



EGGBODESTASSE 11, 5024 KÜTTIGEN, SCHWEIZ
TOP MODERNES EINFAMILIENHAUS

Objektart Einfamilienhaus

Verfügbar ab Auf Anfrage

Zimmer 5.5

Grundstücksfläche 479 m²

Verkaufspreis CHF 1'650'000.–

Nettowohnfläche 176 m²

Baujahr 2006

INHALTSVERZEICHNIS

- 03 Die Gemeinde
- 04 Lage
- 05 Infrastruktur
- 07 Beschreibung
- 13 Detailbeschrieb
- 14 Impressionen
- 29 Kontakt

DMP Immobilien GmbH: P steht für Partnerschaft.

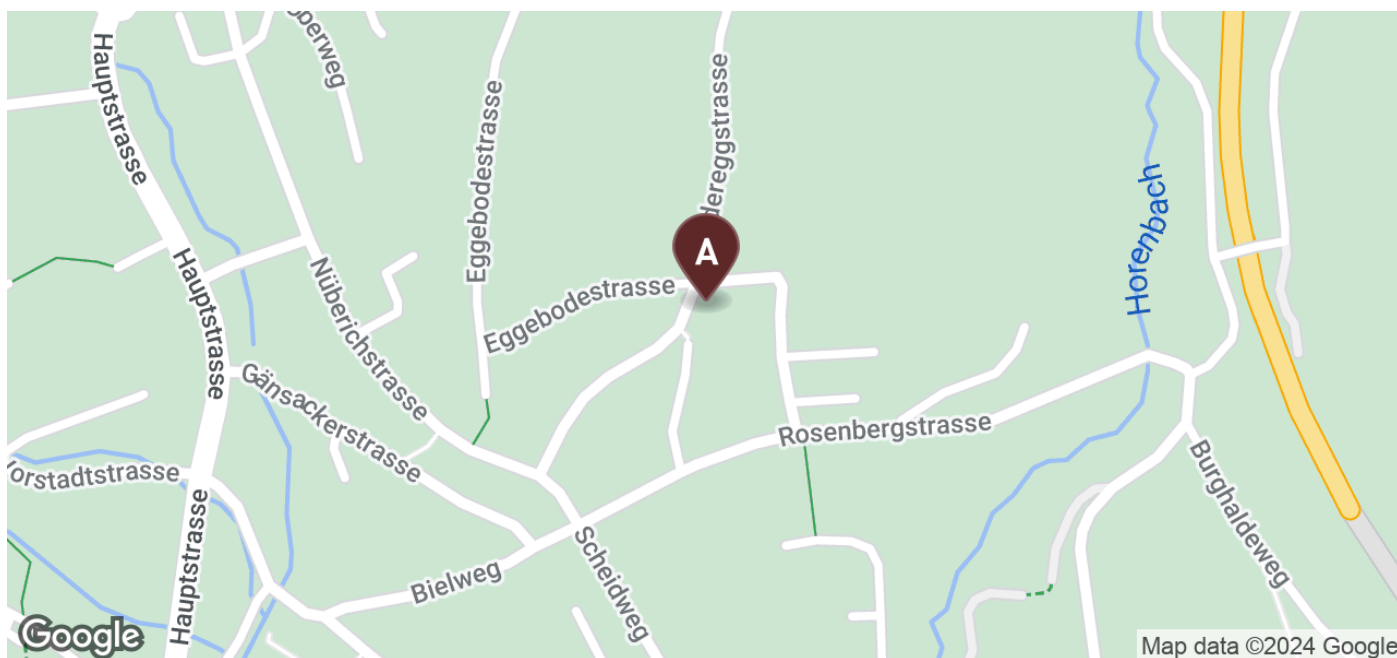
Beim Verkauf einer Immobilie kommt einiges auf Sie zu.

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

Küttigen, eine malerische Gemeinde im Aargau, vereint ländlichen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und präsentiert sich als attraktiver Wohnort für vielfältige Bedürfnisse. Die Immobilienlandschaft in Küttigen bietet eine breite Palette an Möglichkeiten, von traditionellen Einfamilienhäusern bis hin zu modernen Wohnkonzepten, die die unterschiedlichen Vorlieben und Lebensstile der Bewohner widerspiegeln.

Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus, die Ruhe und Erholung bietet. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an Verkehrswege, was die Erreichbarkeit benachbarter Städte erleichtert.

