Flaechenmass: 149 m2, Anteil auf Grundstück: 149 m2 Adresse: EDID: 0, Fliederweg 7 5737 Menziken

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum



Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

16.06.1969	005-1090 005-2014/7280	Recht: Näherbaurecht auf 3 Meter Zulasten Menziken / CH197689793985 / 2203 / - / 4139 / -
16.06.1969	005-1090 005-2014/7281	Recht: Grenzabstandserweiterung auf 5 Meter Zulasten Menziken / CH197689793985 / 2203 / - / 4139 / -
29.05.1974	005-1175 005-1955/150728	Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht 14.08.1974, 005-1648 Zulasten und Zugunsten Menziken / CH413997768962 / 811 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH468976397675 / 812 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH597689753958 / 2040 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH843976898630 / 2042 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH197689793985 / 2203 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH573989737624 / 2309 / - / 4139 / -



		Zulasten und Zugunsten Menziken / CH573989987646 / 2310 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH468976397378 / 2311 / - / 4139 / -
29.05.1974	005-1175 005-1955/150730	Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Menziken / CH457376893987 / 2312 / - / 4139 / -
29.05.1974	005-1175 005-1955/150731	Recht: Grenzabstandserweiterung auf 7.75 Meter Zulasten Menziken / CH413997768962 / 811 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH573989737624 / 2309 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH573989987646 / 2310 / - / 4139 / -
29.05.1974	005-1175 005-1955/150735	Recht: Baubeschränkung Zulasten Menziken / CH573989737624 / 2309 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH413997768962 / 811 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH468976397378 / 2311 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH573989987646 / 2310 / - / 4139 / -
29.05.1974	005-1175 005-2014/9592	Recht: Grenzabstandserweiterung auf 5.50 m Zulasten Menziken / CH468976397378 / 2311 / - / 4139 / -
14.01.1975	005-56 005-2014/9594	Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten und Zugunsten Menziken / CH457676893906 / 813 / - / 4139 / -
24.10.1975	005-1846 005-2014/9593	Recht und Last: Kanalisationsdurchleitungsrecht Zulasten Menziken / CH573989987646 / 2310 / - / 4139 / - Zugunsten Menziken / CH457676893906 / 813 / - / 4139 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte



Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 06.05.2024

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2 [W2]

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH308939737650>

Korrespondenzadresse Eigentümer:



Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

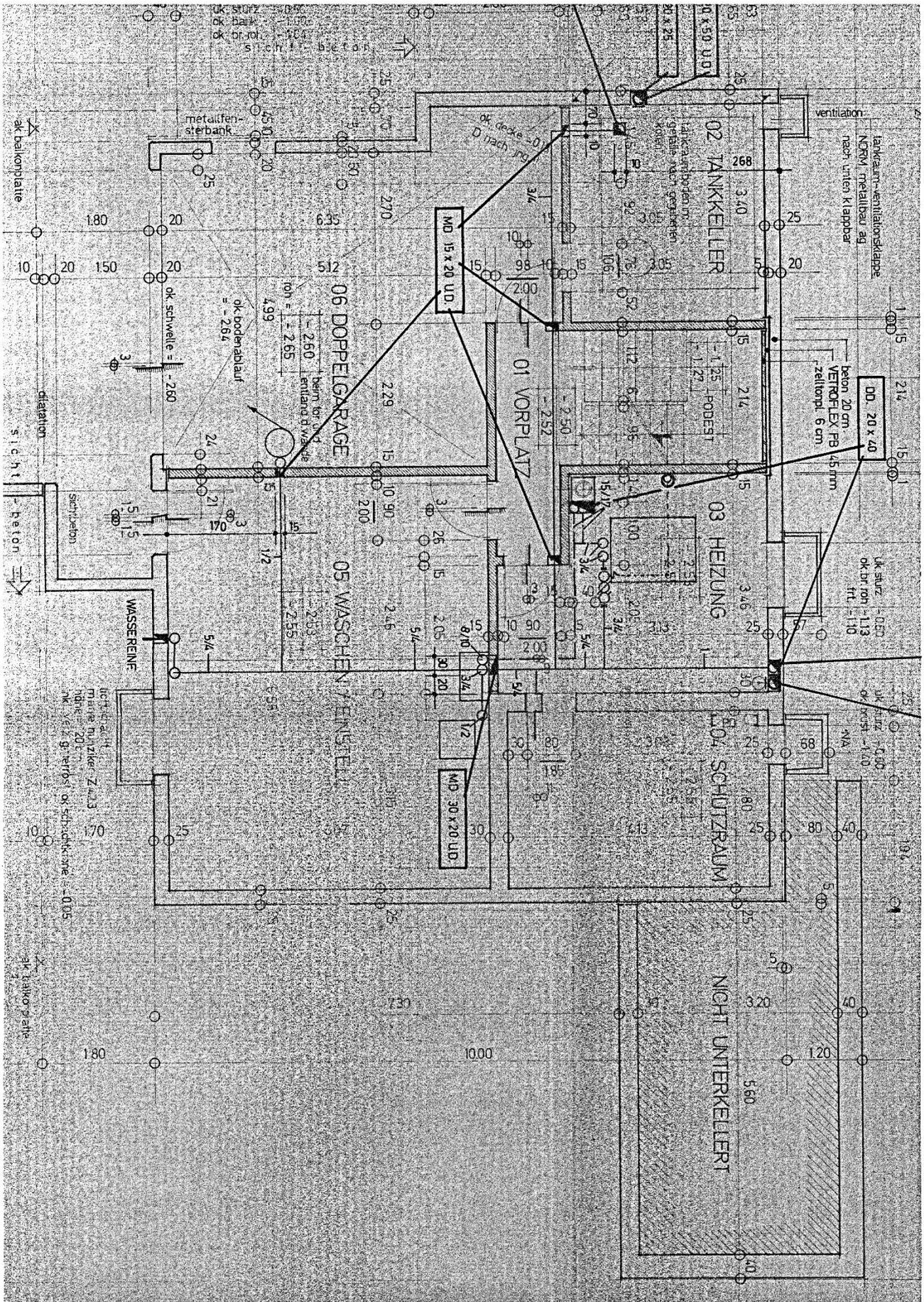
Grundbuchdaten:

