



ANHÄNGE / DETAILS

4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Wittmerstrasse 5, 5737 Menziken

Situationsplan	2
Grundbuchauszug	3 – 4
Auszug aus der Gebäudeversicherung	5 – 6
Renovationen	7 – 8
Pläne / Grundrisse	9 – 11
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	12 – 13
Kontakt	14

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch





SITUATIONSPLAN



MENZIEN

Plan Nr. 60
Massstab 1:500

Datum: 08.04.2026

zbinden GEO

Zbinden GEO AG Bezirksgeometer Kulm, Zentrumsplatz 3,
5726 Unterkulm, T +41 62 768 20 60, F +41 62 768 20 69

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Menziken / 767

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4139 Menziken
Grundstück-Nr.: 767
E-GRID: CH788176398914

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Chlifeld

Plan-Nr.*: 60

Fläche*: 2'166 m²

Kulturart*: Gebäude, 201 m²
Strasse, Weg, 134 m²
Gartenanlage, 1'604 m²
Übrige bestockte Fläche, 227 m²

Gebäude*: Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 122, 162 m²
Wittmerstrasse 5, 5737 Menziken 00
Garage, Vers.-Nr. 417, 30 m²
Gebäude, 9 m²

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (445)

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

18.04.1972 005-643	(R)	Quellenrecht ID.005-2014/006376 z.L. LIG Menziken/2820
18.04.1972 005-643	(R)	Wasserleitung ID.005-2014/012223 z.L. LIG Menziken/763 z.L. LIG Menziken/766
14.07.1977 005-1326	(R)	Wasserleitung ID.005-2014/009541 z.L. LIG Menziken/2355
27.08.1981 005-1874	(R)	Wasserleitung ID.005-2014/010135 z.L. LIG Menziken/2282
27.08.1981 005-1874	(R)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-2014/010140 z.L. LIG Menziken/2282

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Menziken / 767

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Dienstbarkeiten:

17.02.2015 005-2015/525/0 (L)	Fuss- und Fahrwegrecht ID.005-2015/001629 z.G. LIG Menziken/3036
17.02.2015 005-2015/525/0 (R)	Einfriedungsrecht an die Grenze ID.005-2015/001630 z.L. LIG Menziken/3036

Grundlasten:

keine

Vormerkungen:

 (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 04. Februar 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 07. Februar 2026:	keine

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 83344

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 003

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Menziken	122	Wittmerstrasse 5	1976
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
17.02.2003	15.0	1'001	559
Gebäudebeschrieb			
Einfamilienhaus			

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	847'000	0.330	279.50
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	8.45
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	0.400	338.80
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Min.	35.00
Eidg. Stempelabgabe 5%			33.10
Interventionsabgabe	847'000	0.045	38.10
Präventionsabgabe	847'000	0.030	25.40
Total			758.35

Bitte beachten Sie auch die Rückseite
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 83643

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 003

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Menziken	417	Wittmerstrasse 5	1995
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
27.02.1996	0.0	101	559

Gebäudebeschrieb
Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	47'000	0.330	15.50
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Nein		
Gebäudewasser (freiwillig)	Nein		
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Nein		
Eidg. Stempelabgabe 5%			0.80
Interventionsabgabe	47'000	0.045	2.10
Präventionsabgabe	47'000	0.030	1.40
Total			19.80

Bitte beachten Sie auch die Rückseite

Renovationen Wittmerstrasse 5

Neubau

1976

Umbauten 1985

Schopf Ostseite umgebaut in Einlegerwohnung für die Pflege der Mutter

Inkl. Schlafzimmer

Inkl. Badezimmer mit WC und Dusche

Inkl. Küche

Inkl. Dachfenster

Schlafzimmer 1 UG

Inkl. neue Bodenplatten

Waschküche

Inkl. neue Bodenplatten

Naturkeller

Neu erstellt

Umbauten 1991

Schlafzimmer 2 UG

Vergrössert und komplett neu renoviert

Inkl. neue Bodenplatten

Heizungsraum

Inkl. neue Heizung

Raum verkleinert

Neu gestrichen

Umbauten 1994

Wintergarten

Vergrössert und komplette Verglasung installiert

Inkl. neue Bodenheizung

Inkl. neue Bodenplatten

Umbauten 1995

Bad EG

Komplett neu renoviert
Inkl. neue Bodenplatten
Inkl. neues Lavabo
Inkl. neue Toilette
Inkl. neue Badewanne

Schlafzimmer EG

Inkl. neue Bodenplatten
Inkl. neuer Einbauschränk

Bad UG

Komplett neu renoviert
Inkl. neue Bodenplatten
Inkl. neues Lavabo
Inkl. neue Toilette
Inkl. neue Dusche

Wohnzimmer

Komplett neu renoviert
Inkl. neue Bodenplatten
Inkl. neuer Specksteinofen

Umbauten 1996

Küche

Komplett neu renoviert
Inkl. neue Bodenplatten
Inkl. neue Küchengeräte

Garage

Neue Fertiggarage mit Giebeldach
Neuer Vorplatz
Inkl. Unterstand

Umbauten 2003

Einbauschränk

In der Einlegerwohnung

Umbauten 2018

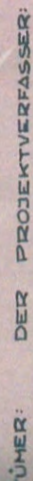
Neue Fenster

im gesamten Haus

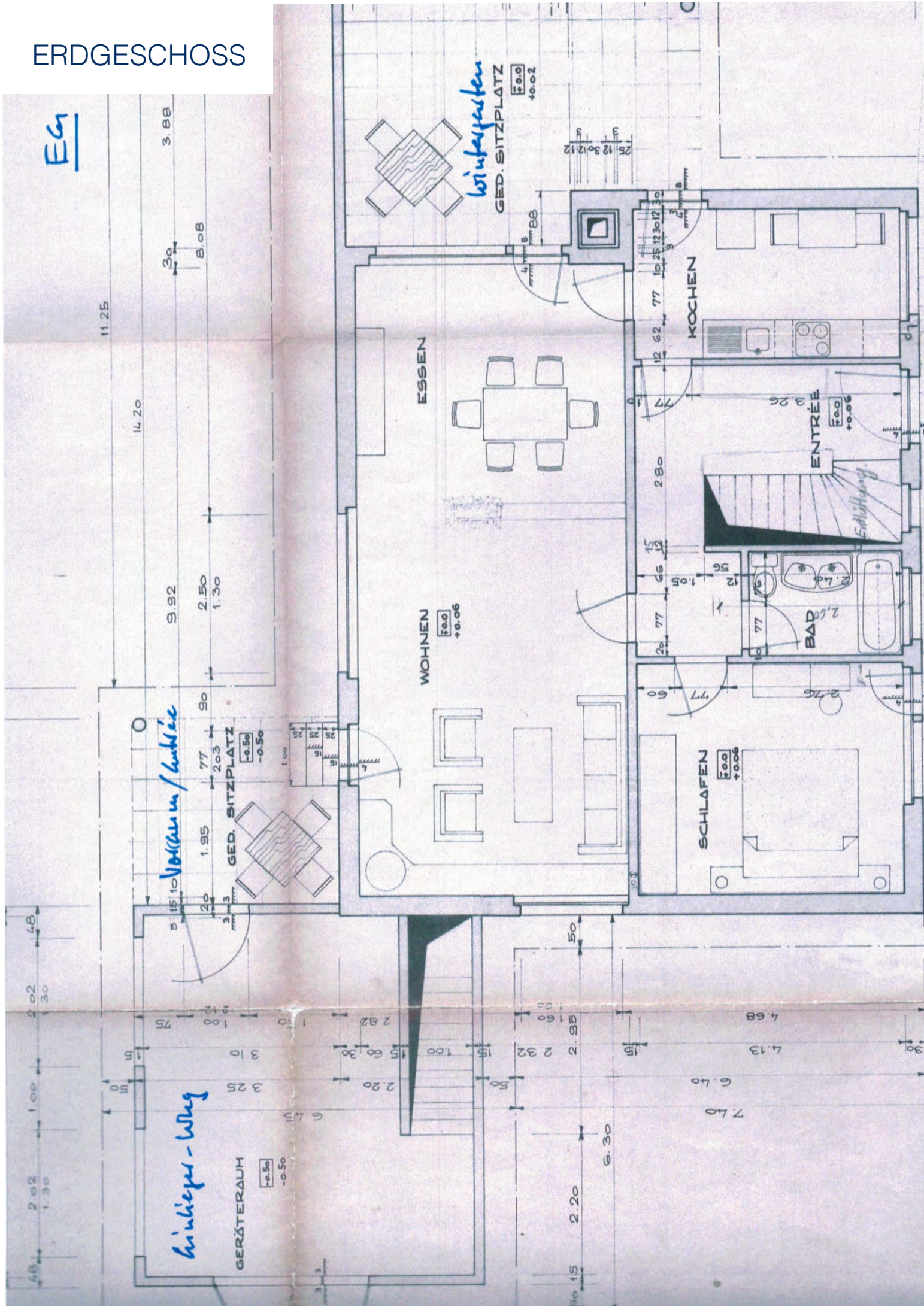
Umbauten 2020

Dachfenster ersetzt

In der Einlegerwohnung

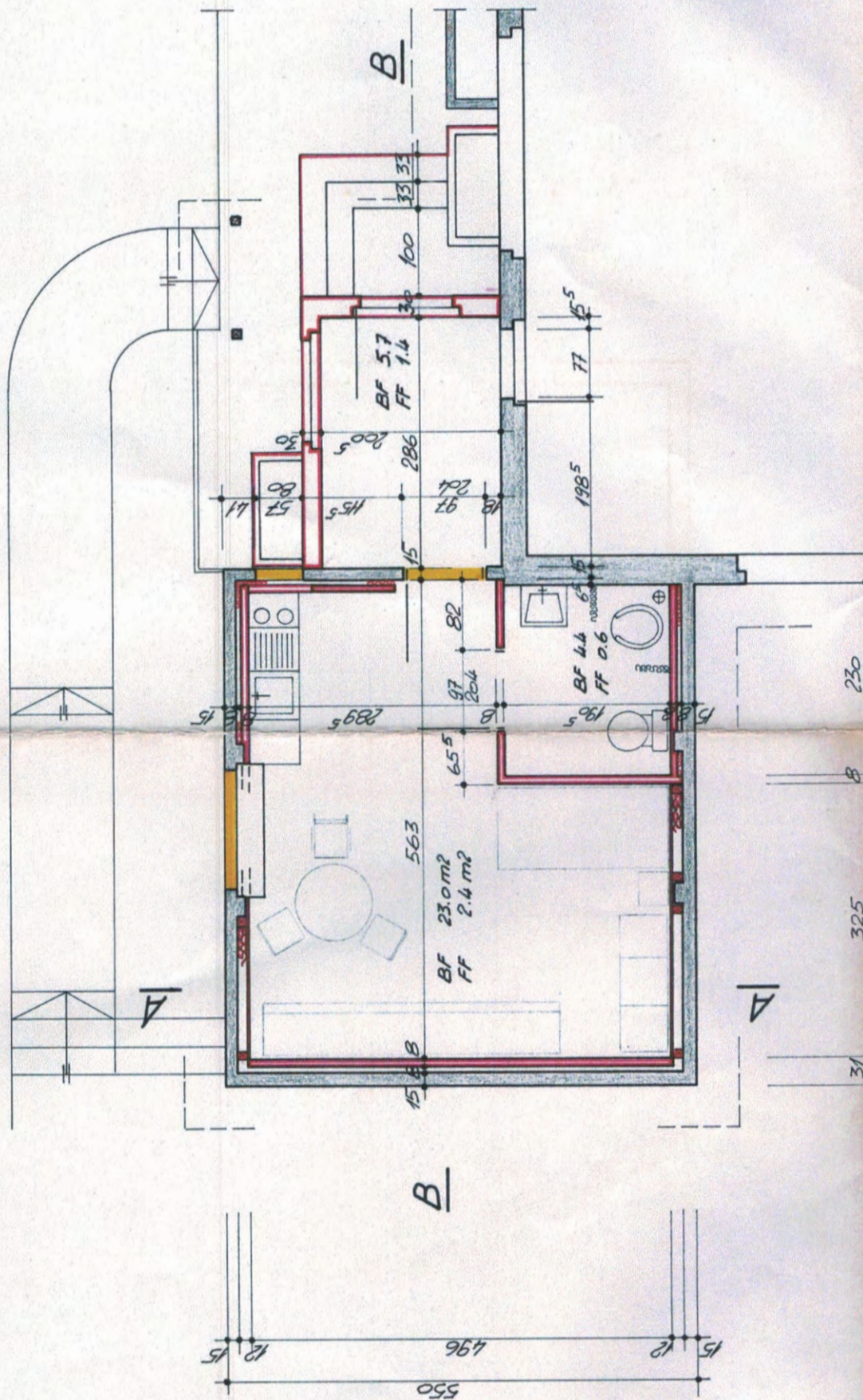
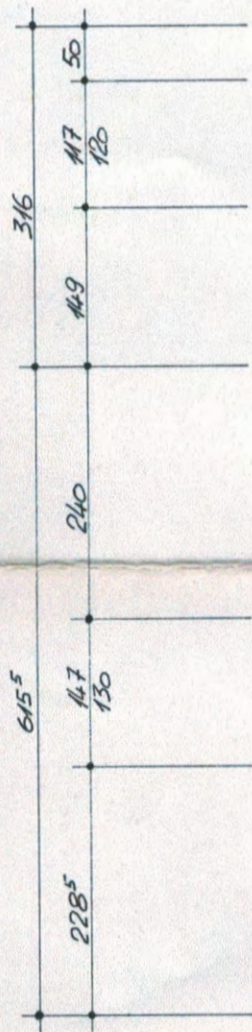
1169

