



EGGER Consulting GmbH

Elegantes 5.5-Zimmer-Reiheneckfamilienhaus mit exklusiver Terrasse und moderner Bauweise an der Titlisstrasse 2i, 5734 Reinach AG



EGGER Consulting GmbH
David Egger

Kaufpreis

Bühlstrasse 31a
CH-4622 Egerkingen
T +41 76 411 98 93
info@eggerfinanzen.ch

Typ	Reiheneinfamilienhaus
Preis des Objekts	CHF 940'000.00
Einstellhalle	CHF 30'000.00

Angaben

Referenz	176	Baujahr	2018
Stockwerk	2	Einstellhalle	1x Nr. 9
Zimmer	5.5	Heizanlage	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Badzimmer	2	Wärmeverteilung	Bodenheizung, Solaranlage
Anzahl Toiletten	3	Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Nettowohnfläche	134 m2	Umschwung/Fläche	174 m2
Gebäudevolumen	756 m3		



EGGER Consulting GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzbeschreibung

Lage

Eigenschaften

Impressionen

Gebäudeversicherung

Passende Finanzierungslösung

Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

Hinweis

reinach.ag





Kurzbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und grosszügig geschnittene Immobilie überzeugt durch ein helles, offenes Raumkonzept, hochwertige Materialien sowie eine durchdachte Raumaufteilung über mehrere Etagen. Grosse Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre.

Der zentrale Wohnbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Wohnzimmer, Essbereich und Küche zu einem offenen und kommunikativen Lebensraum. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft und lädt zum Entspannen ein. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Direkt daneben befindet sich die moderne, offen gestaltete Küche mit Kochinsel und hochwertigen Einbaugeräten. Die Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet viel Stauraum sowie grosszügige Arbeitsflächen.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine praktische Garderobenzone mit ausreichend Platz für Schuhe und Jacken. Ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss ergänzt den Komfort dieser Etage.

Die oberen Geschosse bieten mehrere flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Dank der grosszügigen Fenster sind auch diese Räume lichtdurchflutet und freundlich gestaltet.

Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine grosszügige Raumgestaltung und ausreichend Stellfläche für Schränke und Kommoden. Weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Arbeitszimmer, Fitnessraum oder zusätzliches Schlafzimmer.

Die Immobilie verfügt über zwei moderne Badezimmer, die mit hochwertigen Fliesen, modernen Sanitärobjekten sowie grosszügigen Dusch- und Badelösungen ausgestattet sind. Die zeitlose Gestaltung sorgt für ein elegantes und zugleich funktionales Ambiente.

Insgesamt präsentiert sich das Haus in einem sehr gepflegten und modernen Zustand. Hochwertige Bodenbeläge, helle Wandfarben und eine klare Architektur verleihen den Räumen eine zeitlose Wohnqualität.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die ein modernes Zuhause mit grosszügigem Raumangebot und hochwertiger Ausstattung suchen.

Gemeindebeschreibung

Die Gemeinde Reinach liegt im Bezirk Kulm im Kanton Aargau und zählt zu den attraktiven Wohnorten im oberen Wynental. Eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlich geprägten Landschaften verbindet Reinach eine naturnahe Umgebung mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Mit rund 9'700 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Reinach eine lebendige Gemeinde mit gewachsener Dorfstruktur und gleichzeitig moderner Entwicklung. Die Gemeinde verfügt über eine Fläche von rund 9,5 km², wobei ein grosser Teil aus Landwirtschaftsflächen und Wäldern besteht, was den naturnahen Charakter der Region unterstreicht.

Reinach liegt verkehrsgünstig im Wynental zwischen Aarau und Luzern. Die Gemeinde ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Wynentalbahn verbindet Reinach direkt mit Aarau und den umliegenden Gemeinden, wodurch eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie vielfältigen Dienstleistungsbetrieben. Auch zahlreiche lokale Unternehmen aus Handel, Gewerbe und Industrie sind in Reinach ansässig und schaffen attraktive Arbeitsplätze in der Region.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Reinach durch ein aktives Vereinsleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten aus. Wander- und Velowege durch das Wynental sowie die Nähe zum Hallwilersee und zur umliegenden Natur bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung.

