



TAGEMO
IMMOBILIEN



HAUPTSITZ

TAGEMO TREUHAND AG
Grafenaustrasse 7
6300 Zug

MITTELLAND

TAGEMO TREUHAND AG
FRIKARTSTRASSE 2
4800 ZOFINGEN

Neubau 5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus

Spielhofweg, Parzelle 1344, 6264 Pfaffnau

IHR KONTAKT

MANUELA WALTI
manuela@tagemo.ch
078 697 06 66

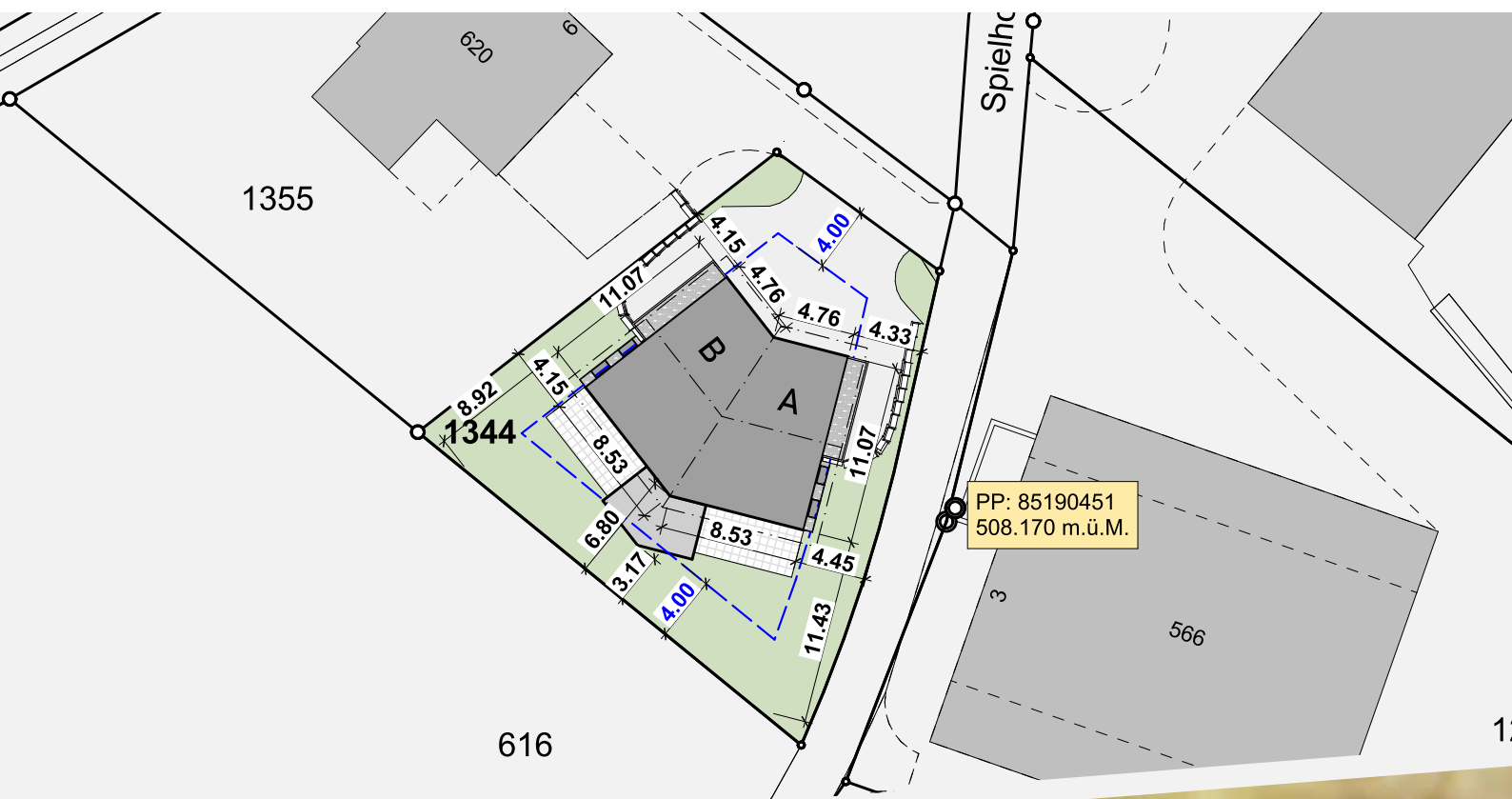
Familienfreundliches Doppel-Einfamilienhaus in Pfaffnau

Das Neubauprojekt am Spielhofweg in Pfaffnau bietet Wohnen an ruhiger und ländlicher Lage. In nur wenigen Gehminuten befindet sich der Volg und das Schulhaus. Auch die weitläufige und idyllische Natur ist gleich um die Ecke.

Die beiden Haushälften teilen sich ein 615 m² grosses Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung.

DEFH A hat eine Grundstückfläche von 320 m² (Parzellen-Nr. 1451)

DEFH B hat eine Grundstückfläche von 295 m² (Parzellen-Nr. 1344)



Neubau 5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus

Spielhofweg, Parzelle 1344, 6264 Pfaffnau (AG)

Haus A
CHF 995'000.-

Haus B
CHF 995'000.-

RESERVIERT

Eckdaten

BAU-ZEITSPANNE

Baustart Frühling 2024
Bezug Frühling 2025

NETTOWOHNFLÄCHE

167,85 m²

HAUS-TYP

Doppel-Einfamilienhaus
mit angebautem Carport
und Aussenparkplatz

NUTZFLÄCHEN

Innenraum 198.50 m²

gedeckter Carport 19.85 m²

Sitzplatz 19.04 m²

Aussenreduit 9.00 m²

ANZAHL ZIMMER

5.5 Zimmer

KUBATUR

854.92 m³

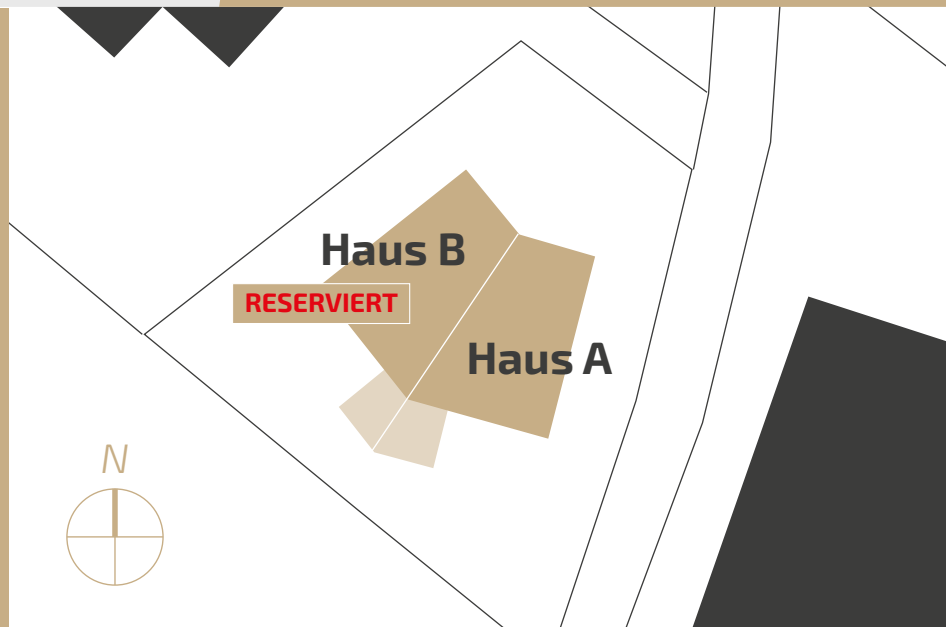
GRUNDSTÜCKGRÖSSE

A = 320 m² (Nr. 1451)

B = 295 m² (Nr. 1344)

- ▶ **Lichtkonzept**
ganzes Haus mit LED Einbau-
spots ausgestattet
- ▶ **Schweizer Qualitätsküchen**
- ▶ **Ein Einbauschränk vom
Schreiner inklusive**
- ▶ **Terrasse mit Aussenreduit**
- ▶ **XXL Carport mit Velo-
Abstellplatz**
- ▶ **Gedeckter Eingangsbereich**
- ▶ **Hochwertige Nasszellen**

EINZIEHEN,
LEBEN UND
GENIESSEN



Ruhiges und ländliches Wohnen in Pfaffnau

- » *Ruhige und ländliche Lage, ganztags besont*
- » *Cleveres, durchdachtes Raumkonzept*
- » *Moderne Architektur, hochwertiger Innenausbau*
- » *Erfahrene Handwerker, top Bauqualität*
- » *Grosse Terrassen mit Gartenanteil*
- » *Energieeffizienter Bau*



Mehr zur Gemeinde unter
pfaffnau.ch



Modernste Technik, energieeffizient und umweltschonend

Das Doppel-Einfamilienhaus in Pfaffnau erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie. Insbesondere wegen einer herausragenden Gebäudehülle - mehr Komfort bei bester Effizienz.



Tiefe Nebenkosten dank energetischem Bauen

3fach Isolierglas mind. $0,7\text{W}/\text{m}^2\text{K}$
und durchdachte moderne Architektur
garantieren günstigere Nebenkosten.

- » *Luft/Wasser Wärmepumpe*
- » *Überdurchschnittlicher Wohnkomfort*
- » *Hohe Aussenisolations-Dämmwerte*
- » *3fach Isolierglas mind. $0,7\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$*
- » *Tiefe Nebenkosten*

