ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH



Objektart
Einfamilienhaus

Verkaufspreis
CHF 1'150'000.–

Verfügbar ab
Auf Anfrage

Bruttowohnfläche
232 m^2

Zimmer
6.5

Baujahr
1966

Grundstücksfläche
636 m^2

WOLFGALGENSTRASSE 15, 5727 OBERKULM

6.5 ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

Stilvolles Einfamilienhaus mit gedecktem Aussen-Whirlpool und Gartenpavillon

AUSZUG PER 13.11.2026

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

INHALTSVERZEICHNIS

03 Die Gemeinde
04 Lage
05 Infrastruktur
07 Beschreibung
08 Detailbeschrieb
10 Impressionen
32 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.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

DIE GEMEINDE OBERKULM

Oberkulm positioniert sich im Herzen des Wynentals als strategisch optimal eingebetteter Wohnstandort zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit. Die Nähe zur Kantonshauptstadt Aarau (ca. 15 Minuten Fahrzeit) schafft eine klare Standortqualität für Berufspendler und anspruchsvolle Haushalte, die Wert auf kurze Wege legen. Gleichzeitig bleibt die Gemeinde bewusst ausserhalb der urbanen Verdichtungsräume und bietet damit ein Umfeld, das Ruhe, Übersichtlichkeit und Wohnqualität priorisiert.

Landschaft und Wohnqualität
Das Ortsbild ist geprägt durch eine harmonische Einbettung in die sanft modellierten Hügelzüge des Wynentals. Weite Grünflächen, Landwirtschaftszonen und Waldgebiete schaffen ein visuelles und funktionales Gegengewicht zur Bebauung. Die durch das Tal verlaufende Wyna verleiht der Region zusätzlich einen naturnahen Charakter und unterstützt das Mikroklima sowie die Aufenthaltsqualität.

Bevölkerung
Mit rund 3'000 Einwohnern weist Oberkulm eine überschaubare Grösse auf, die eine klare soziale Identität und ein funktionierendes Gemeindeleben ermöglicht. Der Dorfcharakter ist spürbar – man kennt sich, engagiert sich lokal und profitiert von kurzen Entscheidungswegen.

Die Bevölkerungsstruktur ist ausgewogen: Familien, Berufstätige und ältere Personen bilden eine stabile demografische Basis. Diese Mischung sorgt für Kontinuität und gleichzeitig für eine gewisse Dynamik im Wohnungsmarkt.

Ein aktives Vereinsleben stärkt zusätzlich den sozialen Zusammenhalt und trägt dazu bei, dass sich Neuzuzüger rasch integrieren können – ein nicht zu unterschätzender Standortfaktor im heutigen Marktumfeld.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt
Oberkulm verfügt über eine solide lokale Wirtschaftsstruktur mit einem Mix aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistung. Klein- und mittelständische Unternehmen prägen das wirtschaftliche Bild und sichern Arbeitsplätze in der Region.

Gleichzeitig ist die Gemeinde klar als Pendlerstandort positioniert. Die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren wie Aarau, Reinach oder auch Luzern erweitert den Arbeitsmarkt erheblich und erhöht die Attraktivität für einkommensstarke Haushalte.

