Aussergewöhnliches Einfamilienhaus für Architektur- und Designliebhaber

Tannerstrasse 60, 5000 Aarau



Verkauf und Kontakt

Preisgestaltung

Verhandlungspreis	auf Anfrage

Bestehende Finanzierung

Hypothek zur Übernahme	keine Hypothek zur Übernahme

Bezugstermin

Bezug	per Januar 2027

Kontakt



BDO AG
Entfelderstrasse 1
5001 Aarau

062 834 91 60
079 282 40 64

raphael.lindenmann@bdo.ch

Haben Sie Fragen zum Projekt oder wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Beste Grüsse

BDO AG
Raphael Lindenmann

Die BDO AG als Dienstleisterin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, Grundbuch-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft u.a.m. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Die BDO AG haftet zudem nicht für die Wiedergabe unkorrekter Informationen bzw. Aussagen Dritter.

Bautechnisches

Wichtiges in Kürze

6-Zimmer-Einfamilienhaus

+ **Doppelhaushälfte**
+ **Parzellenfläche 792 m²**
+ Gebäudevolumen AGV 1'294 m³ | Baujahr 1975
+ **Hauptnutzfläche EFH (Wohnen) 182 m²**
+ **Hauptnutzfläche ausbaubar UG (Wohnen) 48 m²**
+ **Nebennutzfläche (Keller) 36.8 m²**
+ **Gartenfläche 570 m²**
+ 1 Doppel-Carport | 2 Aussenplätze

Raumprogramm

EG |	Wohn- und Essbereich	+ 50.1 m²
	Küche	+ 15.3 m²
	WC	+ 3.0 m²
	Entrée und Korridor	+ 17.3 m²
	Schlafzimmer 1 | Büro	+ 12.6 m²
	Treppe zu OG	+ 6.3 m²
OG |	Korridor	+ 12.4 m²
	Schlafzimmer 2	+ 9.8 m²
	Schlafzimmer 3	+ 9.3 m²
	Schlafzimmer 4	+ 15.9 m²
	En-Suite-Badezimmer	+ 5.6 m²
	Schlafzimmer 5 (zweistöckig)	+ 19.6 m²
	Badezimmer	+ 4.7 m²
UG |	Abstellraum (ausbaubar*)	+ 16.7 m²
	Hobbyraum (ausbaubar*)	+ 31.5 m²
	Keller	+ 12.3 m²
	Abstellraum	+ 12.2 m²
	Waschen & Heizen	+ 12.3 m²
	Total Wohnfläche	**+ 181.9 m²**
	Total Wohnfläche ausbaubar*	**+ 48.2 m²**
	Total Nebennutzfläche	**+ 36.8 m²**

Merkmale

Renovationen

Übersicht

+ 2013 Komplettersatz Gasheizung

Vorteile

6-Zimmer-Einfamilienhaus

+ **ruhiges und familienfreundliches Wohnquartier**
+ **direkt angrenzend an Naherholungsgebiet (Wald)**
+ grosszügige Gartenflächen
+ vielfältige Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume
+ Gebäudesubstanz solide & einwandfrei
+ Gemeindesteuersatz 96 %
+ **privilegierte Lage zwischen Stadt und Natur**
+ vier Parkplätze (1 Doppel-Carport | 2 Aussenplätze)
+ Schule und Schwimmbad in kurzer Gehdistanz



Parzellenspezifisches

Allgemeine Informationen

Amtliche Vermessung + Wohnzone 2 | AZ 0.5



Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) + keine Eintragung



Gemeinde Aarau

Die Stadt Aarau zieht an und begeistert. Die Kantonshauptstadt bietet höchste Lebensqualität und setzt Akzente in den unterschiedlichsten Bereichen. Als Zentrum einer facettenreichen Region ist Aarau heute interessanter Wirtschaftsstandort, plant umsichtig und steht im ständigen Dialog mit der Bevölkerung. Alle Generationen profitieren von einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot. Die Urbanität Aaraus verspricht einen spannenden Besuch - viel Vergnügen bei Ihrem Streifzug durch die Stadt Aarau.

Der Gemeindesteuerfuss 2025 beträgt 96 %.

Aarau ist der bedeutendste Bildungsstandort des Kantons, so dass es den meisten Kindern und Jugendlichen möglich ist, ihre gesamte Schulzeit hier zu absolvieren.

Das Angebot reicht von Kindergärten, Unter- und Oberstufen bis zu Berufsschulen und Gymnasien.

Aarau ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt. Südlich der Stadt verläuft die A1, die wichtigste Autobahn der Schweiz. Die Anschlussstelle Aarau-West befindet sich rund fünf Kilometer südlich bei Oberentfelden. Der sechs Kilometer östlich gelegene Anschluss Aarau-Ost bei Hunzenschwil ist über eine vierspurige Schnellstrasse (T5) erreichbar.

Für den öffentlichen Verkehr bietet der Bahnhof Aarau regelmässige Verbindungen in alle Regionen der Schweiz. Zusätzliche Buslinien gewährleisten bequeme Anbindungen an umliegende Gemeinden und Städte.

In Aarau finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die alle Bedürfnisse optimal abdecken. Es stehen grössere Supermärkte wie Coop und Migros zur Verfügung, welche ein breites Sortiment an Lebensmitteln und Haushaltswaren anbieten. Dazu kommen Warenhäuser, kleinere Fachgeschäfte und lokale Anbieter, die Produkte wie frisches Brot, Fleisch, Obst und Gemüse aus der Region anbieten. Ergänzend dazu gibt es Apotheken, Banken und Dienstleistungsbetriebe, die eine gute Versorgung gewährleisten. Die Kombination aus grossen und kleinen Geschäften gestaltet das Einkaufserlebnis in Aarau sehr angenehm für die Einwohner.

Das Schachenquartier am westlichen Stadtrand ist das sportliche Zentrum Aaraus. Ebenfalls im Schachen befinden sich das Schwimmbad, eine Leichtathletikanlage mit Finnen- und Tartanbahn, eine Reithalle sowie die Schachenhalle für die Austragung verschiedener Hallensportarten. Ein zweiter Schwerpunkt ist die Sportanlage der Alten Kantonsschule im Telliquartier, die neben Turnhallen eine weitere Leichtathletikanlage sowie ein Hallenbad umfasst. In einer ehemaligen Fabrikhalle im Telliquartier ist das Rolling Rock domiziliert, eine Freizeitanlage mit Kletterwand, Skatepark und Hockeyfeld. Das 1924 eröffnete Stadion Brügglifeld liegt knapp jenseits der südöstlichen Stadtgrenze auf Suhrer Gemeindegebiet.

Die ausgedehnten Wälder um Aarau sowie das Aareufer sind beliebte Naherholungsgebiete und bieten Platz für allerlei Freizeitbeschäftigungen. Drei Kilometer südwestlich des Stadtzentrums befindet sich der ganzjährig geöffnete Wildpark Roggenhausen.

Lage

Makrostandort

Aarau ist eine Mittelstadt und Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie ist Hauptort dieses Kantons und gleichzeitig des Bezirks Aarau. Die Stadt liegt 39 km südöstlich von Basel, 38 km westlich von Zürich, 67 km nordöstlich von Bern (jeweils Luftlinie) und ist Teil der Nordwestschweiz.





Lage

Mikrostandort



1 Verkaufsobjekt
2 Bahnhof
3 Einkaufsmöglichkeiten (Coop | Migros | Denner | Apotheke)
4 Altstadt
5 Schulzentrum Gönhard
6 Aareufer mit Cafés und Badegelegenheit
7 Schwimmbad
8 Bushaltestelle

Objektbeschrieb

Konstruktion | Fassade

Massivbauweise, Zwischenböden aus Stahlbeton, Holzfenster mit Isolierverglasung 2-fach, Vorhänge zur Verdunkelung.

Dach

Satteldach mit Eternitschindeln

Boden- | Wand- | Deckenbeläge

Wände
Generell Kalksandstein gestrichen oder Fastäfer gestrichen.

Decken
Generell Fastäfer gestrichen oder Beton roh.

Bodenbeläge
Generell Schieferplatten (EG) oder Teppichboden (OG), Zementüberzug gestrichen (UG)

Sanitärräume | Waschen

EG |
Badezimmer mit Lavabo, Spiegel und WC, natürliche Lüftung über Fenster

OG |
Badezimmer mit Lavabo, Spiegelschrank, WC und Dusche, natürliche Lüftung über Fenster

OG en Suite |
Badezimmer mit Lavabo, Spiegelschrank, WC und Badewanne, natürliche Lüftung über Fenster

Küche

Einbauküche mit Furnierfronten, Holz-Arbeitsplatte, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler.

Heizung

Gasheizung Baujahr 2013, Warmwasserboiler, Wärmeverteilung über Radiatoren

Elektroinstallationen

Zahlreiche Steckdosen und Lampenstellen, Sicherungskasten mit Schraubsicherungen

Umgebung

Gepflegte und grosszügige Gartenanlage mit grosser Rasenfläche, zahlreichen Blumen, Büschen, Stauden und Laubbäumen. Gedeckter Sitzplatz bei Küche. Vorplatz mit Aussenparkplätzen und Carport. Vorplätze und Gehwege mit Pflastersteinen oder Zementplatten.

Impressionen











































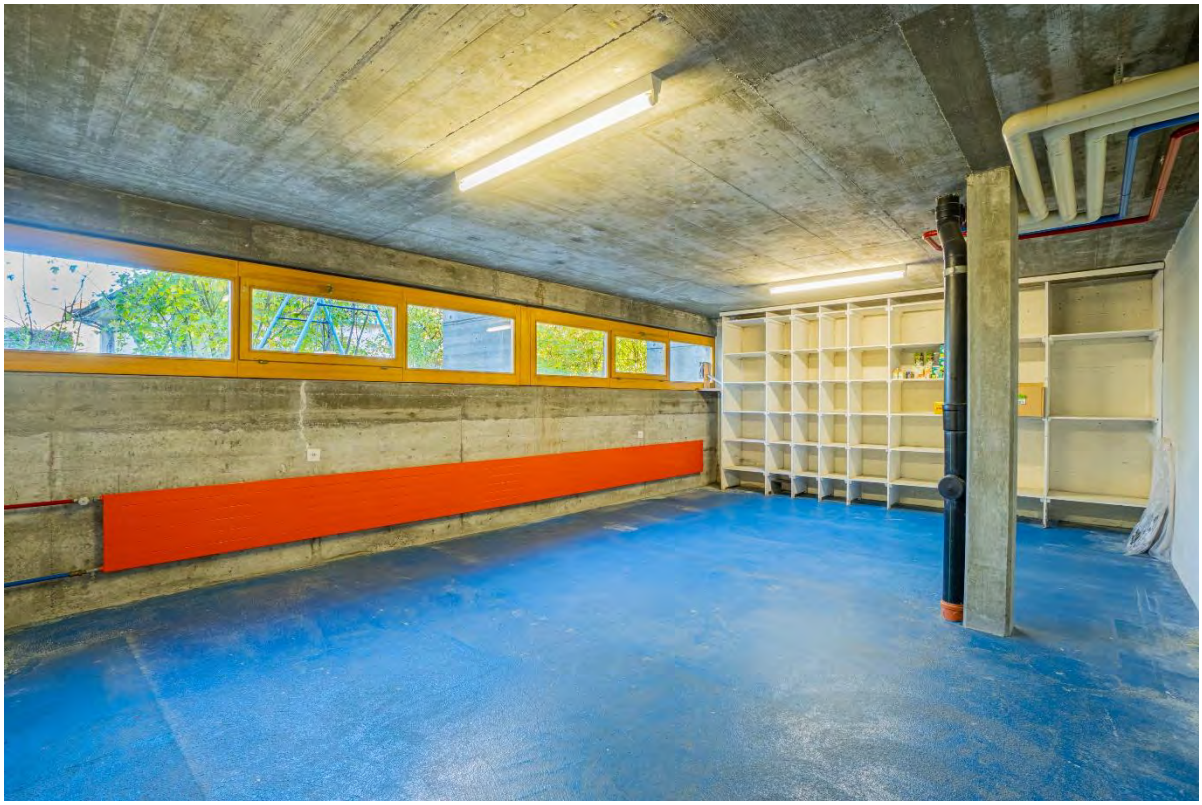


















Beilagen

- Grundbuchauszüge
- Gebäudeversicherungspolicen
- Grundrisspläne

KANTON AARGAU

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

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Aarau	4182	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 29. Mai 2026

Grundbuchverwalter/-in

KANTON AARGAU

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 4182

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch
Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde:	4001 Aarau
Grundstück-Nr.:	4182
E-GRID:	CH875277822393
Dominierte Grundstücke:	
Lagebezeichnung*:	Zelgli
Plan-Nr.*:	163
Fläche*:	792 m2
Kulturart*:	Gebäude, 155 m2 Gartenanlage, 637 m2
Gebäude*:	Einfamilienhaus, Vers.-Nr. 4572, 115 m2 Tannerstrasse 60, 5000 Aarau 00 Garage, Vers.-Nr. 4590, 40 m2
Anm. aus amtl. Vermessung*:	
Bemerkungen*:	(4314)

Eigentum:

[redacted]

Anmerkungen:

keine

Dienstbarkeiten:

01.04.1975 001-648	(L)	**Grenzbaurecht** ID.001-2011/008653 z.G. LIG Aarau/4181
01.04.1975 001-648	(R)	**Grenzbaurecht** ID.001-2011/008653 z.L. LIG Aarau/4181

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 4182

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundpfandrechte:

[redacted]

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 26. Mai 2026:	keine
Geometergeschäfte bis 27. Mai 2026:	keine

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung	**Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter	Pablo Adwan
Direktwahl	062 836 38 85
E-Mail	vertrag@die-agv.ch

BDO AG
Herr Mitrovic Milos
Entfelderstrasse 1
Postfach
5001 Aarau
eMail: milos.mitrovic@bdo.ch

Aarau, 02. Juni 2026

Auszug aus Police Nr. 4387

Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Aarau Tannerstrasse 60
Gebäude-Nr:	AAR.04572
Eigentümer:	[redacted]
Versicherungswert*):	954'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	10.0 %
Schätzungsdatum:	23.10.1997
Baujahr:	1975
Gebäudeausmass:	1'294 m3
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus
Bauversicherung:	nein

Freundliche Grüsse

Pablo Adwan

*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

Die Aargauische Gebäudeversicherung

Abteilung	**Gebäudeversicherung**
Sachbearbeiter	Pablo Adwan
Direktwahl	062 836 38 85
E-Mail	vertrag@die-agv.ch

BDO AG
Herr Mitrovic Milos
Entfelderstrasse 1
Postfach
5001 Aarau
eMail: milos.mitrovic@bdo.ch

