



4.5-Zi-Einfamilienhaus mit 1-Zi.-Einliegerwohnung,
Wintergarten, Sitzplatz, Gartenhaus und zwei Garagen

Wittmerstrasse 5, 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 – 19
Kontakt	20

4.5-Zi-Einfamilienhaus mit 1-Zi.-Einliegerwohnung, Wintergarten, Sitzplatz, Gartenhaus und zwei Garagen

Wittmerstrasse 5, 5737 Menziken

KAUFPREIS 1'350'000.–

Bruttogeschossfläche	215 m ²
Nettowohnfläche	180 m ²
Kubatur	1001 m ³
Parzellengrösse	2165 m ²
Baujahr	1976
Bezug	nach Vereinbarung



Ein Gartenparadies mit Einfamilienhaus: Natur, Raum und Lebensqualität in einzigartiger Kombination

Ein Traum für Gartenliebhaber: Wohnen, wo andere Ferien machen

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit separater 1-Zimmer-Einliegerwohnung bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Leben im Grünen lieben. Im Mittelpunkt dieser Liegenschaft steht ein wunderschön gewachsener Garten mit einer beeindruckenden Fläche von rund 2'000 m² – ein privates Refugium voller Ruhe, Natur und Gestaltungsmöglichkeiten.

Hier finden Gartenliebhaber ihren ganz persönlichen Rückzugsort: liebevoll angelegte Sitzplätze laden zum Verweilen ein, gewachsene Bäume spenden Schatten und schaffen eine harmonische Atmosphäre. Ob Gemüsebeete, Blumenparadies, Spielbereich für die Familie oder einfach ein Ort zum Entspannen – dieser Garten bietet Raum für unzählige Ideen und persönliche Gartenträume.

Die besondere Lage am Rand der Bauzone mit angrenzender Grünzone verleiht der Liegenschaft ein aussergewöhnliches Gefühl von Weite und Privatsphäre. Ein Zuhause, das Naturverbundenheit und Wohnkomfort auf einzigartige Weise verbindet.

Wohnen mit viel Platz und vielseitigen Möglichkeiten

Das 1976 erstellte Einfamilienhaus wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt, erweitert und laufend modernisiert. Es präsentiert sich heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Mit rund **180 m² Wohn- und Verkehrsfläche** bietet das Haus ein grosszügiges Raumangebot. Die zusätzliche **1-Zimmer-Einliegerwohnung** eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: als Gästebereich, Atelier, Homeoffice, Rückzugsort für Familienmitglieder oder zur separaten Nutzung.

Der helle Wintergarten bildet eine besondere Erweiterung des Wohnraums. Mit seiner grosszügigen Verglasung entsteht ein lichtdurchfluteter Bereich, der zu jeder Jahreszeit den Blick in den Garten ermöglicht und die Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum perfekt zur Geltung bringt.

Ein Grundstück mit Seltenheitswert

Die gesamte Grundstücksfläche von rund **2'165 m²** ist eine Besonderheit. Davon liegen ca. **1'037 m² innerhalb der Wohnzone W2** und rund **1'128 m² in der Grünzone**. Diese Kombination sorgt für ein aussergewöhnliches Mass an Freiraum und Privatsphäre.

Ein solcher Garten ist heute kaum mehr zu finden: genügend Platz für eigene Gartenprojekte, naturnahe Gestaltung und erholsame Stunden im eigenen grünen Paradies.

Gepflegte Bausubstanz und solide Ausstattung

Die Liegenschaft überzeugt durch eine solide Bauweise und einen sorgfältigen Unterhalt. Das Haus wurde in Etappen erweitert und modernisiert, unter anderem wurden Teile der Sanitär- und Elektroinstallationen erneuert.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- grosszügiger Wintergarten mit Bodenheizung
- gepflegte Küche und Sanitärräume
- Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung
- Ölzentralheizung mit Boileranlage
- Wasserenthärtungsanlage
- separate Garage

Ruhige Sonnenlage mit guter Infrastruktur

Die Liegenschaft liegt rund 1 km südlich des Dorfzentrums an einer sonnigen und ruhigen Lage am Übergang von Siedlung und Natur.

