



DMP Immobilien GmbH

**4 ½ ZIMMERWOHNUNG**

**HERRENMATTSTRASSE 7  
5742 KÖLLIKEN**



# **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](http://www.dmp-immo.ch)

**E-Mail** [info@dmp-immo.ch](mailto: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

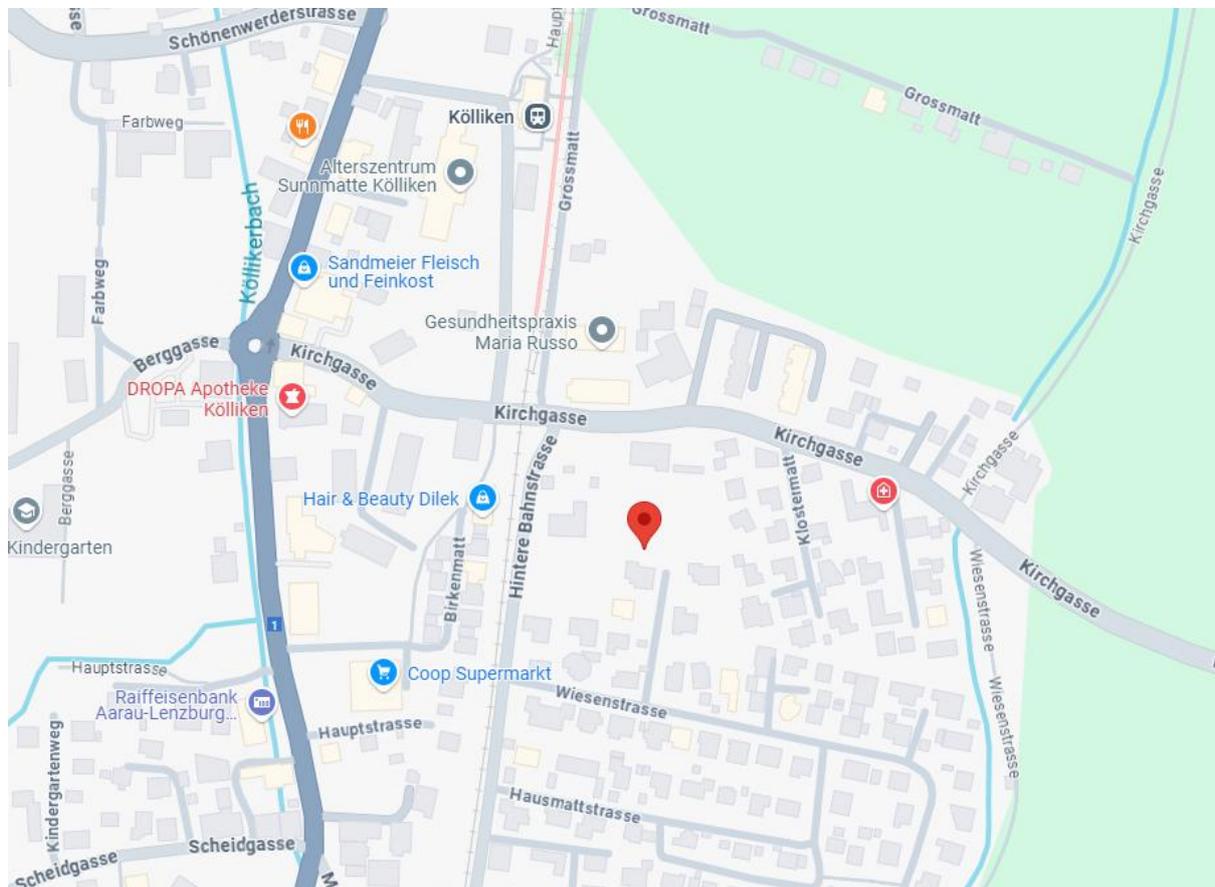
M: 076 543 36 42

[mueller@dmp-immo.ch](mailto:mueller@dmp-immo.ch)



DMP Immobilien GmbH

# 5742 Kölliken



**Steuerfuss** Gemeindesteuerfuss 114 % (2024)

**Einwohner** ca. 5'098

**Lage** 430 m.ü.M

**Schulen** Kindergarten, 5 min zu Fuss  
Primarschule 5 min zu Fuss  
Oberstufe 5 min zu Fuss

**Einkaufsmöglichkeiten** Coop 5 min, Apotheke 4 min,  
Metzgerei und Bäckerei 5 min

**öffentlicher Verkehr** Zugverbindung S28, Haltestelle Kölliken, 4 min zu Fuss



## Informationen über das Dorf

### **Kölliken – Wohnen mit Perspektive zwischen Stadt und Land**

Kölliken, idyllisch im unteren Uerkental gelegen, ist eine aufstrebende Gemeinde im Kanton Aargau, die durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung, naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität überzeugt. Mit seiner Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe ist Kölliken ein attraktiver Wohnort für Familien, Berufspendler und Investoren – ein Ort zum Leben, Ankommen und Zukunft gestalten.

### **Zentrale Lage mit optimaler Anbindung**

Kölliken liegt verkehrstechnisch ideal an der Autobahn A1 zwischen Aarau und Zofingen. Innerhalb von wenigen Minuten erreicht man sowohl die beiden Städte als auch die grösseren Wirtschaftszentren wie Olten, Lenzburg oder Zürich. Die Gemeinde ist zudem sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden: Der Bahnhof Kölliken ist Teil des S-Bahn-Netzes und ermöglicht direkte Verbindungen nach Aarau, Zofingen und darüber hinaus. Diese Lage macht Kölliken besonders attraktiv für Pendler, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber gerne im Grünen wohnen.

### **Lebensqualität und Natur**

Kölliken bietet seinen rund 5'100 Einwohnerinnen und Einwohnern ein gut ausgebautes Netz an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Hügelzügen und dem Fluss Uerke, die zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten einladen.

Infrastrukturell überzeugt Kölliken mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, einer Primarschule, modernen Sportanlagen sowie einem aktiven Vereinsleben. Das macht die Gemeinde besonders familienfreundlich und lebensnah.

### **Fazit**

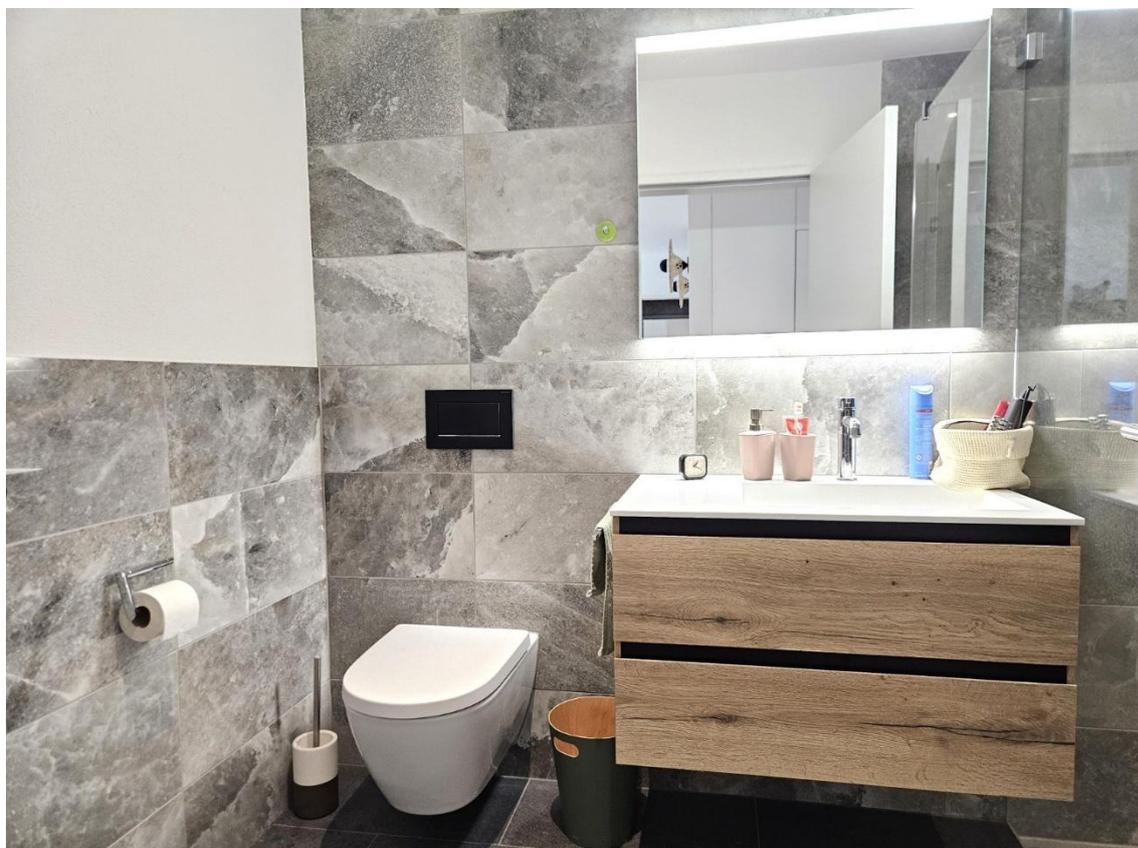
Kölliken vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe – eine Kombination, die in der heutigen Zeit besonders geschätzt wird. Mit seiner guten Infrastruktur, der naturnahen Umgebung und der zentralen Lage bietet das Dorf ideale Bedingungen für Eigentum und Investment. Ob für den Eigenbedarf oder als Kapitalanlage: Kölliken ist ein Standort mit Perspektive.









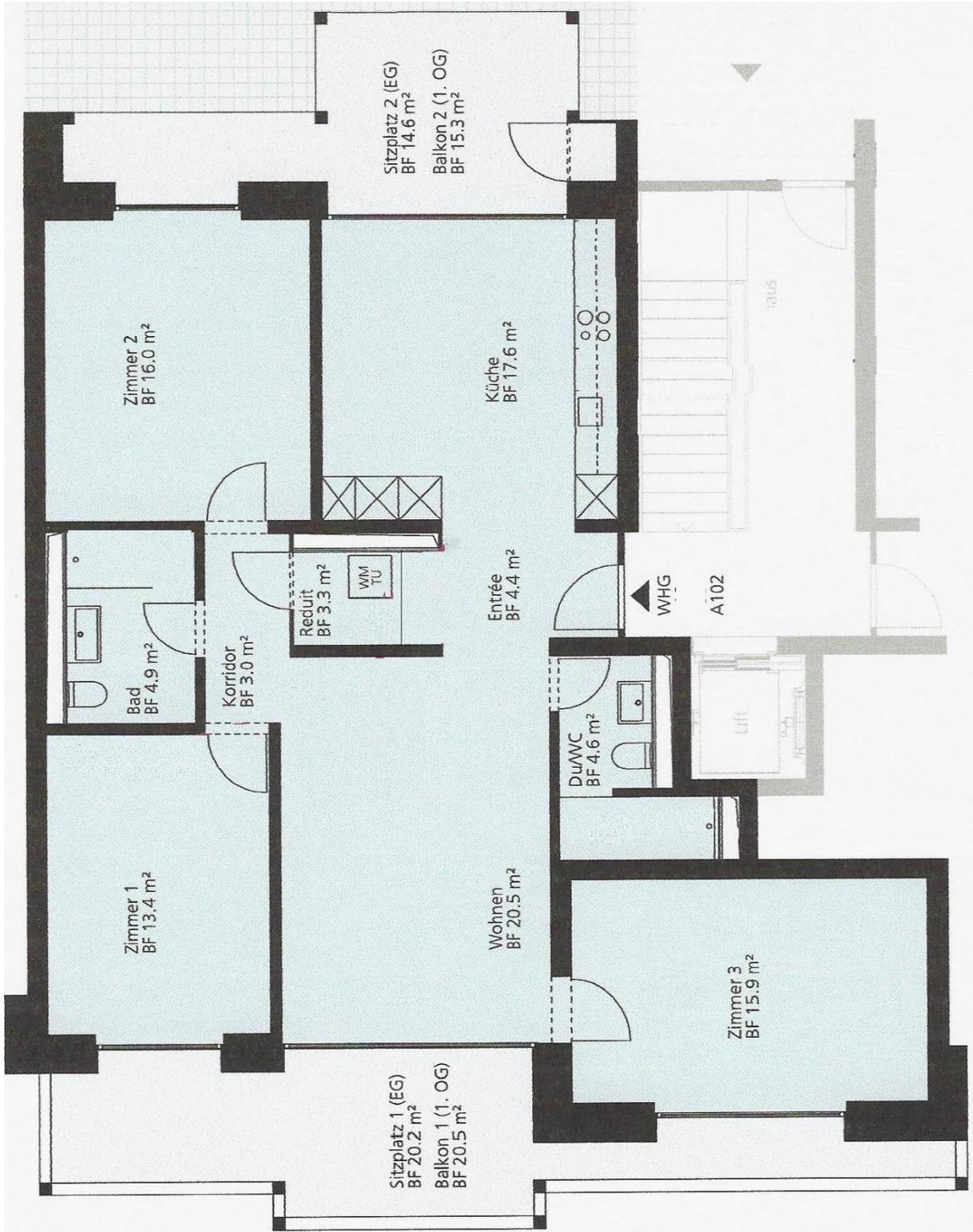












Wohnungsplan



## Kurz und Knackig

---

<b>Objekt</b>	4 ½ Zimmerwohnung
<b>Adresse</b>	Herrenmattstrasse 7, 5742 Kölliken
<b>Lage</b>	zentrale Lage in der Dorfkernzone 4 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 7 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 4 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
<b>Facts</b>	103.9 m <sup>2</sup> Wohnfläche (Whg 6 A102, 3173-6) 60 WQ 1. OG ca. CHF 5300.00 Kosten pro Jahr CHF 0.00 Stand Erneuerungsfonds 2024
<b>Baujahr</b>	2024
<b>Parkieren</b>	Einstellhallenplatz 14 im Preis inklusive
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis</b>	<b>CHF 870'000.00</b>

<b><u>Baubeschrieb</u></b>	Grundstücknr. 3173 GB-Nr. 2200 Gebäudenr. 7
<b><u>Bauweise, Fassade</u></b>	Massiv, vorgehängte hinterlüftete Holzfassade
<b><u>Dach</u></b>	Flachdach mit PV Anlage
<b><u>Fenster</u></b>	Raumhoch, Holz-Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung nach Minergie-P
<b><u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u></b>	Lamellenstoren elektrisch, Senkrechtmarkisen elektrisch
<b><u>Bodenbeläge</u></b>	Parkett Eiche, keramische Boden- und Wandplatten
<b><u>Wandbeläge</u></b>	Abrieb weiss gestrichen
<b><u>Küche</u></b>	Ausgestattet mit Glaskeramikherd Induktion Electrolux, Combi-Steamer Electrolux, Kühlschrank Electrolux, Geschirrspüler Electrolux, Dampfabzug Umluft Electrolux, Abdeckung aus Granit
<b><u>Sanitärbereich</u></b>	2x Bad mit Walk-In Dusche
<b><u>Waschen/Trocknen</u></b>	Waschmaschine und Tumbler beide V-Zug
<b><u>Wasseraufbereitung</u></b>	Wasserenthärtungsanlage
<b><u>Heizung</u></b>	Luft-Wasser Wärmepumpe Minergie-P, Wärmeabgabe via Bodenheizung
<b><u>Lüftung</u></b>	Kontrollierte Wohnraumlüftung nach Minergie-P
<b><u>Lift</u></b>	Rollstuhlgängig
<b><u>Parkieren</u></b>	1x Tiefgaragenplatz im Preis inklusive

## Wohnungsbeschreibung

Entdecken Sie diese hochwertige 4.5-Zimmer-Wohnung in Kölliken, die 2024 erbaut wurde. Mit einer grosszügigen Wohnfläche von 103.9 m<sup>2</sup> bietet diese Neubauwohnung modernen Komfort und zeitgemässe Ausstattung.

### Highlights der Wohnung:

- **Neubau:** Fertigstellung im Jahr 2024
- **Grosszügiger Wohnraum:** 103.9 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- **Zwei Balkone:** Perfekt für entspannte Momente im Freien
- **Zwei Badezimmer:** Für zusätzlichen Komfort
- **Aufzug:** Bequeme Erreichbarkeit aller Etagen
- **Garage:** Sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug
- **Minergie-zertifiziert:** Energieeffizient und nachhaltig
- **Barrierefrei:** Rollstuhlgerecht gestaltet
- **Kinderfreundlich:** Ideal für Familien
- **Waschen in der Wohnung:** Für mehr Komfort im Alltag

Alle Geräte in dieser Wohnung sind aus dem Jahr 2024 und haben noch Garantie.

### Lage und Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage. Sie profitieren von einer sonnigen Umgebung, besonders im Sommer. In der Nähe finden Sie wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- TopPharm Apotheke: 4 Gehminuten entfernt
- Schule Kölliken: 5 Gehminuten entfernt
- Coop Supermarkt: 5 Gehminuten entfernt
- Bahnhof Kölliken: 4 Gehminuten entfernt

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur in der Umgebung. Ob Sie eine Familie gründen möchten oder einfach mehr Platz und Komfort suchen - hier finden Sie Ihr neues Zuhause in Kölliken. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

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.