



Neubau-Traum im Grünen

Wohnhaus mit 2 modernen Wohnungen  
und viel Platz für Ihre Tiere

CHF 2'050'000

Adresse:  
Langernweg 90  
4665 Oftringen



Neven Lanz Immobilien |  Ahornweg 2, CH-3645 Gwatt

 +41 (0)79 952 76 64 |  [www.nevenlanz.ch](http://www.nevenlanz.ch) |  [immo@nevenlanz.ch](mailto:immo@nevenlanz.ch)



# VORWORT

Sie möchten Ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen? Wir möchten Sie dabei unterstützen.

Wir freuen uns, dass dieses Anwesen Ihr Interesse geweckt hat. In dieser Dokumentation finden Sie ausführliche, transparente Informationen zur Gemeinde, zur Lage der Wohnung und selbstverständlich alle Angaben zu Grösse, Ausbaustandard, Ausrichtung, Komfort und Extras.

Sie möchten sich während der Lektüre alles in Ruhe und ganz genau anschauen? Kein Problem!

Besuchen Sie Ihr neues Zuhause auf einer virtuellen Tour auf unserer Homepage:

[Hier gelangen Sie zur Virtuellen Besichtigung für das Haus in Oftringen](#)

[Hier gelangen Sie zur Website vom Objekt](#)

Nun wünschen wir Ihnen viel Freude bei der Erkundung dieser Wohnung.



**Neven Lanz**

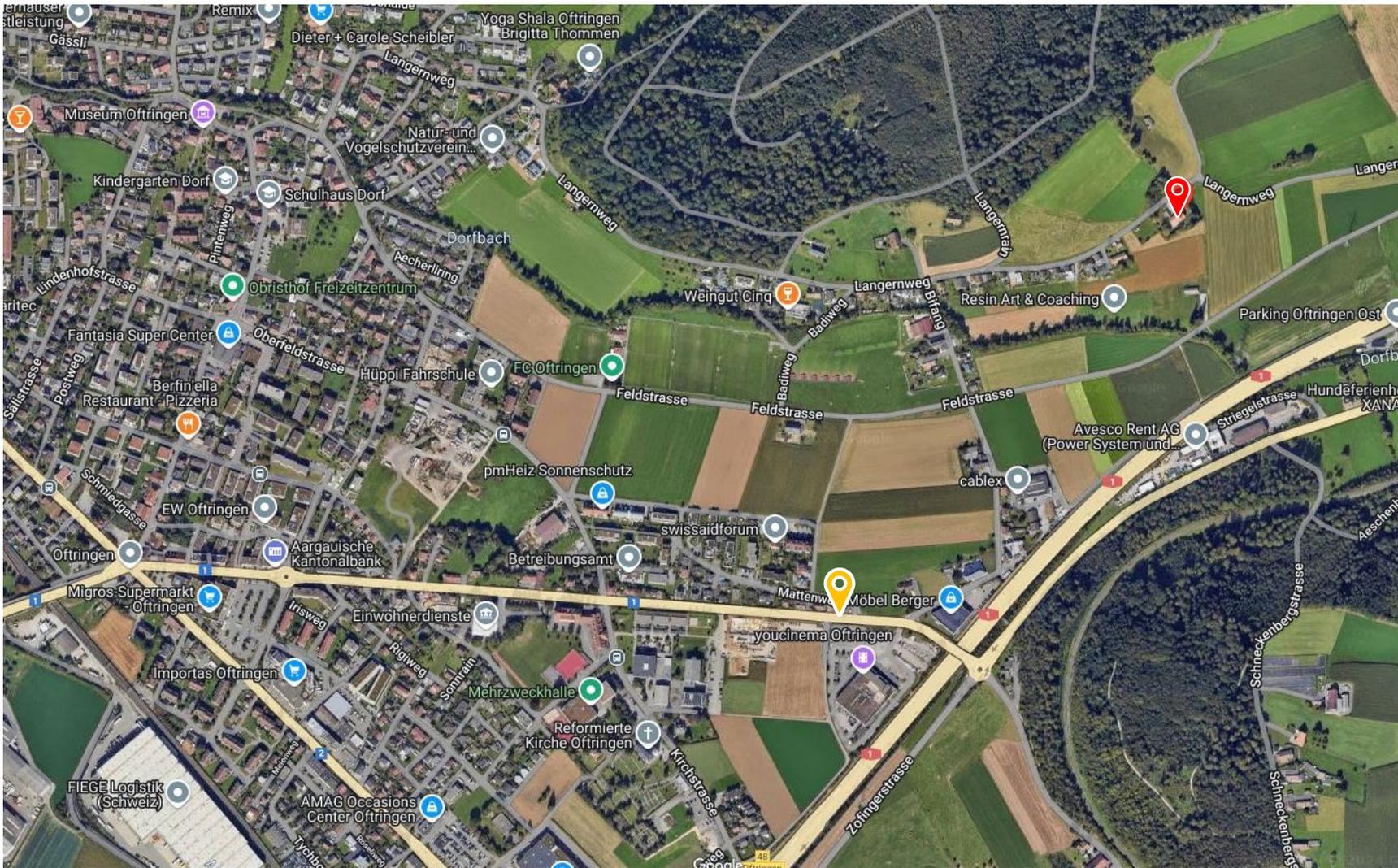
Neven Lanz Immobilien

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

# Inhalt

Situationsplan	4
Informationen zu Lage und Objekt	5
Informationen zur Wohnung	6
Übersicht	7
Impressionen	8-24
Grundrisse	25-27
Kaufpreis und Konditionen	28
Kontakt	29





