

# Verkaufsdokumentation

## 5 ½ Zimmer-Einfamilienhaus mit Doppelgarage Alpenblickweg 2, 4665 Oftringen

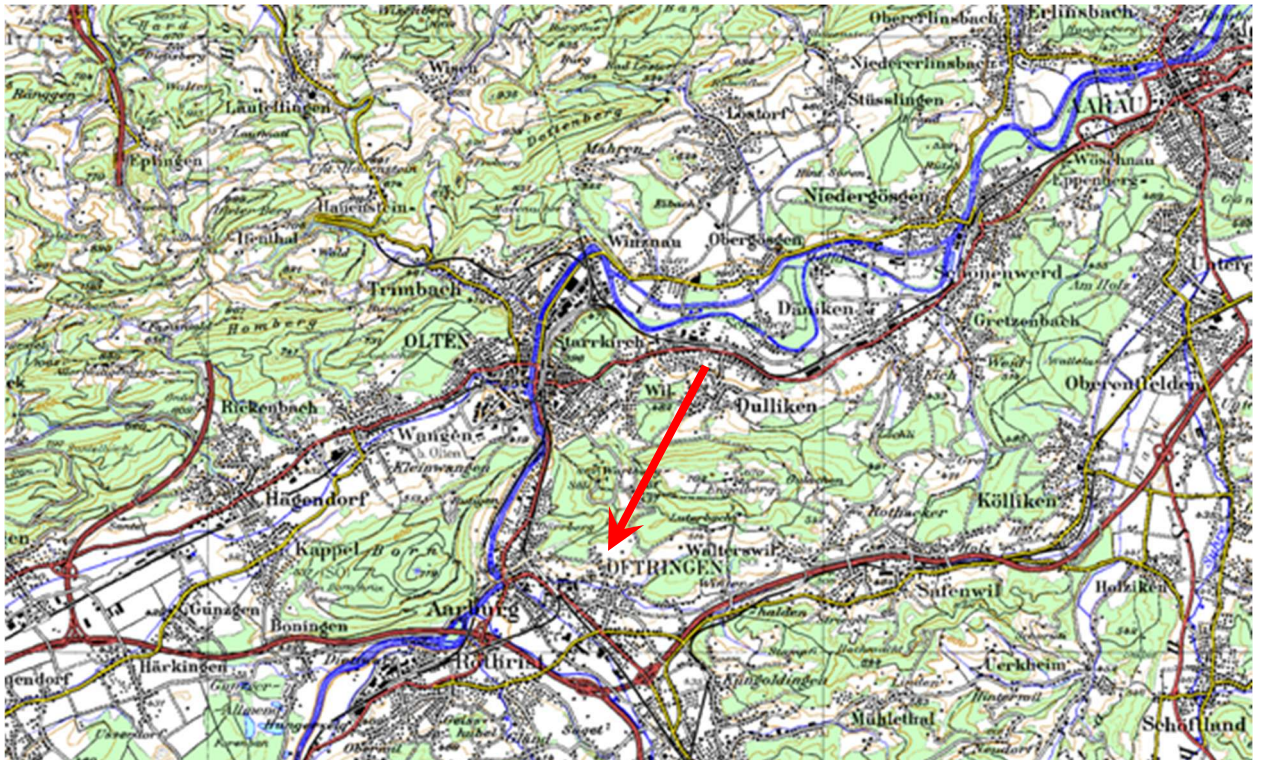


Diese Beschreibung ist kein vertragliches Dokument, die darin enthaltenen Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden. Diese Offerte ist vertraulich und nicht an Drittpersonen abzugeben.

**Ihre Kontaktperson** Stefan Füzi 079 458 50 43

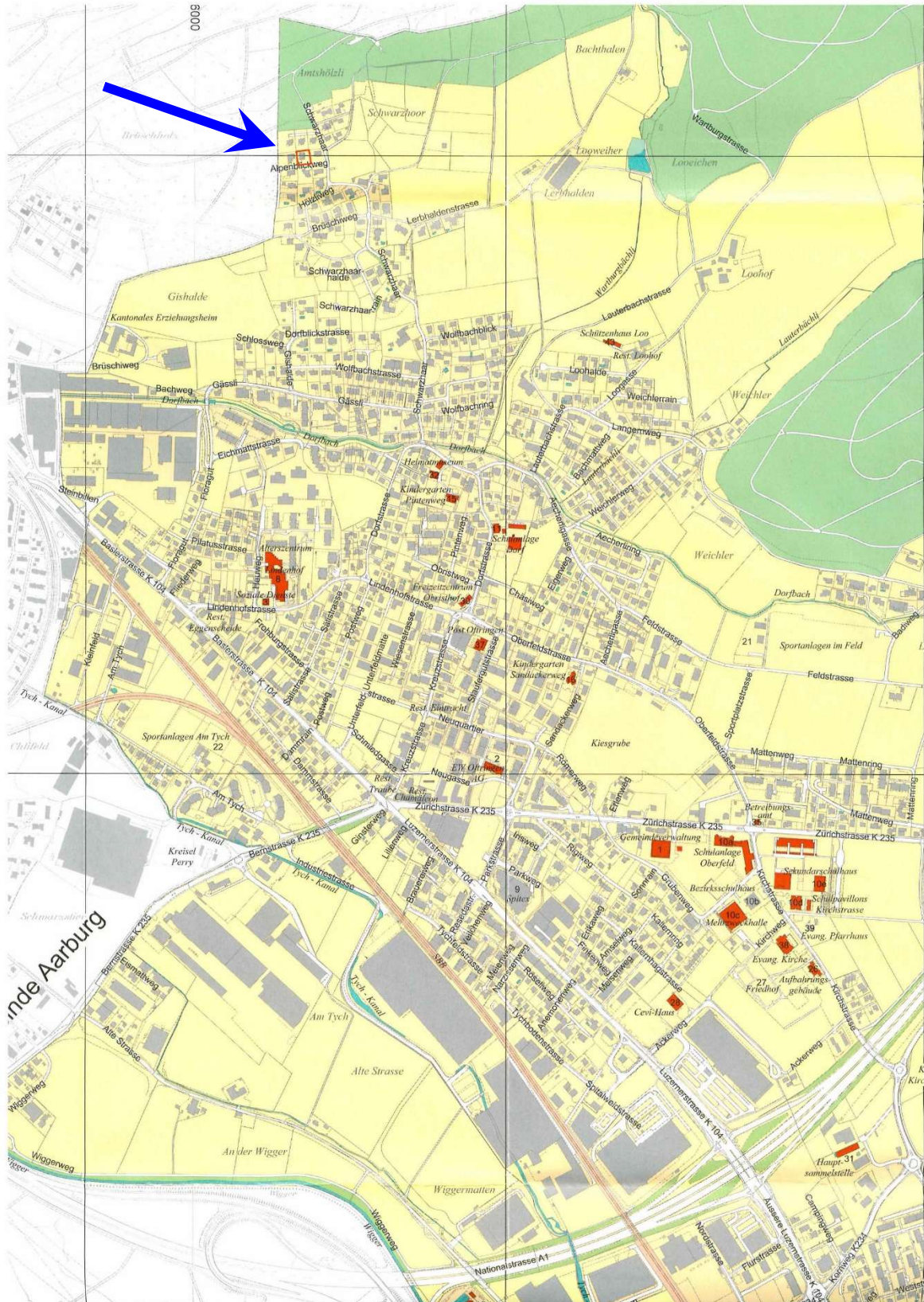
## Gemeinde Oftringen

Einwohner	15'120 (31.12.2024)
Steueranlage	Steuerfuss 113%
Öffentl. Verkehrsmittel	Bahnhof, gute Busverbindung in die Stadt Olten und in die nähere Umgebung
Schulen	Kindergarten, Grund- und Oberstufenschule auf dem Gemeindegebiet. Kantonsschule, Berufsschule und Fachhochschule (höhere Wirtschaftsschule) in Olten und Aarau
Einkäufe	Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren
Sport	Es stehen diverse Sportanlagen zur Verfügung
Vereine	Vielfältige Vereinsangebote in der Gemeinde



**Lage:**

Die Liegenschaft liegt am Dorfrand in einem beliebten Wohnquartier. Sehr gute Besonnung und Sicht über das Mittelland bis in die Alpen. Naherholung, Wald in nächster Nähe. Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in 15 Gehminuten erreichbar. Bahnhof (Aarburg-Oftringen) ist in 15 Gehminuten und in 5 Velominuten erreichbar.





