

SCHAFFEN SIE IHR EIGENES PARADIES IN DIESEM HAUS VOLLER MÖGLICHKEITEN UND RUHE

Doppelhaushälfte mit unendlichen Gestaltungsmöglichkeiten

Verkaufspreis

CHF 575'000.-

VERFÜGBAR AUF ANFRAGE



IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Unterkulm	5
Beschreibung	5
Detailbeschrieb	7
Grundriss	9
Katasterplan	10
Impressionen	11
Über Immoanker	26
Disclaimer	28



ADRESSE

Neudorfstrasse 4, 5726 Unterkulm



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 575'000.-



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

138 m²



ZIMMER

4.5



BAUJAHR

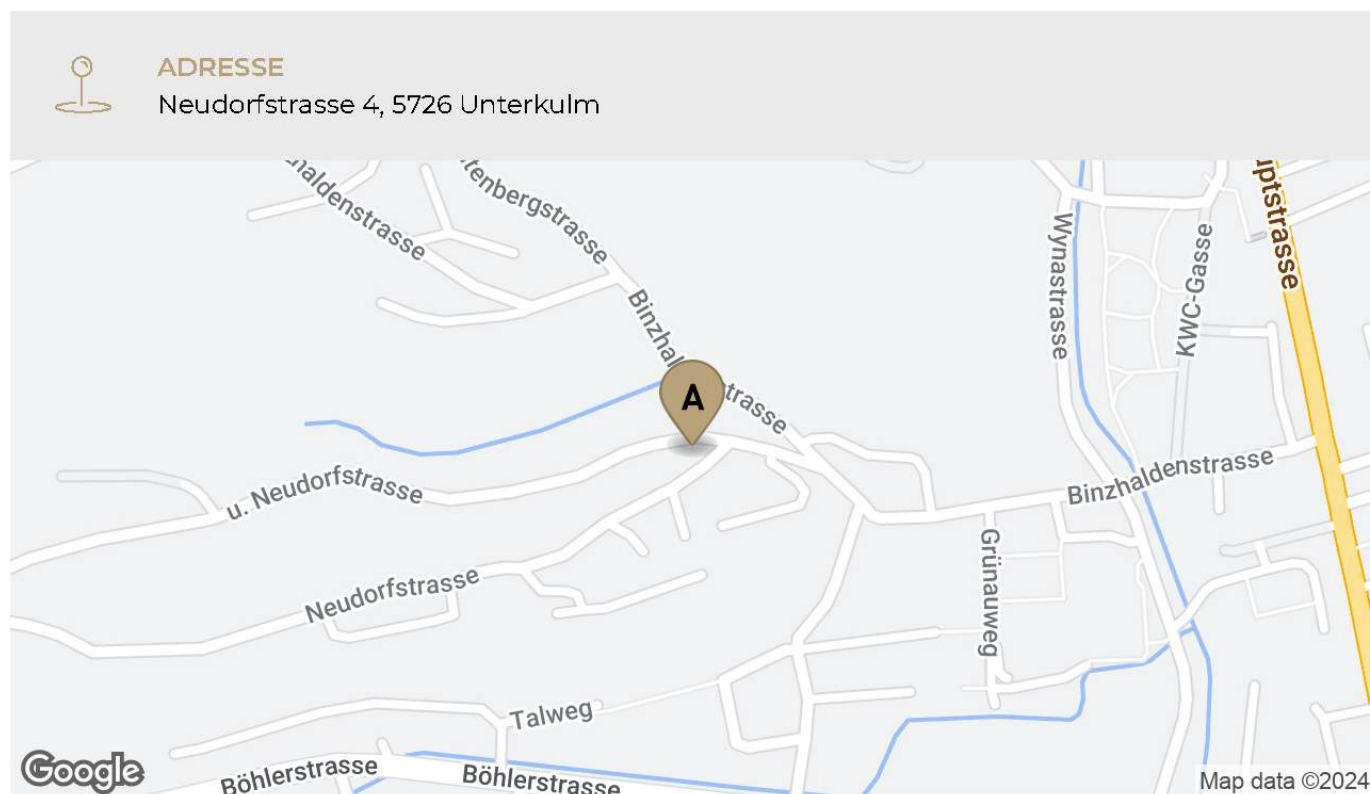
1790



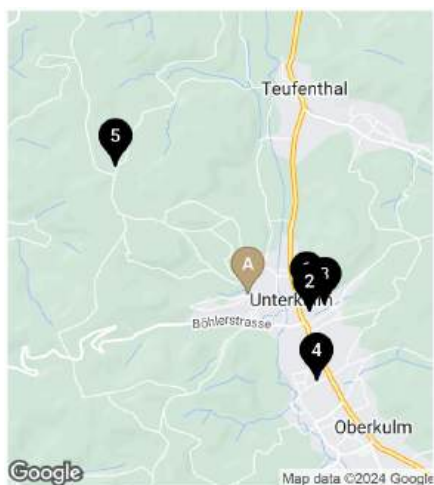
REFERENZ-NR.

61

LAGE DER LIEGENSCHAFT

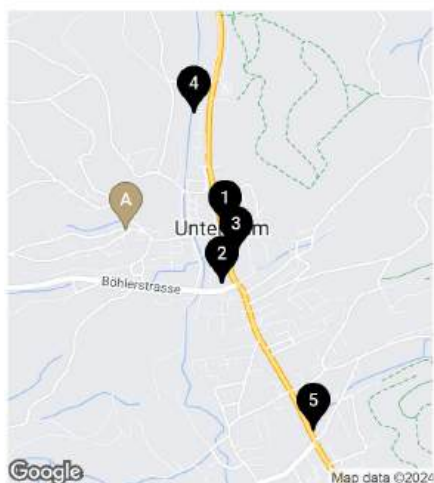


DIE INFRASTRUKTUR



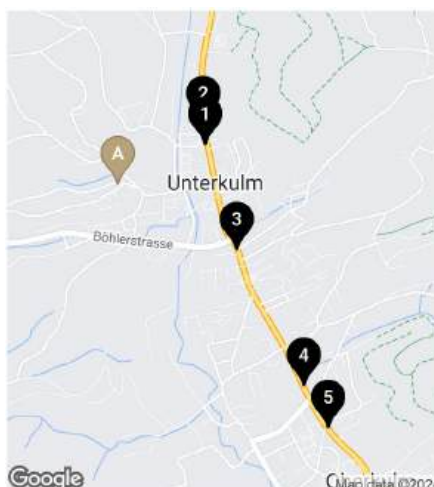
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Kindergarten 586 m	9'	3'	2'
2 Kreisschule aargauSüd Unterku... 632 m	11'	3'	3'
3 Primarschule Unterkulm 766 m	18'	6'	3'
4 Kita Wundergarten 1.1 km	21'	6'	3'
5 Tagesschule Wannenhof 1.8 km	40'	18'	5'



