

# Gepflegte 3.5-Zimmerwohnung im 2. OG

an zentraler Lage mit Balkon und Weitsicht  
Walziweg 26, 5737 Menziken



Vertrauen verbindet. [www.hbl.ch](http://www.hbl.ch)

## Verkauf und Kontakt

### Preis

Verhandlungsbasis                    CHF    490'000 (Wohnung)  
   CHF    35'000 (Parkplatz)

Verkauf                                    **Nach Vereinbarung**

### Kontakt

Beratung                                Hypothekbank Lenzburg AG  
   Fachteam Immobilien  
   Augustin Keller-Strasse 26  
   5600 Lenzburg

Tel. 062 885 12 76

immobilien@hbl.ch  
www.hbl.ch

Wünschen Sie eine persönliche Beratung oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin?

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Freundliche Grüsse  
**Hypothekbank Lenzburg AG**

Die Hypothekbank Lenzburg AG als Maklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u. a. m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die Hypothekbank Lenzburg AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

## Finanzierungsbeispiel

### Benötigte Hypothek

Kaufpreis	CHF	525'000
./.. Eigenmittel (mind. 20%)	CHF	105'000
= <b>Hypothek</b>	<b>CHF</b>	<b>420'000</b>

### Kostenaufstellung

Festhypothek 5 Jahre zu 2 %*	CHF	6'300
+ Amortisation (1% vom Kaufpreis)	CHF	5'250
+ Nebenkosten (1% vom Kaufpreis)	CHF	5'250
= <b>Total Belastung pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>16'800</b>

\*Tages-Zinssatz per 6. Mai 2020

### Benötigtes Nettoeinkommen

<b>Nettoeinkommen pro Jahr</b>	<b>CHF</b>	<b>78'750</b>
--------------------------------	------------	---------------

Eine Finanzierung ist immer unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen, familiären und finanziellen Situation sowie Ihrer Wünsche und Bedürfnisse zu betrachten. Die Besonderheiten der verschiedenen Hypothekar-Modelle sowie die Konditionen (Zinssatz, Amortisation) sind abzuwägen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Anliegen und Ziele, damit wir das optimale Produkt für Sie finden. Wir begleiten Sie vor, während und nach dem Erwerb Ihres Eigenheims.

Die Geschäftsstellen der Hypi finden Sie [hier](#). Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Es bleibt Ihnen selbstverständlich offen, die Finanzierung über ein Drittinstitut abzuwickeln.