ERDGESCHOSS



1-ZIMMER-EINLIEGERWOHNUNG

Grundriss EG 1:50 Einlieger-Wohnung



AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Liegenschaft

Grundbuch:	Menziken Nr. 767	Parzelle:	767, Plan 60	Fläche:	2'166 m ²
AGV Gebäude-Neuwert:	2026	Index 559	Fr. 847'000.--	EHH/Garage:	Nr. 122
AGV Gebäude-Neuwert:	2026	Index 559	Fr. 47'000.--	Garage:	Nr. 417
Total Gebäude-Neuwert:			Fr. 894'000.--		

Zone / Lage

Teilweise innerhalb der Zone W2 für zweigeschossige Wohnbauten sowie teilweise innerhalb der Grünzone. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1 km südlich vom Dorfzentrum an gut besonnener und ruhiger Lage am Rande der Bauzone.

Distanzen: 15 - 18 Gehminuten bis Schulen, Einkaufsläden und Bahnhof. 17 Fahrminuten bis Anschluss A2 in Sursee.

Baujahr: 1976
1995

Gebäude: Einfamilienhaus Nr. 122
Garage Nr. 417

Gebäude-Kurzbeschreibung

Bauweise/Konstruktionen: Untergeschoss in Beton teilweise mit Innendämmung. Erdgeschoss als verputztes Zweischalenmauerwerk mit Zwischendämmung. Satteldach mit Ziegeleindeckung, Unterdach und Wärmedämmung im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster in Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Wintergarten in Massivbauweise mit Satteldach und Verglasung in Metall mit 2-fach-Isolierverglasung.

Haustechnik: Beheizung mittels Ölzentralheizung mit Beistell-Kombiboiler und Stahltank à ca. 10'000 Liter. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper sowie als Bodenheizung im Wintergarten. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über zwei separate Elektroboiler und eine Wasserenthärtungsanlage. Die Sanitär- und Elektroinstallationen wurden teilweise erneuert und entsprechen den Vorschriften.

Ausbaustandard / Nutzflächen / Raumangebot

Ausbaustandard: Der Innenausbau inkl. Küche, Sanitärräume, Bodenbeläge, etc. entspricht einem guten mittleren Standard (vergl. mitgelieferte Fotos).

Nutzflächen: Die Wohn- und Verkehrsflächen genügen mit ca. 180 m² ebenfalls einem mittleren Standard.

Raumangebot: Das Raumangebot und die innere Einteilung können den Grundrissplänen im Anhang entnommen werden. Das Arbeitszimmer im UG kann in 2 Zimmer unterteilt werden.

Zustand / Investitionen / Altersentwertung

Gebäude und Umschwung wurden vorbildlich gepflegt und in Etappen erweitert bzw. modernisiert (vergl. Renovationsliste 1985 - 2020 im Anhang). Ein Unterhaltsnachholbedarf besteht nicht.

Besondere Eintragungen im Grundbuch / Altlasten

Besondere Eintragungen im Grundbuch: Es bestehen keine für die Fortführung wertmindernden Eintragungen im Grundbuch.

Altlasten: Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kt. AG.

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Abschliessende Bemerkungen

Aufteilung der Grundstücksfläche: Für die Bewertung wurde das Grundstück in folgende Teilbereiche gegliedert (vergl. Berechnung Bezirksgeometer mit Situationsplan im Anhang):

Fläche innerhalb Bauzone W2: 1'037 m²

Fläche ausserhalb Bauzone: 1'128 m²

Fläche total: 2'165 m²

Besichtigung vom: 24.03.2026

Der Schätzungsexperte:



Ort / Datum: Menziken, 08.04.2026

Jörg Widmer
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Mitglied der Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SVIT



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