



5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage

Primeliweg 8, 5737 Menziken

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Detailbeschreibung	3 – 4
Gemeindeinformation	5
Lage in der Region	6
Lage in der Schweiz	7
Situation	8
Fotos	9 – 16
Kontakt	17

Einfamilienhaus an ruhiger und sonniger Wohnlage

Primeliweg 8, 5737 Menziken



Ein Zuhause mit Geschichte, Herz und viel Liebe zum Detail

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1979 auf einem 545 m² grossen Grundstück in einem ruhigen und sonnigen Wohnquartier in Menziken erstellt. Die Liegenschaft befindet sich in einer attraktiven Wohnzone (W2) mit wenig Durchgangsverkehr. Bahnhof, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in rund zehn Gehminuten erreichbar und machen den Standort besonders familienfreundlich.

Schon beim Betreten des Grundstücks wird deutlich, dass dieses Haus über viele Jahre mit grosser Sorgfalt und viel Herzblut bewohnt und ge-

pflegt wurde. Der liebevoll angelegte Garten bildet eine grüne Oase mit viel Privatsphäre und lädt zum Verweilen, Geniessen und Entspannen ein. Die gepflegte Umgebung unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Das 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus bietet mit rund 153 m² Wohn- und Verkehrsfläche ein durchdachtes Raumkonzept. Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch einen gemütlichen Schwedenofen ergänzt. Der später angebaute Wintergarten mit Cheminée schafft einen zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum, der zu jeder Jahreszeit eine besondere Wohnqualität vermittelt.

Die Liegenschaft verfügt über ein funktionales Raumprogramm mit Wohn- und Esszimmer, Küche mit Essplatz, Wintergarten, Gäste-WC, Arbeitszimmer, drei Schlafzimmern sowie Badezimmer. Im Untergeschoss befinden sich Waschküche, Heizungsraum, Tankraum und Luftschuttkeller. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen praktischen Veloraum.

Die Bauweise entspricht einer soliden und langlebigen Konstruktion mit Betonuntergeschoss und verputztem Zweischalenmauerwerk. Das Gebäude wurde laufend unterhalten und in mehreren Etappen sinnvoll modernisiert. Unter anderem wurden die Fenster etappenweise ersetzt, Küche und Nasszellen erneuert, der Wintergarten erstellt, die Heizung ersetzt, die Haustüre erneuert sowie verschiedene Arbeiten an Fassade, Garten und Umgebung ausgeführt.

Dank dieser kontinuierlichen Investitionen präsentiert sich die Liegenschaft

Einfamilienhaus an ruhiger und sonniger Wohnlage

Primeliweg 8, 5737 Menziken

heute in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Ein unmittelbarer Renovationsbedarf besteht nicht. Die vorhandene Ölheizung mit Bodenheizung, der Schwedenofen im Wohnzimmer sowie das Warmluftcheminée und die elektrische Bodenheizung im Wintergarten sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Zusätzlich ist eine Wasserenthärtungsanlage installiert, und die Sanitär- sowie Elektroinstallationen wurden teilweise den geltenden Vorschriften angepasst.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Haus nicht nur technisch gut unterhalten wurde, sondern auch stets mit grosser Wertschätzung behandelt worden ist. Man spürt in jedem Raum und im gesamten Aussenbereich die Sorgfalt und Liebe, welche die Eigentümer während vieler Jahre in ihr Zuhause investiert haben.

Es handelt sich um eine ehrliche, gepflegte und sofort bewohnbare Liegenschaft mit viel Potenzial für neue Eigentümer, die den Charme eines gewachsenen Familienhauses schätzen und gleichzeitig von einer ruhigen, gut erschlossenen Wohnlage profitieren möchten.

Machen Sie sich selber ein Bild von dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

KAUFPREIS	875'000.–
Bruttogeschossfläche	170 m ²
Nettowohnfläche	153 m ²
Kubatur	800 m ³
Parzellengrösse	545 m ²
Baujahr	1979
Bezug	nach Vereinbarung

GEMEINDEINFORMATION MENZIKEN

EINWOHNER PER 31.12.2025 (INKL. ORTSTEIL BURG)

Einwohnerzahl 8'901

STEUERFÜSSE

Gemeinde 118%

Staat Aargau 111%

Evangelisch-Reformierte Kirche 19%

Römisch-Katholische Kirche 17%

Christ-Katholische Kirche 25%



HÖHE

Höhe 623 Meter über Meer

MEHR INFORMATIONEN UNTER:

Gemeinde-Homepage www.menziken.ch

LAGE IN DER REGION

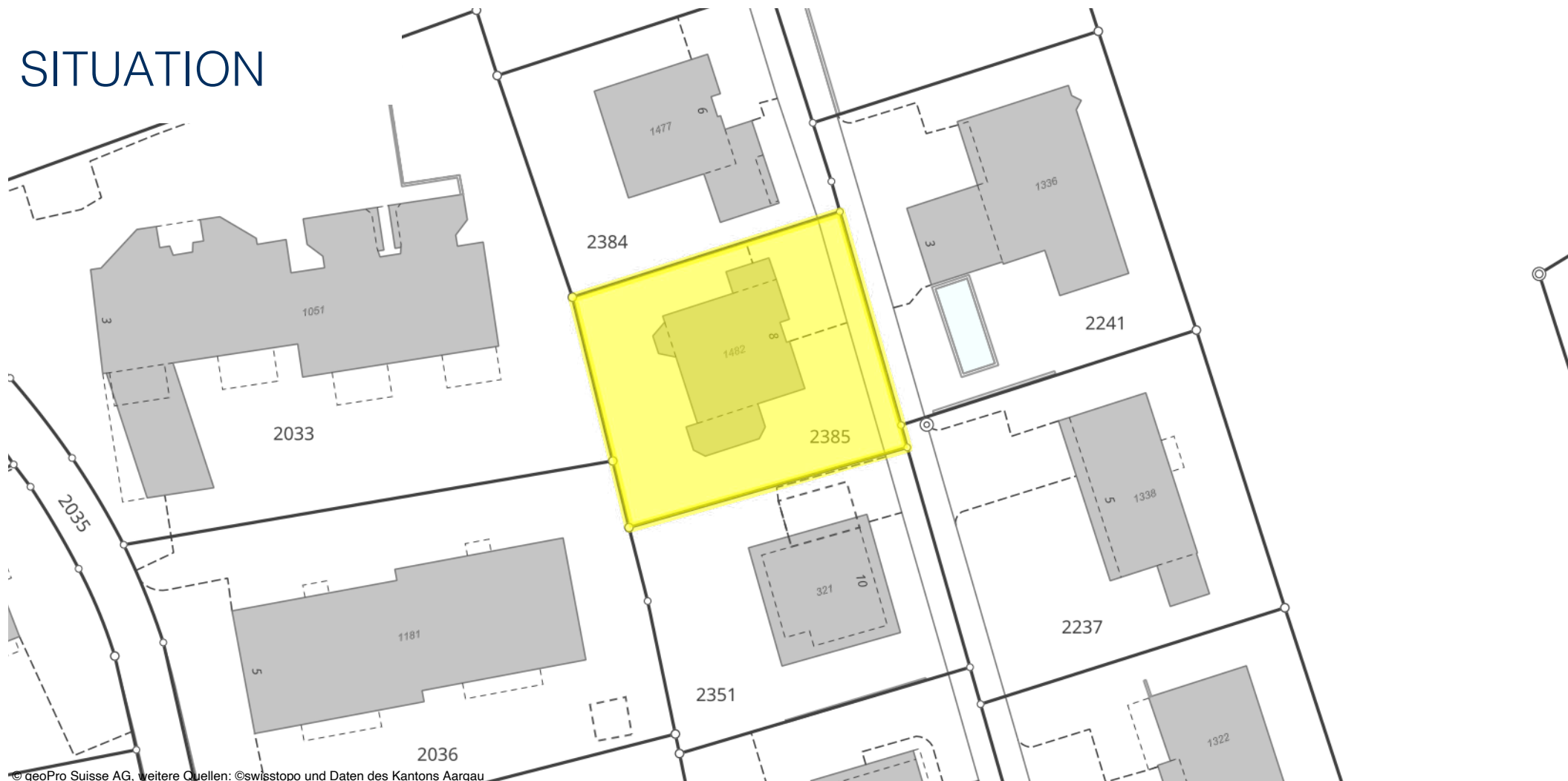
Jumbo
3.2 km



LAGE IN DER SCHWEIZ



SITUATION



© geoPro Suisse AG, weitere Quellen: ©swisstopo und Daten des Kantons Aargau

geoPro
Suisse

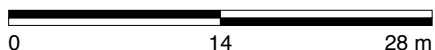
Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten.

Der rechtskräftige Zustand, die Aktualität und die Genauigkeit der Inhalte sind immer beim jeweiligen Datenherr nachzufragen. Höhenangaben sind vor jeder Anwendung zu überprüfen.



