

Willkommen im **« Künzlimatt7 »** - ein ruhiges Wohnquartier, Stadtteil Aarau.



Baubewilligtes
Projekt
Bankengeprüftes
Projekt

➤ Aarau Rohr – Ihre Wohngemeinde	Seite 3
➤ Objektbeschreibung	Seite 4
➤ Überblick der Häuser	Seite 5
➤ Grundrisse	Seite 6 – 13
➤ Highlights zusammengefasst	Seite 14
➤ Visualisierungen	Seite 15 – 20
➤ Schritt für Schritt / die passende Finanzierung	Seite 21
➤ Ansprechpartner	Seite 22
➤	

Wohlfühl-Oase in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Aarau.

Aarau Rohr

Ist ein Dorf im Kanton Aargau und seit der Fusion mit Aarau ein Stadtteil des Kantonshauptorts Aarau.

Bis 2009 war Rohr eine eigenständige Einwohnergemeinde im Bezirk Aarau. Der Ort liegt an den Flüssen Aare und Suhre.



Der Kanton Aargau, positioniert sich als aufstrebender Immobilien-Standort. Durch seine strategische Lage zwischen Zürich, Basel und Luzern profitiert Aarau von einer dynamischen Wirtschaft und erstklassiger Verkehrsanbindung am öffentlichen Verkehr. Auch die Zugänge für den Individualverkehr sind von Aarau Rohr aus optimal. Ein Spaziergang an der Aare oder ein Besuch der Aarauer Altstadt ist in nur wenigen Minuten machbar.

Aarau verfügt nicht nur über vielfältige Naherholungsgebiete entlang der Aare, sondern auch über eine exzellente Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Mehr unter: [Home – Stadt Aarau](#)

Vier hochwertige Doppelhaushälften – in einer ruhigen Wohngegend!

Grüne Oase – Lebensqualität in ihrer reinsten Form!

in einem begehrten Stadtteil, umgeben von viel Grün und in einer erstklassigen Lage - entstehen
vier exklusive 5.5 Zimmer Doppelfamilienhäuser.

Diese modernen Neubauten vereinen stilvollen Komfort mit einem naturnahen Lebensstil und bieten eine perfekte Oase für anspruchsvolle Bewohner. Hier finden Menschen, die besondere Lebensziele verfolgen und gehobene Ansprüche haben, ihr ideales Zuhause. Es ist ratsam, Ihre Aufmerksamkeit auf diese einzigartige Gelegenheit zu richten, denn hier haben Sie die einmalige Chance, in Aarau ein besonderes Wohnkonzept zu entdecken.



Jedes Haus verfügt über einen eigenen Garten, der nicht nur zur Erholung einlädt, sondern auch ein hohes Mass an Privatsphäre gewährleistet. Hier können Sie in Ruhe entspannen und die Vorzüge eines Lebens im Grünen genießen, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Die durchdachten Grundrisse der Doppelhäuser schaffen großzügigen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, wodurch jeder Wohnraum verwirklicht werden kann. Die harmonische Architektur fügt sich elegant in die grüne Umgebung ein und strahlt eine einladende Atmosphäre aus, die sowohl Ruhe als auch Exklusivität vermittelt. Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Gärten eine angenehme Abgeschlossenheit und Privatsphäre garantieren.

Gerne stellen wir Ihnen umfassende Informationen zu den Bauplänen, den verwendeten Materialien sowie den exklusiven Ausstattungsoptionen zur Verfügung.

Der Baubeginn: voraussichtlich bis spätestens im Frühjahr 2025. www.künzlimatt7.ch

Haus A1

Parzelle: 285 m²
Nettofläche: 177.37 m²
Kubatur: 735 m³
Verkaufspreis: CHF 1,485 Mio.

Haus A2

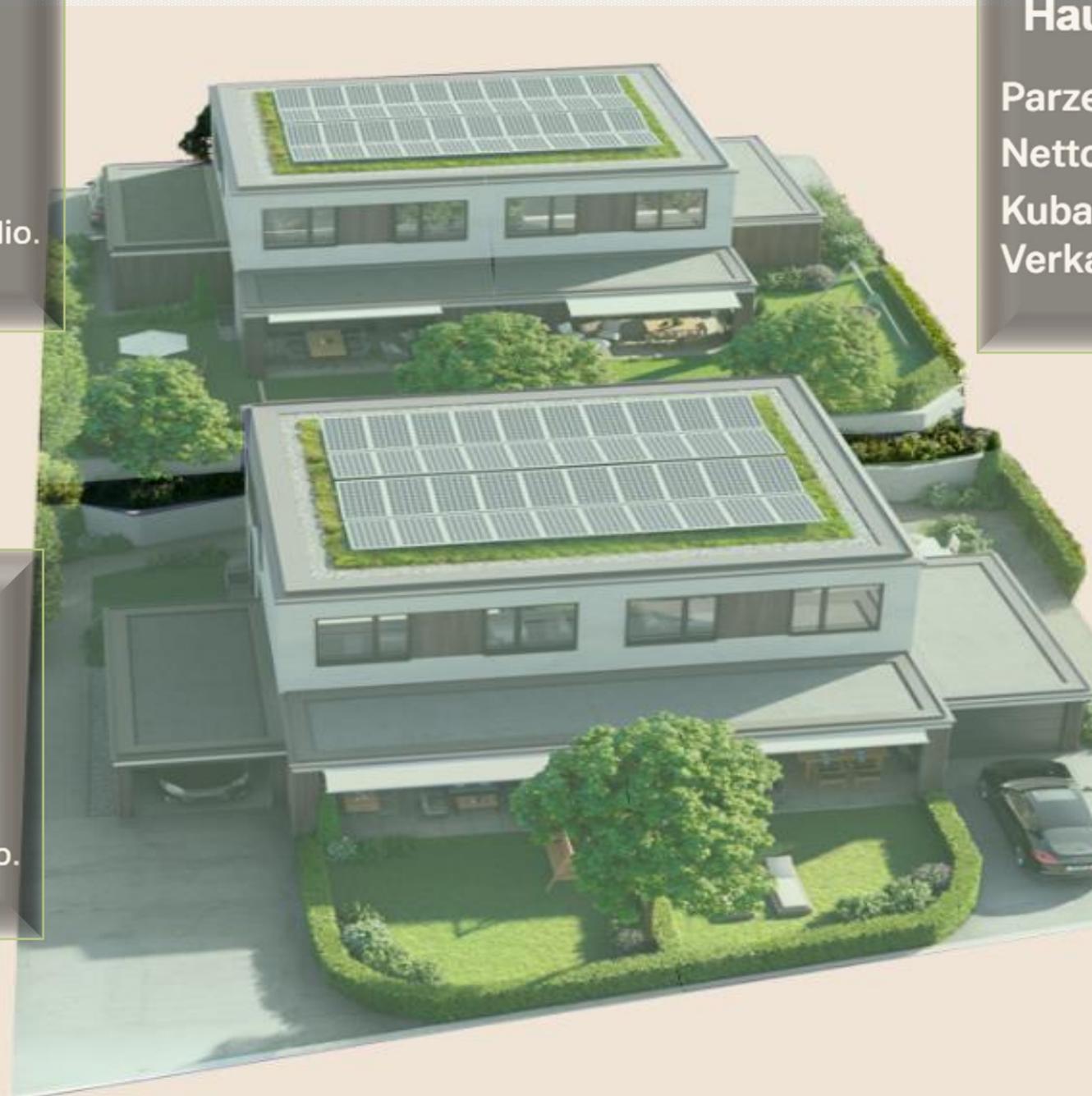
Parzelle: 295 m²
Nettofläche: 177.37 m²
Kubatur: 735 m³
Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.

Haus B1

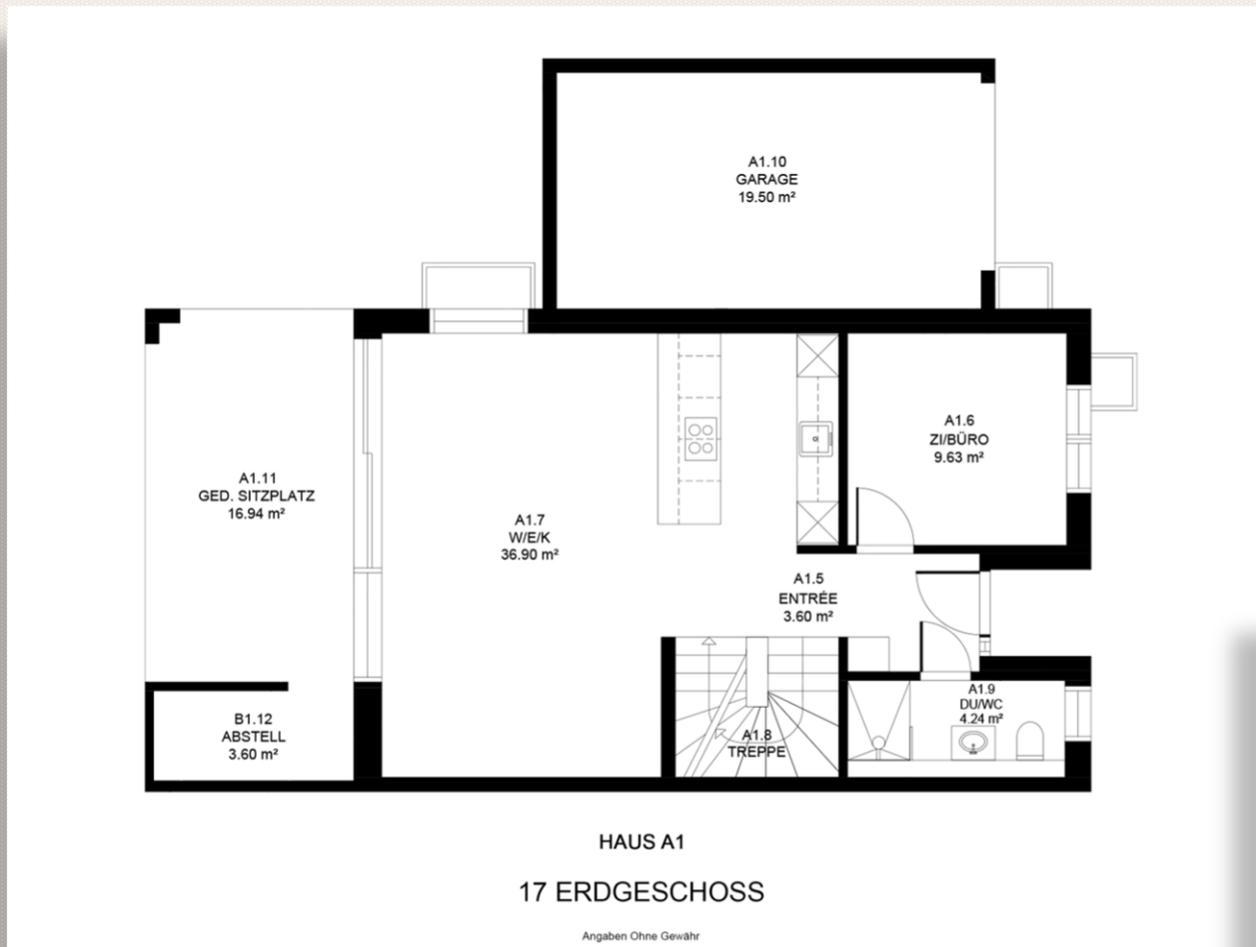
Parzelle: 315 m²
Nettofläche: 177.44 m²
Kubatur: 735 m³
Verkaufspreis: CHF 1,500 Mio.

Haus B2

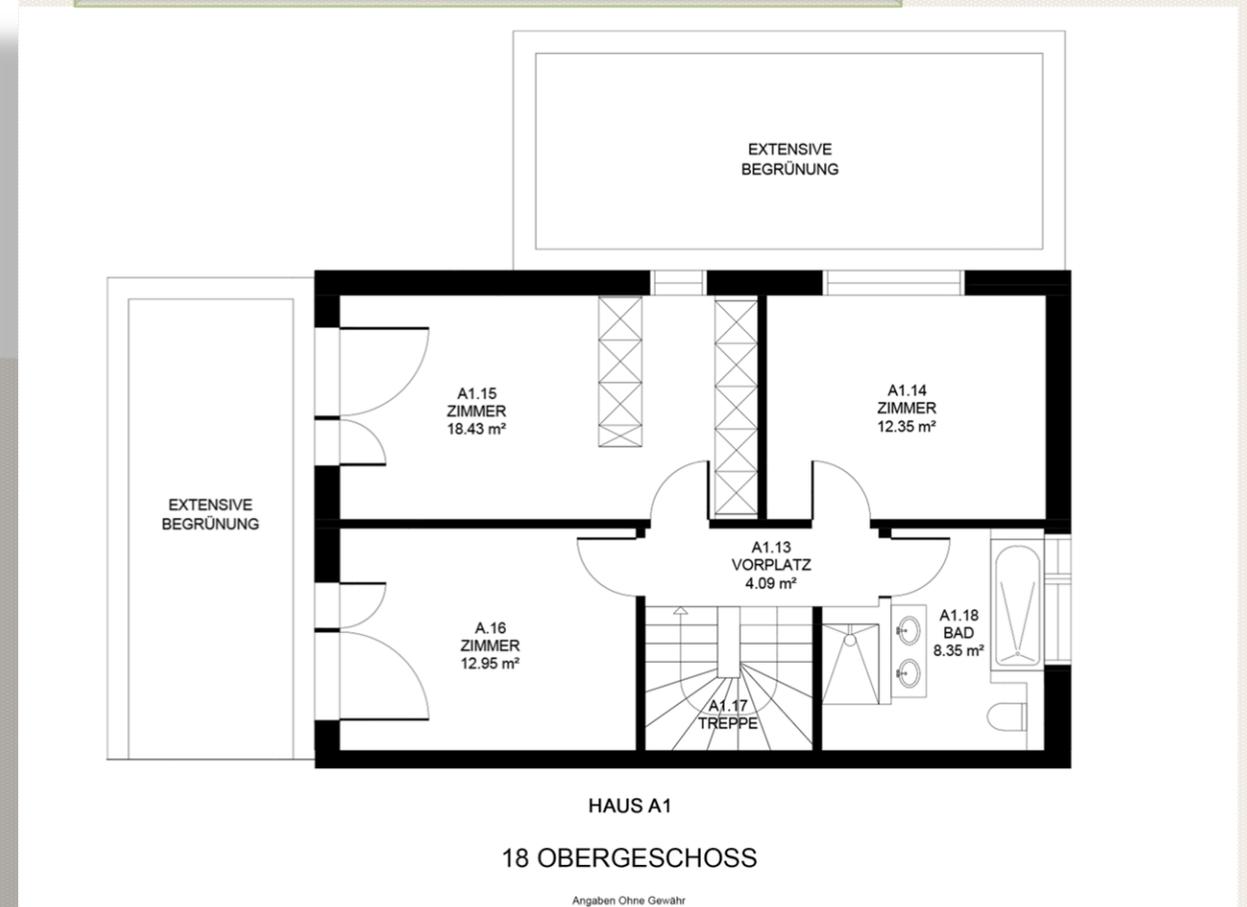
Parzelle: 296 m²
Nettofläche: 177.44 m²
Kubatur: 735 m³
Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.



Haus A1



Haus A1
Parzelle: 285 m²
Nettofläche: 177.37 m²
Kubatur: 735 m³
Verkaufspreis: CHF 1,485 Mio.



Vielfältige
Raumkonfigurationen.

Haus A1

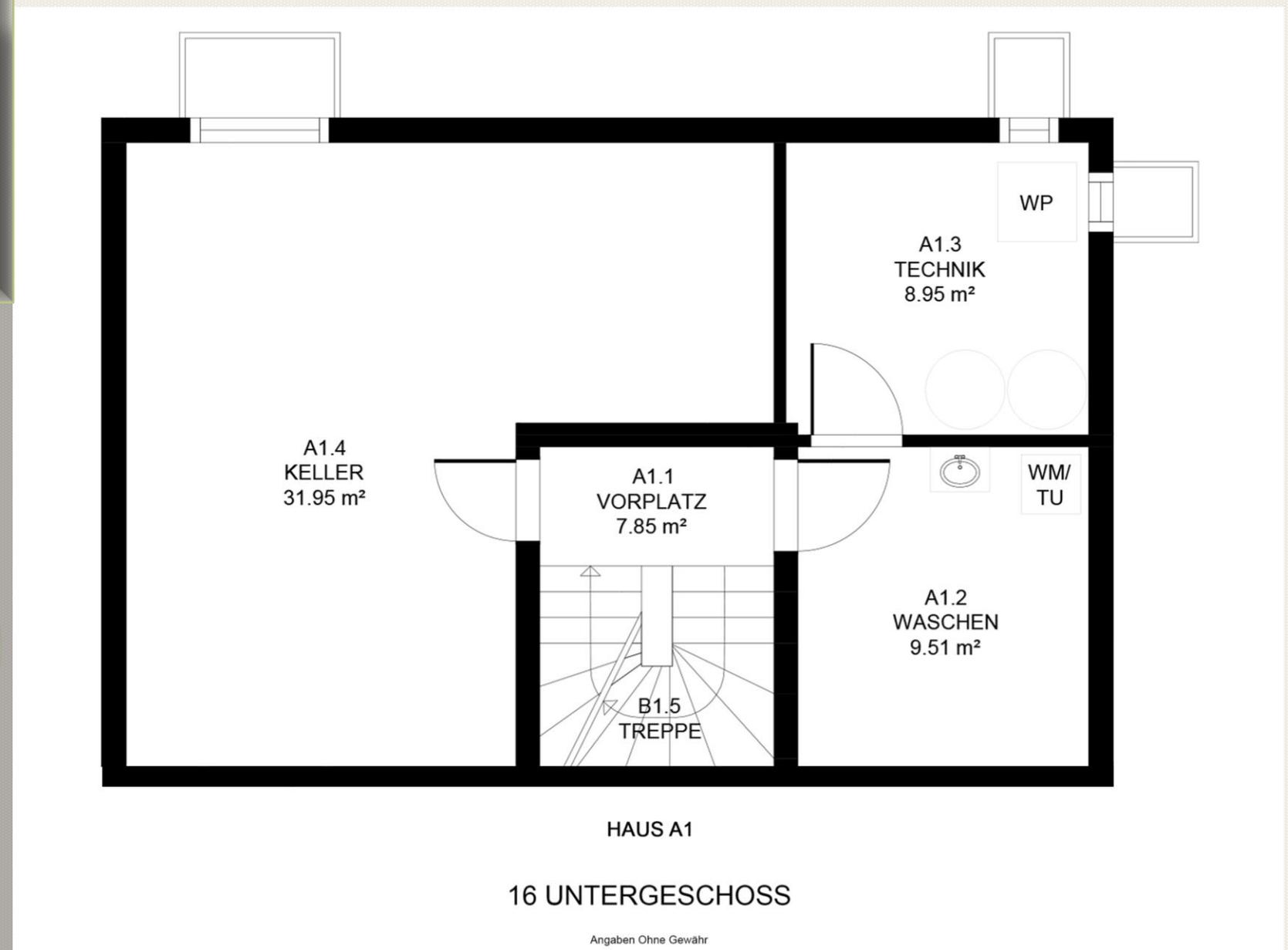
Parzelle: 285 m²

Nettofläche: 177.37 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,485 Mio.

....intelligente
Flächenverteilung.



Haus A2



HAUS A2
17 ERDGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

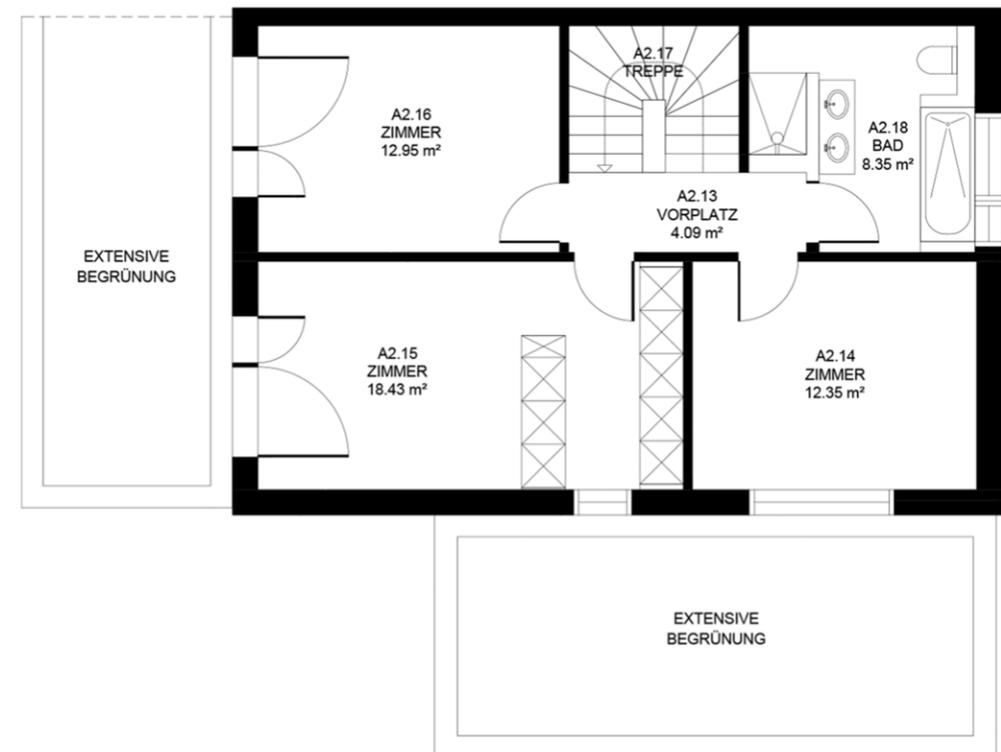
Haus A2

Parzelle: 295 m²

Nettofläche: 177.37 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.



HAUS A2
18 OBERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

....effiziente
Grundrissgestaltung.

Haus A2

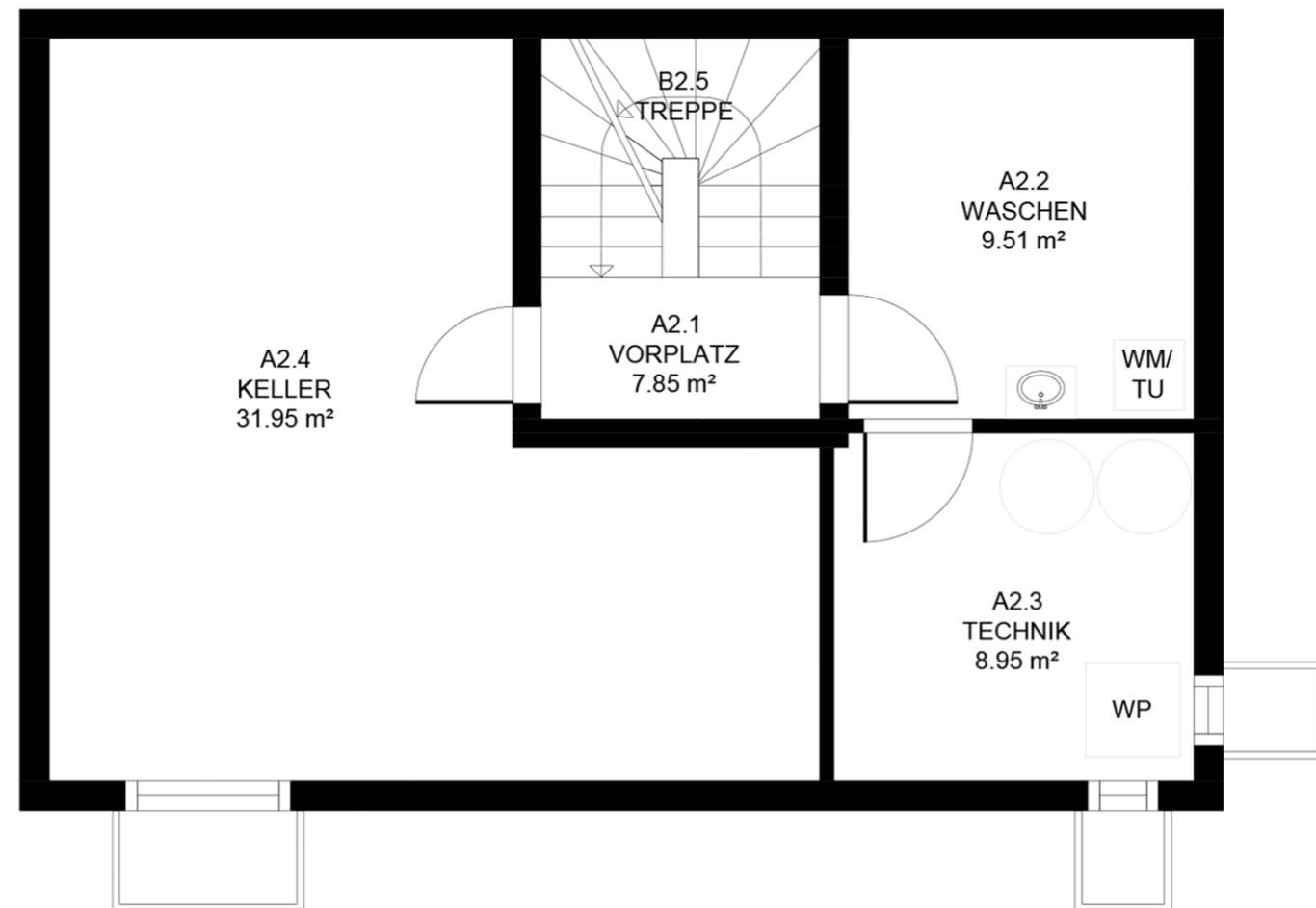
Parzelle: 295 m²

Nettofläche: 177.37 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.

....fliessende
Übergänge.

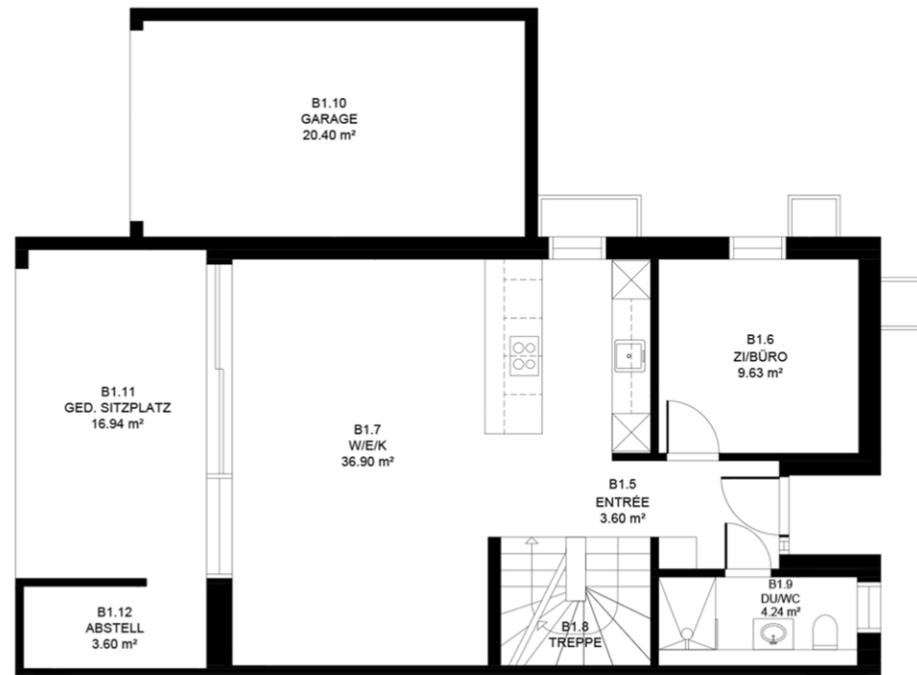


HAUS A2

16. UNTERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

Haus B1



HAUS B1
17 ERDGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

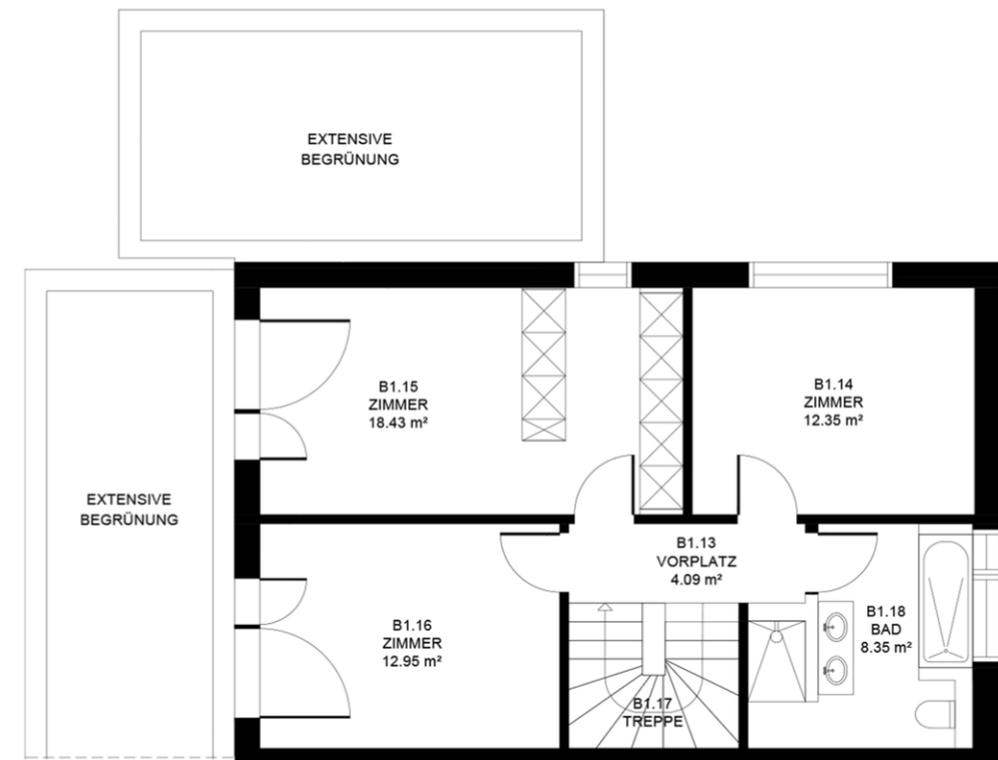
Haus B1

Parzelle: 315 m²

Nettofläche: 177.44 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,500 Mio.



HAUS B1

18 OBERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

...harmonische
Proportionen.

Haus B1

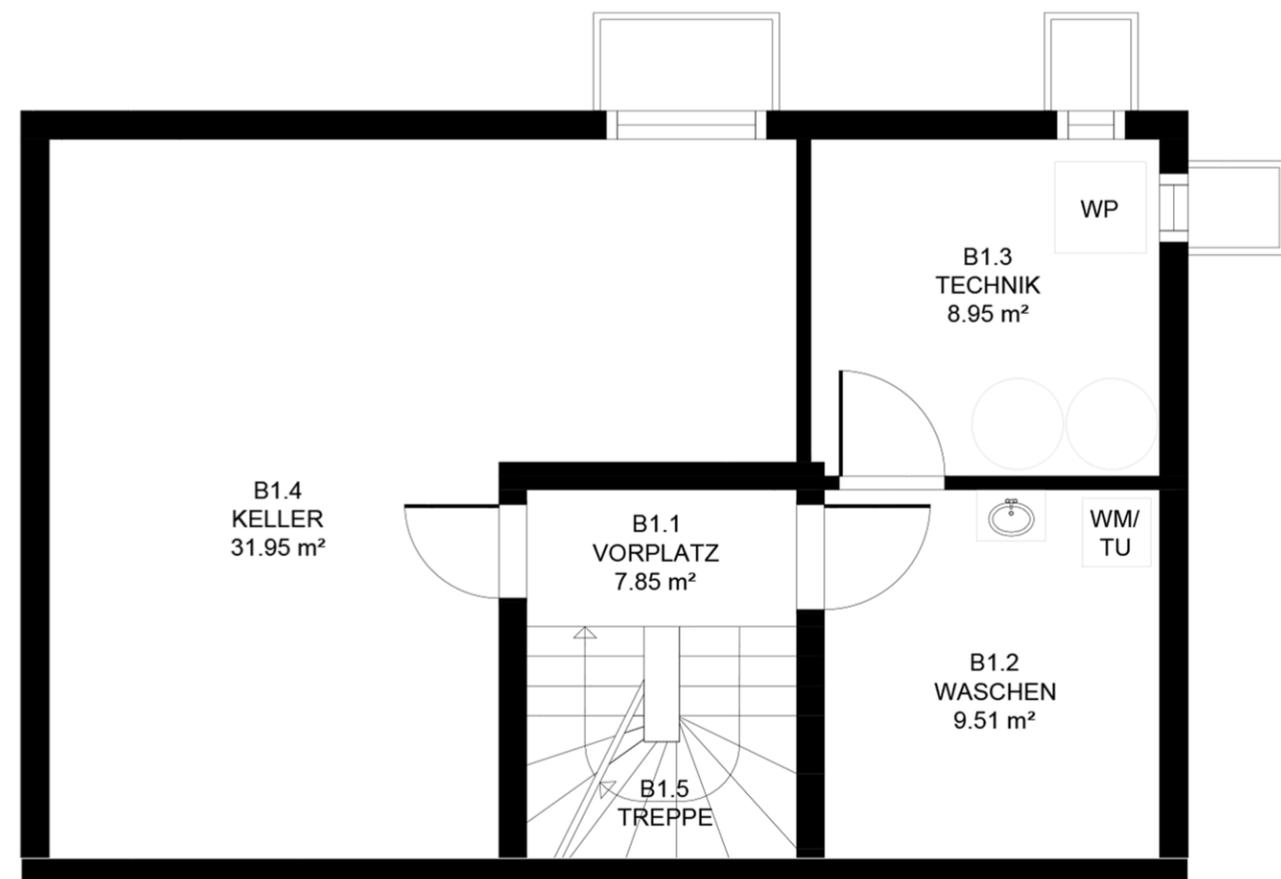
Parzelle: 315 m²

Nettofläche: 177.44 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,500 Mio.

....maximale
Raumausnutzung.



HAUS B1

16 UNTERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr



HAUS B2
17 ERDGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

....flexible
Grundrissvarianten.

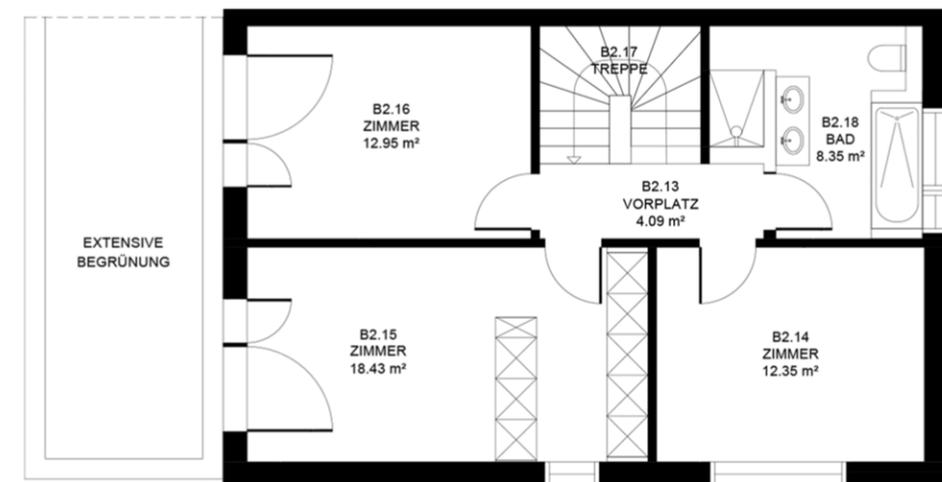
Haus B2

Parzelle: 296 m²

Nettofläche: 177.44 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.



HAUS B2

18 OBERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

Haus B2

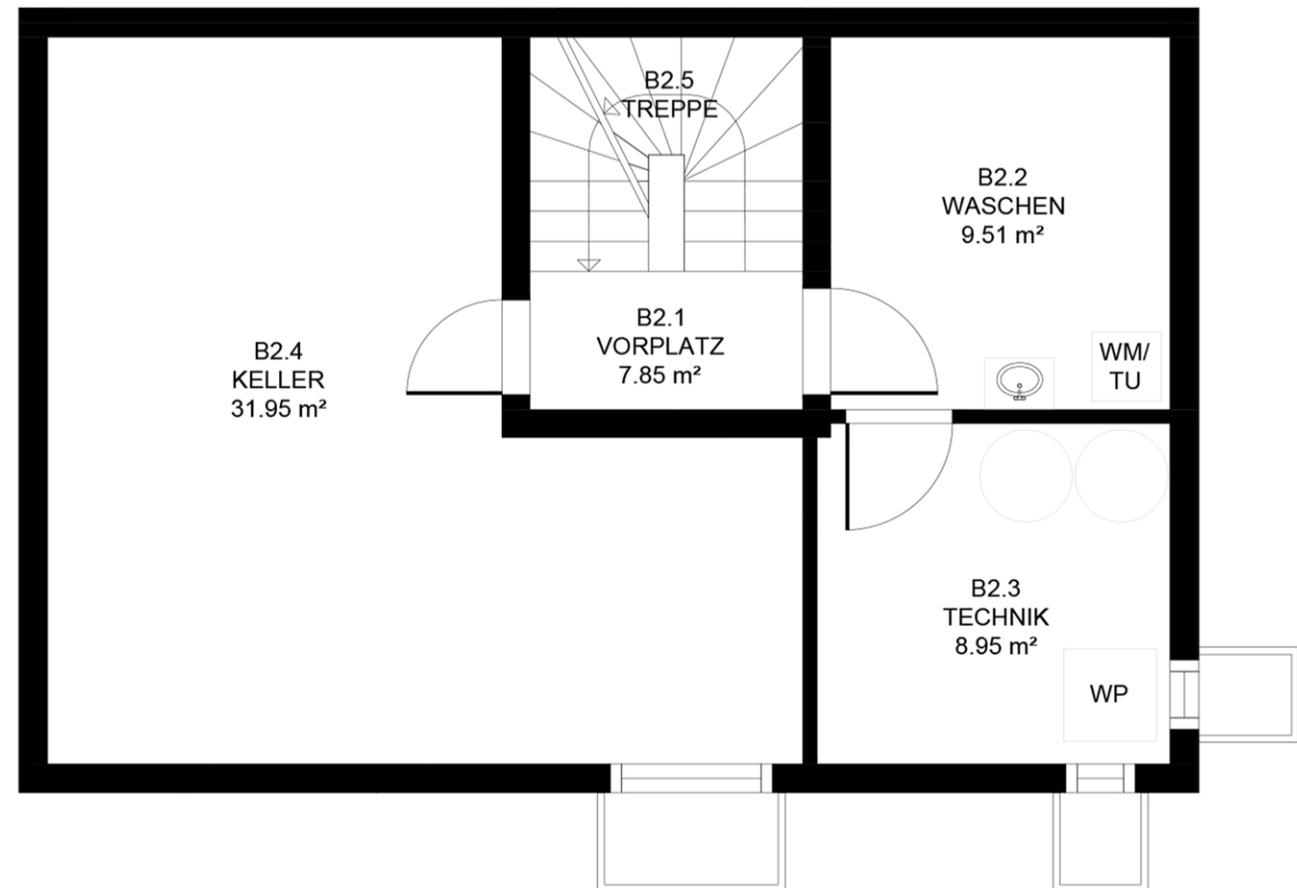
Parzelle: 296 m²

Nettofläche: 177.44 m²

Kubatur: 735 m³

Verkaufspreis: CHF 1,490 Mio.

...praktische
Zonierung.



HAUS B2

16 UNTERGESCHOSS

Angaben Ohne Gewähr

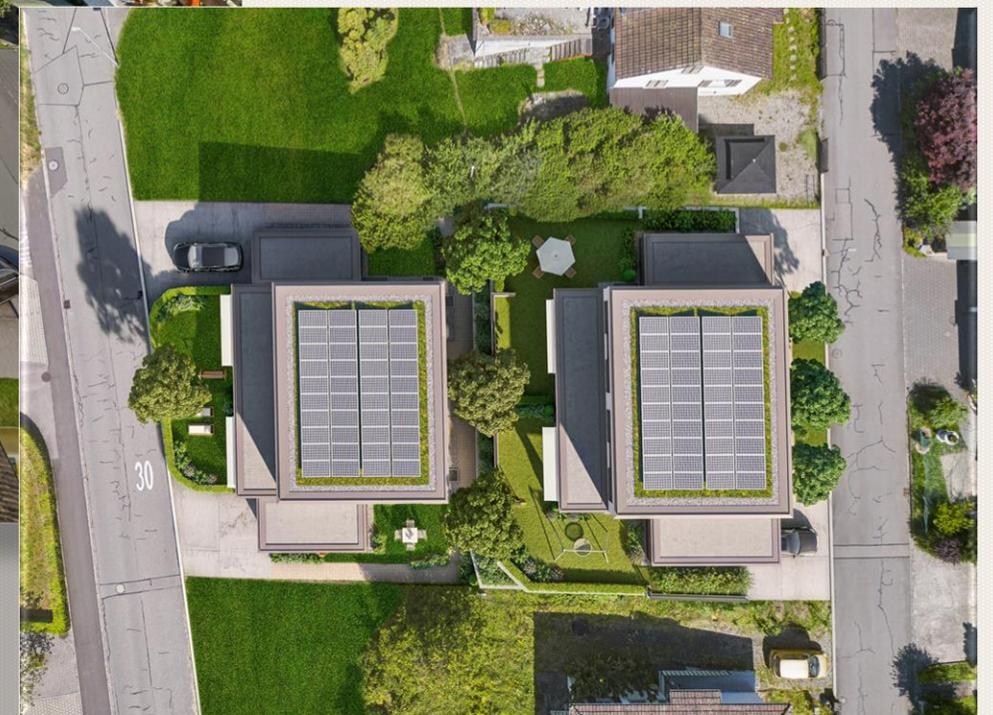
- Wohnen in einer kinderfreundlichen, familienorientierten Umgebung
- Zentrale Lage mit öffentlichen Verkehrsanbindungen
- Modernes, offenes Wohnkonzept mit hochwertigem Innenausbau
- Flexible Grundrisse, die individuelle Bedürfnisse berücksichtigen
- Umweltfreundliche Wärmeversorgung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Freecooling-System zur Unterstützung der Kühlung in den Sommermonaten
- Eigene Stromerzeugung mit einer Photovoltaikanlage und entsprechender Infrastruktur
- Private Aussenflächen
- Stellplätze für bequeme Parkmöglichkeiten

Möchten Sie mehr über dieses spannende Bauprojekt erfahren?

Wir freuen uns auf Sie und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

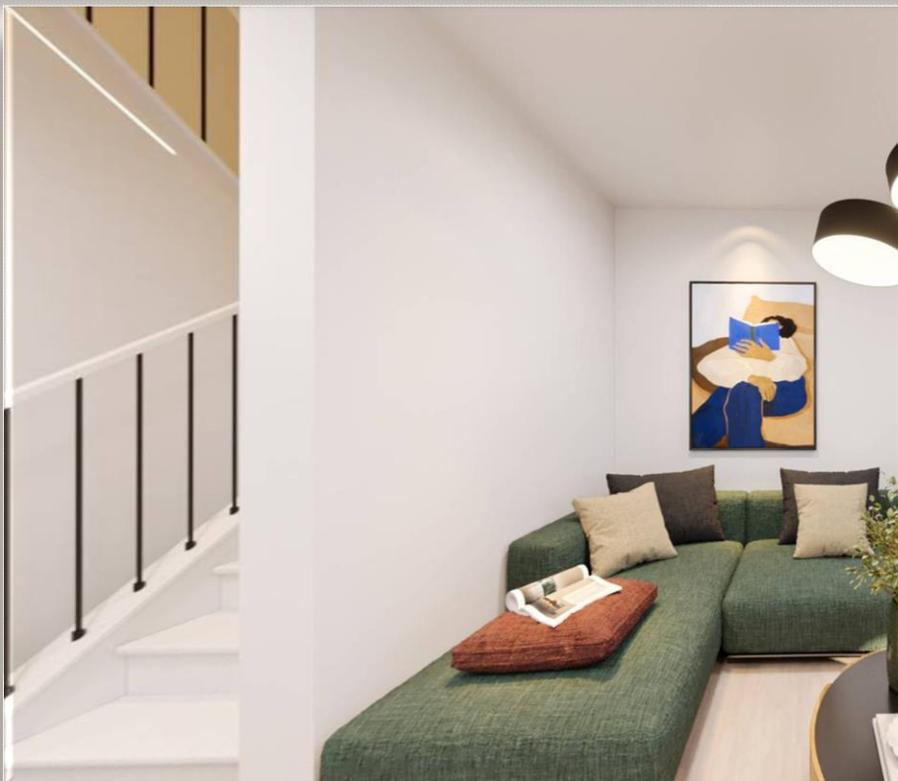


Wohnen im Einklang:
Quartier mit Stil!

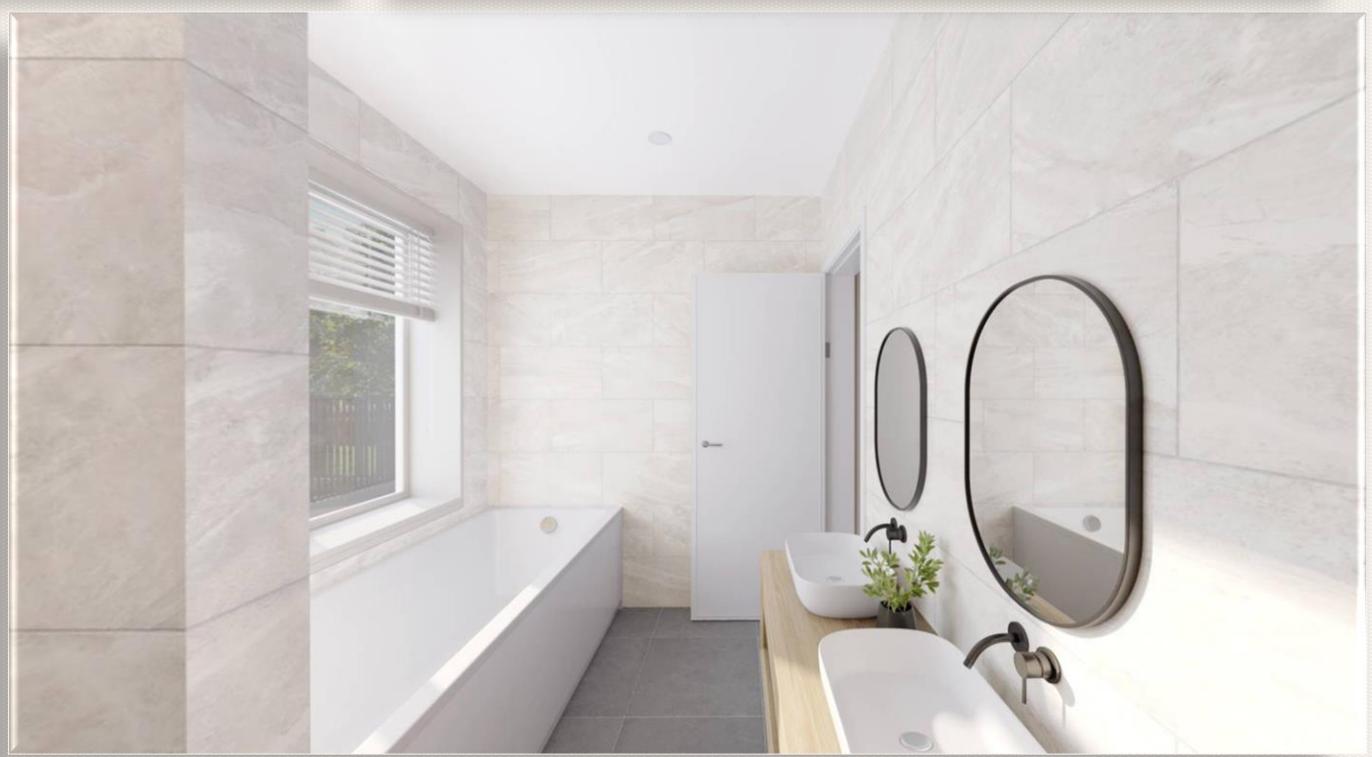


Visualisierungen











➤ **Besichtigung und Offerte**

Nach erfolgter Besichtigung und weiterem Kaufinteresse reichen Sie ein schriftliches Kaufangebot ein.

➤ **Finanzierungsbestätigung**

Einer endgültigen Offerte muss eine Finanzierungsbestätigung eines akkreditierten Finanzierungsinstituts beigelegt werden.

➤ **Auftrag an den Notar**

Sobald sich Käufer- und Verkäuferschaft in den kaufrelevantesten Punkten wie Preis und Übergabezeitpunkt gefunden haben, kann ein Notar für die Ausarbeitung eines Kaufvertragsentwurfes beauftragt werden.

Die passende Finanzierung

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden? Jetzt fehlt Ihnen noch die passende Finanzierung? Auch hier sind wir Ihnen gerne behilflich!

Es ist nicht nur bequemer für Sie, sondern auch für uns, wenn wir den Immobilienverkauf sowie die Finanzierungsabwicklung bei uns im Hause haben. Sie haben nur einen Ansprechpartner und eine reibungslose Abwicklung, damit es keine Missverständnisse gibt.

Wir bieten eine speziell auf Sie abgestimmte Finanzierung:

- Abgestimmt auf Ihre finanziellen Möglichkeiten
- Schnelle und diskrete Abwicklung

Profitieren Sie von einer **unabhängigen Finanzierungsberatung in Kooperation mit diversen Finanzinstituten**. Unabhängig bedeutet, dass wir nur Ihnen gegenüber verpflichtet sind, sonst niemanden.

NL HOME AG, verkauf@nl-home.ch

- Alle Angaben und Grössenangaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns gegeben wurden. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé bildet eine Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient allein der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen vorbehalten.
- Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne Zustimmung der NL HOME AG weder kopiert noch Dritten zur Verfügung gestellt werden.
- Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Bei Weitergabe an Dritte haftet der Angebotsempfänger für allfällige Provision.
- Das Objekt gilt als reserviert, wenn die bei der NL HOME AG übliche Reservationsvereinbarung gegenseitig unterzeichnet und die Anzahlung in vereinbarter Höhe eingegangen ist und eine Finanzierungszusage vorliegt.
- Mündliche Reservationen sind nicht möglich.