Dank der gelungenen Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung zählt Reinach zu den gefragten Wohnstandorten im Kanton Aargau und bietet eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Berufspendler.

Mehr Infos zur Stadt finden Sie unter:

www.reinach.ch



EGGER Consulting GmbH

Zu Fuss in.....

Schulhaus
Kindergarten/Spiegruppe
Bushaltestelle Sportanlage
Restaurant
Einkaufen

4 min.
1 min.
4 min.
4 min.
6 min.

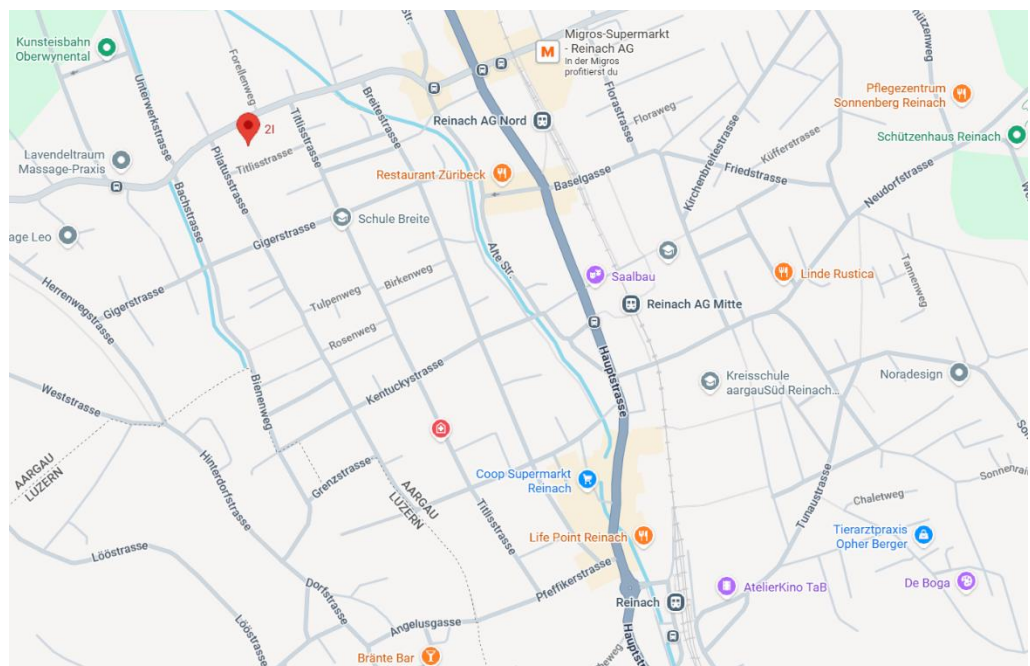
Mit dem Auto.....

Aarau
Luzern
Zürich
Zug
Autobahn

30 min.
35 min.
60 min.
48 min.
20 min.

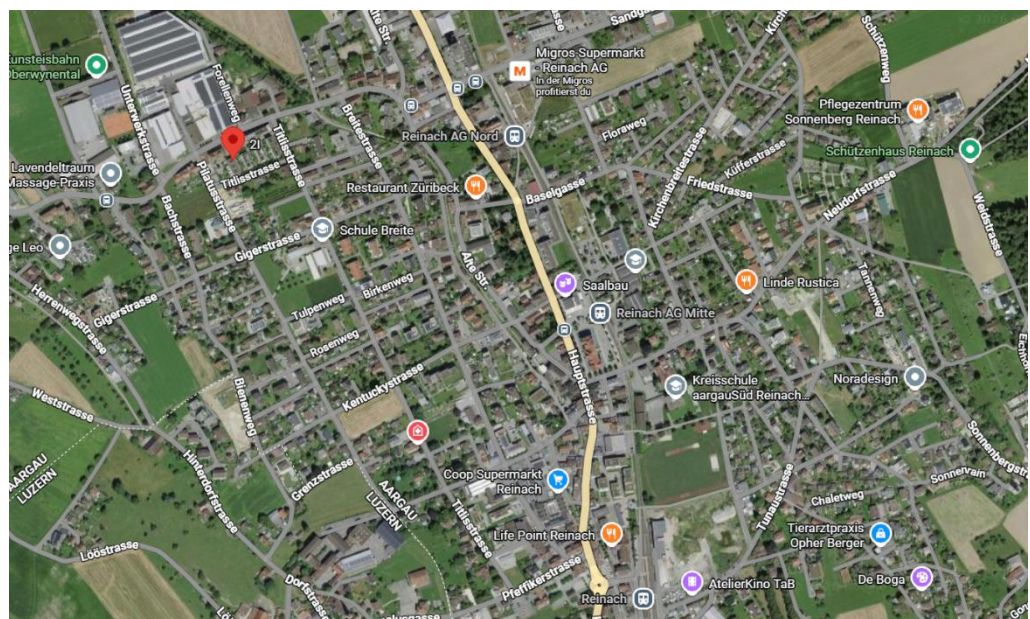


LAGE



EGGER Consulting GmbH
David Egger

Bühlstrasse 31a
CH-4622 Egerkingen
T +41 76 411 98 93
info@eggerfinanzen.ch





EGGER Consulting GmbH

Eigenschaften

Umgebung

- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schwimmbad
- Post
- Restaurant(s)
- Bushaltestelle
- Bancomat
- Kinderfreundlich
