

6.5 Zimmer-Einfamilienhaus

Oberer Birchweg 4, 5727 Oberkulm



Objektart

Einfamilienhaus

Verkaufspreis

CHF 1'175'000.—

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Bruttowohnfläche

266m²

Baujahr

1982

Grundstückfläche

760m²

Die Gemeinde Oberkulm

Die Gemeinde Oberkulm liegt im mittleren Wynental, rund 13 km südlich der Kantonshauptstadt Aarau. Im westlichen und östlichen Gemeindegebiet erheben sich Höhenzüge bis auf etwa 600 m ü.M., die von zahlreichen malerischen Seitentälchen mit Einzelhöfen an ihren Flanken gegliedert werden. Von Süden her fliesst die Wyna entlang des westlichen Siedlungsrandes durch das Gemeindegebiet.

Besiedlung

Oberkulm ist vorwiegend ein Einfamilienhausdorf und deckt ein breites Wohnspektrum ab – vom Wohnen in Zentrumsnähe über Lagen mit Aussicht bis hin zum Wohnen inmitten der Natur. In jüngerer Zeit sind vermehrt Mehrfamilienhaussiedlungen entstanden, die eine zusätzliche Zielgruppe ansprechen und es insbesondere älteren Personen ermöglichen, weiterhin im Dorf zu wohnen, wenn das Einfamilienhaus zu gross oder zu aufwändig wird.

Landschaftsfenster

Eine Besonderheit Oberkulms stellen die Landschaftsfenster innerhalb des Siedlungsgebiets dar. Diese überwiegend noch landwirtschaftlich genutzten Grünflächen erinnern auch im wachsenden Dorf an die ehemals weit verbreitete Landwirtschaft im Wynental und ermöglichen heute vielen Einwohnern freie Ausblicke ins Grüne.

Verkehrerschliessung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Bahnlinie der Aargauer Verkehr AG (AVA), welche zwischen Aarau und Menziken verkehrt. Oberkulm wird durch die Kantonsstrasse K242 in nördlicher und südlicher Richtung erschlossen, mit einer Querverbindung westwärts über den Pfaffenberg ins Ruedertal. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse Aarau-West und Aarau-Ost sind jeweils in rund 20 Minuten erreichbar.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Oberkulm verfügt über eine solide lokale Wirtschaftsstruktur mit einem ausgewogenen Mix aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistung. Klein- und mittelständische Unternehmen prägen das wirtschaftliche Bild und sichern Arbeitsplätze in der Region. Gleichzeitig ist die Gemeinde klar als Pendlerstandort positioniert. Die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren wie Aarau, Reinach, Luzern und Zürich erweitert den Arbeitsmarkt erheblich und erhöht die Attraktivität für einkommensstarke Haushalte.

Infrastruktur, Freizeit und Medizinische Versorgung

Oberkulm verfügt über ein vollständiges Angebot für die obligatorische Schulbildung, ergänzt durch die Bezirksschule in Unterkulm.

Der tägliche Bedarf ist mit einem Volg sowie der Bäckerei Speck im Dorf abgedeckt. Weitere Detailhandelsangebote wie Coop, Migros, Denner, Aldi, Ottos und andere sind in der Umgebung gut erreichbar.

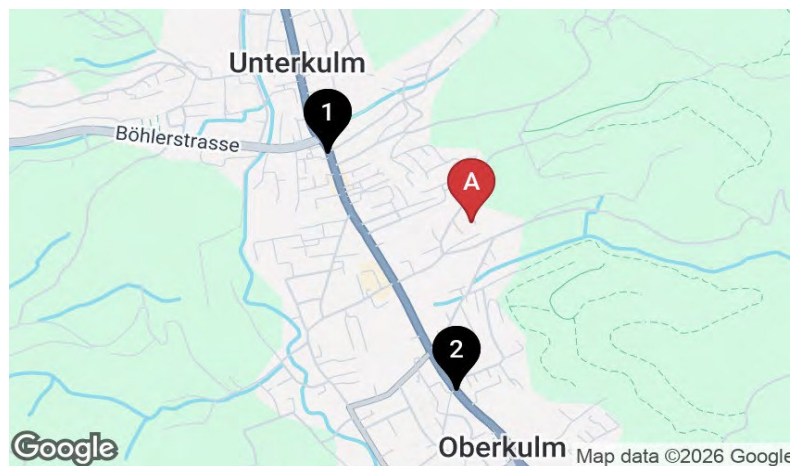
Oberkulm verfügt über ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot mit regionalem Schwimmbad, Naherholungsgebieten, Sportanlagen sowie einem aktiven Vereinsleben.

Oberkulm verfügt über eine gute medizinische Grundversorgung mit Ärzten und Physiotherapieangeboten vor Ort, einer Apotheke in Unterkulm sowie Spitälern in Menziken und Aarau.



An ruhiger, sonnenverwöhnter Hanglage mit Weitblick über die Dörfer Ober- und Unterkulm präsentiert sich dieses charmante Objekt in einem gepflegten Einfamilienhausquartier an einer Sackgasse zum Verkauf. Eingebettet in ein familienfreundliches Wohnumfeld und umgeben von viel Grün bietet die Liegenschaft einen idealen Rückzugsort mit angenehmer Wohnatmosphäre. Das im Jahr 1982 erbaute Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten und intakten Zustand. Die Kombination aus erhöhter Hanglage, attraktiver Aussicht, naturnaher Umgebung und gleichzeitig guter Erreichbarkeit macht diese Liegenschaft zu einem besonderen Ort, an dem sich Ruhe und hohe Lebensqualität harmonisch vereinen.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre funktionale Architektur sowie hoher Aufenthaltsqualität im Innen- wie im Aussenbereich. Im Wohn- und Essbereich prägen überdurchschnittliche Raumhöhen das Raumgefühl und schaffen eine luftige, zugleich repräsentative Wohnatmosphäre. Das Cheminée verleiht dem Wohnraum in den Wintermonaten einen warmen und behaglichen Charakter. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum ganzjährig und bietet einen geschützten Ort Blick ins Weite.



- 1 Bahnhof Unterkulm
- 2 Bahnhof Oberkulm

Eckdaten

Baujahr	1982
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Etagen	2
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.44m / 5.50m
Parzellen-Nr.	1744
Zone	W1
Ausnutzungsziffer	0.3
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung / Radiatoren

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'375'000
Gebäudeversicherungswert	CHF 819'000
Amtlicher Steuerwert	CHF 575'000
Eigenmietwert	CHF 14'050

Flächen

Bruttowohnfläche	266 m ²
Nettowohnfläche	131 m ²
Nutzfläche	135 m ²
Grundstücksfläche	760 m ²
Gartenfläche	446 m ²
Gebäudevolumen	1'031 m ³