



5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage

Primeliweg 7, 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 – 13
Grundrisse / Pläne	14 – 15
Kontakt	16

Einfamilienhaus an ruhiger und sonniger Wohnlage

Primeliweg 7, 5737 Menziken



Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W2, welche für zweigeschossige Wohnbauten vorgesehen ist. Mit einer Ausnützungsziffer von 0,40 bietet die Parzelle eine gute Grundlage für eine attraktive Wohnnutzung.

Das Einfamilienhaus liegt rund 600 Meter östlich des Dorfzentrums an einer ruhigen und gut besonnten Lage mit lediglich beschränktem Durchgangsverkehr (Sackgasse).

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege: Der Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen im Dorfzentrum sind in rund acht Gehminuten erreichbar. Der Autobahnanschluss A2 in Sursee befindet sich ca. 17 Fahrminuten entfernt.

Das im Jahr 1968 erstellte Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bauweise und eine klassische Grundrissgestaltung mit grosszügigem Raumangebot.

Das Erdgeschoss wurde in Betonbauweise ausgeführt und teilweise innenseitig gedämmt. Das Obergeschoss besteht aus Zelltonmauerwerk mit nachträglich angebrachter Aussendämmung. Das asymmetrische Satteldach ist als Warmdach mit Welleterniteindeckung ausgeführt und verfügt über eine Wärmedämmung zwischen den Sparren. Die Spenglerarbeiten wurden in Titanzink erstellt.

Die Fenster sind mit Kunststoffrahmen und 2-fach-Isolierverglasung ausgestattet. Für die Beschattung sorgen Rollläden sowie Holzjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung mit integriertem Warmwasserboiler und einem Stahltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 4'200 Litern. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper.

Als zusätzliche Wärmequelle sorgt ein Schwedenofen im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Atmosphäre. Die Sanitärinstallationen stammen weitgehend aus dem Erstellungsjahr, während die Elektroinstallationen teilweise erneuert wurden.

Mit einer Wohn- und Verkehrsfläche von rund 135 m² bietet das Haus ein angenehmes Platzangebot für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf. Der Innenausbau befindet sich auf einem mittleren Standard und bietet eine solide Basis für individuelle Anpassungen.

Einfamilienhaus an ruhiger und sonniger Wohnlage

Primeliweg 7, 5737 Menziken

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Eingangsgeschoss / Untergeschoss

- Entrée mit Korridor und Garderobe
- Zimmer mit Dusche/WC
- Waschküche mit WC
- Heizungsraum
- Luftschutzraum
- Abstellraum unter der Treppe
- Garage
- Tankraum

Obergeschoss

- Vorraum/Korridor
- Helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Gartenzugang
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Bad mit WC
- Drei Schlafzimmer

Dachgeschoss

- Estrichraum, erschlossen über eine Auszugstreppe

Die Liegenschaft wurde laufend unterhalten und teilweise renoviert.

Zu den wesentlichen Investitionen zählen:

- ca. 1994: Ersatz der Ölheizung
- ca. 2002: Ersatz des Ölbrenners
- ca. 2005: Ersatz der Fenster
- ca. 2007: Erneuerung der Küche und Teppichbeläge sowie Nachisolierung von Fassade und Dach

Aufgrund des Gebäudealters besteht ein mittlerer Modernisierungsbedarf, insbesondere bei den Sanitärräumen, den Bodenbelägen sowie bei der Heizungsanlage. Gleichzeitig bietet die Liegenschaft dank der guten Lage, der soliden Bausubstanz und des attraktiven Grundstücks eine interessante Ausgangslage für eine zeitgemässe Weiterentwicklung.

