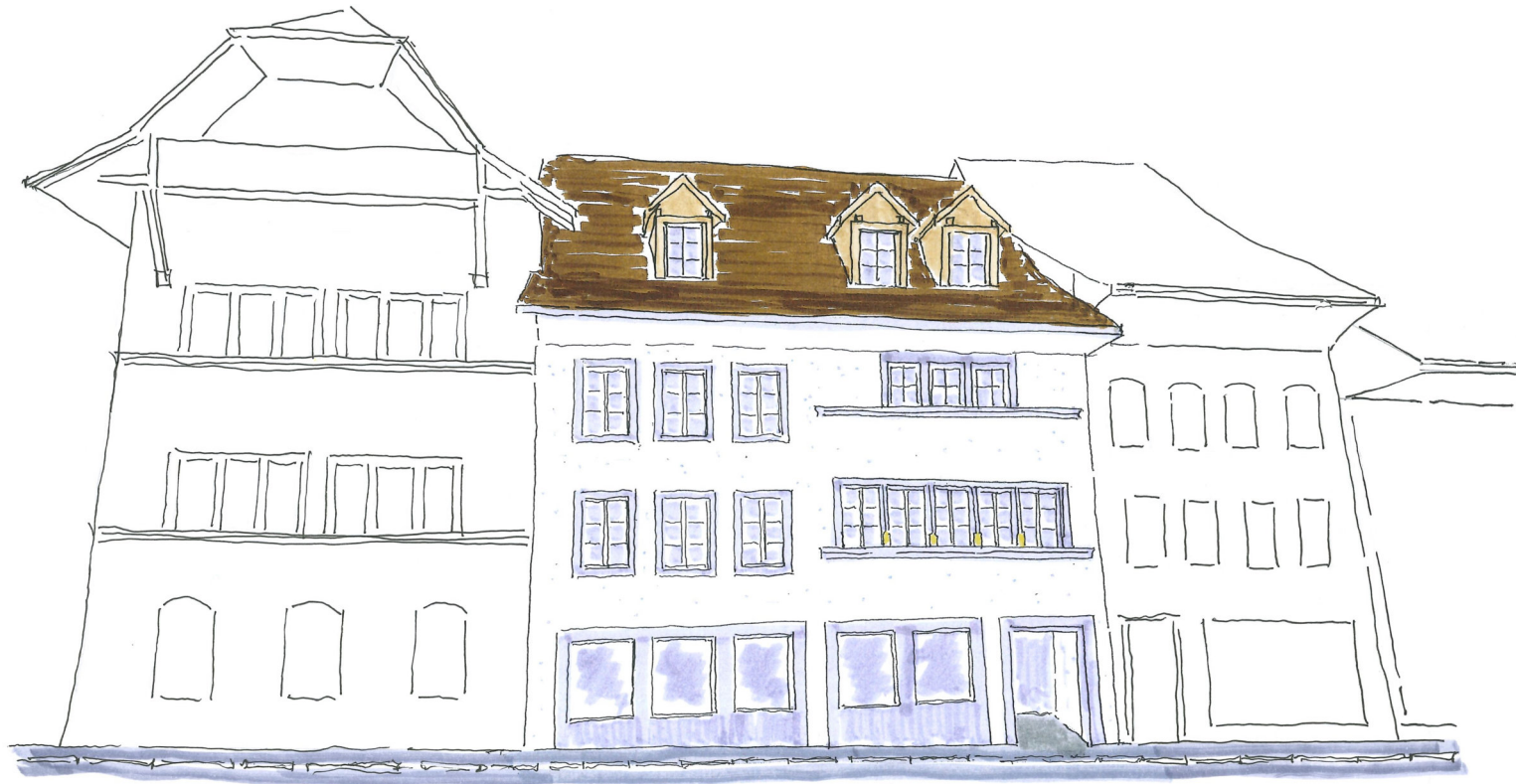


ALTSTADTHAUS MARKTGASSE

4800 Zofingen AG

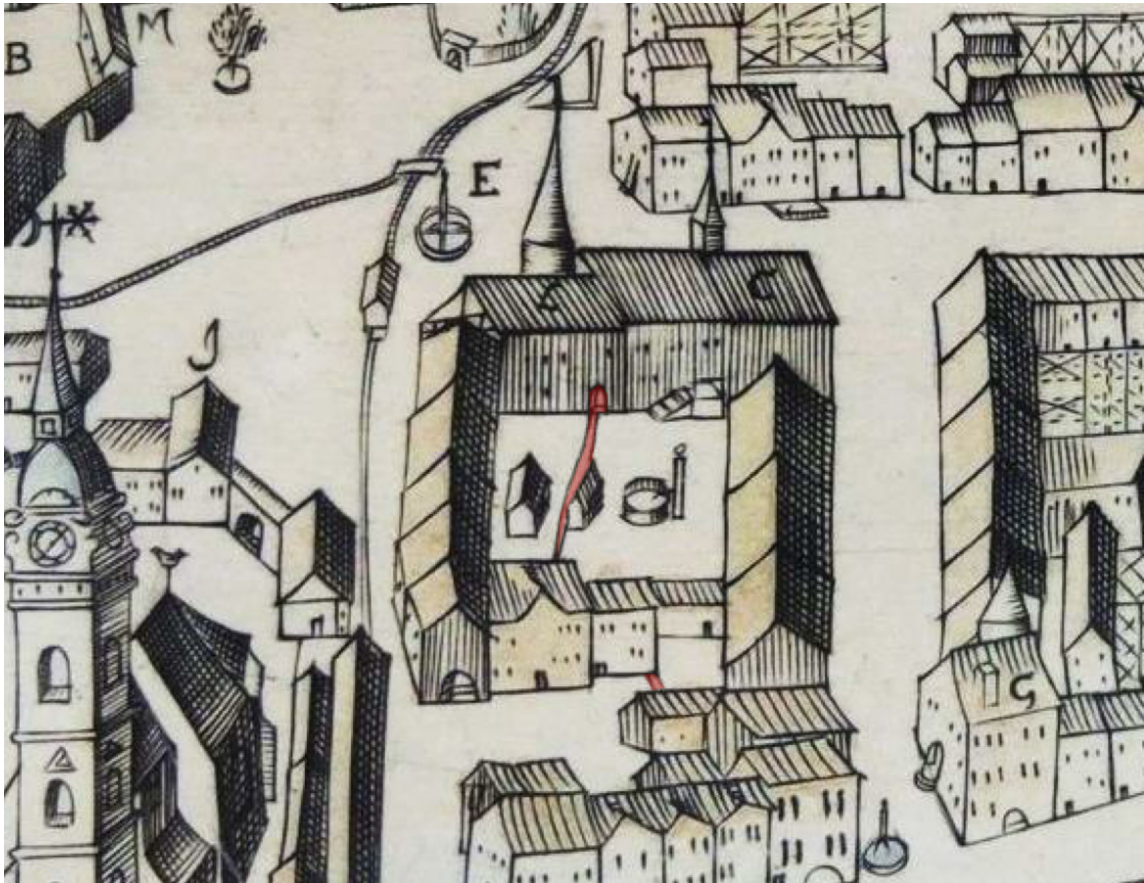


VERKAUFS DOKUMENTATION

KURZBESCHRIEB

Das Altstadthaus liegt im Herzen der Zofinger Altstadt, welche ihr heutiges Erscheinungsbild im 17. und frühen 18. Jahrhundert erhielt, als die mittelalterlichen Häuser allmählich durch Gebäude im Barockstil ersetzt wurden.

Unmittelbar an den Niklaus-Thut-Platz angrenzend liegt das Haus an der Marktgasse und bietet Ausblick in den begrünten Innenhof zum Rathaus und Archivturm mit Weibelhaus.



Das Altstadthaus beherbergt neu

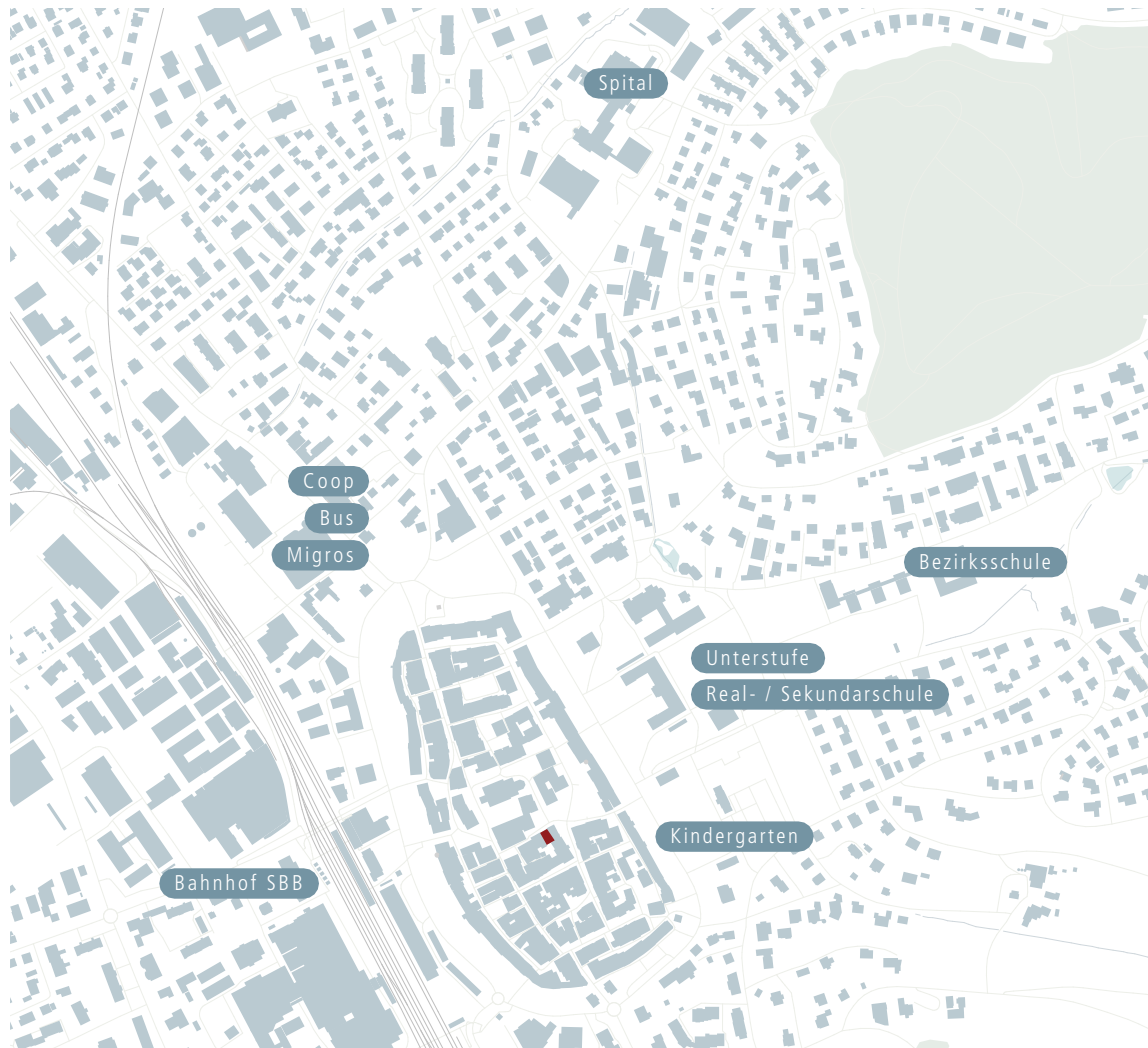
- › **Verkaufs- oder Gewerbefläche im Erdgeschoss**
- › **je eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss**
- › **sowie im Dachgeschoss mit zusätzlichem Kehlboden als Galerie.**

Das Haus ist neu vom Keller bis ins Dachgeschoss mit einem Lift erschlossen.

Historische Darstellung aus dem historischen Bericht

STANDORT

Das Altstadtthaus liegt an der Marktgasse mit direktem, ebenerdigen Zugang.
In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Spezialgeschäfte und Restaurants
des historischen Städtchens.



Erreichbarkeit zu Fuss und ÖV

Supermarkt	10 Min.
Städtchenlädeli und Wochenmarkt	2 Min.
Kindergarten / Schule	5 Min.
Bushaltestelle	3 – 5 Min.
Bahnhof SBB mit Parkhaus	5 Min.

Erreichbarkeit mit dem Auto

Autobahnanschluss Oftringen	
A1 Richtung Zürich, Bern, Basel	5 – 10 Min.
Autobahnanschluss Reiden	
A2 Richtung Luzern	10 – 15 Min.

