DMP Immobilien GmbH

4 ½ ZIMMERHAUS

HAUPTSTRASSE 41
5043 HOLZIKEN

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)

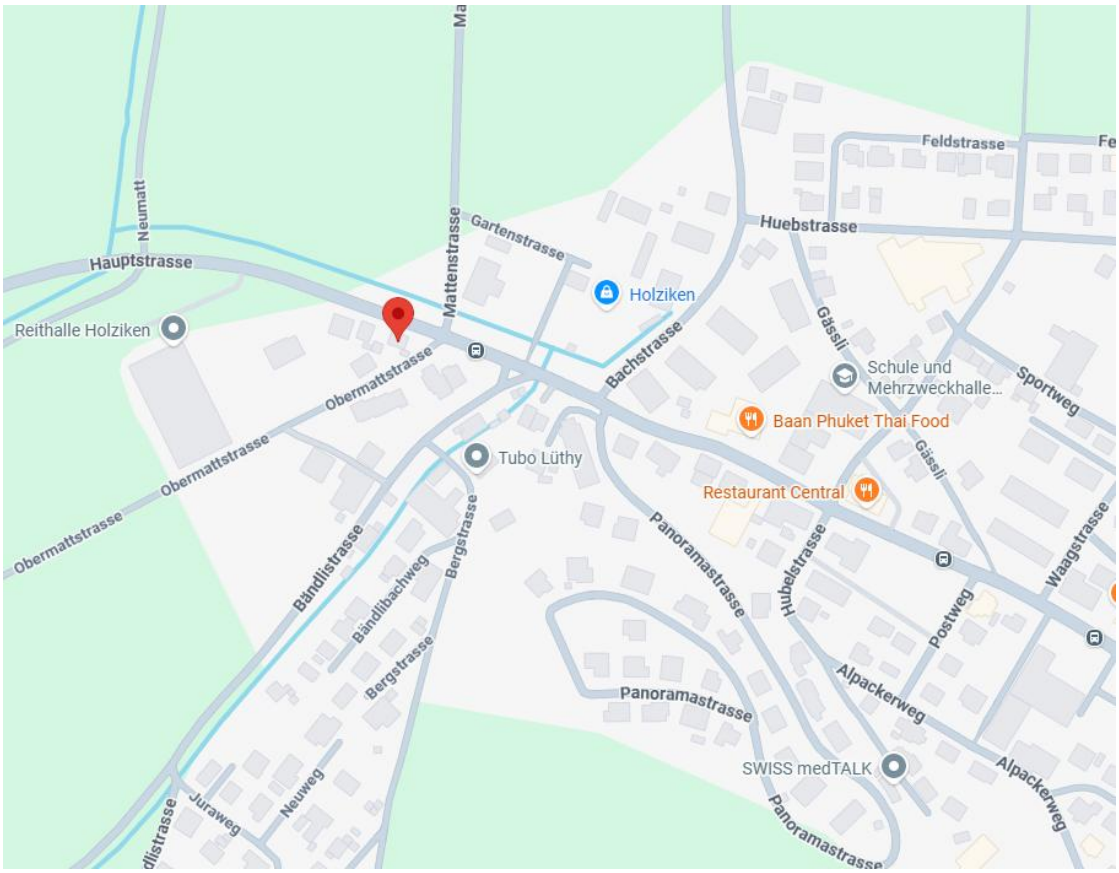
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5043 Holziken



Steuerfuss	Gemeindesteuerfuss 106 % (2026)
Einwohner	ca. 1'770
Lage	441 m.ü.M
Schulen	Kindergarten, 6 min zu Fuss Primarschule 6 min zu Fuss Oberstufe in Schöftland
Einkaufsmöglichkeiten	Migros und Coop Schöftland 5 min, Landi 3 min
Pendlerverkehr	Autobahn A1 nach ZH oder BE 4 min
Öffentlicher Verkehr	Busverbindung, Haltestelle Bändli, 1 min zu Fuss

Informationen über das Dorf

Holziken AG – Ländliche Idylle mit guter Anbindung
Die Gemeinde Holziken liegt im Bezirk Kulm im Kanton Aargau und bietet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit einer hohen Lebensqualität. Das charmante Dorf verbindet den Charakter einer ländlichen Gemeinde mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und ist besonders bei Familien, Paaren und Naturliebhabern beliebt.

