DMP Immobilien GmbH

6 ½ ZIMMERHAUS

HAUPTSTRASSE 17
4812 MÜHLETHAL

Verkaufsdokumentation

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

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)

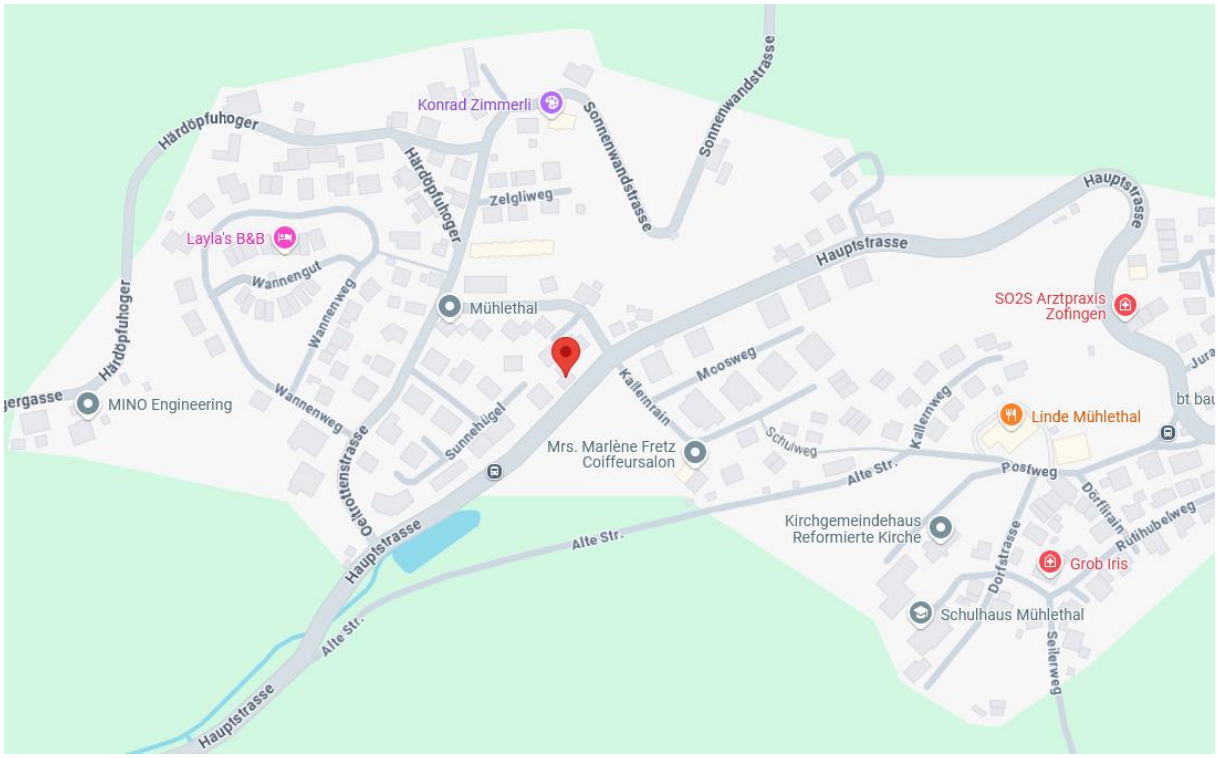
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

4812 Mühlethal



Steuerfuss	Gemeindesteuerfuss 99 % (2025)
Einwohner	ca. 13'000 (inkl. Zofingen)
Lage	539 m.ü.M
Schulen	Kindergarten, 8 min zu Fuss Primarschule 8 min zu Fuss Oberstufe in Zofingen
Einkaufsmöglichkeiten	Migros und Coop 4 min
Pendlerverkehr	Autobahn A1 nach ZH oder BE 7 min
Öffentlicher Verkehr	Busverbindung, Haltestelle Weiher, 1 min zu Fuss

Informationen über das Dorf

Mühlethal – Ländliche Idylle am Rande von Zofingen

Mühlethal, ein Ortsteil der Stadt Zofingen im Kanton Aargau, ist ein charmantes Dorf mit ländlichem Charakter, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wiggertals. Wer Ruhe, Naturverbundenheit und dennoch die Nähe zur Stadt sucht, findet in Mühlethal den perfekten Wohnort – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Lage und Anbindung

Mühlethal liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Zofingen und gehört politisch zur Stadt, behält jedoch seinen eigenständigen Dorfcharakter. Die Nähe zu Zofingen ermöglicht eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie zur Autobahn A1 (Bern–Zürich), wodurch wichtige Zentren wie Aarau, Luzern oder Olten schnell erreichbar sind. Pendler profitieren hier von kurzen Wegen, ohne auf das ruhige Umfeld verzichten zu müssen.

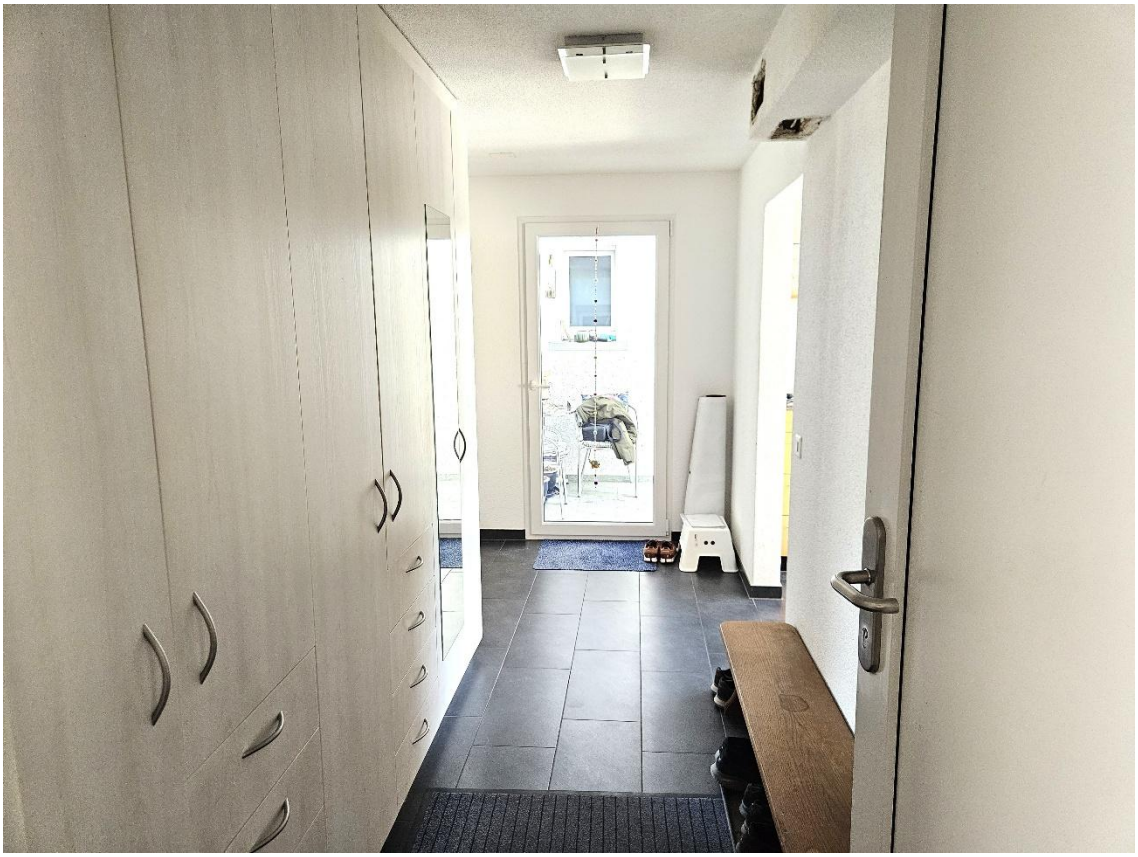
Natur und Lebensqualität

Wer das Leben im Grünen schätzt, ist in Mühlethal genau richtig. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Wäldern und Wanderwegen – perfekt für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur. Trotz der ländlichen Lage ist die Nahversorgung dank der Nähe zu Zofingen gewährleistet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.
Die Dorfgemeinschaft in Mühlethal ist aktiv und familiär. Lokale Vereine und Veranstaltungen fördern das Miteinander und machen das Dorf besonders lebenswert.

Fazit

Mühlethal ist ein Geheimtipp für alle, die das Landleben lieben, aber die Nähe zur Stadt nicht missen möchten. Mit seiner naturnahen Lage, der familiären Atmosphäre und der direkten Anbindung an Zofingen bietet das Dorf eine ideale Wohnqualität für alle Generationen. Ob als Rückzugsort im Grünen oder als Lebensmittelpunkt für die Familie – Mühlethal ist ein Ort zum Ankommen und Bleiben.

Fotos und Plan

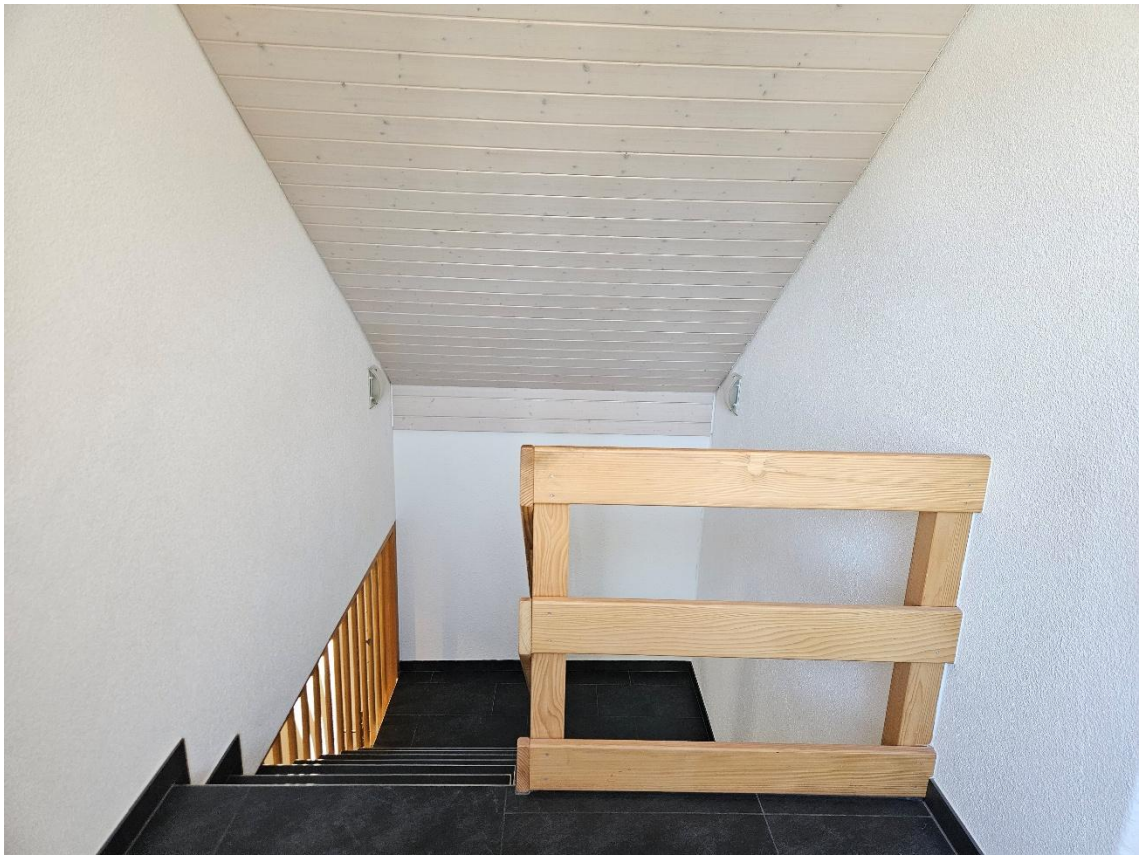


DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

DMP Immobilien GmbH

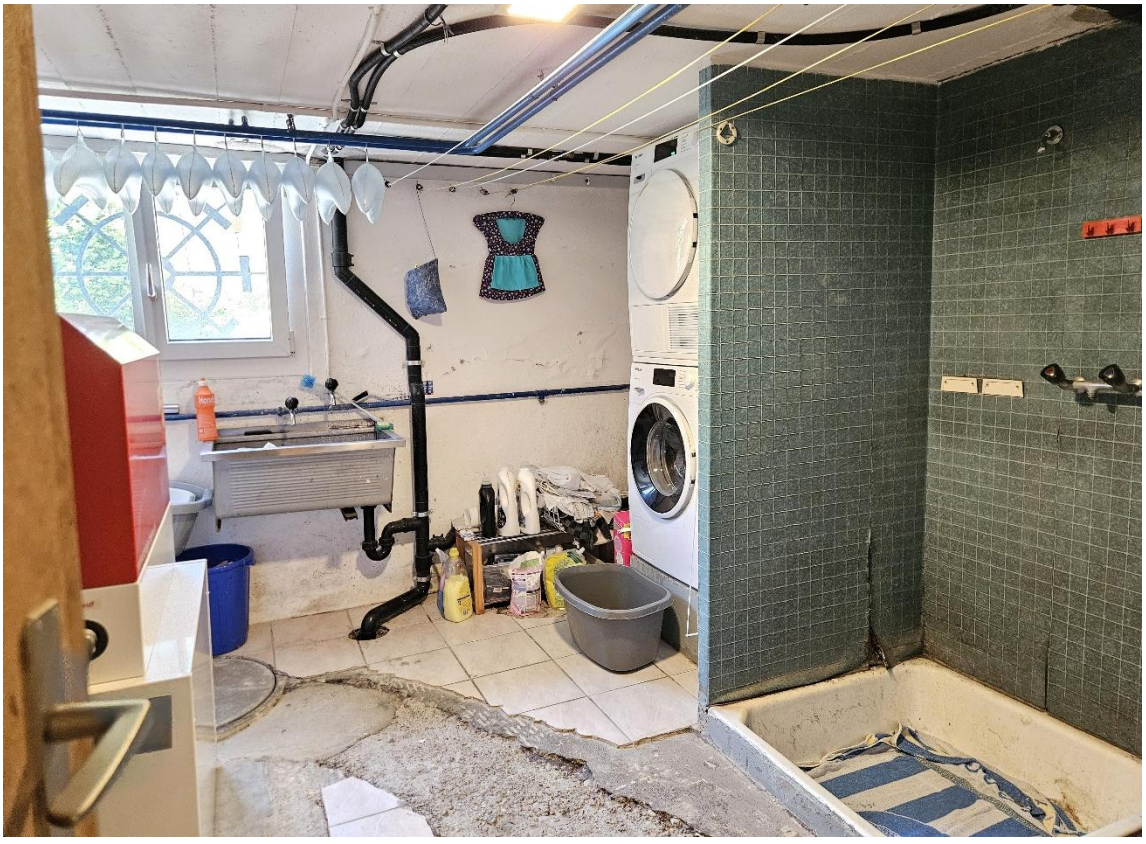
DMP Immobilien GmbH



DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

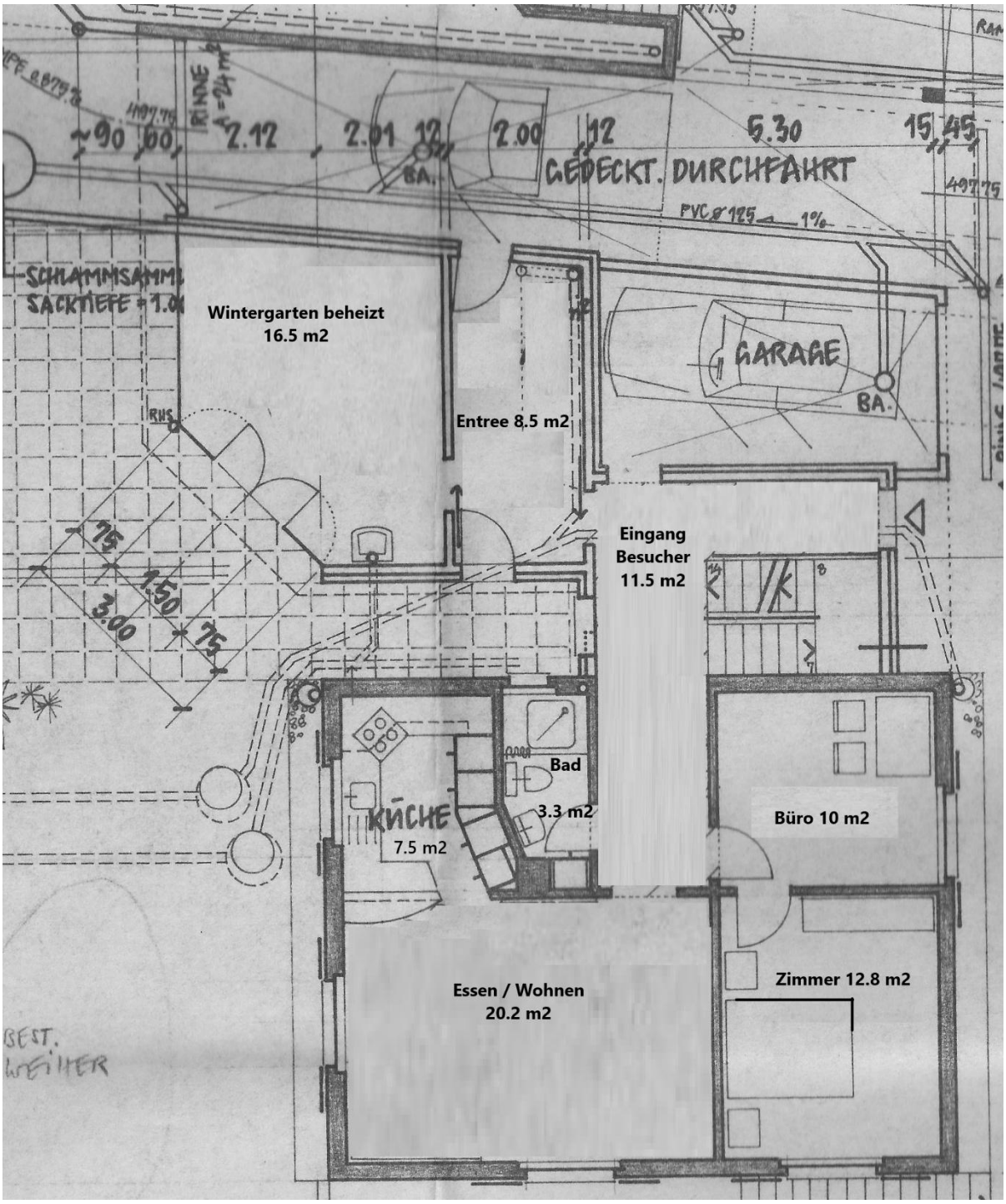
DMP Immobilien GmbH



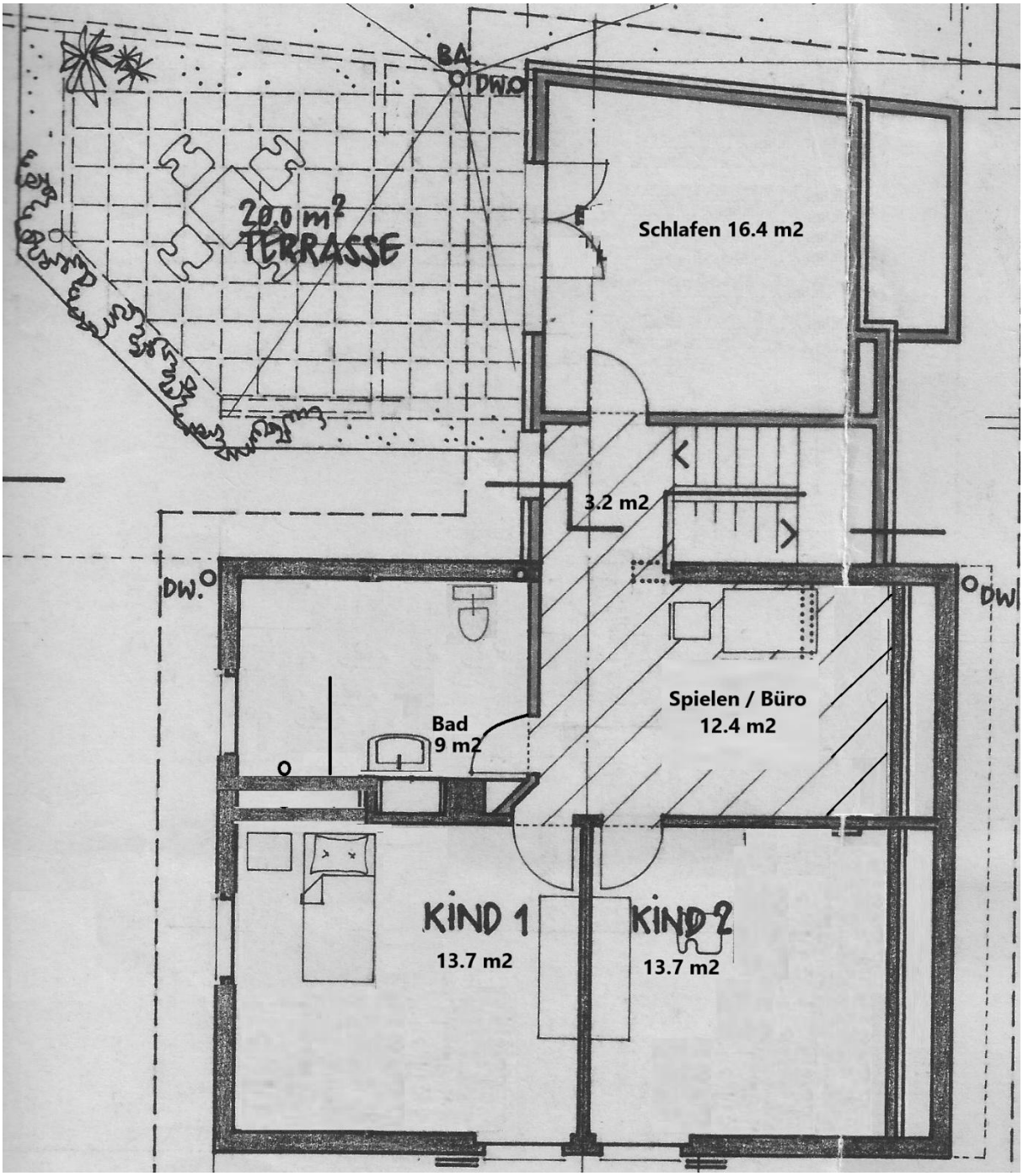
DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch

DMP Immobilien GmbH

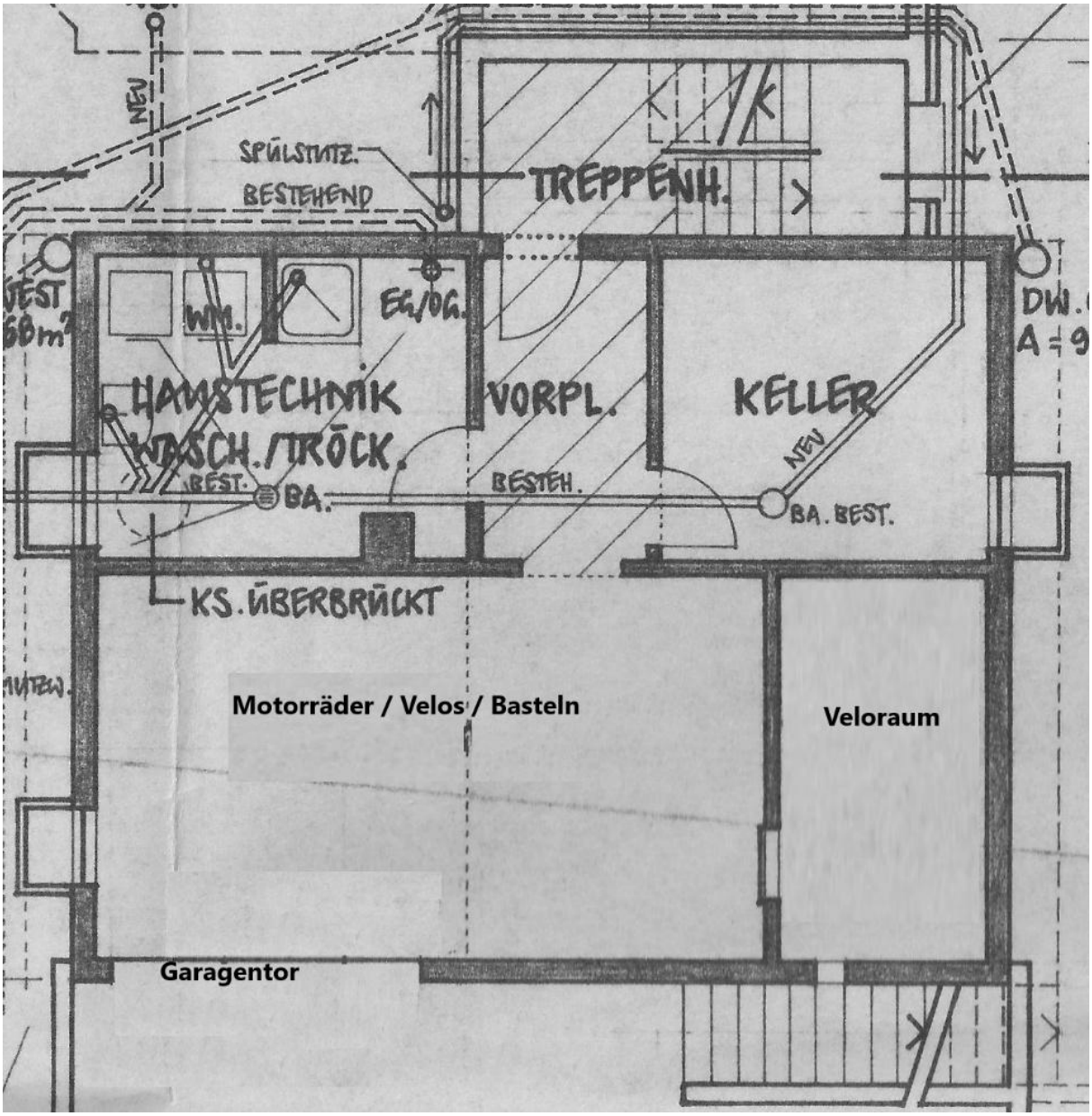
DMP Immobilien GmbH · Rebenweg 12 · 5037 Muhen · +41 76 543 36 42 · info@dmp-immo.ch · www.dmp-immo.ch


GEDECKT. DURCHFAHRT
Wintergarten beheizt
16.5 m2
Entree 8.5 m2
GARAGE
BA.
Eingang
Besucher
11.5 m2
Bad
3.3 m2
KÜCHE
7.5 m2
Büro 10 m2
Essen / Wohnen
20.2 m2
Zimmer 12.8 m2

Plan EG


BA
DW.O
20.0 m²
TERRASSE
Schlafen 16.4 m2
3.2 m2
DW.O
DW
Spielen / Büro
12.4 m2
Bad
9 m2
KIND 1
13.7 m2
KIND 2
13.7 m2

Plan OG


NEU
SPÜLSTUTZ.
BESTEHEND
TREPPENH.
WM.
EG/OG.
HAUSTECHNIK
WASCH./TRÖCK.
VORPL.
KELLER
NEU
BEST.
BA.
BESTEH.
BA. BEST.
KS. ÜBERBRÜCKT
Motorräder / Velos / Basteln
Veloraum
Garagentor

Plan UG

Kurz und Knackig

Objekt	6 ½ Zimmerhaus
Adresse	Hauptstrasse 17, 4812 Mühlethal
Lage	Zentrale Lage in der Dorfkernzone 1 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 3 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 7 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH /LU
Flächen	544 m^2 Grundstücksfläche Ca. 142 m^2 Wohnfläche 1051 m^3 Kubatur gem. SIA 116 (AGV)
Baujahr	1951, 2004 umfassend ausgebaut
Parkieren	Garage, Unterstand und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	**CHF 850’000.00**