## Objektspezifische Informationen

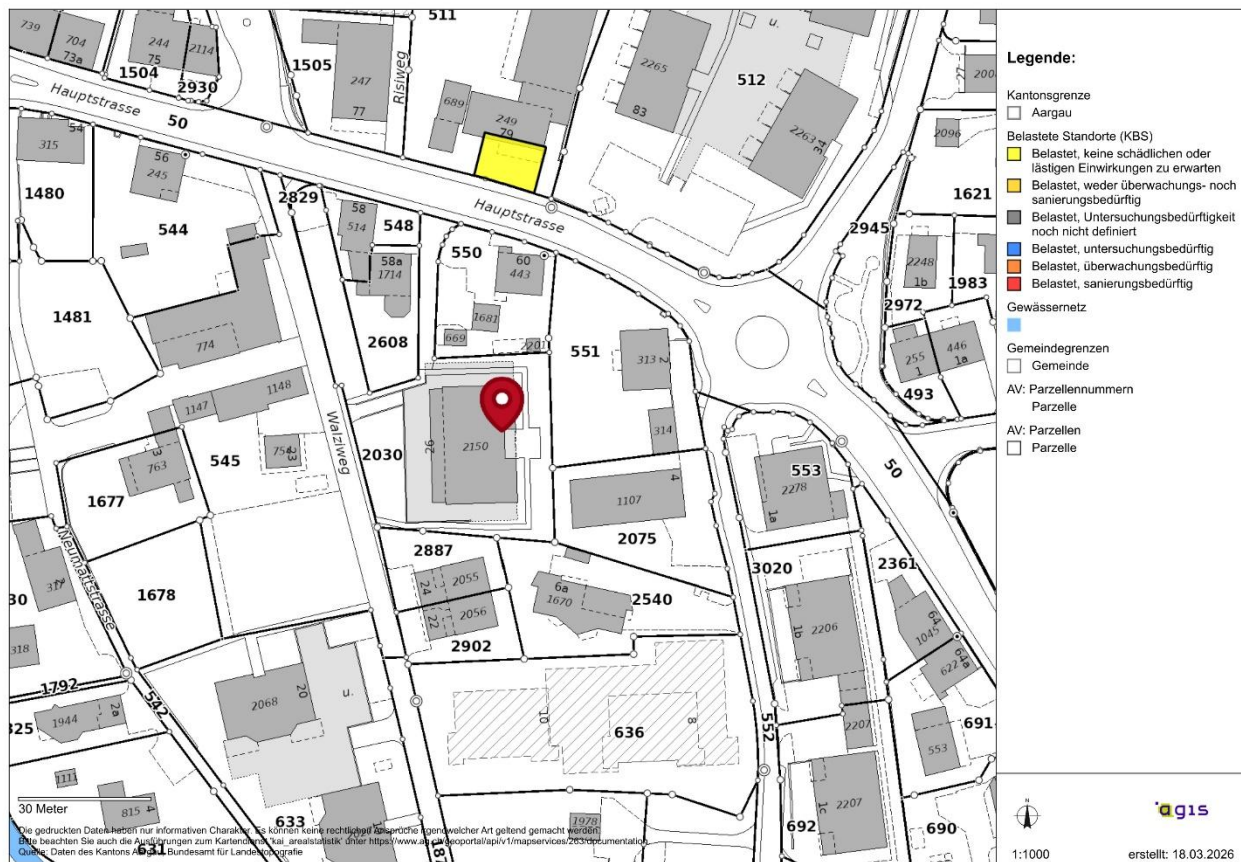
<b>Verkaufsobjekt</b>	3.5-Zimmerwohnung im 2. OG Walziweg 26 5737 Menziken	
<b>Umfang</b>	Eigentumswohnung Keller Einstellhallenplatz Balkon	
<b>Merkmale</b>	Schöne Weitsicht Lift im Gebäude Eigene Waschmaschine in Wohnung Grosszügiger gedeckter Balkon Gepflegte Wohnung welche direkt Einzugsbereit ist Viel Privatsphäre	
<b>Wohnhaus</b>	Baujahr	2014
	Volumen (SIA 116)	ca. 7'698 m <sup>3</sup>
	Hauptnutzfläche (SIA 416)	ca. 91 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (SIA 416)	ca. 8 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (SIA 416)	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Eigentumsanteile</b>	Wertquote Wohnung	55/1000
	Wertquote Parkplatz	1/22
<b>Erneuerungsfond</b>	STWEG per 31.12.2024	CHF 168'089.17
	Kontokorrent per 31.12.2024	CHF 24'065.39
<b>Autostellplätze</b>	Einstellhallenplatz	1



Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

Keine Eintragung



Quelle: Aargauisches geografisches Informationssystem

# Gemeinde Menziken

## Allgemein

Die Geschichte des Dorfes geht mehrere tausend Jahre zurück. Vor rund 10'000 Jahren war das gesamte Wynental mit einem riesigen Gletscher bedeckt. Als dieser begann zu schmelzen und sich zurückzog, wurde Menziken schon bald darauf von Nomaden besiedelt. Funde lassen vermuten, dass das Dorf bereits in der Steinzeit bewohnt wurde. Als sich Gautschi & Hauri, Burger Söhne, Villiger und noch viele weitere in Menziken niederliessen, erhielt das Dorf betreffend Zigarrenherstellung internationale Bedeutung. Die Geschichte der Zigarrenindustrie kann heute im Tabak-Museum in Menziken nachempfunden werden.

Am 31. Dezember 2025 lebten 8'913 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss beträgt aktuell 118%.

## Bildung

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten und fünf Schulhäuser. In diesen werden sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule unterrichtet (Primarschule, Realschule, Sekundarschule und Bezirksschule). Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) ist die Kantonsschule Beromünster im fünf Kilometer entfernten Beromünster (Kanton Luzern). Viele Schüler bleiben jedoch im Kanton und fahren zu den beiden Kantonsschulen in Aarau.

## Verkehrsanbindung

Durch Menziken führen einige wichtige Hauptstrassen, welche Menziken mit den herumliegenden Gemeinden und Städten verbindet. Der nächst gelegene Autobahnanschluss befindet sich im nicht weit entfernten Sursee. Die öffentliche Verkehrsanbindung bildet in Menziken die Wynentalbahn,

welche von Menziken nach Aarau verkehrt. Von Aarau verkehren anschliessend in regelmässigen Abständen Züge in beinahe alle wichtige Teile der Schweiz. Weiter stehen zwei Postautolinien zu Verfügung, welche von Beinwil am See über Menziken nach Beromünster bzw. Sursee führen. An den Wochenenden ist Menziken Endstation zweier Nachtbuslinien, die von Aarau bzw. Luzern hierher führen.

## Einkaufsmöglichkeiten

Die Bedürfnisse eines Wocheneinkaufes werden durch das Angebot in Menziken problemlos abgedeckt. Es stehen ein Detailhandelsgeschäft, eine Apotheke, eine Metzgerei und eine Bäckerei zur Verfügung. Weiter befindet sich eine Post- wie auch eine Bankfiliale im Dorf. Das Angebot wird durch diverse Restaurants und Tankstellenshops abgerundet. Sollten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten gewünscht werden, so findet sich im nahen Reinach, Aarau oder Sursee ein umfangreiches Angebot mit grossen Detailhandels- und Spezialwarengeschäften.

## Freizeit & Natur

Das Highlight für alle Sportbegeisterte und Geniesser ist das Hallen- und Freibad im eigenen Dorf.

Menziken ist umgeben von schönen Waldgebieten, welche für die nötige Naherholung sorgen. Zusätzlich können Spaziergänge auf dem Stierenberg unternommen werden. Für kulturell interessierte bietet das Tabak-Museum eine geeignete Möglichkeit sich über die Geschichte des Dorfes zu informieren. Zudem lädt das nahegelegene Seetal vor allem im Sommer zum Baden und Verweilen ein. Des Weiteren erfreuen sich zahlreiche Vereine aus verschiedenen Interessenbereichen an neuen Mitgliedern.



# Lage Verkaufsobjekt

## Makrostandort

Menziken ist eine Einwohnergemeinde im Bezirk Kulm des Kantons Aargau. Die Gemeinde liegt im oberen Wynental und grenzt an den Kanton Luzern.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1** Verkaufsobjekt
- 2** Bahnhof / nächste Bushaltestelle
- 3** Einkaufszentren
- 4** Gemeindeverwaltung
- 5** Schule / Kindergarten
- 6** Hypothekarbank Lenzburg AG
- 7** Post
- 8** Hallen- und Freibad
- 9** Spital

## Objektbeschreibung

### Konstruktion / Fassade

Einschalenmauerwerk mit Aussenisolation, Geschossdecken aus Beton, Holzfenster (BJ 2014) mit 3-fach-Isolierverglasung und mit Sonnenschutz aus Faltrolläden aus Aluminium, manuell bedienbar, Haustüre aus Holz.

### Dach

Flachdach 18cm wärmegeämmt, Kiesdach, intensiv begrünt.

### Ausbau Wohnung

#### Wände

Generell Abrieb gestrichen, Badezimmer und sep. WC mit Keramikplatten, Keller mit Beton gestrichen, Balkon mit Abrieb.

#### Decken

Generell Feinputz, Keller und Balkon mit Beton gestrichen

#### Bodenbeläge

Generell mit Parkett, Badezimmer und sep. WC mit Keramikplatten, Keller mit Zementüberzug, Balkon mit Steinplatten.

### Sanitärräume / Waschen

Separates WC: Klosett und Lavabo, mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Badezimmer: Klosett und Doppellavabo mit Spiegelschrank und Unterbaumöbel, Badewanne, Dusche mit Duschvorhang, Waschmaschine (Bauknecht), mechanische Lüftung über Lüftungsmotor.

Zentrale Entkalkungsanlage.

### Küche

Einbauküche mit Schränken aus Kunstharzbeschichtung, Abdeckung aus Granit/Marmor, Rückwand aus Granit/Marmor, Küchengeräte von AEG (Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen).

### Heizung

Zentrale Wärmepumpe Luft/Wasser und zentraler Boiler für Warmwasseraufbereitung, Wärmeverteilung über Bodenheizung.

### Elektroinstallationen

Übliche Ausstattung der Räume mit Steckdosen und Schaltern, im Eingangsbereich Spots, Tableau mit Kippschaltern und Fehlerstromschutzschalter.

### Umgebung

Der gedeckte Balkon ist mit manuell bedienbaren Sonnenstoren ausgestattet und verfügt über Deckenbeleuchtungen sowie einen Wasseranschluss. Die weitläufige, gepflegte Gartenanlage bietet einen Spielplatz und lädt zum Verweilen ein. Zudem stehen zahlreiche Aussenparkplätze zur Verfügung (teils privat, teils für Besucher), ebenso wie gedeckte Veloabstellplätze und gepflegte Wege mit Verbundsteinen.

### Fazit

Die Wohnung befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Auch die gesamte Überbauung wurde kontinuierlich und sorgfältig unterhalten und präsentiert sich entsprechend ansprechend. Besonders hervorzuheben sind die grosszügigen Fenster, der geräumige Balkon mit Wasseranschluss, die eigene Waschmaschine in der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.



# Raumprogramm

<b>Hauptnutzfläche</b> (HNF)	Eingang	4.4 m <sup>2</sup>
	Korridor	5.4 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer / Essen / Küche	38.0 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	17.7 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	13.4 m <sup>2</sup>
	Badezimmer	9.4 m <sup>2</sup>
	Sep. WC	2.5 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>90.8 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebennutzfläche</b> (NNF)	Keller	8.3 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>8.3 m<sup>2</sup></b>
<b>Aussennutzfläche</b> (ANF)	Balkon	28.6 m <sup>2</sup>
	<b>Zwischentotal</b>	<b>28.6 m<sup>2</sup></b>
<b>Totalisierung</b>	Hauptnutzfläche (HNF)	ca.90.8 m <sup>2</sup>
	Nebennutzfläche (NNF)	ca. 8.3 m <sup>2</sup>
	Aussennutzfläche (ANF)	ca.28.6 m <sup>2</sup>



# Impressionen















# Beilagen

## Die Aargauische Gebäudeversicherung



**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**

Abteilung  
Sachbearbeiter  
Direktwahl  
E-Mail

### Gebäudeversicherung

vertrag@die-agv.ch

Hypothekarbank Lenzburg AG

Geschäftsstelle Lenzburg West  
Augustin Keller-Strasse 26  
5600 Lenzburg

Aarau, 23. März 2026

### Auszug aus Police Nr. 332353

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Menziken Walziweg 26
Gebäude-Nr:	MEN.02150
Eigentümer:	STWE Gebäude 2150,2151 Walziweg 26 5737 Menziken
Versicherungswert*):	5'808'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	0 %
Schätzungsdatum:	24.03.2015
Baujahr:	2014
Gebäudeausmass:	7'698 m3
Zweckbestimmung:	Mehrfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

[Redacted Signature]

\*)

Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.



## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Menziken (AG) / CH651454926133 / 2030 / 8 / 4139 / -**

Grundstücksart: Stockwerkseinheit

---

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Menziken / 4139
Grundbuchname	Menziken
Grundstück-Nr.	2030 / 8 / 4139 / -
E-GRID	CH651454926133
Beschreibung	3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 8, 2. Obergeschoss mit Nebenraum
Belastete Grundstücke	55/1000 Miteigentum Menziken / CH557576893996 / 2030 / - / 4139 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

---

### Dominierte Grundstücke

Keine

---

### Eigentum

Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer

---

### Anmerkungen

29.11.2011	005-3434	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes
	005-2014/13543	
29.11.2011	005-3434	Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
	005-2014/13544	

---

### Dienstbarkeiten

Keine

---

### Grundlasten

Keine

---

### Vormerkungen

Keine

---

### Grundpfandrechte

Ein Eigentümer	Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer	Ein Eigentümer
Ein Eigentümer	Ein Eigentümer	Ein Eigentümer

