



# ANHÄNGE / DETAILS

4.5-Zimmer-EFH, Sonnmattstrasse 10, 5737 Menziken

---

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Grundbuchauszug                      | 2 – 3  |
| Auszug aus der Gebäudeversicherung   | 4 – 5  |
| Auszug aus dem Bericht des Schätzers | 6 – 7  |
| Pläne                                | 8 – 10 |
| Kontakt                              | 11     |

**BERATUNG UND VERKAUF**

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

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Menziken / 1607

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4139 Menziken  
Grundstück-Nr.: 1607  
E-GRID: CH608939717651

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Bodenfeld  
Plan-Nr.\*: 51  
Fläche\*: 779 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 127 m2  
Strasse, Weg, 67 m2  
Gartenanlage, 585 m2

Gebäude\*: Einfamilienhaus, Wintergarten, Vers.-Nr. 658, 92 m2  
Sonnmattstrasse 10, 5737 Menziken 00  
Garage, Vers.-Nr. 1357, 13 m2  
Gebäude, 22 m2

Anm. aus amtl. Vermessung\*:

Bemerkungen\*: (1765)

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

Keine öffentliche Anmerkung

### Dienstbarkeiten:

26.03.1928 005-219 (R) **Fahrwegrecht zu 1/2** ID.005-1955/159949  
z.L. LIG Menziken/1609  
26.03.1928 005-220 (R) **Fahrwegrecht** ID.005-2014/013438  
z.L. LIG Menziken/1492  
26.03.1928 005-220 (L) **Fahrwegrecht zu 1/2** ID.005-2014/014256  
z.G. LIG Menziken/1608  
z.G. LIG Menziken/1609  
z.G. LIG Menziken/1610

### Grundlasten:

keine

# Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Menziken / 1607

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch  
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

---

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

---

**Grundpfandrechte:**

Gemäss Grundbuch

---

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 15. November 2023: keine  
Geometergeschäfte bis 15. November 2023: keine



# DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Blaichemattstrasse 12  
Postfach, 5001 Aarau  
Telefon 062 636 36 85  
vertrag@die-agv.ch  
die-agv.ch

**Policen-Nr. 83882**

Aarau, 17. November 2025  
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

|                 |            |                  |                                 |
|-----------------|------------|------------------|---------------------------------|
| Schätzungsdatum | 04.08.2010 | Gebäude-Nr.      | MEN.00658                       |
| Index-Punkte    | 559        | Volumen          | 578 m <sup>3</sup> nach SIA 116 |
| Baujahr         | 1927       | Versicherungsart | Neuwert                         |

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| Standort  | Menziken, Sonnmattstrasse 10  |
| Beschrieb | Einfamilienhaus, Wintergarten |

| Versicherungsdeckung                                 | Versicherungswert<br>585'000 CHF | Ansatz<br>‰ | Prämien-Anteil<br>CHF | Jahresprämie<br>CHF |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Feuer- und Elementarschaden-<br/>versicherung</b> |                                  |             |                       | <b>198.90</b>       |
| Selbstbehalt Elementar pro Ereignis:<br>CHF 300      |                                  |             |                       |                     |
| Gebäude                                              | 550'200                          | 0.330       | 181.55                |                     |
| Umgebung                                             | 34'800                           | 0.330       | 11.50                 |                     |
| Zusätzliche Aufräumkosten                            |                                  | 0.010       | 5.85                  |                     |
| <b>Gebäudewasser-Versicherung</b>                    |                                  |             |                       | <b>273.65</b>       |
| Selbstbehalt pro Ereignis:<br>CHF 200                |                                  |             |                       |                     |
| Grunddeckung                                         |                                  | Max.        | 239.45                |                     |
| Aqua Plus                                            |                                  | Max.        | 34.20                 |                     |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                               |                                  |             |                       | 23.65               |
| Interventionsabgabe                                  |                                  | 0.045       |                       | 26.35               |
| Präventionsabgabe                                    |                                  | 0.030       |                       | 17.55               |
| <b>Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen</b>  |                                  |             |                       | <b>549.10</b>       |

|                                                                                 |            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)</b>    | <b>CHF</b> |
| - Stellplatten, Treppen, Vorplätze, Gartendherminée, Vorplätze,<br>Einfriedung. | 34'800     |

## Bemerkungen

Nicht versichert: Holzschopf.



# DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Bleichemattstrasse 12  
Postfach, 5001 Aarau  
Telefon 062 836 38 85  
vertrag@die-agv.ch  
die-agv.ch

## Rechnung-Nr. 4603028 - Prämie 2026

Fälligkeit am 01.01.2026, zahlbar bis 31.01.2026

Aarau, 17. November 2025

Polizen-Nr. 84580  
Schätzungsdatum 04.08.2010  
Index-Punkte 559

Gebäude-Nr. MEN.01357  
Volumen 48 m<sup>3</sup> nach SIA 116  
Versicherungsart Neuwert

Standort Menziken, Sormmattstrasse 10  
Beschrieb Garage

| Versicherungsdeckung                                 | Versicherungswert<br>9'000 CHF | Ansatz<br>‰ | Prämien-Anteil<br>CHF | Jahresprämie<br>CHF |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Feuer- und Elementarschaden-<br/>versicherung</b> |                                |             |                       | 20.00               |
| Gebäude                                              | 9'000                          | Min.        | 15.00                 |                     |
| Umgebung                                             | nicht versichert               |             |                       |                     |
| Zusätzliche Aufräumkosten                            |                                | Min.        | 5.00                  |                     |
| <b>Gebäudewasser-Versicherung</b>                    | nicht versichert               |             |                       |                     |
| Eidg. Stempelabgabe 5%                               |                                |             |                       | 1.00                |
| Interventionsabgabe                                  |                                | 0.045       |                       | 0.40                |
| Präventionsabgabe                                    |                                | 0.030       |                       | 0.25                |
| <b>Jahresprämie mit allfälligen Vergünstigungen</b>  |                                |             |                       | <b>21.65</b>        |

**Tipp:** Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

# AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

## Liegenschaft

|                      |                   |           |                |                  |                    |
|----------------------|-------------------|-----------|----------------|------------------|--------------------|
| Grundbuch:           | Menziken Nr. 1607 | Parzelle: | 1607, Plan 51  | Fläche:          | 779 m <sup>2</sup> |
| AGV Gebäude-Neuwert: | 2024              | Index 559 | Fr. 585'000.-- | Einfamilienhaus: | Nr. 658            |
| AGV Gebäude-Neuwert: | 2024              | Index 559 | Fr. 9'000.--   | Garage:          | Nr. 1357           |
| AGV-Neuwert total:   |                   |           | Fr. 594'000.-- |                  |                    |

## Zone / Lage

Zone W3 für dreigeschossige Wohnbauten, Ausnutzungsziffer = 0,60. Die Liegenschaft befindet sich ca. 200 m östlich vom Zentrum an ruhiger und gut besonnener Lage.

Distanzen: 3 - 5 Gehminuten bis Bahnhof, Einkaufsläden und Schulen. 17 Fahrminuten bis Anschluss A2 in Sursee.

**Baujahr:** 1927  
1980

**Gebäude:** Einfamilienhaus Nr. 658  
Garage Nr. 1357

## Gebäude-Kurzbeschreibung

Bauweise / Konstruktionen: Untergeschoss inkl. Decke in Beton. Gebäudehülle im EG + OG als verputztes Mauerwerk ohne bzw. mit geringer Wärmedämmung. Satteldach mit Ziegeleindeckung ohne Unterdach und geringer Wärmedämmung (evtl. Schlackendämmung) im Estrichboden. Spenglerarbeiten in Kupfer. Fenster mehrheitlich in Holz-Metall mit 2-fach-Isolierverglasung sowie in Holz mit 2-fach-Isolierverglasung (Wohnzimmer + Wintergarten). Sonnenschutz mit Jalousien in Alu, Rollläden, Rafflamellenstoren und Knickarmsonnenstore.

Gebäudetechnik: Beheizung mittels Ölzentralheizung Jg. 2013 und 3 Tanks à 1'000 Liter. Die Wärmeverteilung erfolgt generell über Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpenboiler Jg. 2013 à 300 Liter. Zusätzlich verfügt das Wohn-/ Esszimmer sowie der Wintergarten über je einen Schwedenofen. Die Sanitär- und Elektroinstallationen sind mehrheitlich alt, aber funktionstüchtig.

## Ausbaustandard / Nutzflächen / Raumprogramm

Ausbaustandard: Küche, Sanitärräume, Bodenbeläge, etc. entsprechen einem mittleren Standard (vergl. ausführliche Bilddokumentation).

Nutzflächen: Die Wohn- und Verkehrsflächen des 4½-Zi.-Hauses genügen mit rund 115 m<sup>2</sup> einem einfachen bis mittleren Standard. Das Nebenraumangebot im Estrich, Keller und Schopf sowie das Parkierungsangebot ist für ein Haus dieser Grösse angemessen.

Raumprogramm (vergl. auch Pläne im Anhang):

UG: Korridor, Werkstatt mit Tanklager, Waschküche mit Heizung, Erdkeller.

EG: Vorraum, Wohn-/ Esszimmer, Küche, Wintergarten, Arbeitszimmer, Duschbad mit WC.

OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer (davon 1 x mit Balkon), WC-Raum.

DG: Estrichraum über Auszugstreppe erschlossen.

## Zustand / Investitionen / Altersentwertung

Die Liegenschaft aus dem Jahre 1927 wurde laufend unterhalten und in Etappen modernisiert. Als augenfällige Schwachstellen sind, gemessen an heutigen Standards, die ungenügenden Dämmungen in den Bereichen Dach und Fassaden zu erwähnen. Die letzten grösseren Investitionen gliedern sich im Wesentlichen wie folgt:

ca. 1977: Erweiterung Wohnzimmer.

ca. 1980: Erstellung der Garage.

ca. 1984: Ersatz der Küche.

# AUSZUG AUS DEM BERICHT DES SCHÄTZERS

ca. 1989: Anbau Wintergarten.  
ca. 2004: Einbau WC im OG.  
ca. 2009: Umbau Duschbad mit WC im EG.  
ca. 2013: Ersatz der Heizungsanlage inkl. WP-Boiler und Kaminsanierung.  
Alles in allem erachte ich eine Altersentwertung von rund 55 % bzw. Fr. 370'000.-- für angemessen (vergl. Berechnung im Anhang).

## Besondere Eintragungen im Grundbuch / Altlasten

Besondere Eintragungen im Grundbuch: Es bestehen keine wertmindernden Eintragungen.

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

## Abschliessende Bemerkungen

Landwert: Der in der Berechnung eingesetzte, sogenannt relative Landwert für *überbaute* Grundstücke von rund Fr. 350.-- / m<sup>2</sup> entspricht einem absoluten Landpreis von ca. Fr. 400.-- bis Fr. 450.-- / m<sup>2</sup> für *unbebaute* und voll erschlossene Grundstücke an vergleichbarer Lage.