Parkplatzangebot

Die Stadt Zofingen bietet Abos und Parkkarten an:

- › Nachtabonnement Bahnhof Parking
 - › Monats- oder Jahresabonnement div. Orte
- www.zofingen.ch/services/ich-moechte-parkieren

SITUATION

Marktgasse 14/16 Zofingen



VERKAUF

Verkaufsbedingungen

- › Die Käufer erwerben die Wohneinheit mit zugeteiltem Kellerraum im Stockwerkeigentum und im Miteigentum an der Gesamtliegenschaft als schlüsselfertige Immobilie im vorgegebenen Standard. Enthalten sind BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 4 Umgebung und BKP 5 Baunebenkosten.
- › Die Kosten der Beurkundung, von Notar und Grundbuch, werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft zu je ½ getragen.
- › Die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen (Finanzierungs- bzw. Hypothekierungskosten) gehen zu alleinigen Lasten der Käuferschaft.
- › Der Ausbaustandard ist in der Verkaufsdokumentation sowie im detaillierten Baubeschrieb definiert.
- › Unterzeichnung Kaufzusage / Reservationsvereinbarung mit gleichzeitiger erster Zahlung von CHF 50'000.– sofort nach Unterzeichnung.

Rechtskraft Baubewilligung:

Baubeginn:

Bezug :

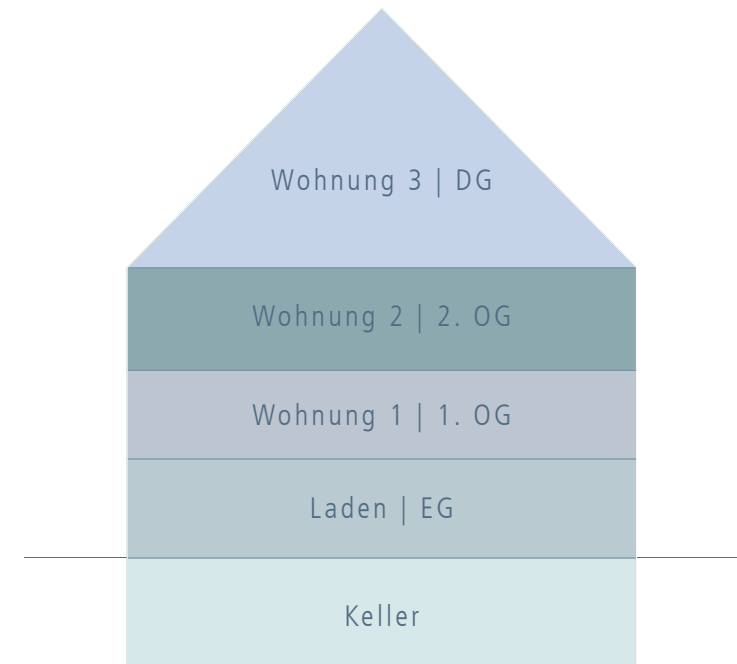
- › Der Übergabetermin erfolgt nach Absprache, vorgesehen ist 2. Halbjahr 2025. Terminverspätungen bei der Bauvollendung verursacht durch höhere Gewalt oder Einsprachen und damit verbundene Baubewilligungsverzögerungen bleiben vorbehalten und berechtigen nicht zur Kündigung dieser Vereinbarung. Der Käufer wird spätestens 6 Monate vor Bauvollendung über das Einzugsdatum informiert.
- › Allfällige Änderungen werden als Mehr- oder Minderkosten zwischen der Verkäuferschaft und der Käuferschaft separat vereinbart und abgerechnet.
- › Nach Erhalt der Reservationszahlung verpflichtet sich die Verkäuferschaft den Kaufvertrag auszuarbeiten und der Käuferschaft zur Stellungnahme zuzustellen.

November 2024

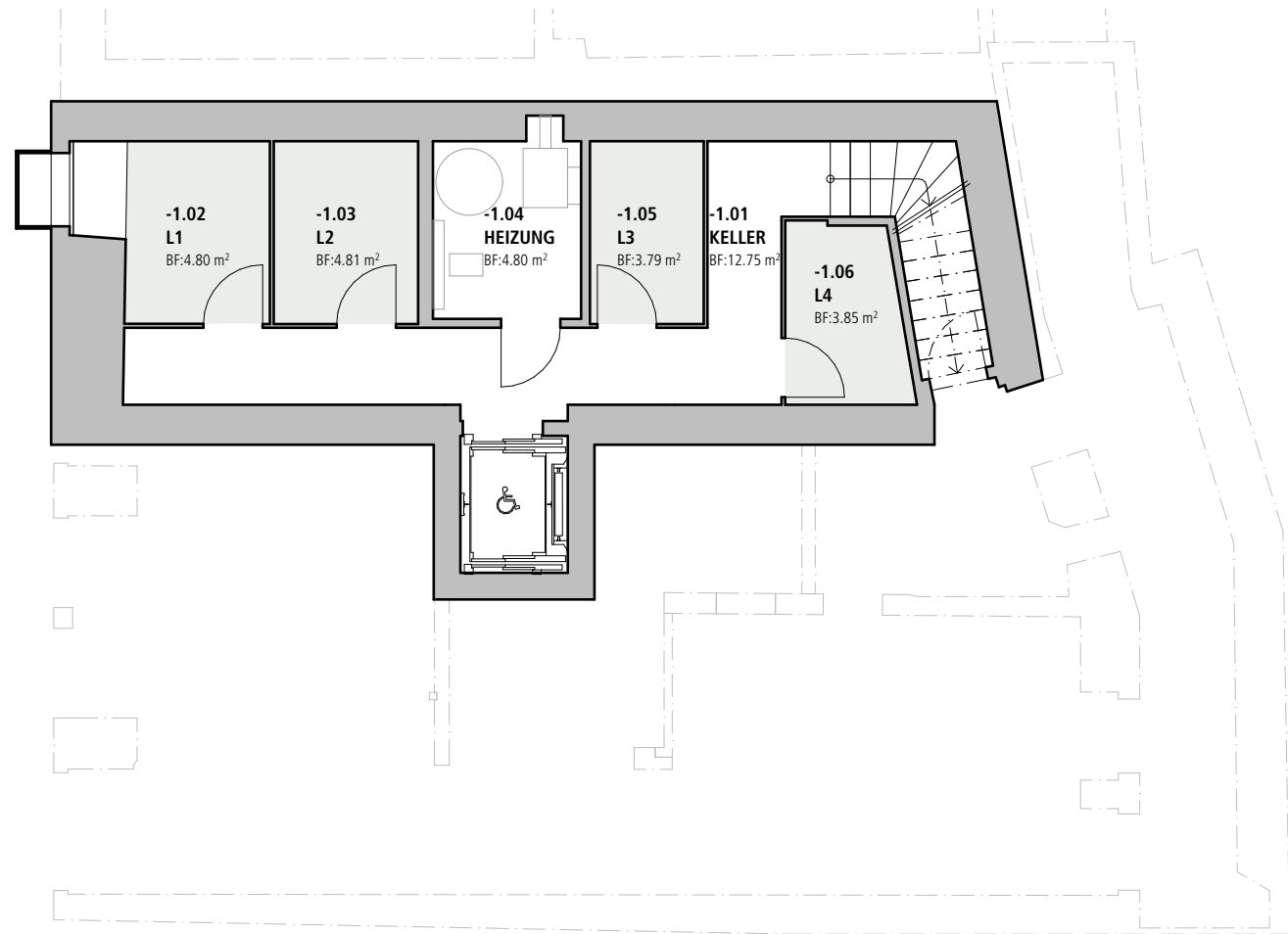
März 2025

voraussichtlich ab April 2026

Wohnungsspiegel



UNTERGESCHOSS



0 1 2 3 4m

Lagerraum 1:	4.80 m ²
Lagerraum 2:	4.81 m ²
Lagerraum 3:	3.79 m ²
Lagerraum 4:	3.85 m ²

ERDGESCHOSS



Ladenfläche:	50.71 m ²
Vorplatz / Lager:	8.31 m ²
Abstellraum und Innenhof:	16.65 m ²
Veloraum / Werkstatt:	21.59 m ² für alle Eigentümer
Lagerraum 4 Keller:	3.85 m ²

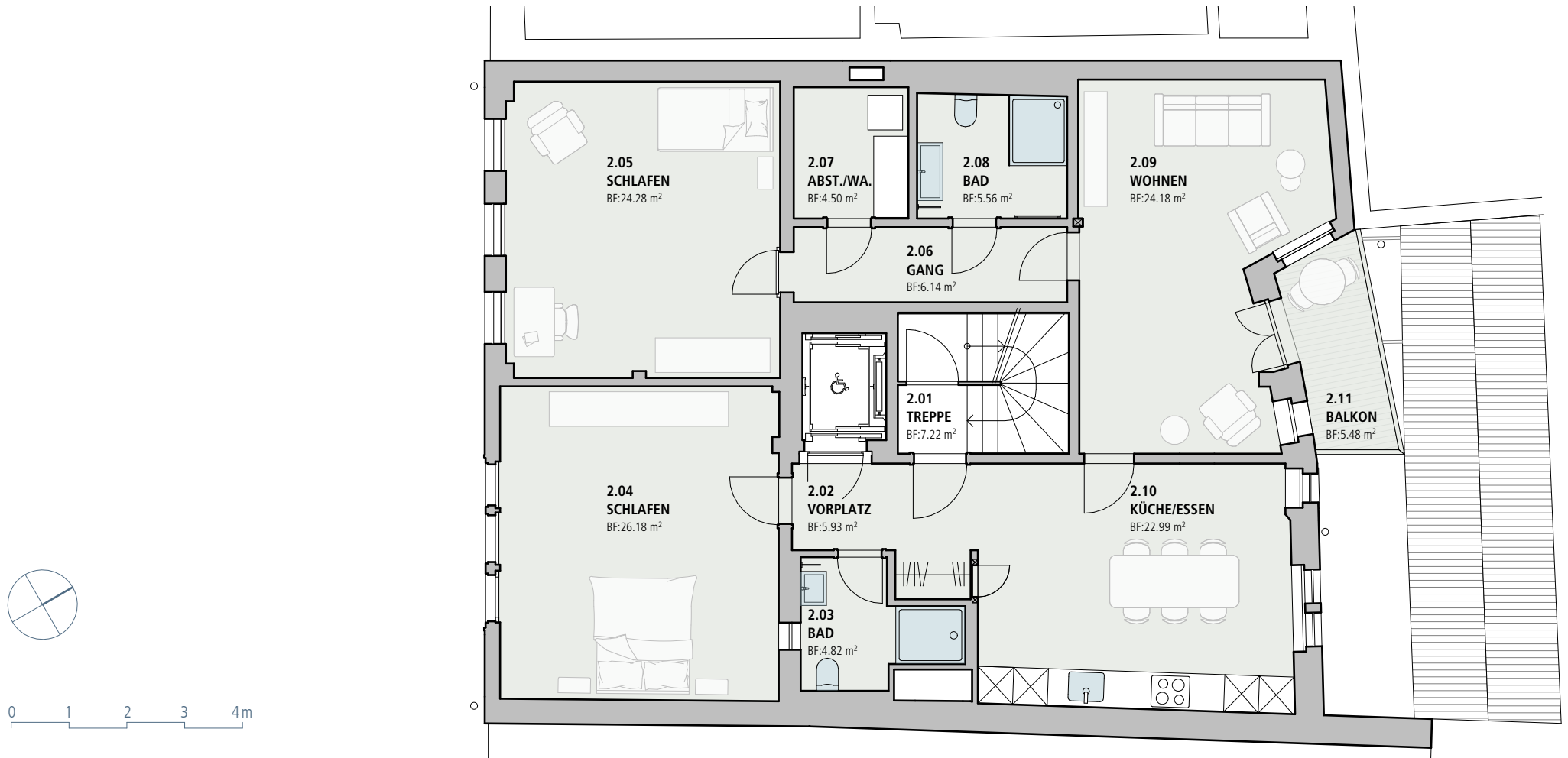
1. OBERGESCHOSS



0 1 2 3 4m

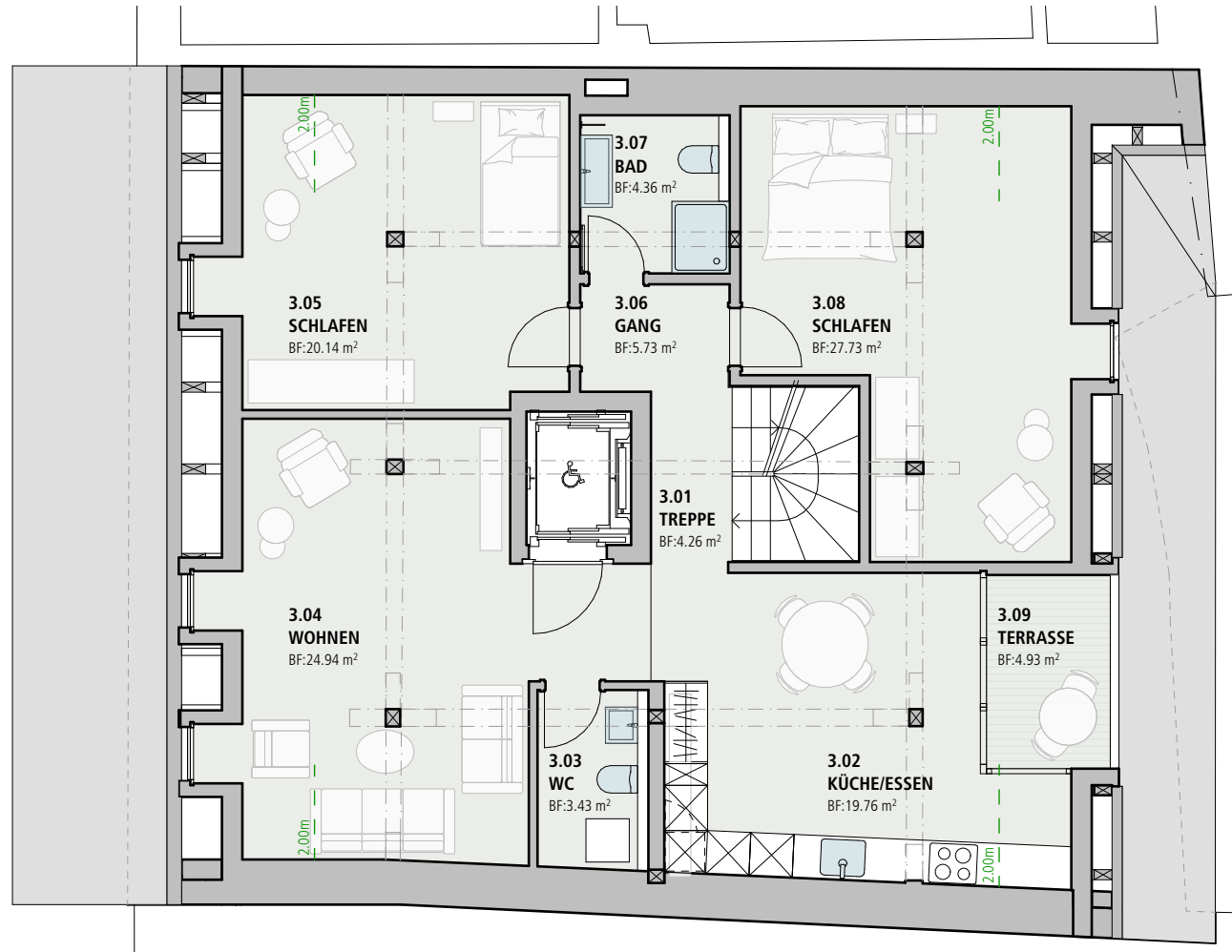
Nettowohnfläche: 121.96 m²
Terrasse: 12.41 m²
Lagerraum 1 Keller: 4.80 m²

2. OBERGESCHOSS



Nettowohnfläche: 124.58 m²
Balkon: 5.48 m²
Lagerraum 2 Keller: 4.81 m²

DACHGESCHOSS



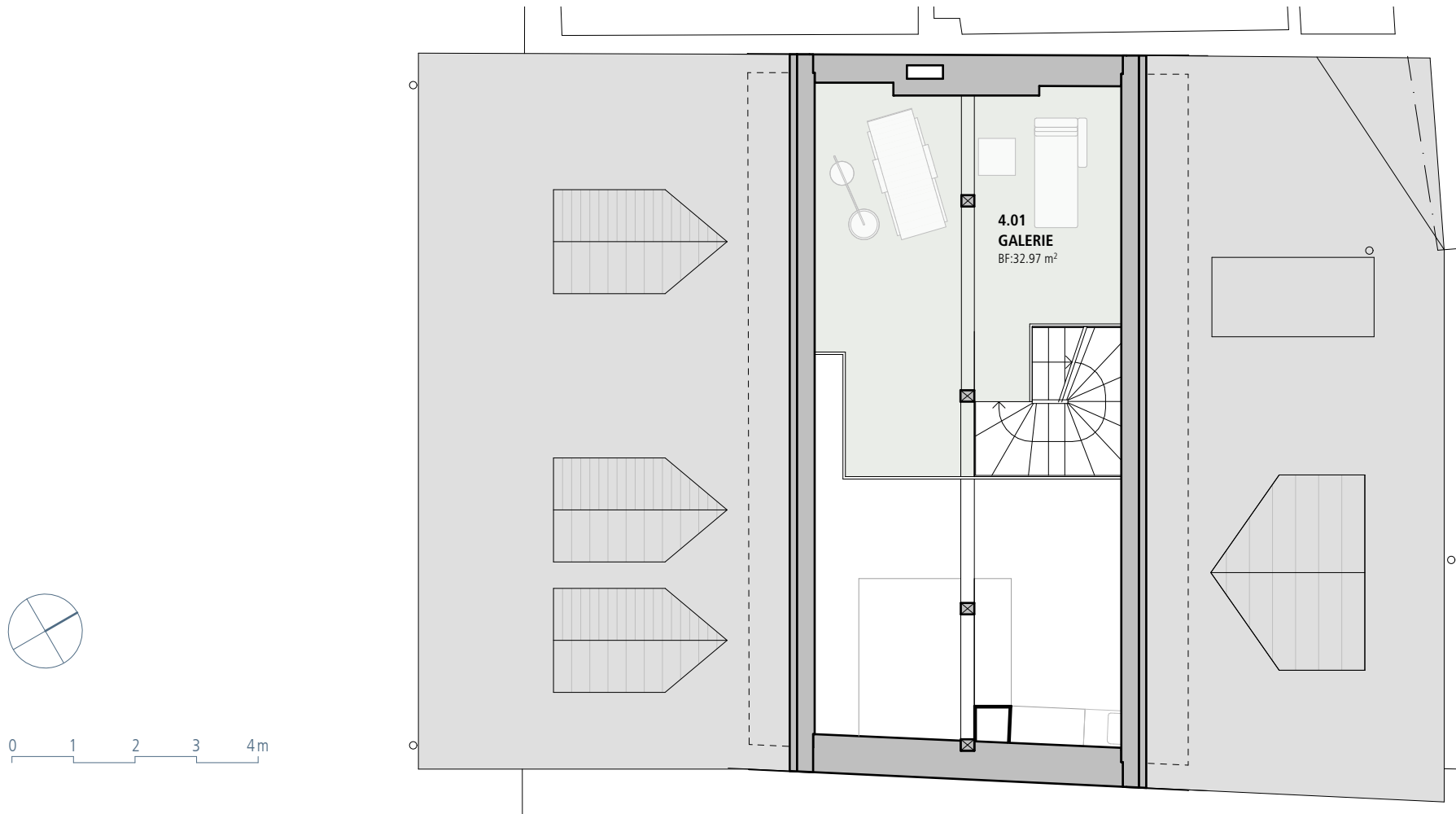
Nettowohnfläche inkl. Galerie: 139.06 m²