Einkauf

			
1 Denner Express 495 m	7'	1'	1'
2 VOI Unterkulm 549 m	11'	3'	2'
3 Coop Supermarkt Unterkulm 562 m	10'	3'	3'
4 Food Express AG 669 m	14'	3'	3'
5 Hurat Modellbau 1.4 km	22'	7'	3'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Unterkulm Nord 471 m	9'	2'	2'
2 Unterkulm Nord, Bahnhof 512 m	10'	2'	2'
3 Unterkulm 669 m	12'	3'	2'
4 Oberkulm, Post 1.3 km	22'	7'	3'
5 Oberkulm, Bahnhof 1.6 km	26'	8'	4'

DIE GEMEINDE UNTERKULM

5726 Unterkulm liegt im Bezirk Kulm, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Unterkulm hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.8% pro Jahr auf 3'519 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 12.2% (Kanton: 11.8%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 3.3% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.5% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +17.3% verändert (Kanton: +19.2%).

BESCHREIBUNG

Lassen Sie sich auf eine einmalige Gelegenheit in der charmanten Gemeinde Unterkulm ein, idyllisch gelegen zwischen dem malerischen Aarau und dem wunderschönen Hallwilersee. E

s handelt sich um eine einladende Doppelhaushälfte, eingebettet in das schöne Tal, das sich leicht erhöht über dem Dorfkern befindet.

Hier kann das Herz aufatmen, die Seele zur Ruhe kommen. Stellen Sie sich vor, Sie sitzen auf Ihrer Terrasse, die Sterne funkeln und Sie hören nur das sanfte Flüstern der Natur - eine Idylle, in der Fuchs und Hase wirklich gute Nacht sagen.

Diese Doppelhaushälfte trägt die Patina der Zeit. Es ist eine Leinwand, die darauf wartet, mit Ihren Vorstellungen und Träumen lebendig zu werden.

Sie sind handwerklich begabt oder haben den Wunsch, gemeinsam mit Profis Ihr individuelles Wohnparadies zu gestalten? Dies könnte Ihre Chance sein! Das Haus bietet Raum für bis zu 6,5 Zimmer, inklusive einer luftigen Galerie.

Das Erdgeschoss ist wurde 2023 bereits ausgebaut und kann sofort bewohnt werden, bitte beachten Sie jedoch, dass die vorhandene Elektroheizung dringend ersetzt werden muss.

Diverse Möglichkeiten zur Gestaltung finden Sie auf unseren erstellten Visualisierungen, welche zeigen, welches Potenzial in der Immobilie stecken.

Wer diese Immobilie als seine Leinwand nutzt, sich hier selbst verwirklicht und seinen persönlichen Wohntraum realisiert, wird hier ein wundervolles Zuhause haben. Stellen Sie sich vor, Sie gestalten Ihr neues Zuhause in einer ländlichen Umgebung, wo die Natur den Takt angibt und die Jahreszeiten den Hintergrund Ihres Lebens bilden.

Wenn diese Vorstellung Ihr Herz höherschlagen lässt, dann könnte diese Immobilie Ihr Traumhaus werden. Wir sind nur einen Anruf entfernt, zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Lassen Sie sich von dieser Immobilie verzaubern und erleben Sie, was es bedeutet, zuhause anzukommen.

Interessiert?

Dann melden Sie sich für eine unverbindliche Besichtigung an.

Herr Markus Wymann, Tel. 076 246 56 04, vereinbart mit Ihnen gerne einen Termin für eine Vor-Ort-Besichtigung.

Zögern Sie nicht, uns bei zusätzlichen Fragen zu kontaktieren.

Für Ihren Wohntraum können wir Sie auch finanziell kompetent beraten und Ihnen günstige Finanzierungsmöglichkeiten anbieten.

Das Immoanker Team freut sich auf Sie!



076 246 56 04



MARKUS

Wymann



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis CHF 575'000.–

ZUSATZANGEBOTE

3 x Aussenparkplatz Inklusiv

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	138 m ²
Grundstücksfläche	313 m ²
Gartenfläche	25 m ²
Gebäudevolumen	819 m ³

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Gepflegt
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine

ECKDATEN

Referenz-Nr.	61	Etagen	1
Verfügbar ab	Auf Anfrage	Baujahr	1790
Etage	EG	Renovationsjahr	2023
Zimmer	4.5	Zustand	Gepflegt
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Elektroheizung
Anzahl Wohneinheiten	1		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Freizeit



Bildung



Gastronomie



Gesundheit

QUALITÄT UND ZUSTAND



Küche

★★★★★ Einfach

★★★ Renovierungsbedürftig



Badezimmer

★★★★★ Einfach

★★★ Renovierungsbedürftig



Fußboden

★★★★★ Einfach

★★★ Renovierungsbedürftig



Fenster

★★★★★ Einfach

★★★ Renovierungsbedürftig

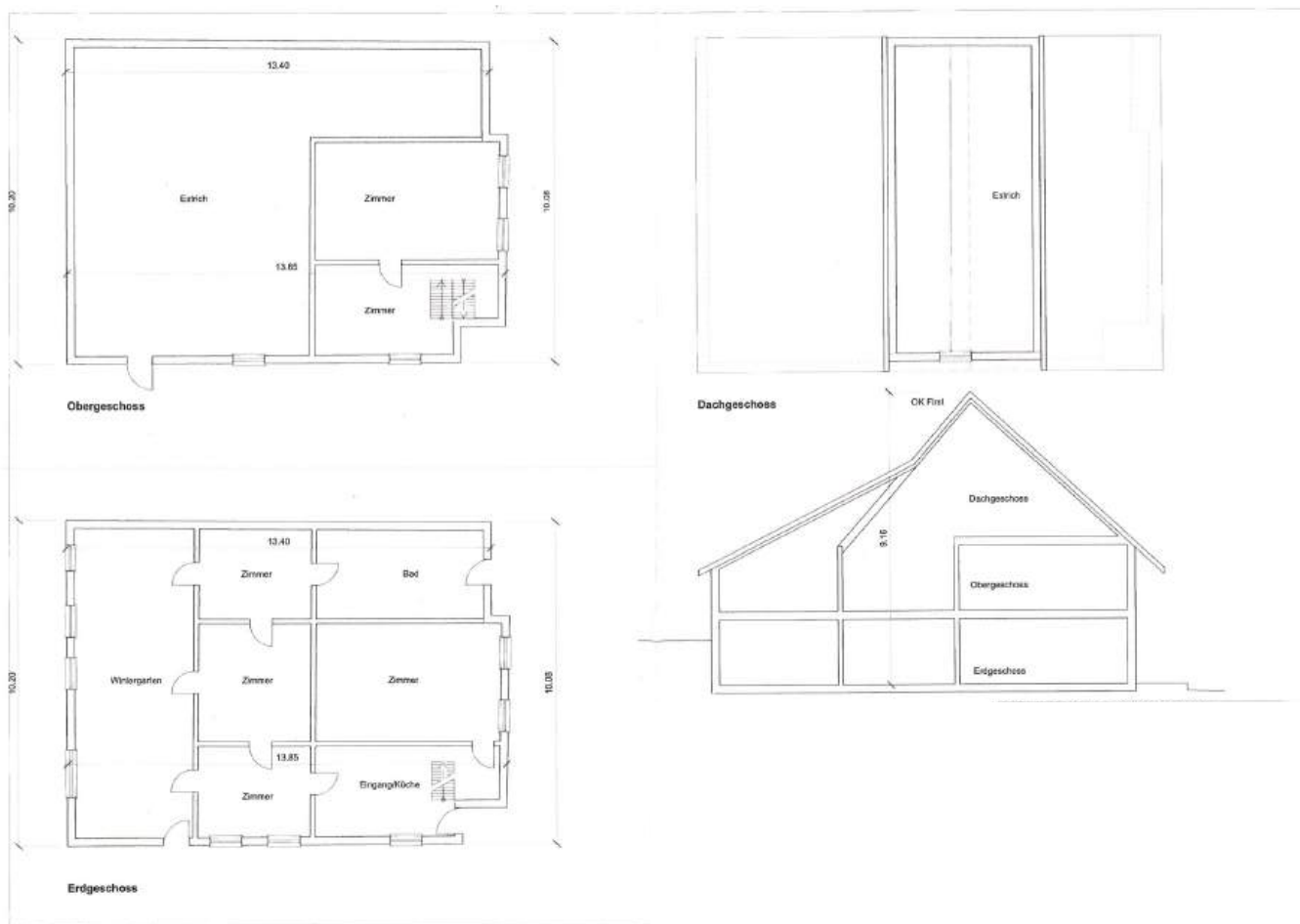


Mauerwerk

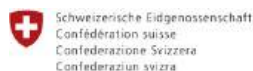
★★★ Standard

★★★ Renovierungsbedürftig

GRUNDRISS



KATASTERPLAN



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	235
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH443976928957
Gemeinde (BFS-Nr.)	Unterkulm (4146)
Fläche	313 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	16.01.2024

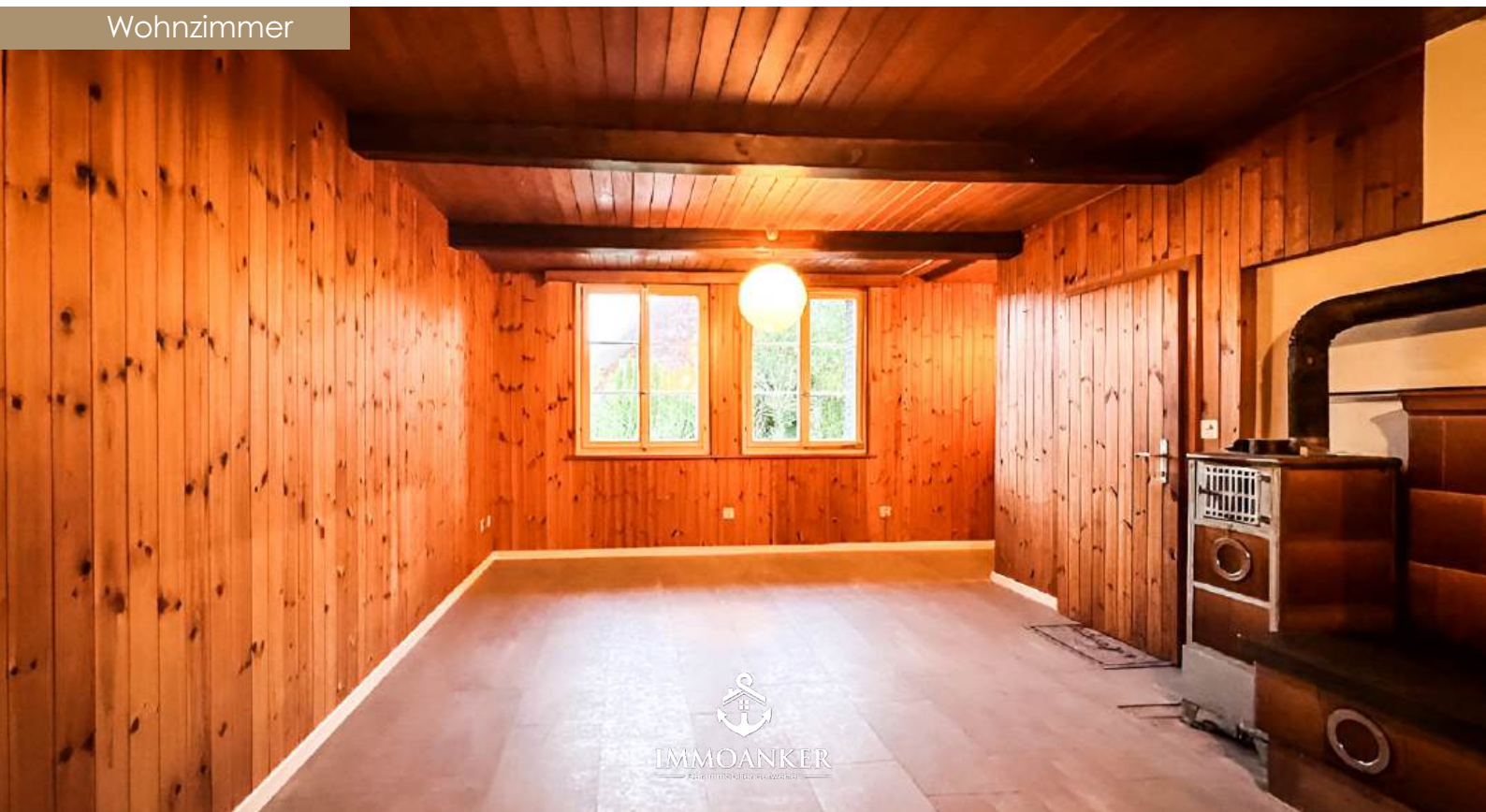
Auszugsnummer	eb1f4410-c47a-4f90-bf33-5952aadf3501
Erstellungsdatum des Auszugs	16.01.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb

IMPRESSIONEN

Aussenaufnahme



Wohnzimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wohnzimmer



Küche - Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle - Visualisierung



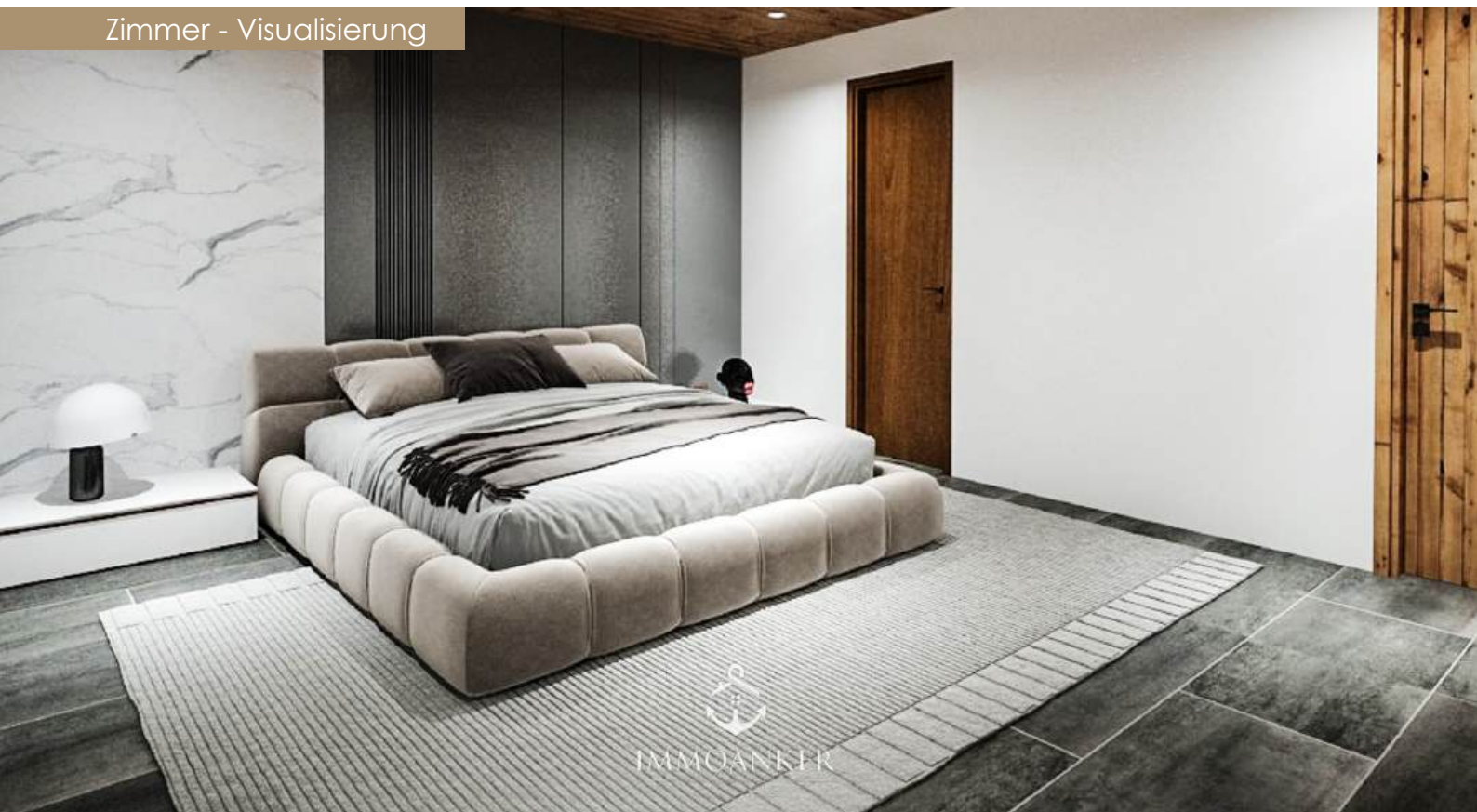
Nasszelle



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer - Visualisierung



Zimmer



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Zimmer



Dachgeschoss- Visualisierung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Wintergarten - Visualisierung



Aussenaufnahme



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Umgebung



Umgebung



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Aussenaufnahme



Aussenaufnahme



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

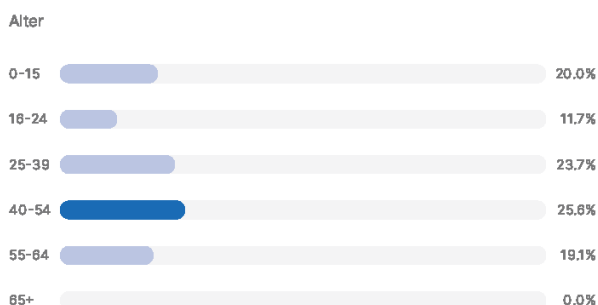
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Sozio-Ökonomie

Gebiet: Kulm (Bezirk / Amt)

Altersgruppen

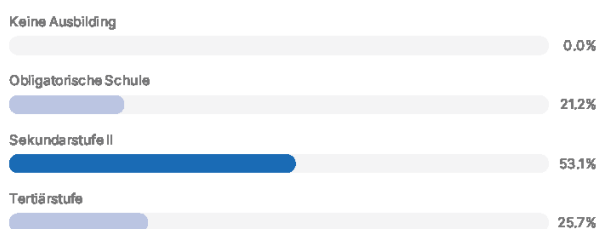
Am stärksten vertretene Altersgruppe In den letzten 5 Jahren
40-54 **-2.6%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Bildungsniveau

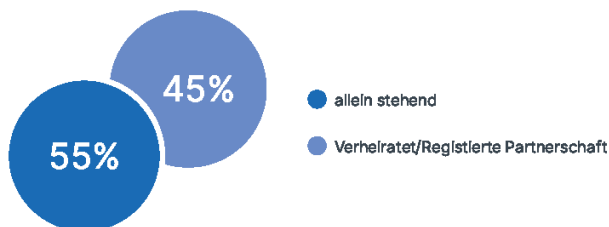
Das am meisten vertretene Bildungsniveau in der Region
Sekundarstufe II



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Zusammensetzung der Haushalte

Status der in diesem Gebiet lebenden Menschen In den letzten 5 Jahren
allein stehend **+0.7%**



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

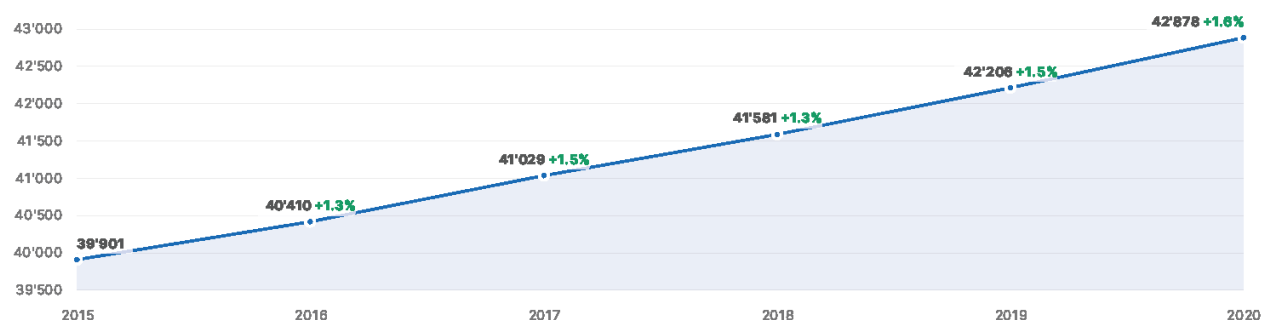
Sozio-Ökonomie

Gebiet: Kulm (Bezirk / Amt)

Bevölkerung

Aktuelle Bevölkerung In den letzten 5 Jahren
42'878 **+7.5%**

Bevölkerung

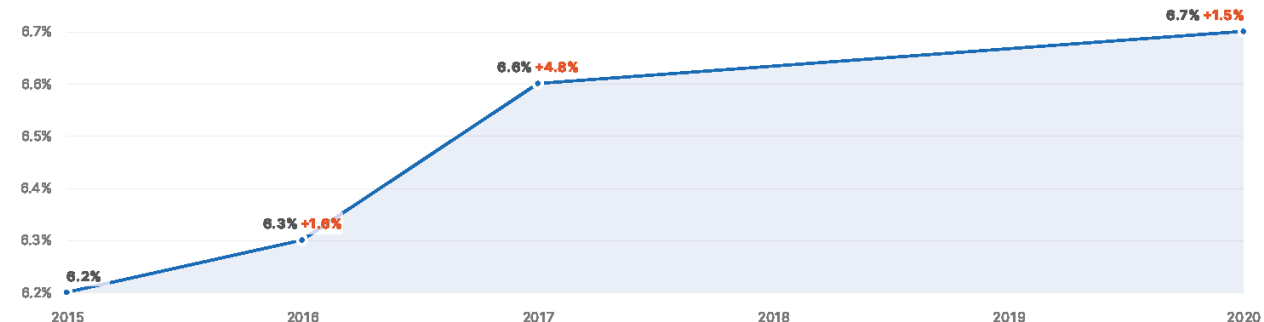


Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Arbeitslosenquote

Aktuelle Arbeitslosenquote In den letzten 5 Jahren
6.7% **+0.5%**

Bewertung



Datenquelle: Federal Statistical Office, 2020

Umwelt > Geräusch

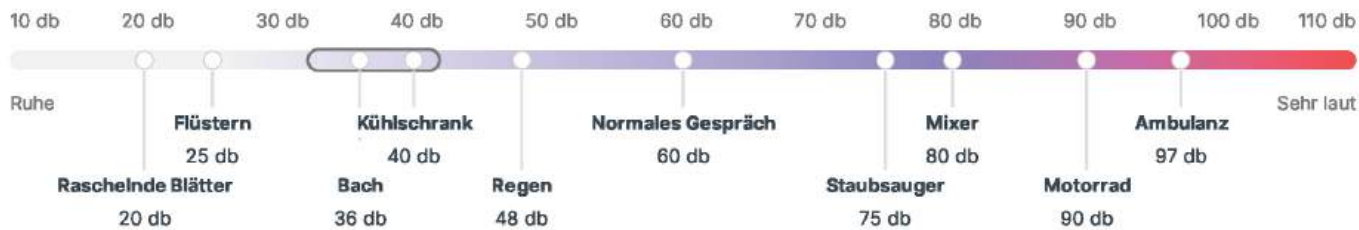
4.4

Niedriger Geräuschpegel

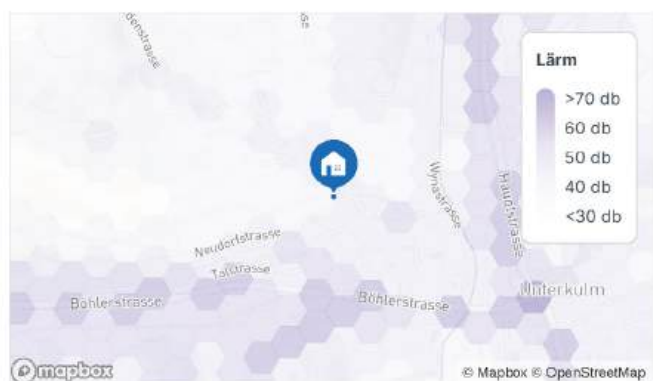
Die Bewertung basiert mitunter auf Straßen-, Eisenbahn- und Fluggeräusch, mit unterschiedlichen Schwellenwerten für Tag/Nacht.

Nächste große Straße: 261 m

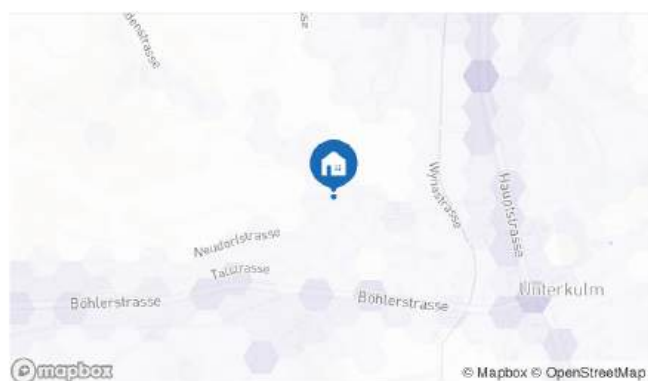
Nächste Zuglinie: > 5km



Straßengeräusche

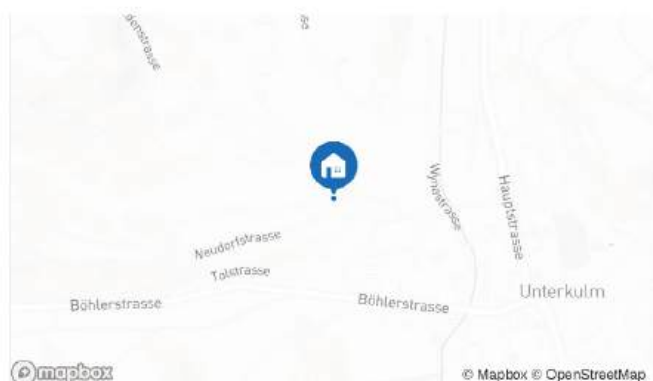


☀️ **Geräuschpegel untertags 42db**



🌙 **Geräuschpegel in der Nacht 32db**

Zuggeräusch



☀️ **Geräuschpegel untertags 0db**



🌙 **Geräuschpegel in der Nacht 0db**

Umwelt > Aussicht

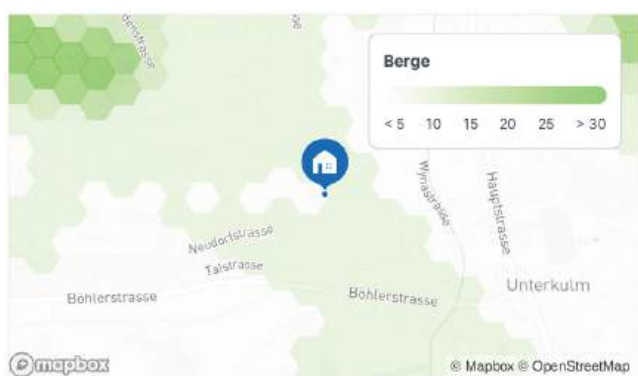
3.4

Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

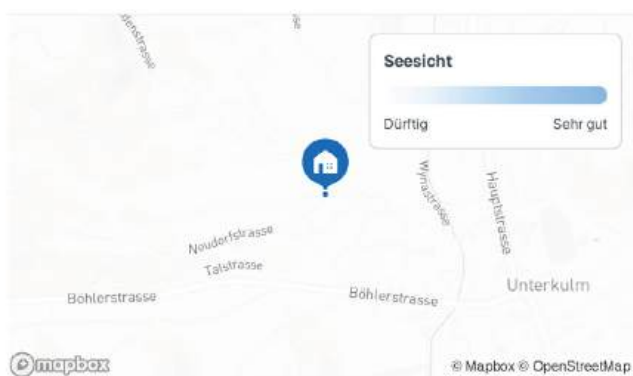
Hangneigung: 3°

Berge

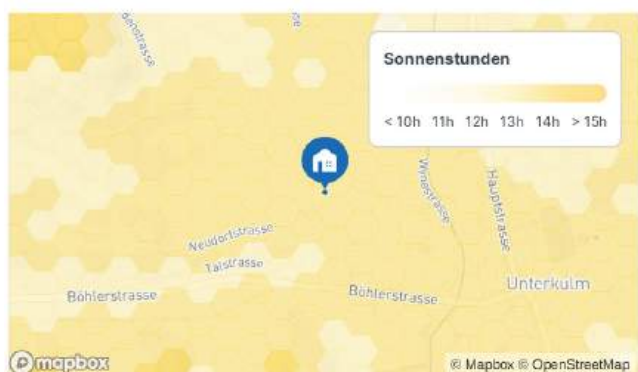


Berge 4

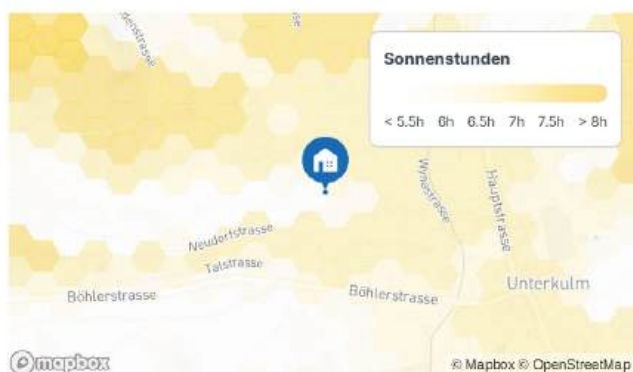
Seesicht



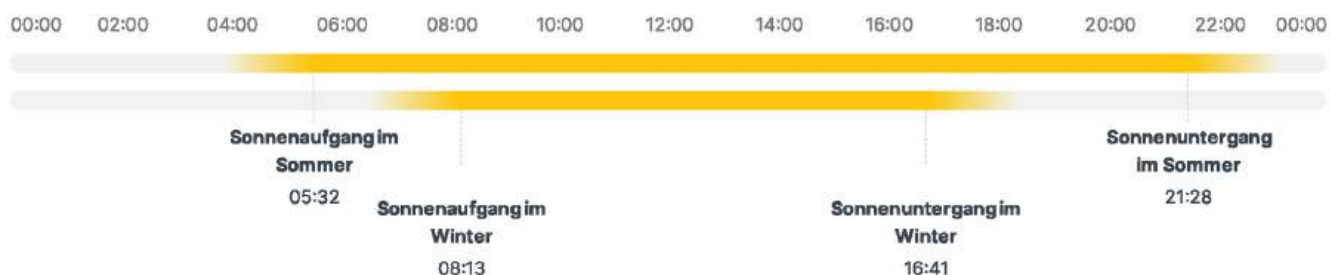
Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 15h



Sonnenstunden im Winter 5h



Umwelt > Immissionen

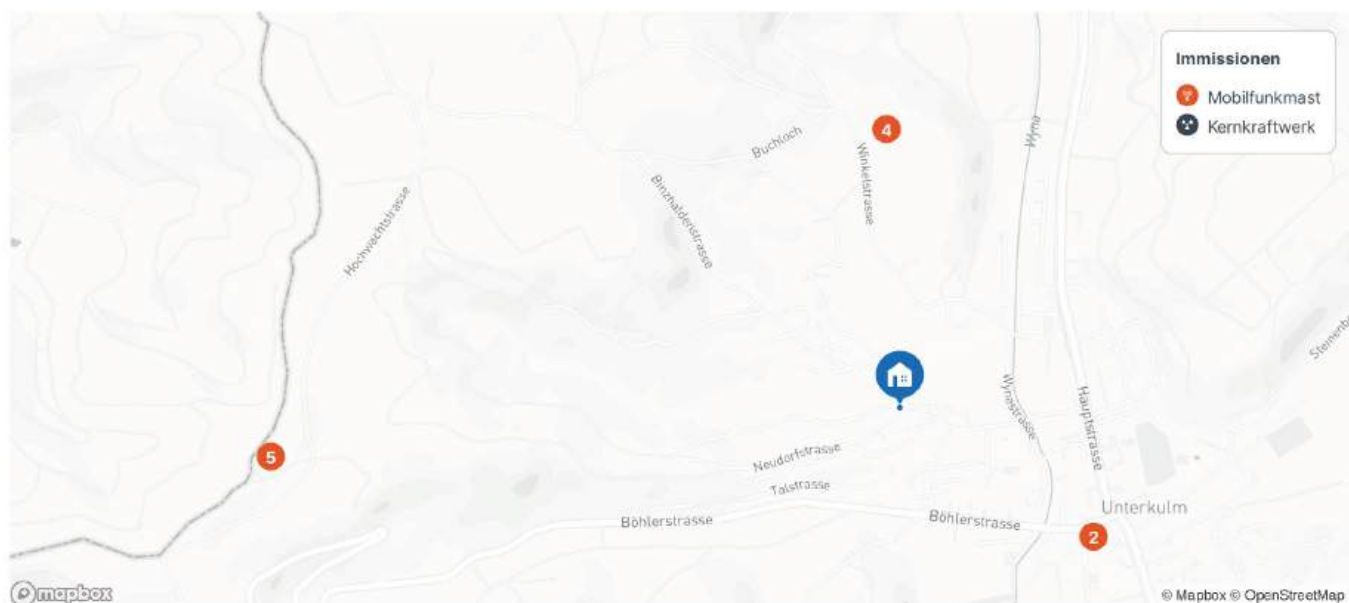
3.1

Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken

 **Nächstgelegenes Kernkraftwerk** 12.2 km

 **Nächstgelegener Mobilfunkmast** 597 m



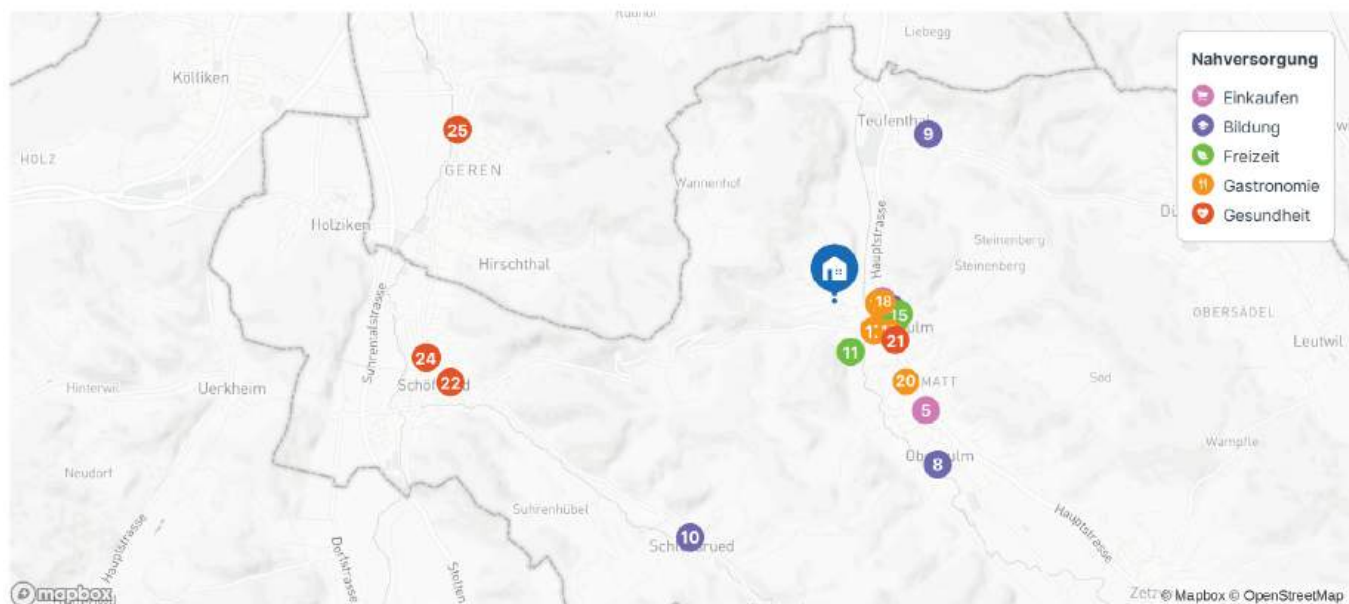
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	597 m
2	Mobilfunkmast	597 m
3	Mobilfunkmast	724 m
4	Mobilfunkmast	724 m
5	Mobilfunkmast	1.6 km

Kernkraftwerk

	Kernkraftwerk Gösgen	12.2 km
	Kernkraftwerk Beznau	28.1 km
	Kernkraftwerk Leibstadt	32.6 km
	Kernkraftwerk Mühleberg	74.3 km

Nahversorgung



4.0 Einkaufen

1	Denner Express	499 m
2	VOI	541 m
3	Coop Supermarkt	543 m
4	VOI	552 m
5	Volg	1.5 km

2.8 Bildung

6	Kindergarten Dorf	585 m
7	Schule	633 m
8	Schule Oberkuhl	2 km
9	Schule	2 km
10	Schulhaus	2.8 km

2.3 Freizeit

11	Sport	533 m
12	Sport	563 m
13	Sport	646 m
14	Mehrzwekhalle	648 m
15	Färberacker	670 m

3.4 Gastronomie

16	Eintracht	460 m
17	Alaturka	494 m
18	Kafichanne	508 m
19	Restaurant	645 m
20	Kafi Bündten	1.1 km

2.1 Gesundheit

21	TopPharm Wyna Apotheke	730 m
22	ProAdicta Escape Ambulato...	4 km
23	Dr. Hediger	4.2 km
24	Lindenapotheke	4.2 km
25	Flückiger Zahnärzte	4.3 km

Erreichbarkeit

Auto

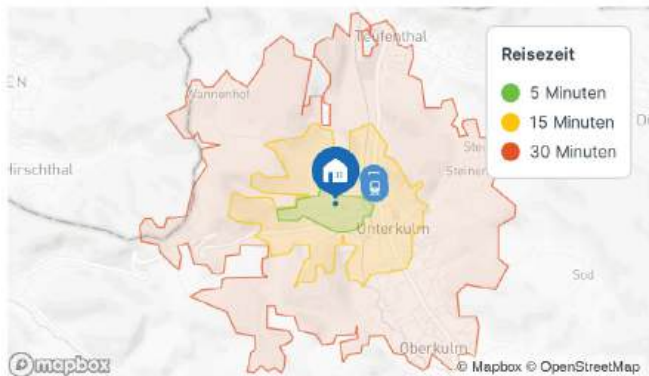


Autobahnauffahrt 5.7 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 111 Einkaufen
- 205 Gastronomie
- 394 Freizeit
- 94 Bildung
- 79 Gesundheit

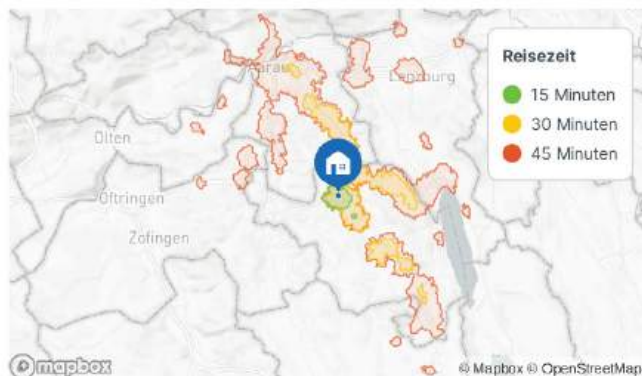
Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 4 Gastronomie
- 9 Freizeit
- 2 Bildung
- 1 Gesundheit

Öffentlichen Verkehr BETA



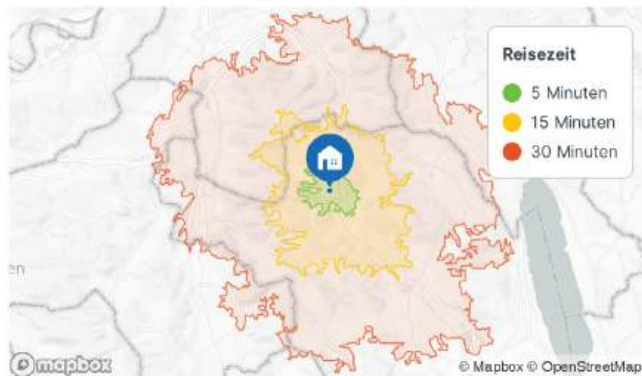
Bahnhof Unterkulm Nord 472 m

Bus Unterkulm Nord 514 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 4 Einkaufen
- 5 Gastronomie
- 13 Freizeit
- 2 Bildung
- 1 Gesundheit

Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 6 Einkaufen
- 17 Gastronomie
- 27 Freizeit
- 5 Bildung
- 1 Gesundheit

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Haben Sie in diesem Exposé die Immobilie Ihrer Träume entdeckt? Hervorragend. Ihnen ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und Sie können es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufen Sie uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu Ihrem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht Ihren Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne Ihre Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für Sie proaktiv auf die Suche nach Ihrem idealen Zuhause, klicken oder gehen Sie dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2 - KAUFABSICHT

Hat Sie das Video begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und Sie können es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet. Im nächsten Schritt vervollständigen und bestätigen Sie ganz einfach Ihre Kaufabsichtserklärung und schon kommen Sie in die finale Runde. Zur Bestätigung Ihrer Kaufabsicht sendet Ihnen Ihr Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3 - FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir Ihnen beratend mit der passenden Finanzierung Ihres neuen Zuhauses zur Seite. Auf Ihren Wunsch können wir Ihnen hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4 - KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Ist die Finanzierung geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnen Sie die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung halten Sie die Schlüssel Ihrer neuen Immobilie jetzt bereits fast in Ihren Händen.

5 - KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für Sie. Der Entwurf wird Ihnen und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen Ihnen und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6- BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sie, mit uns an Ihrer Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen wir zum vereinbarten Überschreibungs-termin beim Notar. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich Ihnen, und Sie können sich ab sofort voll und ganz der Einrichtung Ihrer neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir Ihnen auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2024