Alltag und Infrastruktur
Holziken überzeugt mit einem angenehmen Dorfleben und einer überschaubaren Grösse. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in den benachbarten Gemeinden wie Schöftland, Kölliken oder Oberentfelden und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Familien profitieren von einem gut ausgebauten Bildungsangebot in der Region sowie einem aktiven Vereinsleben, das den Zusammenhalt in der Gemeinde stärkt.

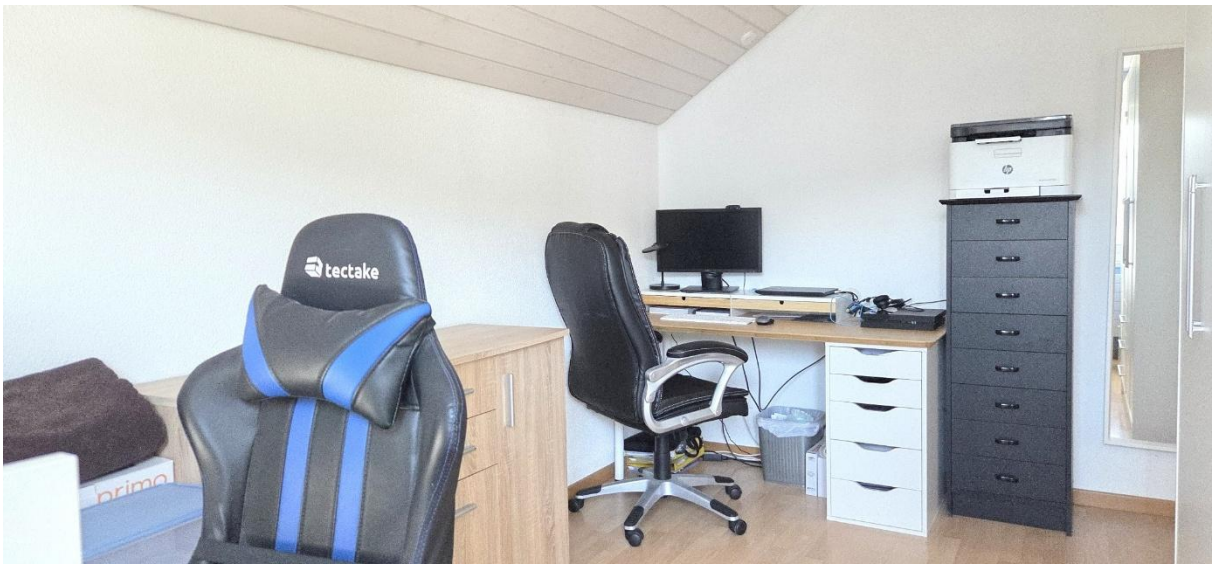
Natur und Erholung
Die Umgebung von Holziken ist geprägt von Wiesen, Feldern und Waldgebieten. Zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie abwechslungsreiche Velorouten laden dazu ein, die Natur in jeder Jahreszeit zu geniessen. Die ruhige Lage bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Verkehr und Lage
Holziken ist über das regionale Strassennetz gut erschlossen. Die Zentren von Aarau, Zofingen und Olten sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar. Auch die nahe gelegenen Bahnhöfe in Schöftland, Kölliken oder Oberentfelden bieten gute Verbindungen in Richtung Aarau, Zürich und Luzern. Dadurch eignet sich Holziken auch für Pendler, die ein ruhiges Zuhause im Grünen schätzen.

Wohnen in Holziken
Das Ortsbild wird von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnquartieren und landwirtschaftlich geprägten Bereichen bestimmt. Die Gemeinde bietet ein attraktives Wohnumfeld für alle, die Wert auf Ruhe, Natur und ein familiäres Umfeld legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den umliegenden Gemeinden mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitaktivitäten.

