



DMP Immobilien GmbH

5 ½ ZIMMERHAUS

SATTELBOGENSTRASSE 29
5610 WOHLLEN



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)



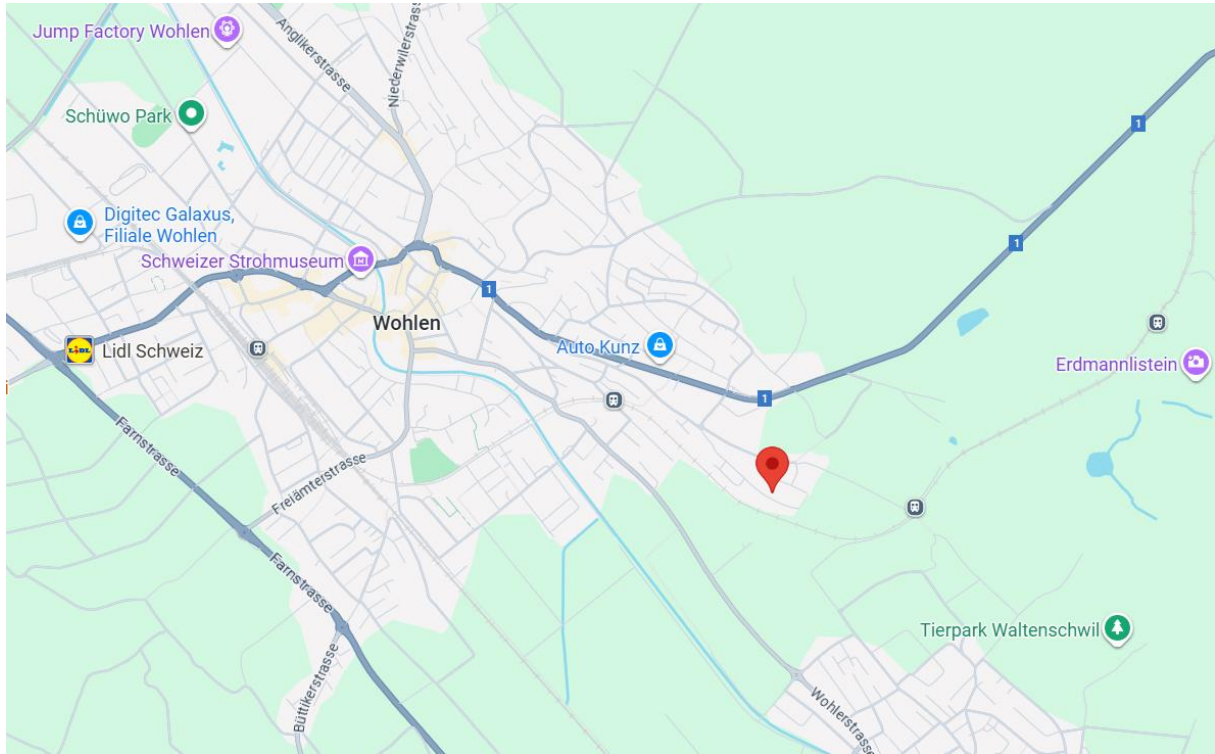
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5610 Wohlen



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 116 % (2025)

Einwohner ca. 18'000

Lage 421 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 15 min zu Fuss
Primarschule 15 min zu Fuss
Oberstufe 15 min zu Fuss

Einkaufsmöglichkeiten Migros und Coop 8 min

Pendlerverkehr Autobahn A3 nach ZH 15 min oder A1 nach BE 20 min

Öffentlicher Verkehr Busverbindung, Haltestelle Oberdorf, 5 min zu Fuss



Informationen über die Gemeinde

Wohlen – Ihr neues Zuhause im Herzen des Aargaus

Willkommen in Wohlen, einer lebendigen und charmanten Gemeinde im Kanton Aargau, die das Beste aus zwei Welten vereint: ruhiges Wohnen in grüner Umgebung und gleichzeitig perfekte Anbindung an städtische Zentren. Wohlen ist mit rund 18'000 Einwohnern eine überschaubare, aber dynamische Gemeinde, die Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen anspricht.

Perfekte Lage & Verkehrsanbindung

Wohlen überzeugt durch seine zentral gelegene Position im Aargau. Mit dem S-Bahn- und Regionalzugnetz erreichen Sie innerhalb kurzer Zeit Aarau, Zürich und weitere Städte, ideal für Berufspendler. Auch die Autobahnen A3 und A1 liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für unkomplizierte Wege zu Arbeit, Schule oder Freizeitaktivitäten. Kurzum: Wohlen verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Flexibilität.

Bildung & Infrastruktur

Wohlen bietet eine hervorragende Infrastruktur, die das tägliche Leben komfortabel und einfach gestaltet:

- Moderne Schulen von der Primar- bis zur Oberstufe sowie vielfältige Kindergärten garantieren beste Bildungschancen für Kinder jeden Alters.
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar.
- Die Gemeinde bietet zudem zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, von Vereinen über Parks bis hin zu kulturellen Veranstaltungen – perfekt für aktive Familien oder Menschen, die Gemeinschaft suchen.

Natur & Freizeitmöglichkeiten

Die Umgebung von Wohlen ist ideal für alle, die Natur und Erholung schätzen. Zahlreiche Spazier- und Velowege, Wälder, Flüsse und Erholungsgebiete laden ein, Zeit im Freien zu verbringen. Gleichzeitig sorgen lokale Gastronomie, Cafés und Kulturveranstaltungen dafür, dass Wohlen nicht nur naturnah, sondern auch lebendig ist.

Fazit

Wohlen ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Lebensraum. Die perfekte Kombination aus Natur, Infrastruktur und starker Gemeinschaft macht Wohlen besonders attraktiv für Privatpersonen, die ein Zuhause suchen, das Komfort, Sicherheit und Lebensfreude vereint. Ob Familien, Paare oder Menschen, die Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung suchen – Wohlen bietet den idealen Rahmen für ein erfülltes Leben.



Küche



Küche mit Bar



Wohnzimmer mit bei Küche Essbereich



Wohnzimmer mit Cheminée und elektrischen Storen



Grosszügiger Eingangsbereich für Gäste



Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur Ankleide (Zimmer 3 im Plan)



Elternschlafzimmer mit Balkon (Zimmer 3 im Plan)



Ankleide bei Elternschlafzimmer



Kinderzimmer (Zimmer 2 im Plan)



Kinderzimmer (Zimmer 1 im Plan)



Kinderzimmer (Zimmer 1 im Plan)



Aufgang zu den Zimmern im OG



Bad mit Doppellavabo, Duschoilette, Handtuchwärmer, Badewanne und Dusche im OG



Bad mit Doppellavabo, Duschoilette, Handtuchwärmer, Badewanne und Dusche im OG



Gäste-WC bei Eingang



Privater Eingangsbereich von Garage her (UG)



Keller mit Gestellen im UG



Keller mit Gestellen im UG



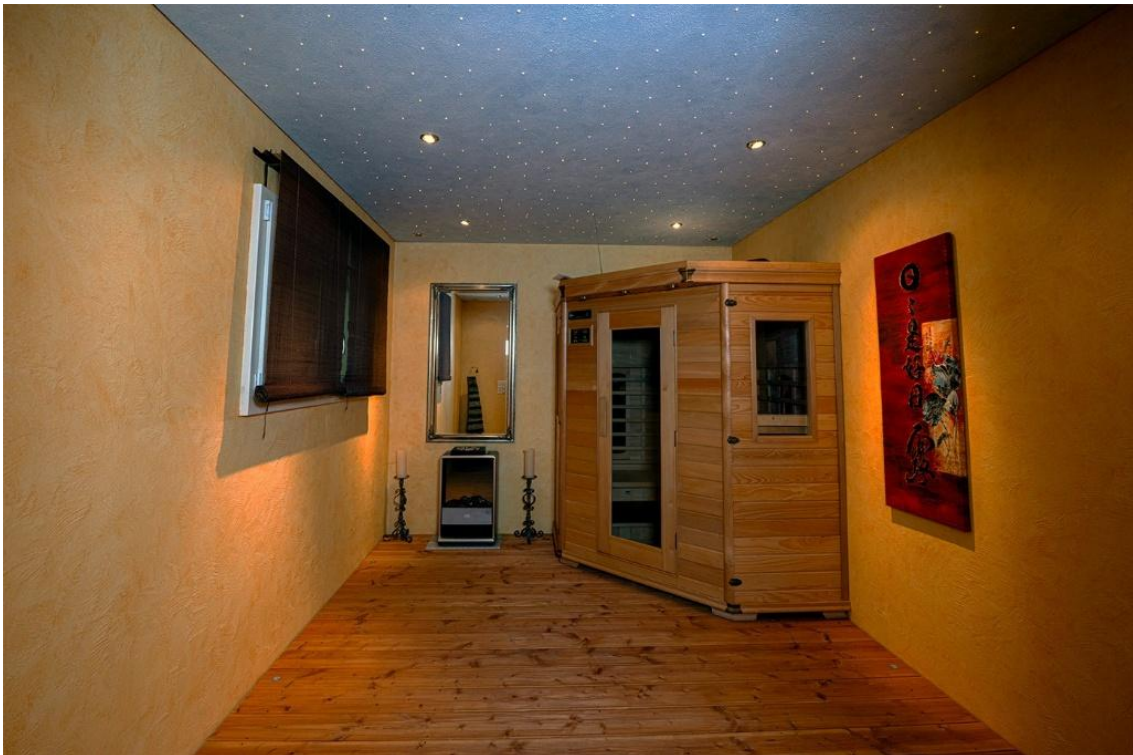
Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler im UG



