



## Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an bevorzugter Aussichtslage mit Baulandreserve

Bühlweg 6, 5737 Menziken

BERATUNG UND VERKAUF

**CHS**  
[www.chs-immobilien.ch](http://www.chs-immobilien.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Detailbeschreibung  | 3 – 4  |
| Gemeindeinformation | 5      |
| Lage in der Region  | 6      |
| Lage in der Schweiz | 7      |
| Situation           | 8      |
| Fotos               | 9 – 21 |
| Kontakt             | 22     |

# Attraktives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an bevorzugter Aussichtslage mit Baulandreserve

Bühlweg 6, 5737 Menziken

## KAUFPREIS 3'150'000.–

Bruttogeschossfläche 350 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche 280 m<sup>2</sup>

Kubatur 1578 m<sup>3</sup>

Parzellengrösse 3593 m<sup>2</sup>

Baujahr 1979

Bezug nach Vereinbarung



Diese vielseitige Liegenschaft befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.40 und überzeugt durch ihre ruhige, sonnige Lage mit schöner Weitsicht. Rund 850 Meter nordöstlich des Dorfzentrums gelegen, geniessen Sie hier ein angenehmes Wohnumfeld mit wenig Durchgangsverkehr und hoher Lebensqualität.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Bahnhof, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in etwa 15 Gehminuten erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Der Autobahnanschluss A2 in Sursee ist in rund 17 Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an die umliegenden Regionen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, attraktiver Aussicht und guter Erreichbarkeit macht diese Liegenschaft zu einem idealen Zuhause für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die grosszügiges Wohnen in einer gepflegten Umgebung schätzen.

## Gebäude und Konstruktion

Das grosszügige Wohnhaus bietet rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive separater Einliegerwohnung. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die vielseitig nutzbaren Räume eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für die grosse Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Die Liegenschaft wurde solide und hochwertig erstellt. Das Untergeschoss ist in Massivbauweise aus Beton ausgeführt. Die Aussenwände bestehen aus einem verputzten Zweischalenmauerwerk mit Wärmedämmung. Das Satteldach verfügt über ein Unterdach sowie eine Wärmedämmung zwischen den Sparren und ist mit Eternit eingedeckt. Die Spenglerarbeiten wurden hochwertig in Kupfer ausgeführt.

Die Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung sorgen für eine gute Wohnqualität. Teilweise elektrisch betriebene Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz.

Beheizt wird die Liegenschaft über eine Ölzentralheizung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Radiatoren. Für eine besonders behagliche Atmosphäre sorgt das Cheminée im Wohnzimmer. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über drei Elektroboiler.

# Raumangebot

## Untergeschoss

- Korridor / Vorraum
- Gästezimmer mit sep. Aussenzugang
- Lagerraum
- Luftschutzraum
- Heizungsraum
- Tankraum
- Doppelgarage

## Erdgeschoss

- Haupteingang mit Garderobe
- Separater Zugang mit Garderobe
- Gäste-WC
- Küche mit Essplatz
- Wirtschaftsraum / Waschküche
- Vorratsraum
- Esszimmer
- Grosszügiges Wohnzimmer
- Korridor
- Schlafzimmer mit Duschbad und WC

## Obergeschoss

- Korridor / Vorraum
- Vier Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Duschbad mit WC

## Einliegerwohnung

Die Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot ideal und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten; sei es für Angehörige, Gäste, eine Vermietung oder als Homeoffice-Bereich.

Sie umfasst:

- Windfang / Entrée
- Wohn- und Schlafzimmer
- Küche
- Duschbad mit WC
- Garage mit Geräteraum

## Zustand und Erneuerungspotenzial

Die im Jahr 1979 erstellte Liegenschaft wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden, guten Zustand. Die solide Bausubstanz bildet eine ausgezeichnete Grundlage für die langfristige Nutzung.

Mittelfristig sind in einzelnen Bereichen Modernisierungen zu erwarten, insbesondere beim Dach, der Heizungsanlage, der Küche sowie den Nasszellen inklusive Leitungen. Gleichzeitig eröffnet dies die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und energetisch sowie technisch auf den neuesten Stand zu bringen.

## Attraktive Baulandreserve

Zum Wohnhaus gehört ein Landanteil von 1'369 m<sup>2</sup> (gemäss Parzellierungsvorschlag im Anhang). Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine attraktive Baulandreserve in der Wohnzone W2 mit einer Fläche von 2'224 m<sup>2</sup>. Diese eröffnet interes-

sante Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren, Bauträger oder private Käufer mit langfristigen Plänen.

