

HÜSLIMATTWEG 24, 5024 KÜTTIGEN, SCHWEIZ

3.5 ZIMMERHAUS MIT 1.5 ZIMMER EINLIEGERWOHNUNG

Objektart Einfamilienhaus

Verfügbar ab Auf Anfrage

Zimmer 5

Grundstücksfläche 342 m²

Verkaufspreis CHF 1'399'000.–

Nettowohnfläche 170 m²

Baujahr 2007

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 09 Detailbeschrieb
- 10 Impressionen
- 20 Kontakt

DMP Immobilien GmbH: P steht für Partnerschaft.

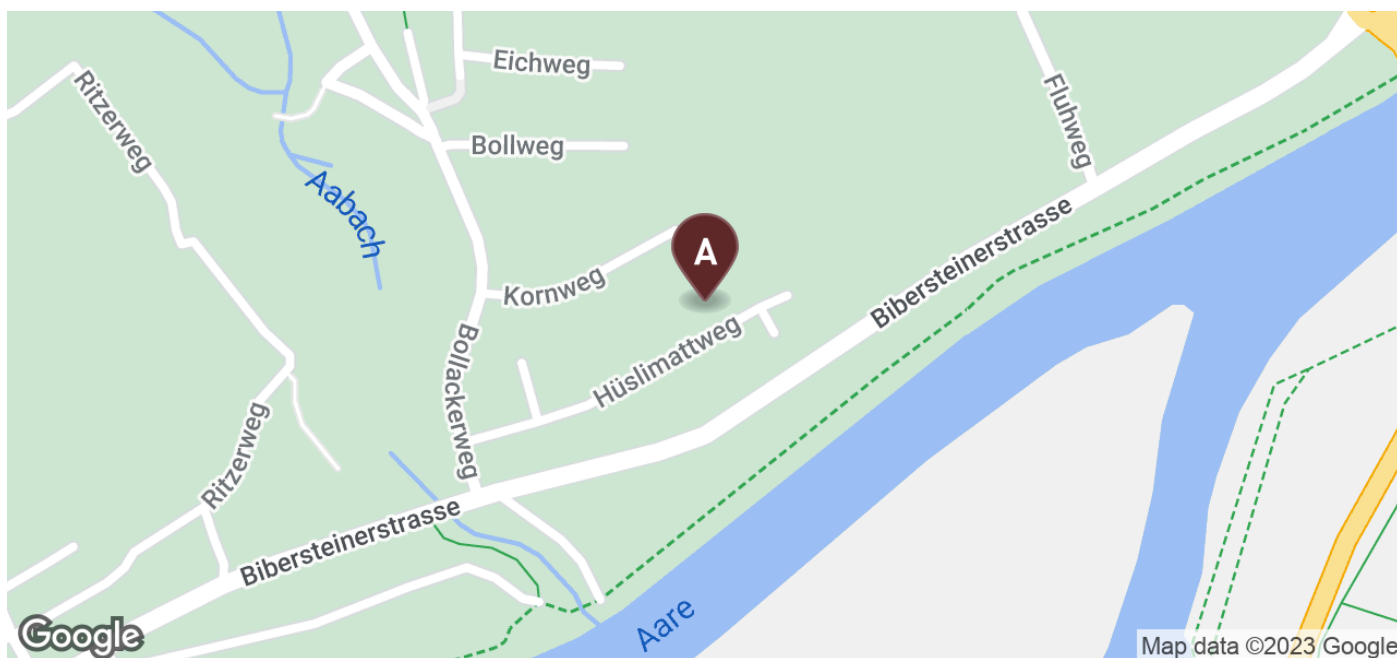
Beim Verkauf einer Immobilie kommt einiges auf Sie zu.

Wie wäre es, wenn Sie sich gemeinsam mit einem starken Partner auf den Weg zum Verkaufsabschluss begeben könnten? In unserer Partnerschaft kann ich Ihnen Vieles abnehmen – von der Bewertung über die Besichtigungen, die Verhandlungen bis zur Schlüsselübergabe.

Profitieren Sie von einem sorglosen und stressfreien Immobilienverkauf.

DIE GEMEINDE KÜTTIGEN

5024 Küttigen liegt im Bezirk Aarau, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Küttigen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.5% pro Jahr auf 6'547 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2022). Die Steuerbelastung liegt bei 100% (Kanton: 112%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.5% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.4% beträgt (Stand 1. Jun. 2023). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +27.8% verändert (Kanton: +19.2%).



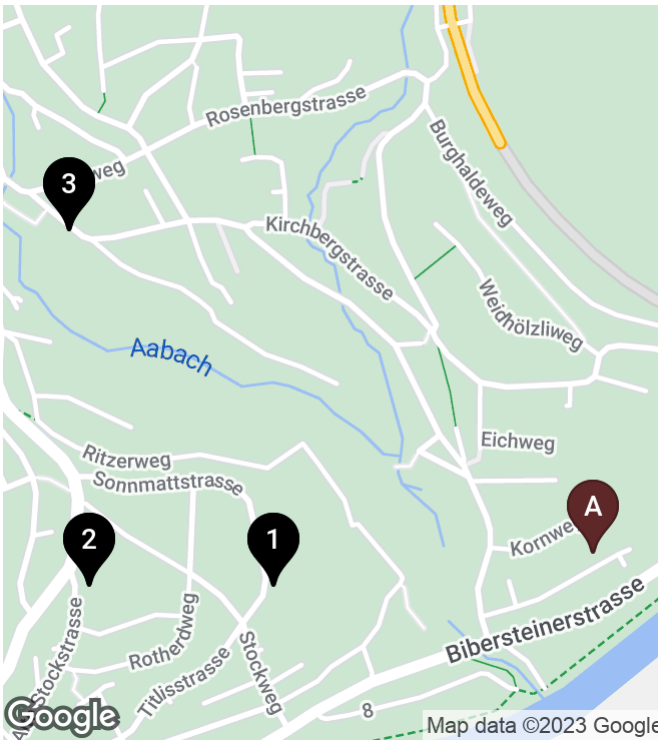
LAGE

Erhöhte Wohnlage mit sensationeller Sicht Richtung Aare und Aarau
4 Min. zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle. 5 Min. zu Fuss zum Naherholungsgebiet Aare. Ruhige 30-er Zone ohne Durchgangsverkehr (Sackgasse). 3 Min. mit dem PW zum Autobahnzubringer Richtung ZH/BE. 6 Min. mit dem PW nach Aarau.

ADRESSE

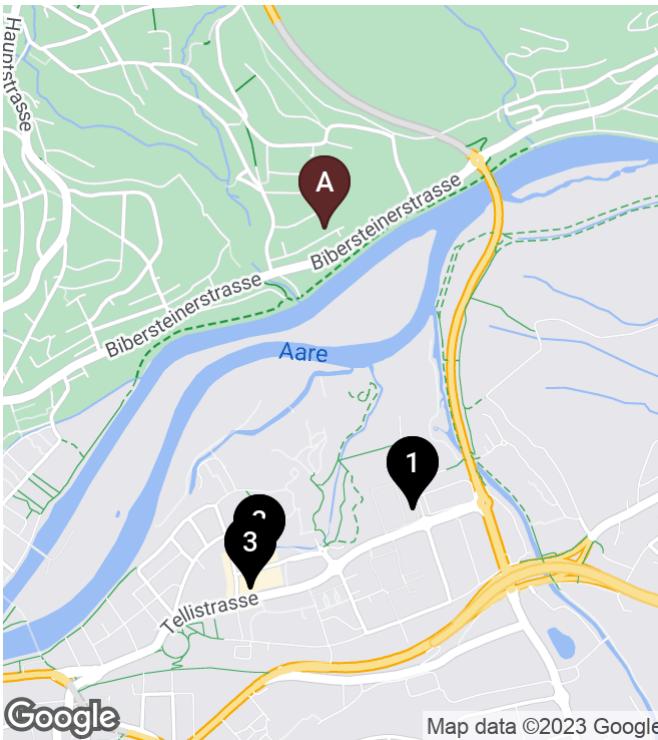
Hüslimattweg 24
5024 Küttigen
Schweiz

INFRASTRUKTUR



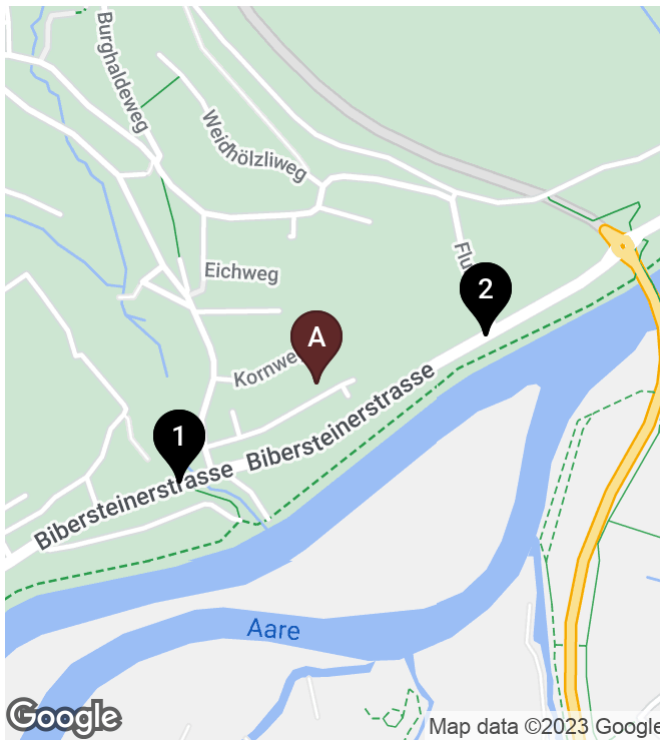
SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN

			
1 Kindergarten Stockfeld 517 m	14'	5'	2'
2 Schulhaus Stock 813 m	19'	8'	4'
3 Kita Känguru 991 m	19'	7'	4'






EINKAUF

			
1 Lidl Schweiz 948 m	36'	9'	4'
2 Coop Restaurant Aarau Telli 1.1 km	40'	11'	6'
3 Denner Discount 1.2 km	40'	11'	5'



ÖFFENTLICHER VERKEHR

			
1 Küttigen, Aabach 273 m	4'	1'	1'
2 Küttigen, Kirchberg 284 m	10'	2'	2'

BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus in Küttigen verfügt über 2 Wohneinheiten. Einerseits über das 3.5 Zimmerhaus und andererseits über die 1.5 Zimmerwohnung. Die beiden Einheiten können zusammen oder getrennt genutzt werden.

Bauweise: Fassade Aussenwärmedämmung, verputzt.

Fenster: 2-fach Sicherheitsverglasung «Dörig-Safe».

Sonnenschutz/Verdunkelung: alle Rollläden (Wolf Storen) und Sonnenmarkise (Stobag) elektrisch. Die Markisen sind zusätzlich mit Sonnenwindsensoren ausgestattet.

Bodenbeläge: Platten.

Wandbeläge: verputzt.

Küche EG: Vollausgestattet (Kühlschrank, GS, Dampfbakofen, Kochfeld und Dampfzug) mit Granitabdeckung.

Küche UG Einliegerwohnung: Vollausgestattet (Kühlschrank, GS, Dampfbakofen, Kochfeld und Dampfzug) mit Granitabdeckung.

Sanitärbereich: 2x Bäder mit begehbare Dusche und WC, 1x Bad mit begehbare Dusche, Badewanne und WC mit Closomat, 1x Gäste-WC, 1x Lavabo in Technikraum.

Waschen/Trocknen: Waschmaschine (neu 2022) und Tumbler in Technikraum.

TV/Telefon: Swisscom und UPC Kupferanschluss.

Heizung/Cheminée: umweltfreundliche Luft- Wasser Wärmepumpe (Hoval-Genius) verteilt via Bodenheizung und Warmluft-Cheminée (Rüegg) im Wohnbereich.

Garage/Parkplätze: 2 Garagen, 3 Aussenplätze

Spezielles: Entkalkungsanlage (Gähwiler) in Technikraum vorhanden.

Allgemein: Pflegeleichtes Wohnjuwel an bester Mikro- und Makrolage im Neuzustand. Alle Zimmer sind mit massgefertigten Einbauschränken (Swiss Made) ausgestattet (insgesamt 48 Stk.) und haben eine eigene Nasszelle.

Alle elektrischen Geräte und Anlagen gewartet oder erneuert. Das komplette Haus wurde 2022 für rund CHF 60'000.00 renoviert.

Sehr sonnige und unverbaubare Lage mit Sicht ins Grüne.

Die komplett ausgestattete Einliegerwohnung lässt sich vielseitig nutzen: etwa als Gästezimmer, Homeoffice, «airbnb» vermieten, stilles Gewerbe oder als Hobbyraum zur Optimierung der «work life balance» .

Das Haus besticht durch seine Form und seinen einzigartigen Charakter. Jeder Quadratmeter wurde optimal genutzt - «form follows function»! Alle elektrischen Geräte, Storen, Türscharniere, Türgriffe, Fenster, Fenstergriffe, Cheminée, Wasserenthärtungsanlage, Torantriebe, Lüftungen und Heizung frisch ab Service 2022!

RENOVATIONEN

Fassade und Dachuntersichten komplett renoviert und neu gestrichen 2022.

Innenräume komplett neu verputzt und gestrichen 2022

Dampfbackofen neu 2022

Herd neu 2022

Waschmaschine neu 2022

Boiler (400 Liter) neu 2022

div. Armaturen neu 2022

Alle Geräte, Storen, Türscharniere und Türgriffe, Fenster und

Fenstergriffe, Warmluft-Cheminée, Wasserenthärtungsanlage (Gähwiler), Closomat (Geberit), Torantriebe (Uninorm), Lüftungen und Heizung (Hoval Genius) frisch ab Service 2022.

VERKAUFSBEDINGUNG

Bei mehreren Interessenten wird das Haus in einem zweistufigen Bieterverfahren verkauft. Das Haus ist aktuell vermietet.

DETAILBESCHRIEB

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5
Badezimmer	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2007
Renovationsjahr	2022
Parzellen-Nr.	8500
Wärmeerzeugung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 1'399'000.–
---------------	-----------------

ZUSATZANGEBOTE

2 x Einzelgarage Inklusiv
1 x Carport Inklusiv

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	170 m ²
Grundstücksfläche	342 m ²
Gebäudevolumen	1'082 m ³

EIGENSCHAFTEN

✓ Balkon	✓ Kachelofen
✓ Bergsicht	✓ Kinderfreundlich
✓ Carport	✓ Nichtraucher
✓ Doppelgarage	✓ Parkplatz
✓ Garage	✓ Ruhig
✓ Hanglage	✓ Sonnig
✓ Haustiere erlaubt	✓ Tumbler
✓ Kabelfernsehen	✓ Waschmaschine



IMPRESSIONEN



Wohnzimmer mit Warmluftcheminée, Zugang zum Garten



Küche mit Kühlschrank, Dampfbackofen, Herd und GS, Wohnzimmer, Gäste-WC und Zugang zum Garten



Entrée mit begehbare Garderobe, Gäste-WC und Aufgang OG



Hauptbad direkt zugänglich aus dem Hauptschlafzimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, WC mit Closomat und Handtuchradiator



Büro mit eigenem Bad und Einbauschränken. Eine zusätzliche Tür kann für CHF 2500.00 nachgerüstet werden.



Bad Büro mit begehbare Dusche und WC



Aussenansicht mit 2 überbreiten Garagen (direkter Zugang ins Haus von Garage 1), 3 Aussenabstellplätzen, separater Zugang zur Einliegerwohnung, zum Garten und Haus



Einliegerwohnung mit eigenem Bad



Einliegerwohnung mit eigenem Zugang, Küche und Einbauschränken



Bad der Einliegerwohnung mit begehbare Dusche, WC, Lavabo und Handtuchradiator



Rückansicht mit Blick ins Grüne und Hauseingang



KONTAKTAUFNAHME



IHRE ANSPRECHPERSON

Damien Müller
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Verkaufsfachmann mit eidg. FA

M: 076 543 36 42
mueller@dmp-immo.ch

ANBIETER

DMP Immobilien GmbH

Rebenweg 12
5037 Muhen

T: +41 76 543 36 42

info@dmp-immo.ch
www.dmp-immo.ch

DISCLAIMER

Alle Texte und Bilder wurden sorgfältig geprüft und werden bei Bedarf aktualisiert. Wir sind bemüht, richtige und vollständige Informationen in dieser Dokumentation bereitzustellen, übernehmen aber keine Verantwortung, Garantien oder Haftung dafür, dass die durch diese Dokumentation bereitgestellten Informationen, richtig, vollständig oder aktuell sind. Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung.