ZUM VERKAUF · MERENSCHWAND AG

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit Weitsicht auf Reussebene und Albiskette

Baujahr 2010 · Luzernstrasse 15,
5634 Merenschwand

WOHNFLÄCHE

ca. 120 m²

VERKAUFSPREIS

CHF 950'000.–

VERFÜGBARKEIT

Anfang September 2027

Verkaufsdokumentation



Auf einen Blick

Eine helle, familienfreundliche Gartenwohnung am Rand der Reussebene: gedeckte Terrasse, freie Sicht bis zur Albiskette und der Spielplatz gleich nebenan.

Baujahr 2010
Strassenseitige Fenster ersetzt (3-fach-Verglasung, Lärmschutz).

Gedeckte Terrasse ca. 20 m²
Erdgeschoss, mit Sonnenstore.

2 Parkplätze in der Tiefgarage
Zugang zur Wohnung via Lift oder Treppe.

Weitsicht
Auf Reussebene und Albiskette. Davor Landwirtschaftsland, keine Überbauung geplant.

Rollstuhlgängig
Das gesamte Areal ist rollstuhl- und kinderwagentauglich.

Steuerfuss 96 %
Gemeinde Merenschwand 2026, deutlich unter dem Aargauer Durchschnitt (2025: 105.5 %).



INHALT

03 Eckdaten
04 Die Wohnung
05 Wohnen
06 Küche & Essen
07 Zimmer & Bäder
08 Technik & Ausstattung
09 Grundriss
10 Situation
11 Merenschwand
12 Alltag & Familie
13 Preis & Finanzielles
14 Impressionen
15 Kontakt

Eckdaten

OBJEKT

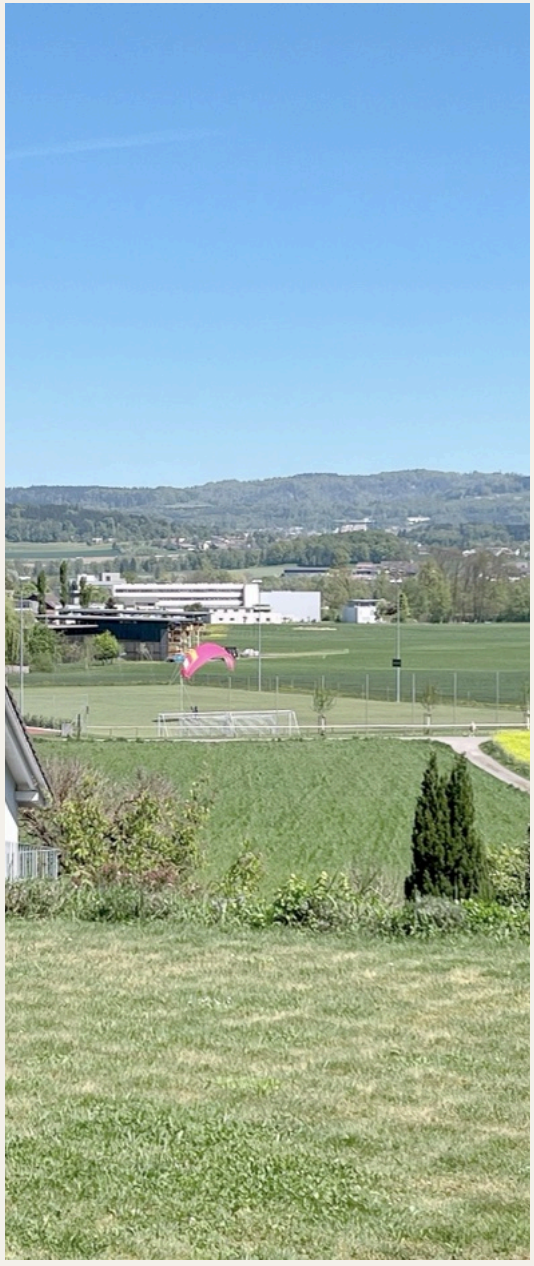
Adresse	Luzernstrasse 15, 5634 Merenschwand
Objektart	Eigentumswohnung (Stockwerkeigentum)
Zimmer	4.5
Wohnfläche	ca. 120 m²
Geschoss	Erdgeschoss
Aussenfläche	Gedeckte Terrasse ca. 20 m², mit Sonnenstore
Keller	Kellerabteil ca. 8 m², gemeinsamer Veloraum und Trocknungsraum
Parkieren	2 Parkplätze in der Tiefgarage
Baujahr	2010
Bezug	Anfang September 2027

LIEGENSCHAFT

Überbauung	«Albisblick», 2 Häuser mit 17 Wohnungen
Heizung	Holzpellets
Bodenbelag	Laminat
Verwaltung	sts Immobilien
Haustiere	Erlaubt

FINANZIELLES

Verkaufspreis	**CHF 950'000.–**
Wertquote	51/1000
Nebenkosten	ca. CHF 7'000 pro Jahr, exkl. Strom
Fonds	Erneuerungsfonds vorhanden







DIE WOHNUNG

Hell, familienfreundlich und mit Blick bis zum Albis

Träumen Sie schon lange von einer gut gelegenen Wohnung am Rand der wunderschönen Reussebene? Vielleicht ist unsere Wohnung die Lösung für Sie.

Die Wohnung ist familienfreundlich, hell und liegt im Erdgeschoss. Der Spielplatz liegt gleich neben der Wohnung und ist ideal für kleinere Kinder. Auf der grossen Rasenfläche rund ums Haus können die Kinder spielen und sich austoben, ohne Gefahr durch Verkehr. Das gesamte Areal ist rollstuhl- und kinderwagentauglich.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich mit rund 46 m². Die moderne Küche mit Kochinsel und V-ZUG-Geräten ist der ideale Treffpunkt für die ganze Familie. Durch die grossen Fenstertüren gelangen Sie direkt auf die gedeckte Terrasse mit Sonnenstore – im Sommer ein zusätzliches Wohnzimmer im Freien, mit Blick über den Garten und die Felder.

Drei grosszügige Schlafzimmer, zwei Nasszellen und ein separates Reduit bieten viel Platz für eine Familie. Die Bodenheizung sorgt in allen Räumen für eine angenehme Wärme, der eigene Waschturm erspart den Weg in die Waschküche.

Auch im Alltag überzeugt die Wohnung: Zwei Parkplätze in der Tiefgarage, ein Kellerabteil und der Lift bis zur Tiefgarage machen das Einkaufen bequem. Schule, Kindergarten und Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuss – und doch wohnen Sie ruhig, mitten im Grünen.

Wohnen

30.6 m²



Der Wohnbereich mit rund 31 m² ist hell und grosszügig. Grosse Fenster auf zwei Seiten bringen viel Tageslicht in den Raum und geben den Blick in den Garten frei. Eine Fenstertür führt direkt auf die gedeckte Terrasse.

Der Raum bietet viel Platz für eine gemütliche Sofa-Ecke und lässt sich flexibel einrichten. Laminatboden und Bodenheizung sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

- Fenster auf zwei Seiten
- Direkter Zugang zur gedeckten Terrasse
- Laminatboden, Bodenheizung
- Kabel-TV-Anschluss

Küche & Essen

15.0 m²





GERÄTE

Alle Geräte von V-ZUG
Steamer
Backofen
Kühlschrank (erneuert 2021)
Dampfabzug (erneuert 2024)
Geschirrspüler (erneuert 2024)
Küchenarmatur (erneuert 2022)

Moderne Küche mit Kochinsel, Steamer und Backofen. Alle Geräte stammen von V-ZUG. Der Kühlschrank wurde 2021, Dampfabzug und Geschirrspüler wurden 2024 erneuert.

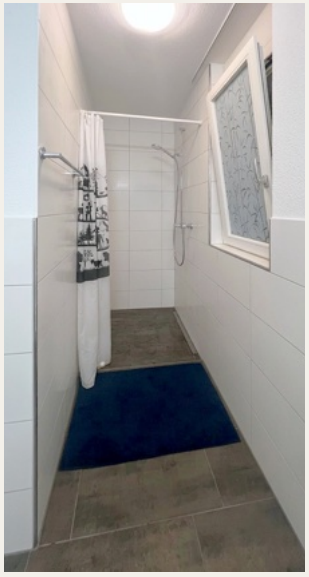
Direkt an die Küche schliesst der Essbereich an. Hier hat ein grosser Tisch für die ganze Familie Platz. Die Fenstertüren führen auf die gedeckte Terrasse, so wird im Sommer auch draussen gegessen.

