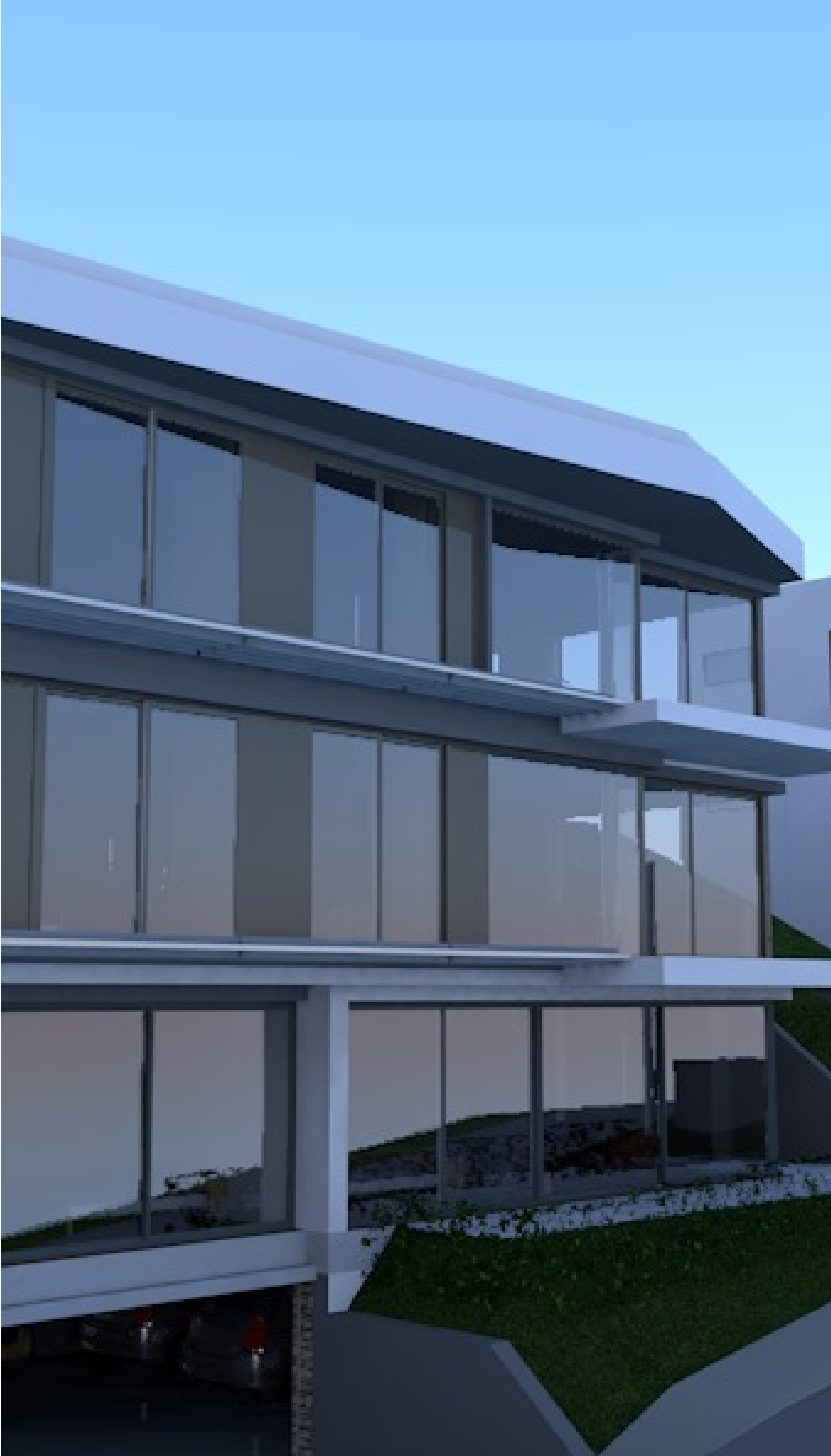




AARE RESIDENZ

LUXUS
WOHNEINHEITEN
IN HOLDERBANK





ein platz
zum
wurzeln
schlagen



f a s s a d e s ü d



panoramablick



wohnen essen 6.5 duplex attika

liegenschaft

Repräsentative Immobilie mit dem Flär eines Einfamilienwohnhauses bestehend aus zwei qualitativ hochwertig ausgestattete Duplex-Wohnungen.

Die Aare Residenz entsteht an bester Hanglage hoch über dem Aaretal. Das ideal besonnte Mehrfamilienhaus besteht aus attraktiven Luxus-Wohnungen mit wunderbarem Blick auf den Schloss. Dabei bietet die Liegenschaft die ganze Vielfalt des Wohnens. Das leben in der Aare Residenz bietet eben in jeder Form die schönsten Blüten und ist buchstäblich ein Platz zum Wurzeln schlagen.





liegenschaft

Alle Einheiten sind äusserst grosszügig geschnitten und zeichnen sich durch eine angenehme Besonnung dank äusserst grossflächiger Fensterfronten aus. Eine barrierefreie Zugänglichkeit über einen Aufzug ist gewährleistet.

