



**TAGEMO**  
IMMOBILIEN



**NEUBAU**

**5.5-Zimmer Doppel-  
Einfamilienhaus mit 194 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche*

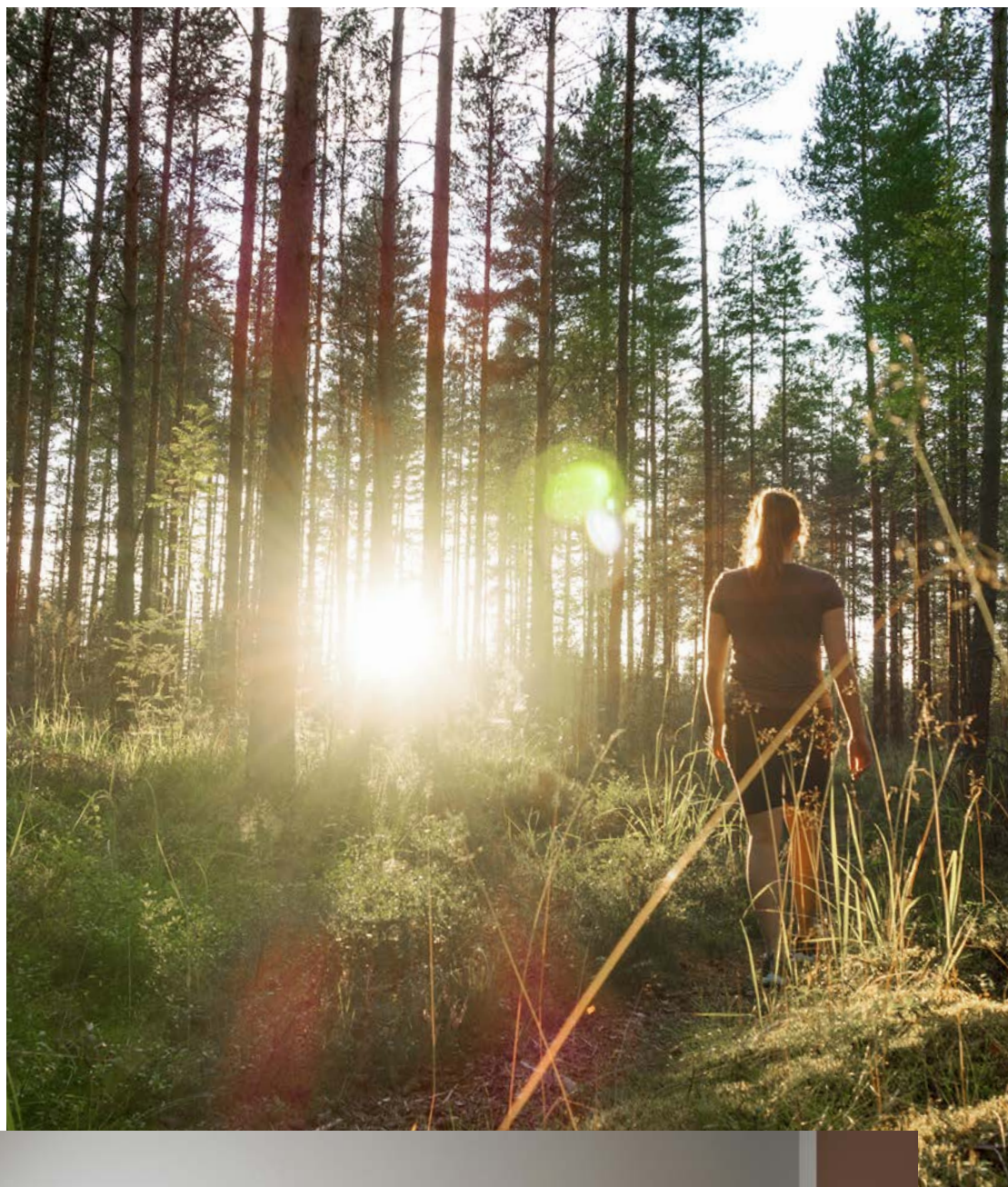
» *Ländliche Umgebung*

» *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.  $0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- » *Energetische Bauweise garantiert tiefe Nebenkosten*
- » *Handwerksqualität aus der Region*
- » *Bodenbelagsbudget: CHF 120.–/m<sup>2</sup>*
- » *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

### EINZUGSTERMIN

ca. Frühling 2026

### VERKAUFSPREIS HAUS A

CHF 1'275'000.–  
Landanteil von 490 m<sup>2</sup>  
Parzellennummer 1383

### ANZAHL ZIMMER

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

### BAUBESCHREIBUNG

Die ausführliche Baubeschrei-  
bung 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 m<sup>2</sup>  
Parzellennummer 2689

### KUBATUR

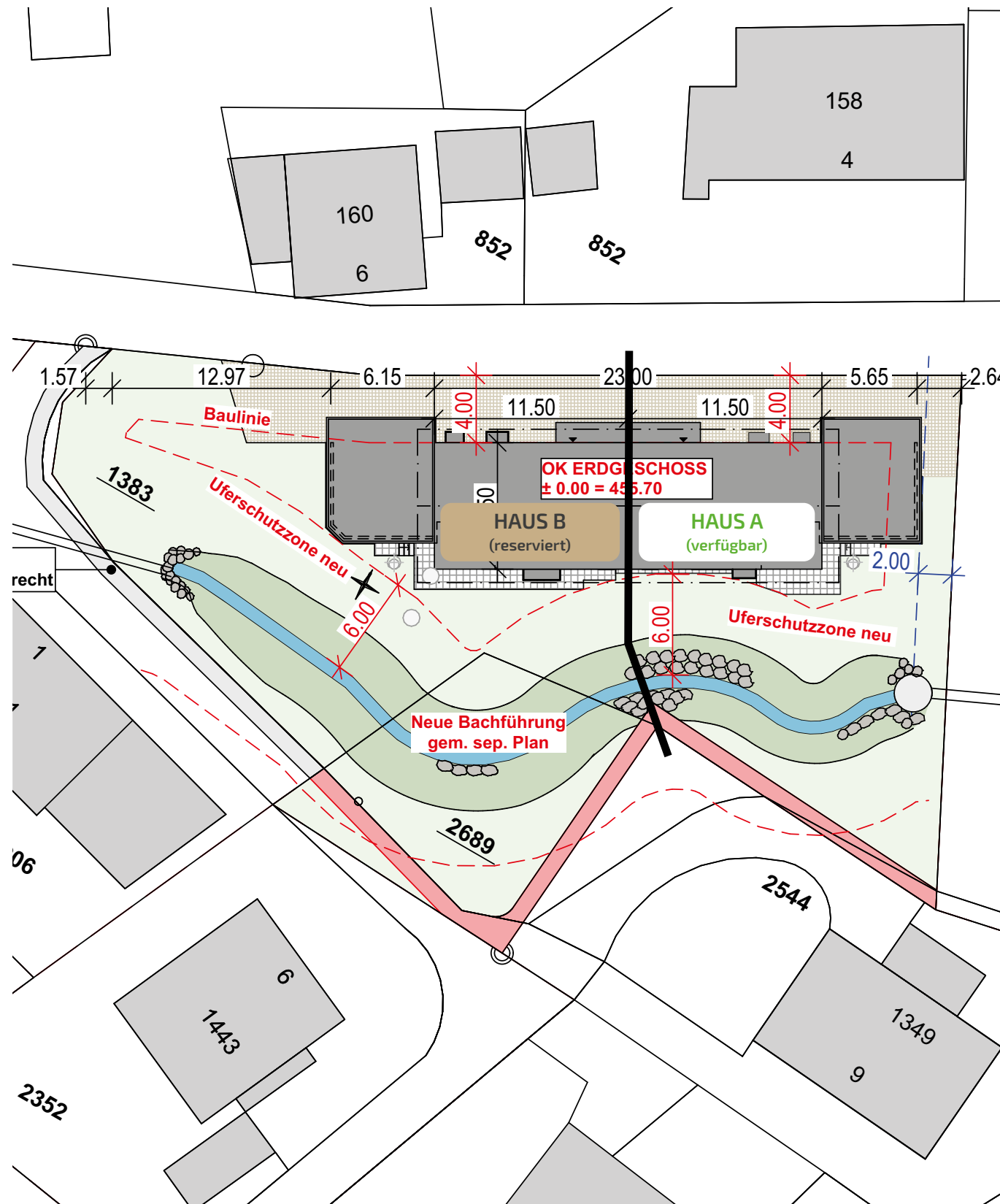
1010 m<sup>3</sup> (je Haushälfte)

### GRUNDSTÜCKGRÖSSEN

490 m<sup>2</sup> (Haus A)  
Parzellennummer 1383  
810 m<sup>2</sup> (Haus B)  
Parzellennummer 2689

### WOHNFLÄCHE

Nettowohnfläche ca. 194.2 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (Innen) ca. 252 m<sup>2</sup>





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		
	Disponible	46.6 m²
	WC/Dusche	13.7 m²
	Abstellraum	7.9 m²

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 m²
	Zimmer 2	16.6 m²
	Zimmer 3	14.6 m²
	Gang	4.4 m²
	Bad	11.9 m²

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 m²
	WC	3.2 m²
	Wohnen/Essen/Küche	47.0 m²
	Reduit	2.6 m²
	Sitzplatz (überdacht)	9.9. m²
	Carport	30.5 m²

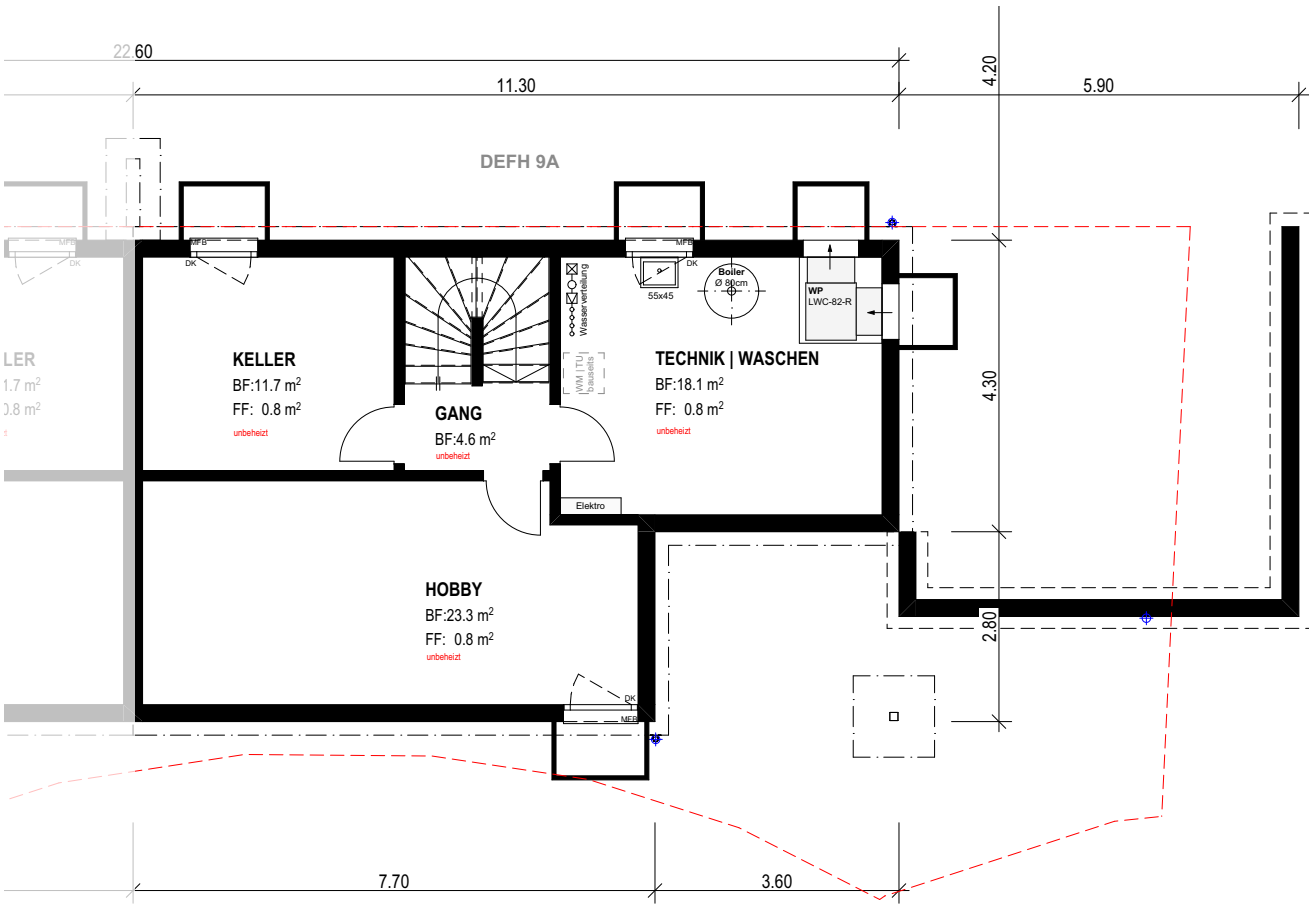
UG

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 m²
	Keller	11.7 m²
	Technik/Waschen	18.1 m²
	Hobbyraum	23.3 m²



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

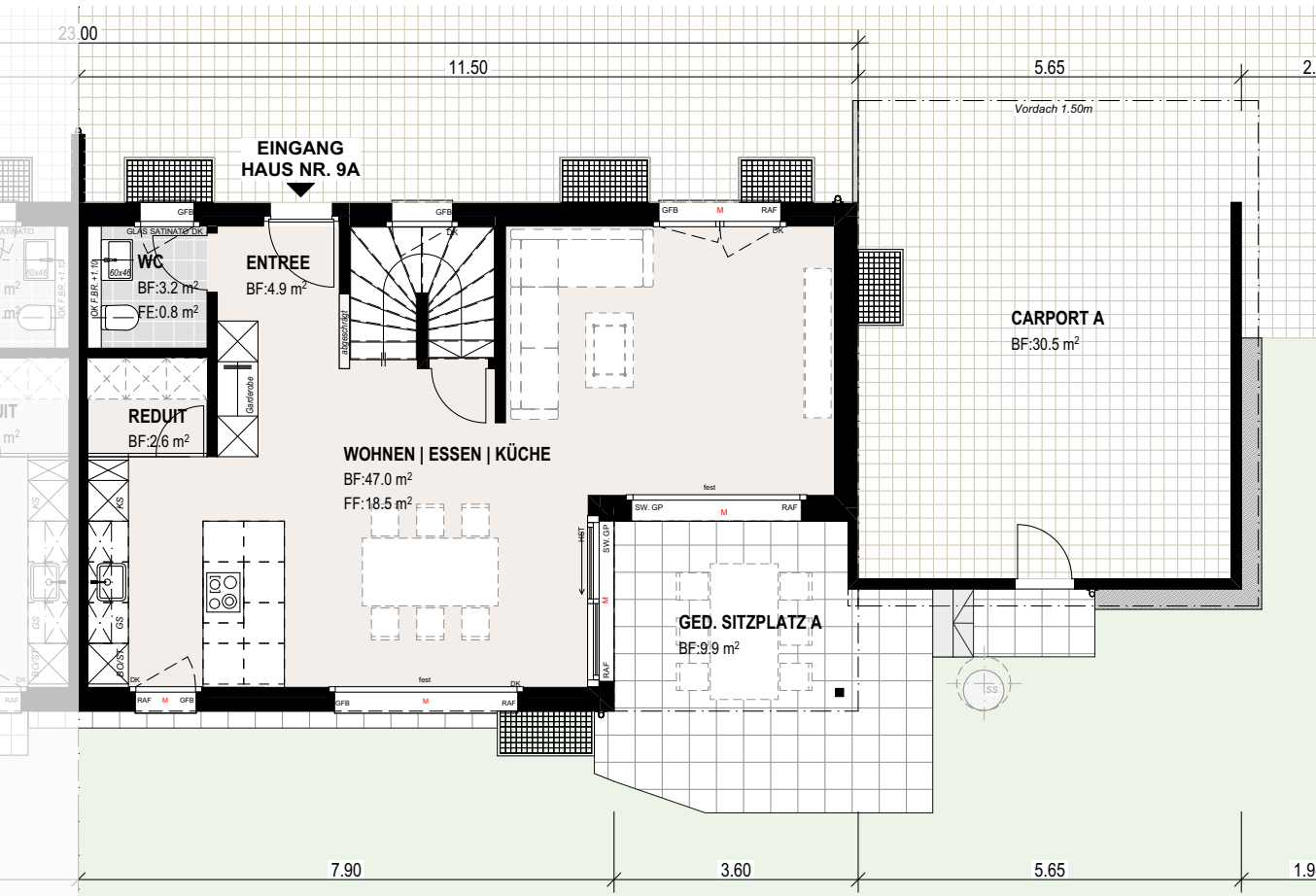
Gang	4.6 m²
Keller	11.7 m²
Technik/Waschen	18.1 m²
Hobbyraum	23.3 m²



Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



MST 1:100



NUTZFLÄCHE IM DETAIL

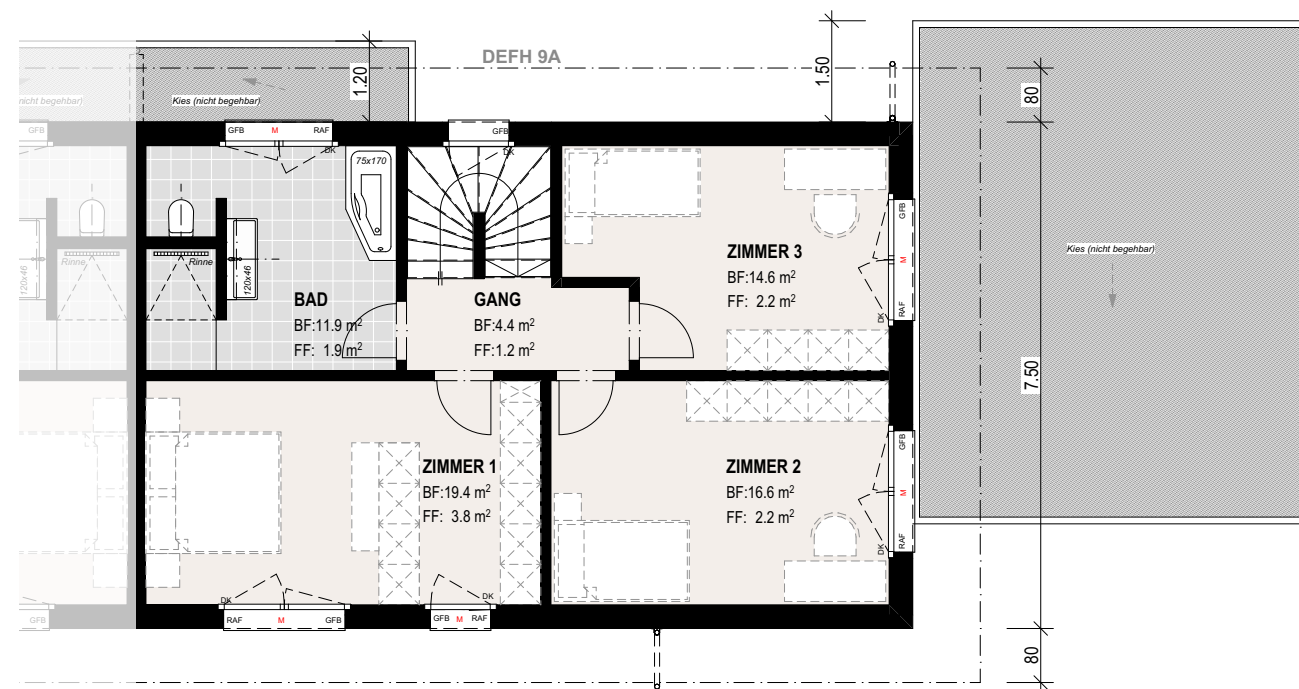
Entrée	4.9 m²
WC	3.2 m²
Wohnen/essen/Küche	47.0 m²
Redit	2.6 m²
Sitzplatz	9.9 m²
Carport	30.5 m²



Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



MST 1:100



## NUTZFLÄCHE IM DETAIL

Zimmer 1	19.4 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	16.6 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14.6 m <sup>2</sup>
Gang	4.4 m <sup>2</sup>
Bad	11.9 m <sup>2</sup>



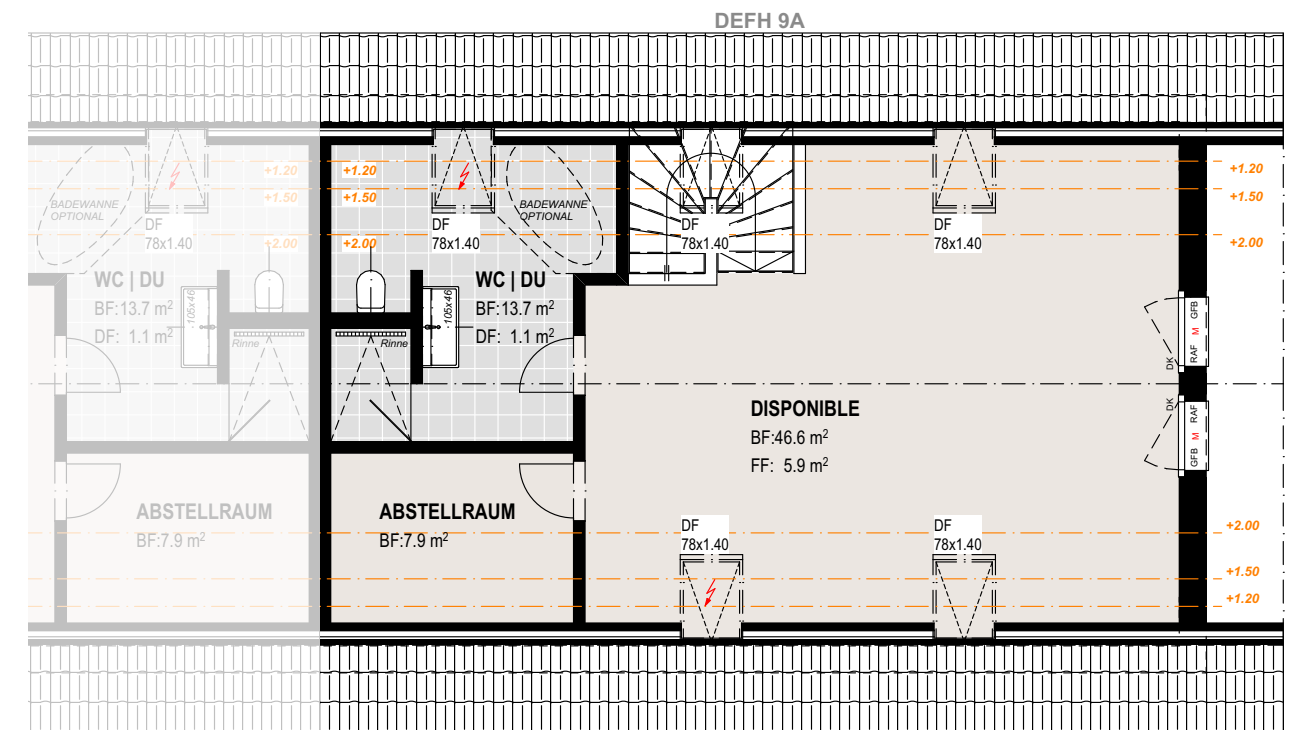
Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr

## 2.0G

NWF 68.2 m<sup>2</sup>



MST 1:100

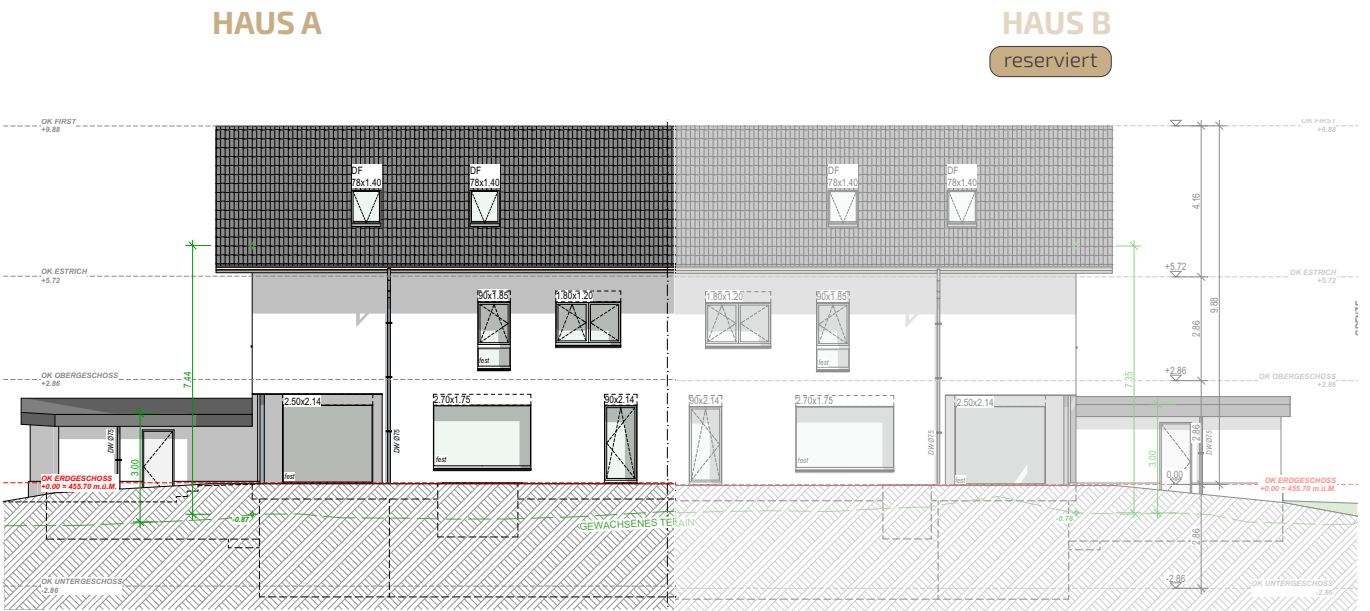


## NUTZFLÄCHE IM DETAIL

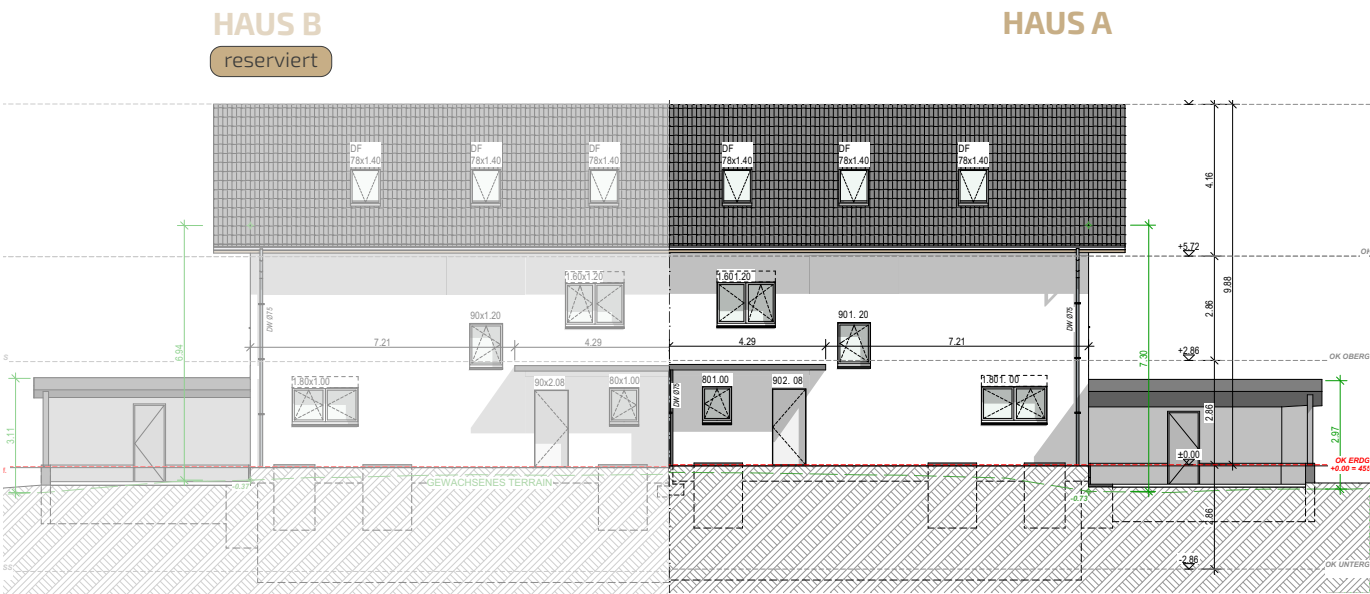
Disponibile	46.6 m <sup>2</sup>
WC/Dusche	13.7 m <sup>2</sup>
Abstellraum	7.9 m <sup>2</sup>



Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



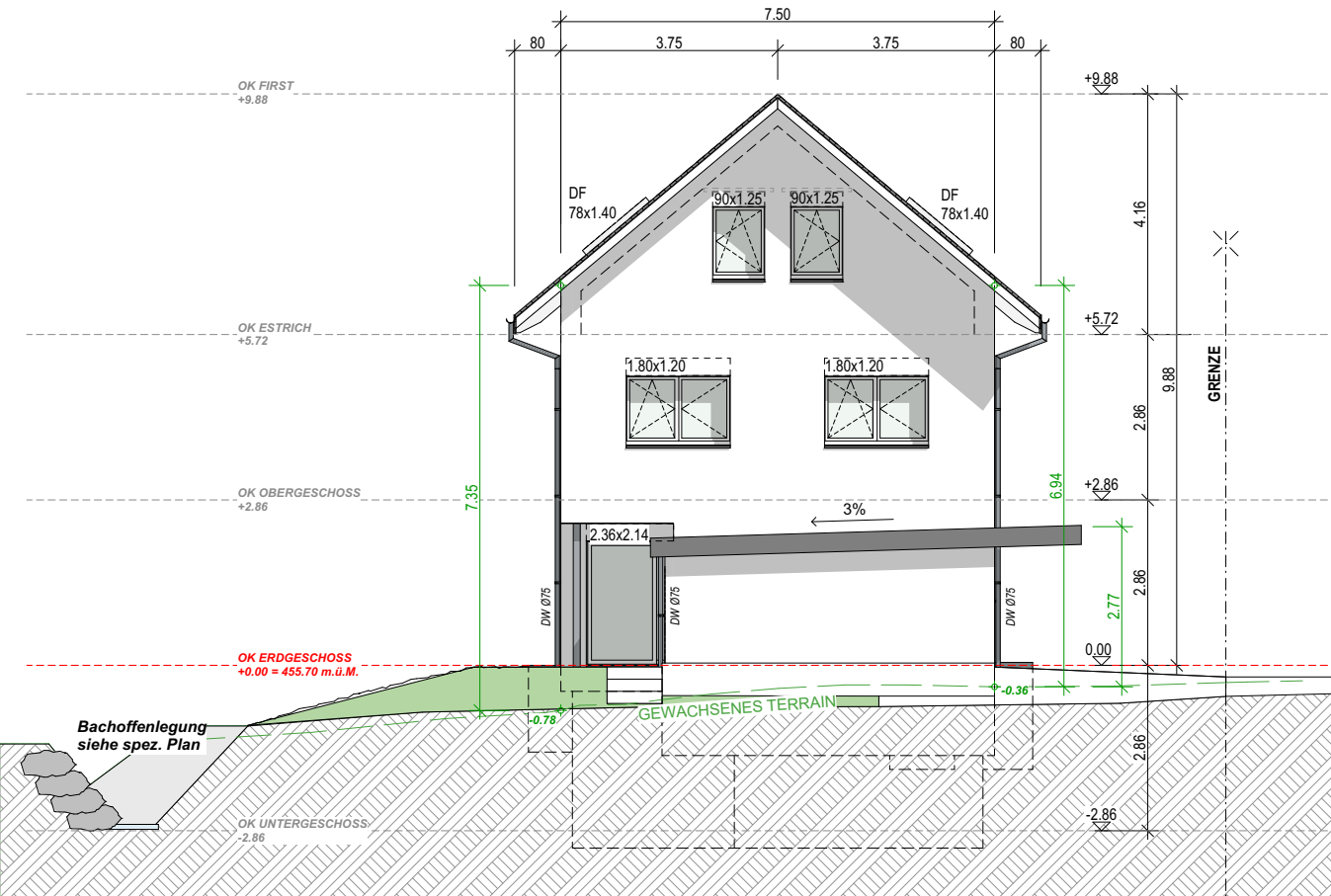
Süd-Ansicht



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





# 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 Bauserlebnis und ein Zuhause, das nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern auch langlebig und nachhaltig ist.



## 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 Lebensstil

– 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 Wohntraum bei der Übergabe kostet.



## Ländlich und doch zentral

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

Willkommen in Brittnau, einem charmanten 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.

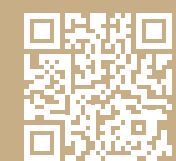
Auch in Sachen **Infrastruktur** hat Brittnau viel zu bieten: Geschäfte für den täglichen Bedarf, einladende Restaurants und gute Schulangebote machen den Alltag angenehm und bequem.

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:



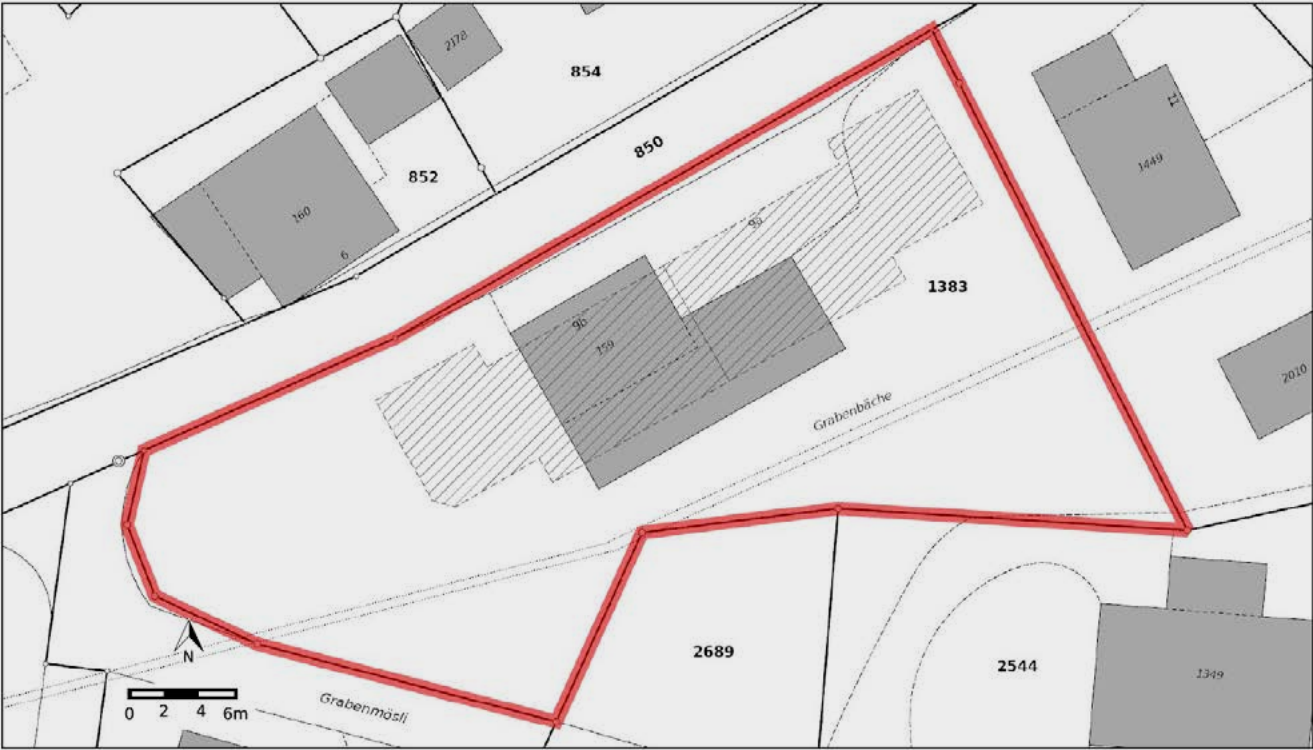
[www.brittnau.ch](http://www.brittnau.ch)



Grabenstrasse 9a+9b, 4805 Brittnau

Grundstücknummer 1383 und 2689

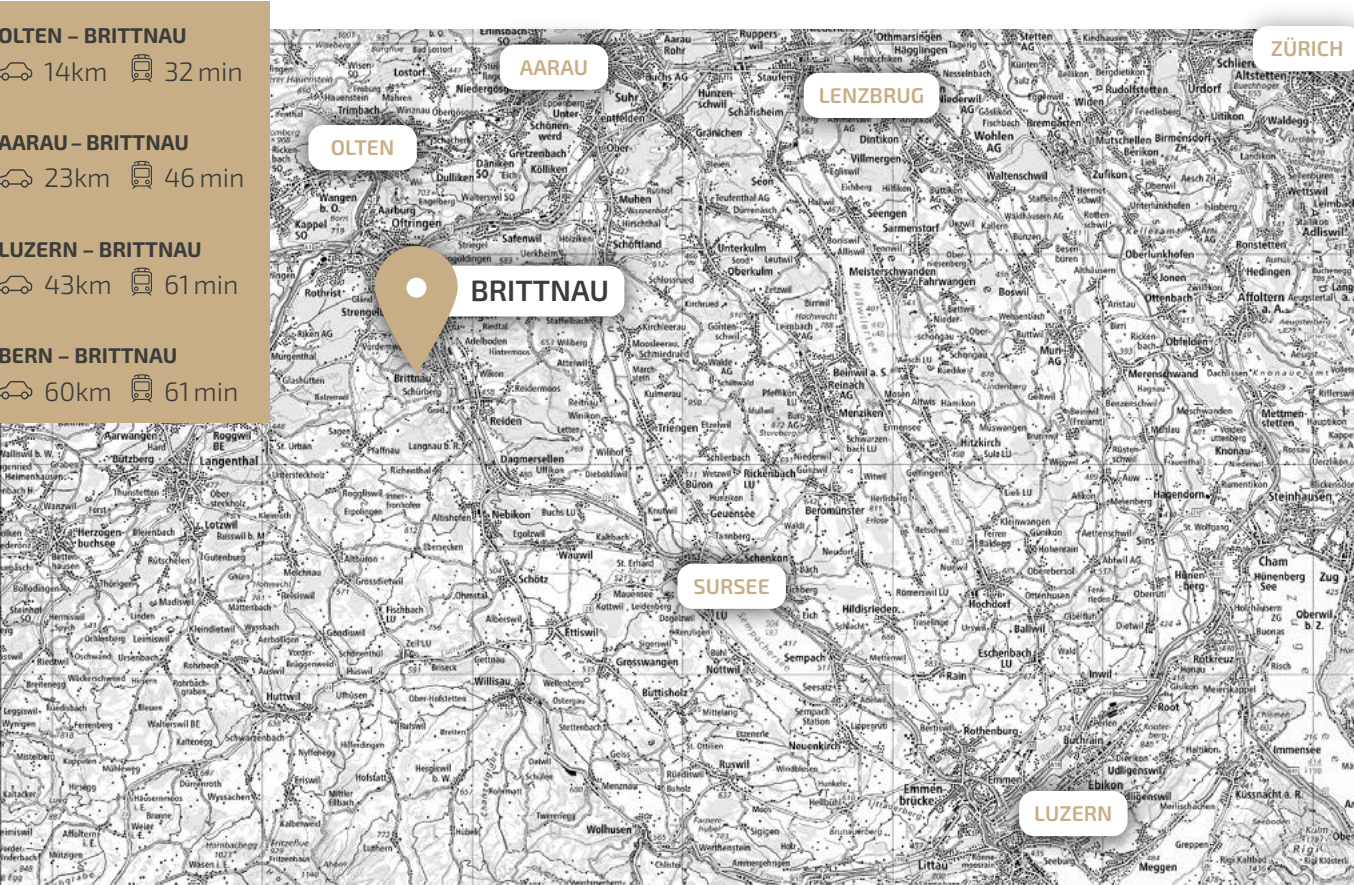
Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	1383
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH740645718825
Gemeinde (BFS-Nr.)	Brittnau (4274)
Fläche	1094 m²
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 <a href="https://ag.ch/oereb">https://ag.ch/oereb</a>

Ihr neues Zuhause in idyllischer Umgebung







manuela@tagemo.ch  
078 697 06 66

tagemo.ch



# TAGEMO

IMMOBILIEN