Interessiert? Machen Sie sich selber ein Bild dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

KAUFPREIS	850'000.–
Bruttogeschossfläche	160 m ²
Nettowohnfläche	135 m ²
Kubatur	677 m ³
Parzellengrösse	693 m ²
Baujahr	1968
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

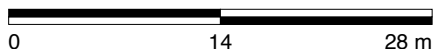
Für dieses Dokument und dessen Inhalt behält sich der jeweils zuständige Datenherr alle Rechte vor. Die Weiterverwertung der Inhalte zum Zwecke der Bauplanung, der Auskunftserteilung an Dritte sind ohne dessen ausdrückliche Zustimmung verboten.

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: 16.06.2026

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

Westansicht mit Hauszugang und Garage



Südansicht



Ostansicht



OBERGESCHOSS



Wohn- und Esszimmer mit Tür zum Garten



mit Blick aus der Gegenrichtung und Zugang zum Balkon



Balkon (Direkter Zugang vom Wohnzimmer und der Küche)



Küche mit Tür zum Balkon

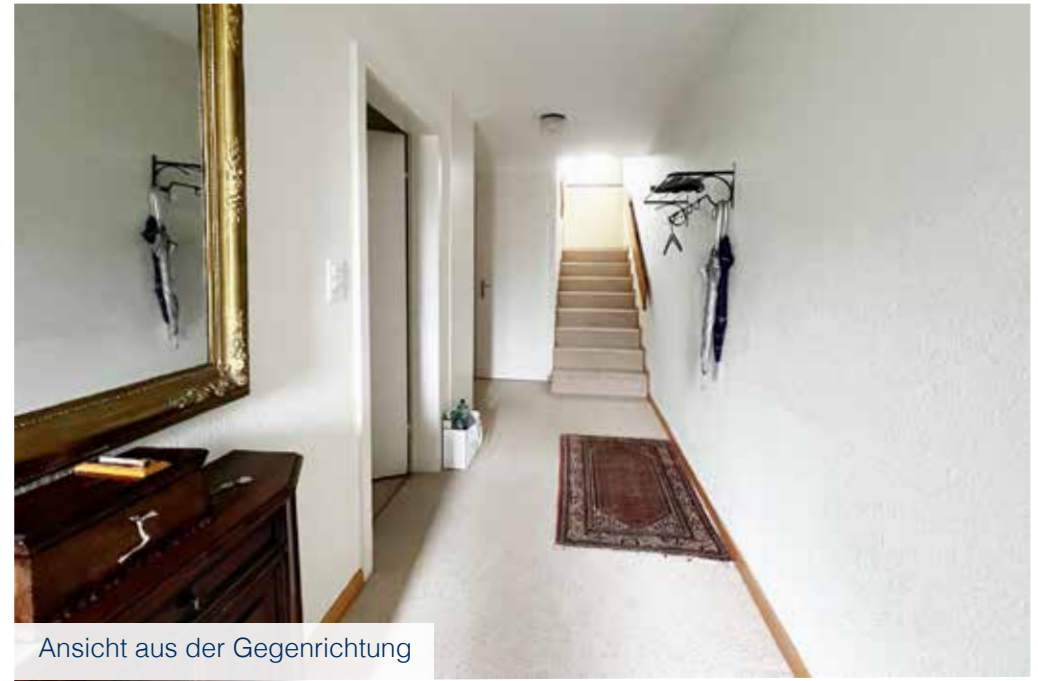
OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Eingangsbereich



Ansicht aus der Gegenrichtung



separate Dusche / WC mit Zugang vom Zimmer (Bild rechts)