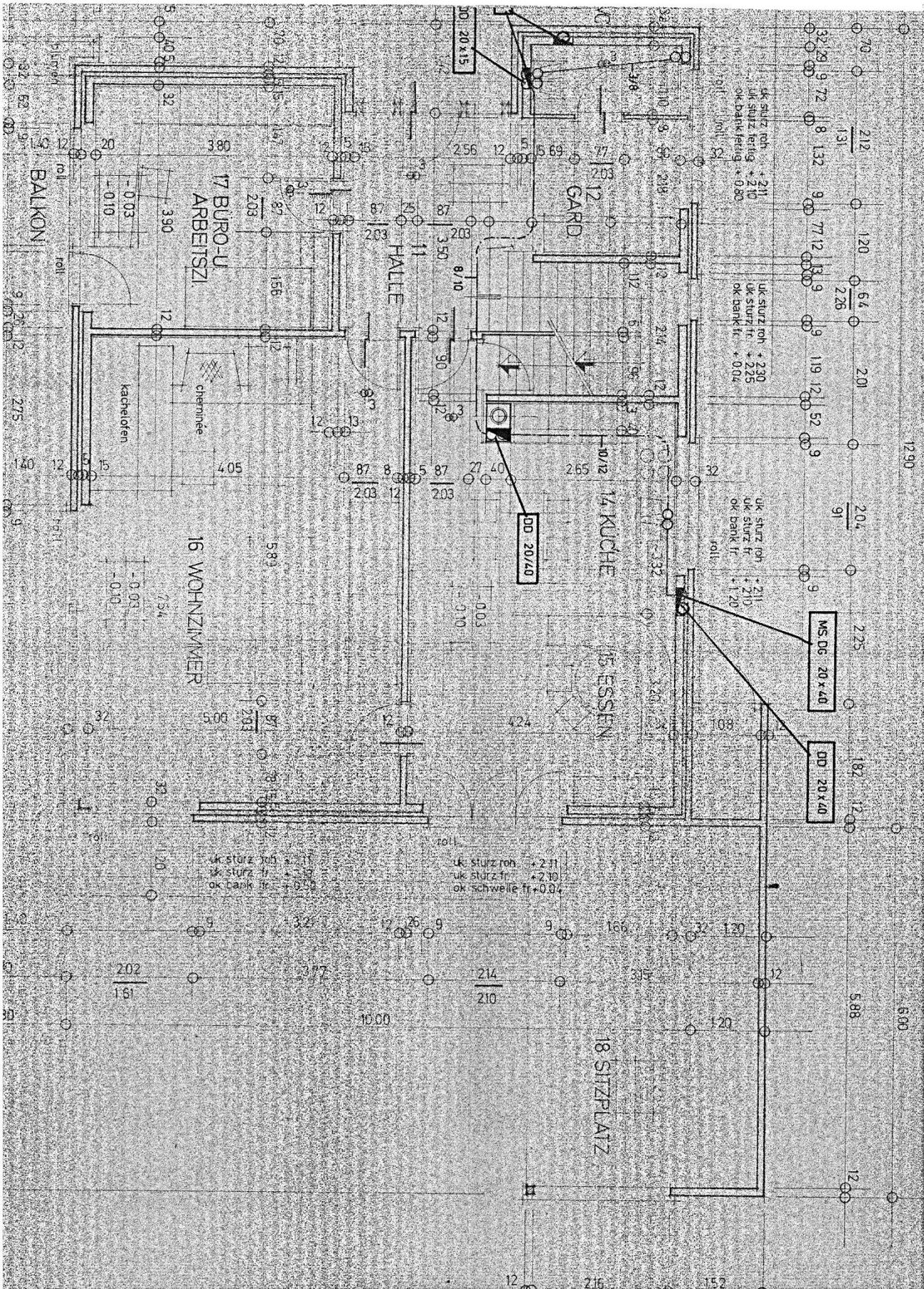
Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand: 06.05.2024

