



IM GRÜNEN – RUHIG – LAUSCHIG – BEZUGSBEREIT



ADRESSE

Burghalde 26, 5024 Küttigen



OBJEKTART

Haus



VERKAUFSPREIS

CHF 990'000.–



VERFÜGBAR AB

ab sofort



ZIMMER

5

Inhaltsverzeichnis

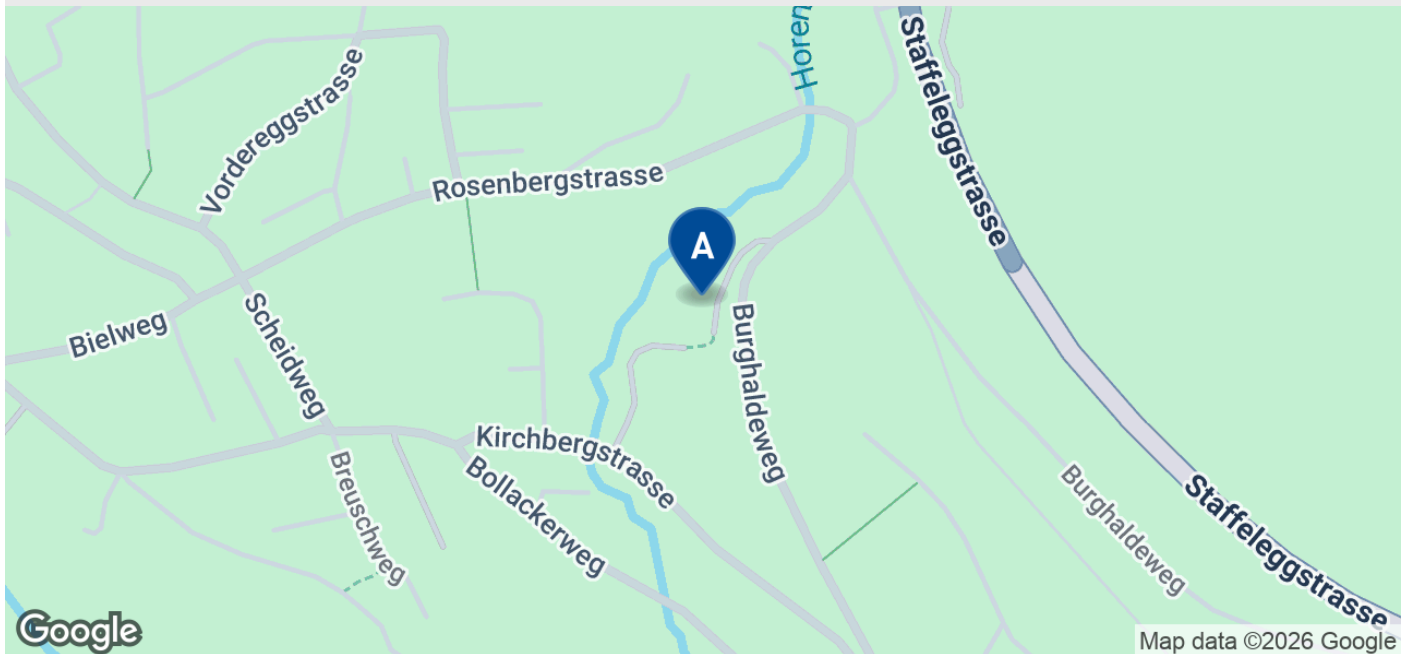
Lage	03
Infrastruktur	04
Beschreibung	06
Detailbeschrieb	07
Impressionen	08
Dokumente	16
Kontakt	24