Direkt neben der Küche liegt ein separates, grosses Reduit (ca. 4 m²) mit Stauraum für Vorräte und Haushalt.

Zimmer & Bäder

DREI ZIMMER · BAD/WC · DUSCHE/WC









Zimmer 1 Schlafzimmer	12.0 m²
Zimmer 2 Schlafzimmer	14.7 m²
Zimmer 3 Schlafzimmer	13.2 m²
Bad / WC Mit Dreiecksbadewanne und Waschturm, Armaturen 2022 ersetzt	6.5 m²
Dusche / WC Zweite Nasszelle, Armaturen 2022 ersetzt	5.5 m²
Reduit Separat neben der Küche	4.2 m²
Korridor / Eingang Mit Einbaugarderobe	15.0 m²

Technik & Ausstattung

ENERGIE & GEBÄUDE

- Heizung mit Holzpellets
- PV-Anlage auf dem Dach mit 54 kWp
- Keine grossen Investitionen geplant
- Bodenheizung in der ganzen Wohnung

AUSSTATTUNG

- Küche mit Kochinsel, V-ZUG-Geräte
- Alle Armaturen 2022 ersetzt (inkl. Dusche)
- Eigener Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler im Bad
- Eingang mit Einbaugarderobe
- Laminatboden, Kabel-TV

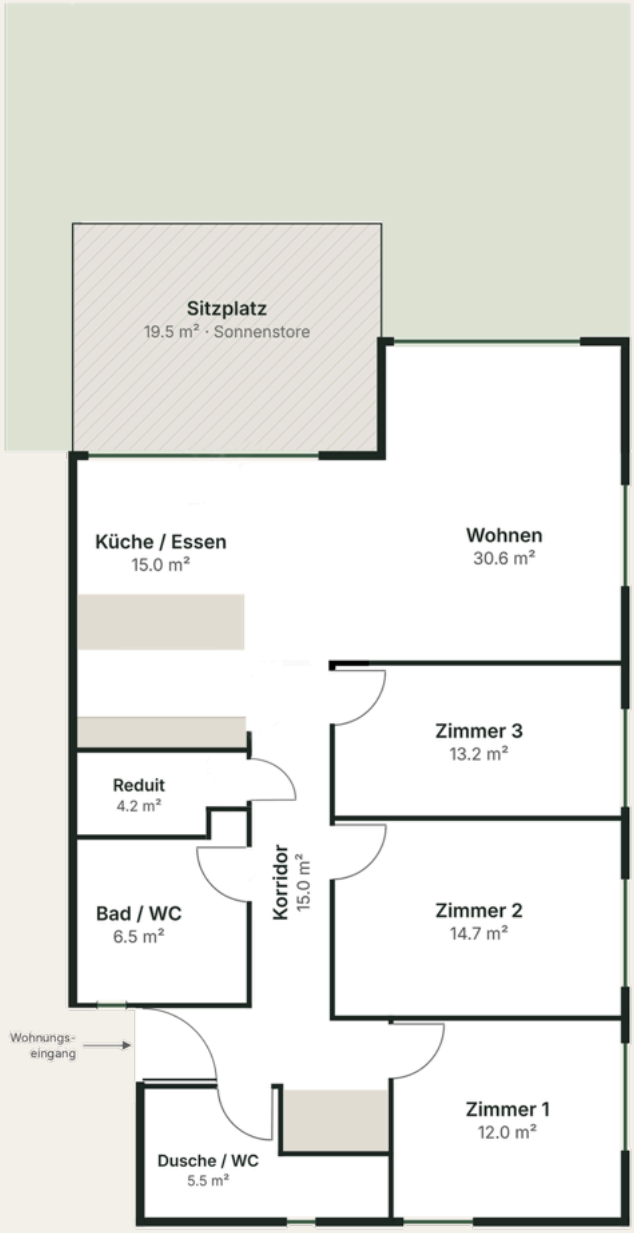
HAUS & MOBILITÄT

- 2 Parkplätze in der Tiefgarage
- Zugang via Lift oder Treppe
- Kellerabteil ca. 8 m²
- Gemeinsamer Veloraum und Trocknungsraum
- Areal rollstuhl- und kinderwagentauglich
- Rasenfläche wird von einem Husqvarna Automower gemäht
- Umgebungspflege durch den Gärtner
- Haustiere erlaubt



Grundriss

ERDGESCHOSS · CA. 120 M²



Schematische Darstellung nach Architektenplan, nicht massstäblich. Schraffiert: gedeckte Terrasse. Grün: Umgebung. Massgebend sind die Pläne des Architekten.

RÄUME

Wohnen	30.6 m²
Küche / Essen	15.0 m²
Zimmer 1	12.0 m²
Zimmer 2	14.7 m²
Zimmer 3	13.2 m²
Korridor	15.0 m²
Bad / WC	6.5 m²
Dusche / WC	5.5 m²
Reduit	4.2 m²
Nettowohnfläche	**ca. 120 m²**

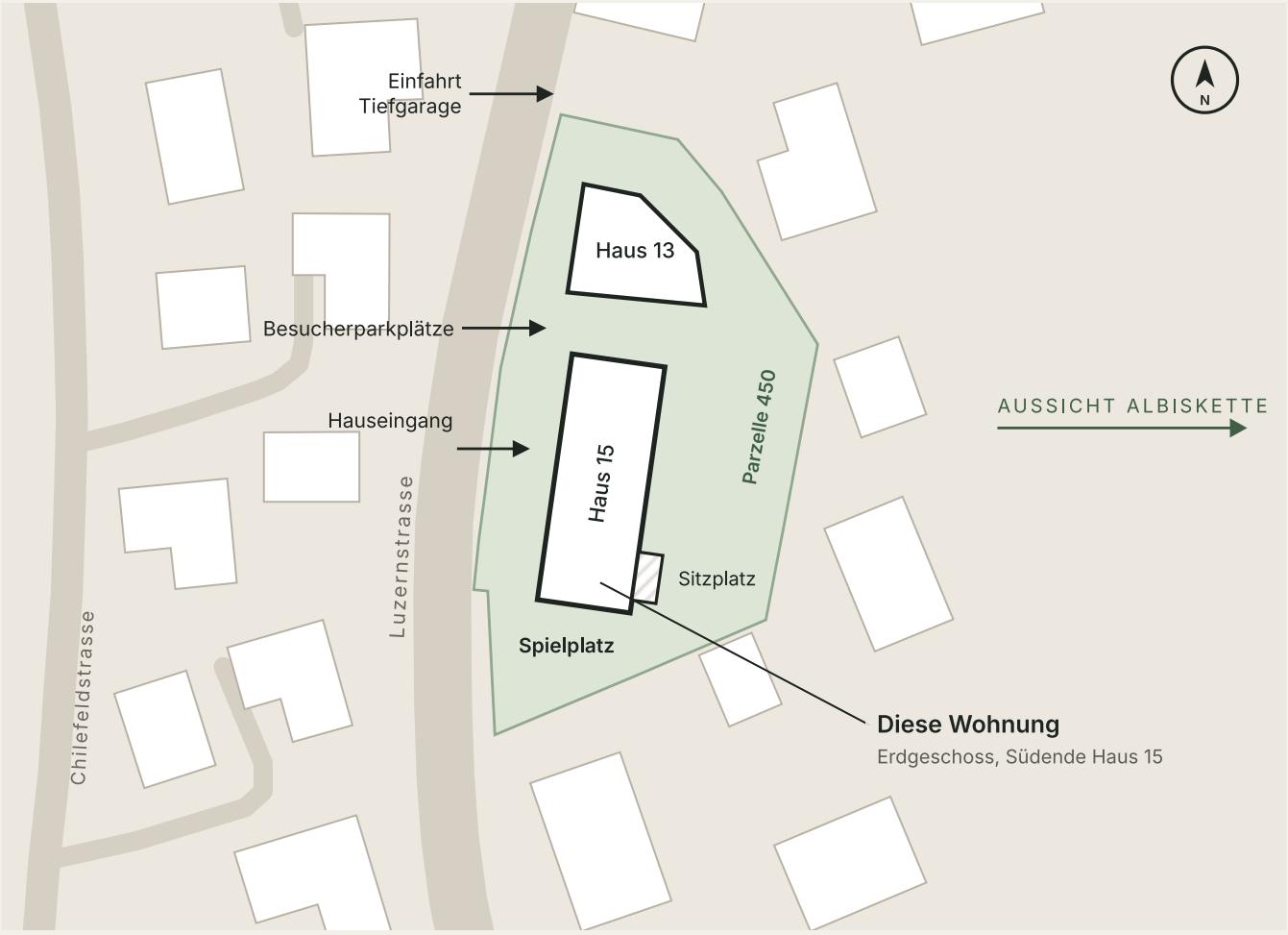
Summe der Raumflächen gemäss Architektenplan, ohne Wände.

AUSSEN & NEBENRÄUME

Gedeckte Terrasse	19.5 m²
Kellerabteil	ca. 8 m²
Trocknungsraum	gemeinsam
Veloraum	gemeinsam
Parkplätze, Tiefgarage	2

Situation

PARZELLE 450 · 3'625 M²



Schematischer Umgebungsplan nach amtlicher Vermessung (geo.admin.ch) und Luftbild; Gebäude vereinfacht, nicht massstäblich.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss am Südende von Haus 15. Die Überbauung «Albisblick» besteht aus den Häusern Luzernstrasse 13 und 15 mit gemeinsamer Tiefgarage. Der gedeckte Sitzplatz liegt auf der Ostseite. Der Spielplatz liegt direkt südlich des Hauses.

Aussicht	Reussebene, Albiskette
Terrasse	gedeckt, Ostseite, Sonnenstore
Zugang	Hauseingang West, Lift
Keller	ca. 8 m², Veloraum
Parkplätze	2, Tiefgarage
Spielplatz	südlich von Haus 15
Besucherparkplätze	zw. Haus 13 und 15

MERENSCHWAND

Zuhause am Rand der Reussebene

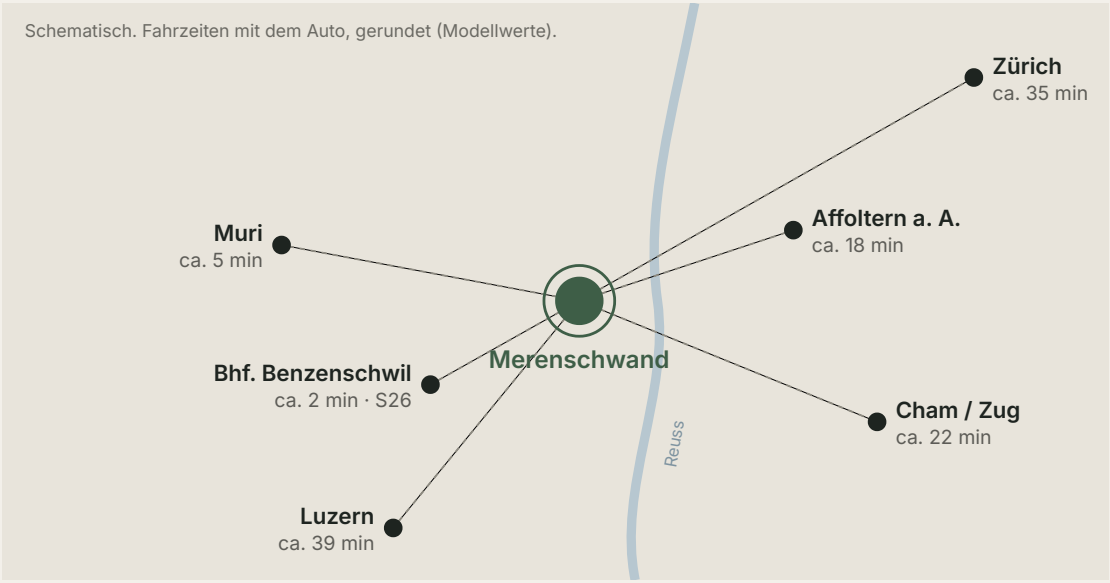
Merenschwand liegt im Aargauer Freiamt direkt an der Reuss, gegenüber dem Zürcher Knonauer Amt. Seit 2012 gehört auch Benzenschwil zur Gemeinde. Die Reussebene mit ihren Naturschutzgebieten lädt zum Spazieren und Velofahren ein, und Zürich, Zug und Luzern sind trotzdem schnell erreichbar.

3'956
Einwohnerinnen und Einwohner (2024)

96 %
Gemeindesteuerfuss 2026

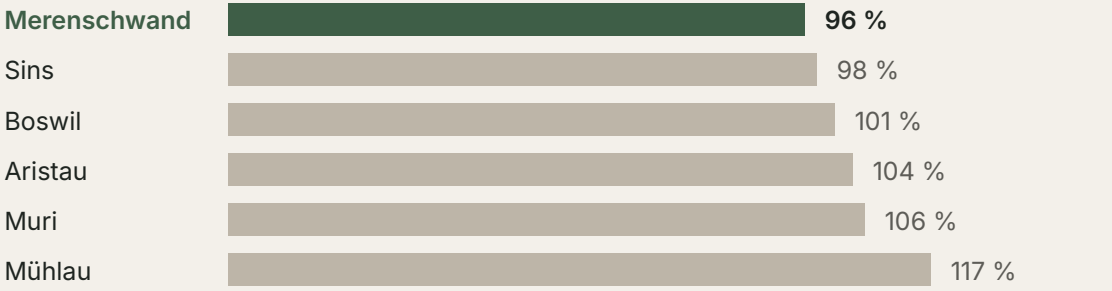
30 min
Takt der S26 ab Bahnhof Benzenschwil

ca. 22 min
mit dem Auto nach Cham / Zug



GEMEINDESTEUERFUSS 2026

in % der einfachen Kantonssteuer · Quelle: Kanton Aargau



Merenschwand: Alltag & Familie

ZU FUSS

Kindergarten, Primar- und Oberstufe der Schule Merenschwand, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten liegen je rund 350 m entfernt. Der Spielplatz ist direkt neben der Wohnung.

SCHULE

Kita, Kindergarten, Primar- und Oberstufe im Dorf, die Schule ca. 350 m zu Fuss.

UNTERWEGS

Bus nach Muri und Affoltern am Albis. Bahnhof Benzenschwil in 15 Minuten zu Fuss oder 2 Minuten mit dem Auto, mit der S26 im Halbstundentakt Richtung Rotkreuz und Lenzburg. Mit dem Auto nach Zug in rund 22 Minuten, nach Zürich und Luzern in rund 35–40 Minuten.

FREIZEIT

Spazieren und Velofahren entlang der Reuss. Viele Vereine im Dorf, u. a. FC Merenschwand, STV Merenschwand, Frauensportverein, Volleyball (VBC Merenschwand-Muri), Unihockey (UHC Ramba Zamba), Karate und Schützenverein.

EINKAUFEN & DORFLEBEN

Volg, Bäckerei, Drogerie, Arztpraxis und Raiffeisenbank im Dorf, rund 350 m von der Wohnung. Dazu mehrere Restaurants in Merenschwand und Umgebung.





Preis & Finanzielles

VERKAUFSPREIS

CHF 950'000.–

inklusive 2 Parkplätze in der Tiefgarage und Kellerabteil

AUSSTATTUNG, DIE DEN UNTERSCHIED MACHT

- Weitsicht auf Reussebene und Albiskette, Landwirtschaftsland davor
- Gedeckte Terrasse ca. 20 m² mit Sonnenstore
- Küche mit Kochinsel und V-ZUG-Geräten, teils 2021/2024 erneuert
- Bad/WC mit Waschturm und separate Dusche/WC
- Alle Armaturen 2022 ersetzt, inkl. Dusche
- Eingang mit Einbaugarderobe
- 2 Parkplätze in der Tiefgarage, Lift
- Haustiere erlaubt

NEBENKOSTEN UND FONDS

- Nebenkosten ca. CHF 7'000 pro Jahr, exkl. Strom
- Erneuerungsfonds vorhanden
- Gemäss Protokoll der Stockwerkeigentümer stehen keine Investitionen an
- Keine Handänderungssteuer im Kanton Aargau

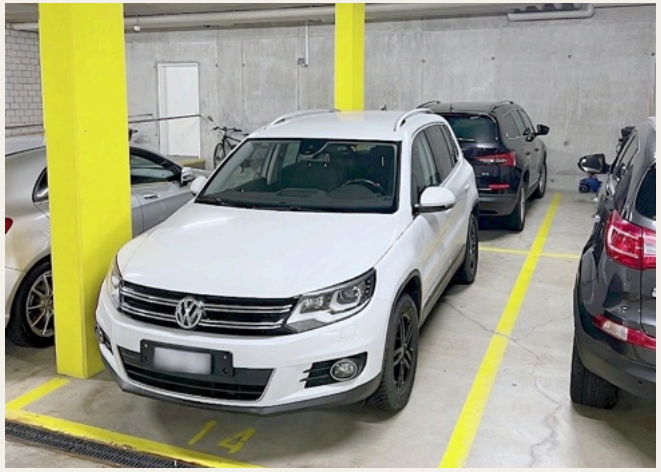
FINANZIERUNG

Die Unterlagen für Ihre Bank stellen wir gerne zur Verfügung: Pläne, Reglement, Protokolle der Eigentümerversammlungen und Nebenkostenabrechnung.

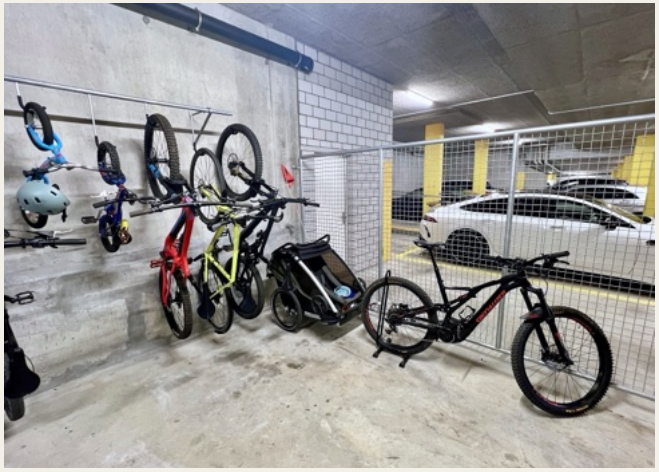
KAUFBEDINGUNGEN

- ✓ **Reservationszahlung:** Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrags wird eine Anzahlung von CHF 25'000 fällig; sie wird an den Kaufpreis angerechnet.
- ✓ **Grundstückgewinnsteuer:** Sämtliche Kosten trägt die Verkäuferschaft.
- **Notariats- und Grundbuchkosten:** Die Kosten der Handänderung tragen Käufer- und Verkäuferschaft je zur Hälfte. Kosten für Grundpfandrechte (Errichtung oder Erhöhung von Schuldbriefen) trägt die Käuferschaft.
- ✓ **Gewährleistung:** Die Wohnung inkl. Nebenräume wird im heutigen Zustand verkauft. Die Verkäuferschaft leistet wie üblich keine Gewähr.

Impressionen



2 Parkplätze in der Tiefgarage



Veloraum in der Tiefgarage



Merenschwand mit Blick auf die Alpen



Vogelperspektive 1



Vogelperspektive 2

Verkaufsablauf & Kontakt

BESICHTIGUNG NACH VEREINBARUNG

SO GEHT ES WEITER

1. Besichtigung nach Vereinbarung
2. Unterlagen für Ihre Bank, auf Anfrage
3. Reservationsvertrag, Anzahlung CHF 25'000
4. Beurkundung beim Notariat
5. Übergabe Anfang September 2027

UNTERLAGEN AUF ANFRAGE

- Pläne der Wohnung
- Begründung Stockwerkeigentum und Reglement
- Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Erneuerungsfonds und Nebenkostenabrechnung



VERKAUF DIREKT DURCH DIE EIGENTÜMER

Nicole & Guido Enzler

Telefon +41 79 381 87 51

Luzernstrasse15@gmail.com

Vorbehalt: Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl die Verkäuferschaft alle Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann sie keine Gewähr für deren Genauigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Jede Haftung aufgrund dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen. Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildnachweis: Luftbild Merenschwand © swisstopo (SWISSIMAGE). Reuss bei Rickenbach (Merenschwand), DidiWeidmann, CC BY-SA 3.0, via Wikimedia Commons. Übrige Fotos: Eigentümer & Vorbesitzer.