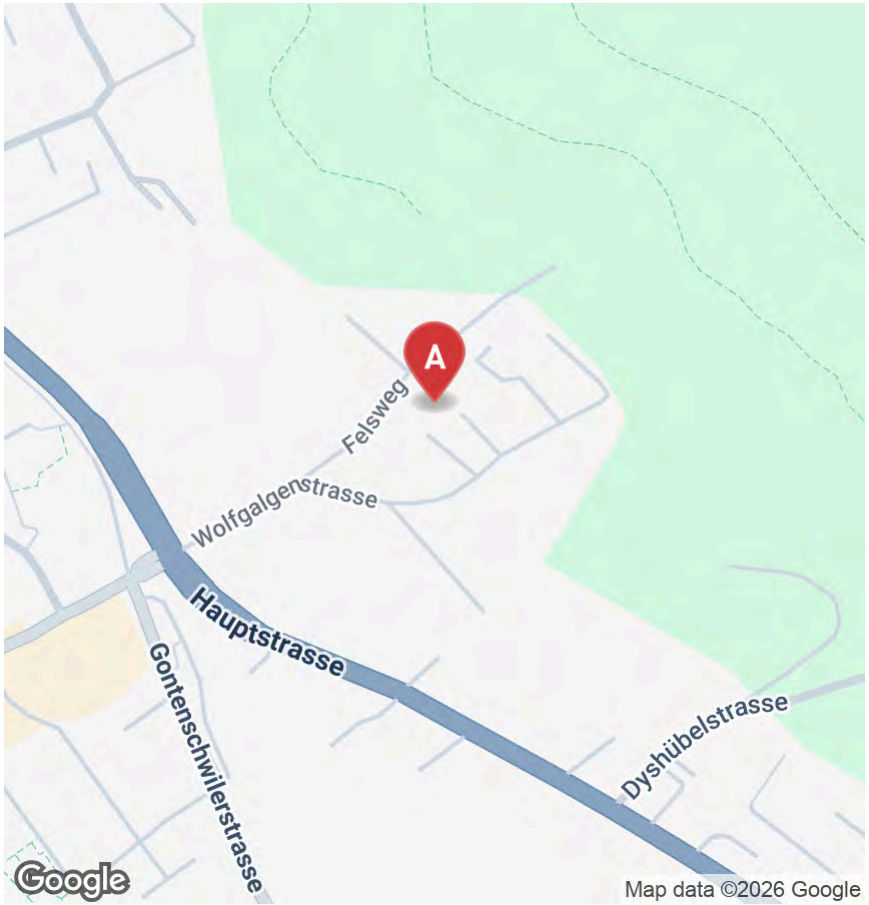
Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit
Die Erreichbarkeit ist als effizient und praxistauglich zu bewerten. Oberkulm ist direkt an die Hauptverkehrsachse im Wynental angebunden, wodurch der Individualverkehr reibungslos abgewickelt werden kann.

Im öffentlichen Verkehr stellt die Wynental- und Suhrentalbahn eine zentrale Achse dar. Sie verbindet Oberkulm direkt mit Aarau und gewährleistet eine zuverlässige, taktverdichtete Verbindung.

Infrastruktur und Bildung
Die Gemeinde verfügt über eine solide Grundinfrastruktur, die den täglichen Bedarf zuverlässig abdeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie schulische Einrichtungen sind vor Ort vorhanden und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Die Primarschule ist in Oberkulm angesiedelt, während weiterführende Bildungsangebote in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung stehen.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



LAGE

Die Liegenschaft an der Wolfgalgenstrasse 15 befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier von Oberkulm und überzeugt durch ihre sehr sonnige Lage mit angenehmer Privatsphäre. Die attraktive Aussicht ins Grüne sowie die harmonische Nachbarschaft schaffen ein wohnliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und einem angenehmen Wohncharakter.

Das familienfreundliche Quartier zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre, keinem Durchgangsverkehr und eine gepflegte Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie verschiedene Freizeit- und Naherholungsangebote sind in kurzer Distanz erreichbar und ergänzen die attraktive Wohnlage ideal.

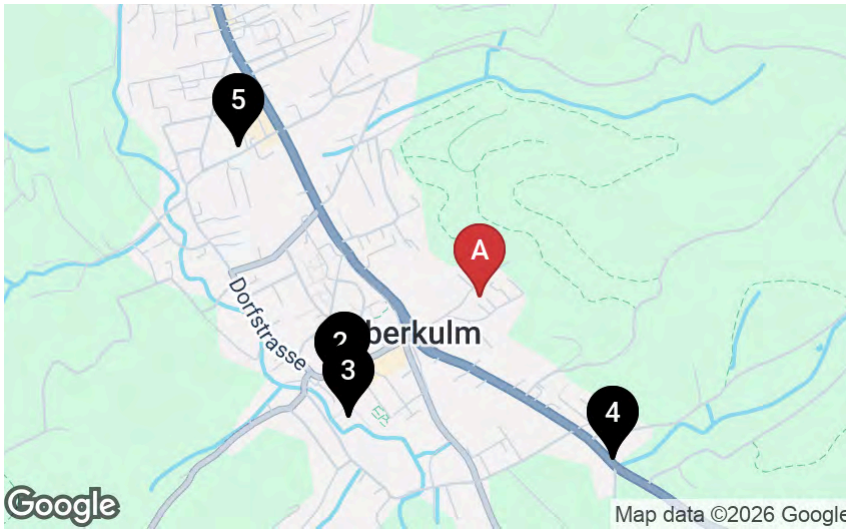
ADRESSE

Wolfgalgenstrasse 15
5727 Oberkulm

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

INFRASTRUKTUR



SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

1	**Primarschule**	522 m	9’	3’	3’
2	**Schulhaus**	538 m	10’	3’	3’
3	**Kreisschule aargauSüd Oberkulm**	575 m	10’	3’	3’
4	**Primarschule**	678 m	15’	5’	2’
5	**Kita Einzigartig**	918 m	16’	4’	3’



EINKAUF

1	**Volg Oberkulm mit Post**	575 m	10’	3’	2’
2	**VOI Unterkulm**	1.5 km	24’	5’	3’
3	**Coop Supermarkt Unterkulm**	1.5 km	26’	5’	4’
4	**Food Express AG**	2.2 km	35’	8’	5’
5	**Volg Zetzwil mit Post**	2.6 km	43’	12’	4’

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH



ÖFFENTLICHER VERKEHR

1	**Oberkulm**	290 m	6’	3’	2’
2	**Oberkulm, Bahnhof**	450 m	8’	2’	2’
3	**Unterkulm**	1.3 km	21’	4’	3’
4	**Unterkulm Nord**	1.8 km	29’	6’	4’
5	**Unterkulm Nord, Bahnhof**	1.9 km	30’	6’	4’

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

BESCHREIBUNG

STILVOLLE AUSSTATTUNG MIT GROSSZÜGIGEM GARTENPARADIES

Das Einfamilienhaus überzeugt mit einer vielseitigen und hochwertigen Ausstattung sowie einem gepflegten Aussenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Die solide Massivbauweise mit Flachdach unterstreicht den nachhaltigen und wertbeständigen Charakter der Liegenschaft.

Im Wohnbereich sorgt ein stilvolles Cheminée in Kombination mit dem grosszügigen Panoramafenster für eine helle und einladende Wohnatmosphäre mit schönem Blick ins Grüne. Die Küche verfügt über einen praktischen Sitzplatz sowie ausgewählte Markengeräte und bietet direkten Bezug zum Gartenbereich.

Zwei Badezimmer mit Dusche gewährleisten einen angenehmen Wohnkomfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche praktische Nebenflächen.

Der grosszügige und liebevoll gepflegte Garten bietet verschiedene Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche. Besonders hervorzuheben sind der gedeckte Aussen-Whirlpool, der charmante gedeckte Gartenpavillon sowie die gedeckte Terrasse, welche zum Verweilen und Entspannen einladen. Zusätzlich steht ein separates Gartenhäuschen für Gartengeräte und Stauraum zur Verfügung. Ein weiterer Gartensitzplatz auf der Eingangsseite ergänzt das attraktive Aussenkonzept harmonisch.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage sowie zwei Aussenparkplätze.

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.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	6.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	2
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	1966
Renovationsjahr	2001
Zustand	Gepflegt
Raumhöhe	2.3 m
Zone	W1
Ausnützungsziffer	0.35
Egid	1621419
Ewid	1
Wärmeerzeugung	Ölheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'150'000.–
Gebäudeversicherungswert	CHF 686'200.–
Amtlicher Steuerwert	CHF 405'000.–
Eigenmietwert	CHF 12'250.–

FLÄCHEN

Bruttowohnfläche	232 m^2
Nettowohnfläche	115 m^2
Nutzfläche	117 m^2
Grundstücksfläche	636 m^2
Kellerfläche	18 m^2
Terrassenfläche	10 m^2
Gartenfläche	457 m^2
Gebäudevolumen	723 m^3

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

EIGENSCHAFTEN

- ✓ Cheminée
- ✓ Garage
- ✓ Gepflegt
- ✓ Hanglage
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kabelfernsehen
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz
- ✓ Ruhig
- ✓ Sommerlaube
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Virtuelle Besichtigung
- ✓ Waschmaschine

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



IMPRESSIONEN

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch





DAS STILVOLLE WOHNZIMMER MIT ELEGANTEM CHEMINÉE SCHAFFT EINE WARME, REPRÄSENTATIVE WOHNATMOSPHÄRE MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT.

Der direkte Ausgang in den Garten erweitert den Wohnraum harmonisch nach aussen und verbindet Innen- und Aussenbereich auf attraktive Weise.





DIE HELLE KÜCHE ÜBERZEUGT MIT FUNKTIONALEM RAUMKONZEPT, INTEGRIERTEM SITZPLATZ UND EINER ANGENEHMEN WOHNATMOSPHÄRE FÜR DEN ALLTAG.

Der direkte Ausgang in den Garten schafft eine attraktive Verbindung zwischen Kochen, Essen und dem Aussenbereich.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



DAS GEPFLEGTE BADEZIMMER PRÃ„SENTIERT SICH HELL, ZEITLOS UND MIT EINER KOMFORTABLEN DUSCHE AUSGESTATTET.

Die freundliche Gestaltung und das natürliche Tageslicht sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre



DAS PRAKTISCHE DUSCHE/WC ÜBERZEUGT MIT EINER FUNKTIONALEN RAUMAUFTEILUNG UND EINER HELLEN, PFLEGELEICHTEN AUSSTATTUNG.

Das Tageslicht sowie die zeitlose Gestaltung schaffen ein angenehmes und freundliches Ambiente.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



ZIMMER 1

Das Zimmer präsentiert sich hell und freundlich und bietet dank der grosszügigen Einbauschränke viel praktischen Stauraum. Die angenehme Raumaufteilung sowie das natürliche Tageslicht schaffen eine komfortable Wohnatmosphäre....



ZIMMER 2

Das Zimmer überzeugt mit einem grosszügigen Raumgefühl sowie einer angenehmen und vielseitig nutzbaren Wohnatmosphäre. Die zwei Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten eine attraktive Aussicht ins Grüne.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



ZIMMER 3

Das Zimmer präsentiert sich kompakt, gepflegt und vielseitig nutzbar – ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Die integrierten Einbauschränke bieten praktischen Stauraum und unterstreichen die funktionale Raumgestaltung....



ZIMMER 4 (UNTERGESCHOSS)

Das Zimmer wurde bisher als Büro genutzt und bietet ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten im eigenen Zuhause. Die helle Raumgestaltung sowie die praktische Möblierbarkeit ermöglichen eine vielseitige Nutzung.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



ZIMMER 5 (UNTERGESCHOSS)

Das Zimmer wurde bisher als praktischer Stauraum genutzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten nach individuellen Bedürfnissen. Das Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und schafft eine freundliche Raumatmosphäre.



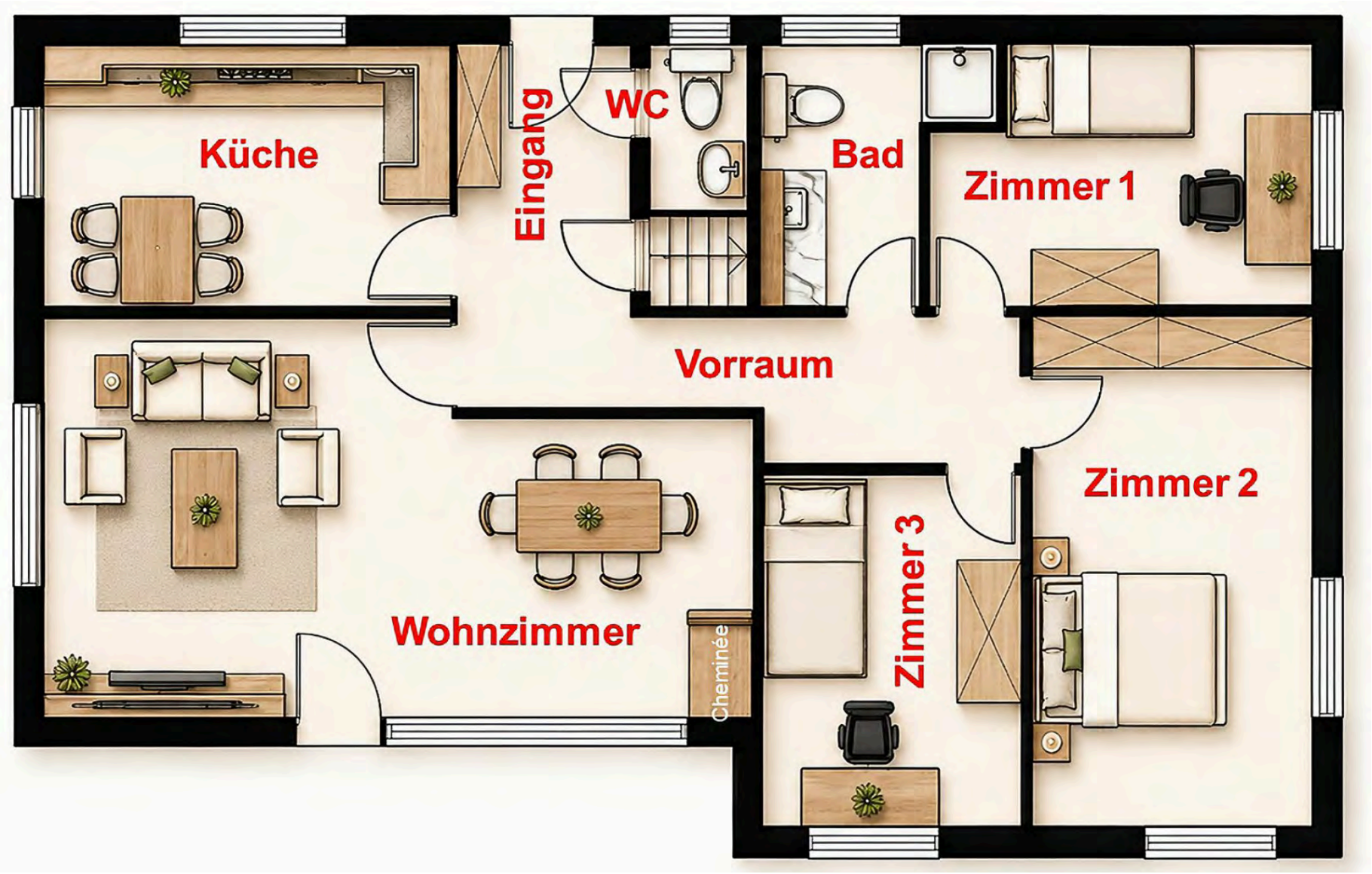
EINLADENDER HAUSEINGANG

Der Eingangsbereich überzeugt mit klarer Architektur, gepflegtem Vorplatz und einladender Wirkung. Ein repräsentativer Auftakt für ein Zuhause mit Charakter.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

ERDGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

UNTERGESCHOSS (PLAN DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

SCHNITT (ANSICHT DIENT LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG)



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

DOLLHOUSE-ANSICHT



Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch





FAMILIENFREUNDLICHER GARTEN MIT WEITBLICK

Der gepflegte Garten verbindet familienfreundliche Nutzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität. Whirlpool, Pavillon und Weitblick machen den Aussenbereich besonders attraktiv.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch





CHARMANTER GARTENPAVILLON IM GRÜNEN

Mit seinem behaglichen Ambiente bietet der Gartenpavillon den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Die gepflegte Einbettung in den Garten verleiht dem Aussenbereich besonderen Charme.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch





PRIVATE WELLNESSOASE IM GARTEN

er gedeckte Outdoor-Whirlpool verbindet Erholung, Privatsphäre und Gartenambiente auf attraktive Weise. Die gepflegte Umgebung schafft ein exklusives Feriengefühl zuhause.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch





SONNIGER EMPFANG MIT GARTENCHARME

Die gepflegte Eingangsseite überzeugt mit sonnigem Vorplatz, kleinem Sitzbereich und liebevoll angelegtem Garten. Ein einladender Auftakt mit angenehmer Wohnatmosphäre.



SONNENVERLAUF

Die ausgezeichnete Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden und lichtdurchflutete Wohnqualität. Eine ideale Lage für helle Innenräume und sonnige Aufenthaltsbereiche im Freien.



NACHHALTIGES ENERGIEPOTENZIAL

Die sehr gute Solareignung unterstreicht die zukunftsorientierte Qualität des Hauses und eröffnet ideale Voraussetzungen für moderne Energielösungen.

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



NORDANSICHT



SÜDANSICHT

Rotkorn Immobilien GmbH · Hauptstrasse 26 · 5726 Unterkulm · +41786662374 · kontakt@rotkorn-immobilien.ch · www.rotkorn-immobilien.ch



OSTANSICHT



WESTANSICHT

ROTKORN
IMMOBILIEN GMBH

KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Hugo Alchenberger
Ihr Immobilienpartner

M: 078 666 23 74

ANBIETER

Rotkorn Immobilien GmbH

Hauptstrasse 26
5726 Unterkulm

T: +41786662374

kontakt@rotkorn-immobilien.ch
www.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