

SONNENBERG IM HÄFELER NUSSBAUMEN





INHALT

4	NUSSBAUMEN
9	PROJEKT «SONNENBERG» IM HÄFELER NUSSBAUMEN
12	SITUATIONSPLAN
14	TIEFGARAGE
20	GRUNDRISSE
42	BAUBESCHRIEB
44	KOMPETENT BETREUT

NUSSBAUMEN

BEGEHRTE WOHNLAGE

Nussbaumen gehört zur politischen Gemeinde Obersiggenthal und liegt an einem Südhang – idyllisch eingebettet zwischen dem Siggenberg und dem nördlichen Limmatufer: Eine äusserst attraktive und begehrte Wohnlage! Die Gemeinde befindet sich angrenzend an die lebensfrohe Stadt Baden und bietet Ihnen eine ausgezeichnete Infrastruktur. Sie wohnen in einem ruhigen und sonnigen Quartier, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.

VERBUNDEN SEIN

Die Busse in Richtung Baden verkehren im Acht-Minuten-Takt. Den Bahnhof Baden erreichen Sie auch mit dem Velo bequem in zehn Minuten. Nach Zürich verkehren pro Stunde mehrere Züge, in den Stosszeiten alle sechs Minuten. Nach Basel und Bern verkehren die Züge zweimal stündlich. Als Teil der Agglomeration Baden-Wettingen ist Nussbaumen an die wichtigsten Autobahnachsen der Deutschschweiz angebunden: A1 Zürich-Bern und A3 Chur-BaseL. Mit dem Auto sind Sie in fünf Minuten in Baden und in 30 Minuten in Zürich.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Im dorfeigenen Einkaufszentrum «Markthof» mit den Grossverteilern Migros, Coop und Denner sowie rund 30 weiteren Detaillisten kaufen Sie alles für Ihren täglichen Bedarf ein. Baden, Wettingen und Spreitenbach ergänzen das regionale Einkaufsangebot.

SCHULEN

Nussbaumen verfügt über ein sehr gut ausgebautes Schulangebot. Der Kindergarten und alle Schulstufen, von der Primar- bis zur Bezirksschule, werden im Ort geführt. Die Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen und sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

FREIZEIT UND SPORT

Über 90 Vereine, Hallen- und Gartenbad, Dreifachturnhalle, Tennis- und Sportplätze, Dorfbibliothek, Ludothek: Nussbaumen bietet Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Und wie gesagt, nach Baden ist es nicht weit. Dort erwarten Sie weitere Freizeit- und Sportaktivitäten. Bewegen Sie sich gerne in der freien Natur? Dann finden Sie auf dem Siggenberg und der Lägern attraktive Wege zum Wandern und Biken. Im Sommer lockt die Limmat mit ihrem schönen Badeplatz am Kappisee und der Feuerstelle auf der Flussinsel.





Lägern

Uetliberg Zürich

Stadt Baden

PROJEKT «SONNENBERG»
IM HÄFELER NUSSBAUMEN

Limmat



«SONNENBERG»

IM HÄFELER NUSSBAUMEN

ATTRAKTIVE LAGE MIT WEITBLICK

Sie wohnen in einem sehr begehrten, ruhigen, sonnigen und vor allem kinderfreundlichen Einfamilienhaus-Quartier gleich neben einem idyllischen Erholungsgebiet. Von hier aus öffnet sich der Blick auf die Stadt Baden und das Siggenthal. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Haltestellen befinden sich in nächster Nähe.

VIEL LEBENSRAUM FÜR IHRE FAMILIE

Das Projekt «Sonnenberg» umfasst acht moderne und sehr geräumige Doppel-Einfamilienhäuser mit 5.5 bzw. 6.5 Zimmern. Solche Objekte werden heute nur noch selten gebaut. Jedes Haus besitzt einen weitläufigen Garten – ein Spielparadies für Ihre Kinder – sowie einen gedeckten Sitzplatz und eine Attikaterrasse mit herrlichem Weitblick. Alle Häuser sind via einem geräumigen und praktischen Untergeschoss direkt ab der Tiefgarage erschlossen. Die zwei Häuser Nr. 7 und 8 bieten zudem einen vorgelagerten, weiteren Hobby-, Wohn- oder Arbeitsraum mit separatem Zugang und eigenem Sitzplatz, z.B. für eine Einliegerwohnung, ein Studio, oder für ein komfortables Arbeiten von zu Hause mit dem Ausbau als Praxis oder Büro.

HOCHWERTIGER INNENAUSBAU

Die grosszügigen Räume sind dank der vielen Fenster hell und lichtdurchflutet. Die Böden der Zimmer und Küche bestehen aus einem modernen Landhausdielen-Eichenparkett. Zudem liegen die grossformatigen Keramikplatten in den Nasszellen voll im Trend. Die Küche mit Kochinsel und grifflosen Fronten bietet Ihnen hochwertige Geräte: Induktionskochfeld, Backofen, Kombi-Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler usw. Da bereitet Ihnen das Kochen viel Spass. Das Entree verfügt über eine praktische Einbaugarderobe – die Waschmaschine und der Tumbler befinden sich im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Alles in allem gewährt Ihnen der Innenausbau einen grossen Gestaltungsspielraum.

OPTIMALER WOHNKOMFORT

Die Häuser sind mit je einer eigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Die Komfortlüftung im Zusammenspiel mit einer optimalen Wärmedämmung gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch. Zudem verfügt jedes Haus über eine eigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach.



SITUATIONSPLAN

12

13



Spiel-/Begegnungsplatz und weitere Besucherparkplätze zur Mitbenutzung (Parzelle Nr. 3790)



TIEFGARAGE HÄUSER 1-4

14

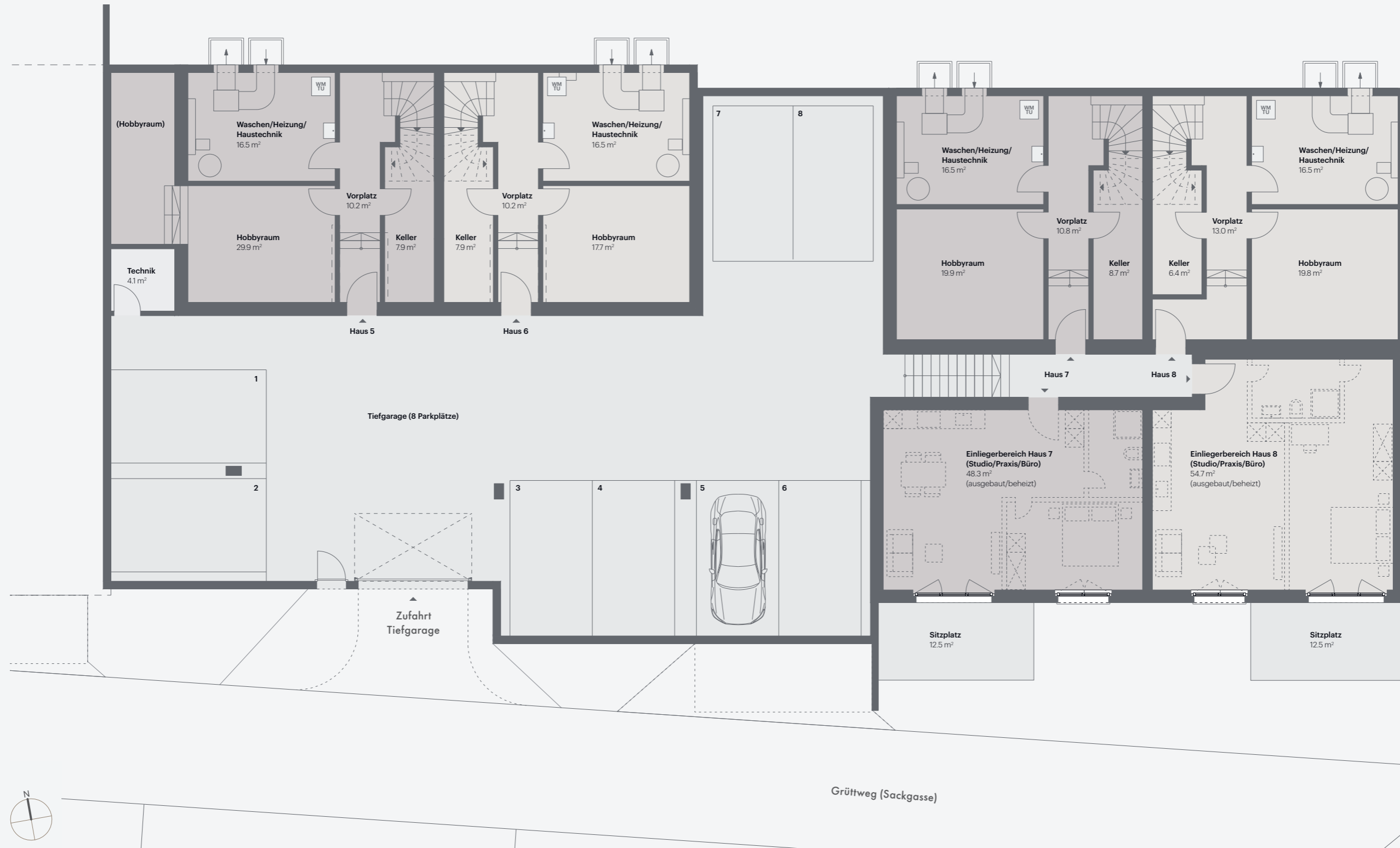
15



TIEFGARAGE HÄUSER 5-8

16

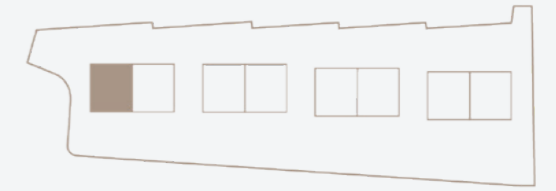
17



Grütweg (Sackgasse)

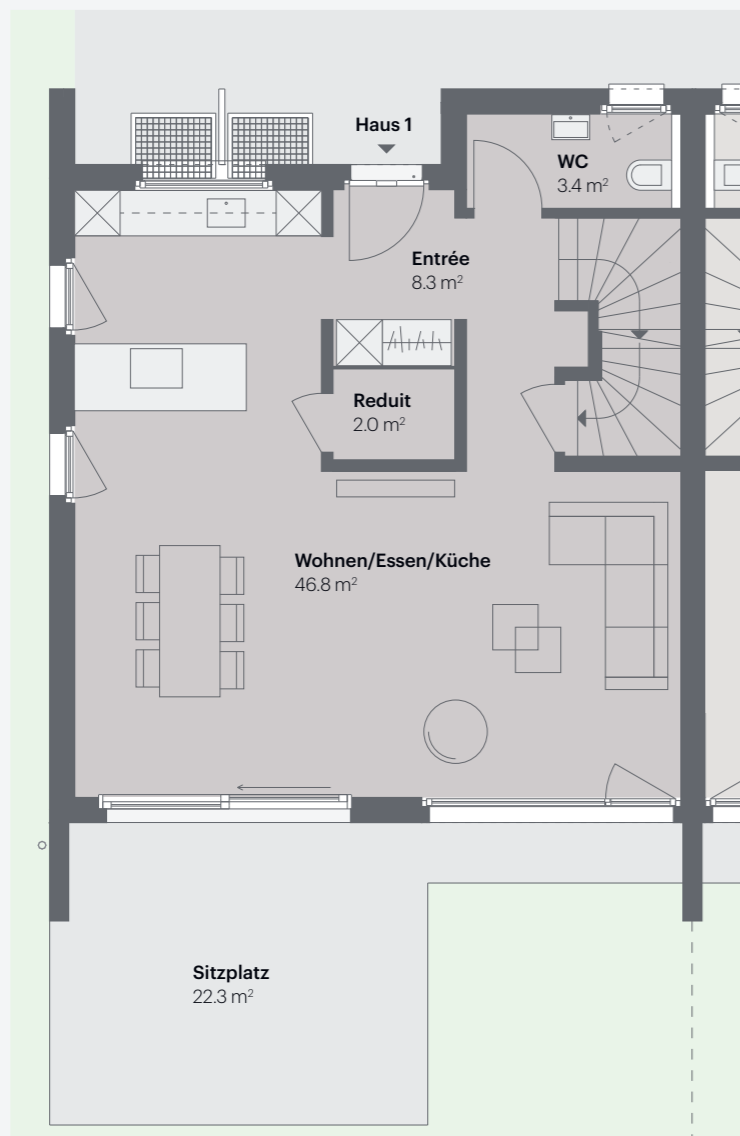


HAUS 1

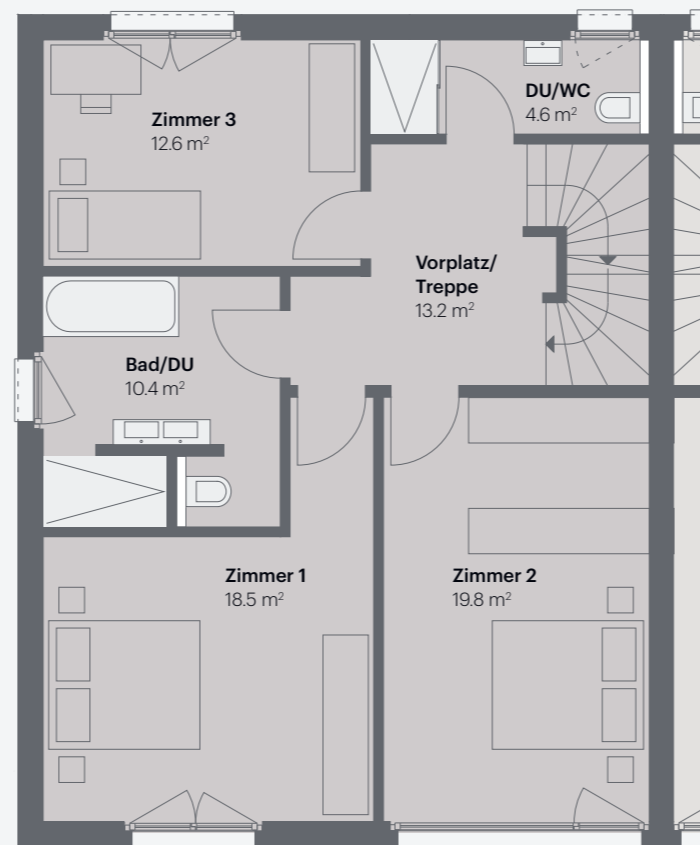


5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 55.9 m² | Parzellenfläche 377 m²

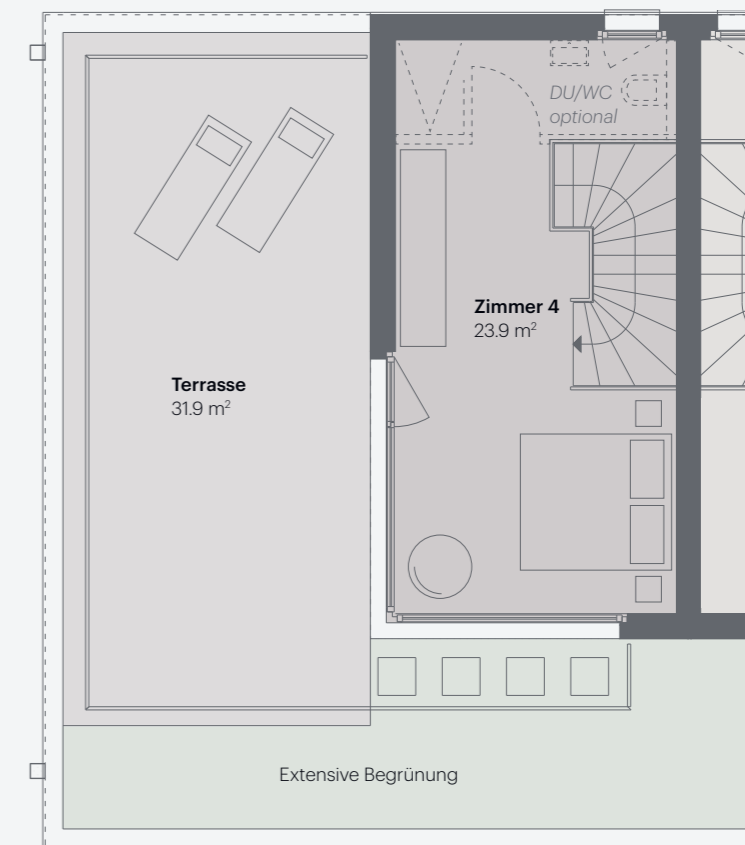
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



