



6 ½-Zimmer-Einfamilienhaus

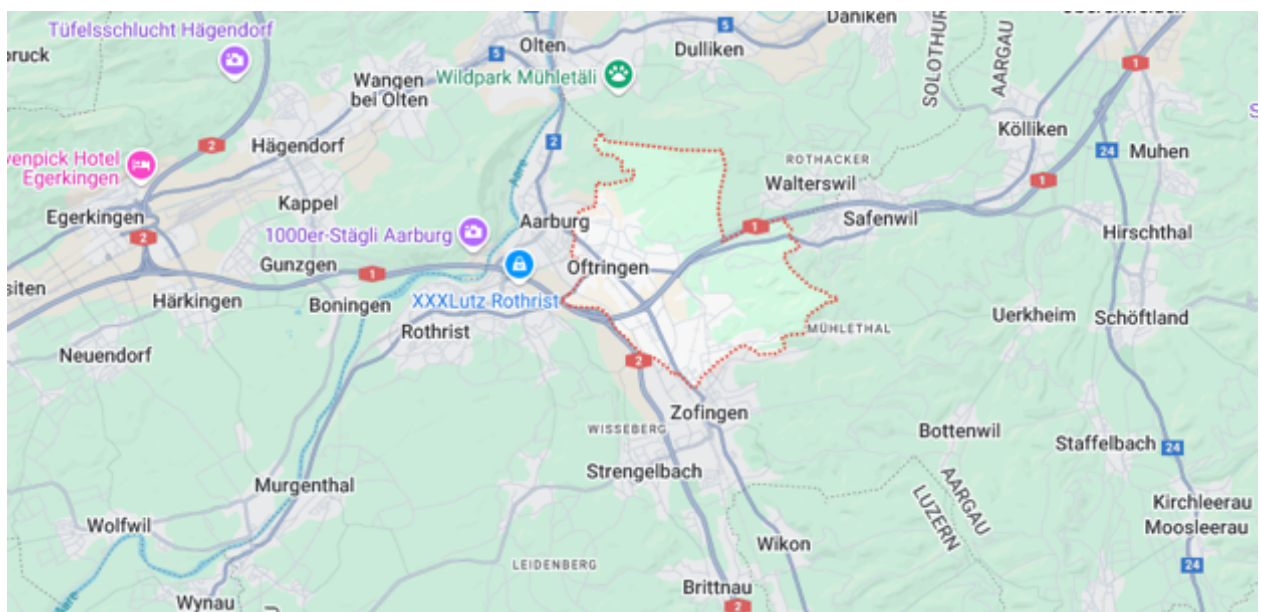
Dorfstrasse 2, 4665 Oftringen AG

Zu verkaufen von Privat schönes freistehendes 6 ½ Zimmer-Einfamilienhaus in einer attraktiver Gemeinde. Zentral und doch ruhig gelegen. Die Gelegenheit für eine Familie.

Ortsplan (Makrolage)

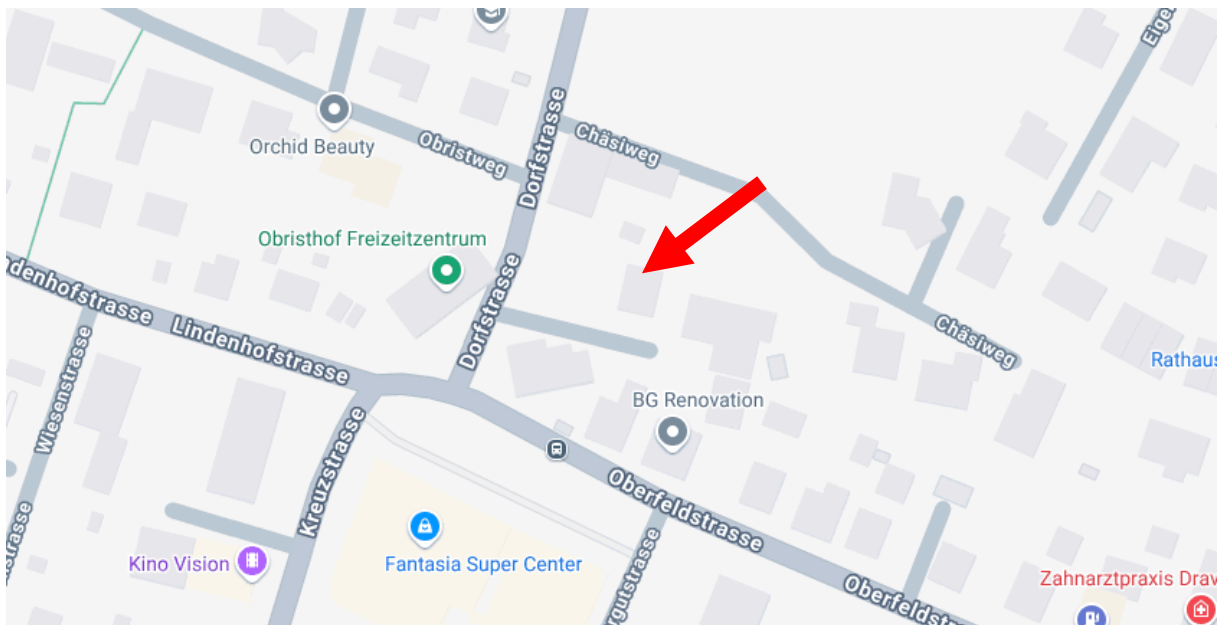
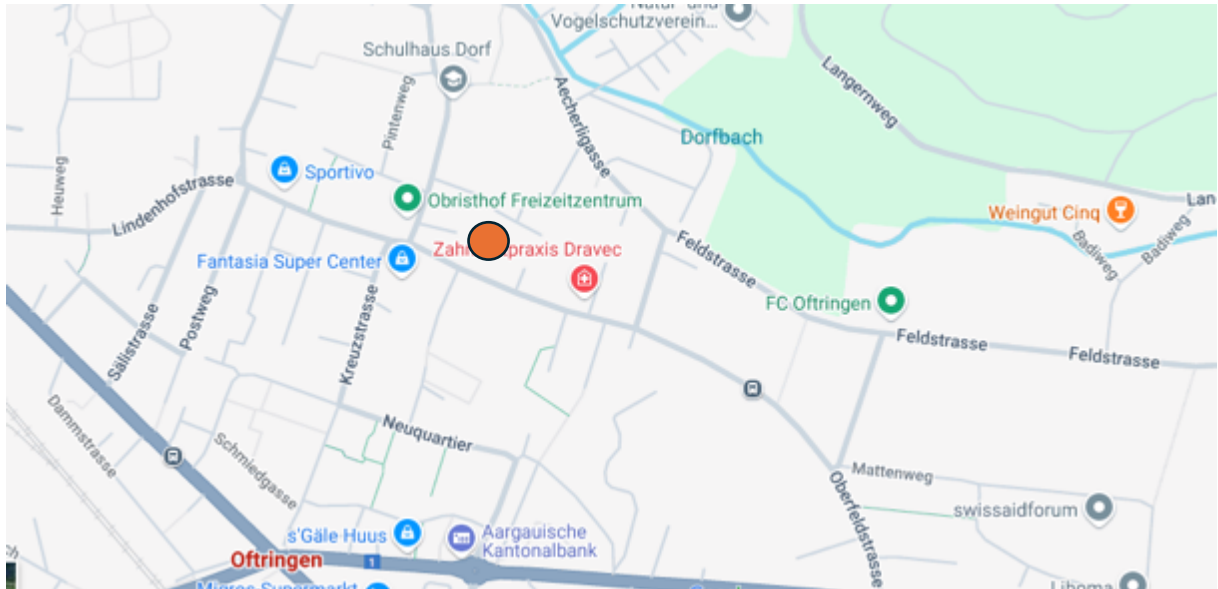
Die Gemeinde Oftringen liegt - genial zentral - am Strassenkreuz der Schweiz und die Städte Zürich, Bern, Basel und Luzern sind mittels öffentlicher Verkehrsmittel und über die Autobahnanschlüsse in Kürze zu erreichen.