Besichtigung vom: 09.01.2024

Der Schätzungsexperte:

Ort / Datum:

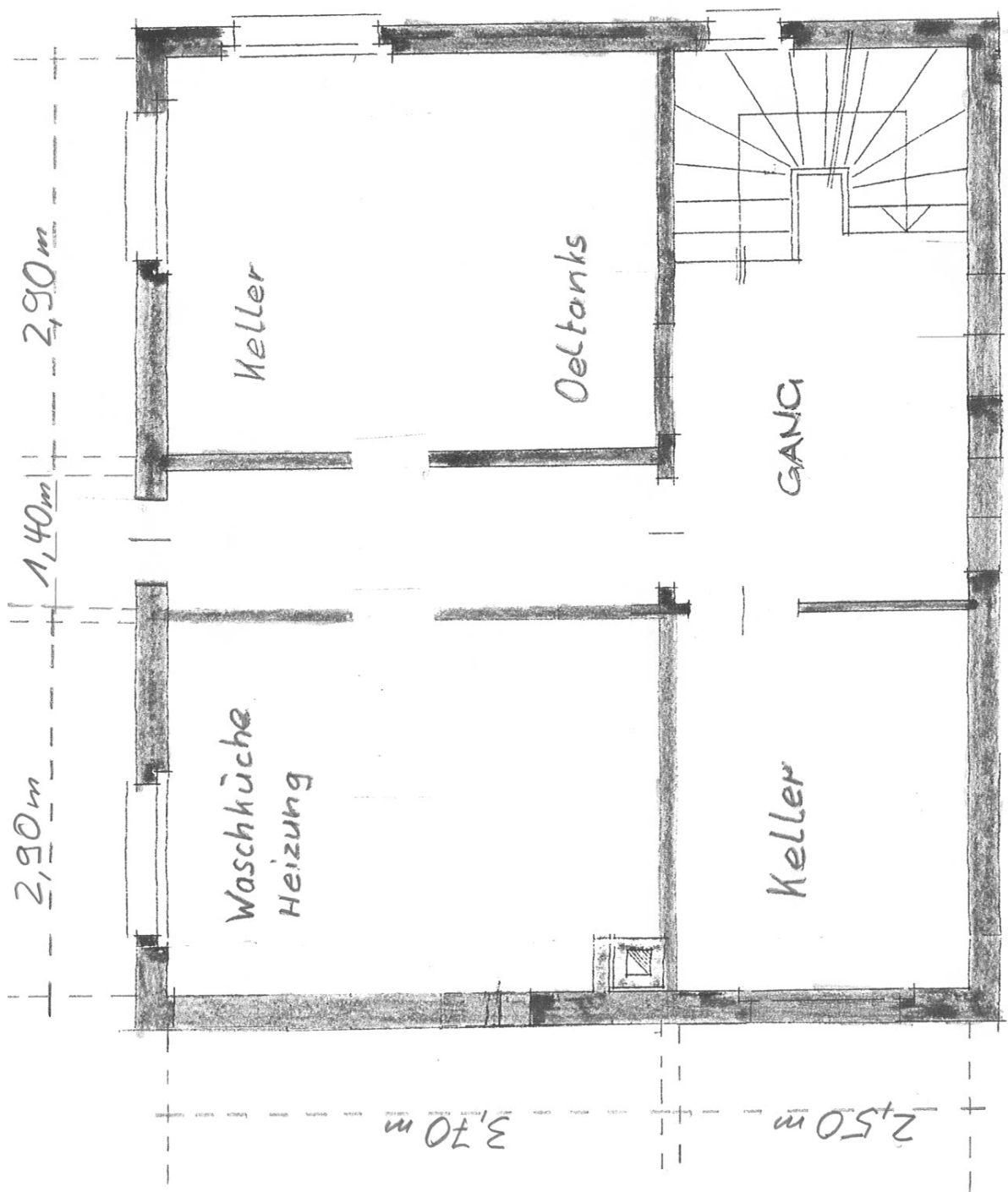
Menziken, 15.01.2024

Jörg Widmer

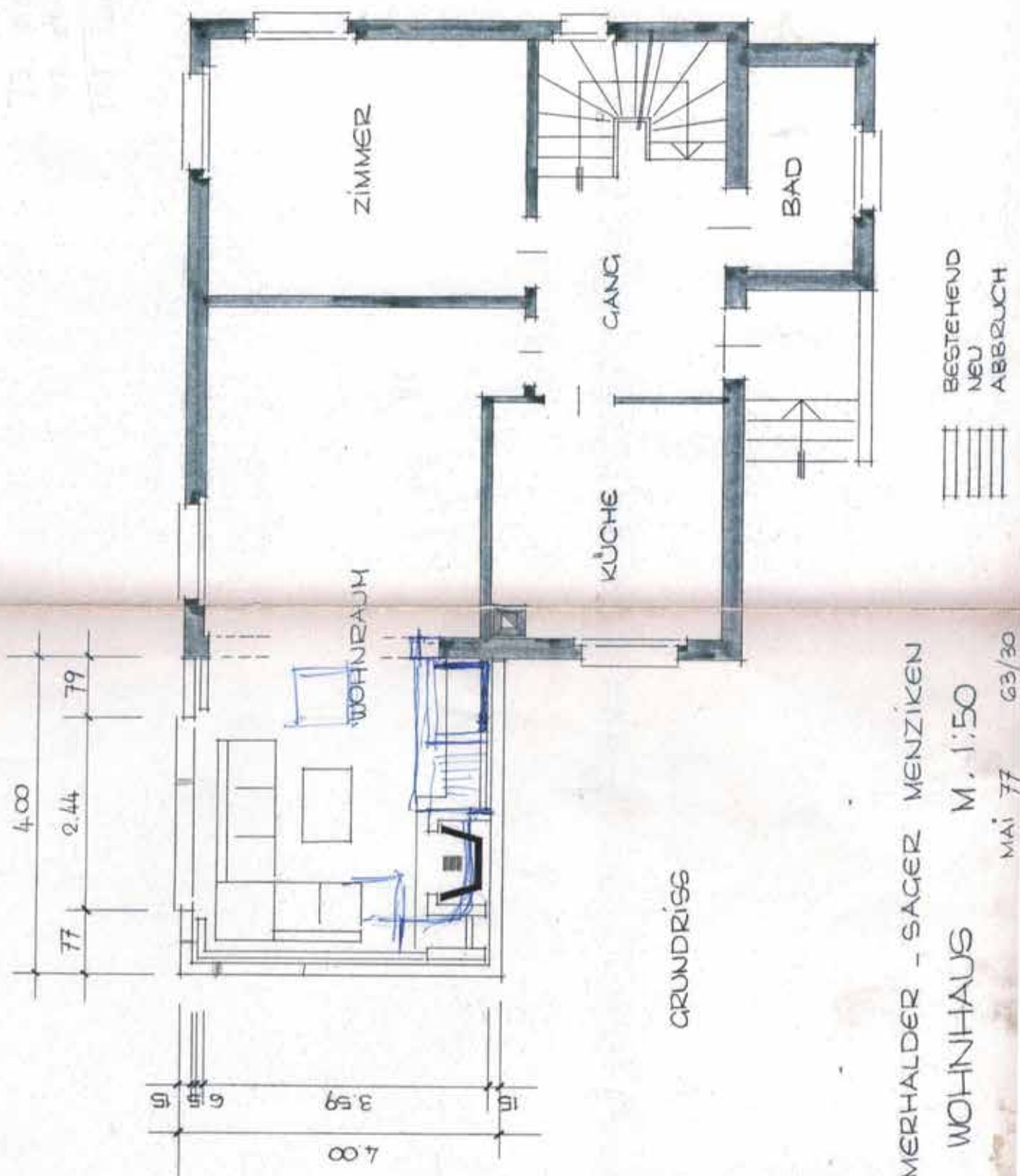
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Mitglied der Schweiz. Schätzungsexperten-Kammer SVIT

