



DMP Immobilien GmbH

3 ½ ZIMMERWOHNUNG

**ÄUSSERE MATTENSTRASSE 37
5036 OBERENTFELDEN**



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

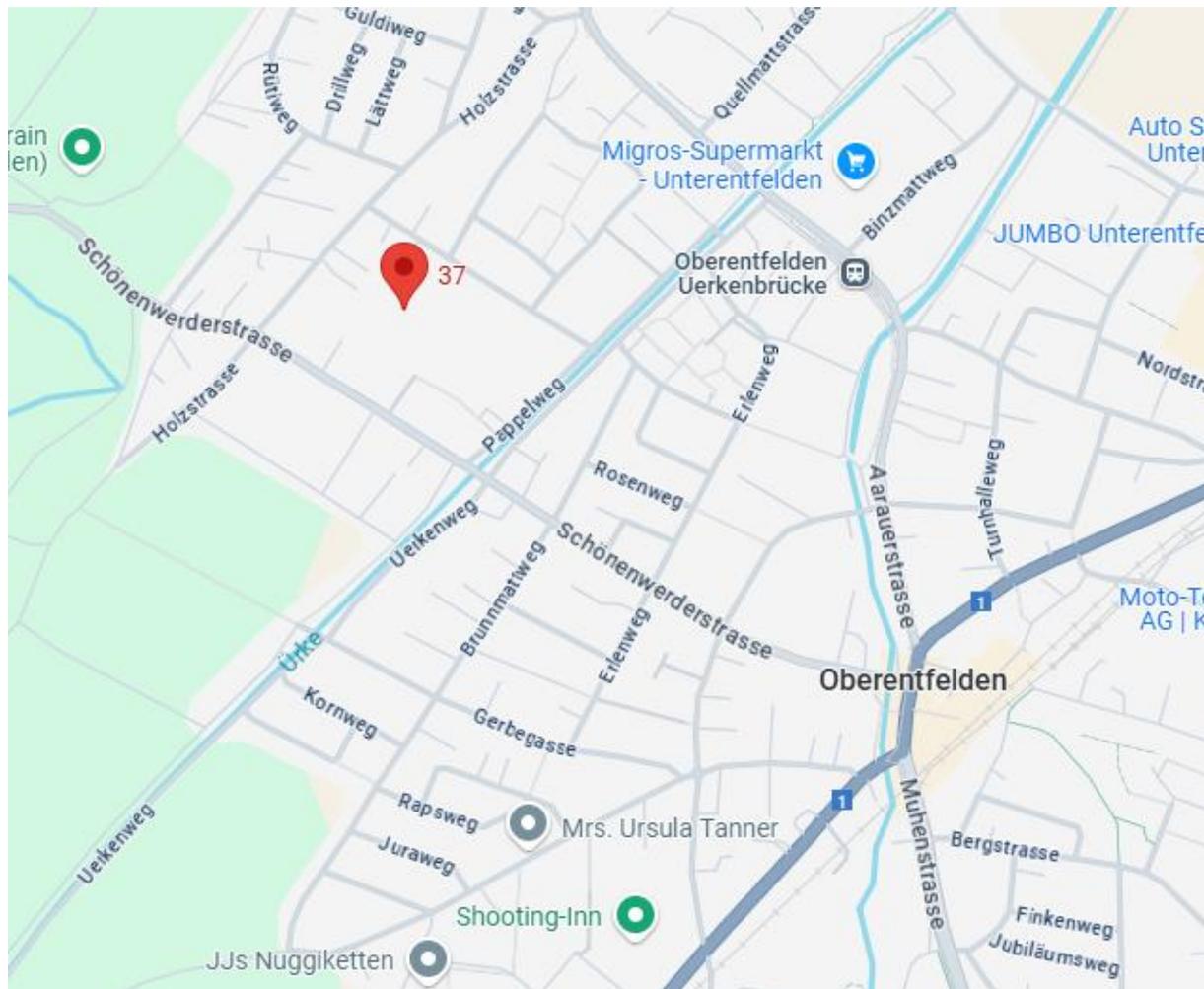
Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA
Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch



5036 Oberentfelden



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 110 % (2025)

Einwohner ca. 8'980

Lage 416 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 4 min zu Fuss
Primarschule 9 min zu Fuss
Oberstufe 9 min zu Fuss

Einkaufsmöglichkeiten Migros 2 min, Denner 2 min

öffentlicher Verkehr Tramverbindung, Haltestelle Uerkenbrücke, 6 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Oberentfelden – Wohnen in zentraler Lage mit Lebensqualität

Oberentfelden ist eine lebendige Gemeinde im Kanton Aargau, die städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohnen vereint. Mit rund 8'500 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet sie ein ideales Umfeld für Familien, Paare und alle, die ein gut angebundenes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

Zentral gelegen und bestens erreichbar

Oberentfelden liegt direkt bei Aarau und ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Dank der S-Bahn und der Nähe zur Autobahn A1 gelangt man rasch nach Zürich, Bern oder Luzern – ideal für Pendlerinnen und Pendler, die ruhig wohnen, aber mobil bleiben möchten.

