



Idyllische Liegenschaft
mit zwei Wohneinheiten und viel Platz
für Sie und Ihre Tiere

4805 Brittnau AG

Liegenschaft mit zwei separaten Wohnungen, Ausbaupotential, kleinem Gartenhaus,
einfachem Pferdestall und Weideland zwischen Luzern und Aargau

Makrolage

Eingebettet im unteren Wiggertal, an der Grenze zum Kanton Luzern, liegt Brittnau. Es liegt im Bezirk Zofingen und ist die oberste Gemeinde des aargauischen Wiggertals. Der Ort liegt auf rund 450 m ü. M. und vereint ländliche Ruhe und naturnahe Lebensqualität mit einer aktiven Dorfgemeinschaft. Rund 4'400 Einwohnerinnen und Einwohner nennen Brittnau ihr Zuhause. Brittnau begeistert mit attraktiven Wohnlagen und einer Landschaft, die zum Durchatmen einlädt. Zahlreiche Wander- und Spazierwege verbindet die Wohnquartiere mit dem idyllischen Weilergebiet. Viele Feuerstellen und Sitzbänke entlang der Wege und im Wald laden zum Verweilen, Entspannen und Geniessen ein.

Für Familien bietet Brittnau ein umfassendes Bildungsangebot direkt vor Ort. Kindergarten sowie Primar-, Real- und Sekundarschule befinden sich im Dorf, während die Bezirksschule im nahegelegenen Zofingen besucht wird.

Das gesellschaftliche Leben in Brittnau ist ebenso vielfältig wie lebendig. Rund 30 Vereine bereichern das Dorfleben mit sportlichen, musikalischen und geselligen Angeboten und sorgen das ganze Jahr über für einen abwechslungsreichen Veranstaltungskalender. Sport- und Freizeitmöglichkeiten stehen Gross und Klein offen. Die Sportanlagen sind für Vereine wie auch für die Bevölkerung frei zugänglich. Öffentliche Kinderspielplätze bei den Schulen, Kindergärten, beim Gemeindehaus und bei der Kirche unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Gemeinde.

Auch im Alltag überzeugt Brittnau mit kurzen Wegen. Verschiedene Restaurants laden zum Geniessen ein und die täglichen Einkäufe lassen sich bequem im dorfeigenen Coop sowie der Bäckerei erledigen. Für ärztliche Angelegenheiten steht Ihnen im Dorf eine Hausarztpraxis und eine Physiotherapie zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den nahegelegenen Zentren Strengelbach, Reiden und Zofingen. Ein besonderes Plus für Pferdehalter ist die renommierte Tierklinik Dalchenhof mit eigener Schmitte direkt in Brittnau.

Verkehrstechnisch ist Brittnau sehr gut erschlossen und mit dem Auto nur unweit von folgenden Städten entfernt:

- U 20 Min von Aarau
- U 30 Min von Luzern
- U 50 Min von Zürich

Brittnau ist durch eine Bus- und eine Zugverbindung sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Autobahnanschluss Reiden ist nur 2 km entfernt.

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich leicht erhöht über dem Dorfzentrum, eingebettet in ein ruhiges und gepflegtes Wohnquartier. Hier geniessen Sie viel Ruhe und Privatsphäre und eine schöne Sicht auf Wald und Weiden. Die Highlights der Liegenschaft auf einen Blick:

- U Zwei attraktive Wohneinheiten mit zusätzlichem Ausbaupotenzial – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte
- U Traumhaftes Ausreit- und Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich vor Ort von der besonderen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieser aussergewöhnlichen Lage begeistern.





Objektbeschreibung

Leicht oberhalb des Dorfes Brittnau, eingebettet in ein ruhiges und sonniges Wohnquartier, befindet sich diese aussergewöhnliche und attraktive Liegenschaft. Die Gesamtgrundstücksfläche von 5'123 m² bietet Ihnen und Ihren Tieren reichlich Raum zur Entfaltung. Die kleinere Parzelle mit sämtlichen Gebäuden und grosszügig befestigten Auslaufflächen umfasst 1'423 m² und liegt in der Wohnzone 2. Ein bedeutender Vorteil, der Ihnen maximale Flexibilität für zukünftige Ausbau- oder Nutzungsideen eröffnet. Direkt angrenzend erstreckt sich die Landwirtschaftsparzelle mit weitläufiger Weidefläche.

Das grosszügige Wohnhaus überzeugt durch seinen Charme, viel Raum und vor allem durch seine Vielseitigkeit. Aktuell sind zwei Wohnungen vollständig ausgebaut, während eine dritte Wohneinheit nur noch wenige Handgriffe benötigt, um vollendet zu werden - ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder individuelle Wohnkonzepte.



Im Erdgeschoss empfängt Sie eine helle und liebevoll gestaltete 4.5-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m² Wohnfläche. Herzstück dieser Wohnebene ist die offene Küche mit Blick direkt auf die Weiden und Ausgang zur Terrasse. Der gemütliche Essbereich kann zusätzlich durch einen Specksteinofen beheizt werden, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und seine Wärme bis ins angrenzende Wohnzimmer verströmt. Das im Jahr 2017 ausgebaute Schlafzimmer beeindruckt durch seine Grosszügigkeit sowie durch die beidseitigen Fensterfronten, die den Raum mit Licht durchfluten. Ein weiteres kleines Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche komplettieren diese Wohneinheit.







Über das Treppenhaus gelangen Sie in den zweiten separaten Wohnbereich. Diese Wohnung bietet drei unterschiedlich grosse Zimmer, ein kleines Badezimmer sowie eine freundliche Wohnküche mit Blick auf die Tiere und die umliegende Natur. Auf derselben Etage befindet sich zudem der sehr grosse Heustock mit einer Fläche von rund 53 m², der sich hervorragend als Lagerraum für Futter, Geräte oder weiteres Material eignet.





Das Dachgeschoss beherbergt drei weitere, derzeit teils unbeheizte Zimmer. Eines davon eröffnet eine atemberaubende Aussicht auf Wald und Weiden - ein Ort, der Ruhe schenkt und Inspiration weckt. Diese Etage bietet enormes Potenzial für kreative Ausbauideen und könnte mit überschaubarem Aufwand zu einer eigenständigen Wohneinheit umgestaltet werden.





Im Untergeschoss der Liegenschaft befinden sich die Waschküche, zwei Kellerräume sowie der Tankraum mit Öltank. Dieses Geschoss ist sowohl über eine Aussentreppe als auch direkt über die Erdgeschosswohnung zugänglich.

Der Aussenbereich mit der grosszügigen, gedeckten Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden, Spielnachmittagen oder entspannten Sommerstunden ein. Mit freiem Blick auf die Weiden und die Vierbeiner lassen sich hier unvergessliche Momente in naturnaher Atmosphäre geniessen.

Unterhalb des Heustocks befindet sich eine kleine Werkstatt, die zusätzlichen Stauraum bietet und sich auch ideal als Sattelkammer oder Futterraum nutzen lässt. Neben dem Haus stehen ausreichend befestigte Flächen für Fahrzeuge aller Art zur Verfügung. Ein charmantes Gartenhaus schafft weiteren Platz für Gerätschaften, Feuerholz oder könnte künftig auch für eine Kleintierhaltung genutzt werden.

Für grössere Equiden stehen derzeit ein Weidezelt sowie ein Stallcontainer bereit. Je nach individuellen Bedürfnissen und Ansprüchen lässt sich dieser Bereich flexibel anpassen oder erneuern. Das unbestrittene Highlight dieser Liegenschaft ist die direkt angrenzende, grosszügige Weidefläche. Sie kann problemlos in mehrere Bereiche unterteilt werden und bietet dank des angrenzenden Waldes natürlichen Schatten an heissen Sommertagen – ideale Bedingungen für eine naturnahe und tiergerechte Haltung.

Eine Liegenschaft, die Natur und Wohnqualität auf einzigartige Weise vereint – ein Ort, an dem Träume von naturnahem Wohnen Wirklichkeit werden.





Raumkonzept

Grosses Wohnhaus

Dachgeschoss:

- U Offener grosser Wohnbereich, teils beheizt
- U Zwei separate Zimmer - ein Zimmer mit kleinem Schwedenofen und atemberaubender Aussicht auf Weiden und Wald

Obergeschoss:

- U Offene neuwertige Küche mit Sicht auf die Vierbeiner
- U Grosser Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen
- U Eckzimmer mit gemütlicher Nische zum Verweilen
- U Schlafzimmer, welches über das Eckzimmer oder das Wohnzimmer erreichbar ist
- U Badezimmer mit WC und Dusche
- U Zugang über das Treppenhaus zum grossen Heustock

Erdgeschoss:

- U Geräumiger und heller Eingangsbereich zum Treppenhaus mit Garderoben-Einbauschränken
- U Separater Eingang von der Hausrückseite mit viel Platz für eine Garderobe
- U Badezimmer mit WC und Dusche
- U Offene Küche mit Zugang in den Aussenbereich
- U Helles Esszimmer mit schönem Specksteinofen inkl. Backofen
- U Gemütlicher Wohnbereich zum Verweilen
- U Separates kleines Zimmer Eckzimmer (Büro)
- U Sehr grosses und helles Schlafzimmer
- U Direkter Zugang in das Kellergeschoss

Kellergeschoss:

- U Grosse Waschküche mit direktem Zugang nach draussen
- U Zwei Kellerräume
- U Tankraum mit Öltank

Aussenbereich Wohnteil

- U Schöner Aussenbereich mit grossem Garten und gedecktem Sitzplatz
- U Liebevoll angelegter Schildkrötengarten
- U Diverse Parkmöglichkeiten neben dem Haus



Stallbereich

- U Werkstatt - auch als Sattelkammer oder Futterraum nutzbar ca. 16 m²
- U Grosser Heustock im Obergeschoss
- U Gartenhaus zur Unterbringung von diversen Utensilien oder für die Kleintierhaltung ca. 22 m²
- U Weidezelt und Stallcontainer ca. 18 m² auf befestigter Fläche in der Wohnzone

Aussenbereich Stall

- U Viel befestigte Auslauffläche in der Wohnzone
- U Grosse Weidefläche für den täglichen Auslauf
- U Weitläufiges und traumhaftes Ausreitgebiet direkt ab Hof



Fakten & Zahlen

Grundstückfläche:	insgesamt 5'123 m ² (Grundstück-Nr. 622 und 2935)
Zonenzugehörigkeit:	Nr. 622 (Wohnzone 2 mit 1'352 m ² und Landwirtschaftszone mit 71 m ²) Nr. 2935 (Landwirtschaftszone mit 3'700 m ² – dem BGGB unterstellt) Für den Kauf der grösseren Parzelle ist ein Selbstbewirtschaftungskonzept nötig. Gerne unterstütze ich Sie dabei.
Baujahr:	Wohnhaus 1951 / Gesamtanierung 2004 / neue Fenster und Bad 2012 / neues Dach inkl. Isolation 2021 Die Liegenschaft befindet sich in sehr gutem Zustand Gartenhaus 1995
Wohnflächen:	4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss ca. 100 m ² Wohnfläche 3.5-Zimmerwohnung im Obergeschoss ca. 60 m ² Wohnfläche Teils beheiztes Dachgeschoss ca. 58 m ² Fläche
Gebäudevolumen:	Wohnhaus inkl. Scheunenanbau 1'396 m ³ Gartenhaus 102 m ³
Heizungsart:	Ölheizung (5 x 1'000 Lt.-Tank) Wärmeverteilung mittels Radiatoren
Gemeinde:	4805 Brittnau – Kanton Aargau
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung – voraussichtlich Sommer 2026

Verkaufspreis: CHF 1'690'000.--



Allgemeine Bedingungen

Beurkundungsgebühren, Handänderungssteuer und Handänderungsgebühren

Die Kosten für die öffentliche Beurkundung, die Handänderung und den grundbuchlichen Vollzug bezahlen die Käuferschaft und die Verkäuferschaft unter solidarischer Haftung je zur Hälfte.

Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt vollumfänglich die Verkäuferschaft.

Zahlungsregulierung

Mit der Unterzeichnung eines Reservationsvertrages ist eine Anzahlung zu leisten. Diese wird weder sichergestellt noch verzinst. Auf den Tag der notariellen Beurkundung des Hauptvertrages ist für den Restkaufpreis ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines schweizerischen Finanzinstituts vorzulegen.

Verkaufsdokumentation

Diese Verkaufsdokumentation ist für Sie als Selbstinteressent bestimmt. Aus einer Weitergabe dieser Dokumentation an Drittpersonen entsteht kein Provisionsanspruch. Ich bemühe mich, eine korrekte und einwandfreie Verkaufsdokumentation zu erstellen, kann jedoch für dessen Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.



SIMONE ODERMATT

Pferdeimmobilien

T 079 696 07 12
simone@soimmobilien.ch

www.soimmobilien.ch



3.

4.

2.

1.

6.

5.

7.

- 1. Grosses Wohnhaus
- 2. Heustock im OG und Werkstatt im EG
- 3. Gartenhaus
- 4. Fläche für Aussenparkplätze
- 5. Weidezelt und Stallcontainer auf befestigter Auslaufläche
- 6. Schildkrötengarten
- 7. Weidefläche

Grundrisse

Erdgeschoss







