



DMP Immobilien GmbH

8 ½ ZIMMERHAUS

UNTERDORFSTRASSE 3
5028 UEKEN



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)



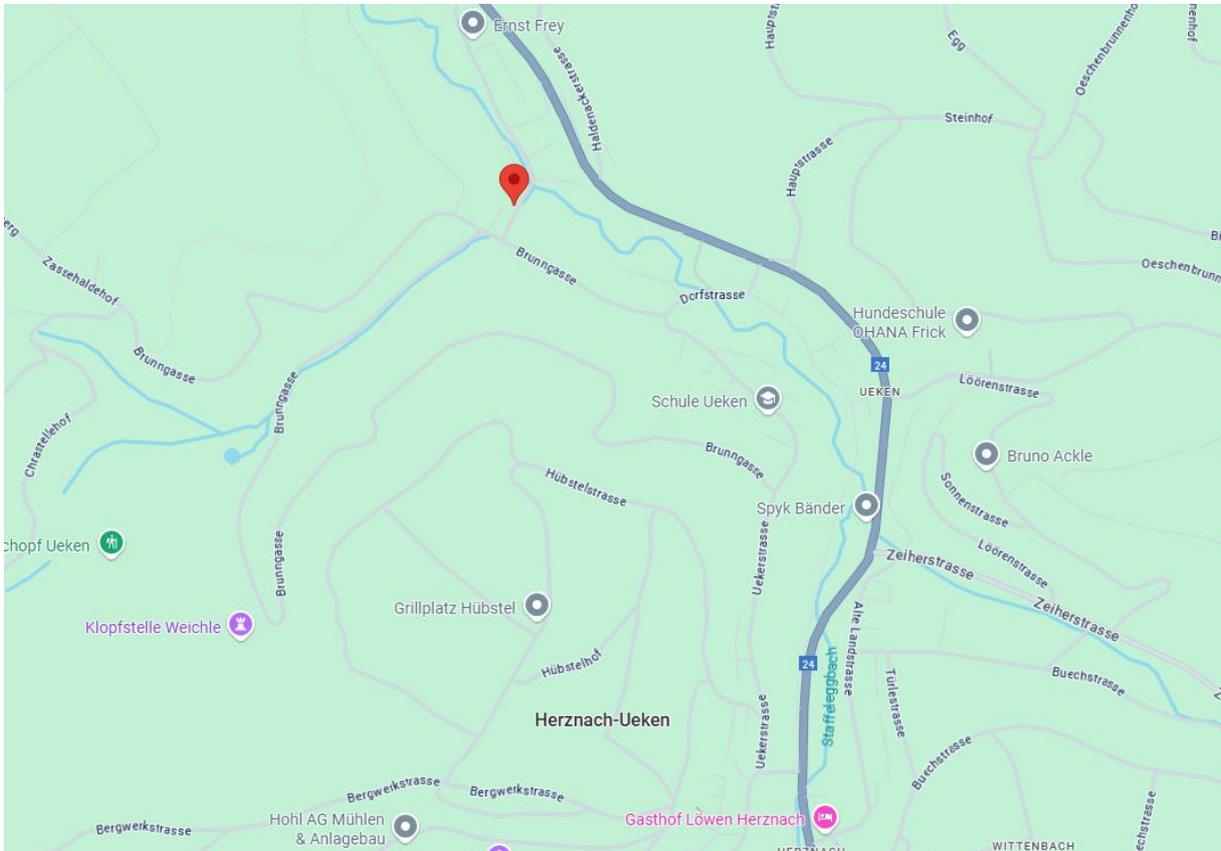
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5028 Ueken



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 110 % (2025)

Einwohner ca. 2'680 (inkl. Herznach)

Lage 417 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 9 min zu Fuss
Primarschule 9 min zu Fuss
Oberstufe in Frick

Einkaufsmöglichkeiten Volg 3 min, Migros und Coop 6 min

Pendlerverkehr Autobahn A3 nach ZH oder BS 2 min

Öffentlicher Verkehr Busverbindung, Haltestelle Unterdorf, 6 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Ueken – Ländlich wohnen mit Nähe zur Stadt

Die Gemeinde Ueken liegt idyllisch im Fricktal im Kanton Aargau und gehört zur Region Laufenburg. Mit ihrer ländlichen Umgebung, freundlichen Nachbarschaft und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Zentren ist Ueken der ideale Ort für alle, die naturnah und dennoch gut vernetzt wohnen möchten.

Wohnen mit Ruhe und Lebensqualität

Ueken zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus: viel Grün, wenig Verkehr, frische Luft und ein ausgeprägtes Dorfleben mit aktiven Vereinen und einem familiären Charakter. Hier kennt man sich noch – ein Plus für Familien, Paare und Menschen, die Gemeinschaft schätzen.

