



4.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten und Garage

Sonnmattstrasse 10, 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 – 19
Kontakt	20

Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Schopf

Sonnmattstrasse 10, 5737 Menziken



Gepflegtes Einfamilienhaus mit grosszügiger Baulandparzelle und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Ein Zuhause mit Geschichte – und Zukunft

An ruhiger, sonniger Wohnlage, nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Menziken entfernt, präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einer grosszügigen Parzelle von 779 m². Die Liegenschaft vereint den Charme eines gewachsenen Wohnhauses mit den Möglichkeiten einer attraktiven Bauparzelle und eröffnet damit unterschiedlichste Perspektiven. Ob als behagliches Zuhause mit Raum für individuelle Modernisierung oder

als langfristige Investition mit Entwicklungspotenzial – dieses Angebot bietet die Freiheit, den eigenen Wohnraum zu verwirklichen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier rund 200 Meter östlich des Dorfkentrums von Menziken. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der Bahnhof sind in nur drei bis fünf Gehminuten bequem erreichbar. Die ausgezeichnete Besonnung sowie die kurzen Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diesen Standort besonders attraktiv.

Die grosszügigen Platzverhältnisse bieten heute einen schönen Garten mit angenehmer Privatsphäre und eröffnen gleichzeitig interessante Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen. Dank der attraktiven Zonierung eignet sich das Grundstück sowohl für die langfristige Eigennutzung als auch als solide Investition mit Entwicklungsperspektive.

Das Einfamilienhaus wurde 1927 erstellt und über die Jahrzehnte sorgfältig unterhalten sowie etappenweise modernisiert. Die Liegenschaft vermittelt eine angenehme Wohnatmosphäre und überzeugt durch ihre solide Bauweise sowie den gepflegten Gesamteindruck. Die Wohnfläche von rund 115 m² verteilt sich auf 4½ Zimmer und wird durch grosszügige Nebenflächen im Untergeschoss, Estrich sowie Schopf ergänzt.

Besonders hervorzuheben sind der helle Wintergarten, das gemütliche Wohn- und Esszimmer mit Schwedenofen sowie die funktionale Raumaufteilung, welche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Eine freistehende Garage sowie zusätzliche Abstellflächen runden das Angebot sinnvoll ab. Die Liegenschaft wurde während ihrer gesamten Lebensdauer kontinuierlich unterhalten und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst.

Wer den Charme eines gepflegten Hauses aus vergangenen Jahrzehnten

Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Schopf

Sonnstattstrasse 10, 5737 Menziken

schätzt, findet hier eine ausgezeichnete Grundlage für eine umfassende Modernisierung und ein Zuhause mit viel Charakter.

Gleichzeitig eröffnet die grosszügige Parzelle in der Wohnzone W3 interessante Perspektiven für eine spätere bauliche Weiterentwicklung. Die Liegenschaft spricht deshalb sowohl Eigennutzer als auch Käufer an, welche den langfristigen Wert des Grundstücks erkennen.

Es bietet die Möglichkeit, sofort ein Zuhause mit viel Charme zu beziehen und dieses nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Gleichzeitig schafft die attraktive Grundstücksgrösse Raum für langfristige Ideen und neue Perspektiven.

Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die nicht nur ein Haus, sondern Möglichkeiten suchen.

KAUFPREIS **645'000.–**

Bruttogeschossfläche 140 m²

Nettowohnfläche 115 m²

Kubatur 578 m³

Parzellengrösse 779 m²

Baujahr 1927

Bezug nach Vereinbarung

Raumprogramm

Untergeschoss

- Korridor
- Werkstatt mit Tankraum
- Waschküche mit Heizungsanlage
- Erdkeller

Erdgeschoss

- Eingangsbereich
- Wohn- und Esszimmer
- Küche
- Wintergarten
- Arbeits- oder Gästezimmer
- Dusche mit WC

Obergeschoss

- Vorraum
- Zwei Schlafzimmer
- Balkon
- Separates WC

Dachgeschoss

- Estrich mit Auszugstreppe

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

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

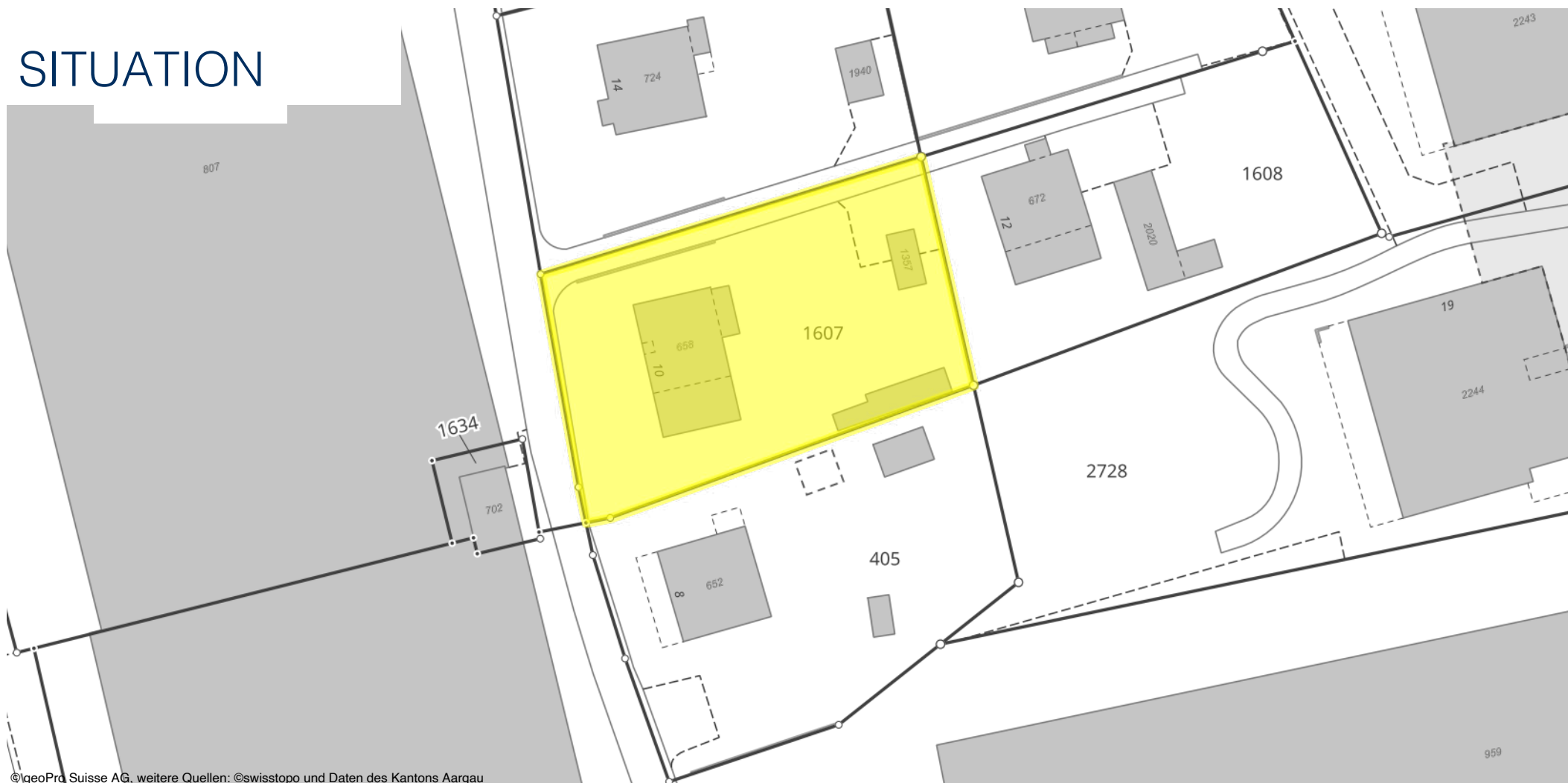
Jumbo
3.2 km



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.

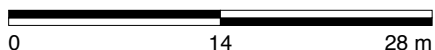


Gemeinde: Menziken

Öffentliche Karte

Ausgabedatum: 16.07.2026

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

Nordwestansicht





Flugansicht





Garten



Garten und Garage



ERDGESCHOSS



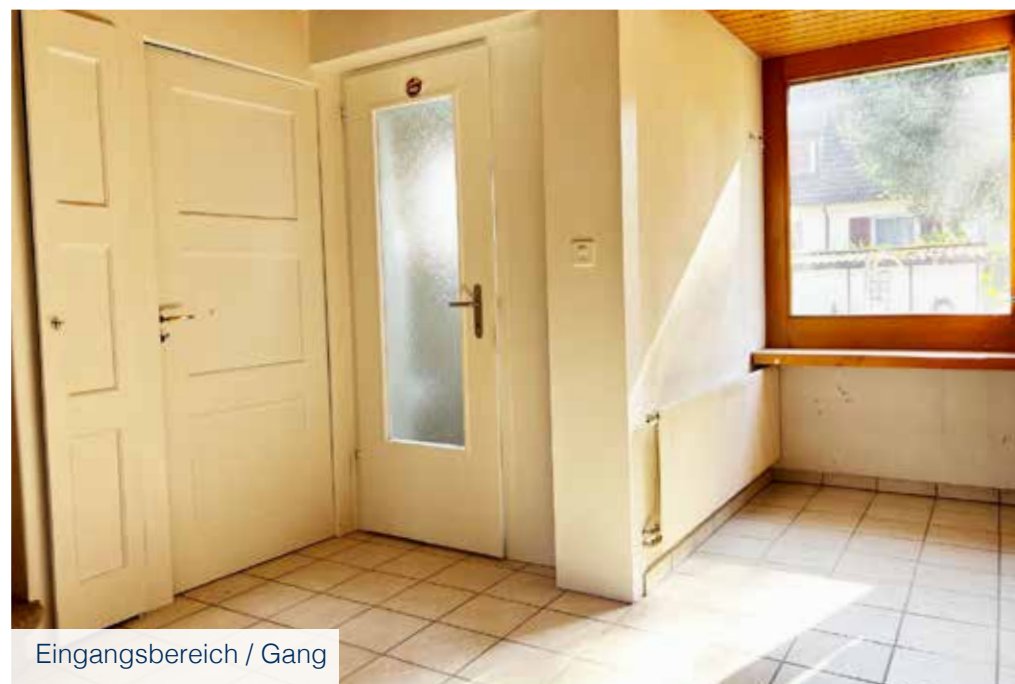
Wohnzimmer



Zimmer 1



Wohnzimmer mit Blick aus der Gegenrichtung



Eingangsbereich / Gang

ERDGESCHOSS



Küche...