Der Wohneinheit im ersten und zweiten Obergeschoss ist als 6.5 Zimmer Duplex-Wohnung angelegt. Die grosszügige Wohnfläche umfasst ca. 195 m² Netto-Wohnfläche.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss befindet sich eine modern gestaltete lichtdurchflutete 6.5 Zimmer Duplex-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 180 m². Netto-Wohnfläche.

objektbesonderheiten

2 moderne Eigentumswohnungen
grossflächiger fensterfronten
maximal view-effekt
äusserst helles und zeitgemässes wohnkonzept
lift auf die jeweilige etage
nachhaltige und designierte architektur
bezugsbereit ab herbst 2024
gartensitzplatz/balkon/terrasse
hochwertige materialisierung.



übersicht wohnheiten und preise

6 . 5 z i m m e r d u p l e x - w o h n u n g

ca. 195 **m² netto** wohnfläche

40 m² sitzplatz und 15 m² loggia im
attikageschoss - 1.obergeschoss

preis: Auf Anfrage.-

6 . 5 z i m m e r d u p l e x - w o h n u n g

ca. **180 m² netto** wohnfläche

15 m² sitzplatz im 1.obergeschoss
33 und 12 m² sitzplätze im erdgeschoss

preis: 1'469'000.-

P a r k p l a t z i n d e r E i n s t e l l h a l l e

4 x **12.5 m²** parkplatz

preis: Auf Anfrage -



Wir sind ein Dorf mit rund 1150 Einwohnern am nördlichen Rand des Bezirks Lenzburg. Die Gemeinde Holderbank hat dem weltweit tätigen Holderbank Konzern vor bald einem Jahrhundert den Namen geliehen. Die Gemeinde ist kontinuierlich gewachsen und verfügt über mehrere schöne Wohnlagen. Wohnen und Erholung liegen bei uns sehr nahe beieinander. Unten an der ruhig dahinfließenden Aare leben die Wasservögel, vom Ufer und von Booten aus wird gefischt und Spaziergänger auf dem Aare Damm geniessen die schöne Flusslandschaft.

holderbank

Im Osten der Gemeinde liegt der Kestenberg und bietet ein schönes Wanderwegnetz mit Ausblicken ins Mittelland, Aaretal und Schenkenbergertal. Eine Baulandreserve von ca 5 Hektaren bietet auch Ihnen die Möglichkeit zum Hausbau. Holderbank besitzt eine SBB-Haltestelle und ist mit diesem öffentlichen Verkehrsmittel mit den Städten Aarau und Brugg und darüber hinaus mit der ganzen Schweiz vernetzt. Die reformierte und die römisch-katholische Kirchgemeinde sowie 10 attraktive Vereine bilden das soziale Netz in unserem Dorf.



panoramablick



a a r e t a l

DIST.
3 Km

Auto
4 Min

Aaretal
Bahn
3 Min



t h e r m a l b a d

Thermalbad
DIST.
3 Km

Schinznach
Auto
4 Min

Bad
Bahn
3 Min



s t r a n d b a d

DIST.
3 Km

Strandbad
Auto
4 Min

Wildeg
Bahn
3 Min



u m g e b
u n g

anschluss

distanzen

Schnell an jedem Ziel- Und wieder zu Hause
Die Aare Residenz ist nicht nur schön, sondern auch praktisch
gelegen. Die Residenz liegt an zentraler Lage zwischen Zürich
und Aarau. Die Verkehrsanbindung für den individuellen sowie
öffentlichen Verkehr ist optimal. Der Fussweg zum Bahnhof
beträgt 6-7 minuten, Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer
Nähe vorhanden. Ausflugsziele wie die historische Stadt Lenzburg
oder das Schloss Wildegg erreichen Sie in kurzer Zeit.

DISTANZEN	KM	Auto	Bahn
Autobahn	6.2 Km	7 Min	
Aarau	11.2 Km	12 Min	11 Min
Zürich	39 Km	29 Min	39 Min
Flughafen ZH	43 Km	39 Min	55 Min
Basel	61 Km	56 Min	58 Min
Bern	91 Km	55 Min	73 Min

Schnell an jedem Ziel- Und wieder zu Hause

lage
&
verkehr





umgebung



wohnen essen 6.5 duplex attika



panoramablick



schlafen



f a s s a d e s ü d



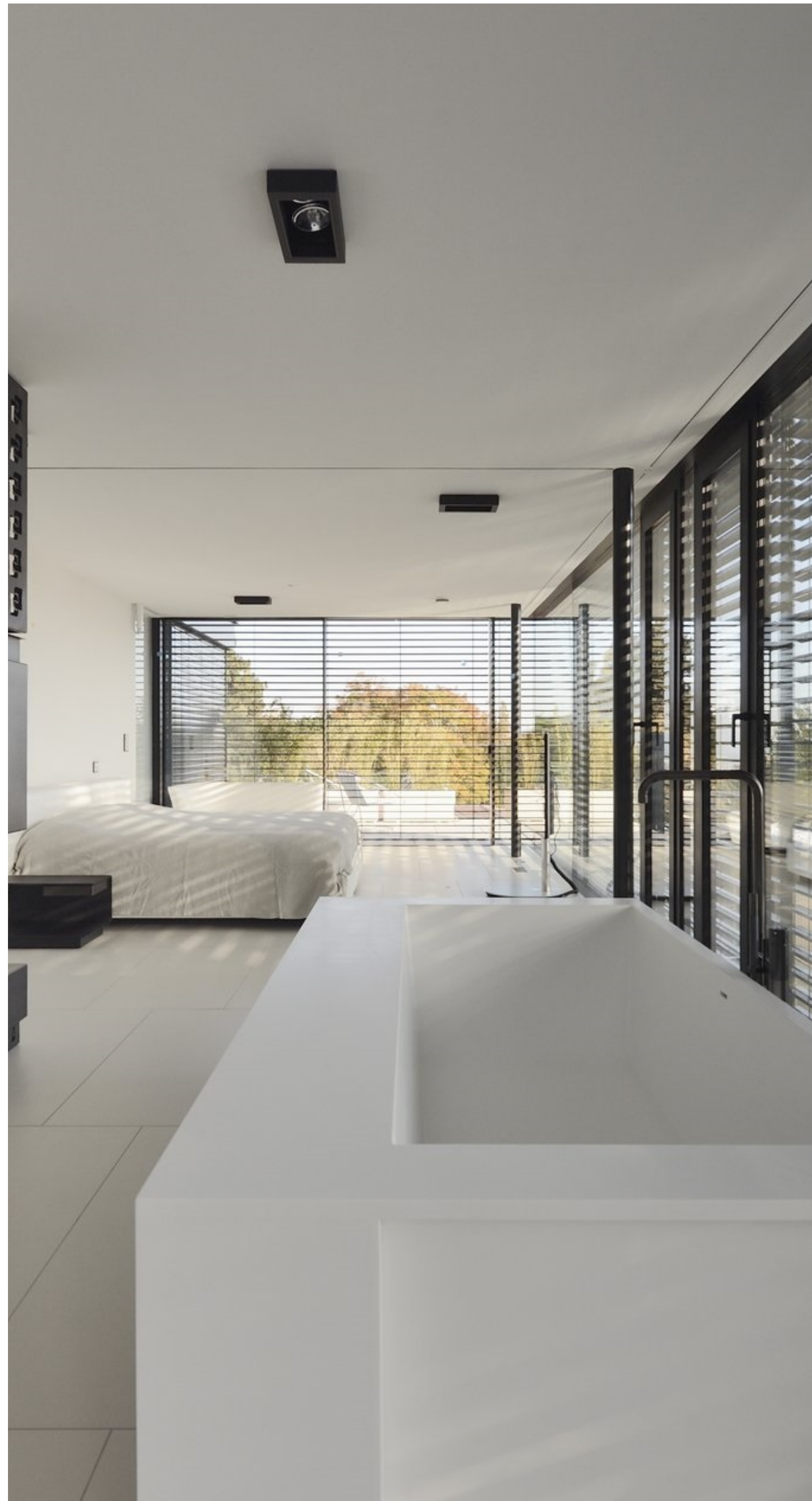
schlafen



panoramablick



wohnen essen 6.5 duplex og1



innenarchi tektur

Zur Realisierung Ihres individuellen
Innenausbaus stehen Ihnen
überdurchschnittlich grosszügige
Ausbaubudgets zur Verfügung: ein Garant
dafür, dass Ihr neues Zuhause Ihre ganz
persönliche und exklusive Sprache
sprechen wird.

So bestimmen Sie Material und
Gestaltung von Küche und Bad sowie
Boden- und Wandbelägen, dazu die
Schreinerbauten wie z.B. Walk-In
Closet oder eine individuelle
Wandgestaltung.

Auf Wunsch prüfen wir gerne auch
allfällige Anpassungen am Grundriss Ihrer
Wohnung.

SIE KREIEREN IHRE INDIVIDUELLE
TRAUMWOHNUNG NACH IHREN
WÜNSCHEN – AKTIV UNTERSTÜTZT VON
DEN RENOMMIERTEN INNENARCHITEKTEN
DES ATELIER SWISSBAU



küche

schublade

Diese Schubladeneinsätze räumen das Innenleben der Küche auf stilvolle Weise auf. So gewährleistet das Organisationssystem, dass jederzeit das richtige Küchenzubehör zur Hand ist.



küche mit
bar

Inspirationen, Ideen für individuelle Küchen. Die Küche ist ein Ort, in dem gelebt, nicht nur Essen zubereitet wird.



accessoires

In unseren Wohnungen werden die Küchen für die höchsten Ansprüche geplant, jede Details sind durchgedacht und führen zu perfekten Lösungen.



küchen
welt



garderobe

einbau
schränke

Ein Einbauschränk kann auf jede Situation millimetergenau angepasst werden und fügt sich so harmonisch in jedes Raumkonzept. Mit unsere Einbauschränke erhalten Sie ein wahres Platzwunder mit dem passenden Stauraum für Ihre Lieblingsstücke.



zimmertüren

Ob modern oder klassisch, Weißlack oder Echtholz, mit Verglasungen oder Applikationen – Aare Residenz bietet Ihnen genau die Innentür, die zu Ihnen und Ihrer Einrichtung passt.



garderobe

Mit einem begehbaren Kleiderschrank wird die Kleiderwahl zum Vergnügen. Die passenden Regale, Schubladen oder Wäschekörbe und optimales Licht, sowie gut platzierte Spiegel machen Ihre Ankleide vollkommen. Ganz unterschiedlich kann entsprechend die Ausführung des begehbaren Kleiderschrank sein.



innen aus
bau



b a d

alarm system

Wir schützen, was Ihnen wichtig ist. Unsere Alarmanlagen schrecken Einbrecher ab, helfen Eindringlinge ausfindig zu machen und schützen Sie im Alltag.



einbruchschutz

Unsere Sicherheitslösungen überwachen sorgfältig alles, was Ihnen wertvoll ist und bringen somit Gelassenheit und Wohlbefinden in Ihr Alltagsleben.



tresor

Findet ein Einbrecher in einer Wohnung einen widerstandsfähigen Tresor vor, besteht die Möglichkeit, dass er das Haus wieder verlässt. Die Aare Residenz bietet für jede Wohnung einen eigenen eingemauerten Tresor im Verkaufspreis inbegriffen an.



sicherheit

Sie besitzen ein Elektroauto oder spielen mit dem Gedanken, auf Elektromobilität umzusteigen? Als Stockwerkeigentümer bekommen Sie passende Mobilitätslösungen zur Hand.

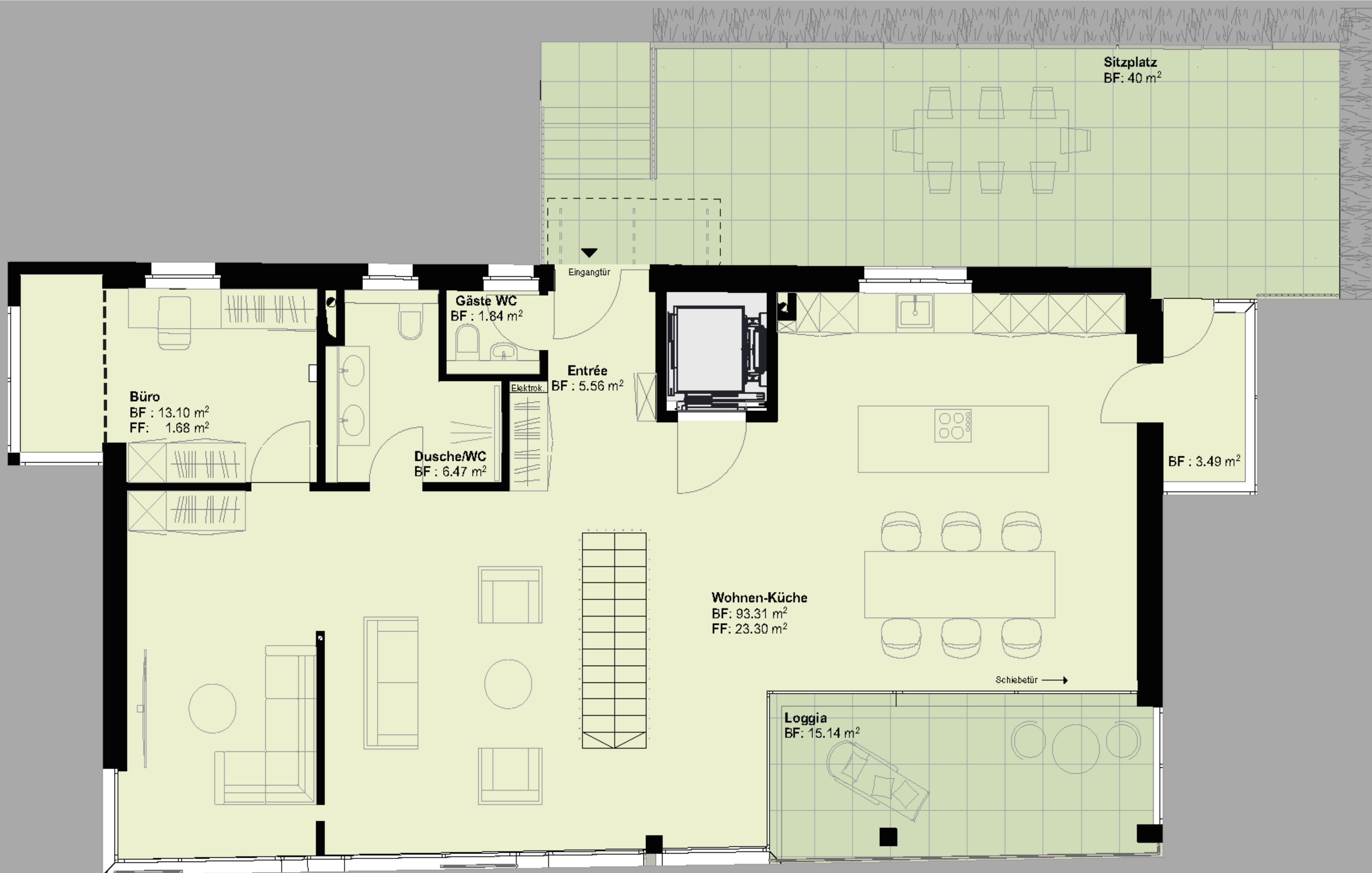


lade
station

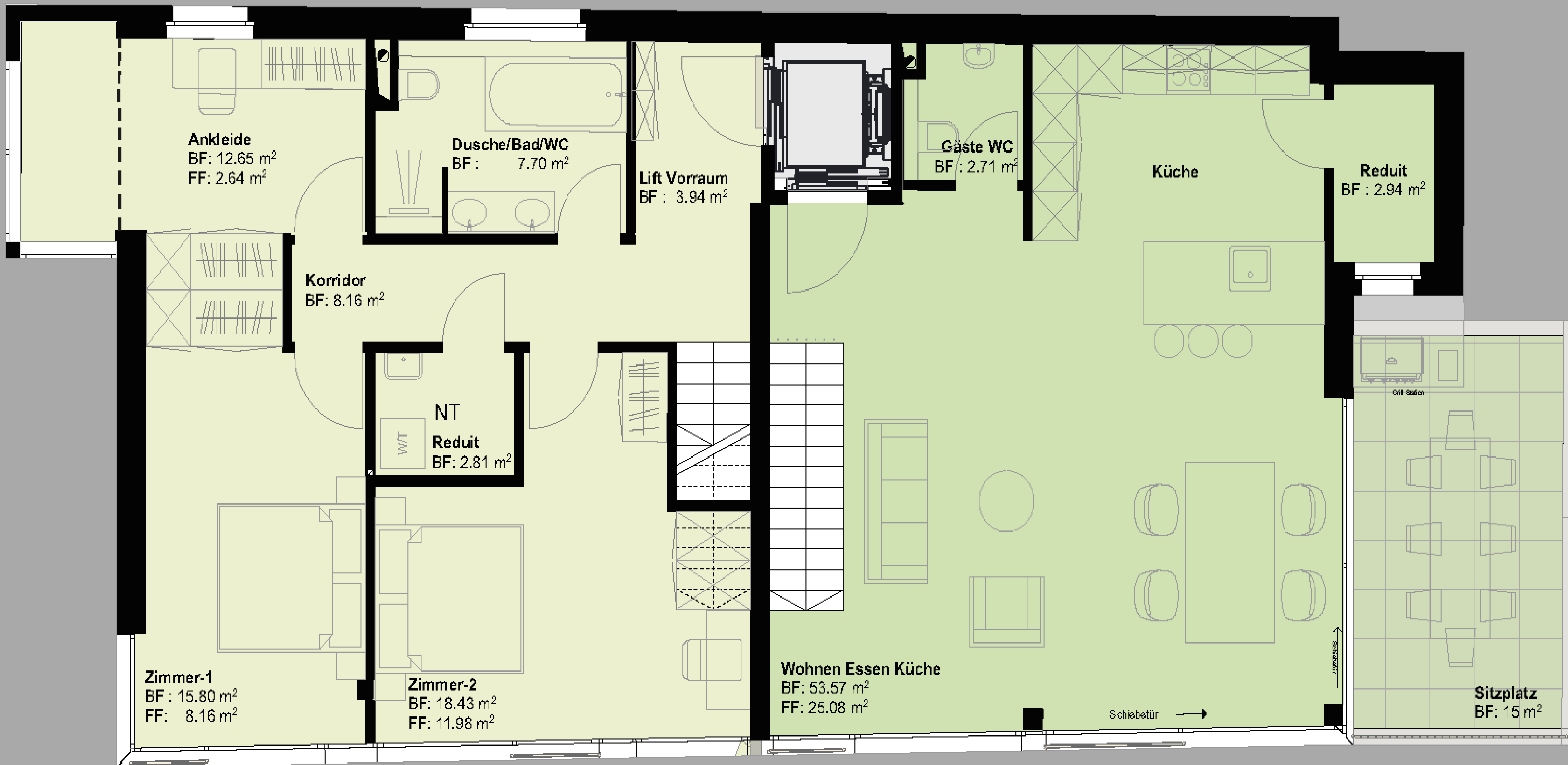
Mit der neuen PaketboxCasa wird das Versenden und Empfangen von Paket sendungen rund um die Uhr jetzt auch fürs Ein- Zwei oder Drei familienhaus zur praktischen Option.



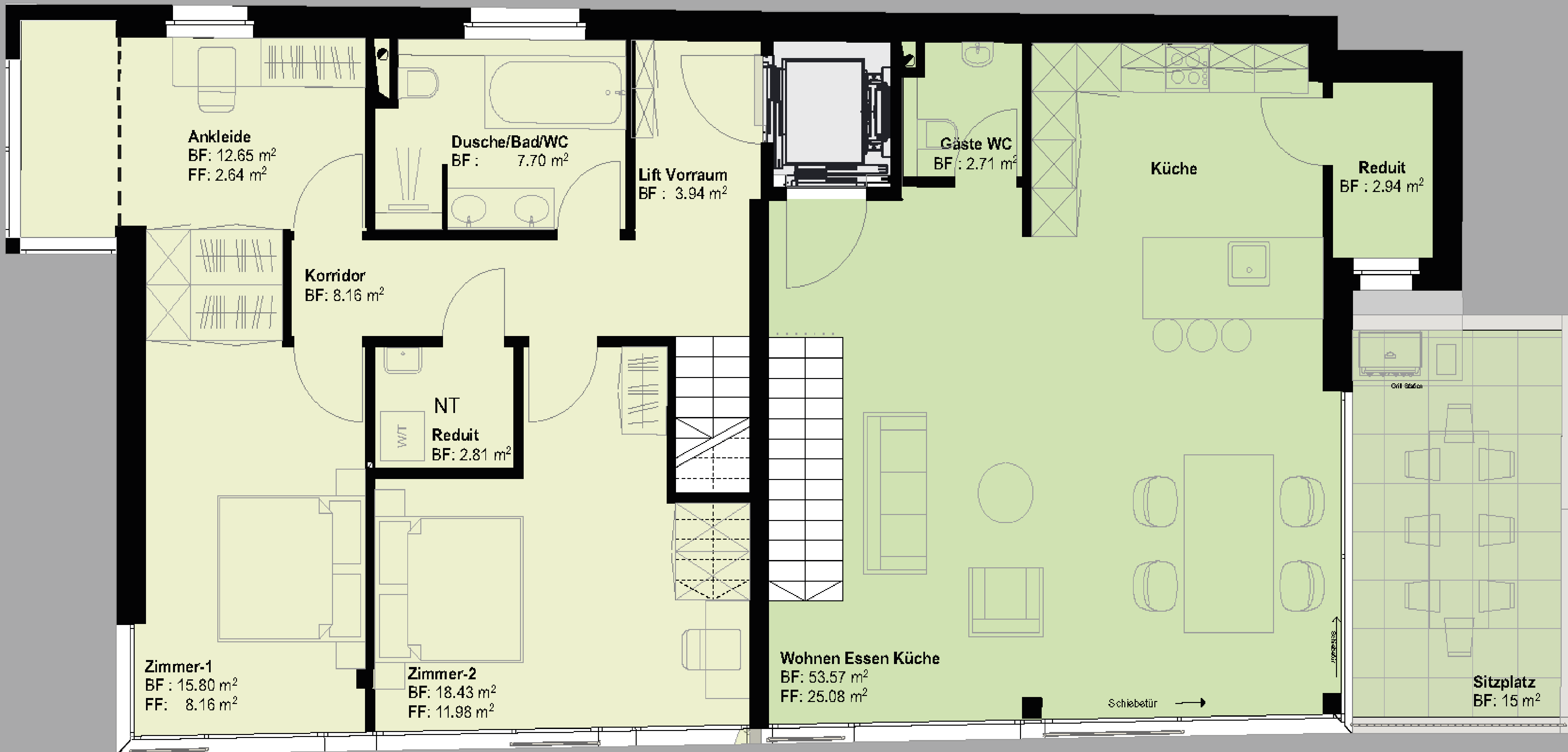
paket
box



whg nr. 2 links /
1 obergeschoss



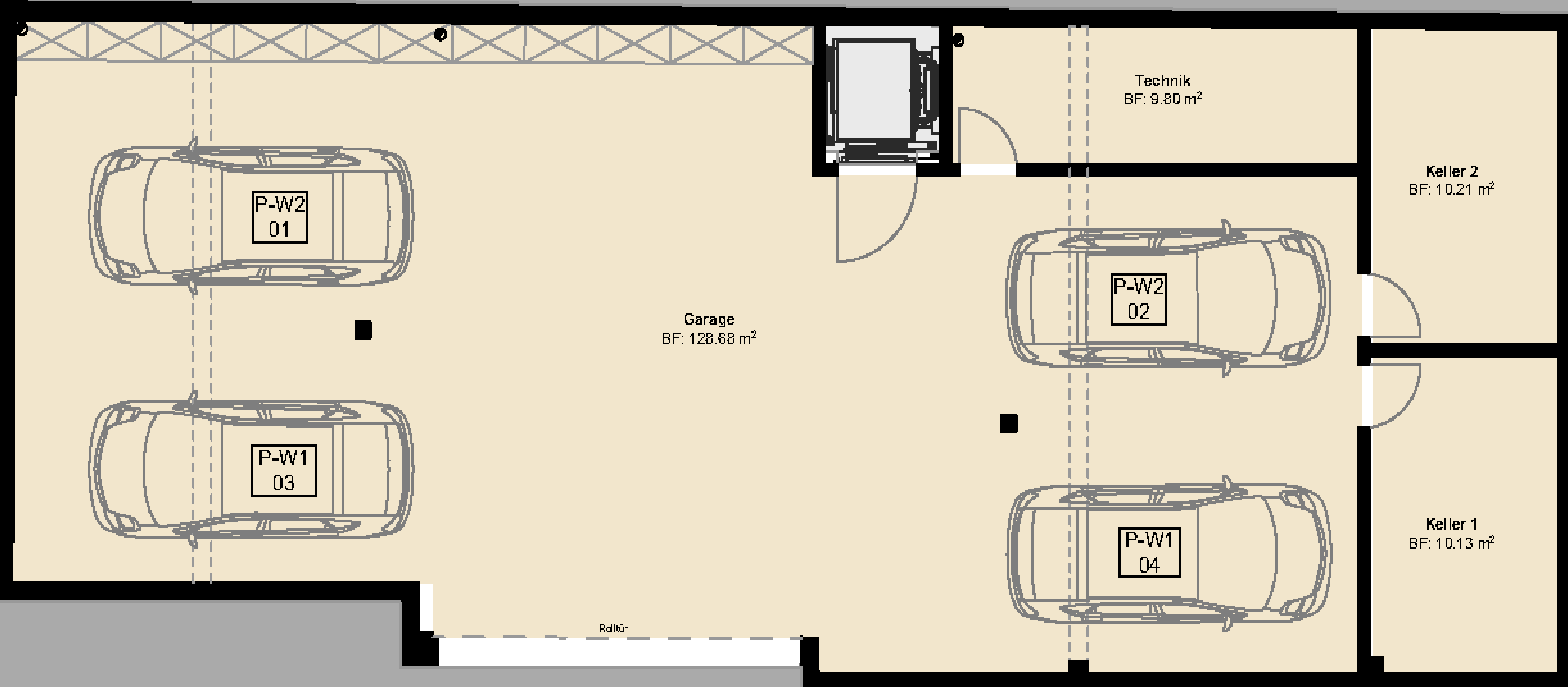
whg nr. 1 rechts /
1 obergeschoss



whg nr. 1 / erdgeschoss



untergeschoss



KURZBAUBESCHRIEB

GRUNDLAGEN

Unser Standard - hochwertige und nachhaltige Bauqualität

Der Kurzbaubeschrieb hält sich, wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz und an Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, welche mit dem Bewilligungsverfahren Gültigkeit haben. Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechen den Vorschriften und Bewilligungen der Behörden, den Anforderungen der Fachverbände sowie den Berechnungen und Angaben des Ingenieurs. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz. Das Gebäude wird nach Minergie zertifiziert gebaut.

ROHBAU

Baumeisterarbeiten

Fundamentplatten, Wände, Stützen, Treppen und Decken in Stahlbeton. Erdbebensicher. Untergeschosse und Gebäudeteile im Erdreich (Kellerräume und Treppenhäuser/Lift) in Dichtigkeitsklasse 1 ausgebildet. Die Tiefgarage wird in Dichtigkeitsklasse 2 ausgebildet. Betonwände gemäss Angaben Bauingenieur in Treppenhaus, Liftschacht, Wohnungstrennwände und wo aus statischen Gründen erforderlich. Innenwände im Untergeschoss in Kalksandstein, Aussenwände in den Wohngeschossen in Beton einschalig oder Backstein, zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung. Sämtliche tragenden und nicht tragenden Innenwände in den Wohngeschossen in Backstein oder Trockenbau resp. Beton.

Bedachungsarbeiten

Flachdachkonstruktion Hauptdach: Voranstrich, Dampfbremse mit dem Untergrund vollflächig verschweisst, Wärmedämmung gemäss Wärmedämmnachweis und bauphysikalischen Anforderungen, 2-lagige Bitumen-Dichtungsbahn wurzelfest, Trennvlies, Vegetations-, Filter- und Drainageschicht (Ansaat). Nötige Dachwasserabläufe.

Aussen Wärmedämmung

Die Gebäudehülle wird nach behördlicher Vorschrift und Wärmedämmnachweis gedämmt. Fassadenwärmedämmung aus Hartschaumplatten (Isolationsstärke gemäss Wärmedämmnachweis) auf Fassadenmauerwerk geklebt und mit Rillenverputz versehen.

GRUNDAUSBAU

Fenster aus Kunststoff-Aluminium

3-fach Isolierverglasungsfenster, Schalldämmung gemäss Angaben des Bauphysikers inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen. Teilweise fest verglaste Teile. Hebeschiebetüren gemäss Plan. Ein Flügel mit Einhand-Drehkipp-Beschlag pro Raum. Griffe gemäss Standard Lieferant. Metallteile aussen einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt.

Garagentor

Garagentor automatisch. Ausführung nach Schweizer Richtlinien (1 Handsender pro Parkplatz).

Aussentüren in Metall

Isolierte Hauseingangstüren.

Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in CNS oder Uginox. Anschluss Dachwassereinlauf an Dachwasserleitungen. Abzugsrohereinfassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Genügend Notüberläufe bei Flachdächern, Terrassen und Balkonen.

Vertikale Storen

Vertikale Storen/Rollläden mit elektrischem Motorantrieb. Farben gemäss Standard-Farben Unternehmer. Anordnung gemäss Fassadenplänen Bauherr/Architekt.

Sonnenstoren

Fassade/Balkonuntersichten montiert. Bedienung elektrisch. Farben gemäss Standard-Farben Unternehmer (gemäss Farbkonzept Architekt).

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

Der Grundausbau wird im gehobenen Standard ausgeführt. Wohnungsinstallationen gemäss Projektplanen.

Allgemein: Die Wohnungen werden leitungsässig verrohrt. Leuchten-Lieferung gemäss Projektplanen des Elektroingenieurs für Umgebung, Sitzplätze, Terrassen, Treppenhaus, Korridore, Tiefgarage, allgemeine Räume UG sowie Keller. Deckeneinbauspot in Küchen und Entrées gemäss Projektplanen. Für die allgemein zugänglichen Räume werden die Leuchten geliefert und installiert. Multimediadosen sternförmig erschlossen ab Medienkasten, pro Zimmer einen Anschluss. Alle voll ausgebaut,

KURZBAUBESCHRIEB

das heisst Anschluss TV und Radio, Telefon und Anschluss für Cable-Modem oder Dat-Receiver, ohne Endgeräte (Endgeräte des Providers, Switch und Patchkabel sind Sache des Eigentümers). Vor jeder Wohnungstüre wird ein Sonnerietaster montiert. Sprechanlage mit einer Aussensprechstelle beim Hauseingang (inkl. Anschluss elektrischer Türöffner) sowie je eine Innensprechstelle bei den Entrées der Wohnungen.

Heizungsanlage

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt mittels Wärmepumpe. Jeder Heizverteiler in den Wohnungen erhält nach dem Energiegesetz einen Wärmezähler. Die Bodenisolationen für alle Geschosse werden nach dem Energiegesetz geliefert und verlegt. Wohn- und Nassräume sind via Thermostat regelbar.

Messung:
Messgeräte mit elektrischem Zählwerk, zentrale Messung pro Wohnung (oder Funkablesung) ausserhalb der Wohnung. Das Untergeschoss befindet sich ausserhalb des Warmedämmperimeters.

Lüftungsanlage

Im Untergeschoss Keller-A.....

INNENAUSBAU Sanitäre Anlagen

Lieferung und Montage der Apparate in Bader, Duschen und WCs, inklusive zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Die genauen Apparate werden durch den Käufer bemustert.

Budget Apparate brutto inkl. MwSt. Etage Whg. Budget Apparate

Duplex 1	28'000.-
Duplex 2 Attika	28'000.-

Lieferung und Montage eines Waschturms pro Wohnung.

Kücheneinrichtung

Küche inkl. Möbel, Abdeckung, Stehbord oder Rückwand, Geraten, Unterbauleuchten und Montage.

Budget Küche brutto inkl. MwSt. Etage Whg. Budget Küche

Duplex 1	50'000.-
Duplex 2 Attika	45'000.-

Aufzug

Personenaufzug rollstuhlgängig für Wohnhäuser mit Druckknopfsteuerung oder Schlüsselschalter. Innenausstattung nach separater Bemusterung von Verkäufer.

Gipsarbeiten

Wände:
In den Nassräumen Grundputz zur Aufnahme von Platten, Restflächen ausserhalb Spritzwasserbereich Abrieb 1 mm. Wohnräume ebenfalls mit Abrieb 1 mm
Decken: In Korridoren, Nassräumen und Wohnräumen in Weissputz.

Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren, Stahlzargen zum Streichen, raumhoch, mit Schwelleneisen, umlaufenden Gummidichtungen. Volltürblatt stumpf einschlagend min. 55 mm, kunstharzbelegt (Isolationsstarken und dB-Werte gemäss Vorgabe Bauphysiker). Beschläge: Schloss mit Kaba-Ausschnitt, Sicherheitsrosette, Drücker, Schild, Spion, 3-Punkt-Verschluss (z.B. Treplane 3 R).

Zimmertüren:

Stahlzargen für stumpf einschlagendes Türblatt zum Streichen raumhoch. Türblätter in Röhrenspankonstruktion beidseitig glatt zum Streichen oder fertig beschichtet weiss. Beschläge: Einsteckschloss mit Zifferschlüssel, Drücker, Schild.

Wandschränke/Ankleiden:

Wandschränke/Ankleiden kunstharzbeschichtet weiss, 1 Anlage pro Wohnung.
Wandschränke/Ankleiden mit Kleiderstange und verstellbaren Tablaren. Türen mit verdeckten Bändern.

Budget Wandschränke/Ankleiden br. inkl. MwSt. Etage Whg. Wandschränke Ankleide

Duplex 1	18'000.-
Duplex 2 Att.	18'000.-

Bodenbeläge Allgemeinräume

Im Treppenhaus Kunststein. Korridore Kunststein, teils mit keramischen Platten belegt. Keller und Trocknen mit keramischen Platten belegt. Nebenräume Hartbeton, teils gestrichen.

KURZBAUBESCHRIEB

Budget Wand-/Bodenbeläge in den Wohnungen

Bodenbeläge:

Liefern und Verlegen von Bodenbelägen nach Bemusterung des Käufers für alle Zimmer, Wohnen/Essen, Küche, Nassräume, Gang und Nebenräume in den Wohnungen.

Wandbeläge:

Liefern und Verlegen von Wandplatten in den Nassräumen nach Bemusterung des Käufers. Platten im Bereich Apparatewände, Dusche und Spritzwasserbereich Lavabo und Badewanne.

Keramische Platten:

Budgetbetrag inkl. MwSt. pro m² von brutto CHF 150.- fertig verlegt inkl. MwSt.

Parkett:

Budgetbetrag inkl. MwSt. pro m² von brutto CHF 160.- fertig verlegt inkl. MwSt.

Die Beläge für Sitzplätze, Balkone und Terrassen werden als Einheit durch die Bauherrschaft mit dem Architekten bemustert.

Innere Malerarbeiten

Jeder Farbanstrich bis zur vollständigen Deckung. Kunstharzanstriche auf grundierte Holz- und Metallteile wie:

- Stahlzargen
 - Schwelleneisen
 - Zimmertüren
 - Dispersionsanstrich weiss auf
 - alle Wände und Decken mit Weissputz
 - Trocknungsraum, Korridore mit Abrieb
 - Tiefgaragendecke und -wände, Stützen evtl. in Bunt Ton bemalt
- Böden mit Spezialfarbe grau:
- Heizung, Lüftung, Technikraum

Reinigung

Komplette Wohnungsreinigung inklusive Fenster, Lammellenstoren und Balkone.

AUSSENARBEITEN

Umgebung

Umgebung gemäss Umgebungsplan.

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Planen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Bewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung.

Spezifikation Budgetpreise

Lieferanten und Unternehmer werden durch den Werkersteller bestimmt. Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Unterbauleuchten. Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten sowie für Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten, inklusive Holz-Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inkl. MwSt. Bei Boden- und Wandbelägen werden keine Rückvergütungen ausbezahlt, wenn die

Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Bei Mehrkosten kann der Werkersteller 50% des Betrags als Akonto vor Arbeitsbeginn verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% exkl. MwSt. erhoben

Innenausbau Eigenleistung

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbau Änderungen sowie Käuferausbauten (inkl. Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe des Werkerstellers erfolgen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung gem. detailliertem Baubeschrieb rückvergütet.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Planen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Aus- führungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. *(Änderungen und Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben sowie dem Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.)*

k u r z b a u b e s c h r i e b



panoramablick



merci vielmal

für weitere informationen
www.aare-residenz.ch.

DISCLAIMER

Aus den in diesem Dokument enthaltenen Bildern, Plänen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Verkaufspläne 1:100 massgebend. Alle Quadratmeterzahlen bei den Grundrissen sind ungefähre Angaben ohne Gewähr.

Ausführungsbedingte Änderungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Visualisierungen und Bilder sind unverbindlich und zeigen lediglich Interpretationen des Illustrators.