Aarau, 02. Juni 2026

Auszug aus Police Nr. 4404

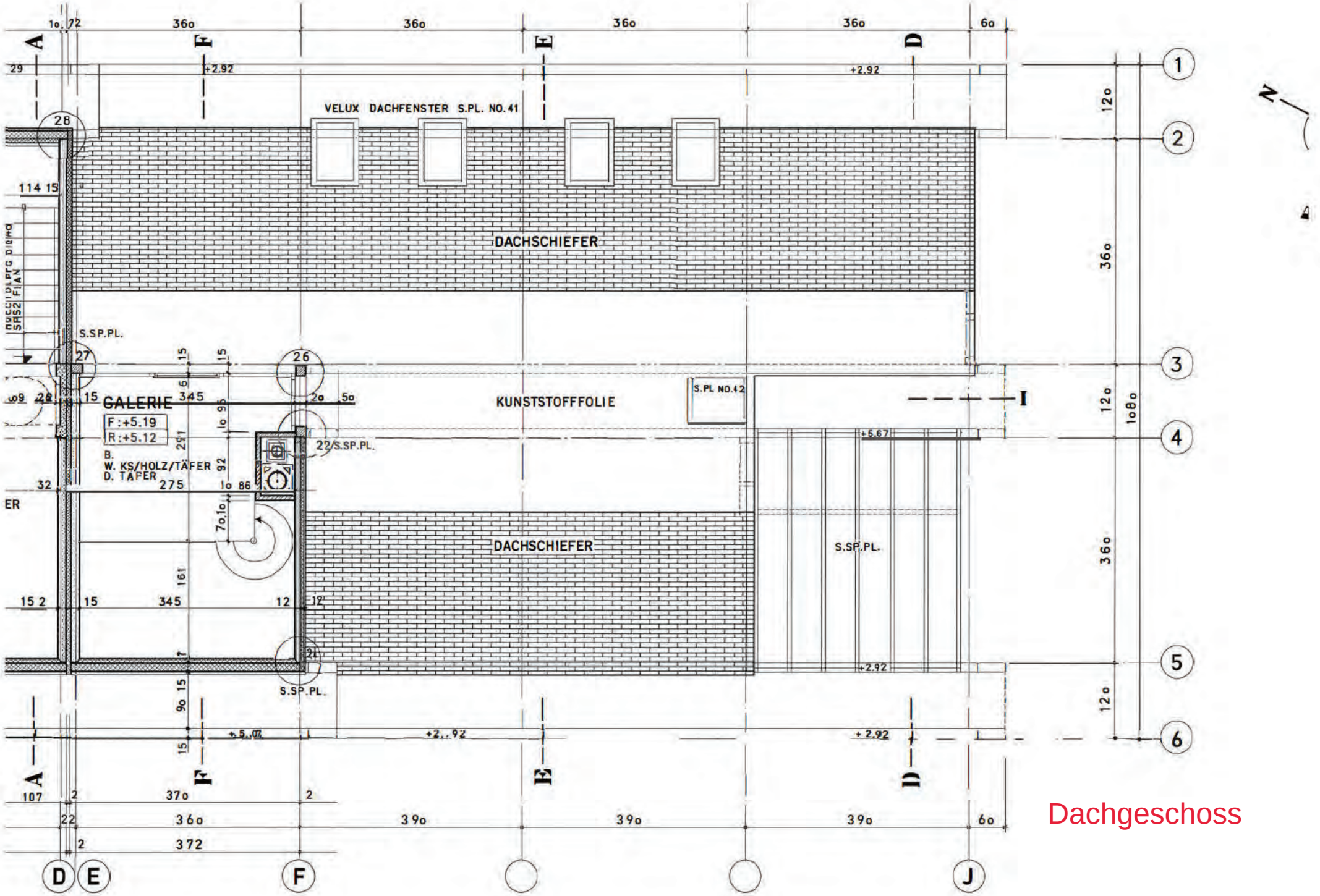
Aufgrund Ihrer Anfrage erhalten Sie folgende Angaben:

Gebäude Standort:	Aarau Tannerstrasse
Gebäude-Nr:	AAR.04590
Eigentümer:	[redacted]
Versicherungswert*):	46'000 Fr. (Index 2026: 559)
Altersentwertung:	12.1 %
Schätzungsdatum:	23.10.1997
Baujahr:	1975
Gebäudeausmass:	130 m3
Zweckbestimmung:	Garage
Bauversicherung:	nein

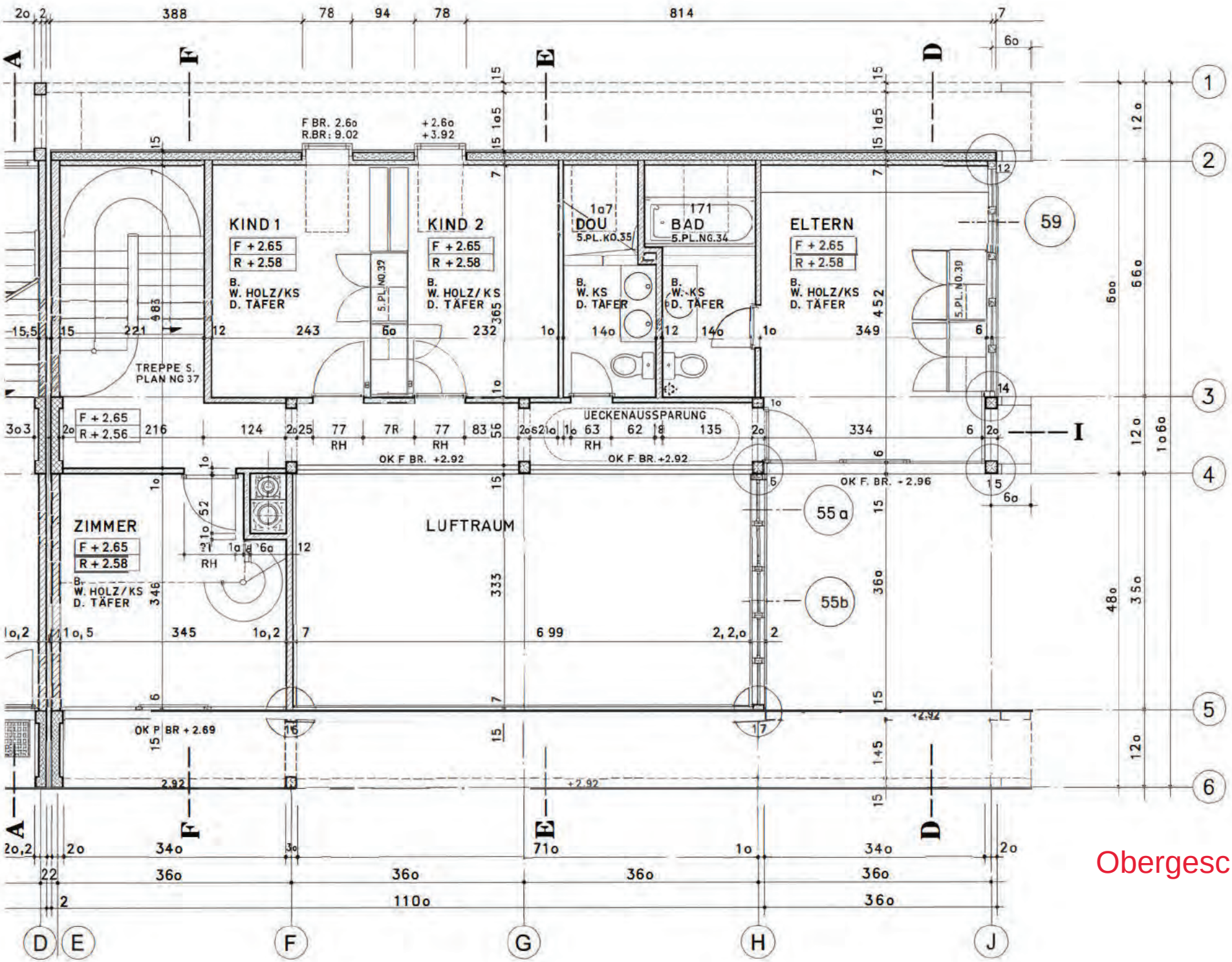
Freundliche Grüsse

Pablo Adwan

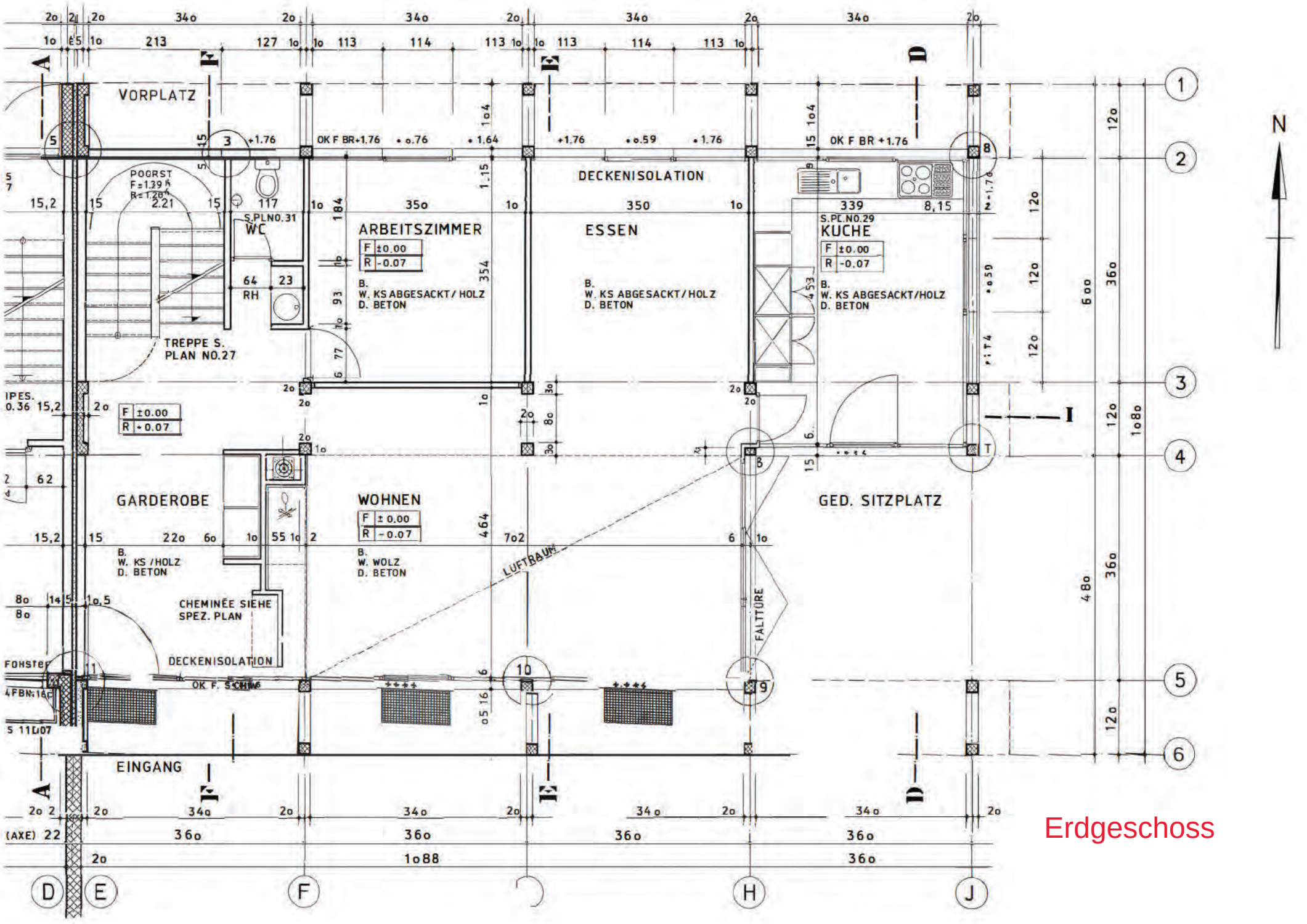
*)
Der Versicherungswert entspricht bei einer Altersentwertung bis und mit 35 % dem Neuwert und bei einer Altersentwertung von über 35 % dem Zeitwert.

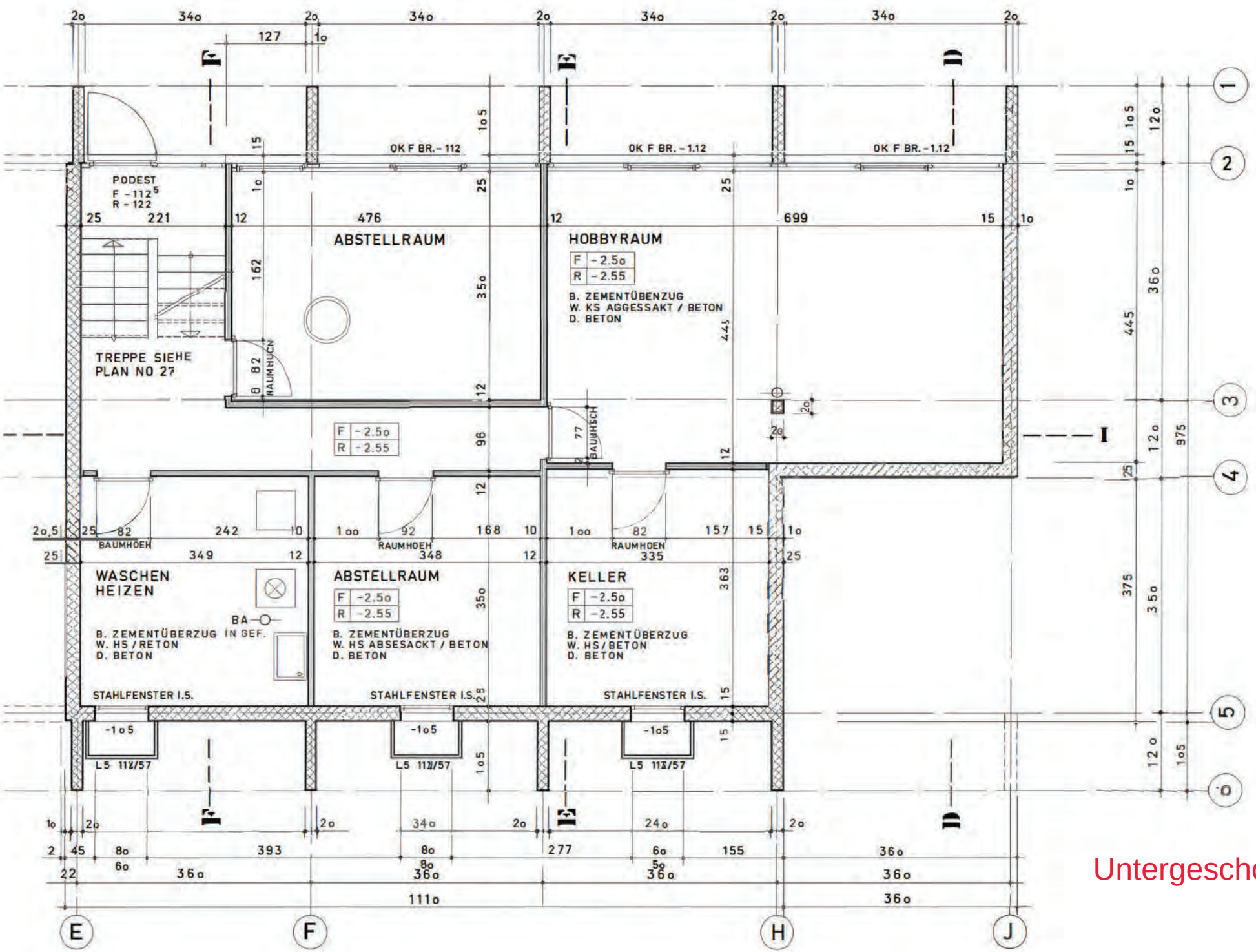


Dachgeschoss



Obergeschoss


VORPLATZ
ARBEITSZIMMER
ESSEN
KUCHE
WC
GARDEROBE
WOHNEN
GED. SITZPLATZ
EINGANG
TREPPE S. PLAN NO.27
CHEMINÉE SIEHE SPEZ. PLAN
DECKENISOLATION
LUFTRAUM
FALTTÜRE
N
Erdgeschoss



Untergeschoss