...mit Zugang zum Wintergarten



Badezimmer

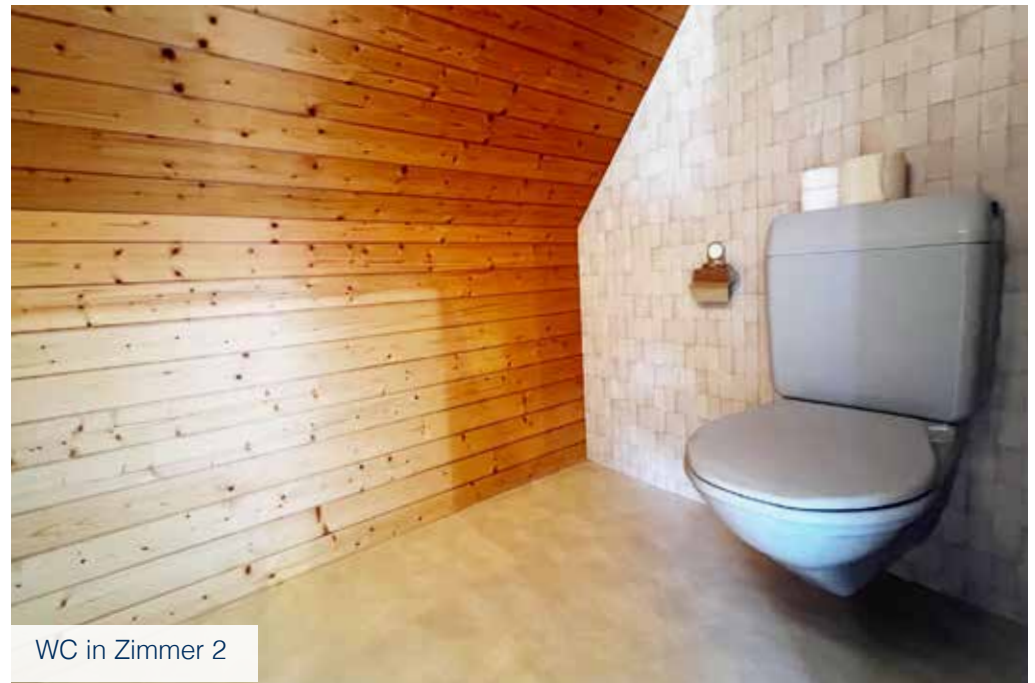


mit Blick Richtung Küche

OBERGESCHOSS



Zimmer 2



WC in Zimmer 2



Zimmer 2 mit Blick aus der Gegenrichtung



Fortsetzung WC in Zimmer 2

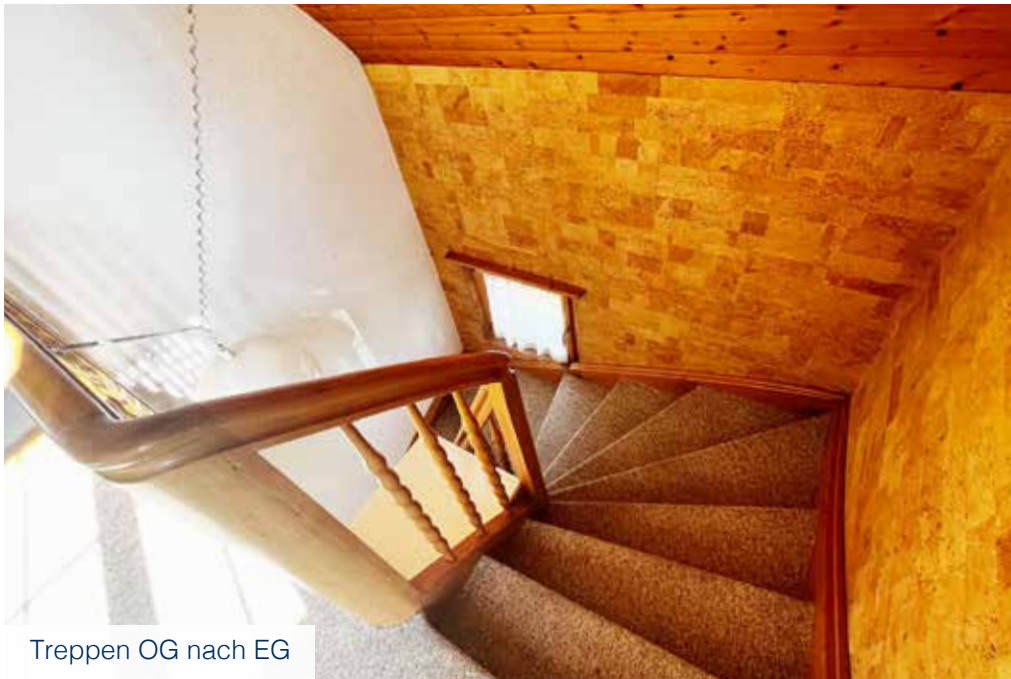
OBERGESCHOSS



Zimmer 3



Treppenhaus



Treppen OG nach EG

UNTERGESCHOSS



Keller



Keller mit Öltank



Elektrotabelleau



Waschküche mit Heizung



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