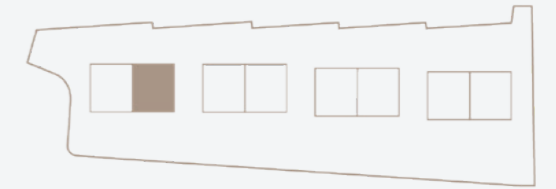
ATTIKAGESCHOSS



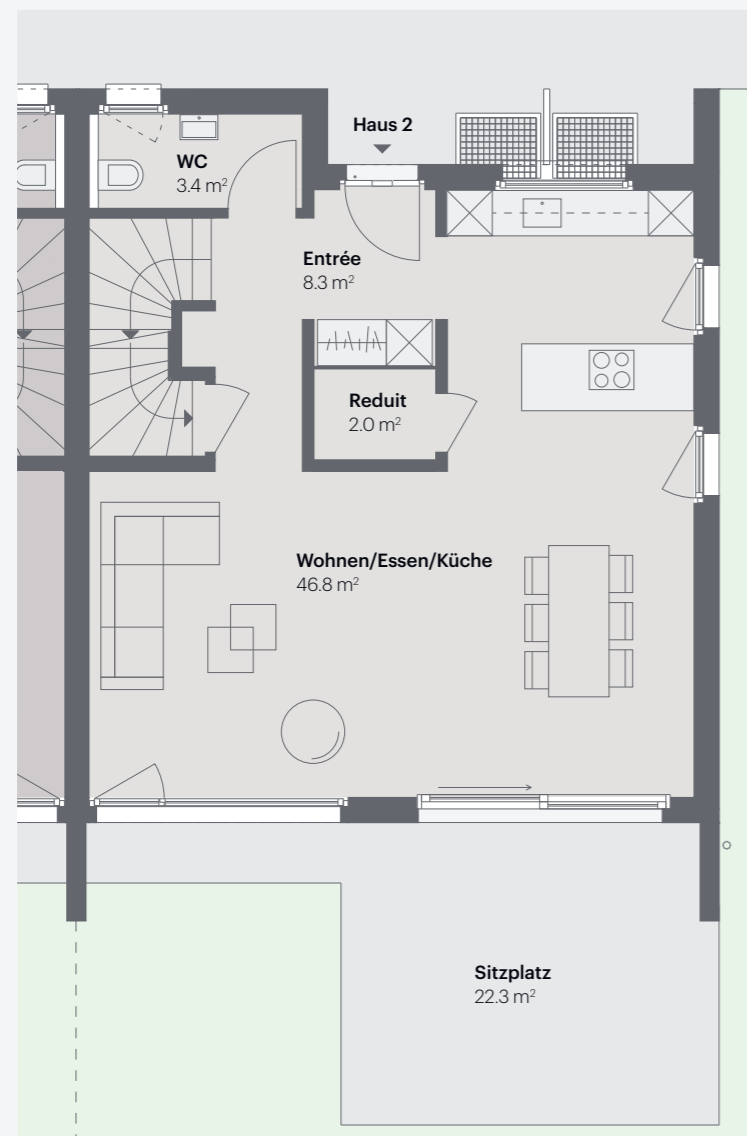
Massstab 1:100 0 1 m

HAUS 2

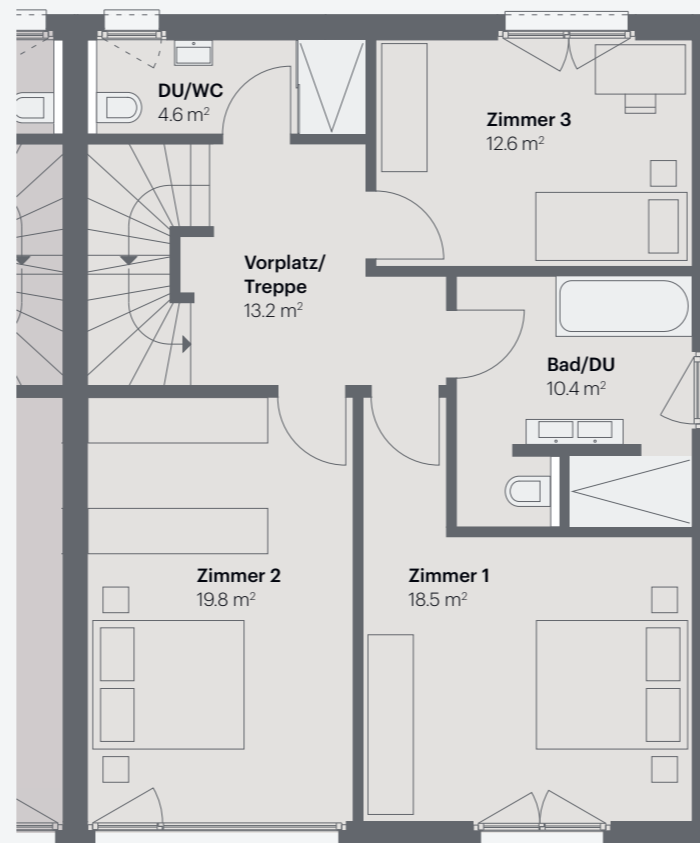
5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 55.8 m² | Parzellenfläche 325 m²