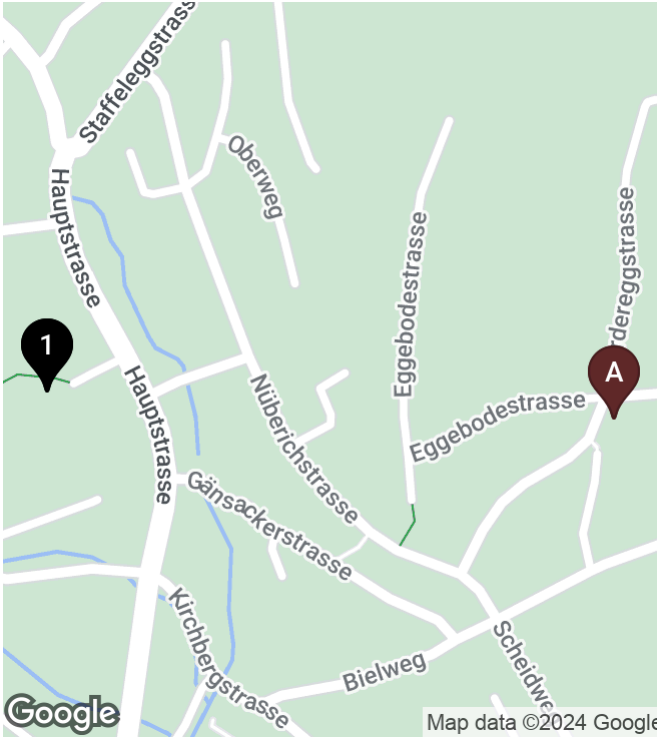
Küttigen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag der Bewohner erleichtern. Die Gemeinde legt zudem Wert auf ein aktives Gemeinschaftsleben und organisiert verschiedene Veranstaltungen, um die Verbundenheit der Bewohner zu fördern.

Die gelungene Kombination aus ländlichem Flair und moderner Lebensqualität macht Küttigen zu einem begehrten Wohnort. Immobiliensuchende finden hier eine Vielzahl attraktiver Wohnmöglichkeiten, die eine hohe Lebensqualität in einer natürlichen Umgebung versprechen. Küttigen präsentiert sich somit als lebenswerte Gemeinde, die den perfekten Rahmen für ein Zuhause bietet.

ADRESSE

Eggebodestrasse 11
5024 Küttigen
Schweiz

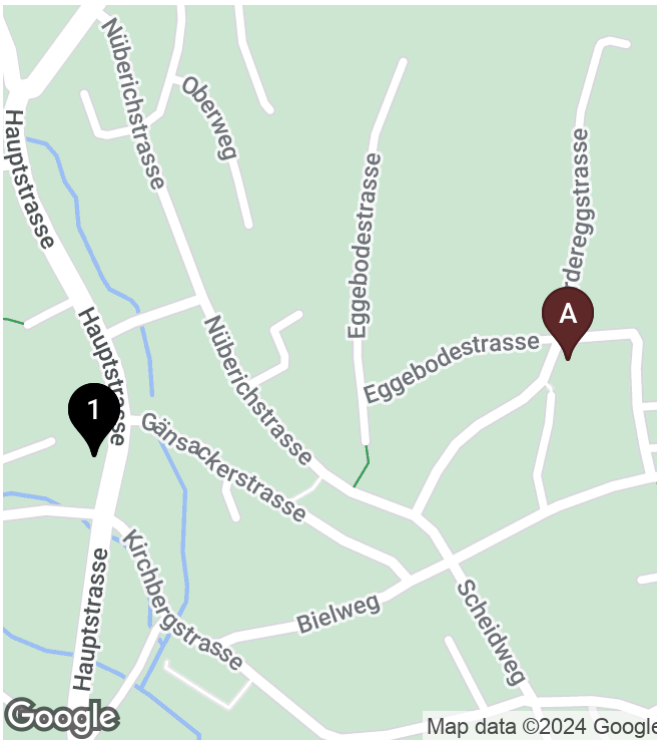
INFRASTRUKTUR



SCHULEN UND AUSBILDUNGSSTÄTTEN



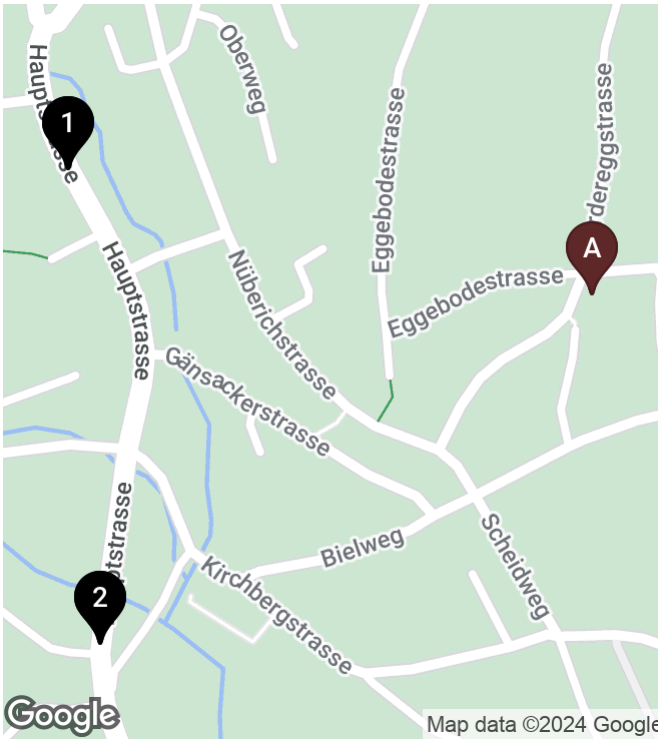
- | | | | |
|------------------------------------|-------|----|----|
| 1 Schulzentrum Dorf und Kita Ch... | 9' | 3' | 3' |
| | 457 m | | |