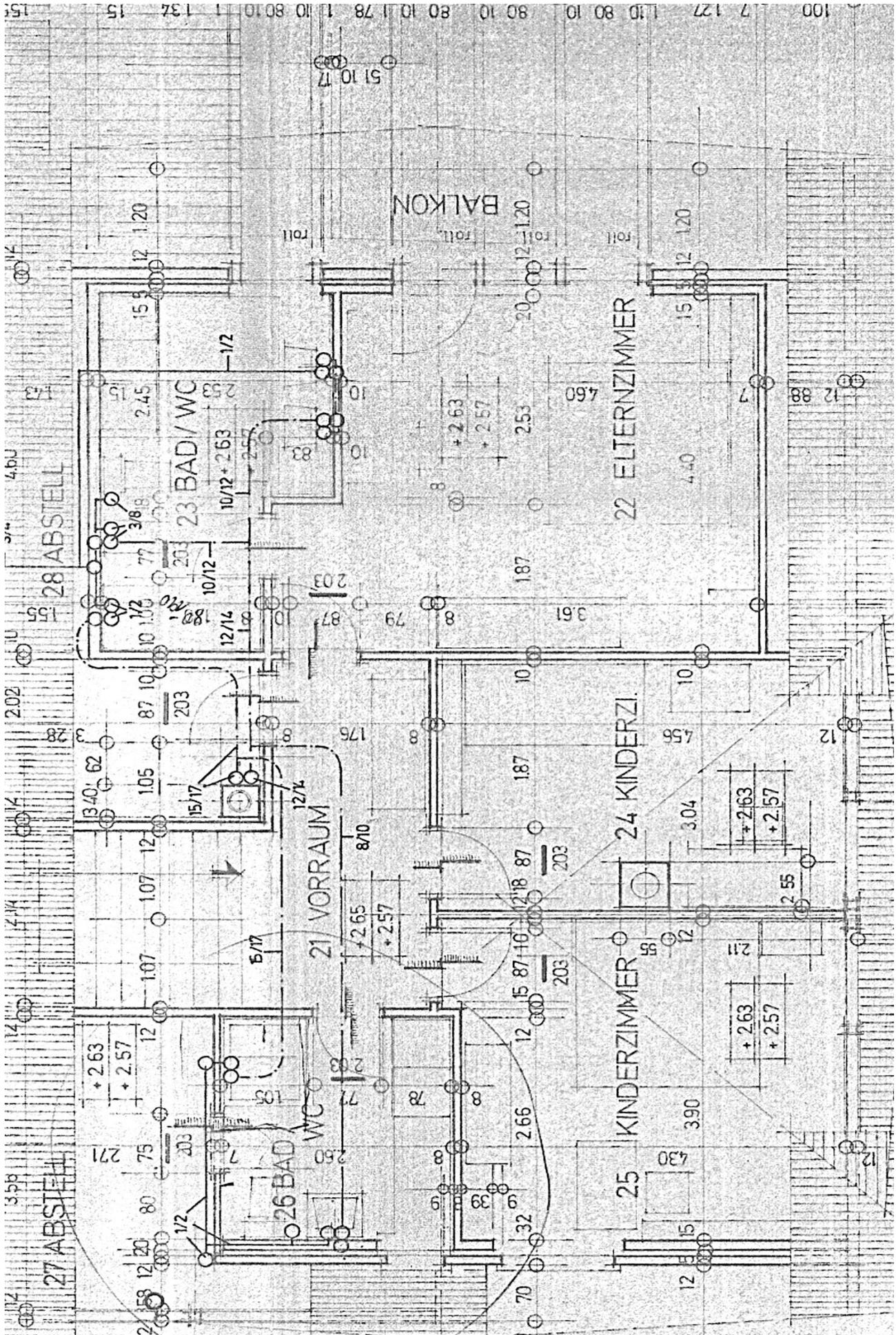
Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch: Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am: 20.01.2014
Aktualitätsstand: 09.05.2024

