



TAGEMO
IMMOBILIEN



NEUBAU

**5.5-Zimmer Doppel-
Einfamilienhaus mit 194 m² NWF**

Grabenstrasse 9a+9b, 4805 Brittnau (AG)

Ihr persönlicher Kontakt

MANUELA WALTI

manuela@tagemo.ch | 078 697 06 66

FILIALE MITTELLAND

Frikartstrasse 2
4800 Zofingen
062 751 54 54



Neubau

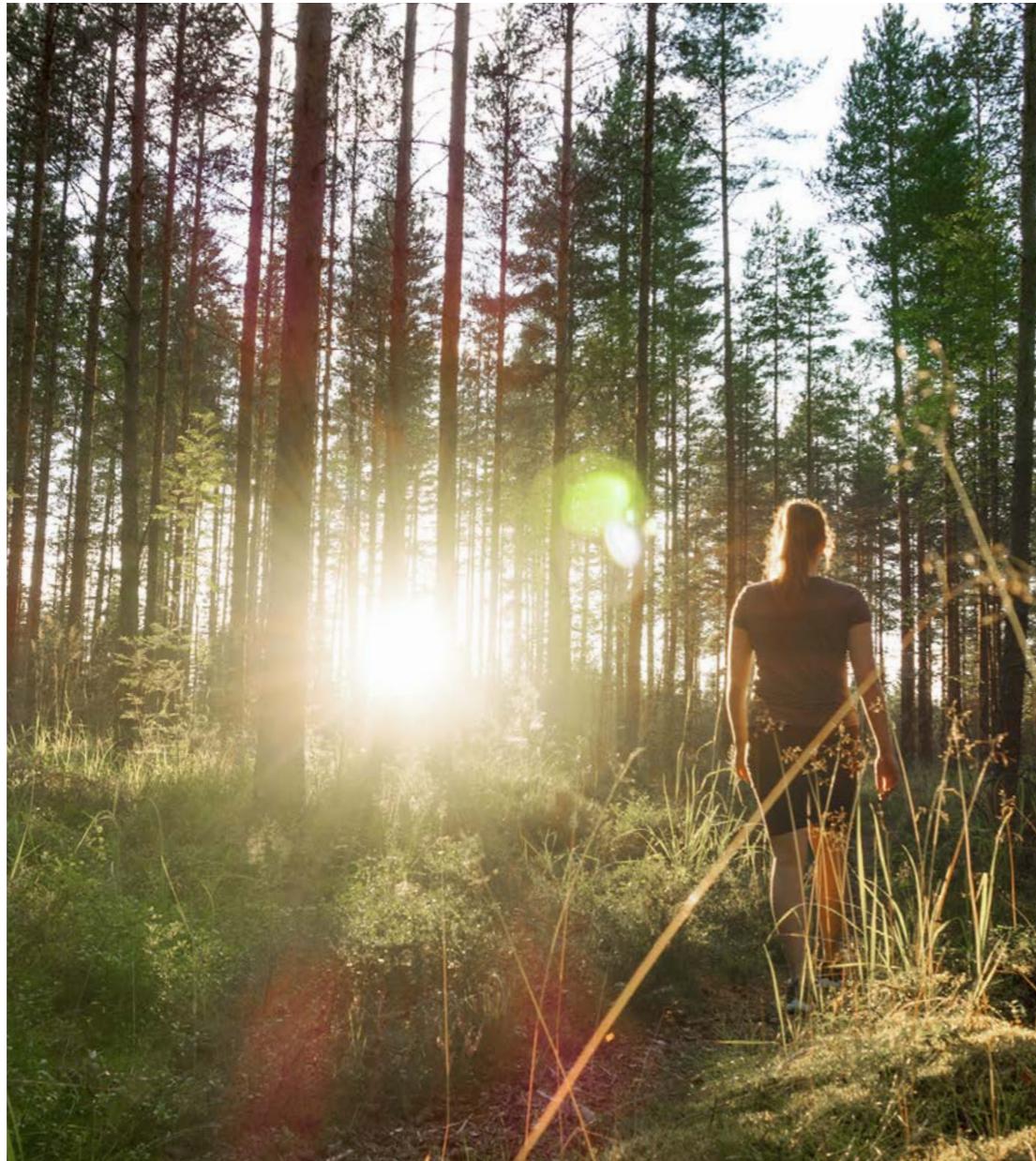
5.5-Zimmer XXL Doppel-Einfamilienhaus mit je 194 m² Nettwohnfläche

Mit dem Bauprojekt **Im Graben** in Brittnau bei Zofingen entstehen zwei grosszügige Doppel-Einfamilienhäuser in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Dieses familienfreundliche Neubauprojekt bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause in einem begehrten Wohnquartier.

In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie das Schulhaus, den Kindergarten sowie die Bushaltestelle. Auch die weitläufige, idyllische Natur liegt gleich um die Ecke. Einkaufsmöglichkeiten wie der Coop und die Bäckerei Waber sind bequem in fünf Minuten zu Fuss erreichbar.

Das insgesamt **1300 m² grosse Grundstück** umfasst zwei Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Landanteilen. Ein besonderes Highlight ist der offene Bachlauf, der sich harmonisch durch den vorderen Gartenteil in die Natur einfügt.

- » **je 195 m² Nettwohnfläche**
- » **Ländliche Umgebung**
- » **Überdachter Sitzplatz**
- » **Schöne Gartengestaltung inkl. Bachlauf**
- » **XXL-Carport**



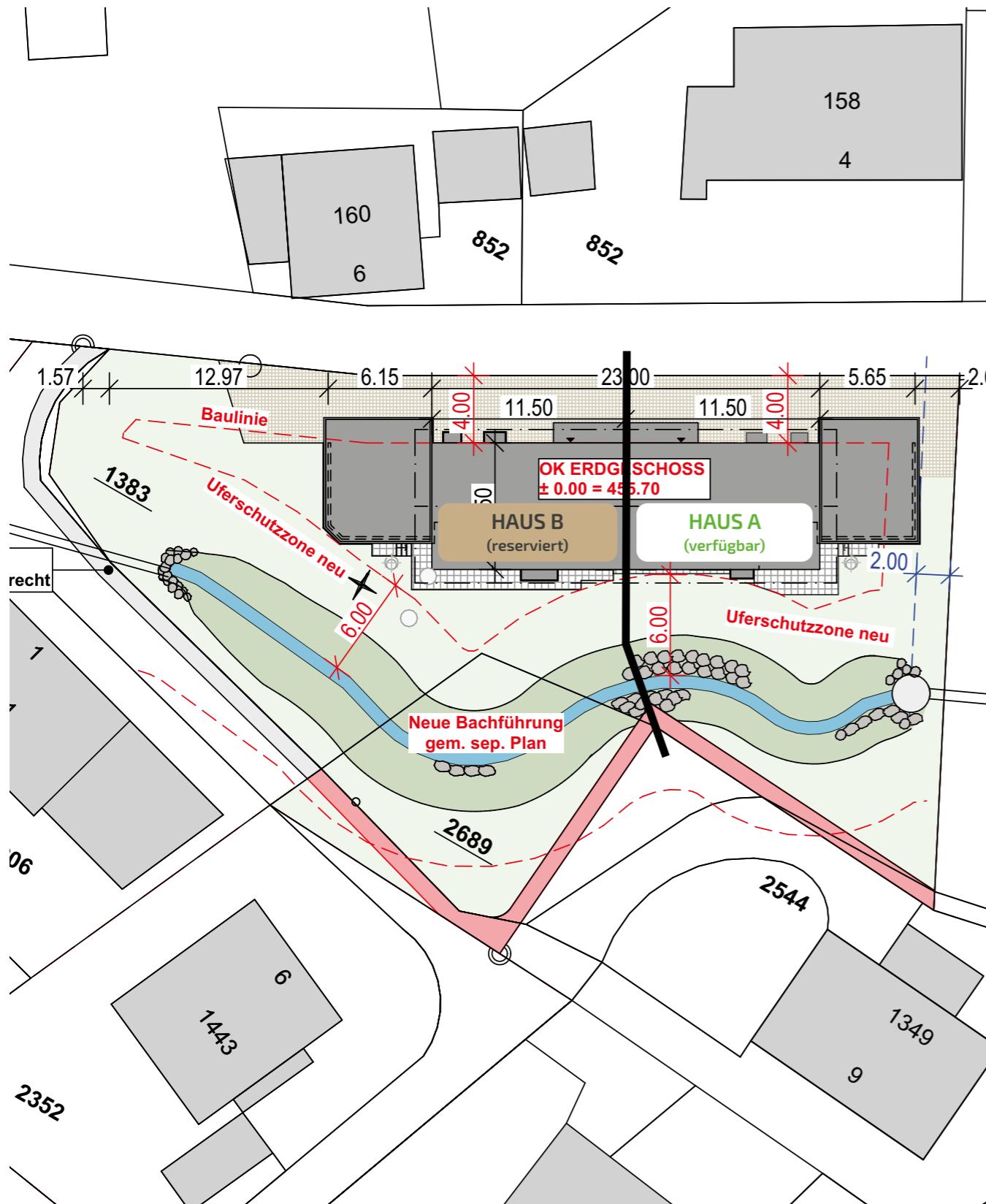
Baustandard

Höchste Energieeffizienz dank modernster Technik – garantiert tiefe Nebenkosten

Das Doppel-Einfamilienhaus in Brittnau erfüllt **höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Energieeffizienz**. Die erstklassige Gebäudehülle sorgt nicht nur für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit, sondern überzeugt auch durch ihre exzellente Dämmleistung und Nachhaltigkeit. So geniessen Sie **maximalen Wohnkomfort bei minimalem Energieverbrauch** – für ein behagliches Zuhause mit dauerhaft niedrigen Nebenkosten.

- » **Hohe Aussenisolations-Dämmwerte**
- » **Dreifach-Isolierverglasung** mind. 0,7 W/(m²K)
- » **Energetische Bauweise garantiert tiefe Nebenkosten**
- » **Handwerksqualität aus der Region**
- » **Bodenbelagsbudget: CHF 120.-/m²**
- » **Küchenbudget: CHF 30 000.-**
- » **3 hochwertige Nasszellen** im Preis inbegriffen





Objektdetails und Eckdaten

Doppelhaushälften

Graben 9a+9b, 4805 Brittnau (bei Zofingen)

HAUS-TYP

Doppel-Einfamilienhaus mit angebautem Doppel-Carport und Aussenparkplatz

BAUBEGINN

Frühling 2025

VERKAUFSPREIS HAUS A

CHF 1'275'000.–
Landanteil von 490 m²
Parzellennummer 1383

ANZAHL ZIMMER

5.5 Zimmer (6.5 Zimmer möglich)
zzgl. grosser Hobbyraum im Untergeschoß

EINZUGSTERMIN

ca. Frühling 2026

BAUBESCHREIBUNG

Die ausführliche Baubeschreibung inkl. Küchen- und Sanitärbudget sowie Ausführungs- und Elektropläne senden wir Ihnen gerne per Mail zu.

VERKAUFSPREIS HAUS B

CHF 1'325'000.–
Landanteil von 810 m²
Parzellennummer 2689
reserviert

KUBATUR

1010 m³ (je Haushälfte)

GRUNDSTÜCKGRÖSSEN

490 m² (Haus A)
Parzellennummer 1383
810 m² (Haus B)
Parzellennummer 2689

WOHNFLÄCHE

Nettowohnfläche ca. 194.2 m²
Nutzfläche (Innen) ca. 252 m²

Nutzflächen

Raumprogramm

2. OG

Im zweiten Obergeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: Ein **grosszügiges Dispositiv** mit eigenem **Badezimmer** und der Möglichkeit, eine freistehende Badewanne zu integrieren. Romantische Dachfenster sorgen für viel Licht, und ein zusätzlicher **Abstellraum** bietet praktischen Stauraum.

68.2 m²	Disponibile	46.6 m ²
	WC/Dusche	13.7 m ²
	Abstellraum	7.9 m ²

1. OG

Im ersten Obergeschoss befinden sich neben dem grossen charmanten **Schlafzimmer** zwei weitere Zimmer und ein **Bad** mit Dusche und Badewanne.

66.9 m²	Zimmer 1	19.4 m ²
	Zimmer 2	16.6 m ²
	Zimmer 3	14.6 m ²
	Gang	4.4 m ²
	Bad	11.9 m ²

EG

Über das Entrée mit eingebauter Garderobe gelangt man in den offenen **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der durch ein praktisches Reduit ergänzt wird. Der zentral platzierte Treppenbereich verbindet die Geschosse auf elegante und platzsparende Weise.

57.7 m²	Entrée	4.9 m ²
	WC	3.2 m ²
	Wohnen/Essen/Küche	47.0 m ²
	Reduit	2.6 m ²
	Sitzplatz (überdacht)	9.9. m ²
	Carport	30.5 m ²

UG

Im Untergeschoss befindet sich der **Hauseingang** des Doppel-Einfamilienhauses, der direkt vom Carport zugänglich ist. Ein grosszügiges Entrée bietet ausreichend Platz für Velos und Geräte. Darüber hinaus beherbergt das UG neben dem Technik- und **Hauswirtschaftsraum** ein geräumiges Zimmer, das flexibel genutzt werden kann – sei es als **Hobbyraum**, Homeoffice oder Gästezimmer.

57.7 m²	Gang	4.6 m ²
	Keller	11.7 m ²
	Technik/Waschen	18.1 m ²
	Hobbyraum	23.3 m ²

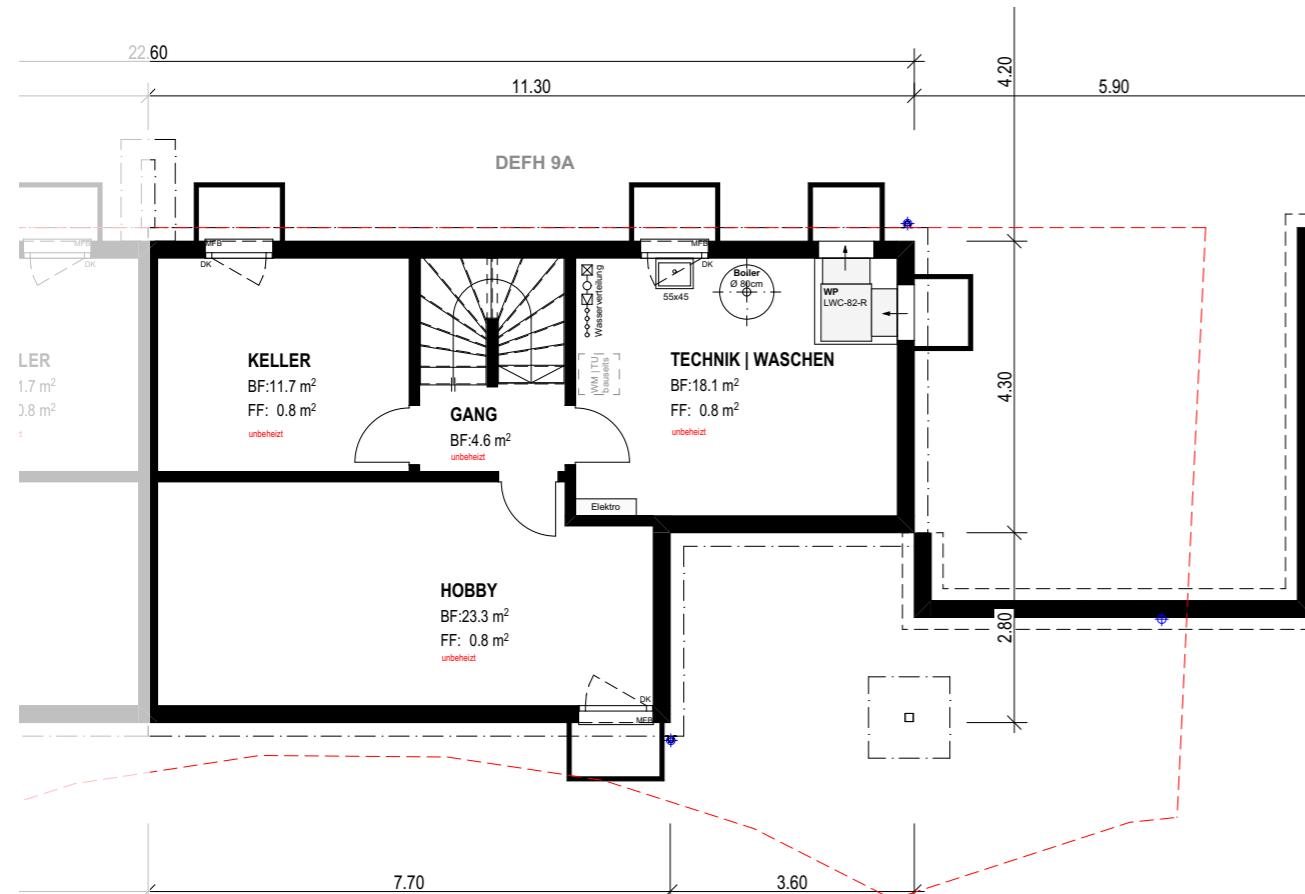
Grundriss

UG

NWF 57.7 m²



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

Gang	4.6 m ²
Keller	11.7 m ²
Technik/Waschen	18.1 m ²
Hobbyraum	23.3 m ²



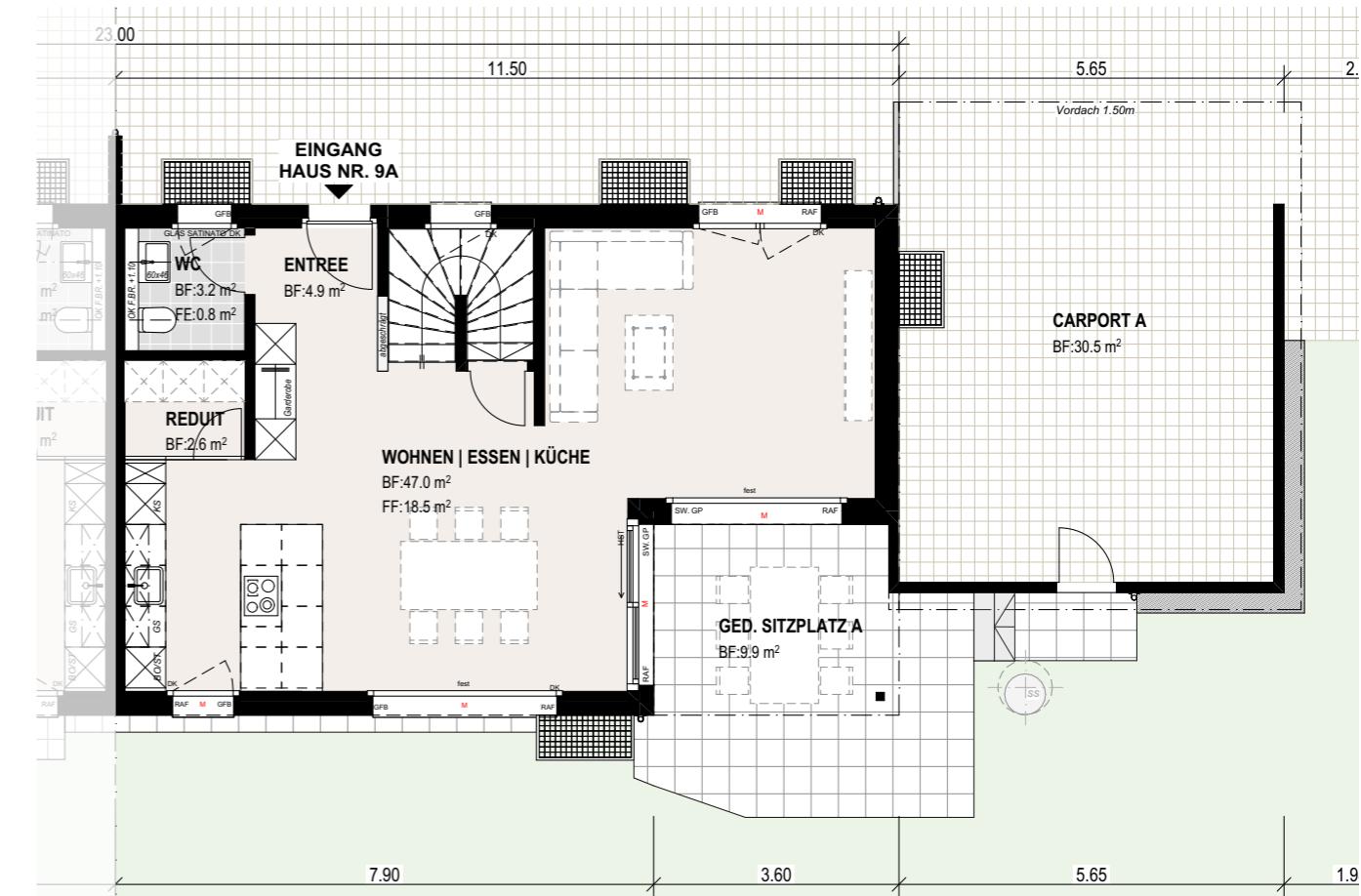
Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr

EG

NWF 57.7 m²



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

Entrée	4.9 m ²
WC	3.2 m
Wohnen/Essen/Küche	47.0 m ²
Reduit	2.6 m ²
Sitzplatz	9.9 m ²
Carport	30.5 m ²



Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr

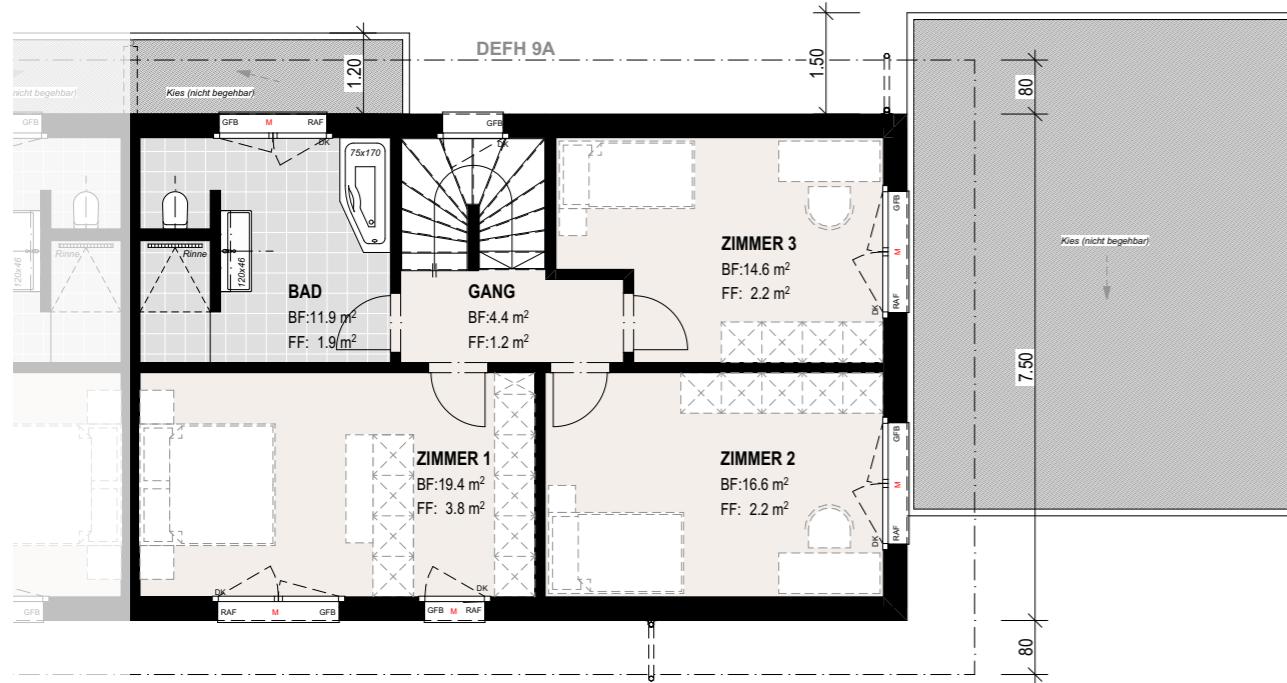
Grundriss

1.0G

NWF 66.9 m²



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

Zimmer 1	19.4 m ²
Zimmer 2	16.6 m ²
Zimmer 3	14.6 m ²
Gang	4.4 m ²
Bad	11.9 m ²



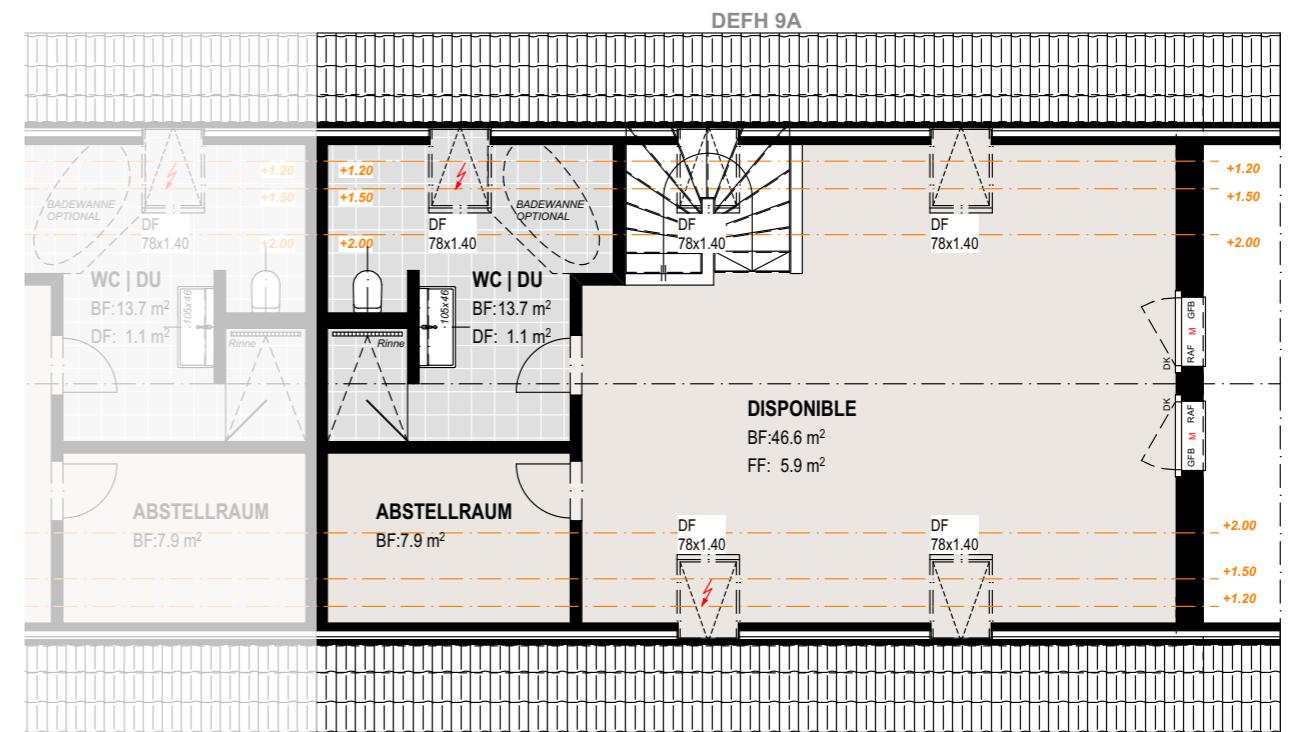
Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr

2.0G

NWF 68.2 m²



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

Disponibile	46.6 m ²
WC/Dusche	13.7 m ²
Abstellraum	7.9 m ²



Alle Quadratmeter und Massangaben ca.
Ohne Gewähr

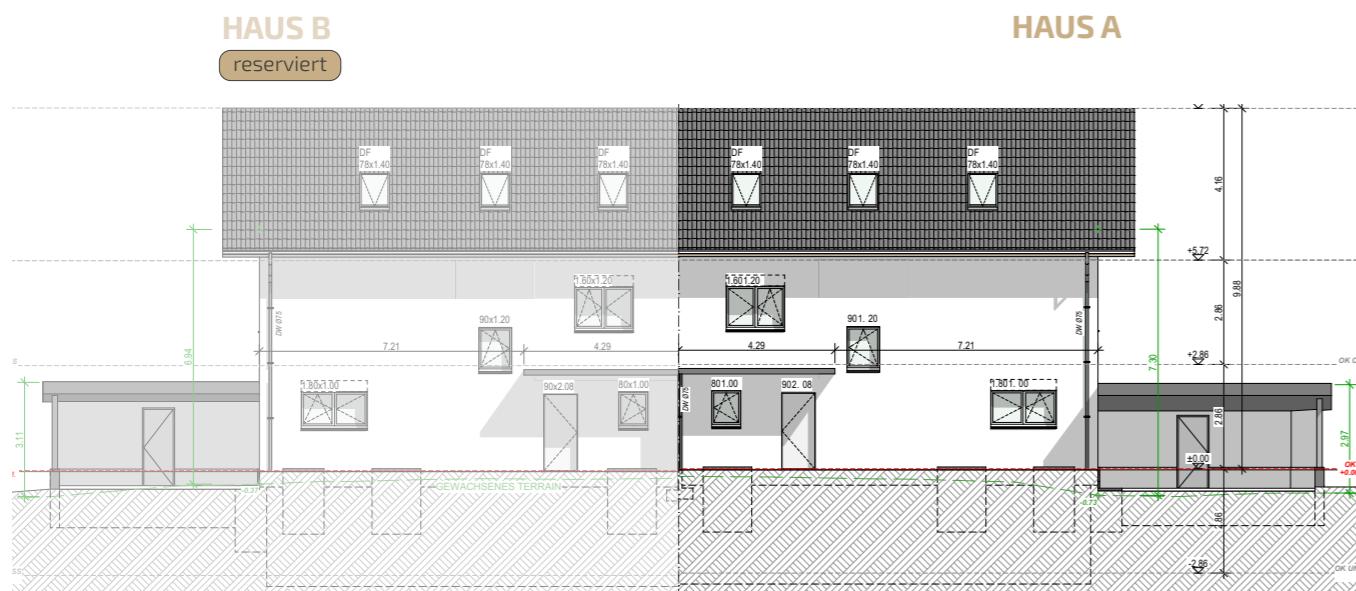
Schnitt und Fassade

Ansichten

FREIER MASSSTAB



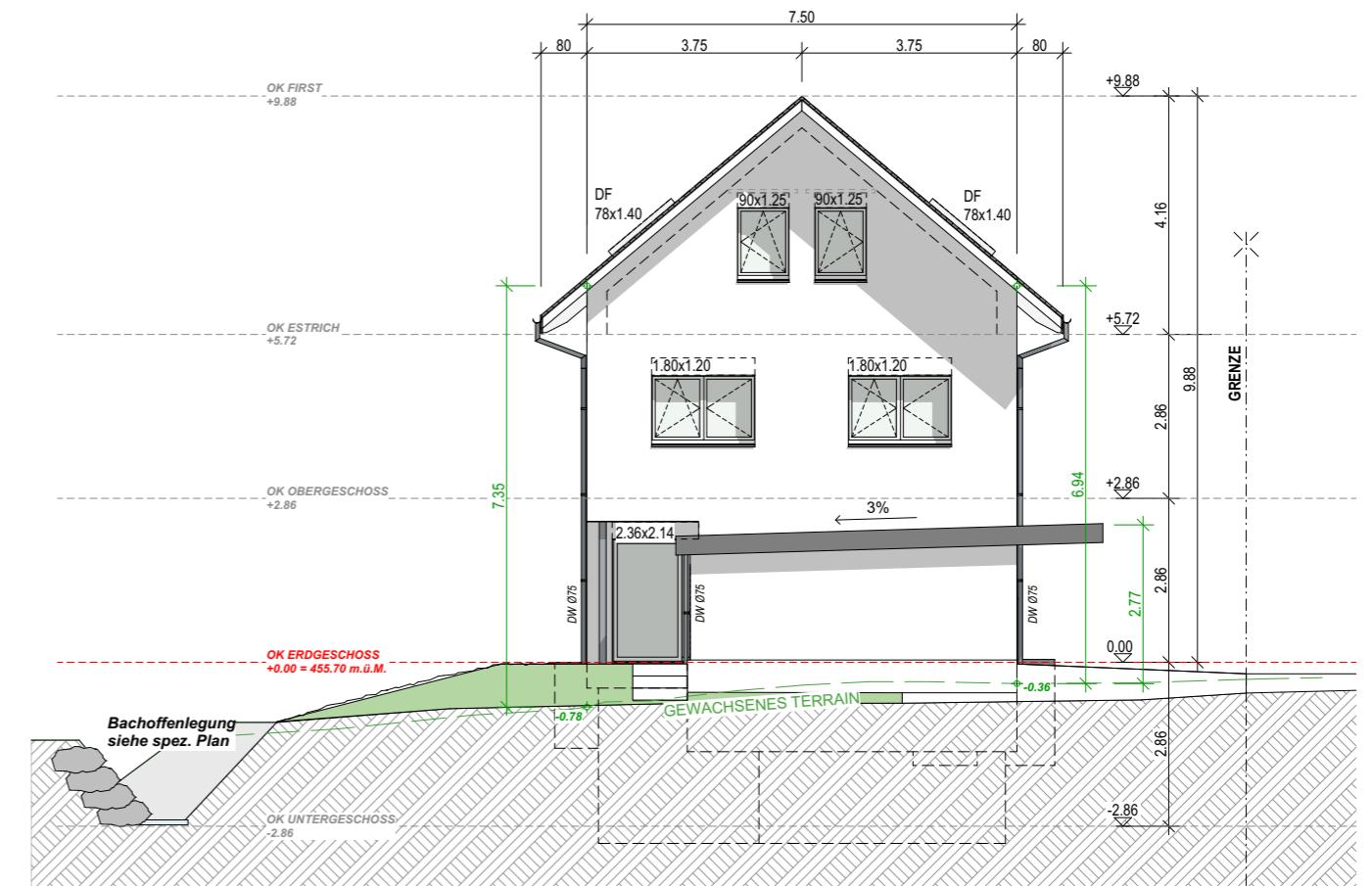
Süd-Ansicht



Nord-Ansicht

NACHHALTIGKEIT – UMWELTFREUNDLICH UND ZUKUNFTSORIENTIERT

Die Architektur und Ausstattung dieser Doppel-Einfamilienhäuser erfüllen nicht nur höchste ästhetische Ansprüche, sondern setzen auch ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit. Das Gebäude wurde nach den neuesten Energiestandards errichtet und überzeugt durch eine besonders energieeffiziente Bauweise. Eine umweltfreundliche Wärmepumpen-Heizung sorgt für nachhaltige und kosteneffiziente Wärme.



Ost-Ansicht

Das Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen



Sorglospaket

– dank langjähriger Erfahrung

WOHNEN MIT STIL

Diese Doppel-Einfamilienhäuser in Brittnau sind mehr als nur ein Zuhause – sie verkörpern einen Lebensstil, der Ambiente und Entspannung harmonisch vereint. Die grosszügigen Landanteile sind heute eine Seltenheit und verleihen dem Grundstück eine besondere Exklusivität. Als idyllische Abrundung schlängelt sich ein kleines Bächlein durch das Anwesen und schafft eine naturnahe Wohlfühloase.

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung oder Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses aussergewöhnliche Projekt näherzubringen.

SCHLÜSSELFERTIG UND SORGENFREI

Mit unserem umfassenden Sorglospaket können Sie sich entspannt zurücklehnen – wir kümmern uns um alles. Von der Planung bis zur Fertigstellung übernehmen wir die komplette Koordination und bieten einen schlüsselfertigen Service.

Unser erfahrenes Team steht Ihnen für individuelle Innenausbauwünsche zur Verfügung. Ob massgeschneiderte Küchenlösungen, exklusive Materialien für Ihr Bad oder personalisierte Raumkonzepte – wir setzen Ihre Vorstellungen präzise um. Mit unserer Expertise und Liebe zum Detail gestalten wir Ihre Wohnräume nach Ihren Wünschen und schaffen ein einzigartiges Ambiente, das Funktionalität und Wohlbefinden vereint.

SCHWEIZER QUALITÄT UND 35 JAHRE ERFAHRUNG

Mit 35 Jahren Erfahrung in der Baubranche stehen wir für höchste Qualität, Zuverlässigkeit und Präzision – alles «Made in Switzerland». Unser Sorglospaket garantiert Ihnen ein perfekt durchdachtes, mit höchster Sorgfalt umgesetztes Zuhause.

Vom ersten Entwurf bis zur Schlüsselübergabe arbeiten wir mit den besten Partnern der Region zusammen, um höchste Ansprüche zu erfüllen. Als erfahrenes Schweizer Bauunternehmen legen wir besonderen Wert auf traditionelle Handwerkskunst und Nachhaltigkeit. Jede Wohnung wurde von einheimischen Experten mit tiefem Verständnis für Schweizer Architektur, Qualität und Materialien geplant und realisiert.

Unsere langjährige Expertise sorgt für ein stressfreies Erlebnis und ein Zuhause, das nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern auch langlebig und nachhaltig ist.

Ausbau

Impressionen Referenzobjekte 2024

ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

Sie bestimmen im Beisein mit unserem Bauleiter und Architekten Team den gesamten Innenausbau – ganz nach ihrem Gusto und Budget. Alles im Baubeschrieb sowie Küchen- und Sanitärliste ist im Pauschalpreis bereits inkludiert.





KÜCHENLANDSCHAFT UND NASSZELLEN IN PERFEKTION – GANZ NACH IHREM GUSTO

Die moderne Küche mit hochwertigen Markengeräten von Electrolux, V-ZUG, oder Miele (freie Auswahl, ganz nach ihrem Gusto und Budget) bietet nicht nur Funktionalität, sondern auch ein Design-Highlight in jedem Wohnraum. Elegante und durchdachte Einbauschränke, Moderne-Arbeitsplatten und Kücheninseln schaffen eine exklusive Atmosphäre, die sowohl für den Alltag als auch für festliche Anlässe perfekt geeignet ist.

Die Nasszellen sind wahre Wellness-Oasen: Walk-Inn Duschen, elegante Badewannen, hochwertige Armaturen von KWC, Geberit, Duravit, usw. (freie Auswahl, ganz nach ihrem Gusto und Budget) vereinen das Praktische mit dem Nützlichen, und das jeden Tag mit viel Liebe zum Detail.







Ein Lebenstil

– ein Wohntraum geht in Erfüllung

AUF DAS «FRÄNKLI» GENAU ABGERECHNET

Der ausführliche Werkvertrag beinhaltet alle Kostenpositionen der im Preis inkludierten Leistungen. Der Innenausbau erfolgt im Beisein des Bauleiters und Architekten Team der AKTON AG als Ersteller, welche sie im ganzen Bauprozess begleitet und unterstützt. Alle Innenausbauänderungen werden vorab mit einer Mehr- und Minderpreis-Offerte zugestellt und Gegenseitig unterzeichnet. Somit haben sie jederzeit die volle Kostentransparenz und wissen auf das «Fränkli» genau, was ihr Wohnraum bei der Übergabe kostet.

Ländlich und doch zentral

Ein bezauberndes Dorf mit einer aktiven Gemeinschaft und einer schönen Natur.

Willkommen in Brittnau, einem charmanteren Dorf im **Kanton Aargau**, das rund 4500 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Zuhause bietet. Bekannt für seine herzliche Gastfreundschaft und das starke Gemeinschaftsgefühl, ist Brittnau ein Ort, an dem man sich sofort willkommen fühlt.

Die malerische **Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein** – ob Wandern, Radfahren oder einfach die Natur geniessen. Zahlreiche gut ausgeschilderte Wege machen die Erkundung der reizvollen Landschaft zu einem besonderen Erlebnis.

Brittnau überzeugt ausserdem durch seine **lebendige Dorfgemeinschaft**. Regelmässige Veranstaltungen und traditionelle Feste prägen das Leben im Dorf und schaffen Gelegenheiten für Begegnungen und Geselligkeit.

Auch in Sachen **Infrastruktur** hat Brittnau viel zu bieten: Geschäfte für den täglichen Bedarf, einladende Restaurants und gute Schulangebote machen den Alltag angenehm und bequem.

Die **perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und modernen Annehmlichkeiten** macht Brittnau zu einem idealen Wohnort für Familien, Naturbegeisterte und alle, die das Beste aus beiden Welten suchen.



Aushub – Stand vom 7. April 2025

Mehr Informationen rund um Freizeit, Bildung und vielem mehr finden Sie online:



www.brittnau.ch

Grundstück

Grabenstrasse 9a+9b, 4805 Brittnau

Grundstücknummer 1383 und 2689

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)

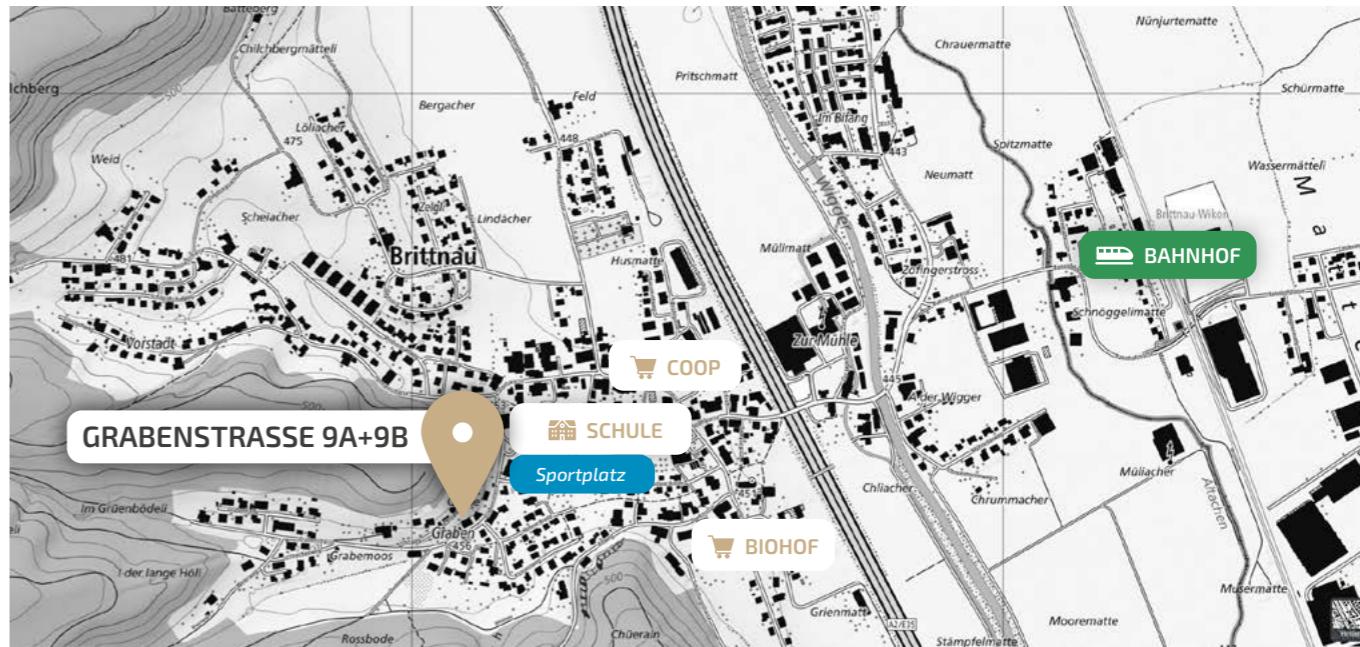


Grundstück-Nr.	1383
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH740645718825
Gemeinde (BFS-Nr.)	Brittnau (4274)
Fläche	1094 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	12.03.2025

Auszugsnummer	71e1634c-a56b-454b-9c25-97060e5b178e
Erstellungsdatum des Auszugs	12.03.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Vermessungsamt Bahnhofplatz 3c 5001 Aarau https://ag.ch/oereb

Mikro- und Makrolage

Ihr neues Zuhause in idyllischer Umgebung



OLTEN – BRITNAU
🚗 14km 🚇 32 min

AARAU – BRITNAU
🚗 23km 🚇 46 min

LUZERN – BRITNAU
🚗 43km 🚇 61 min

BERN – BRITNAU
🚗 60km 🚇 61 min





Ihr persönlicher
Direktkontakt

Manuela Walti

manuelaw@tagemo.ch

078 697 06 66

Tagemo Treuhand AG

Hauptsitz

Grafenaustrasse 7
6300 Zug
041 740 00 43

Filiale Mittelland

Frikartstrasse 2
4800 Zofingen
062 751 54 54

tagemo.ch

Wir sind gerne 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.



TAGEMO
IMMOBILIEN



TAGEMO

IMMOBILIEN