



ACASA IMMOBILIEN

VERMITTLUNG • VERKAUF • VERWALTUNG

Stockweg 18, 5022 Küttigen, Schweiz

Erstbezug mit Garten – stilvolle 3.5-Zimmer-Wohnung in Rombach

Diese stilvolle 3.5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug überzeugt mit modernem Wohnkomfort und einem attraktiven privaten Gartenbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.



Auszug per 21.09.2026



Vermarktungsart
Kaufen



Objektart
Wohnung



Verkaufspreis
CHF 895'000.-



Verfügbar ab
ab sofort



Zimmer
3½



Baujahr
2025

Inhaltsverzeichnis

Die Gemeinde	03
Lage	04
Infrastruktur	05
Objektbeschreibung	07
Details	09
Impressionen	11
Dokumente	17
Tragbarkeitsrechnung	22
Kontakt	23

Acasa Immobilien – Wo man sich zuhause fühlt

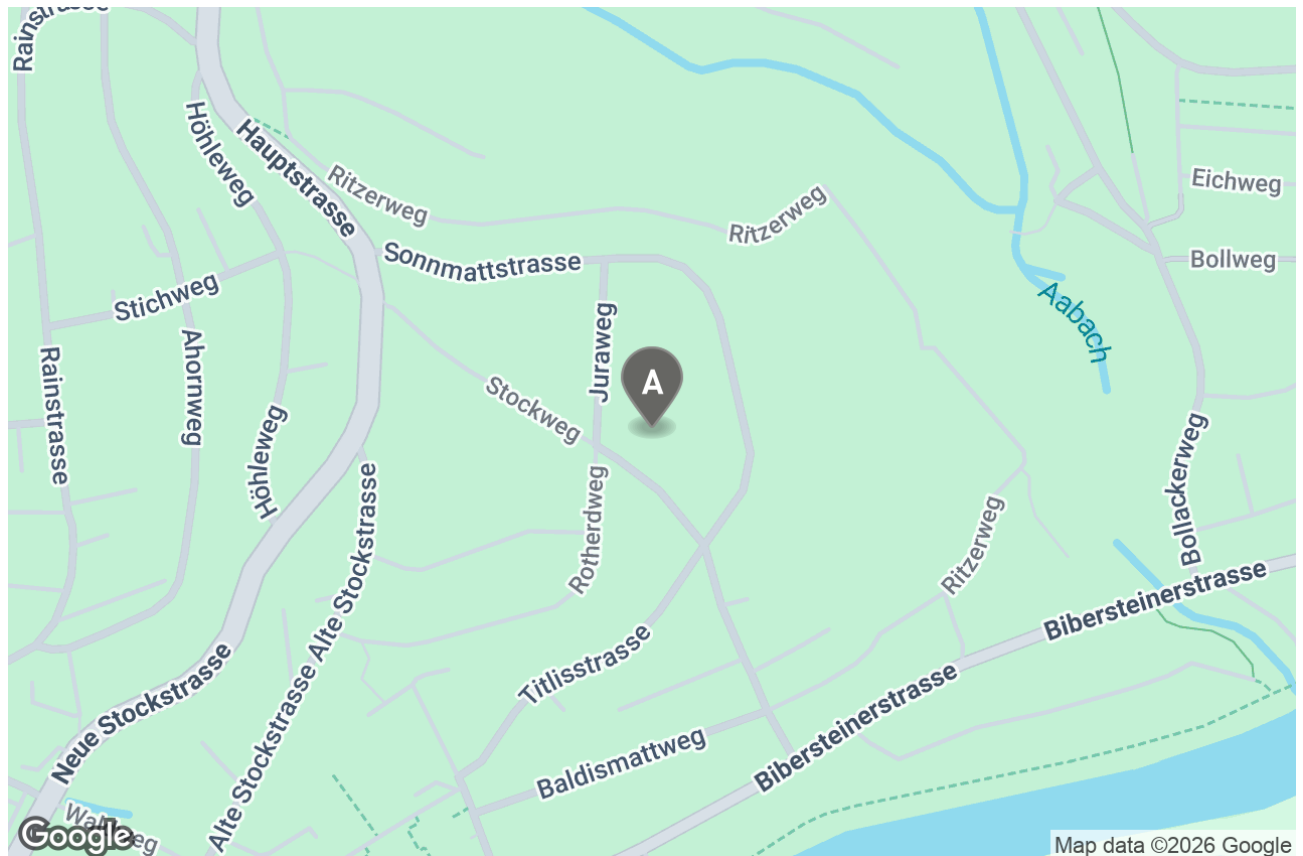
Die Acasa Immobilien bietet Privatpersonen, Unternehmen und Institutionen umfassende Dienstleistungen beim Kauf und Verkauf von Immobilien. Die Kunden profitieren von persönlicher, kompetenter Beratung und Betreuung, individuellen Lösungen und überdurchschnittlichem Engagement. Die Acasa Immobilien GmbH ist nicht einfach ein Dienstleistungserbringer, sondern ein verlässlicher Partner – kompetent, erfahren, agil und fair.

Die Gemeinde

Küttigen

5022 Rombach liegt im Bezirk Aarau, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Küttigen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +2.2% pro Jahr auf 6'997 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.7% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 2.2% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.2% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +26.1% verändert (Kanton: +23.0%).

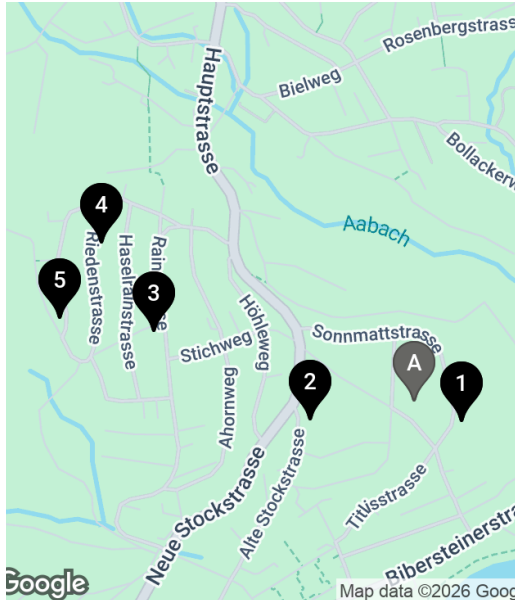
Lage



Stockweg 18, 5022 Küttigen, Schweiz

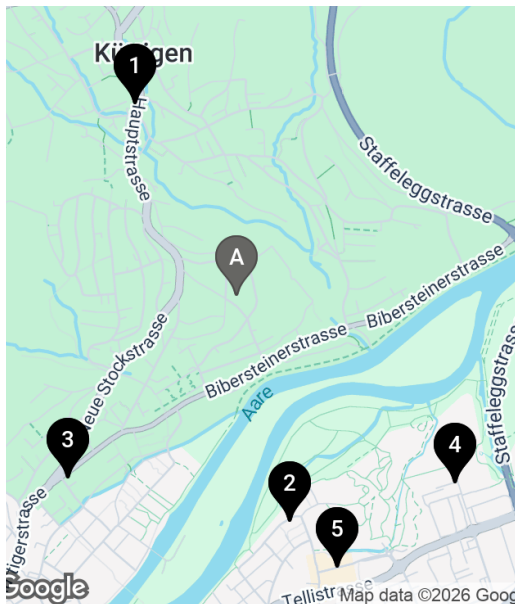
Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten



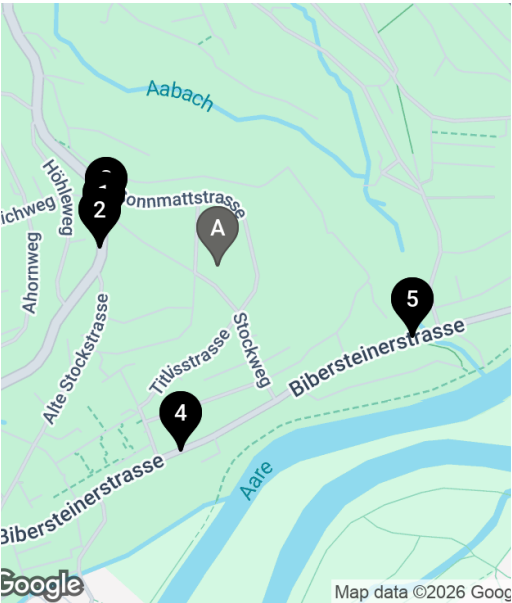
			
1. Kindergarten Stockfeld 101 m	2'	1'	1'
2. Schulhaus Stock 208 m	5'	2'	2'
3. Kindergarten Rain 531 m	10'	5'	2'
4. Primarschule 690 m	14'	7'	3'
5. Indische Tabla-Schule 718 m	15'	7'	3'

Einkauf



			
1. Coop Supermarkt Küttigen 854 m	13'	4'	2'
2. Deldar Swiss Hauswartung GmbH 917 m	32'	11'	7'
3. VOI Rombach 981 m	14'	4'	3'
4. Lidl Schweiz 1.1 km	39'	10'	5'
5. Coop Supermarkt 1.1 km	35'	12'	6'