Allgemeinbeschrieb

Baubeschrieb	Grundstücknr. 4247 Gebäudenr. 4074
Bauweise, Fassade	Aussenisolation Neubau, Einschalenmauerwerk Innenisolation Altbau
Dach	Ziegel 2004 renoviert
Fenster	Kunststofffenster 3-fach Isolierverglasung Neubauteil 2004, Altbauteil Holzfenster1992
Sonnenschutz/Verdunkelung	Elektrische Storen Neubauteil
Bodenbeläge	Platten, Vinyl, Laminat, Kork und Teppich
Wandbeläge	Verputzt, getäfert
Küche	Ausgestattet mit Kühlschrank (Licht def.) V-Zug, Geschirrspüler V-Zug, Backofen V-Zug, Glaskeramikherd V-Zug, Dampfabzug Wesco
Sanitärbereich	1x Bad im OG mit begehbarer Dusche und Dusch-WC Geberit 1x Bad im EG mit Dusche und Handtuchradiator
Waschen/Trocknen	WM 8 KG Miele 2023, TU 8 KG Miele 2025
Wasseraufbereitung	Boiler 400 L
Heizung	Wärmepumpe Luft-Wasser 2019 Striega Therm Bodenheizung Neubau, Radiatoren Altbau
Parkieren	1x Garage, 1x Unterstand für max. 3 Fahrzeuge, 4x Aussenabstellplätze

Hausbeschrieb

Das 1951 gebaute Einfamilienhaus wurde 2004 aus- und umgebaut und liegt in der schönen Gemeinde Zofingen im Ortsteil Mühlethal.

Es sind folgende Einheiten verbaut:

EG:

1 offene Küche
1 Wohnraum
2 Büros
1 Bad mit Dusche
1 beheizter Wintergarten
1 grosszügiges Entrée

OG:

3 Schlafzimmer
1 offenes Arbeits- oder Spielzimmer
1 Bad mit begehbarer Dusche und Dusch-WC Geberit

UG:

1 Waschraum mit WM und TU
1 Werkstatt
1 Vorratskeller
1 Veloraum

Das Haus ist sofort bewohnbar und ist umgeben von einem grossen, verschieden nutzbaren Garten. Auf der einen Hausseite befindet sich ein kleiner Garten mit Rasen. Auf der anderen Seite stehen Ihnen mehrere Terrassen für gemütliche Stunden zur Verfügung. Bei kühlem oder schlechtem Wetter nutzen Sie die Vorzüge eines beheizten Wintergartens mit Bodenheizung. So können Sie auch schon im Frühling den Sommer einläuten. Dank des Pellet-Cheminées wird der Raum auch im Winter richtig gemütlich. 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 im EG sind offen, sodass Sie jederzeit mit Ihren Gästen Kontakt haben, wenn Sie noch die letzten Zubereitungen Ihrer Speisen durchführen.

Im EG finden Sie zudem noch ein Badezimmer mit Dusche und zwei Zimmer die beispielsweise als Büros genutzt werden können. Dieser Teil des Hauses wurde noch nicht renoviert. Entsprechend haben Sie hier die Möglichkeit, sich selber zu verwirklichen.

Im neu gebauten Teil des EG befindet sich der Eingang für die Gäste und der separate Eingang mit vielen Einbauschränken für die Bewohner des Hauses, direkt aus der Garage oder dem Unterstand.

Im OG wurde bereits viel investiert. Hier befinden sich die 3 Schlafräume, das renovierte Bad mit der begehbaren Dusche und dem Dusch-WC von Geberit sowie der offene Raum, welcher als Spielzimmer oder auch als Büro genutzt werden kann. Ein tolles Highlight ist der Wäscheabwurf, welcher Ihnen das Wäscheschleppen abnimmt. Zusätzlich können Sie aus einem der Schlafzimmer auf die grosse Terrasse, auf welcher sich ein Whirlpool oder eine Sauna sehr gut machen würde.

Die Kellerräume sind vielfältig nutzbar, entweder als Vorratslager, als Stauraum oder als Garage für Ihre Zweirad-Fahrzeuge. Der separate Bastelraum enthält sogar bereits eine Werkbank und kann durch ein Garagentor befahren werden.

Der Waschraum im UG, welcher auch der Technikraum ist, enthält eine Waschmaschine, einen Tumbler, die Wärmepumpe und den Boiler.

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.