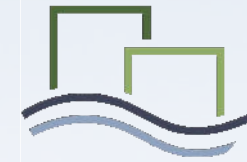


# Eigentums- & Mietwohnungen

in Zofingen

Stadtbach 1a + 1b,  
4800 Zofingen

[www.wohnen-am-baechli-zofingen.ch](http://www.wohnen-am-baechli-zofingen.ch)



WOHNEN  
AM BÄCHLI

Bezug  
in  
2026



# Eine grüne Oase

*Der unverbaute Grünraum vom Stadtbach*



## Inhaltsverzeichnis

### Disclaimer:

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, AVIDA Immobilien-Treuhand AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt, und darf ohne schriftliche Zustimmung der AVIDA Immobilien-Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Stadt Zofingen	4
Das Areal "Wohnen am Bächli"	5
Der Heiternplatz	6
Die Natur	7
Lageplan	8
"Wohnen am Bächli" Qualitäten	9
Situation	10
Umgebung	11
Tiefgarage	12
MFH A	13 - 32
MFH B	33 - 53
Baubeschrieb	54 - 57
Ihr Ansprechpartner	58
Sie möchten kaufen?	59
Wir sind Ihre Partner	60

Wir freuen uns auf Ihre  
Kontaktaufnahme!



AVIDA Immobilien-Treuhand AG  
Philippe Conz  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilienvermarkter mit eidg. FA  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA



062 287 22 33  
p.conz@avida.ch  
www.wohnen-am-baechli-zofingen.ch



# WOHNEN AM BÄCHLI

## Willkommen in Zofingen

Zentral

Die Stadt Zofingen ist das wirtschaftliche Zentrum des südwestlichen Aargaus und bietet eine der besten und historisch erhaltensten Altstadt in der Schweiz. Sie ist umgeben von Wäldern und sanften Hügeln und bietet eine hohe Lebensqualität. Das Areal "Wohnen am Bächli" befindet sich am Stadtrand mit Blick ins Grüne. Ob mit dem Auto, ÖV, Velo oder zu Fuss, Zofingen bietet Ihnen eine ideale und abwechslungsreiche Verkehrsführung in der ganzen Stadt und darüber hinaus.

Der Autobahnanschluss Rothrist (Wiggertalerkreuz) mit Anbindungen in die ganze Schweiz ist 6 Minuten entfernt. Unmittelbar neben dem Areal "Wohnen am Bächli" befindet sich die Bushaltestelle, welche sehr gute ÖV-Verbindungen in der ganzen Stadt Zofingen anbietet.





## WOHNEN AM BÄCHLI

### Das Areal "Wohnen am Bächli"

Von der Industrie, zum idyllischen Wohnbereich

Das ehemalige Lagergebäude der JHCO Elastic AG, in welchem seit 1936 Kunststoff gelagert wurde, macht Platz für eine neue Wohnüberbauung.

Total bietet das Areal "Wohnen am Bächli" 32 Eigentums- und Mietwohnungen auf zwei Mehrfamilienhäusern verteilt an. Die über beide Gebäude erschlossene Einstellhalle bietet über 50 Abstellplätze für Autos, sowie knapp 50 Ober- und Unterirdische Abstellplätze für Velos.

Das perfekte Zuhause für Familien, Paare oder Singles, denen eine hohe Wohn- und Lebensqualität am Herzen liegt. Die lichtdurchfluteten Wohnungen zeichnen sich durch Grossräumigkeit und Wohnqualität aus. Die grosszügigen Sitzplätze und Balkone der Wohnungen bieten viel Platz, um den gemeinschaftlichen Aussenraum sowie den angrenzenden Stadtbach zu geniessen.



Der Heiternplatz  
*Atemberaubende Aussicht*

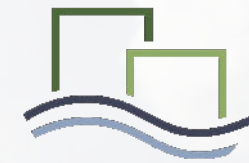
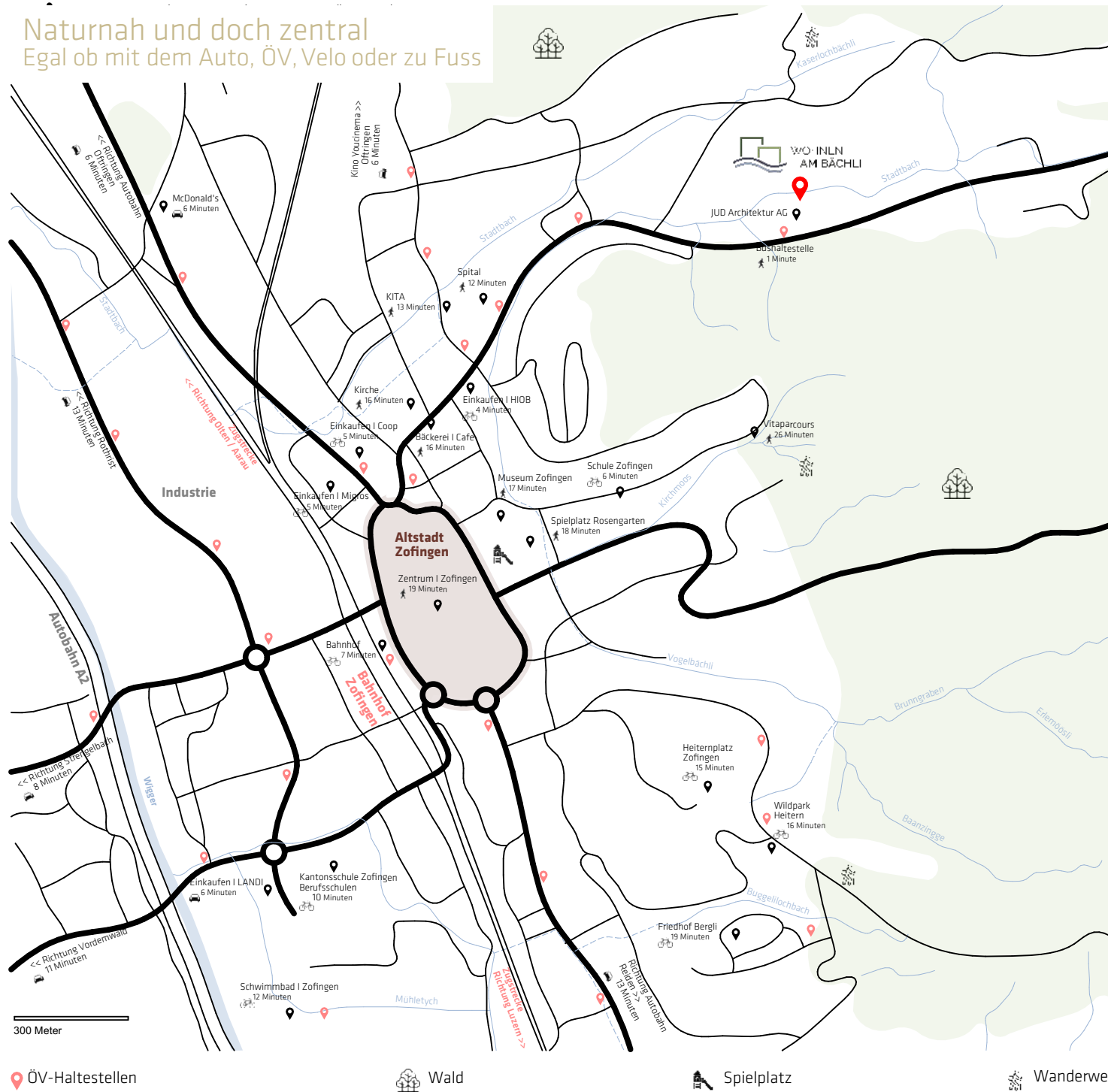


**Die Natur**

*Lädt zu einem Spaziergang ein*

# Naturnah und doch zentral

Egal ob mit dem Auto, ÖV, Velo oder zu Fuss

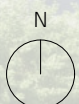


## WOHNEN AM BÄCHLI



### Lageplan

JUD ARCHITEKTUR AG



Index A

## Qualitäten, die für eine hohe Wohn- und Lebensqualität sorgen



### Natur und Umgebung

Eine hochwertige und naturnahe Umgebungsgestaltung, die zu Lebensqualität führt.



### Nachhaltige Architektur

Das Projekt "Wohnen am Bächli" wird mit nachhaltigen und umweltverträglichen Baumaterialien realisiert, die für ein gesundes Wohnklima sorgt.



### Wanderwege

Mehrere Wanderwege sowie ein Vitaparcour sind in der Umgebung vorhanden, die zum erkunden einladen.



### Stadt nah

Die Altstadt Zofingen ist in wenigen Minuten erreichbar.



### Energie

Für die Energiequelle wird auf eine Erdsonde mit Kühlfunktion gesetzt.



### ÖV-Verbindungen

Zofingen verfügt über gute ÖV-Verbindungen nach Bern, Basel, Luzern und Zürich.



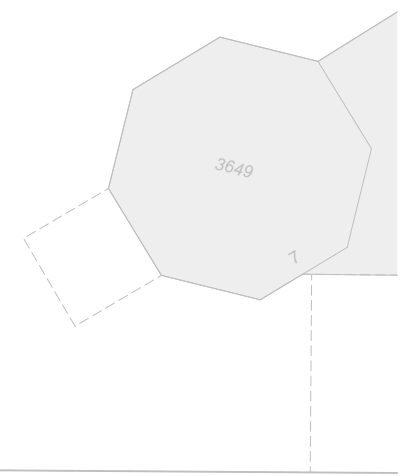
## "Wohnen am Bächli" Qualitäten





Umgebung  
Massstab 1:500

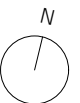




Tiefgarage

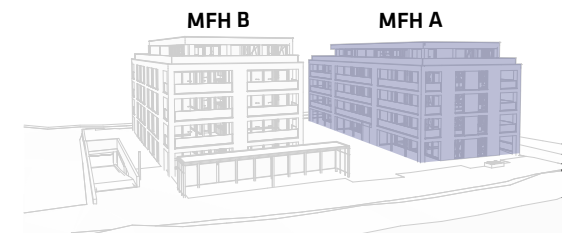
Masstab 1:300

JUD ARCHITEKTUR AG



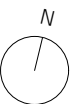
Index A

UG | MFH A



Masstab 1:125

0 m      5 m



4.5 Zimmer-Wohnung  
EG | MFH A | A-001  
Variante "Wohnraum Lang"

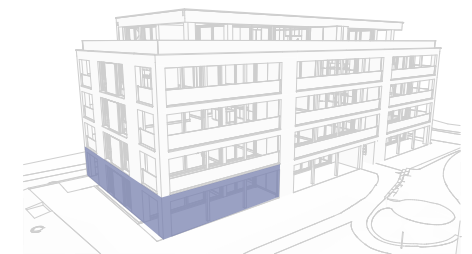
zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-001

Nettowoohnfläche  
122.67 m<sup>2</sup>

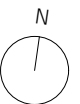
Sitzplatz | Garten  
44.14 m<sup>2</sup> | 140.45 m<sup>2</sup>

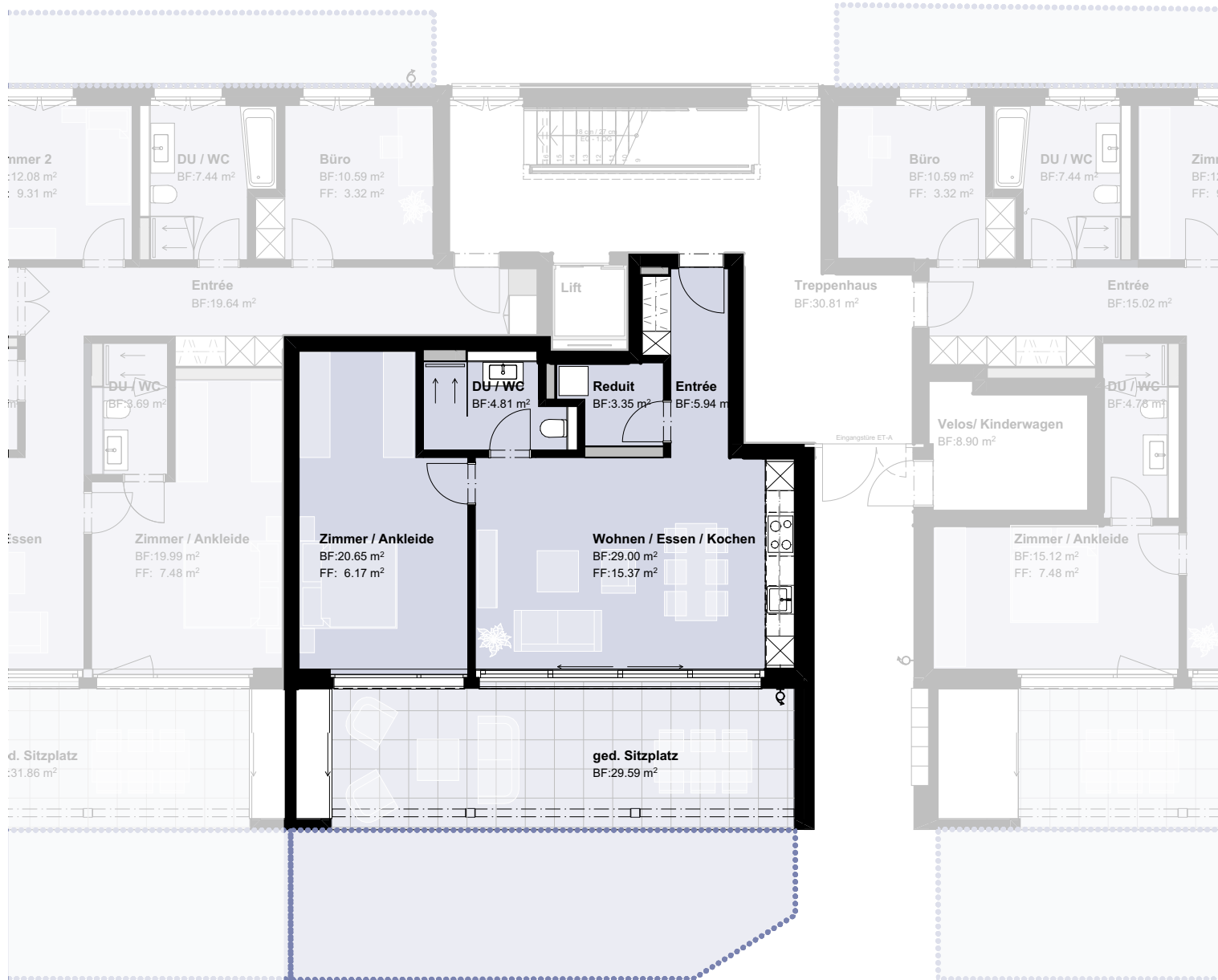
Keller  
7.35 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

0 m 5 m





2.5 Zimmer-Wohnung  
EG | MFH A | A-002  
Variante "Wohnen"

zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-002

Nettowohnfläche  
63.83 m<sup>2</sup>

Sitzplatz | Garten  
29.46 m<sup>2</sup> | 31.15 m<sup>2</sup>

Keller  
5.97 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125



# Lichtdurchflutet

*Die grossen Fensterfronten bringen das Tageslicht tief in die Wohnungen*





4.5 Zimmer-Wohnung  
1.OG | MFH A | A-101  
Variante "Wohnraum Lang"

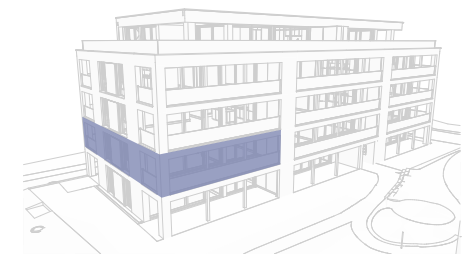
zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-101

Nettowohnfläche  
122.67 m<sup>2</sup>

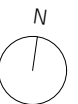
Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.79 m<sup>2</sup>



Massstab 1:125

0 m 5 m



# Entspannend

*Das grosszügige Bad en Suite mit direktem Zugang zur Veranda*





4.5 Zimmer-Wohnung  
1.OG | MFH A | A-103  
Variante "Wohnen über Eck"

zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-103

Nettowoohnfläche  
122.24 m<sup>2</sup>

Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.79 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

0 m 5 m





4.5 Zimmer-Wohnung  
2.OG | MFH A | A-201  
Variante "Wohnraum Lang"

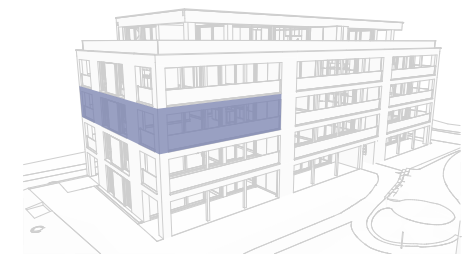
zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-201

Nettowohnfläche  
122.67 m<sup>2</sup>

Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.79 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

0 m 5 m



## Grosszügige Wohnraumerweiterung

*Von der Veranda kann der Aussenraum in vollen Zügen erlebt werden*





4.5 Zimmer-Wohnung  
2.OG | MFH A | A-203  
Variante "Wohnen über Eck"

zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-203

Nettowoohnfläche  
122.24 m<sup>2</sup>

Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.79 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

0 m 5 m



# Gemütlich

*Der grosszügige Wohnraum mit zwei Aussenräumen*





4.5 Zimmer-Wohnung  
3.OG | MFH A | A-301  
Variante "Wohnraum Lang"

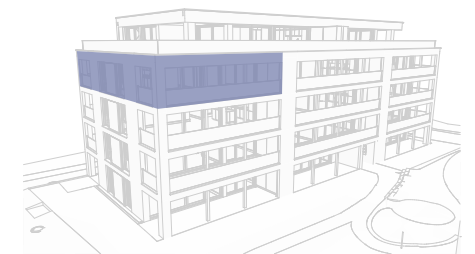
zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-301

Nettowohnfläche  
122.66 m<sup>2</sup>

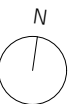
Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.79 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

0 m 5 m





4.5 Zimmer-Wohnung  
3.OG | MFH A | A-303  
Variante "Wohnen über Eck"

zum Verkauf

Wohnungsnummer  
A-303

Nettowohnfläche  
122.23 m<sup>2</sup>

Balkon  
40.23 m<sup>2</sup>

Keller  
6.82 m<sup>2</sup>



Masstab 1:125

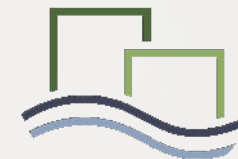
0 m 5 m



Schön

*Die Weitsicht ins Grüne*





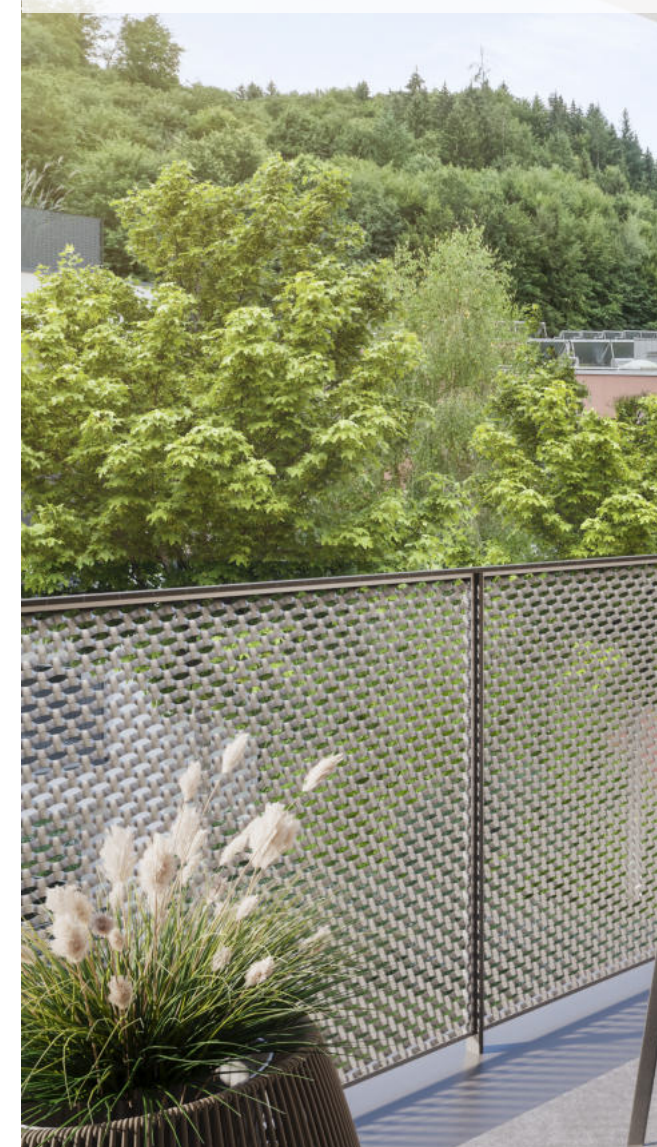
BKP	Arbeitsgattung	Ebene/Bauteil	Beschrieb	Material Oberfläche
<b>Rohbau</b>				
211	Baumeisterarbeiten	UG + Autoeinstellhalle		
		- Boden Autoeinstellhalle	Monobeton	unbehandelt
		- Boden Keller	Monobeton	gestrichen
		- Treppe UG	Stahlbeton	Sichtbeton
		- Wände/Decke AEH	Stahlbeton	roh
		- Wände/Decke Keller	Stahlbeton/Kalksandstein	Decke roh, Wände gestrichen
		- Wände/Decke Treppe	Stahlbeton	Decke Weissputz, Wände in Sichtbeton
		<b>EG - Attikageschoss</b>		
		- Wände	- Stahlbeton/Backstein (gem.Vorgaben Ingenieur)	verputzt
		- Decke	- Stahlbeton (gem. Vorgaben Ingenieur)	Weissputz
		- Veranden/Loggien	- Stahlbeton (gem.Vorgaben Ingenieur) Ortbeton mit Gefälle, Stahlstützen	Feinsteinzeugplatten
221.2	Fenster aus Holz-Metall	EG - Attikageschoss	- pro Wohnung mindestens eine Hebeschiebetüre bei den Veranden	Aussen: Alu einbrennlackiert Innen: Weiss 3-fach Isolierverglasung
			- langlebig und unterhaltsarm	
			- Schlagregensicherheit und Winddichtigkeit	
			- hochwertige Beschläge	
			- in jedem Raum mindestens eine Drehkippvorrichtung	
			- im EG mit abschliessbaren Griffen	
221.6	Aussentüren, Tore aus Metall	Garagentor	- Kipptor mit Gitterabdeckung	einbrennlackiert
			- Bedienung mit Handsender	
			- Ampelsystem	



## Baubeschrieb



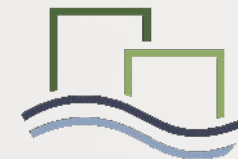
BKP	Arbeitsgattung	Ebene/Bauteil	Beschrieb	Material Oberfläche
222	Spenglerarbeiten	Sockelblech	- Sockelblech	Chrom-Nickel-Stahl oder Alu
		Dachrandabschluss	- Dachrandbleche	Chrom-Nickel-Stahl, einbrennlackiert
224	Bedachungsarbeiten	Flachdach	etondecke mit Dampfbremse, Wärmedämmung, Abdichtung 2-lagig mit PBD-Bahnen, Substrat	extensiv begrünte Dachfläche
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung	Fassade	- mineralischer Aussenputz	gestrichen, gemäss Farbkonzept Architekt
			- mineralische Wärmedämmung (gem. Energienachweis) mit guter Ökobilanz, dampfdiffusionsoffen (atmungsaktives Raumklima)	
228.2	Lamellenstoren	in allen Wohn- und Schlafräumen	- motorisierte Verbundraffstoren mit Leichtmetalllamellen VR90	Alu, einbrennlackiert
228.3	Sonnenstoren	Veranden	- 1.OG bis 3.OG Senkrechtmarkisen mit Zip-System	witterungsbeständiger Stoff
		Sitzplatz/Terrassen/Veranden	- EG + Attikageschoss Gelenkarmmarkisen	witterungsbeständiger Stoff
<b>Elektroanlagen</b>				
23	Elektroanlagen	Technikraum	- Hauptverteilung	
		Wohn-, Schlafräume	- Lampenstelle, Multimediadose ausgebaut im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer, Rest Leerrohr	
		Küche, Entrée, Gang	- mit Einbauleuchten - EG - Attikageschoss Video- Gegensprechanlage im Bereich Haupteingang mit Türöffner	
<b>Heizungs- und Lüftungsanlagen</b>				
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	Heizung	- Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mit Sohle/Wasser-Wärmepumpe - Verteilung der Wärme durch Bodenheizung und Einzeltemperaturregelung mit Raumthermostaten	
		Lüftung	- natürlich belüftet, mechanische Lüftung in geschlossenen Räumen	





BKP	Arbeitsgattung	Ebene/Bauteil	Beschrieb	Material Oberfläche
<b>Sanitäranlagen</b>				
251	Sanitärapparate		- hochwertige und moderne Sanitärapparate - Waschturm (WM/TU) in der Wohnung vorhanden	gemäss Apparateliste
258	Kücheneinrichtungen		- hochwertige Geräte (Electrolux oder gleichwertig) - bietet genügend Ober- und Unterbauten - Arbeitsplatte aus Granit - Rückwand aus Floatglas	gemäss det. Beschreibung
<b>Transportanlagen</b>				
26	Transportanlagen	Aufzüge	- 10 Personen / 800 kg Tragkraft - Kabinengrösse 1.10m x 1.75m - rollstuhlgängig	
<b>Ausbau</b>				
271	Gipserarbeiten	Wände in Wohn-/ Schlafräumen	- Grundputz, feinkörniger Abrieb	Zementgrundputz, mineralischer Abrieb, gestrichen
		Wände in Nasszellen	- teilweise mit Grundputz zur Aufnahme von Wandplatten oder Abrieb	
		Decken	- Weissputz	geglättet, gestrichen
272.1	Metallbaufertigteile	Briefkastenanlage im Eingangsbereich	- Aluminium	einbrennlackiert gem. Farbkonzept Architekt
272.2	Allgemeine Metallbauarbeiten	filigranes Staketengeländer im Bereich Veranden und Loggien	- Ober-, Untergurt, Staketten	einbrennlackiert und feuerverzinkt gem. Farbkonzept Architekt





BKP	Arbeitsgattung	Ebene/Bauteil	Beschrieb	Material Oberfläche
273	Schreinerarbeiten	Innentüren aus Holz (Raumhoch)	- Metallzargen	gestrichen
			- Türblatt aus Röhrenspanplatte stumpf einschlagend	Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, matt
		Wandschränke	- Einbauschränke/Putzschrank im Gang mit Tablaren	Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, matt
			- Garderobe mit Kleiderstange und Hutablage	Holzwerkstoff, kunstharzbeschichtet, matt
281.6	Bodenbeläge aus keramischen Platten	Bad, Dusche, Reduit	- Feinsteinzeugplatten vollflächig auf Zementunterlagsboden geklebt	gemäss Budgetliste
			- Plattensockel inklusive	
		Loggien, Terrassen, Veranden	- Feinsteinzeugplatte auf Splitt oder Stelzlager	
281.7	Bodenbeläge aus Holz	Entrée, Gang, Wohnen/Essen, Küche, Schlafräume	- 3-Schicht Fertigparkett vollflächig auf Zementunterlagsboden geklebt	Landhausdielen, geölt
			- Sockelleiste inklusive, geschraubt	
282.4	Wandbeläge aus keramischen Platten	Bad, Dusche	- teilweise Feinsteinzeugplatten auf Grundputz geklebt	gemäss Auswahl
285.1	Innere Malerarbeiten	Wände/Decken	- 2-fach mit Dispersion gestrichen	gestrichen
<b>Umgebung</b>				
4	Umgebung	Grünflächen, Beläge und Ausstattung	- gemäss Detailplan Landschafts- architekt	
			- Spielplatz gemäss detailliertem Baubeschrieb	
			- Containerplatz im Bereich der Parkplatzanlage	





AVIDA Immobilien-Treuhand AG  
Philippe Conz  
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder  
Immobilienvermarkter mit eidg. FA  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA



062 287 22 33  
p.conz@avida.ch  
www.wohnen-am-baechli-zofingen.ch

Ihr Ansprechpartner

Sie möchten kaufen?  
Hier die weiteren Schritte

### 1. Kaufabsicht

Bestellen Sie bei uns alle Unterlagen zuhanden Ihrer Bank. Gerne sind wir Ihnen bei der Suche nach einer vorteilhaften Hypothek behilflich.

### 2. Reservation

Haben Sie Ihre Wunschwohnung gefunden? Gerne senden wir Ihnen die entsprechende Kaufzusage zu. Sobald diese unterzeichnet ist und die Reservationsgebühr auf unser Baukonto eingegangen ist, ist die Wohnung definitiv für Sie reserviert.

### 3. Kaufvertrag + Beurkundung

Das beauftragte Notariat stellt allen beteiligten Parteien einen Kaufvertragsentwurf zu, welcher nun überprüft und überarbeitet werden kann. Der Kauf erfährt anschliessend mit der öffentlichen Beurkundung Rechtskraft - und die Wunschimmobilie gehört Ihnen!

### Kaufpreis - Zahlungsablauf

#### 1. Zahlung

Reservationszahlung pro Wohnung  
4.5, 5.5 + Dachgeschoss CHF 40'000.-  
2.5 und 3.5 - Zimmer CHF 30'000.-

#### 2. Zahlung

10 Tage nach notarieller Beurkundung  
30% des Kaufpreises (inkl. Reservationszahlung)

#### 3. Zahlung

bei Fertigstellung des Rohbaus  
30% des Kaufpreises

#### 4. Zahlung

nach Einbau der Unterlagsböden  
30% des Kaufpreises

#### 5. Schlusszahlung

bei Übergabe Nutzen/Schaden  
Restkaufpreis

Wir sind Ihre Partner



### **Beratung und Verkauf**

Philippe Conz  
Eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
Immobilienvermarkter mit eidg. FA  
Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA

062 287 22 33  
p.conz@avida.ch

AVIDA - Immobilien-Treuhand AG  
Verkauf und Verwaltung



### **Architektur und Realisierung**

## **JUD** ARCHITEKTUR AG

Mühlethalstrasse 79  
4800 Zofingen

### **Bauherrschaft**

Mühlethal Immobilien AG  
Mühlethalstrasse 79  
4800 Zofingen