Öffentlicher Verkehr



			
1. Rombach, Stock 233 m	5'	3'	1'
2. Rombach, Stock 235 m	5'	3'	1'
3. Rombach, Stock 239 m	4'	3'	1'
4. Rombach, Obstgarten 371 m	7'	2'	1'
5. Rombach, Aabach 408 m	8'	2'	1'

Objektbeschreibung



Rombach AG – Naturnah wohnen vor den Toren von Aarau

Rombach ist ein attraktiver Dorfteil der Gemeinde Küttigen im Bezirk Aarau und grenzt unmittelbar an die Kantonshauptstadt Aarau. Zusammen mit Küttigen bildet Rombach eine Gemeinde mit rund 7'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Lage verbindet die Nähe zur Stadt mit einem ruhigen, naturnahen Wohnumfeld am Jurasüdfuss.

Die besondere Stärke von Rombach liegt in der Kombination aus städtischer Nähe und hoher Wohnqualität. Das Zentrum von Aarau mit Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und einem breiten Dienstleistungsangebot befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig liegen die Aare, ausgedehnte Waldgebiete und die Jurahöhen praktisch vor der Haustüre und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Velofahren und für weitere Freizeitaktivitäten.

Auch verkehrstechnisch ist Rombach gut erschlossen. Die BBA-Buslinie 1 verbindet Küttigen und Rombach direkt mit Aarau und Buchs, während die Linie 4 zwischen Aarau, Rombach und Biberstein verkehrt. Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Zürich, Basel und Bern.

Für Familien bietet die Gemeinde ein gut ausgebautes Bildungsangebot. Küttigen verfügt über zwei Schulzentren, mehrere Kindergartenabteilungen sowie Primar-, Real- und Sekundarschule; die Bezirksschule wird in Aarau besucht. Daneben verfügt die Gemeinde über ein vielfältiges Freizeit- und Vereinsangebot mit mehr als 40 Vereinen.

(Quelle; Gemeinde Küttigen)

Erstbezug mit Garten – stilvolle 3.5-Zimmer-Wohnung in Rombach

In der stilvollen Überbauung «Wohnen am Stockweg» in Rombach erwartet Sie diese attraktive 3.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 90 m² Nettowohnfläche. Die im Jahr 2025 fertiggestellte Liegenschaft umfasst lediglich fünf Eigentumswohnungen und bietet damit ein angenehmes privates und überschaubares Wohnumfeld.

Die leichte Hanglage, die moderne Architektur und grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein besonderes Wohngefühl. Die Wohnung ist bezugsbereit und wird im Erstbezug verkauft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 36 m² grosse Wohn- und Essbereich. Das offene Raumkonzept schafft viel Platz für Wohnen, Essen und geselliges Zusammensein. Von hier gelangen Sie direkt zum grosszügigen Sitzplatz und in den privaten Gartenbereich – ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Die separate bzw. offen angebundene Küche mit ca. 8.9 m² kann von der Käuferschaft noch individuell gestaltet werden. Hierfür steht ein Küchenbudget von CHF 25'000.– zur Verfügung. So können Materialien, Farben und Ausstattung ganz nach den eigenen Vorstellungen gewählt werden. Bei der abgebildeten Küche handelt es sich um eine Visualisierung.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer mit ca. 14.4 m² und 15.1 m² bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das grosszügige Badezimmer mit rund 8 m² verfügt über Badewanne, separate Dusche und Doppelwaschtisch.

Ein eigener Waschbereich mit Waschmaschine und Tumbler direkt in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die wichtigsten Vorzüge auf einen Blick:

- 3.5 Zimmer / ca. 90 m² Nettowohnfläche
- grosszügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 36 m²
- zwei Schlafzimmer mit ca. 14.4 m² und 15.1 m²
- privater Garten mit grosszügigem Sitzplatz
- Küche individuell wählbar (Budget CHF 25'000.–)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Reduit mit Waschmaschine und Tumbler
- Eigener Kellerraum von ca. 9m²
- hindernisfreie und rollstuhlgerechte Erschliessung
- Photovoltaikanlage auf dem Flachdach
- Carport mit integrierter Wallbox für zusätzlich CHF 30'000.–

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen die Wohnung gerne bei einer Besichtigung.

Vermittlung, Verkauf & Verwaltung

Acasa Immobilien GmbH
Industriestrasse 14
5432 Neuenhof
www.acasa-immobilien.ch

Details

Hauptangaben

Nutzung
Investitionsobjekt

Objektart
Wohnung

Zimmer
3½

Etage
EG

Badezimmer
1

Zustand
Gepflegt

Anzahl Wohneinheiten
5

Etagen
3

Verfügbar ab
ab sofort

Baujahr
2025

Flächen/Volumen

Nettowohnfläche
90 m²

Balkonfläche
18 m²

Kellerfläche
9 m²

Gartenfläche
40 m²

Wertquote
181/1000

Finanzen

Verkaufspreis
CHF 895'000.-

Erneuerungsfonds Einlage
CHF 5'000.-

Energie

Wärmeerzeugung
Wärmepumpe

Wärmeverteilung
Bodenheizung

Zusatzangebote

Carport

1 x CHF 30'000.-

Eigenschaften

- ✓ Balkon
- ✓ Carport
- ✓ Erdgeschoss
- ✓ Haustiere erlaubt
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Ladestation für Elektroauto
- ✓ Lift
- ✓ Parkplatz
- ✓ Rollstuhlgängig
- ✓ Ruhig
- ✓ Sonnig
- ✓ Tumbler
- ✓ Waschmaschine

Impressionen













GB-Auszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Küttigen / 7260-2

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
 Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4008 Küttigen
 Grundstück-Nr.: 7260-2
 E-GRID: CH816175540073

Stamm-Grundstück: LIG Küttigen/7260
 Wertquote: 181/1000
 Mit Sonderrecht an: 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. W2 im Erdgeschoss Süd mit Nebenraum

Dominierte Grundstücke:
 Anm. aus amtl. Vermessung*:
 Bemerkungen*:

Eigentum:

Alleineigentum

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

29.11.2024 024-2024/13089/0

Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.024-2025/000080

29.11.2024 024-2024/13090/0

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft ID.024-2025/000082

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 13. September 2026: keine
 Geometergeschäfte bis 14. September 2026: keine

Seite 4 von 5



GB-Auszug



DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES
Abteilung Register und Personenstand
Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Küttigen / 7260

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

*Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung.*

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4008 Küttigen
Grundstück-Nr.: 7260
E-GRID: CH228278235231

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Stock
Plan-Nr.*: 128
Fläche*: 1'130 m2
Kulturart*: Gebäude, 383 m2
Strasse, Weg, 294 m2
Gartenanlage, 453 m2
Gebäude*: Carport, Vers.-Nr. 2493, 122 m2
Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 2492, 261 m2
Stockweg 18, 5022 Rombach

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (6046)

Eigentum:

STW Küttigen/7260-1 Anteil 202/1000	29.11.2024, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Küttigen/7260-2 Anteil 181/1000	29.11.2024, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Küttigen/7260-3 Anteil 187/1000	29.11.2024, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Küttigen/7260-4 Anteil 171/1000	29.11.2024, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Küttigen/7260-5 Anteil 259/1000	29.11.2024, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

29.11.2024 024-2024/13089/0	Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes ID.024-2025/000080
29.11.2024 024-2024/13089/0	Stockwerkanteile verpfändet ID.024-2025/000081

Dienstbarkeiten:

keine

Grundlasten:

keine

Seite 2 von 5



AGV Police MFH


**DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG**
Ihr Kontakt

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Acasa Immobilien GmbH
Industriestrasse 14
5432 Neuenhof

Partner-Nr. 440999

Policen-Nr. 404714 - Versicherungsunterlagen zu Ihren Akten Aarau, 9. September 2026
NP / 005

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policen-Nr. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 04.09.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	04.09.2026	Gebäude-Nr.	KÜT.02492
Index-Punkte	559	Fläche	836 m ² nach SIA 416
Baujahr	2025	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	StWE Gebäude 2492+2493		
Standort	Küttigen, Stockweg 18		
Beschrieb	Mehrfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 3'300'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				1'122.00
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300.00				
Gebäude	3'250'000	0.330	1'072.50	
Umgebung	50'000	0.330	16.50	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	33.00	
Gebäudewasser-Versicherung				1'032.00
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200.00				
Grunddeckung		Max.	951.70	
Aqua Plus		Max.	80.30	
Abgaben				
Eidg. Stempelabgabe 5 %			107.70	
Interventionsabgabe	0.045		148.50	
Präventionsabgabe	0.030		99.00	
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen / Rabatten				2'509.20

Tipp: Bitte Police aufbewahren!

Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.