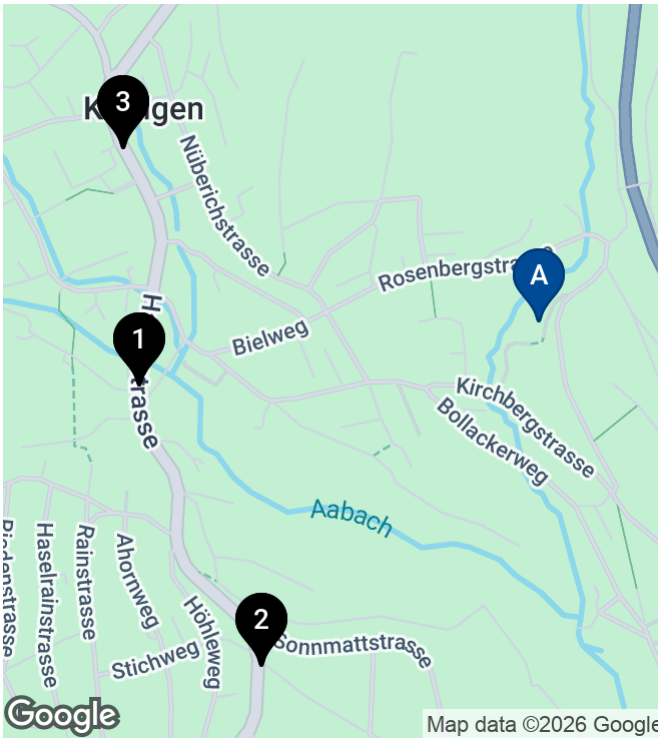
Lage



ADRESSE

Burghalde 26, 5024 Küttigen





Öffentlicher Verkehr

			
1 Küttigen, Post 652 m	13'	4'	4'
2 Rombach, Stock 712 m	19'	6'	5'
3 Küttigen, Kreuz 725 m	14'	4'	4'

Beschreibung

Zu verkaufen ein gut gepflegtes 5 Zimmer Reiheneinfamilienhaus mit ca. 135 m² Wohnfläche. Sehr **lauschige Lage** direkt am Horenbächli und **völlig verkehrsfrei**.

Spezielles Wohnkonzept auf drei Etagen verteilt. Küche, Essen und Wohnen im Parterre. Eingang, Bad und ein grosses Zimmer im Eingangsgeschoss sowie zwei Zimmer und Arbeits- oder Spielzone im Dachgeschoss.

Ein Sitzplatz mit Vogelgezwitscher, Balkon mit Abendsonne und ein tolles Klima im Quartier.

Garagenplatz ist im Verkaufspreis inbegriffen.

Bezug per sofort möglich.

Verkaufspreis CHF 990'000.00

Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Detailbeschreibung

Eckdaten

Verfügbar ab	ab sofort
Zimmer	5
Badezimmer	1
Anzahl Gäste WC	1
Zustand	Gepflegt
Wärmeerzeugung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 990'000.-
---------------	---------------

Eigenschaften

- | | |
|--|--|
| ☒ Balkon | ☒ Kinderfreundlich |
| ☒ Cheminée | ☒ Ruhig |
| ☒ Gepflegt | ☒ Sonnig |

Impressionen





Wohnen



Wohnen



Küche



Küche und Treppe



Treppe



Zimmer mit Balkon



Badezimmer



Dachraum



Vorplatz Dachgeschoss



Sitzplatz und Balkon



Weinkeller



Haustechnik

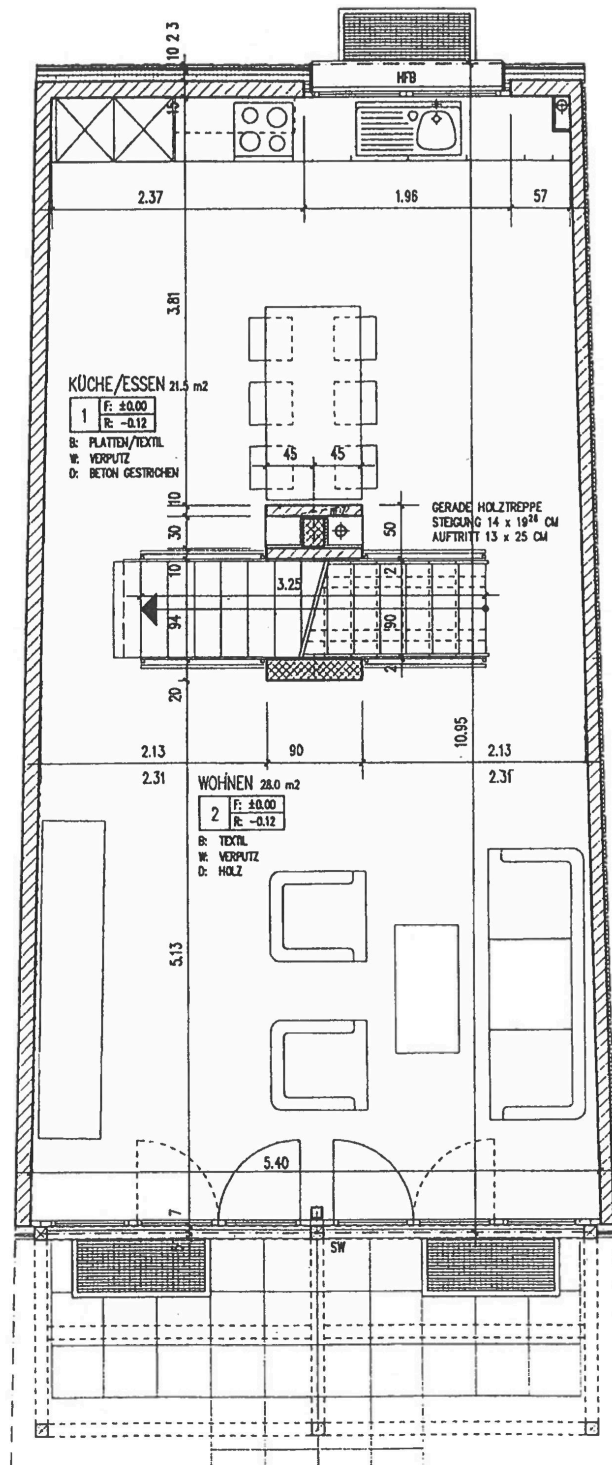


Zugansweg



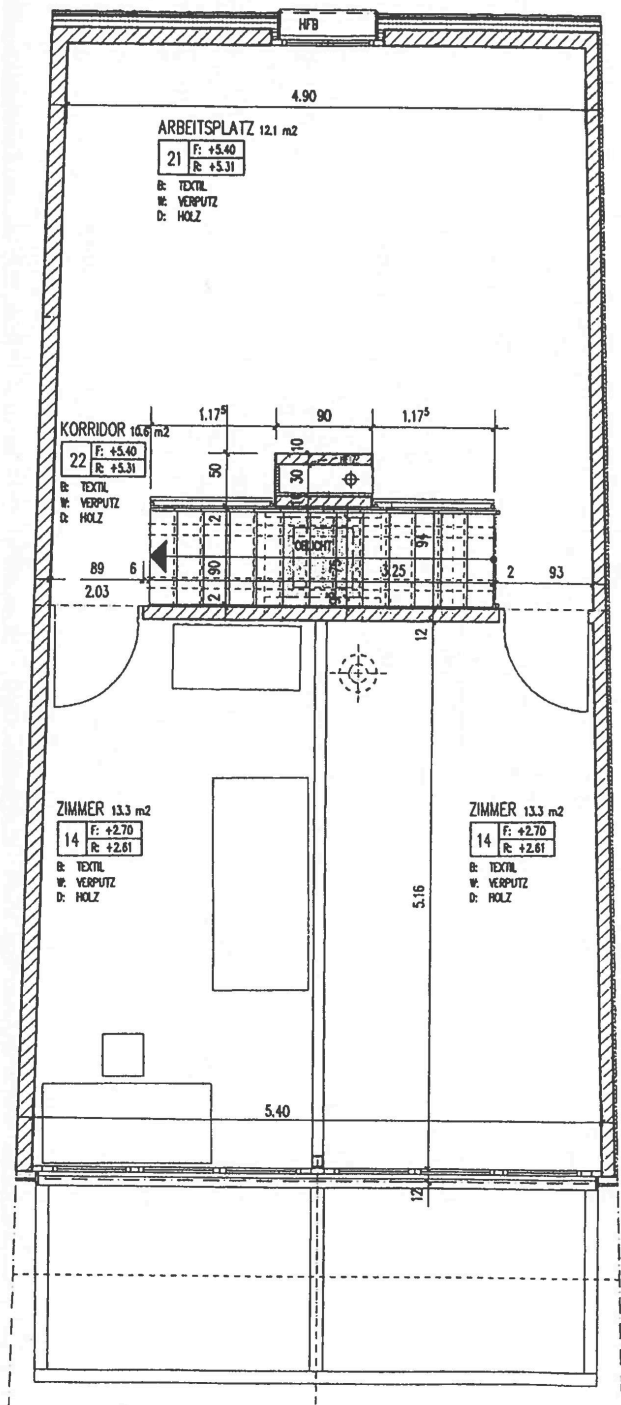
Drohnenblick

Grundriss



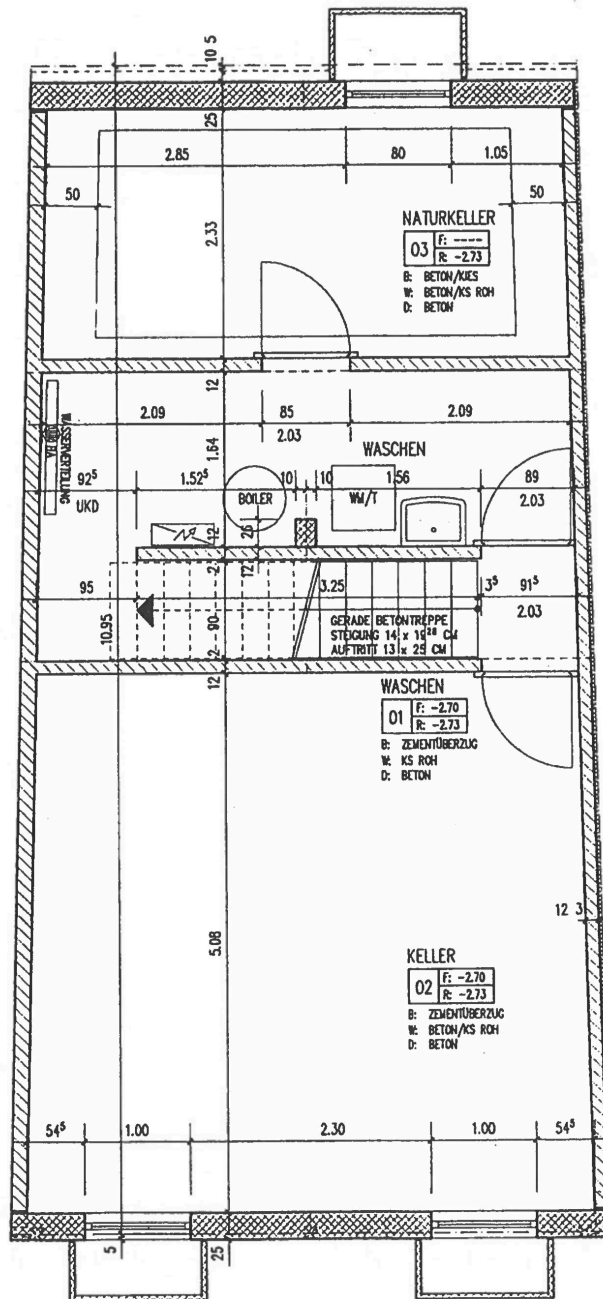
W O H N G E S S C H O S S

Grundriss



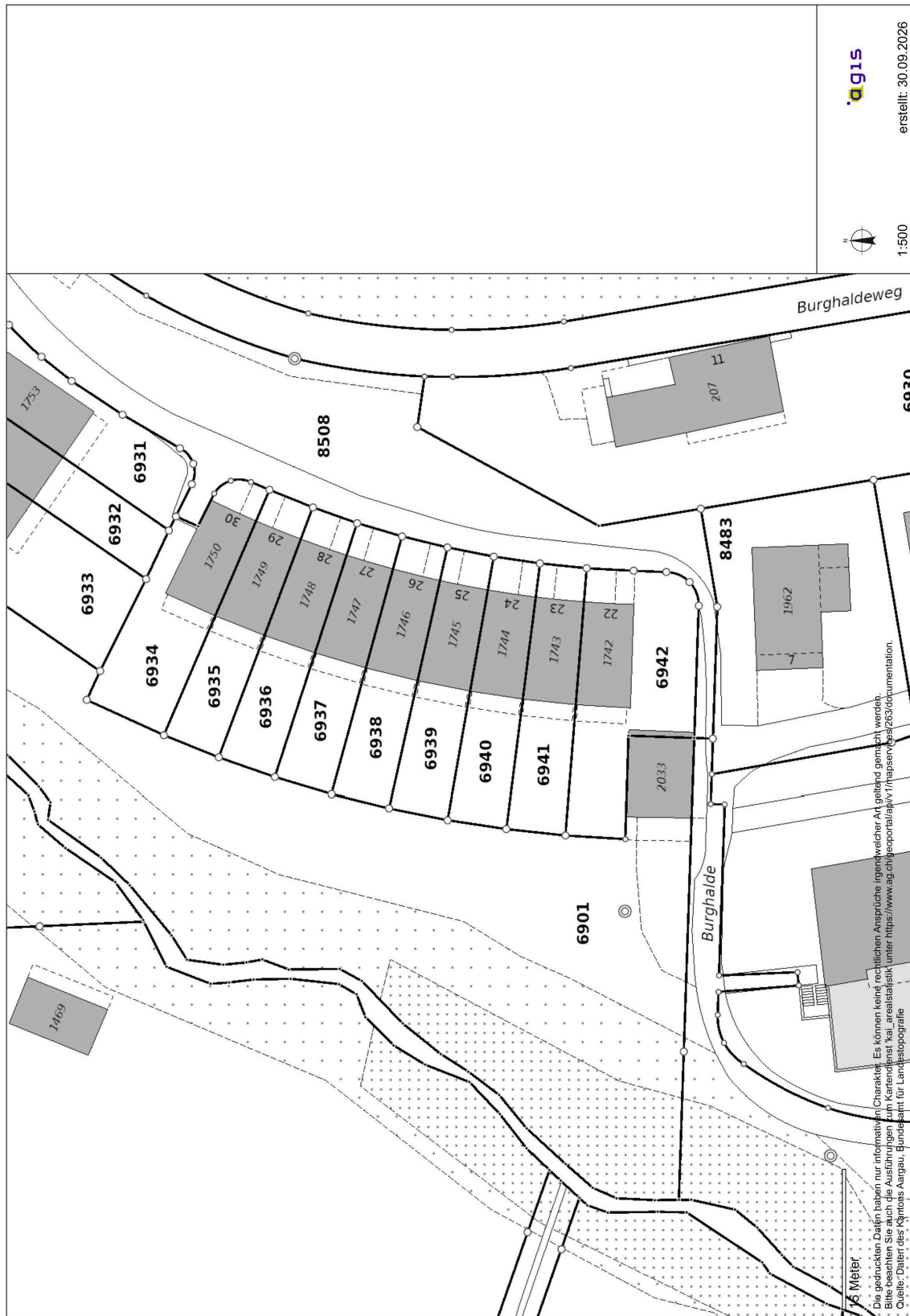
DACHGESCHOSS

Grundriss



KELLERGEOSCHOSS

Situationsplan



Grundbuchauszug Liegenschaft Küttigen / 6938

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	4008 Küttigen
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	6938
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH992382715257
Fläche	162 m²
Mutation	Geometergeschäft: 2020/31/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	122
Lagebezeichnung	Burghalde
Bodenbedeckung	Gebäude, 60 m² Übrige befestigte Fläche, 7 m² Gartenanlage, 95 m²
Gebäude / Bauten	Einfamilienhaus, Burghalde 26, 5024 Küttigen 00 Versicherungs Nr.: 1746, 60 m²
Bemerkungen Grundbuch	(7425)
Dominierte Grundstücke	Küttigen 4008/6901 zu 1/12 Küttigen 4008/8508 zu 1/12 Küttigen 4008/6946 zu 1/29

Eigentum

Alleineigentum	07.07.2004 001-3125 Kauf
----------------	--------------------------

Anmerkungen

13.06.2012 001-1047	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG ID.001-2012/007221
---------------------	---

Dienstbarkeiten

25.03.1996 001-1060	(R) Fusswegrecht ID.001-1955/048438 z.L. LIG Küttigen 4008/6946 20.12.2002 001-5458 z.L. LIG Küttigen 4008/8507 20.12.2002 001-5458 20.12.2002 001-5458 09.01.2004 001-133 z.L. LIG Küttigen 4008/8508 20.12.2002 001-5458 09.01.2004 001-133
25.03.1996 001-1060	(R) Benützungsrecht am Garageplatz Nr. P12 ID.001-1955/048513 z.L. LIG Küttigen 4008/6946 15.01.1997 001-150
16.12.1999 001-4993	(R) Benützungsrecht ID.001-1955/050584 z.L. LIG Küttigen 4008/8508
20.12.2002 001-5458	(R) Mitbenützungsrecht an Besucherparkplätzen ID.001-1955/048635 z.L. LIG Küttigen 4008/6946 z.L. LIG Küttigen 4008/8508 09.01.2004 001-133
20.12.2002 001-5458	(R) Parkverbot für Motorfahrzeuge ID.001-1955/050556 z.L. LIG Küttigen 4008/6901 z.L. LIG Küttigen 4008/8464 z.L. LIG Küttigen 4008/8482 z.L. LIG Küttigen 4008/8483 z.L. LIG Küttigen 4008/8507 z.L. LIG Küttigen 4008/8508
20.12.2002 001-5458	(R) Beschr. Fahrwegrecht ID.001-1955/050594 z.L. LIG Küttigen 4008/8508
08.12.2004 001-5292	(R) Benützungsrecht am Gemeinschaftsraum mit Sitzplatz im Freien und Aussenspielfeld (umschr.) ID.001-1955/049846 z.L. LIG Küttigen 4008/6901

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)
Keine

Grundpfandrechte

15.01.1997 001-151	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, ID.001-2012/003822, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank, Aarau (UID: CHE-105.845.287)
--------------------	--

Legende:

GB Auszug

1.

Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2.

Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3.

ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Dienstbarkeiten	anzeigen
UID bei natürlichen Personen drucken	nicht anzeigen



DIE AARGAUISCHE
GEBÄUDEVERSICHERUNG

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

Die AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 138892

Policen-Nr. 72943

Aarau, 17. November 2025
ANP

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	21.08.1997	Gebäude-Nr.	KÜT.01746
Index-Punkte	559	Volumen	694 m³ nach SIA 116
Baujahr	1996	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort	Küttigen, Burghalde 26		
Beschrieb	Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 617'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				209.75
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	617'000	0.330	203.60	
Umgebung	nicht versichert			
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	6.15	
Gebäudewasser-Versicherung				244.30
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		Max.	244.30	
Aqua Plus	nicht versichert			
Eidg. Stempelabgabe 5%				22.70
Interventionsabgabe		0.045		27.75
Präventionsabgabe		0.030		18.50
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				523.00

Tipp: Bitte für Steuerzwecke aufbewahren!

Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.

Kontaktaufnahme



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller

Inhaber

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a

5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch

www.kellermuellerpartner.ch