---

### Rangverschiebungen

Keine

---

### Hängige Geschäfte

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch

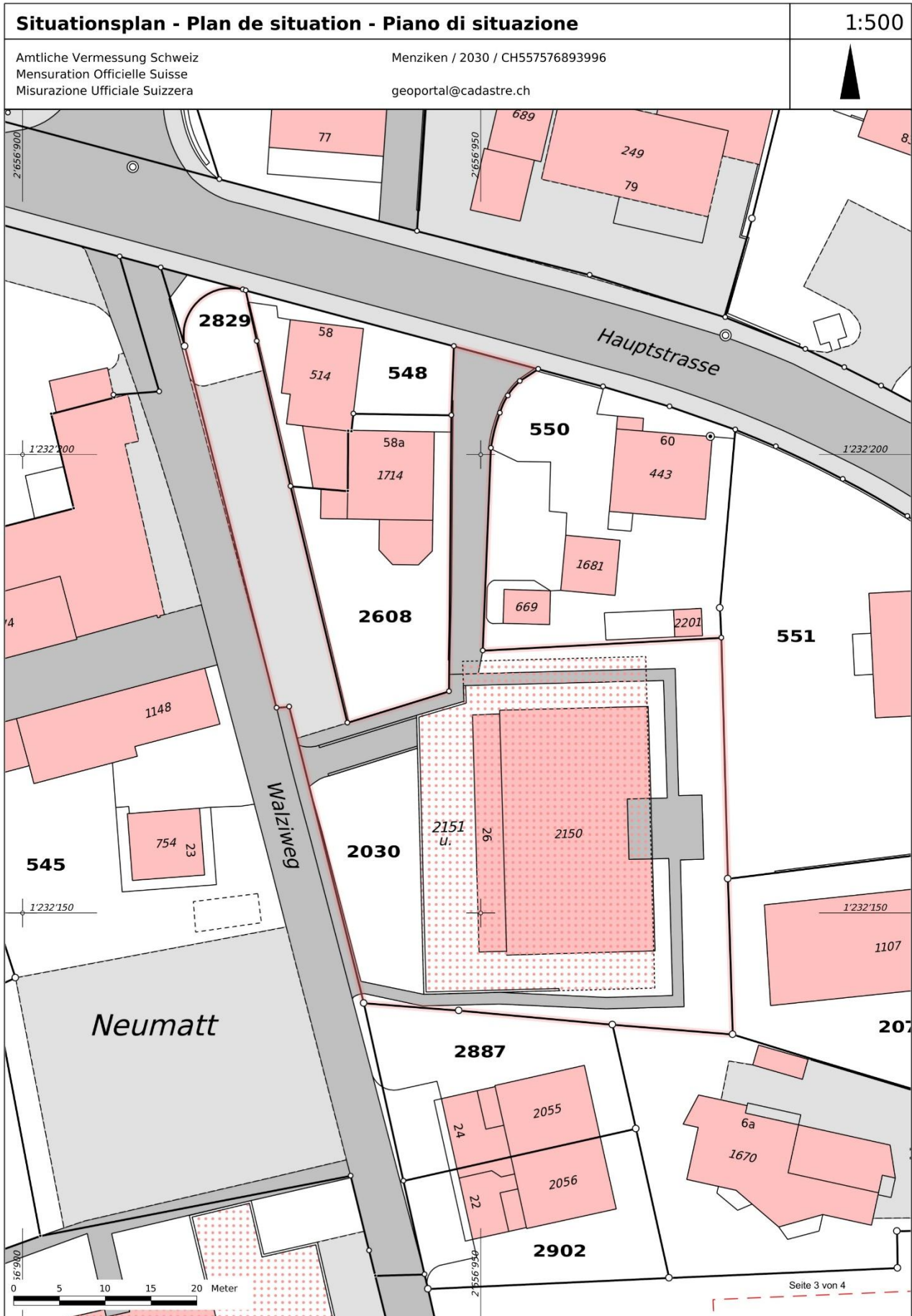


powered by SIX Securities Services

---

Tagebuchgeschäfte bis 16.03.2026

Keine



Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Weitere Informationen

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH651454926133>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

**Wohnung:**  
Wohnung  
CH-65145  
Zürcherstrasse  
8700  
Zürich

**Wohnung:**  
Wohnung  
CH-65145  
Zürcherstrasse  
8700  
Zürich

---

### Bezugsoptionen:

Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	Y
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y
Gebäudedaten	N

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Zofingen
Aktualitätsstand:	16.03.2026

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Vermessungsamt des Kantons Aargau
Letztmals nachgeführt am:	13.01.2015
Aktualitätsstand:	18.03.2026

Auszug erstellt am:	18.03.2026 16:26:09
---------------------	---------------------

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG  
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

## Grundstück-Auszug Terravis

### Daten des Grundbuchs

Dieser Auszug hat keine Rechtswirkung

**Menziken (AG) / CH809261155488 / 2030 / 15-8 / 4139 / -**

Grundstücksart: Miteigentumsanteil an Grundstück

### Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Menziken / 4139
Grundbuchname	Menziken
Grundstück-Nr.	2030 / 15-8 / 4139 / -
E-GRID	CH809261155488
Beschreibung	
Belastete Grundstücke	1/22 Miteigentum Menziken / CH729215546156 / 2030 / 15 / 4139 / -
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	

### Dominierte Grundstücke

Keine

### Eigentum

<p>1/22 Miteigentum an Grundstück</p> <p>Grundbuch-Nr. 2030 / 15-8 / 4139 / -</p> <p>E-GRID CH809261155488</p> <p>Belastete Grundstücke</p> <p>1/22 Miteigentum Menziken / CH729215546156 / 2030 / 15 / 4139 / -</p>	<p>Menziken (AG)</p> <p>Grundbuch-Nr. 2030 / 15-8 / 4139 / -</p> <p>E-GRID CH809261155488</p>
--	---

### Anmerkungen

29.11.2011	005-3436	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
	005-2014/13545	

### Dienstbarkeiten

Keine

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

29.11.2011	005-3435	Aufhebung des Miteigentümergebotsrechts
	005-2014/13546	

### Grundpfandrechte

Keine

### Rangverschiebungen

Keine

### Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 16.03.2026

Keine

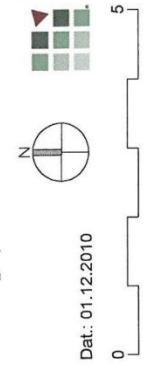
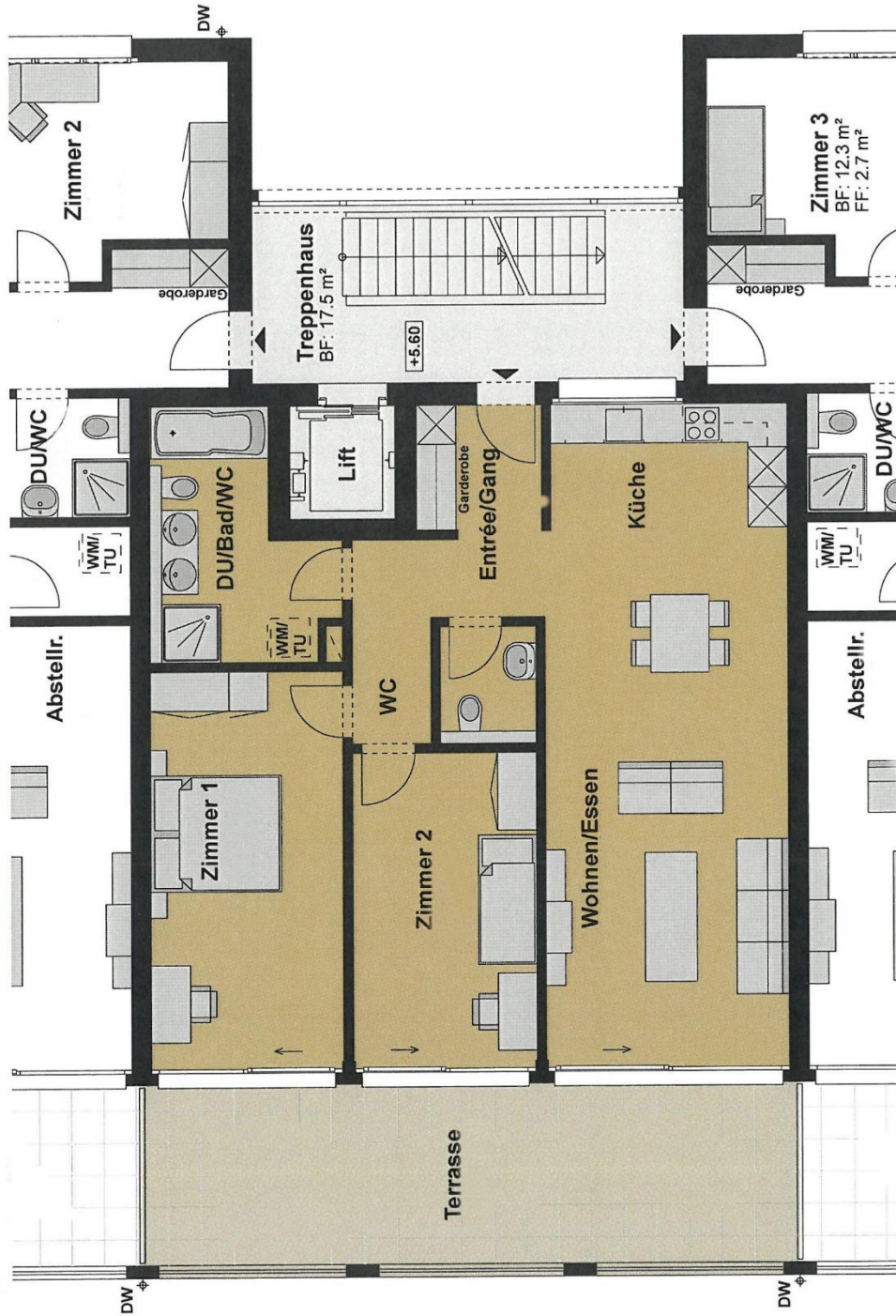
### Kostenverteilung

01.01.2024 - 31.12.2024

Liegenschaft: 2077, STWEG Walziweg 26, 5737 Menziken

Eigentümer Name	Objekt-Nr.	Heizkosten (100%)			Nebenkosten (100%)			Nebenkosten MFH (100%)		
		Tage	he	Betrag	Tage	wq	Betrag	Tage	wq	Betrag
100101	1001	360	2757.3000	2757.30	360	74.0000	1643.20	360	74.0000	2719.00
	7005	360			360	2.7270	60.55			
	7006	360			360	2.7270	60.55			
100202	1002	360	1079.8000	1079.80	360	58.0000	1'287.95	360	58.0000	2'131.10
	7011	360			360	2.7270	60.55			
100301	1003	360	2'148.4500	2'148.45	360	73.0000	1'621.00	360	73.0000	2'682.25
	7009	360			360	2.7270	60.55			
	7010	360			360	2.7270	60.55			
101101	1011	360	1'502.6500	1'502.65	360	69.0000	1'532.20	360	69.0000	2'535.30
	7014	360			360	2.7270	60.55			
101201	1012	360	1039.6000	1039.60	360	54.0000	1'199.10	360	54.0000	1'984.15
	7016	360			360	2.7270	60.55			
101301	1013	360	2079.5500	2079.55	360	69.0000	1'532.20	360	69.0000	2'535.30
	7007	360			360	2.7270	60.55			
102101	1021	360	1'237.7000	1'237.70	360	70.0000	1'554.40	360	70.0000	2'572.05
	7003	360			360	2.7270	60.55			
	7004	360			360	2.7270	60.55			
102201	1022	360	701.9000	701.90	360	55.0000	1'221.30	360	55.0000	2'020.90
	7008	360			360	2.7270	60.55			
102301	1023	360	1'207.7000	1'207.70	360	70.0000	1'554.40	360	70.0000	2'572.05
	7015	360			360	2.7270	60.55			
103101	1031	360	655.8000	655.80	360	71.0000	1'576.60	360	71.0000	2'608.80
	7012	360			360	2.7270	60.55			
	7013	360			360	2.7270	60.55			
103201	1032	360	1'470.4000	1'470.40	360	56.0000	1'243.50	360	56.0000	2'057.65
	7022	360			360	2.7270	60.55			
103301	1033	360	2051.6000	2051.60	360	71.0000	1'576.60	360	71.0000	2'608.80

Eigentümer Name	Objekt-Nr.	Rückstellung Zählerersatz (100%)			Betriebskosten TG (100%)			Nachbelastung		
		Tage	Einh.	Betrag	Tage	wq	Betrag	Total	Akonto	Gutschrift(-)
100101	1001	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	7'190.95	5648.00	1'467.85
	7005	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
	7006	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
100202	1002	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	4'570.30	4'428.00	104.75
	7011	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
100301	1003	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	6'523.15	5'572.00	876.05
	7009	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
	7010	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
101101	1011	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	5'641.60	5'264.00	340.05
	7014	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
101201	1012	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	4'294.30	4'120.00	136.75
	7016	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
101301	1013	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	6'218.50	5'264.00	916.95
	7007	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
102101	1021	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	5'435.60	5'344.00	16.50
	7003	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
	7004	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
102201	1022	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	4'015.55	4'196.00	-218.00
	7008	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
102301	1023	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	5'405.60	5'344.00	24.05
	7015	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
103101	1031	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	4'912.65	5'420.00	-582.45
	7012	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
	7013	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
103201	1032	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	4'843.00	4'272.00	533.45
	7022	360			360	2.7270	109.90	170.45	208.00	
103301	1033	360	1.0000	71.45	360	2.7270	109.90	6'308.45	5'420.00	850.90



2. Obergeschoss  
Massstab 1:100