AGV Police Carport



DIE AARGAUISCHE GEBÄUDEVERSICHERUNG

Ihr Kontakt

Bleichemattstrasse 12
Postfach, 5001 Aarau
Telefon 062 836 38 85
vertrag@die-agv.ch
die-agv.ch

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Acasa Immobilien GmbH
Industriestrasse 14
5432 Neuenhof

Partner-Nr. 440999

Policen-Nr. 404713 - Versicherungsunterlagen zu Ihren Akten Aarau, 9. September 2026
NP / 005

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policen-Nr. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 04.09.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	04.09.2026	Gebäude-Nr.	KÜT.02493
Index-Punkte	559	Fläche	5 m ² nach SIA 416
Baujahr	2024	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	StWE Gebäude 2492+2493		
Standort	Küttigen, Stockweg 18		
Beschrieb	Veloraum, Carport		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 100'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				38.00
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300.00				
Gebäude	100'000	0.330	33.00	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten		Min.	5.00	
Gebäudewasser-Versicherung	nicht versichert			
Abgaben				
Eidg. Stempelabgabe 5 %			1.90	
Interventionsabgabe	0.045		4.50	
Präventionsabgabe	0.030		3.00	
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen / Rabatten				47.40

Tip: Bitte Police aufbewahren!

Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.



Tragbarkeitsrechnung

Ein Finanzierungsbeispiel

Kalkulation	CHF	CHF / Monat	CHF / Jahr	%
Kaufpreis	895'000.–			100.00%
Effektiv bezahlter Kaufpreis, ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren.				
Fremdkapital	716'000.–			80.00%
Die Belehnung sollte nicht mehr als 80% des Kaufpreises betragen.				
1. Hypothek	596'667.–			
Die 1. Hypothek beträgt im Normalfall zwei Drittel des Kaufpreises und ist nicht amortisationspflichtig.				
2. Hypothek	119'333.–			
Das totale Fremdkapital abzüglich der 1. Hypothek. Die 2. Hypothek muss innert 15 Jahren amortisiert werden.				
Eigenmittel	179'000.–			20.00%
Kosten		4'392.–	52'706.–	
Zinsen		2'983.–	35'800.–	5.00%
Die Zinskosten basieren auf dem kalkulatorischen Zinssatz der Banken.				
Amortisationen		663.–	7'956.–	
Rückzahlung der 2. Hypothek innert 15 Jahren.				
Unterhalts- und Nebenkosten		746.–	8'950.–	1.00%
Der Richtwert für die jährlichen Unterhalts- und Nebenkosten beträgt 1% des Kaufpreises.				
Bruttoeinkommen		13'176.–	158'117.–	
Einkommen aus Erwerbstätigkeit, vor Abzug der Sozialabgaben wie AHV, ALV etc.				
Tragbarkeit				33.33%
Die Tragbarkeit wird in Prozent berechnet und sollte maximal ein Drittel Ihres Bruttolohns betragen.				

Die Tragbarkeitsrechnung ergibt sich aus dem Kaufpreis und Annahmen von gängigen Finanzierungsrichtwerten. Acasa Immobilien GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Alle Berechnungsergebnisse sind informativ und unverbindlich. Dispositionen aufgrund der Berechnungsergebnisse tragen Interessenten auf eigenes Risiko. Die Berechnungsergebnisse stellen keine Empfehlungen dar. Interessenten sind für die Interpretation der Berechnungsergebnisse selbst verantwortlich. Jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Benutzung oder Interpretation der Tragbarkeitsrechnung ergeben sollten, sind ausgeschlossen.

Kontakt



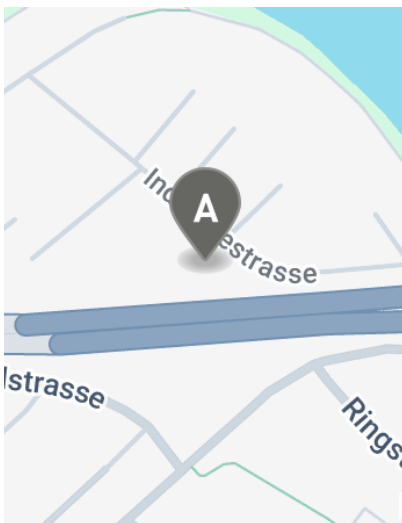
Ihre Ansprechperson

Shpejtim Fazlija

Geschäftsführer

T: 056 640 04 04

s.fazlija@acasa-immobilien.ch



Firmendaten

Acasa Immobilien GmbH

Industriestrasse 14

5432 Neuenhof

www.acasa-immobilien.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag

08.00 bis 12.00 Uhr

13.30 bis 17.00 Uhr

Disclaimer

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisiionspflichtig ist.