



BERGSTRASSE 15, 5723 TEUFENTHAL

7.5 ZIMMER LANDHAUS IN TEUFENTHAL

Naturnahes Bijoux mit viel Privatsphäre und sonniger Ausrichtung.

Objektart

Einfamilienhaus

Verkaufspreis

CHF 1'580'000.–

Verfügbar ab

Auf Anfrage

Bruttowohnfläche

475 m²

Zimmer

7.5

Baujahr

1988

Grundstücksfläche

1'167 m²

INHALTSVERZEICHNIS

03	Die Gemeinde
04	Lage
05	Infrastruktur
07	Beschreibung
09	Detailbeschreibung
11	Impressionen
40	Kontakt

Rotkorn Immobilien GmbH verfügt über jahrelange Erfahrung in der Immobilienbranche - Erfahrung, die wir gerne zu Ihrem persönlichen Vorteil an Sie weitergeben. Mit unserer Erfahrung und unserem fundierten Fachwissen haben wir das Ziel, Sie bei der Entscheidungsfindung und später beim gesamten Kaufvorgang bzw. Verkaufsvorgang offen und engagiert zu unterstützen.

Unsere Dienstleistungen:

- Immobilienverkauf
- Immobilienvermietung
- Immobilienbewertung
- Liegenschaftsverwaltung
- Immobilienberatung
- Immobilienservice im Alter
- Virtuelle 3D-Touren
- Drohnenbilder
- Immobiliensuche
- Unterstützung bei der Finanzierung
- Abwicklung von allen Formalitäten

Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Immobilienmakler in der Schweiz.

DIE GEMEINDE TEUFENTHAL

Teufenthal liegt im mittleren Wynental und verbindet die Ruhe einer überschaubaren Aargauer Gemeinde mit einer ausgesprochen praktischen Erreichbarkeit. Der Wohnstandort präsentiert sich naturnah, gepflegt und angenehm bodenständig – ideal für Menschen, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld, kurze Alltagswege und eine gute regionale Anbindung legen.

Die landschaftliche Einbettung zwischen Talraum, Wald und sanften Anhöhen prägt den Charakter der Gemeinde. Mit 357 Hektaren Fläche, davon rund 135 Hektaren Wald, bietet Teufenthal eine hohe Aufenthaltsqualität vor der Haustüre. Spaziergänge, Joggingrunden, Familienausflüge und kurze Erholungsmomente lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren.

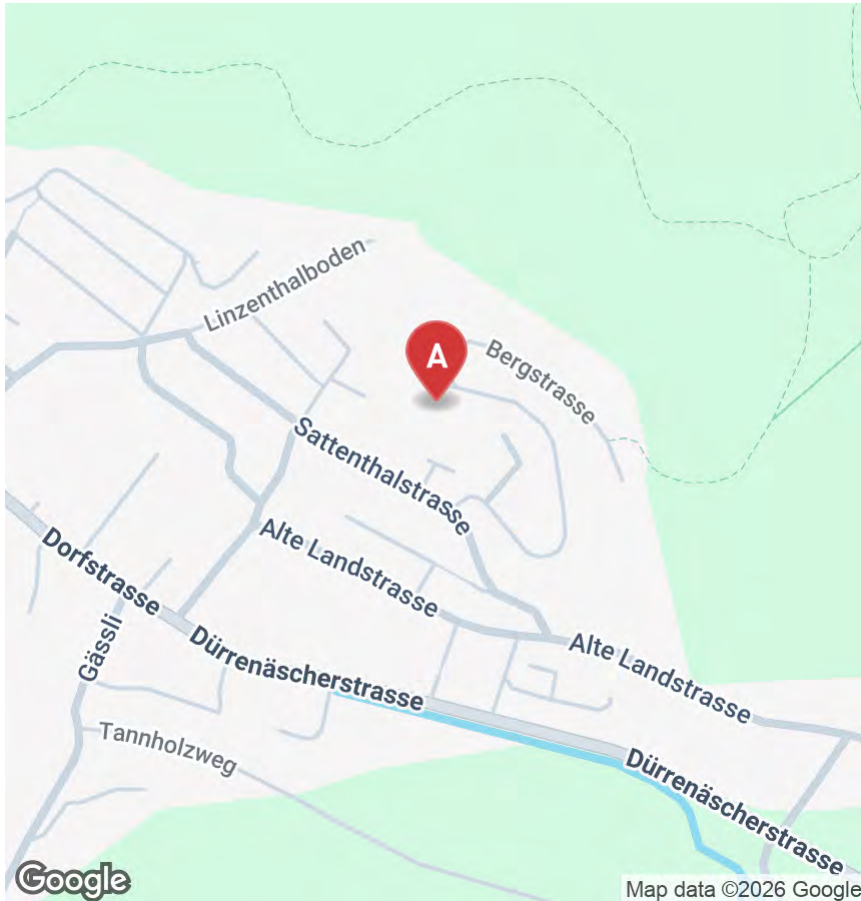
Ein besonderer Pluspunkt ist die ÖV-Anbindung: Der Bahnhof Teufenthal AG liegt zentral im Dorf, die Bahn fährt im Viertelstunden-Takt, ergänzt durch Busverbindungen in die Region. Damit eignet sich Teufenthal sehr gut für Pendlerinnen und Pendler, die naturnah wohnen möchten, ohne auf effiziente Mobilität zu verzichten.

