



ANHÄNGE / DETAILS

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, Primeliweg 7, 5737 Menziken

Grundbuchauszug	2 – 3
Auszug aus der Gebäudeversicherung	4
Auszug aus dem Bericht des Schätzers	5 – 6
Kontakt	7

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch 

Anzeige aller Grundstück-Daten

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Menziken (AG) / CH737689397959 / 2233 / - / 4139 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Menziken / 4139
Grundbuchname	Menziken
Grundstück-Nr.	2233 / - / 4139 / -
E-GRID	CH737689397959
Beschreibung	
Fläche	693 m2
Plan-Nr.	12
Lagebezeichnung	Rothülifeld
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 544 m2 Strasse, Weg, 55 m2 Gebäude, 94 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, Nummer: 1322, Flächenmass: 94 m2, Anteil auf Grundstück: 94 m2
Anmerkungen aus aml. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Anmerkungen

01.01.2007	005-748	Ausnützungsverschiebung von 140 m2
	005-2014/10168	Zugunsten Menziken / CH443976897877 / 2277 / - / 4139 / -

Dienstbarkeiten

02.07.1968	005-1005	Recht und Last: Fahrwegrecht
	005-1955/151049	Zulasten und Zugunsten Menziken / CH597689983986 / 2303 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH108939737621 / 2359 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH428980763995 / 430 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH973989707691 / 2437 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH208939737684 / 2348 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH787976398968 / 2241 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH213973768955 / 2347 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH708939797690 / 2237 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH328998763964 / 2384 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH313970768948 / 2385 / - / 4139 / - Zulasten Menziken / CH273989737629 / 2351 / - / 4139 / - Zugunsten Menziken / CH728979763902 / 2234 / - / 4139 / - Zugunsten Menziken / CH443976897877 / 2277 / - / 4139 / - Zugunsten Menziken / CH968976397897 / 2685 / - / 4139 / -
02.07.1968	005-1005	Recht und Last: Fusswegrecht
	005-1955/151097	Zulasten und Zugunsten Menziken / CH728979763902 / 2234 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH597689983986 / 2303 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH213973768955 / 2347 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH208939737684 / 2348 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH273989737629 / 2351 / - / 4139 / - Zulasten und Zugunsten Menziken / CH108939737621 / 2359 / - / 4139 / -



Zulasten und Zugunsten Menziken / CH328998763964 / 2384 / - / 4139 / -
Zulasten und Zugunsten Menziken / CH313970768948 / 2385 / - / 4139 / -
Zulasten und Zugunsten Menziken / CH968976397897 / 2665 / - / 4139 / -
Zulasten Menziken / CH443976897877 / 2277 / - / 4139 / -
Zugunsten Menziken / CH428980763995 / 430 / - / 4139 / -

01.01.1912	005-C 940	Last: Quellenrecht
	005-1955/130632	Zugunsten Menziken / CH688076398975 / 396 / - / 4139 / -
		Zugunsten Menziken / CH208939837624 / 2948 / - / 4139 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

21.03.2005	005-1435	EREID: CH53760000000149812176
	005-2014/5718	Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 10%
		Pfandstelle 1
		Gläubiger: Grundpfand, Neue Aargauer Bank AG, Aktiengesellschaft, CHE-106.824.247, CH-400.3.925.112-4, EGBPID: CH710384780263, mit Sitz in Aarau;
		01.01.1970, Ersterfassung

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 28.06.2015

Keine

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Gebäudeversicherung

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



Police Nr. 84545

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 003

Eigentümer/Eigentümerin

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	1322	Primeliweg 7	1968
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
30.06.2006	9.9	677	559

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 608'000	608'000	0.330	200.65
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) Nein			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	608'000	0.010	6.10
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	608'000	Max.	240.80
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			22.40
Interventionsabgabe	608'000	0.045	27.35
Präventionsabgabe	608'000	0.030	18.25
Total			515.55

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

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Liegenschaft

Grundbuch: **Menziken Nr. 2233** Parzelle: **2233, Plan 12** Fläche: **693 m²**

AGV Gebäude-Neuwert: **2026** Index 559 **Fr. 608'000.--** Gebäude: **Nr. 1322**

Zone / Lage

Zone W2 für zweigeschossige Wohnbauten, Ausnützungsziffer = 0,40. Die Liegenschaft befindet sich ca. 600 m östlich vom Dorfzentrum an gut besonnener und ruhiger Lage mit beschränktem Durchgangsverkehr.

Distanzen: 8 Gehminuten bis Bahnhof, Einkaufsläden und Schulen im Zentrum. 17 Fahrminuten bis Anschluss A2 in Sursee.

Baujahr: **1968**

Gebäude: **Einfamilienhaus Nr. 1322**

Gebäude-Kurzbeschreibung

Bauweise/Konstruktionen: Erdgeschoss in Beton teilweise innen gedämmt. Obergeschoss als Zelltonmauerwerk mit nachträglich angebrachter Aussendämmung. Asymmetrisches Satteldach als Warmdach mit Welleterniteindeckung und Wärmedämmung zwischen den Sparren. Spenglerarbeiten in Titanzink. Fenster in Kunststoff mit 2-fach-Isolierverglasung. Sonnenschutz mit Rollläden und Jalousien in Holz.

Haustechnik: Beheizung mittels Ölzentralheizung mit integriertem Warmwasserboiler und Stahltank à ca. 4'200 Liter. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Zusätzlich verfügt das Wohn-/ Esszimmer über einen Schwedenofen. Die Sanitärleitungen stammen aus dem Erstellungsjahr. Die Elektroinstallationen wurden teilweise erneuert.

Ausbaustandard / Nutzflächen / Raumangebot

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

Nutzflächen: Die Wohn- und Verkehrsflächen genügen mit ca. 135 m² ebenfalls einem mittleren Standard.

Raumangebot: Das Raumangebot gliedert sich wie folgt (vergl. Grundrisspläne im Anhang):

EG: Entrée/Korridor/Garderobe, Zimmer mit Du/WC, Waschküche mit WC, Heizungsraum, Luftschutzraum, Abstellraum unter Treppe, Garage, Tankraum.

OG: Vorraum/Korridor, Wohn-/ Esszimmer mit Gartenzugang, Küche mit Balkonzugang, Bad mit WC, 3 Schlafzimmer.

DG: Estrichraum über Auszugstreppe erschlossen.

Zustand / Investitionen / Altersentwertung

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1968 wurde unterhalten und teilweise renoviert. Die letzten grösseren Investitionen gliedern sich im Wesentlichen wie folgt:

ca. 1994: Ölheizung ersetzt.

ca. 2002: Ölbrenner ersetzt.

ca. 2005: Fenster ersetzt.

ca. 2007: Küche und Teppichbeläge ersetzt, Fassaden und Dach nachisoliert.

Insgesamt besteht ein mittlerer Modernisierungsbedarf insbesondere im Bereich der Sanitärräume, Teppichbeläge und der Ölheizung aus dem Jahre 1994. Alles in allem erachte ich eine wirtschaftliche und technische Altersentwertung von 38 % bzw. rund Fr. 283'000.-- für angemessen (vergl. Berechnung im Anhang).

AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

Besondere Eintragungen im Grundbuch / Altlasten

Besondere Eintragungen im Grundbuch: Ausnützungsverschiebung von 140 m² zugunsten Parz. 2277 (vergl. Kommentar weiter unten und Grundbuchbeleg im Anhang).

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

Abschliessende Bemerkungen

Landwert: Der in der Berechnung eingesetzte, sogenannte relative Landwert für *überbaute* Grundstücke von Fr. 450.-- / m² entspricht einem absoluten Landwert von ca. Fr. 500.-- / m² für *unbebaute* und voll erschlossene Grundstücke an vergleichbarer Lage.

Ausnützungsverschiebung: Aufgrund der weiter oben erwähnten Ausnützungsverschiebung zugunsten der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 2277 hat sich die maximale Bruttogeschossfläche für das hier zu bewertende Grundstück um **56 m²** reduziert ($140 \text{ m}^2 \times 0,40 = 56 \text{ m}^2$). Somit beträgt die maximale Bruttogeschossfläche für eine allfällige Neubebauung des Grundstückes **221,20 m²** ($693 \text{ m}^2 \times 0,40 = 277,20 \text{ m}^2$ abzüglich 56 m² aus Verschiebung = 221,20 m²).

Besichtigung vom: 02.03.2026

Der Schätzungsexperte:

Ort / Datum: Menziken, 12.03.2026

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