Bei einer Überbauung der Baulandreserve ist entlang des Schorenbachs ein Gewässerabstand von 6 Metern einzuhalten. Zudem verläuft eine bestehende Kanalisationsleitung (NB 250) diagonal durch das Grundstück. Diese ist zu erhalten beziehungsweise bei Bedarf auf Kosten des Bauträgers umzulegen (siehe Abwasserleitungsplan im Anhang).

## Zusammenfassung

Diese aussergewöhnliche Liegenschaft vereint eine bevorzugte Aussichtslage, grosszügige Platzverhältnisse und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer separaten Einliegerwohnung sowie einer wertvollen Baulandreserve bietet sie beste Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit Entwicklungsabsichten.

Eine gepflegte Immobilie mit Charakter, Potenzial und Zukunftsperspektiven, an einer Lage, die Ruhe, Aussicht und gute Erreichbarkeit auf ideale Weise verbindet.

Die Baulandreserve kann eigenständig entwickelt oder separat veräussert werden.

**Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

# 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](http://www.menziken.ch)

# LAGE IN DER REGION

Jumbo  
3.4 km

Spital Menziken  
844 m

Bühlweg 6

Bahnhof WSB  
1.0 km

Bushaltestelle  
1.0 km

Migros  
1.1 km

Schule  
1.2 km

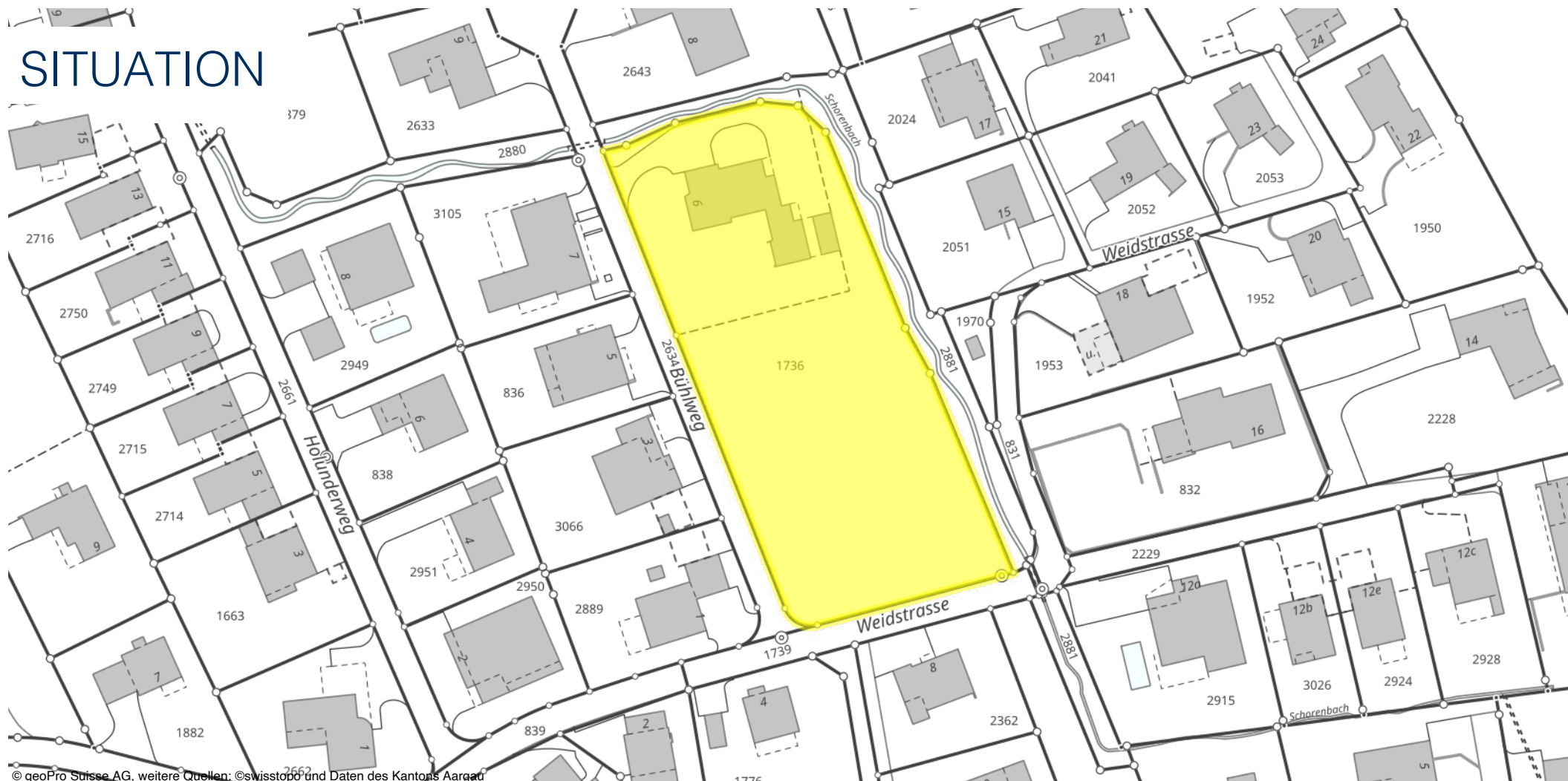
Kindergarten  
965 m

Schwimmbad  
1.8 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: 22.06.2026

Original-Massstab: 1:1000



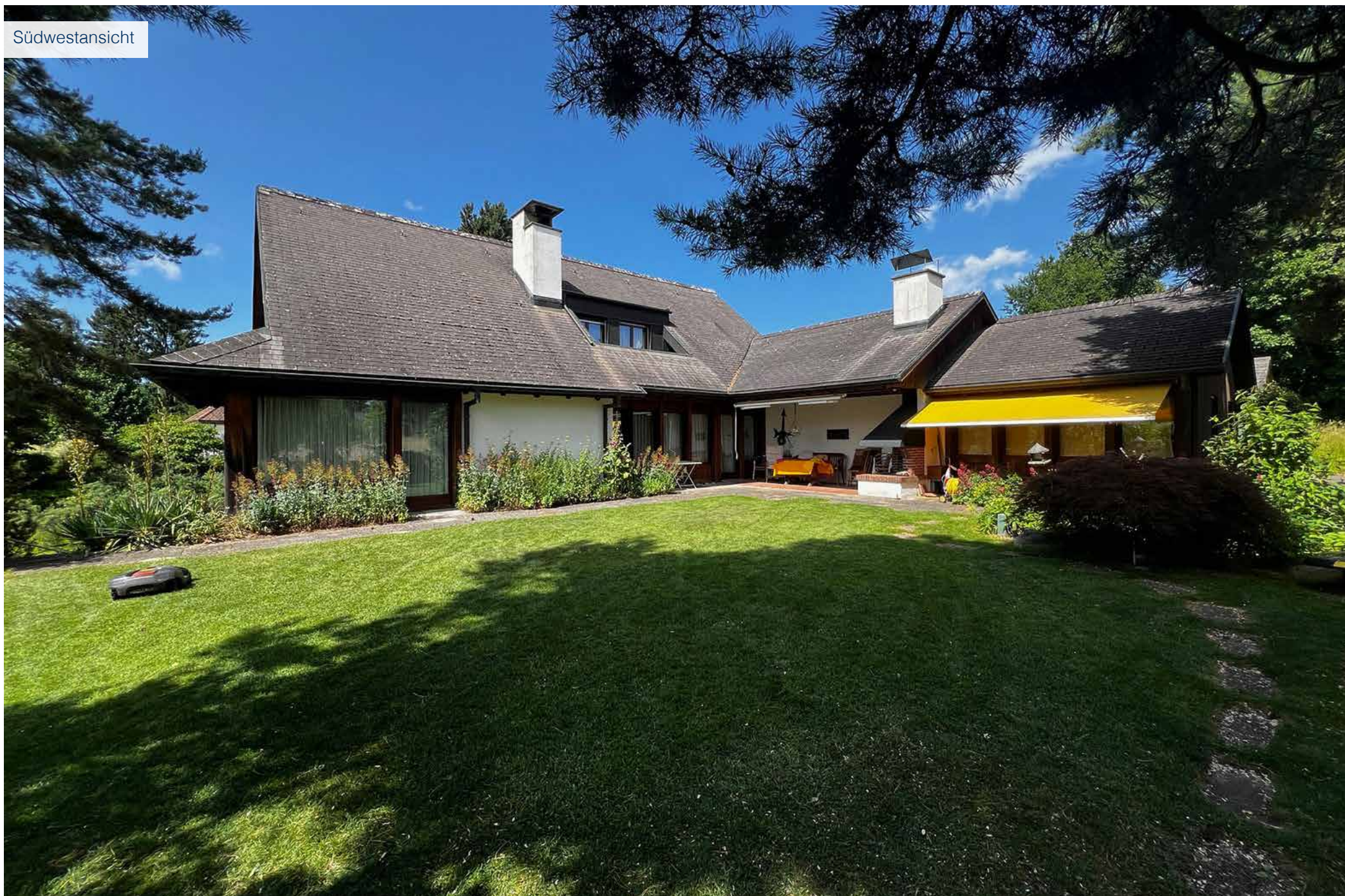
**Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG**

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

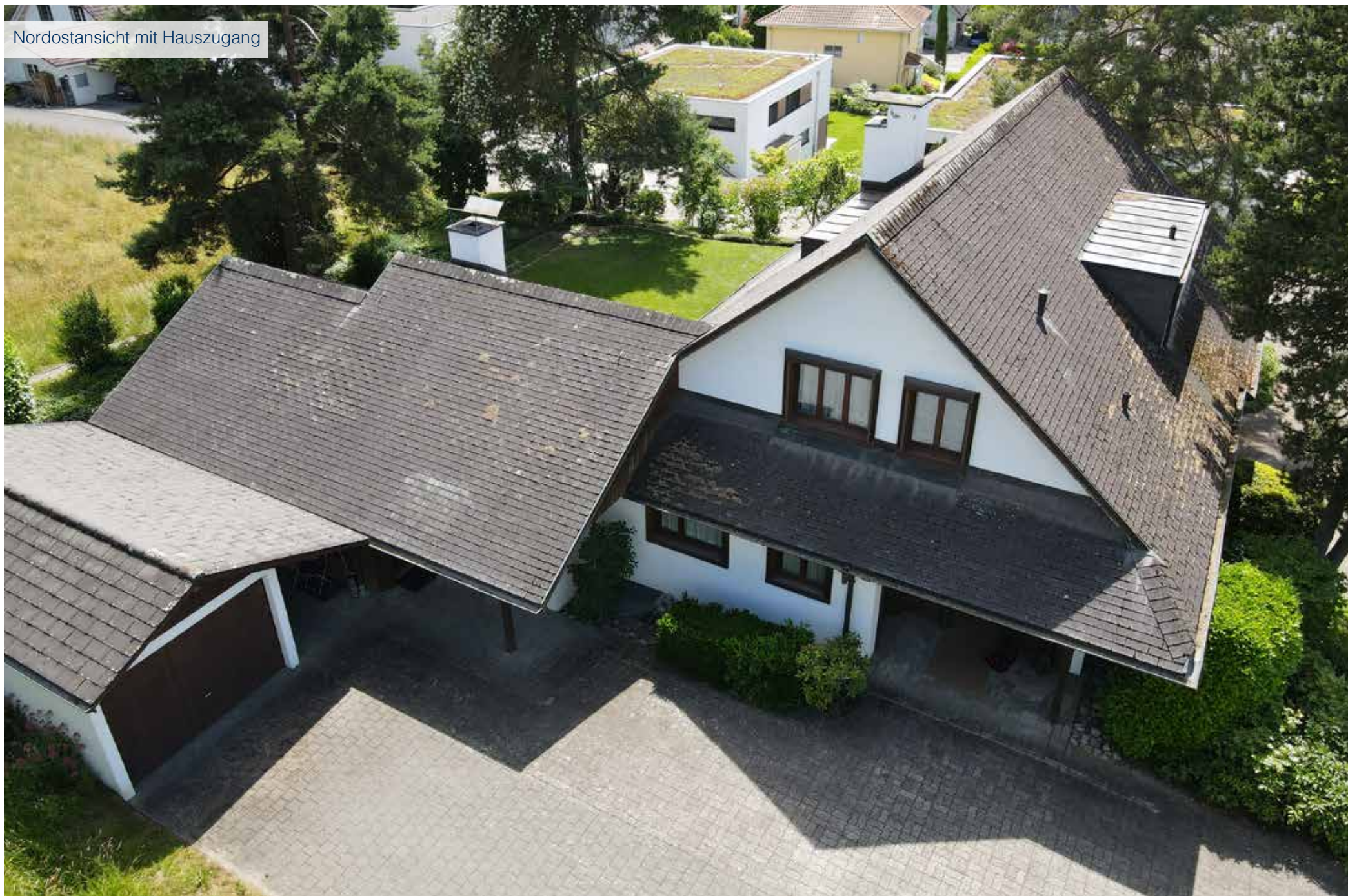
Südwestansicht



Nordwestsicht



Nordostansicht mit Hauszugang



Südansicht



Ansicht von Oben



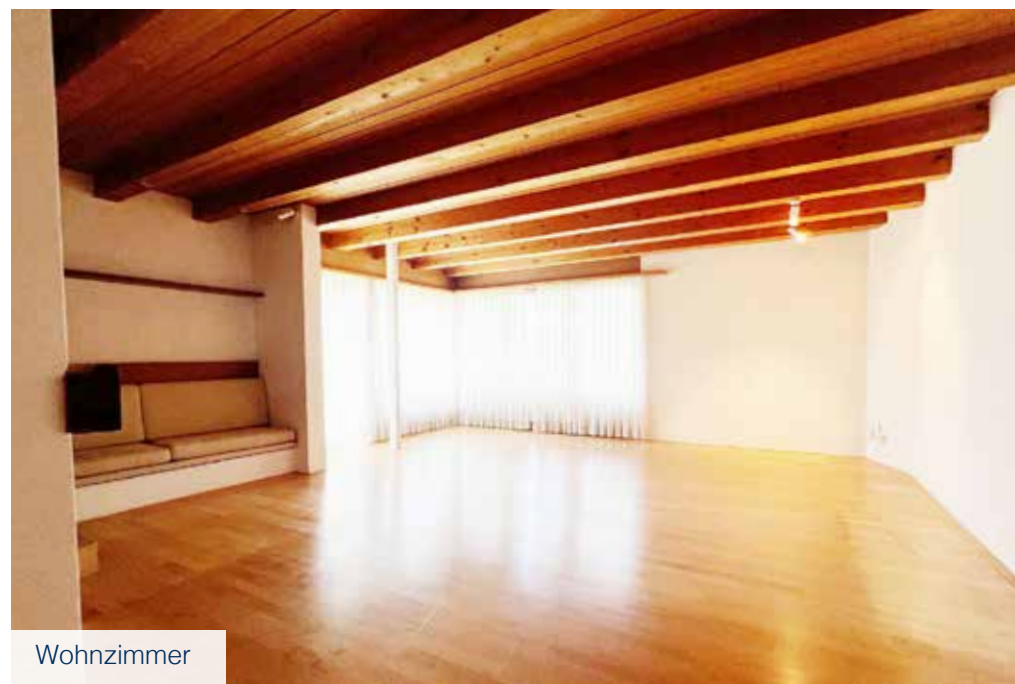
Baulandreserve



# ERDGESCHOSS



Wohnzimmer mit Blick zum Esszimmer und zur Küche



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche

# ERDGESCHOSS



Waschküche



Eingangsbereich



Gäste-WC



Garderobe mit Hausausgang



Badezimmer

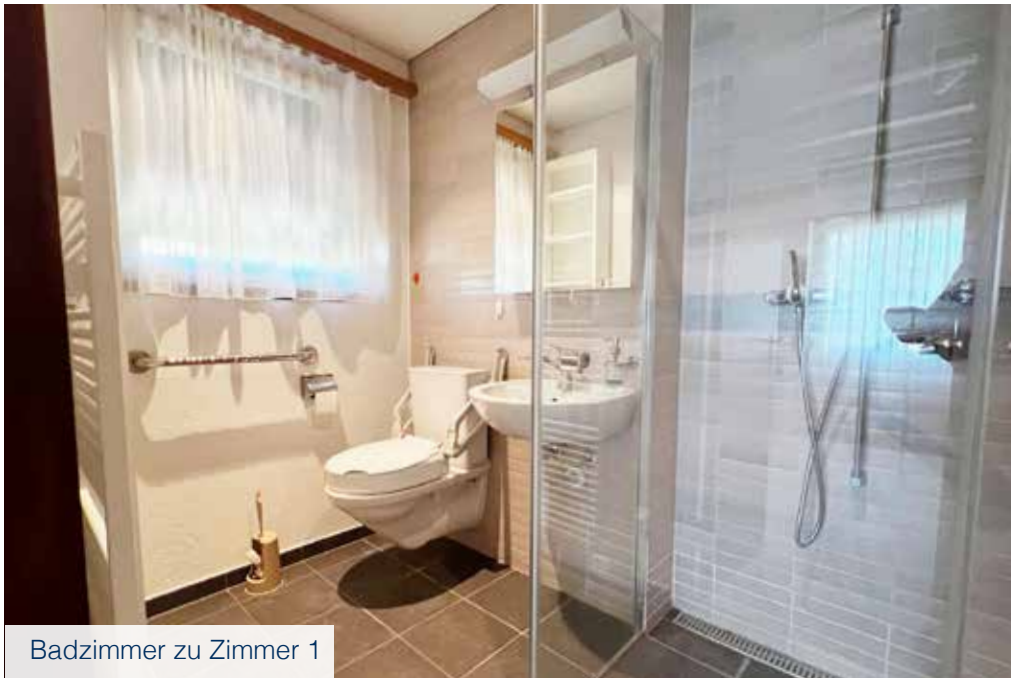
# ERDGESCHOSS



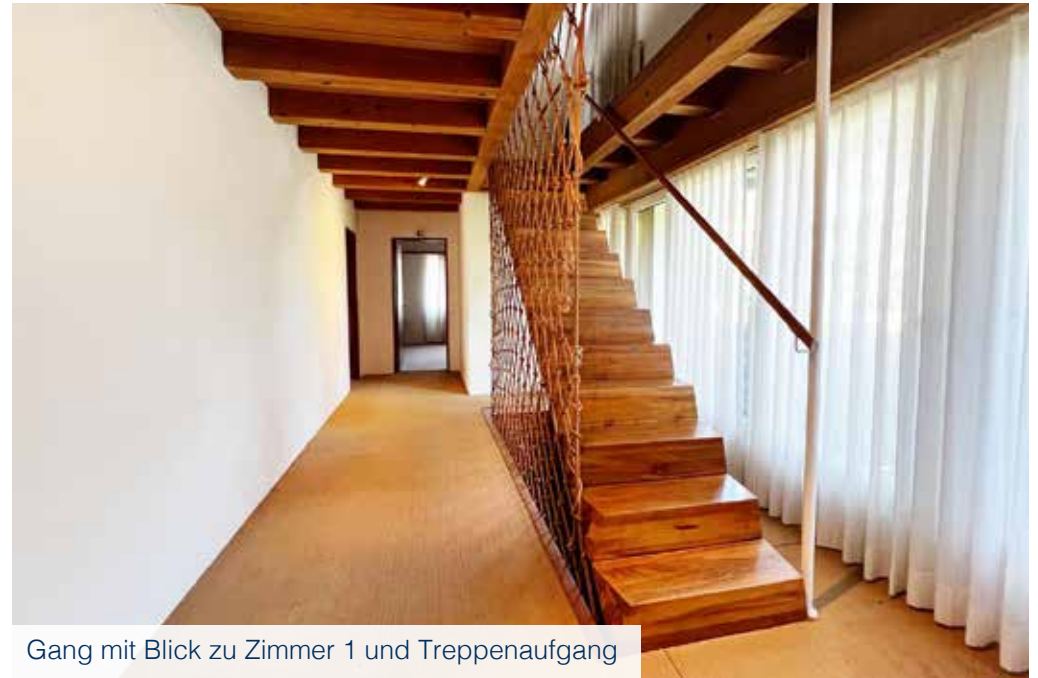
Zimmer 1



Gang mit Blick zum Eingangsbereich



Badzimmer zu Zimmer 1



Gang mit Blick zu Zimmer 1 und Treppenaufgang