Gemeinde: Menziken
Öffentliche Karte
Ausgabedatum: 08.07.2026

Original-Massstab: 1:500



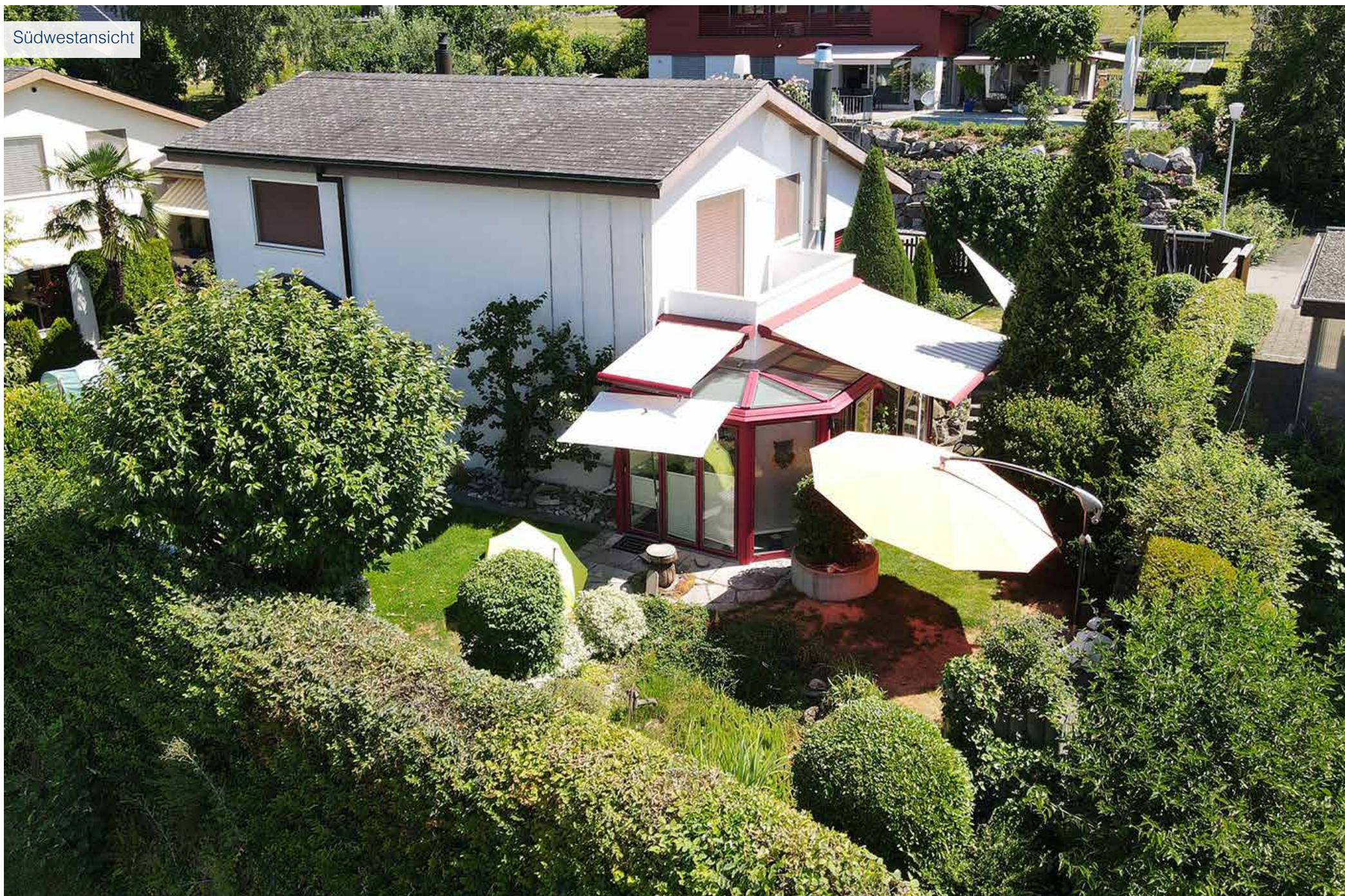
Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter
webgis@geoprosuisse.ch

CHS
www.chs-immobilien.ch

CHS immobilien ag · Christian Schweizer | Wydenstrasse 1 | 5734 Reinach | 062 772 33 03 | info@chs-immobilien.ch | chs-immobilien.ch

Südwestansicht



Westansicht



Südostansicht





ERDGESCHOSS



Wohn- und Esszimmer mit Tür zum Wintergarten



mit Blick aus der Gegenrichtung



Wintergarten mit Cheminée



Essnische in der Küche

ERDGESCHOSS



Küche



Küche



Treppe zum Eingangsbereich und ins OG



Gäste-WC



Zimmer 1

OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Heizung



Waschküche



Elektrotafel



Keller



Garage

Garten



BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch !

CHS immobilien ag
Christian Schweizer
Wydenstrasse 1
5734 Reinach

062 772 33 03
info@chs-immobilien.ch
www.chs-immobilien.ch