Die besondere Lage der Gemeinde Oftringen am Strassenkreuz der Schweiz hat zur Folge, dass von Oftringen die bevölkerungsreichen Städte Basel, Bern, Luzern und Zürich sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bequem und schnell erreichbar sind.



Ortsplan (Mikrolage)

Das Einfamilienhaus befindet sich zentral, aber an ruhiger Lage. Einkaufsmöglichkeiten in Fussdistanz. Der Bushaltestelle befindet sich in nächster Nähe. Kindergarten und Schulen in Gehdistanz.



Gemeindeportrait

Bevölkerung (2025)	15'217
Höhe über Meer (2025)	422 m
Fläche (2025)	1'285 ha
Steuerfuss (2025)	113%
Lernende n. Schulort (2023)	1'973
Beschäftigte (2022)	5'905
Betriebe (2022)	744
Ausländeranteil (2024)	40.2%
Sozialhilfequote (2023)	1.1%
Motorisierungsgrad (2024)	606.9
Kindergarten	Kindergartenanlagen Oberfeld, Dorf, Küngoldingen, Lerchenfeld, Sandacker, Sonnmatt und Kiga Wald
Primarschule	Schulanlagen Dorf, Oberfeld, Sonnmatt und Küngoldingen
Oberstufe	Real-, Sekundar- und Bezirksschule im Oberfeld
Gesundheitswesen	Diverse Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheken und Drogerien. Das Bezirksspital Zofingen befindet sich in der Nähe.
Einkaufsmöglichkeiten	eo Einkaufszentrum Oftringen, Fantasia Super Center, Perry Center Aarburg-Oftringen, Fachmarkt a1, OBI-Bau- und Heimwerkermarkt und viele mehr.
Restaurants	Die Restaurants Fantasia Grill & Lounge, La Fiesta – Loohof und Alte Braui als Beispiel findet man bequem zu Fuss.
Kultur und Sport	Verschiedene Vereine ermöglichen Freizeitaktivitäten, sei es in sportlicher oder kultureller Hinsicht. Die benachbarten Gemeinden Zofingen, Aarburg und Rothrist verfügen über ein Freibad. Die Gemeinde Rothrist verfügt auch über ein Hallenbad.

Situationsplan Grundstück Nr. 3391, Grundbuch Oftringen



Parzelle	3391
Gebäude	2'171
Grundstücksfläche	444 m ²
Wohnzone	Wohnzone 2 (W2)

Der unten rot umrandete Bereich mit der Zufahrtsstrasse gehört nicht zum Grundstück. Der Käuferschaft wird ein Fuss-, Fahr- und Parkierrecht darauf gewährt. Die Käuferschaft ist für den Unterhalt dieses Strassenabschnittes alleine zuständig.



Kennzahlen

Zimmer	6 ½ Zimmer
Baujahr	1975
Volumen	887 m3
Wohnfläche	zirka 150 m2
Bauart	Massivbauweise
Heizung	Ölheizung
Heizverteilung	Radiatoren
Warmwassererzeugung	Öl

Untergeschoss	m2
Zimmer	31
Waschküche	13
Schutzraum	8
Heizung (ohne Tankraum)	7
Vorplatz / Treppe	8
Total Fläche	67
davon Wohnfläche	31

Erdgeschoss	m2
Küche	12
Gäste-WC	2
Wohnzimmer / Esszimmer	31
Eingang	5
«Wintergarten»	22
Total Fläche	72
davon Wohnfläche	72

Obergeschoss	m2
Bad / WC	7
Zimmer 1 Eltern	15
Zimmer 2 Kind	9
Zimmer 3 Kind	11
Studio	10
Estrich	ca. 15
Balkon	
Total Fläche	67
davon Wohnfläche	52

Ihr neues Zuhause

Das Einfamilienhaus verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 150 m² verteilt auf drei Etagen.

Untergeschoss

- Vorplatz in Laminat und Treppe mit Teppichbezug
- Waschküche Beton roh gestrichen mit Zugang zu Aussentreppe
- Heizung und Tankraum Beton roh
- Zivilschutzraum
- Das ausgebaute Zimmer ist isoliert und hat einen Laminat-Boden. Durch drei Fenster mit Lichtschächten gelangt Tageslicht in den Raum.

Erdgeschoss

- Eingang mit Plattenboden und Einbaugarderobe
- Gäste-WC mit Plattenbelag
- Wintergarten (ehemals Garage) mit Türe zum Garten und Falttüre. Boden mit Platten und Decke mit Holz-Panelen.
- Wohn- und Esszimmer mit Plattenbelag. Das im Plan eingezeichnete Cheminée wurde entfernt.
- Küche mit Plattenbelag und Einbauküche. Backofen, Rechaud und Geschirrspüler

Obergeschoss

- Vorplatz mit Teppichbelag und Holztäferdecke
- Studio mit Teppichbelag und Holztäferdecke
- Zimmer 1 Eltern mit Teppichbelag und Holztäferdecke
- Zimmer 2 Kind mit Laminat und Holztäferdecke
- Zimmer 3 Kind mit Teppichbelag und Holztäferdecke
- Badzimmer mit Plattenbelag
- Balkon Beton roh

Ihr neues Zuhause

Umgebung

Pflegeleichter Garten mit überdecktem Sitzplatz mit Glasfront und Sitzplatz mit Platten und Cheminée im Garten. Treppenabgang vom Garten in den Keller.

Parkierung

Auf der Zufahrtsstrasse

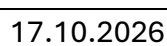
Zustand / Sanierungen

1975	Neubau
1992	Aussenrenovation (Fassade in Eternit, teilweise Fenster, neue Eingangstüre, Malerarbeiten)
1995	Renovation Küche und Wohnzimmer (Neue Bodenplatten, neue Küche, Malerarbeiten)
1998	Neue Ölheizung
2010	Umbau Keller in Wohn-/Büro-/Schlafzimmer (Neuer Boden, Malerarbeiten), neue Fenster ganzes Haus und neue Elektro-Hauptverteilung
2011	«Wintergarten» (Umbau Garage in Wohnraum mit Falt-/Schiebetüre, Beleuchtung, neuer Boden, Malerarbeiten)
2011	Sanierung Waschküche
2012	Store Aussentüre «Wintergarten»
2017	Neuer Belag Zufahrtsstrasse

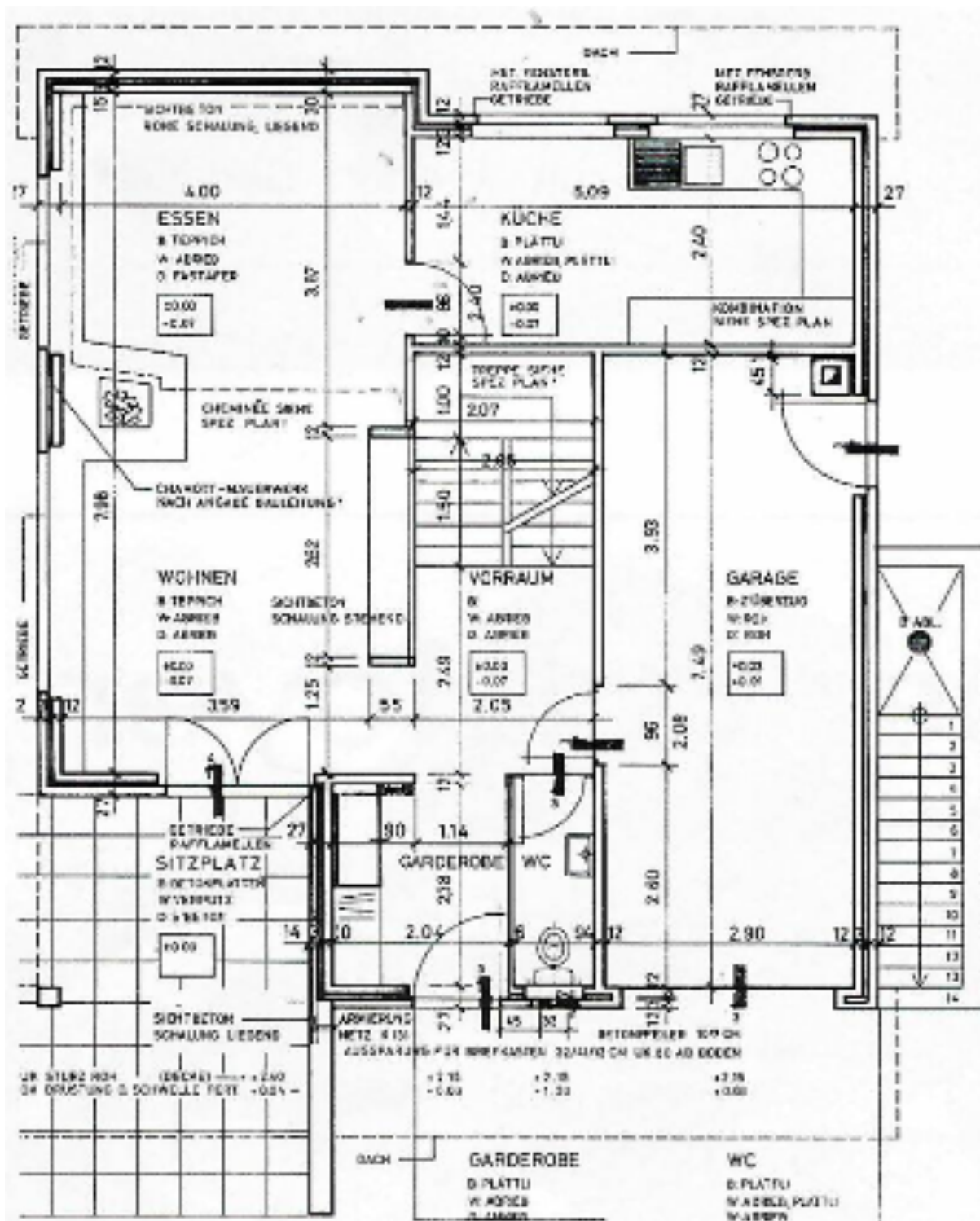
Zielgruppe

Das Einfamilienhaus eignet sich aufgrund der Nähe zu den Schulen und dem Garten insbesondere für Familien. Wir würden uns freuen, einer Familie den Wunsch nach einem Eigenheim zu erfüllen.

Verkaufsdokumentation

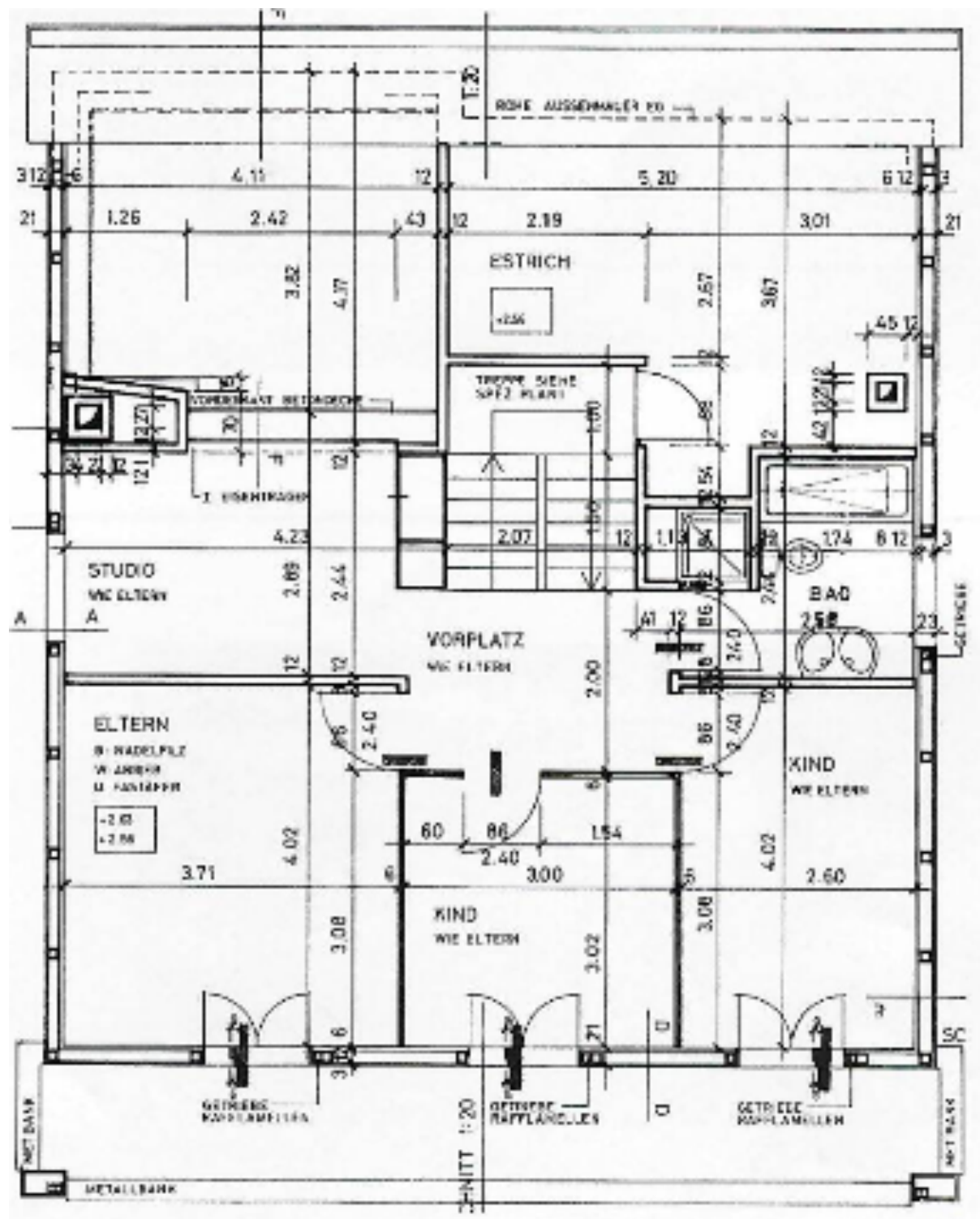


Erdgeschoss



Hinweise: Das im obigen Plan eingezeichnete Cheminée besteht nicht mehr. Die «Garage» wurde in einen «Wintergarten» umgebaut.

Obergeschoss



Gebäudeversicherungspolice

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

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



55418

Police Nr. 108683

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 002

Eigentümer/Eigentümerin

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
Oftringen	2171	Dorfstrasse 2	1975
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
17.04.2014	15.2	887	559
Gebäudebeschrieb			
Einfamilienhaus			

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz ‰	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 746'900	775'000	0.330	255.75
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 28'100			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	775'000	0.010	7.75
Gebäudewasser (freiwillig) Nein			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Nein			
Eidg. Stempelabgabe 5%			13.20
Interventionsabgabe	775'000	0.045	34.90
Präventionsabgabe	775'000	0.030	23.25
Total			334.85

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang

Grundbuchauszug

Daten bereitgestellt durch SIX Terravis AG
www.terravis.ch



powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Oftringen (AG) / CH134589067440 / 3391 / - / 4280 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Oftringen / 4280
Grundbuchname	Oftringen
Grundstück-Nr.	3391 / - / 4280 / -
E-GRID	CH134589067440
Beschreibung	
Fläche	444 m2
Plan-Nr.	104
Lagebezeichnung	An der Kreuzgasse
Bodenbedeckung	Gebäude, 99 m2 Gartenanlage, 345 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 616841, Nummer: 2171, Flaechenmass: 99 m2, Anteil auf Grundstück: 99 m2 Adresse: EDID: 0, Dorfstrasse 2 4665 Oftringen

Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Mutations-Nr aus amtl. Vermessung

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum



Anmerkungen

27.11.1995	010-6171 024-2015/8	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG
12.03.1997	010-885 024-2015/9	Veräusserungsbeschränkung gem. Art. 30e BVG

Dienstbarkeiten

10.06.1927	010-C324 024-1955/164653	Recht: Grenzzaun Zulasten Oftringen / CH110674458994 / 1476 / - / 4280 / -
29.05.1974	010-1323 024-1955/164654	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht Zulasten Oftringen / CH128974450686 / 2101 / - / 4280 / - Zulasten Oftringen / CH757945890638 / 1597 / - / 4280 / -
29.05.1974	010-1323 024-1955/164656	Recht: Versorgungsleitungen Zulasten Oftringen / CH757945890638 / 1597 / - / 4280 / -

Grundlasten

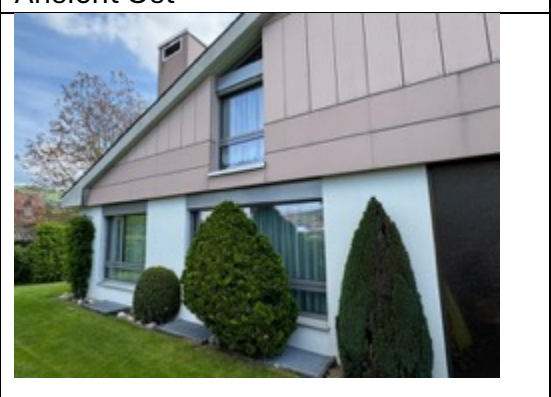
Keine

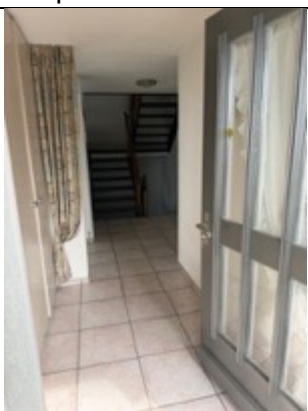
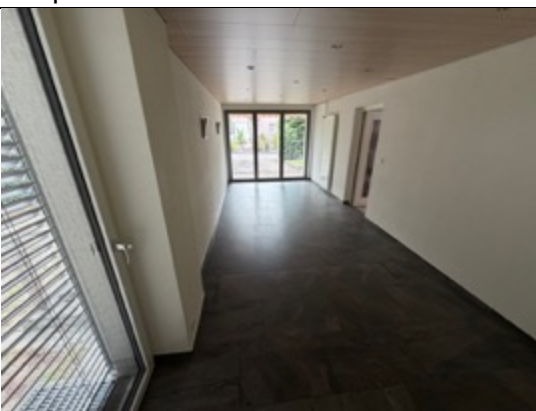
Vormerkungen

Keine

Seite 1 von 4

Impressionen

	
Ansicht	Ansicht
	
Garten	Garten
	
Ansicht Ost	Ansicht West
	
Ansicht West	Ansicht Nord

	
Balkon	Garten mit Sitzecke und Cheminée
	
Sitzplatz 1	Sitzplatz 2
	
Eingang	«Wintergarten»
	