Trotz der idyllischen Umgebung sind wichtige Einrichtungen gut erreichbar:

- Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof in ca. 15–18 Gehminuten
- Autobahnanschluss A2 in Sursee in rund 17 Fahrminuten

Ein Ort für Menschen mit Liebe zur Natur

Diese Liegenschaft ist mehr als ein Einfamilienhaus, sie ist ein Ort zum Ankommen, Gestalten und Geniessen. Der einzigartige Garten, die ruhige Lage und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Zuhause zu einer besonderen Gelegenheit für Gartenliebhaber, Familien und alle, die grosszügigen Lebensraum mit viel Privatsphäre schätzen.

Ein Gartenparadies mit Haus – ein seltener Ort, an dem Wohnträume wachsen dürfen.

Möchten Sie mehr wissen und sich selber ein Bild dieser Liegenschaft machen?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für die Vereinbarung einer Besichtigung.

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%



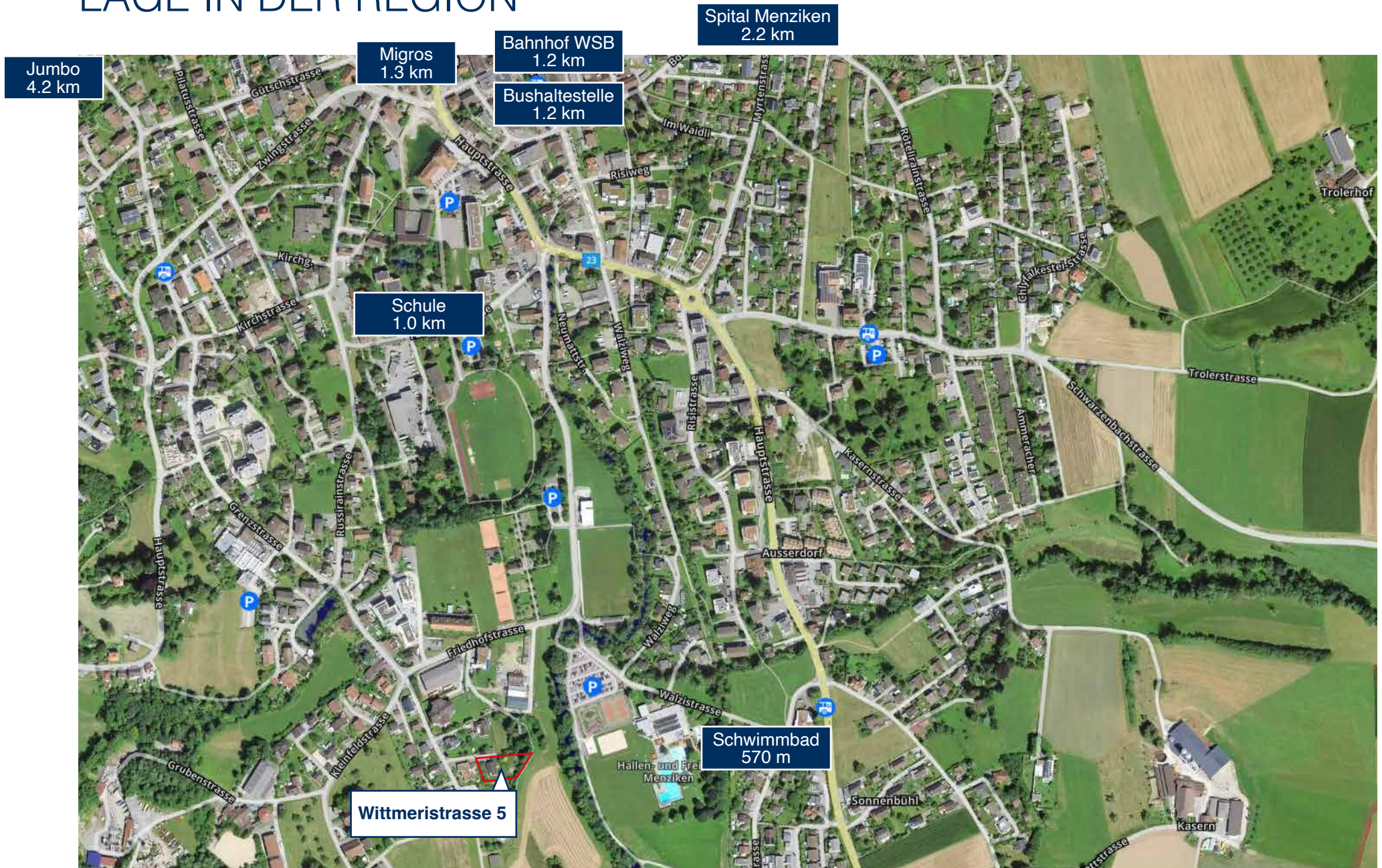
HÖHE

Höhe 623 Meter über Meer

MEHR INFORMATIONEN UNTER:

Gemeinde-Homepage www.menziken.ch

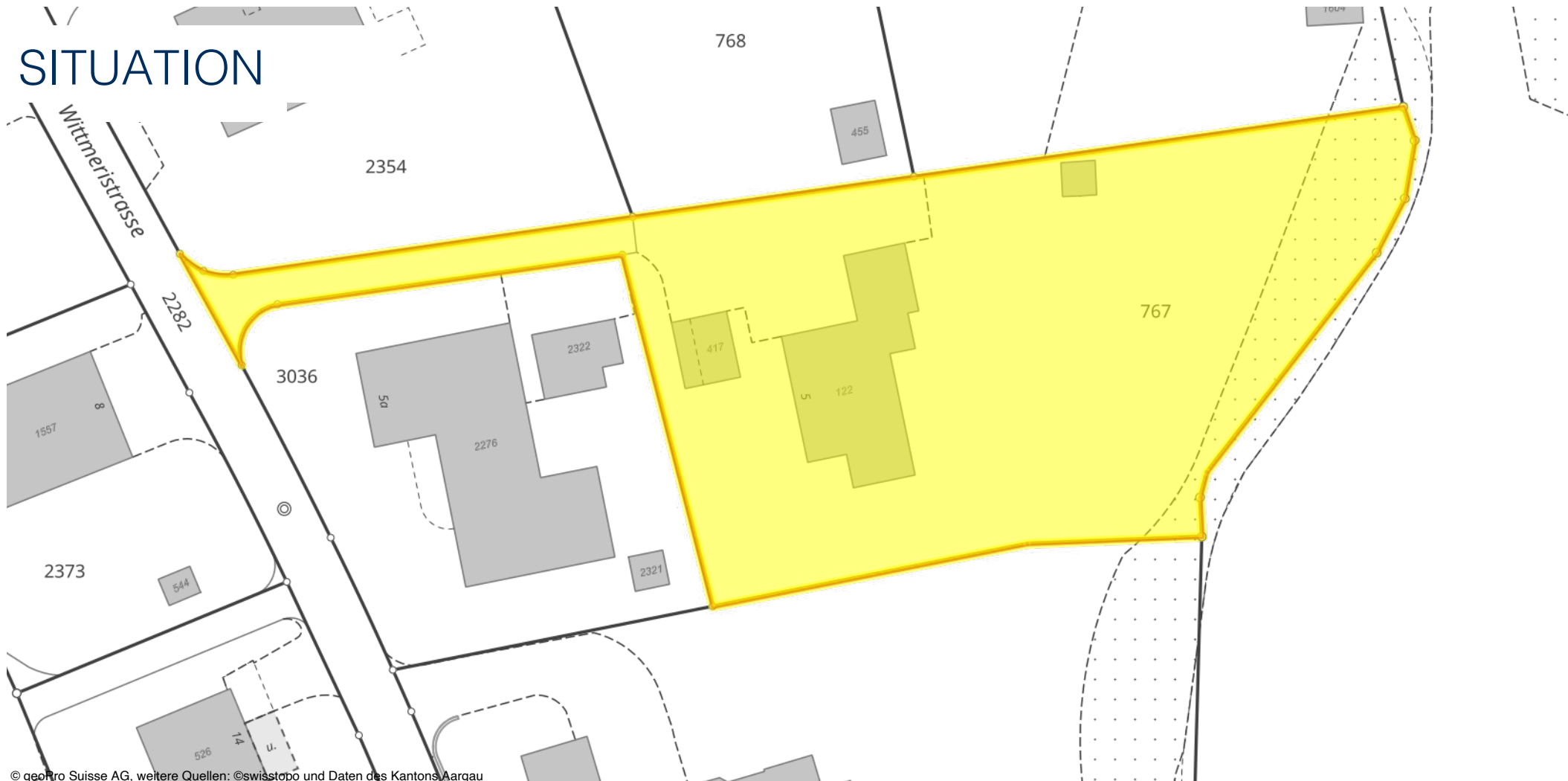
Spital Menziken
2.2 km



LAGE IN DER SCHWEIZ



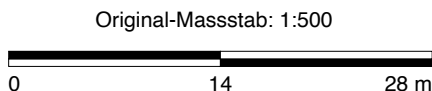
SITUATION



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: 29.06.2026