Terrasse: 4.93 m²

Lagerraum 3 Keller: 3.79 m²

KEHLBODEN

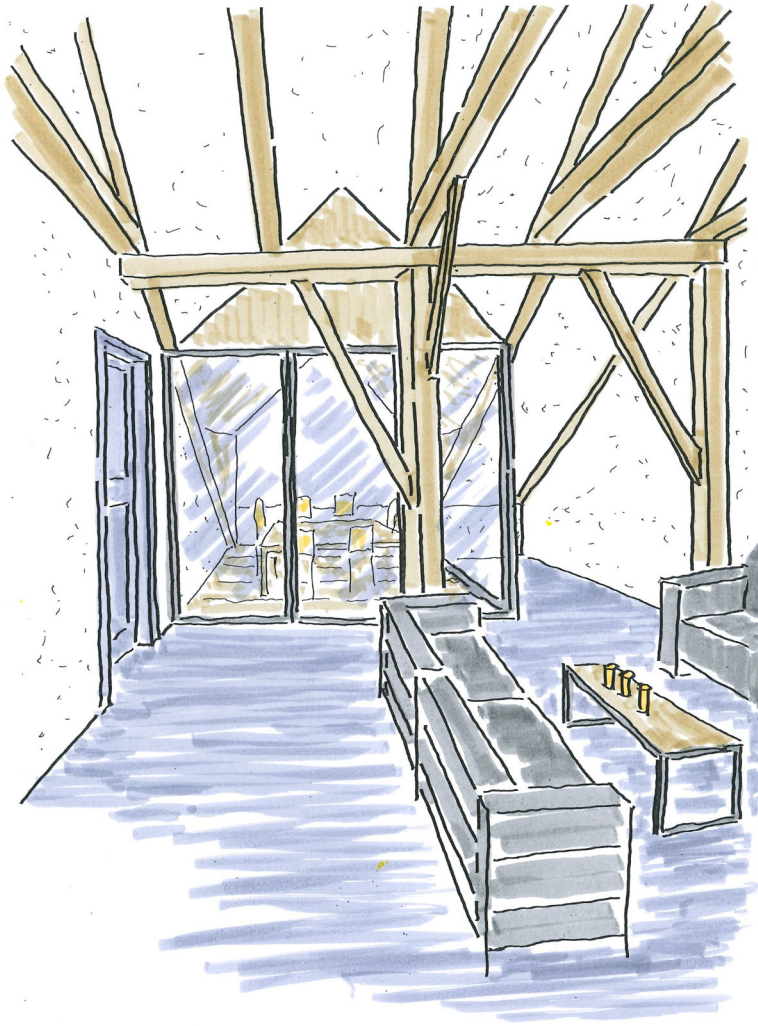
zur Wohnung Dachgeschoss



Galeriefäche:

32.97 m²

PERSPEKTIVEN



Dachwohnung mit Terrasse



Südfassade mit Innenhof

Dieser Kurzbaubeschrieb definiert die vom Bauherrn vorgesehenen Ausführungen, gegliedert nach Konstruktionsarten.

Das Gebäude ist ein historischer Bau, zurückgehend bis ins 15. Jahrhundert. Er wird bezüglich dem Wärme- und Schallschutz bestmöglich nachgerüstet, wird aber die heute geltenden Normen diesbezüglich nicht vollständig erfüllen.

Normen und Qualitätsvorschriften

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden berücksichtigt und soweit möglich eingehalten. Abweichungen, die dem historischen Bauwerk geschuldet sind, müssen in Kauf genommen werden. Die von der Baubehörde bewilligten Nachweise betreffend Energie, Erdbebensicherheit etc. werden umgesetzt und eingehalten.

Insbesondere gilt SIA-Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten, Ausgabe 1977/1991. Aufgeführte Fabrikate / Typen im Baubeschrieb sind als Beispiel genannt und können vom Bauherrn durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Das Farb- und Materialkonzept der Gebäudehülle und der allgemeinen Bauteile sind Sache der Bauherrschaft, ebenso die Gestaltung der Umgebungsflächen.

Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

Die Anforderungen seitens Baubewilligung, der von der Baubehörde bewilligten Nachweise betreffend Energie, Lärmschutz, Erdbebensicherheit etc. werden umgesetzt und eingehalten.

Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz gilt SIA 181, Ausgabe 2020. Für den Aussenlärm (Luftschall) und den Innenlärm zwischen den Nutzungseinheiten (Luftschall, Trittschall, Körperschall) gelten die Mindestanforderungen. Abweichungen, die dem historischen Bauwerk geschuldet sind, müssen in Kauf genommen werden.

Wärmeschutz

Massgebend für die Wärmeschutzmassnahmen ist der von der zuständigen Behörde genehmigte Energienachweis.

BAUAUSFÜHRUNG

Kurzbeschreibung

Verbindlichkeit

Der Projektstand entspricht der Baugesuchseingabe. Der Altbau wurde im Bestand analysiert und das Bauprojekt vorbereitet. Im Prozess der Ausführungsplanung und der Ausführung können Änderungen erfolgen, u. a. auch bei den Oberflächen, dies aufgrund der sich vorfindenden historischen Bausubstanz und der Begleitung durch die Denkmalpflege.

