

**Bank-
geprüfte
Immobilie**



NEUBAU - FAMILIENPARADIES

Wo Träume wahr werden und Erinnerungen entstehen!

Tannenweg 1, 4665 Küngoldingen (Oftringen)



EINLEITUNG

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause am Tannenweg

Vielen Dank für Ihr Interesse an diesem besonderen Neubauprojekt in Küngoldingen (Oftringen). Am Tannenweg entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus und ein modernes Doppel­einfamilienhaus, die Komfort, Qualität und zukunftsorientiertes Wohnen vereinen.

Realisierung und Architektur erfolgen in Zusammenarbeit mit der Idealbau Architektur AG, einem erfahrenen Totalunternehmer mit höchstem Qualitätsanspruch. Gemeinsam mit der Marlin Immobilien AG garantieren wir Ihnen eine transparente Planung, persönliche Betreuung und eine nachhaltige Investition in Ihre Zukunft.

Lassen Sie sich inspirieren, entdecken Sie die Vorzüge dieses Projekts und sichern Sie sich Ihren Platz in diesem einzigartigen Wohnquartier.

Ihr Team von Marlin Immobilien AG & Idealbau Architektur AG





... —

Perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten

Dieses Zuhause ist geschaffen für das, was im Leben wirklich zählt: gemeinsame Zeit. Helle, freundliche Räume, eine offene Wohnküche und familiengerechte Grundrisse sorgen für Komfort, Geborgenheit und Sicherheit im Alltag.

Von den ersten Schritten im Kinderzimmer bis zu entspannten Abenden auf der Terrasse – hier fühlt sich die ganze Familie vom ersten Moment an zuhause.

Ein Ort, an dem Ihre Familie wachsen und schöne Erinnerungen schaffen kann – heute, morgen und in Zukunft.

Erleben Sie es selbst - vereinbaren Sie noch heute Ihr Beratungsgespräch.

LAGE

"Morgens zu Fuss zum Bahnhof, nachmittags zu Fuss ins Zentrum von Zofingen..."



4665 Küngoldingen (Oftringen) – ländlich gelegen und doch bestens angebunden. Der charmante Ortsteil der Gemeinde Oftringen im Kanton Aargau bietet rund 14'000 Einwohnern eine ruhige Wohnlage in grüner Umgebung mit Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholung.

Dank direktem Anschluss an Oftringen und Zofingen sowie den Autobahnanschluss A1 und die Bahnhöfe Oftringen/Zofingen erreichen Sie Zürich, Luzern und Bern schnell und bequem.

Das Neubauprojekt entsteht in einem sonnigen, gepflegten Wohnquartier mit kurzen Wegen zu Natur, ÖV und Zentrum – ideal für Familien, die ruhig, naturnah und dennoch bestens vernetzt leben möchten.



Infrastruktur in der Nähe

Busstation	ca. 220 m
Bahnhof Küngoldingen	ca. 260 m
Einkaufen Volg	ca. 350 m
Restaurant	ca. 500 m
Kindergarten - Schule	ca. 290 - 500 m
Spital Zofingen	ca. 500 m
Autobahnanschluss	ca. 1200 m
Altstadt Zofingen	ca. 1.4 km

ANGABEN ZUR IMMOBILIE

GRUNDSTÜCKDATEN	
Objekt	Neubau Einfamilienhaus und Doppeleinfamilienhaus
Adresse	Tannenweg 1 4665 Küngoldingen (Oftringen)
Grundstück Liegenschaft	2890-1 2890-2 2889-3
Grundstücksfläche	Parzelle 1 = 384 m ² Parzelle 2 = 262 m ² Parzelle 3 = 339 m ²
Bauwohnzone	W3 = 3 Vollgeschosse zulässig

KONDITIONEN	
EFH	CHF 1'475'000.-
DEFH - 1	CHF 1'299'000.-
DEFH - 2	CHF 1'365'000.-
Sicherheitsnachweis	inkl.
Gebäudeenergieausweis	inkl.
Notar	Hofmann Notare AG 5722 Gränichen
Verschreibungskosten (Notarkosten, Grund- buchgebühren) und Schuldbrieferrichtung von ca. 1.2%	zu Lasten Käufer

ECKDATEN	
Neubau	2026
Nettowohnfläche	138 m ²
Bruttogeschossfläche	175 m ²
Nutzfläche	290 m ²
Kubatur	962 m ³
Zimmer	4.5 ausbaubar auf 5.5
Schlafzimmer	3
Bad mit Dusche	1
Bad mit Dusche und Badewanne	1
gedeckter Parkplatz	2
Terrassenplatz	ca. 37 m ²

DIVERSES	
Bauweise	Massive Bauweise mit Mauer- werk und Stahlbetondecken
Heizung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung
Warmwasser- aufbereitung	Boiler 400 l über die Wärmepumpe
Photovoltaik- anlage	gegen Aufpreis

STEUERWERTE	
Steuerfuss	Kanton 112 % Gemeinde 113 % Kirche 21-22 %

BESCHREIBUNG

**Ihr neues Zuhause
am Tannenweg – Leben gestalten, Raum
geniessen, Zukunft sichern
Oftringen-Küngoldingen | Neubau
Einfamilienhaus & Doppel Einfamilienhaus |
Architekturvertrag mit Totalunternehmung**

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem das Leben pulsiert, wo Ihre Träume Raum finden – mitten im Grünen, ruhig gelegen und dennoch zentral. Willkommen am Tannenweg: Hier entstehen ein stilvolles Einfamilienhaus sowie ein modernes Doppel Einfamilienhaus – Ihr persönliches Stück Zukunft in Küngoldingen (Oftringen).

Wohnen mit Stil – leben mit Perspektive

Die Neubauten bieten mit ca. 138 m² Wohnfläche, 4.5 Zimmern (ausbaubar auf 5.5 Zimmer) und einer klaren, modernen Architektur ein durchdachtes Wohnkonzept für Familien, Paare und Individualisten.

Was Sie erwartet:

- Ein grosszügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (über 40 m²) – der perfekte Mittelpunkt für Begegnung & Genuss.

- Teilgedeckte Terrassen mit ca. 37 m² – für entspannte Abende, Familienfeste oder einfach Sonne tanken.

- Drei helle Schlafzimmer, ein grosszügiges Badezimmer mit Dusche & Badewanne, sowie ein zusätzliches Bad im Erdgeschoss sorgen für Komfort im Alltag.

- Das Untergeschoss bietet Ausbaupotenzial: Verwenden Sie den Raum als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum – ganz wie Sie wünschen.

- Zwei gedeckte Parkplätze pro Haus, direkt vor der Tür, bequem und wettergeschützt.

- Bodenheizung mit moderner Luft/Wasser-Wärmepumpe sowie ein 400-Liter-Boiler – effizient, umweltfreundlich und zukunftssicher.

Sorgenlos bauen - mit Vertragssicherheit durch den Totalunternehmer

Mit der Marlin Immobilien AG erwerben Sie das passende Grundstück, während die Idealbau Architektur AG Ihr Haus als erfahrener Totalunternehmer schlüsselfertig realisiert. So erhalten Sie beides aus einer Hand: Grundstück und Ihr individuelles Traumhaus – mit höchster Qualität, klarer Planung und absoluter Sicherheit.

So profitieren Sie von:

- **Gestaltungsfreiheit:** Der Grundriss kann auf Ihre Bedürfnisse angepasst werden.

- **Planungssicherheit:** Fixpreis, klare Abläufe, transparente Kommunikation.

- **Mitspracherecht:** Von der Baueingabe bis zur Detailplanung – Sie gestalten mit.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Stück Zukunft in einer begehrten Wohnlage zu sichern. **Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum!**

VIRTUELLE TOUR

1. Einfamilienhaus (EFH)

„Erleben Sie das Einfamilienhaus am Tannenweg in seiner ganzen Grosszügigkeit – offen, modern und perfekt für Familien, die Raum für sich und ihre Zukunft suchen.“



2. Doppeleinfamilienhaus links (DEFH Li)

„Entdecken Sie das linke Doppeleinfamilienhaus – hell, durchdacht geschnitten und mit viel Platz für Alltag und besondere Momente.“



3. Doppeleinfamilienhaus rechts (DEFH Re)

„Tauchen Sie ein in das rechte Doppeleinfamilienhaus – ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlcharakter, optimaler Raumaufteilung und nachhaltiger Bauweise.“



Zuhause. Familie. Zukunft.



Hier beginnt jeder Tag mit Licht und Lebensfreude.



Ein Ort für Ruhe und Nähe.



Ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Zusammensein.



Hier beginnt Ihr neuer Lieblingsplatz – hell, offen und voller Leben.



Offene Flächen für grosse Momente und kleine Alltagsfreuden.



Hier verschmelzen Kochen, Wohnen und Leben zu einem Ganzen.



Hier entstehen nicht nur Gerichte – hier entstehen Erinnerungen.



Ankommen, durchatmen und gleich ins Herz des Hauses treten.



Ein Eingangsbereich, der Gäste mit Stil empfängt.



Frische und Komfort – gleich im Erdgeschoss.



Ihr privates Spa – Entspannung beginnt hier.



Grosszügig, hell und stilvoll – ein Badezimmer zum Geniessen.



Ein Platz zum Träumen, Spielen und Wachsen.



Hier entstehen Kindheitserinnerungen fürs Leben.

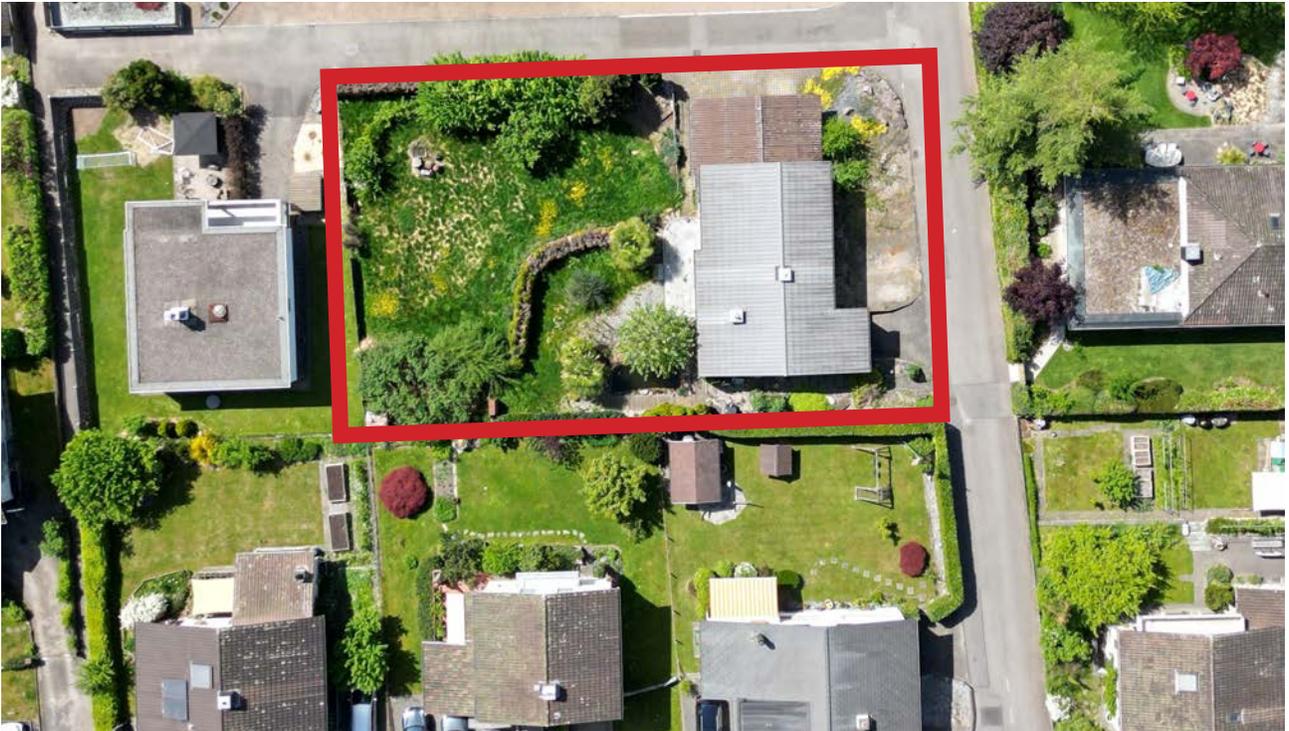


Ihr privater Rückzugsort – entspannt aufwachen und den Tag genießen.



Ein Schlafzimmer, das Ruhe und Geborgenheit schenkt.

IMPRESSIONEN



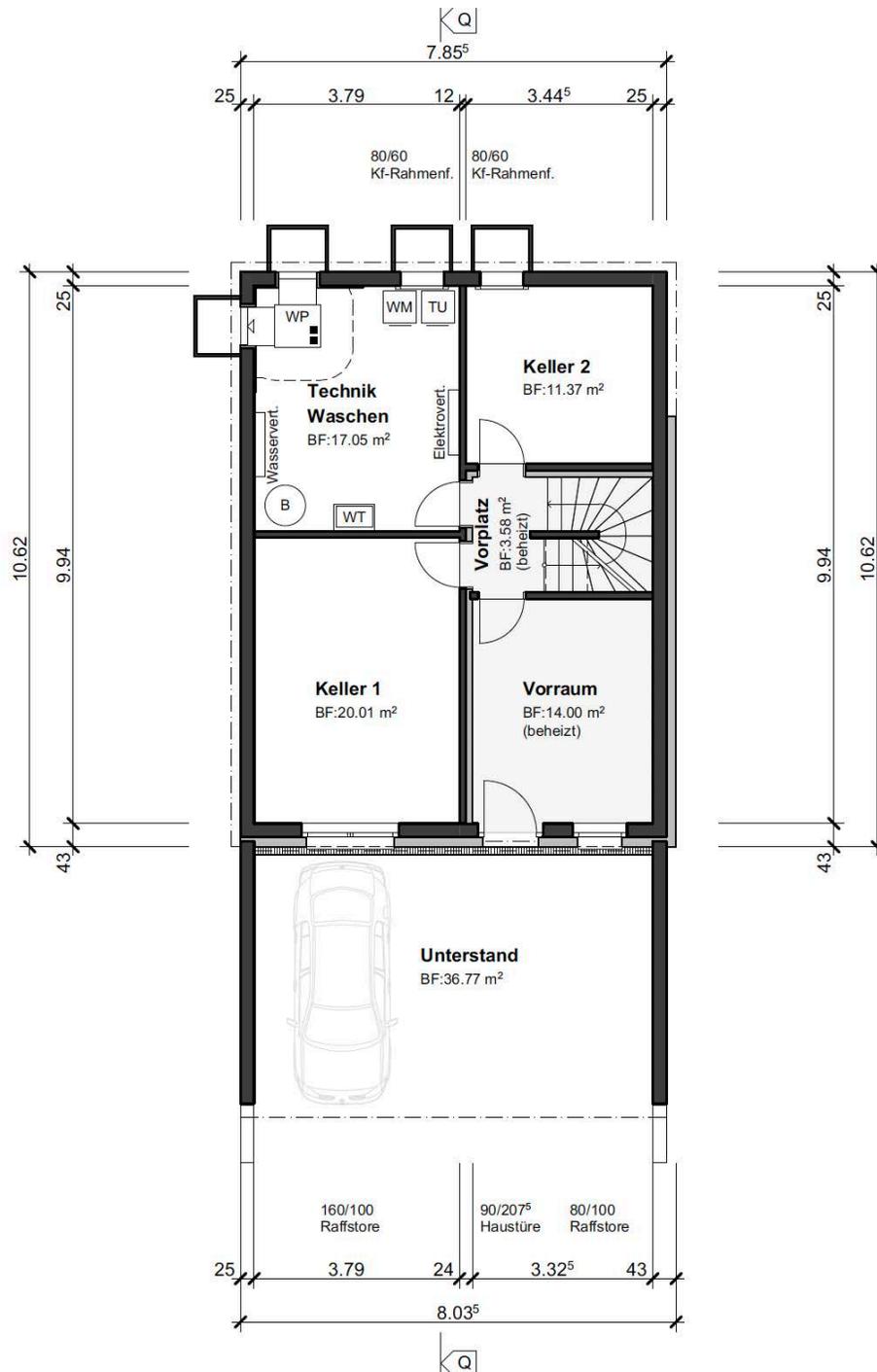
DOKUMENTE

Grundstück



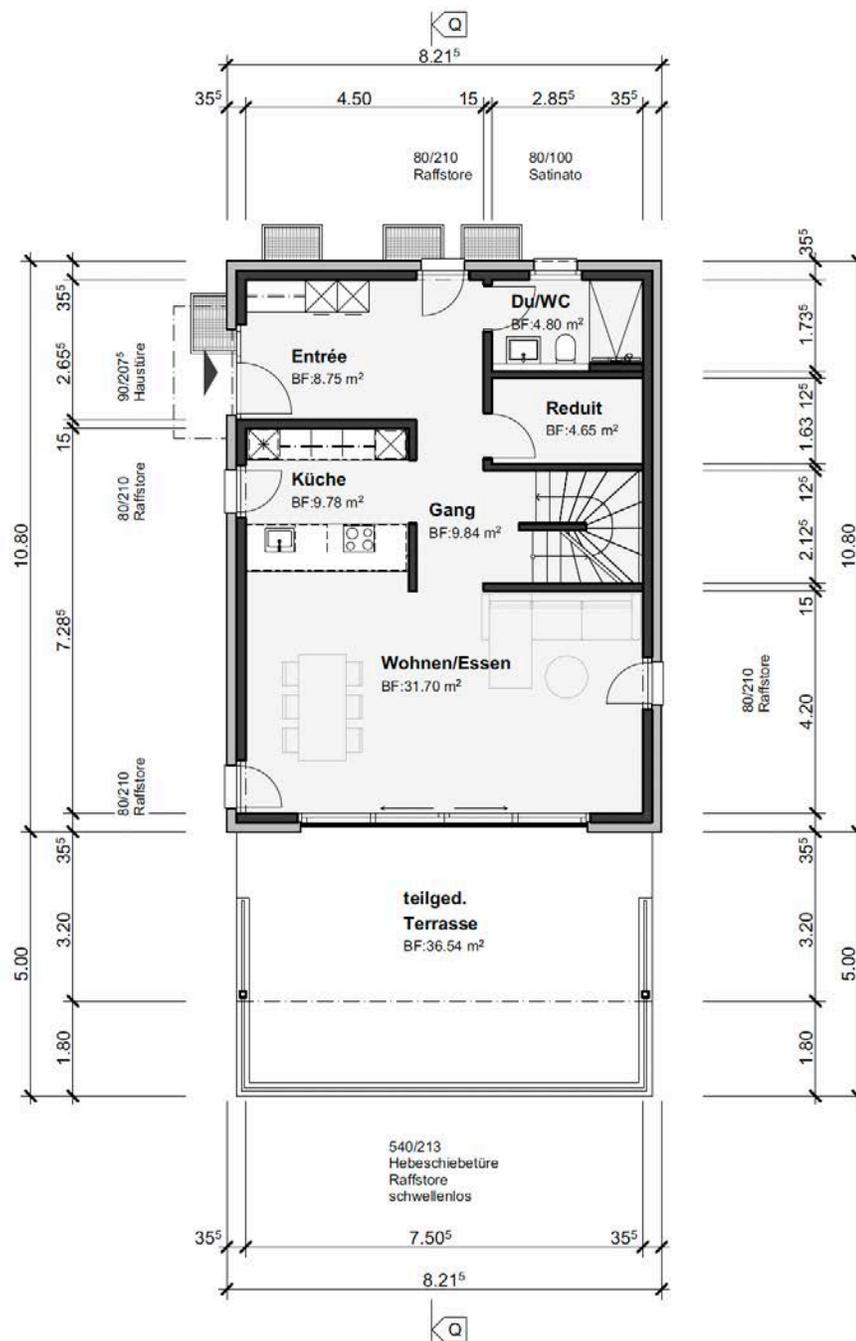
DOKUMENTE

EFH Grundriss Untergeschoss



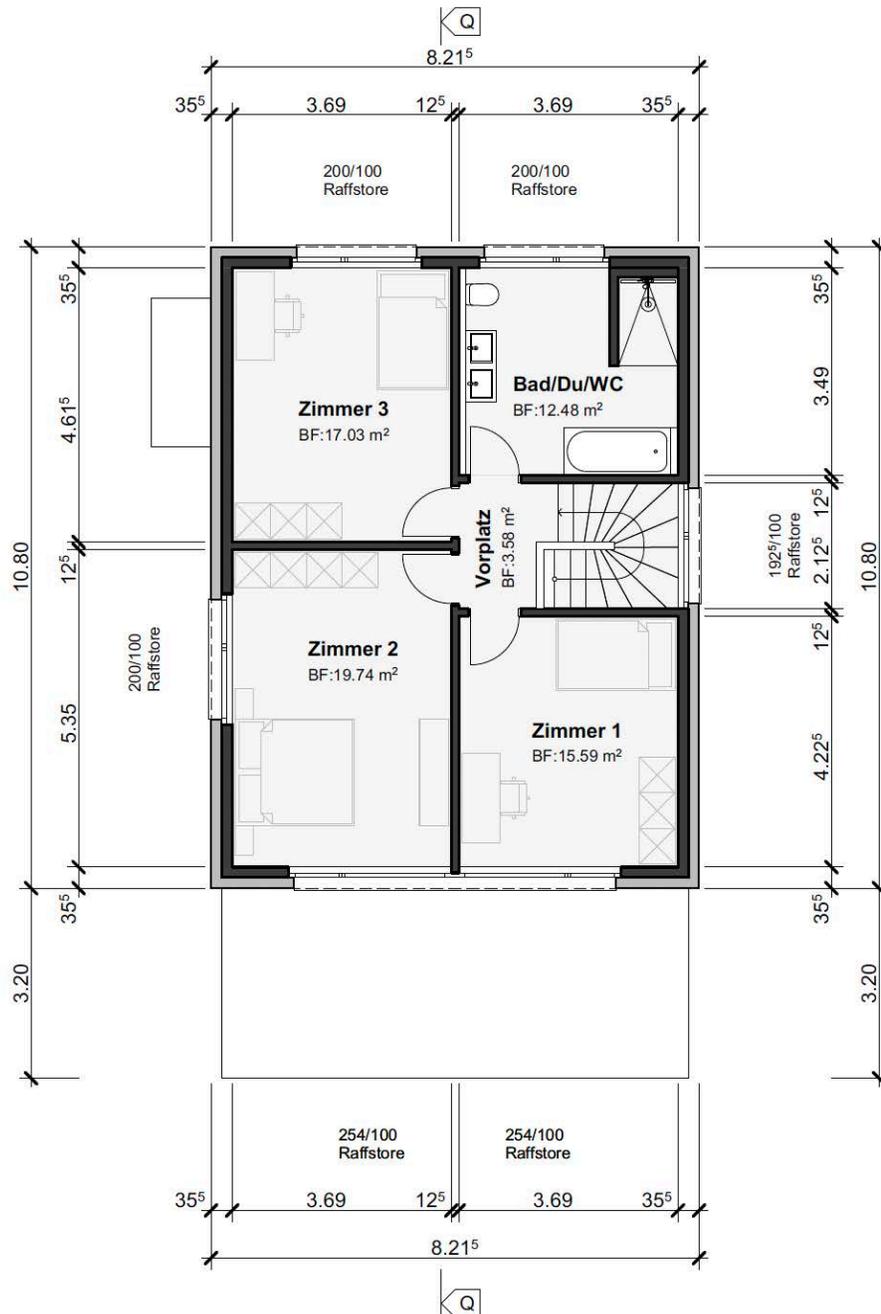
DOKUMENTE

EFH Grundriss Erdgeschoss



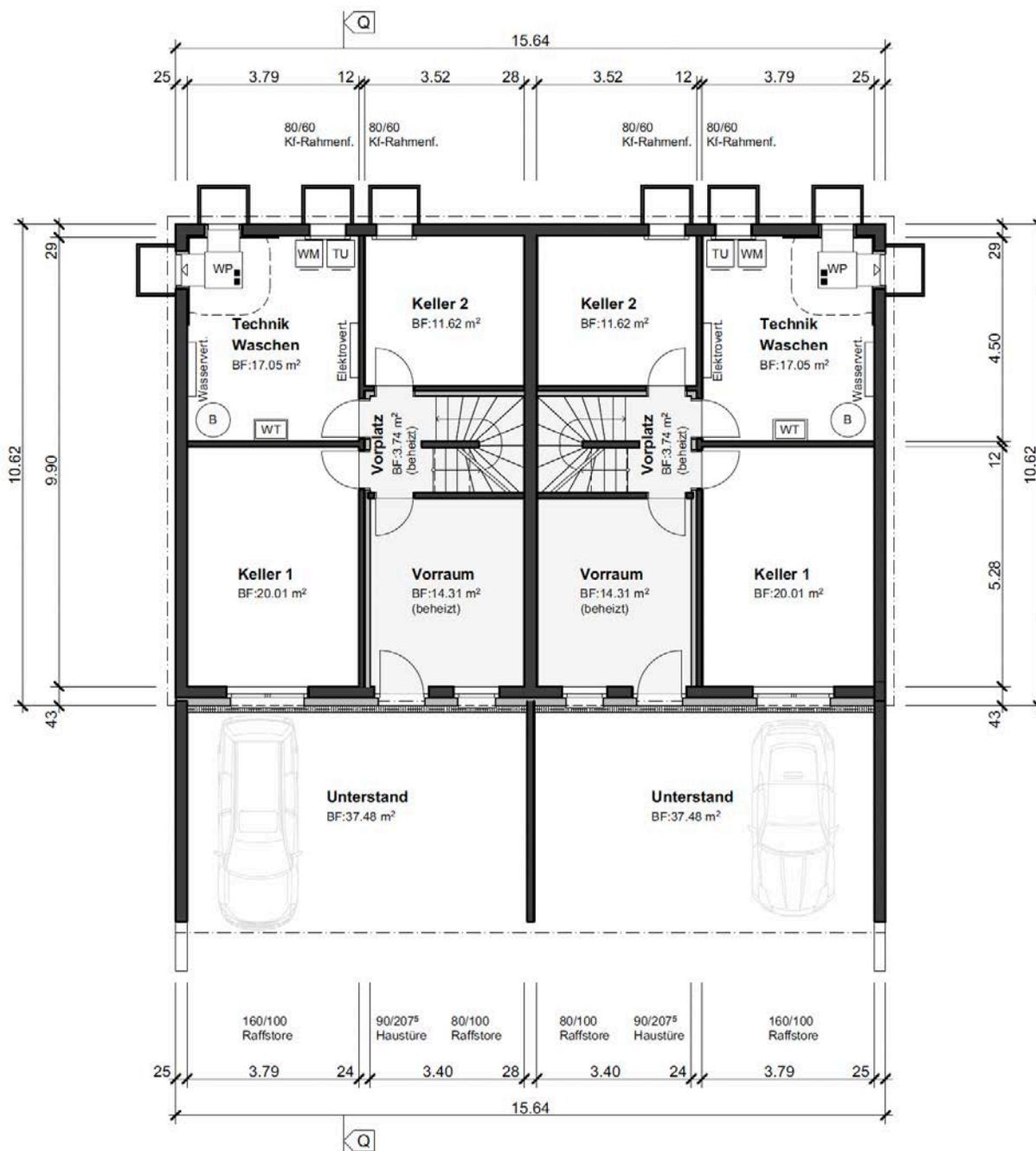
DOKUMENTE

EFH Grundriss Obergeschoss



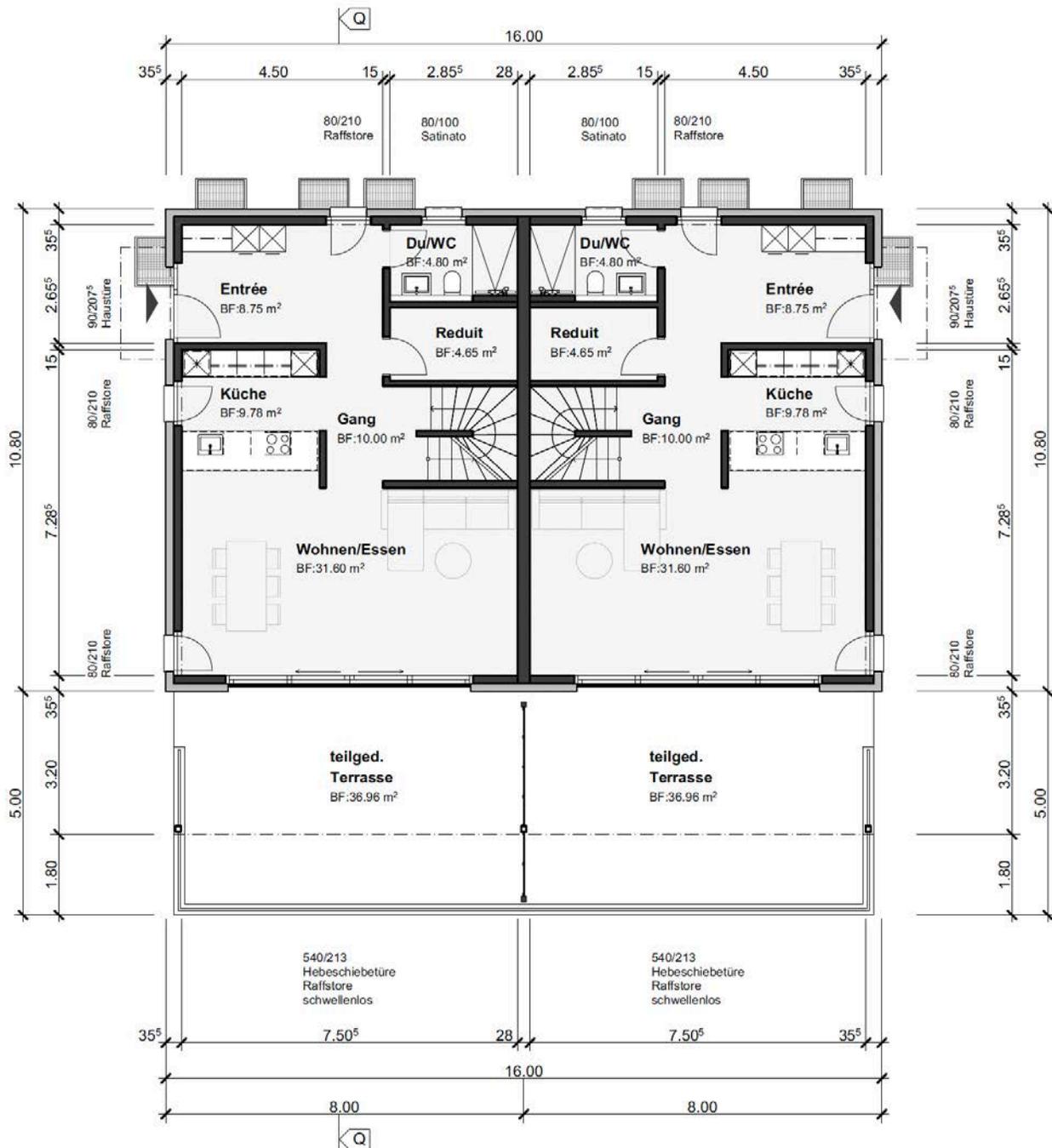
DOKUMENTE

DEFH Grundriss Untergeschoss



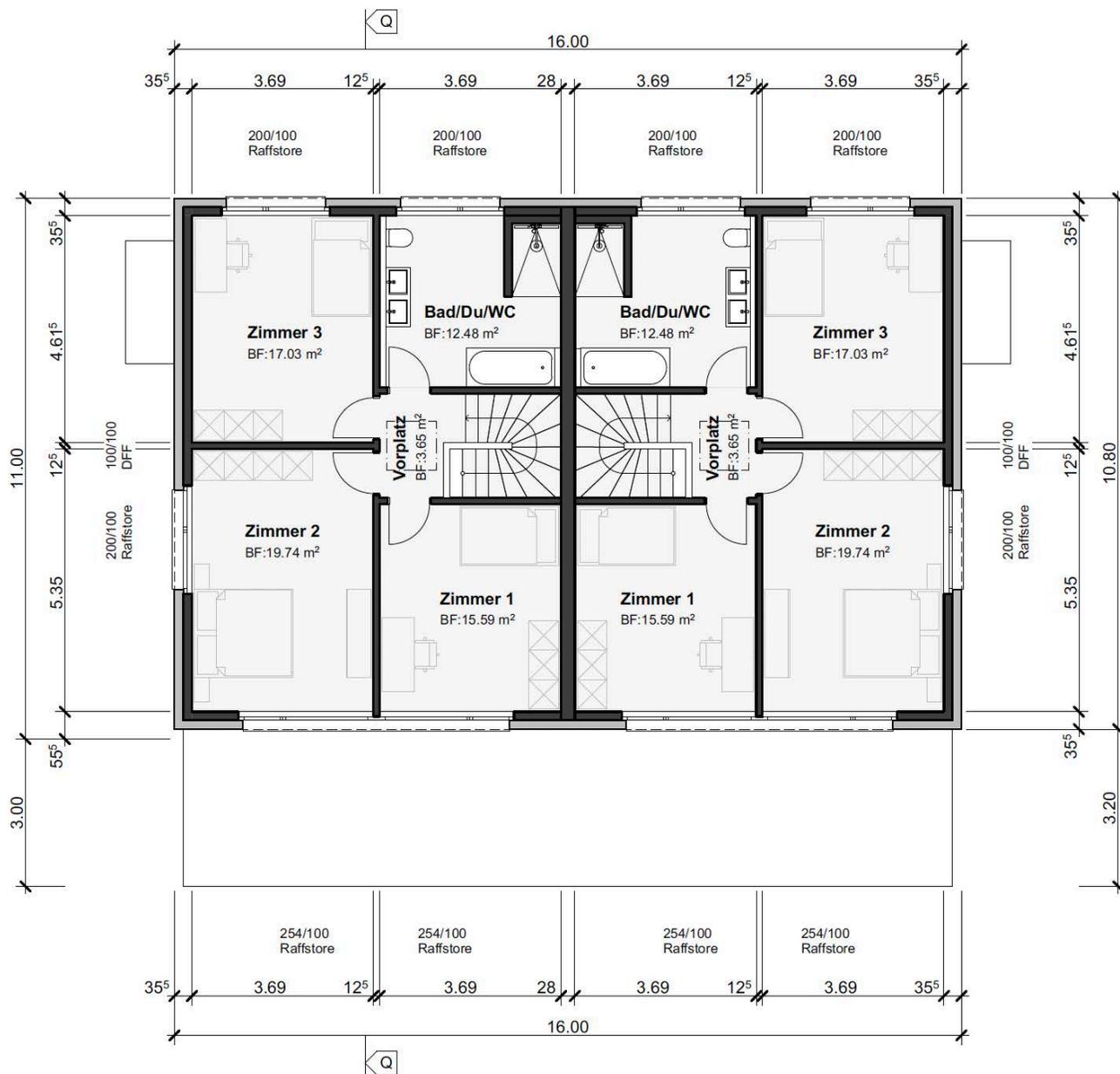
DOKUMENTE

DEFH Grundriss Erdgeschoss



DOKUMENTE

DEFH Grundriss Obergeschoss



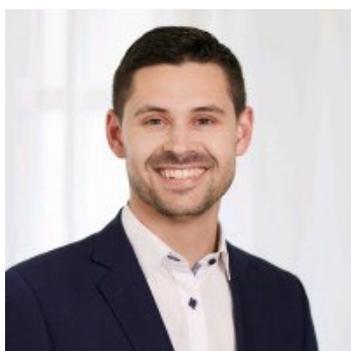
DIE NÄCHSTEN SCHRITTE

Wir begleiten Sie persönlich und von Anfang an zu Ihrem Familienparadis.

<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">1</p>	<p>Kennenlerntermin vereinbaren</p> <p>Buchen Sie jetzt Ihr unverbindliches Beratungsgespräch und sichern Sie sich Ihren Platz im Neubauprojekt.</p> <p>https://calendly.com/marlin-immo/projekt-oftringen</p> <p>Alternativ auch per E-Mail: wohnen@marlin-immo.ch oder telefonisch unter +41 26 526 33 93</p>	
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">2</p>	<p>Finanzierungsbestätigung einholen</p> <p>Für dieses Neubauprojekt arbeiten wir exklusiv mit der Aargauischen Kantonalbank (AKB) in Oftringen zusammen.</p> <p>Lassen Sie sich dort eine massgeschneiderte Finanzierungsofferte erstellen und eine Finanzierungsbestätigung ausstellen – schnell, unkompliziert und optimal auf Ihr Projekt zugeschnitten.</p>	
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">3</p>	<p>Bewerben Sie sich</p> <p>Haben Sie sich entschieden, dieses Neubauprojekt zu erwerben, senden Sie uns bitte Ihre verbindliche Kaufabsicht zusammen mit der Finanzierungsbestätigung der AKB per E-Mail an:</p> <p>wohnen@marlin-immo.ch</p> <p>Wir prüfen Ihre Unterlagen sorgfältig und nehmen anschliessend direkt mit Ihnen Kontakt auf.</p>	
<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">4</p>	<p>Reservationsvertrag & Anzahlung</p> <p>Nach positiver Finanzierungsprüfung findet ein persönliches Gespräch mit der Idealbau Architektur AG und der Marlin Immobilien AG statt, wo wir Ihre Wünsche zum Projekt gerne entgegennehmen.</p> <p>Anschliessend erhalten Sie den Reservationsvertrag. Mit Unterzeichnung ist Ihre Einheit im Neubauprojekt für Sie gesichert und eine Anzahlung von CHF 25'000.– fällig, die vollständig auf den Kaufpreis angerechnet wird.</p>	

FINANZIERUNG

Für dieses Neubauprojekt arbeiten wir exklusiv mit der Aargauische Kantonalbank (AKB) in Oftringen zusammen. Bitte lassen Sie sich von Herrn Muff eine individuelle Finanzierungsofferte und eine Finanzierungsbestätigung ausstellen.



Philipp Muff

Kundenberater Private / Mitglied des Kaders
BSc in Betriebsökonomie
Philipp.Muff@akb.ch
062 553 55 72

Aargauische Kantonalbank
Geschäftsstelle Oftringen
Zürichstrasse 15
4665 Oftringen

<https://www.akb.ch/w/kundencenter/kontakt/standorte/niederlassung-oftringen>



**Aargauische
Kantonalbank**

KONTAKTDATEN

Haben Sie noch weitere Fragen?



Werner Sulzer

Geschäftsführer /
Dipl. Finanzberater IAF /
Verkaufs- & Immobilienexperte

 +41 79 637 57 91

 wohnen@marlin-immo.ch

 www.marlin-immo.ch

Kontaktieren Sie mich.

Ich freue mich auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail und darauf, Ihnen persönlich weiterhelfen zu können.

Gerne besprechen wir gemeinsam die nächsten Schritte – von der Projektvorstellung bis hin zur Finanzierung Ihres neuen Zuhauses.



 +41 26 526 33 93

 wohnen@marlin-immo.ch

 Holzacher 2, 3212 Gurmels, Schweiz



Haftungshinweis

Dieses Dokument ist für den Verkauf / die Vermietung erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser vorliegenden Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.