Auch für Familien bietet die Gemeinde eine solide und persönliche Bildungsstruktur. Die Schule Teufenthal umfasst Kindergarten und Primarschule von der 1. bis zur 6. Klasse; rund 130 Schülerinnen und Schüler werden von etwa 15 Lehrpersonen begleitet. Nach der Primarschulzeit besuchen die Jugendlichen die Oberstufe der Kreisschule aargauSüd.

Die Gemeinde überzeugt durch eine ausgewogene Kombination aus Wohnruhe, landschaftlicher Qualität und funktionaler Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und erweiterte Zentrumsfunktionen sind in den umliegenden Wynentaler Gemeinden sowie in

Aarau gut erreichbar. Dadurch entsteht ein attraktives Standortprofil für Familien, Paare, Berufstätige und Personen, die ein hochwertiges Wohnen mit regionaler Verwurzelung suchen.

Teufenthal ist damit kein hektischer Standort, sondern ein wertiger Wohnort mit Substanz: überschaubar, natürlich, gut angebunden und mit einer Lebensqualität, die sich im Alltag unmittelbar zeigt. Wer ein Zuhause mit Nähe zur Natur, guter Erreichbarkeit und authentischem Dorfcharakter sucht, findet hier ein überzeugendes Umfeld im Herzen des Aargauer Wynentals.



ADRESSE

Bergstrasse 15
5723 Teufenthal

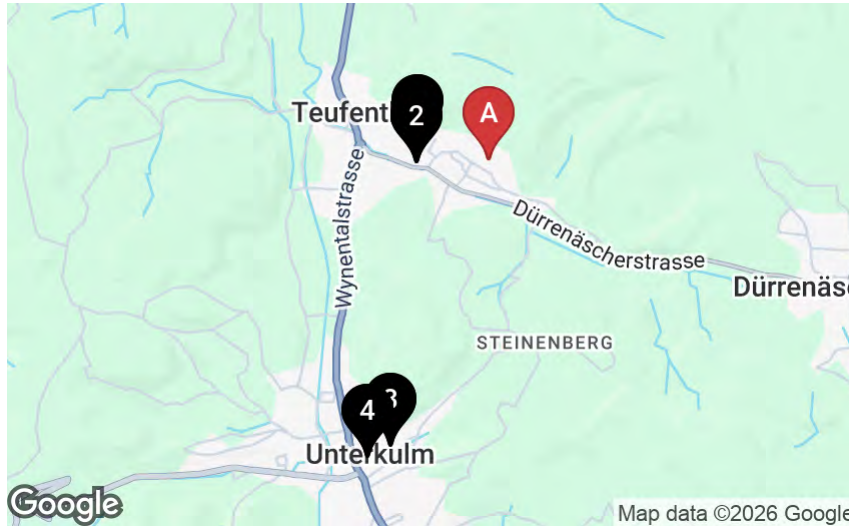
LAGE

Das Quartier an der Bergstrasse steht für eine seltene Kombination aus Ruhe, Sonne und naturnahem Wohnen. Die Wohnlage wirkt zurückhaltend, gepflegt und privat; sie bietet genau jene Qualität, die im Alltag zunehmend an Bedeutung gewinnt: ankommen, durchatmen und sich zu Hause fühlen. Die Umgebung ist geprägt von einem angenehmen Wohnumfeld, viel Grün und einer Nachbarschaft, die Geborgenheit vermittelt, ohne einengend zu wirken.

Die Bergstrasse 15 profitiert von einer sehr sonnigen Lage mit einem freundlichen Tageslichtverlauf und einer Wohnatmosphäre, die sowohl im Innen- wie auch im Aussenraum spürbar wird. Die Mikrolage eignet sich ideal für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen und gleichzeitig Wert auf ein gepflegtes Quartier, Privatsphäre und ein naturnahes Umfeld legen.

Besonders wertvoll ist die Balance zwischen Rückzug und Alltagstauglichkeit. Die Lage ist ruhig und wohnlich, ohne abgeschieden zu wirken. Spaziergänge, Erholung im Grünen und ein entspannter Lebensrhythmus beginnen praktisch vor der Haustüre. Gleichzeitig vermittelt das Quartier durch seine gewachsene Struktur eine solide, vertrauenswürdige und wertbeständige Wohnadresse.

INFRASTRUKTUR



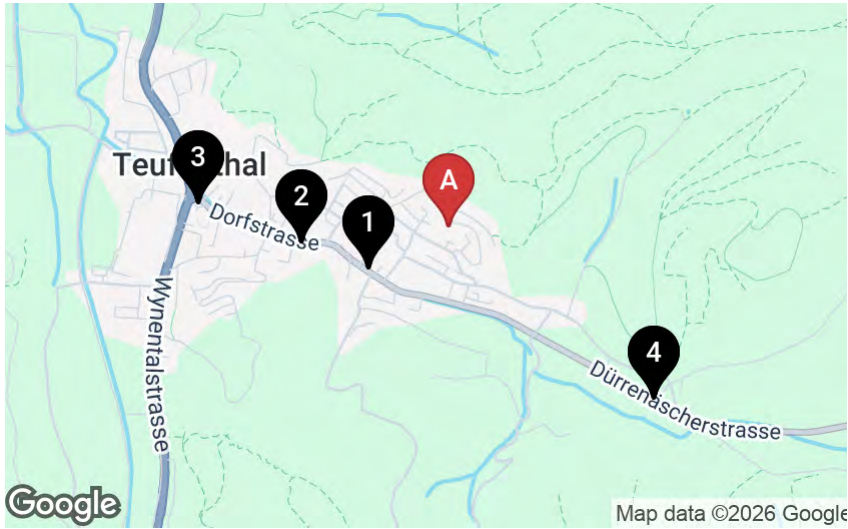
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1	Kindergarten	462 m	12'	3' 3'
2	Schulhaus	465 m	12'	3' 2'
3	Primarschule Unterkulm	2 km	45'	17' 7'
4	Kreisschule aargauSüd Unterkulm	2.1 km	46'	14' 6'



EINKAUF

1	Volg Teufenthal mit Post	399 m	11'	3' 3'
2	Food Express AG	1.6 km	42'	12' 6'
3	Denner Express	2 km	42'	12' 5'
4	Coop Supermarkt Unterkulm	2.1 km	45'	14' 6'
5	VOI Unterkulm	2.2 km	46'	15' 6'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

				
1	Teufenthal AG, Oberdorf	292 m	10'	3' 2'
2	Teufenthal AG, Schulhaus	479 m	12'	3' 2'
3	Teufenthal AG, Bahnhof	812 m	17'	4' 3'
4	Teufenthal AG, Moos	864 m	17'	5' 3'

BESCHREIBUNG

HOCHWERTIGE UND DURCHDACHTE ARCHITEKTUR

Das 7.5-Zimmer-Haus überzeugt durch eine hochwertige, gepflegte und sehr wohnliche Gesamterscheinung. Bereits der grosszügige Eingangsbereich vermittelt ein wertiges Ankommen und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Liegenschaft. Die Räume wirken hell, freundlich und einladend; gleichzeitig sorgt die klare Grundstruktur für ein angenehmes Zusammenspiel von Offenheit, Rückzugsmöglichkeiten und alltagstauglicher Funktionalität.

