



**AEUSSERE MATTENSTRASSE 37, 5036 OBERENTFELDEN, SCHWEIZ**

**3.5 ZIMMERWOHNUNG MIT POTENTIAL**

<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Verkaufspreis</b>	CHF 300'000.–
<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage	<b>Nettowohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3.5	<b>Baujahr</b>	1971

## INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 08 Detailbeschrieb
- 09 Impressionen
- 17 Kontakt

### **DMP Immobilien GmbH: P steht für Partnerschaft.**

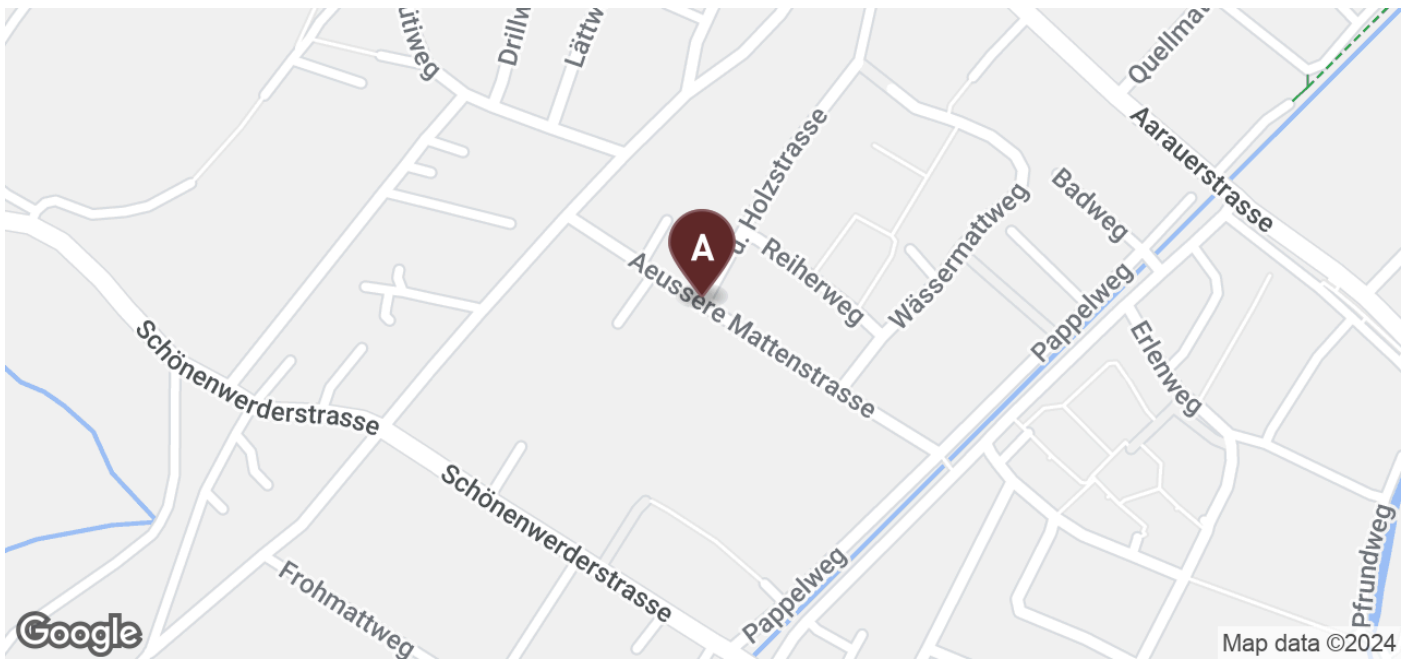
Beim Verkauf einer Immobilie kommt einiges auf Sie zu.

Wie wäre es, wenn Sie sich gemeinsam mit einem starken Partner auf den Weg zum Verkaufsabschluss begeben könnten? In unserer Partnerschaft kann ich Ihnen Vieles abnehmen – von der Bewertung über die Besichtigungen, die Verhandlungen bis zur Schlüsselübergabe.

Profitieren Sie von einem sorglosen und stressfreien Immobilienverkauf.

## DIE GEMEINDE OBERENTFELDEN

5036 Oberentfelden liegt im Bezirk Aarau, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Oberentfelden hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.6% pro Jahr auf 8'760 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 110% (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 0.9% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +14.6% verändert (Kanton: +20.6%).



## LAGE




## ADRESSE

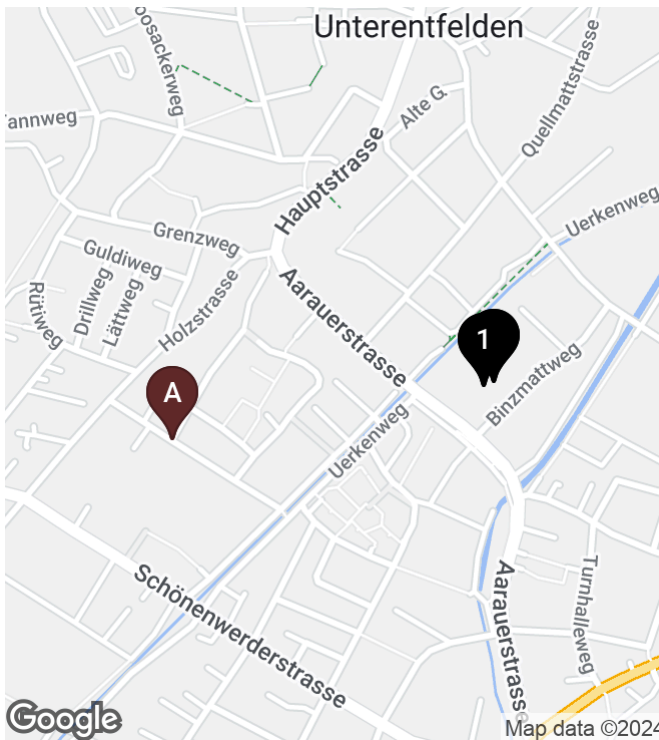
Aeussere Mattenstrasse  
37  
5036 Oberentfelden  
Schweiz

## INFRASTRUKTUR






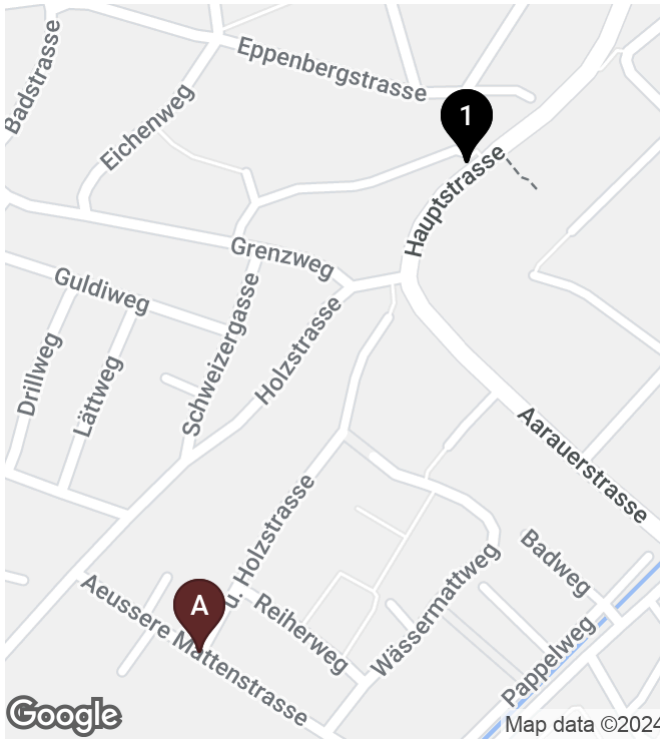
### SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
<b>1 Kindergarten</b> 275 m	4'	1'	2'
<b>2 Bezirksschule Entfelden</b> 489 m	9'	4'	4'
<b>3 Schulhaus Isegüetli</b> 509 m	9'	2'	3'



### EINKAUF

			
<b>1 Migros-Supermarkt - Unterentf...</b> 510 m	11'	3'	2'
<b>2 Denner Partner</b> 527 m	10'	3'	2'



## ÖFFENTLICHER VERKEHR



**1 Unterentfelden Oberdorf**  
450 m

6' 2' 2'

## BESCHREIBUNG

Diese 3.5 Zimmerwohnung befindet sich in der obersten Etage des Wohnhauses Äussere Mattenstrasse 37. Das Areal wurde 1971 im Baurecht (bis 2050) erbaut.

Die 3.5 Zimmerwohnung muss komplett renoviert werden.

- Das Flachdach wurde kurz vor dem Jahr 2000 saniert.
- Die 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden 2006 eingebaut.
- Die Fassade wurde 2014 renoviert.
- Der Lift wurde 2022 erneuert.

Einen Anschluss für einen Waschturm in der Wohnung ist vorhanden.

Zu der Wohnung gehören eine Garagenbox und ein Kellerabteil.

Bei mehreren Interessenten wird die Wohnung in einem zweistufigen Bieterverfahren verkauft.

## DETAILBESCHREIB

### ECKDATEN

<b>Verfügbar ab</b>	Auf Anfrage
<b>Etage</b>	5
<b>Zimmer</b>	3.5
<b>Badezimmer</b>	1
<b>Baujahr</b>	1971
<b>Zustand</b>	Renovationsbedürftig
<b>Wärmeerzeugung</b>	Gasheizung
<b>Wärmeverteilung</b>	Radiatoren

### ANGEBOT

<b>Verkaufspreis</b>	CHF 300'000.-
<b>Eigentümerkosten (jährlich)</b>	CHF 6'500.-
<b>Erneuerungsfonds Wert</b>	CHF 399'666.-
<b>Erneuerungsfonds Datum</b>	30.06.2023

### FLÄCHEN

<b>Nettowohnfläche</b>	73 m <sup>2</sup>
<b>Balkonfläche</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Wertquote</b>	22/1000

### EIGENSCHAFTEN

✓ Balkon	✓ Lift
✓ Garage	✓ Nichtraucher
✓ Gasanschluss	✓ Renovationsbedürftig
✓ Haustiere erlaubt	✓ Rollstuhlgängig
✓ Im Baurecht	✓ Ruhig
✓ Kabelfernsehen	✓ Sonnig
✓ Kinderfreundlich	





## IMPRESSIONEN



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Zimmer 1



Zimmer 2



Bad



Eingang

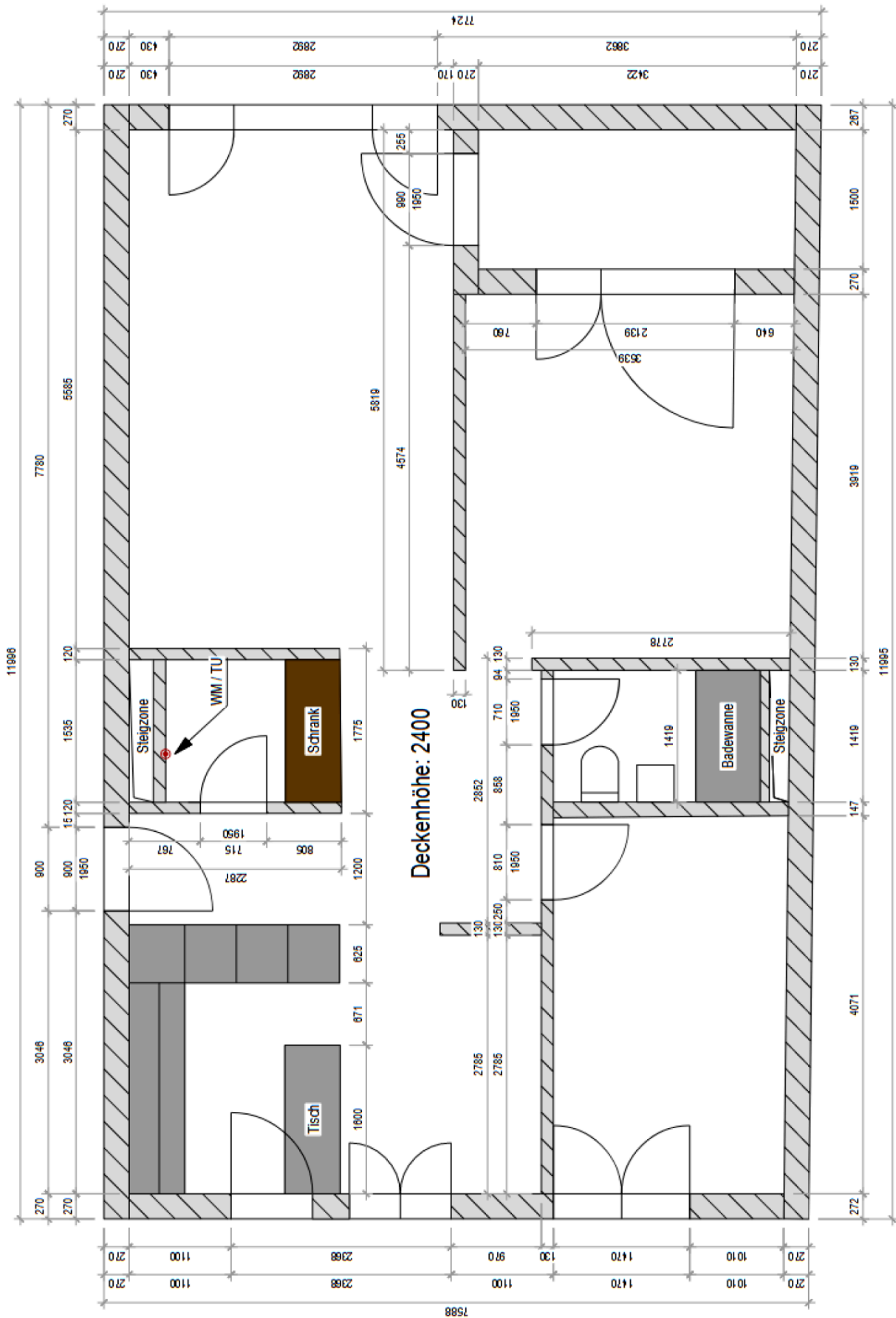


Eingang



Reduit









## KONTAKTAUFNAHME



### IHRE ANSPRECHPERSON

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

M: 076 543 36 42  
mueller@dmp-immo.ch

### ANBIETER

DMP Immobilien GmbH

Rebenweg 12  
5037 Muhen

T: +41 76 543 36 42

info@dmp-immo.ch  
www.dmp-immo.ch

### 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.