



**6.5+ Zi-EFH mit Natur-Panoramasisicht
GF 1056 m², Grill-/Fondue-Chalet, Pool ...**

5054 Moosleerau, Sonnenweg 272





RE/MAX - das grösste Immobilienmakler-Netzwerk in der Schweiz und weltweit - Nutzen auch Sie die Vorteile mit dieser erfolgreichen Marke!

Willkommen bei RE/MAX your choice Ihre Wahl für den Immobilien-Verkauf

Dankeschön für Ihr Interesse an unserem Immobilienangebot

In der vorliegenden Broschüre finden Sie zahlreiche Informationen; diese wurden von uns mit der notwendigen Sorgfalt abgeklärt und veröffentlicht. Da wir jedoch auf Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr bzw. Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen, d.h. alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr, Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein Marktpreis-Schätzwert, basierend auf umfassend ermittelten, realen Angaben die ökonomische, demographische, Immobilientransaktions-, Bau- sowie Raum- und Standortentwicklungsdaten berücksichtigen - diese wurden von unabhängigen Beratungsunternehmen, worauf auch Bankinstitute ihre internen Schätzungen abstützen, ermittelt!

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser Preis dem aktuellen, spezifischen Objekt-Interesse am Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot, allenfalls in einem Bieterverfahren.

Die in dieser Dokumentation und im online-Inserat vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne unsere Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art, Dritten zur Verfügung gestellt oder damit gehandelt werden.

Mit der Überlassung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von RE/MAX abgelehnt – der rechtmässig beauftragte Exklusivmakler: RE/MAX Immobilien Aarau, Nicolas Götschi dipl. Immobilien Makler 075 505 5000

Das vorliegende Objekt-Exposé vermittelt Ihnen einen ersten Eindruck und einige Fakten - die ganze Vielfalt und Atmosphäre eröffnet sich Ihnen allerdings erst bei einer Besichtigung, zu der wir Sie geschätzter und solventer Interessent, herzlich einladen.

Grundsätzlich gilt das Objekt erst als reserviert, wenn die finanzielle Tragbarkeit geklärt, eine Finanzierungszusage vorliegt, die Reservationsvereinbarung von Ihnen und RE/MAX your choice (Aarau) unterzeichnet und die Reservationszahlung auf unserem Konto eingetroffen ist. Mündliche Reservations sind nicht möglich.

Für ein vertrauliches Gespräch und persönliche Beratung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns ungeniert zur Klärung von Fragen, auch zur Finanzierung; gerne unterstützen wir Sie diskret, basierend auf unserem Ehrenkodex von RE/MAX.

Sie sind solvent und interessiert ... RE/MAX - your choice, präsentiert Ihnen diese Liegenschaft gerne - rufen Sie für einen Besichtigungstermin ungeniert an.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Anfrage!

© RE/MAX your choice - Aarau
Tel. Büro 062 501 5000



Moosleerau, zwischen Aarau und Sursee, im Suhrental, in ländlicher Umgebung

GEMEINDEBESCHRIEB: 5054 Moosleerau AG, © remax-aarau.ch

Geographie: Moosleerau befindet sich 15 Km südlich von der Kantonshauptstadt Aarau und ist mit Kirchleerau zusammengewachsen, liegt im oberen aargauischen Suhrental, im Bezirk Zofingen und grenzt im Süden an den Kt. Luzern.

Verkehrsanbindung: Moosleerau ist an der Hauptstrasse 24 zwischen Aarau und Sursee. Obwohl sehr ländlich, ist man von Moosleerau mit dem PW 8.7 Km (9 Min.) bei der A1 Ein-/Ausfahrt Kölliken (Aarau West) oder Richtung Süden, 10.5 Km (13 Min.) bei der A2 in Sursee doch gut gelegen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt durch eine Postautolinie von / nach Schöffland bzw. Bahnhof Sursee. Online-Links ÖV: www.moosleerau.ch/leben/oeffentlicher-verkehr

Bildungsangebot: Die Primarschulklassen werden durch die Kreisschule Leerau in den beiden Schulanlagen in Moosleerau und Kirchleerau geführt. Die Real- und Sekundarschule sowie die Bezirksschule werden in Schöffland geführt. Alle drei Schulstandorte sind mit dem Fahrrad oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Zofingen oder Aarau. Online-Link: www.moosleerau.ch/leben/bildung

Einkaufen: Im Dorf Moosleerau bietet sich die Einkaufsgelegenheit mit einem Volg (mit Postagentur), einer Bäckerei-Konditorei, einer «Fleischmanufaktur spaectory.ch» mit Metzgereiprodukten, zudem sind eine Arzt- sowie eine Zahnarzt-Praxis, Coiffeur und Gewerbebetriebe zu finden. Ein Chäsiladen, Bio-Hofladen und eine Regionalbank sind in Kirchleerau. Empfehlenswert aus persönlich bester Erfahrung, ist die Sonnen-Garage.ch, die TOP-Arbeiten und Auto-Angeboten.