<b>Liegenschaft</b>	Freistehendes-Einfamilienhaus Baujahr 1971. 145 m <sup>2</sup> Netto-Wohnfläche (ohne Wintergarten 15 m <sup>2</sup> ) und Doppelgarage.
<b>Baubeschrieb</b>	Massivbau: Betonzwischendecken. Fassade partiell mit Aussendämmung. Dach wurde 2019/20 umfassend erneuert, mit zeitgemässer Wärmedämmung und neuer Photovoltaikanlage (10.98 kWh). Kunststoff IV-Fenster 1992/2002. Gasheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe 2023, Radiatoren.
<b>Umgebung</b>	Grosszügiger Garten mit Rasen, Pflanzenbewuchs und offenem Sitzplatz ge- gen Nordwesten. Drei Parkplätze auf dem Grundstück, beschränkte Parkmög- lichkeiten im Quartier. Keine gemeinschaftlichen Einrichtungen.
<b>Wohnhaus</b>	Einfamilienhaus mit asymmetrischem Satteldach mit grosszügigem Grundriss- konzept. UG: Doppelgarage 33 m <sup>2</sup> mit Tesla-Ladestation. Basteln 46 m <sup>2</sup> . LS-Raum 8 m <sup>2</sup> . Trockenraum 23 m <sup>2</sup> . Waschküche/Haustechnik 12 m <sup>2</sup> . EG: Wohnen 43 m <sup>2</sup> südwestlich orientiert mit Wintergarten 14 m <sup>2</sup> . Entrée 4 m <sup>2</sup> . Küche 10 m <sup>2</sup> . Essen/Vorplatz 11 m <sup>2</sup> . Dusche 5 m <sup>2</sup> . Zimmer 16 m <sup>2</sup> . DG: Drei Zimmer 12/13/17 m <sup>2</sup> . Bad 7 m <sup>2</sup> . Vorplatz 5 m <sup>2</sup> . Innenausbau, Küche und Bad im EG wurden 1991 erneuert, normaler Stan- dard. Bad DG wurde 2020 erneuert.
<b>Beschrieb</b>	Das Gebäude wurde 1971 erstellt. In den letzten 7 Jahren wurde das Gebäude kontinuierlich erneuert. 2019 neue Gasheizung, 2023 Erweiterung durch bivalente Luft-Wasser-Wärme- pumpe. Altersbedingt leichter, normaler Unterhaltsbedarf.
<b>Verkaufspreis</b>	<b>CHF 1'600'000.-</b> Notariats-, Grundbuchkosten und Handänderungssteuer zulasten der Käufer.
<b>Finanzierung</b>	Die Neuregelung der Finanzierung ist grundsätzlich Sache des Käufers.

## Fotos



Wohnen EG  
(Weitwinkel Foto)



Küche EG  
(Weitwinkel Foto)



Zimmer EG  
(Weitwinkel Foto)

Wintergarten EG  
(Weitwinkel Foto)



Dusche EG  
(Panorama Foto)



Zimmer DG  
(Weitwinkel Foto)





Bad DG  
(Panorama Foto)



