

Tamara & Patrick Immobilien

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. 100m ²
Heizungstyp	Ölheizung
Garagen / Parkplätze	Im Kaufpreis inklusiv
Parzellengrösse	2887 1036m ²
Gebäudegrösse	155m ²
Gebäudevolumen	2688 m ³
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, Sonning	Ja
Sonning	Ja

Renovationen

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

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.

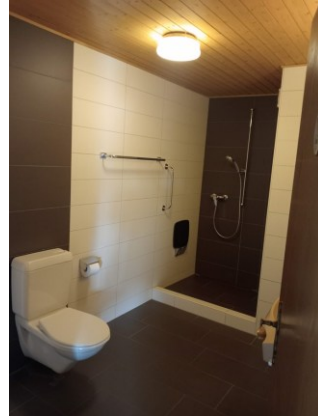
Helles und einladendes Wohn-/Esszimmer



Harmonisches Ambiente



Stilvolles, modernes Badezimmer



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.

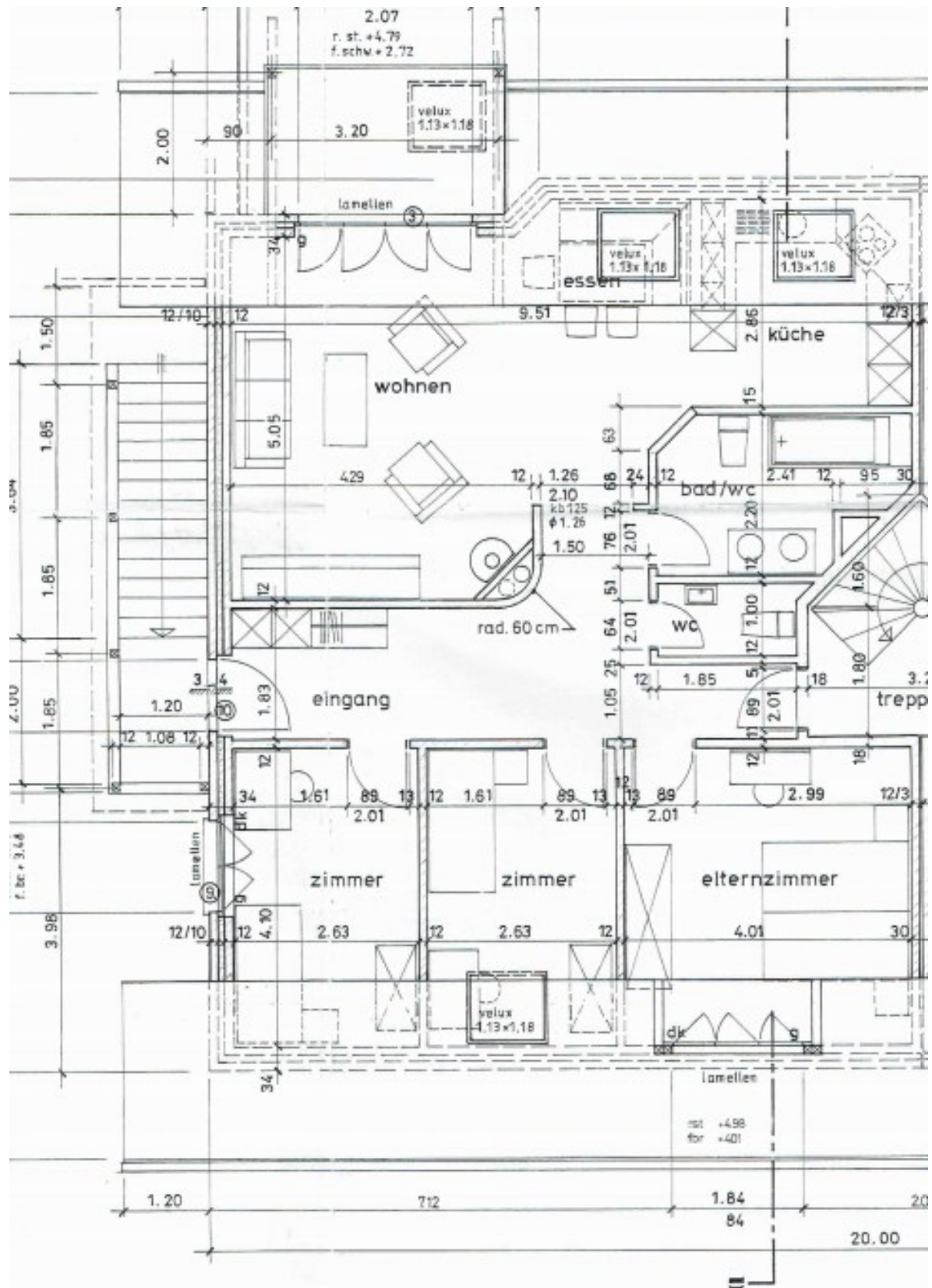
Die Kantonsschule ist in Aarau.

EINKAUF

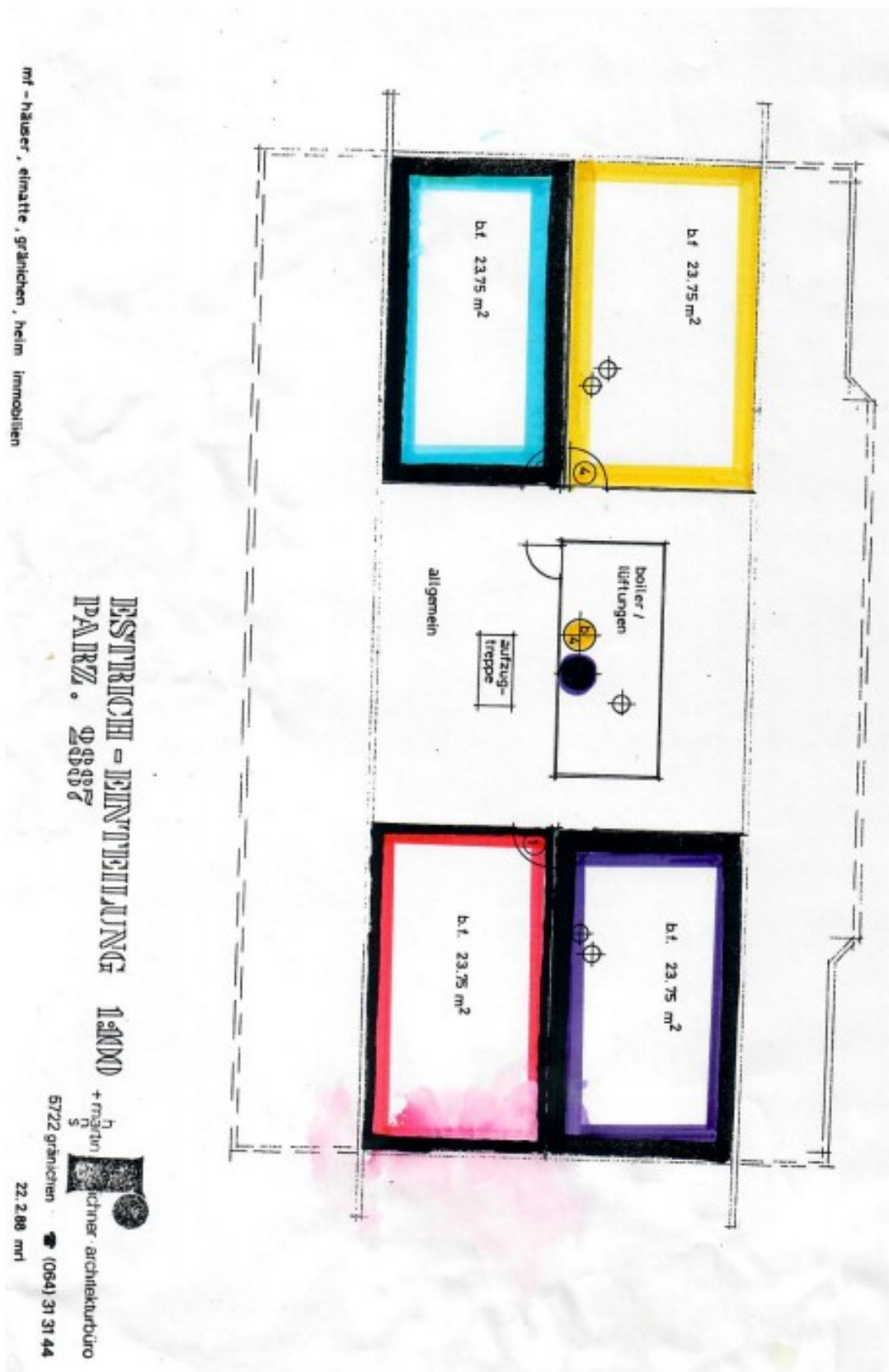
Lebensmittel: Coop, Migros, Denner und Volg. Für kleinere und spontane Einkäufe befindet sich zudem ein Coop Pronto direkt an der Mattenstrasse.

Dorfzentrum: Bäckerei, Apotheke, Post, Bank, Kiosk sowie weitere Geschäfte.

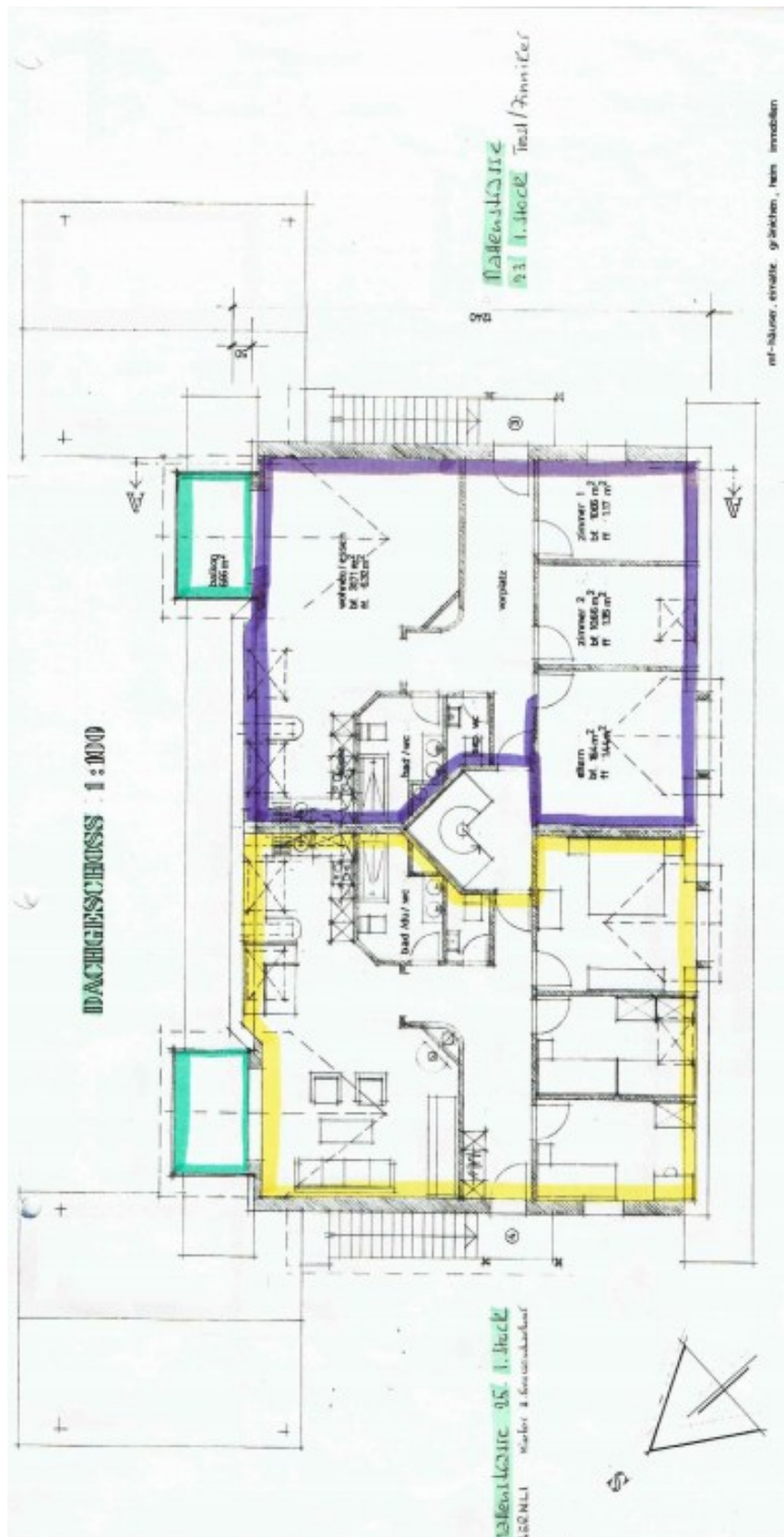