- Spielplatz
- Fitness
- Kindergarten
- Primarschule
- Tenniscenter
- Sportplatz
- Garage Leo
- Arzt

Innenbereich

- Einbauschränk
- Esstrich
- Keller
- Eigener Waschraum
- Terrasse/Sitzplatz

EGGER Consulting GmbH
David Egger

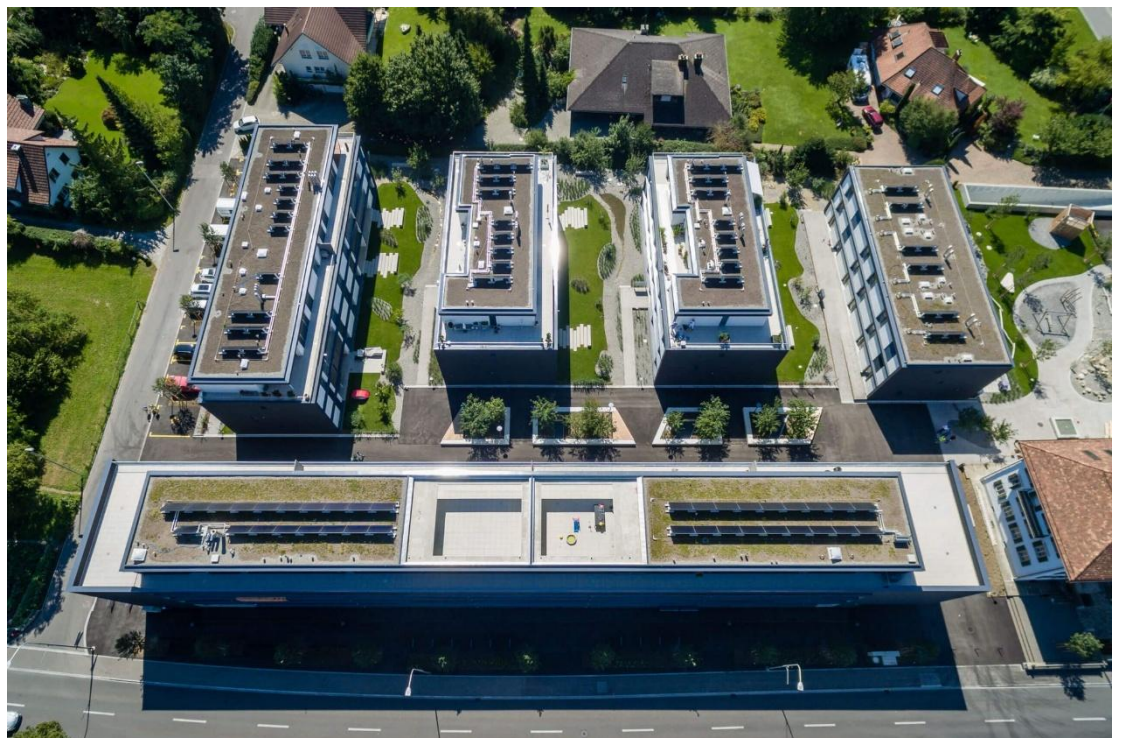
Bühlstrasse 31a
CH-4622 Egerkingen
T +41 76 411 98 93
info@eggerfinanzen.ch