EINKAUF



- | | | | |
|----------------------------|-------|----|----|
| 1 Coop Supermarkt Küttigen | 7' | 2' | 2' |
| | 389 m | | |



ÖFFENTLICHER VERKEHR

| |  |  |  |
|-----------------------------------|---|---|---|
| 1 Küttigen, Kreuz 434 m | 9' | 3' | 2' |
| 2 Küttigen, Post 486 m | 9' | 3' | 2' |

BESCHREIBUNG

HAUSBESCHRIEB

Dieses moderne Einfamilienhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie mit seinen 176 m² sehr viel Platz um sich zu verwirklichen. Dank der grossen Fensterfronten haben Sie in allen Räumen viel Licht und aufgrund der offenen Grundrisse auch die Vorteile einer neuzeitigen Architektur.

Der Eingang zu Ihrem neuen zu Hause ist mit einer Fingerprintöffnung ausgestattet. Schlüssel sind also nicht mehr nötig. Ihre Gäste empfangen Sie im grosszügigen Entrée, welches mit Feinsteinzeugplatten ausgestattet ist. In den Garderobenschränken hat es genug Stauraum, um alle Jacken und Schuhe zu verstauen. Hier befindet sich auch gleich die Gästetoilette und der Zugang zum Wohnraum.

Im Wohnraum ist geölter Eichenparkett massiv rustikal verlegt, welcher wohlige Wärme in die Räume bringt. Der eingebaute Schwedenofen trägt ebenso seinen Teil dazu bei. Dank der unzähligen Steckdosen können Sie den Raum ganz nach Ihrem Geschmack einrichten, Ihre Elektrogeräte finden dabei immer einen Platz. Die modernen LED-Spots und die elektrischen Storen runden das Ganze ab. Von hier aus kommen Sie dank der Schiebetüre, welche mit Insektenschutzgittern ausgestattet ist, in den Garten.

Die Küche ist ebenfalls mit dem Eichenparkett ausgestattet und ist ein Traum für alle, die sich gerne verwirklichen. Eine Bar, wo Ihre Gäste Ihnen beim Zubereiten der Mahlzeiten zuschauen können, eine grosszügige Granitabdeckung, direkter Ausgang in den Garten zu den Hochbeeten, eine Nische für Ihre Kaffeemaschine, ein Zentralstaubsaugeranschluss und die Küchengeräte machen Ihre Küche zum zentralen Punkt in diesem Haus. Die Küche ist mit folgenden Geräten ausgestattet:

- Induktionsherd (Siemens)
- Dampfabzug Abluft (Siemens 2022)
- Wärmeschublade (Siemens)
- Backofen-Mikrowelle (Siemens)
- Combi-Steamer (Siemens)
- Geschirrspüler (Siemens)
- Kühlschrank (Liebherr)

Gleich hinter der Küche befindet sich ein sehr grosses Reduit für Ihre Vorräte, zusätzliche Geräte und Sammelplatz für den Wäscheabwurf des Hauses.

Die Kinder- und Gästezimmer finden Sie in der oberen Etage. Die Zimmer sind mit einem Laminat und teilweise mit LAN Verbindungen und elektrischen Storen ausgestattet. Ein Zimmer verfügt zudem über einen Einbauschränk. Auch auf dieser Etage befindet sich ein Anschluss für den Zentralstaubsauger.

Das Bad für diese Zimmer ist mit einer begehbaren Dusche und einer Eckbadewanne ausgestattet. Dank zwei Lavabos kommen alle Benutzer aneinander vorbei. Der Handtuchradiator wärmt Ihre Duschtücher und im Wandschrank befindet sich zudem ein Wäscheabwurf.

Im Dachgeschoss finden Sie das Elternzimmer. Der Vorraum zu dem Elternzimmer kann zudem als Bürofläche genutzt werden. Im Schlafzimmer wurde Laminat verlegt. Hier kommen Sie direkt auf den Balkon (ebenfalls mit Insektenschutzgitter ausgestattet) und zu dem offenen, begehbaren Kleiderzimmer. Auch diese Etage verfügt über einen Zentralstaubsaugeranschluss.

Das Elternbad verfügt über eine begehbare Dusche, ein Balena Dusch-WC von Geberit und ebenfalls über einen Wäscheabwurf. Dank des Fensters mit Insektenschutzgitter können Sie auch diesen Raum optimal Lüften.

Von der Küche und dem Wohnraum aus kommen Sie direkt in den Garten. Hier befindet sich eine gedeckte, beleuchtete Terrasse, welche rundum mit Storen gegen Wind und Wetter geschützt werden kann. Die Hecke verfügt über ein Bewässerungssystem.

Ein Grillplatz, ein Brunnen mit Regen- und Frischwasseranschluss, ein Unterstand für Utensilien, ein Jacuzziplatz mit Stromanschluss, ein Regenwassertank und ein Automover von Husqvarna helfen Ihnen dabei, sich in Ihrem Garten wohl zu fühlen.

Der Technikraum befindet sich hinter dem Reduit der Küche. Hier finden Sie diverse Apparate:

- Waschmaschine (Siemens)
- Tumbler (Siemens)
- Secomat
- Wasserenthärtungsanlage (Felix)
- Wärmepumpe Luft-Wasser (Elco, neue Platine 2022, Wärmeabgabe via Bodenheizung)
- Zentralstaubsauger
- Warmwasserboiler 400 Liter
- Pufferspeicher Heizung
- Wechselrichter mit Elektrospeicherbatterie 13 kw/h für die PV Indachanlage (13.3 kWp) (2019)

Das Haus verfügt zusätzlich über eine Alarmanlage von Jablotron.

Der mit Platten belegte und beheizte Hobbyraum bietet Ihnen Platz um sich auszuleben. Dank des Druckluftanschlusses haben Sie sogar in der Doppelgarage Druckluft.

In der Doppelgarage haben Sie Platz für zwei Fahrzeuge sowie Fahrräder oder Motorräder. Dank der Ladestation (11 kW, Solarüberschuss- oder Schnellladung) können Sie hier auch Ihr Elektrofahrzeug aufladen. Ein Wassertrog mit Warm- und Kaltwasseranschluss sowie eine Wasserschlauchtrommel sind ebenfalls eingebaut.

BAUBESCHRIEB

EINGANG:

- Haustüre mit Fingerprint
- Garderoben-Einbauschränke mit diversen Auszugsschubladen für Schuhe
- Alarmanlage
- Aussenbeleuchtung (Dreh-Schalter, Off-Auto-Aus)

WOHNEN:

- Geölter Eichenparkett massiv rustikal
- Viele Steckdosen, Bodensteckdose
- Hebeschiebetür schwellenfrei mit Insektenschutzgitter
- Schwedenofen
- Elektrische Storen

KÜCHE:

- Geölter Eichenparkett
- Stehbar
- Fenster mit Insektenschutzgitter
- Direkte Tür nach aussen zu Hochbeet, Kräuter
- Grosse Kochinsel mit Induktions-Kochfeld
- Diverse Auszugs-Schubladen in Insel und Wandschrank
- Integrierter Platz in Wandschrank für Kaffeemaschine
- Magnetwand an Wandschrank
- Dampfabsaughaube 2022
- LED-Spots
- Zentralstaubsaugeranschluss
- Elektrische Storen

REDUIT:

- Elektroverteilung
- Diverse Regale
- Zentralstaubsaugeranschluss
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder

WASCHKÜCHE/ TECHNIK:

- Waschmaschine/ Tumbler
- Secomat-Entfeuchter mit fixem Abwasser-Anschluss
- Enthärtungsanlage (Salz)
- Zentralstaubsauger
- Lichtschachtgitter gesichert mit Einbruchschutz
- Waschtrog
- PV-Anlage mit Batterie-Speicher und bedienbar über App (Anlage vollautomatisch gebaut für Notstrom/ Inselbetrieb aus dem Batteriespeicher)
- Boiler Versorgung über die Wärmepumpe
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, bedienbar via App
- Wohnraumtemperatur einstellbar via App
- Die Energie-App verknüpft Ladestation, PV-Anlage, Speicher, Boiler, Heizung miteinander

KELLER:

- Überhohe Raumhöhe
- Zwischenboden für weiteren Stauraum
- Diverse Wandregale
- Direkte Kellertüre nach draussen (Schmutzschleuse)
- Katzentüre

GÄSTE-WC:

- WC Rimeless
- Waschtischarmatur mit Annäherungselektronik/ Bewegungssensor

ZIMMER 1+2 OG:

- Laminat
- Insektenschutzgitter
- Elektrische Storen

ZIMMER 3 OG:

- Laminat
- Einbauschränk

BAD OG:

- Begehbare Dusche
- Grosse Eckbadewanne
- Insektenschutzgitter
- WC neu Rimeless
- Integrierter Wäscheabwurf

SCHLAFZIMMER ELTERN DG:

- Laminat
- Insektenschutzgitter
- Direkte Türe auf Terrasse

ANKLEIDE ELTERN DG:

- Laminat
- Zentralstaubsaugeranschluss
- Garderoben-Einbauschränke

DUSCHE ELTERN:

- Begehbare Dusche mit Dampfabzug
- Integrierter Wäscheabwurf
- Waschtisch und Spiegelschrank nach Massanfertigung
- Geberit Dusch-WC
- Insektenschutzgitter

DACH UND FASSADE:

- PV-Indachanlage
- Dach, Unterdach, gesamter Dachaufbau saniert 2019
- Fassade frisch gestrichen 2019

UMGEBUNG:

- Bewässerungssystem in der Hecke West
- Zierbrunnen südseitig mit Zeitschaltuhr auf Tableau (bedienbar via App)
- Sichtschutz Süd mit Stahl und Hecke
- Sitzplatzüberdeckung mit integrierter Beleuchtung und Sonnenstore über dem Glasdach
- Seitenwände mit Sichtschutz- und Windschutzstoren, bedienbar via Funkbedienung
- Bodenbelag Sitzplatz aus Feinsteinzeugplatten
- Regenwasserfass direkt an Dachwasser angeschlossen
- Zwei Hochbeete aus Stahl
- Brunnen mit Frischwasser
- Vorbereitung Whirlpool --> Bodenplatten und Stromzuleitung inkl. sep. Absicherung auf Tableau für Whirlpool bestehend
- Grillstation mit verstellbarem Inox-Rost
- Gerätehäuschen für Gasgrill und kleines Gartenwerkzeug

VERKAUFSBEDINGUNGEN

Bei mehreren Interessenten wird das Objekt in einem zweistufigen Bietverfahren verkauft.

DETAILBESCHREIB

ECKDATEN

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Verfügbar ab | Auf Anfrage |
| Etage | EG |
| Zimmer | 5.5 |
| Badezimmer | 2 |
| Anzahl Wohneinheiten | 1 |
| Etagen | 3 |
| Anzahl Gäste WC | 1 |
| Baujahr | 2006 |
| Zustand | Modernisiert |
| Raumhöhe | 2.4 m |
| Parzellen-Nr. | 8544 |
| Wärmeerzeugung | Luft-Wasser-Wärmepumpe |
| Wärmeverteilung | Bodenheizung |

FLÄCHEN

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Nettowohnfläche | 176 m ² |
| Nutzfläche | 264 m ² |
| Grundstücksfläche | 479 m ² |

EIGENSCHAFTEN

| | |
|---------------------|-----------------|
| ✓ Balkon | ✓ Modernisiert |
| ✓ Bergsicht | ✓ Nichtraucher |
| ✓ Cheminée | ✓ Parkplatz |
| ✓ Doppelgarage | ✓ Ruhig |
| ✓ Garage | ✓ Sommerlaube |
| ✓ Hanglage | ✓ Sonnig |
| ✓ Haustiere erlaubt | ✓ Tumbler |
| ✓ Kabelfernsehen | ✓ Waschmaschine |
| ✓ Kinderfreundlich | |

ANGEBOT

| | |
|----------------------|-----------------|
| Verkaufspreis | CHF 1'650'000.- |
|----------------------|-----------------|



IMPRESSIONEN











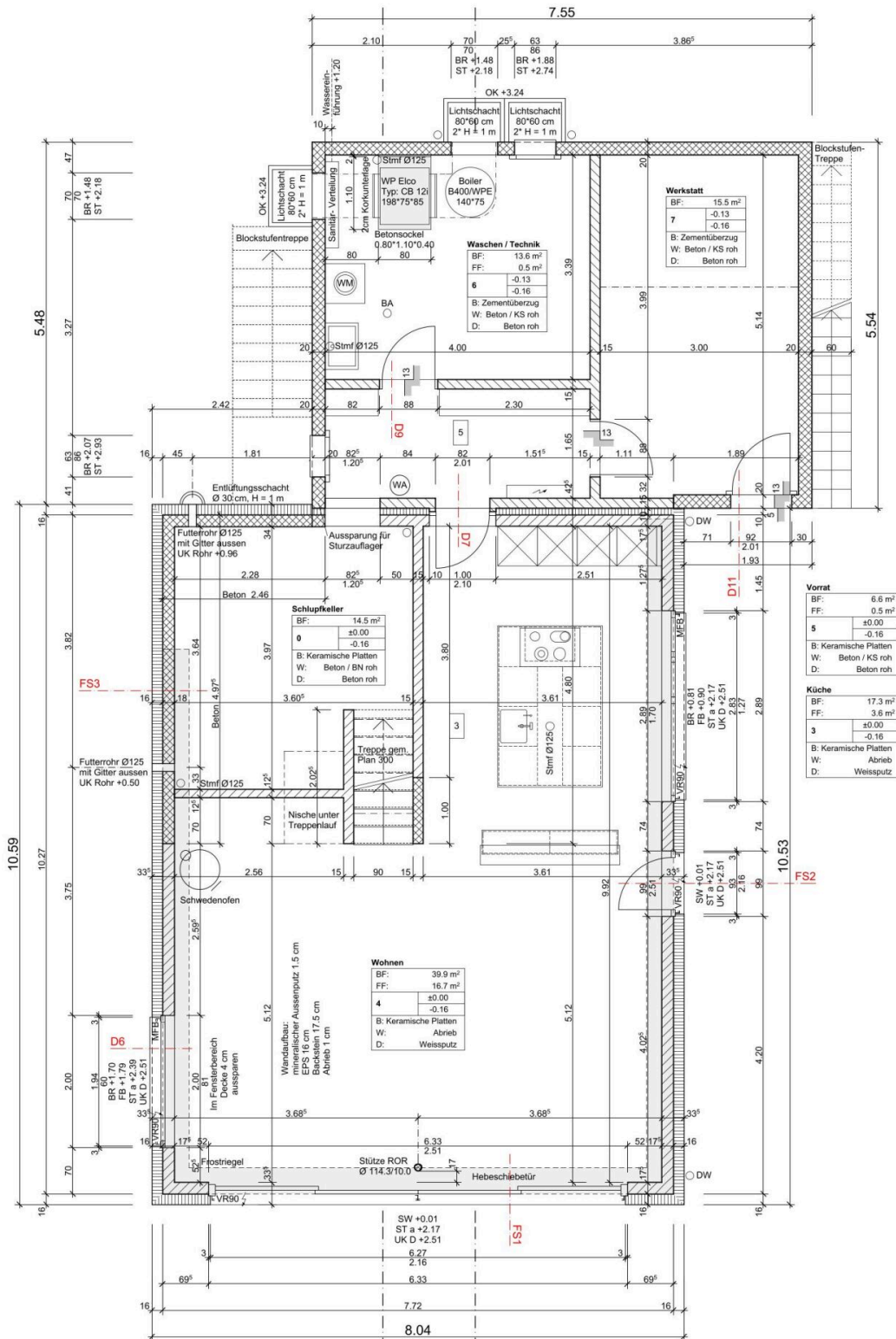




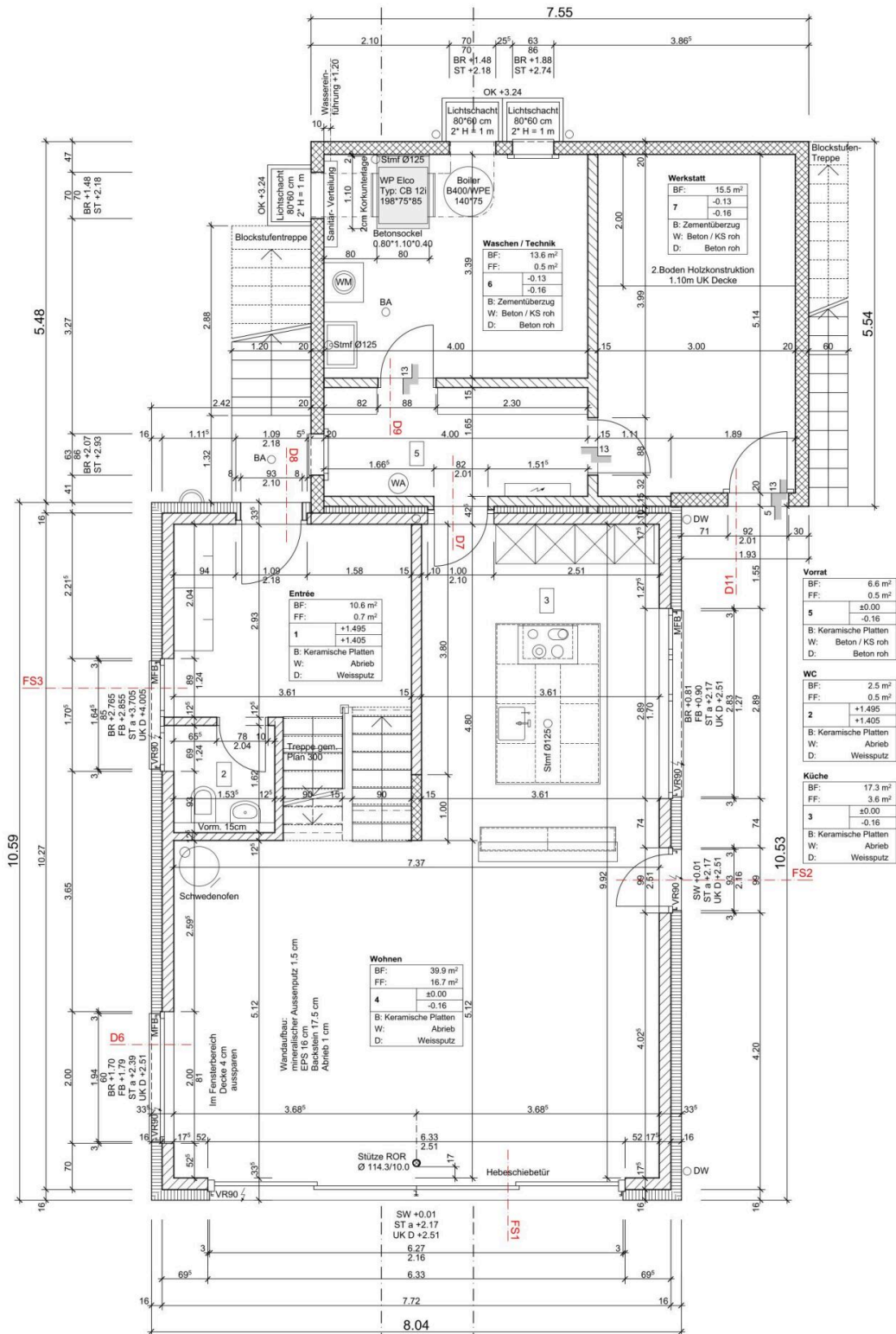