Naturnah und doch zentral

Die Lage im Fricktal ermöglicht kurze Wege nach Frick, Aarau oder Basel. Der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut – mit einem Busanschluss über die nahegelegenen Nachbardörfer. Auch mit dem Auto ist man schnell auf der A3, die Ueken mit der ganzen Nordwestschweiz verbindet.

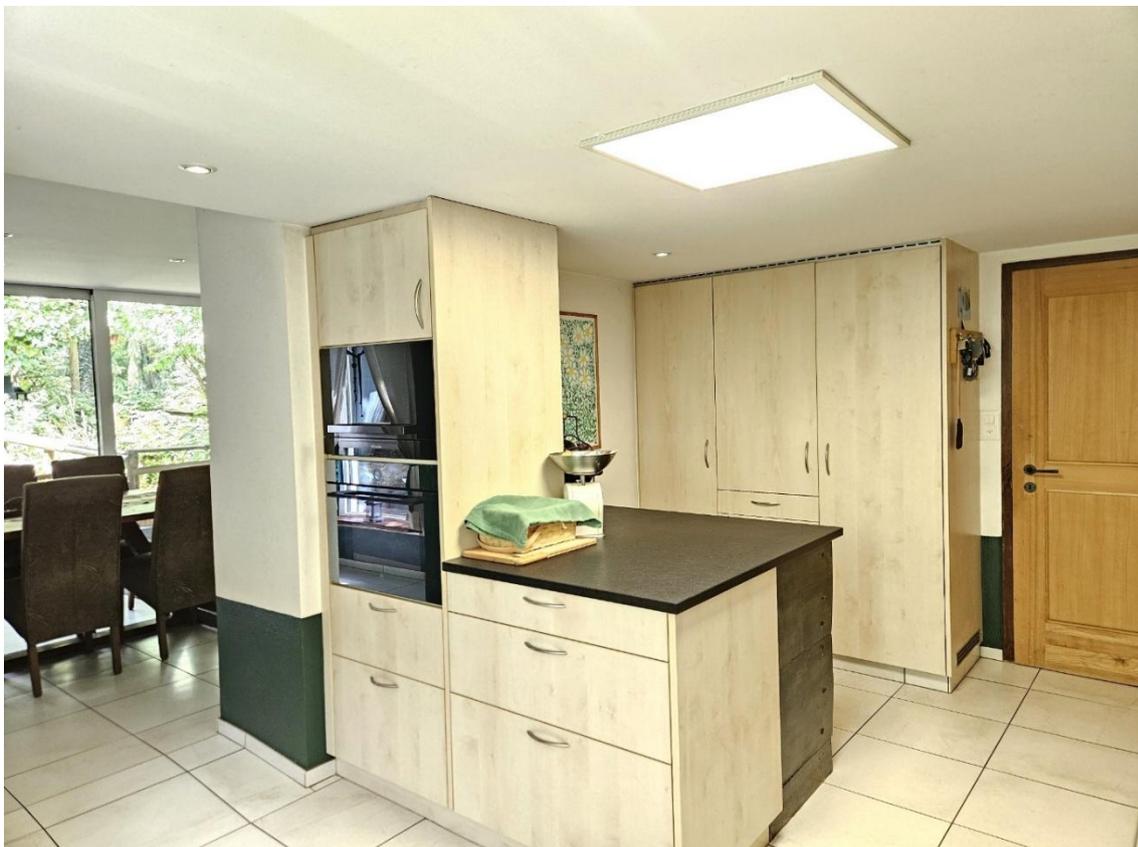
Ideal für Familien und Ruhesuchende

Ob auf einem Spaziergang durch die Felder, beim Spielen im Garten oder beim Besuch eines Dorfanlasses – Ueken bietet Raum zum Entspannen und Leben. Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und alles, was man im Alltag braucht.

Fazit

Ueken ist eine kleine, charmante Gemeinde für Menschen, die Ruhe, Natur und ein bodenständiges Lebensumfeld suchen – ohne dabei auf gute Erreichbarkeit und moderne Infrastruktur zu verzichten. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Zuhausefühlen. Ideal für alle, die sich ein echtes Stück Schweiz wünschen – persönlich, ruhig und naturnah.



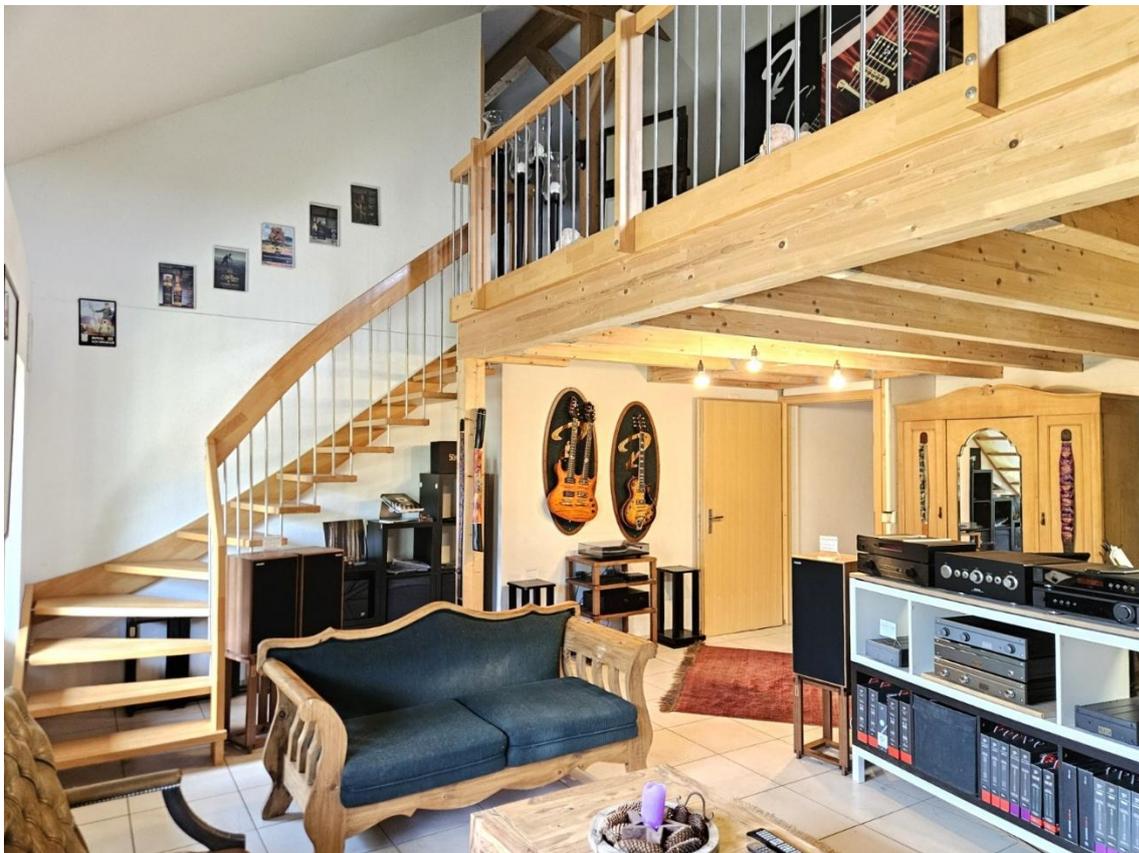




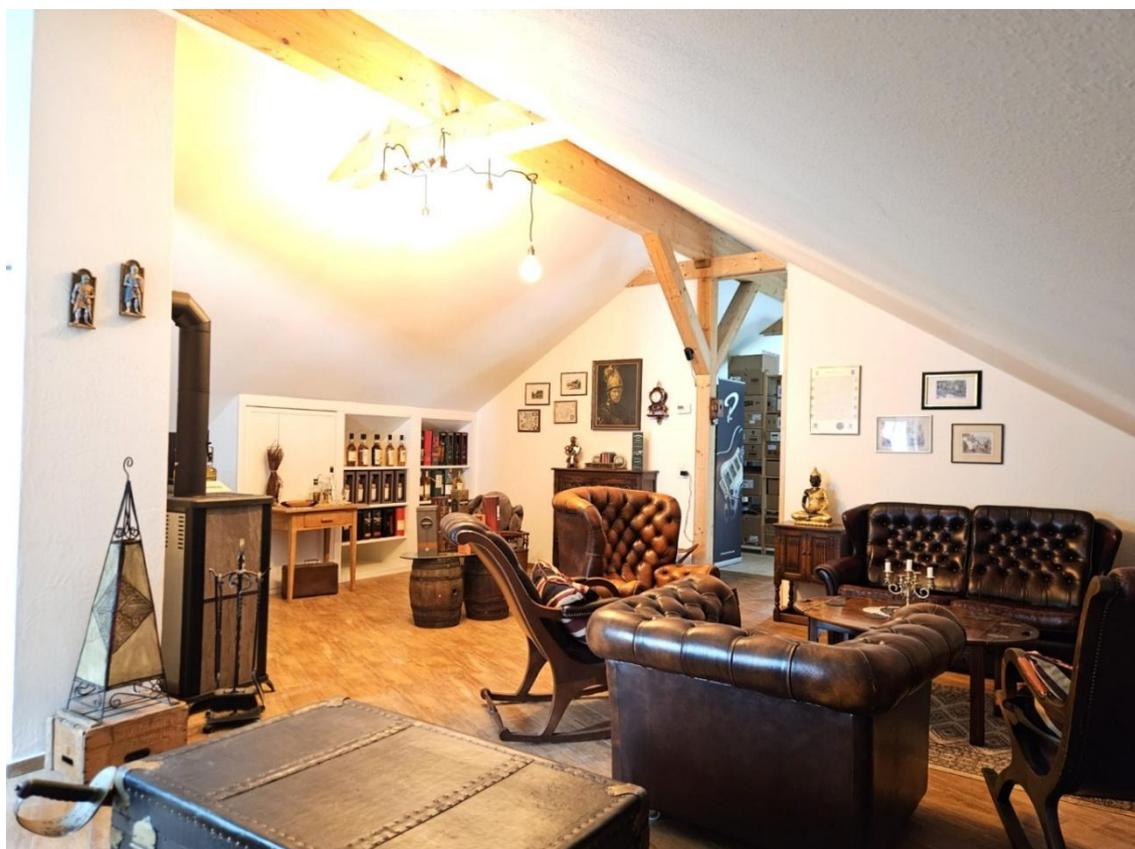






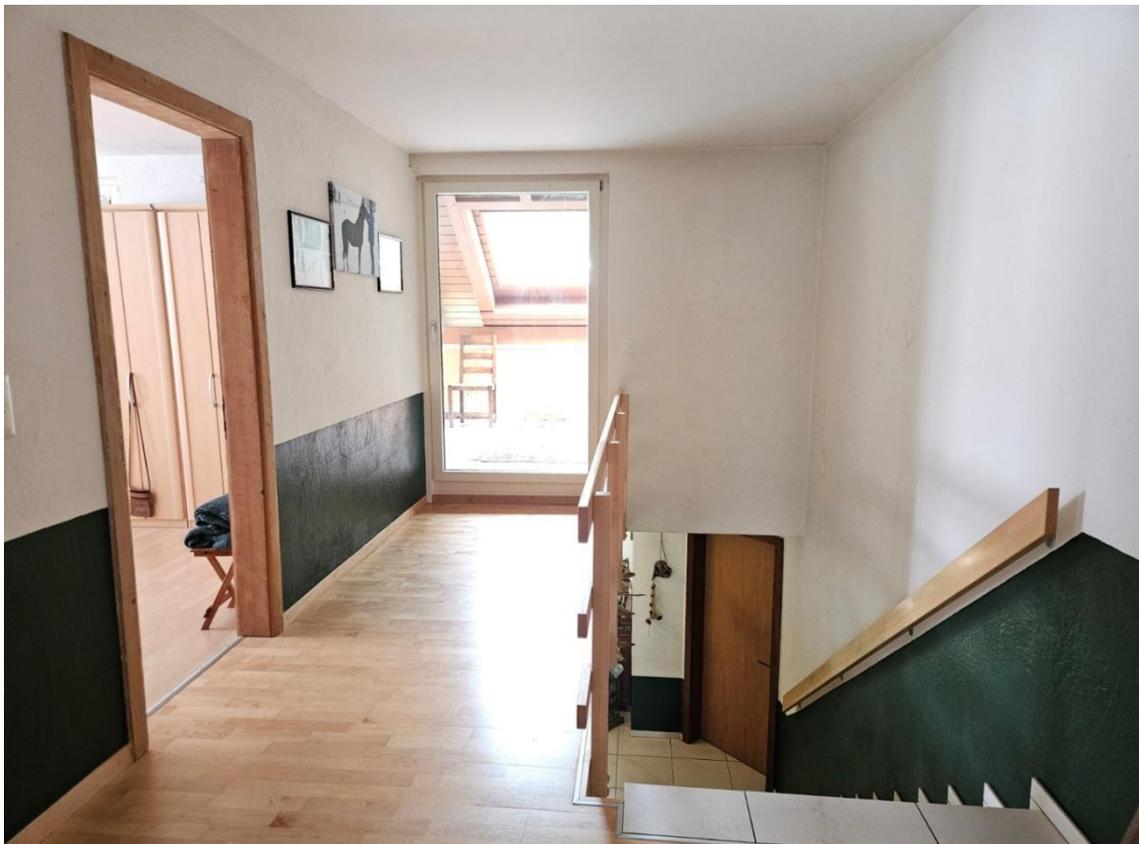








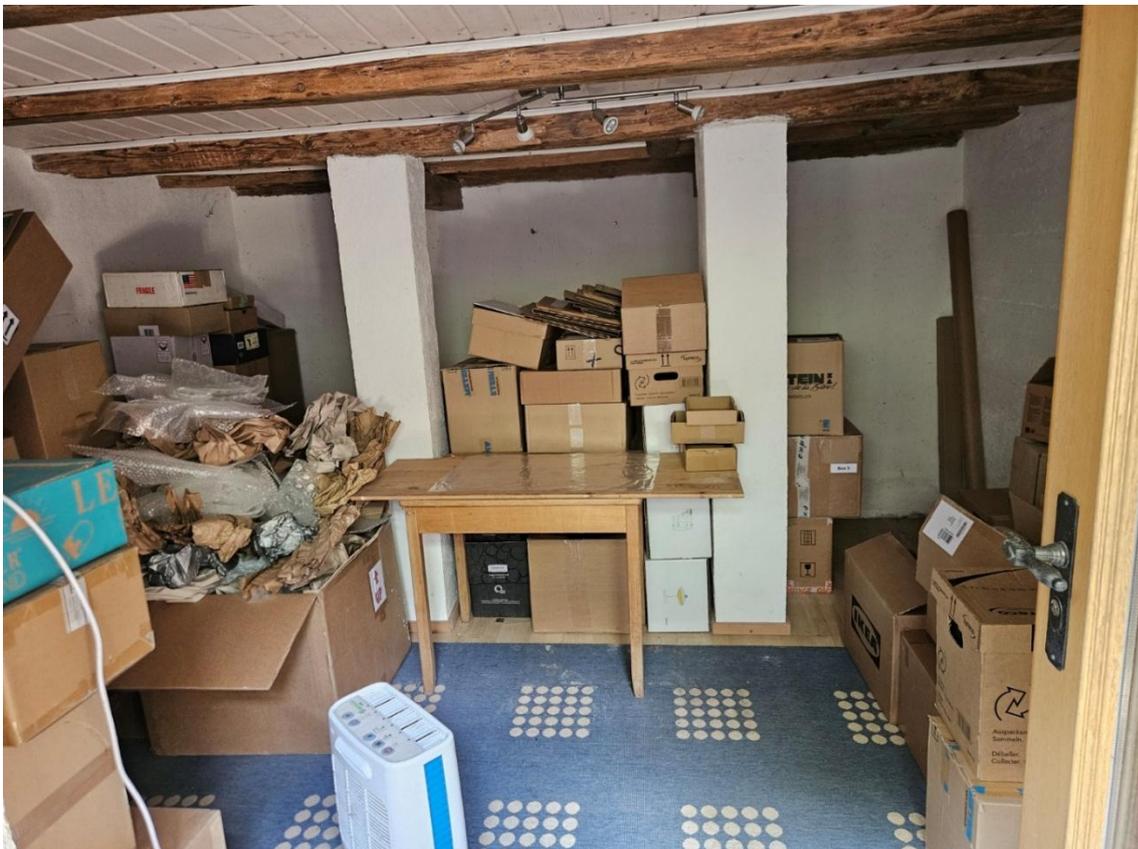




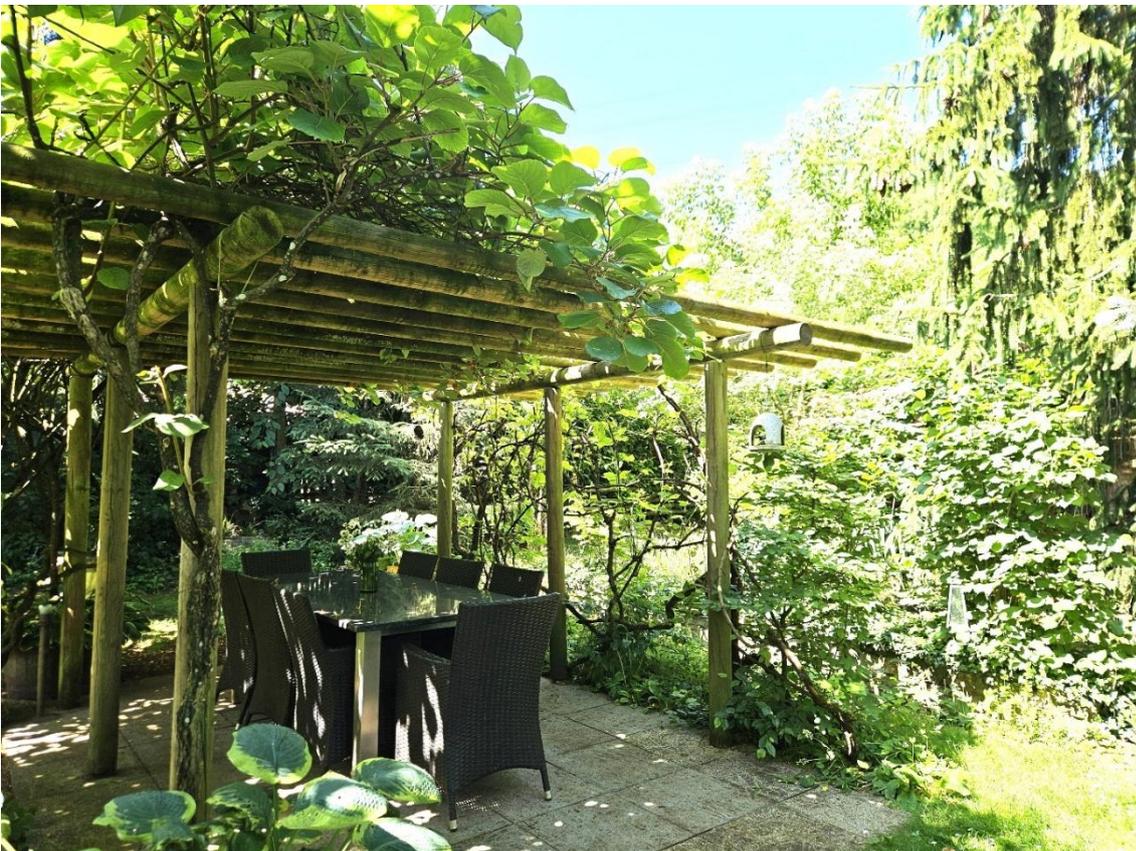








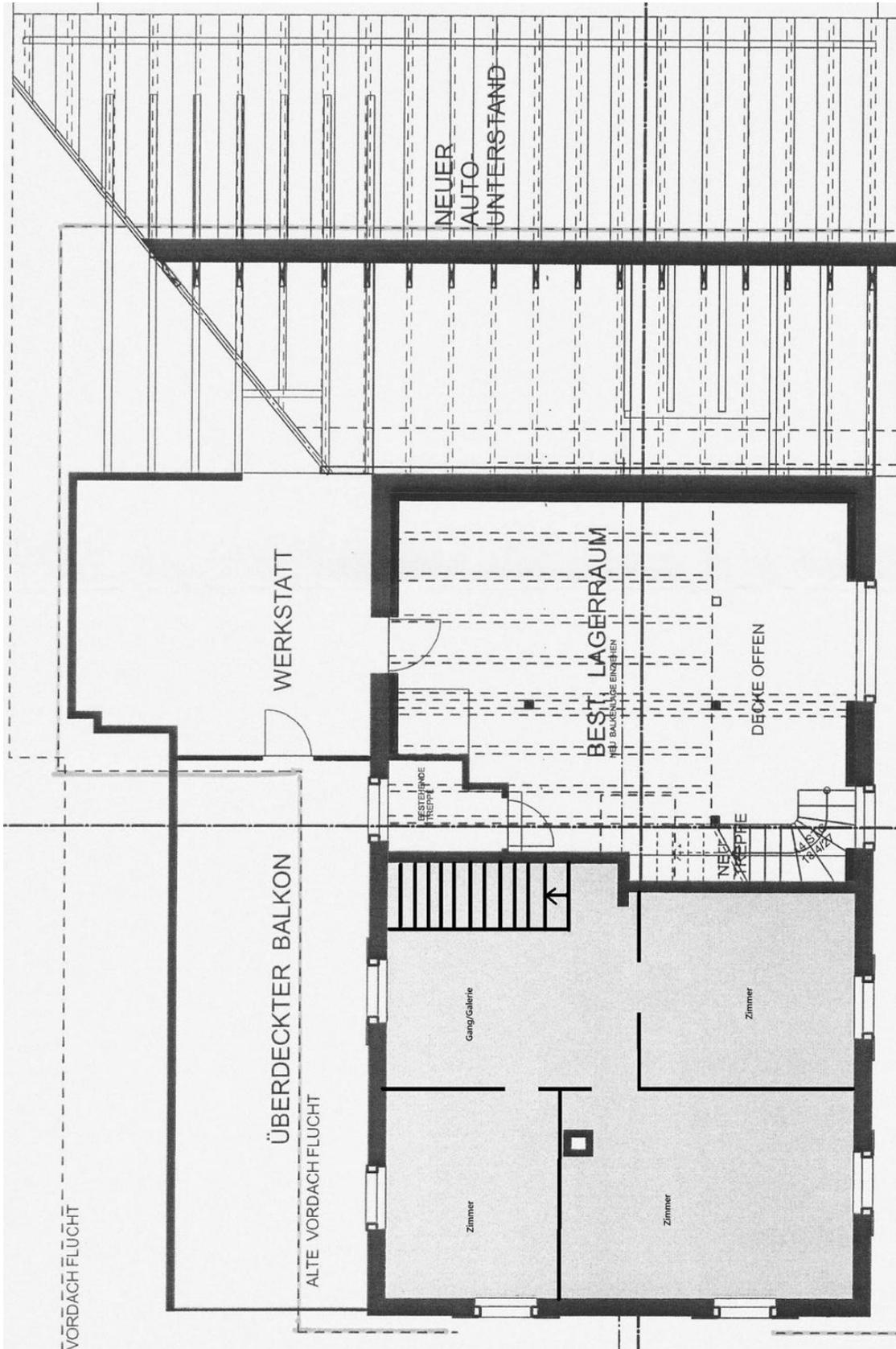




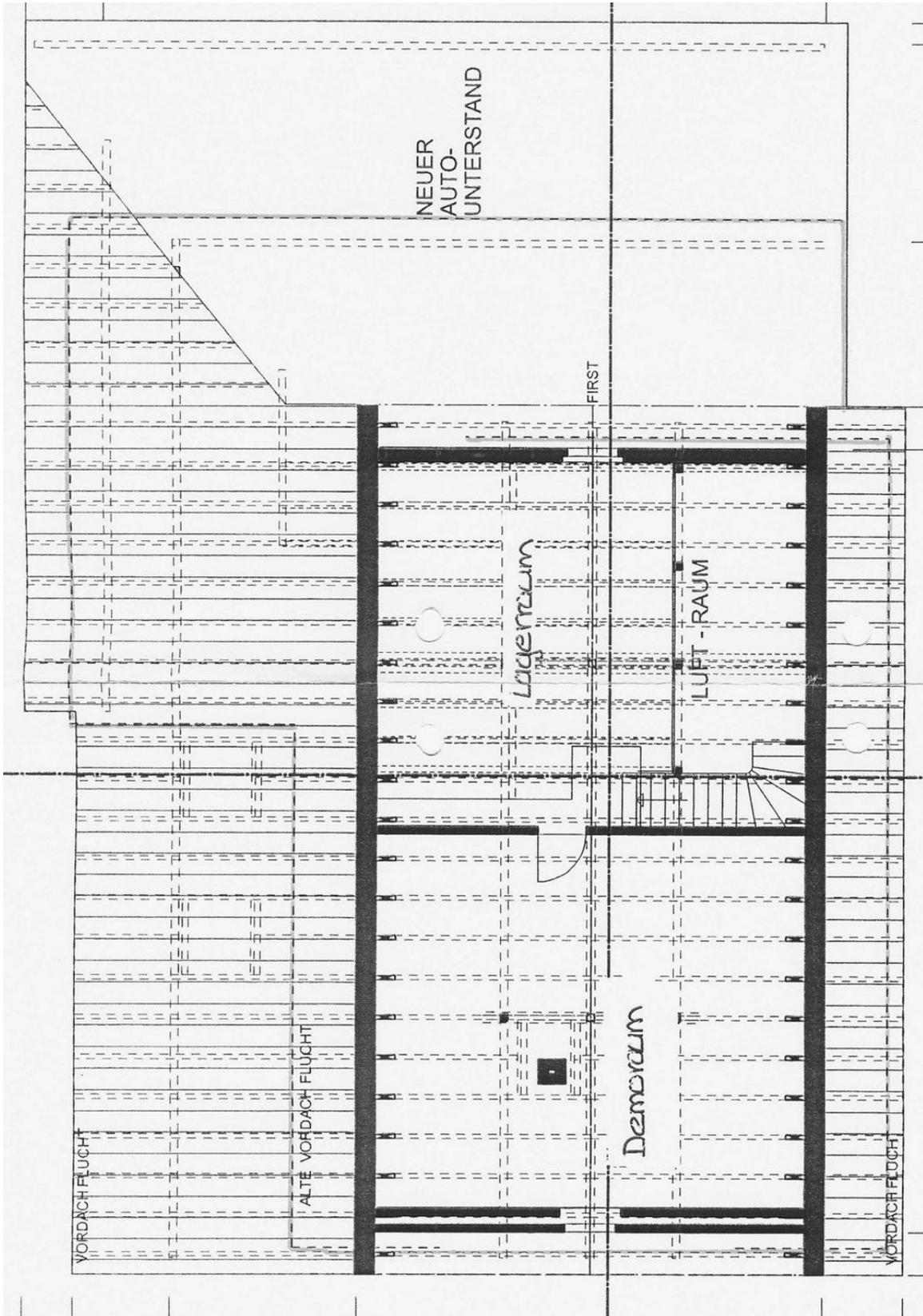








OG



DG



Kurz und Knackig

| | |
|---------------------|--|
| Objekt | 8 ½ Zimmerhaus |
| Adresse | Unterdorfstrasse 3, 5028 Ueken |
| Lage | Zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 6 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 2 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 2 min mit dem PW auf die Autobahn A3 Richtung BS /ZH |
| Flächen | 1886 m ² Grundstücksfläche Ca. 350 m ² Wohnfläche 2091 m ³ Kubatur gem. SIA 116 (AGV) |
| Baujahr | 1886, 2010 umfassend ausgebaut und renoviert |
| Parkieren | Unterstand und Vorplatz |
| Bezugstermin | ab September 2026 |
| Preis | CHF 1'750'000.00 |

| | |
|---|--|
| <u>Baubeschrieb</u> | Grundstücknr. 2228 Gebäudenr. 1072 |
| <u>Bauweise, Fassade</u> | Massiv, Bruchsteinmauern |
| <u>Dach</u> | Ziegel, 2010 komplett erneuert, Gutex Isolation |
| <u>Fenster</u> | 2-fach Verglasung 2010 |
| <u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u> | Aluminiumläden Wohnteil |
| <u>Bodenbeläge</u> | Massivholzboden, Platten, Laminat |
| <u>Wandbeläge</u> | Verputzt |
| <u>Küche</u> | Tibaherd und Backofen, Backofen V-Zug, Profisteamer Miele, Geschirrspüler V-Zug |
| <u>Sanitärbereich</u> | 1x Badezimmer mit Badewanne und Dusche im EG 1x Badezimmer mit Dusche im EG |
| <u>Waschen/Trocknen</u> | Waschmaschine und Tumbler Schulthess beide 2010 |
| <u>Wasseraufbereitung</u> | 2 Boiler Jahr 2019 + 2021 |
| <u>Heizung</u> | Holzheizung, Infrarotheizungen, Elektrobodenheizung |
| <u>SINA</u> | 2024 |

Hausbeschreibung

Das 1886 gebaute Bauernhaus wurde immer wieder ausgebaut und renoviert. Zuletzt im Jahr 2010 und liegt in der schönen Gemeinde Ueken-Herznach.

Es sind folgende Einheiten verbaut:

EG:

- 1 grosses Entreezimmer/Studio
- 1 Wohnraum mit Kachelofen und Kunst (Choust)
- 1 Küche
- 1 Esszimmer
- 1 Bad mit Dusche
- 1 Bad mit Eckbadewanne und Dusche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Werkstatt / Lager
- 1 grosser Holz- Materialschopf
- 1 Unterstand für grosse Fahrzeuge
- 1 Unterstand für kleine Fahrzeuge (Velos usw.)

OG 1:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Werkstatt
- 1 geschlossener Balkon

OG 2:

- 1 Wohnraum
- 1 offene Galerie (vielseitig nutzbar als Lounge, Spielzimmer usw.)

UG:

- 1 Gewölbekeller
- 1 Keller

Entdecken Sie dieses einzigartige Bauernhaus aus dem Jahr 1886, das 2010 liebevoll renoviert wurde und auf einem grosszügigen Grundstück von 1886 m² in der idyllischen Gemeinde Herznach-Ueken steht. Mit 350 m² Wohnfläche auf drei Etagen bietet dieses besondere Anwesen viel Platz für Familien und Liebhaber des ländlichen Wohnens.



DMP Immobilien GmbH

Das Haus besticht durch:

- **Authentischer Charme:** Originale Holzbalken, Tibaherd, gemütliche Kunst (Chouscht) und rustikale Details verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter
- **Grosszügige Wohnräume:** Helle Wohnzimmer mit hohen Decken, geräumige Essbereiche und eine moderne, gut ausgestattete Küche mit Geschirrspüler, 2 Backöfen und Steamer.
- **Komfortable Ausstattung:** Zwei Badezimmer, Waschmaschine, Tumbler, Balkon und grosser parkähnlicher Garten für den Genuss der Natur
- **Vielseitige Nutzung:** Büroraum, mehrere Lagerräume und ein praktischer Dachboden bieten zusätzlichen Stauraum
- **Parkplätze:** überhoher Unterstand für 2-3 Fahrzeuge und weitere Stellplätze für mehrere Fahrzeuge

Traumhafter Garten: Der weitläufige und eingezäunte, liebevoll gepflegte Garten ist ein wahres Paradies mit alten Bäumen, Rosenbüschen, Rasen und gemütlichen Sitzplätzen. Eine Pergola und verschiedene Terrassen laden zum Verweilen im Grünen ein. Das Gartenhaus ist zudem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Dank 4 Regenwassertanks à je 1000 Liter, können Sie den Garten auch im Hochsommer bewässern.

Ruhige Lage: Das Anwesen liegt in einer sehr ruhigen Umgebung und ist dennoch gut erschlossen. Die Bushaltestelle "Ueken Unterdorf" ist nur 6 Gehminuten entfernt, und die Schule Herznach-Ueken erreichen Sie in 9 Minuten zu Fuss. Im Sommer geniessen Sie viel Sonnenschein.

Dieses kinderfreundliche Bauernhaus vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet eine einmalige Gelegenheit für alle, die das Leben im Grünen schätzen. Ideal für Familien, die Ruhe und Natur suchen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen. Dank der enormen Grösse und Bauart dieser Liegenschaft, kann sogar eine Einliegerwohnung gestaltet werden, denn dafür wurde bereits vorgesorgt. Dank des separaten Elektrozählers, des separaten Boilers und den vorbereiteten Wasseranschlüssen ist der Aufwand dafür verschwindend klein.

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 Exposé's stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.