



DMP Immobilien GmbH

5 ½ ZIMMERHAUS

FLURWEG 4
5035 UNTERENTFELDEN



Verkaufsdokumentation

REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH



DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon 076 543 36 42

Homepage www.dmp-immo.ch

E-Mail info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,
Mediation)



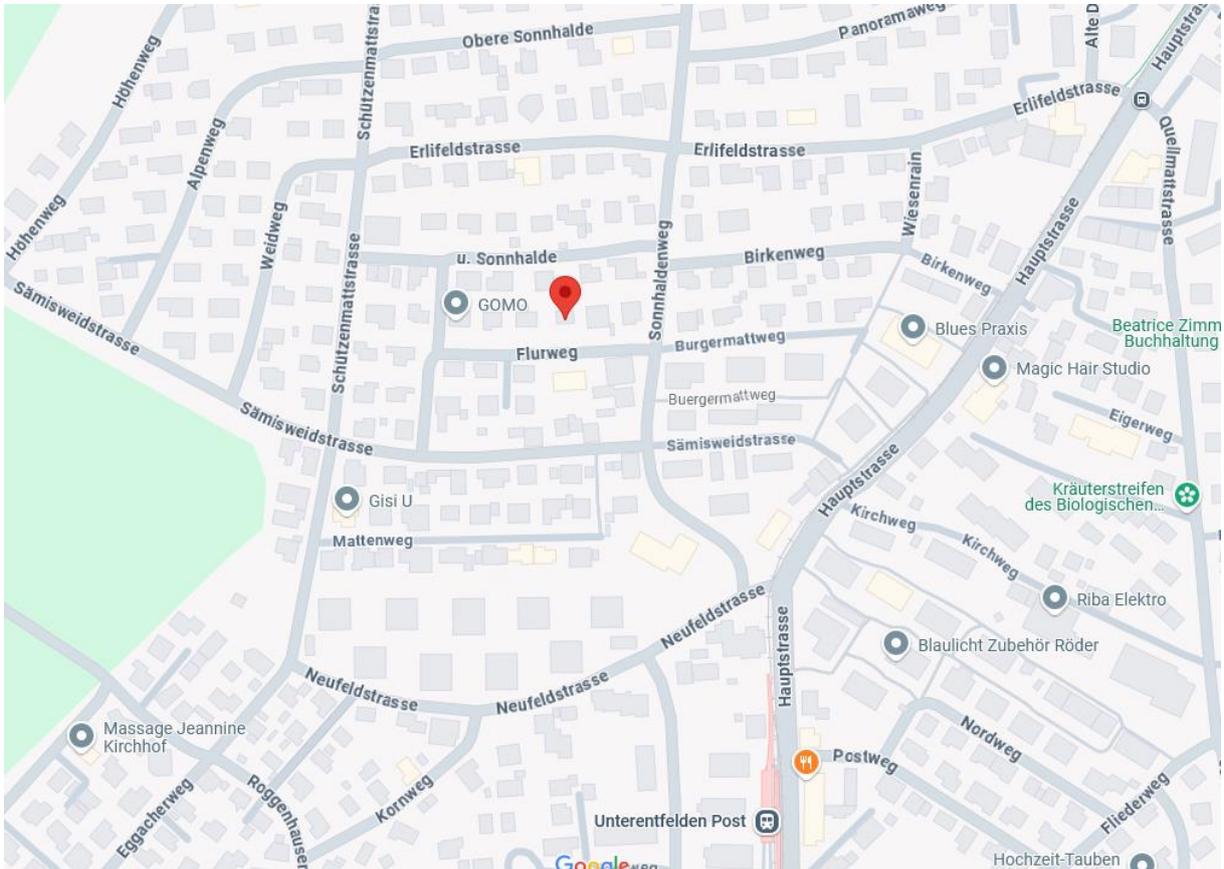
Ihre Ansprechperson

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5035 Unterentfelden



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 113 % (2025)

Einwohner ca. 4'500

Lage 417 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 10 min zu Fuss
Primarschule 10 min zu Fuss
Oberstufe in Ober- oder Unterentfelden

Einkaufsmöglichkeiten Denner 3 min, Migros und Coop 5 min

Pendlerverkehr Autobahn A1 nach ZH oder BE 6 min

Öffentlicher Verkehr Tramverbindung, Haltestelle Post, 5 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Willkommen in Unterentfelden – Ihr neues Zuhause!