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

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

Nordostansicht



Nordwestansicht



Ostansicht



Ansicht von Oben







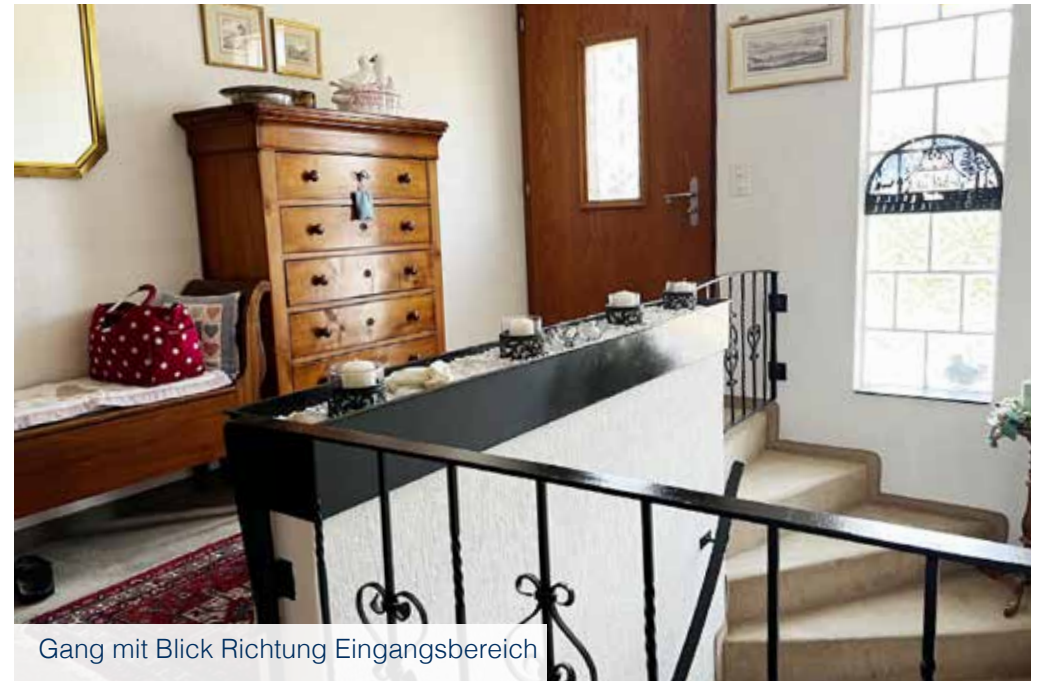
ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



