



**TAGEMO**  
IMMOBILIEN



# Neubau 5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus

*Spielhofweg, Parzelle 1344, 6264 Pfaffnau*

## HAUPTSITZ

TAGEMO TREUHAND AG  
Grafenaustrasse 7  
6300 Zug

## MITTELLAND

TAGEMO TREUHAND AG  
FRIKARTSTRASSE 2  
4800 ZOFINGEN

---

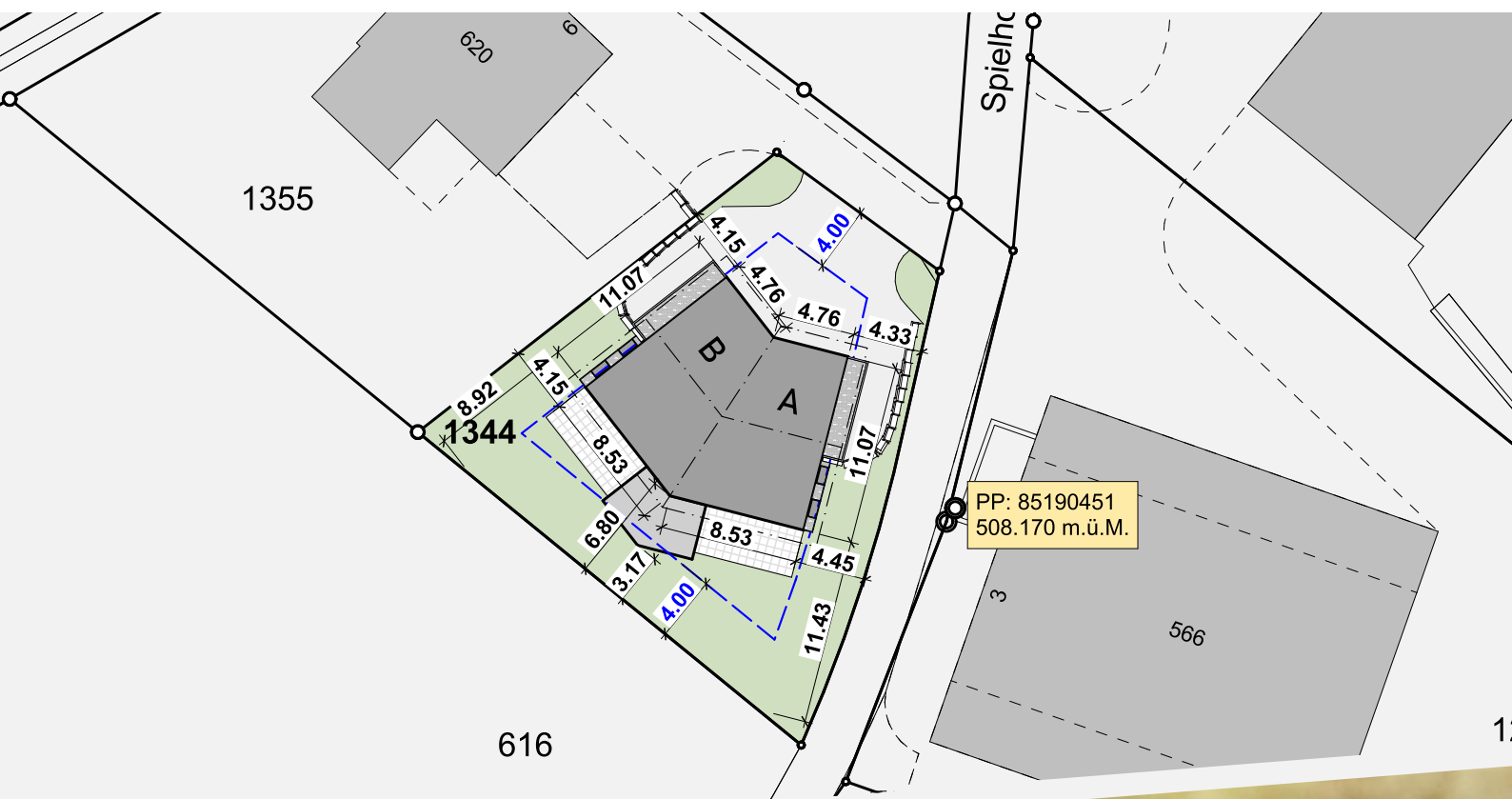
## IHR KONTAKT

MANUELA WALT  
manuela@tagemo.ch  
078 697 06 66

# Familienfreundliches Doppel-Einfamilienhaus in Pfaffnau

Das Neubauprojekt am Spielhofweg in Pfaffnau bietet Wohnen an ruhiger und ländlicher Lage. In nur wenigen Gehminuten befindet sich der Volg und das Schulhaus. Auch die weitläufige und idyllische Natur ist gleich um die Ecke.

Die beiden Haushälften teilen sich ein 614 m<sup>2</sup> grosses Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung.



# Neubau 5.5-Zimmer Doppel-Einfamilienhaus

Spielhofweg, Parzelle 1344, 6264 Pfaffnau (AG)

## Haus A

CHF 975'000.-

## Haus B

CHF 995'000.-

## Eckdaten

### BAU-ZEITSPANNE

Winter 2023/24  
bis ca. Winter 2024/25

### NETTOWOHNFLÄCHE

167,85 m<sup>2</sup>

### HAUS-TYP

Doppel-Einfamilienhaus  
mit angebautem Carport  
und Aussenparkplatz

### NUTZFLÄCHEN

**Innenraum** 198.50 m<sup>2</sup>

**gedeckter Carport** 19.85 m<sup>2</sup>

**Sitzplatz** 19.04 m<sup>2</sup>

**Aussenreduit** 9.00 m<sup>2</sup>

### ANZAHL ZIMMER

5.5 Zimmer

### KUBATUR

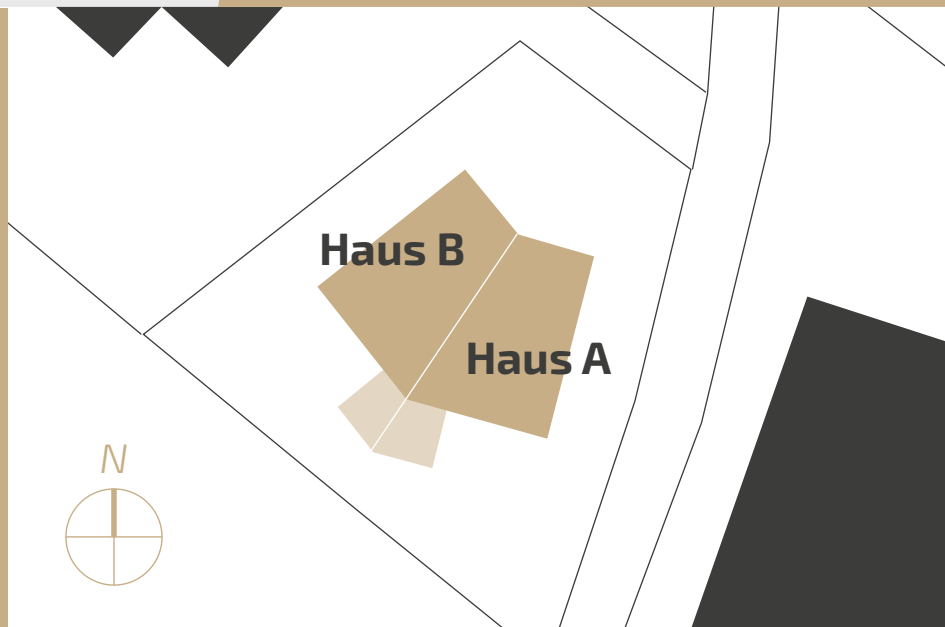
854.92 m<sup>3</sup>

### GRUNDSTÜCKGRÖSSE

Total 614 m<sup>2</sup>  
Landanteil ca. 50% pro Haus

- ▶ **Lichtkonzept**  
ganzes Haus mit LED Einbaus-  
spots ausgestattet
- ▶ **Schweizer Qualitätsküchen**
- ▶ **Ein Einbauschränk vom  
Schreiner inklusive**
- ▶ **Terrasse mit Aussenreduit**
- ▶ **XXL Carport mit Velo-  
Abstellplatz**
- ▶ **Gedeckter Eingangsbereich**
- ▶ **Hochwertige Nasszellen**

EINZIEHEN,  
LEBEN UND  
GENIESSEN



# Ruhiges und ländliches Wohnen in Pfaffnau

- » *Ruhige und ländliche Lage, ganztags besont*
- » *Cleveres, durchdachtes Raumkonzept*
- » *Moderne Architektur, hochwertiger Innenausbau*
- » *Erfahrene Handwerker, top Bauqualität*
- » *Grosse Terrassen mit Gartenanteil*
- » *Energieeffizienter Bau*

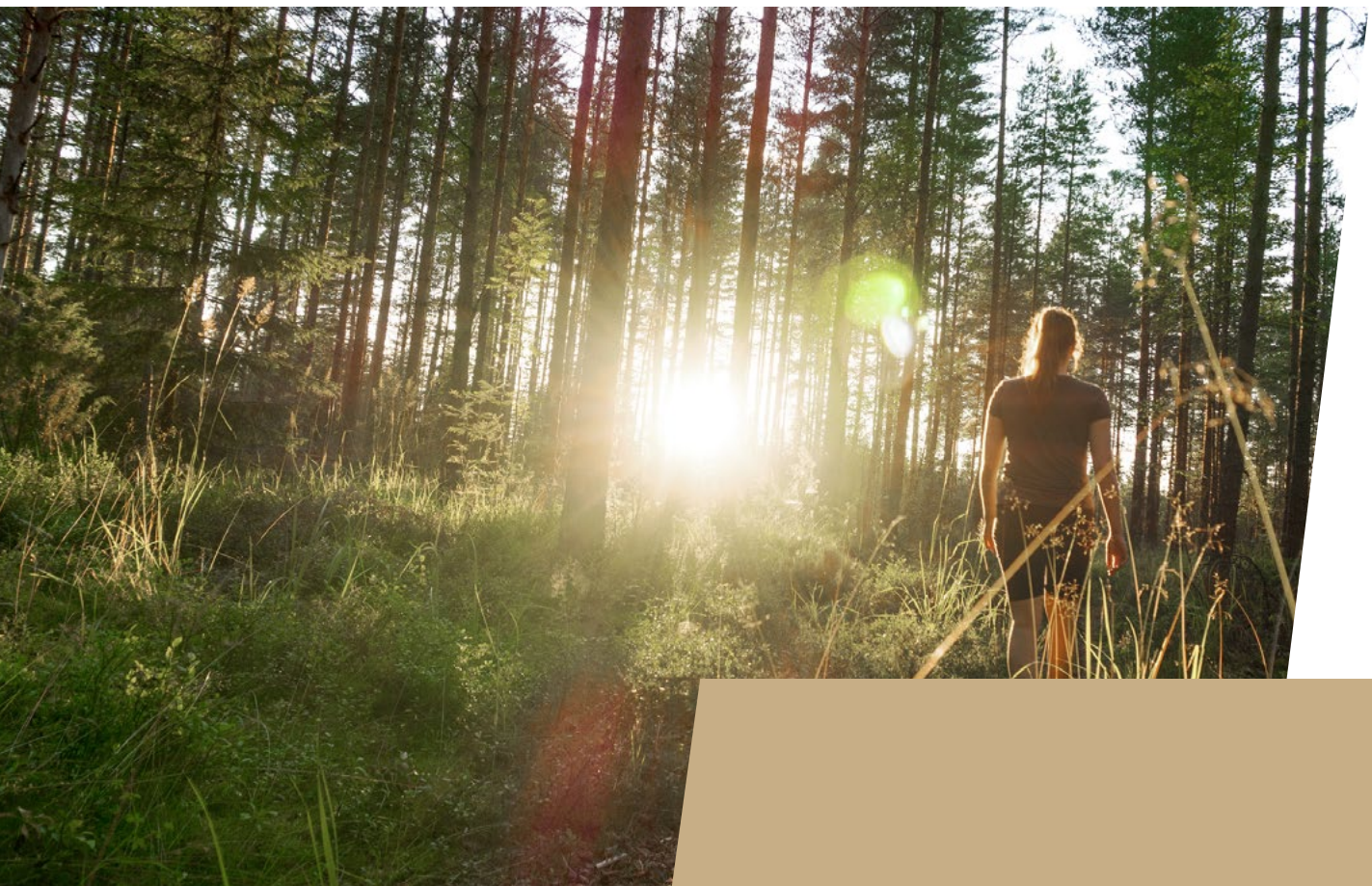


Mehr zur Gemeinde unter  
[pfaffnau.ch](http://pfaffnau.ch)



# Modernste Technik, energieeffizient und umweltschonend

Das Doppel-Einfamilienhaus in Pfaffnau erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie. Insbesondere wegen einer herausragenden Gebäudehülle - mehr Komfort bei bester Effizienz.



## Tiefe Nebenkosten dank energetischem Bauen

3fach Isolierglas mind.  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$   
und durchdachte moderne Architektur  
garantieren günstigere Nebenkosten.

- » *Luft/Wasser Wärmepumpe*
- » *Überdurchschnittlicher Wohnkomfort*
- » *Hohe Aussenisolations-Dämmwerte*
- » *3fach Isolierglas mind.  $0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$*
- » *Tiefe Nebenkosten*

# Makrolage

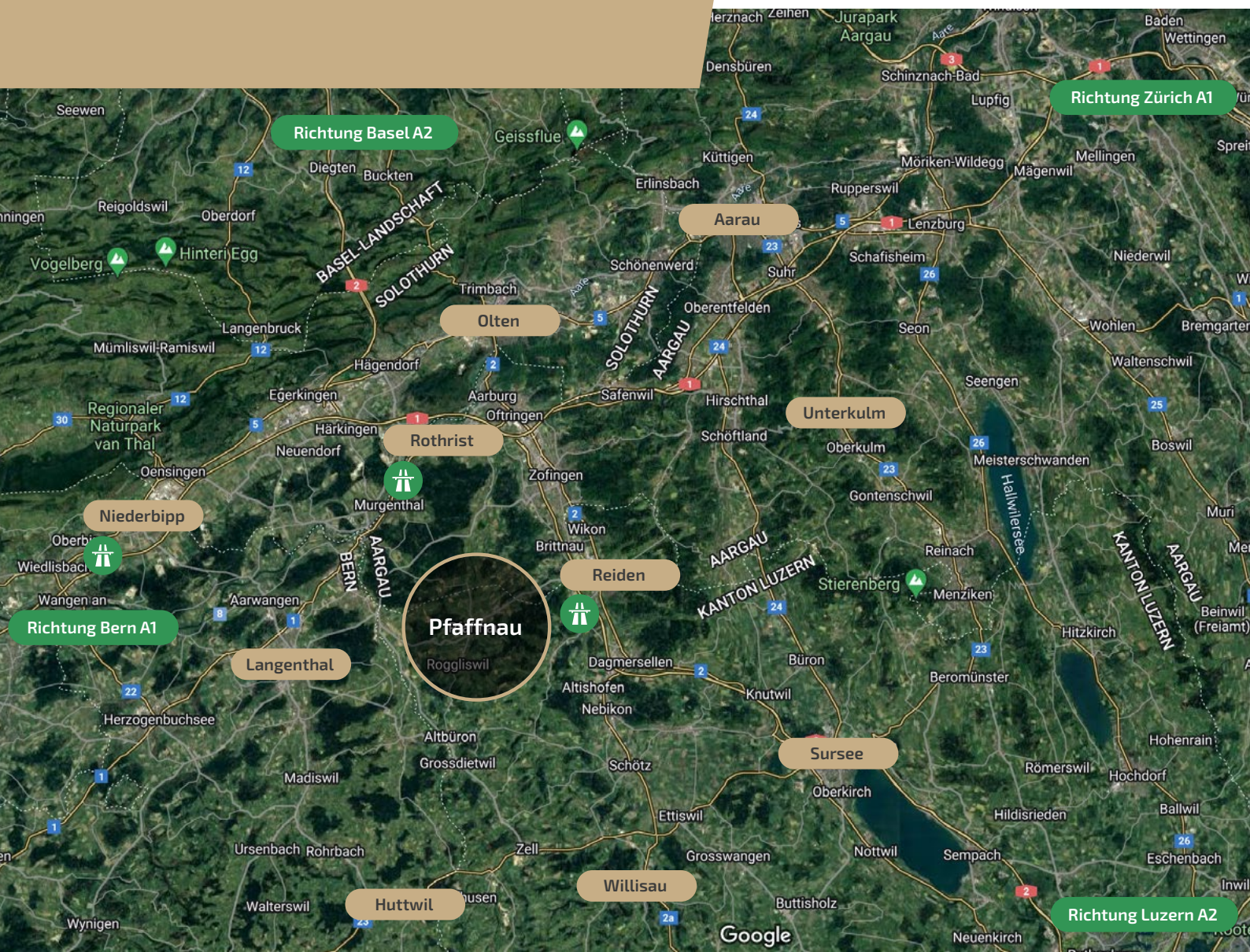
Pfaffnu (LU) liegt im Grenzgebiet zu den Kantonen Bern und Aargau. Der ländliche Charakter, die zentrale Lage im Mittelland, das ganzheitliche Volksschulangebot sowie gut ausgebaute Infrastrukturen sind einige der vielen Vorzüge, welche die Gemeinde im Rottal zu bieten hat.

## Verkehrsanbindung

Über den nahegelegenen A2-Autobahnanschluss Reiden (6 Fahrminuten), nahes des Autobahnkreuzes Wiggertal, ist Pfaffnu gut an die Hauptverkehrsachsen (A1/A2) angeschlossen.

## Öffentliche Verkehrsmittel

Pfaffnu verfügt über eine Busverbindung nach Reiden (10min) mit Anschluss ans Liniennetz der SBB.



# Mikrolage

**Das Doppel-Einfamilienhaus liegt an ruhiger Lage angrenzend an die Landwirtschaftszone am Spielhofweg in Pfaffnau.**

Einfache für den Alltag praktische Einkäufe können direkt in Pfaffnau getätigt werden (Volg). Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen im rund sieben Minuten entfernten Reiden zur Verfügung.

Kindergarten, Primarschule und Sekundarstufe werden alle in Pfaffnau angeboten.  
mehr unter: [www.schule-pfaffnau.ch](http://www.schule-pfaffnau.ch)

Idyllische Wanderwege, Wälder und die nahegelegenen Sportanlagen (Sportplatz und Fussballplatz) laden zum Verweilen und aktiv werden ein. Ein belebtes Vereinsleben bereichert das Zusammenleben in Pfaffnau zusätzlich.





Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

# Moderner Küchenausbau nach Ihrem Gusto





Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

**Gemütliche  
Wohnräume**  
nach Ihrem  
Gusto



Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023



**Hochwertige  
Nasszellen**  
nach Ihrem  
Gusto



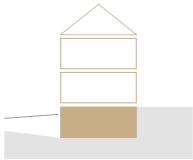
Bildnachweis: Überbauung Riedpark Knutwil 2023

**Massgeschneiderte  
Schreinerarbeiten**  
nach Ihrem Gusto



# Raumprogramm

## UNTERGESCHOSS



**NUTZFLÄCHE** 40.57 m<sup>2</sup>

- Entrée 9.72 m<sup>2</sup>
- Keller 14.02 m<sup>2</sup>
- Technik/Waschen 16.83 m<sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS



**NUTZFLÄCHE** 56.88 m<sup>2</sup>

- Reduit 3.22 m<sup>2</sup>
- WC 4.70 m<sup>2</sup>
- Wohnen, Essen  
Küche 48.96 m<sup>2</sup>

## OBERGESCHOSS



**NUTZFLÄCHE** 55.66 m<sup>2</sup>

- Zimmer 17.19 m<sup>2</sup>
- Gang 4.13 m<sup>2</sup>
- Zimmer 16.80 m<sup>2</sup>
- Zimmer 11.17 m<sup>2</sup>
- Bad 6.37 m<sup>2</sup>

## DACHGESCHOSS



**NUTZFLÄCHE** 45.39 m<sup>2</sup>

- Disponibel 38.32 m<sup>2</sup>
- Bad (optional) 7.07 m<sup>2</sup>

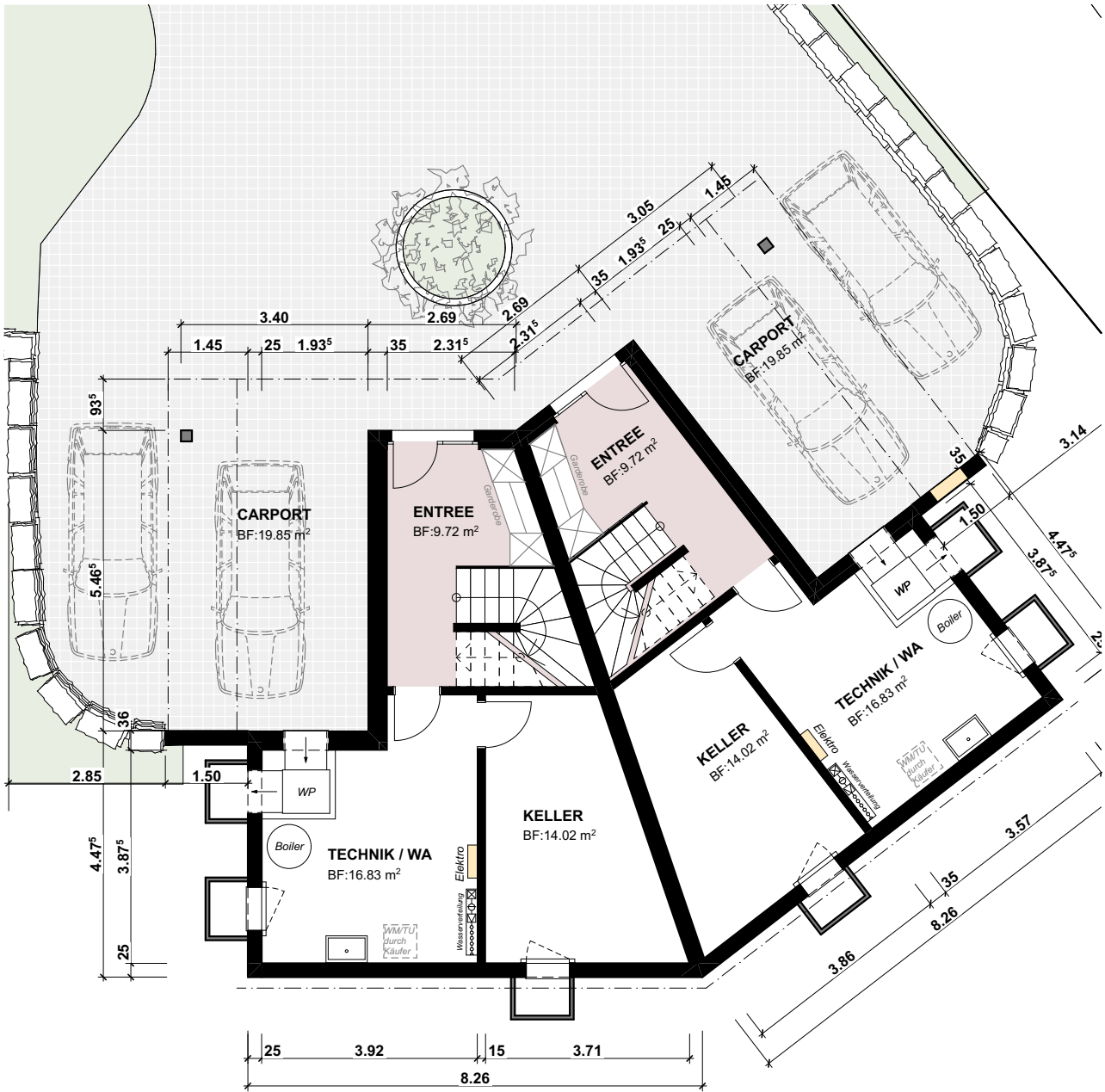
# Grundrisse

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



## UNTERGESCHOSS

FREIER MASSSTAB





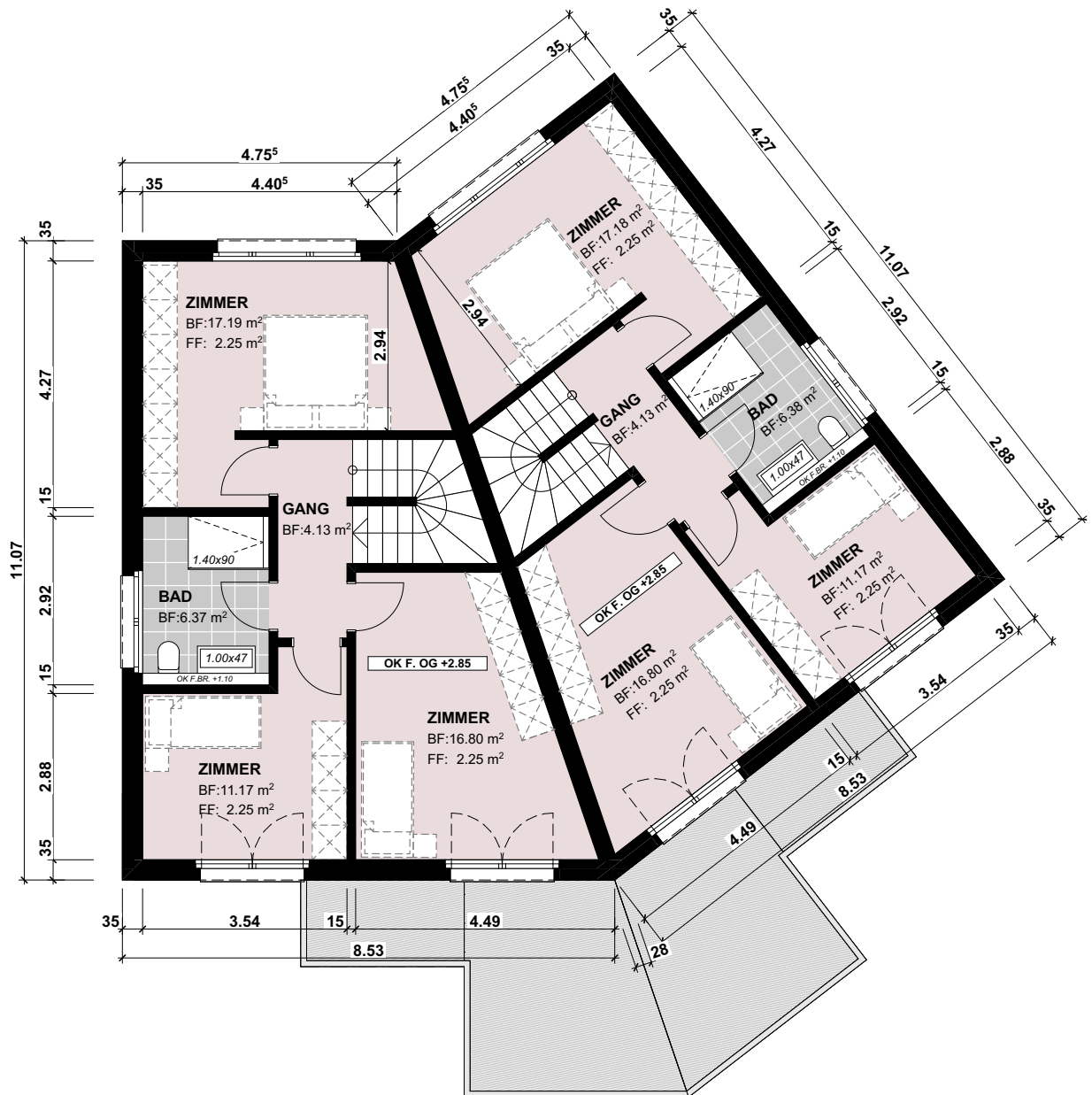
# Grundrisse

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



## OBERGESCHOSS

FREIER MASSSTAB



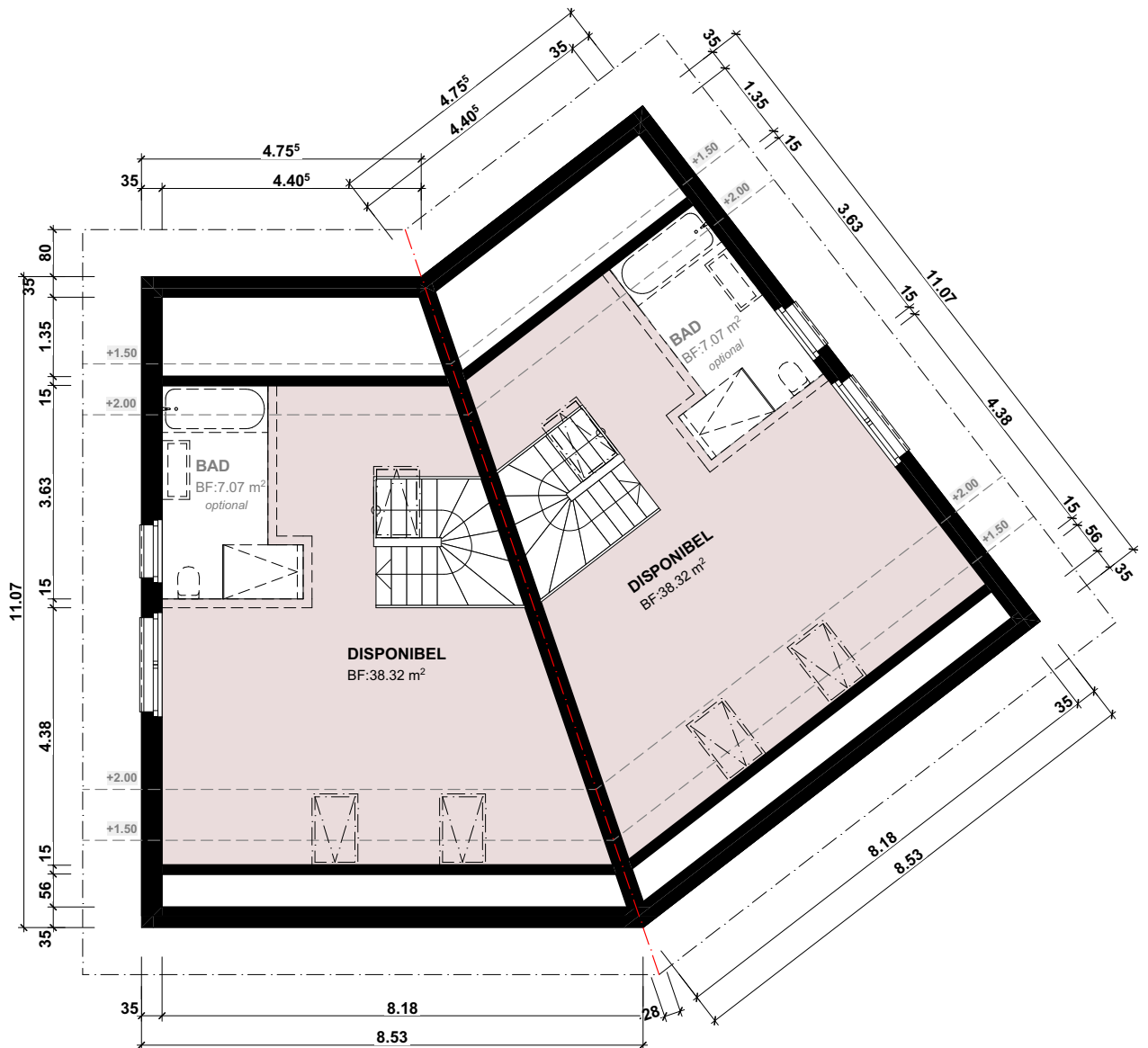
# Grundrisse

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr



DACHGESCHOSS

FREIER MASSSTAB

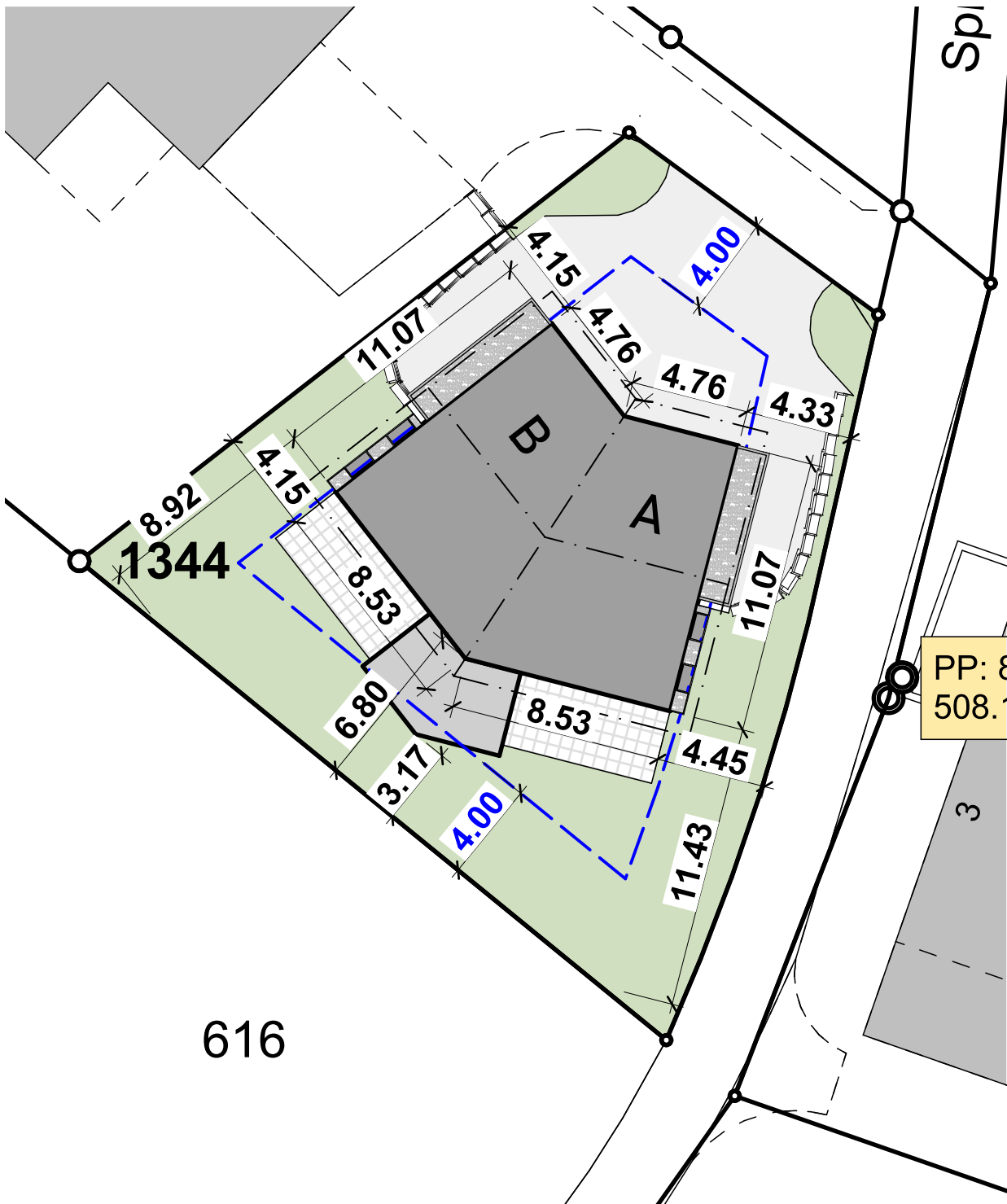




# Umgebung

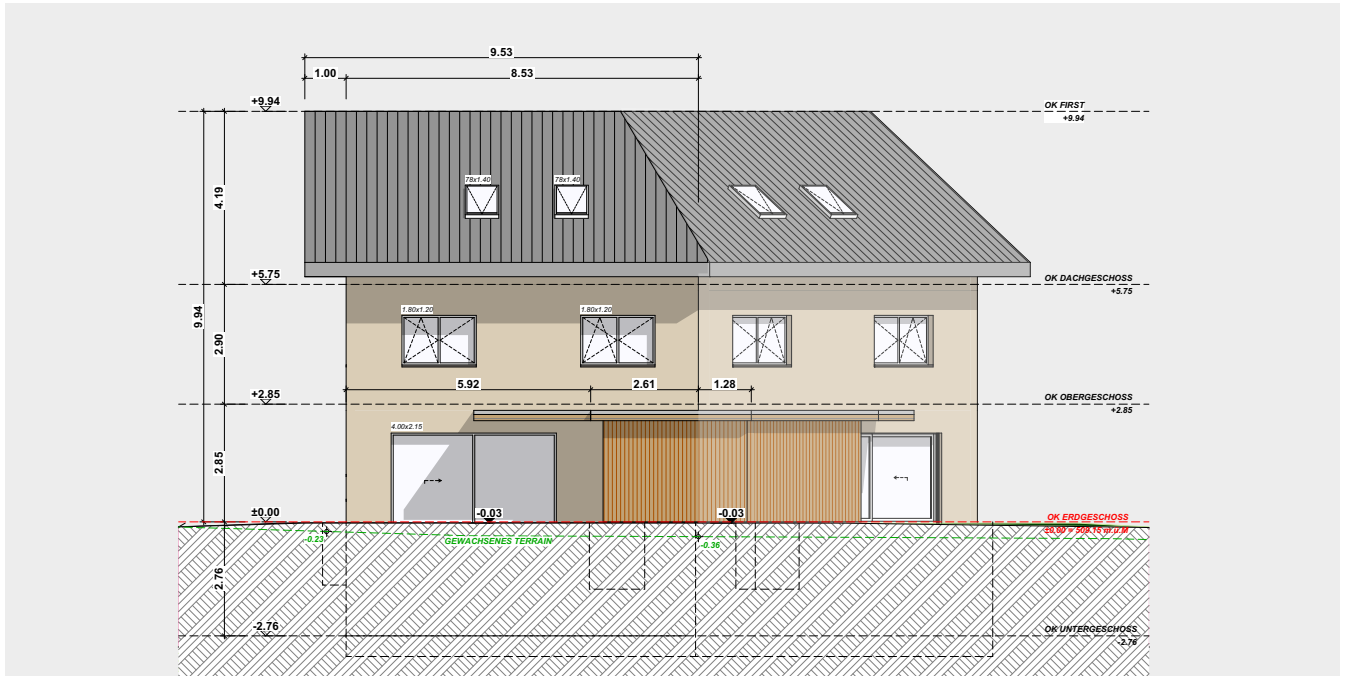
FREIER MASSSTAB

Alle Quadratmeter und Massangaben ca.  
Ohne Gewähr

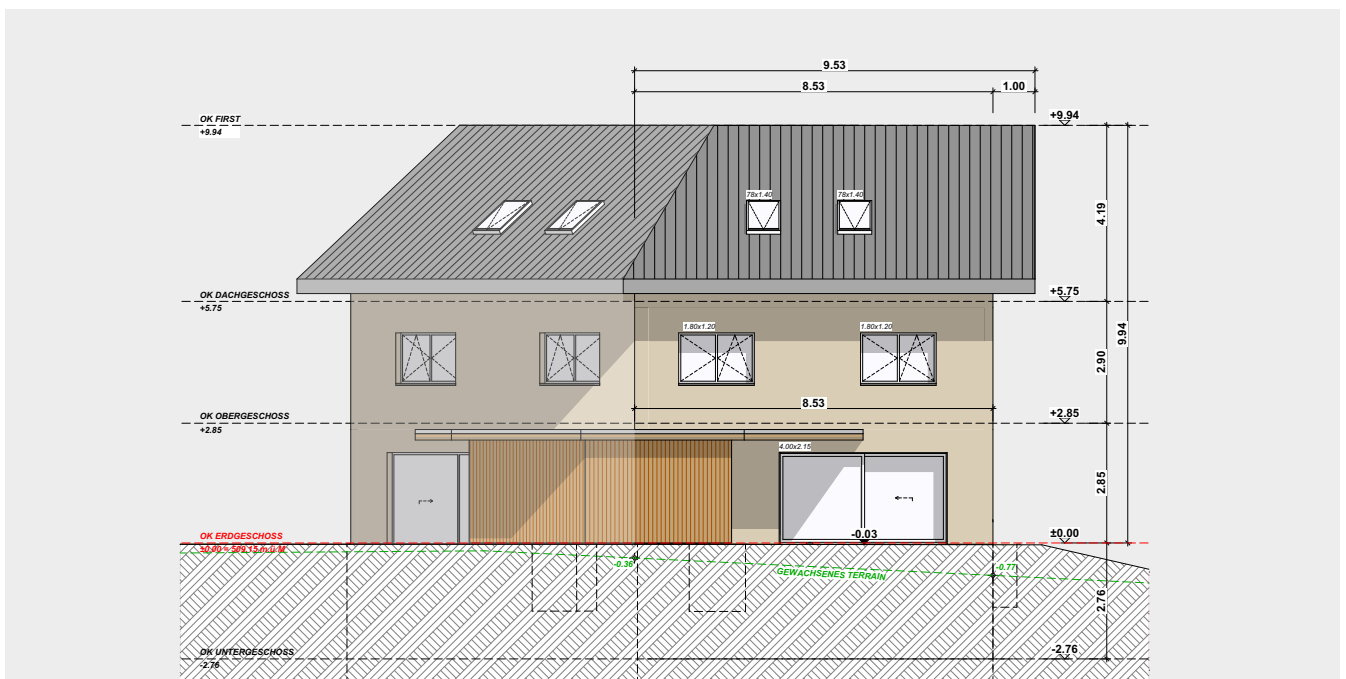


# Schnitt und Fassaden

Freier Massstab



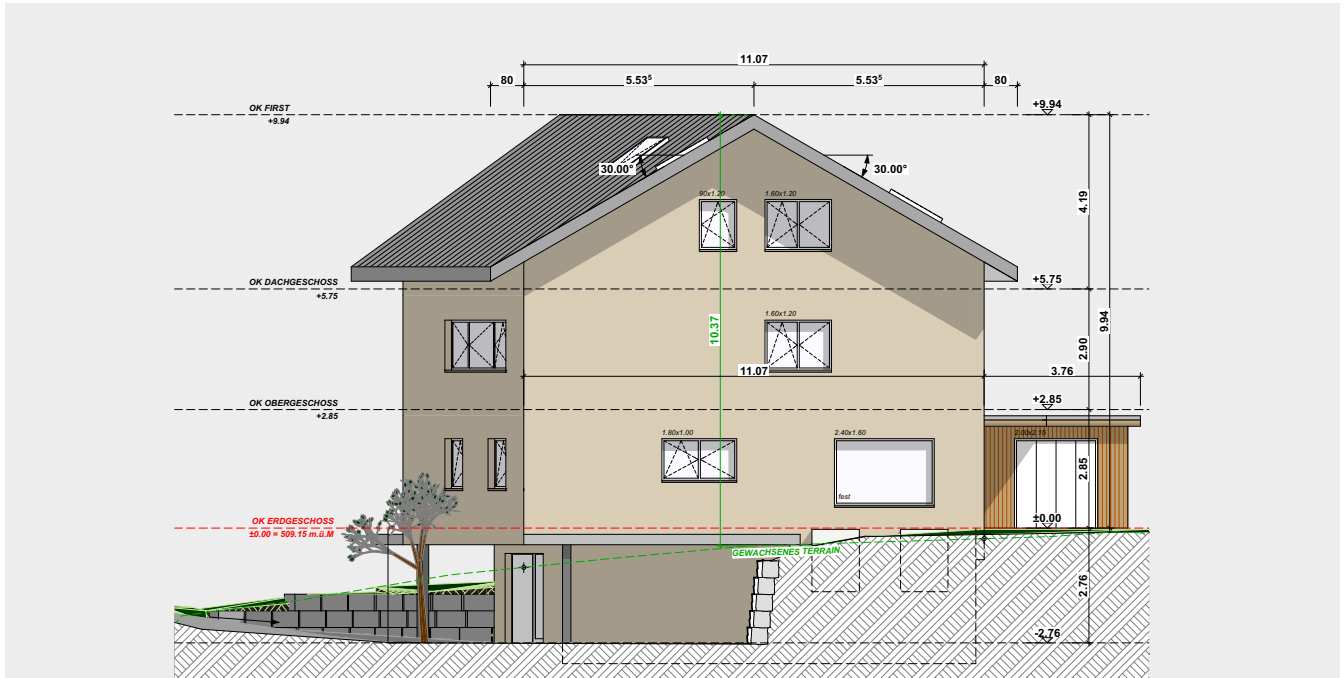
Ansicht Süd-West



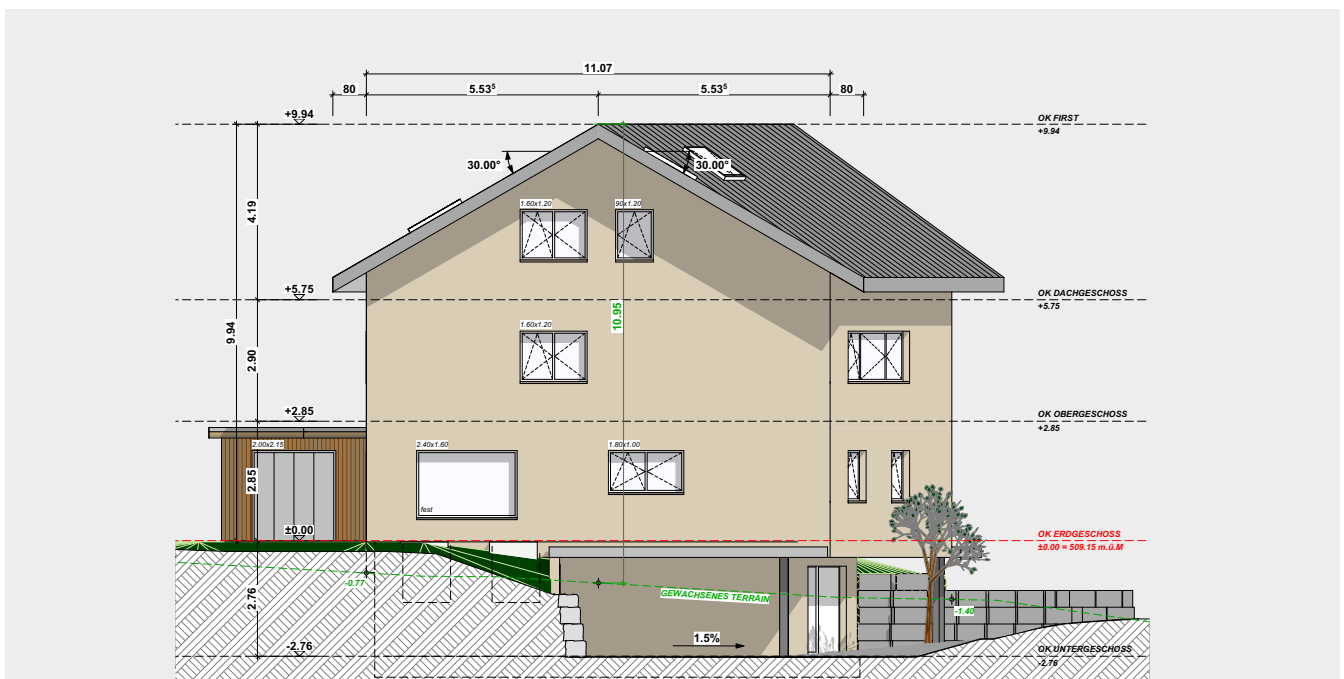
Ansicht Süd-Ost

# Schnitt und Fassaden

Freier Massstab



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost

# Wir sind für Sie da

*Immobilien sind unsere DNA. Gerne begleiten wir Sie bei allen Fragen zum Immobilienkauf.*

Die Tagemo Treuhand AG steht für Diskretion, Kompetenz und Leidenschaft im Bereich Immobilien.

Wir begleiten Sie rund um Kauf, Verkauf, Analyse, Bewertung und Investitionsmöglichkeiten. Dabei garantieren wir Ihnen durch unser fundiertes Wissen und langjährige Erfahrung höchste Kompetenz.

Als vertrauensvoller Partner stehen wir Ihnen mit Leidenschaft und Engagement zur Seite.

## Disclaimer

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen verfasst und ohne Gewähr.



*Ihr Persönlicher  
Direktkontakt*

**MANUELA WALT**

*manuela@tagemo.ch*

**078 697 06 66**



**TAGEMO**  
IMMOBILIEN

## TAGEMO TREUHAND AG

### HAUPTSITZ

—  
Grafenaustrasse 7  
6300 Zug  
041 740 00 43

### STANDORT MITTELLAND

—  
Frikartstrasse 2  
4800 Zofingen  
062 751 54 54



**tagemo.ch**