Auszug erstellt am: 10.05.2024 13:21:25







Legende:

Statische Waldgrenze



Baugebietsgrenze

Geschützte Kulturobjekte innerhalb der Bauzone

- Grenzstein innerhalb BZ
- Wegkreuz innerhalb BZ
- Brunnen innerhalb BZ
- Weiteres Kulturobjekt innerhalb BZ

Geschützte Naturobjekte innerhalb der Bauzone

- Einzelbaum innerhalb BZ
- Aussichtspunkt innerhalb BZ
- Weiher, Feuchtgebiet, Amphibienstandort innerhalb BZ
- Geologisches Objekt innerhalb BZ
- Weiteres Naturobjekt innerhalb BZ

Weitere punktbezogene Festlegungen

- Weitere punktbezogene Festlegung

Überlagerte Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone

- Hochwassergefahrenzone Stufe 1
- Hochwassergefahrenzone Stufe 2
- Hochwassergefahrenzone Stufe 3

Hecken innerhalb der Bauzone

- Hecke innerhalb der Bauzone

Gewässerraumbestimmungen innerhalb der Bauzone

- Gewässerraumbestimmungen gemäss BNO
- Uferschutzbestimmungen gemäss BNO

Geomorphologische Objekte innerhalb der Bauzone

- Geomorphologisches Objekt

Weitere linienförmige Festlegungen innerhalb der Bauzone

- Weitere linienförmige Festlegung

Ortsbild-, Umgebungs-, Ensembleschutzzone

- Ortsbild-, Umgebungs- Ensembleschutzzone
- Wohnzone mit speziellen Vorschriften

Bereiche mit Sondernutzungsplanpflicht



Gebäude unter Schutz innerhalb der Bauzone

- Gebäude mit Substanzschutz
- Gebäude mit Volumenschutz
- Gebäude mit anderen Schutzinteressen

Befristete Ein-oder Umzonung



Bauzonen: Lärmvorbelastete Gebiete



Gewässerraumzone innerhalb der Bauzone (alt- und neurechtlich)



Gewässerraumzone



Uferschutzzone altrechtlich [US]

Bereiche rechtsgültiger Sondernutzungspläne



Bereiche rechtsgültiger Erschliessungspläne



Bereiche rechtsgültiger Gestaltungspläne

Weitere flächenbezogene Überlagerungen innerhalb Bauzone



Vernetzungszone



Weitere flächenbezogene Festlegungen

Bauzonen: Grundnutzung (Musterlegende)



