**Direkter Ansprechpartner**
Tamara & Patrick Immobilien – Patrick Müller
Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Tel. +41 62 776 03 33, Mobil +41 79 356 46 04
pm@tpimmo.ch

## Objekt

### Grunddaten

| | |
|---|---|
| Objektart | Dachwohnung |
| Strasse | Mattenstrasse 25 |
| Ortschaft | 5722 Gränichen |
| Baujahr | 1986 |
| Anzahl Zimmer | 4.5 |
| Wohnfläche | ca. 100m² |
| Heizungstyp | Ölheizung |
| Garagen / Parkplätze | Im Kaufpreis inklusiv |
| Parzellengrösse 2887 | 1036m² |
| Gebäudegrösse | 155m² |
| Gebäudevolumen | 2688 m³ |
| Wohnzone | W2 |
| Verfügbarkeit | per sofort |
| Preis | 560'000.-- |

### Wichtige Daten

| | |
|---|---|
| Etage | 2 |
| Nasszellen | 2 |
| Garagenparkplätze | 1 |
| Aussenparkplätze (vor Garage) | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Besucherparkplätze (allg.) | 3 |
| Gartenanlage (allg.) | Ja |
| Aussicht, Sonnig | Ja |
| Sonnig | Ja |

### Renovationen

2025 Sichtschutz, 2025 Glasfaseranschluss,
2024 Wärmezähler, 2022 Sonnenstoren,
2021 Heizung, 2020 Containerplatz,
2020 Holzbehandlung, 2019 Enthärtungsanlage



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Ein sonniges Plätzchen

## OBJEKTBESCHREIBUNG

**Exklusive 4.5-Zimmerwohnung mit Garage und Stellplatzmöglichkeit**
Hier erwartet Sie der ultimative Jackpot, lesen Sie unbedingt weiter!

Eine solche Wohnsituation findet man heute nur noch selten. Das gepflegte Mehrfamilienhaus besteht aus lediglich vier Wohneinheiten. Je zwei Wohnungen befinden sich auf einer Seite des Hauses und sind durch das zentrale Treppenhaus sowie separate Hauseingänge voneinander getrennt.

Das Wohnkonzept erinnert damit fast an ein Reihenfamilienhaus, nur übereinander statt nebeneinander. Mit lediglich zwei Parteien pro Hausseite geniessen Sie ein aussergewöhnlich hohes Mass an Privatsphäre. Eine Wohnform, die heute kaum mehr in dieser Art realisiert werden kann.

Zur Wohnung gehört eine separate Garage mit Estrich, ein Kellerabteil, ein exklusiver Hobbyraumanteil sowie zusätzlicher Stauraum im Estrich. Damit steht Ihrer Familie aussergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Hobby, Freizeit und Aufbewahrung zur Verfügung. Eine zusätzliche Autostellmöglichkeit vor der Garage rundet das Angebot ab.

Wohnen mit viel Licht und Charme. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Das vorhandene Cheminée sorgt für eine gemütliche Atmosphäre in den kalten Monaten, während der Balkon in den wärmeren Monaten einen zusätzlichen Freiraum bietet. Perfekt für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Abende mit der Familie. Die hervorragend eingepasste Wohnküche bietet genügend Platz für die täglichen Arbeiten. Die Schlafzimmer überzeugen durch ihren quadratischen und sehr gut nutzbaren Grundriss. Hier lässt sich die Einrichtung flexibel gestalten und jeder Raum optimal nutzen. Das modern renovierte Badezimmer präsentiert sich zeitgemäss und gepflegt. Zusätzlich steht Ihnen ein separates Tages-WC zur Verfügung, ideal für Gäste und im Familienalltag besonders praktisch. Ein weiteres Highlight ist die separate Waschküche. Mit ihrer bereits vorhandenen privaten Waschmaschine können Sie dort jederzeit waschen. Der eigene Wäschehängeplatz bietet Ihnen genügend Platz und Sie können die Wäsche dann abnehmen wann Sie möchten. Die Liegenschaft verfügt über eine Enthärtungsanlage sowie eine neue Heizanlage, zwei weitere Pluspunkte für Komfort und Zukunftssicherheit. Besonders attraktiv ist die Lage am Ende einer Sackgasse. Hier geniessen Sie Ruhe und wenig Durchgangsverkehr. Die gemeinschaftliche Rasenfläche bietet Kindern Platz zum Spielen und der ganzen Familie Raum zum Erholen und Verweilen. Ein Zuhause mit viel Privatsphäre, aussergewöhnlich viel Stauraum und einer Wohnqualität, die man heute nur noch selten findet.

Kaum zu glauben? Dann überzeugen Sie sich selbst!

Gerne zeigen wir Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die zahlreichen Vorzüge dieser besonderen 4.5-Zimmerwohnung und freuen uns, Sie in Ihrem möglichen neuen Zuhause in Gränichen begrüssen zu dürfen.



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

**Helles und einladendes Wohn-/Esszimmer**

**Stilvolles, modernes Badezimmer**

**Harmonisches Ambiente**

**Grosszügige Zimmer mit viel Tageslicht**

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Aargauer Gemeinde Gränichen ist eine attraktive und gut erschlossene Gemeinde im Wynental. Gränichen verfügt über eine Fläche von rund 1'723 Hektaren, davon sind rund 992 Hektaren bewaldet und etwa 204 Hektaren überbaut. Die Gemeinde zählt heute rund 8'700 Einwohner und verbindet ländliches Wohnen mit einer guten Nähe zu Aarau und den umliegenden Gemeinden.
Die Kindergärten sowie die Primarschule, Real- und Sekundarschule befinden sich direkt in Gränichen. Die Bezirksschule kann in der nahegelegenen Gemeinde Suhr besucht werden. Damit bietet Gränichen Familien ein umfassendes Bildungsangebot und kurze Wege für Kinder und Jugendliche.
Wirtschaftlich ist Gränichen vielseitig aufgestellt. Insgesamt stehen rund 2'200 Arbeitsplätze zur Verfügung. Durch die Nähe zu Aarau und die gute Verkehrsanbindung pendeln zudem viele Erwerbstätige in die umliegende Region.

## ÖFFENTLICHER VERKEHR

Der Bahnhof sowie verschiedene Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Von dort bestehen regelmässige Verbindungen in Richtung Aarau und in die umliegenden Gemeinden.
Der Bahnhof Aarau ist mit dem öffentlichen Verkehr bequem erreichbar und bietet zahlreiche nationale Zugverbindungen.

## SCHULEN

Kindergarten und Primarschule befinden sich in Gränichen.
Die Oberstufe mit Real- und Sekundarschule wird ebenfalls in Gränichen geführt. Die Bezirksschule befindet sich in Suhr.
Die Kantonsschule ist in Aarau.

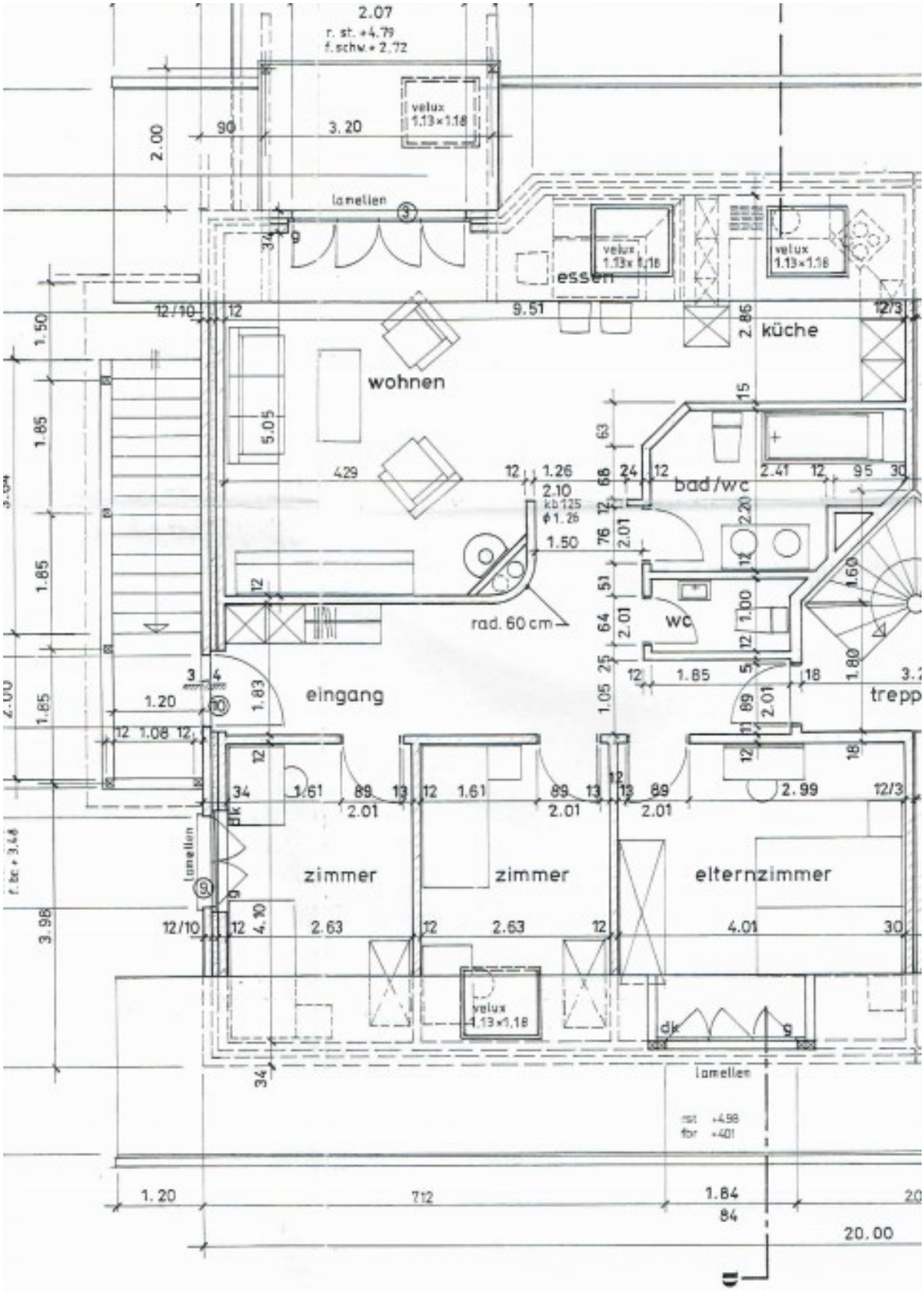
## EINKAUF

**Lebensmittel:** Coop, Migros, Denner und Volg. Für kleinere und spontane Einkäufe befindet sich zudem ein Coop Pronto direkt an der Mattenstrasse.
**Dorfzentrum:** Bäckerei, Apotheke, Post, Bank, Kiosk sowie weitere Geschäfte.



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

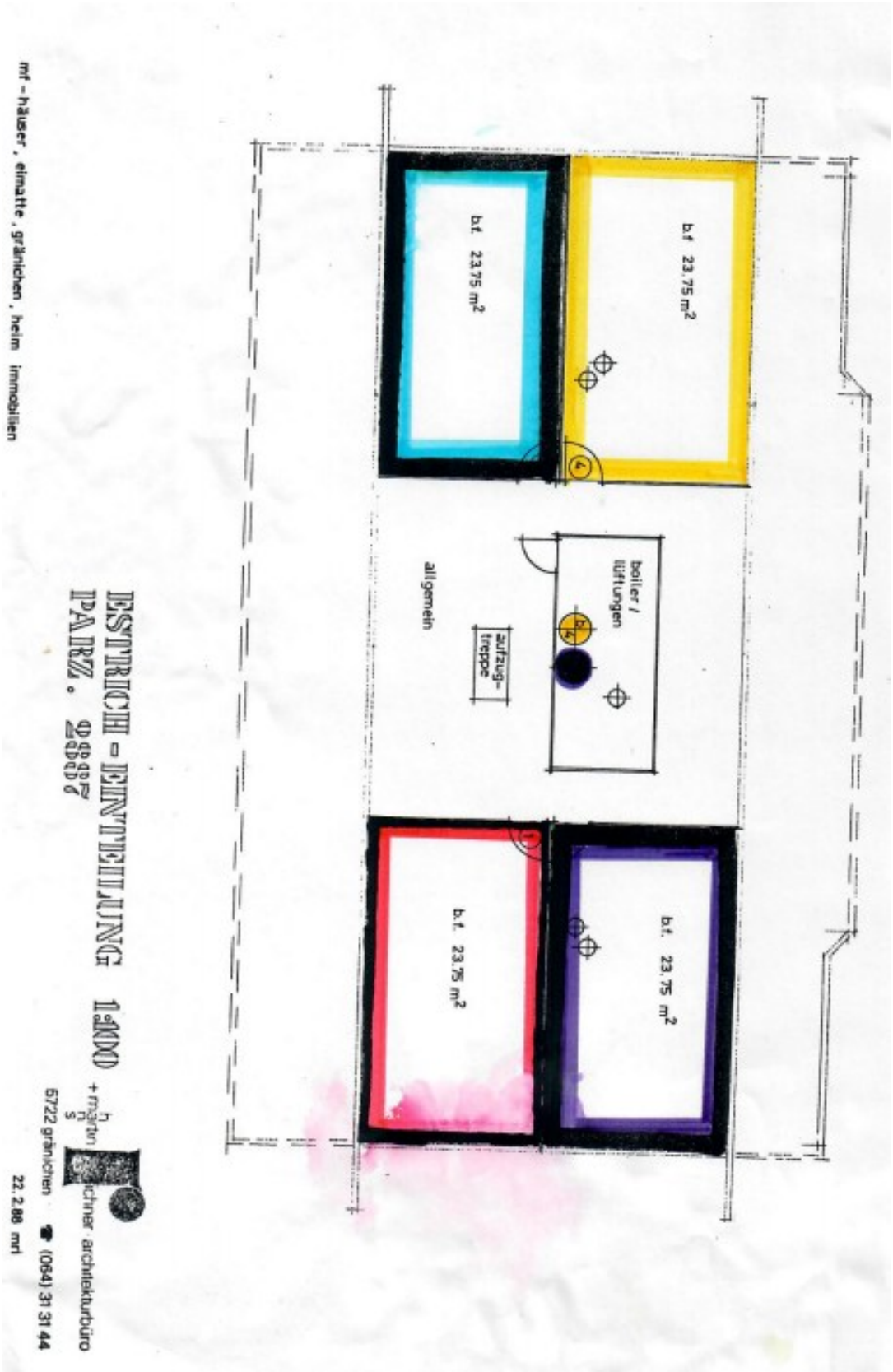
## Wohnungsaufteilung






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

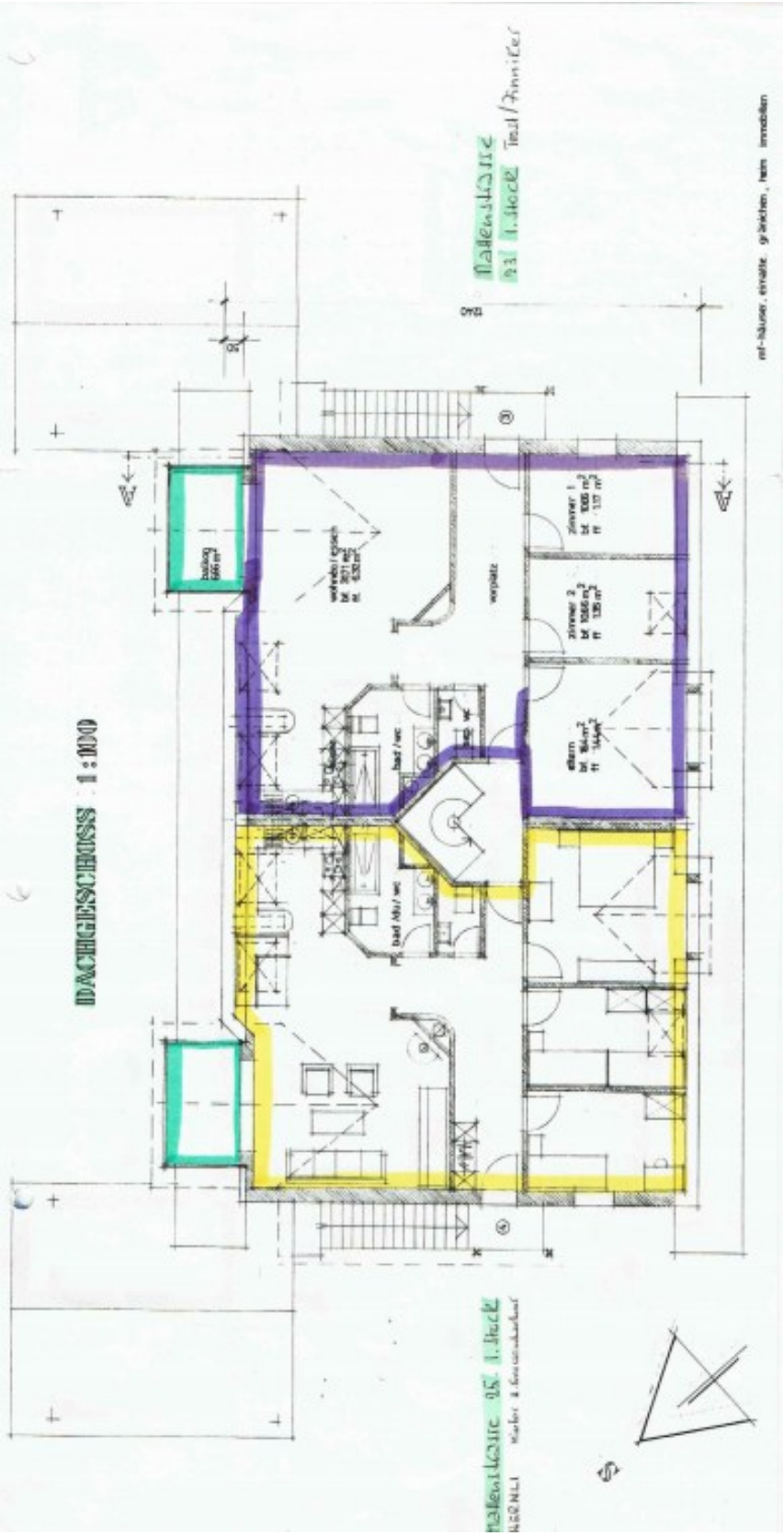
## Skizzenplan (Estrich / Boiler) – Wohnungsfarbe gelb






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

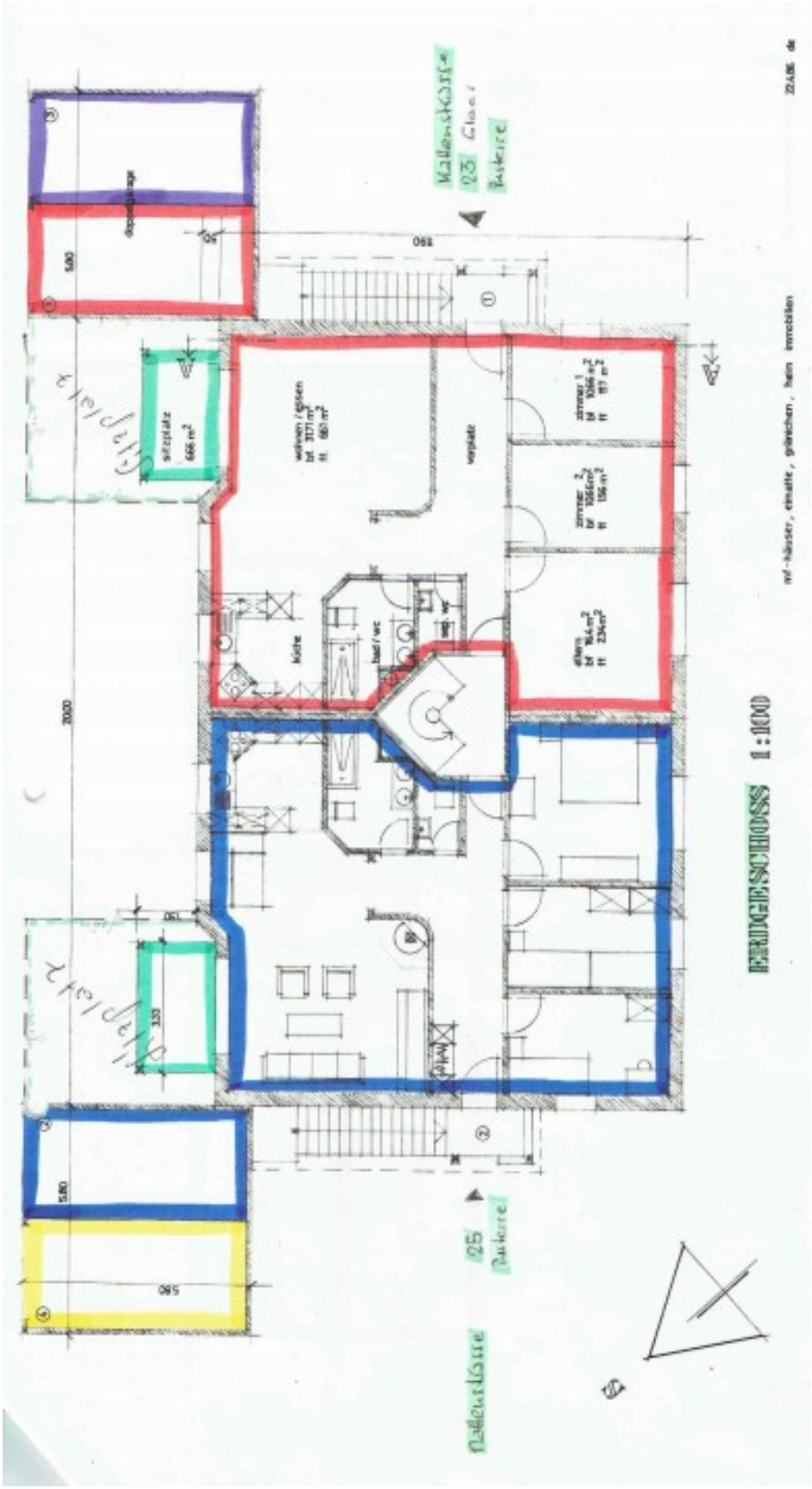
## Skizzenplan (DG) – Wohnungsfarbe gelb






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

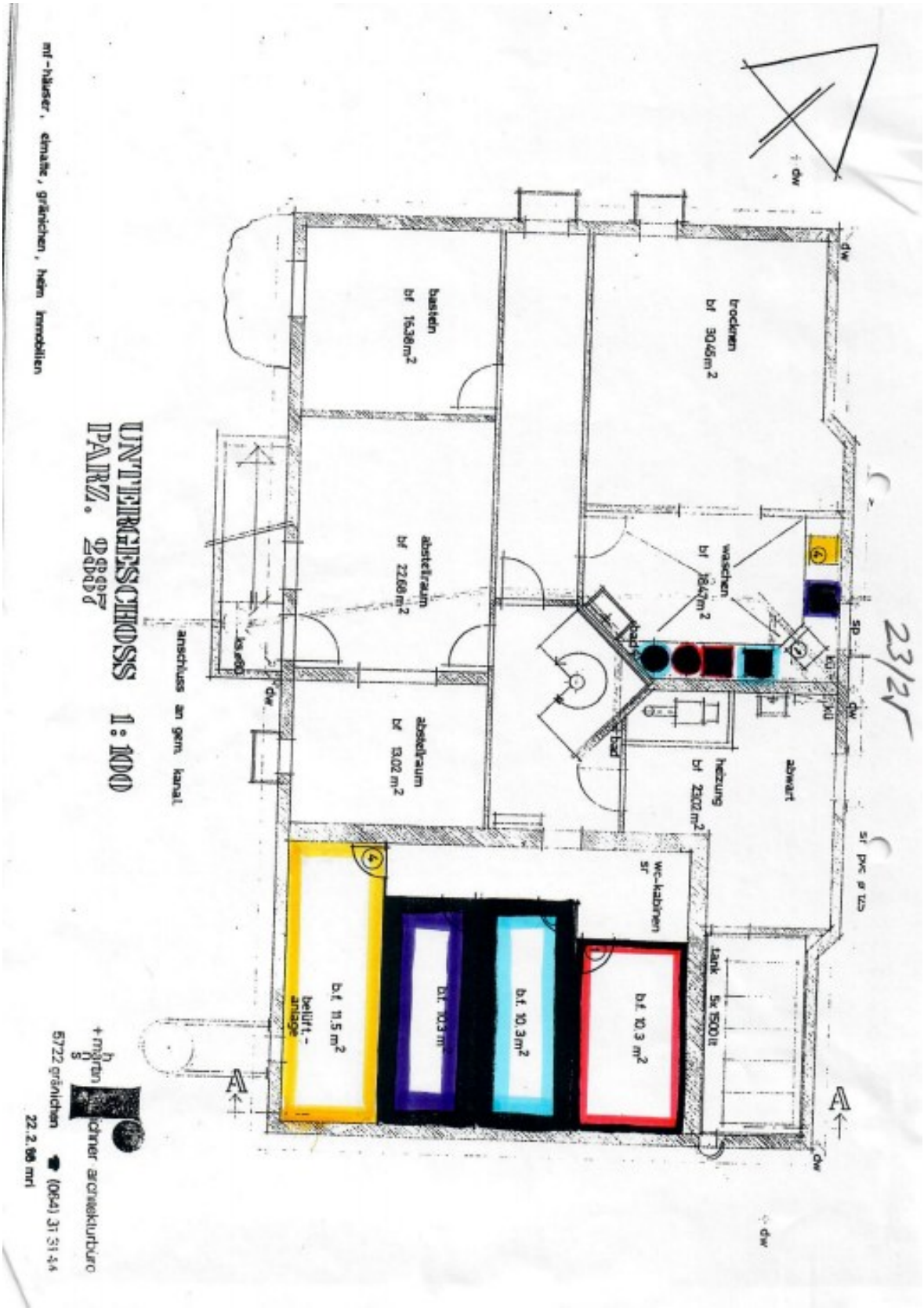
## Skizzenplan (EG / Garage) – Wohnungsfarbe gelb






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Skizzenplan (UG / Keller + Waschmaschine) – Wohnungsfarbe gelb






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Grundbuch

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 |
|---|---|---|---|
| Gränichen | 2887 | Liegenschaft | Nein |

4800 Zofingen, 23. April 2025

Grundbuchverwalter/-in

Seite 1 von 4



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

KANTON AARGAU

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

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gränichen / 2887

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

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

### Grundstückbeschreibung:

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | 4006 Gränichen |
| Grundstück-Nr.: | 2887 |
| E-GRID: | CH7874623528606 |
| Dominierte Grundstücke: | |
| Lagebezeichnung*: | Ermatte |
| Plan-Nr.: | 67 |
| Fläche*: | 1036 m2 |
| Kulturart*: | Gebäude, 399 m2<br>Übrige befestigte Fläche, 102 m2<br>Gartenanlage, 625 m2 |
| Gebäude*: | Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 2115, 155 m2<br>Mattenstrasse 25, 5722 Gränichen 00<br>Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 2115, 154 m2<br>Mattenstrasse 25, 5722 Gränichen 00 |
| Anm. aus amtl. Vermessung*: | |
| Bemerkungen*: | [3087] |

### Eigentum:

| | |
|---|---|
| STW Gränichen/2887-1 Anteil 250/1000 | 11.09.1987, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>05.09.1988, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| Gesamteigentum<br>Einfache Gesellschaft<br>[redacted] | 31.08.2016, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>31.08.2016, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| STW Gränichen/2887-2 Anteil 250/1000 | 11.09.1987, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>05.09.1988, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| Gesamteigentum<br>Einfache Gesellschaft<br>[redacted] | 01.04.1997, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>01.04.1997, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| STW Gränichen/2887-3 Anteil 250/1000 | 11.09.1987, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>05.09.1988, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| Gesamteigentum<br>Gütergemeinschaft<br>[redacted] | 02.09.1997, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>02.09.1997, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| STW Gränichen/2887-4 Anteil 250/1000 | 11.09.1987, Erwerbegrund gemäss Grundbuch<br>06.09.1988, Erwerbegrund gemäss Grundbuch |
| Alleineigentum | |

Seite 2 von 4



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gränichen / 2887

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

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

**Eigentum:**

[redacted]

16.10.1987, Erworbegrund gemäss Grundbuch
02.06.2010, Erwerbegrund gemäss Grundbuch

**Anmerkungen:** (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 29 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

| | | |
|---|---|---|
| 11.09.1987 001-3513 | | **Stockwerkanteile verpfländet** ID.001-2014/GB(240 |

**Dienstbarkeiten:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30.04.1929 001-C1555 | (L) | **Brunnenleitung** ID.001-1950/120936<br>z.G. SDK Gränichen/3013 | 30.09.1966 001-3469<br>07.01.1967 001-33 |
| 30.04.1929 001-C666 | (L) | **Brunnenleitung** ID.001-1955/147030<br>z.G. LIG Gränichen/374 | 30.09.1966 001-3469<br>07.01.1967 001-33 |
| 30.04.1929 001-C361 | (R) | **Fahrwegrecht** ID.001-1956/117707<br>z.L. LIG Gränichen/208 | 30.04.1929 001-C1641 |
| 19.01.1976 001-122 | (L) | **Kanalisationsdurchleitungsrecht** ID.001-2014/003774<br>z.G. Einwohnergemeinde Gränichen, Gränichen | 30.04.1929 001-C1641 |
| 02.02.1987 001-409 | (L) | **Mitbenützungsrecht am Schulraum** ID.001-2014/003771<br>z.G. LIG Gränichen/2868<br>z.G. LIG Gränichen/2869<br>z.G. LIG Gränichen/2860<br>z.G. LIG Gränichen/2801<br>z.G. LIG Gränichen/2802 | |
| 02.02.1987 001-409 | (L) | **Grenzbaurecht** ID.001-2014/003776<br>z.G. LIG Gränichen/2868 | |
| 02.02.1987 001-409 | (R) | **Grenzbaurecht** ID.001-2014/003770<br>z.L. LIG Gränichen/2868 | |
| 02.02.1987 001-409 | (L) | **Fusswegrecht** ID.001-2014/003777<br>z.G. LIG Gränichen/2868 | |
| 02.02.1987 001-409 | (R) | **Fusswegrecht** ID.001-2014/003777<br>z.L. LIG Gränichen/2868 | |
| 11.09.1987 001-3512 | (L) | **Spielplatzmitbenützungsrecht** ID.001-2014/003778<br>z.G. LIG Gränichen/2868 | |
| 11.09.1987 001-3512 | (R) | **Spielplatzmitbenützungsrecht** ID.001-2014/003778<br>z.L. LIG Gränichen/2868 | |

**Grundlasten:**

keine

**Vormerkungen:** (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

**Grundpfandrechte:**

Gemäss Grundbuch

**Hängige Geschäfte:**

Tagebuchgeschäfte bis 21. April 2025: keine
Geometergeschäfte bis 21. April 2025: keine

Seite 3 von 4



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gränichen / 2887

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

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

---

Seite 4 von 4



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Kataster

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

KANTON AARGAU

Gränichen

ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

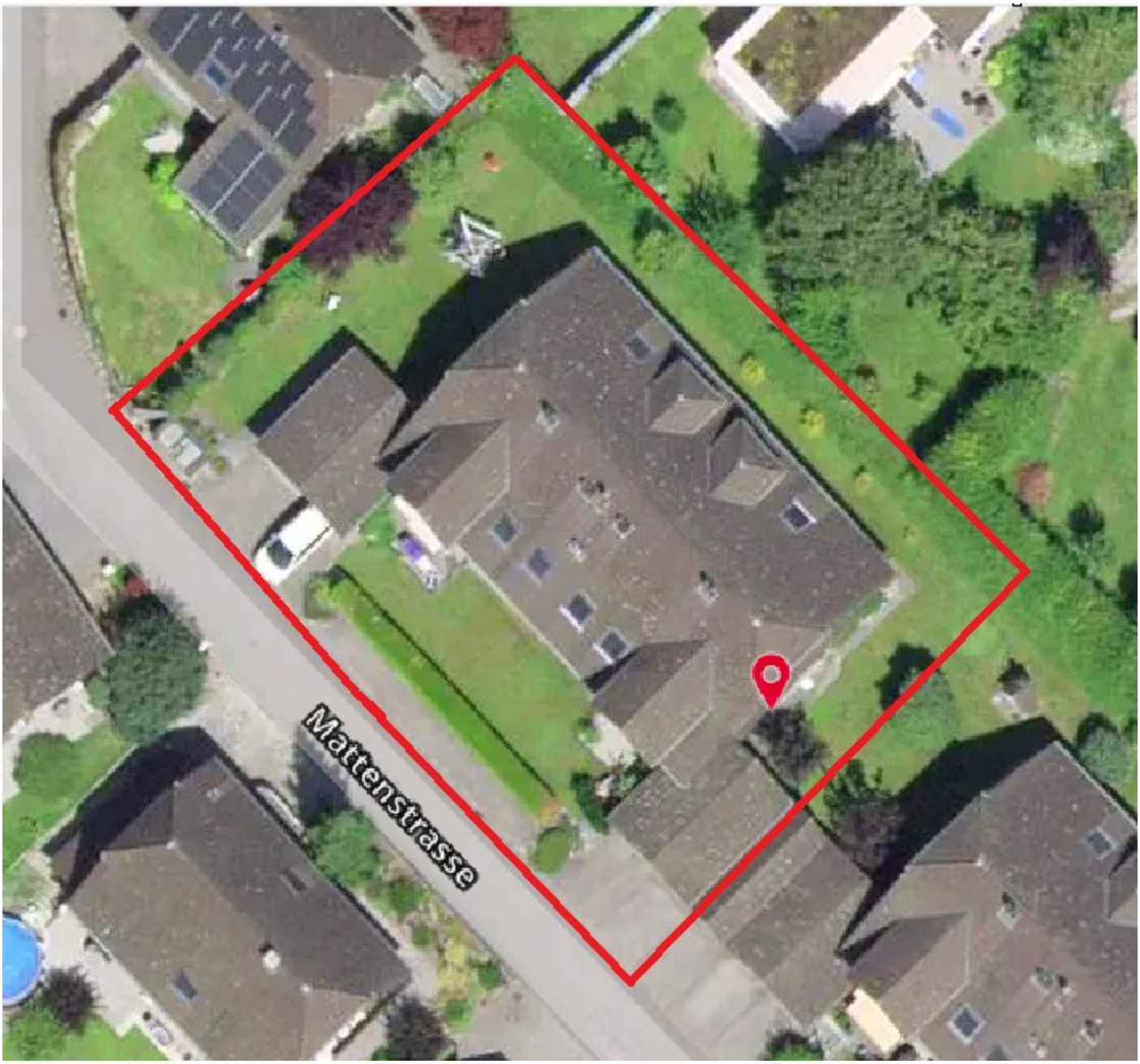
| **Grundstück-Nr** | **2887** |
|---|---|
| Grundstückart | Liegenschaft |
| E-GRID | CH787623528806 |
| Gemeinde (BFS-Nr.) | Gränichen (4006) |
| Fläche | 1036 m² |
| Stand der amtlichen Vermessung | 10.08.2026 |

| **Auszugsnummer** | **fedc71ed-43a5-44bf-88ed-352533a05711** |
|---|---|
| Erstellungsdatum des Auszugs | 10.08.2026 |
| Katasterverantwortliche Stelle | Vermessungsamt<br>Bahnhofplatz 3c<br>5001 Aarau<br>https://ag.ch/oereb |



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Lageplan - Vogelperspektive



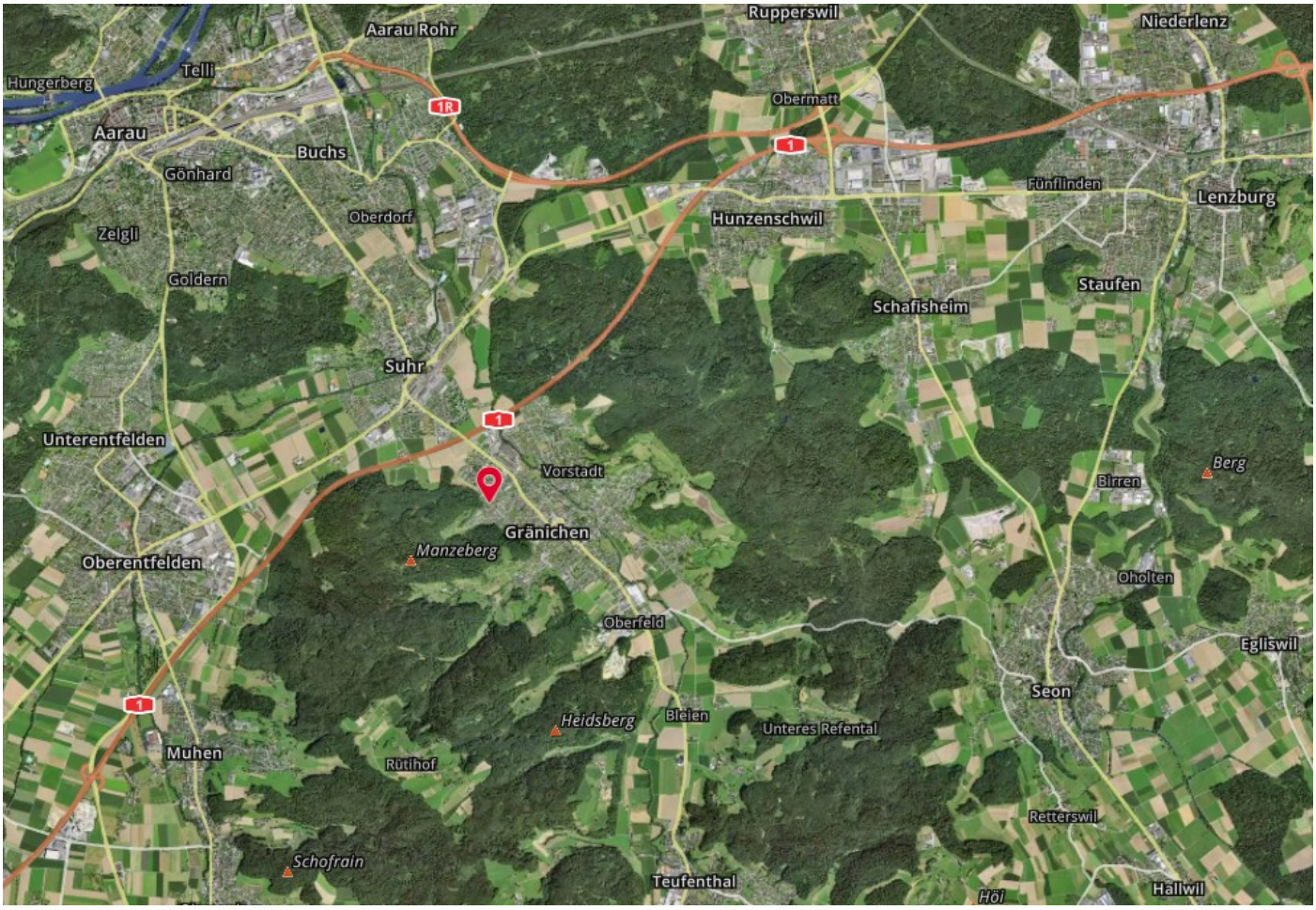



**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Lageplan Lokal

**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## Lageplan Umgebung






**Tamara & Patrick Immobilien**
Tamara & Patrick Immobilien, Hellmattring 10, 5724 Dürrenäsch
Phone +41 62 776 03 33, Mobile +41 79 767 39 53, Fax +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch, http://www.tpimmo.ch

## KONTAKT

**Direkter Ansprechpartner**
Patrick Müller
Hellmattring 10
5724 Dürrenäsch
Mobil +41 79 356 46 04
Direkt +41 62 776 03 33
pm@tpimmo.ch
**Tamara & Patrick Immobilien**
Hellmattring 10
5724 Dürrenäsch
Mobil +41 79 356 46 04
Direkt +41 62 776 03 33
info@tpimmo.ch
www.tpimmo.ch

## HINWEIS

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag.

Das Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für die Provision.

# Jede Immobilie hat Ihre Geschichte -

## Gerne hören wir auch Ihnen zu