Makrolage

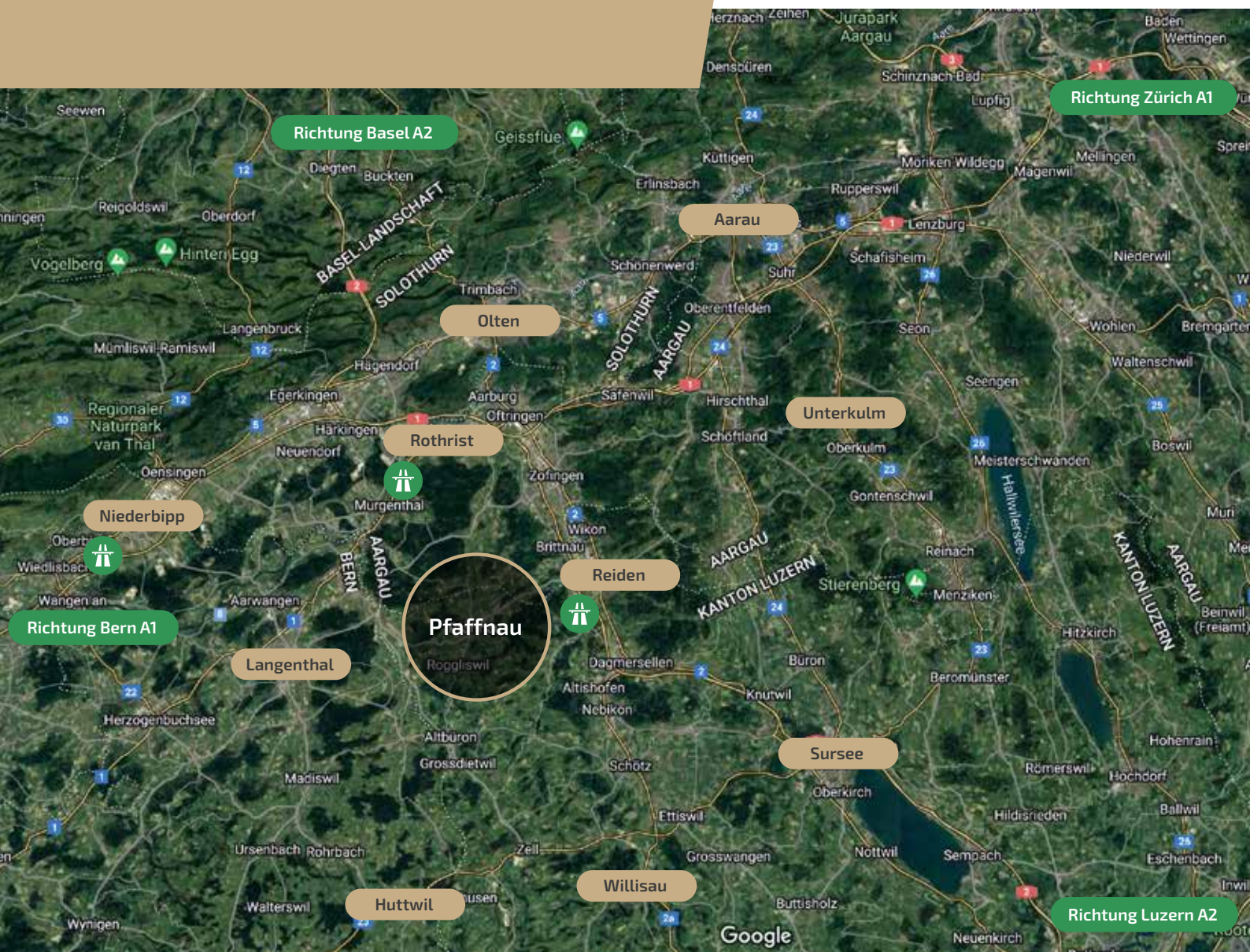
Pfaffnau (LU) liegt im Grenzgebiet zu den Kantonen Bern und Aargau. Der ländliche Charakter, die zentrale Lage im Mittelland, das ganzheitliche Volksschulangebot sowie gut ausgebaute Infrastrukturen sind einige der vielen Vorzüge, welche die Gemeinde im Rottal zu bieten hat.

Verkehrsanbindung

Über den nahegelegenen A2-Autobahnanschluss Reiden (6 Fahrminuten), nahes des Autobahnkreuzes Wiggertal, ist Pfaffnau gut an die Hauptverkehrsachsen (A1/A2) angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Pfaffnau verfügt über eine Busverbindung nach Reiden (10min) mit Anschluss ans Liniennetz der SBB.



Mikrolage

Das Doppel-Einfamilienhaus liegt an ruhiger Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone am Spielhofweg in Pfaffnau.

Einfache für den Alltag praktische Einkäufe können direkt in Pfaffnau getätigt werden (Volg). Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im rund sieben Minuten entfernten Reiden zur Verfügung.

Kindergarten, Primarschule und Sekundarstufe werden alle in Pfaffnau angeboten.
mehr unter: www.schule-pfaffnau.ch

Idyllische Wanderwege, Wälder und die nahegelegenen Sportanlagen (Sportplatz und Fussballplatz) laden zum Verweilen und aktiv werden ein. Ein belebtes Vereinsleben bereichert das Zusammenleben in Pfaffnau zusätzlich.





Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

Moderner Küchenausbau nach Ihrem Gusto



Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

**Gemütliche
Wohnräume**
nach Ihrem
Gusto



Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023



**Hochwertige
Nasszellen**
nach Ihrem
Gusto



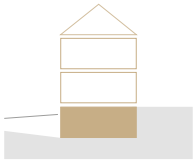
Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

Massgeschneiderte Schreinerarbeiten nach Ihrem Gusto



Raumprogramm

UNTERGESCHOSS



NUTZFLÄCHE 40.57 m²

- Entrée 9.72 m²
- Keller 14.02 m²
- Technik/Waschen 16.83 m²

ERDGESCHOSS



NUTZFLÄCHE 56.88 m²

- Reduit 3.22 m²
- WC 4.70 m²
- Wohnen, Essen
Küche 48.96 m²

OBERGESCHOSS



NUTZFLÄCHE 55.66 m²

- Zimmer 17.19 m²
- Gang 4.13 m²
- Zimmer 16.80 m²
- Zimmer 11.17 m²
- Bad 6.37 m²

DACHGESCHOSS



NUTZFLÄCHE 45.39 m²

- Disponibel 38.32 m²
- Bad (optional) 7.07 m²

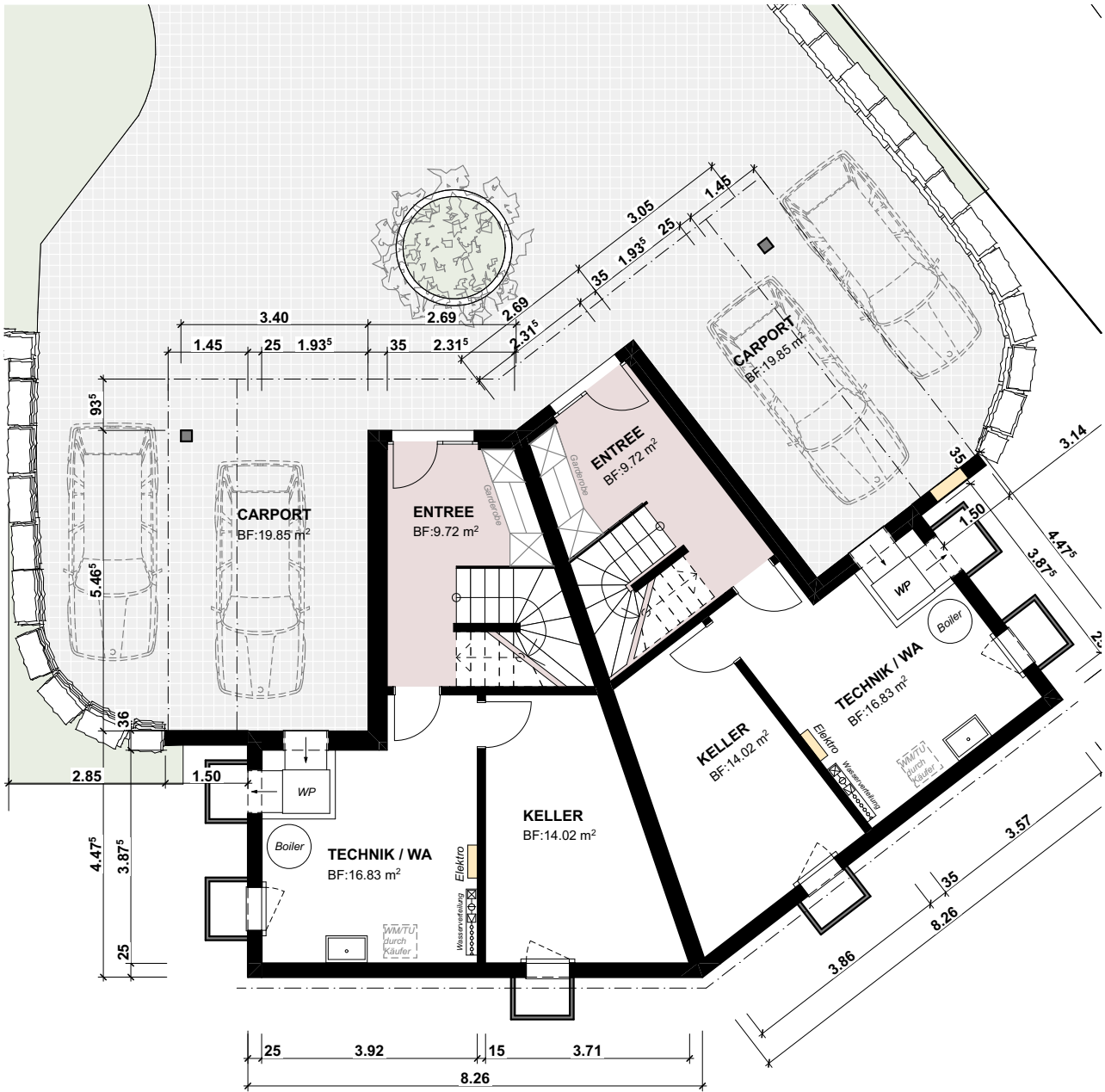
Grundrisse

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr



UNTERGESCHOSS

FREIER MASSSTAB



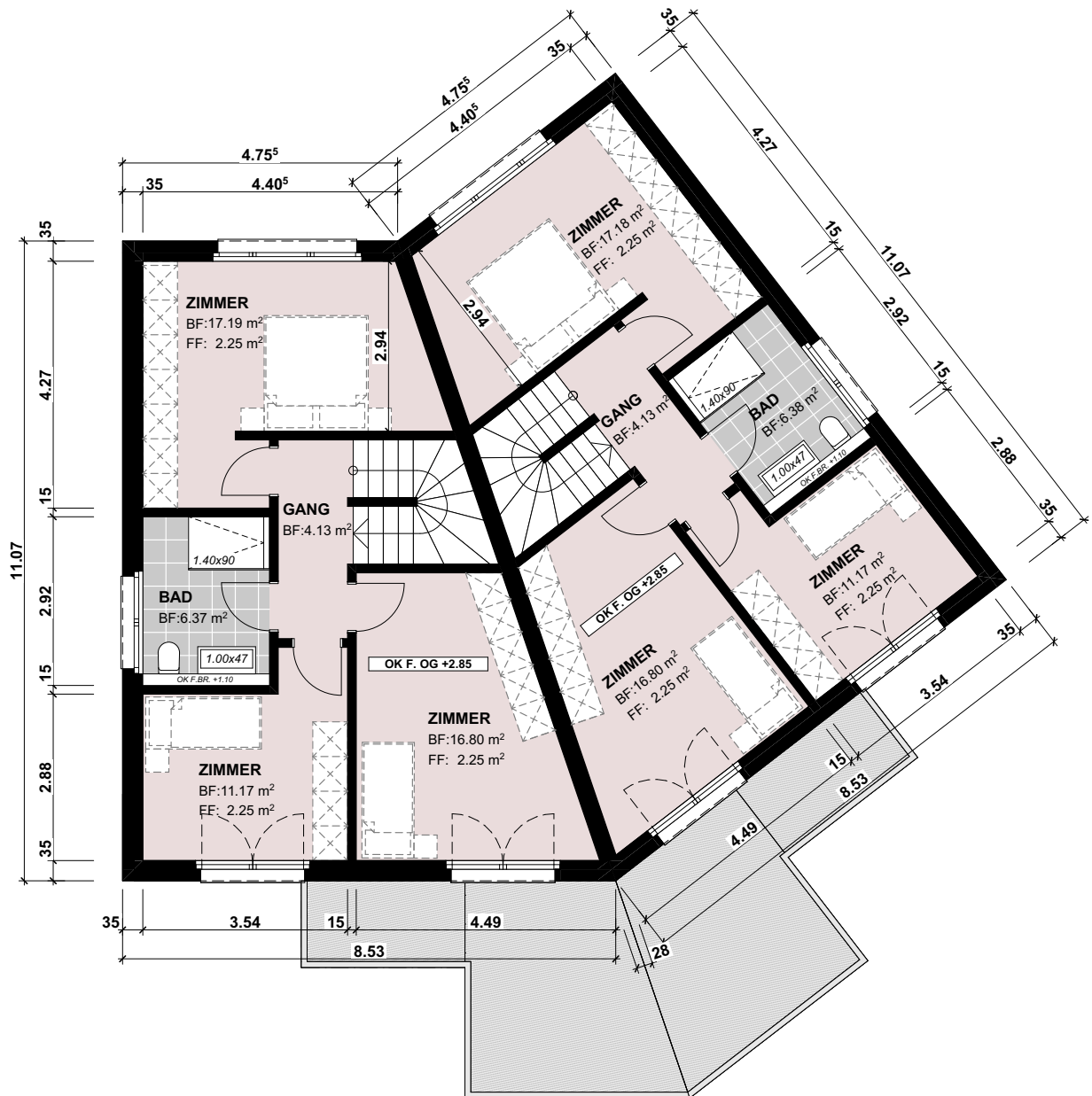
Grundrisse

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr



OBERGESCHOSS

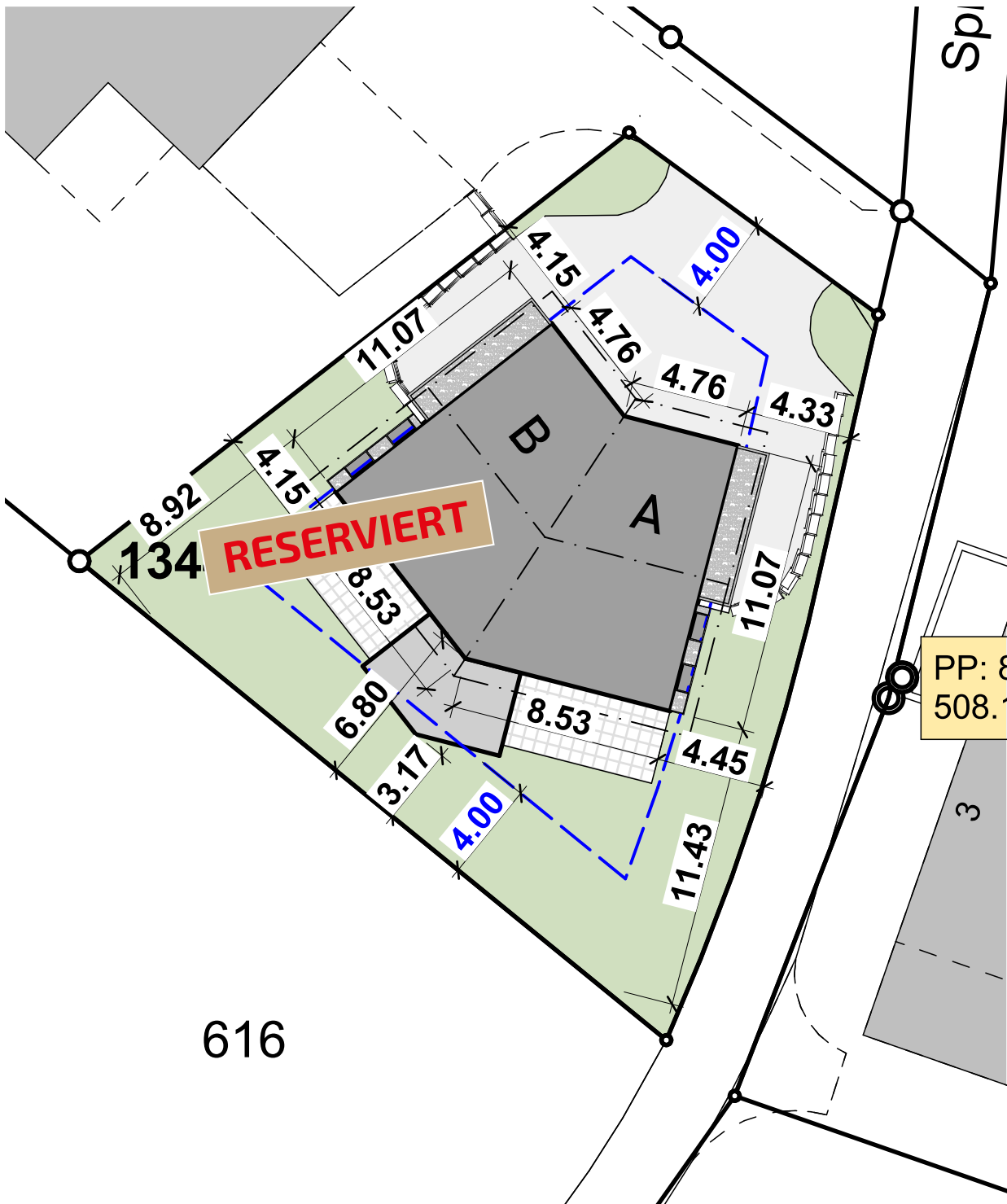
FREIER MASSSTAB



Umgebung

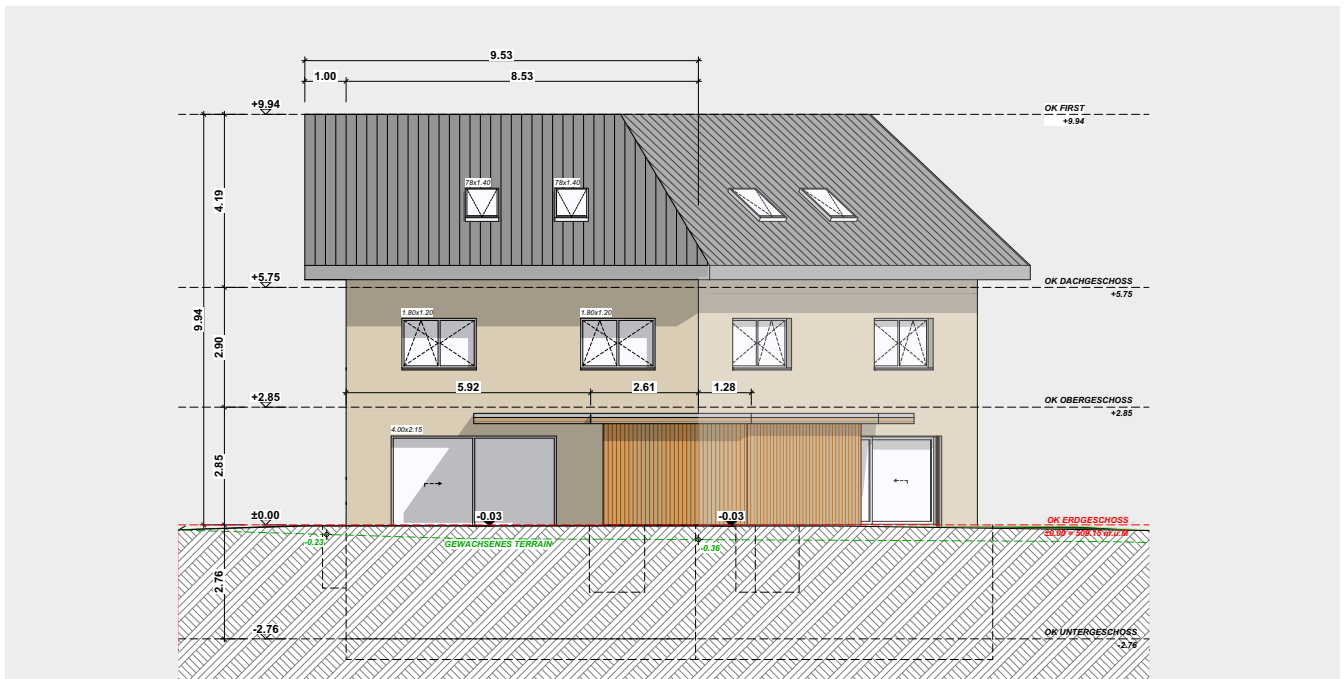
FREIER MASSSTAB

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr

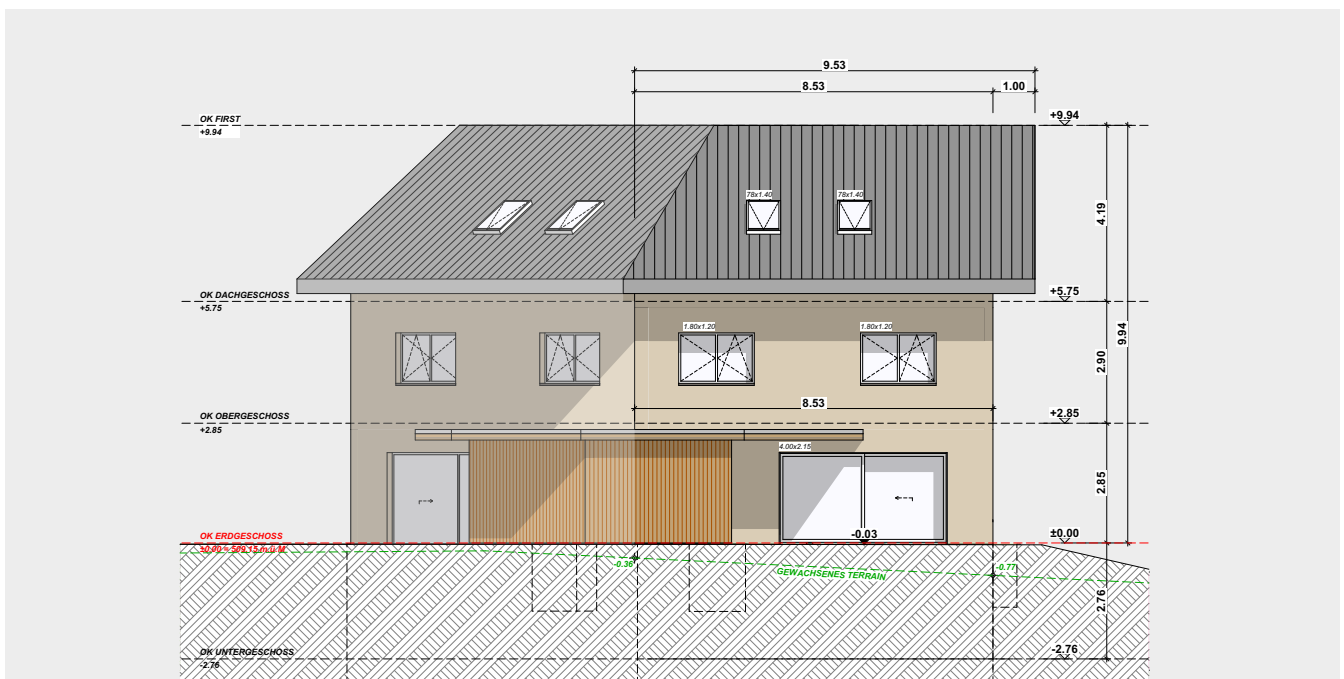


Schnitt und Fassaden

Freier Massstab



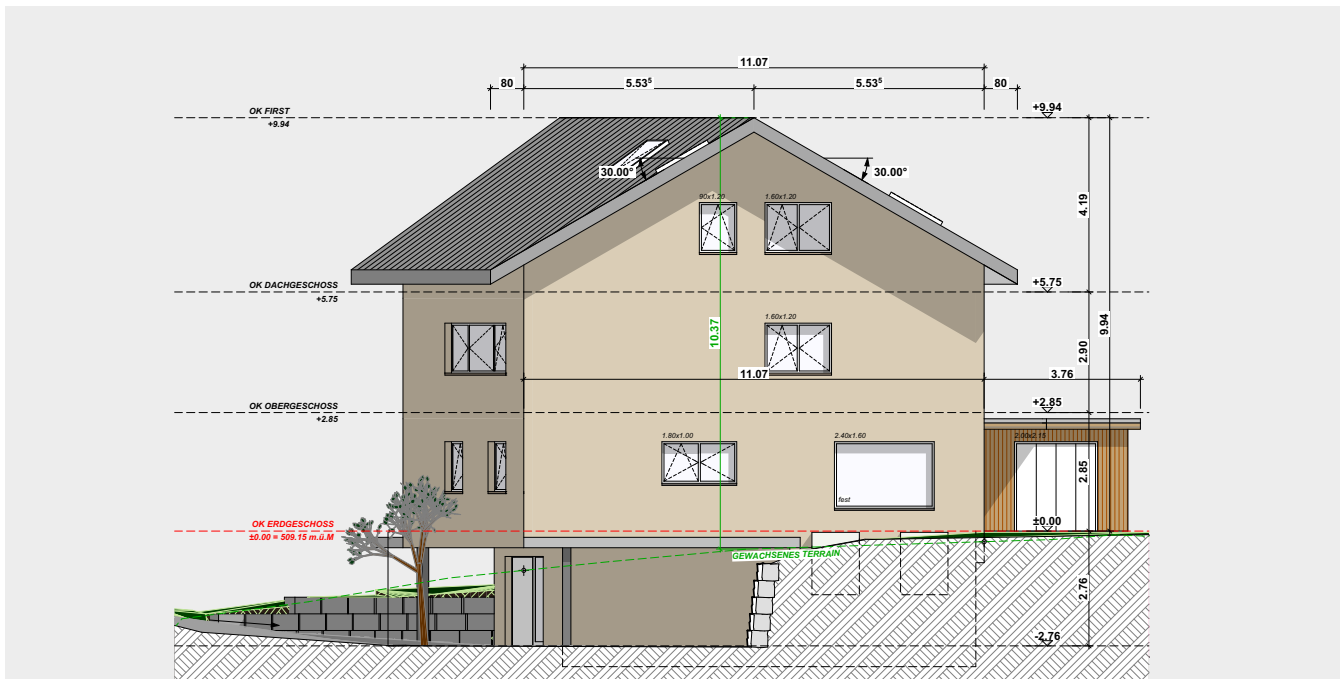
Ansicht Süd-West



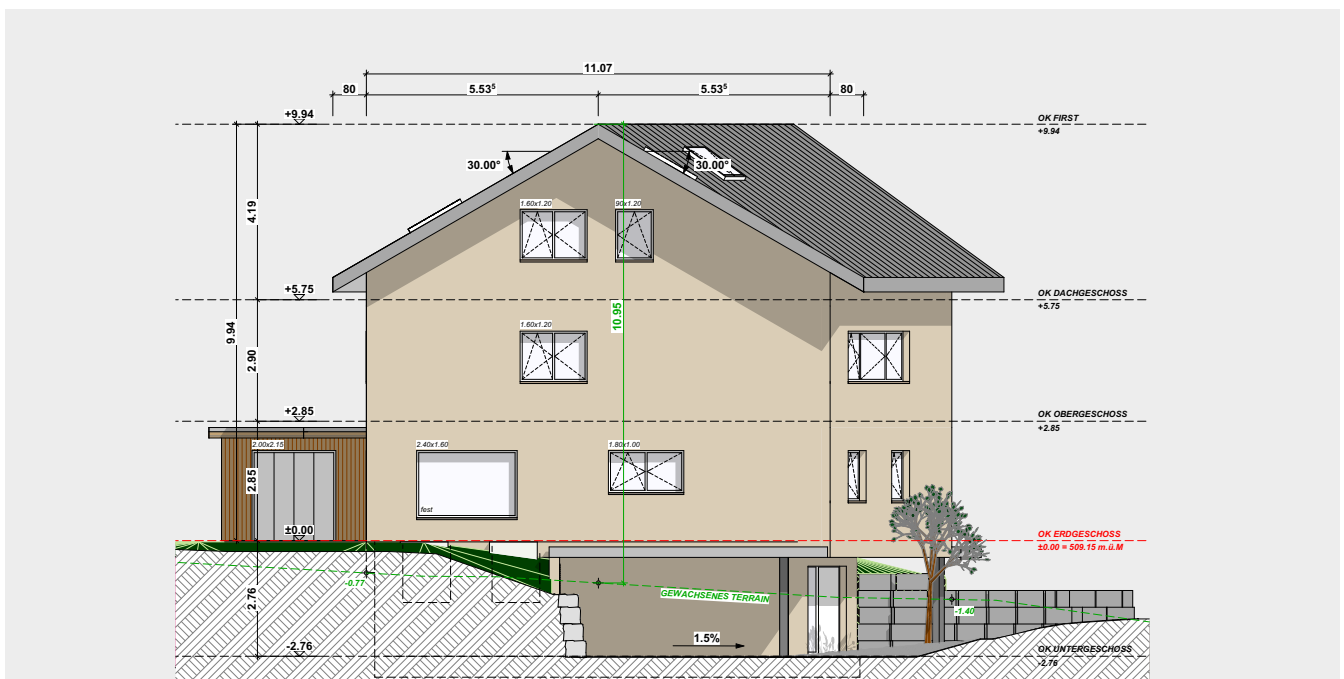
Ansicht Süd-Ost

Schnitt und Fassaden

Freier Massstab



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

Wir sind für Sie da

Immobilien sind unsere DNA. Gerne begleiten wir Sie bei allen Fragen zum Immobilienkauf.

Die Tagemo Treuhand AG steht für Diskretion, Kompetenz und Leidenschaft im Bereich Immobilien. Wir begleiten Sie rund um Kauf, Verkauf, Analyse, Bewertung und Investitionsmöglichkeiten. Dabei garantieren wir Ihnen durch unser fundiertes Wissen und langjährige Erfahrung höchste Kompetenz.

Als vertrauensvoller Partner stehen wir Ihnen mit Leidenschaft und Engagement zur Seite.

Disclaimer

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr. Gültigkeit hat der Reservations- Werkvertrag, resp. Kaufvertrag mit allen Beilagen.



*Ihr Persönlicher
Direktkontakt*

MANUELA WALTI

manuela@tagemo.ch

078 697 06 66



TAGEMO
IMMOBILIEN

TAGEMO TREUHAND AG

HAUPTSITZ

—
Grafenaustrasse 7
6300 Zug
041 740 00 43

STANDORT MITTELLAND

—
Frikartstrasse 2
4800 Zofingen
062 751 54 54



tagemo.ch