

Wohnparadies für Ihre Familie
7 ½-Zimmer-Einfamilienhaus
mit angebauter Garage



Blumenweg 3 in Glashütten – ruhig, verkehrsarm & kinderfreundlich

Objektdaten

Grundbuch	GB Murgenthal Nr. 1906
Adresse	Blumenweg 3, 4856 Glashütten (AG)
Grundstückgrösse	788 m ²
Bauzone	W2 (Wohnzone)
Haustyp	7.5-Zimmer-Einfamilienhaus
Baujahr	1963
Kubatur	Wohnhaus: 696.85 m ³ , Garage: 73 m ³
Nettowohnfläche	193.5 m ²
AGV-Versicherungswert	CHF 849'000 (letzte Schätzung: 04.06.1997)
Renovationen	2017: Gäste-Bad (Duschverglasung, Bodenbelag, Decke, WC, Lavabo) 2010: Wohnzimmer 2009: Haustüre ersetzt 2008: Dach neu gedeckt 2005: 2 Zimmer im OG (Fenster, Abrieb, Teppich und Täferdecke) 1996: umfassende Sanierung inkl. Küche, Badezimmer, Ölheizung etc.
Verkaufspreis	CHF 1'238'000

Lageplan



Situation



Vogelperspektive



Baubeschrieb, Materialisierung & Ausstattung

Bauweise

Das Einfamilienhaus wurde 1963 in Elementbauweise aus Holz errichtet. Es ist vollständig unterkellert und erstreckt sich über drei Etagen. Die Garage wurde 1975 angebaut. Im Jahr 1996 wurde eine umfassende Sanierung durchgeführt.

Dach

Das Gebäude besitzt ein Satteldach, dessen Ziegel und Lattung 2008 ersetzt wurden und mit einer über den Wohnbereich reichenden Dachisolation (Kokosfasern im Originalzustand) ausgelegt ist. Die Dachrinnen, Abflussrohre und die Kamineinfassung sind aus Kupferblech.

Fassade / Fenster / Beschattung

Die Fassaden wurden 1987 isoliert. Das Wohnzimmer und die Zimmer im OG wurden zwischen 1996 bis 2005 mit 2-fach isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet, in den restlichen Räumen sind 2-fach isolierverglasten Holzfenstern eingebaut. Im UG finden Sie 2-fach verglaste Holzfenster. Mit Ausnahme des Wohnzimmers und der Küche werden die Räume im

EG mit Duraflex Leichtmetall-Rollläden beschattet, im OG mit Holzjalousien. Auf dem Sitzplatz Süd sorgt eine Sonnenstore aus Stoff für die Beschattung.

Heizen / Haustechnik

Es wird mittels Ölheizung über Radiatoren beheizt. Die Heizanlage von Innotherm mit effizienter Kondensat Niedertemperatur-Technologie stammt aus dem Jahr 1996. Der langjährige mittlere Ölverbrauch, inkl. Warmwasser, liegt bei weniger als 2000 Litern pro Jahr. Der Öltank fasst 4000 Liter. Das Wohnzimmer ist zudem mit einer elektrischen Bodenheizung ausgelegt – bei insgesamt 4 kW Heizleistung mit 2 separat steuerbaren, smarten Heizbereichen (automatische Erkennung und Aussparung von Möbelbereichen) ist sie ideal für den Einsatz in der saisonalen Übergangszeit. Ein 300 Liter-Boiler mit integriertem Elektro-Register erlaubt die elektrische Warmwasseraufbereitung. 2010 wurde eine neue Dreidraht-Elektroinstallation mit Verteilertableau integriert. Des Weiteren gehört eine Satelliten TV-Empfangsanlage zur Haustechnik.

Baubeschrieb, Materialisierung & Ausstattung

Bodenbeläge

Die Bodenbeläge setzen sich im EG aus keramischen Platten (Wohnzimmer West, Korridor, Küche, Gäste-WC), antistatischem Wicanders-Laminat (Esszimmer, Schlafzimmer, Büro) und Eichenparkett (Wohnzimmer Ost). Im OG sind, mit Ausnahme des gefliesten Badezimmers, Spannteppiche verlegt.

Küche

Die Küche wurde 1996 komplett saniert. Zur Ausstattung gehören ein Geschirrspüler, Kühlschrank und Backofen von V-Zug, ein Induktionskochfeld von Elektrolux, ein Microwellenherd von Primotecn sowie Arbeitsflächen aus Granit. Ausserdem gibt es einen kleinen Tisch für 2–3 Personen.

Nasszellen

Die Gästetoilette verfügt über WC, Lavabo und Dusche. 2017 wurden die Duschverglasung, der Bodenbelag, die Decke sowie WC und Lavabo ersetzt. Im Zuge des Ausbaus 1996 wurde das Bad im OG komplett neu gestaltet. Es ist mit einer Wanne, einem WC und einem im Badezimmersmöbel integrierten Lavabo ausgestattet.

Garage / Parkieren

Die Garage bietet genügend Platz für einen grossen PKW. Dank eingebauter Inspektionsgrube mit Ölabscheider kann sie zusätzlich als Auto-Werkraum genutzt werden. Auf den grosszügigen Aussenparkplätzen können 4 weitere Autos abgestellt werden.

Diverses

Die Haustüre wurde 2009 durch ein modernes Stahl-Glas-Alu Türsystem ersetzt.
Das Haus verfügt über 2 Sitzplätze mit insgesamt über 50 m² Fläche.

Raumprogramm

Erdgeschoss

Entrée/Korridor	15.80 m ²
Büro	11.50 m ²
Wohnzimmer	48.00 m ²
Esszimmer	11.25 m ²
Schlafzimmer	14.50 m ²
WC/Dusche	4.60 m ²
Küche	11.00 m ²

Nettowohnfläche 116.65 m²

Nebenflächen:

Terrasse Nord	~ 40.00 m ²
Terrasse Süd	~ 20.00 m ²

Obergeschoss

Vorplatz	21.15 m ²
Zimmer Süd	23.00 m ²
Zimmer Südwest	14.90 m ²
Zimmer Südwest	9.90 m ²
Badezimmer	7.90 m ²

Nettowohnfläche 76.85 m²

Nebenfläche:

Estrich	10.15 m ²
---------	----------------------

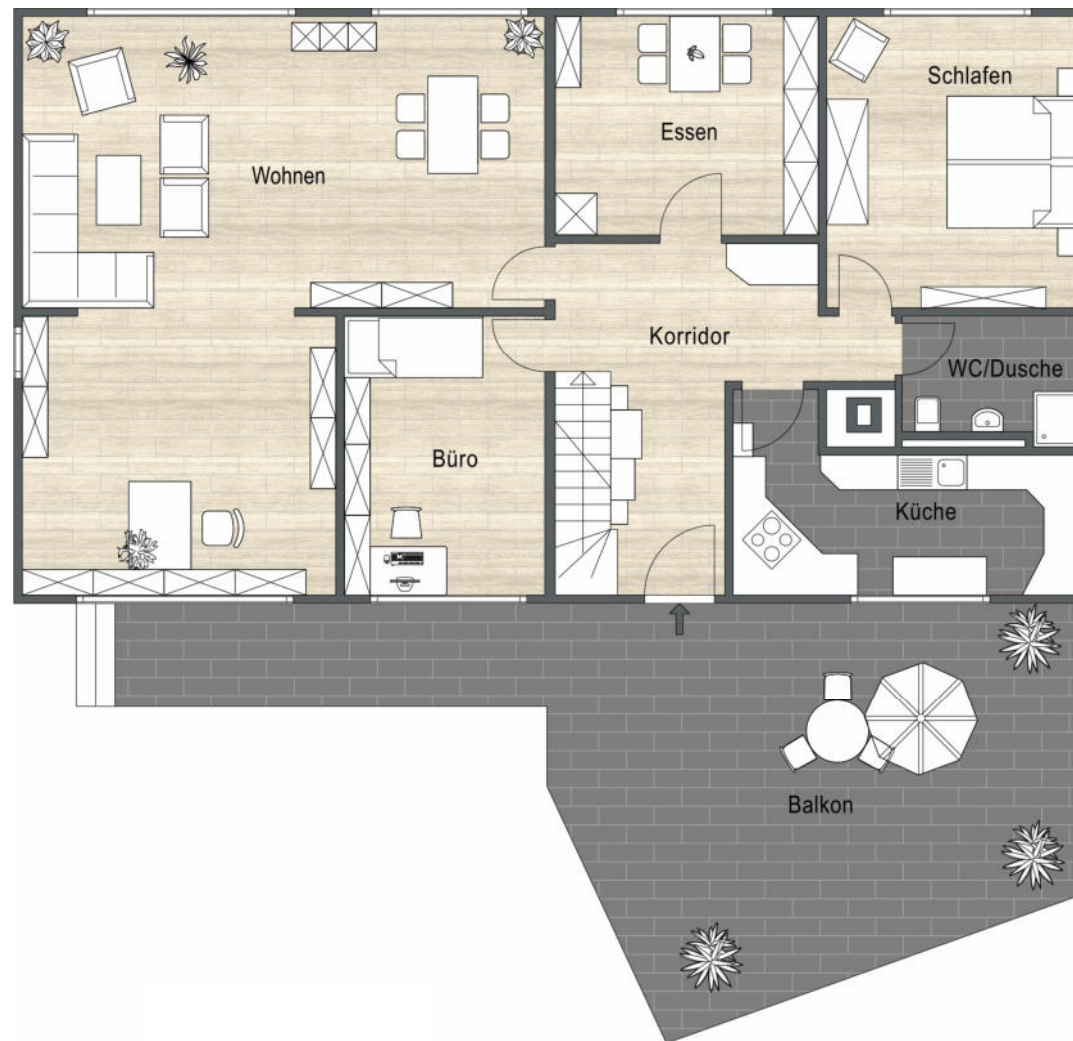
Untergeschoss (Nebenflächen)

Garage	32.50 m ²
Vorplatz	12.50 m ²
Abstellraum	29.85 m ²
Vorratskeller	11.70 m ²
Luftschutzkeller	12.00 m ²
Waschküche	14.45 m ²
Werkstatt	12.20 m ²
Tankraum	7.60 m ²
Heizkeller	8.95 m ²

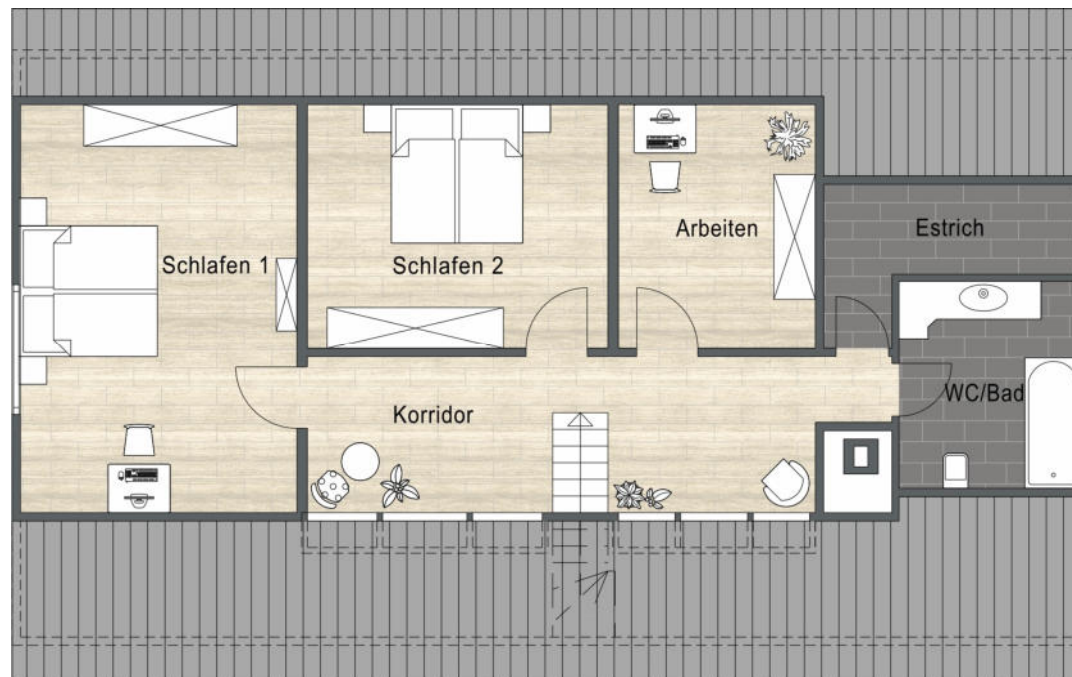
Grundrissplan Untergeschoss



Grundrissplan Erdgeschoss



Grundrissplan Obergeschoss



Aussenansichten



Blick gegen Nordosten

Glashütten ist ein kleiner Ortsteil der Aargauer Gemeinde Murgenthal, welcher auf einem von Wäldern gesäumten Hochplateau südlich des Dorfes liegt.



Blick gegen Nordwesten

Murgenthal grenzt im Süden an den Kanton Luzern, im Westen entlang der Rot an den Kanton Bern und im Norden der Aare entlang an den Kanton Solothurn.

Aussenansichten



Blick gegen Norden

Das Haus liegt an aussichtsreicher Lage und wird von weitläufigen Rasenflächen umgeben. Kinder können Sie sorglos auf der Strasse spielen lassen, das Quartier ist verkehrsarm und ruhig.



Blick gegen Osten

Hier erwarten Sie wunderbare Naherholungsgebiete im Wald und am Wasser, ein breites Einkaufsangebot sowie ein kurzer Schulweg für die Unterstufe – die ideale Wohnlage für Familien und Naturfreunde.

Aussenansichten



Westansicht

Das Einfamilienhaus wurde 1963 gebaut und im Jahr 1996 umfassend saniert.

Aussenansichten



Garten

Die Umgebung ist sorgfältig angelegt, äusserst gepflegt und erlaubt eine vielseitige Nutzung.

Südansicht

Der lauschige Sitzplatz mit Sonnenstore ist gegen Westen ausgerichtet und bietet eine schöne Aussicht.



Aussenansichten



Ansicht Südost

Entlang des Grundstücks sind vier grosszügige Aussenparkplätze angelegt.



Ansicht Ost

Aussenansichten



Ostansicht

Das Gebäude erstreckt sich über drei Geschosse.

Aussenansichten



Ansicht Nordost

7½ Zimmer und rund
194 m² Wohnfläche
machen dieses
Zuhause auch für
Grossfamilien zu
einem wahren
Wohnparadies.

Aussenansichten



Ansicht Nordost

Die Garagenzufahrt erfolgt über die Ostseite.



Garage

Die Garage wurde nachträglich angebaut und kann dank eingebauter Inspektionsgrube mit Ölabscheider zusätzlich als Auto-Werkraum genutzt werden.

Aussenansichten



Balkon

Oberhalb der Garage befindet sich der Hauseingang sowie eine ca. 40 m² grosse Dachterrasse.



Aussicht

Hier geniessen Sie eine traumhafte Sicht auf die erste Jurakette und den Sonnenuntergang.

Impressionen Erdgeschoss



Entrée

Die Hauseingangstür von 2009 lässt viel Tageslicht in den Eingangsbereich.

Zimmer Nordost

Sämtliche Wohnräume werden mittels Radiatoren beheizt. Als Heizträger dient eine Ölheizung.



Impressionen Erdgeschoss



Wohnbereich

Der Eichenparkett verleiht diesem Wohnbereich eine warme Atmosphäre.

Wohn- & Essbereich

Im gesamten Wohnzimmer ist eine elektrische Bodenheizung eingebaut, welche sich insbesondere für die saisonale Übergangszeit eignet.



Impressionen Erdgeschoss



Essbereich

Der gegen Südwesten ausgerichtete Wohnbereich ist gefliest und bietet via Hebeschiebetür Zugang zum Gartensitzplatz.

Impressionen Erdgeschoss



Wohnbereich

Fast im ganzen Haus sind die Decken mit weissem Holztäfer versehen.

Wohnbereich

Der offene Grundriss erlaubt es Ihnen, das Wohnzimmer ganz nach Ihrem Geschmack einzurichten.



Impressionen Erdgeschoss



Zimmer Südwest

Blick in den Garten erhalten Sie im
Esszimmer mit Einbauschränk.



Vorplatz

mit Einbaugarderober (nicht im Bild)

Impressionen Erdgeschoss



Zimmer Südwest

In diesem Raum wie auch im Esszimmer und im Büro ist antistatischer Laminat verlegt.

Impressionen Erdgeschoss



Gäste-Bad

mit verglaster Dusche,
WC und Lavabo

Impressionen Erdgeschoss



Küche

Die Küche wurde 1996 ebenfalls komplett saniert und mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Induktionskochfeld, Microwellenherd sowie Arbeitsflächen aus Granit ausgestattet.

Impressionen Obergeschoss



Vorplatz

Eine Holztreppe führt ins Obergeschoss, wo es viel Platz zum Spielen und Herumtoben gibt.

Zimmer Süd

Mit stolzen 23 Quadratmetern ist dies das grösste Schlafzimmer im Haus.



Impressionen Obergeschoss



Zimmer Südwest

Im Obergeschoss sind die Böden, ausgenommen vom Badezimmer, mit Spannteppich belegt.

Zimmer Südwest

Mit knapp 10 Quadratmetern Fläche ist dies das kleinste Zimmer im Haus.



Impressionen Obergeschoss



Badezimmer

Auch das Bad wurde im Rahmen der Gesamtsanierung komplett erneuert. Es verfügt über Wanne, WC, Tuchwärmer und ein ins Badmöbel integriertes Lavabo.

Impressionen Untergeschoss



Werkraum

Im Keller erwarten Sie insgesamt
6 Räume plus Tankraum.

Waschküche

Bis auf den Vorplatz mit dem
Treppenaufgang sowie dem
Luftschutzraum profitieren sämtliche
Kellerräume von direktem Tageslicht.



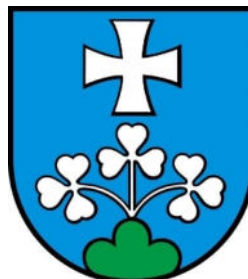
Wissenswertes zu Glashütten (Murgenthal)

Bevölkerungszahl

3'115 Einwohner (Stand: 31.12.2023)

Steuerfuss

115 % der Staatssteuer



Autobahnanschluss

Die Autobahn A1 erreichen Sie nach 9.1 Kilometern über die Zufahrt Rothrist, die A2 nach 8.8 Kilometern über Egerkingen. In die Städte Bern, Basel, Luzern oder Zürich gelangen Sie somit in rund 45 Minuten.

Öffentlicher Verkehr

Zur Bushaltestelle «Hohwart» benötigen Sie lediglich 3 Gehminuten. Sie wird durch die Buslinie 612 bedient, welche Sie in 2 Minuten zum Bahnhof Murgenthal bringt oder innert 18 Minuten zur Bushaltestelle «Rothrist, Sennhof-Dörfli» nahe dem Oberstufenzentrum. Der 1.4 Kilometer entfernte Bahnhof Murgenthal bietet zu Pendlerzeiten einen Halbstundentakt nach Olten sowie nach Langenthal - Bern.

Schule

100 Meter beträgt der Weg zum Kindergarten und der Primarschule «Hohwart» für die 1.-3. Klasse. Die Mittelstufe in Murgenthal ist mit dem Bus in 3 Minuten erreichbar. Die Oberstufe wird in Rothrist besucht und das Gymnasium an der Kantonsschule Zofingen. Spielgruppen und Mittagstisch werden vom Verein Schnäggehüslü angeboten.

Läden & Geschäfte

In 1.2 Kilometern Entfernung befindet sich die Migros, gleich daneben Denner und 500 Meter weiter Coop. Eine Raiffeisenfiliale und die Bäckerei Felber gibt es in Murgenthal ebenfalls wie auch das Outlets mit seinem breiten und günstigen Bekleidungsangebot.

Freizeitaktivitäten & Ausflugsziele

Naturerholungsgebiet Wald, Aare und Murg mit Wanderwegen, Vitaparcours Wolfwil-Fulenbach, Elfen- & Wichtelweg Wolfwil, Kartbahn Roggwil, Badi Rothrist und Langenthal

Verkaufspreis

Der Preis für das Einfamilienhaus beträgt **CHF 1'238'000.**

Im Kaufpreis sind folgende Leistungen **nicht** enthalten:

- Notariatskosten
- Schuldbrieferrichtung oder Schuldbrieferhöhung

Ihr Kontakt

Sind Sie an diesem Einfamilienhaus interessiert?

Unser Verkaufsleiter, **Reymar Studer**, freut sich über Ihre Kontaktaufnahme.

Sie erreichen ihn unter der Nummer **079 254 72 61** oder
per E-Mail an reymar.studer@immodesign.net

immodesign swiss ag

Gurzelngasse 30

4500 Solothurn

032 631 00 30

info@immodesign.net

Allgemeines

Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf des aufgeführten Objektes erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Bildnachweis & Quellen

- Der Lageplan auf Seite 3 stammt von Google Maps.
 - Der Grundbuchplanauszug unter «Situation» auf Seite 4 wurde im Geoportal Kt. Aargau (<https://www.ag.ch/de/verwaltung/dfr/geoportal>) generiert.
 - Die Angaben unter «Wissenswertes zu Glashütten (Murgenthal)» auf Seite 34 stammen von:
 - <http://www.murgenthal.ch/>
 - <http://www.schule-murgenthal.ch/>
 - <http://www.aargauverkehr.ch/>
 - Google Maps
-