Technikraum mit Gasheizung, Boiler, Entkalkungsanlage (Salz) und Gefrierschrank im UG



Technikraum mit Zentralstaubsauger und Granderfilter im UG



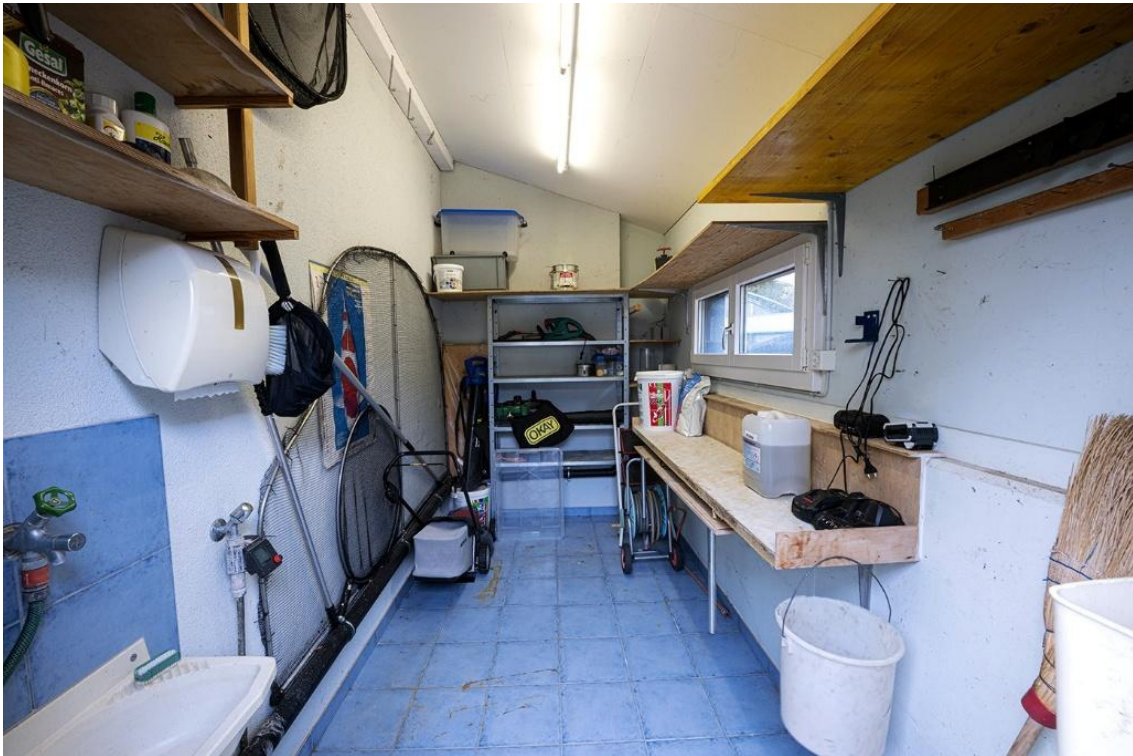
Infrarotwärmekabine mit Elektro-Ofen, Musikanlage, Wasserspiel und Sternenhimmel



