



DMP Immobilien GmbH

5 ½ ZIMMERWOHNUNG

JUNKERNGASSE 9
5502 HUNZENSCHWIL



Verkaufsdokumentation

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



DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon

076 543 36 42

Homepage

www.dmp-immo.ch

E-Mail

info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

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



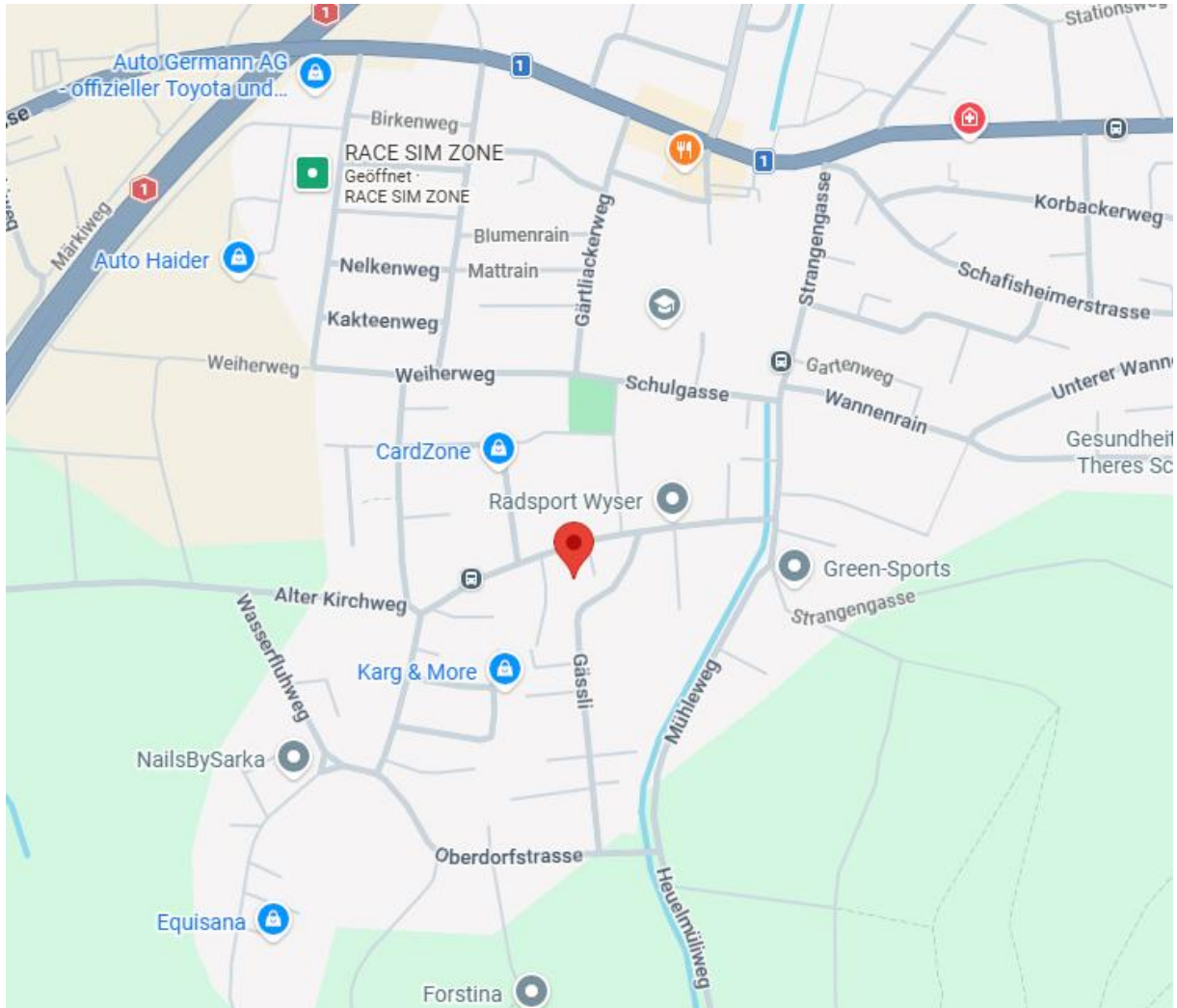
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5502 Hunzenschwil



Steuerfuss Gemeindesteuerfuss 102 % (2026)

Einwohner ca. 4'400

Lage 402 m.ü.M

Schulen Kindergarten, 5 min zu Fuss
Primarschule 5 min zu Fuss
Oberstufe in Rupperswil oder Suhr

Einkaufsmöglichkeiten Dorfläden Volg und Denner 2 min, Apotheke 2 min,
Bäckerei Jaisli und Kohler 2 min

öffentlicher Verkehr Busverbindung, Haltestelle Oberdorf 1 min zu Fuss



Informationen über das Dorf

Hunzenschwil AG – Zentral wohnen mit viel Lebensqualität

Hunzenschwil liegt im Herzen des Kantons Aargau und verbindet eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit einem angenehmen und familiären Wohnumfeld. Die Gemeinde befindet sich zwischen Aarau und Lenzburg und bietet eine attraktive Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnaher Umgebung.

Alltag und Infrastruktur

Hunzenschwil verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen und Freizeitangebote befinden sich direkt im Ort oder in unmittelbarer Nähe. Die überschaubare Grösse der Gemeinde schafft ein angenehmes Wohngefühl und sorgt für kurze Wege im Alltag. Familien profitieren von einem wohnfreundlichen Umfeld und einem aktiven Dorfleben mit verschiedenen Vereinen und Freizeitmöglichkeiten.

Natur und Erholung

Trotz der zentralen Lage bietet Hunzenschwil viele Möglichkeiten zur Erholung. Spazier- und Velowege sowie Grünflächen in und rund um die Gemeinde laden dazu ein, Zeit im Freien zu verbringen. Die Nähe zur Natur schafft einen angenehmen Ausgleich zum Alltag und trägt zur hohen Wohnqualität bei.

Verkehr und Lage

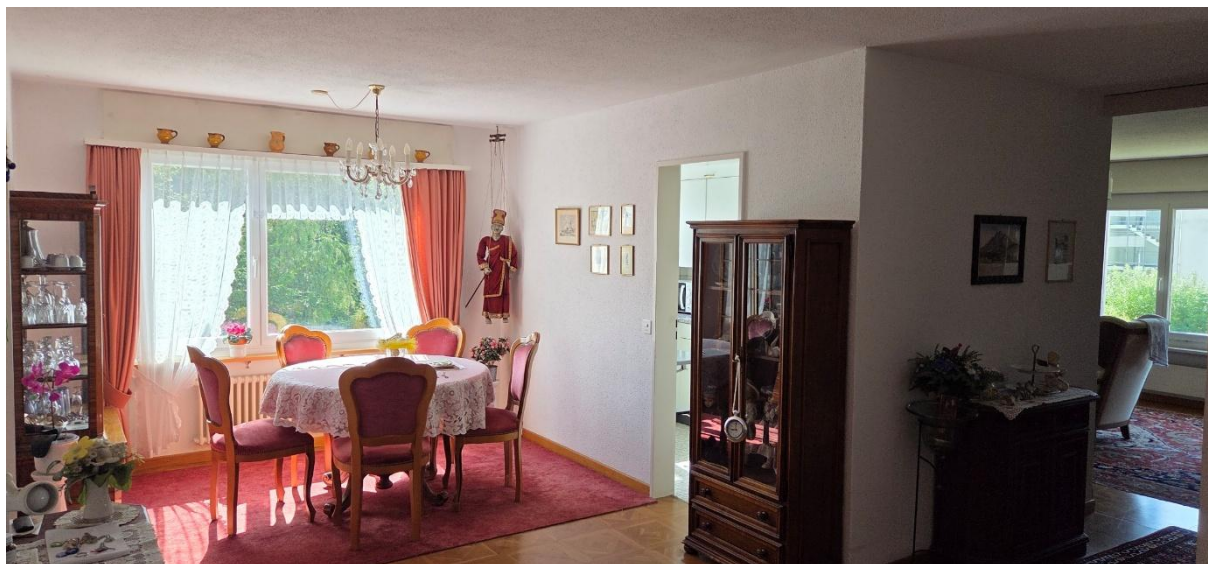
Ein grosser Pluspunkt von Hunzenschwil ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn sowie die guten Bahnverbindungen ermöglichen kurze Wege Richtung Aarau, Lenzburg, Zürich und in weitere Regionen. Dadurch eignet sich die Gemeinde besonders für Menschen, die zentral wohnen und gleichzeitig ein ruhiges Zuhause geniessen möchten.

Wohnen in Hunzenschwil

Das Ortsbild von Hunzenschwil vereint gewachsene Quartiere mit modernen Wohnformen. Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und familienfreundliche Wohnlagen prägen die Gemeinde und schaffen ein vielseitiges Wohnangebot.

Fazit

Hunzenschwil bietet die ideale Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Wer ein Zuhause mit kurzen Wegen, guter Erreichbarkeit und angenehmer Wohnatmosphäre sucht, findet hier einen attraktiven Ort zum Leben.



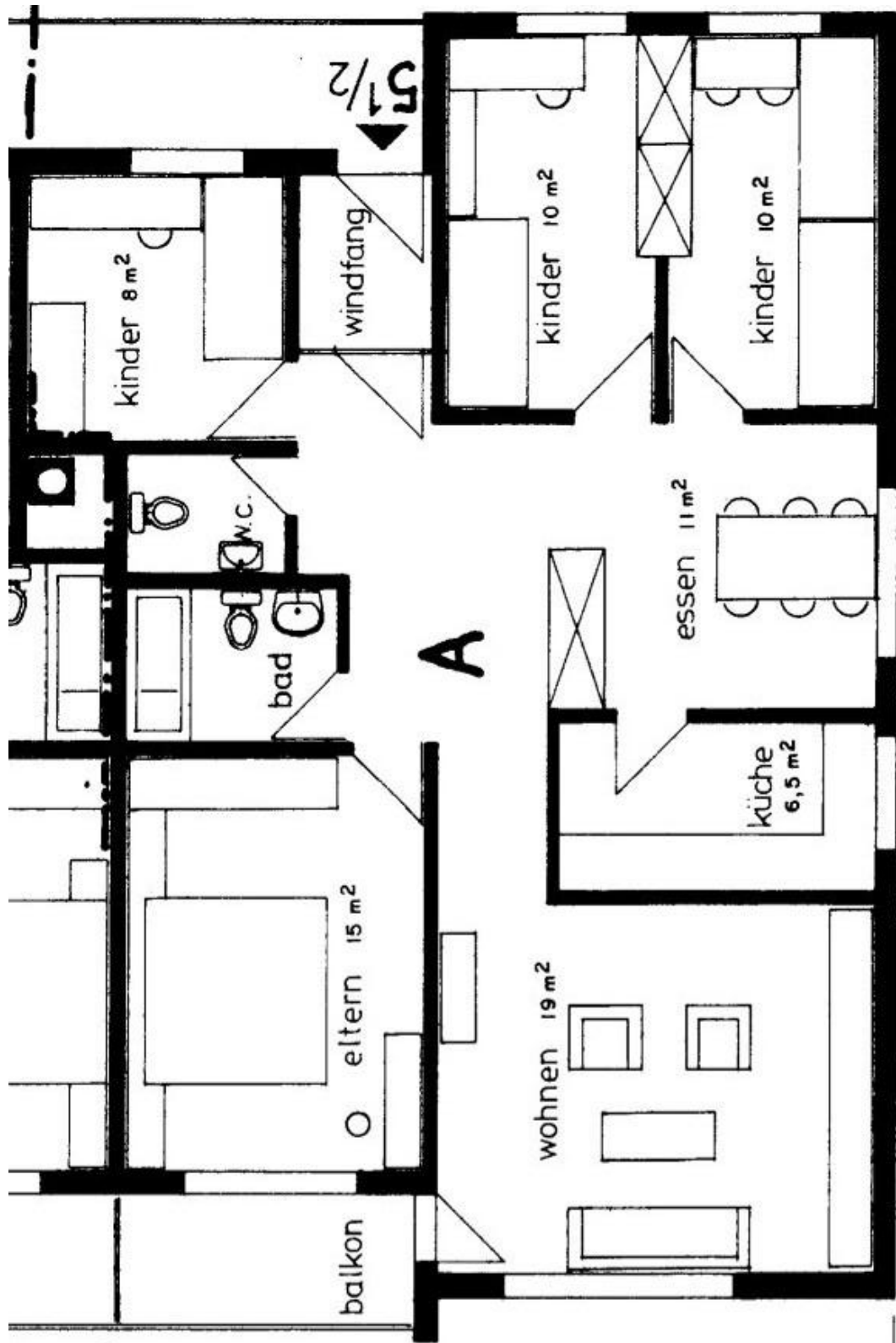












Wohnungsplan



Kurz und Knackig

Objekt	5 ½ Zimmerwohnung
Adresse	Junkerngasse 9, 5502 Hunzenschwil
Lage	zentrale Lage am Rande der Dorfkernzone 1 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 2 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Facts	ca. 100.5 m ² Wohnfläche ca. 5 m ² Balkonfläche 73 WQ Wohnung 1.OG ca. CHF 5500.00 Kosten pro Jahr CHF 117'002.00 Stand Erneuerungsfonds 2026
Baujahr	1974
Parkieren	1x eigene Garagenplatz im Preis inklusive
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	CHF 475'000.00

<u>Baubeschrieb</u>	Grundstücknr. 17 Gebäudenr. 541
<u>Bauweise, Fassade</u>	Massiv, Aussenwärmedämmung Steinwolleplatten 3cm, verputzt
<u>Dach</u>	Walmdach, Ziegel
<u>Fenster</u>	Kunststofffenster 2-fachverglasung, teils Holzfenster. Doppelverglasung
<u>Sonnenschutz/Verdunkelung</u>	Storen, Sonnenstoren
<u>Bodenbeläge</u>	Parkett, Teppich
<u>Wandbeläge</u>	Verputzt, Tapeten
<u>Küche</u>	Ausgestattet mit Herd, Backofen, Kühlschrank, Mikrowelle
<u>Sanitärbereich</u>	1x Bad mit begehbare Dusche, 1x Gästetoilette
<u>Waschen/Trocknen</u>	Waschmaschine und Tumbler auf der Etage
<u>Wasseraufbereitung</u>	Entkalkungsanlage Salz Gähwiler
<u>Heizung</u>	Ölheizung Bosch, Wärmeabgabe via Radiatoren
<u>Stauraum</u>	Keller und Estrich

Wohnungsbeschreibung

Willkommen in dieser gepflegten 5.5-Zimmer-Wohnung an der Junkerngasse 9 in Hunzenschwil. Die grosszügige Wohnung mit 100.5 m² Wohnfläche befindet sich im ersten Geschoss eines mehrstöckigen Wohngebäudes, das von Grünflächen umgeben ist – ideal für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen schätzen.

Die Wohnung überzeugt mit folgenden Merkmalen:

- **Helles Wohnzimmer:** Einladendes Wohnzimmer mit grossen Fenstern die viel Tageslicht hereinlassen und eine gemütliche Atmosphäre schafft.
- **Balkon:** Ein eigener Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein.
- **Gepflegter Eingangsbereich:** Freundlicher Flur mit Holztüren, ideal zum empfangen der Gäste.
- **Badezimmer:** Ein komfortables Badezimmer mit Dusche für die ganze Familie.
- **Garagenplatz:** Ein Garagenplatz im Preis inklusive.

Lage & Umgebung: Die Wohnung liegt in einer *ruhigen* Wohnlage in Hunzenschwil und profitiert im Sommer von viel Sonneneinstrahlung. Die Umgebung bietet alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe:

- **Bushaltestelle Hunzenschwil Oberdorf:** nur 1 Gehminute entfernt
- **Schule Hunzenschwil:** in nur 5 Gehminuten erreichbar – ideal für Familien
- **Denner, Volg und Apotheke:** in 8 Gehminuten bequem zu Fuss erreichbar
- **Bahnhof Hunzenschwil:** in 10 Gehminuten erreichbar

Diese grosszügige Familienwohnung vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Eine ideale Gelegenheit für Familien oder alle, die komfortables Wohnen in einer gut erschlossenen Gemeinde suchen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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.