DMP Immobilien GmbH

4 ½ Zimmerwohnung

Nüberichstrasse 1
5024 Küttigen



Verkaufsdokumentation

Rebenweg 12 I CH – 5037 Muhen I 076 543 36 42 I dmp-immo.ch

DMP Immobilien GmbH
Damien Mueller
Rebenweg 12
5037 Muhen

Telefon	076 543 36 42
Homepage	www.dmp-immo.ch
E-Mail	info@dmp-immo.ch

Tätigkeitsbereich

→ Verkauf von Wohneigentum
→ Hedonische Immobilienschätzung
→ Erstvermietung
→ Beratung in Sachen Immobilien (Miete, Stockwerkeigentum, Verkauf, Mediation)



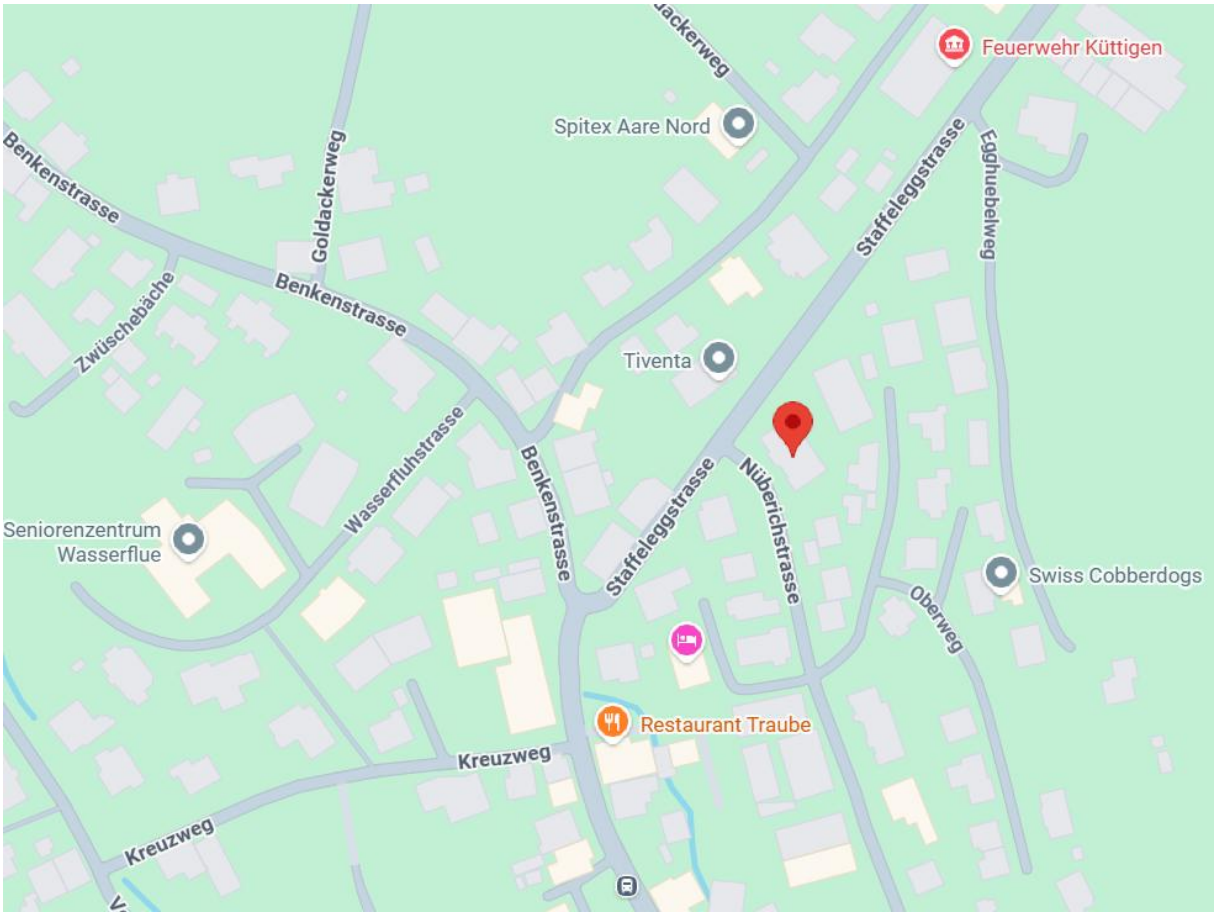
Ihre Ansprechperson

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

M: 076 543 36 42

mueller@dmp-immo.ch

5024 Küttigen



Steuerfuss	Gemeindesteuerfuss 105 % (2026)
Einwohner	ca. 7’300
Lage	410 m.ü.M
Schulen	Kindergarten 5 min zu Fuss Primarschule 5 min zu Fuss Oberstufe in Aarau
Einkaufsmöglichkeiten	Coop 5 min zu Fuss
öffentlicher Verkehr	Busverbindung, Haltestelle Kreuz, 4 min zu Fuss

Informationen über das Dorf

Küttigen – Wohnen in zentraler Lage mit Lebensqualität

Küttigen, eine malerische Gemeinde im Aargau, vereint ländlichen Charme mit zeitgemässem Wohnkomfort und präsentiert sich als attraktiver Wohnort für vielfältige Bedürfnisse. Das Dorfbild zeichnet sich durch das Zusammenspiel moderner Architektur und historischer Gebäude aus, die sorgfältig erhalten und gepflegt werden. Diese Verbindung von Tradition und Moderne verleiht Küttigen seinen besonderen Charakter.

Als Teil des Juraparks Aargau ist Küttigen eng mit der umliegenden Natur und der charakteristischen Landschaft des Juraparks verbunden. Die naturnahe Umgebung und die Bedeutung des regionalen Natur- und Kulturerhalts prägen das Leben in der Gemeinde und tragen wesentlich zu ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Auch die Immobilienlandschaft in Küttigen ist vielfältig und bietet unterschiedliche Wohnmöglichkeiten – von traditionellen Einfamilienhäusern bis hin zu modernen Wohnkonzepten. Damit spricht die Gemeinde Menschen mit unterschiedlichen Vorlieben und Lebensstilen an und verbindet die Vorzüge eines ländlichen Wohnorts mit den Ansprüchen an zeitgemässes Wohnen.

Ruhig und doch zentral
Küttigen zeichnet sich durch seine naturnahe Lage und die damit verbundenen Möglichkeiten zur Erholung aus. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Aarau und einer guten Verkehrsanbindung, die eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. So lässt sich das ruhige Wohnen im Grünen mit den Vorzügen einer gut erschlossenen Lage verbinden.

Alles, was es zum Leben braucht
Küttigen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die den Alltag der Bewohner erleichtern. Darüber hinaus trägt ein aktives Gemeinschaftsleben zum Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde bei. Verschiedene Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten bieten Gelegenheit, Kontakte zu knüpfen und die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Fazit
Die gelungene Verbindung von ländlichem Charme, naturnaher Umgebung und zeitgemässem Wohnkomfort macht Küttigen zu einem attraktiven Wohnort. Immobiliensuchende finden hier vielfältige Wohnmöglichkeiten und ein Umfeld, das eine hohe Lebensqualität bietet. Küttigen vereint die Vorzüge einer lebendigen Gemeinde mit der Ruhe und Erholungsmöglichkeit des ländlichen Raums und bietet damit beste Voraussetzungen für ein Zuhause.

Fotos und Plan





DMP Immobilien GmbH



























Haus A1
Erdgeschoss
4 1/2 Zi.- Wohnung, A1,1 NWF 130.46 m²

Mst. 1:100

Wohnungsplan

Kurz und Knackig

Objekt	4 ½ Zimmerwohnung
Adresse	Nüberichstrasse 1, 5024 Küttigen
Lage	zentrale Lage in der Dorfkernzone 4 min zu Fuss zur nächsten Bushaltestelle 5 min zu Fuss zum Naherholungsgebiet 5 min mit dem PW auf die Autobahn A1 Richtung BE /ZH
Facts	130.46 m^2 Wohnfläche und 159 m^2 Garten 107 WQ WHG + 3 WQ EHP EG ca. CHF 6000.00 Kosten pro Jahr CHF 154'356.45 Stand Erneuerungsfonds 2025
Baujahr	2009
Parkieren	2x Tiefgaragenplatz im Preis inklusive, 1 zusätzlicher Tiefgaragenplatz zu erwerben für CHF 35'000.00
Bezugstermin	nach Vereinbarung
Preis	**CHF 1’100’000.00**

Allgemeinbeschrieb

Baubeschrieb	Grundstücknr. 6531 GB-Nr. 2097 + 2098 Gebäudenr. 1
Bauweise, Fassade	Massiv, hinterlüftete Fassade wärmegedämmt für Minergie Standard
Dach	Flachdach
Fenster	3-fach Isolierverglasung, Holzfenster
Sonnenschutz/Verdunkelung	Storen, Sonnenstoren, teils elektrisch
Bodenbeläge	Parkett und keramische Bodenplatten
Wandbeläge	mineralischer Abrieb 1.5mm positiv
Küche	Schreinerküche mit Backofen Electrolux 2015, Kühlschrank Siemens 2011, Geschirrspüler Siemens 2022, Kochfeld Siemens 2010, Abluft Siemens 2009, sep. Steckdose für Mikrowelle, Küchenabdeckung Granit
Sanitärbereich	1x Bad mit Dusche, 1x Bad mit Badewanne
Waschen/Trocknen	Waschmaschine Sibir 2024 und Tumbler Sibir 2015
Wasseraufbereitung	Ja
Heizung	Erdsonden Wärmepumpe
Wohnraumlüftung	Eigenes Lüftungsgerät Helios in der Wohnung
Lift	Schindler 2009

Wohnungsbeschrieb

Willkommen in dieser grosszügigen und modernen 4.5-Zimmer-Wohnung an der Nüberichstrasse 1 in Küttigen. Die im Jahr 2009 erbaute Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit 130 m² Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einem Minergie-Zertifikat – für nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen auf höchstem Niveau.

Das moderne Gebäude mit gepflegtem Gartenbereich bietet eine einladende Atmosphäre. Das ganze Jahr über erfreut sich die Wohnung an viel Sonnenlicht, und nachts ist es angenehm kühl dank der Komfortlüftung.

Die Wohnung bietet folgende Highlights:

- **Helles Wohnzimmer:** Grosszügiger Wohnbereich mit Holzboden, grossen Fenstern und viel Platz – ideal zum Entspannen und Geniessen.
- **Moderne Küche:** Offene Küche mit zentraler Kochinsel, Granitarbeitsplatte und einem Essbereich.
- **Helle Zimmer:** 3 gut beleuchtete Räume mit Holzboden und grossen Fenstern – perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar - mit Blick in den Garten.
- **Zwei moderne Badezimmer:** Eines mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Waschmaschine/Tumbler, das andere mit verglaster Dusche – beide mit weissen Platten und zeitlosem Design.
- **Garten:** Gemütlicher Aussenbereich mit sehr viel Platz (159 m^2) und eigenem Hochbeet.
- **Rollstuhlgängig & Lift:** Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und verfügt über einen Lift.
- **Garage:** Inklusive 2x Garagenplätze. Ein zusätzlicher Platz kann dazu gekauft werden.

Lage & Umgebung: Küttigen bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit hervorragender Nahversorgung. Die Bushaltestelle **Küttigen Kreuz** ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. Das **Schulhaus Dorf** liegt 5 Minuten zu Fuss entfernt – ideal für Familien mit Kindern. Ein **Coop** sowie eine **TopPharm Apotheke** sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Diese gepflegte Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und zentrales Wohnen in einem.

Je nach Angebot und Nachfrage kann sich der Preis dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt der Verkauf an das beste Angebot.

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.