



6.5-Zi-Einfamilienhaus mit Autounterstand, Garage, Gartenhaus und Baulandreserve

Rötelirainstrasse 12, 5737 Menziken

BERATUNG UND VERKAUF

CHS
www.chs-immobilien.ch

INHALTSVERZEICHNIS

Detailbeschreibung	3
Gemeindeinformation	4
Lage in der Region	5
Lage in der Schweiz	6
Situation	7
Fotos	8 – 16
Kontakt	17

6.5-Zi-Einfamilienhaus mit Autounterstand, Garage, Gartenhaus und Baulandreserve

Rötelirainstrasse 12, 5737 Menziken

KAUFPREIS **1'390'000.-**

Bruttogeschossfläche 215 m²

Nettowohnfläche 180 m²

Kubatur 1308 m³

Parzellengrösse 1448 m²

Baujahr 1962

Bezug nach Vereinbarung



Charaktervolles Einfamilienhaus mit wertvoller Baulandreserve

Manche Liegenschaften erzählen ihre eigene Geschichte. Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich seit vielen Jahren im Familienbesitz und überzeugt mit einer soliden Bausubstanz, grosszügigen Platzverhältnissen und einem Grundstück, das heute nur noch selten zu finden ist.

Der eingeschossige Wohnbereich besticht durch helle, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die grosszügige Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen und schafft den idealen Rahmen für Familien oder Menschen mit einem erhöhten Platzbedarf.

Das Haus wurde über die Jahre sorgfältig gepflegt und laufend unterhalten. Es präsentiert sich in einem bewohnbaren Zustand und bietet gleichzeitig die ideale

Grundlage für eine individuelle Modernisierung oder eine umfassende Sanierung nach heutigen Wohnvorstellungen.

Im Untergeschoss stehen neben grosszügigen Nebenräumen eine Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen grossen Vorplatz sowie einen zusätzlichen Fahrzeugunterstand. Der weitläufige Garten mit seinem schönen Baumbestand lädt zum Verweilen ein und schafft eine grüne Oase mit viel Privatsphäre. Ein separates Gartenhaus erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Die ruhige Lage an einer wenig befahrenen Quartierstrasse verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie der öffentliche Verkehr befinden sich in komfortabler Gehdistanz.

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das Grundstück: Zum Wohnhaus gehören **708 m² Bauland in der Wohnzone W3** sowie eine **zusätzliche Baulandreserve von 740 m²**, ebenfalls in der Wohnzone W3. Damit eröffnet sich neben der Nutzung als grosszügiges Eigenheim auch ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Diese Liegenschaft richtet sich deshalb gleichermassen an Menschen, die den Charme eines grosszügigen Hauses mit weitläufigem Garten schätzen, wie auch an Investoren oder Projektentwickler, welche das Potenzial dieser attraktiven Baulandreserve für zukünftige Bauprojekte nutzen möchten.

Machen Sie sich selber ein Bild von dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin. 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