# OBERGESCHOSS



Zimmer 2



Zimmer 4



Blick aus der Gegenrichtung



Zimmer 3



Gang

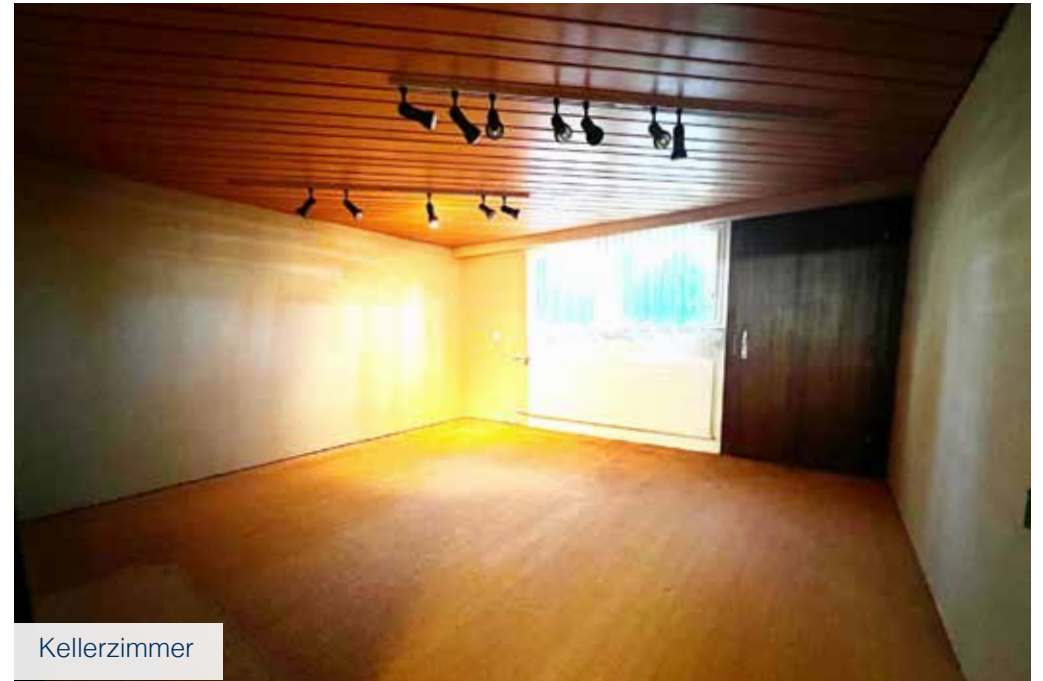
# OBERGESCHOSS



# UNTERGESCHOSS



Kellervorraum



Kellerzimmer



Blick aus der Gegenrichtung



Luftschutzkeller

# UNTERGESCHOSS



Keller



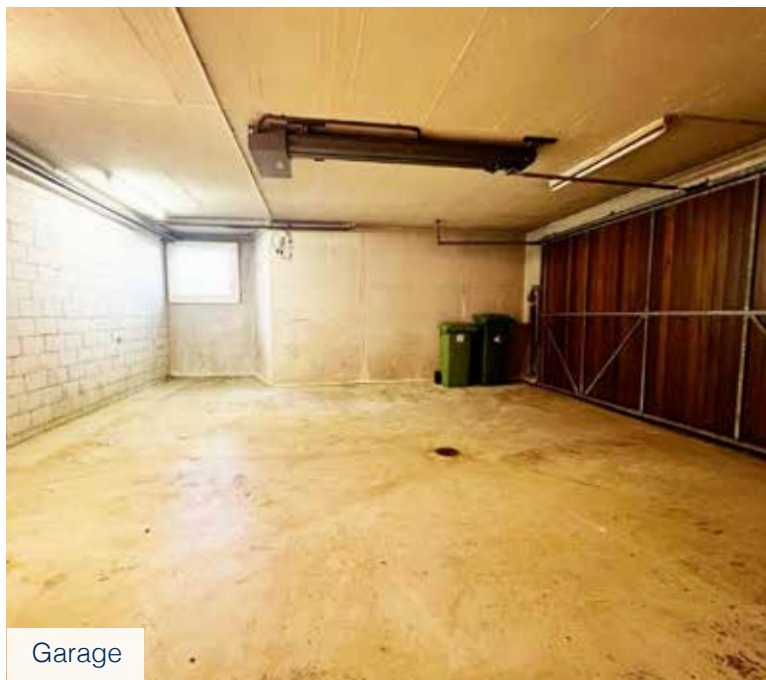
Elektrotabelleau



Boiler



Heizung



Garage



Blick aus der Gegenrichtung

Ostansicht mit Hauszugang



BERATUNG UND VERKAUF

**CHS**  
[www.chs-immobilien.ch](http://www.chs-immobilien.ch) !

CHS immobilien ag  
Christian Schweizer  
Wydenstrasse 1  
5734 Reinach

062 772 33 03  
[info@chs-immobilien.ch](mailto:info@chs-immobilien.ch)  
[www.chs-immobilien.ch](http://www.chs-immobilien.ch)