Unterentfelden ist ein charmantes Dorf im Kanton Aargau, das sich durch seine idyllische Lage und hohe Lebensqualität auszeichnet. Eingebettet in eine malerische Landschaft bietet das Dorf eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und urbanen Annehmlichkeiten.

Lage und Erreichbarkeit

Unterentfelden liegt strategisch günstig in der Nähe der Stadt Aarau, was es zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit regelmäßigen Tram- und Busverbindungen, die eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglichen. Zudem ist die Autobahn in unmittelbarer Nähe, was die Anreise mit dem Auto erleichtert.

Gemeinschaft und Lebensqualität

Das Dorf zeichnet sich durch eine freundliche und lebendige Gemeinschaft aus. Die Einwohner von Unterentfelden schätzen die ruhige, familiäre Atmosphäre und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die das Dorf zu bieten hat. Ob Spaziergänge in der Natur, Sportaktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen – hier findet jeder etwas, das ihm Freude bereitet. Die Nachbarschaft ist herzlich und einladend, was das Leben in Unterentfelden besonders angenehm macht.

Infrastruktur und Dienstleistungen

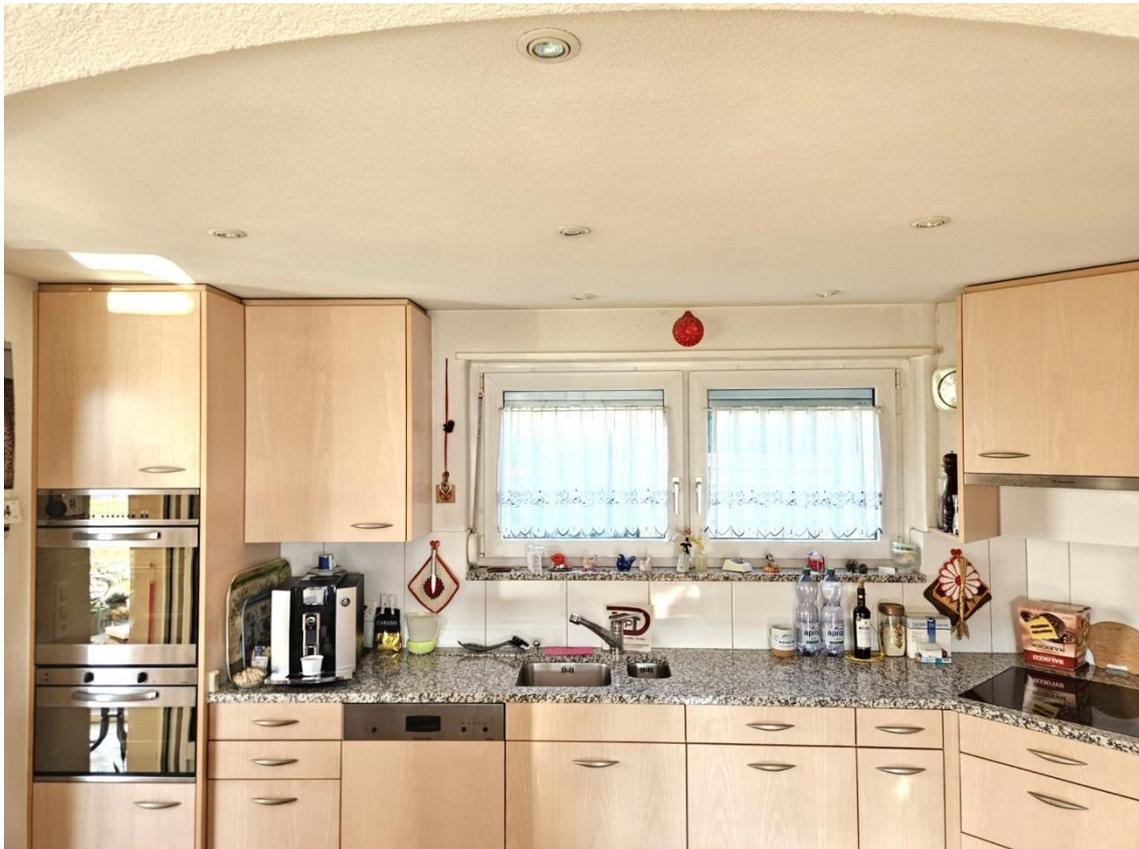
Unterentfelden bietet eine solide Infrastruktur mit allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Es gibt lokale Geschäfte, Schulen und Freizeitangebote, die das Leben in der Gemeinde bereichern. Die Gemeinde legt großen Wert auf die Förderung von Familien und bietet verschiedene Aktivitäten und Programme für Kinder und Jugendliche an.