Wohnzone 1



Wohnzone 2



Wohnzone 3



Wohnzone 4



Wohnzone 5 - 7



Wohnzone mit höheren Bauten



Arbeitszone I



Arbeitszone II



Spezielle Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone 2



Wohn- und Arbeitszone 3



Wohn- und Arbeitszone 4



Wohn- und Arbeitszone 5 - 7



Wohn- und Arbeitszone mit höheren Bauten



Dorf- / Altstadtzone



Kernzone / Zentrumzone 3



Kernzone / Zentrumzone 4



Kernzone / Zentrumzone 5 - 7



Kernzone / Zentrumzone mit höheren Bauten



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Grünzone, Freihaltezone



Gewässerraumzone neu und altrechtlich



Gewässer



Eingeschränkte Bauzone



Zone für Freizeit und Erholung



Bäderzone / Kurzone



Zone für Pferdehaltung und Pferdesport



Pflanzgarten



Verkehrsfläche



Flugplatz, Flugfeld



Kulturlandplan: zusammengefasste Legende



Landwirtschaftszone



Wald gemäss Zonenplan



Schutzzone



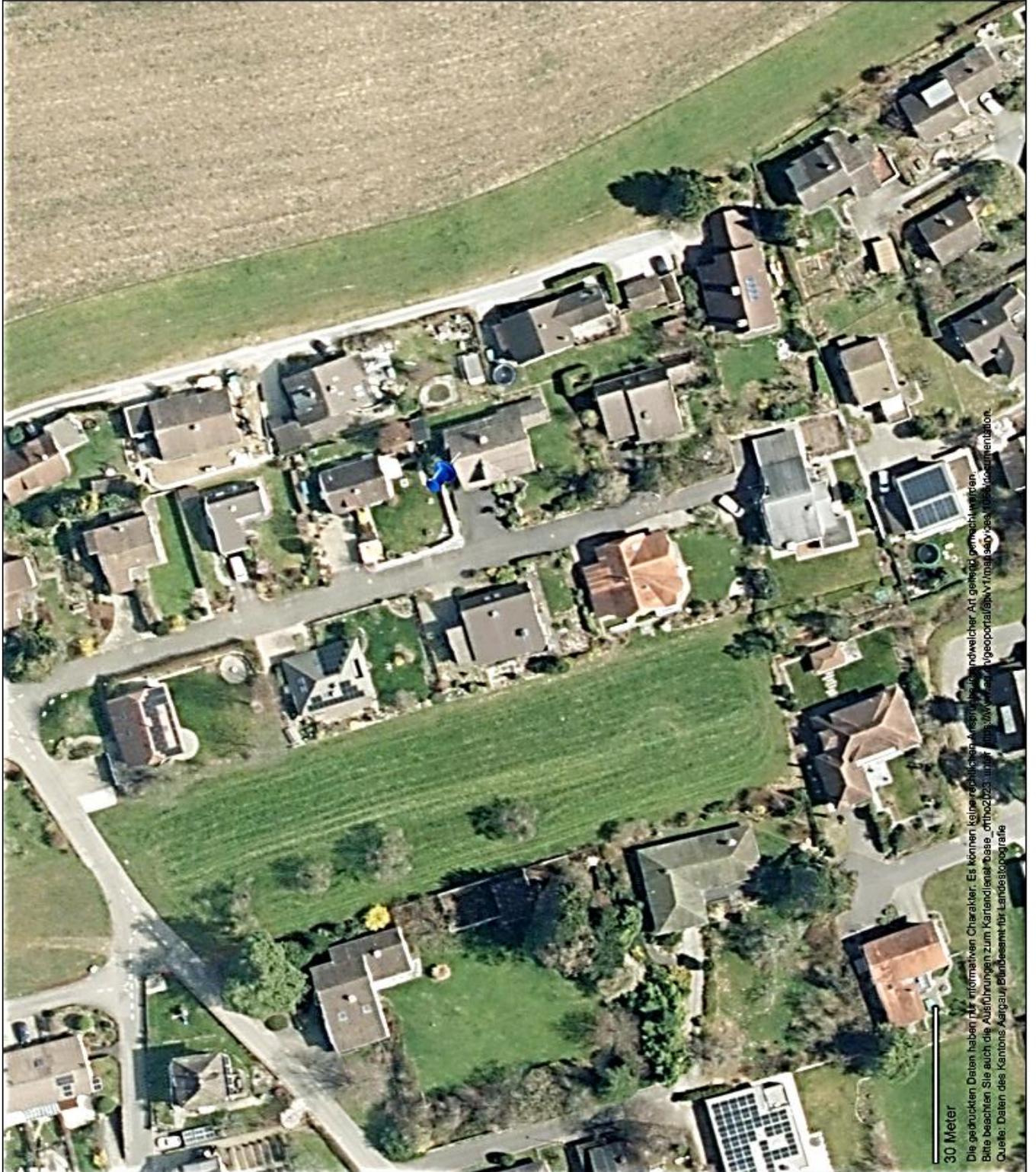
Materialabbau und Deponie



Weitere Zone nach Art. 18 RPG



übrige Zone



Luftbild 2023

Legende:

Orthofotos 2023 farbig

Red: Band_1

Green: Band_2

Blue: Band_3

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können typischerweise keine Ansprüche auf Genauigkeit und welcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendatensatz 'ortho2023' unter: https://www.land.ch/geoportal/gbv/1/maj_sky_base/1025/1025_documentation.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1: 1000

agis

erstellt: 10.05.2024