Zimmer 1

UNTERGESCHOSS



Heizung



WC mit Waschmaschinenturm

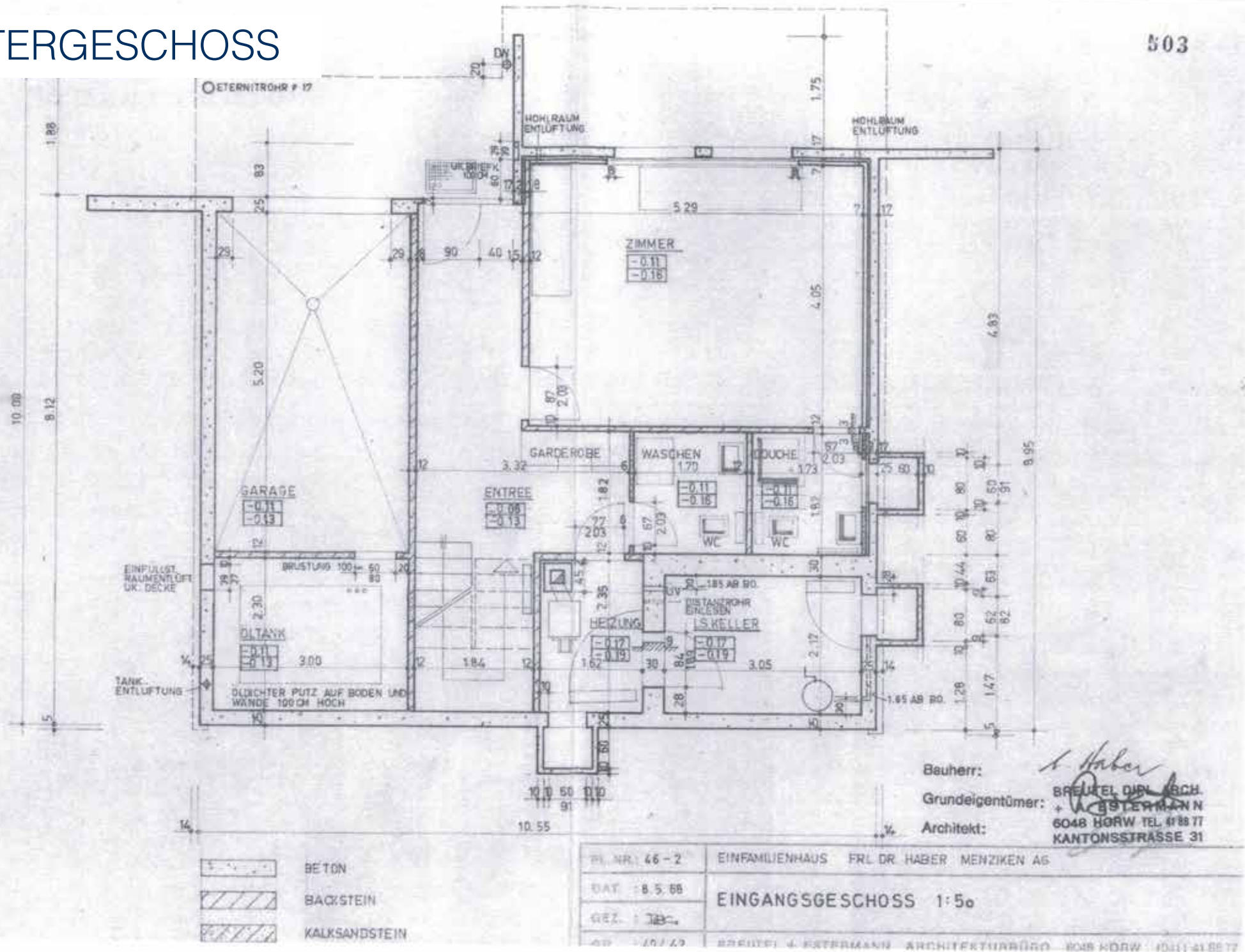


Elektrotafel

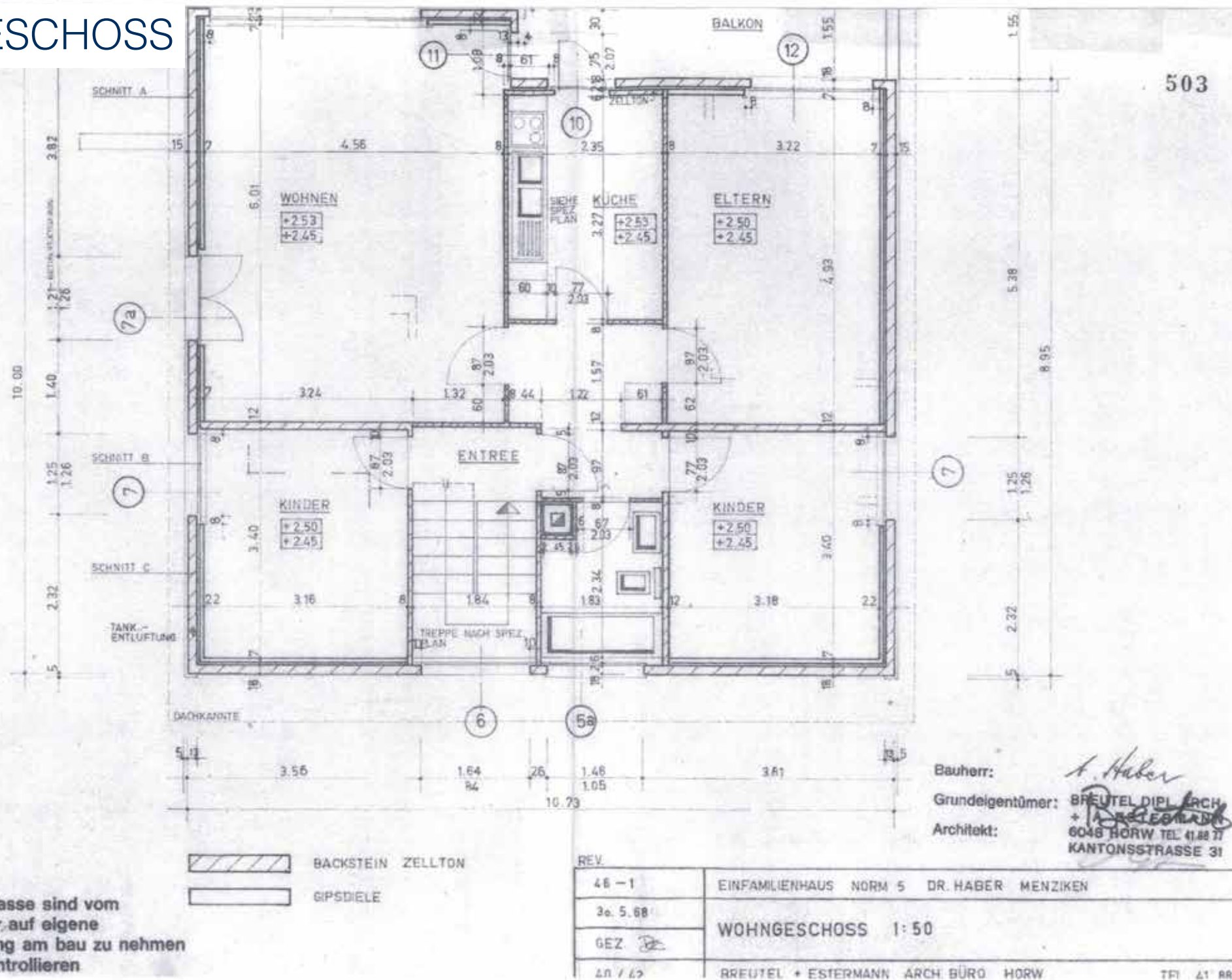


Garage

503



OBERGESCHOSS



sämtliche masse sind vom unternehmer auf eigene verantwortung am bau zu nehmen bzw. zu kontrollieren

BACKSTEIN ZELLTON
GIPSDIELE

REV.	
46-1	EINFAMILIENHAUS NORM 5 DR. HABER MENZIKEN
30.5.68	
GEZ	WOHNGESCHOSS 1:50
20/62	BREUTEL + ESTERMANN ARCH. BÜRO HORW

Bauherr: *H. Haber*
Grundeigentümer: BREUTEL DIPL. ARCH.
+ ESTERMANN
Architekt: 6048 HORW TEL 41.88.77
KANTONSSSTRASSE 31

Ostansicht mit Hauszugang



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