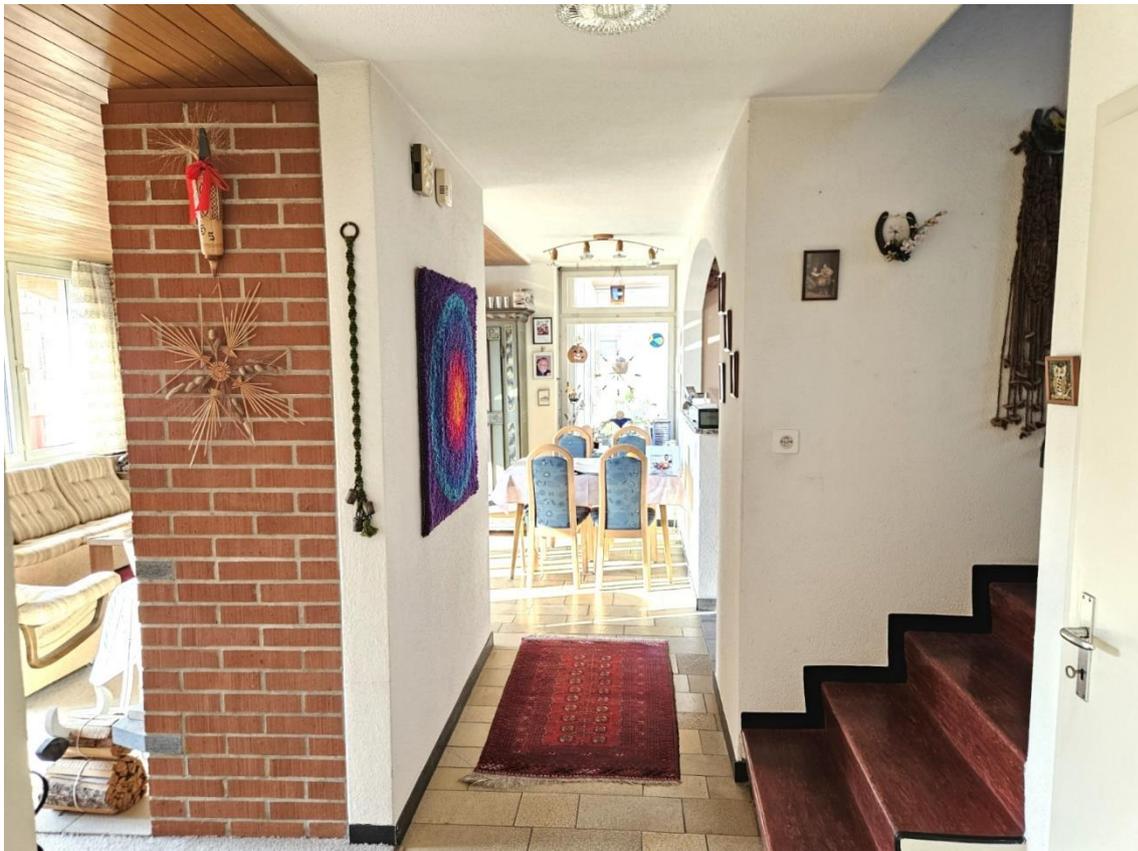
Fazit

Unterentfelden ist ein wunderbarer Ort, um zu leben und zu investieren. Mit seiner hervorragenden Lage, der hohen Lebensqualität und der starken Gemeinschaft ist es der ideale Ort für alle, die das ländliche Leben mit den Annehmlichkeiten der Stadt verbinden möchten. Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, könnte Unterentfelden genau das Richtige für Sie sein! Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses charmante Dorf zu bieten hat!

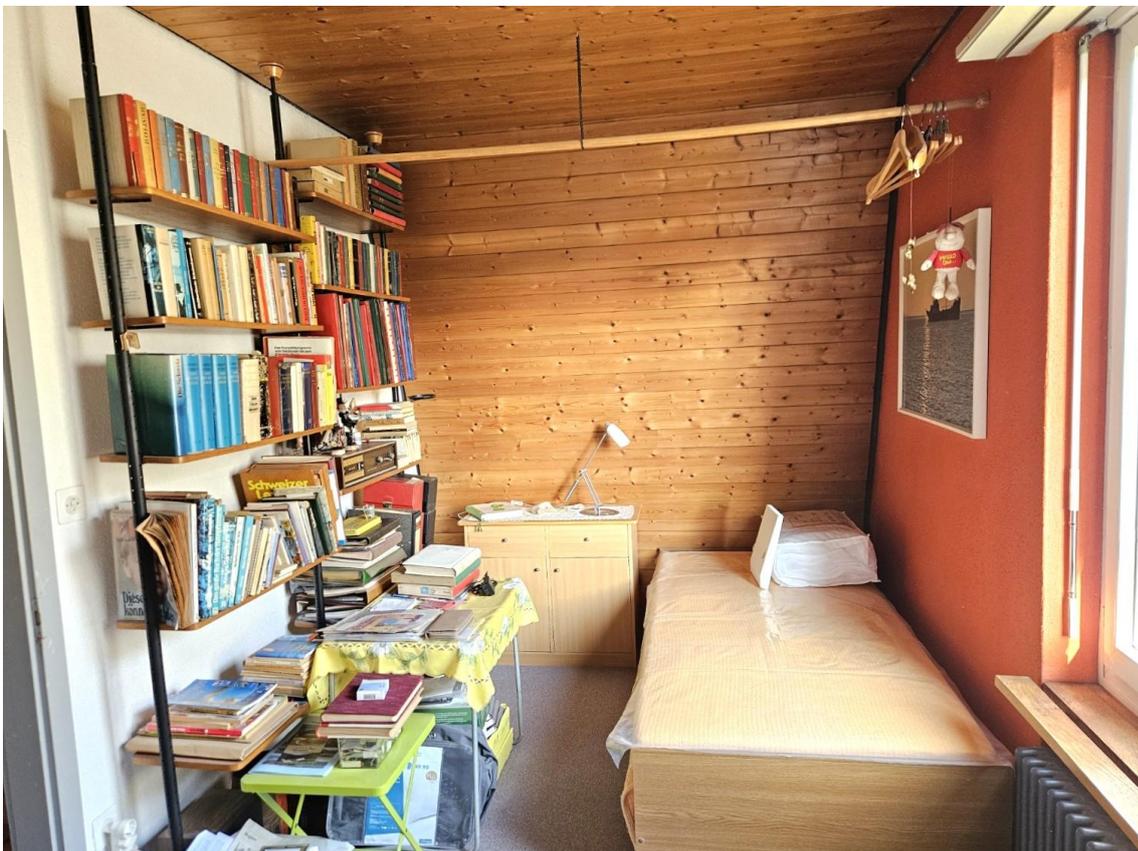












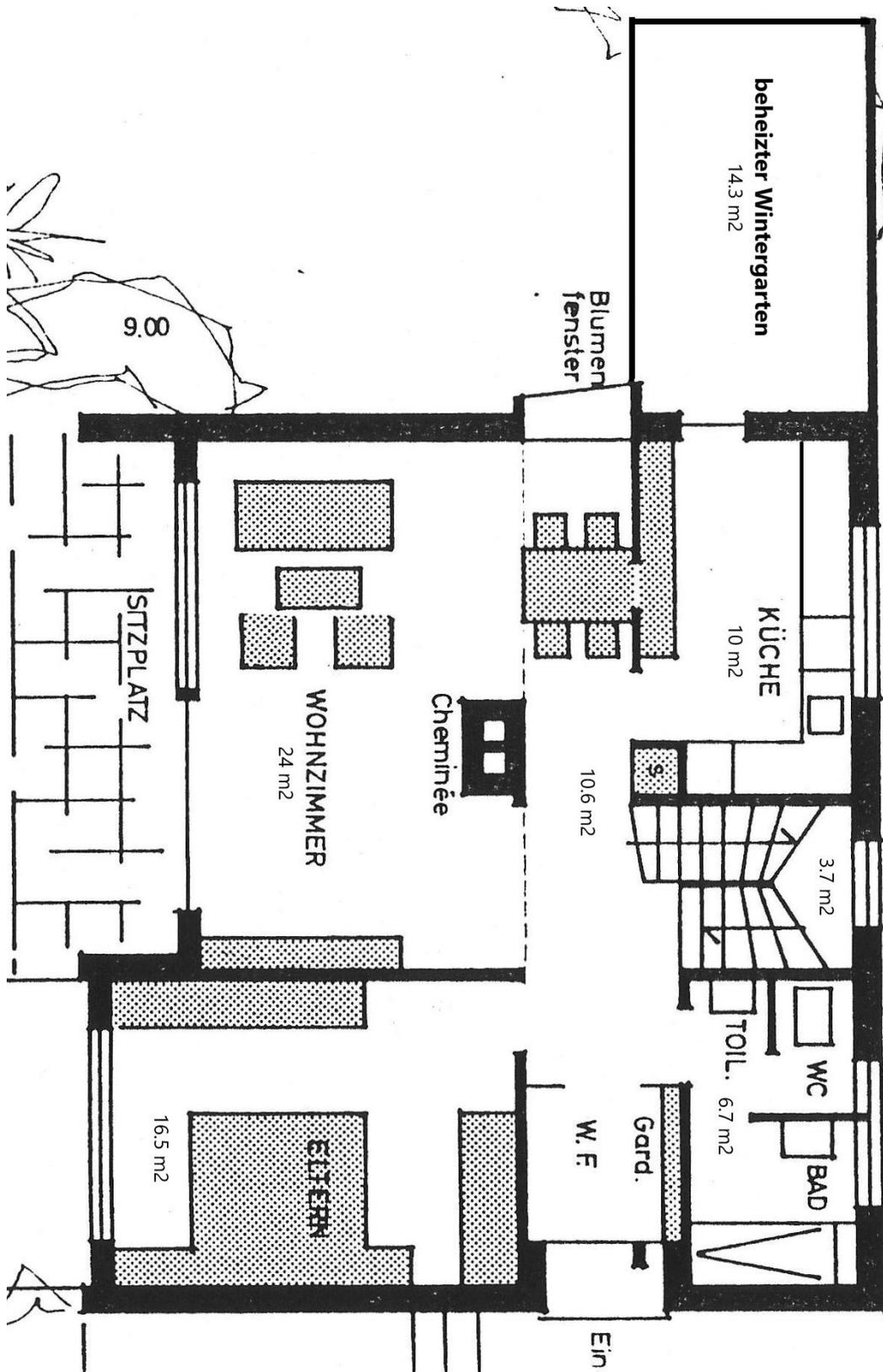




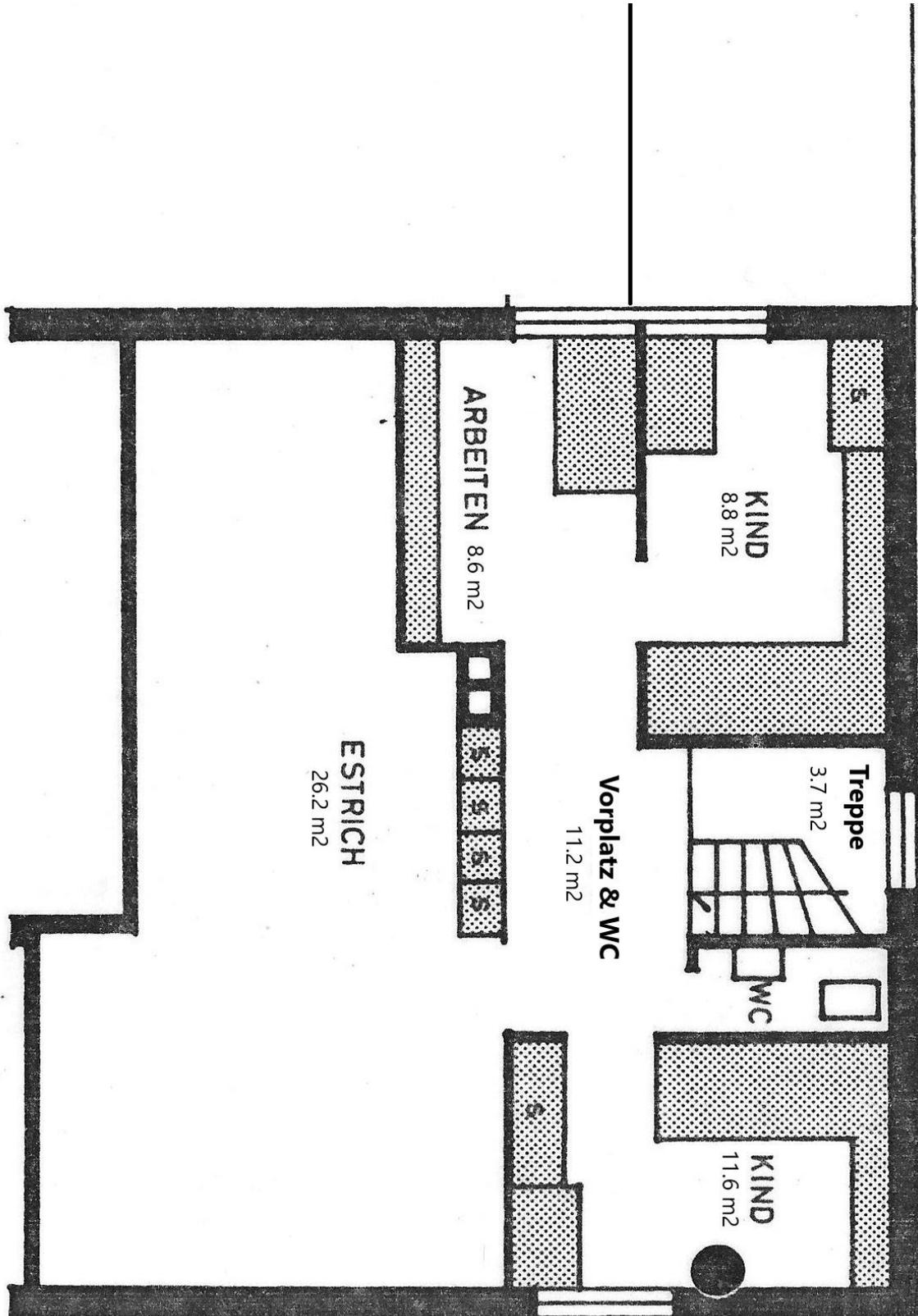




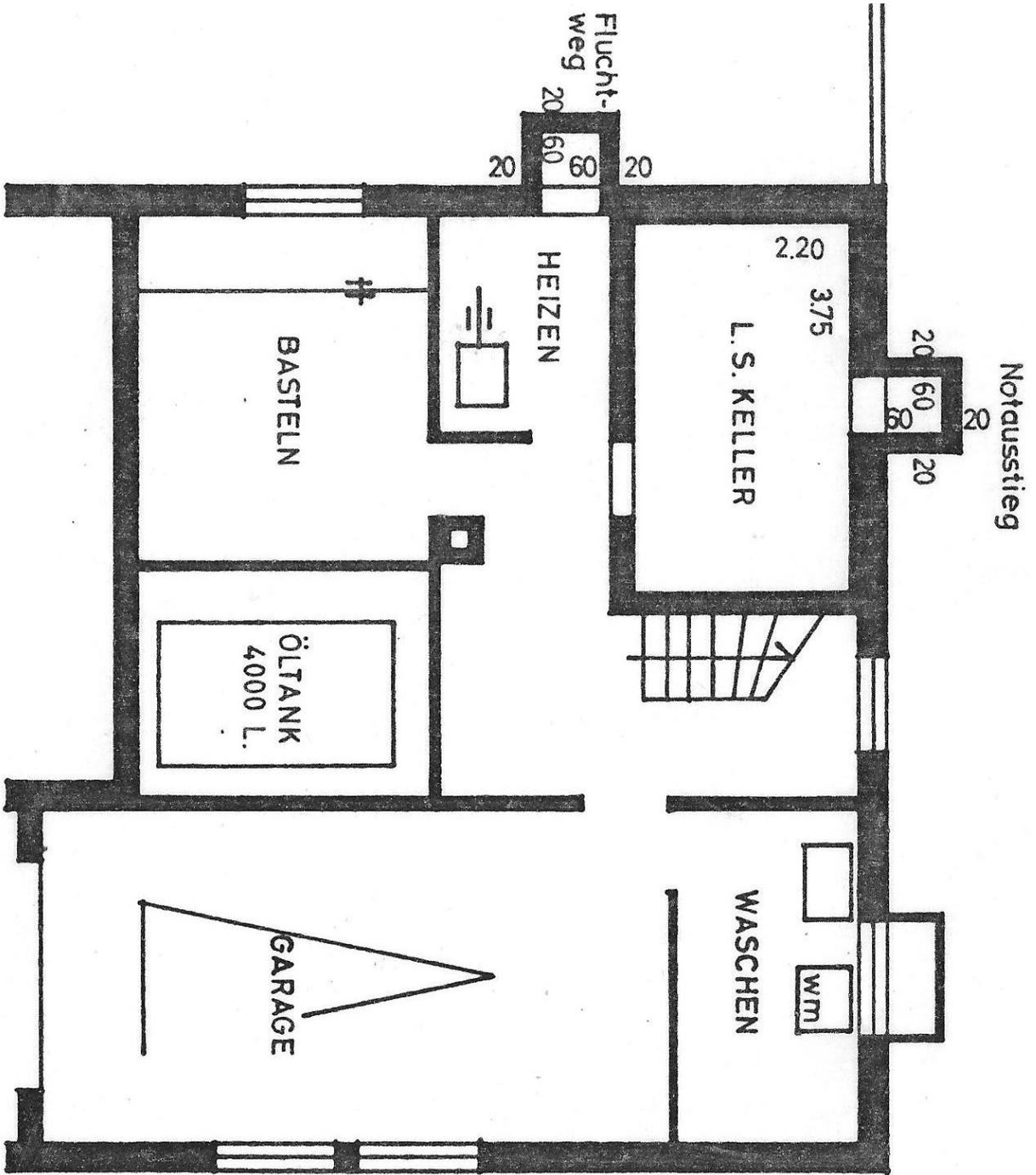




Plan EG



Plan OG



Plan UG



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerhaus
Adresse	Flurweg 4, 5035 Unterentfelden
Lage	Zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 5 min zu Fuss zur nächsten Tramhaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 6 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Flächen	640 m ² Grundstücksfläche 126 m ² Wohnfläche 714 m ³ Kubatur gem. SIA 116
Baujahr	1963
Parkieren	Garage und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 799'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 611 Gebäudenr. 542
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv, Zweischalenmauerwerk, teils Eternitfassade gedämmt
<u>Dach</u>	Eternit
<u>Fenster</u>	Kunststofffenster Ego Kiefer, 2-fach Isolierverglasung
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Rollladenstoren
<u>Bodenbeläge</u>	Parkett, Platten, Teppich
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt, getäfert
<u>Küche</u>	Umgebaut 2002, ausgestattet mit Geschirrspüler Electrolux, Glaskeramikherd Induktion Electrolux, Backofen Electrolux, Kombiteamer Electrolux, Kühlschrank Electrolux, Dampfabzug Electrolux, Abstellfläche aus hochwertigem Granit
<u>Sanitärbereich</u>	1x Gästetoilette EG 1x Badewanne EG 1x Toilette OG 1x Dusche UG
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine HUWA 2015
<u>Wasseraufbereitung</u>	Boiler 200l, Entkalkungsanlage Ascon
<u>Heizung</u>	Ölheizung ElcoTherm, Wärmeabgabe via Radiatoren, 4000l Öltank Cheminée im Wohnzimmer
<u>SINA</u>	2023
<u>Notar- und Grundbuchkosten</u>	Je hälftig geteilt

Hausbeschreibung

Das 1963 gebaute Einfamilienhaus wurde immer wieder ausgebaut und gut unterhalten und liegt in der schönen Gemeinde Unterentfelden.

Es sind folgende Einheiten verbaut:

EG:

- 1 Küche mit separatem Essbereich
- 1 Wohnraum mit Cheminée
- 1 beheizter Wintergarten