## ■ Abstände

Kindergarten	6'500 m
Primarschule	7'100 m
Sekundarschule	7'100 m
Spital	12'100 m
Einkaufen	3'300 m
Stadtzentrum	6'000 m
Bahnhof	6'000 m
ÖV	2'200 m

## ■ Situationsplan

 Standort Haus

Klick auf das Bild öffnet Google Maps

# Informationen zu Lage und Objekt

## Willkommen in Oftringen

Oftringen ist eine charmante Gemeinde im Kanton Aargau, die sich durch ihre zentrale Lage und ländliche Idylle auszeichnet. Mit rund 13.000 Einwohnern ist Oftringen lebendig und dennoch familiär, was besonders Familien, Naturfreunde und Pendler anzieht. Die Gemeinde liegt in der Nähe wichtiger Verkehrsknotenpunkte und bietet schnellen Zugang zu den Städten Zürich, Basel, Bern und Luzern. Die Autobahnanschlüsse A1 und A2 sind in wenigen Minuten erreichbar, was Oftringen zu einem beliebten Wohnort für Berufspendler macht.

In Oftringen finden Bewohner alles, was sie für den Alltag brauchen: Schulen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Sport- und Freizeitangebote. Das Shopping-Center „Perry Center“ ist ein Highlight der Region und bietet ein vielseitiges Einkaufserlebnis mit zahlreichen Geschäften unter einem Dach.

Naturliebhaber schätzen die Umgebung von Oftringen wegen der vielfältigen Wander- und Radwege, die sich durch das malerische Suhrental und die umliegenden Hügel und Wälder schlängeln. Die Nähe zur Natur sorgt für einen hohen Erholungswert und lädt zum Spazieren, Joggen oder einfach zum Entspannen ein.

Die Gemeinde ist zudem kinderfreundlich und bietet moderne Bildungseinrichtungen sowie ein reiches Vereinsleben. Von Sportvereinen bis hin zu kulturellen Angeboten – hier wird ein aktives Gemeinschaftsleben gepflegt. Mit einem moderaten Steuerfuss von 107% (Stand 2023) ist Oftringen auch steuerlich attraktiv, was Familien und Berufspendlern entgegenkommt.

Oftringen ist eine Gemeinde im Aufschwung, die Tradition und Moderne verbindet und damit einen attraktiven Lebensraum für Jung und Alt bietet.

## Zahlen & Fakten - Objekt

Wohnung EG	4.5 Zimmer, 92 m2 Wohnfläche
Wohnung 1. Stock	4.5 Zimmer, 94 m2 Wohnfläche
Fläche Ausbaubar 2. Stock	84.6 m2
Kellerfläche	80m2
Baujahr Wohnteil	2022
Parzellen Nr.	3264 (1'000m2) & 3430 (3219m2)
Wärmeerzeugung	Luft-/Wasserwärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Parkplätze	3 Innenparkplatz, 4 Aussenparkplatz

# Informationen zum Haus

Erleben Sie ein modernes Wohnen inmitten der Natur! Diese 2022 neu erbaute Liegenschaft bietet Ihnen auf 3220 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche großzügige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Mit zwei moderne 4.5-Zimmer-Wohnungen, eignet sich dieses Haus perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Zudem lässt sich das riesige Dachgeschoss als Maisonette ausbauen, was zusätzlichen Raum für Ihre Visionen eröffnet.

## Ideal für Natur und Tierliebhaber

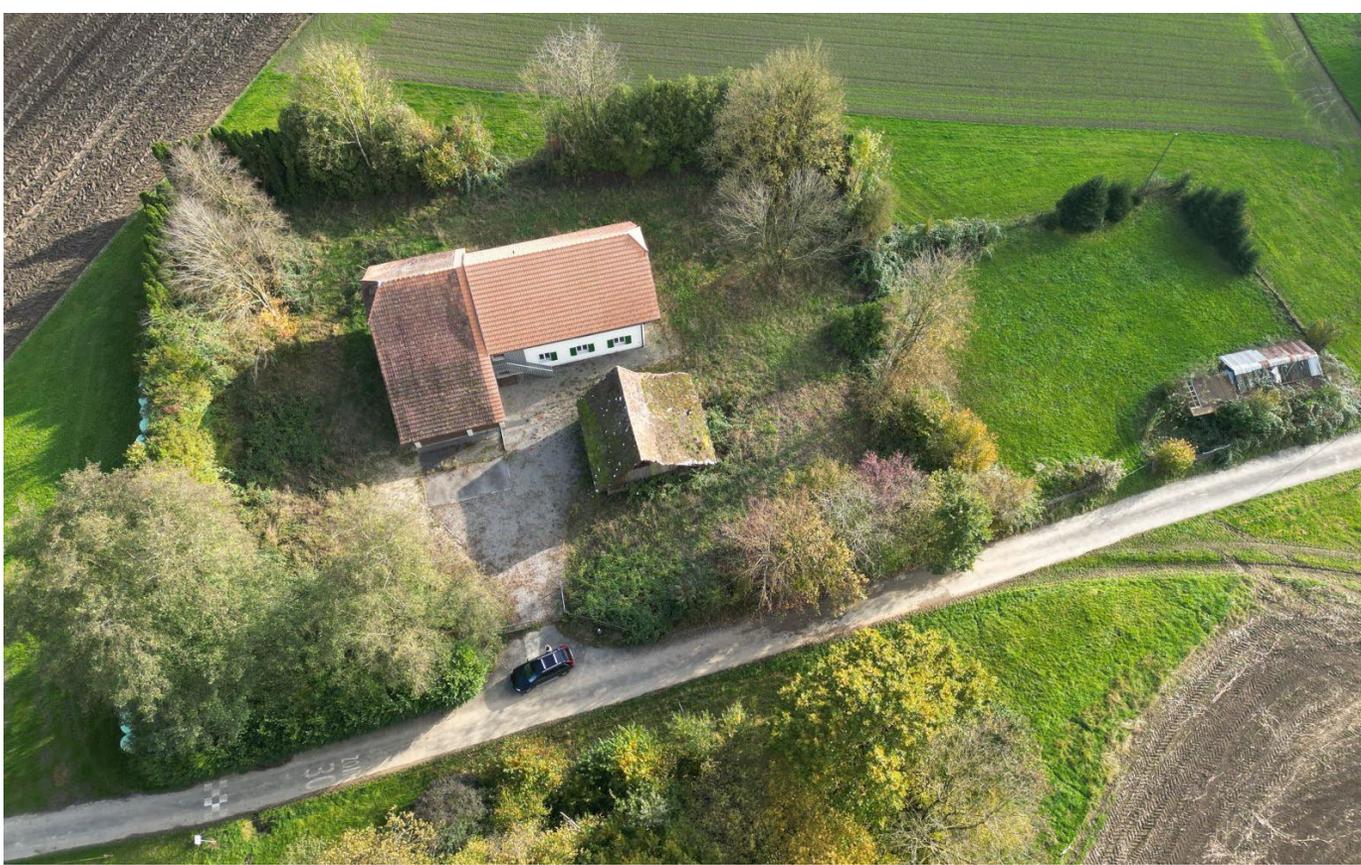
Der an das Haus angebaute Schopf bietet grosszügige Auslaufmöglichkeiten für Ihre Tiere. Ob ein Freilaufstall für Großpferde oder 4 Boxen für Ponys (geplante Boxen mit bewilligten Paddocks), Lamas, Alpakas, Hühner, Hunde – hier können Sie Ihren Vierbeinern ein kleines Paradies schaffen. Der große und teilweise eingezäunte Umschwung eignet sich perfekt für den Weidegang und sorgt für ein idyllisches Leben für Sie und Ihre tierischen Begleiter.

## Highlights :

- ✓ **Enormes Platzangebot:** Viel Raum für die ganze Familie und Ihre Tiere
- ✓ **In der Landwirtschaftszone - (nicht dem BGGG unterstellt) :** Hier dürfen Sie sich frei entfalten
- ✓ **Die Chance für Pony- oder Pferdehaltung:** Bewilligung für den Bau eines Paddocks für 4 Ponys oder einem Offenstall für Pferde
- ✓ **Wunderschönes Ausreitgebiet vor der Türe, Reithalle in der Nähe:** in 2,6km Entfernung (5 Autominuten) erreichen Sie die Reithalle des Kavallerie- und Reitverein Zofingen und Umgebung, diese bietet eine einmalige Reitanlage mit: 1 Grosse Halle 65 x 20m, 1 kleine Halle 48 x 20m, 1 Dressurviereck 60 x 20m und 1 grosszügiger Rasenplatz mit diversen Naturhindernissen von ca. 1 Hektare und einem Teich
- ✓ **Zusätzliches Grundstück von 1000 m<sup>2</sup>** – nutzen Sie das Potenzial nach Ihren Vorstellungen
- ✓ **Verkehrsberuhigte Lage:** Kein Durchgangsverkehr, angenehme Zufahrt, und eine Umgebung, die Sie selbst gestalten können
- ✓ **Neubau und Erstbezug** – Qualität und modernes Wohnen
- ✓ **Viel Stauraum:** Großzügige Keller- und Schopf-Räumlichkeiten
- ✓ **Viel Parkmöglichkeiten:** 3 Garagenplätze und mind. 4 Aussenplätze für Ihre Fahrzeuge

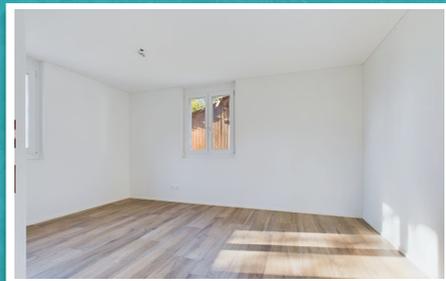
Hier vereinen sich Naturidylle und modernes Wohnen in perfekter Harmonie. Abseits des Dorfkerns, umgeben von Spazierwegen und Feldern, können Sie Ihren Traum vom ruhigen, naturnahen Leben verwirklichen.





Moderne Küchen

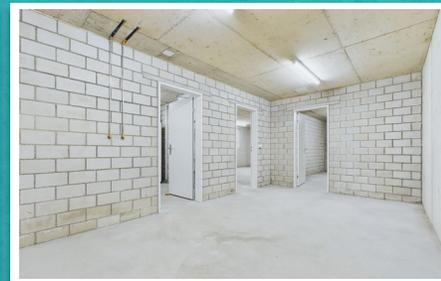
Grosse Badezimmer



Grosse luftige Zimmer



Viele Einbauschränke



Grosse Kellerräume



Hochwertige Technik

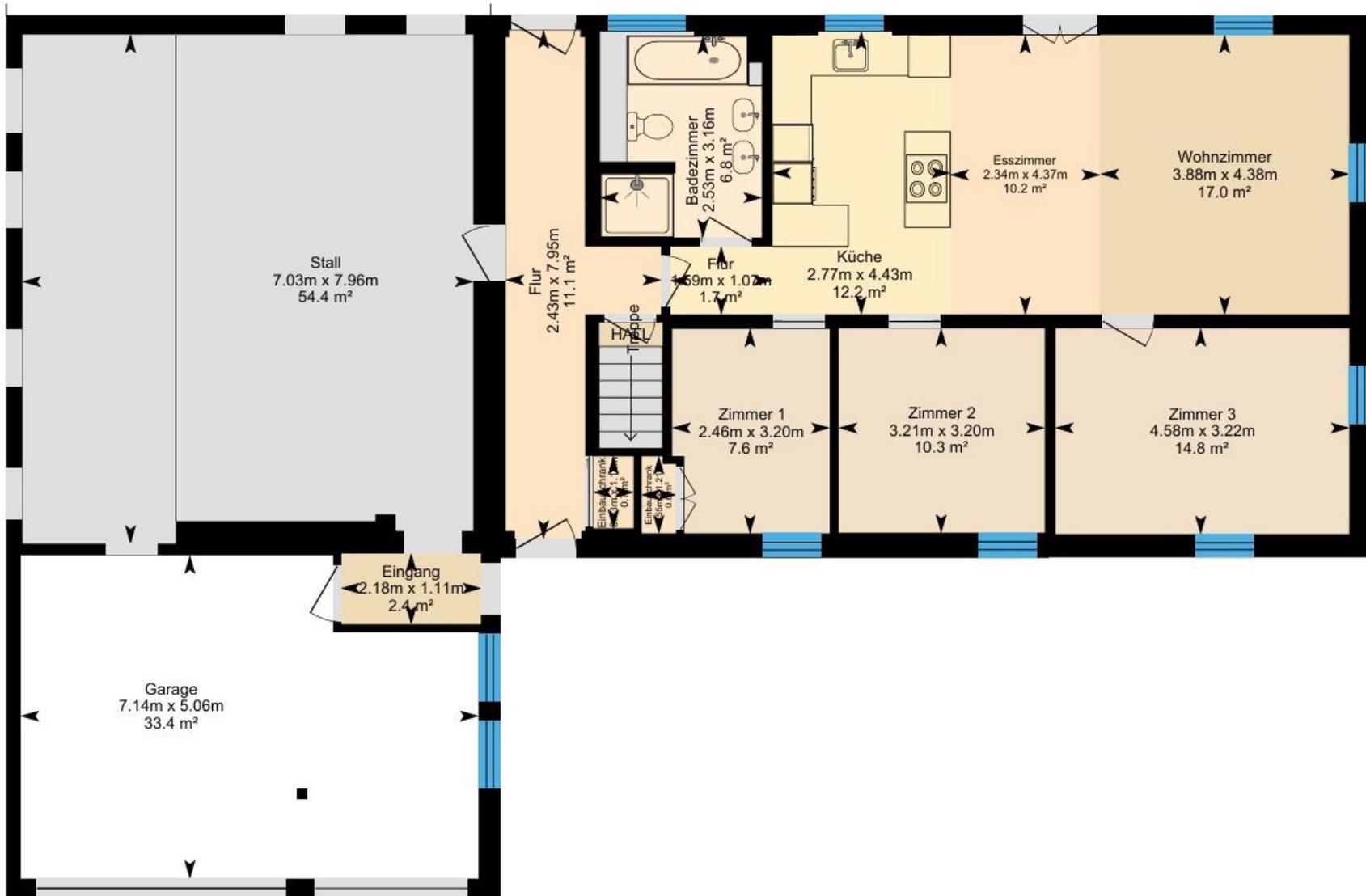


Möglichkeit zum Ausbau

[Hier gelangen Sie zur virtuellen Tour](#)







## ■ Grundriss EG







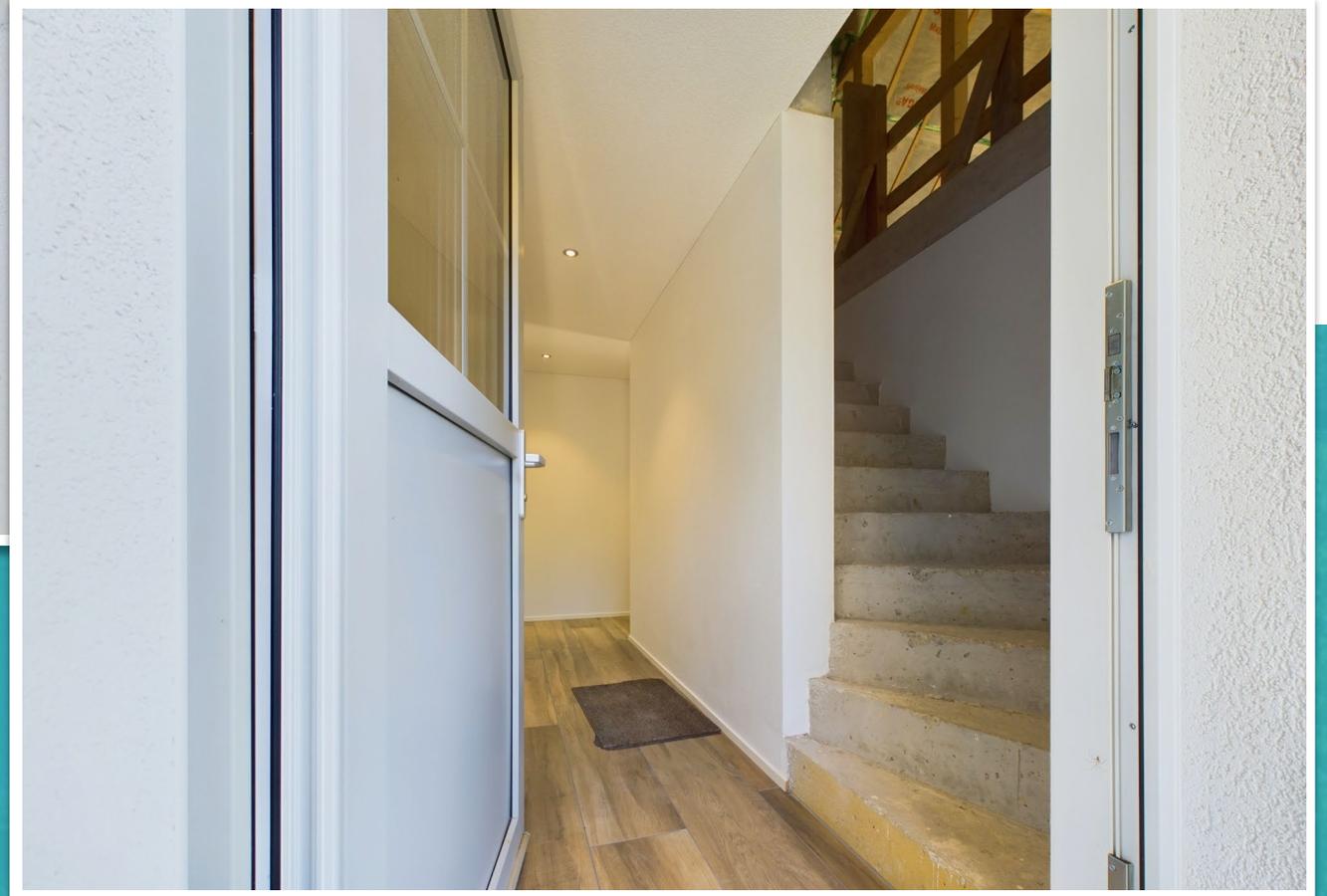








## ■ Grundriss 1. Stock







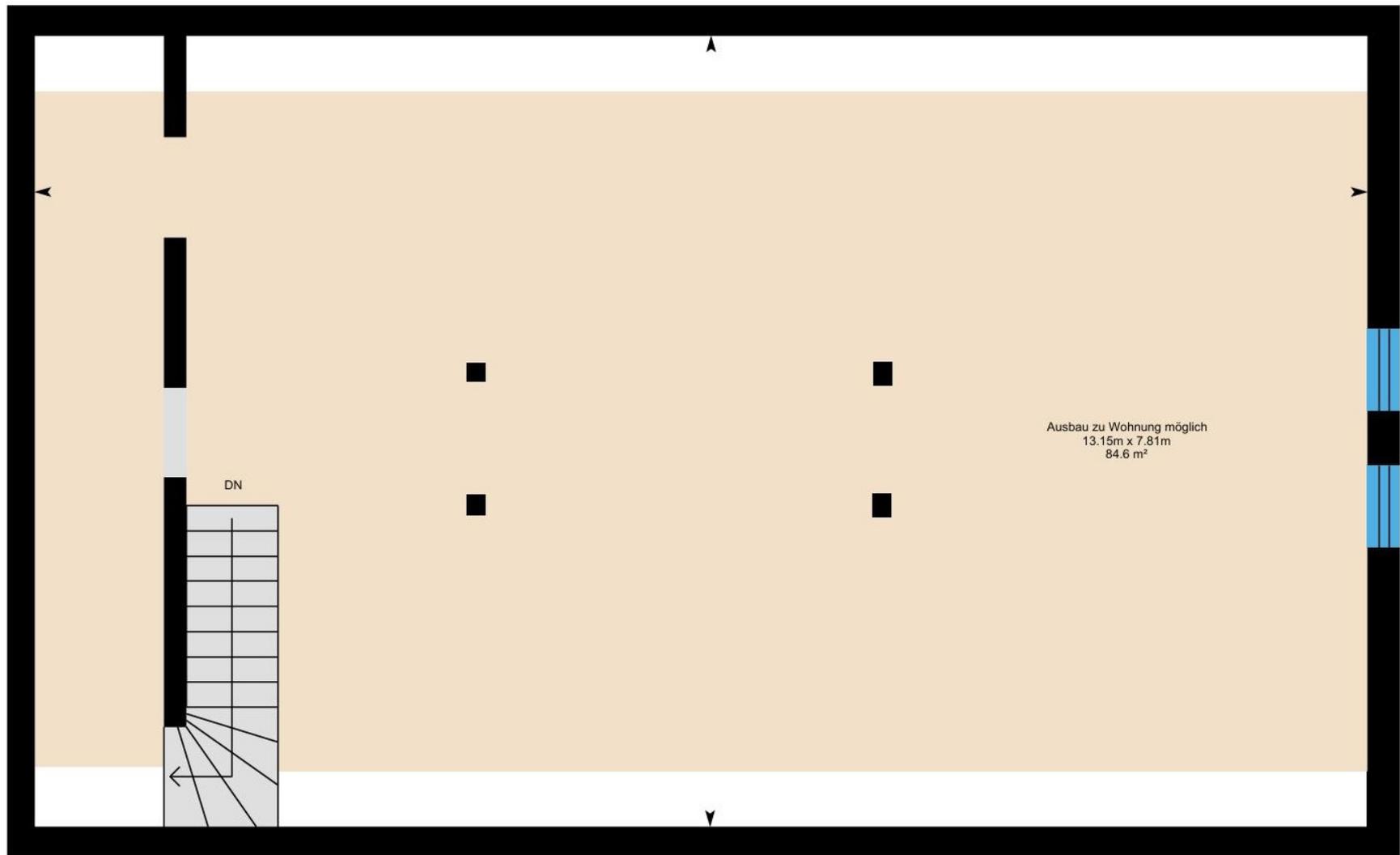




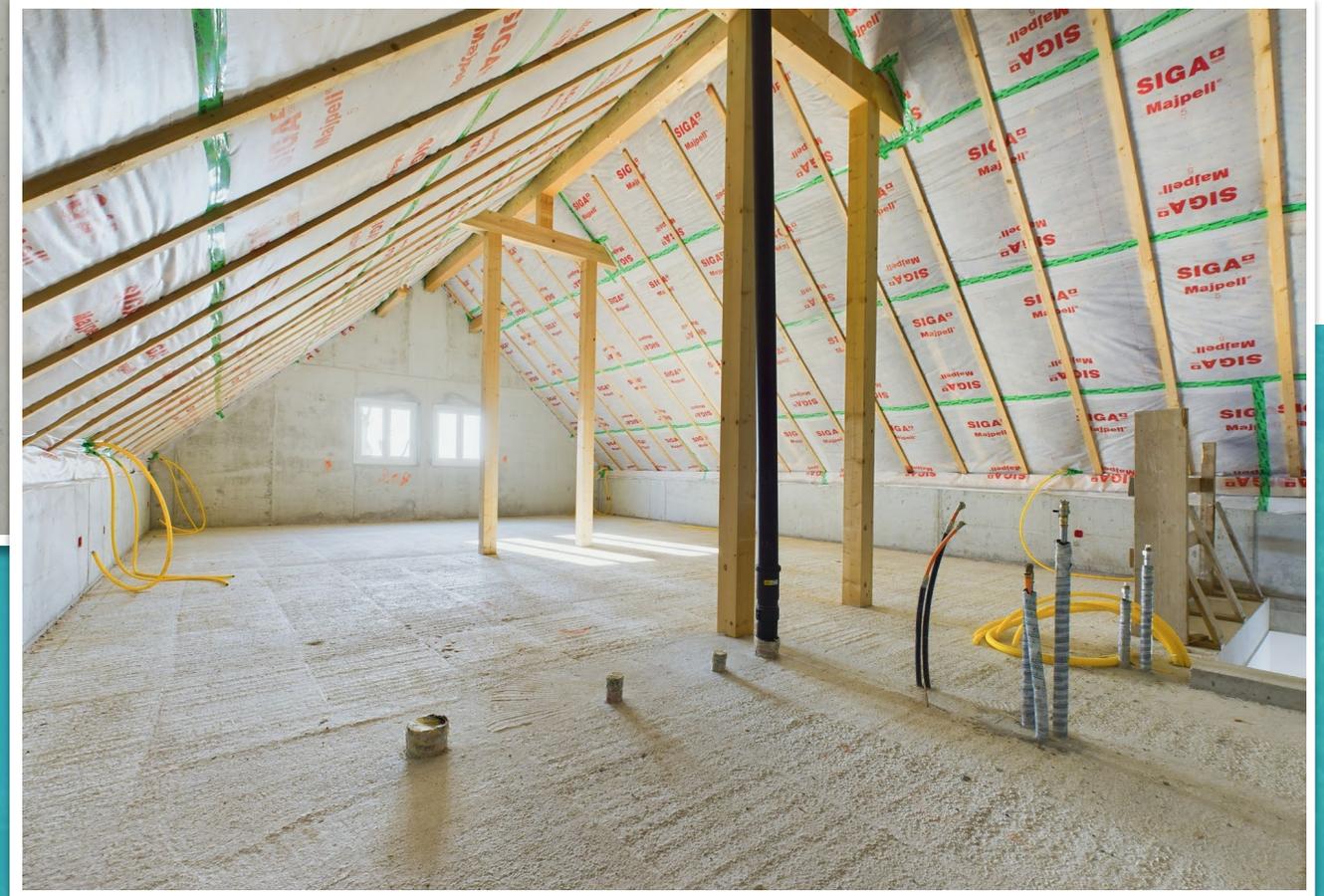
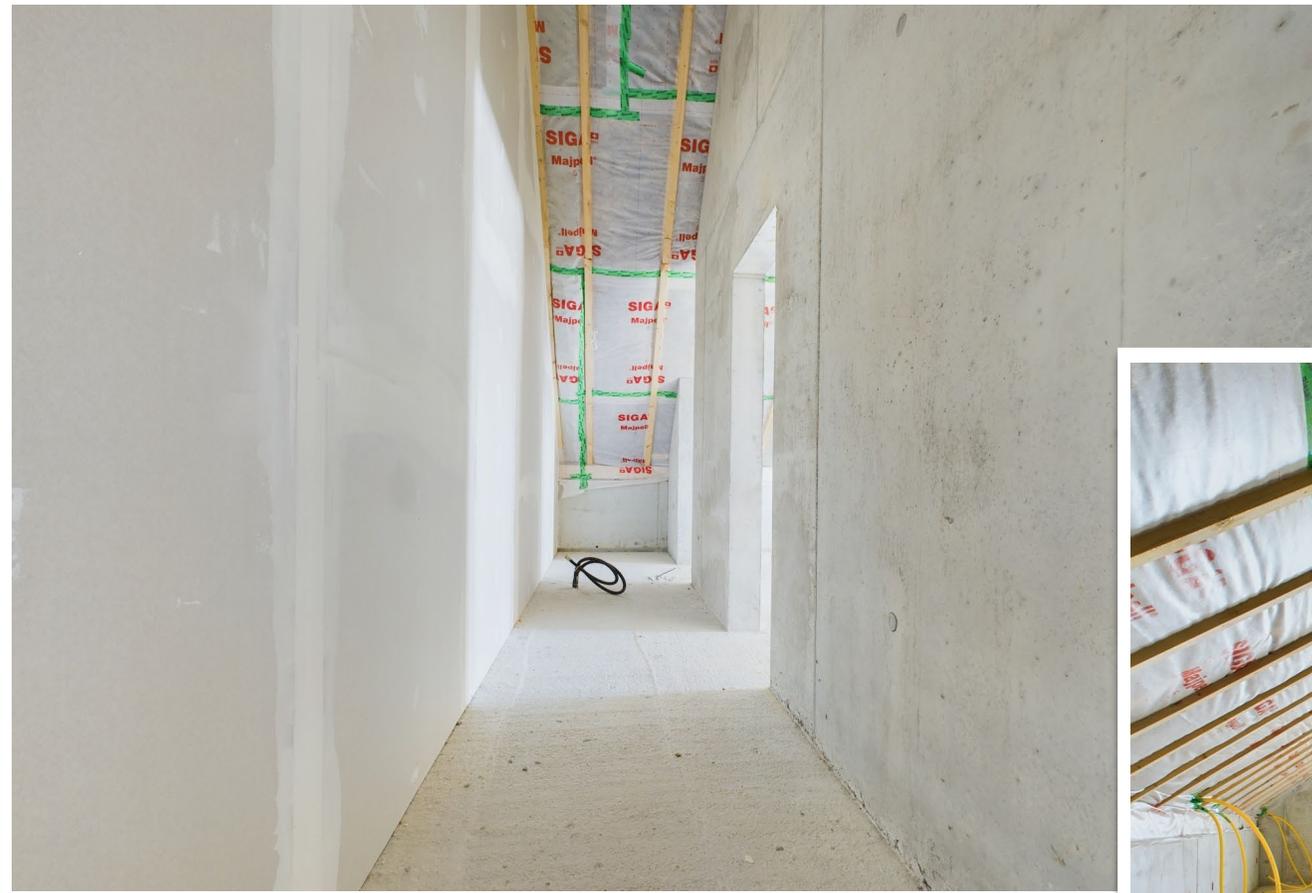
Virtuell eingerichtet





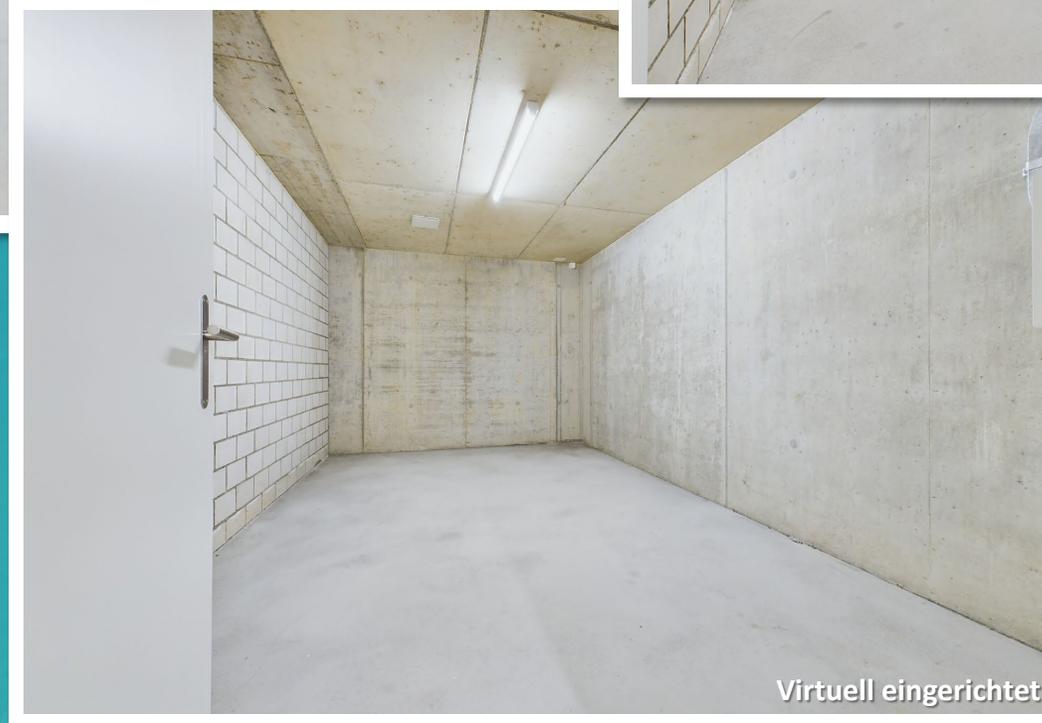


## ■ Grundriss 2. Stock





## ■ Grundriss Keller





# Kaufpreis und Informationen zum Kauf

## Kaufpreis

Haus mit Umschwung in Escholzmatt-Marbach CHF 2'050'000.-

Handänderungs- & Notarkosten: zu Lasten Käufer

## Kauf der Liegenschaft – die weiteren Schritte

### Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden des voraussichtlich finanzierenden Kreditinstitutes. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

Geschwindigkeit entscheidet: Bestätigen Sie schriftlich und begleitet mit der Finanzierungszusage eines schweizerischen Hypothekarinstitutes, dass Sie die Liegenschaft mit Ihrem Angebot erwerben möchten. Wenn Sie den Zuschlag bekommen, leisten Sie eine Depotzahlung auf das Klientengeldkonto. Ab nun stellen wir die Verkaufsbemühungen und Verhandlungen mit allfälligen weiteren Interessenten für 14 Tage ein. In dieser Zeit können Sie einen Notar mit der Beurkundung des Kaufes beauftragen. Nach dem Termin beim Notar wird die Liegenschaft vom Markt genommen und wird bald Ihnen gehören.

### Finanzierung

Wir unterstützen Sie in folgenden Punkten:

- Zusammenstellung der Unterlagen für Beantragung der Hypothek
- Tragbarkeitsberechnung heute und im Alter
- Einholung von verschiedenen Angeboten
- Analyse zum bestmöglichen Angebot
- Finanzielle Absicherung der Hypothek
- Begleitung bis zur Umsetzung

Bei Interesse melden Sie sich bei uns.

### Neven Lanz Immobilien

Die Neven Lanz Immobilien ist ein inhabergeführtes Vermarktungsunternehmen. Tätig in der Region Berner Oberland, vermarkten wir Liegenschaften für unsere Auftraggeber. Diese möchten ihr Eigentum (Haus, Wohnung, Gewerbeliegenschaft oder Bauland) verkaufen und wir finden für sie den richtigen Käufer. Ist dieser gefunden, bilden wir das Scharnier zwischen Käufer und Verkäufer. Wir bringen die Parteien für die Verhandlungen zusammen und leiten alle nötigen Schritte ein, damit der Verkauf reibungslos durchgeführt werden kann.

Unsere Arbeit verrichten wir mit Leidenschaft, Fleiss, Intuition und Erfahrung, sowie viel Liebe zum Detail.

Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben dieses Exposé anzuschauen.

Herzliche Grüsse  
Neven Lanz



✉ Neven Lanz / Bilder: @PicturePro

### Haftungsausschluss

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Neven Lanz Immobilien, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Preisänderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.



## Kontakt

Neven Lanz Immobilien  
Ahornweg 2  
3645 Gwatt



+41 79 952 76 64



[immo@nevenlanz.ch](mailto:immo@nevenlanz.ch)



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