Im Zentrum des Hauses steht ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit besonderer Atmosphäre. Das Wohnzimmer ist mit einem Kachelofen ausgestattet und vermittelt dadurch eine behagliche, repräsentative Wohnlichkeit. Das Esszimmer verfügt über ein Cheminée und schafft einen stilvollen Rahmen für gesellige Stunden, Familienmomente und gepflegtes Wohnen. Beide Räume haben direkten Ausgang zur Terrasse und profitieren von einem schönen Panoramablick, wodurch Innen- und Aussenraum harmonisch miteinander verbunden werden.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Markengeräte, welche den gehobenen Ausbaustandard unterstreichen. Ein Essplatz in der Küche macht diesen Bereich besonders alltagstauglich und familiär. Der direkte Ausgang in den Garten schafft kurze Wege und eine hohe Lebensqualität, insbesondere für Menschen, die das Wohnen mit Gartenblick, Morgensonne, kurzen Arbeitswegen im Alltag und unkompliziertem Zugang ins Freie schätzen.

Das Raumangebot ist mit 7.5 Zimmern ausgesprochen vielseitig nutzbar. Neben klassischem Familienwohnen eignen sich die vorhandenen Zimmer auch für Homeoffice, Gäste, Hobby, Bibliothek, Atelier oder ge-

nerationenübergreifende Wohnbedürfnisse. Die durchgehend hochwertige Materialisierung verleiht dem Haus einen soliden, wertbeständigen und gepflegten Charakter. Im Obergeschoss sorgt ein Korkboden für ein warmes, angenehmes und natürliches Ambiente.

Die Nassräume sind komfortabel und praxisorientiert ausgebaut. Das Gästebad verfügt über eine Dusche und unterstützt eine flexible Nutzung im Alltag sowie bei Besuch. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet damit sowohl funktionalen Komfort als auch entspannende Aufenthaltsqualität. Zwei Handtuchtrockner erhöhen den Komfort zusätzlich. Der integrierte Wäscheabwurf ist ein hochwertiges Detail, welches die Alltagstauglichkeit des Hauses spürbar verbessert.

Auch die Nebenräume sind überdurchschnittlich stark positioniert. Der sehr grosse Hauswirtschaftsraum bietet ideale Voraussetzungen für Waschen, Trocknen, Lagern, Organisieren und hauswirtschaftliche Abläufe. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizungs- und Werkstattraum mit direktem Zugang zum Garten. Diese Anordnung ist besonders praktisch für Gartenarbeiten, Unterhalt, Hobby, Werkstattnutzung oder eine klare Trennung zwischen Wohn- und Funktionsbereichen. Ein Naturkeller rundet das Angebot ab und bietet ideale Voraussetzungen für Vorräte, Wein, Lagerung und natürliche Klimabedingungen.

Baulich überzeugt die Liegenschaft mit einer soliden Konstruktion. Das Zweischalen-Mauerwerk, das Ziegeldach mit Unterdachisolation sowie zweifach isolierte Fenster mit Wärmedämmung stehen für Substanz, Werthaltigkeit und ein angenehmes Wohnklima. Die Wärmeverteilung

erfolgt über Bodenheizung und zusätzlich teilweise Radiatoren, wodurch eine komfortable und praxistaugliche Beheizung der unterschiedlichen Wohn- und Nebenbereiche ermöglicht wird.

Die Aussenbereiche sind ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft. Vor dem Haus befindet sich eine lauschige Terrasse, welche als ruhiger, geschützter und charmanter Aufenthaltsbereich dient. Die Terrasse beim Ess- und Wohnzimmer eröffnet zusätzlich einen attraktiven Panoramabezug und erweitert den Wohnraum nach aussen. Ergänzt wird das Angebot durch einen gedeckten Gartensitzplatz (Laube), der auch bei wechselhaftem Wetter nutzbar ist und die naturnahe Wohnqualität zusätzlich verstärkt.

Die Doppelgarage mit elektrischen Toren und Fernbedienung bietet komfortables Parkieren und einen standesgemässen Alltagsnutzen. In Kombination mit dem durchdachten Raumprogramm, den hochwertigen Ausbaudetails, den attraktiven Aussenbereichen und der ruhigen, sonnigen Lage entsteht ein Gesamtbild, das sowohl funktional als auch emotional überzeugt.