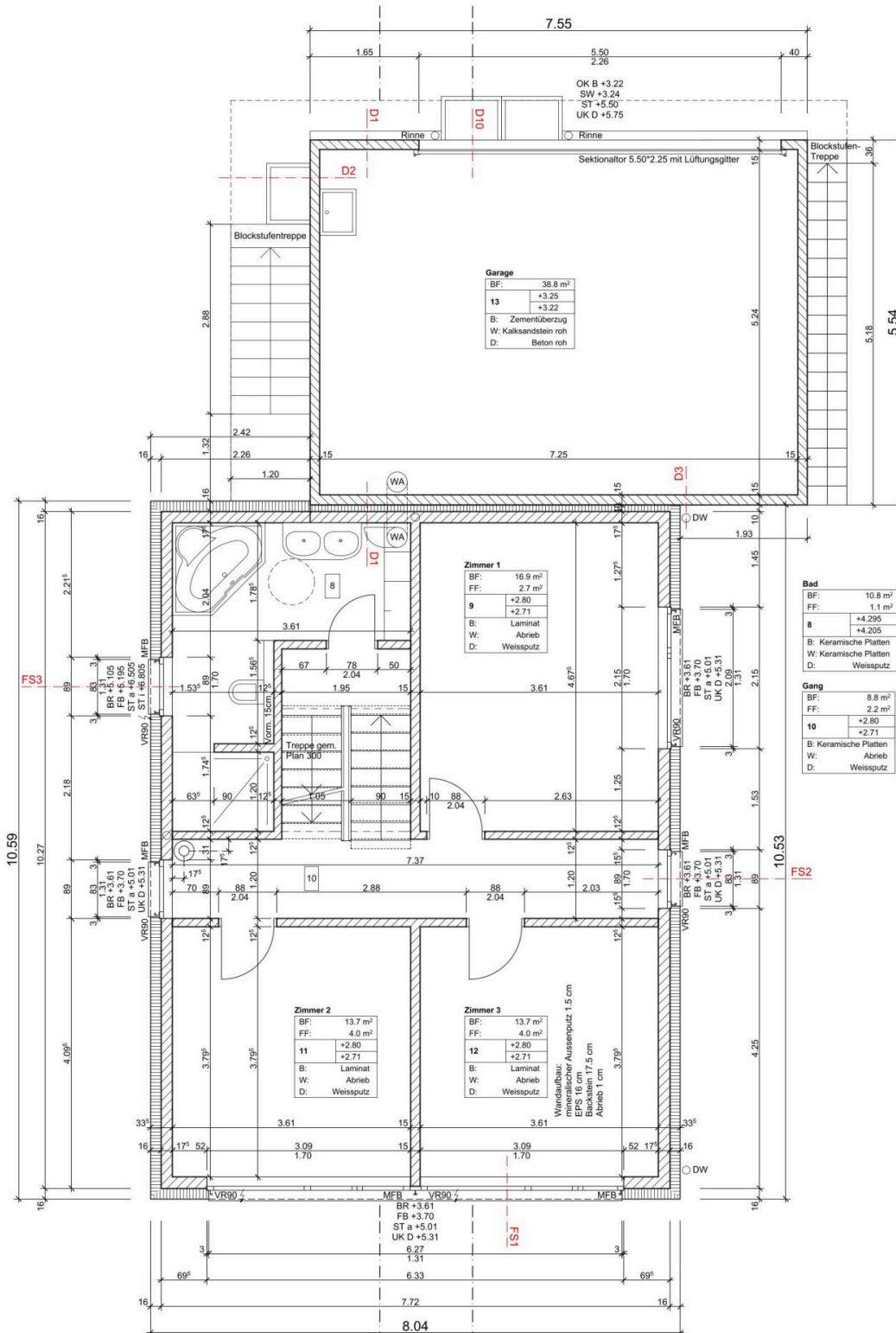




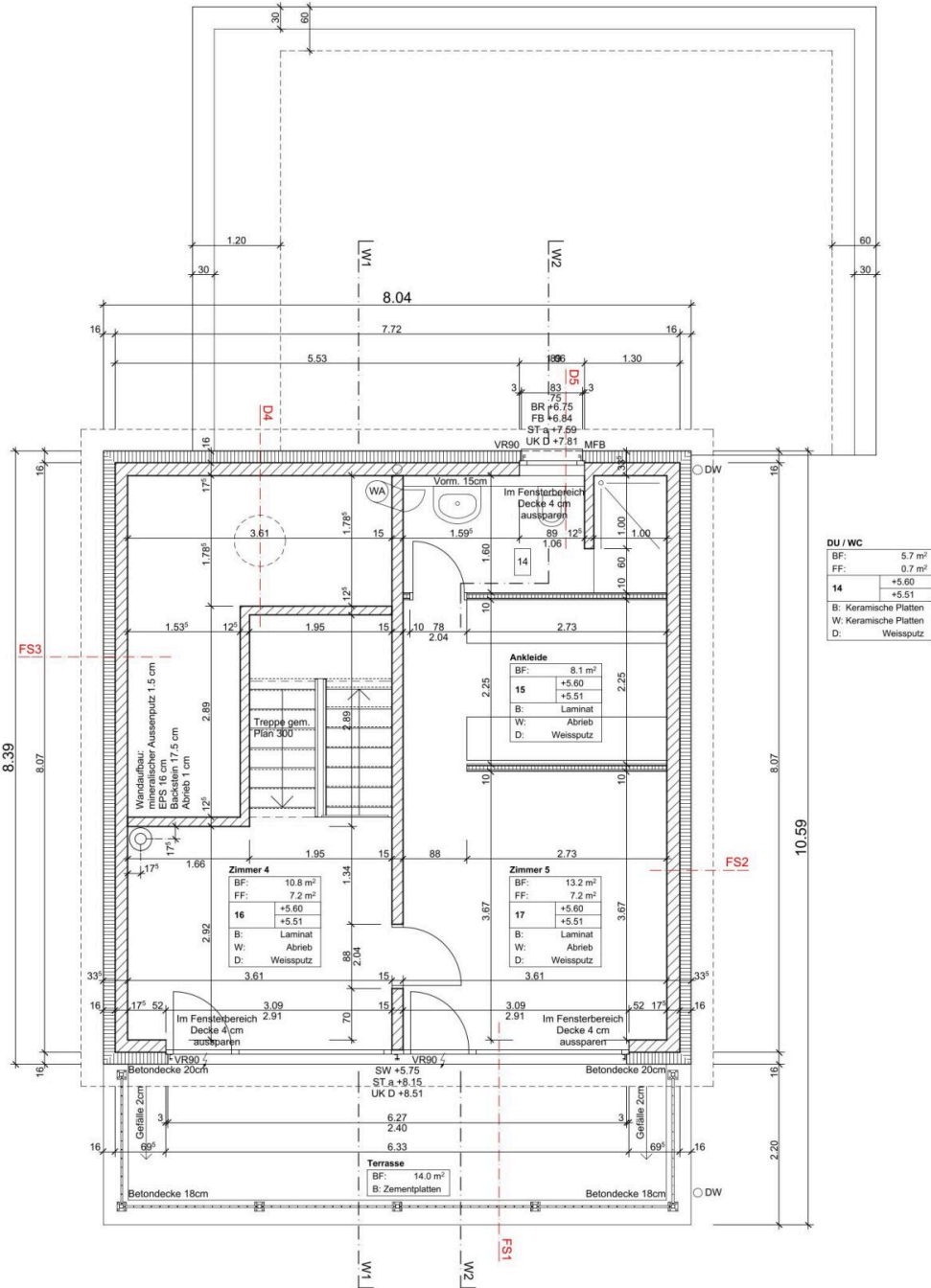
Plan UG



Plan EG



Plang OG



Plan DG



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.