Hobbyraum, Abstellraum für Motorräder und Fahrräder bei Garage



Doppelgarage mit Zugang zu Wohnhaus, Hobbyraum, Wellnessbereich und Schlupfkeller oben bei Treppe



Gartenhäuschenanbau Ostseite



Südseite Wohnhaus mit Garageneinfahrt und grossem Gartensitzplatz mit Springbrunnen



Südseite Wohnhaus mit Treppenaufgang für Gäste



Nordseite des Wohnhauses mit beheiztem Schwimm- und Koiteich und Lounge unter Palmen



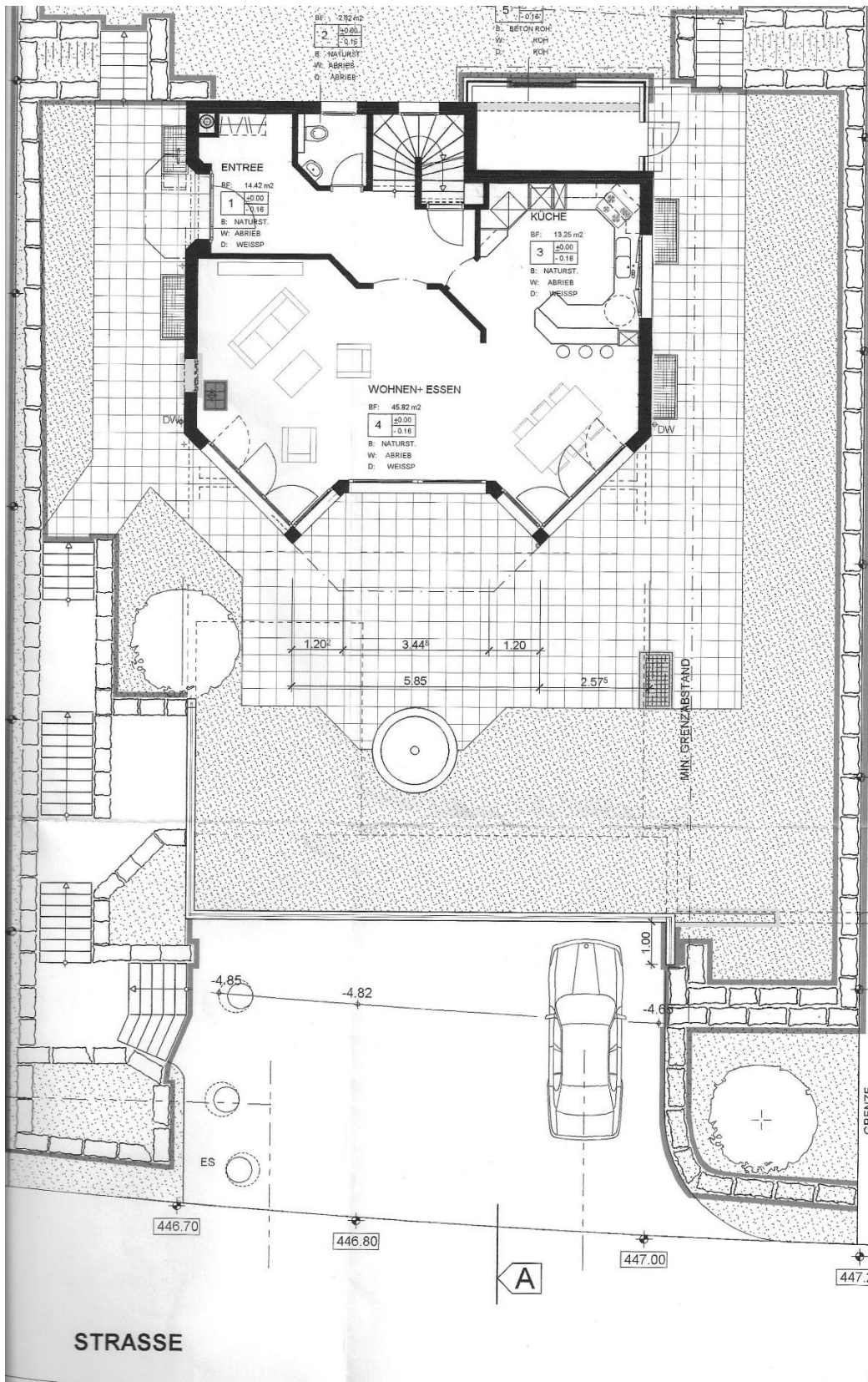
Nordseite des Wohnhauses mit beheiztem Schwimm- und/oder Koiteich mit aktuell rund 70 Koi. Dank der automatischen Reinigungsanlage eine einfache Sache.



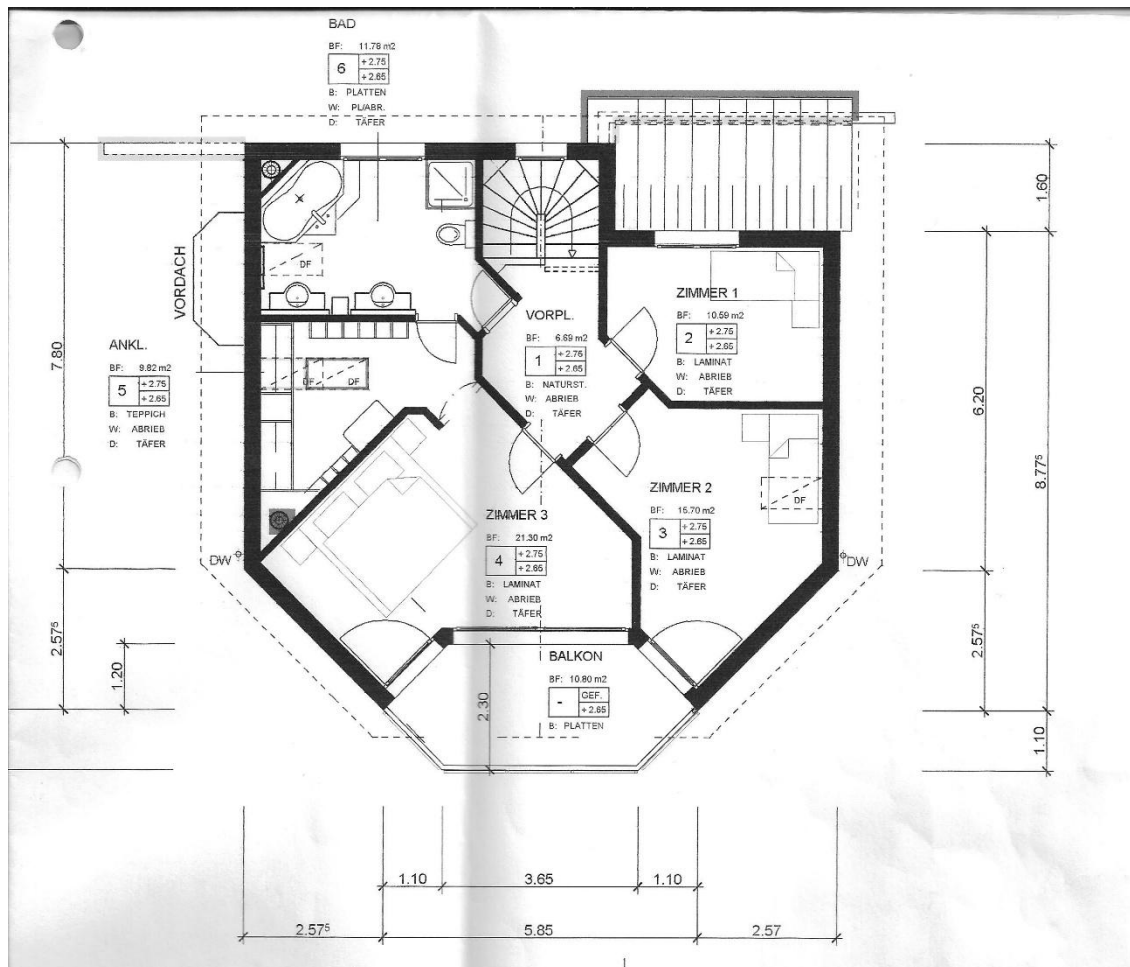
Ostseite des Wohnhauses mit Gartenschopf



Aussicht zu den Bergen in der Innerschweiz (Titlis, Rigi usw.)



Plan EG



Plan OG



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerhaus
Adresse	Sattelbogenstrasse 29, 5610 Wohlen
Lage	Ruhige, sonnige Lage in einer Sackgasse 5 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 15 min mit dem PW auf die nächste Autobahn
Flächen	667 m ² Grundstücksfläche Ca. 151 m ² Wohnfläche 1298 m ³ Kubatur gem. SIA 116 (AGV)
Baujahr	2000
Parkieren	Doppelgarage und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 1'700'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 2885 Gebäudenr. 4123
<u>Bauweise, Fassade</u>	Einschalenmauerwerk, 20cm Aussenisolation, Fassade gemalt 2011
<u>Dach</u>	Ziegel, Dachuntersicht gemalt 2011, Dachrinnen neu 2014
<u>Fenster</u>	Holz- Metallfenster, 2-fach Isolierverglasung
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Storen teils elektrisch, Sonnenstore elektrisch 2020, Velux Dachfenster mit Aussenstore (Motor ersetzt 2025), Weststoren neu 2014
<u>Bodenbeläge</u>	geschliffene und polierte Simplon Granitplatten, keramische Bodenplatten im Bad und UG, Laminat in den Zimmern
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt
<u>Küche</u>	Backofen V-Zug, Mikrowelle (Türchen defekt), Kühlschrank V-Zug, Geschirrspüler V-Zug, Herd V-Zug, Dampfabzug Wesco
<u>Sanitärbereich</u>	Familienbad im OG mit Dusche, Badewanne, Duschtoilette Laufen 2024 (Service 2026), Handtuchradiator und zwei Lavabos und Spiegelschränken (2020) Gästetoilette im EG
<u>SINA</u>	April 2022
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine V-Zug und Tumbler Sibir
<u>Wasseraufbereitung</u>	Elcotherm Boiler 275 L, Entkalkungsanlage Christ 2010 (Service 2025), Granderfilter
<u>Heizung</u>	Elcotherm Gasverbrennung (Service 2023)
<u>Staubsauger</u>	Zentralstaubsauger Beam Systems
<u>Alarmanlage</u>	Easy Alarm (alle Batterien gewechselt 2026)
<u>Schwimm- und Koiteich</u>	Beheizbar, 45m ³ Wasserinhalt, 3m max. Tiefe

Hausbeschreibung

Entdecken Sie dieses beeindruckende 2-stöckige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000 in ruhiger Lage an der Sattelbogenstrasse in Wohlen. Das moderne Haus bietet auf 151 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt.

Das Haus überzeugt mit folgenden Highlights:

- **Grosszügiger Wohnraum:** 5.5 Zimmer verteilt auf 3 Etagen bieten viel Platz für die ganze Familie
- **Lage:** Sonnige und ruhige Südwestlage mit sensationeller Sicht auf die Innerschweizer Berge in einer Sackgasse
- **Eigener beheizbarer Schwimmteich:** Perfekt für entspannte Stunden im heissen Sommer
- **Garage und Parkplätze:** Ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge mit gepflasterter Einfahrt
- **Balkon und Terrasse:** Geniessen Sie die atemberaubende Aussicht und die Ruhe
- **Cheminée:** Für gemütliche Abende im Winter
- **Moderne Ausstattung:** Infrarotwärmekabine, grosse Ankleide, Zentralstaubsauger, Entkalkungsanlage und weitere Annehmlichkeiten

Lage und Umgebung: Das Haus liegt in einer ruhigen, kinderfreundlichen Gegend mit viel Sonnenschein. Die erhöhte Gartenlage sorgt für eine besonders angenehme Atmosphäre. Der öffentliche Verkehr ist gut erreichbar - die Haltestelle "Oberdorf" ist nur 5 Gehminuten entfernt, und für den täglichen Einkauf steht ein Migros und Coop in 8 Minuten Autodistanz zur Verfügung.

Mit seinem grossen Grundstück von 667 m², der gepflegten Gartenanlage mit verschiedenen Pflanzen und Sträuchern sowie der modernen Architektur bietet dieses Haus den perfekten Rahmen für ein komfortables Familienleben. Die Kombination aus Ruhe, Komfort und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie zu einem wahren Juwel in Wohlen.

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.