Wirtschaft: In 350 Arbeitsplätze, davon 7% in der Landwirtschaft, 54% in der Industrie und 39% im Dienstleistungsbereich. Die wichtigsten Arbeitgeber sind ein Fabrikationsbetrieb der chemischen Industrie und ein Bauunternehmen. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten im unteren Suhrental oder in der Region Aarau. Online-Firmenverzeichnis Gewerbeverein Oberes Suhrental: <https://gvos.ch>

Leben: Das kleine, überschaubare Dorf ist ruhig gelegen und attraktiv zum Leben. In der Region gibt es zahlreiche Ausflugsziele, öffentliche Freiluftbäder (Schöffland, Kölliken), oder der unweit gelegene Sempachersee, sowie einige weitere Sport- und Freizeit-Vereine / Angebote in Schöffland, auch einen Golfplatz (Oberentfelden) oder ein Reitsportzentrum (Holziken). Online-Vereinsliste: www.moosleerau.ch/leben/sport-freizeit-kultur/vereine

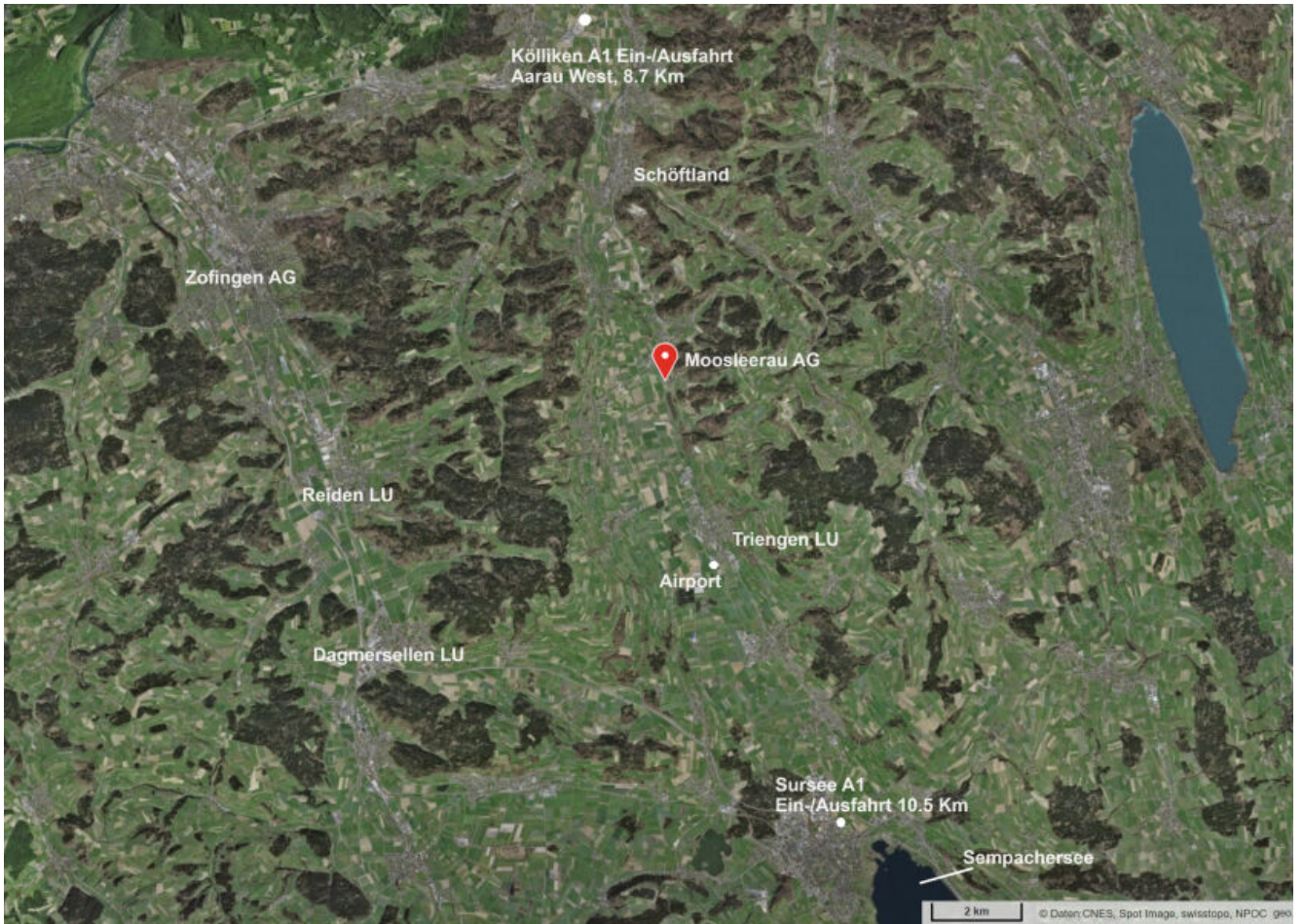
Internet:	www.moosleerau.ch	Bezirk: Die Gemeinde gehört dem Bezirk Zofingen an.
Lage:	15 Km südlich von Aarau und 11 Km nördlich von Sursee.	
Einwohnerzahl:	919 (31.Dez. 2022) in Moosleerau, Ausländeranteil 14,9 %.	
Gemeindebann:	381 Hektaren, davon sind 107 ha bewaldet Acker, Wiese 231 ha und 43 ha überbaut.	
Höhe über Meer:	509 m.ü.M.	Höchster Punkt: 713 m.ü.M. auf dem Rossrücken
Steuerfuss:	123 % Gemeinde, 112 % Kanton	Wasserhärte: 23-30 fH mittelhart
Nachbargemeinden:	Reitnau, Staffelbach, Kirchleerau, Schmiedrued sowie die luzernische Gemeinde Triengen.	



5054 Moosleerau, Sonnenweg 272, Parzelle 589 mit 1'056 m² Grundstücksfläche an aussichtsreicher, unverbaubarer Hanglage.



5054 Moosleerau, Sonnenweg 272, Parzelle 589 mit 1'056 m² Grundstücksfläche an aussichtsreicher, unverbaubarer Hanglage.



Moosleerau (AG) nahtlos zusammengewachsen mit Kirchleerau, zwischen Aarau / Schöftland und Sursee, lediglich 9 Km zur A1 entfernt.



Am südlichen Dorfrand ... ein gemütliches Familien-Zuhause auf dem Land





Das 6.5+ Zi-EFH mit Sonnenterrasse, Pool und exklusivem Event-Chalet

Sie lieben die Weitsicht ... Ihre Oase der Entspannung Moosleerau, zwischen Aarau und Sursee.

Mit einer beeindruckenden Panorama-Fernsicht über das Suhrental, auf den westlich gelegenen, bewaldeten Hügelzug, heissen wir Sie willkommen Zuhause. Nun, dieses bietet noch mehr, z.B. eine sogenannte **Grillkote** - **das heimelige Holzhaus, ist solid konstruiert** und in dessen Mitte lädt die Grillfeuerstelle mit Kamin zum „brutzeln“ ein; das gediegene Gartenhaus bietet Ihnen und Ihren Gästen, unvergessliche **Grill-/Fondue- oder Raclette-Abende**. Danebst ermöglicht der Aussenpool, ausgerüstet mit einer Sauerstoffreinigungsanlage, erfrischend nasskühlende Momente. Das Einfamilienhaus selbst, an unverbaubarer Hanglage, wurde als Massivbau mit Zweischalen-Mauerwerk erstellt. Auf dem südwestlich ausgerichteten Balkon, mit Sonnenstoren, werden Sie die **Aussicht geniessen, die Sie auch, dank den grossen, dreifachverglasten Fenstern in den Wohnräumen frontseitig** erleben. Die im 2012 renovierte, moderne Küche, mit Induktionskochfeldern, Kombi-Dampfbackofen und effizientem Abluftkamin ausgerüstet, ist zum grosszügig konzipierten Essraum hin offen. Via Korridor gelangen Sie vom Essraum, zu einem Durchgangsraum der als gemütliche Bar, Bibliothek oder Musikzimmer offen zum Wohnzimmer mit Naturaussicht führt, in diesem verspricht ein **Schwedenofen an kälteren Winterabenden ein schönes Wohnambiente**. Im EG befindet sich danebst ein Bad/WC, sowie ein Schlafraum. Im UG ein zweites Schlafzimmer, ein kleines Büro, ein Badzimmer mit DU/WC, sowie mit jetziger Nutzung als Fitness-/Hobbyraum mit Durchgangsentree / Garderobe. Eine Waschküche, daneben der LS-Keller (Vorratskammer/Keller) komplettieren das Raumangebot. Mit **zwei separaten Garagen, einem Carport und vier Aussenparkplätzen** ist grosszügig Platz vorhanden. Insgesamt ein tolles Wohnangebot mit etwas speziellem Raumkonzept und diversen attraktiven Highlights nebst einer schönen Fernsicht - **kontaktieren Sie uns für eine virtuelle Besichtigung sowie ein reales Erleben live im Haus!**





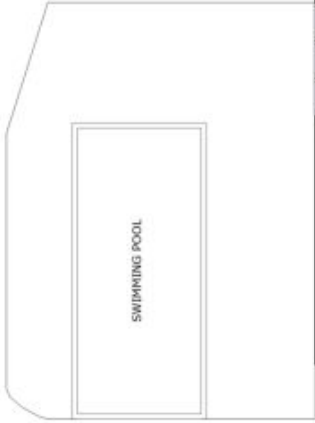
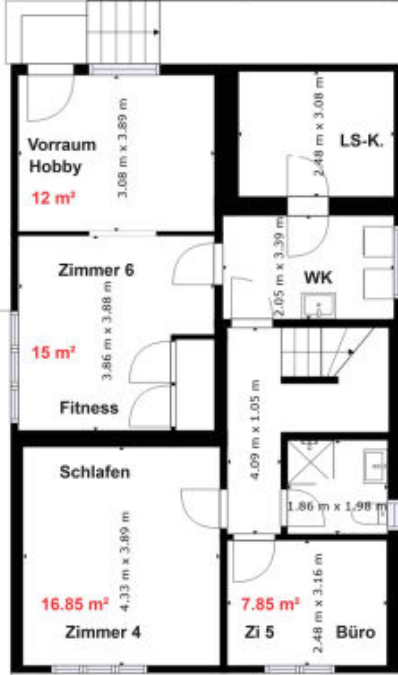
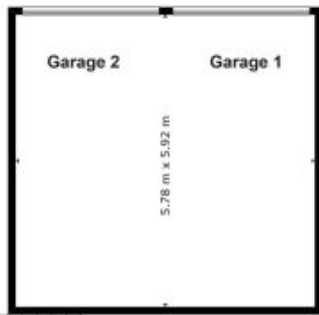




Die Grundrisse / Vermessung wurden mit einem digitalen, automatisierten System erstellt; RE/MAX übernimmt keine Haftung.

ERDGESCHOSS gartenseitig

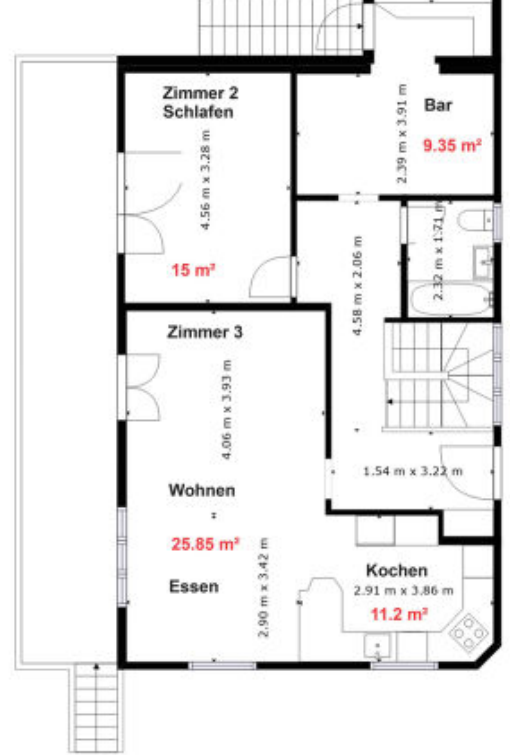
Wohnfläche 55.40 m²
 Korridor, WK, LS 18.95 m²
 Doppelgarage 34.20 m²
 Grill-Pavillon 10 m²



Wohnfläche Total 178.70 m²
 zuzüglich Keller-Korridor,
 WK, LS, Balkon, Garage

OBERGESCHOSS

Wohnfläche 113.30 m²
 Balkon, ca. 20 m²



Das 6.5+ Zi-EFH mit Sonnenterrasse, Pool und exklusivem Event-Chalet

5054 Moosleerau, Sonnenweg 272

FAKTEN:

Parzelle	589	Parzellenfläche	1056 m ²
Baujahr	1985	Renovation: Küche, Fenster	
Wohnfläche ca.	168.70 m ² ,	Kubatur	963 m ³
zuzügl. Balkon	20 m ² und	Grill-Pavillon	10 m ² , ca.
Parkierung:	2 Garagen-P, 1 Carport, 4 Aussenplätze		
Etagen	2	Pool	6.5 x 3.5 m

TECHNIK:

Heizung: Elektro, Radiator und teilweise Fussboden

BESONDERES:

Pool: Solar-Abdeckung mit Elektroantrieb
Filter und Sauerstoff-Reinigungsanlage
beheizt mit Solartechnik / Photovoltaik

Mauerwerk: Massivbau mit Zweischalenmauerwerk

Fenster: Dreifachverglast an der Frontseite

Grill-Pavillon: Fondue-/Raclette-Chalet bzw. Grillkota

RAUMANGEBOT: 168.70 m² zuzügl. Grill-Chalet 10 m²

oberes Erdgeschoss:

Entrée	5.0 m ²	Korridor	9.4 m ²
Wohn-/Essraum	25.8 m ²	Zi 1 Wohnzimmer	33.4 m ²
Küche	11.2 m ²	Zimmer 2	15.0 m ²
Bad/WC	4.0 m ²	Korridorraum	9.3 m ²

unteres Erdgeschoss:

Zimmer 4	16.8 m ²	Zimmer 5	7.8 m ²
Zimmer 6 Fitness	15.0 m ²	Hobby	12.0 m ²
Korridor	4.3 m ²	Du/WC	3.7 m ²
Waschküche	7.0 m ²	LS-Keller	7.6 m ²

LAGE:

Öffentl. Verkehr: Bus > Schöffland 15 Min. WSB Aarau 28
Bus > Sursee 30 Min.

PW-Verkehr 8.7 Km zu A1 Kölliken / Aarau-West
10.5 Km zu A3 Sursee

EINKAUF: 750 m zu Volg, Bäckerei, Post

SCHULE: 500 m, Kindergarten, Primarschule
5 Km, Real-, Sek- und Bezirksschule
in Schöffland (Bus oder Velo ca. 15 Min.)

Kaufpreis: 1'190'000 CHF

Verfügbar: nach Absprache

weitere Informationen:

Objekt-Webseite mit 360° virtueller Besichtigung:
www.remax.ch/de/119841009-26

EINLADUNG: Das Exposé gibt Ihnen einen ersten Eindruck, die ganze Vielfalt und Atmosphäre eröffnet sich Ihnen allerdings erst bei einer Besichtigung, zu der wir Sie, geschätzter und solventer Interessent, herzlich einladen...

Rufen Sie JETZT an: Nicolas Götschi 075 505 50 00



Grillkota, Fondue-/Raclette-Chalet, 10 m² für mind. 6 Personen



2 Garagenplätze, 1 Carport und 4 Aussen-Parkplätze



Pool mit Sauerstoffreinigung, beheizt







Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX your choice Aarau** - Ihre überzeugte Wahl!

KÄUFER: Sie suchen Ihren WOHNTRAUM – dann erfassen Sie gratis Ihren Suchwunsch, denn bevor eine Liegenschaft online vermarktet wird, erhalten Sie den Tipp! Online-Suchwunsch: <https://www.remax-aarau.ch/suchwunsch>

EIGENTÜMER: Wenn Sie eine Liegenschaft zu verkaufen haben, beachten Sie: **RE/MAX** bedeutet **Real Estate MAXIMUM** wir präsentieren professionell, vermarkten engagiert sowie kreativ und verkaufen verhandlungssicher!

RE/MAX your choice - Aarau, Ihre überzeugte Wahl für das Bewerten, Präsentieren, Vermarkten und Verkaufen.



Nicolas Götschi
dipl. Immobilien-Makler
dipl. EFZ Mediamatiker

nicolas.goetschi@remax.ch
Tel. M. 075 505 50 00



QR-Link zur Objekt-Internetseite dieser Liegenschaft
Anwendung: mit Ihrem Smartphone / Fotofunktion, den QR-Code anvisieren, Link öffnen => **Webseite & eBook, 360°VR**

RE/MAX your choice - Aarau
Pelzgasse 7
5000 Aarau

Tel. Büro 062 501 5000
aarau@remax.ch

RE/MAX
your choice - Aarau

Aus den Plänen / Visualisierungen können keine Abmessungen abgeleitet werden - fordern Sie bitte die detaillierten Pläne an.

Sie sind herzlich zum Besuch im Büro eingeladen,
rufen Sie zum terminieren jetzt an, wir freuen uns auf Sie.