



DMP Immobilien GmbH

## 4 ½ ZIMMERWOHNUNG

STÖCKKLIMATTWEG 11  
5037 MUHEN



# Verkaufsdokumentation

REBENWEG 12 | CH – 5037 MUHEN | 076 543 36 42 | DMP-IMMO.CH



DMP Immobilien GmbH

**DMP Immobilien GmbH**  
**Damien Mueller**  
**Rebenweg 12**  
**5037 Muhen**

**Telefon** 076 543 36 42

**Homepage** [www.dmp-immo.ch](http://www.dmp-immo.ch)

**E-Mail** [info@dmp-immo.ch](mailto:info@dmp-immo.ch)

### **Tätigkeitsbereich**

- Verkauf von Wohneigentum
- Hedonische Immobilienschätzung
- Erstvermietung
- Beratung in Sachen Immobilien  
(Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf,  
Mediation)



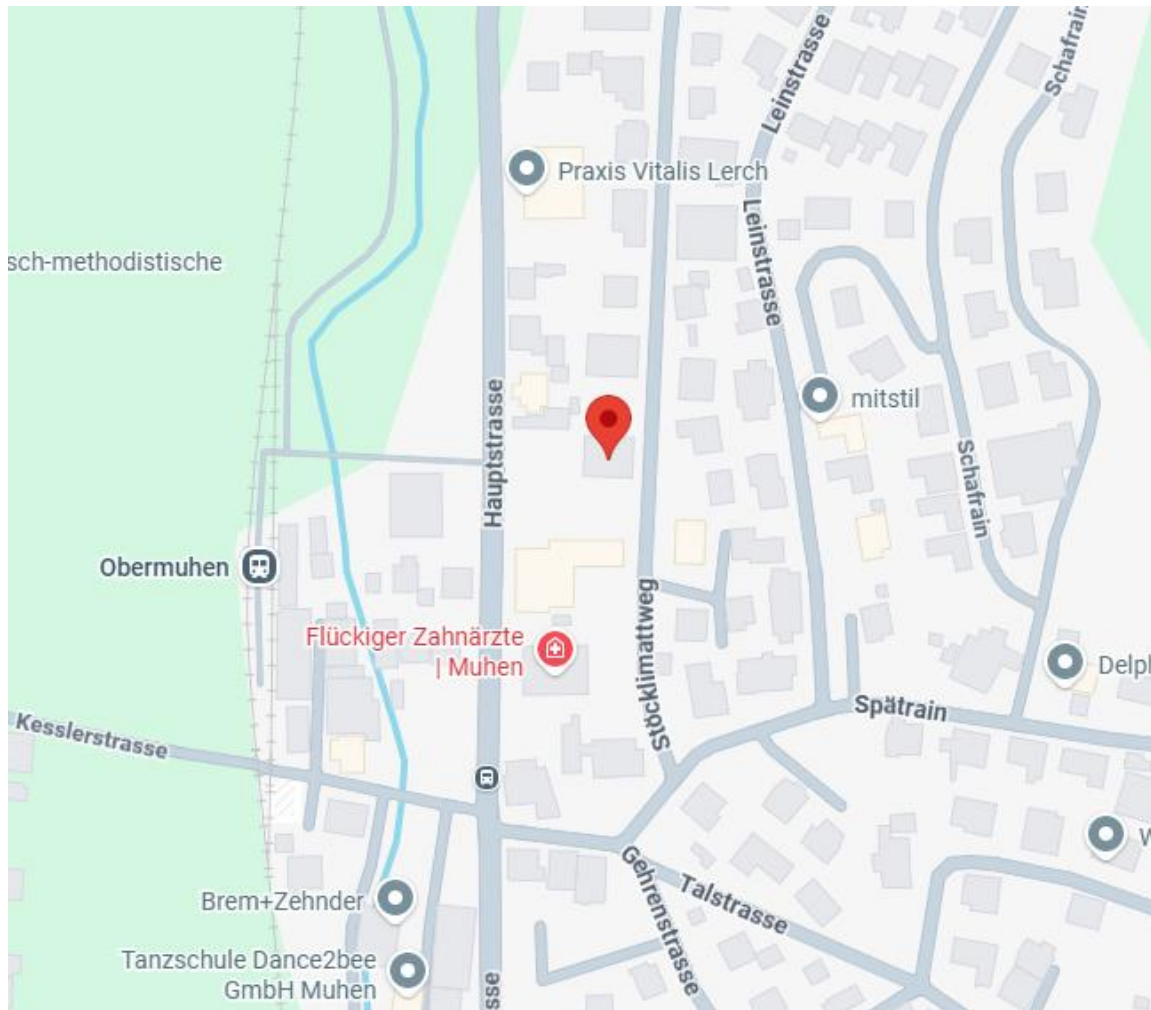
### **Ihre Ansprechperson**

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

M: 076 543 36 42

[mueller@dmp-immo.ch](mailto:mueller@dmp-immo.ch)

# 5037 Muhen



**Steuerfuss** Gemeindesteuerfuss 112 % (2026)

**Einwohner** ca. 4'100

**Lage** 436 m.ü.M

**Schulen** Kindergarten, 10 min zu Fuss  
Primarschule 10 min zu Fuss  
Oberstufe in Muhen oder Kölliken

**Einkaufsmöglichkeiten** Dorfladen Prima 10 min, Metzgerei, Bäckerei und Käseladen 10 min

**öffentlicher Verkehr** Tramverbindung, Haltestelle Obermuhen 4 min zu Fuss



## Informationen über das Dorf

### **Muhen AG – Ruhig wohnen mit bester Anbindung**

Muhen liegt im Suhrental im Kanton Aargau und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Die Gemeinde bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Menschen, die Ruhe, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität schätzen.

### **Alltag und Infrastruktur**

Muhen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und verschiedene Dienstleistungen befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Umgebung. Die familiäre Grösse der Gemeinde sorgt dabei für kurze Wege und ein angenehmes Wohngefühl. Besonders Familien schätzen das überschaubare Umfeld und die Nähe zu Freizeit- und Sportangeboten.

### **Natur und Erholung**

Die Umgebung von Muhen ist geprägt von Wiesen, Feldern und sanften Landschaften des Suhrentals. Zahlreiche Spazier- und Velowege laden dazu ein, die Natur direkt vor der Haustüre zu geniessen. Die ruhige Umgebung schafft ideale Voraussetzungen für Erholung und einen entspannten Alltag.

### **Verkehr und Lage**

Ein grosser Vorteil von Muhen ist die gute Erreichbarkeit. Der Tramlinie bietet direkte Verbindungen in die Region und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung Richtung Aarau und darüber hinaus. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Zentren schnell erreichbar. Dadurch eignet sich Muhen besonders für Menschen, die ruhig wohnen und dennoch flexibel unterwegs sein möchten.

### **Wohnen in Muhen**

Das Ortsbild wird von gepflegten Wohnquartieren, Einfamilienhäusern und einer angenehmen Mischung aus gewachsenen Strukturen und moderner Entwicklung geprägt. Muhen bietet Raum für Familien, Paare und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen.

### **Fazit**

Muhen überzeugt mit seiner naturnahen Lage, einer guten Erschliessung und einem angenehmen Wohnklima. Wer eine Gemeinde mit ländlichem Charakter und gleichzeitig guter Erreichbarkeit sucht, findet hier ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.



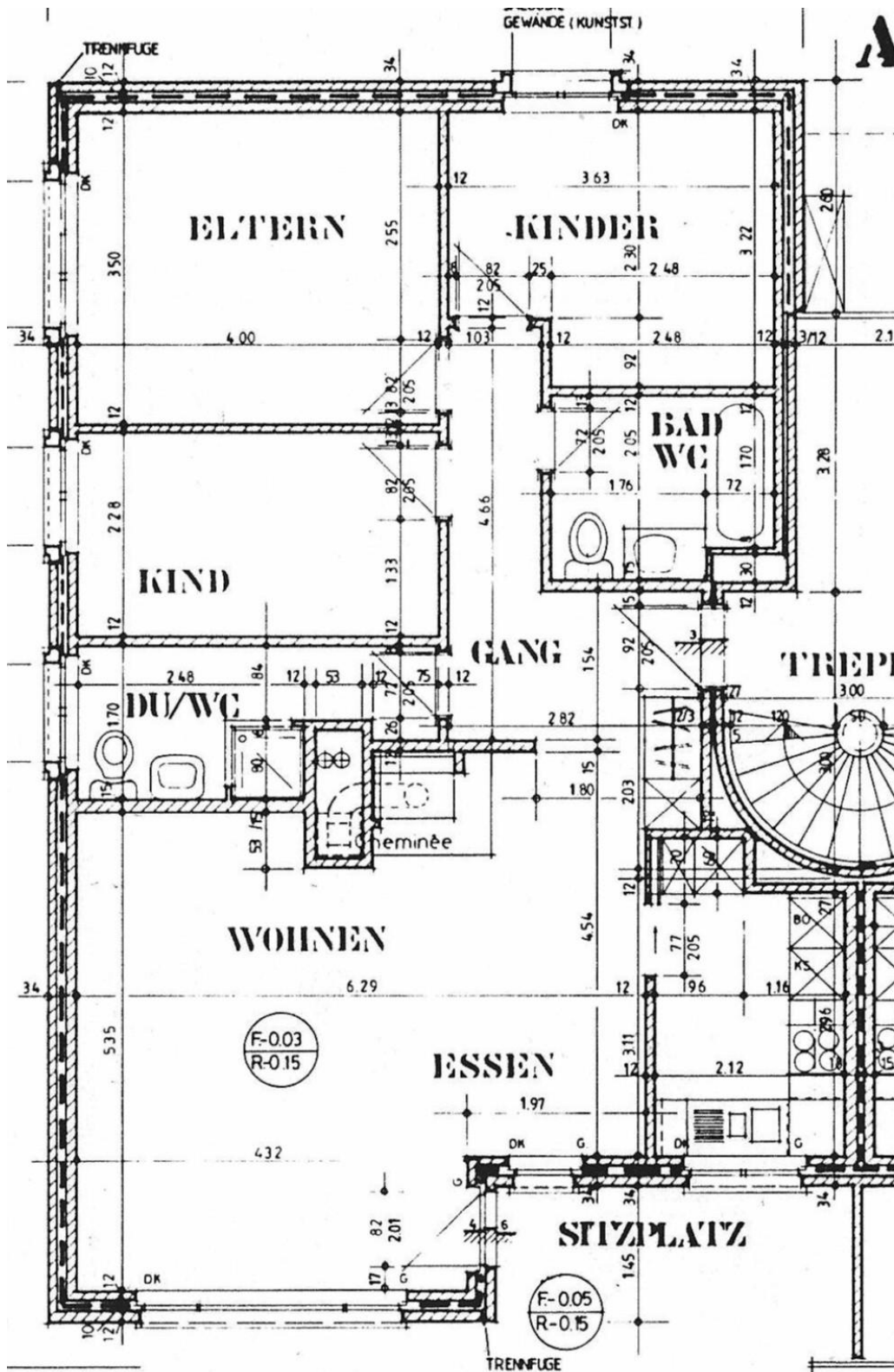












Wohnungsplan



## Kurz und Knackig

---

<b>Objekt</b>	4 ½ Zimmerwohnung
<b>Adresse</b>	Stöcklimattweg 11, 5037 Muhen
<b>Lage</b>	zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 4 min zu Fuss zur nächsten Tramhaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 4 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
<b>Facts</b>	ca. 92 m <sup>2</sup> Wohnfläche ca. 7 m <sup>2</sup> Gartenfläche 64 WQ Wohnung + 5 WQ Garagenbox EG ca. CHF 6500.00 Kosten pro Jahr CHF 94'958.00 Stand Erneuerungsfonds 2026
<b>Baujahr</b>	1987
<b>Parkieren</b>	1x eigene Garagenbox Nr. 11 im Preis inklusive
<b>Bezugstermin</b>	nach Vereinbarung
<b>Preis</b>	<b>CHF 495'000.00</b>

<b><u>Baubeschrieb</u></b>	Grundstücknr. 967 GB-Nr. 1124 Gebäudenr. 11
<b><u>Bauweise, Fassade</u></b>	Massiv, Aussenwärmedämmung 2012 gestrichen
<b><u>Dach</u></b>	Satteldach mit PV-Anlage 2012
<b><u>Fenster</u></b>	3-fach Isolierverglasung, Holzfenster
<b><u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u></b>	Storen oder Aluläden, Sonnenstoren 2012
<b><u>Bodenbeläge</u></b>	Laminat
<b><u>Wandbeläge</u></b>	Verputzt
<b><u>Küche</u></b>	Ausgestattet mit Glaskeramikherd Miele, Backofen Miele, Kühlschrank Miele, Geschirrspüler Miele, Dampfabzug
<b><u>Sanitärbereich</u></b>	1x Bad mit Badewanne und Duschoilette Geberit und 1x Bad mit schwellenloser Dusche
<b><u>Waschen/Trocknen</u></b>	Waschmaschine Miele in eigener Waschküche im Keller
<b><u>Wasseraufbereitung</u></b>	Salz ????
<b><u>Heizung</u></b>	Wärmepumpe, Wärmeabgabe via Bodenheizung
<b><u>Stauraum</u></b>	Keller und Estrich

## Wohnungsbeschreibung

Willkommen in dieser gepflegten 4.5-Zimmer-Wohnung im idyllischen Muhen. Die im Jahr 1987 erbaute Wohnung im Erdgeschoss bietet auf **92 m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles, was das Herz begehrt – von hellen, lichtdurchfluteten Zimmern bis hin zu praktischen Annehmlichkeiten für die ganze Familie.

### *Die Wohnung im Überblick:*

- **Helle Zimmer:** Mehrere grosszügige Räume mit hellem Laminatboden und grossen Fenstern mit Holzrahmen lassen viel natürliches Licht herein.
- **Wohnzimmer mit Kamin:** Ein gemütlicher Kamin sorgt für behagliche Abende – ideal zum Entspannen in der kälteren Jahreszeit.
- **Küche:** Ausgestattet mit hellen Holzschränken und diversen funktionierenden Geräten.
- **Zwei Badezimmer:** Ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Duschtoilette sowie ein weiteres modernes Bad mit einer verglasten Dusche, Waschbecken und Spiegelschrank.
- **grosszügiger Eingangsbereich:** Der Eingangsbereich bietet mit einem eingebauten Schrank viel Stauraum.
- **Terrasse:** Geniessen Sie die den Platz im Garten und die frische Luft auf dem eigenen Sitzplatz.
- **Garage:** Ein Garagenbox ist vorhanden.
- **Rollstuhlgängig:** Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich.
- **Praktischer Waschraum:** Ein separater, funktionaler Waschraum im Keller mit Waschmaschine und Waschbecken.

### **Lage und Umgebung:**

Die Wohnung liegt in einer zentralen Umgebung. Die Haltestelle **Obermuhen** ist in nur 4 Gehminuten erreichbar die Autobahn A1 in ca. 4 Minuten. Für den täglichen Bedarf steht der Dorfladen **Prima** in 10 Gehminuten zur Verfügung. Im Sommer profitieren Sie von viel Sonnenschein, und auch im Winter ist die Sonneneinstrahlung gut. Die Suhre befindet sich in der Nähe und lädt zu Spaziergängen ein.

- **Bahnhof Obermuhen:** ca. 4 Gehminuten entfernt
- **Prima Dorfladen:** ca. 10 Gehminuten entfernt
- **Schulen und Kindergarten:** ca. 10 Gehminuten entfernt

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

## **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.