Ausstattung

- Kochherd
- Steamer
- Kühlschrank
- Tiefkühler
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Dusche / WC
- Kabelfeherseher
- Satellit TV
- Internetanschluss
- Elektrische Storen
- Terrasse

Quartier

- Natur und Naherholung vor der Haustüre
- Familienfreundliche Quartier

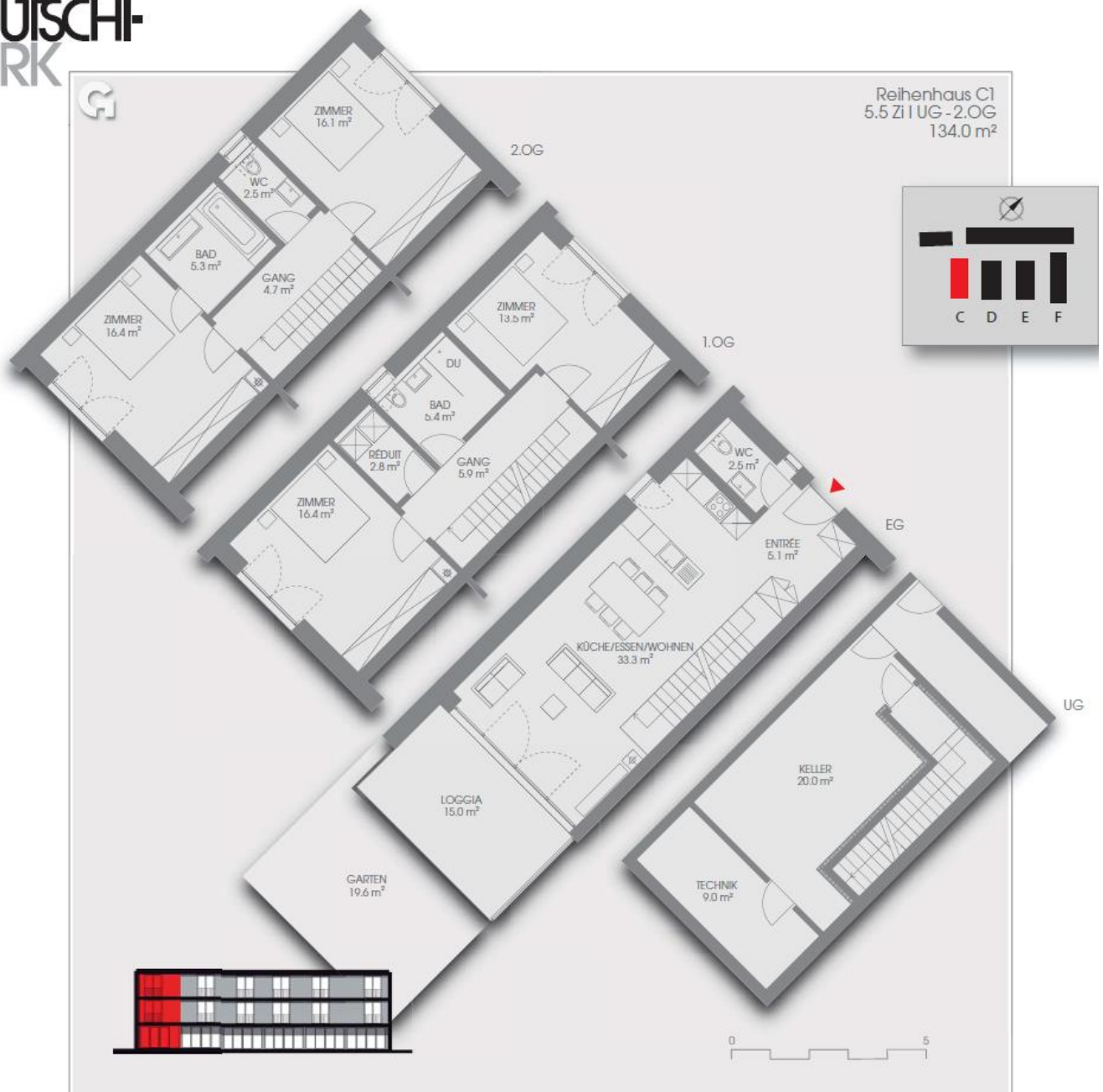




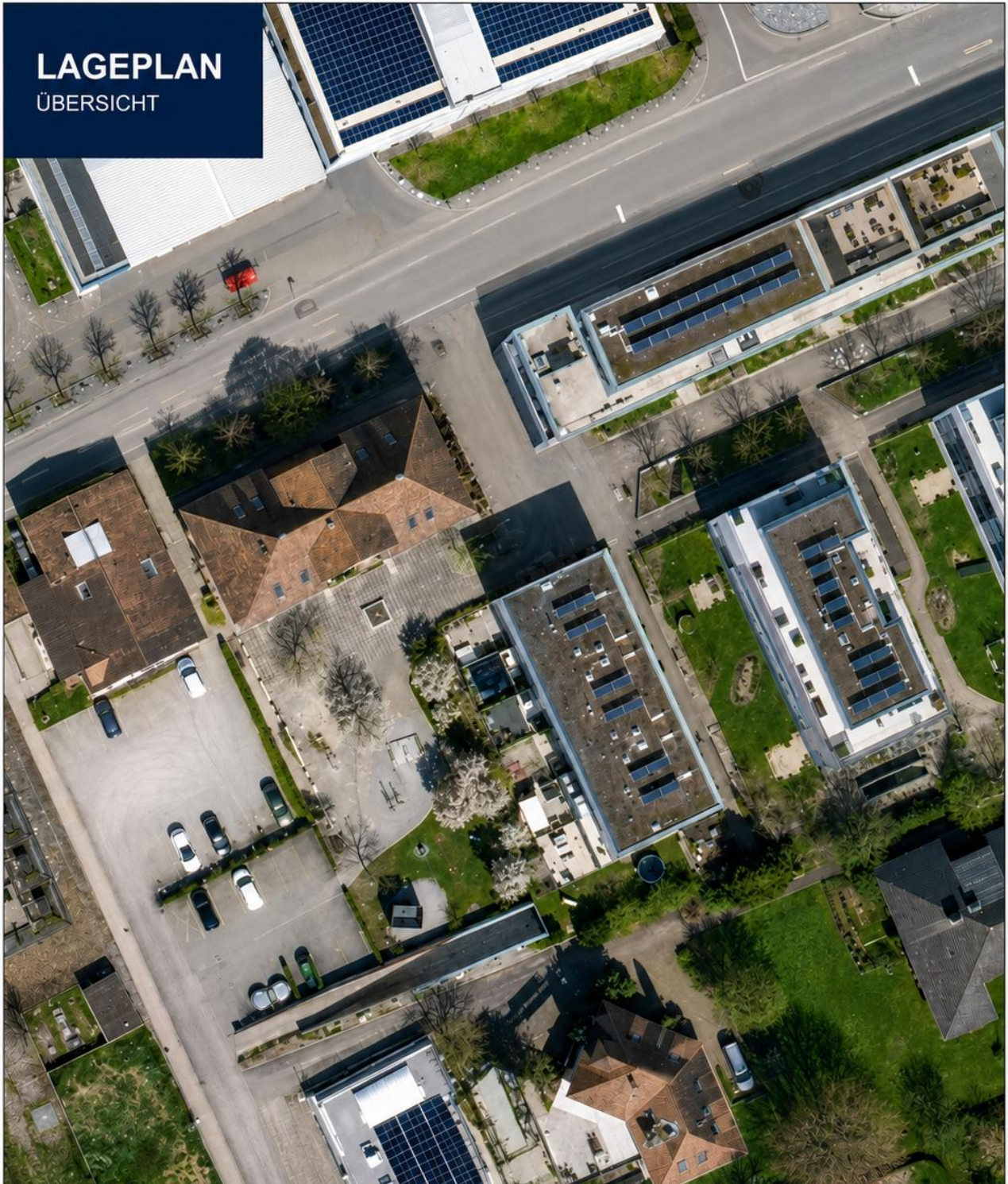
Grundrissplan

EGGER Consulting GmbH

GAUTSCH-
PARK



LAGEPLAN ÜBERSICHT



Reinach

Parzelle:
Plan:

Datum: 13.03.2026

Abgabestelle: Öffentliche Karte Website Gemeinde Reinach

Gemeinde Reinach, Bau und Planung
Hauptweg 11, 5734 Reinach, Telefon 062 765 12 52

1 : 500



0 m 8 m 16 m



Haftungsausschluss

Ausdruck vom Geodatsenservice der Gemeinde (Geoview).
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden. Der Plan ersetzt keinen Auszug aus dem Kataster. Für öffentliche rechtliche Aussagen sind die Haltung der erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen sind die Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

Zbinden GEO AG, Unterkulm

zbinden^{GEO}

VERMESSUNG.
GEOINFORMATION.
LEIDENSCHAFT.



EGGER Consulting GmbH

Impressionen



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



EGGER Consulting GmbH



Wohnzimmer im EG



Küche im EG



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair



EGGER Consulting GmbH



Schlafzimmer im 1.OG



Kinderzimmer im 1.OG



EGGER Consulting GmbH



Badzimmer im 1.OG



Schlafzimmer im 2.OG

Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair

Kinderzimmer 2 im 2.OG



Badzimmer 2 im 2.OG



WC 2 im 2.OG



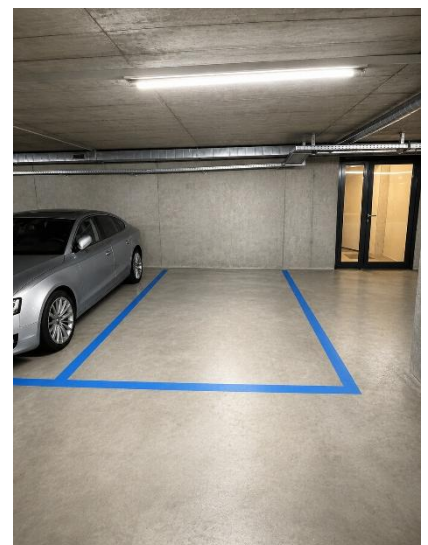


EGGER Consulting GmbH

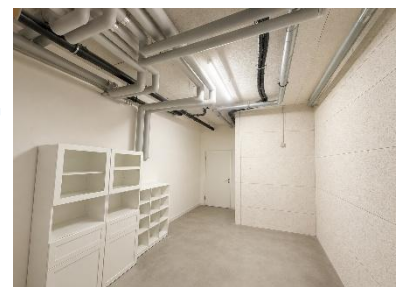
Terrasse im EG



Reduit im 1.OG



Keller im UG



Ihr Immobilienexperte – transparent | ehrlich | fair


**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

Herr
Salim Demircan
Titlisstrasse 2i
5734 Reinach AG

Partner-Nr. 223600

Policen-Nr. 357551

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	19.02.2019	Gebäude-Nr.	REI.02966
Index-Punkte	559	Volumen	756 m³ nach SIA 116
Baujahr	2018	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in	Salim und Ayse Demircan		
Standort	Reinach, Titlisstrasse 2i		
Beschrieb	Reihen-Einfamilienhaus		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 631'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
Feuer- und Elementarschaden- versicherung				214.55
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300				
Gebäude	608'000	0.330	200.65	
Umgebung	23'000	0.330	7.60	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	6.30	
Gebäudewasser-Versicherung				287.40
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200				
Grunddeckung		0.400	252.40	
Aqua Plus		Min.	35.00	
Eidg. Stempelabgabe 5%				25.05
Interventionsabgabe		0.045		28.40
Präventionsabgabe		0.030		18.95
Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen				574.35



Passende Finanzierungslösung

Haben Sie Ihre Traumliegenschaft gefunden, geht es nun darum, die für Sie passende Finanzierungslösung auszusuchen. Wir können Ihnen durch unser Partnernetzwerk nicht nur zu einer vorteilhaften Liegenschaftsfinanzierung verhelfen, sondern unterstützen Sie auch im gesamten Finanzierungsprozess und führen Sie in nur vier Schritten zu Ihrer Hypothek. So eruieren wir gemeinsam Ihre Bedürfnisse und analysieren, welches Finanzierungsinstitut der beste Partner für Sie darstellt. Unsere Finanzierungsexperten führen auf Wunsch auch gerne die Verhandlungen mit den Finanzierungsinstituten und begleiten Sie an alle Termine, die Sie im Hinblick auf die Finanzierung Ihrer Traumliegenschaft wahrnehmen müssen.

In nur 4 Schritten zu Ihrer Hypothek

1. Analysieren & budgetieren

- Gemeinsame Eruierung Ihrer Bedürfnisse.
- Beratung in finanziellen Themen.
- Abklärung der Tragbarkeit und Finanzierung.
- Analyse der jetzigen Finanzierungssituation.

2. Bonitäts- / Finanzierungsprüfung

- Unterstützung bei der Suche nach passenden Finanzierungslösungen.
- Vorabklärung mit den in Frage kommenden Finanzierungsinstituten.

3. Offerteinholung

- Prüfung der Offerten der in Frage kommenden Finanzierungsinstituten.
- Präsentation derselben.
- Führung von Verhandlungen mit den Finanzierungsinstituten (falls gewünscht).

4. Hypothekarvertrag

- Koordination des Termins mit dem gewählten Finanzierungsinstitut.
- Gerne begleiten Sie Ihr Immobilienexperte zum Termin.

EGGER Consulting GmbH
David Egger

Bühlstrasse 31a
CH-4622 Egerkingen
T +41 76 411 98 93
info@eggerfinanzen.ch

Wünschen Sie eine unverbindliche und kostenlose Beratung über die Möglichkeiten einer Neuhypothek, Weiterführung der Hypothek oder eine Gegenofferte? Gerne unterstützen Sie unsere Finanzierungsexperten in allen Bereichen rund um die Finanzierung.

Ihr Ansprechspartner



David EGGER

Wirtschaftsberater

Bei allen Fragen rund um die Finanzierung unterstütze ich Sie gerne

Tel: +41 76 411 98 93

E-Mail: david.egger@eggerfinanzen.ch



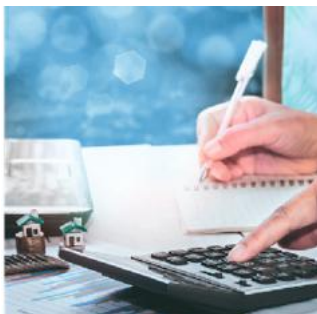
Der Weg zu Ihrem neuen Zuhause

Wir begleiten Sie durch die gesamte Kaufabwicklung, die wir gerne für Sie organisieren und koordinieren.



1. Interesse

Sie interessieren sich für diese Liegenschaft? Kontaktieren Sie uns bei Fragen zum Angebot oder um einen Besichtigungstermin mit dem zuständigen Immobilienexperten zu vereinbaren. Gerne helfen wir Ihnen bei allen weiteren Abklärungen. Ist diese Liegenschaft doch nicht die richtige für Sie, nehmen wir gerne Ihre Suchkriterien im Detail auf und unterstützen Sie bei der weiteren Suche nach Ihrer Traumliegenschaft.



2. Finanzierung

Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden, geht es nun darum, die für Sie passende Finanzierungslösung auszusuchen. Wir können Ihnen durch unser Partnernetzwerk nicht nur zu einer vorteilhaften Liegenschaftsfinanzierung verhelfen, sondern unterstützen Sie auch im gesamten Finanzierungsprozess und führen Sie zu der für Sie geeignetsten Hypothek.



3. Kaufabsicht und Reservationsvereinbarung

Sie haben eine passende Finanzierungslösung gefunden und sich für den Kauf dieser Liegenschaft entschieden, so bestätigen Sie dies vorab mit Ihrer Kaufabsichtserklärung. Wir erstellen für Sie eine schriftliche Reservationsvereinbarung, die den Kaufpreis festhält und von beiden Parteien unterzeichnet wird. Nach der Reservationszahlung sind Sie Ihrem neuen Eigenheim schon ganz nah. Die Reservierungsvereinbarung und -zahlung garantiert, dass die betreffende Liegenschaft weiteren Interessenten nicht mehr angeboten wird.



4. Kaufvertrag und notarielle Beurkundung

Gerne nehmen wir mit dem Notariat Kontakt auf und erarbeiten zusammen mit dem Notar den Kaufvertrag für Ihr neues Eigenheim. Wenn Sie selbst einen Vertrauensnotar haben, berücksichtigen wir, wenn möglich, sehr gerne Ihren Kontakt. Sollten zu diesem Zeitpunkt noch Unterlagen fehlen, helfen wir Ihnen, diese zusammenzutragen und organisieren mit den Finanzinstituten die Erstellung des Zahlungsversprechens. Wir koordinieren und vereinbaren die Notariatstermine mit allen involvierten Parteien und begleiten Sie gerne zur notariellen Beurkundung.



5. Grundbuchanmeldung und Eigentumsübertragung

Wenn die Eigentumsübertragung vollzogen ist, wird die Restkaufpreiszahlung fällig. Mit der Eintragung im Grundbuch werden Sie offiziell zum neuen Eigentümer Ihrer Traumliegenschaft.



EGGER Consulting GmbH

Hinweis

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Haftung. Die vorliegende Verkaufsdokumentation dient lediglich zur Vorabinformation. Rechtsverbindlich ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Das Angebot ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist nur in Begleitung des zuständigen Immobilienexperten möglich. Das unbefugte Betreten von Grundstücken oder Liegenschaften kann in der Schweiz zu einer Anzeige führen.

Die Liegenschaft gilt erst dann als reserviert, wenn die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet und die Reservationsanzahlung auf unserem Konto eingegangen ist. Mündliche Reservationen sind nicht möglich.

Ihr Immobilienexpert



Herr David Egger freut sich, Ihnen die Liegenschaft bei einer Besichtigung zu präsentieren und steht Ihnen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tel: +41 79 411 98 93

E-Mail: david.egger@eggerfinanzen.ch