Wohnzimmer	Wohnzimmer

	
Küche	Küche
	
Schlafzimmer	Gang OG
	
Studio	Zimmer 1



Zimmer 2



Badzimmer mit Dusche und Badewanne



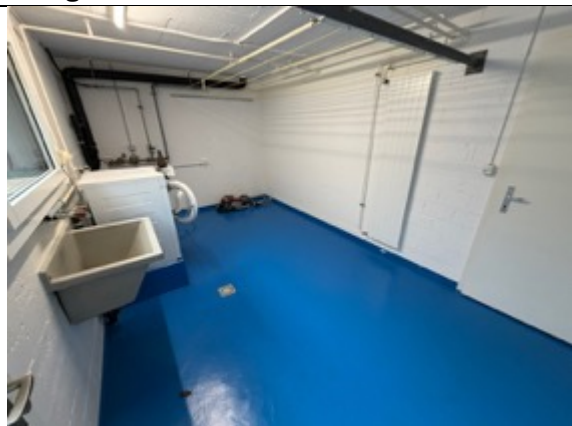
Gäste-WC EG



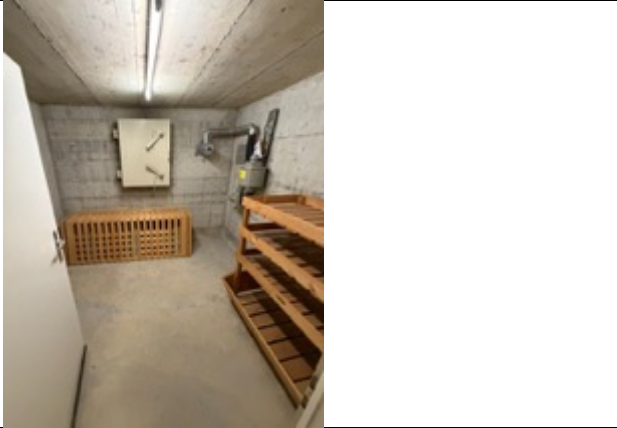
Gang UG



Zimmer UG



Waschküche

	
Waschküche mit Zugang Aussen-Treppe	Schutzraum
	
Heizungsraum	Estrich

Verkaufspreis, Verfügbarkeit und Rechtliches

Verkaufspreis

Das Verkaufsobjekt wird im Bieterverfahren veräussert. Der Mindestpreis beträgt CHF 890'000. Wir führen zwei Bieter-Durchgänge durch. Sind Sie am Kauf der Liegenschaft interessiert, geben Sie uns bitte innerhalb von 10 Tagen nach der Besichtigung ein verbindliches schriftliches Angebot, zusammen mit einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank, ab. Nach dem ersten Durchgang teilen wir allen Bietenden das aktuelle Höchstgebot mit. Sollte ihr Interesse immer noch vorhanden sein, geben Sie bitte innerhalb einer Woche ein letztes schriftliches und verbindliches Angebot ab. Legen Sie bitte wiederum eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank bei.

Verfügbarkeit

sofort

Übergabe

Das Wohnhaus wird besenrein, geräumt und wie besichtigt übergeben.

Rechtliches

Die Kosten des Kaufvertrages (Urkundsperson und Grundbuchamt) werden von der Verkäuferschaft und den Käufern je zur hälftigen Bezahlung übernommen.

Hingegen gehen die Kosten für die Errichtung von allfälligen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises allein zu Lasten der Käufer.

Die beiden im Grundbuch eingetragenen Veräusserungsbeschränkungen werden vorgängig durch die Verkäuferschaft gelöscht.

Die Liegenschaft wird wie aktuell bestehend und besichtigt verkauft. Die Verkäuferschaft lehnt jede Haftung für verdeckte Mängel ab.

Besichtigung

nach vorgängiger Vereinbarung

Fact Sheet Gemeinde Oftringen



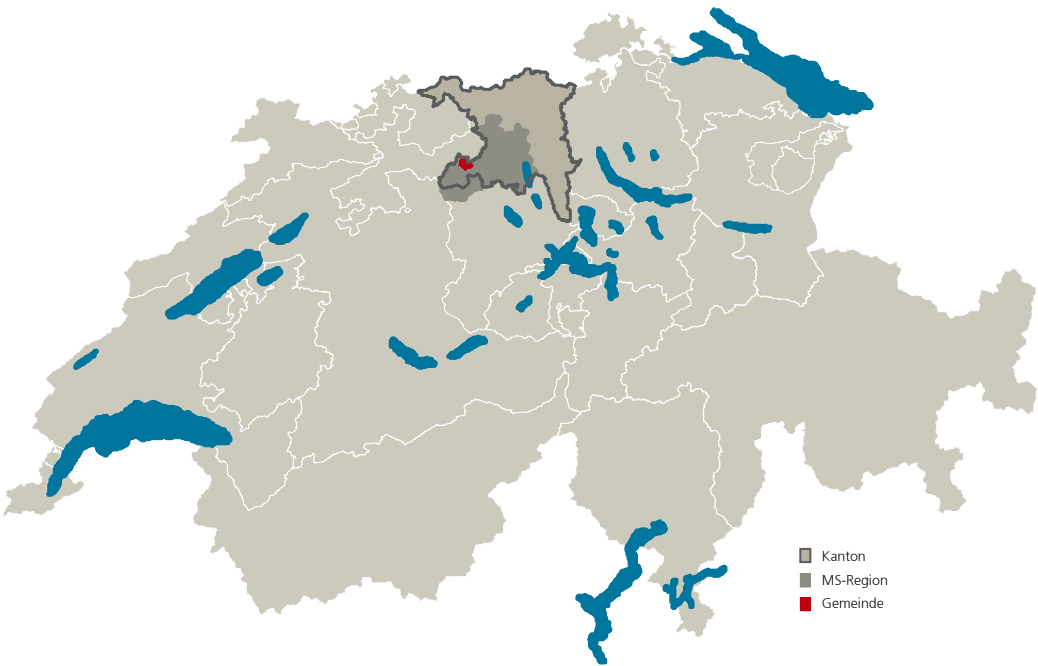
Chief Investment Office
Global Wealth Management

Ortsgemeinde

Oftringen (AG)

UBS Real Estate Local Fact Sheet

12/2024



Raumgliederung

Ortsgemeinde (OG)	Oftringen
MS-Region (MS)	Aarau
Kanton (KT)	Aargau

Basisinformationen

Gemeinde Oftringen	
Postleitzahl	4665...4665
BFS Gemeinenummer	4280
BFS Gemeindegliederung	Städtisch, mittelgrosse Agglom.
Einwohnerzahl (2023)	15'080
Höhe	420 m ü. M.
Gesamtfläche	12.88 km ²
davon Siedlungsfläche	33.3%
davon Landwirtschaftsfläche	33.1%
Einwohnerdichte	1170.8 Einwohner/km ²
Zweitwohnungsanteil über 20%	nein

Quellen: BFS, ESTV, HINNY, ARE, UBS

Marktüberblick

Gemeinde Oftringen				
Im Vergleich zu allen Gemeinden innerhalb			des Kantons	der Schweiz
Preis - Mittelsegment (2024-Q3)	min	max	min	max
Einfamilienhäuser				
Eigentumswohnungen				
Mietwohnungen				
Preisänderung 3 Jahre - Mittelsegment				
Einfamilienhäuser				
Eigentumswohnungen				
Mietwohnungen				
Nachfrage - Angebot				
Bevölkerungswachstum (2023)				
Baubewilligungen/Bestand (2023/24)				
Leerwohnungsquote (2024)				
Standort-Ratings:			Gemeinde	MS-Region
	min	max	min	max
Einfamilienhäuser				
Eigentumswohnungen				
Mietwohnungen				
Büroflächen				
Verkaufsflächen				

Bevölkerung

Oftringen (AG)

Gesamtbevölkerung

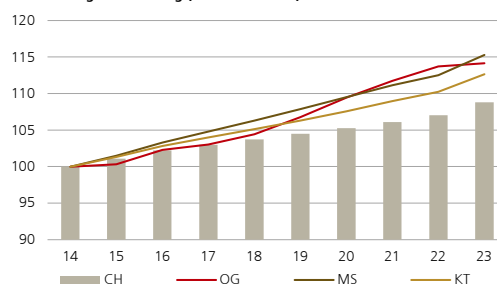
Ständige Wohnbevölkerung

	2021	2022	2023
OG Oftringen	14'762	15'020	15'080
MS Aarau	271'356	274'688	281'489
KT Aargau	703'086	711'232	726'894
CH Schweiz	8'738'791	8'815'385	8'962'258

Bevölkerungswachstum

	2021	2022	2023
OG Oftringen	2.1%	1.7%	0.4%
MS Aarau	1.5%	1.2%	2.5%
KT Aargau	1.3%	1.2%	2.2%
CH Schweiz	0.8%	0.9%	1.7%

Bevölkerungsentwicklung (Index 2014=100)

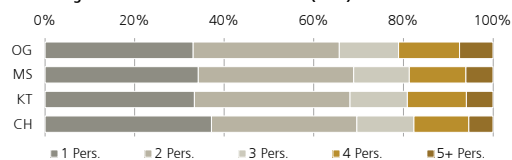


Haushalte

Durchschnittliche Haushaltsgrösse

2023	OG	MS	KT	CH
Haushaltsgrösse	2.32	2.24	2.29	2.23

Verteilung der Haushalte nach Personenzahl (2023)



Alterstruktur

Alterstruktur

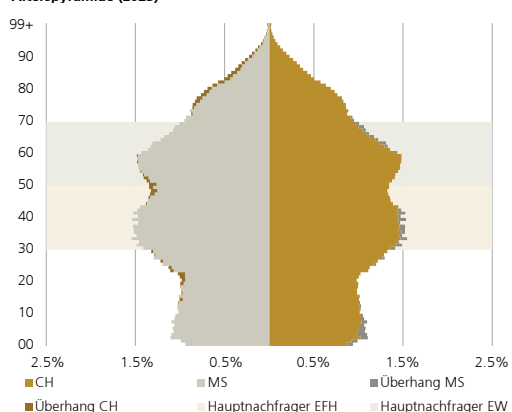
2023, nach Altersgruppen	0-29	30-49	50-69	70+
OG Oftringen	33.5%	30.5%	24.7%	11.3%
MS Aarau	31.8%	28.8%	26.3%	13.1%
KT Aargau	31.4%	28.4%	26.8%	13.4%
CH Schweiz	31.5%	28.3%	26.1%	14.1%

30-49 als Hauptnachfrager für EFH | 50-69 als Hauptnachfrager für EW

Altersquotient

2023	OG	MS	KT	CH
Altersquotient	25.9%	30.5%	31.0%	31.8%

Alterspyramide (2023)

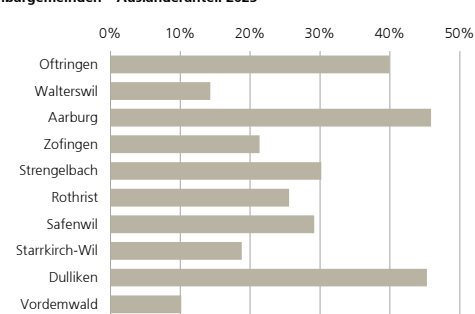


Ausländer

Ausländeranteil

Am Bevölkerungsbestand	2013	2018	2023
OG Oftringen	33.1%	36.2%	40.0%
MS Aarau	22.1%	24.3%	26.8%
KT Aargau	23.3%	25.1%	27.3%
CH Schweiz	23.8%	25.1%	27.0%

Nachbargemeinden – Ausländeranteil 2023

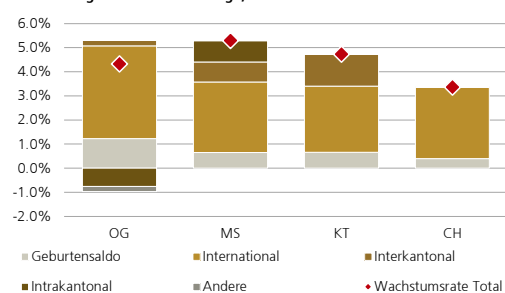


Migration

Wanderungssaldo

Am Bevölkerungsbestand	2021	2022	2023
OG Oftringen	1.7%	1.4%	0.1%
MS Aarau	1.2%	1.0%	2.3%
KT Aargau	1.0%	1.0%	2.0%
CH Schweiz	0.6%	0.8%	1.6%

Bevölkerung – Wachstumsbeiträge, Total 2021 - 2023



Einkommen & Vermögen

Oftringen (AG)

Reineinkommen

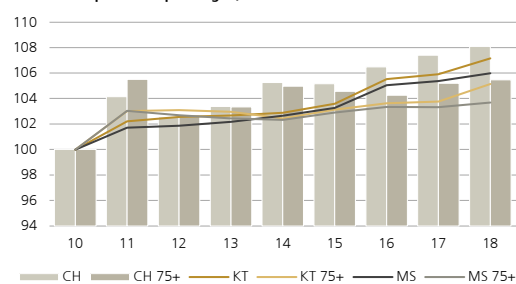
Einkommen pro Steuerpflichtigen

In CHF	2016	2017	2018
OG Oftringen	70'492	70'390	71'129
MS Aarau	76'828	77'064	77'522
KT Aargau	81'337	81'624	82'601
CH Schweiz	85'166	85'900	86'454

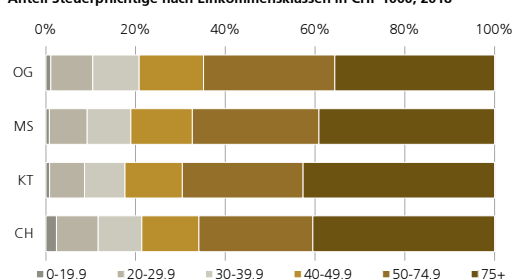
Einkommen pro Steuerpflichtigen 75'000+

In CHF	2016	2017	2018
OG Oftringen	112'928	113'575	114'381
MS Aarau	123'336	123'325	123'751
KT Aargau	127'213	127'374	129'097
CH Schweiz	144'283	145'584	145'939

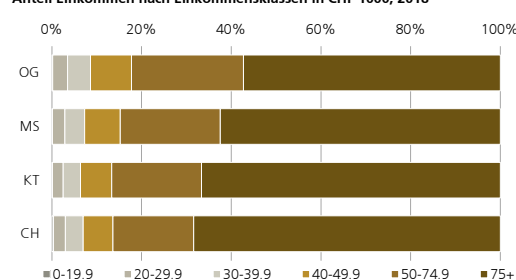
Einkommen pro Steuerpflichtigen, Index 2010=100



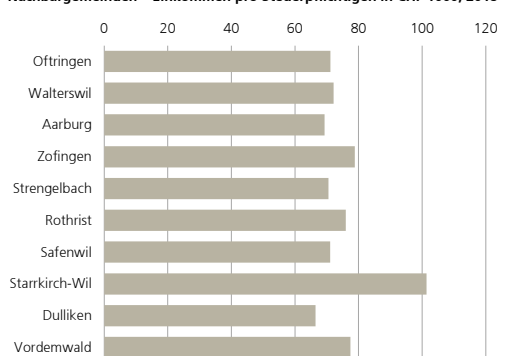
Anteil Steuerpflichtige nach Einkommensklassen in CHF 1000, 2018



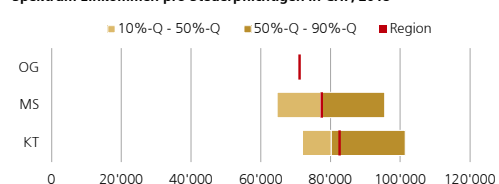
Anteil Einkommen nach Einkommensklassen in CHF 1000, 2018



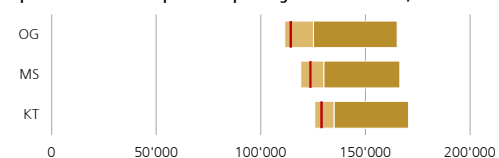
Nachbargemeinden – Einkommen pro Steuerpflichtigen in CHF 1000, 2018



Spektrum Einkommen pro Steuerpflichtigen in CHF, 2018



Spektrum Einkommen pro Steuerpflichtigen 75'000+ in CHF, 2018

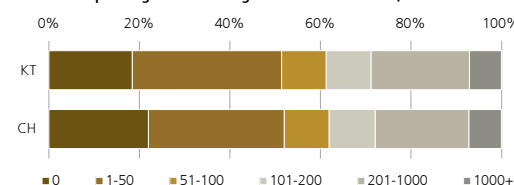


Reinvermögen

Vermögen pro Steuerpflichtigen

In CHF	2019	2020	2021
KT Aargau	326'103	334'007	344'985
CH Schweiz	395'043	412'056	438'554

Anteil Steuerpflichtige nach Vermögensstufen in CHF 1000, 2021



Vermögen pro Steuerpflichtigen

