

Verkaufsdokumentation



*Neubau von 2 Doppel Einfamilienhäuser in
Oberentfelden*

Inhaltsverzeichnis

Übersicht und Kennzahlen.....	3
Makro- und Mikrolage.....	4
Fotos (Animation für beide Häuser)	5
Grundrisspläne	12
Kubische Berechnung	16
Grundbuchauszug (Neuer Grundbuchauszug folgt nach rechtskräftiger Parzellierung)	18
Baubeschrieb	19
Interessentenformular (Kauf)	23

Disclaimer:

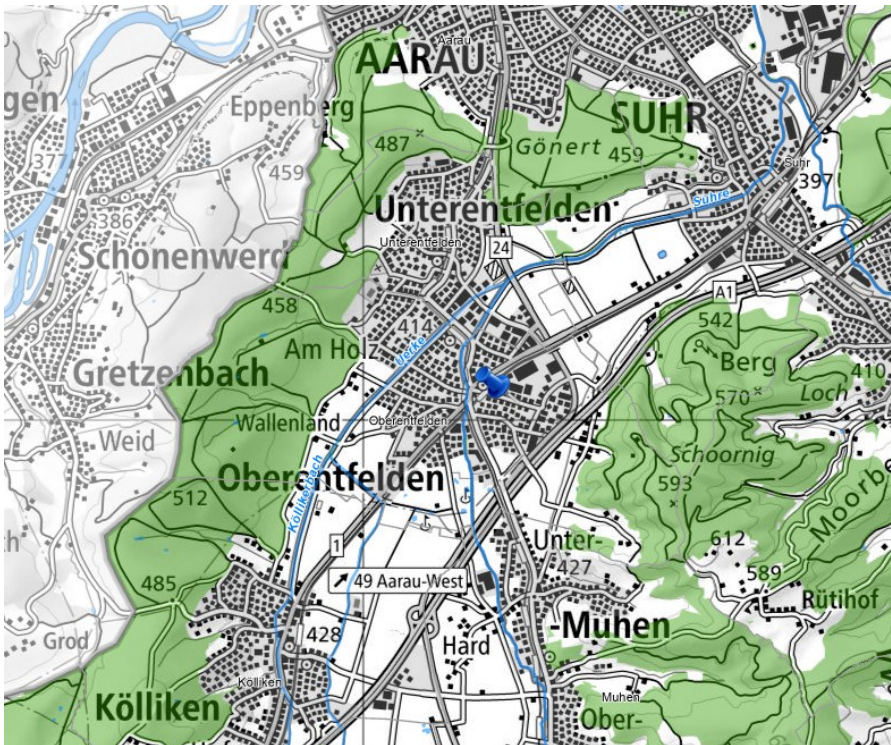
Diese Dokumentation ist auf Basis der vorgelegten Unterlagen für den Verkauf der Liegenschaft erstellt worden und widerspiegelt die Situation auf Grund von Planunterlagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Dokumentation (Juli 2025). Obwohl der Makler die Dokumentation sorgfältig erstellt hat, können der Verkäufer und die mit dem Verkauf beauftragten Exponenten keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Massgeblich sind die im Grundbuch oder Werkvertrag hinterlegten Dokumente. Diese Dokumentation dient ausschliesslich Informations- und Marketingzwecken.

Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

Übersicht und Kennzahlen

Adresse der Liegenschaft:	Doppelhaushälfte Kirchfeldweg 26 A+B 5036 Oberentfelden
Verkaufspreis Doppelhaushälfte A:	1'350'000.-
Verkaufspreis Doppelhaushälfte B:	1'400'000.-
Parzellennummer Haus A:	GB Oberentfelden Nr. 323 (Entwurf)
Parzellennummer Haus B:	GB Oberentfelden Nr. 2699 (Entwurf)
Grundstückfläche Haus A:	253 m ² (Entwurf)
Grundstückfläche Haus B:	268 m ² (Entwurf)
Bauzone:	Wohnzone W3
Nettowohnfläche Haus A:	ca. 133 m ²
Nettowohnfläche Haus B:	ca. 145
Kubatur (SIA116)	1647 m ³ (beide Haushälften)
Anzahl Zimmer je Haus:	5.5
Anzahl Nasszellen je Haus:	2
Minergie P:	Ja
Anzahl Garagen Haus B:	1
Autoabstellplätze Haus A:	2-3
Autoabstellplätze Haus B:	1-2

Makro- und Mikrolage



(Quelle: online Karten Kanton Aargau www.ag.ch (agis))

Makrolage:

Die beiden Doppelhaushälften werden an relativ zentraler Lage in Oberentfelden erstellt. Die Gemeinde liegt südlich von Aarau und hat rund 9000 Einwohnern. Der Gemeindesteuerfuss liegt bei 113% (Stand Jahr 2025), der Ausländeranteil beträgt rund 36%. Die Gemeinde hat diverse Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, einen Golfplatz und ist sowohl mit dem Individualverkehr (Autobahnausfahrt Aarau West) als auch mit der Bahn gut erschlossen.

Mikrolage

Die beiden Einfamilienhäuser (Doppelhaushälften) liegen am Kirchfeldweg 26 A+B im Quartier Kirchfeld welches mehrheitlich ein Wohnquartier mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie öffentlichen Bauten ist. Das Gebäude wird im Jahr 2025/2026 neu erstellt. Die bestehende Garage beim Haus B bleibt erhalten. Bei den beiden Häusern handelt es sich um moderne Häuser im Minergie P Standard, die Ausrichtung ist gegen Süden und Südwesten (Haus A) sowie gegen Süden und Südosten (Haus B). Im Norden liegt zuerst eine Wohn- und Gewerbezone und später folgt eine Industriezone.

Fotos (Animation für beide Häuser)





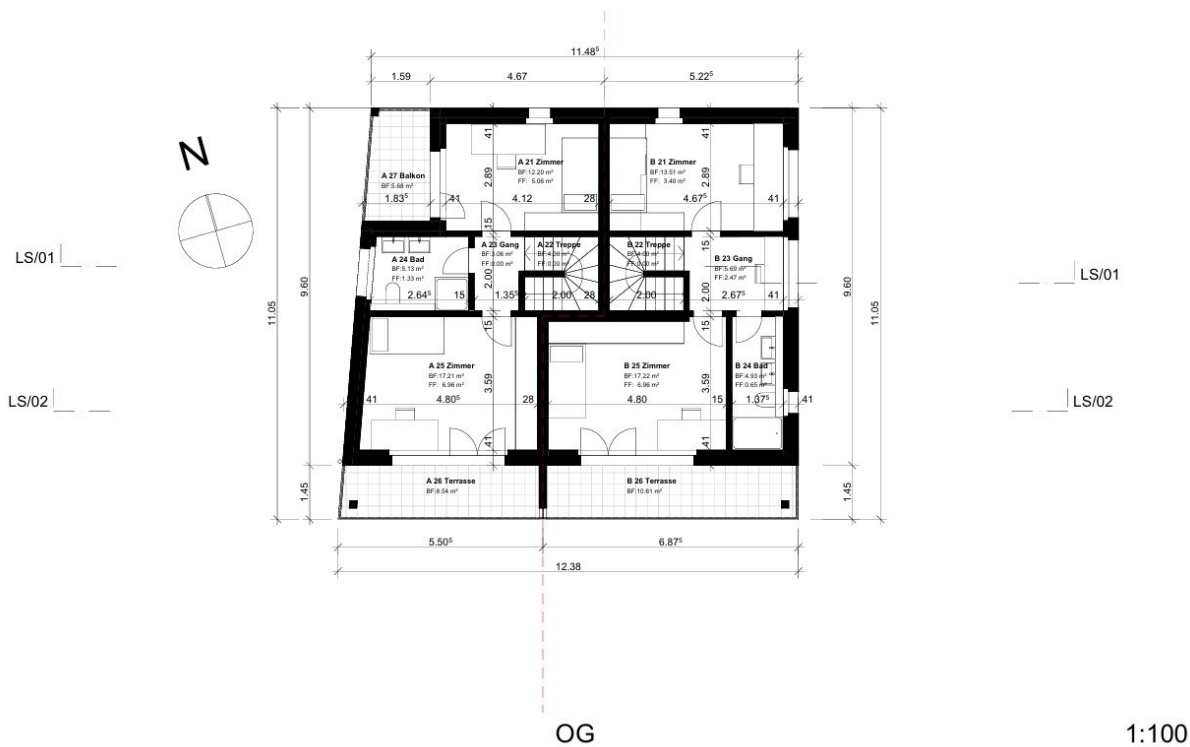


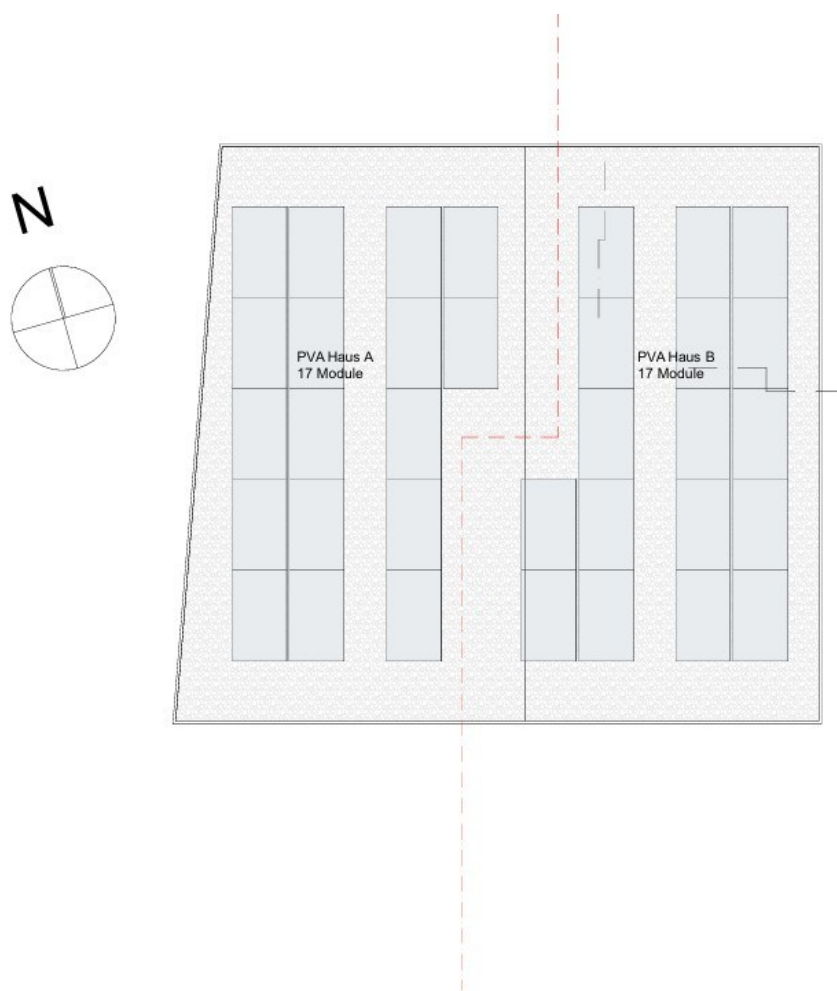






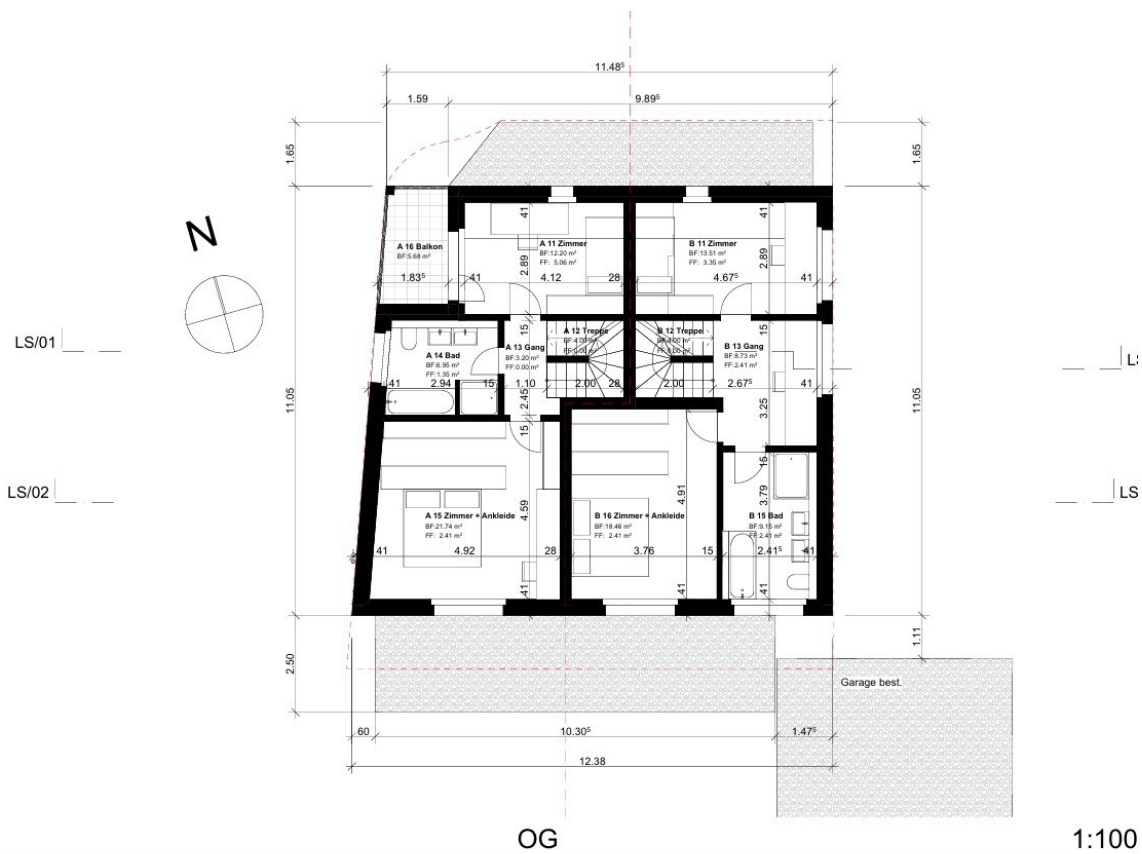






Dachaufsicht

1:100



Kubische Berechnung

Volumenberechnung gemäss Norm SIA 116						
	Volumenberechnung	l	b	h	V	Summe
UG	Keller	11.93	9.58	2.69	307.4	
	Aussentreppe	5.7	1.4	1.5	12.0	
	UG total				319.4	319.4
EG	Erdgeschoss	11.99	9.7	3.17	368.7	
	gedeckte Sitzplätze	10.2	2.5	1.5	38.3	
	Vordach Nord	8.6	1.65	1.5	21.3	
	EG total				428.2	428.2
1.OG	1.OG Süd	12.1	8	3.01	291.4	
	1.OG Nord	9.9	3	3.01	89.4	
	Untersicht Nordvorbau	11.6	1.35	0.5	7.8	
	Balkon Nord-West	3.1	1.71	1.5	8.0	
	1.OG total				396.5	396.5
2.OG	2.OG Süd	12.1	6.6	4.15	331.4	
	2.OG Nord	9.9	3	4.15	123.3	
	Balkon Nord-West	3.1	1.71	2.08	11.0	
	Loggia Süd	12.38	1.45	2.08	37.3	
	2.OG total				503.0	503.0
Volumen total					m3	1647.2

Grundbuchauszug folgt

(Neuer Grundbuchauszug folgt nach rechtskräftiger Parzellierung)



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

Grundbuch-Auszug

Gemeinde	Grundstück Nr.	Grundstücks-Art	Hängige Geschäfte
Oberentfelden	323	Liegenschaft	Nein

4800 Zofingen, 15. November 2024

Grundbuchverwalter/-in



Baubeschrieb

221.6 Tore in Metall

- Garagentore bleiben bestehend (Neuanstrich) in RAL 7022 Umbragrau

221.9 Metallbaufertigteile | Fensterbänke

- Bei Fenstertüren begehbar in Filenit Feinsteinzeug grau
- Bei Brüstungsfenster in Alu eloxiert glatt in RAL 7022 Umbragrau

222 Spenglerarbeiten

- DW-Abläufe und Speier in CNS
- DW-Sockelrohre in Kunststoff grau

224.1 Flachdachbedachung

- Aufbau Wohnhaus
 Bitumen-Dampfbremse | EPS-Dämmung | Bitumen Dachhaut | Kies
- Aufbau Balkone und Loggia
 Bitumen-Dampfbremse | EPS-Dämmung | Bitumen Dachhaut | Spitt + Platten
- Abdichtung bei Terrassentüren mit Flüssigkunststoff

226.0 Gerüst

- Gemäss Vorschrift SUVA

226.1 Verputzte Aussenwärmedämmung

- UG | Perimeterdämmung, bei Treppenabgang verputzt
- EG, 1.OG, 2.OG | EPS-Dämmung, Netzeinbettung, Abrieb 1.5mm, Farbanstrich in RAL 1013 Perlweiss

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Fassade EG-2.OG | Farbton in RAL 1013 Perlweiss

228.2 Sonnenstoren (Markisen)

- Verbundraffstoren Aluminium mit Motorantrieb in RAL 7022 Umbragrau
- Lamellen + Führungsschienen in RAL 7022 Umbragrau

230 Elektroanlagen

- Haupttableau mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter. Im Küchenbereich sind Einbauspotlampen geplant. In allen Zimmern sind 2 Steckdosen und 1 Lampenstelle geplant sowie eine Multimediasteckdose im Wohnen und Elternzimmer. Leere Multimediалеitungen mit Nylonschnur in den übrigen Zimmern (Multimediadose: 2 Netzwerkkabel und 1 TV-Kabel)
- Ausführung gemäss Projektpläne und Ausschreibungsunterlagen Elektriker
- Photovoltaikanlage auf Flachdach mit Wechselrichter und Einspeisung in Hauptverteilung
- Spezielle Elektromogabschirmungen können gemäss Käuferwunsch eingebaut werden

240 Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung | Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmeverteilung | Fussbodenheizung

244 Lüftungsanlagen

- Standard Minergie P | Komfort-Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

250 Sanitäre Anlagen

- Gartenhahn mit Schlauchanschlussmöglichkeit, frostsicher 1Stk. im Erdgeschoss
- Waschtrog aus Kunststoff mit Kalt-Warmwasserbatterie
- Art und Anzahl der Sanitärapparate Sanitas Trösch gemäss Projektplänen und Ausschreibungsunterlagen
- Waschmaschine und Tumbler bauseits
- Sanitärapparate-Budget gemäss Apparatenliste vom 30.06.2025 der Sanitas Trösch
- Enthärtungsanlage kann durch Käufer nachinstalliert werden.

258 Kücheneinrichtungen

- Für die Kücheneinrichtung ist der Richtpreis von Fr. 29'850.00 Netto inkl. MwSt. eingerechnet.

271 Gipserarbeiten

- UG-Wände + Decken | Keine Gipserarbeiten an Wände und Decken
- Wände | Grundputz, Abrieb 1.0mm, Kantenschutz
- Decke | Grundierung, Weissputz zum Streichen

272.1 Metallbaufertigteile

- Briefkasten | Ganzmetallanlage Firma Stebler, Standard-Briefkastenschlüssel | Farbton in RAL 7022 Umbragrau

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Handlauf Innentreppe in Chromstahl gebürstet
- Balkongeländer | Staketengeländer mit Ober- und Untergurt, Pulverbeschichtet in RAL 7022 Umbragrau
- Geländer Aussentreppe UG | wie Balkon in RAL 7022 Umbragrau

273.0 Schreinerarbeiten | Innentüren

- Metallzargen, stumpf einschlagend, Türblatt Vollspann mit dB 28 Oberflächenbehandlung | KH-Beschichtet, in Ral-9016 Verkehrsweiss Schloss und Drückergarnitur | Einsteckschloss, Griff Edelstahl

273.1 Schreinerarbeiten | Wandschränke, Gestelle und dgl.

- Einbauschränke Käuferseits
- Garderobenbudget in Küchenofferte integriert. Ausführung nach Planvorlage, Hochschrank weiss beschichtet mit Huttalbar und Kleiderstange.

273.3 Schreinerarbeiten | Allgemein

- Vorhangschienen | Doppelte Alu-Vorhangschiene an rohe Betondecke montiert. (Weissputz wird angeputzt)
- Fenstersims | Glattputz mit 2K gestrichen

275 Schliessanlagen

- DEFH A | Hauseingangstüre mit Kaba 20 | 5 Schlüssel | innen Drehknopf und Kellereingangstüre Kaba 20
- DEFH B | Hauseingangstüre mit Kaba 20 | 5 Schlüssel | innen Drehknopf und Garteneingangstüre Kaba 20

281 Unterlagsböden

- Bei allen beheizten Räumen Unterlagsboden mit Wärmedämmung und Bodenheizung und Trittschalldämmung

281.6 Bodenbeläge | Platten

- Budget für Plattenbeläge in Küche, Essen, Wohnen, Nassräumen und Treppenhaus (EG-2OG), Budget Fr. 110.00 verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Plattenrichtpreis Fr. 50.00/m² inkl. MwSt.)
- Budget für Spritzbereich in allen Nasszellen (Platten bis auf 1.20m in den Duschen raumhoch) Budget Fr. 110.00 verlegt inkl. allen Nebenarbeiten (Plattenrichtpreis Fr. 50.00/m² inkl. MwSt.)

281.7 Bodenbeläge | Holz, Viny, Teppich

- EG-Entrée mit Schmutzschleusenteppich

285.1 Innere Malerarbeiten

- Abrieb Wände | zwei Anstriche mit Mineralfarbe weiss
- Weissputzdecken | zwei Anstriche mit Dispersion weiss

287 Baureinigung

- Reinigung vor Bezug und Bauschuttentsorgung

290 Honorare

- Sämtliche Honorare für Architekt, Bauleitung, Bauingenieur, Heizungs-Sanitär- und Elektroplaner
- Alle Spesen für Kopien, Vervielfältigungen, Versand und Telefonkosten

421 Umgebungsarbeiten

- Sämtliche Umgebungsarbeiten wie Koffierung, Humsierung, Wege, Plätze, Rasenansaat gemäss Umgebungsplan
- Erster Schnitt des Rasens
- Pflanzenbudget für Hecke, Ziersträucher, Rabatten
- Vorplätze mit Beton-Sickerverbundsteinen
- Terrassen mit Zementplatten

Baunebenkosten (BKP 5)

- Landanteil, Erschliessung, Baunebenkosten wie Baubewilligungen
- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Swisscomleitung (Basierend auf dem heutigen Verkaufspreis)
- Ersatzabgabe Zivilschutzpflichtersatz
- Bauland inkl. Erschliessungsstrasse

Handänderung

- Die Kosten für das Grundbuchamt werden von der Verkäuferschaft und Käuferschaft je zur Hälfte getragen
- Die Handänderungssteuer wird Gesetzes wegen vom Käufer übernommen – *im KT AG keine*
- Parzellierung durch Verkäufer

Ausbau Optionen

- Für das Doppelteinfamilienhaus schlagen wir den Grundstandart vor.
- Sie haben jedoch die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wünsche und Ansprüche ins Projekt einfließen zu lassen.

Unser Angebot

- Der Kaufpreis der Doppelteinfamilienhaus-Hälfte basiert auf den Plangrundlagen und versteht sich inkl. Grundstück.

Interessentenformular (Kauf)

Name (oder Firma).....

Vorname

.....

Strasse

.....

PLZ/Ort

.....

Telefon

.....

Mobile

.....

E-Mail

.....

Geburtsdatum

.....

Zivilstand

.....

Nationalität / Heimatort

.....

Für Ausländer: Art der Ausländerbewilligung (A,B,C)

.....

Beruf

.....

Ich habe noch folgende Fragen oder benötige noch folgende Unterlagen

.....



Elch Immobilien AG
Olivier Rahm
Buechzelglistrasse 57
5436 Würenlos

Tel.: 076 331 69 31
info@elchimmobilien.ch

.....

Bemerkungen:

.....
.....
.....

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....