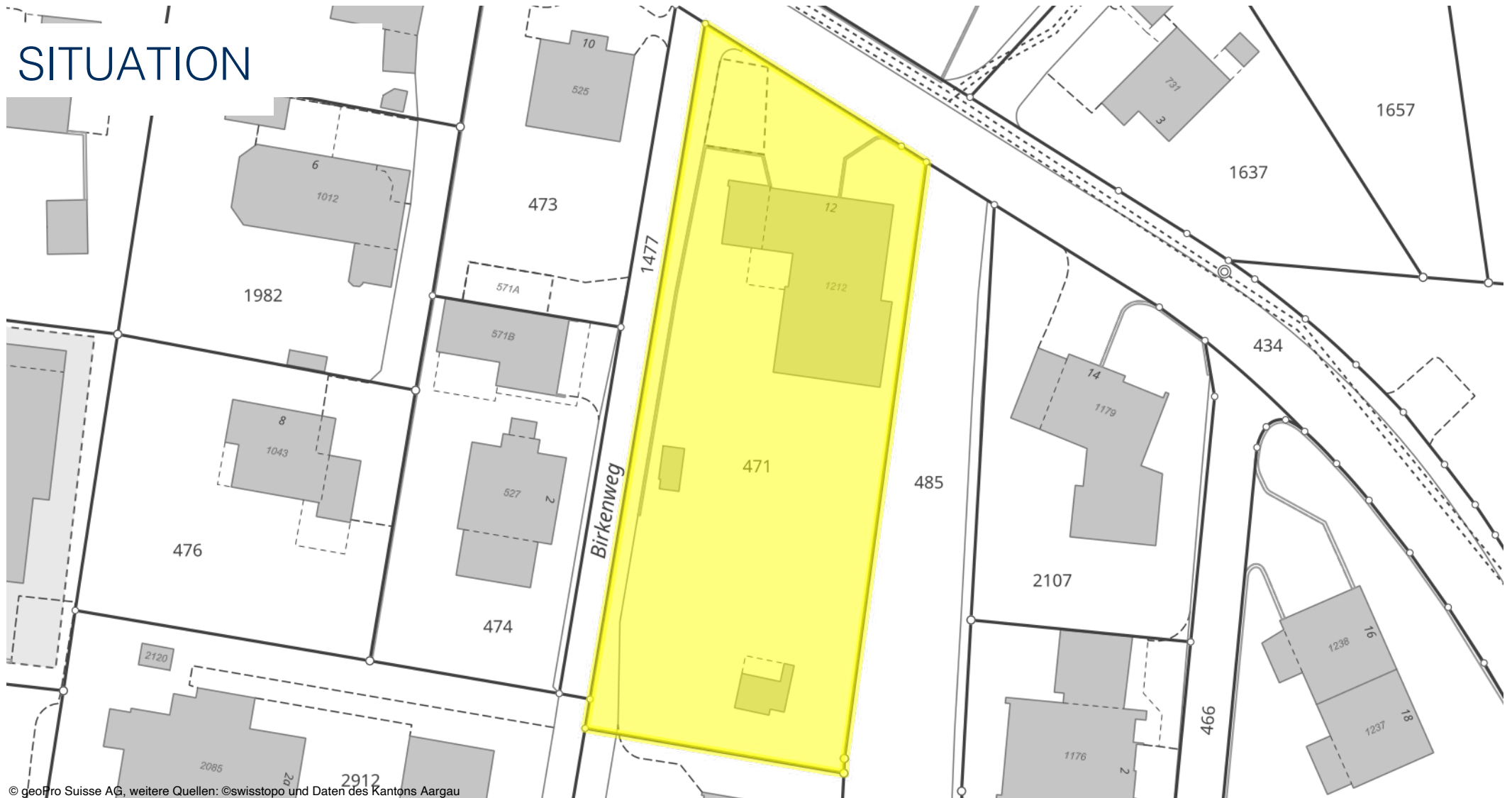
LAGE IN DER REGION



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: 06.07.2026

Original-Massstab: 1:500



Sie nutzen den WebGIS-Dienst der geoPro Suisse AG

Für Fragen zum Produkt kontaktieren Sie uns unter
webgis@geoprosuisse.ch

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





Südansicht



Ansicht von Oben



ERDGESCHOSS



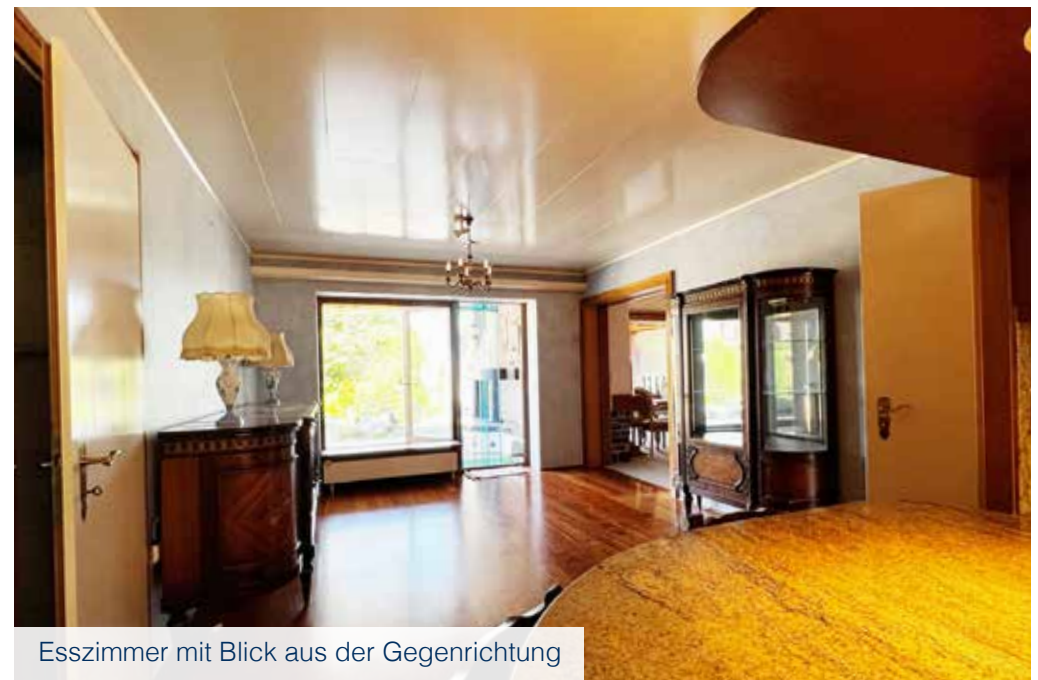
Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer mit Blick aus der Gegenrichtung



Esszimmer mit Blick aus der Gegenrichtung

ERDGESCHOSS



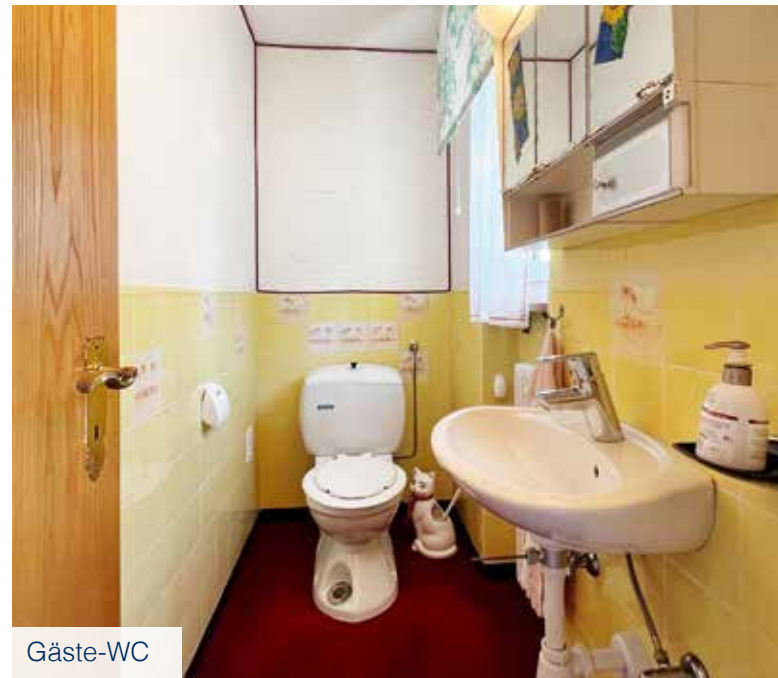
Küche



Eingangsbereich



Zimmer 1



Gäste-WC

ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



Heizungsraum



Dusche / WC



Heizungsraum mit Blick aus der Gegenrichtung



Keller

UNTERGESCHOSS



Zimmer



Doppelgarage



Elektrotafel



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