

ZUM INSERAT

ETAGENWOHNUNG

Modernes Wohnen mit grosszügigem Balkon – Ihr neues Zuhause in Unterkulm

Talweg 12, 5726 Unterkulm

4.5
ZIMMER

115 m²
WOHNFLÄCHE

2019
BAUJAHR



Herzlich willkommen! Ich freue mich, Ihnen diese moderne Immobilie präsentieren zu dürfen.

Inhalt

- Übersicht zum Objekt 03
- Beschreibung 04
- Details 07
- Zahlen und Fakten 08
- Infrastruktur 09
- Gemeindeinfos 10
- Erleben Sie die Liegenschaft 11
- Grundrisse 46
- Bewerten 47

Mehmet Kacan
+41 79 327 77 79
m.kacan@fanto.ch



720'000
VERKAUFSPREIS / CHF

4.5
ANZAHL ZIMMER

1
NASSZELLEN

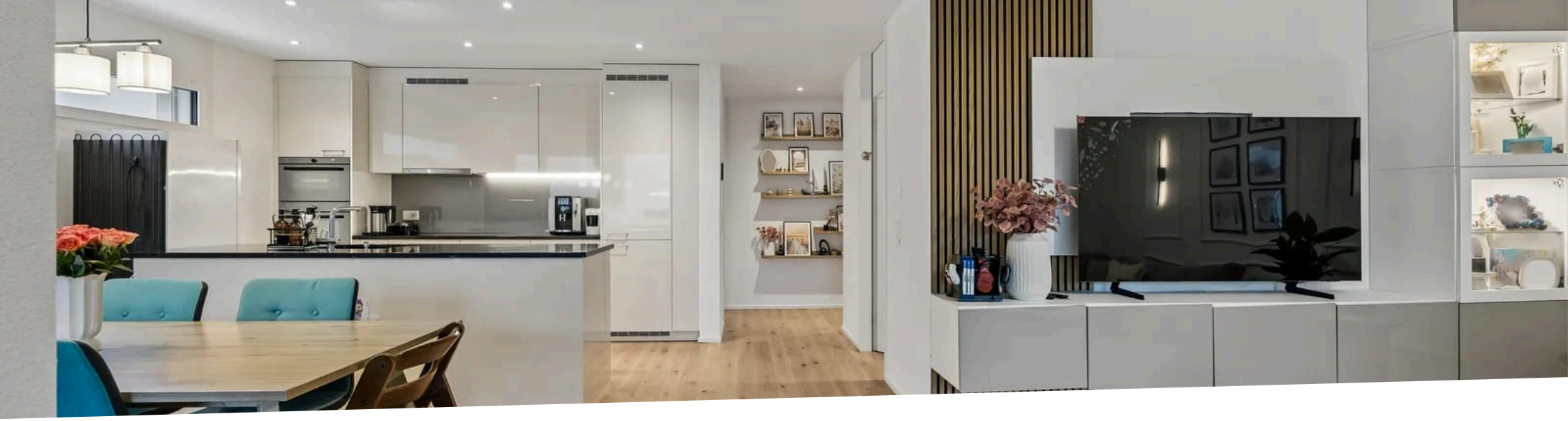
115 m²
WOHNFLÄCHE

2019
BAUJAHR

1. OG
ETAGE

Lift · Tiefgarage · Interior · Kinder · Terrasse · Wärmepumpe · Bodenheizung · Aussicht





Willkommen am Talweg 12 in Unterkulm. Diese moderne 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Jahr 2019 befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich sieben Wohneinheiten. Auf 115 m² Nettowohnfläche erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, ein heller Wohnbereich und ein 25 m² grosser Balkon mit Blick ins Grüne. Zwei eigene Tiefgaragenplätze und ein Lift ergänzen dieses attraktive Angebot. Ob für eine junge Familie oder ein Paar – hier finden Sie ein Zuhause, das Komfort und Wohnqualität vereint.

.

Was dieses Zuhause so besonders macht

1. Heller Wohn- und Essbereich mit moderner Küche

Grosse Fensterfronten tauchen den offenen Wohn- und Essbereich in viel Tageslicht. Die moderne Küche mit Kochinsel lädt zum gemeinsamen Kochen ein, während die Schiebefenster den direkten Zugang zum Balkon ermöglichen.

2. Grosszügiger Balkon mit Blick ins Grüne

Der rund 25 m² grosse Balkon bietet viel Platz für gemütliche Stunden im Freien. Ob gemeinsames Frühstück oder entspannte Sommerabende – hier geniessen Sie die schöne Umgebung.

3. Drei vielseitig nutzbare Zimmer

Das grosszügige Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – die Räume lassen sich flexibel gestalten.

4. Badezimmer und separates Gäste-WC

Das Hauptbadezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche und ein Doppellavabo. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für mehr Komfort im Alltag.

5. Eigener Waschraum in der Wohnung

Waschen und Trocknen, wann immer Sie möchten – ganz ohne gemeinschaftliche Waschküche oder feste Waschzeiten.

6. Nachhaltige Haustechnik und moderner Wohnkomfort

Das Mehrfamilienhaus wurde 2019 erstellt und verfügt über eine Erdsonden-Wärmepumpe sowie eine angenehme Fussbodenheizung.

7. Lift und überschaubare Hausgemeinschaft

Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang zur Wohnung. Mit nur sieben Wohneinheiten geniessen Sie ein angenehmes und überschaubares Wohnumfeld. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Offenes Wohnen und moderne Küche

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe. Von hier gelangen Sie direkt in den grosszügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die grossen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und verbinden den Innenbereich harmonisch mit dem Balkon. Das durchgehende Eichenparkett und die integrierten Einbauspots verleihen den Räumen eine warme und moderne Atmosphäre.

Die offene Küche überzeugt mit einer praktischen Kochinsel, hochglänzenden Fronten, einer dunklen Arbeitsfläche und einem Backofen auf Augenhöhe. Die grosszügigen Hochschränke bieten viel Stauraum und machen die Küche zu einem idealen Ort für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden.

Grosszügige Zimmer und durchdachter Komfort

Über den zentralen Korridor erreichen Sie die drei ruhig gelegenen Zimmer. Das Elternschlafzimmer mit rund 19 m² bietet viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Die beiden weiteren Zimmer mit je rund 13 m² lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsbereich nutzen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Doppellavabo und einem WC ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie einen eigenen Waschraum direkt in der Wohnung.

Aussenbereich und moderne Haustechnik

Ein besonderes Highlight ist der rund 25 m² grosse Balkon, der genügend Platz für eine gemütliche Sitzecke und einen Esstisch bietet. Der schöne Blick ins Grüne schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Das 2019 erstellte Mehrfamilienhaus verfügt über eine nachhaltige Erdsonden-Wärmepumpe. Ein Lift ergänzt den modernen Wohnkomfort. Zur Wohnung gehören zwei Tiefgaragenplätze, die für jeweils CHF 25'000.– zusätzlich erworben werden müssen.

Raumangebot

- 115 m² Nettowohnfläche mit 4.5 Zimmern
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich für ein modernes Wohngefühl
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer
- Flexibel nutzbare Räume für Familie, Gäste oder Homeoffice
- Eigener Waschraum direkt in der Wohnung

Komfort und Wohnqualität

- Moderne Küche mit Kochinsel als Mittelpunkt des Wohnbereichs
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und Doppellavabo
- Zusätzliches Gäste-WC für mehr Privatsphäre
- Hochwertiges Eichenparkett
- Grosse Schiebefenster für lichtdurchflutete Räume

Grosszügiger Aussenbereich

- 25 m² grosser Balkon mit Blick ins Grüne
- Zusätzlicher Lagerraum direkt beim Balkon
- Idealer Platz für gemütliche Stunden im Freien

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

- Nachhaltige Erdsonden-Wärmepumpe
- Angenehme Wärme dank Fussbodenheizung
- Moderne Bauweise aus dem Jahr 2019
- Zeitgemässe und effiziente Wärmeversorgung

Objektdetails

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2019
Zimmer	4.5
Badezimmer	1
Gäste WC	1
Tiefgaragenplätze	2
Etage	1. OG
Stockwerke	3
Wertquote	26.32/1'000
Wohneinheiten	7
Adresse	Talweg 12, 5726 Unterkulm
Parzelle	514

Flächen

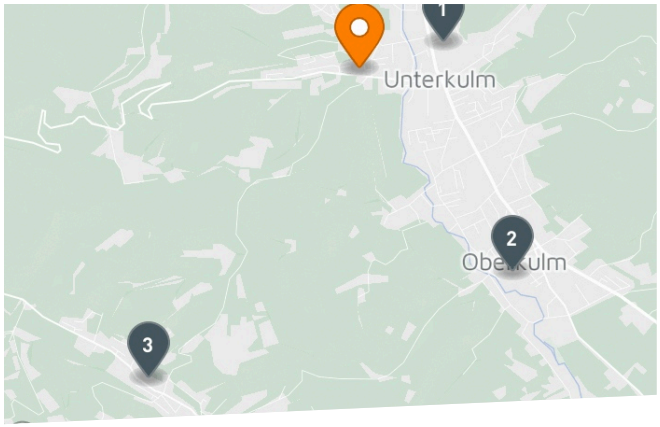
Nettowohnfläche	115 m²
Nutzfläche	328 m²
Balkonfläche	25 m²

Energie

Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

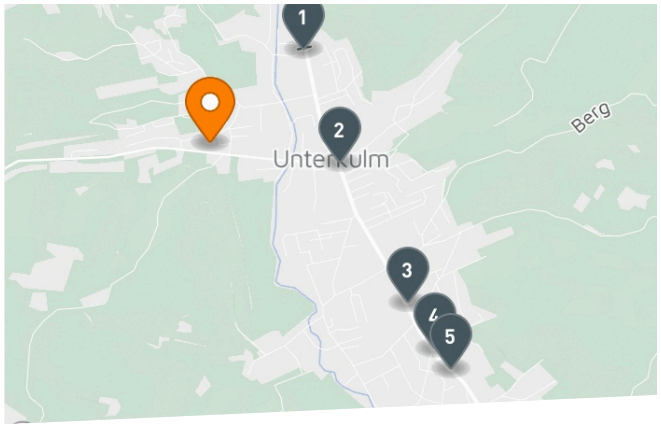
Finanzen

Verkaufspreis	CHF 720'000
Preis/m²	CHF 6'261
Vermarktungsart	Kauf



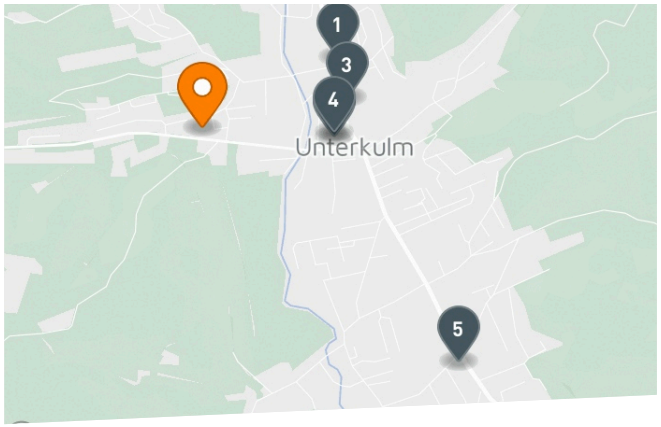
Schulen

Kindergarten Dorf	801 m
Schule Oberkulm	2.3 km
Schulhaus	3.5 km



Öffentlicher Verkehr

Unterkulm Nord	763 m
Unterkulm Bahnhof	810 m
Oberkulm Post	1.5 km
Oberkulm Bahnhof	1.8 km
Oberkulm	1.9 km



Einkaufen

Denner	654 m
VOI	677 m
Coop Supermarkt	831 m
VOI	877 m
Volg	1.7 km



Steuerbelastung

Gemeinde	11.3%
Kanton	10.9%
Bezirk	11.3%

Gemeindedaten

Altersverteilung	0-24: 26% I 25-54: 40% I 55+: 33%
Zivilstand	Ledig: 54% I Verheiratet: 46%
Wohnfläche pro Kopf	64 m²
Netto-Migrationsrate	5.54% (Stand 2023)
Bevölkerung	3,600
Arbeitskräfte	2,310

Geographie

Unterkulm zählt per Oktober 2026 3'869 Einwohnerinnen und Einwohner, liegt auf 466 m ü. M. und umfasst 8.88 km². ÖV: Zwei Haltestellen (Unterkulm Nord, Unterkulm) der S-Bahn-Linie S14 verbinden im dichten 15-Minuten-Takt; Busanschlüsse bestehen an beiden Stationen. Strasse: Gute Erreichbarkeit der Autobahn A1. Bildung: Angebote von Kindergarten und Primarschule bis zur Oberstufe und Bezirksschule am Ort. Versorgung: Coop Supermarkt an der Hauptstrasse deckt den täglichen Bedarf. Naherholung: Der Hallwilersee liegt rund 9 km entfernt und das Wynental bietet vielseitige Wege entlang der Wyna. Steuerfuss 115 %.



Galerie




















BOSCH




Galerie


















MESSI
10









Galerie










WELCOME


57
58


12




12



Angaben Ohne Gewähr

Hausbesitzer aufgepasst!

Kennen Sie den tagesaktuellen **Marktwert** Ihrer Immobilie?
Sind Sie stets über **Baueingaben** und **Verkaufsobjekte** in Ihrer Nachbarschaft informiert?
Vertrauen Sie auf die führende schweizer Lösung — Ihre persönliche Immobilienübersicht ist in nur **drei Minuten** bereit!

- ✓ Unbegrenzt kostenlos nutzbar
- ✓ Tagesaktuelle Baueingaben
- ✓ Die präziseste Preisbewertung der Schweiz
- ✓ Vergleichsobjekte in der Region
- ✓ Stetig neue Funktionen



Jetzt scannen

https://fanto.avendo.ch/schnellbewertung?utm_source=documentation&utm_medium=pdf

FANTO Immobilien AG

Zelgweg 1
5034 Suhr
+41 62 923 50 10
fanto.ch

Diese Dokumentation dient rein informativen Zwecken und stellt keine rechtlich bindende Grundlage dar.

Alle Angaben in dieser Dokumentation basieren auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und sind unverbindlich. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.