- 1 Gästetoilette
- 1 Bad mit Badewanne
- 1 Schlafzimmer
- 1 grosszügiges Entrée

DG:

- 2 Schlafzimmer
- 1 offenes Arbeitszimmer
- 1 Toilette
- 1 grosszügiger offener Raum
- 1 Estrich

UG:

- 1 Waschraum mit Dusche
- 1 Garage
- 1 Bastelraum
- 1 Luftschutzkeller
- 1 Heizraum
- 1 Tankraum

Das Haus ist grundsätzlich sofort bewohnbar und ist umgeben von einem grossen, verschieden nutzbarem Garten.

Bei kühlem oder schlechtem Wetter nutzen Sie die Vorzüge eines beheizten Wintergartens. So können Sie auch schon im Frühling den Sommer einläuten. Auf der kleinen Terrasse vor dem Wintergarten können Sie es sich im Sommer bequem machen und die Abende geniessen.

Das Wohnzimmer, der Essbereich und die Küche sind offen, sodass Sie jederzeit mit Ihren Gästen Kontakt haben, wenn Sie noch die letzten Zubereitungen Ihrer Speisen durchführen. Dank des Cheminées wird der Platz im Winter richtig gemütlich.

Die Kellerräume sind vielfältig nutzbar, entweder als Stauraum, als Garage für Ihre Fahrzeuge oder Bastelraum. Der zusätzliche Waschaum enthält sogar eine Dusche, damit Sie sich nach einem Arbeitstag oder anstrengender Gartenarbeit frisch machen können.

Im grosszügigen Dachgeschoss finden Sie genug Platz und Stauraum für Ihre Utensilien.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

Disclaimer

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.