

Zu verkaufen

Mettau - untere und obere Trottmatt



Sonne, Natur, Zuhause: Unsere Terrassenhäuser laden ein.



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

RE/MAX

Auf einen Blick



- Eine malerische Aussichtslage im sonnenverwöhnten Mettauertal: In dieser idyllischen ländlichen Umgebung können Sie Ihr Zuhause finden
- Ideale Sonnenausrichtung am Südwesthang, umgeben von Weinreben
- Stilvolle und moderne Architektur - Ausbau nach Ihren Wünschen
- 4.5 Zimmer-Terrassenhäuser, mit Lift erschlossen
- Geräumiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der großzügige 46,6 Quadratmeter bietet
- Elternbereich mit Ankleide und Dusche-WC
- Zwei weitere Zimmer, ein Bad und Reduit
- Hochwertiger Ausbau mit einigen Extras wie Einbaugarderobe, Zimmer mit Parkett (oder Bodenbelag nach Wahl), elektrisch betriebene Storen, Down-Lights bei Küche und Entrée
- Jede Einheit verfügt über einen Waschturm im Reduit
- Grosse Sonnenterrassen (73 - 74 m²) mit gedecktem Sitzplatz
- Pro Haus kontrollierte Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Nebenräume individuell: Pro Terrassenhaus ist ein Kellerraum inklusive
- E-Mobilitäts-Anschluss vorbereitet
- Gemeinsame Photovoltaik-Anlage auf den beiden obersten Dächern produziert eigenen Strom
- Heizung und Warmwasser mittels Fernwärmenetz „Trottmatt“ (Holzschnitzel)
- Nettowohnfläche ab 111 m², Nettonutzfläche ab 197 m²
- Hochwertige Bauweise mit regionalen Handwerkern
- Attraktive Verkaufspreise ab CHF 963'000.-
Zzgl. Parkplätze in der Einstellhalle à CHF 35'000.-

Mettauertal (Ortsteil Mettau)



Die Gemeinde Mettauertal zählt rund 2030 Einwohner und besteht aus den Ortsteilen Wil, Hottwil, Mettau, Oberhofen und Etzgen.



Die Ortschaft liegt im Nordosten der Region Fricktal, im Bezirk Laufenburg, nah an der Grenze zu Deutschland.



Für den täglichen Einkauf gibt es im benachbarten Ortsteil Wil einen Volg-Laden, eine Bäckerei und eine Metzgerei. Eine Postagentur befindet sich beim Elektrogeschäft Hegi AG.



An der Schule Mettauertal, mit den Standorten in Etzgen und Wil AG, werden rund 140 Kinder vom Kindergarten bis zur 6. Klasse unterrichtet. Die Schule Mettauertal ist eine integrative Schule und hat Blockzeiten, welche an die Busfahrpläne angepasst sind.

Die Gemeinde Mettauertal bietet an den Schulstandorten Etzgen und Wil AG ein umfassendes Angebot mit familienergänzenden Tagesstrukturen an. Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag an die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



Regelmässige Postautoverbindungen zu den Bahnhöfen von Laufenburg (11 Minuten) und Brugg (37 Minuten).



Nächster Autobahnanschluss A3 Eiken (Richtung Zürich und Basel) ist 13 km entfernt. Brugg ist in gut 15 Minuten erreichbar.



Das Mettauertal liegt im Jurapark Aargau und ist im Norden angrenzend an den Rhein. Sanfte und grüne Hügel sind Ausgangspunkt für herrliche Spaziergänge, Wanderungen oder Bike-Touren.



Steuerfuss 109%.

Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter www.mettauertal.ch

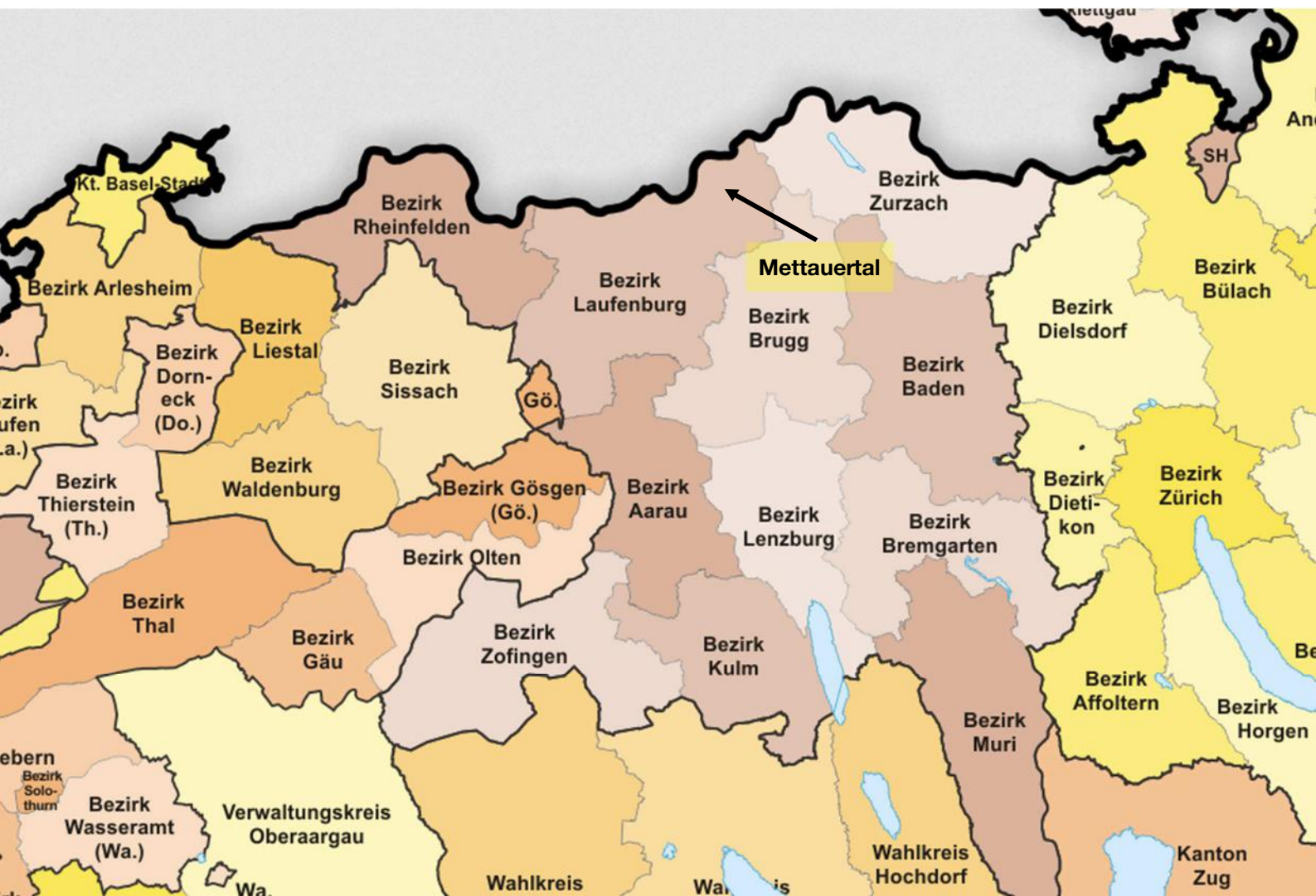




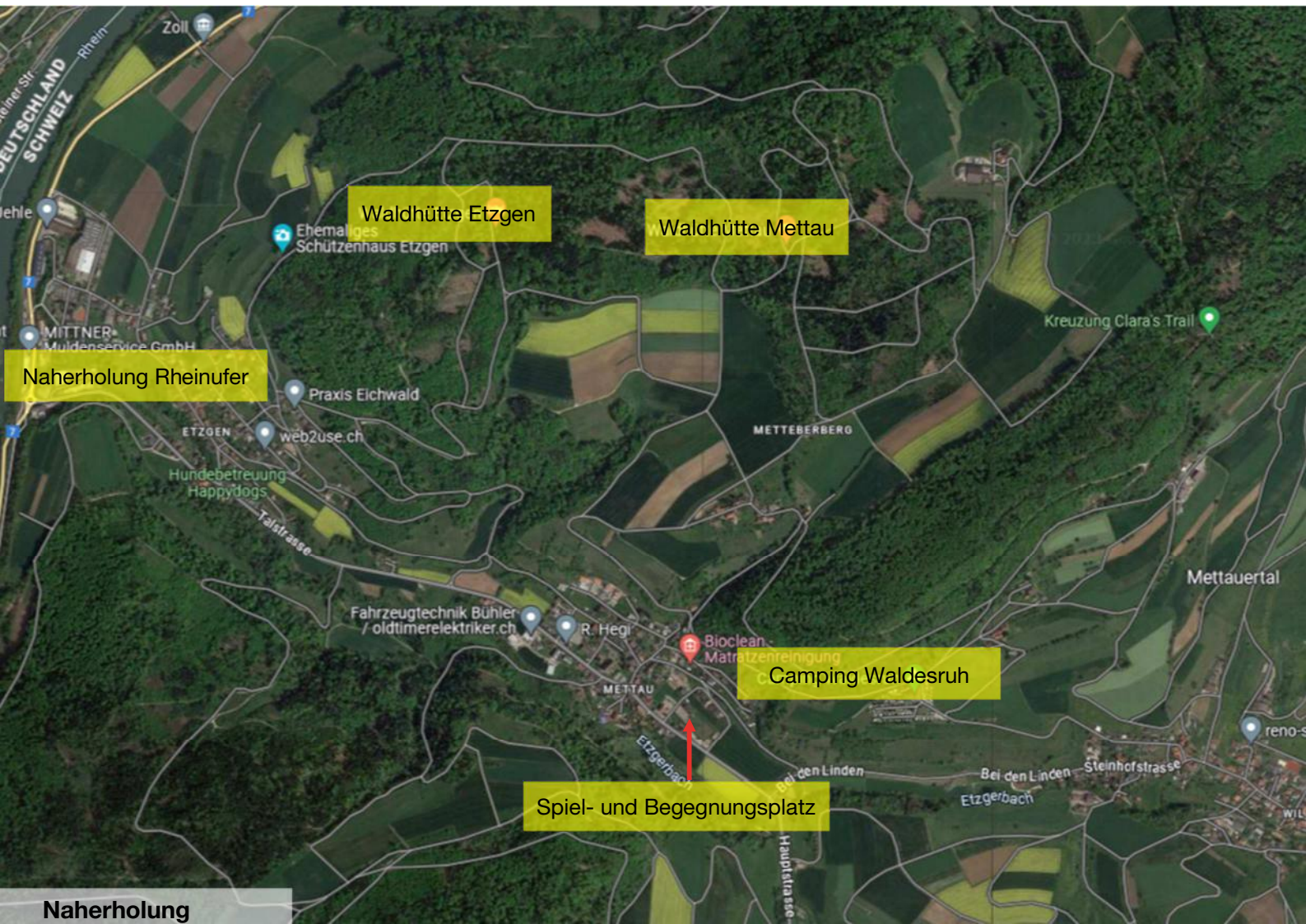
Lage

Die Sonnenstube im Mettauertal

- Das Dorf liegt im unteren Teil des Mettauertals, wo sich das ansonsten eher schmale Tal etwas ausweitet. Ein wenig östlich des Dorfsentrums fliesst der Mettauerbach mit dem Etzgerbach zusammen; dieser mündet nach zweieinhalb Kilometern in den Hochrhein.
- Das Tal wird auf beiden Seiten von Hügeln des Tafelljuras begrenzt, die im unteren Bereich steil aufragen und danach in ausgedehnte Hochebenen übergehen.
- Die Terrassenhäuser werden an leicht erhöhter Lage mit einer tollen Aussicht in die hügelige Fricktaler-Landschaft realisiert.
- Die Besonnung ist dank der idealen Süd-Westausrichtung des Grundstückes optimal.
- Das Wohnquartier liegt angenehm ruhig an einer Sackgasse.
- Direkt oberhalb des Grundstückes beginnt die Landwirtschaftszone mit herrlichen Rebbergen und Feldern.
- Alles für den täglichen Bedarf (Volg-Laden, Bäckerei, Metzgerei), Restaurants sowie weitere Dienstleistungsbetriebe finden Sie im Nachbarortsteil Wil. Grössere Einkäufe können Sie in Laufenburg, Badisch-Laufenburg oder Brugg tätigen.
- Eine Bushaltestelle befindet sich im Dorfszentrum (ca. 5 Gehminuten) und bietet regelmässige Verbindungen nach Laufenburg und Brugg zu den Bahnhöfen SBB.



Leben im Mettauertal



Naherholung

Konzept/Idee



An einem sonnigen Südwesthang mit wunderschöner Aussicht Richtung Laubberg, Cheisacher und Schwarzwald entsteht diese kleine Überbauung mit sieben hochwertigen Terrassenwohnungen bzw. Terrassenhäusern.

Die grossen Sonnenterrassen mit gedecktem Sitzplatz laden zum Geniessen und Verweilen ein.

H1 - H6

Auf den ersten drei Ebenen (EG, 1. OG und 2. OG) hat es jeweils zwei Terrassenhäuser. Das Raumangebot ist gleich. Der Unterschied besteht darin, dass die Grundrisse spiegelverkehrt sind und die Ausrichtung etwas östlicher oder westlicher orientiert ist.

Die Räumlichkeiten sind dank den vielen Fenstern sehr hell. Von den Hauptwohnräumen geniessen Sie eine wunderschöne Aussicht und haben direkten Zugang zur grossen Sonnenterrasse.

Jede Einheit verfügt über einen Elternbereich mit Ankleide und en Suite Dusche/WC.

Auf jeder der drei Etagen befindet sich in der Mitte ein offener, begrünter Erschliessungsbereich mit Treppe und Zugang zum Lift.

Die Kellerräume liegen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und sind mit dem Lift oder über die Ausstentreppe bequem erreichbar.

Die Parkmöglichkeiten befinden sich in der Tiefgarage mit 14 Plätzen, die Zufahrt erfolgt über die „Untere Trottmatt“. Bei der Hauszufahrt befinden sich 4 Besucherparkplätze. Für Fahrräder gibt es einen gemeinsamen Veloraum.

H 7

Diese Einheit befindet sich im 3. Obergeschoss und hat eine eigene Hauszufahrt über die „Obere Trottmatt“ und ist wie ein Bungalow konzipiert.

Dank dieser separaten Zufahrt zum Haus geniessen Sie noch mehr Privatsphäre.

Die Doppelgarage ist direkt über die Wohnung erreichbar, der Keller- und der Waschraum sind über die Garage erreichbar.

Optionen

Für Autos und Motorräder können Parkplätze in der Einstellhalle erworben werden.

Kurzbaubeschrieb



Konstruktion	Massiv Fassadenwände: Beton oder Backstein-Mauerwerk mit mineralischer Aussen-Wärmedämmung, Südwestfassade mit hinterlüfteter Holzschalung Innenwände: Mauerwerk
Fenster/Sonnenschutz	Holz/Metall-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung, Hebe-Schiebetüren im Essbereich, elektrisch betriebene Verbundraffstoren
Elektroanlagen	Gemäss Installationsplan Gemeinschaftliche Photovoltaik-Anlage
Heizung	Wärmeerzeugung mit Fernwärme (Holzschnitzel), Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung, alle Zimmer mit Raumthermostaten
Lüftung	Pro Haus kontrollierte Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung
Sanitäranlagen	Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme Wasserenthärtungsanlage mit Ionenaustauschverfahren Aussenwasserhahn Terrasse Sanitäre-Apparate der Nassräume gemäss detailliertem Baubeschrieb, Waschtische mit Unterbauten, Spiegelschränke, Duschkabine mit Schiebetüre aus Echtglas Budget Sanitär-Apparate CHF 26'885.- brutto Waschmaschine und Tumbler Electrolux (8 kg Füllgewicht)
Küche	Einbauküche „Veriset“, Auswahl nach Ihren Wünschen, im Budget eingerechnet sind Induktionskochfeld mit integriertem Kochfeldabzug Umluft Bora Pure PURU, Backofen, Kombi-Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, alle Geräte Electrolux, Budget CHF 35'000.- netto
Bodenbeläge	Parkett oder Belag nach Wahl in den Zimmern bis CHF 130.-/m ² netto verlegt Bodenplatten im Entrée, Nassräume, Reduit, Wohn-/Ess-/Küchenbereich, Kellerraum bis CHF 110.-/m ² netto verlegt, HGC Ausstellungspreis ca. CHF 70.-/m ² Wandplatten in den Nassräumen und der Küche über Kombination bis CHF 120.-/m ² netto verlegt, HGC Ausstellungspreis ca. CHF 70.-/m ²
Wände	Mineralischer Grundputz und Abrieb auf Wänden, Körnung 1.5 mm Grundputz zur Aufnahme von Platten in den Nassräumen und der Küche
Decken	Weissputzdecken gestrichen
Metallbauarbeiten	Briefkastenanlage mit Sonnerie und Vorbereitung für Gegensprechanalage Geländer pulverbeschichtet

Kurzbaubeschrieb, Referenzen



Schreinerarbeiten	Zwei Vorhangschienen weiss in Nassräumen mit einer Vorhangschiene in Deckenputz eingelassen, Fenstersimse Kunstharz beschichtet
Schränke	Garderobenschrank im Entrée
Umgebungsarbeiten	Im Kaufpreis inbegriffen sind allgemeine Gärtnerarbeiten, welche die gesamte Terrassenhaus-Siedlung betreffen.

Den detaillierten Baubeschrieb stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Optionen

Allgemein	Kaminanlage zu Schwedenofen (nur Haus 6 und 7)	CHF 4'500.-
	Schwedenofen (nur Haus 6 und 7 möglich)	ca. CHF 5'000.-
	Zentralstaubsaugeranlage	ca. CHF 5'500.-

Referenzen

Terrassenhäuser in Sulz, Büntacher
Mehrfamilienhäuser Wilerhof: Wil, Ranspelstrasse
Sechs freistehende Einfamilienhäuser: Full, Neumatt
Diverse Einfamilienhäuser in der Region
Mehrfamilienhäuser Zeihen, Spitzmättli

www.taroarchitekten.ch/wuerenlingen

Besonderes

Solange es der Bauablauf zulässt, haben die Käufer die Möglichkeit, den Innenausbau d.h. Boden- und Wandbeläge, Sanitärmöbel und Armaturen, Küchenfronten und Abdeckungen nach ihren individuellen Vorstellungen selbst auszuwählen. Budgetpreise sind inkl. MwSt..

Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb, die insgesamt die Qualität und das Erscheinungsbild der Ausführung in Bezug auf Konstruktion und Ausbau nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen in der Umgebungsplanung.

Die Stockwerkeigentumsbegründung und das Reglement stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Raumprogramm



	Wohnfläche	Nebenfläche
Untergeschoss		
Tiefgarage: 14 Parkplätze		
H 1 - 6: EG, 1. OG, 2. OG		
Wohnen/Essen/Küche	46.6 m ²	
Entrée	8.0 m ²	
Elternschlafzimmer	14.9 m ²	
Dusche/WC	4.0 m ²	
Ankleide	5.2 m ²	
Bad/WC	4.6 m ²	
Zimmer 1	12.4 m ²	
Zimmer 2	11.3 m ²	
Reduit	4.0 m ²	
Technik		2.4 m ²
Terrasse mit gedecktem Sitzplatz		73.4 m ²
Kellerräume		10.5 - 15.6 m ²
Total Nettowohnfläche	111.0 m²	
Total Nettonebenflächen		86.3 - 91.4 m²
Total Nettonutzfläche	197.3 - 202.4 m²	

Alle Masse sind circa-Angaben.

Verkaufspreise, Vertragsmodalitäten



Verkaufspreise

H 1	Reserviert
H 2	Reserviert
H 3	CHF 963'000.-
H 4	Reserviert
H 5	CHF 998'000.-
H 6	CHF 998'000.-
H 7, inkl. Doppelgarage	Reserviert
Parkplatz in Tiefgarage à	CHF 35'000.-
Motorradparkplatz à	CHF 5'000.-

Zahlungsbedingungen

Anzahlung CHF 30'000.-

Zahlungsplan

- 15% nach Eintrag Kaufvertrag im Grundbuch, für Landanteil und Planungskosten
- 20% nach Betonierung Bodenplatte Tiefgarage
- 20% nach Betonierung der Decke des gekauften Hauses
- 20% nach Einbringung des Unterlagsbodens des gekauften Hauses
- 20% nach Fertigstellung Plattenarbeiten des gekauften Hauses
- Restbetrag bei Bezugsbereitschaft

Notar und Grundbuch Kosten für Kaufvertrag und Grundbuch gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer resp. Verkäufer (ca. 0.5 % vom Gesamtpreis).

Die Kosten für die Errichtung der Schuldbriefe gehen zu Lasten der Käufer (ca. 0.5 % der Schuldsomme).

Finanzierung Für die Finanzierung können wir Ihnen nachfolgende Person von der Raiffeisenbank Regio Frick-Mettauertal empfehlen:
Jan Wolf, Kundenberater Finanzieren
062 865 44 79 / jan.wolf@raiffeisen.ch
Das Projekt wurde durch die Bank geprüft.

Termine Baustart Ende Juni 2024

Grundstück und Visualisierungen

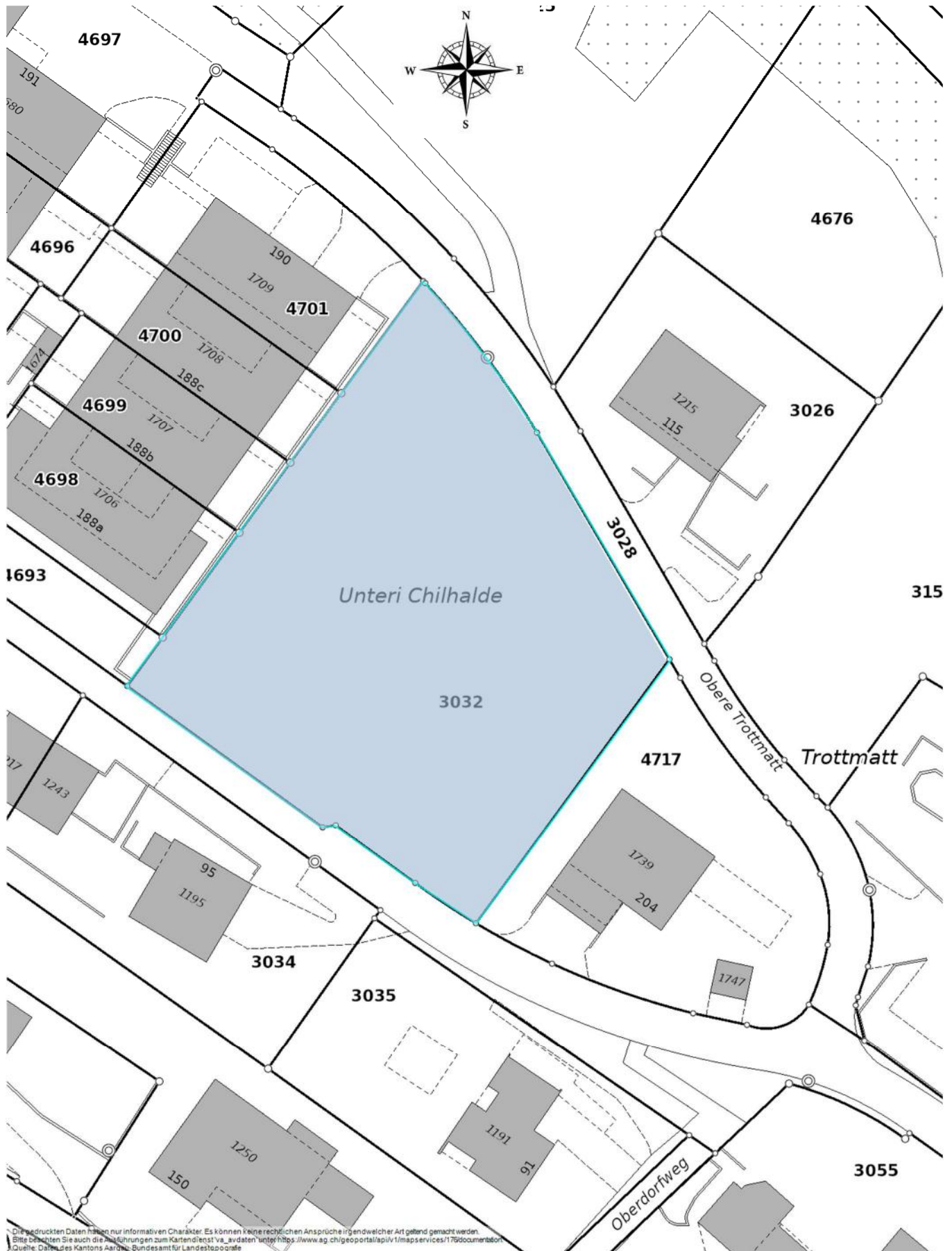








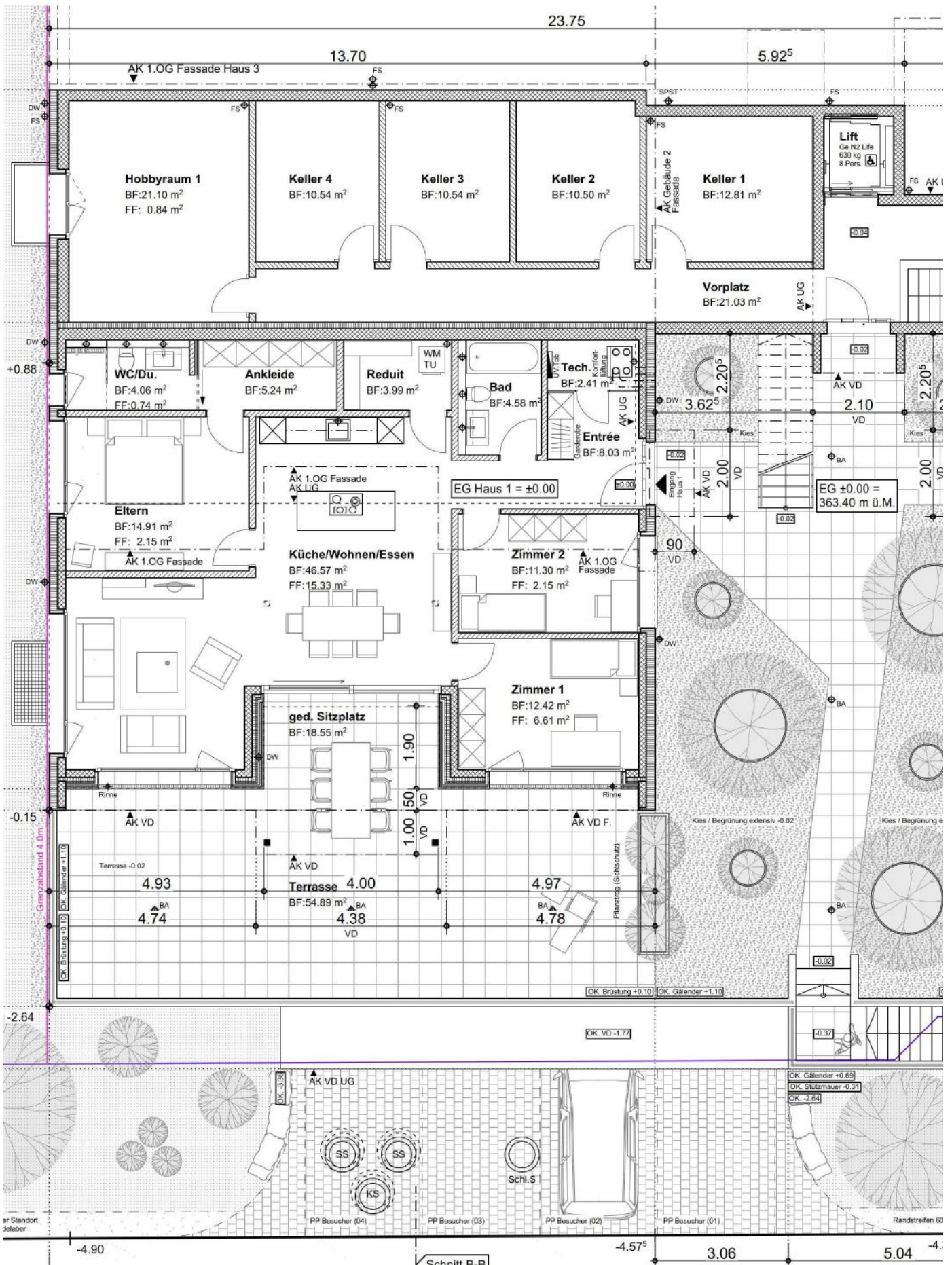
Situationsplan



Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_avdaten' unter <https://www.ag.ch/geoportallapiv/timapservices/176documentator>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie

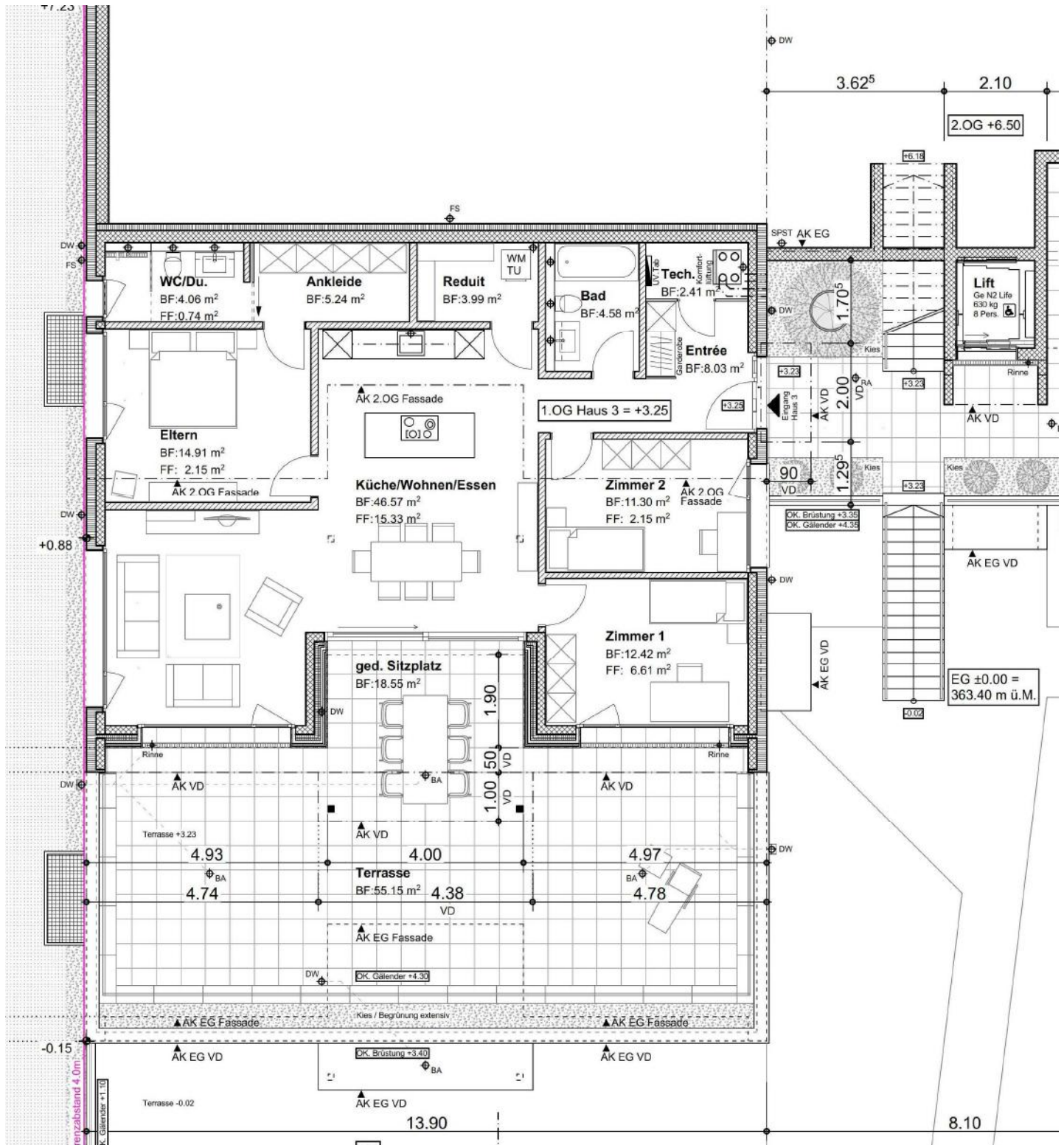


Grundriss EG, H1

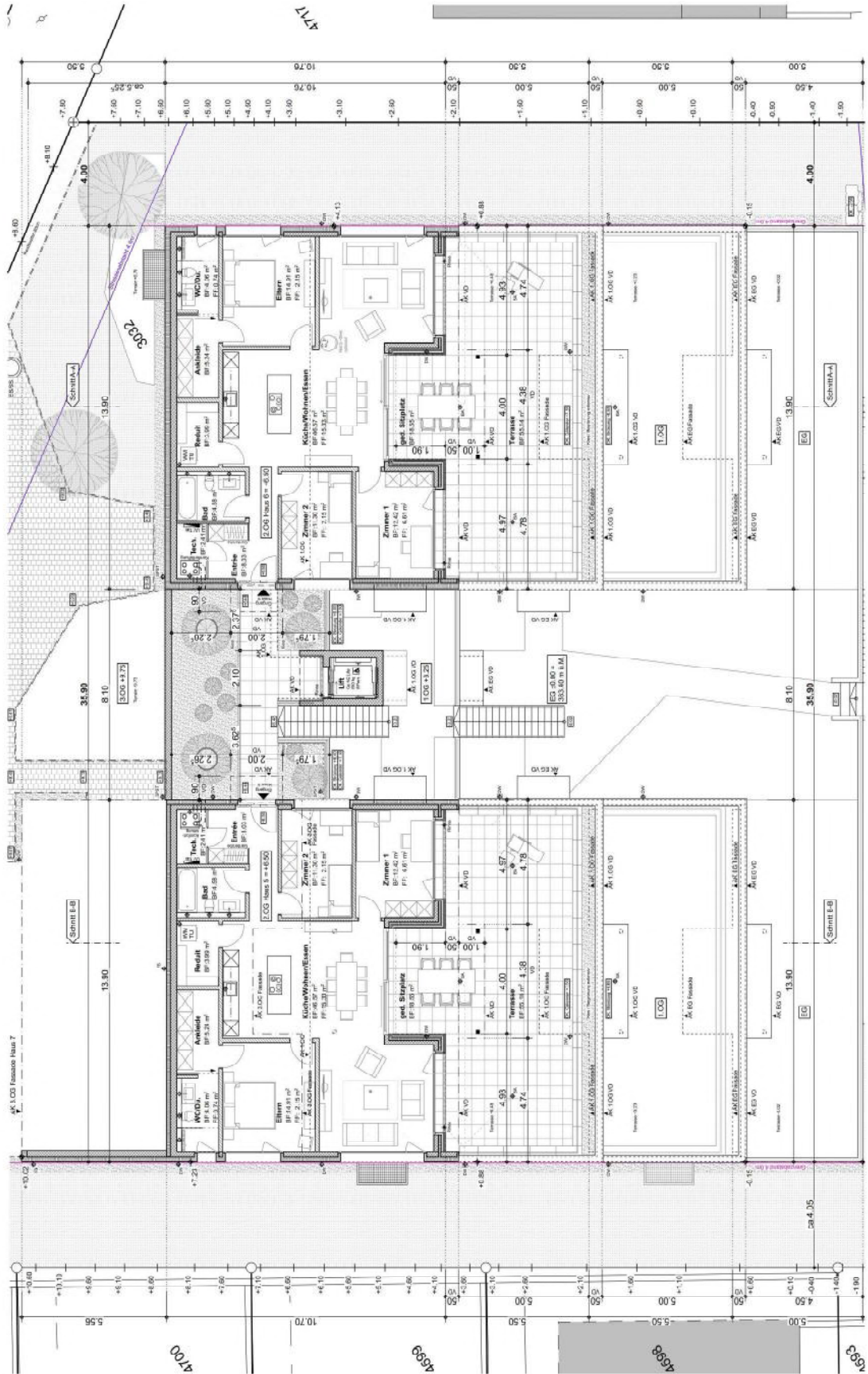




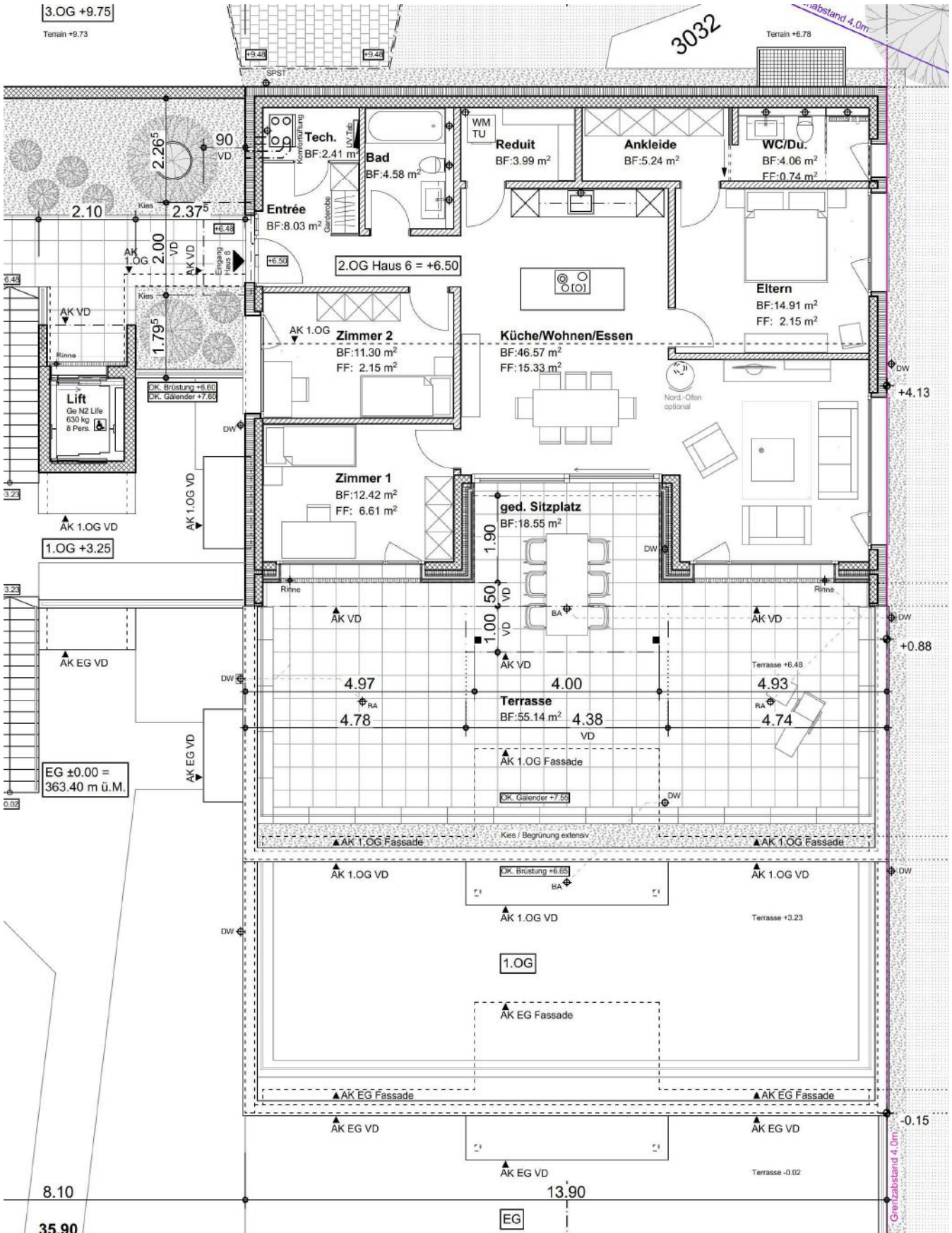
Grundriss 1. OG, H3



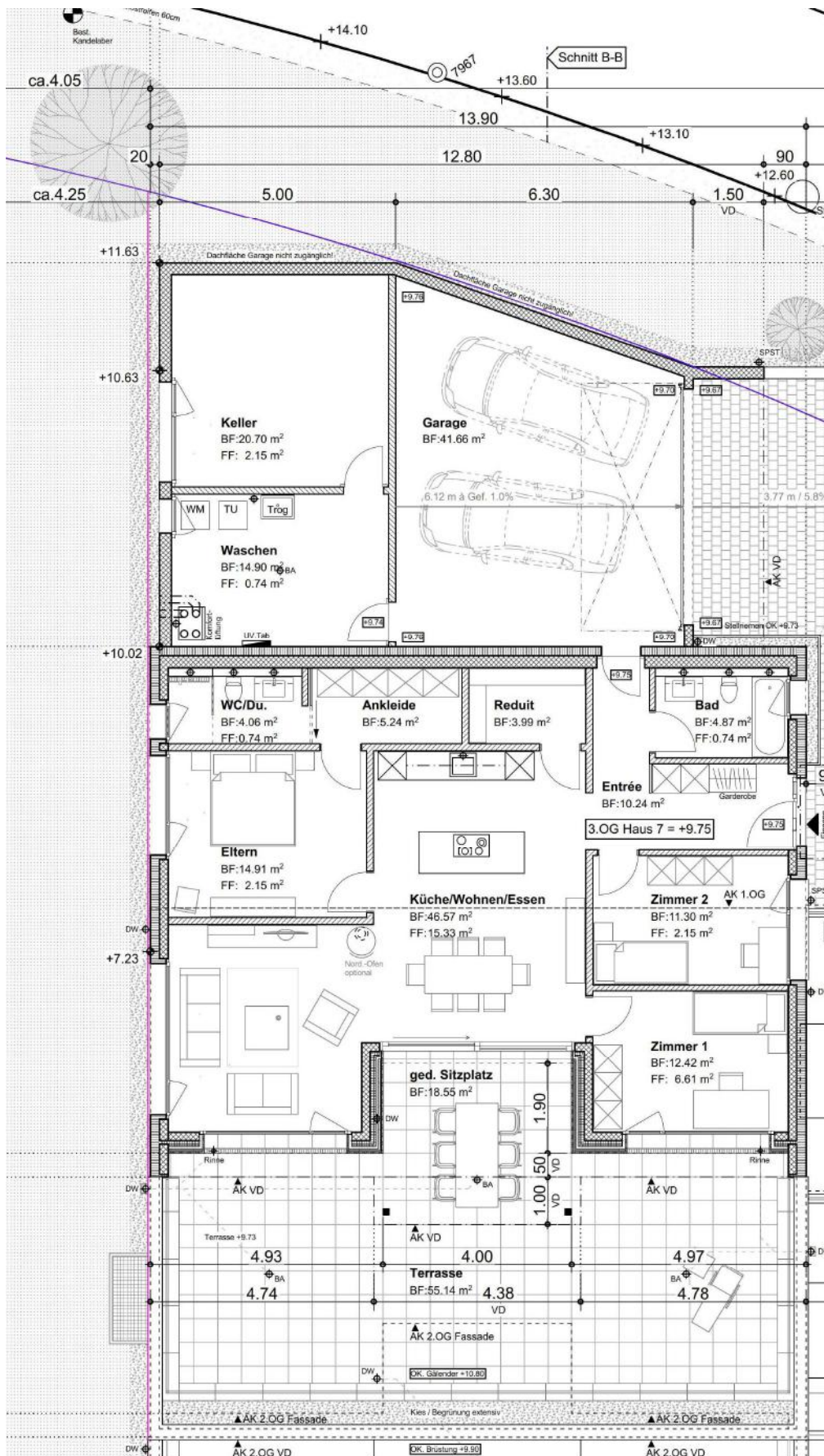
Grundriss 2. Obergeschoss



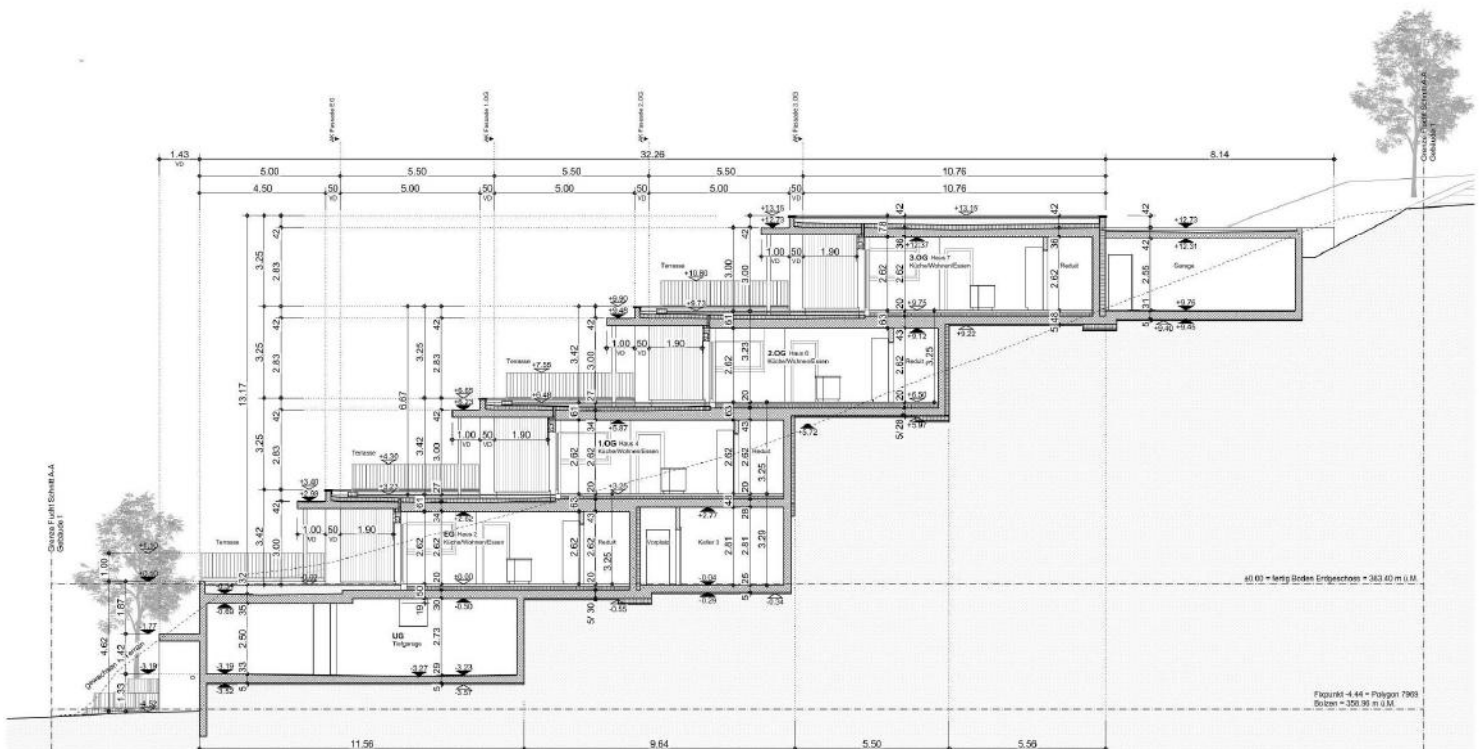
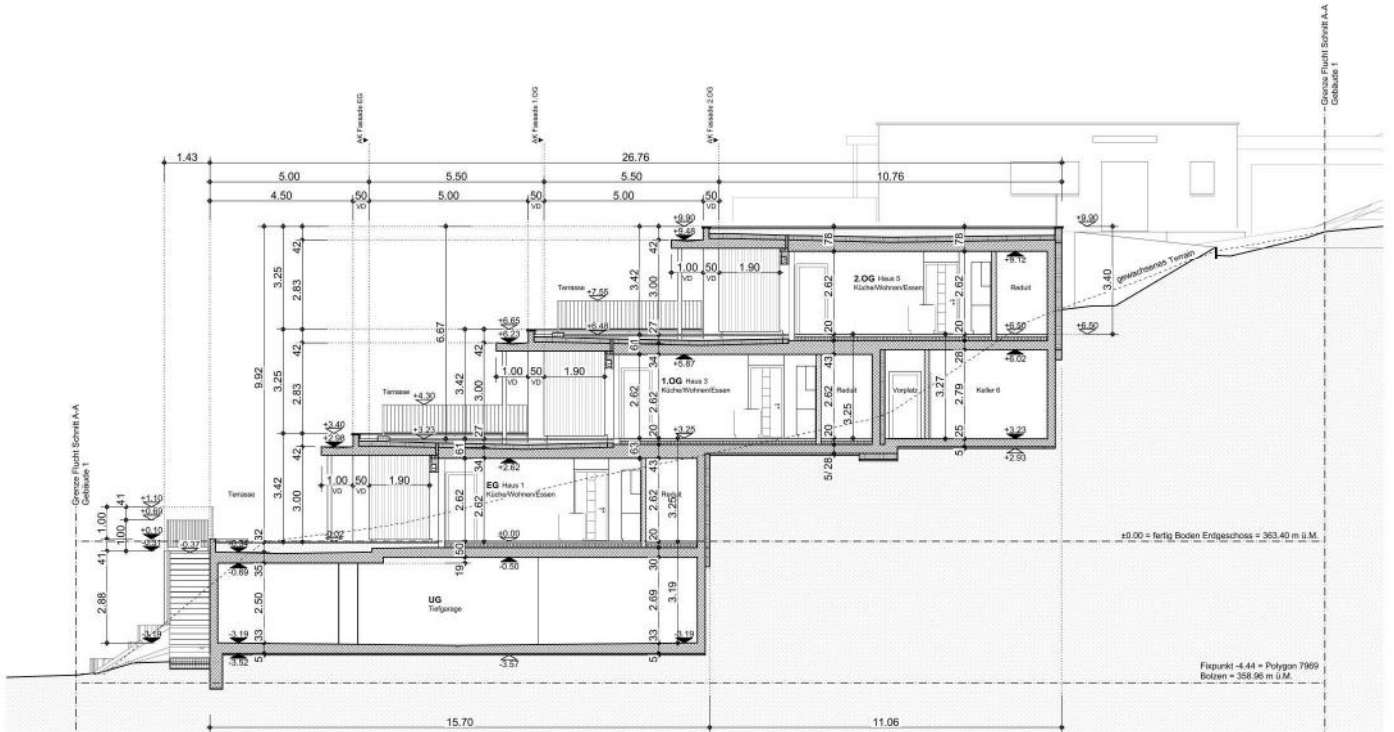
Grundriss 2. OG, H6



Grundriss 3. OG, H7



Schnitte





Ihr Team von RE/MAX Brugg
Wir sind gerne für Sie da.

Beratung und Verkauf



RE/MAX Brugg
Marie-Louise Rüetschi
Immobilienmaklerin
056 250 48 45
079 256 14 41
marie-louise.ruetschi@remax.ch

Architekt

taro architekten würenlingen ag
Wiesenstrasse 18
5303 Würenlingen
T 056 297 40 80
F 056 297 40 81
wuerenlingen@taroarchitekten.ch

Generalunternehmung

Wilerhof AG, Wil

WILERHOF AG 
Ranspelstrasse 427 – 5276 Wil

RE/MAX
Bahnhofplatz 1
5200 Brugg
www.remax.ch/brugg