UNTERGESCHOSS



## ERDGESCHOSS



HERRN K. SOMMERHALDER - SAGER MENZIKEN

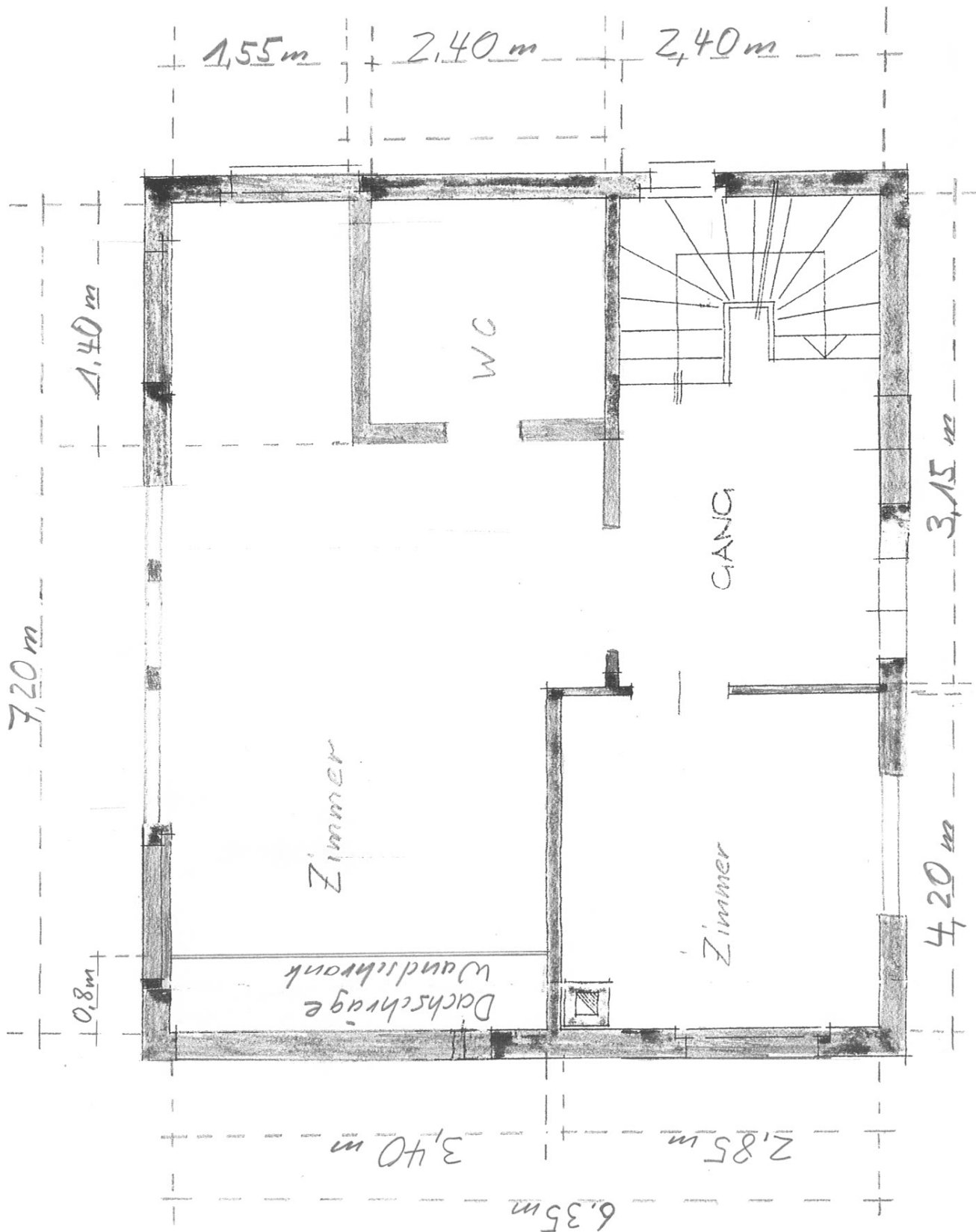
ANBAU AN WOHNHAUS

M. 1:50

MAI 77

63/30

# OBERGESCHOSS





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)