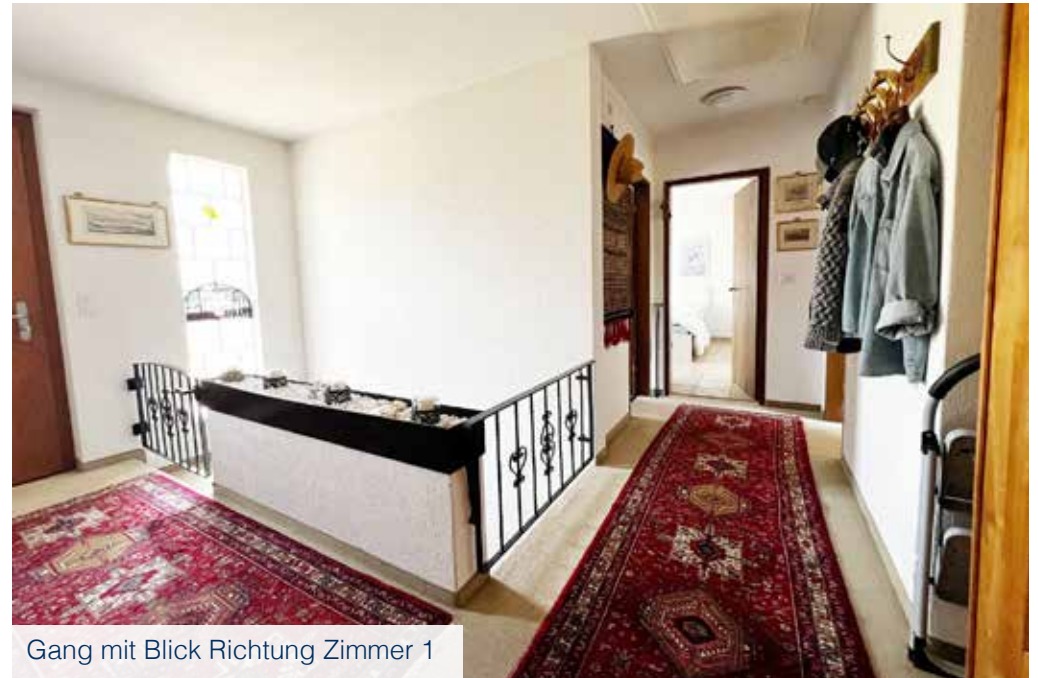
Zimmer 1



Gang mit Blick Richtung Eingangsbereich



Bad



Gang mit Blick Richtung Zimmer 1

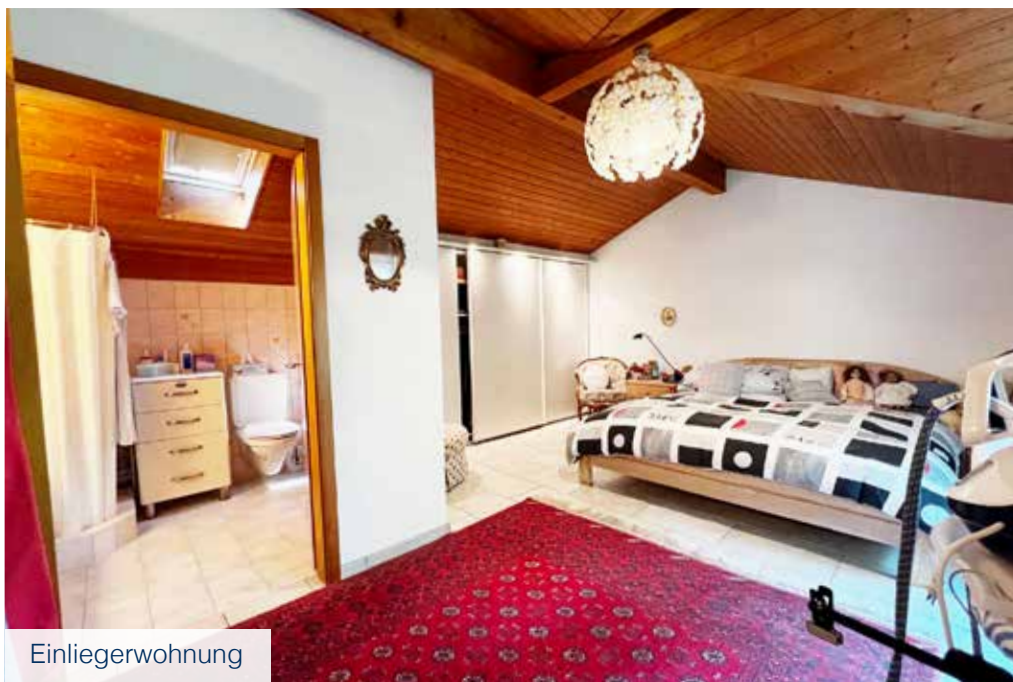
EINLIEGERWOHNUNG IM ERDGESCHOSS



Einliegerwohnung



Badezimmer



Einliegerwohnung



Eingangsbereich / Vorraum

UNTERGESCHOSS



Zimmer 3

Zimmer 3



Bad im UG



Garage



Keller

UNTERGESCHOSS



Keller



Elektrotafel



Heizung



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