Fazit
Holziken vereint ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit und einer hohen Wohnqualität. Wer naturnah wohnen und dennoch von einer guten Anbindung an die Region profitieren möchte, findet hier ein attraktives Zuhause mit viel Charme und Lebensqualität.

Fotos und Plan


tectake

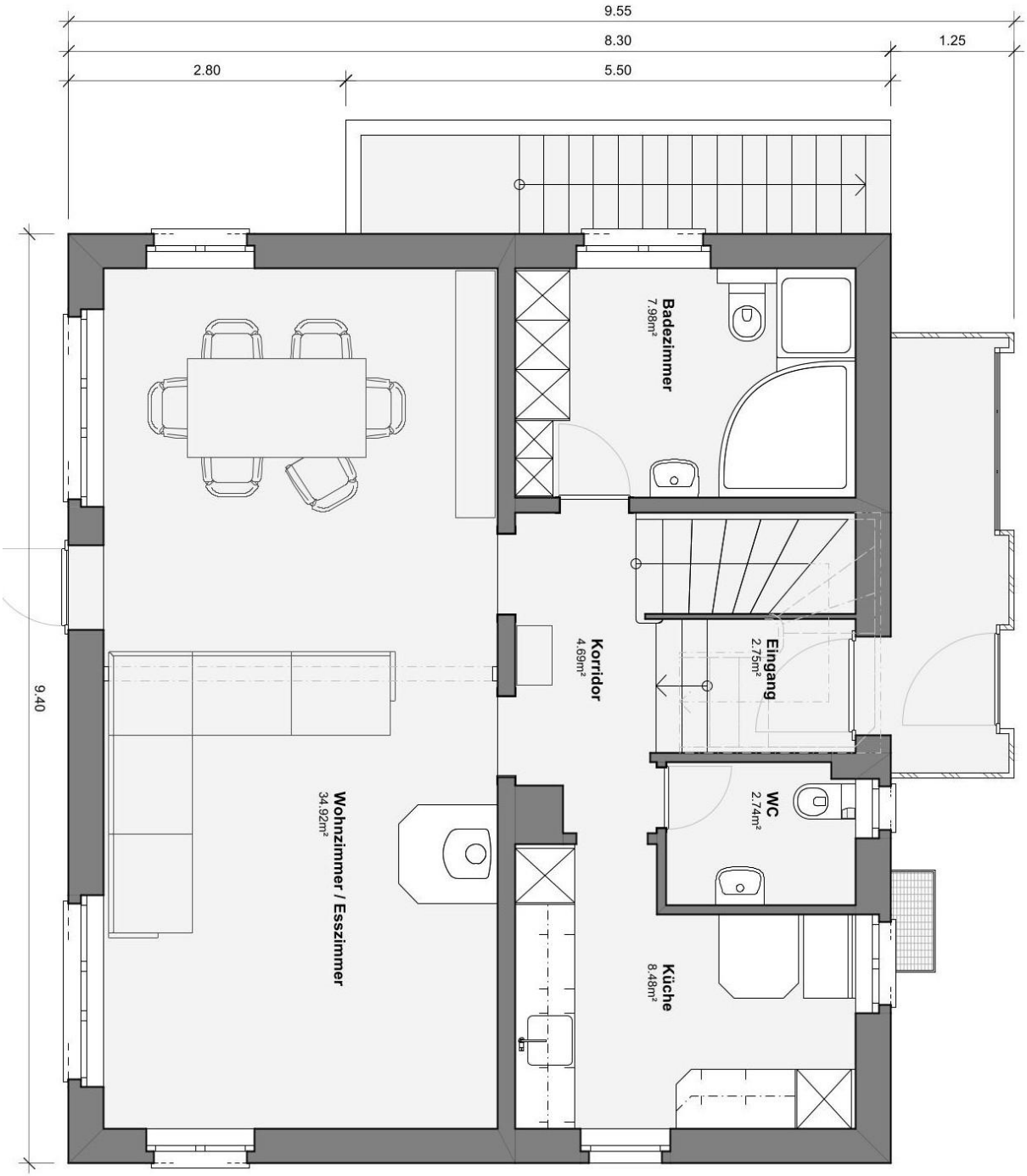
DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH

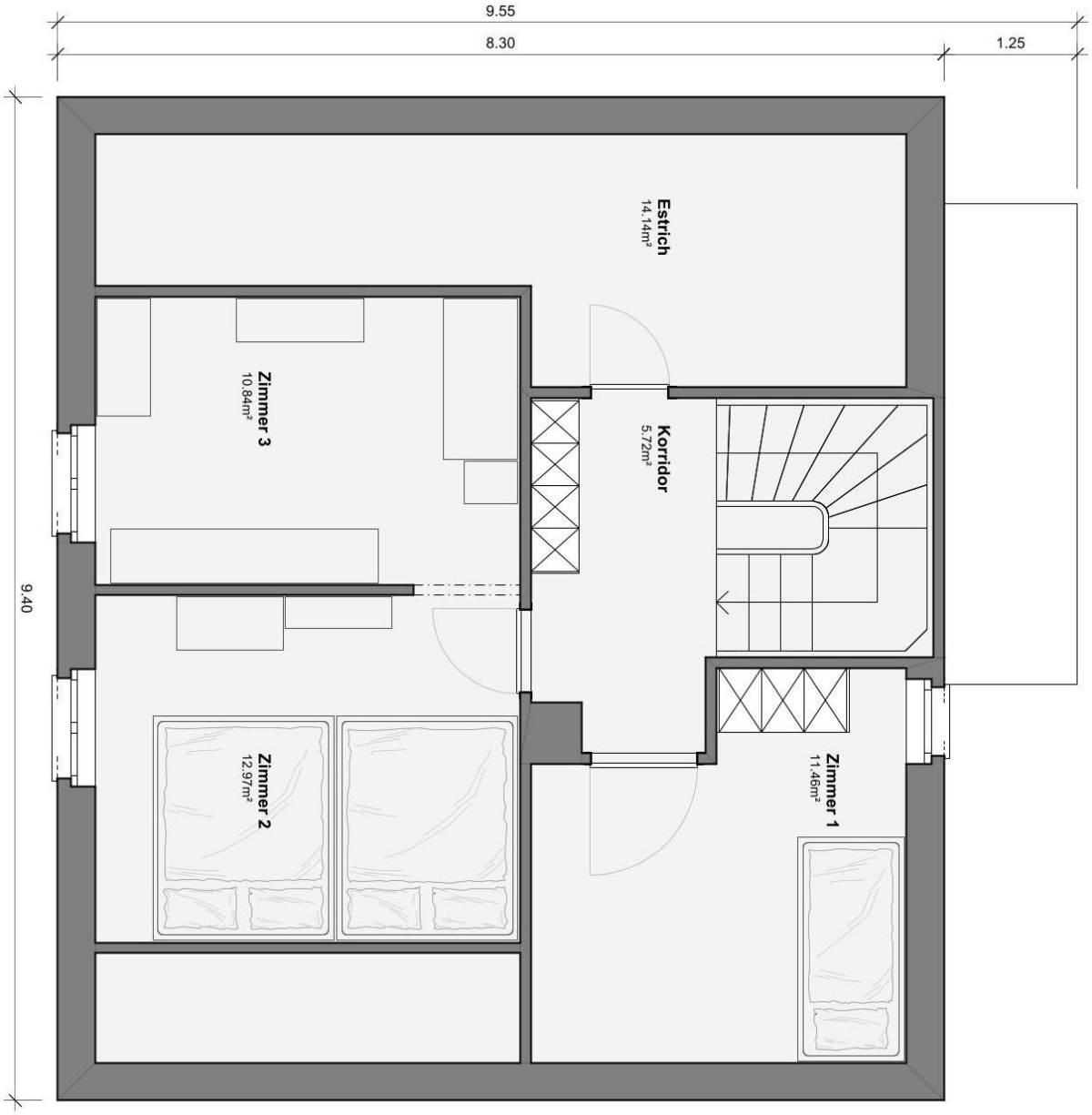
DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH

DMP Immobilien GmbH

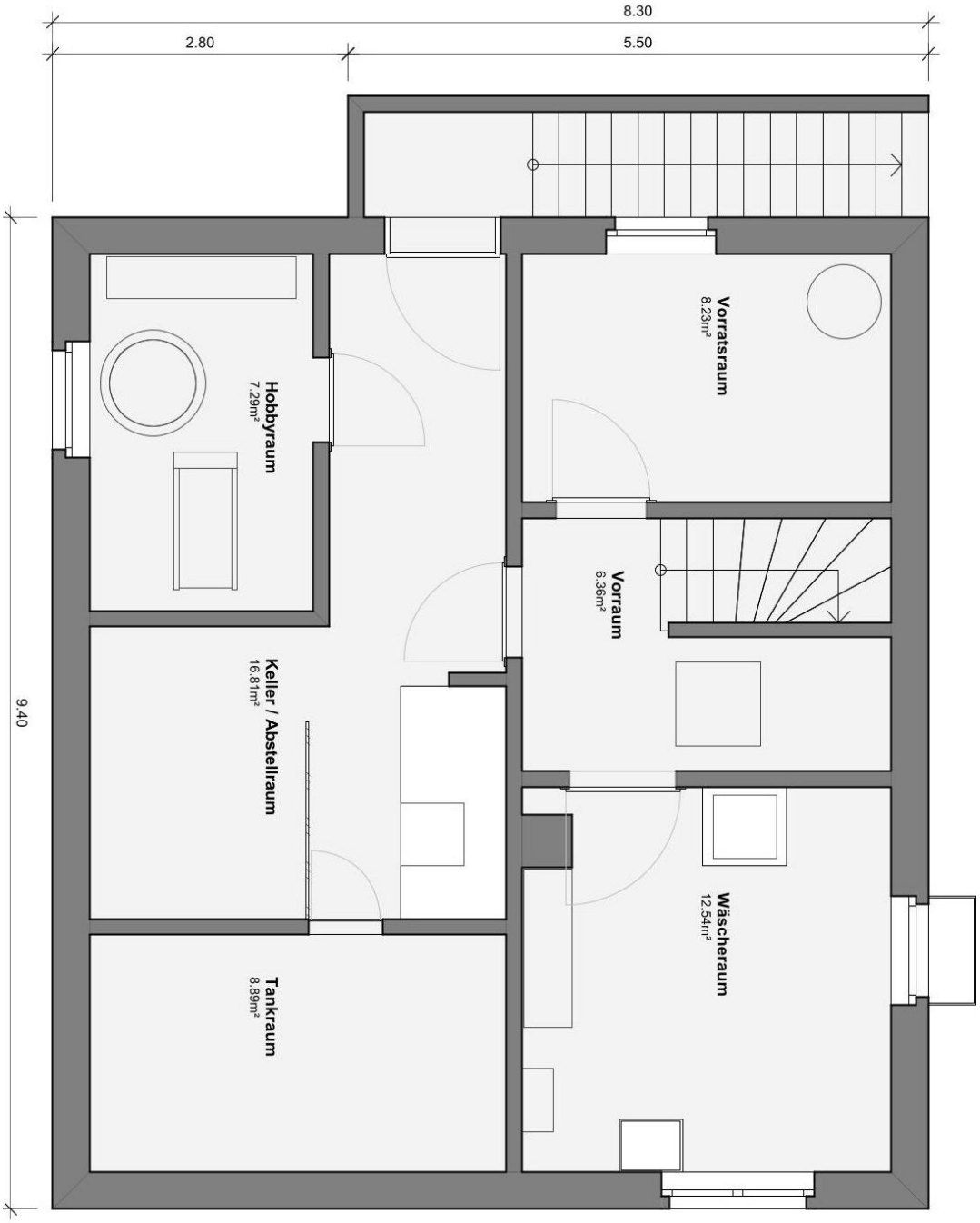

9.55
8.30
1.25
2.80
5.50
9.40
Badezimmer
7.98m²
Eingang
2.75m²
Korridor
4.69m²
WC
2.74m²
Küche
8.48m²
Wohnzimmer / Esszimmer
34.92m²

Plan EG



Plan OG

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


8.30
5.50
2.80
9.40
Vorratsraum
8.23m²
Hobbyraum
7.29m²
Vorraum
6.36m²
Keller / Abstellraum
16.81m²
Wäscheraum
12.54m²
Tankraum
8.89m²

Plan UG

Kurz und Knackig

Objekt	4 ½ Zimmerhaus
Adresse	Hauptstrasse 41, 5043 Holziken
Lage	Zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 1 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 3 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 4 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH /LU
Flächen	624 m^2 Grundstücksfläche Ca. 102 m^2 Wohnfläche 768 m^3 Kubatur gem. SIA 116 (AGV)
Baujahr	1950
Parkieren	Garage, Unterstand und Vorplatz
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	**CHF 820'000.00**

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

Allgemeinbeschrieb

Baubeschrieb	Grundstücknr. 138 Gebäudenr. 127 und 512
Bauweise, Fassade	Massiv, Zweischalenmauerwerk
Dach	Ziegel
Fenster	Kunstofffenster 2-fach Verglasung KFT Pfaffnau 1 Fenster 3-fach Verglasung 2013
Sonnenschutz/Verdunkelung	Rollläden, Fensterläden und Sonnenmarkise
Bodenbeläge	Platten, Laminat, Vinyl
Wandbeläge	Verputzt, Platten im Bad, Täferdecke
Küche	Geschirrspüler Electrolux 2026, Backofen Electrolux 2011 Combisteamer Electrolux 2011, Herd Induktion Electrolux 2011, Kühlschrank Electrolux 2011, Abluft Electrolux 2011, Küche renoviert 2011 Nyffenegger Uerkheim
Sanitärbereich	grosses Bad mit Badewanne und Dusche im EG und Gästetoilette
Waschen/Trocknen	Waschmaschine Whirlpool 2021, Tumbler Miele, Secomat
Wasseraufbereitung	Boiler 300 L
Heizung	Ölheizung 2008 mit 4000 L Tank, Schwedenofen im Wohnzimmer
SINA	2021
Notar- und Grundbuchkosten	Je hälftig geteilt

Hausbeschrieb

Entdecken Sie dieses gepflegte 4.5-Zimmer-Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Holziken. Auf einer Wohnfläche von 102 m² verteilt über zwei Stockwerke bietet dieses Haus aus dem Jahr 1950, das 2011 umfassend renoviert wurde, modernen Wohnkomfort mit viel Charme.

Das Haus bietet folgende Highlights:

- **Gepflegter Eingangsbereich:** Ein moderner Flur mit elegantem Holztreppengeländer und praktischem Einbauschrank empfängt Sie herzlich.
- **Gemütlicher Schwedenofen:** Perfekt für entspannte Abende in der kälteren Jahreszeit.
- **Garage und Parkplatz:** Komfortables Abstellen Ihres Fahrzeugs direkt beim Haus.
- **Grosszügiges Grundstück:** Mit einer Grundstücksfläche von 624 m² bietet das Haus viel Platz im Freien.
- **Kinderfreundlich:** Ideal für Familien mit Kindern.
- **Hobbyraum im UG:** Platz um sich auszuleben.
- **Gartenhaus:** Mit sehr viel Platz für Ihre Werkzeuge

Lage und Umgebung: Das Haus liegt am Rande des Dorfkerns. Im Sommer profitieren Sie von viel Sonnenschein, und auch im Winter zeigt sich die Lage sonnig. Die Bushaltestelle *Abzweigung Bändli* befindet sich direkt vor der Haustür, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Familien schätzen die kurze Fussdistanz zur *Primarschule und zum Kindergarten Holziken*, die in nur 6 Minuten zu Fuss erreichbar sind.

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe mit praktischer Infrastruktur und ist eine hervorragende Gelegenheit für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in einer kleinen Gemeinde suchen und trotzdem nicht weit weg von der Stadt wohnen möchten.

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.