Alles vor Ort – von Schulen bis Freizeit

In der Gemeinde finden sich moderne Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sporteinrichtungen sowie ein Golfplatz und ein Freibad. Die Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlicher Betätigung ein – perfekt für einen aktiven Alltag.

Vielfältige Wohnmöglichkeiten

Oberentfelden bietet eine breite Palette an Immobilien – von der Eigentumswohnung über das Reihenhaus bis zum Einfamilienhaus im Grünen. Die Wohnquartiere sind gepflegt und familienfreundlich, die Gemeinde entwickelt sich stetig weiter, ohne ihren persönlichen Charakter zu verlieren.

Fazit

Oberentfelden ist eine Gemeinde mit Zukunft – lebendig, zentral und gut organisiert. Wer Wert auf kurze Wege, eine starke Infrastruktur und ein angenehmes Wohnumfeld legt, findet hier den idealen Ort zum Leben. Ein Zuhause für alle, die Stadt und Natur gerne verbinden.

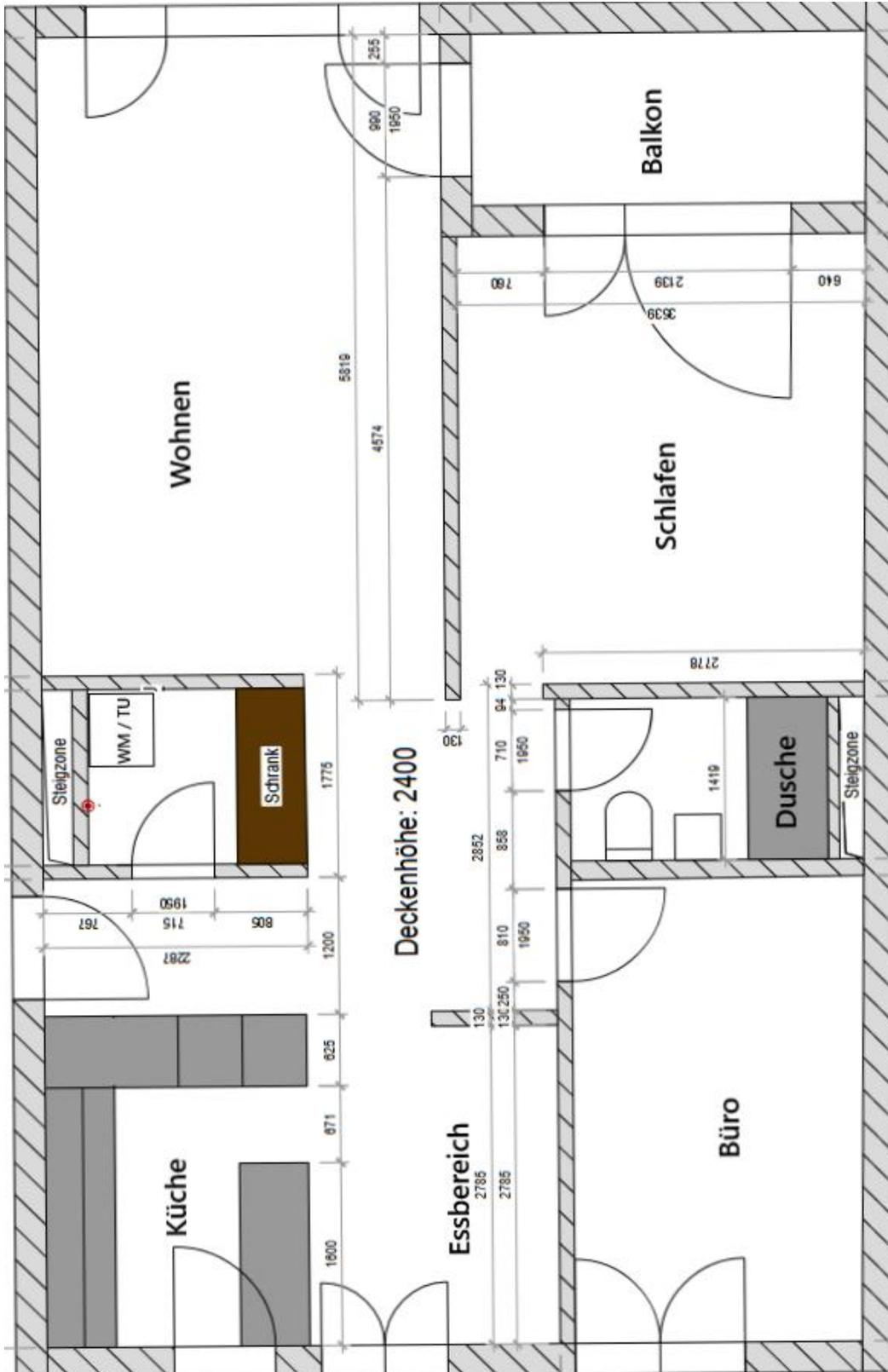












Wohnungsplan



Kurz und Knackig

Objekt	3 ½ Zimmerwohnung
Adresse	Äussere Mattenstrasse 37, 5036 Oberentfelden
Lage	zentrale Lage in der Dorfkernzone 6 min zu Fuss zur nächsten Tramhaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 5 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Facts	ca. 87 m ² Wohnfläche 22 WQ 5. OG ca. CHF 6500.00 Kosten pro Jahr CHF 399'666.00 Stand Erneuerungsfonds 2023
Baujahr	1971
Parkieren	1x eigene Garagenbox im Preis inklusive
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 450'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 1549 GB-Nr. 1419 Gebäudenr. 37
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv, Fassade saniert 2014
<u>Dach</u>	Flachdach, saniert 2000
<u>Fenster</u>	2-fach Isolierverglasung, saniert 2006
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Storen, Sonnenstoren
<u>Bodenbeläge</u>	Neuer Parkett, Eiche 2025
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt, Tapeten, neu gestrichen 2025
<u>Küche</u>	Komplett neue Küche, ausgestattet mit Glaskeramikherd Induktion Siemens 2025, Comibsteamer Siemens 2025, Kühlschrank Siemens 2025, Geschirrspüler Siemens 2025, Dampfabzug Siemens 2025, Küchenabdeckung Granit (alle Geräte neu mit Garantie)
<u>Sanitärbereich</u>	Komplett neues Bad mit Dusche 2025
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine und Tumbler beide neu 2025 mit Garantie
<u>Wasseraufbereitung</u>	Salz
<u>Heizung</u>	Gas, Wärmeabgabe via Radiatoren
<u>Lift</u>	2022

Wohnungsbeschreibung

Entdecken Sie diese attraktive 3.5-Zimmer-Wohnung im 5. Stock in Oberentfelden im Baurecht. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² und dank der kompletten Renovierung im Jahr 2025 bietet diese Immobilie den perfekten Mix aus Komfort und Stil.

Highlights der Wohnung:

- **Helle Räume:** Grosse Fenster in allen Zimmern sorgen für viel natürliches Licht und einen herrlichen Ausblick.
- **Moderner Wohnbereich:** Offenes Konzept mit Küche und Wohnzimmer, ideal zum Entspannen und Unterhalten.
- **Stilvolle neue Küche:** Ausgestattet mit modernen Schränken, hochwertigen modernen Geräten.
- **Geräumiges neues Badezimmer:** Mit begehrter Dusche, Regendusche, Handtuchradiator, Toilette und Waschbecken.
- **Praktisches Reduit:** Mit übereinander gestapelter Waschmaschine und Trockner.
- **Sonniger Balkon:** Perfekt zum Entspannen und Geniessen der Aussicht auf die Nachbarschaft.

Ausstattung und Annehmlichkeiten:

- Lift für bequemen Zugang
- Barrierefreier Zugang
- Garagenbox vorhanden im Preis inklusive

Lage und Umgebung:

- Ruhige Lage mit geringer Lärm- und Verkehrsbelastung
- Sonnige Lage mit hoher Sonneneinstrahlung
- Einkaufsmöglichkeiten: Migros und Denner in Gehdistanz erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel: Tramhaltestelle Uerkenbrücke in 6 Gehminuten erreichbar.
- Nahe gelegener Wald für Spaziergänge und Erholung

Diese Wohnung bietet eine perfekte Balance zwischen modernem Wohnkomfort und einer ruhigen, naturnahen Umgebung. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien die Wert auf Lebensqualität und gute Anbindung legen. Die komplette Wohnung wurde 2025 renoviert und alle Geräte haben noch Garantie. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in Oberentfelden zu finden!

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.