

Vergleichende Marktanalyse

Zofingerstrasse 18M, 4665 Oftringen



Erstellt für

Thomas Lerch

lerch63@gmail.com
+41 79 640 74 04

Erstellt von

Thomas Lerch

lerch63@gmail.com
+41 79 640 74 04

Thomas Lerch Immobilien und Finanzdienstleistungen

Lehmgrubenweg 20
4802 Strengelbach

19. April 2026

Einführung

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Anhang finden Sie meine vollständige Analyse zur Schätzung des Wertes der Liegenschaft "Zofingerstrasse 18m, 4665 Oftringen."

Um den optimalen Verkaufspreis zu bestimmen, verwenden wir (RealAdvisor) verschiedene Analysemethoden.

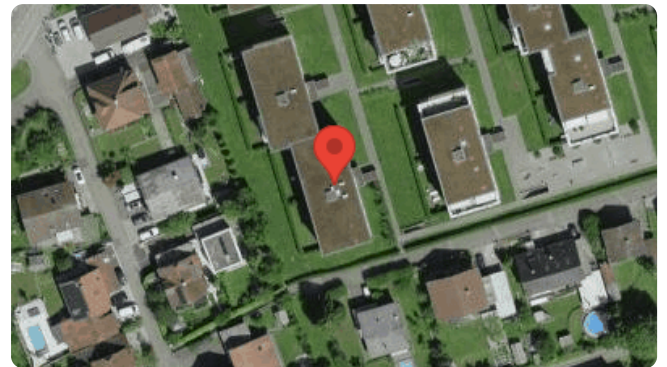
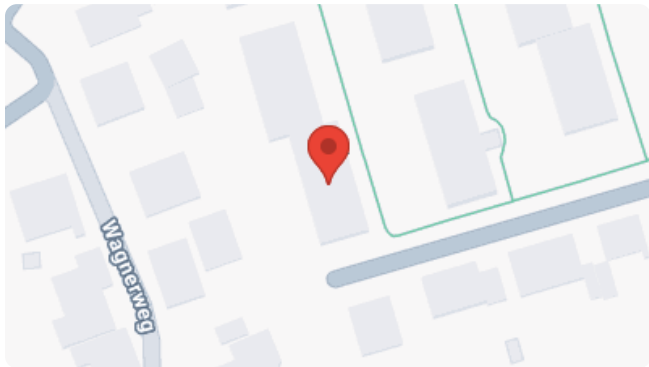
- **Hedonische Schätzung:** Eine algorithmische Methode basierend auf tausenden von Immobilientransaktionen und -angeboten
- **Vergleichende Marktanalyse:** Eine Methode, bei der wir Ihre Immobilie mit ähnlichen Objekten auf dem Markt vergleichen

Ich stehe ihnen für alle Fragen gerne zur Verfügung.

Freundlichen Grüsse

Thomas Lerch

Immobilien­details



Immobilien­details

Adresse	Zofingerstrasse 18M
Ort	4665 Oftringen

Gebäude

Immobilientyp	Wohnung
Baujahr	2012
Gebäudestandard	4 - Sehr gut
Gebäudezustand	4 - Sehr gut
Anzahl Stockwerke	4
Stockwerk der Wohnung	1
Ausrichtung	SW
Heizung	Fernwärme
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Minergie	Minergie

Kosten

Nebenkosten	CHF 4'123 / Jahr
Renovierungsfonds	CHF 16'360

Merkmale

- ✓ Aussicht
- ✓ Keller
- ✓ Lagerraum
- ✓ Aufzug
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Rollstuhlgängig

Flächen

Wohnfläche	121.5 m ²
Nutzfläche	116 m ²
Bruttogeschossfläche STWE	121.5 m ²
Kellerfläche	20 m ²
Gartenfläche	80 m ²
Balkonfläche	21.8 m ²
Terrassenfläche	21.8 m ²

Zimmer & Parkplätze

Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Nasszellen	2
WCs	0
Innenparkplätze	2
Aussenparkplätze	0

Beschreibung

Sonnige Gartenwohnung mit Privatsphäre – eine der besten Lagen der Überbauung

4½-Zimmer-Eigentumswohnung | Zofingerstrasse 18M, 4665 Oftringen

In einer gepflegten und ruhigen Wohnüberbauung in Oftringen befindet sich diese **hochwertige 4½-Zimmer-Gartenwohnung**, die durch ihre **aussergewöhnlich gute Lage innerhalb der Überbauung** überzeugt.

Die Wohnung **A1** gehört zu den **am attraktivsten positionierten Wohnungen der gesamten Anlage** – mit idealer Besonnung, hoher Privatsphäre und einer freien Aussicht.

Aktueller Saldo des Erneuerungsfonds: CHF 16'360.00.

Ein Sitzplatz mit Sonne bis zum Abend

Ein besonderes Highlight ist der **grosszügige Sitzplatz mit Gartenanteil von rund 80 m²**.

Ab dem **Mittag bis in die späten Abendstunden** geniessen Sie hier **Sonne und eine angenehme Atmosphäre** – perfekt für entspannte Sommerabende, Essen mit Freunden oder ruhige Stunden im Freien.

Gleichzeitig bleibt das **Büro ab dem späteren Vormittag bewusst beschattet**, wodurch der Raum auch an warmen Tagen **angenehm kühl bleibt** – ein klarer Vorteil für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice.

Freie Aussicht statt dichter Überbauung

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die **ungewöhnlich offene Aussicht**.

Während viele moderne Überbauungen dicht bebaut sind, befindet sich **in Richtung Süden und Westen ausschliesslich eine Einfamilienhauszone**. Dadurch entsteht ein **luftiges, offenes Wohngefühl** ohne die sonst üblichen Sichtbeeinträchtigungen durch hohe Mehrfamilienhäuser.

Die Einfamilienhäuser wirken zudem als **natürliche Abschirmung gegenüber der Strasse**, wodurch die Wohnung **überraschend ruhig** ist.

Grosszügiges Wohngefühl

Mit **121.5 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine **durchdachte und sehr komfortable Raumaufteilung**.

Die wichtigsten Eckdaten

- 4½ Zimmer
- 121.5 m² Wohnfläche
- Baujahr 2012
- Erdgeschoss mit Gartenanteil (ca. 80 m²)
- sehr gepflegter Zustand
- Lift vorhanden
- **2 Tiefgaragenplätze direkt beim Hauseingang**

Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das **Herzstück der Wohnung** und verbindet Innen- und Aussenraum harmonisch.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare mit Platzbedarf, Familien und Personen mit **Homeoffice**.

Attraktive Lage im dynamischen Wirtschaftsraum

Oftringen gehört zu den **verkehrstechnisch hervorragend erschlossenen Gemeinden im Mittelland**.

Durch die Nähe zu den **Autobahnen A1 und A2** sowie zu den Zentren **Zofingen, Aarau, Olten und Luzern** ist die Gemeinde sowohl für Pendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Werthaltige Investition

Der Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet sich aktuell durch **stabile Nachfrage nach Wohneigentum** aus. Besonders gefragt sind **moderne Eigentumswohnungen mit Gartenanteil**, die noch in einem **erschwinglichen Preissegment** liegen.

Aufgrund der Lage, der Wohnqualität sowie der guten Marktsituation kann ein Verkaufspreis von **CHF 930'000.–** als realistisch betrachtet werden.

Erfahrungsgemäss lässt sich eine Wohnung mit diesen Eigenschaften **innerhalb weniger Monate erfolgreich verkaufen**, insbesondere wenn mehrere Interessenten gleichzeitig angesprochen werden.

Vermietbarkeit

Die Wohnung ist aktuell mit 2 Tiefgaragenplätzen für monatlich CHF 2'100.00 vermietet. Die Mieterschaft ist informiert, dass sie bei Eigenbedarf innert nützlicher Frist etwas anderes suchen müssen.

Fazit

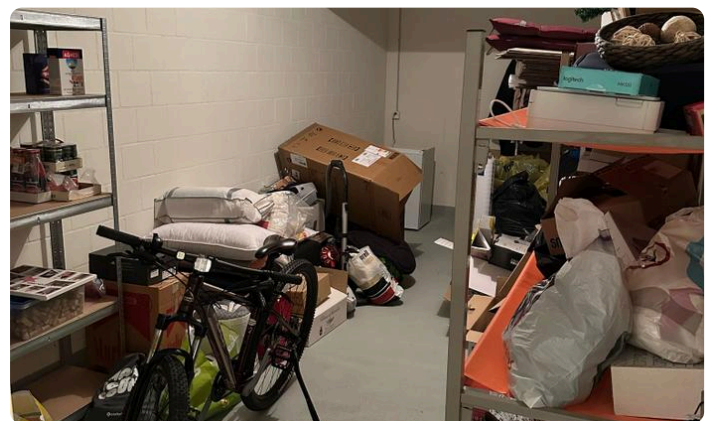
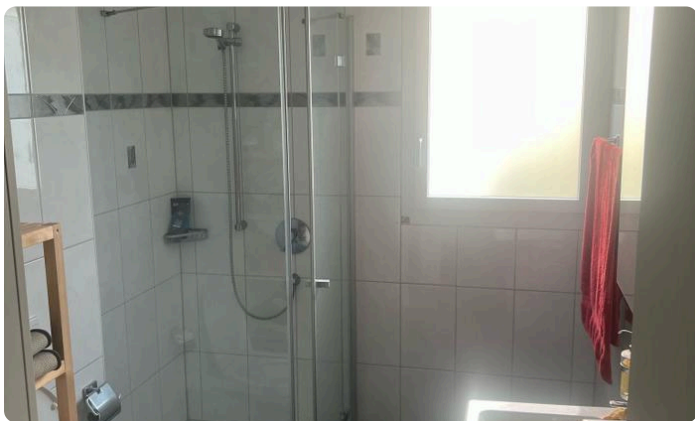
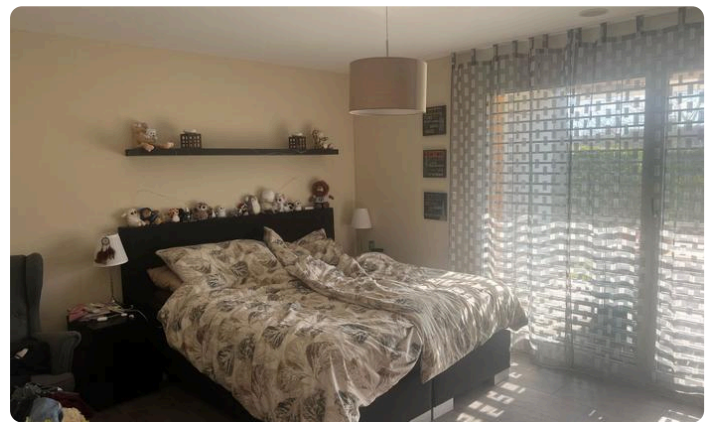
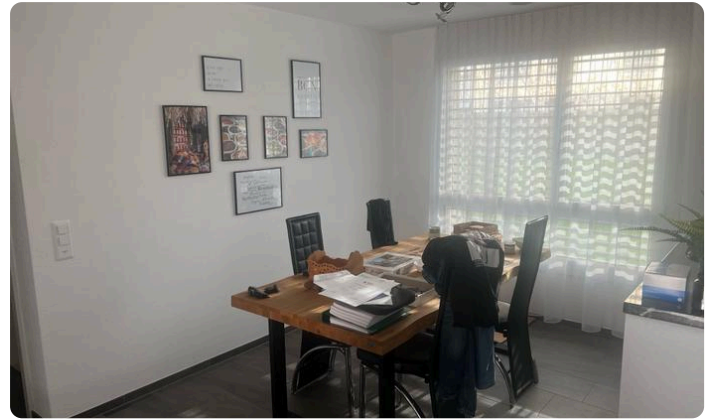
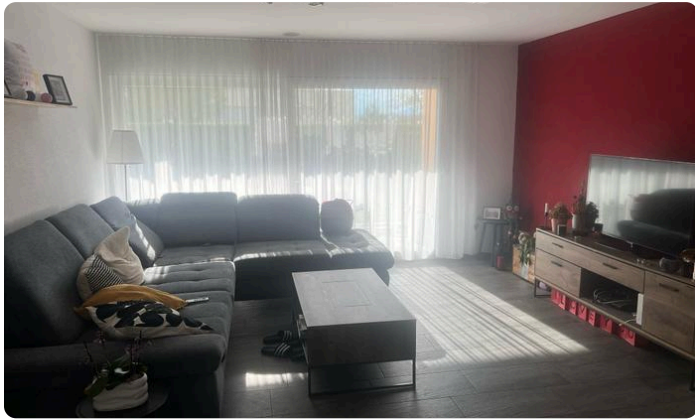
Diese Wohnung vereint Eigenschaften, die nur selten gemeinsam vorkommen:

- **überdurchschnittlich gute Lage innerhalb der Überbauung**
- **Sonne bis in den Abend**
- **freie Aussicht Richtung Einfamilienhauszone**
- **ruhige Wohnatmosphäre**
- **grosszügiger Gartenanteil**
- **gepflegter Zustand**
- **langfristige Werthaltigkeit**
- **Weitervermietung möglich**

Weiteres Vorgehen

Protokolle der Stockwerkeigentümergeinschaft werden ernsthaften Interessenten gerne zur Verfügung gestellt. Auch eine Besichtigung der Wohnung ist auf Voranmeldung möglich.

Fotos



Interessante Orte



Transport

1	Oftringen, Gilam (Bushaltestelle)	385m
2	Oftringen, Wirtshüsli (Bushaltestelle)	562m
3	Oftringen, Lerchenfeld (Bushaltestelle)	921m
4	Küngoldingen (Bahnhof)	934m
5	Zofingen, Bahnhof (Bushaltestelle)	2.4km
6	Aarburg-Oftringen, Bahnhof (Bushaltestelle)	3.2km

Shopping

1	migrolino Oftringen (Supermarkt)	574m
2	Retail Park (Einkaufszentrum)	758m
3	Lidl Schweiz (Supermarkt)	736m
4	Wälchli Bäckerei-Konditorei-Confiserie GmbH (Bäckerei)	1.8km

Bildung

1	Primarschulhaus 2 Oberfeld (primary_school)	1.1km
2	Sekundarschulhaus Oftringen (primary_school)	1.1km
3	Kindergarten Oberfeld (Vorschule)	1.3km
4	Kindergarten Sonnmatt (Vorschule)	1.4km

Essen & Trinken

1	Bar77 (Bar)	629m
2	Shell (Tankstelle)	545m
3	Pizzakurier und Take Away Aquila (Kurierdienst)	597m
4	YOU coffee & bar (Café)	857m
5	Big Burger Oftringen Diner & Kurier (Hamburger-Restaurant)	929m



Sport & Freizeit

- | | | |
|---|--|------|
| 1 | Kavallerie-Undreitverein Zofingen Und Umgebung (Sportverein) | 651m |
| 2 | Reithalle Oftringen-Zofingen (Sportverein) | 671m |
| 3 | Let's Go Fitness (Oftringen) (fitness_center) | 584m |
| 4 | Soul Pole (fitness_center) | 880m |



Andere

- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | BAUHAUS Fachcentren AG, Fachcenter Oftringen (home_improvement_store) | 1.4km |
| 2 | OBI Markt Oftringen (home_improvement_store) | 1.3km |

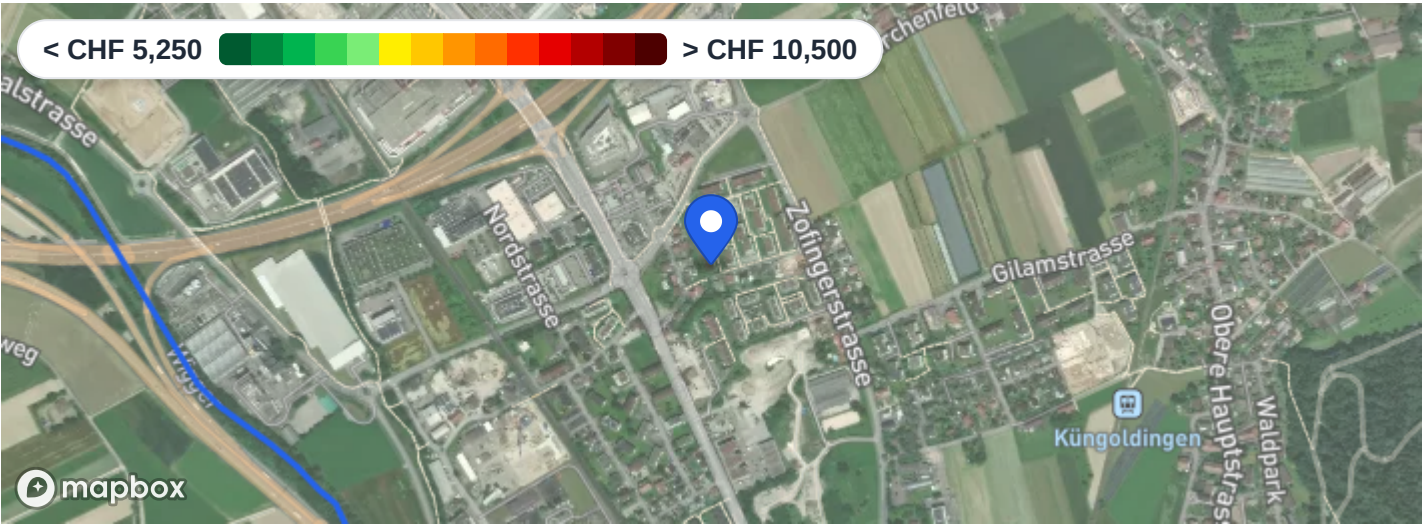


Gesundheit

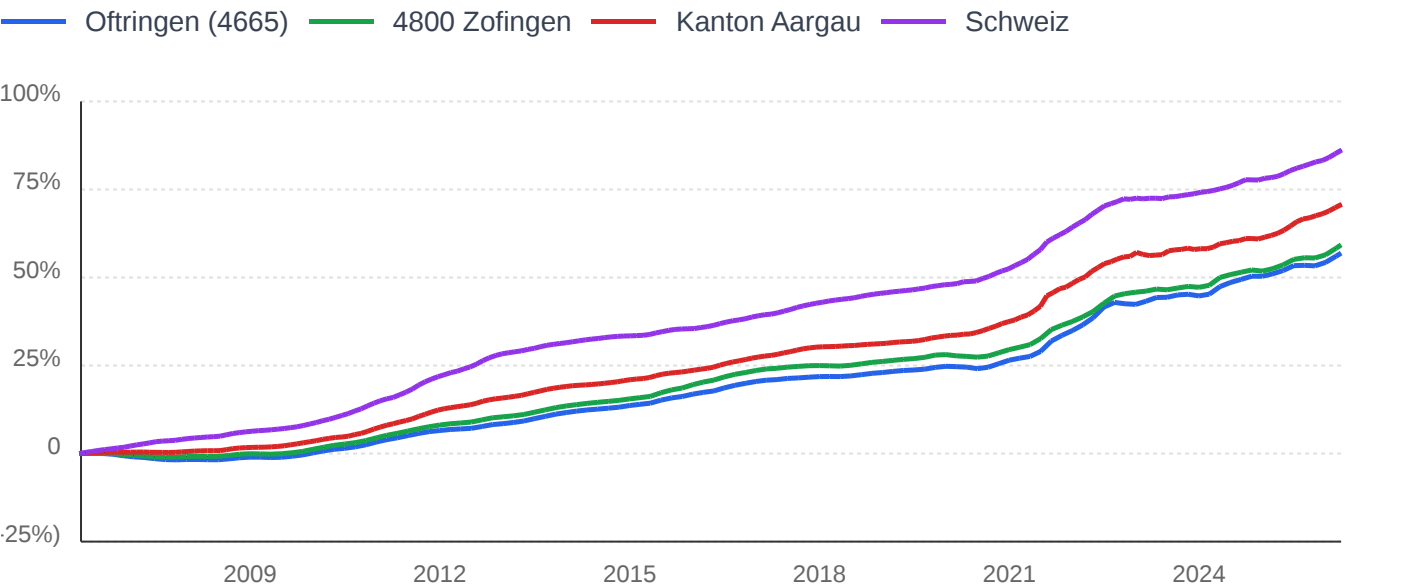
- | | | |
|---|---|-------|
| 1 | medPoint - Ihre Arztpraxis in Oftringen (Arzt) | 758m |
| 2 | Praxis Dr. med. Zdravka Torbica (Arzt) | 802m |
| 3 | Amavita Apotheke Oftringen (Apotheke) | 1.8km |
| 4 | TopPharm Apotheke Ferrari, Oftringen (Apotheke) | 1.8km |
| 5 | spita (Krankenhaus) | 2.3km |

Marktanalyse

Immobilienpreise in Aargau

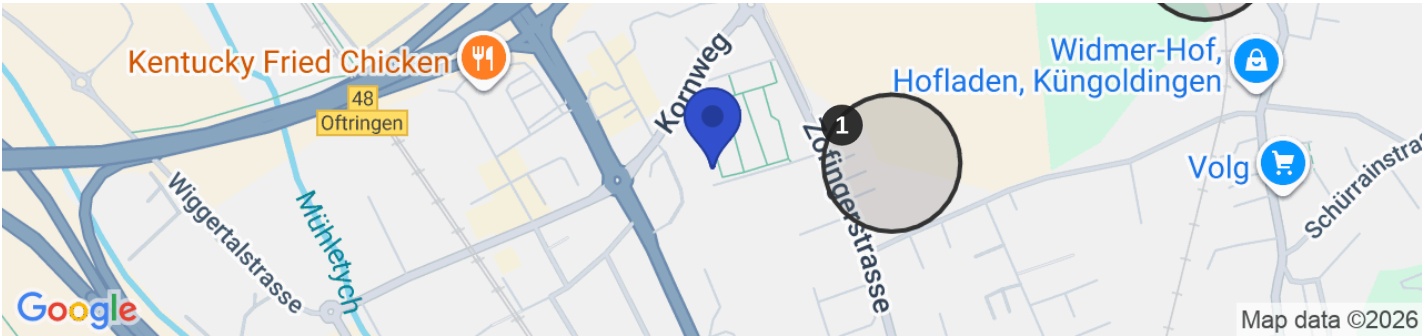


Preisentwicklung in ausgewählten Bereichen



Ort	Preis / m²	6 Monate	1 Jahr	5 Jahre
Oftringen (4665)	CHF 6'611	▲ 2.4 %	▲ 3.2 %	▲ 23.0 %
4800 Zofingen	CHF 7'476	▲ 2.4 %	▲ 3.7 %	▲ 21.6 %
Kanton Aargau	CHF 7'800	▲ 2.0 %	▲ 4.6 %	▲ 22.2 %
Schweiz	CHF 9'044	▲ 1.9 %	▲ 3.8 %	▲ 19.6 %

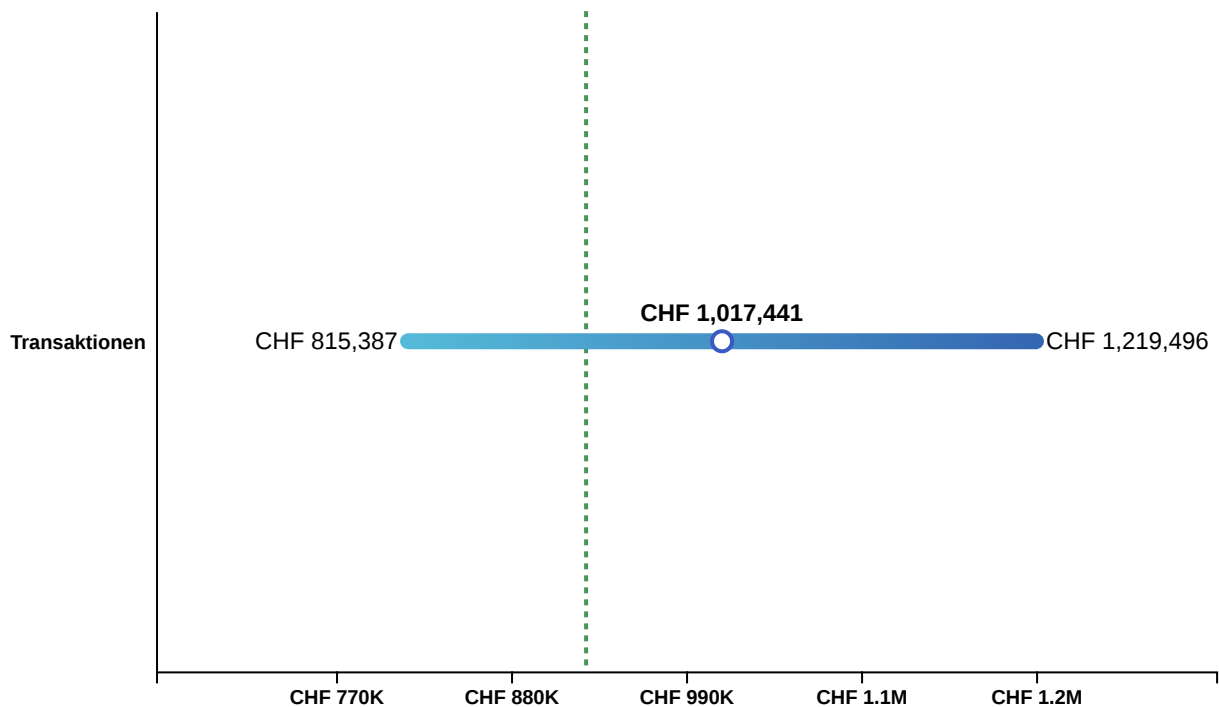
Vergleichbare Transaktionen



Nr.	Immobilie	Zimmer	Flächen	Grundstück	Verkauft im	Verkaufspreis	Preisänderung	Angepasster Preis
	Immobilien zur Bewertung Oftringen (4665)	4.5	121.5m ²	-	-	-	-	-
1	Wohnung Oftringen (4665) • 209m	3.5	98m ²	-	November 2024	CHF 630'000 CHF 6'429 / m ²	+4.4% in 17 Monate	CHF 657'714 CHF 6'711 / m ²
2	Wohnung Oftringen (4665) • 826m	4.5	-	-	März 2025	CHF 1'280'000	+4% in 13 Monate	CHF 1'330'945
3	Wohnung Zofingen (4800) • 2.7km	4.5	117m ²	-	Dezember 2024	CHF 1'120'000 CHF 9'573 / m ²	+4.9% in 16 Monate	CHF 1'174'329 CHF 10'037 / m ²
Mittlerer Preis / m ²								CHF 8'374
<div> <div></div> Ihre Liegenschaft <div></div> Transaktionen </div>								

CHF 8'374 × 121.5m²
CHF 1'017'441

Endgültiger Marktwert



Empfohlener Richtpreis für den Verkauf

CHF 930'000
CHF 7'654 / m²

Wertsteigernd

- Beste Lage in der ganzen Überbauung "Butterfly".
- Ausrichtung Terrasse Richtung Süd-West.
- Kaum störender Autolärm, da die Einfamilienhäuser Richtung Süd-West den Lärm "auffangen".
- Bushaltestelle Richtung Zofingen oder Aarburg/Ofringen in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m).
- Generell einwandfreier Ö.V. Busverbindungen im 15 Minuten-Takt nach Zofingen. Von dort aus erreicht man mit der Bahn alle grösseren

- Deutschschweizer Städte in weniger als 50 Min. (Bern: 28 Min./Luzern: 41 Min./Basel: 46 Min./Zürich: 49 Min.).
- Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahneinfahrt auf die A1 oder A2, d.h. die wichtigsten Autobahnen der gesamten Schweiz!
- Besonnung auf der Terrasse ab der Mittagszeit bis die Sonne untergeht.
- Zwei Parkplätze direkt beim Eingang (keine weiten Laufwege zum Aufzug bzw. zur Treppe).
- Grosser Keller (bezeichnet als Hobbyraum mit rund 20 m²).
- **Somit sind CHF 930'000.00 bzw. rund CHF 7'650.00 (Durchschnitt Oftringen: CHF 6'515.00) pro m² für diese Top-Lage durchaus realistisch.**

Wertmindernd

- Keine Morgensonne auf der Terrasse.



Thomas Lerch

- Schweizerdeutsch, Deutsch, Französisch, Englisch
- 43 Jahre Erfahrung
- lerch63@gmail.com
- CAS Immobilienbewertung, CAS Immobilienmanagement, Eidgenössischer Fachausweis als Finanzplaner, Immobilienvermarkter IREM
- +41 79 640 74 04

Verkaufsstatistiken

In den letzten 24 Monaten hat Thomas Lerch 2 Immobilien mit einem mittleren Verkaufspreis von CHF 1'360'000 verkauft

2		CHF 1'360'000	
Verkaufte Immobilien		Mittlerer Verkaufspreis	
Haus	1	Haus	N/A
Wohnung	1	Wohnung	N/A

Transaktionen in der Nähe

	Einfamilienhaus	Januar 2025		Wohnung	März 2025
	6.5 zimmer			5.5 zimmer	
	4802 Strengelbach • 2.0km			4812 Zofingen • 3.2km	
	Verkäufer Thomas Lerch			Verkäufer Thomas Lerch	