Wohnungsaufteilung



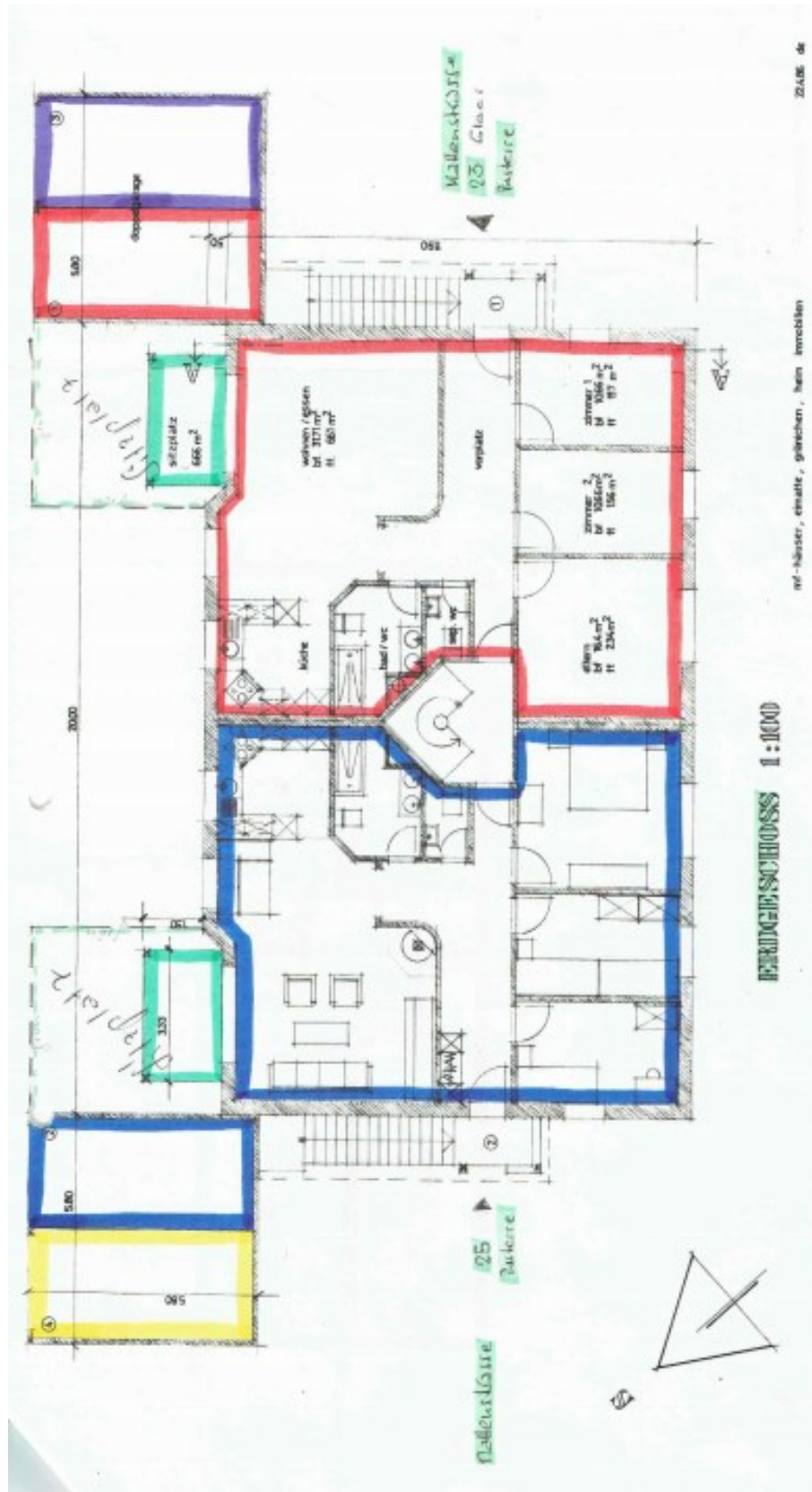
Skizzenplan (Estrich / Boiler) – Wohnungsfarbe **gelb**



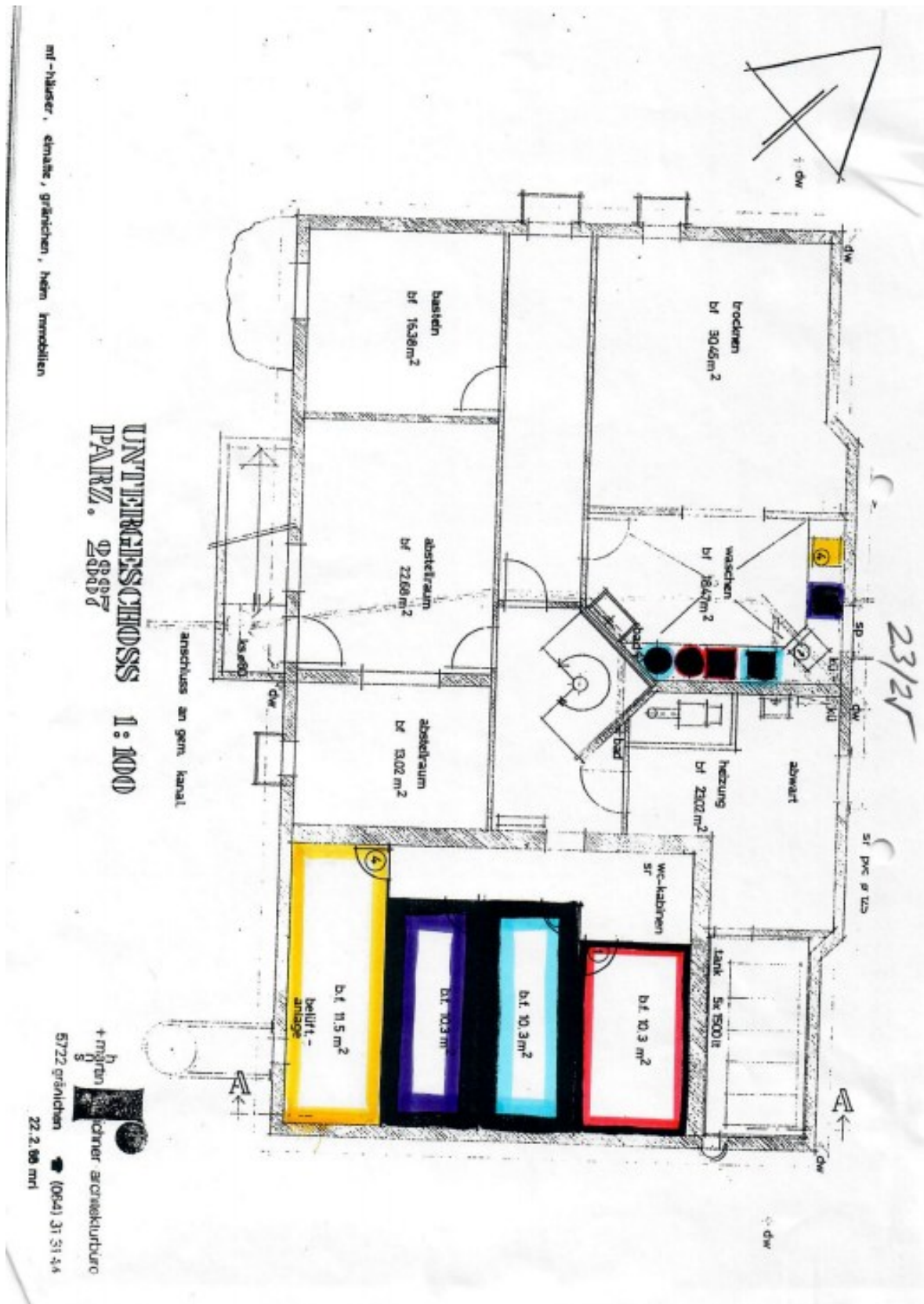
Skizzenplan (DG) – Wohnungsfarbe **gelb**



Skizzenplan (EG / Garage) – Wohnungsfarbe **gelb**



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



Grundbuch



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



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
Übrige befestigte Fläche, 102 m2
Gartenanlage, 625 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 2115, 155 m2
Mattenstrasse 25, 5722 Gränichen 00
Mehrfamilienhaus, Garagen, Vers.-Nr. 2115, 154 m2
Mattenstrasse 25, 5722 Gränichen 00

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: [3087]

Eigentum:

STW Gränichen/2887-1 Anteil 250/1000	11.09.1987, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 05.09.1988, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
Gesamteigentum Einfache Gesellschaft [REDACTED]	31.08.2016, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 31.08.2016, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
STW Gränichen/2887-2 Anteil 250/1000	11.09.1987, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 05.09.1988, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
Gesamteigentum Einfache Gesellschaft [REDACTED]	01.04.1997, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 01.04.1997, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
STW Gränichen/2887-3 Anteil 250/1000	11.09.1987, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 05.09.1988, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
Gesamteigentum Gütergemeinschaft [REDACTED]	02.09.1997, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 02.09.1997, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
STW Gränichen/2887-4 Anteil 250/1000	11.09.1987, Erwerbgrund gemäss Grundbuch 06.09.1988, Erwerbgrund gemäss Grundbuch
Alleineigentum	

Seite 2 von 4

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gränichen / 2887

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

[REDACTED]

16.10.1987, Erworbgemäss Grundbuch
02.06.2010, Erworbgemäss Grundbuch

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

11.09.1987 001-3513 **Stockwerkanteile verpfändet** ID.001-2014/GB(240)

Dienstbarkeiten:

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Gränichen / 2887

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Seite 4 von 4

Kataster



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



KANTON AARGAU



Gränichen



ÖREB-Kataster
Kataster der öffentlich-rechtlichen
Eigentumsbeschränkungen

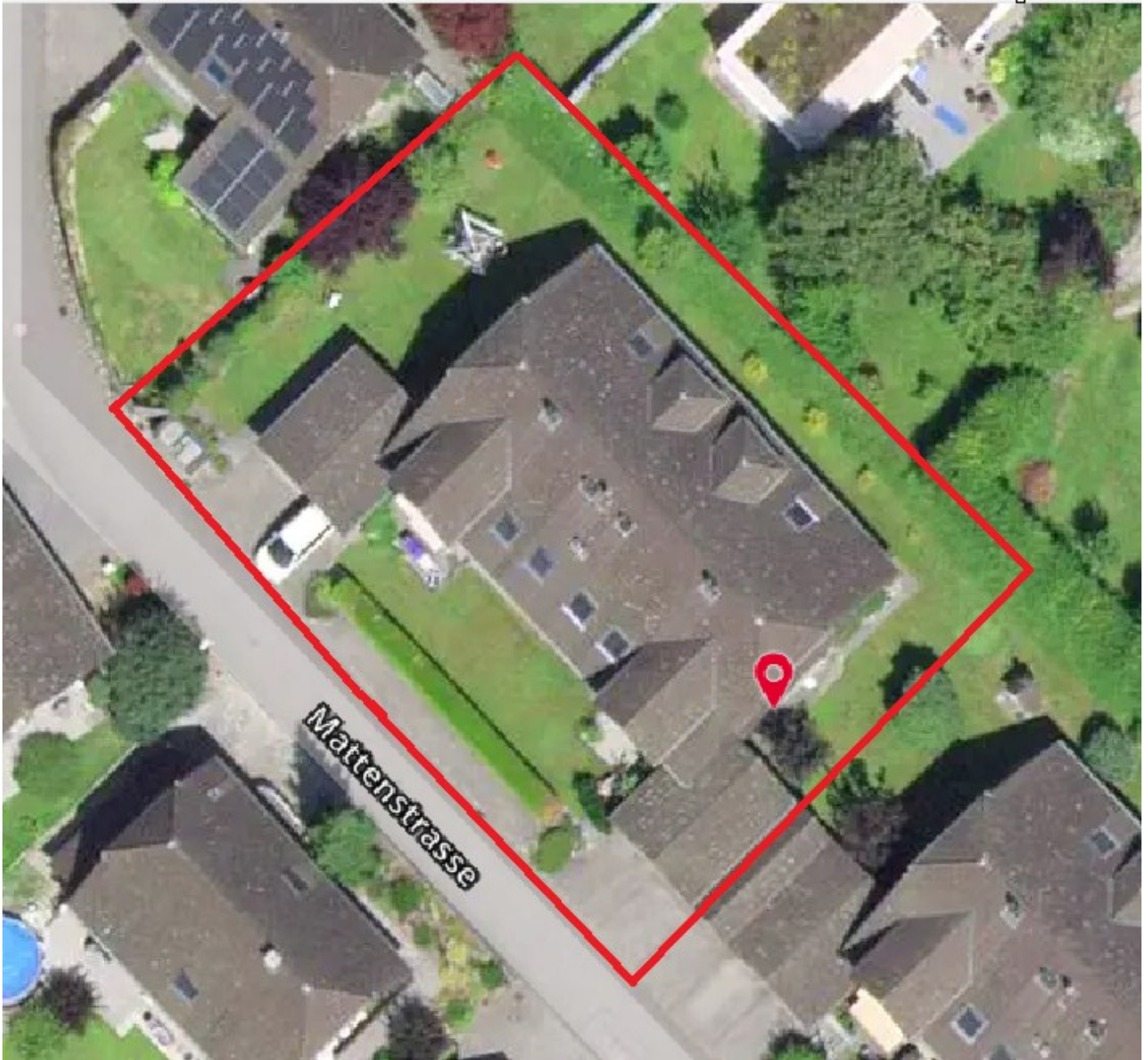
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	2887
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH787623528806
Gemeinde (BFS-Nr.)	Gränichen (4006)
Fläche	1036 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	10.08.2026

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

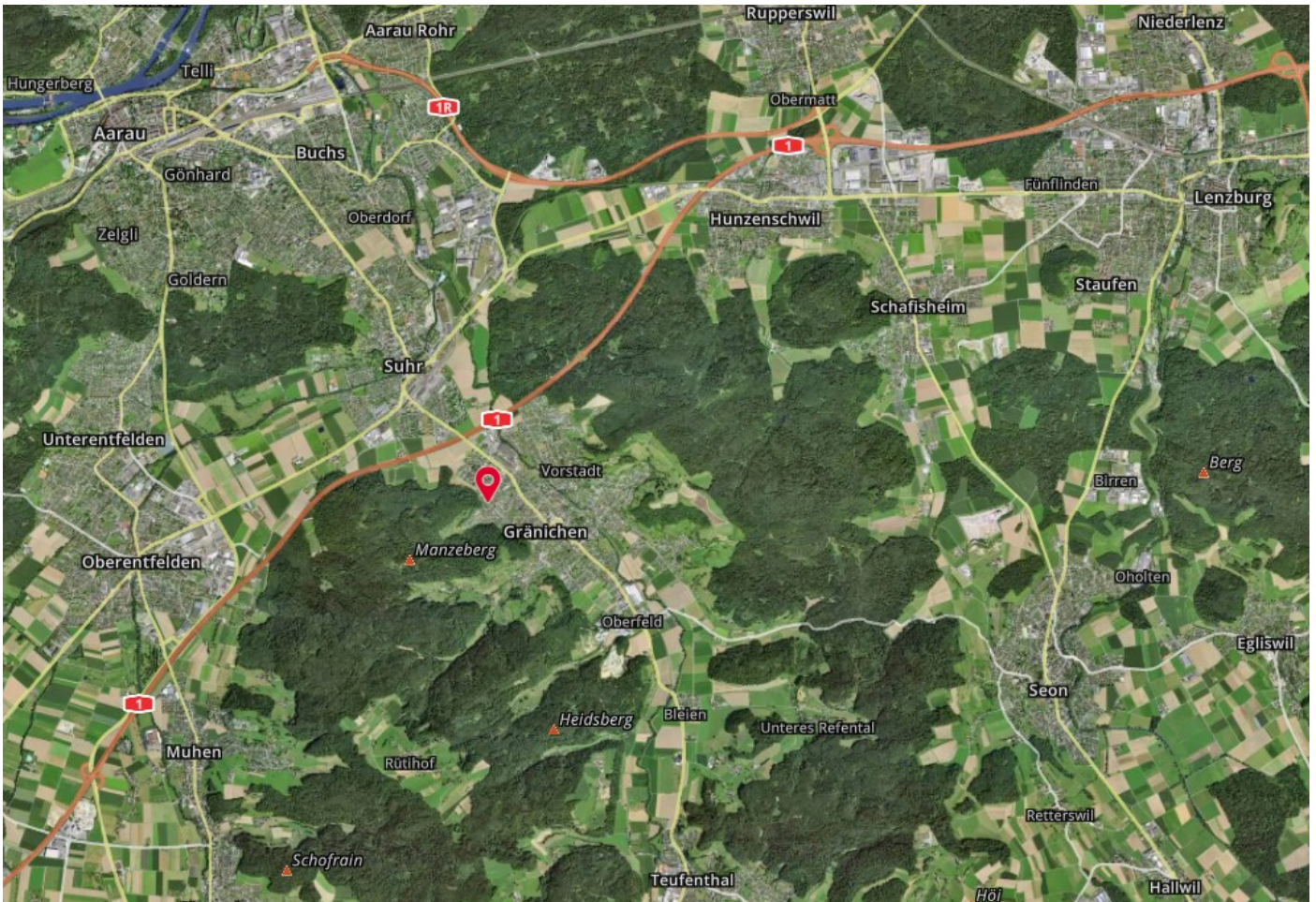
Lageplan - Vogelperspektive



Lageplan Lokal



Lageplan Umgebung



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