

Willkommen in Zofingen Zu verkaufen

4½ (5½) Zimmer Doppelfamilienhaus



Doppelfamilienhaus mit Garten von Westen



Doppelfamilienhaus von Südosten

Verkauf und Informationen unter:

IMMO GROB GmbH
Bernstrasse 183
CH-4852 Rothrist

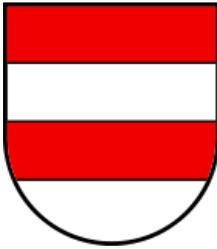
Tel: 062/785 22 55
Mob: 079/641 25 44

Internet: www.immogrob.ch
Mail: info@immogrob.ch



Die Lage

Facts zur Gemeinde Zofingen – bewegt & verbindet!



Ob von Nord nach Süd oder Ost nach West, ob mit dem Auto oder der Bahn, an Zofingen führt kaum ein Weg vorbei. Die zentrale Lage Zofingens legte schon im Mittelalter den Grundstein für Lebendigkeit und Vielfalt.

Zofingen ist eine Gründung der Grafen von Frohburg, die ihr Territorium gegen Ende des 12. Jahrhunderts südlich und nördlich des oberen und unteren Hauensteins mit acht Stadtgründungen zu sichern begannen. Diejenige Zofingens geht auf das Jahr 1201 zurück.

Seit jeher hat Zofingen auch als Marktort eine grosse Bedeutung, nebst den traditionellen Wochen- und Monatsmärkten haben sich in der Stadt Zofingen auch spezielle Events in Marktform etabliert.

Dank einer breit gefächerten Industrie und einer grossen Anzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben ist Zofingen auch wirtschaftlicher Mittelpunkt der Region "unteres Wiggertal" und verfügt über ca. 8 500 Arbeitsplätze.

Zofingen hat ein breites Schulangebot, nebst den obligatorischen Stufen (Primar- bis Bezirksschule) diverse Schulen wie Heilpädagogische Schule, Kantonsschule (Maturität), Berufsschulen, Handelsschule KV, FH-Pädagogik (Ausbildung Lehrpersonen) und Erwachsenenbildung.

Einwohner

Die Stadt Zofingen zählt heute rund 12'800 Einwohner

Steuerfuss

99% Natürliche Personen

Mikrolage

Das Objekt liegt in naturnaher, ruhiger und sonniger Lage in einem Quartier unterhalb der Mühlethalstrasse, unmittelbar neben dem Naherholungsgebiet. Die Bushaltestelle ist nur 100 m entfernt.

Ausgewogene Einkaufsmöglichkeiten mit Fachgeschäften in der Altstadt und Umgebung, Grossverteiler (Migros und Coop) in der Nähe der Altstadt.

Ergänzende und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bieten die nahen liegenden Einkaufszentren und Fachmärkte in Oftringen.

Erschliessung zu Infrastrukturen:

- Oeffentl. Bus 1 Min.
- Kindergarten 10 Min.
- Unterstufe mit Bus 10 Min.
- Oberstufe mit Bus 15 Min.
- Einkaufen mit Bus 8 Min.

Makrolage

Zofingen, Hauptort des gleichnamigen Bezirks im Wiggertal, liegt in der Westecke des Kantons Aargau, rund 440 Meter über Meer und befindet sich am **Kreuzpunkt der Autobahnen Ost-West (A1) und Nord-Süd (A2)** im Zentrum des Schweizerischen Mittellandes. Die grossen Schweizer Städte sind ca. 50 km (Basel, Luzern und ca. 60 km (Zürich und Bern) entfernt und alle innerhalb einer knappen Stunde mit dem Auto erreichbar.

Zofingen verfügt über gute und schnelle Bahnverbindungen in alle Teile der Schweiz.

