

INHALT

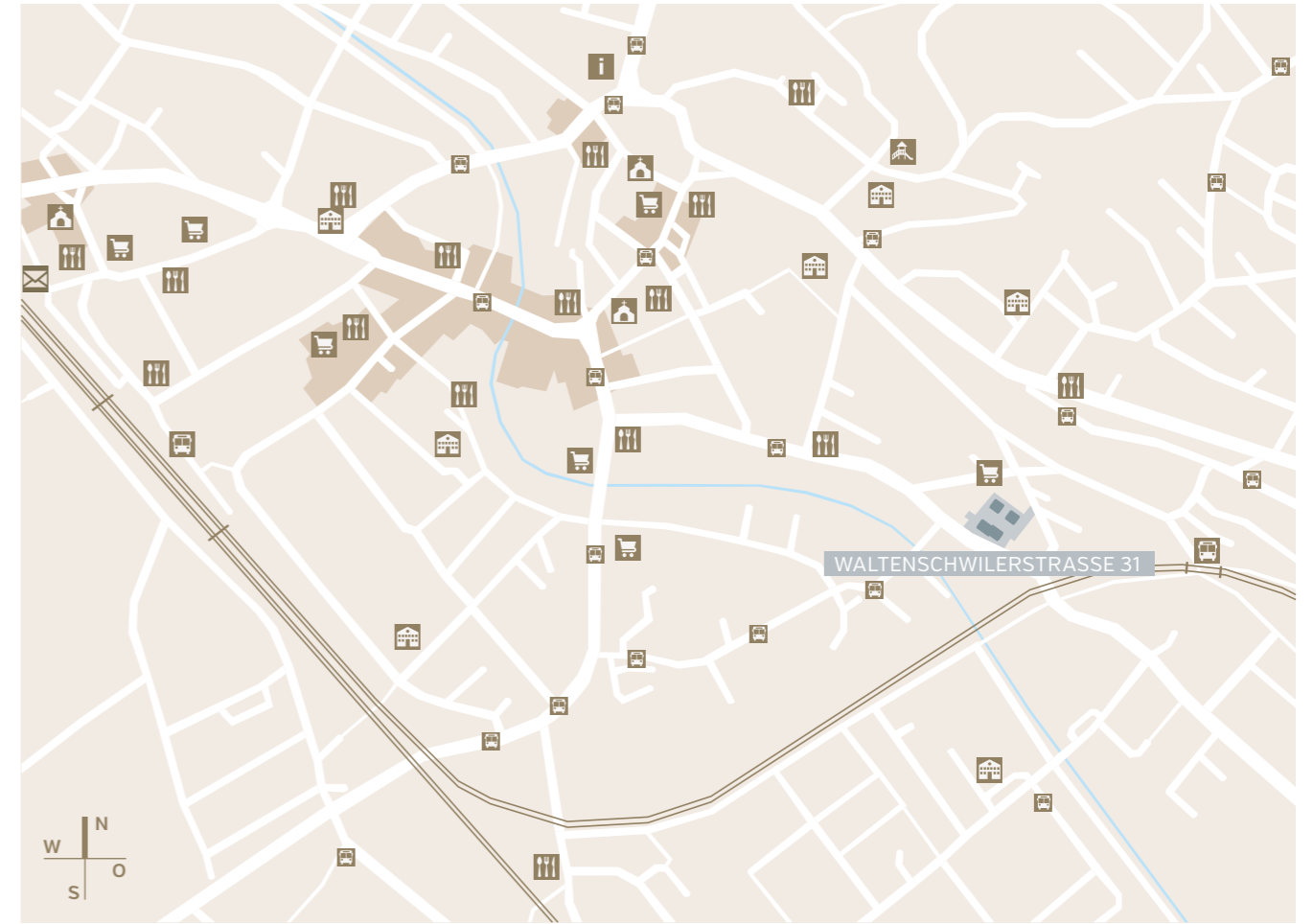
EINLEITUNG	3
MAKROLAGE	4
SITUATIONSPLAN	6
HOHER WOHNKOMFORT	7
GRUNDRISSE	10
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	16
BAUBESCHRIEB	22



ZENTRAL WOHNEN WALTENSCHWILERSTRASSE WOHLLEN

Die Wohnüberbauung «Unteri Halde» mit 9 attraktiven Eigentumswohnungen und 4 Einfamilienhäusern entsteht an zentraler und familienfreundlicher Wohnlage in Wohlen. Trotz der ländlichen Umgebung mit vielen Grünflächen und Wäldern ist Wohlen zentral gelegen und befindet sich in der Nähe der wichtigsten Knotenpunkte.

Die Anordnung der drei Wohnhäuser, die durch gemeinschaftliche und grüne Bereiche verbunden sind, ermöglicht eine optimale Ausrichtung und Besonnung.



IDYLLISCH LEBEN IN WOHLLEN



BEGEHRTE WOHLNLAGE

Die Gemeinde Wohlen, direkt am Hügelzug des Wagenrains gelegen, gilt durch ihre Nähe zur Natur sowie der gut erschlossenen Infrastruktur als idealer Ausgangspunkt zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren Zürich, Basel, Luzern, Aarau und Zug. Das sonnige Grundstück befindet sich keine fünf Gehminuten vom nächsten Bahnhof entfernt. Gleich in der Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet des Wagenrains, welches zu gemütlichen Spaziergängen und Naturerlebnissen einlädt.

VERKEHRSMITTEL UND VERBINDUNGEN

Wohlen ist für den privaten sowie öffentlichen Verkehr gut erschlossen und verfügt über ein dichtes lokales und regionales ÖV-Netz.

BILDUNG

Sowohl Kindergärten, als auch Primarschulen und Oberstufen werden im Ort geführt. Die Kantonsschule befindet sich ebenfalls in Wohlen und ist gut mit dem lokalen ÖV-Netz verbunden.



EINKAUFEN

Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Gemeinde und in der Nähe ihres neuen Zuhauses.

FREIZEIT UND SPORT

Attraktive Naherholungsgebiete im Bünztal und in den Wäldern der angrenzenden Hügelzüge sowie verschiedene Kulturveranstaltungen im Ort laden zum Geniessen und Verweilen ein. Zudem betreibt Wohlen das grösste Sportzentrum im Kanton und pflegt ein buntes Vereinsleben mit ca. 200 Vereinen.

LEGENDE

-  Gemeindeverwaltung
-  Schule / Kindergarten
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Einkaufen
-  Essen
-  Kirche
-  Spielplatz
-  Post

ÜBERSICHT

SITUATION



HOHER WOHNKOMFORT

GEPLANT MIT FINESSE

PROJEKT

Im östlichen Teil der Gemeinde Wohllehen entsteht eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus im unteren Bereich und vier Einfamilienhäusern im Hangbereich. Die Anordnung der Wohnhäuser ermöglicht eine optimale Ausrichtung und Orientierung zur Sonne. Das Konzept der Umgebungsgestaltung sieht zwei verschiedene Bereiche vor: Ein gemeinschaftlicher Platz zwischen den drei Gebäuden und ein ruhiger, natürlicher und waldähnlicher Bereich. Beide sind mit dem Spielplatz verbunden.

Das Mehrfamilienhaus umfasst total neun Wohnungen, sechs 3½-Zimmer und drei 4½-Zimmer Wohnungen. Das Gebäude wird versetzt angeordnet, um eine bessere Ausrichtung und mehr Privatsphäre zu ermöglichen.

Die Einfamilienhäuser sind als Doppeleinheiten mit 6½-Zimmer pro Haus geplant. Das angenehm proportionierte Entrée der Häuser führt den Blick direkt über den Wohnraum zum gedeckten Sitzplatz sowie zum Garten. Die privaten Garagenboxen befinden sich im Untergeschoss und sind direkt verbunden zum Keller- und Treppenbereich von jedem Haus.

MEHR QUALITÄT

Mit dem Bauen nach dem heutigen energietechnischen Standard wird eine sehr gute, zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit der Komfortlüftung gewährleisten ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

FRISCHE LUFT

Durch die Komfortlüftung ist die Luft im Haus sauberer und somit auch gut geeignet für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Zudem werden bei geschlossenen Fenstern ein erhöhter Lärmschutz und eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

HOHER KOMFORT

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist höher. Der Grund: Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, dadurch entsteht keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich auch während sommerlichen Hitzetagen aus: Das Gebäude ist vor Übertemperaturen besser geschützt.

REDUZIERTER KOSTEN DANK

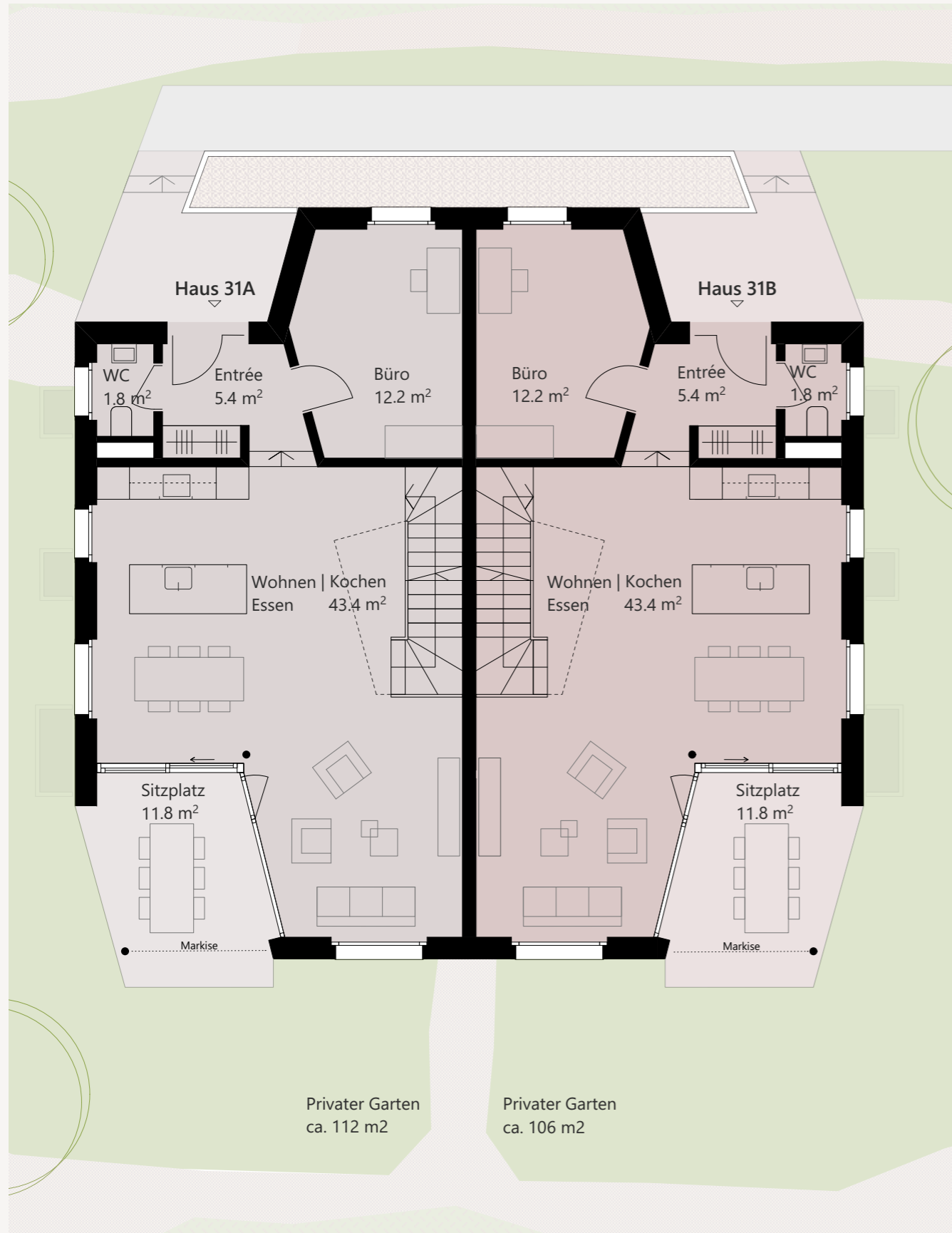
ENERGIEEINSPARUNG UND WERTERHALTUNG

Jede eingesparte Kilowattstunde macht sich auf dem Konto bemerkbar – während Jahrzehnten. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren.



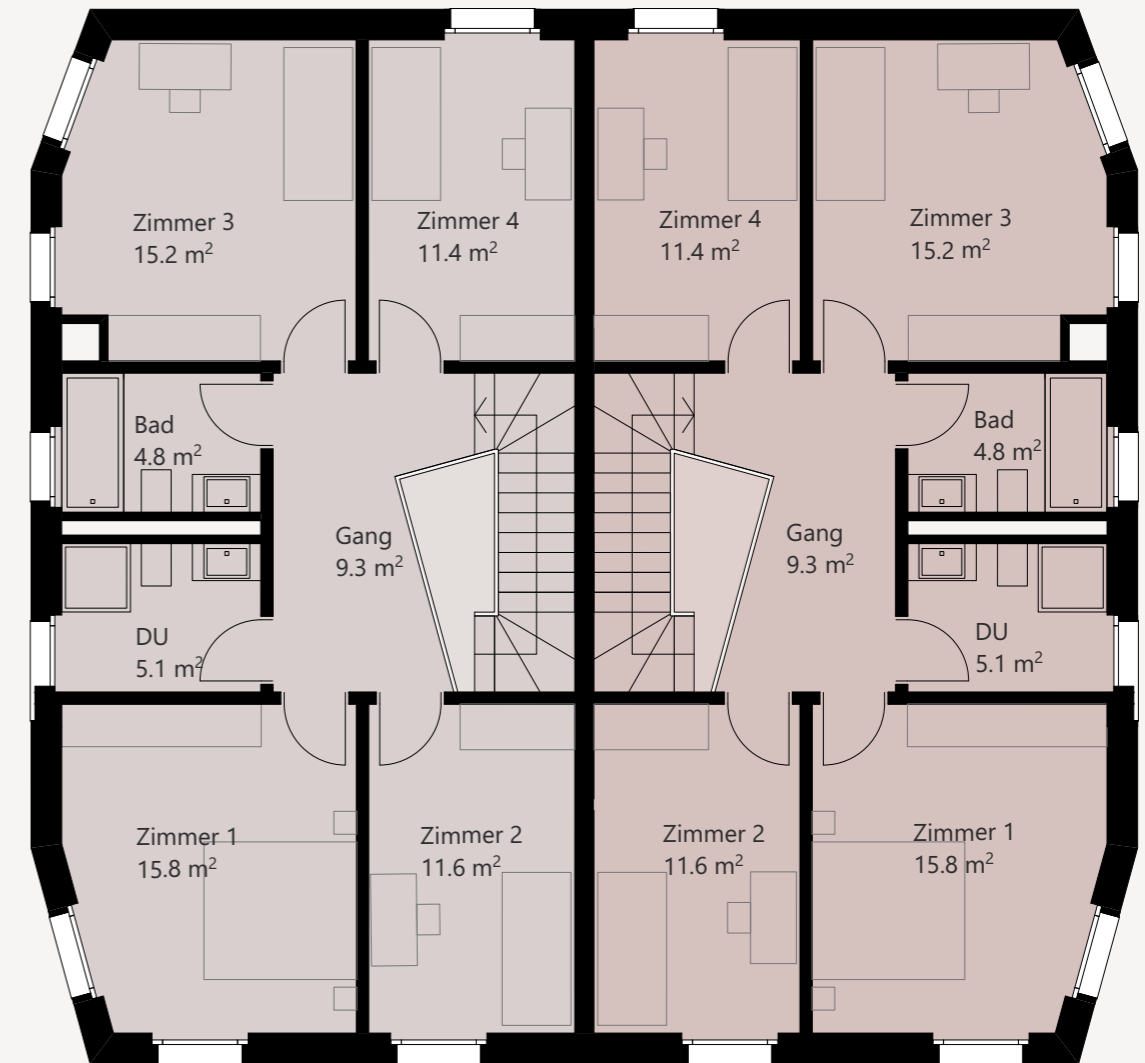
EINFAMILIENHAUS 31A,31B,31C,31D

ERDGESCHOSS



EINFAMILIENHAUS 31A,31B,31C,31D

1. OBERGESCHOSS





ALLGEMEINE INFORMATIONEN

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohneinheiten inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

GÜLTIGKEIT

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORSCHRIFTEN / ENERGIESTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- / Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- /Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen. Es werden maximal 60 % der Bruttobeträge ausbezahlt.

TIEFGARAGE

UNTERGESCHOSS



MST. 1:250 0 10m





HAUS 31

ERDGESCHOSS



HAUS 31

1. UND 2. OBERGESCHOSS



BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohneinheitstrennwände und Treppenhaus in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

TIEFGARAGE

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor bei Einfahrt und Boxen mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Parkplätze Mehrfamilienhaus, Möglichkeit für Ausbau E-Ladestation vorhanden.

DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung nach energetischer Anforderung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung nach energetischer Anforderung. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen.

FENSTER

Fenster in Kunststoff mit Folie, innen weiss. 3-fache Isolierverglasung nach energetischer Anforderung. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Terrassen- bzw. Sitzplatzzugang. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren nach Plan. Wohnen und Kochen, Rafflamellenstoren mit Motorenantrieb. Stoffmarkise bei Terrasse resp. Sitzplatz mit Handbetrieb.

ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im Technikraum. Pro Wohnung im Mehrfamilienhaus eine Unterverteilung im Reduit.

Telefonverkabelung. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio/TV-Installationen in allen Zimmern. Dank der sternförmigen Rohrinstallation ist eine individuelle EDV-Netzverkabelung jederzeit möglich. LED-Einbauleuchten in Entrée und Korridor, Dusche und Bad, sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz und Terrasse. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

HEIZUNGSANLAGEN

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses und individuelle Heizungsanlage im Technikraum im Untergeschoss jedes Einfamilienhauses. Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Nieder-temperatur-Bodenheizung. Pro Wohnung im Mehrfamilienhaus ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

LÜFTUNGSANLAGEN

Jede Wohneinheit wird durch die kontrollierte Lüftung konstant belüftet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Zentraler Speicher im Technikraum. Enthärtungsanlage im Mehrfamilienhaus. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung im Mehrfamilienhaus mit zentraler Ablesung. Waschautomat und Kondensattrockner im Reduit jeder Wohnung im Mehrfamilienhaus und im Technikraum bei den Einfamilienhäusern. Ein Aussenhahn pro Wohneinheit.

SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate Weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Auflegewaschtisch mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchstange, Wandklosett. Dusche: Duschtasse, Duscmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Auflegewaschtisch mit Einlochmischer und Waschtischplatte und Handtuchstange, Wandklosett. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

KÜCHE

Fronten Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

BODENBELÄGE

Wohnen, Kochen und Korridor mit keramischen Platten und Schlafräume mit Riemen-Parkett in Eiche mit Holzsockel weiss. Richtpreis Sfr. 120.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge.

Bad, Dusche und Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag mit Sockel. Richtpreis Sfr. 120.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge.

Disporaum und Keller: Zementüberzug roh. Sitzplatz: Zementplatten bei den Einfamilienhäusern und keramische Platten bei den Wohnungen im Mehrfamilienhaus. Haupt-Treppenhaus im Mehrfamilienhaus: Feinsteinzeug-Plattenbelag. Nebenräume wie Technik- oder Hauswarträume: Zementüberzug gestrichen. Tiefgarage: Hartbeton roh.

WANDBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume: Wände mit feinem Abrieb, weiss gestrichen. Reduit: Wände mit feinem Abrieb oder Einschichtputz weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten an Wänden mit Apparaten und im Dusch- und Badebereich. Übrige Flächen mit Glattnstrich. Richtpreis Platten Sfr. 110.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Disporaum: Wände weiss gestrichen. Keller: Wände roh. Allgemeiner Technikraum, Tiefgarage: Wände und Stützen gestrichen.

DECKENBELÄGE

Entrée, Korridor, Wohn- und Schlafräume, Reduit, Bad, Dusche: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. Disporaum: Decken weiss gestrichen. Keller, allgemeiner Technikraum: Decke roh. Tiefgarage: Decke weiss gestrichen.

SCHREINERARBEITEN

Haustüren bei den Einfamilienhäusern Türblatt in Holz gestrichen, mit seitlichem Glas. Im Mehrfamilienhaus Wohnungstüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt in Holz gestrichen oder Kunstharz beschichtet. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet weiss. Schrankfronten, Garderoben Kunstharz beschichtet, weiss.

SIMSE UND VORHANGSCHIENEN

Fensterbrüstungen mit Gipsglattstrich. In Schlaf- und Wohnräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

METALLBAUARBEITEN UND LIFTANLAGE

Haupttreppenhaus Mehrfamilienhaus: Metallgeländer nach Plan montiert. Terrasse und Fenster: Glasgeländer nach Plan montiert. Sämtliche Wohnungen im Mehrfamilienhaus sind mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon im Lift.

CHEMINÉE

Doppeleinfamilienhäuser: Cheminée/Ofen und Kamin optional (bewilligungspflichtig).

UMGEBUNG

Hauszugänge mit Zementplatten. Zufahrt Tiefgarage und Besucherparkplätze mit Asphalt. Private Gärten mit Rasen, Sichtschutz mit Blütensträuchern, Ziergräsern und Hecken. Gestaltung Umgebung, Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss separaten Umgebungsplan. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