VIRTUELLE 360°-TOUR

[Virtuelle 360°-Tour](#)

BESICHTIGUNG – DER ENTSCHEIDENDE EINDRUCK

So hochwertig eine Dokumentation auch ist – sie bleibt eine Momentaufnahme. Die tatsächliche Qualität, Raumwirkung und Atmosphäre einer Liegenschaft entfalten sich erst im persönlichen Erleben vor Ort.

Wir laden Sie daher ein, den nächsten Schritt zu gehen: Treten Sie mit uns in Kontakt und schlagen Sie uns ein bis zwei für Sie passende Termine vor. Da das Haus noch bewohnt ist, wird Ihr Terminvorschlag mit den Eigentümern abgestimmt; bei Bedarf unterbreiten wir Ihnen einen passenden Alternativtermin. Gerne koordinieren wir eine individuelle Besichtigung, abgestimmt auf Ihre zeitlichen Präferenzen.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	7.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	3
Baujahr	1988
Zustand	Gepflegt
Parzellen-Nr.	895
Zone	W2
Baumassenziffer	0.4
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Bodenheizung

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'580'000.-
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'374'000.-
Amtlicher Steuerwert	CHF 930'000.-
Eigenmietwert	CHF 19'750.-

FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	475 m ²
Nettowohnfläche	201 m ²
Nutzfläche	274 m ²
Grundstücksfläche	1'167 m ²
Terrassenfläche	32 m ²
Gartenfläche	945 m ²
Gebäudevolumen	1'358 m ³

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Balkon
- ✓ Bergsicht
- ✓ Cheminée
- ✓ Doppelgarage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kachelofen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Südhang
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine



IMPRESSIONEN













GROSSZÜGIGES ENTRÉE MIT STILVOLLER AUSSTRAHLUNG

Der grosszügige Entréebereich empfängt mit warmer Holztreppe ins Obergeschoss, hellen Wandflächen und pflegeleichten Klinkerplatten. Die offene Gestaltung vermittelt Weite, Eleganz und ein angenehmes Wohngefühl.



HELLES GÄSTEZIMMER MIT BLICK INS GRÜNE

Das Zimmer 1 bietet ein angenehmes Raumgefühl, viel Tageslicht und eine schöne Sicht ins Grüne. Die ruhige Atmosphäre schafft einen einladenden Rückzugsort mit wohnlichem Charme.



HELLES GÄSTEBAD MIT DUSCHE

Helle Keramikflächen, Holzdetails und das Fenster verleihen dem Gästebad eine wohnlische Atmosphäre. Die integrierte Dusche ergänzt den Raum funktional und komfortabel.



WOHNZIMMER MIT KACHELOFEN UND TERRASSENZUGANG

Holzdecke, Klinkerplatten und der stilvolle Kachelofen verleihen dem Wohnzimmer Charakter und Wohnlichkeit. Der direkte Ausgang zur Terrasse erweitert den Raum auf elegante Weise ins Freie.



WOHNICHE KÜCHE MIT HOCHWERTIGEM AUSBAU

Edle Holzfronten, der Tibaherd und die grosse Arbeitsfläche verleihen der Küche Charme und Funktionalität. Der integrierte Holzlift und die Markengeräte unterstreichen den praktischen, hochwertigen Ausbau.



HELLER KÜCHENSITZPLATZ MIT GARTENZUGANG

Der charmante Küchensitzplatz profitiert von viel Tageslicht und dem direkten Ausgang ins Grüne. Warme Materialien und die Eckbank schaffen eine behagliche, einladende Wohnatmosphäre.



WOHNLICHES ESSZIMMER MIT WEITBLICK

Der helle Essbereich begeistert mit markanter Holzdecke, wohnlichem Aktiv-Cheminée und direktem Zugang zur Terrasse. Grosszügige Verglasungen schaffen ein offenes Raumgefühl mit schönem Bezug ins Grüne.



KOMFORTABLES FAMILIENBAD MIT TAGESLICHT

Dieses freundlich gestaltete Badezimmer verbindet ein angenehmes Raumgefühl mit funktionaler Ausstattung wie Dusch-WC, Badewanne, Dusche, Wäscheabwurf und zwei Handtuchtrocknern auf hochwertige Weise.



ZIMMER 2 MIT DIREKTEM BADZUGANG

Zimmer 2 überzeugt mit warmer Holzgestaltung, angenehmem Tageslicht und behaglicher Dachatmosphäre. Der direkte Zugang zum Bad erhöht den Komfort und unterstreicht die wohnliche Privatsphäre.



BEHAGLICHER RÜCKZUGSORT IM DACHGESCHOSS

Zimmer 3 überzeugt mit warmer Holzgestaltung, Korkboden und angenehmem Tageslicht. Die ruhige Lage und die Dachform schaffen einen behaglichen Raum mit vielseitiger Nutzung.



VIELSEITIGES ZIMMER MIT BÜRONUTZUNG

Zimmer 4 wurde als Büro genutzt und überzeugt mit hellem Arbeitsplatzcharakter, warmer Holzgestaltung und schöner Aussicht ins Grüne. Die ruhige Atmosphäre unterstützt konzentriertes Arbeiten.



GROSSZÜGIGE WERKSTATT MIT GARTENZUGANG

Der helle Heizungs- und Werkstattraum bietet viel Nutzfläche, praktische Arbeitszonen und direkten Zugang zum Garten. Der integrierte Holzlift ergänzt die funktionale Qualität ideal.



GROSSZÜGIGER WIRTSCHAFTSRAUM MIT TERRASSENZUGANG

Der helle Wirtschaftsraum überzeugt mit Waschmaschine, Tumbler, Spültrog und viel Arbeitsfläche. Der direkte Zugang zur gedeckten Terrasse erhöht den praktischen Wohnkomfort.



TERRASSE EINGANGSSEITE



TERRASSE VORNE



| TERRASSE MIT WEITSICHT



| IMPRESSIONEN

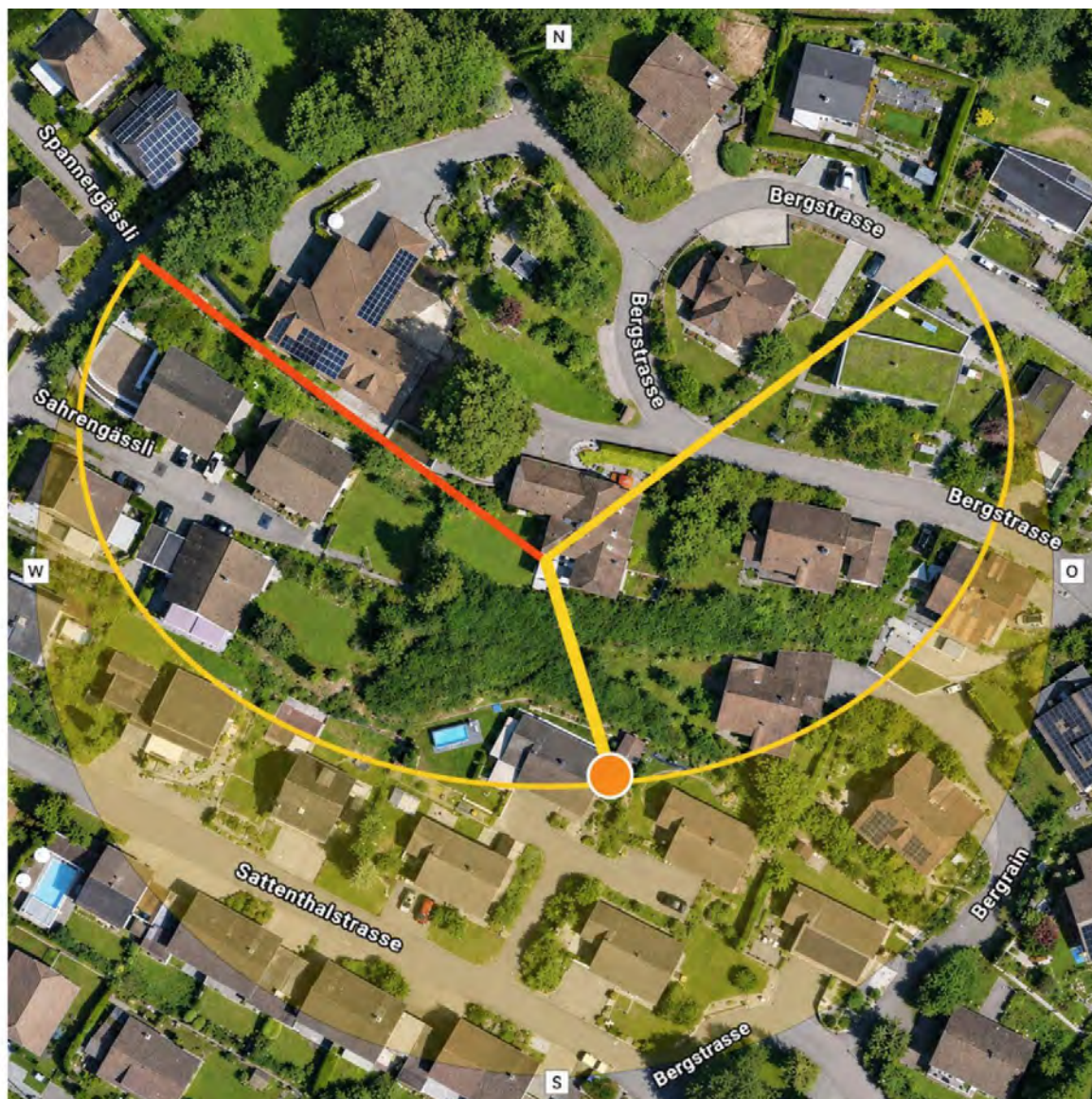
AUSSICHT BEI ABENDDÄMMERUNG



BLICK INS QUARTIER



SONNENVERLAUF



UNTERGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



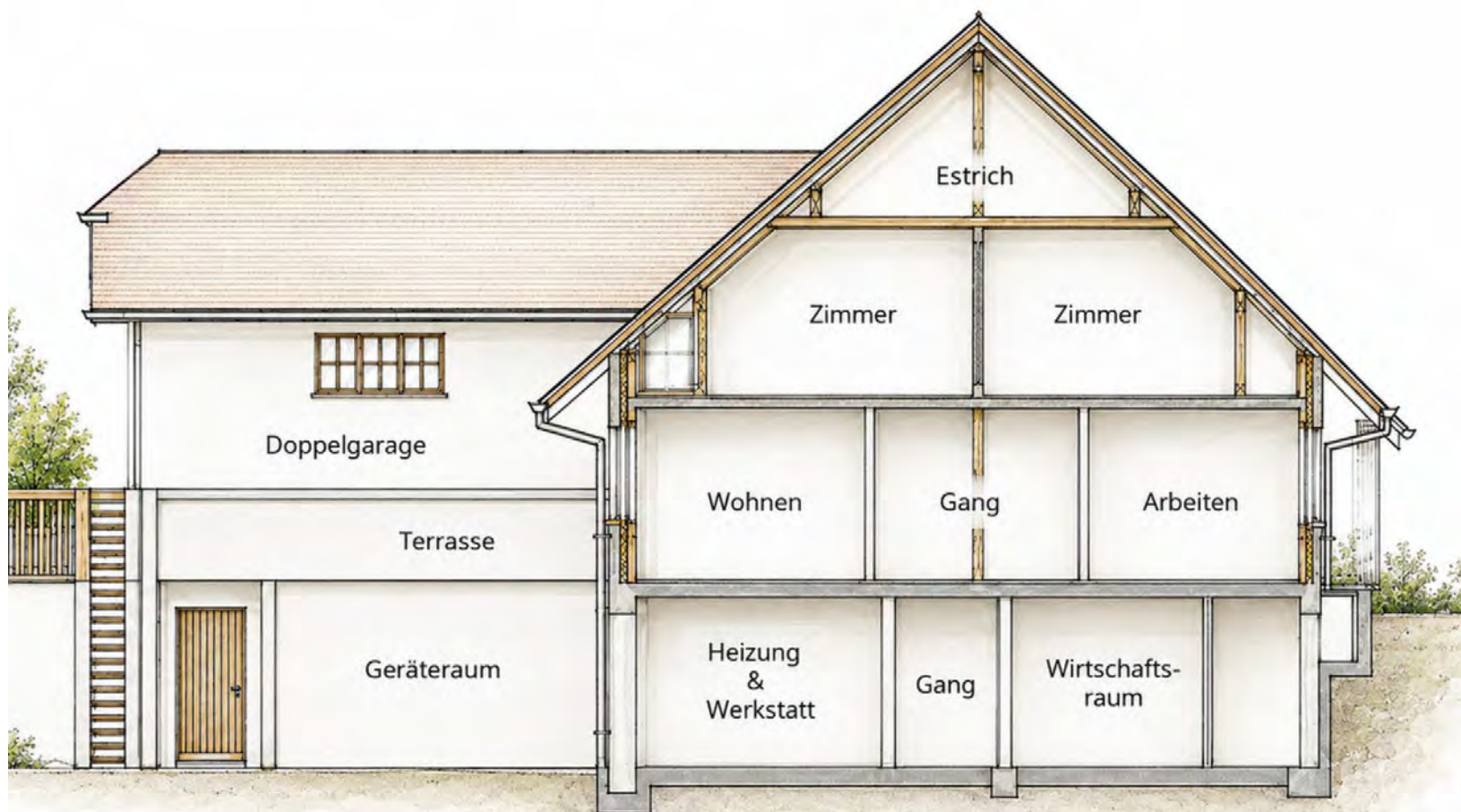
ERDGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



OBERGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



QUERSCHNITT





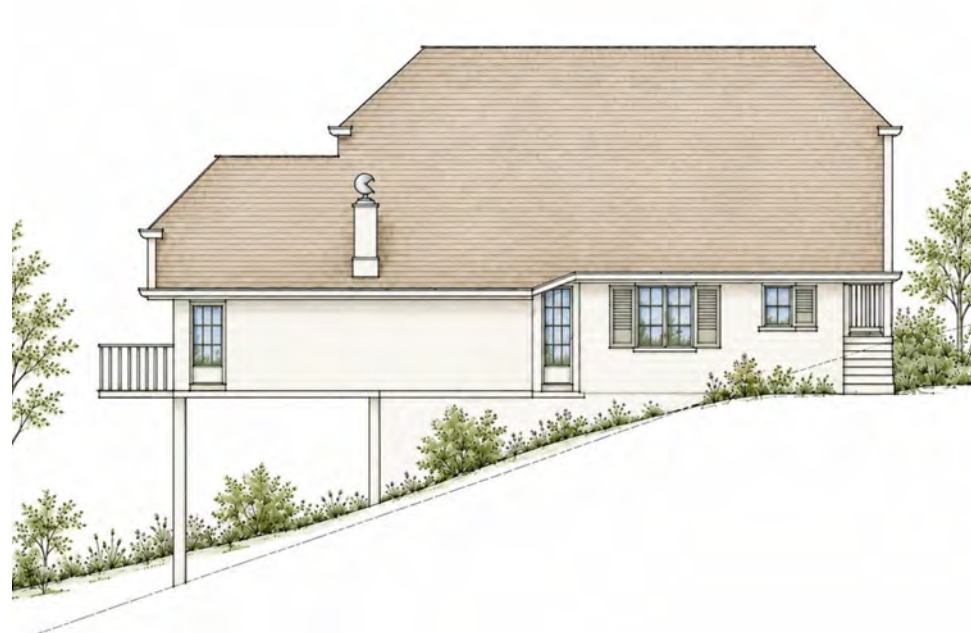
| SÜD-WEST ANSICHT



| NORD-WEST ANSICHT



NORD-OST ANSICHT



SÜD-OST ANSICHT

KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Hugo Alchenberger
Ihr Immobilienpartner

M: 078 666 23 74

ANBIETER

Rotkorn Immobilien GmbH The Signature
Collection

Hauptstrasse 26
5726 Unterkulm

kontakt@rotkorn-immobilien.ch

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation wurde sorgfältig erstellt. Alle Angaben, Flächen, Pläne, Visualisierungen, Berechnungen und Beschreibungen dienen der unverbindlichen Vorinformation und erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Änderungen sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die Dokumentation stellt kein verbindliches Angebot und keine zugesicherte Eigenschaft dar. Sämtliche Inhalte, insbesondere Bilder, Texte, Layouts, Pläne und Visualisierungen, sind geschützt und Eigentum der Rotkorn Immobilien GmbH. Weitergabe, Veröffentlichung, Bearbeitung oder kommerzielle Nutzung sind nur mit schriftlicher Zustimmung erlaubt. Aus einer Weiterleitung entsteht kein Anspruch auf Provision oder Vergütung. Massgebend