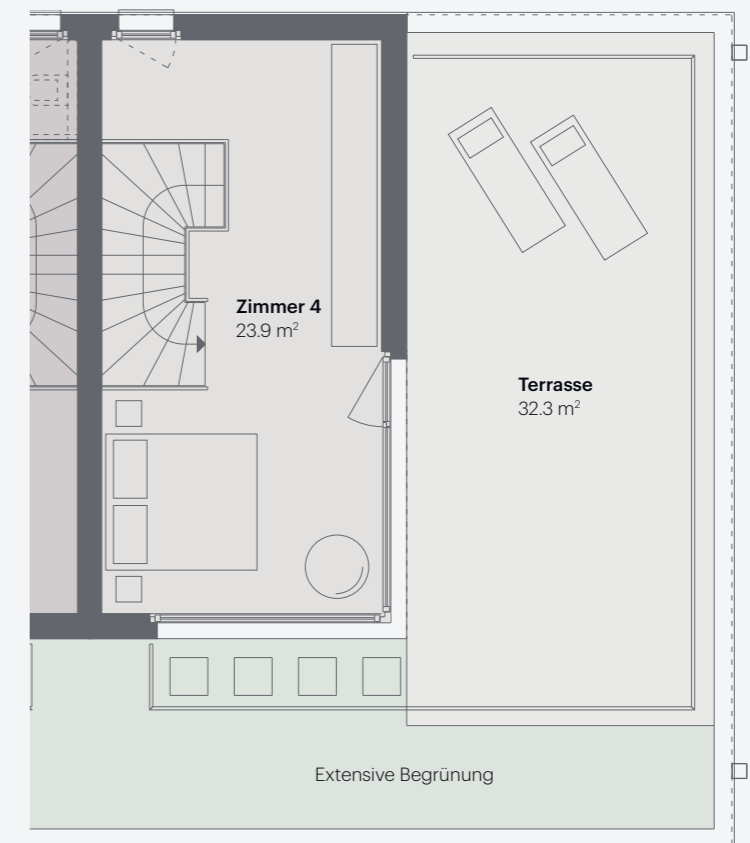
ERDGESCHOSS



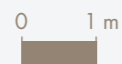
OBERGESCHOSS



ATTIKAGESCHOSS



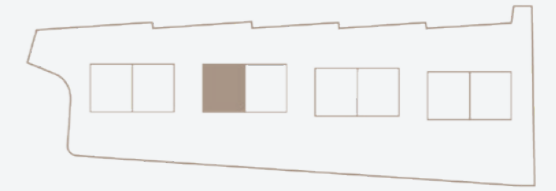
Massstab 1:100



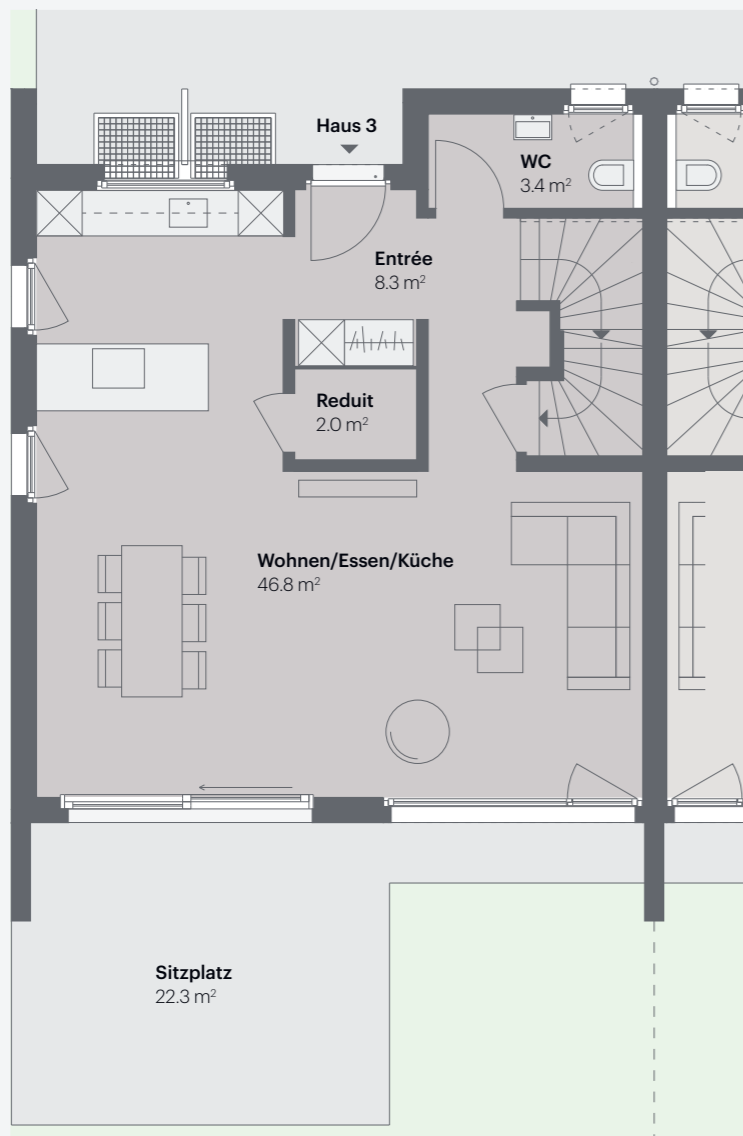


HAUS 3

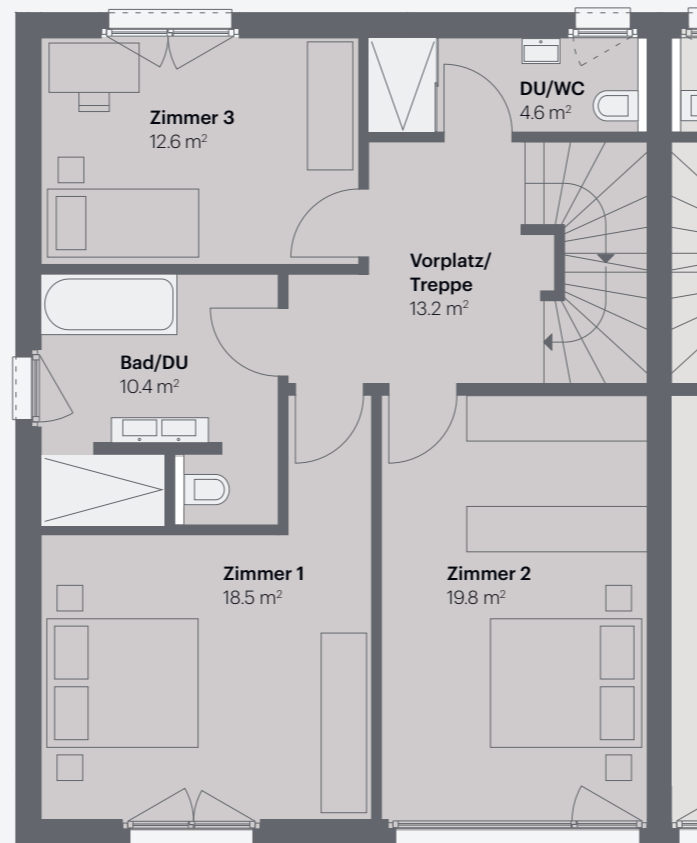
5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 61.8 m² | Parzellenfläche 295 m²



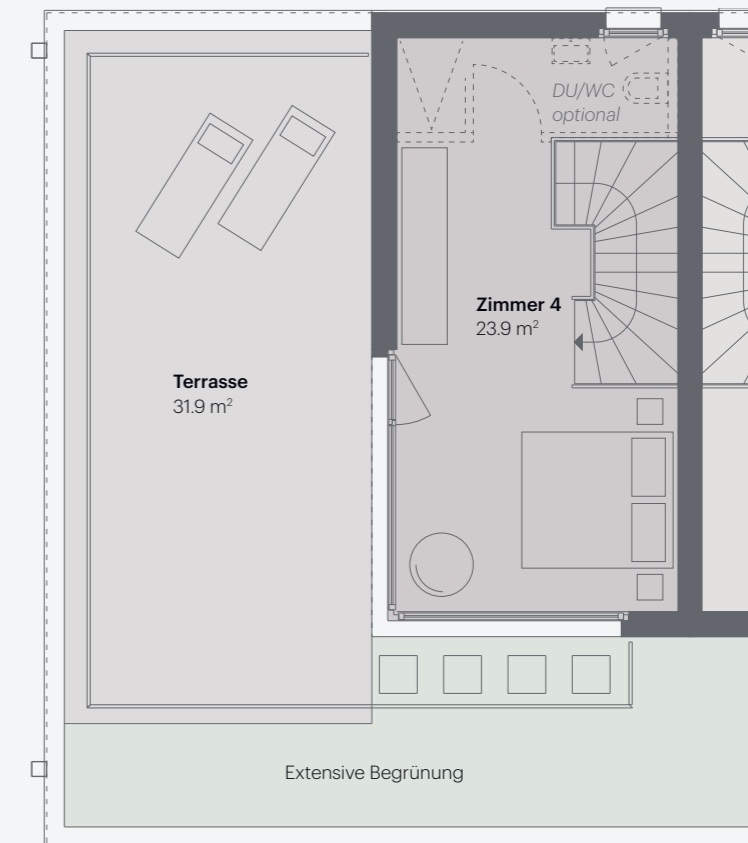
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



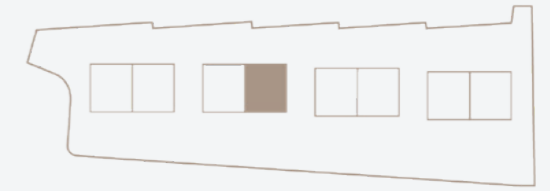
ATTIKAGESCHOSS



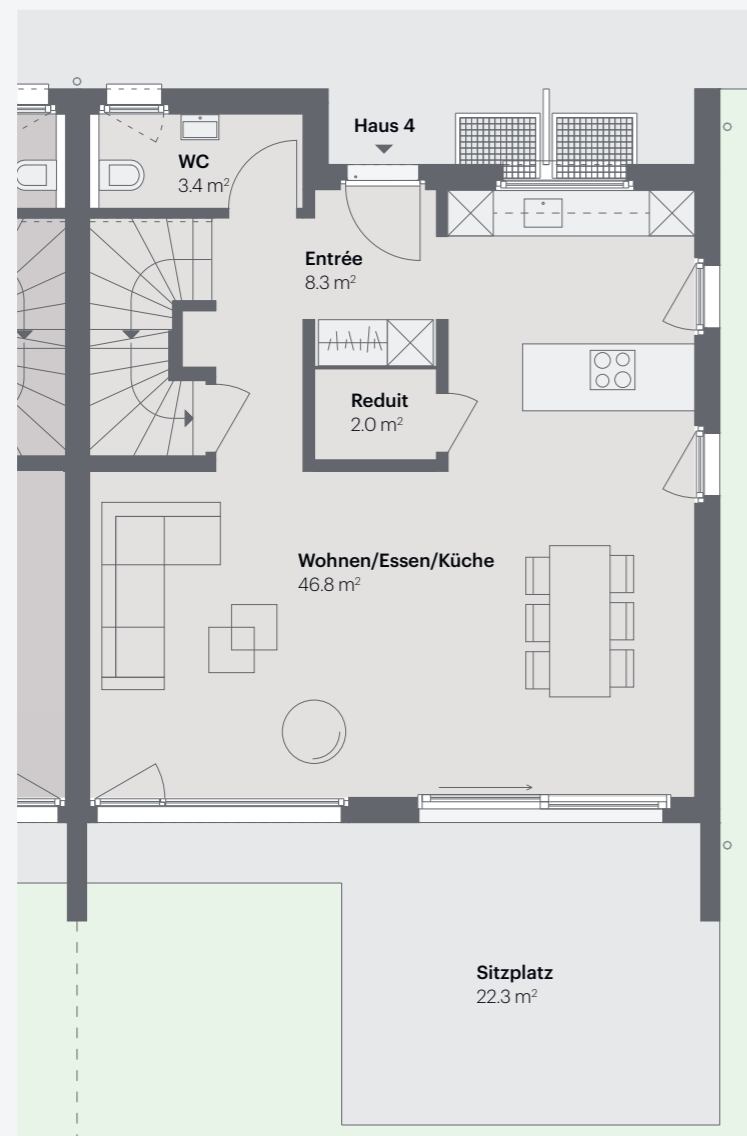
Massstab 1:100 0 1 m

HAUS 4

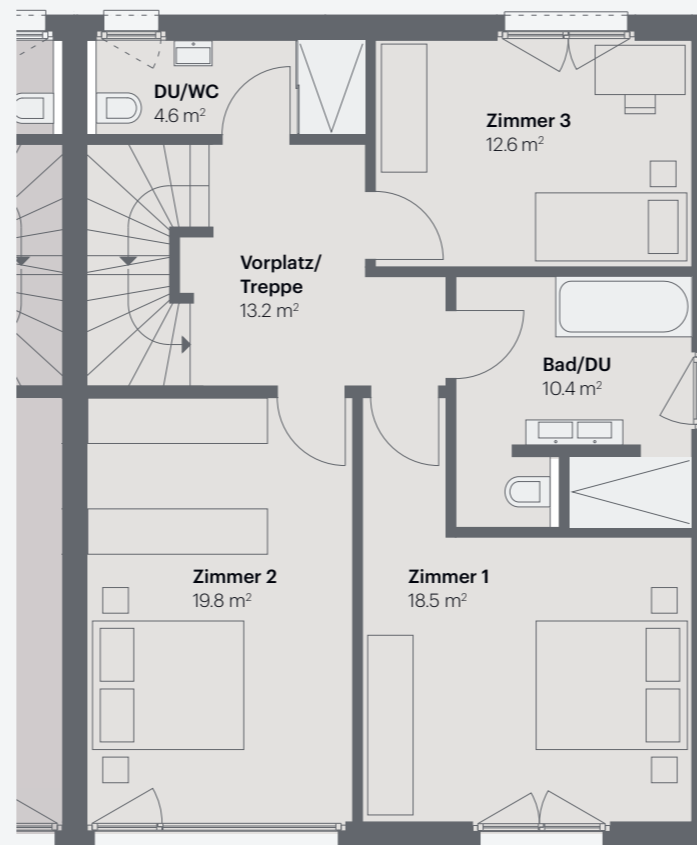
5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 46.5 m² | Parzellenfläche 347 m²



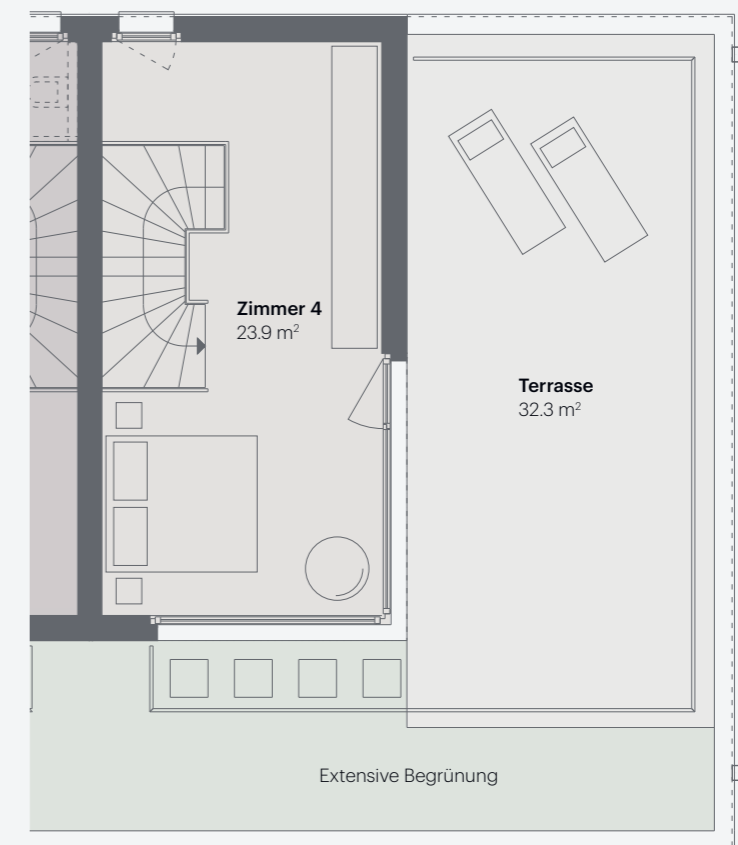
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ATTIKAGESCHOSS



28

29



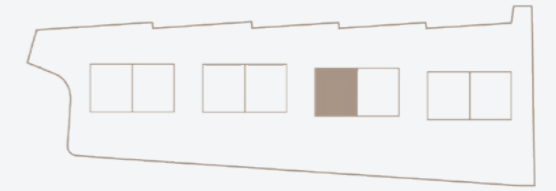
Massstab 1:100



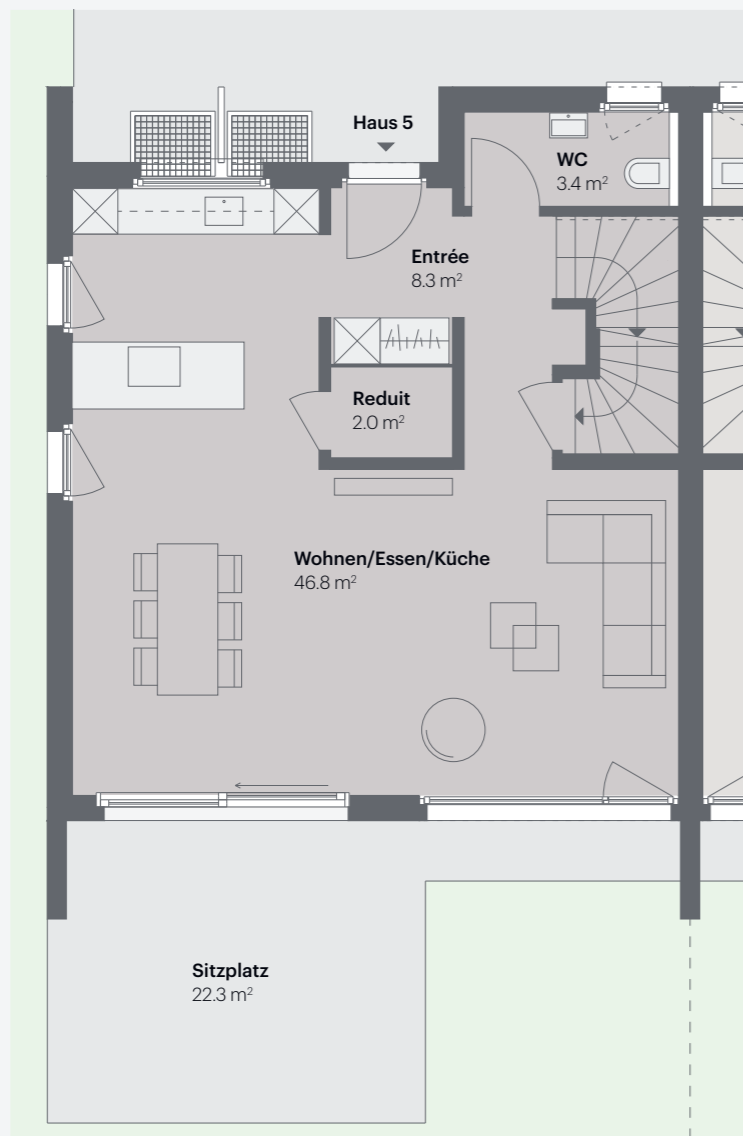


HAUS 5

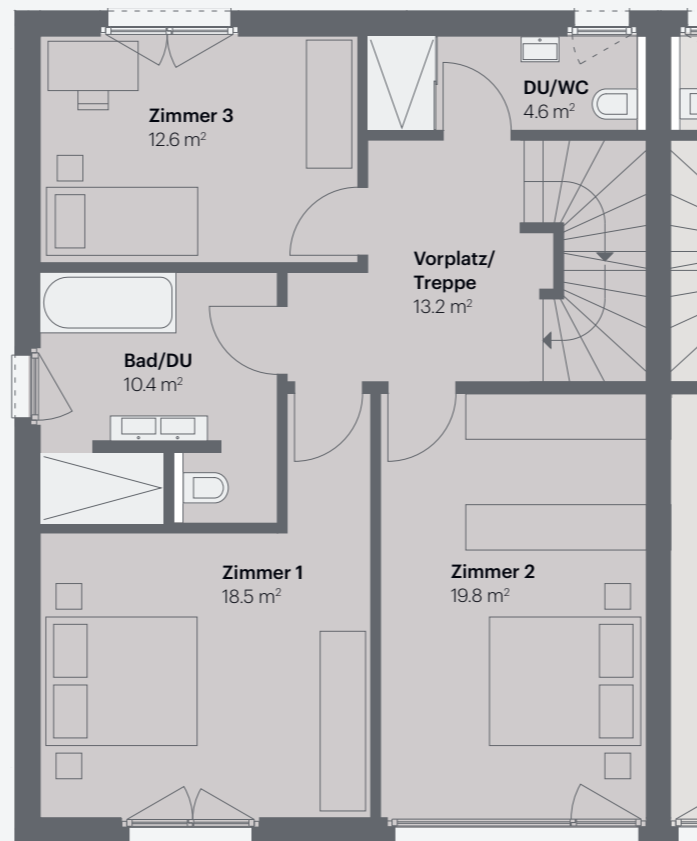
5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 64.5 m² | Parzellenfläche 303 m²



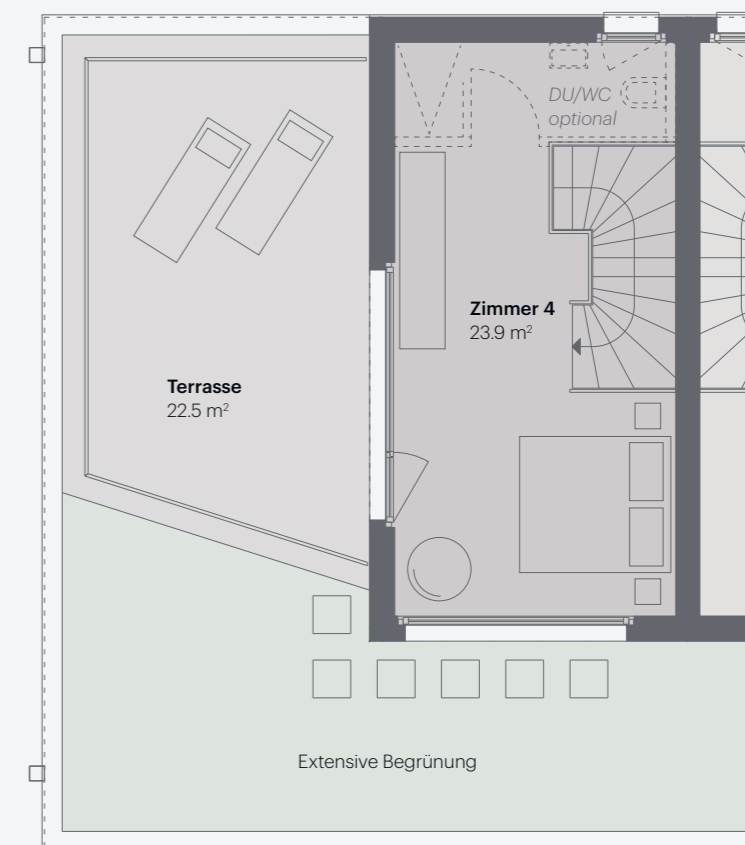
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



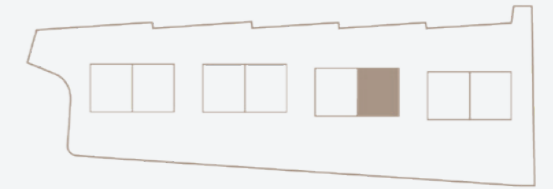
ATTIKAGESCHOSS



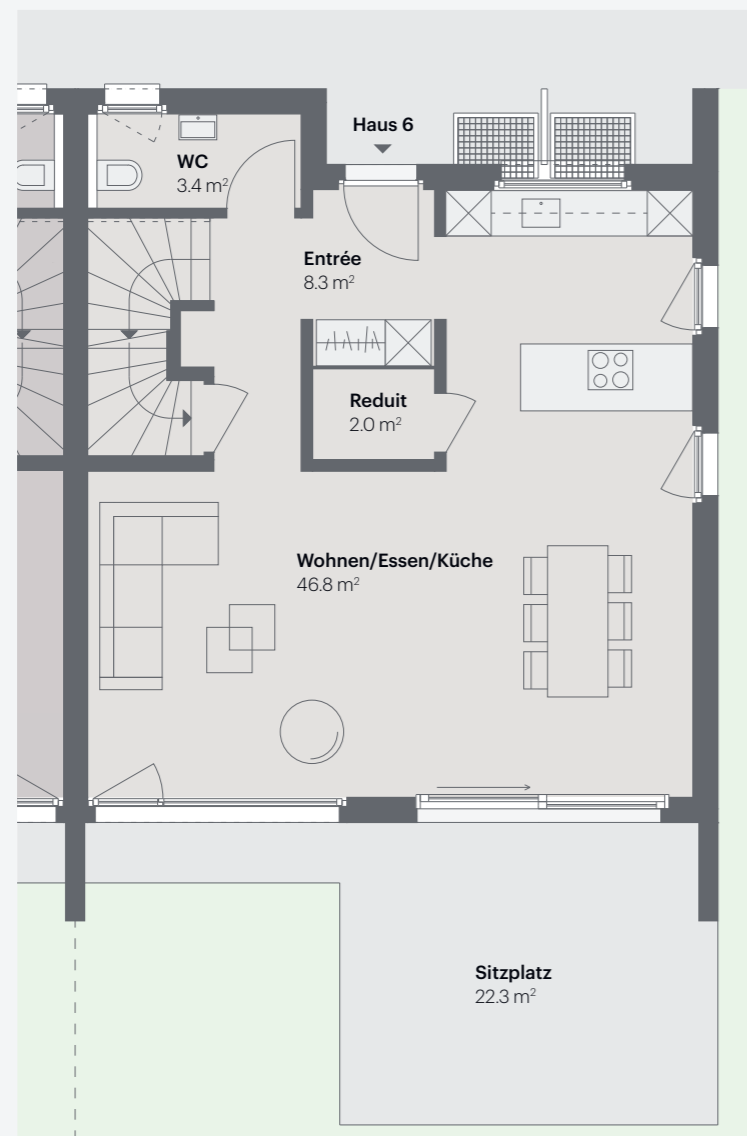
Massstab 1:100 0 1 m

HAUS 6

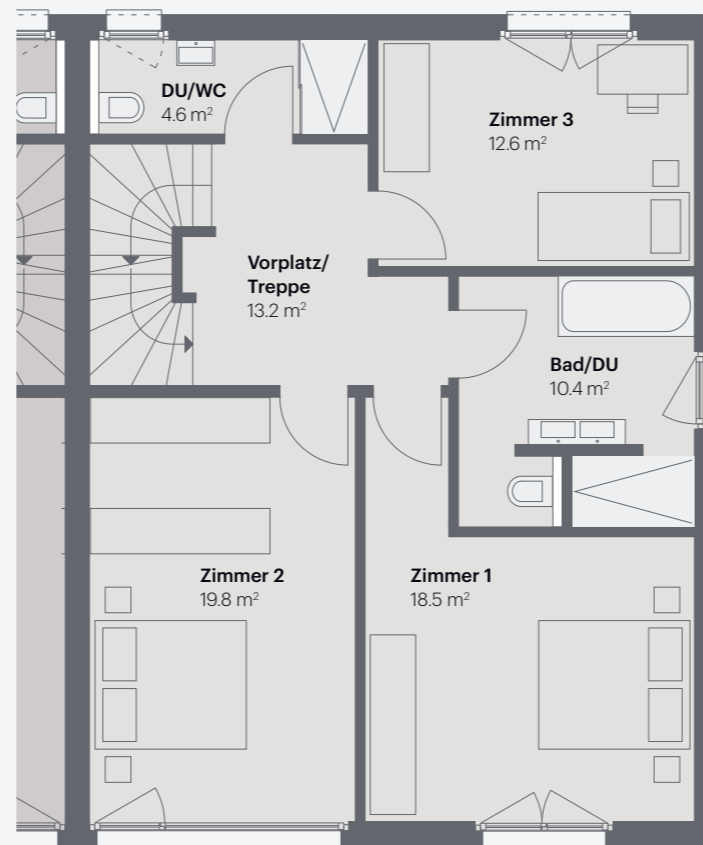
5.5 Zimmer | Wohnfläche 163.5 m²
Untergeschoss 52.3 m² | Parzellenfläche 359 m²



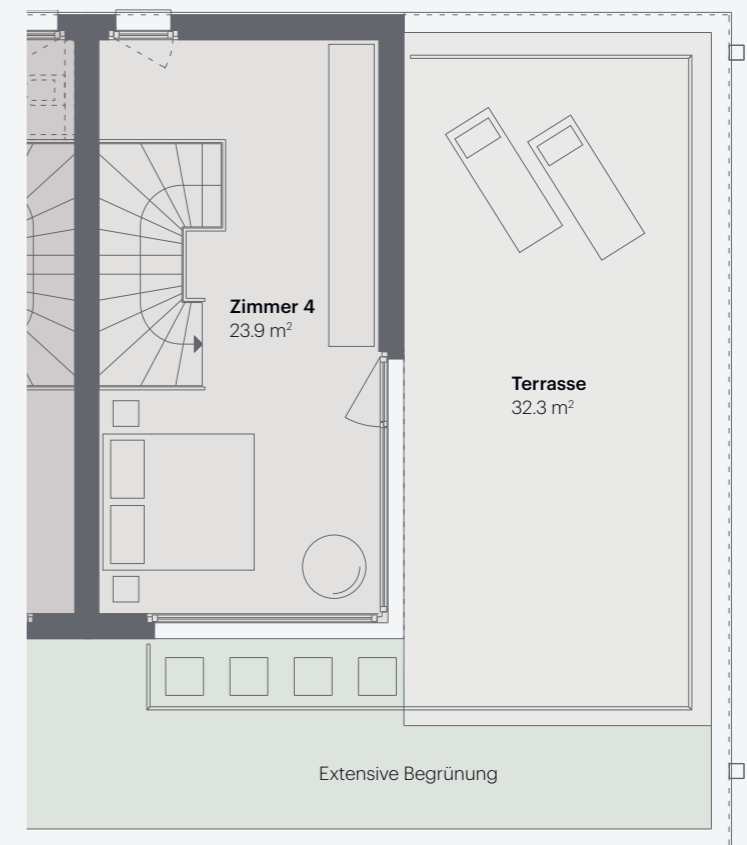
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



ATTIKAGESCHOSS



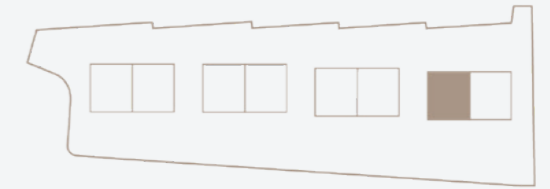
Massstab 1:100



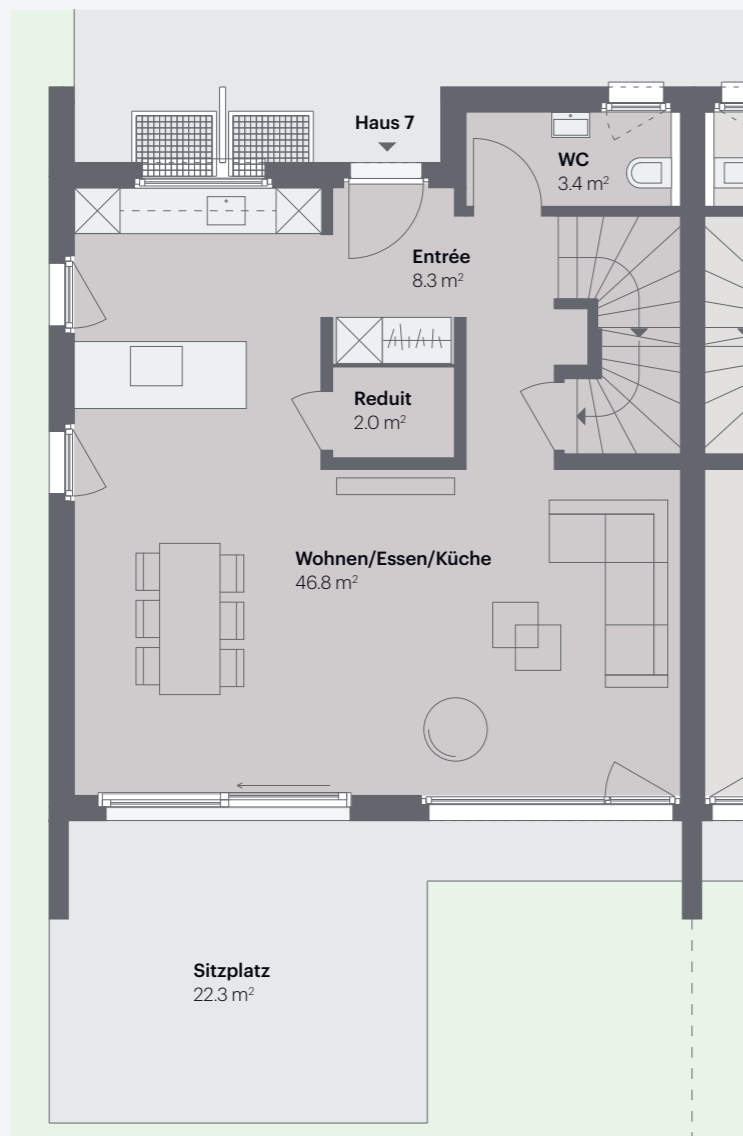


HAUS 7

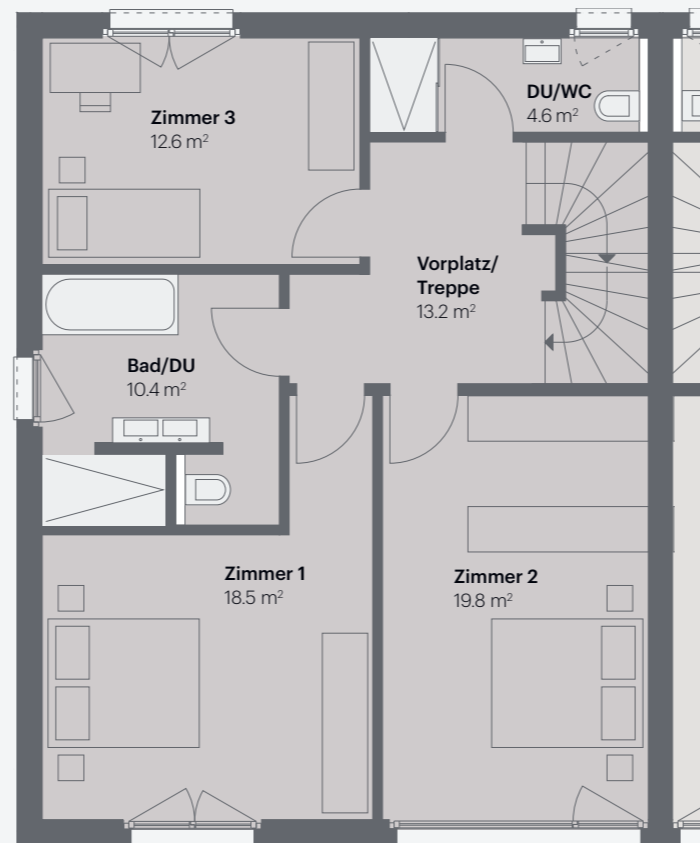
6.5 Zimmer | Wohnfläche 211.8 m²
Untergeschoss 55.9 m² | Parzellenfläche 337 m²



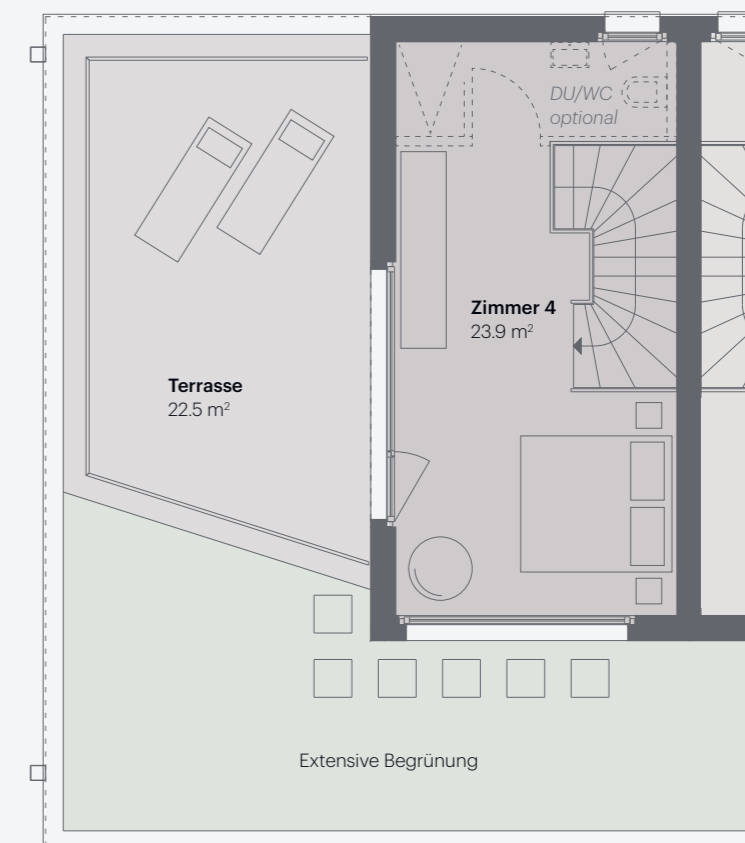
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



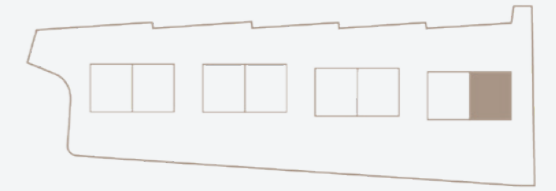
ATTIKAGESCHOSS



Massstab 1:100 0 1 m

HAUS 8

6.5 Zimmer | Wohnfläche 218.2 m²
Untergeschoss 55.7 m² | Parzellenfläche 432 m²

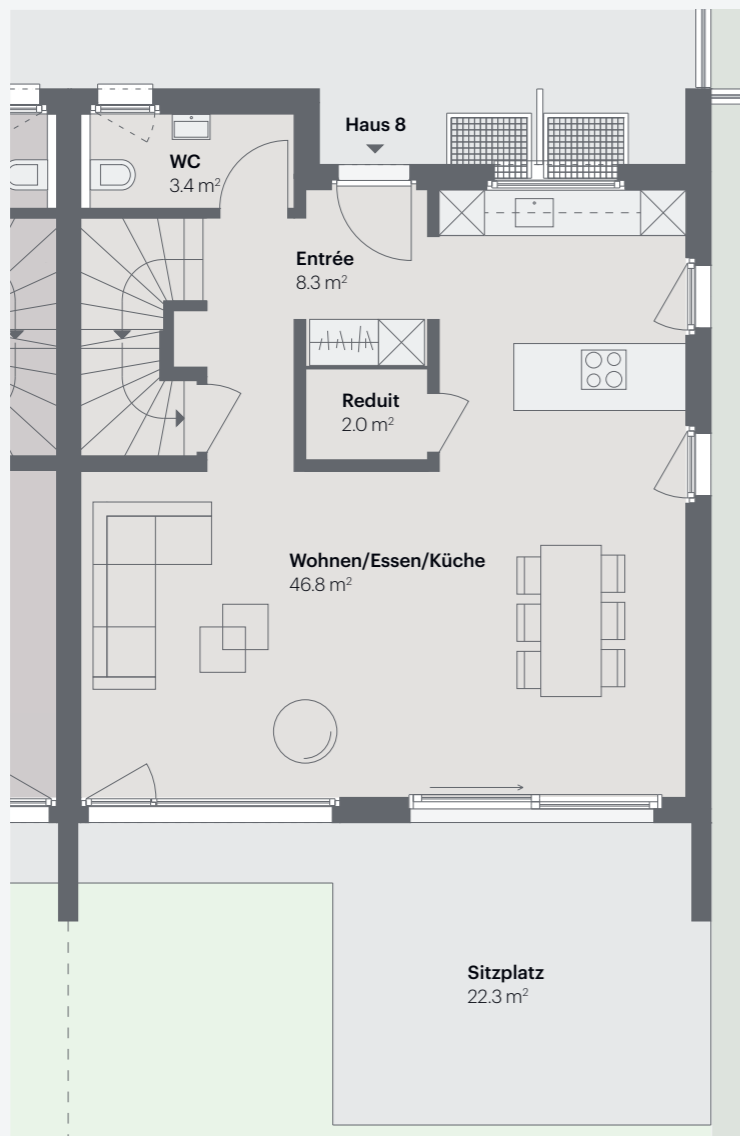


ERDGESCHOSS

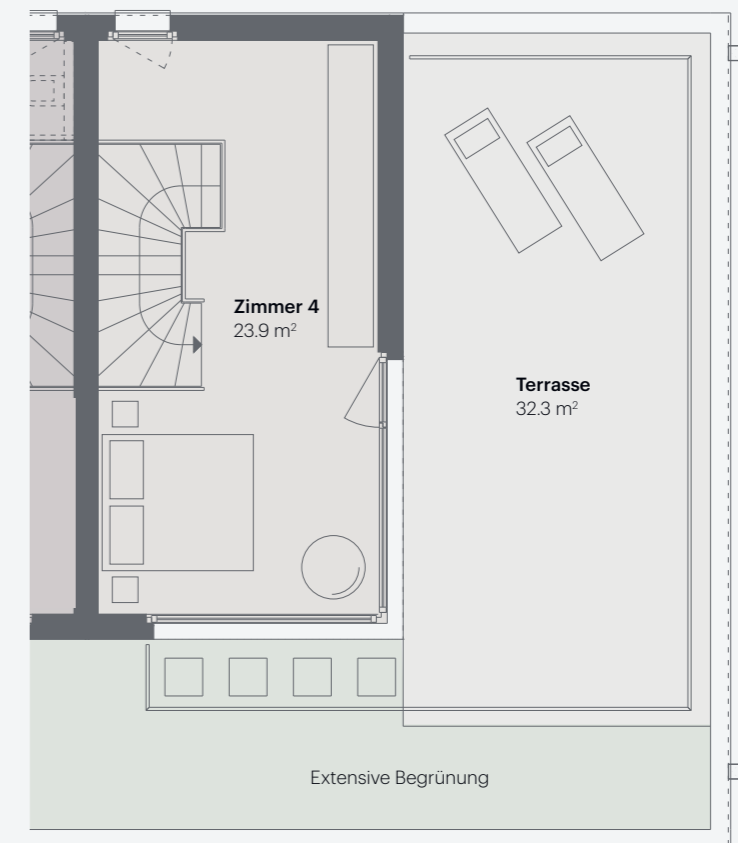
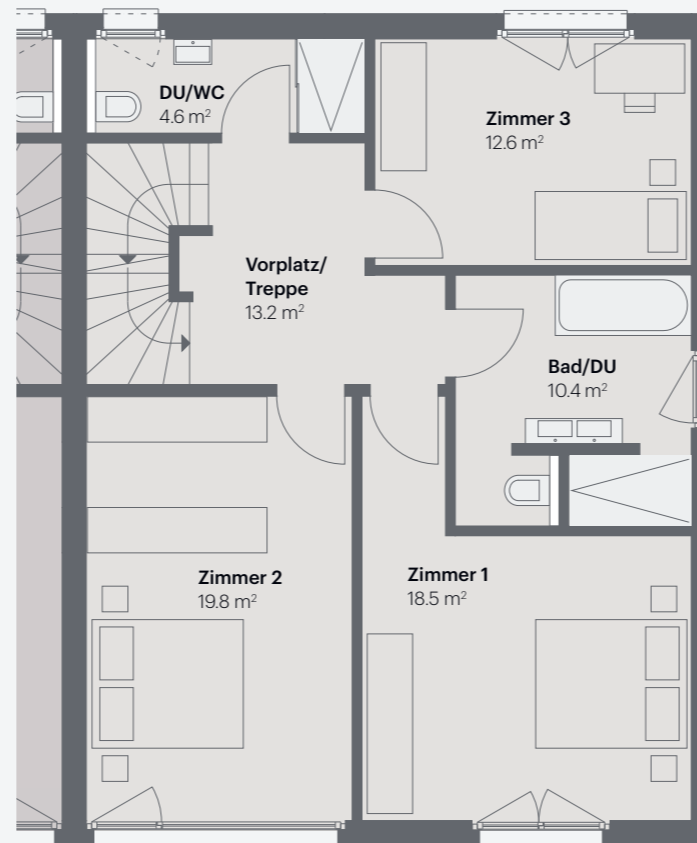
OBERGESCHOSS

ATTIKAGESCHOSS

40



41



Maßstab 1:100



BAUBESCHRIEB

ROHBAU

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

TIEFGARAGE

Zwei separate Einstellhallen mit total 15 Parkplätzen. Foundationen, Bodenplatten, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Einstellhallen-Garagentore mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Sitzplätze und Attikaterrassen mit Feinsteinzeugplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen, gemäss Farbkonzept Architekt.

FENSTER

Fenster aus Holz-Metall innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Hebeschiebetüren bei Sitzplatz und Attikaterrasse gemäss Plan.

SONNENSCHUTZ

Alle Verbund-Rafflammenstoren mit Motorantrieb. Knickarmmarkisen auf Sitzplatz und Attikaterrasse mit Motorantrieb.

ELEKTROANLAGEN

Fassadenkasten mit Zähler pro Haus. Unterverteilung im Technik-/Hauswirtschaftsraum. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Telefon-, Radio- und Fernsehsteckdosen (Multi-mediadosen) im Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz, Attikaterrasse und beim gedeckten Hauseingang. Details gemäss separatem Elektroplan.

E-MOBILITY

Grundinstallation inkl. Last- und Verrechnungsmanagement. Mit dieser Grundinstallation kann jeder Eigentümer eines Parkplatzes eine Ladestation ohne weitere Installationen an die Grundinstallation anschliessen und sein Elektroauto aufladen (Mehrkosten Ladestation zu Lasten Eigentümer).

PHOTOVOLTAIK

Photovoltaikanlage pro Haus auf dem Hauptdach. Der nicht für den Eigengebrauch genutzte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und zu Gunsten der Eigentümer mit den Tarifen für Solarstrom vergütet.

HEIZUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung pro Haus mittels eigener Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technik-/Hauswirtschaftsraum. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler bzw. Raumthermostat pro Zimmer regulierbar.

KÜHLUNG (FREE COOLING)

Ökologisches Kühlen der Wohn- und Schlafräume mittels Bodenheizung in den Sommermonaten.

LÜFTUNGSANLAGEN

Jedes Haus wird durch ein eigenes Lüftungsgerät mit eingebauter Wärmerückgewinnung konstant gelüftet. Dabei wird die Abluft aus den geruchs bzw. feuchtbelasteten Räumen abgesaugt. Die Zuluftzuführung erfolgt über die Wohn- und Schlafräume. Die Lüftung kann individuell reguliert werden. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpen-Kombiboiler pro Haus im Technik-/Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss. Separate Kaltwasserzähler pro Haus im Untergeschoss. Pro Haus je ein Gartenventil im Hauszugangs- und Sitzplatzbereich sowie eines auf der Attikaterrasse.

SANITÄRAPPARATE

Für die Badezimmer sind hochwertige Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen verchromt (Apparate gem. detaillierter Apparateliste). Jedes Haus verfügt über eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler, ein Lavabo und eine Wasserenthärtungsanlage im Technik-/Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss.

KÜCHE

Hochwertige grifflose Küche mit Kombi-Steuer, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank von Electrolux, Bora Pure Kochfeld (Umluft), Granitabdeckung. Fronten werksbelegt, Farben nach Designkollektion wählbar. Gemäss separatem Küchenplan, Detailbeschreibung und Apparateliste.

GIPSERARBEITEN

Wohn- und Schlafräume, Zugang/Vorraum UG sowie Einliegerbereiche Häuser 7 und 8: Wände mit 1.5mm Abrieb und Decken in Weissputz, weiss gestrichen. Pro Raum zwei Vorhangschiene ausser Nassräume. Technik-/Hauswirtschaftsraum, Keller und Hobbyraum: Wände und Decken roh, weiss gestrichen.

BODENBELAG IN HOLZ

Landhausdielen Eichenparkett gebürstet und geölt, diverse Farben zur Auswahl, Format ca. 2200 x 180 mm mit weissem Holzsockel: Entrée, Gang, Zimmer, Wohnen, Essen, Küche sowie interne Treppe ab Erdgeschoss bis Attikageschoss.

BODENBELAG IN KERAMIK

Grossformatige Feinsteinzeug Boden- und Wandplatten, diverse Farben zur Auswahl, Format ca. 40 x 80 cm: Dusche, Bad, Gäste-WC, Reduit, Zugang/Vorplatz UG, interne Treppe ins Untergeschoss sowie Einliegerbereiche Häuser 7 und 8.

SCHREINERARBEITEN

Haustüren in Erdgeschoss und Tiefgarage gemäss Farb- und Materialkonzept Architekt. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag. Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet, weiss. Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. Fenstersimse mit Kunstharz beschichtet, weiss. Absturzsicherung und Brüstung interne Treppen aus Holzplatten, gestrichen.

SCHLOSSERARBEITEN

Absturzsicherung bei Fenster mit Ganzglas. Gartenbereich und Attikaterrasse mit Staketengeländer.

UMGEBUNG

Zufahrt Tiefgarage, Ausweichbuchten, Besucherparkplätze und Veloweg nord mit Asphalt. Fussweg und Hauszugänge mit Sicker-Verbundsteinen. Äusserer

Treppenaufgang mit grauen Betonblockstufen. Private Gärten mit Rasen, Sichtschutz mit Blütensträuchern und Ziergräsern. Gestaltung Umgebung, Bepflanzung, gemäss separaten Umgebungsplan. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

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.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Einfamilienhäuser 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.

KOMPETENT BETREUT

ARCHITEKT

Taro Architekten Würenlingen AG
Wiesenstrasse 18
5303 Würenlingen

BAUHERRSCHAFT

F. Frunz AG
Landstrasse 170
5415 Nussbaumen

AUSKUNFT UND VERKAUF

Immotip AG
Landstrasse 177
5430 Wettingen
Tel. 056 282 42 82
info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch