



● Jetzer Immobilien

ROHR/AG
Barrierefreie Wohnung im 1. OG mit Lift



Inkl. AEH-Platz, Keller und separater Waschaum

CHF 625'000.—



● Jetzer Immobilien

Objektdaten

Adresse:

Siebenmatten 17, 5032 Rohr/AG

Objektdaten:

Wohnfläche:	ca. 90 m ²
Nutzfläche:	ca. 28 m ²
Grundstückfläche:	693 m ²
Zimmer:	3.5
Gäste-WC:	1
Bad/WC:	1
Baujahr:	1994
Balkon:	ja ca. 15 m ²
Schwedenofen:	ja
Lift:	ja
Keller:	1 im Preis inbegriffen
Sep. Waschraum:	1 im Preis inbegriffen
AAP in Tiefgarage:	1 im Preis inbegriffen
Photovoltaikanlage:	für Strom ganzes Haus
Wärmeerzeugung:	Gas-Heizung
Wärmeverteilung:	Fussbodenheizung
NK WG inkl. Erneuerungsfonds:	ca. CHF 4'340.--/Jahr
NK Garagenplatz inkl. EF:	ca. CHF 424.--/Jahr
Stand EF per 31.12.2024:	CHF 65'456.--



● Jetzer Immobilien

Objektbescrieb

Das Objekt befindet sich in attraktiver und gut angebundener Lage. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuss Supermärkte, Bäcker, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel. Die Nähe zu Aarau-Stadt macht das Wohnen zusätzlich reizvoll – ob für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zur Erholung.

Diese gepflegte und gut geschnittene **3.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Lift**, bietet ein komfortables Zuhause für Paare oder anspruchsvolle Singles. Sie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und attraktive Lage.

Highlights:

- Grosszügige 3.5-Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- Sonniger Balkon – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Moderne Fussbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Schwedenofen im Wohn-/Esszimmer
- Lift im Haus – barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- Bad mit **Wanne & Dusche** und **zusätzliches Gäste-WC**
- Separater eigener Waschraum im UG im Preis inklusive**
- Tiefgaragenplatz und Keller im Preis inklusive**
- Photovoltaikanlage – Stromversorgung für das Haus nachhaltig und kostenbewusst
- Zentrale Lage – Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz
- Nähe zu Aarau – gute Anbindung und Naherholung in Reichweite



● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen





● Jetzer Immobilien

Impressionen



Bad mit Wanne und Dusche



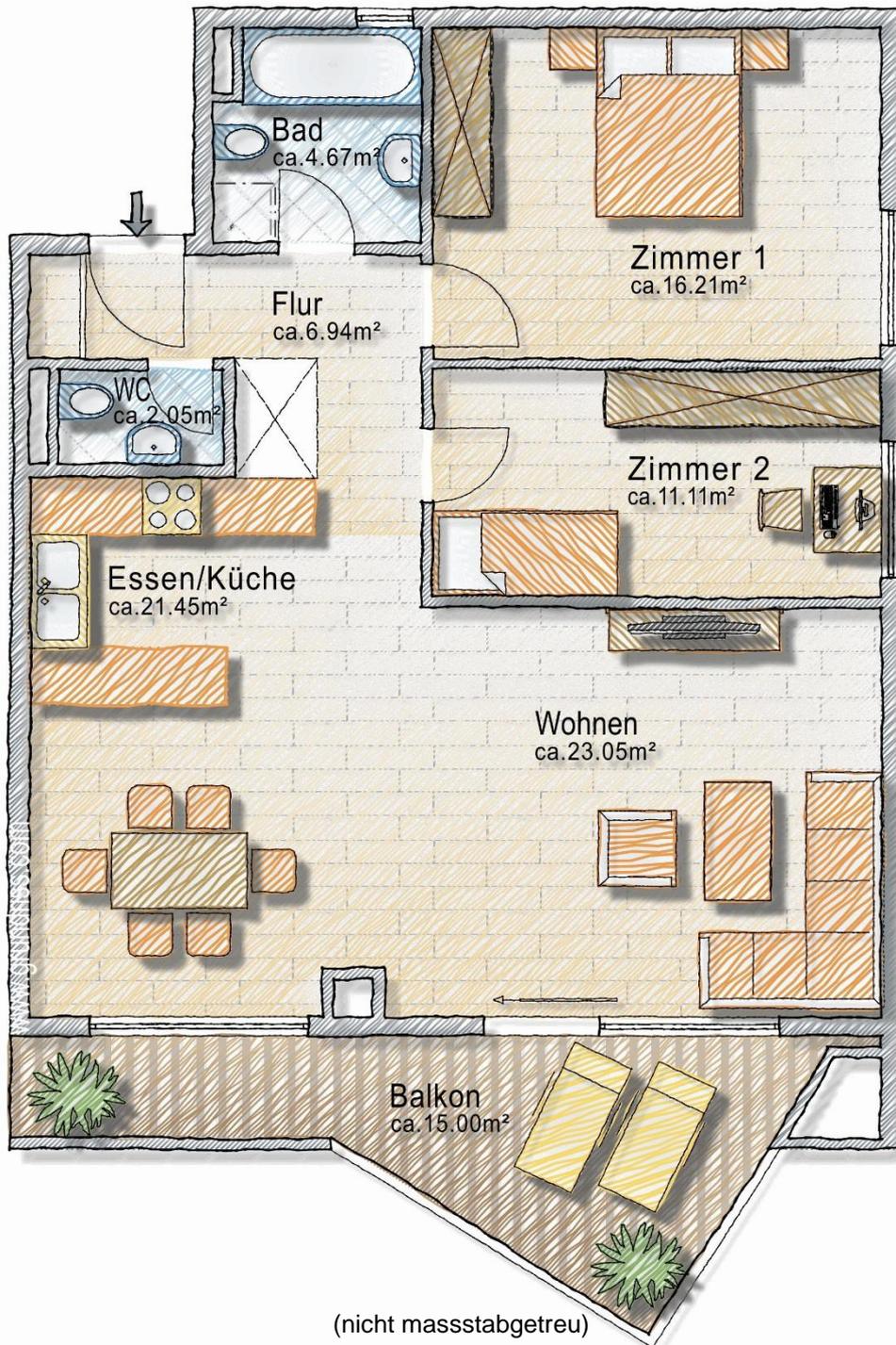
Gäste-WC





● Jetzer Immobilien

Grundriss





● Jetzer Immobilien

Raumbeschrieb

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Bad:	ca. 4.67 m ²	
Flur:	ca. 6.94 m ²	
Gäste-WC:	ca. 2.05 m ²	
Küche/Essen:	ca. 21.45 m ²	
Wohnen:	ca. 23.05 m ²	
Zimmer 1:	ca. 16.21 m ²	
Zimmer 2:	ca. 11.11 m ²	
Balkon: Total Sitzplatz ca. 15.00 m ²	ca. 5.00 m ²	ca. 10.00 m ²
Keller:		ca. 7.00 m ²
Waschraum:		ca. 11.00 m ²
Total Wohnfläche:	ca. 90.48 m²	
Total Nutzfläche:		ca. 28.00 m²

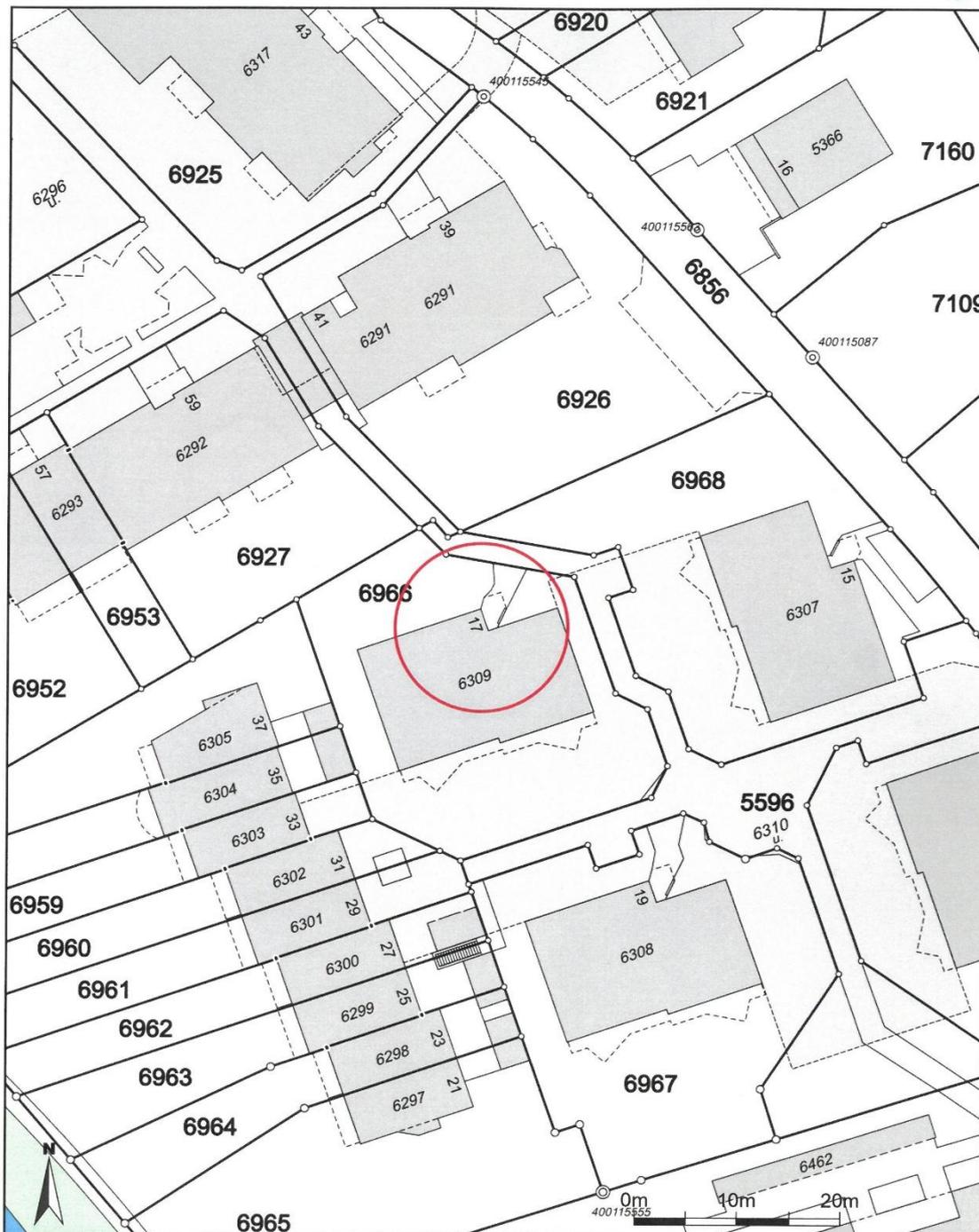


● Jetzer Immobilien

Situationsplan

Amtliche Vermessung Gde

Siebenmatten 17, 5032 Rohr AG



Masstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'647'682, 1'250'201

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
02.04.2025
Quelle: Amtliche Vermessung



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



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
Aarau	5596	Liegenschaft	Nein
Aarau	5597	Liegenschaft	Nein
Aarau	6966	Liegenschaft	Nein
Aarau	6966-4	Stockwerkseinheit	Nein

4800 Zofingen, 03. April 2025

Grundbuchverwalter/-in

i. A. T. Neuhaus



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

DEPARTEMENT VOLKSWIRTSCHAFT UND INNERES

Abteilung Register und Personenstand

Grundbuchamt Zofingen, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, 062 745 33 77

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 5596

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4001 Aarau
Grundstück-Nr.: 5596
E-GRID: CH892377105228

Dominierte Grundstücke: LIG Aarau 4001/5597 Anteil 1/1
Lagebezeichnung*: Salematt
Plan-Nr.*: 177
Fläche*: 693 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 512 m2
Gartenanlage, 181 m2

Gebäude*: Tiefgarage, Vers.-Nr. 6310, 464 m2, Gesamtfläche 1'747 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:
Bemerkungen*: (370)

Eigentum:

MIT Aarau/5596-0-1 Anteil 1/48	28.09.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
MIT Aarau/5596-0-2 Anteil 2/48	28.09.1998, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
MIT Aarau/5596-0-3 Anteil 1/48	18.04.2008, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6957 Anteil 2/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 17.12.2001, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6958 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6959 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6960 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6961 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6962 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6963 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6964 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6965 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6966 Anteil 6/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 18.04.2008, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Seite 2 von 10



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 5596

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Eigentum:

STW Aarau/6966-3 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	27.04.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6967 Anteil 5/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6967-5 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	23.08.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6968 Anteil 8/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6968-1 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	24.06.1996, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6968-5 Anteil 1/48 (Dominierendes Grundstück)	25.04.2000, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
LIG Aarau/6969 Anteil 11/48 (Dominierendes Grundstück)	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch 18.04.2008, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

27.01.1994 001-408
27.01.1994 001-409

Miteigentumsanteile verpfändet ID.001-2012/003559
Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.001-2012/003557

Dienstbarkeiten:

27.01.1994 001-408	(R)	Überbaurecht ID.001-1955/042718 z.L. LIG Aarau/5597 z.L. LIG Aarau/6957 z.L. LIG Aarau/6958 z.L. LIG Aarau/6959 z.L. LIG Aarau/6960 z.L. LIG Aarau/6961 z.L. LIG Aarau/6962 z.L. LIG Aarau/6963 z.L. LIG Aarau/6964 z.L. LIG Aarau/6965 z.L. LIG Aarau/6966 z.L. LIG Aarau/6967 z.L. LIG Aarau/6968 z.L. LIG Aarau/6969
27.01.1994 001-408	(R)	Fuss- und beschr. Fahrwegrecht ID.001-1955/042754 z.L. LIG Aarau/6962 z.L. LIG Aarau/6963 z.L. LIG Aarau/6967
27.01.1994 001-408	(L)	Benützensrecht ID.001-1955/042781 z.G. LIG Aarau/6966 z.G. LIG Aarau/6967 z.G. LIG Aarau/6968 z.G. LIG Aarau/6969
27.01.1994 001-408	(L)	Öffentliches Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht ID.001-2012/003520 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau

22.02.2010 001-705

Grundlasten:

keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 5596

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. April 2025:

keine

Geometergeschäfte bis 01. April 2025:

keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 5597

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4001 Aarau
Grundstück-Nr.: 5597
E-GRID: CH807752102338

Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung*: Salemmatt
Plan-Nr.*: 177
Fläche*: 541 m2
Kulturart*: Strasse, Weg, 133 m2
Übrige befestigte Fläche, 95 m2
Acker, Wiese, Weide, 313 m2
Gebäude*: Tiefgarage, Vers.-Nr. 6310, 72 m2, Gesamtfläche 1'747 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus amtl. Vermessung*:

Bemerkungen*: (265)

Eigentum:

LIG Aarau/5596 Anteil 1/1 (Dominierendes Grundstück) 27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

Keine öffentliche Anmerkung

Dienstbarkeiten:

18.01.1994 001-234 (R) **Überbaurecht** ID.001-1955/042714
z.L. LIG Aarau/6971
27.01.1994 001-408 (L) **Überbaurecht** ID.001-1955/042718
z.G. LIG Aarau/5596

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 5597

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. April 2025:	keine
Geometergeschäfte bis 01. April 2025:	keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

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

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 6966

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

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

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4001 Aarau
Grundstück-Nr.: 6966
E-GRID: CH952023775205

Dominierte Grundstücke: LIG Aarau 4001/5596 Anteil 6/48
Lagebezeichnung*: Salematt
Plan-Nr.*: 177
Fläche*: 770 m2
Kulturart*: Gebäude, 242 m2
Strasse, Weg, 17 m2
Gartenanlage, 511 m2

Gebäude*: Mehrfamilienhaus (Haus B), Vers.-Nr. 6309, 242 m2
Siebenmatten 17, 5032 Aarau Rohr 00
Tiefgarage, Vers.-Nr. 6310, 303 m2, Gesamtfläche 1'747 m2 (unterirdisch, auf mehreren Grundstücken)

Anm. aus aml. Vermessung*:
Bemerkungen*: (1489)

Eigentum:

STW Aarau/6966-1 Anteil 164/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6966-2 Anteil 133/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6966-3 Anteil 164/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6966-4 Anteil 133/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6966-5 Anteil 219/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch
STW Aarau/6966-6 Anteil 187/1000	27.01.1994, Erwerbsgrund gemäss Grundbuch

Anmerkungen: (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung, andere Anmerkungen gemäss Grundbuch)

27.01.1994 001-410 **Stockwerkanteile verpfändet** ID.001-2012/003537

Dienstbarkeiten:

27.01.1994 001-408	(L) Überbaurecht ID.001-1955/042718 z.G. LIG Aarau/5596
27.01.1994 001-408	(R) Benützungsrecht ID.001-1955/042781 z.L. LIG Aarau/5596 z.L. LIG Aarau/6969



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Aarau / 6966

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Nachrückrechte siehe Grundpfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte:

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 01. April 2025: keine
Geometergeschäfte bis 01. April 2025: keine



● Jetzer Immobilien

Grundbuchauszug

Grundbuch-Auszug

Stockwerkeinheit Aarau / 6966-4

Grundbuch-Typ: Eidgenössisch
Vermessung: Eidgenössisch

Form der Führung: Eidgenössisch

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



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Police Nr. 125639

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin

StWE Gebäude 6309

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Aarau	6309	Siebenmatten 17	1994
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
22.06.1995	0.0	3'330	559

Gebäudebeschrieb

Mehrfamilienhaus (Haus B)

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude	2'930'000	0.330	966.90
- Umgebungsarbeiten (freiwillig)	Nein		
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig)	Ja	0.010	29.30
Gebäudewasser (freiwillig)	Ja	Max.	780.45
- Selbstbehalt CHF 500			
- Zusatzversicherung Aqua Plus	Ja	Max.	70.25
Eidg. Stempelabgabe 5%			92.35
Interventionsabgabe	2'930'000	0.045	131.85
Präventionsabgabe	2'930'000	0.030	87.90
Total			2'159.00

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt



● Jetzer Immobilien

Gebäudedaten Haus

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 125639 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Versicherte Einrichtungen (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Lift

83'400

**Zusätzlich durch den Gebäudeeigentümer gemeldete Werte ohne Schätzung
(im Gebäudeversicherungswert enthalten)**

- 2022 PV-Anlage 21.45 kWp, Wechselrichter, Module
- Einbau und Ersatz Dachflächenfenster



● Jetzer Immobilien

Über uns

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch oder eine unverbindliche Besichtigung, dann stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:



JETZER IMMOBILIEN GMBH, Marktgasse 6, 4310 Rheinfelden

Telefon: +41 (0) 61 836 20 00

Handy: +41 (0) 79 767 70 01

E-Mail: jetzer@jetzerimmobilien.ch

Meine Angebote finden Sie auf

www.jetzerimmobilien.ch

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne meine Zustimmung weder kopiert noch irgendwie auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Zustellung dieser Dokumentation kann keinerlei Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Ebenso werden sämtliche Ansprüche bezüglich allfälliger Provisions- oder Maklergebühren von der Eigentümerschaft und von JETZER IMMOBILIEN GMBH abgelehnt.

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.