Vorbereitung

Bestandesaufnahmen, Gutachten, Abbrüche, gemeinsame Baustelleneinrichtungen, Verbrauchskosten für Energie, Wasser etc. Anpassungen an Strassenflächen und Werkleitungen. Baugrubenaushub, Baugrubenabschlüsse, Unterfangungen. Gerüstarbeiten gemäss den geltenden Vorschriften der SUVA.

Konstruktion Gebäude

Das Gebäude ist ein Altstadthaus und wurde als Fachwerkbau (Geschossbau) errichtet. Der Dachstuhl (Sparrendach mit stehendem Stuhl) ist original und stammt aus dem 15. Jahrhundert (ca. 1463).

Das Erdgeschoss besteht aus einem Mauerwerk. Die Fassaden und Innenwände wurden im Laufe der Jahre teilweise überformt oder erneuert, sind aber in weiten Teilen erhalten geblieben.

Die Decken bestehen aus Holzbalken mit Schiebeböden und teilweise historischen Bohlendecken und Täferungen.

Der (oder die beiden) zwischenzeitlich veränderte Gewölbekeller ist heute gemauert und betoniert, ein zweiter eventuell aufgefüllt.

Das Gebäude wird grundlegend saniert. Die Böden werden bis auf die Balkenlagen und Schiebeböden ausgebaut und neu aufgebaut und mit einer Trittschalldämmung versehen.

Untergeschoss

Bodenplatte in Stahlbeton / Zementüberzug, Wände in Beton und Kalksandstein, Decke in Beton.

Erdgeschoss

Bodenplatte in Stahlbeton mit Abdichtung im nicht unterkellerten Bereich. Schwimmender Fliessestrich Anhydrit mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Aussenwände Mauerwerk innen soweit möglich zusätzlich isoliert. Raumtrennwände in Leichtbau.

Decke Holzbalkenlage mit Schiebeböden und neuem Bodenaufbau, schwimmendem Fliessestrich Anhydrit mit Trittschalldämmung.

Der Gewerberaum wird als Edelrohbau mit Küche und WC / Dusche erstellt. Der Ausbau erfolgt durch die Käuferschaft.

1. und 2. Obergeschoss

Aussenwände Holzfachwerk ausgemauert und innen soweit möglich zusätzlich isoliert. Brandmauerwerk giebelseitig. Raumtrennwände in Leichtbau.

Decken Holzbalkenlage mit Schiebeböden und neuem Bodenaufbau, schwimmendem Fliessestrich Anhydrit mit Trittschalldämmung.

Dachgeschoss mit Galerie (Kehlboden)

Stehender Dachstuhl ausisoliert mit Dampfsperre, Unterdach und Biberschwanzziegel. Brandmauerwerk giebelseitig. Raumtrennwände in Leichtbau.

Kehlboden mit Holzbalkenlage, Dämmung und Holzboden.

Erschliessungskern mit Treppenhaus und Lift in Beton und Mauerwerk.

BAUAUSFÜHRUNG

Kurzbeschreibung

Elektrische Installationen

Kellergeschoss und Erdgeschoss

Allgemeine Räume und Kellerräume mit einem Beleuchtungskörper, Kellerräume zusätzlich mit einer Steckdose ab dem Wohnungszähler ausgestattet.

Hauszugang, Treppenhaus und Lift mit Beleuchtungskörper.

Gewerbefläche mit 2 Multimediasteckdosen und Grundinstallation für Beleuchtung, Steckdosen, Schalter.

Wohngeschosse

Die Ausstattung der elektrischen Installation (Lampenstellen, Leuchten, Steckdosen und Schalter, Gegensprechanlage, Einzelraumsteuerung) entspricht einem üblichen Eigentums-Standard. Eine Multimediadose im Wohn-/Essbereich und Leerrohrinstallation in jedem Zimmer sowie für einen Access Point.

Leuchtenlieferung Wohngeschosse

Einbauleuchten: Vorplatz, Gang, Küche

Aufbauleuchten: Nasszellen, Balkon, Dachterrasse

Heizungsinstallationen

Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Erdgasversorgung und eine Gastherme im Keller.

Die Wärmeverteilung erfolgt in den Wohnungen über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Die Temperatur wird durch eine aussentemperaturabhängige Steuerung sowie Raumthermostaten in den Zimmern und im Wohn- und Essbereich reguliert.

Lüftungsinstallationen

Die Gewerbefläche und die Wohnungen werden natürlich belüftet. Die Nasszellen und Reduits verfügen über eine Abluftanlage mit Steigzone über Dach.

Sanitärinstallationen

Apparate und Garnituren in den Nasszellen gemäss Basisauswahl Bauherrschaft.

Detaillierte Zusammenstellung durch den Sanitärapparatelieferanten. Im Reduit bzw. im WC der Wohnungen sind eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner vorgesehen.

Küchen

Einbauküchen gemäss den Grundrissplänen sowie der Basisauswahl der Bauherrschaft. Detaillierte Zusammenstellung inkl. Apparate durch den Küchenlieferanten. Die Küchenabluft wird über einen Umluftfilter gefasst, mit einem Aktivkohlenfilter gereinigt und wieder der Raumluft zugeführt.

Äussere Wandbekleidungen

Fassaden

Verputztes Mauerwerk gestrichen, grösstenteils wie bestehend, Fenstergewände. Sockelplatte Naturstein Seite Marktgasse.

Neue Balkonkonstruktion in Holz Seite Innenhof im 2. OG.

Farbkonzept in Absprache Stadtbildkommission und Denkmalpflege.

BAUAUSFÜHRUNG

Kurzbeschreibung

Fenster

Neue Holzfenster mit 2-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung in den Hauptfassaden. In der grossen Lukarne sowie im Erdgeschoss neue Holzfenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung. Pro Zimmer ein Drehkipp-Beschlag. Dachflächenfenster «Strebel» mit Glaslamellen zum Öffnen. U-Wert gemäss Energienachweis.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Haupteingangstüre und Eingangsfront Gewerbefläche in Metall / Glas 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit VSG. Balkongeländer in Holz gestrichen nach Vorgaben SIA 358. Kein äusserer Sonnenschutz bei den Fenstern.

Bedachung

Satteldach mit Biberschwanzziegel gedeckt. Dachbleche und Einfassungen in Kupfer.

Ausbau Gebäude

Innere Verputzarbeiten / Oberflächen

Wände in den Wohnungen mit Abrieb Korngrösse 0.5 mm oder in Leichtbau mit 2-facher Beplankung Gipskartonplatten abgerieben. Decken in Holz restauriert, gestrichen oder mit 1-facher Beplankung Gipskartonplatten abgerieben. Keller- und Abstellräume roh gestrichen.

Innentüren, Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre mit Stahlzarge und Türblatt in Holz mit eingefräster Nut und Dichtungen, Schallschutzklasse III, EI 30 gemäss Brandschutzkonzept. Zimmertüren teilweise bestehend, teilweise neu in Holz mit Blockrahmen und Türblatt 40 mm lackiert gemäss Farbkonzept. Türdrücker Chromstahl Glutz. Fenstersimse in MDF gestrichen, Vorhangschiene Alu VS 57, aufgesetzt oder in Gipsdecken eingelassen. Einbauschränke / Garderoben in MDF gestrichen.

Boden- und Wandbeläge

Zimmer mit Holzparkettböden neu auf schwimmenden Anhydrit Fliessestrich verlegt, geölt. Übrige Räume Anhydrit Fliessestrich als Sichtboden geschliffen und geölt. Sockelleisten Holz geölt. In den Nasszellen Böden, Wände bis 2.00 m Höhe Keramikplatten. Balkon und Dachterrasse mit Holzboden. Kellerräume Zementüberzug gestrichen.

Malerarbeiten

Sämtliche zu streichenden Bauteile 2-fach gestrichen entsprechend dem Untergrund mit Organosilikatfarbe und gemäss Farbkonzept.

Baureinigung

Zwischen- und Bauendreinigung sowie Kanalisationsspülung und -aufnahme.

Umgebung

Hauszugang offen zur Marktgasse mit Natursteinplatten belegt,

OBERFLÄCHEN

Raumbezeichnung	Bodenbeläge	Wandbeläge	Decken
Treppenhaus	Beton	Abrieb 0.5mm gestrichen	Beton glatt
Kellerräume	Zementüberzug gestrichen	Beton / KN-Stein gestrichen	Beton gestrichen
Gewerbe / Laden	Anhydrit Fliessestrich roh	Abrieb 0.5mm gestrichen	Balken / Schiebeboden roh
Zimmer	Holzparkett geölt	Holz / Abrieb 0.5 gestrichen	Holz / Gipsglattputz
Wohnen	Anhydrit Fliessestrich geölt	Holz / Abrieb 0.5 gestrichen	Holz / Gipsglattputz
Küche / Essen	Anhydrit Fliessestrich geölt	Holz / Abrieb 0.5 gestrichen	Holz / Gipsglattputz
Nasszellen	Keramikplatten	Keramikplatten / Gips gestr.	Gipsglattputz
Vorplatz / Gang	Anhydrit Fliessestrich geölt	Holz / Abrieb 0.5 gestrichen	Holz / Gipsglattputz
Reduit	Anhydrit Fliessestrich geölt	Holz / Abrieb 0.5 gestrichen	Holz / Gipsglattputz
Galerie Kehlboden	Holzparkett geölt	Abrieb 0.5mm gestrichen	Gipsglattputz

Budget Oberflächen

Parkett Holz CHF 130 / m²
 Bodenplatten CHF 130 / m²
 Wandplatten CHF 130 / m²
 Die Preise verstehen sich inkl. MwSt., Liefern, Verlegen sowie sämtliche Vorbereitungs- und Nebenarbeiten wie Abschlusschienen, Dilatationen, Sockelleisten usw.

Budget Küche und Sanitär

Ausführung Kücheneinrichtung und Nasszellen mit Sanitärapparate gemäss detailliertem Baubeschrieb und Projektpläne.

Beratung und Verkauf

hallwyler

liegenschaften

rothrist

Manuel Hallwyler
T 062 785 00 07
manuel.hallwyler@hallwyler.ch

Hallwyler Liegenschaften AG

Rishaldenweg 18
4852 Rothrist AG

Bauherrschaft

hallwyler

liegenschaften

rothrist

Hallwyler Liegenschaften AG

Rishaldenweg 18
4852 Rothrist AG

Architektur

ROBERT & ESSLINGER
ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE

Robert & Esslinger AG

Architektur und Denkmalpflege
Dorfstrasse 8
4613 Rickenbach SO

VORBEHALTE

Allgemein

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums werden ungültig und berechtigen zu keinen Forderungen.

Auflagen von Behörden im Bewilligungsverfahren können Änderungen der Konstruktion oder Materialisierung bewirken. Kleinere Abweichungen zu den gemachten Farbangaben sind zu tolerieren. Der Ersteller behält sich vor, kleinere Konstruktions- und Ausführungsänderungen ohne Rückfrage durchführen zu lassen. Dabei dürfen aber weder die bauphysikalischen noch die statischen Eigenschaften verschlechtert werden.

Sämtliche Pläne dieses Prospektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 des Verkaufsdossiers massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und / oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die NWF (Nettowohnfläche) setzt sich zusammen aus der Haupt- und der Nebennutzfläche sowie allfälliger wohnungsinternen Treppen

Individuell

Änderungen durch Ausbauwünsche und Beststellungsänderungen der Käuferschaft können Mehrkosten verursachen. Diese werden durch den Ersteller offeriert und sind durch die Käuferschaft freizugeben.

Minderkosten, welche durch die Auswahl bei den Basis-Budgets entstehen, können mit anderen Mehrkosten verrechnet werden.

Eigenleistungen und / oder andere Bezugsquellen für Apparate, Küchen sowie Boden- und Wandbeläge sind nicht zulässig. Es gelten grundsätzlich alle allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Käuferwünschen und Beststellungsänderungen des Bauherrn. Aus den Darstellungen in der Verkaufsdokumentation (Planunterlagen und Visualisierungen) können keine Ansprüche über Materialisierung oder Farben abgeleitet werden. Es gelten hierzu der detaillierte Baubeschrieb, das Materialkonzept und die Ausführungsplanung. Die Flächenangaben für die Wohnungen und Umgebung sind ohne Gewähr bis Fertigstellung und können sich in der Ausführung verändern.