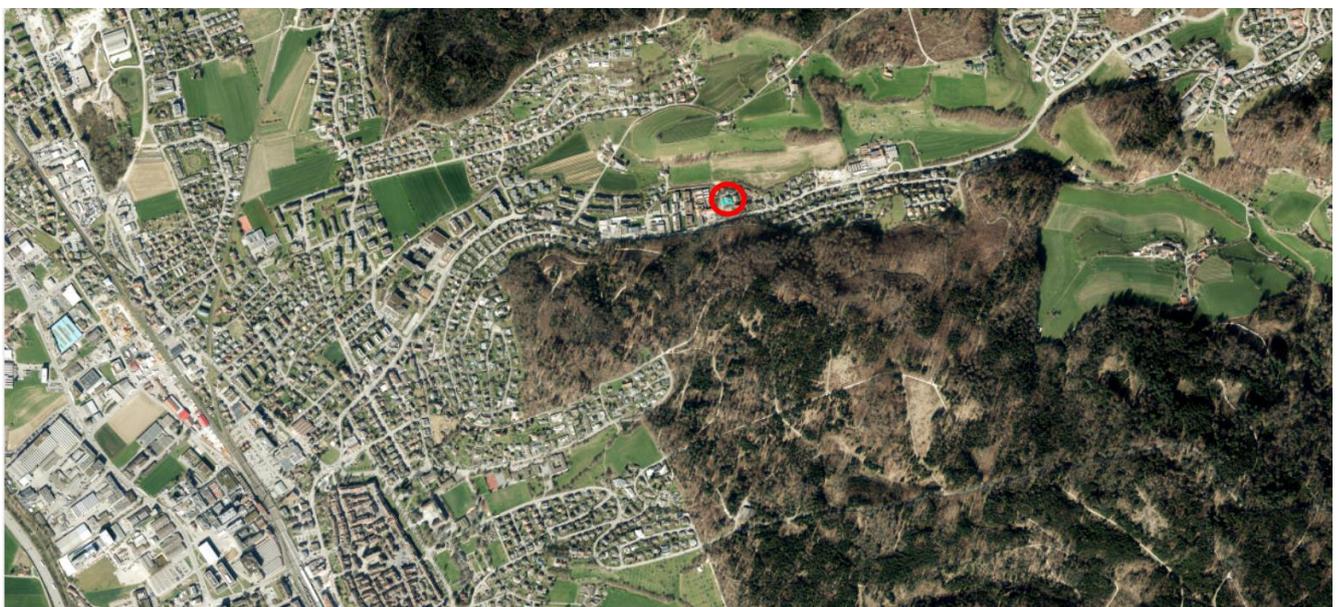


Niklaus Thut-Platz



Traditioneller Markt

Geographischer Lageplan



Die Immobilie

5½ Zimmer Doppel Einfamilienhaus (Hausteil)

Gebäudedaten

Adresse:	Am Stadtbach 2, 4800 Zofingen
Gebäude:	Hausteil des Doppel Einfamilienhaus.
Baujahr:	2018
Kubatur:	722 m ³
Gebäudeversicherungswert:	CHF 726'930.00 / Index 559 per 2024 gemäss AGV Aargauische Gebäudeversicherung.
Wohn- und Nutzflächen	201 m ² Wohnfläche / 46 m ² Nutzfläche

Parkplätze

Autoabstellplätze	1 Carportplatz und 2 Aussenabstellplätze vor dem Carport
-------------------	--

Grundbuchdaten

Wohnhaus

Gemeinde	4289 Zofingen
Grundstück-Nr.	3751
E-GRID	CH 18104 50695 82
Lagebezeichnung	Mühlethal
Plan Nr.	90
Fläche	288 m ² (Gebäude 106 m ² , Gartenanlage 182 m ²)

Strasse, Weg

Gemeinde	4289 Zofingen
Grundstück-Nr.	2224
E-GRID	CH 66954 50685 20
Lagebezeichnung	Mühlethal
Plan Nr.	90
Fläche	662 m ² (Strasse, Weg 646 m ² / Acker, Wiese, Weide 16 m ²)
Eigentum	LIG Zofingen/3751 Anteil 2/38 (Dominierendes Grundstück)

Raumprogramm

Einteilung	Wohnraum	Nutzfläche m2	Wohnfläche m2
Erdgeschoss:	Entrée/Vorplatz/Garderobe		19.2
	Keller/Technik	6.9	
	Reduit		5.5
	Gäste WC		3.2
	Wohnen/Essen		28.6
	Küche		7.1
	Gedeckter Sitzplatz verglast	17.5	
Obergeschoss:	Vorplatz		9.1
	Badezimmer		9.3
	Zimmer 1 / Ankleide		21.3
	Zimmer 2		30.4
	Balkon	17.5	
Dachgeschoss	Dachraum	4.0	67.3
Netto Nutz- und Wohnfläche		45.9	200.8

Spezialausbau

Beim grossen Zimmer 2 handelt es sich um 2 zusammengelegte Zimmer.

Kurzbeschrieb

5½ - Zimmer Doppel Einfamilienhaus mit kleinem gepflegtem Umschwung. Ein Carport mit einem Gerätestauraum befindet sich neben dem Haus auf der Ostseite. Eine überdachte Terrasse auf der Westseite mit einer schiebbaren Verglasung. Im Obergeschoss befindet sich ein Balkon ebenfalls auf der Westseite. Helle grosszügige Räume mit guter Architektonischer Einteilung. Auf dem Dach wurde neu im Jahr 2024 eine Photovoltaik Anlage in Betrieb genommen. Ein neuwertiges Haus, mit sehr guter Bauqualität, auf dem neuesten Standard und moderner Technik.

- Sonnige, ruhige Lage neben dem Naherholungsgebiet. Die Bushaltestelle ist 100 m entfernt.
- Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe.
- Helle Räume mit dunklem Eichen Riemenparkett und Keramikplatten verlegt.
- Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und Sicht auf den Garten nach Westen.
- Offene Küche mit Kochinsel zum Wohn- und Essbereich.
- Küche mit Granitabdeckung, Chromstahlpülbecken, Backofen, Steamer, grosses Glaskeramikkochfeld und oben liegendem Dampfzug, Geschirrspüler, Kühlschrank 0 Grad- und Frischhaltezone, mit Getränke- und Gefrierfach.
- Grosses Reduit.
- Technikraum mit Wärmepumpenspeicher, Boiler, Photovoltaik- und Entkalkungsanlage.
- EG-Gäste-WC: Lavabo mit Unterschrank, grosser Wandspiegel mit Ablage, WC und Fenster.
- Badezimmer 1.OG: Begehbare Regendusche, WC, Doppellavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank, Waschturm mit Waschmaschine/Tumbler und einem Fenster.
- 1. OG: Balkon auf der Westseite.
- 1 Autoabstellplatz im Carport, 2 Autoabstellplätze vor dem Carport und Geräteraum (hinten).
- Wärmepumpenheizung Luft/Wasser.
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher.

Baubeschrieb

Gebäudekonstruktion:	Bodenplatte in Stahlbeton, Geschossdecken in Stahlbeton, Zwischenwände in Stahlbeton oder Backsteinmauerwerk. Aussenwände Backstein/Isolation 17.5/18 cm. Wohnungstrennwände 2-schalig 37 cm. Innenwände 15 cm.
Gebäudehülle:	Einsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung 17.5/18 cm. Mineralischer Verputz gestrichen. Fassadendämmung Neopor 18 cm.
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Tonziegel eindeckung. Holzsparrenlage mit Wärmedämmung.
Spenglerarbeiten:	Ausführung in Titan-Zink- oder Uginox Blech.
Fenster:	Holz- Alufenster mit 3-fach Isolierverglasung Jeder Raum hat eine Drehkippvorrichtung.
Mettallbauarbeiten:	Balkongeländer: Handlauf Chromstahl, Füllung Glas mit Mattfolie.
Sonnenschutz:	In allen Wohn- und Schlafräumen Verbundraffstoren mit Leichtmetall -Lamellen. Storen beim Ausgang zum Sitzplatz im EG mit elektrischem Antrieb. Zwei Knickarmmarkisen beim Sitzplatz.
Wandbeläge:	Wände Bad/WC/Dusche teilweise gefliest, teilweise Abrieb gestrichen. In der Küche ist hinter der Abdeckung ein Glas als Schild montiert.
Decken:	Decke Erd- und Obergeschoss mit Weissputz. Decke über Dachgeschoss isoliert, sichtbare Holzbalken vom Dachstuhl und weiss lasiertes Täfer.
Bodenbeläge:	Unterlagsböden schwimmend verlegt mit Bodenheizung, Keramische Platten, in den Zimmern und Wohn-Esszimmer Riemenparkett dunkle Eiche.
Eingangstüre:	Massive Holztür mit Sicherheitsgarnitur und 3-Punkt-Verschluss Treplan.

Küche:	Granitabdeckung mit Kochinsel, Chromstahl-Spülbecken und Geräte: <ul style="list-style-type: none"> • Backofen und Steamer • Grosses Glaskeramik-Kochfeld mit Abzug oben • Geschirrspüler • Kühlschrank: 0 Grad- und Frischhaltezone, mit Getränke- und Gefrierfach
Bad:	EG Gäste WC: Lavabo mit Unterschrank, grosser Wandspiegel mit Ablage, WC und Fenster. OG Badezimmer: Begehbare Regendusche, WC, Doppellavabo mit Unterschrank, Spiegelschrank und einem Fenster.
Waschen:	Waschturm mit Waschmaschine/Tumbler im Badezimmer OG.
Diverses:	Ausbauten: <ul style="list-style-type: none"> • Ambiente im Dachgeschoss mit sichtbaren Kehlbalcken und Pfetten • Grosses Reduit • Videoüberwachung • Solardach mit Photovoltaikanlage • Ambiente Ofen: The Flame Square Glas • Moskito-Gitter bei den Fenstern • Rasenroboter und Geräteraum im Carport
Umgebung:	Sehr gepflegter Umschwung mit Rasen und Sträuchern, Abgrenzungen mit Mauern aus Granitstein.
Parkiermöglichkeiten:	1 Autoabstellplatz im Carport, 2 Autoabstellplätze vor dem Carport.
Technik:	
Heizung:	Aussen-Wärmepumpe Luft/Wasser, Wärmeverteilung über Bodenheizung und Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten.
Sanitär:	Warmwasseraufbereitung über 300 l Boiler, gespiesen durch die Wärmepumpe. Wasser-Entkalkungsanlage. Kalt- und Warmwasseranschluss im Dachgeschoss mit Ablauf für separaten Ausbau in die Wand geführt.
Elektrische Installation:	Hauptverteilung im Technikraum EG. Multimediadosen im Wohnzimmer und sämtlichen Zimmern ausgebaut. Zweckmässige Bestückung mit Schalter und Steckdosen in allen Zimmern. Eine Lampenstelle pro Zimmer und Wohnraum. Küche und Gang/Entrée mit Einbauleuchten. 2024 neue Photovoltaikanlage (Solaredge): Leistung 14.7 kW, mit einer Solarpanel-Fläche von 70.6 m ² , und einem Batteriespeicher von 9.2 kWh.

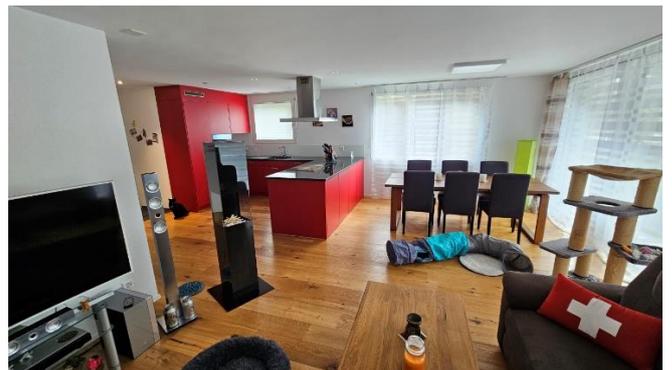
Die Vertragskonditionen

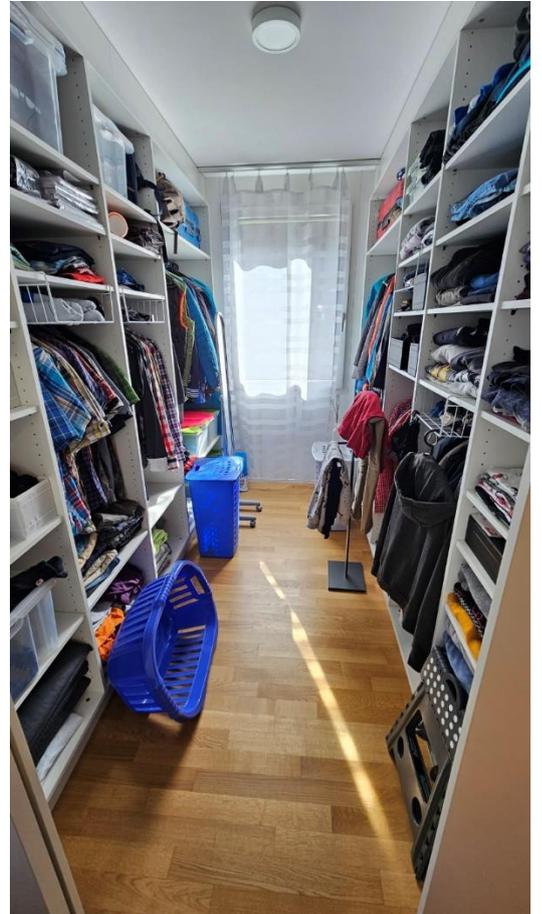
Verhandlungspreis: Doppieleinfamilienhaus CHF 1'150'000.00

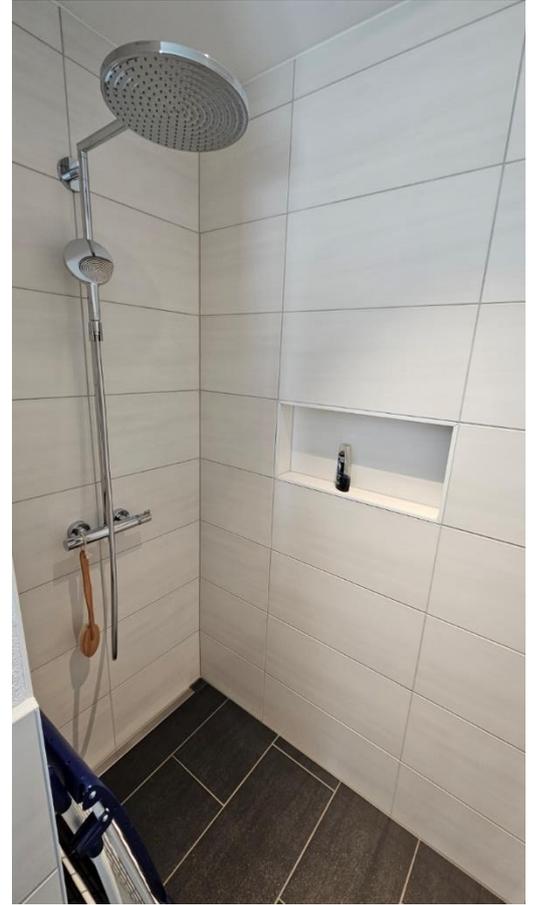
Bezugstermin: nach Absprache

Verschiedenes: Die IMMO GROB GmbH als Mäklerin stützt sich bei ihrer Verkaufsdokumentation auf vorhandene Pläne, GB-Auszüge, externe Schätzungen, Feststellungen anlässlich von Besichtigungen und auf Aussagen der Eigentümerschaft. Die Wiedergabe erfolgt ohne Gewähr. Kleine Abweichungen oder Änderungen bei den Plänen bleiben vorbehalten. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter.

Weitere Ansichten







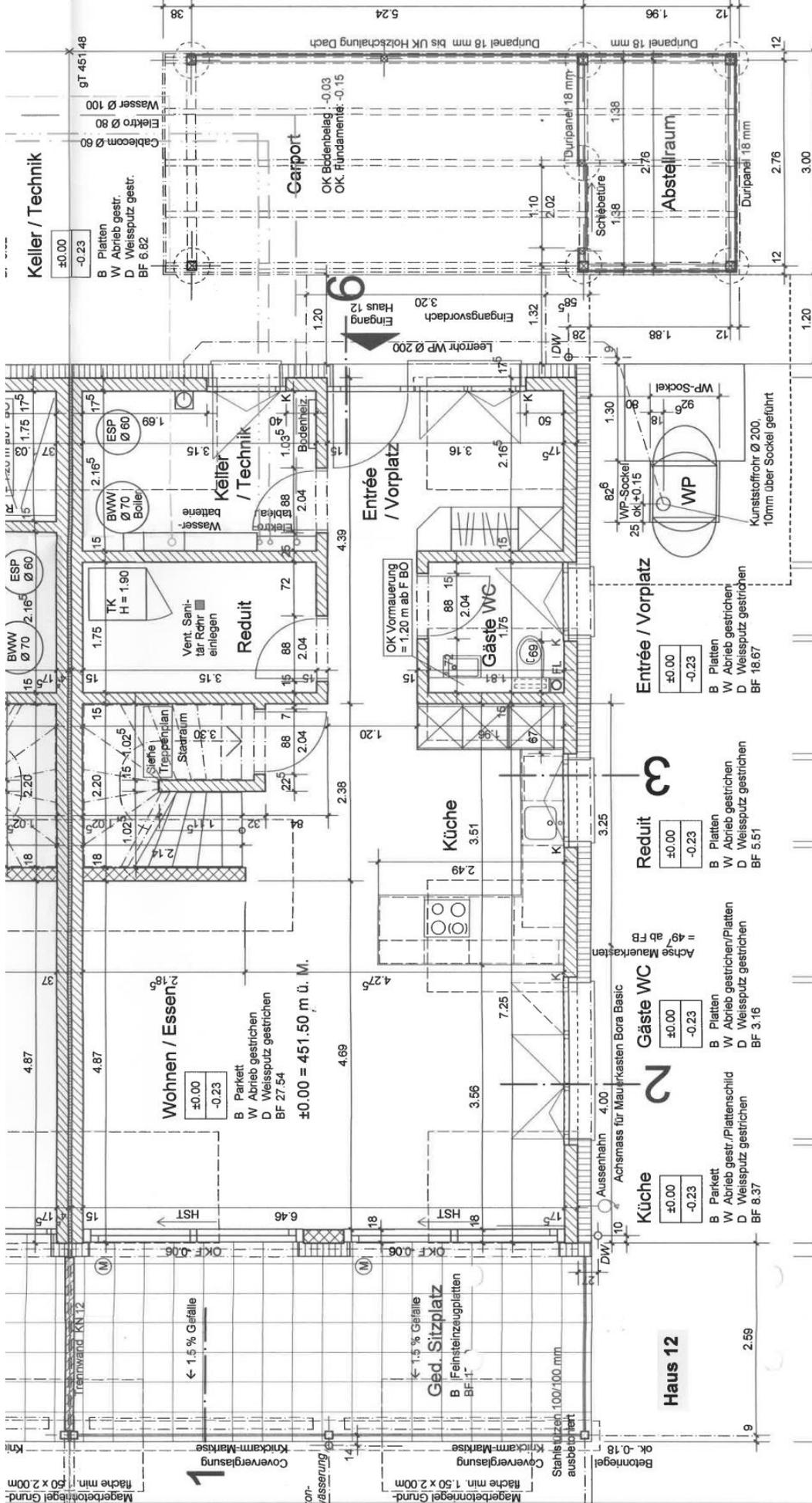
Vermessung (nicht massstabgetreu)



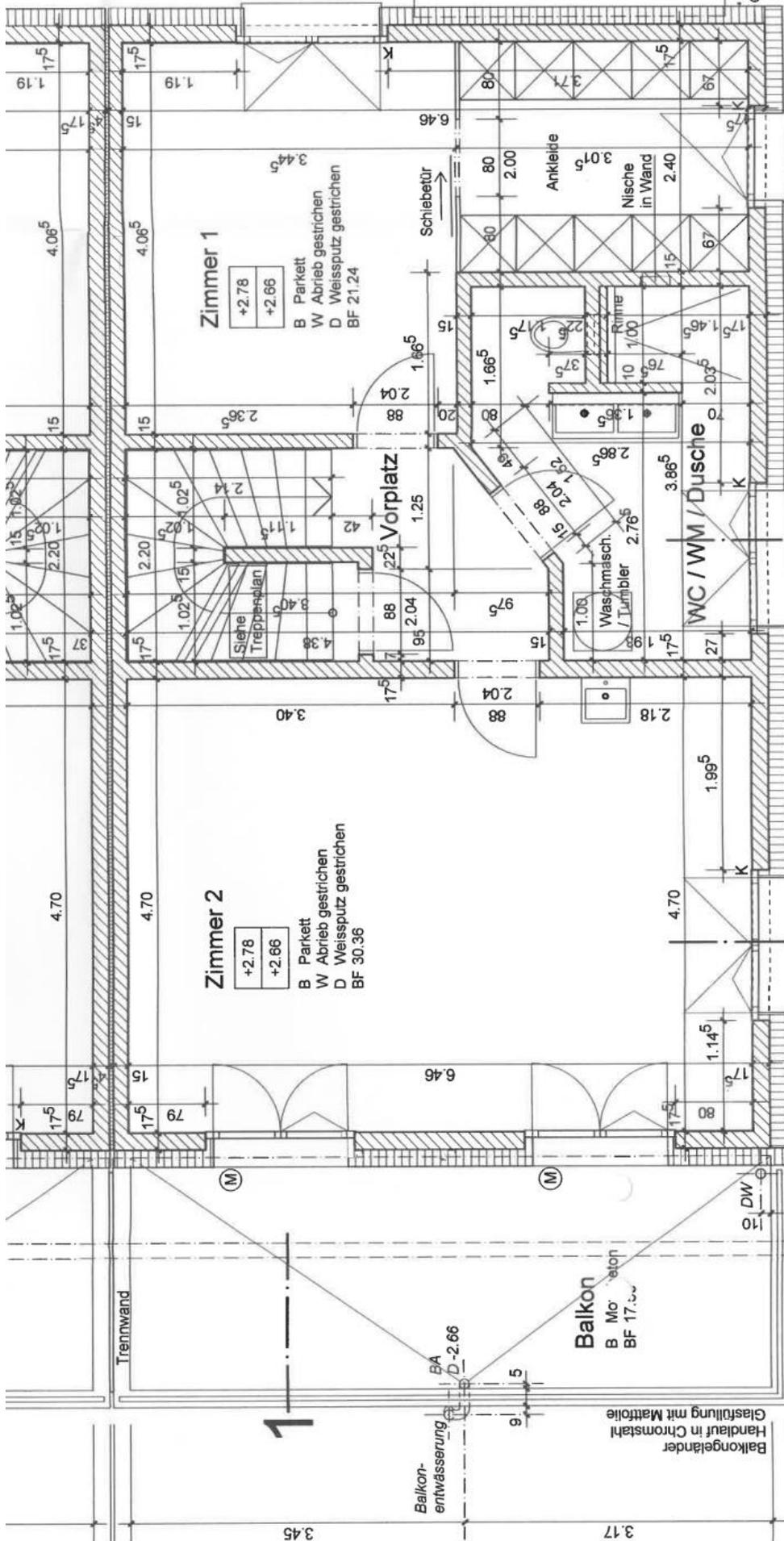
15 Meter
 Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden. *Mühlethalwand*
 Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter <https://www.ag-avgeoportal/api/v1/mapservices/176/documentation>.
 Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

Amtliche Vermessung		
	1: 500	erstellt: 22.03.2024

Plan Wohnung Erdgeschoss (nicht masstabgetreu)

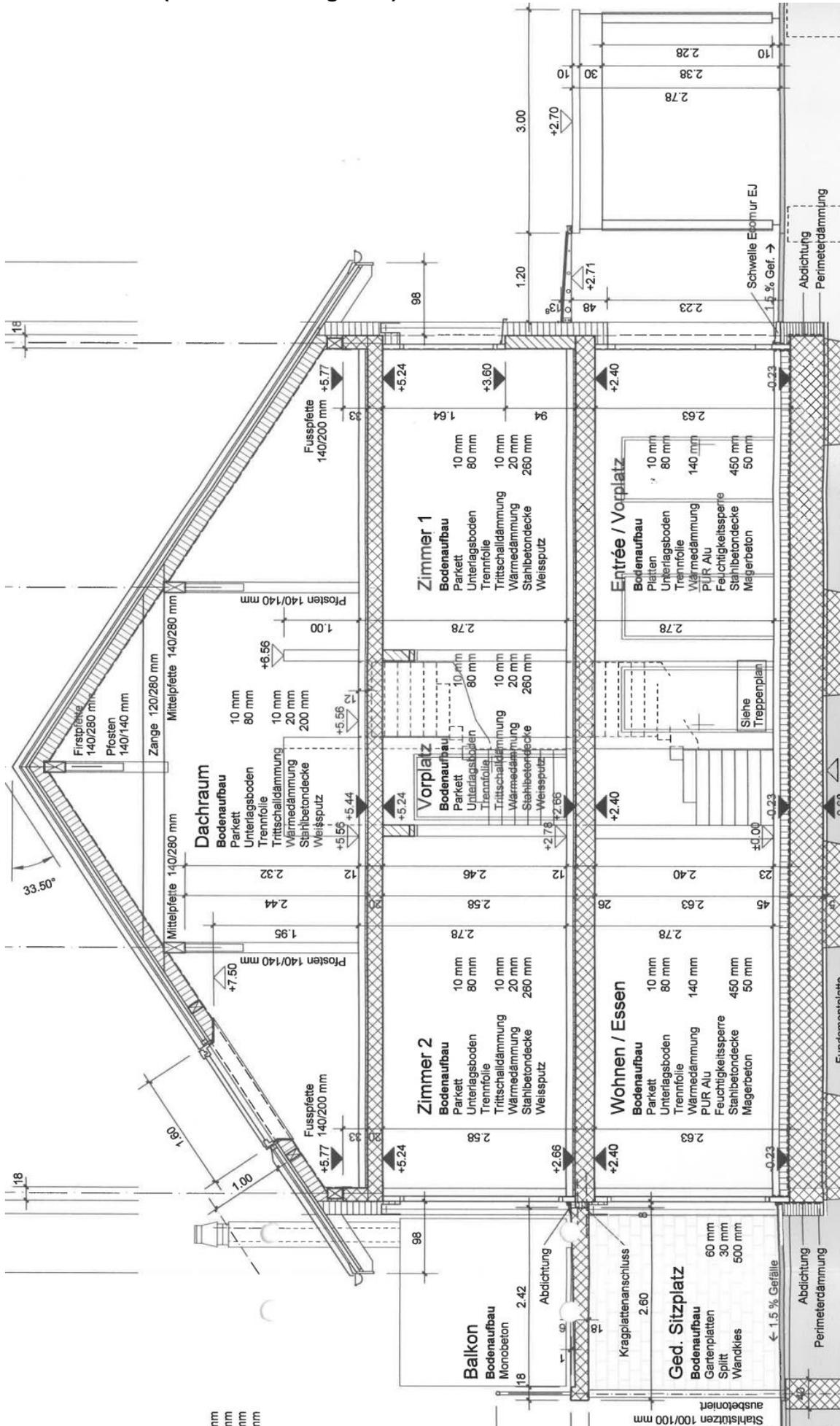


Plan Wohnung Obergeschoss (nicht massstabgetreu)



Beim grossen Zimmer 2 handelt es sich um 2 zusammengelegte Zimmer.

Schnitt A-A (nicht massstabgetreu)



Schnitt B-B (nicht massstabgetreu)

