



DMP Immobilien GmbH

5 1/2 DOPPELHAUSHÄLFTE

KROKUSWEG 3
5745 SAFENWIL



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)



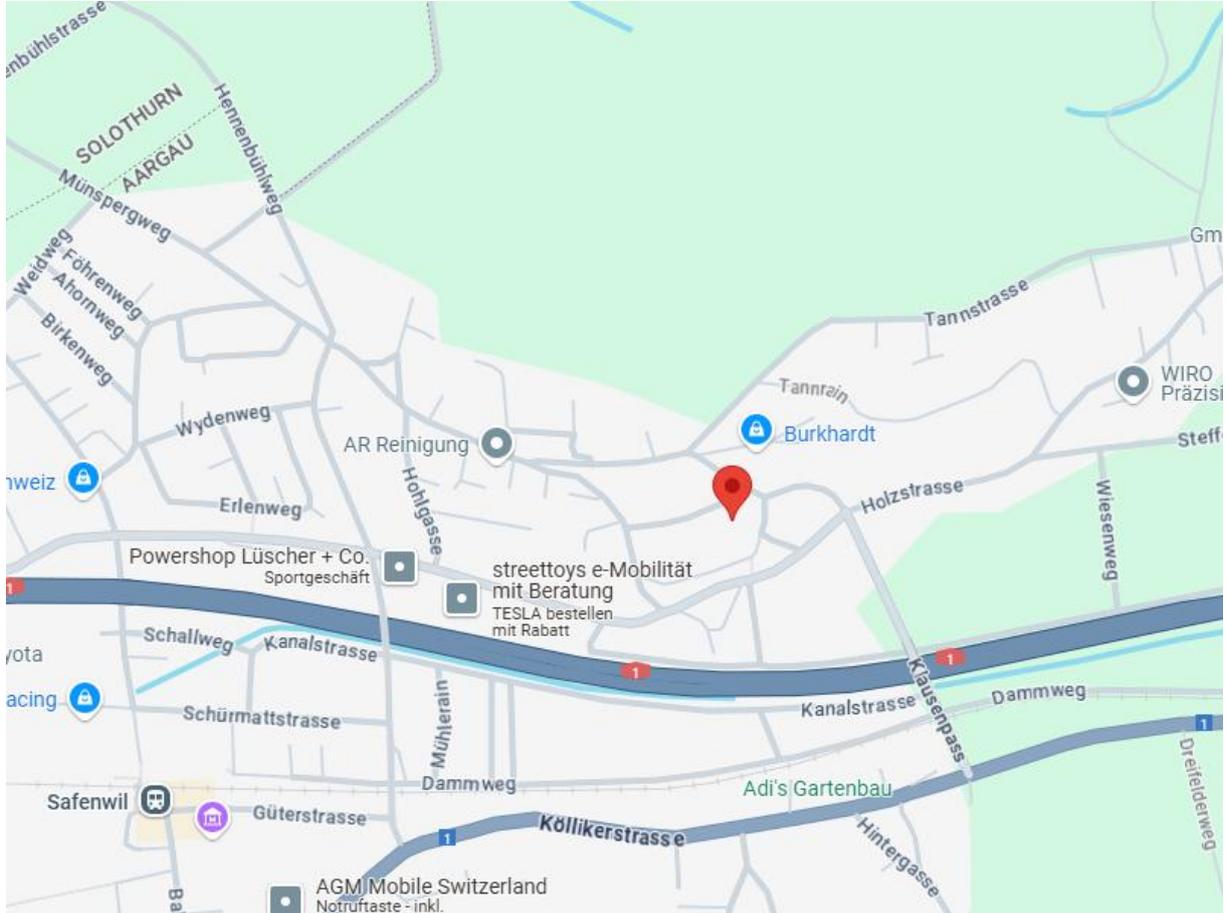
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5745 Safenwil



Steuern Gemeindesteuerfuss 115 % (2025)

Einwohner ca. 4'580 Personen

Lage 483 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 13 min zu Fuss
Primarschule 13 min zu Fuss
Oberstufe 13 min zu Fuss

Einkaufsmöglichkeiten Volg 2 min, Voi 2 min

Pendlerverkehr Autobahn A1 nach ZH oder BE 7 min

Öffentlicher Verkehr Zugverbindung S28, Haltestelle Safenwil, 15 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Safenwil – Wohnen, wo sich Stadt und Natur begegnen

Safenwil liegt eingebettet zwischen sanften Hügeln und bietet alles, was man sich für ein angenehmes Leben wünscht: eine ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur und eine starke Anbindung an die Region. Die Gemeinde im Bezirk Zofingen ist ein idealer Ort für Familien, Paare und Einzelpersonen, die ländliche Idylle mit urbaner Nähe verbinden möchten.

Zentral gelegen – perfekt verbunden

Dank der Nähe zur Autobahn A1 und der Bahnlinie Richtung Zofingen und Aarau sind Städte wie Zürich, Luzern oder Basel schnell erreichbar. Pendeln ist unkompliziert – egal ob mit dem Auto oder mit dem öffentlichen Verkehr. Wer ländlich wohnen, aber nicht auf Nähe zu Arbeit, Schulen oder Freizeitangeboten verzichten möchte, ist in Safenwil genau richtig.

Lebensqualität für alle Generationen

Safenwil überzeugt mit einem lebendigen Dorfleben, engagierten Vereinen, modernen Schulen und Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sportanlagen und schöne Naherholungsgebiete sorgen für einen rundum angenehmen Alltag. Auch Spaziergänge durch die Felder oder Waldgebiete beginnen praktisch vor der Haustür.

Fazit

Safenwil ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mit viel Grün, guter Erreichbarkeit und einer aktiven Dorfgemeinschaft. Wer ein Zuhause sucht, das Ruhe und Nähe zur Stadt vereint, wird hier fündig. Ideal für alle, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.













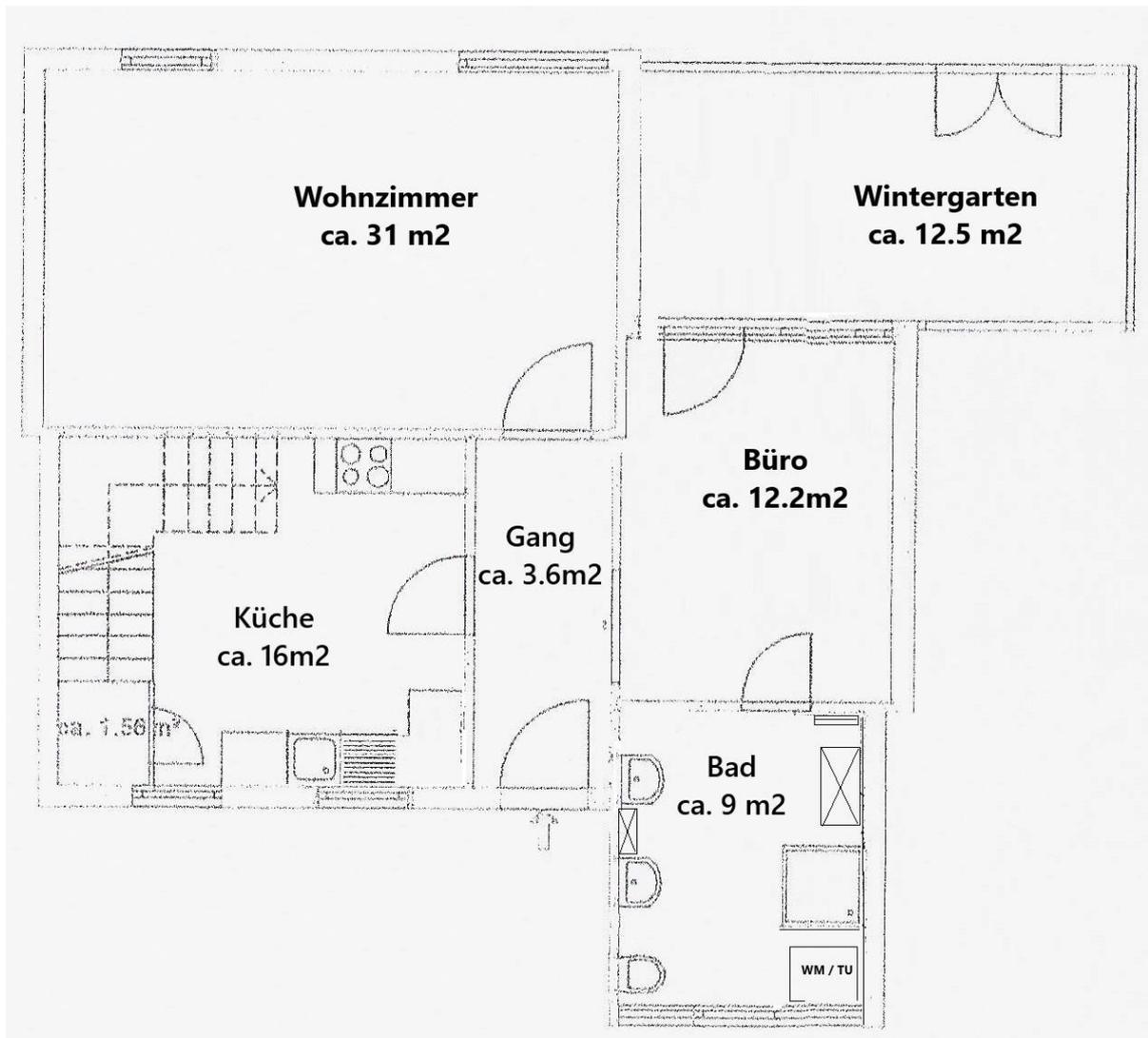




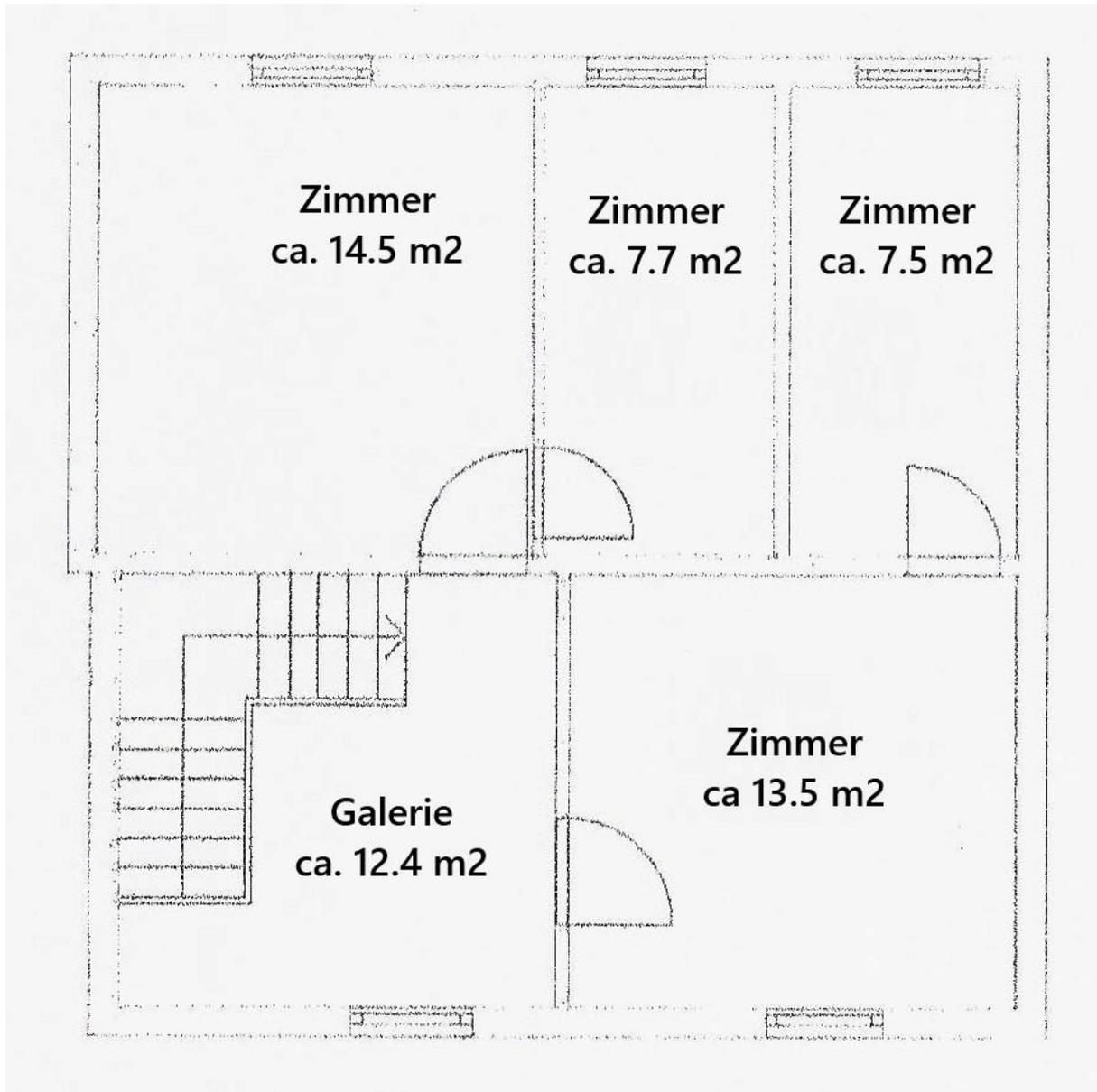








Plan EG



Plan OG



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerhaus
Adresse	Krokusweg 3, 5742 Safenwil
Lage	Zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 15 min zu Fuss zur nächsten SBB Haltestelle 3 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 7 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Flächen	783 m ² Grundstücksfläche Ca. 141 m ² Wohnfläche 1244 m ³ Kubatur gem. SIA 116 (AGV)
Baujahr	ca. 1899, 2017 saniert, 2023 teils renoviert
Parkieren	Unterstand und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 700'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 229 Gebäudenr. 177B
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv, Aussenwärmedämmung verputzt
<u>Dach und Kamin</u>	Ziegel, 2023 renoviert und neu gedeckt
<u>Fenster</u>	Holz- und Kunststofffenster, 2-fach Verglasung
<u>Bodenbeläge</u>	Holz, Platten, Laminat und Novilon
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt, getäfert
<u>Küche</u>	Ausgestattet mit Tiba-Herd und Backofen, Geschirrspüler V-Zug
<u>Sanitärbereich</u>	1 Bad mit Dusche, 2 Lavabos, WC und Handtuchwärmer, 2000
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine und Tumbler im Bad, 2021
<u>Wasseraufbereitung</u>	Boiler
<u>Heizung</u>	Wärmepumpe AIT Luft-Wasser, 2008, mit Pufferspeicher, Wärmeabgabe via Radiatoren
<u>SINA</u>	2021

Hausbeschreibung

Das im 19. Jahrhundert gebaute Bauernhaus wurde zwischenzeitlich in ein Doppelfamilienhaus umgebaut. Zuletzt wurde es saniert im Jahr 2017 und nochmals 2023 und liegt in der schönen Gemeinde Safenwil.

Es sind folgende Einheiten verbaut:

EG:

- 1 Küche mit Reduit
- 1 Wohnraum mit Kunst (Chouscht)
- 1 Büro
- 1 beheizter Wintergarten
- 1 Bad mit Dusche

OG:

- 4 Zimmer
- 1 offene Galerie

Estrich:

sehr grosser ausbaubarer Estrich

Keller:

grosser Naturkeller

Anbau:

- 1 Unterstand für 1 Auto
- 1 Unterstand für 2 Räder
- 1 Bastelraum
- 1 Technikraum
- 1 Zwischenboden als Lagerraum

Das Haus ist sofort bewohnbar und ist umgeben von einem grossen, verschieden nutzbarem Garten mit Gemüsebeet, Gartenhäuschen und einem schönem Sitzplatz, wo Sie es sich im Sommer bequem machen und die Abende geniessen können. Bei kühlem oder schlechtem Wetter nutzen Sie die Vorzüge eines beheizten Wintergartens. Hier können Sie bereits im Frühling den Sommer einläuten.



Das Wohnzimmer ist grosszügig und mit einem «Chouscht» für die kühlen Tage ausgestattet. Dank dieser Kunst wird der Platz im Winter richtig gemütlich. Die Küche ist ausgestattet mit einem Tiba-Herd, der auch die Kunst wärmt.

Durch das Büro kommen Sie direkt in den beheizten Wintergarten und von hier in den grossen eingezäunten Garten.

Im OG befindet sich eine grosszügige Galerie mit Wasseranschluss und die 4 Zimmer.

Der Anbau seitlich am Haus bietet Raum für den Technikraum mit der Luft-Wasserwärmepumpe, einen Bastelraum und viel Stauraum auf dem Zwischenboden.

Ihre Fahrzeuge finden im Unterstand oder dem grossen Vorplatz Platz.

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.