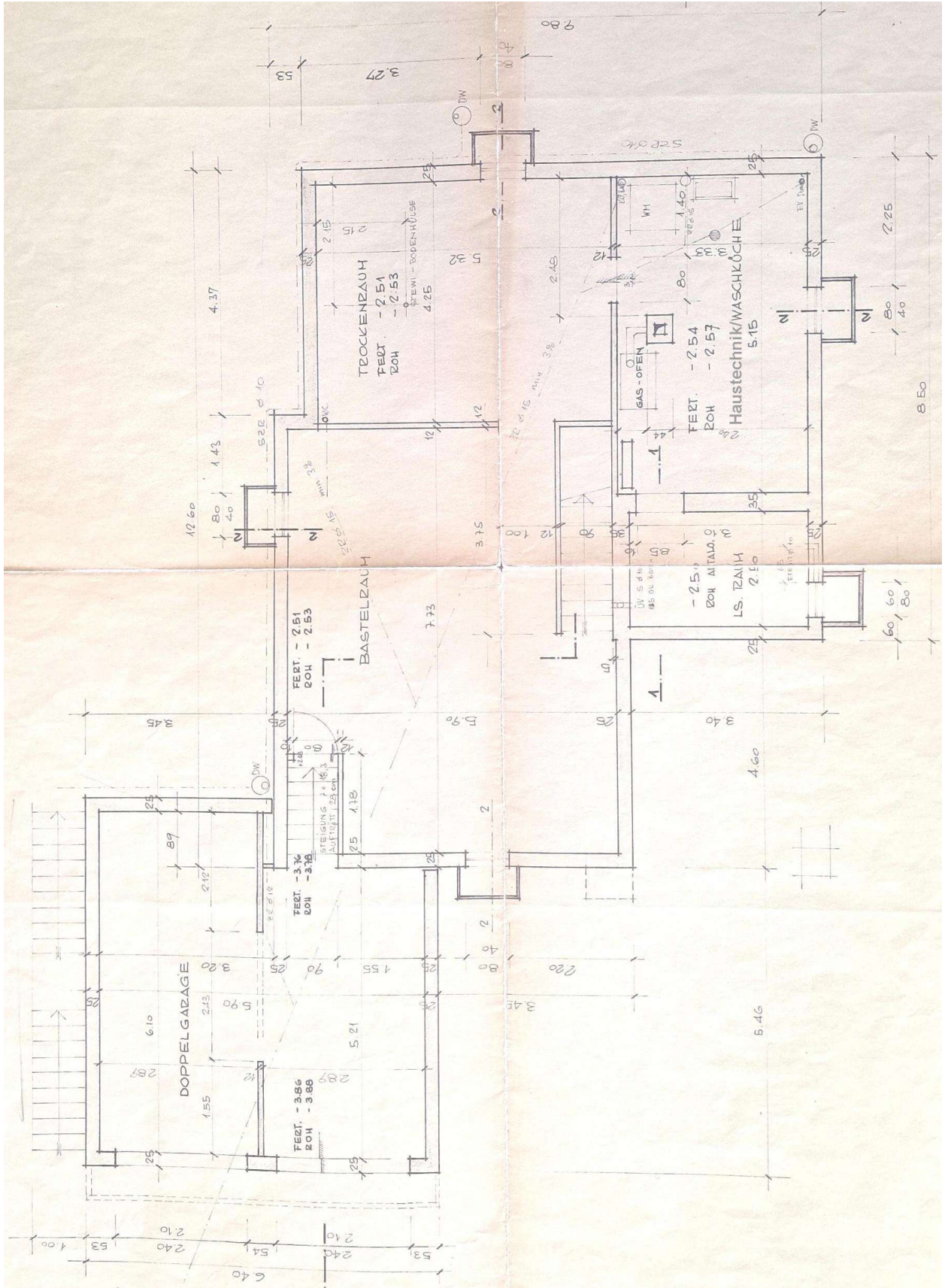
Garage UG  
(Weitwinkel Foto)



Haustechnik UG  
(Weitwinkel Foto)







Untergeschoss

# Katasterplan



# Grundbuchauszug



KANTON AARGAU

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

## Grundbuch-Auszug

### Liegenschaft Oftringen / 3342

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

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

### Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 4280 Oftringen  
Grundstück-Nr.: 3342  
E-GRID: CH468945067071

#### Dominierte Grundstücke:

Lagebezeichnung\*: Schwarzhaar  
Plan-Nr.\*: 94  
Fläche\*: 746 m2  
Kulturart\*: Gebäude, 132 m2  
Gartenanlage, 614 m2  
Gebäude\*: Einfamilienhaus, Garage, Vers.-Nr. 2046, 132 m2  
Alpenblickweg 2, 4665 Oftringen 00

Anm. aus amtl. Vermessung\*:  
Bemerkungen\*: (2638)

### Eigentum:

Alleineigentum

### Anmerkungen:

keine

### Dienstbarkeiten:

10.06.1927 010-C932	(L)	<b>Wasserversorgungsleitung Aargau</b> ID.010-2016/001292 z.G. Einwohnergemeinde Aargau, Aargau	
26.08.1971 010-2170	(R)	<b>Fahrwegrecht</b> ID.010-1955/154062 z.L. LIG Oftringen/3299	30.05.1975 010-1057

### Grundlasten:

keine

### Vormerkungen: (Nachrückungsrechte siehe Grundpfandrechte)

keine

### Grundpfandrechte:

22.08.1988 010-3921	<b>1. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF</b> <b>Max. 9%, ID.010-2016/002349, Einzelpfandrecht.</b>
---------------------	---

## Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Oftringen / 3342

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

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

---

### Grundpfandrechte:

	Grundpfandgläubiger
22.03.1985 010-1019	<b>2. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF</b> <b>Max. 7%</b> , ID.010-2016/002350, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger
18.08.1989 010-3615	<b>3. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF</b> <b>Max. 9%</b> , ID.010-2016/002351, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger
27.05.1998 010-2279	<b>4. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF</b> <b>Max. 9%</b> , ID.010-2016/002352, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger
26.03.2010 010-1415	<b>5. Pfandstelle, Register-Schuldbrief, CHF</b> <b>Max. 10%</b> , ID.010-2016/002353, Einzelpfandrecht. Grundpfandgläubiger

---

### Hängige Geschäfte:

Tagebuchgeschäfte bis 16. September 2024: keine  
Geometergeschäfte bis 17. September 2024: keine

# Gebäudeversicherung

**DIE AARGAUISCHE  
GEBÄUDEVERSICHERUNG**Bleichemattstrasse 12  
Postfach, 5001 Aarau  
Telefon 062 836 38 85  
vertrag@die-agv.ch  
die-agv.chDie AGV, Bleichemattstrasse 12, 5001 Aarau

Partner-Nr. 234652

**Policen-Nr. 108559**Aarau, 4. Mai 2026  
S / 008

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 29.04.2026 Deckung für folgendes Gebäude:

Schätzungsdatum	29.04.2026	Gebäude-Nr.	OFT.02046
Index-Punkte	559	Fläche	352 m <sup>2</sup> nach SIA 416
Baujahr	1971	Versicherungsart	Neuwert
Eigentümer/-in			
Standort			
Beschrieb	Einfamilienhaus, Garage, Wintergarten		

Versicherungsdeckung	Versicherungswert 985'000 CHF	Ansatz ‰	Prämien-Anteil CHF	Jahresprämie CHF
<b>Feuer- und Elementarschaden- versicherung</b>				<b>334.90</b>
Selbstbehalt Elementar pro Ereignis: CHF 300.00				
Gebäude	915'000	0.330	301.95	
Umgebung	70'000	0.330	23.10	
Zusätzliche Aufräumkosten		0.010	9.85	
<b>Gebäudewasser-Versicherung</b>				<b>432.05</b>
Selbstbehalt pro Ereignis: CHF 200.00				
Grunddeckung		Max.	391.85	
Aqua Plus		Max.	40.20	
Eidg. Stempelabgabe 5 %				38.35
Interventionsabgabe		0.045		44.35
Präventionsabgabe		0.030		29.55
<b>Jahresprämie ohne allfällige Vergünstigungen</b>				<b>879.20</b>

 **Tipp: Bitte Police aufbewahren!**Bitte beachten Sie die Rückseite und ggf. den zur Police gehörenden Anhang.  
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt.