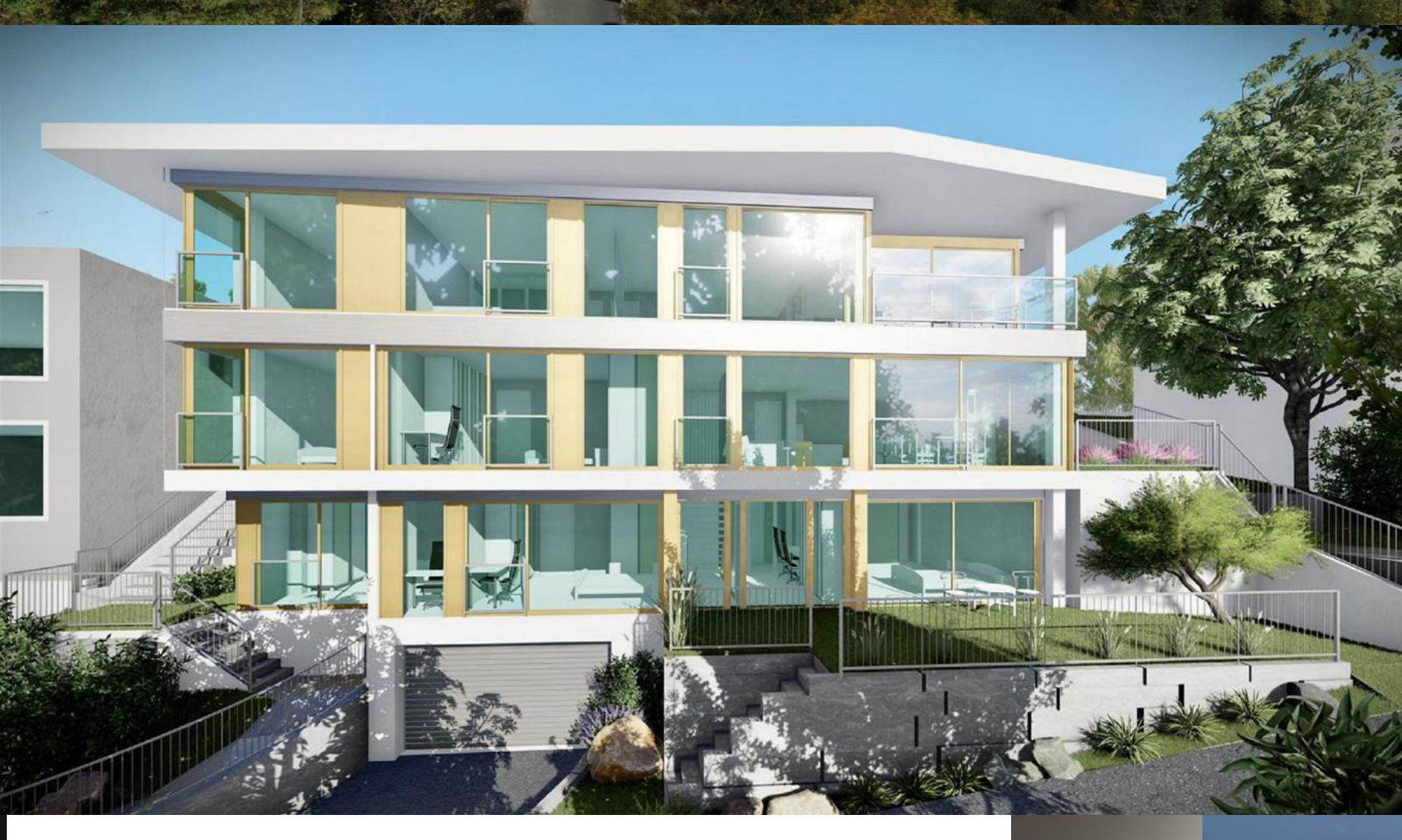
LUXUS WOHNEINHEINHEITEN IN BESTER HANGLAGE

Aare Residenz

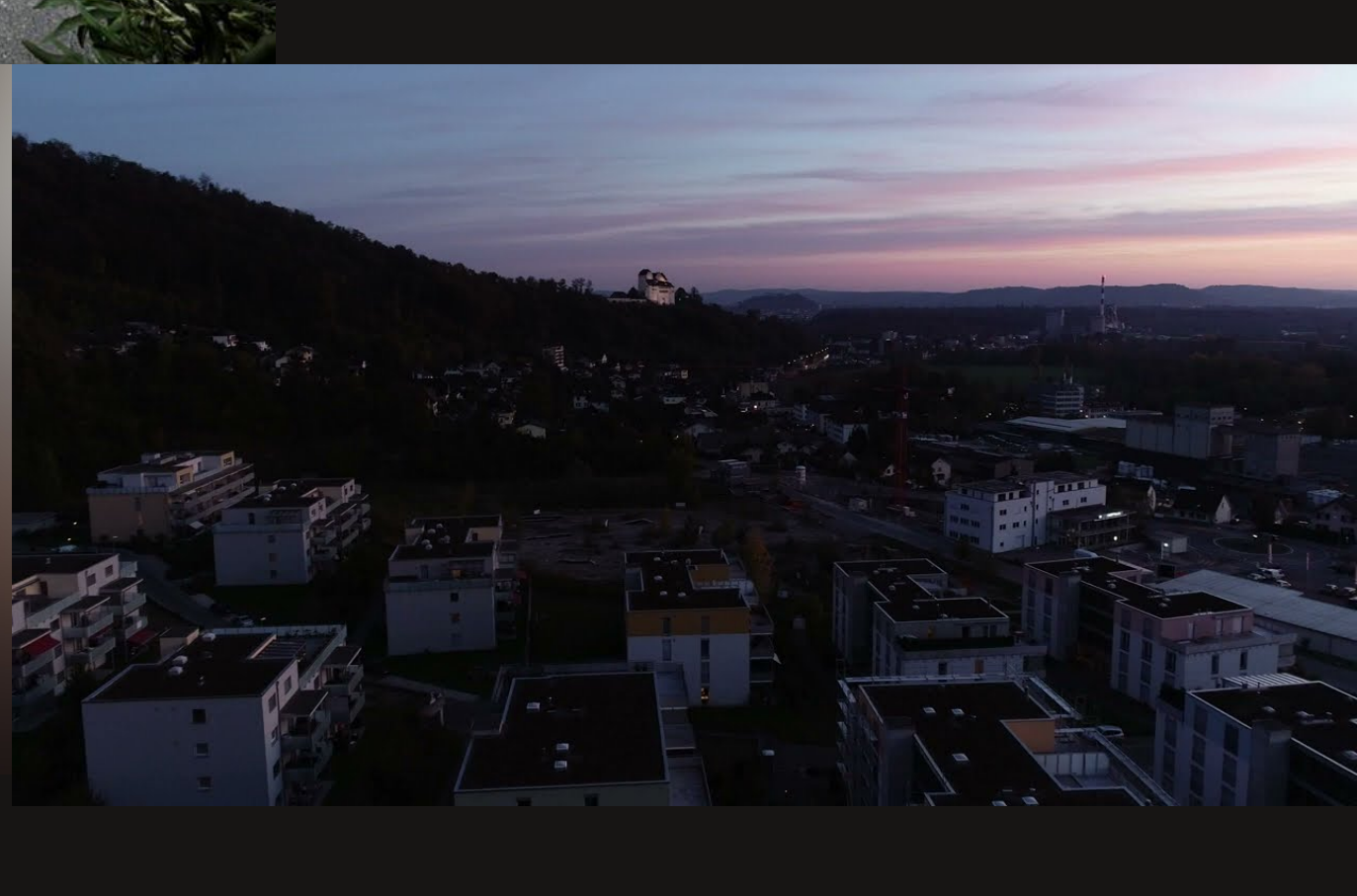
EIN PLATZ ZUM WURZELN SCHLAGEN

AARE-RESIDENZ.CH

AUSSICHT

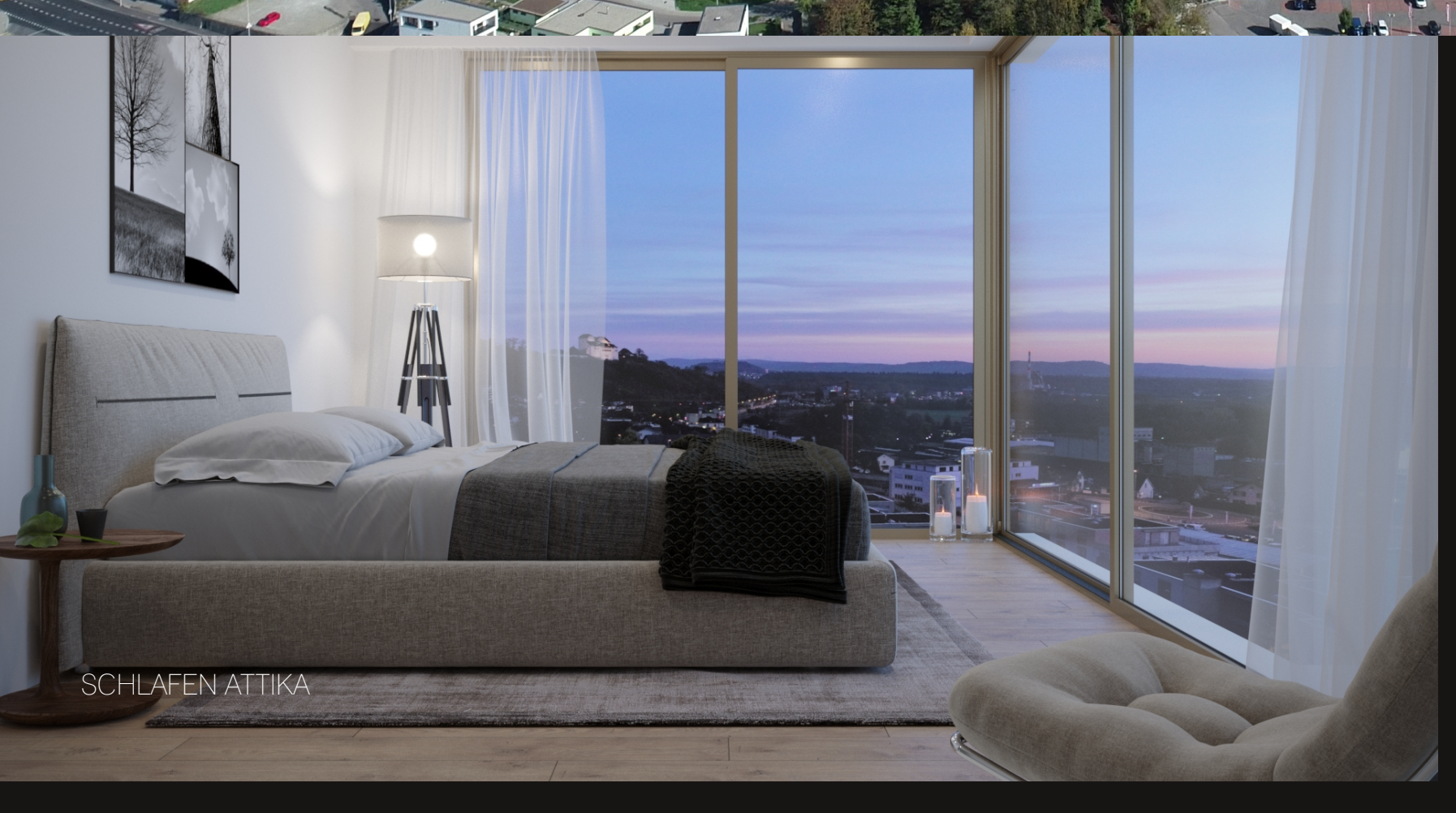


Repräsentative Immobilie mit dem Flär eines Einfamilienwohnhauses bestehend aus zwei qualitativ hochwertig ausgestattete Duplex-Wohnungen. Die Aare Residenz entsteht an bester Hanglage hoch über dem Aaretal. Das ideal besonnte Mehr-familienhaus besteht aus 2 attraktiven Luxus-Wohnungen mit wunderbarem 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.

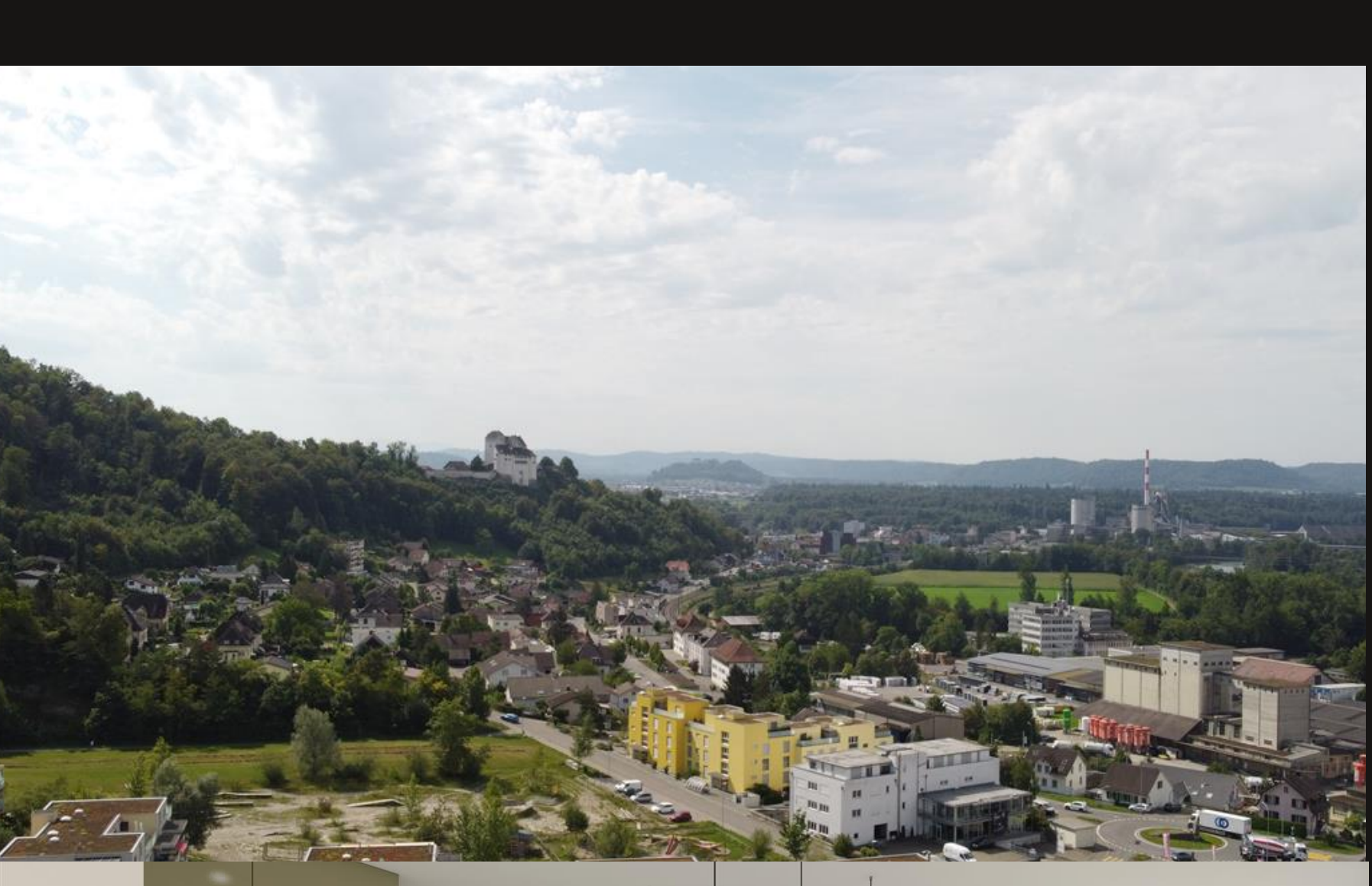


WOHNEN ESSEN ATTIKA

Alle Einheiten sind äusserst grosszügig geschnitten und zeichnen sich durch eine angenehme Besonnung dank äusserst grossflächiger Fensterfronten aus. Die Wohnungen sind als 6.5 Zimmer Duplex-Wohnung angelegt. Der Wohneinheit im OG1-Attika umfasst ca. 195 m2 Netto-Wohnfläche. Im EG-1.OG befindet sich eine modern gestaltete lichtdurchflutete 6.5 Zimmer Duplex-Wohnung mit einer Netto-Wohnfläche von ca. 180 m2.

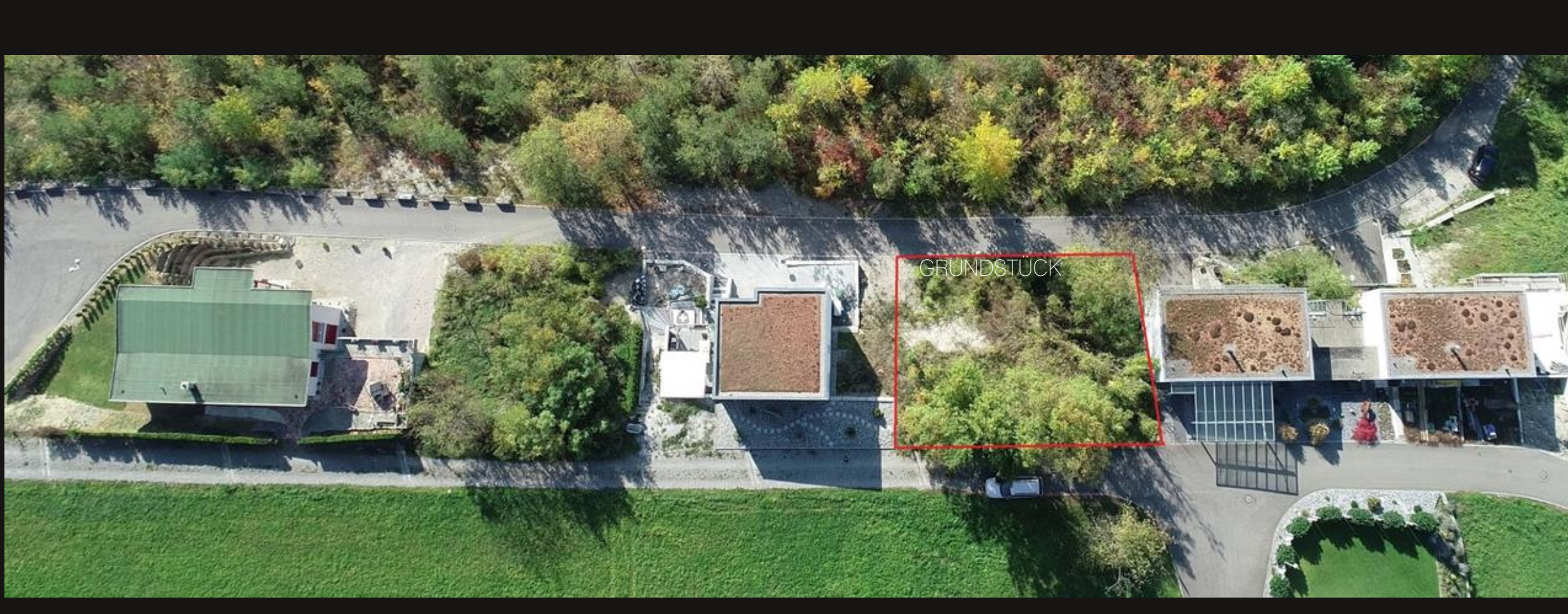


Objektbesonderheiten:
- 2 moderne Eigentumswohnungen
- Grossflächige Fensterfronten mit maximalem View-Effekt
- Äusserst helles und zeitgemässes Wohnkonzept
- Lift auf die jeweilige Etage
- Nachhaltige und designierte Architektur
- Gartensitzplätze, Loggia
- Hochwertige Materialisierung



Holderbank ist 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.

KÜCHE ATTIKA



WOHNEN ESSEN 1. OG

AUSSICHT

SCHLAFEN 1. OG

BAD 1. OG

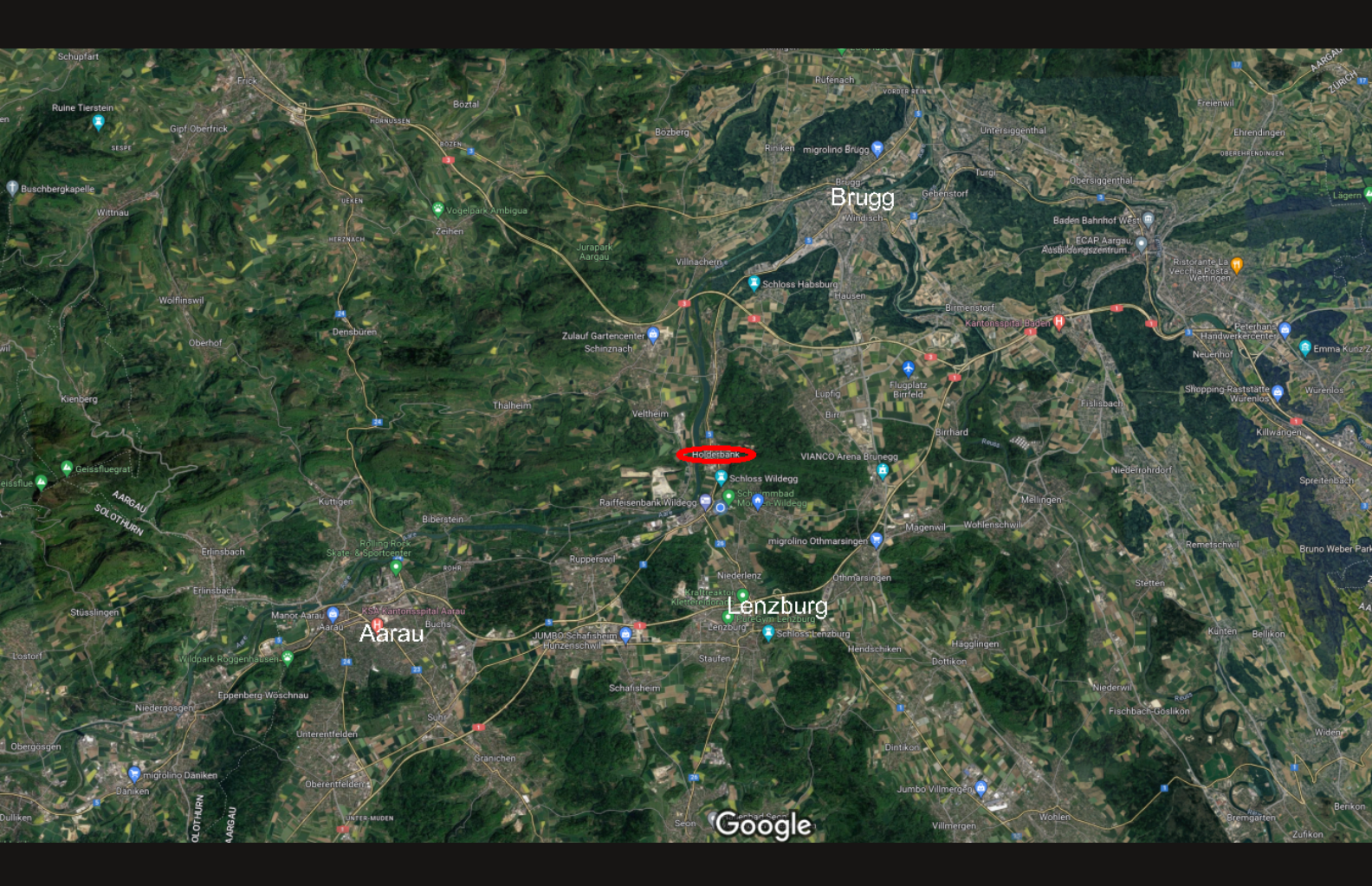
LAGE

ANSCHLUSS

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. Die Schule liegt 300 meter vom Gebäude.

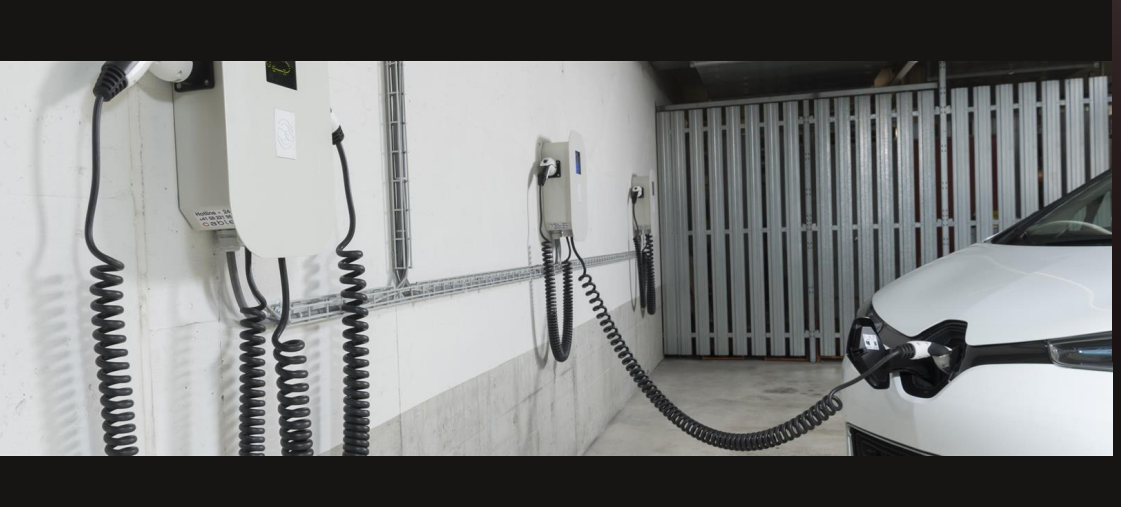
DISTANZEN

DISTANZEN	KM	Auto	Bahn
Autobahn	6.2 Km	7 Min	
Aarau	11 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



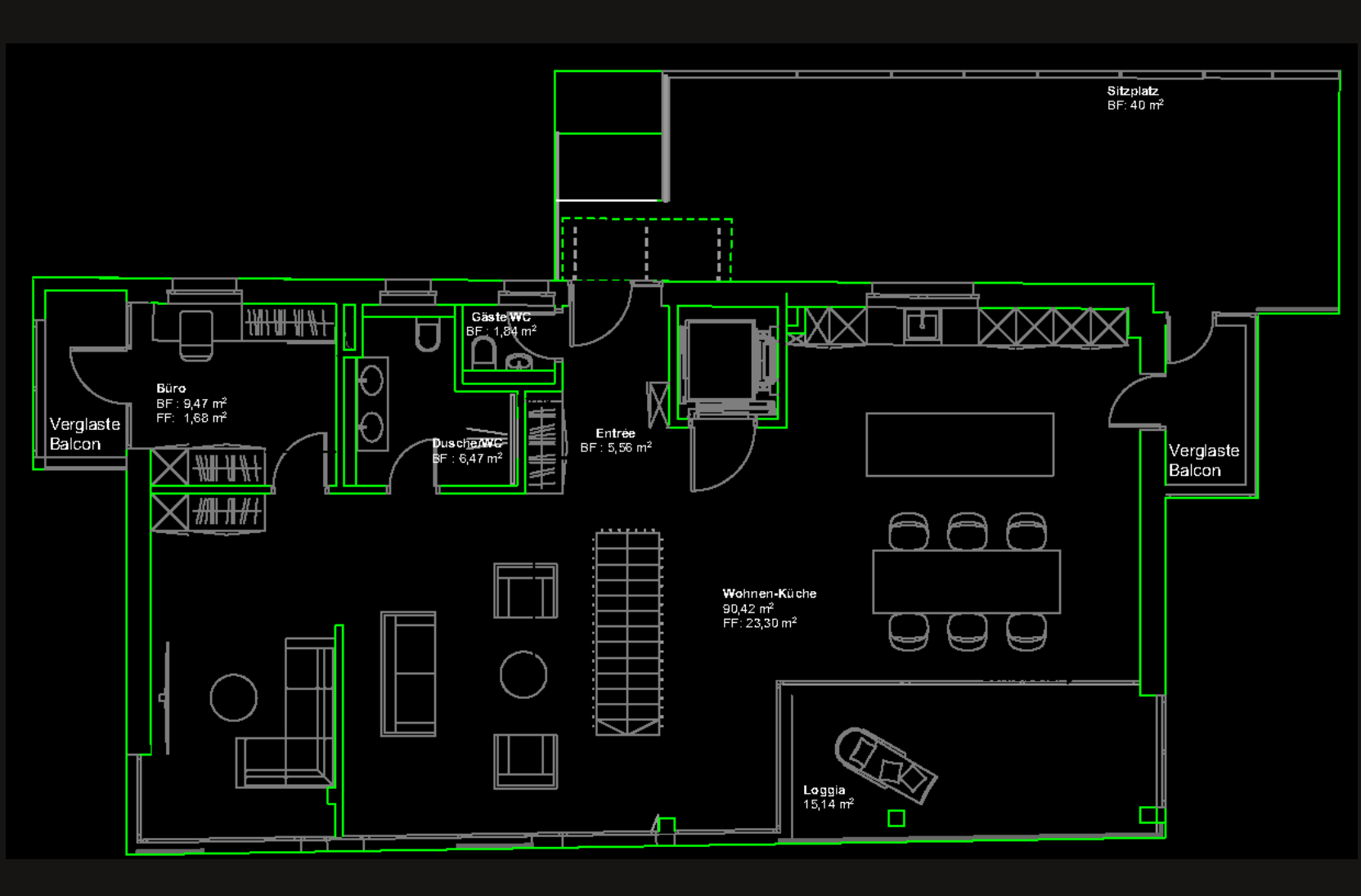
KARTE HOLDERBANK

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

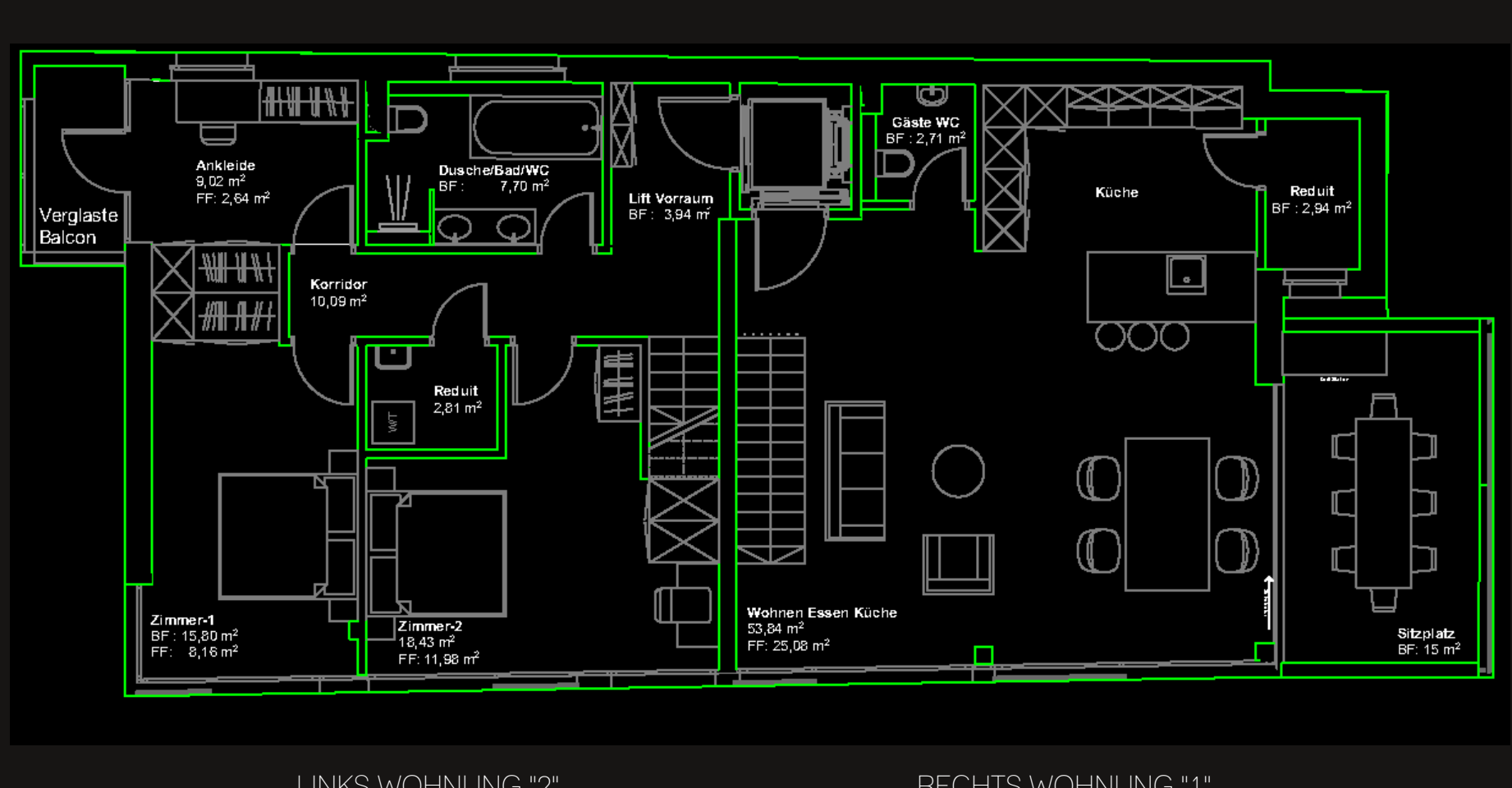


Mit der neuen PaketboxCasa wird das Versenden und Empfangen von Paket sendungen rund um die Uhr jetzt auch fürs Ein- Zwei oder Drei familienhaus zur praktischen Option.

ATTIKA
WOHNUNG "2"

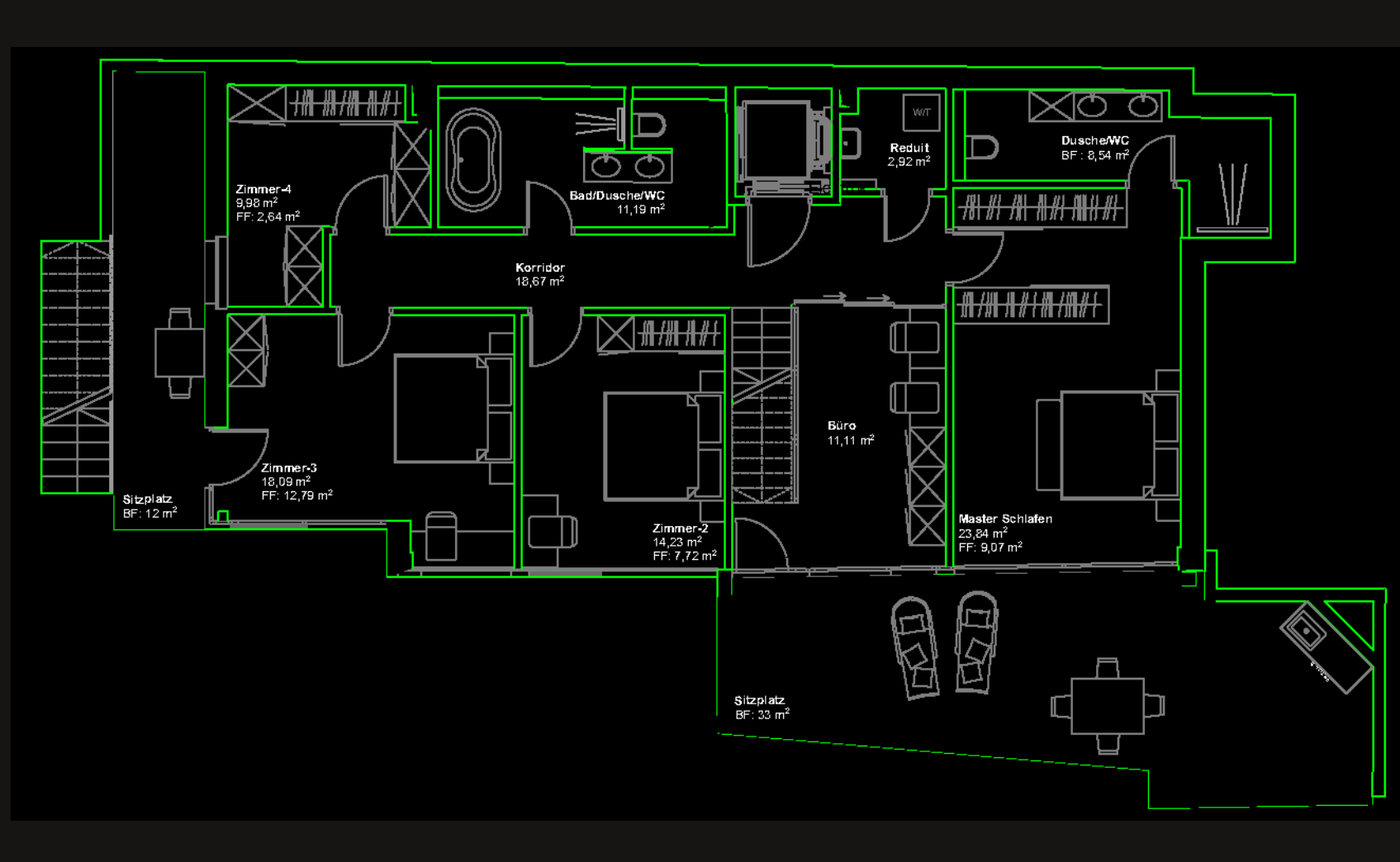


1.OBERGESCHOSS


Ankleide 9,02 m² FF: 2,64 m²
Verglaste Balcon
Dusche/Bad/WC BF: 7,70 m²
Lift Vorraum BF: 3,94 m²
Gäste WC BF: 2,71 m²
Küche
Reduit BF: 2,94 m²
Korridor 10,09 m²
Reduit 2,81 m²
Zimmer-1 BF: 15,80 m² FF: 8,16 m²
Zimmer-2 18,43 m² FF: 11,98 m²
Wohnen Essen Küche 53,84 m² FF: 25,08 m²
Sitzplatz BF: 15 m²

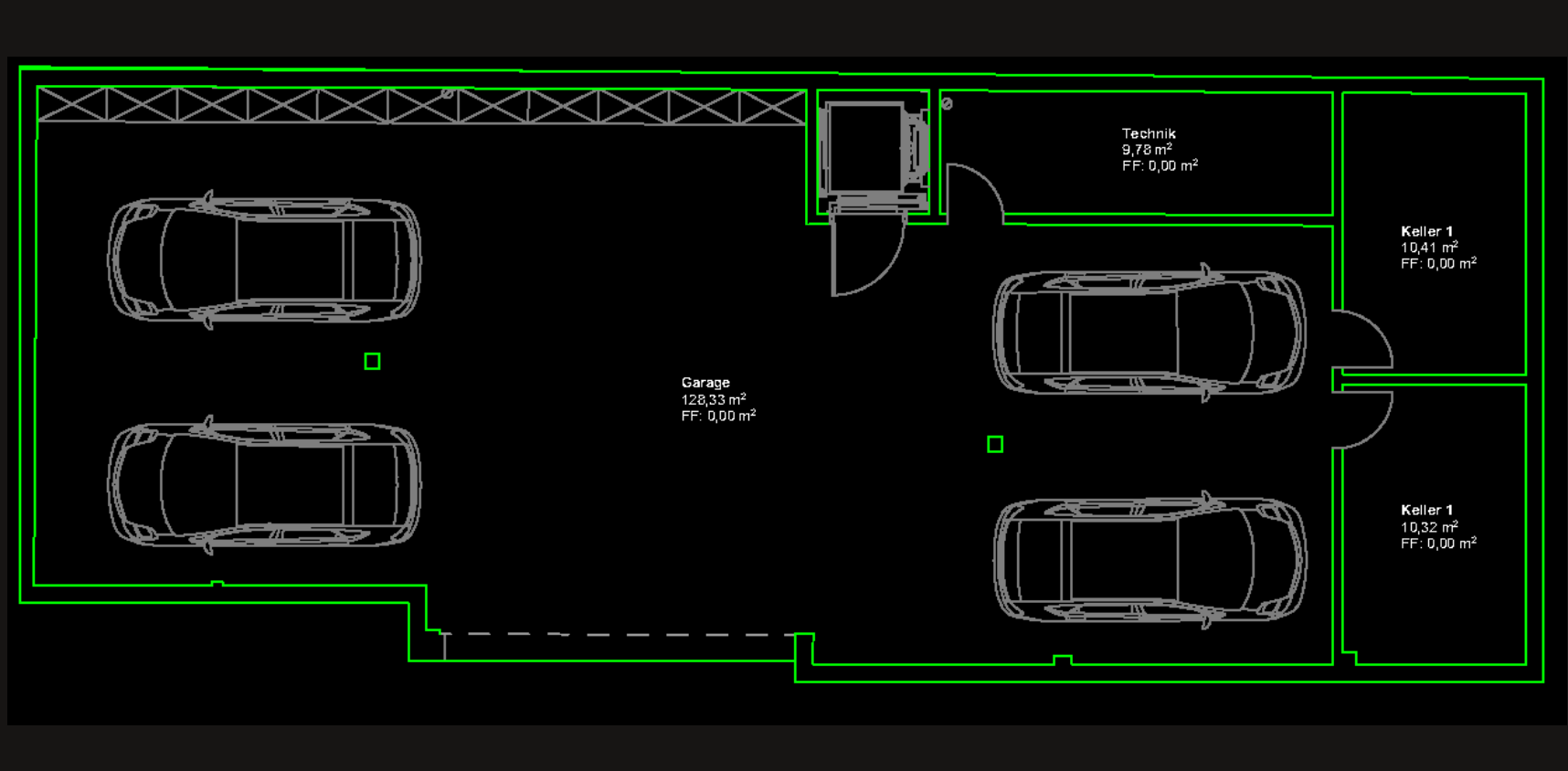
LINKS WOHNUNG "2" RECHTS WOHNUNG "1"

ERDGESCHOSS
WOHNUNG "1"



UNTERGESCHOSS

GARAGE


Technik 9,78 m² FF: 0,00 m²
Keller 1 10,41 m² FF: 0,00 m²
Garage 128,33 m² FF: 0,00 m²
Keller 1 10,32 m² FF: 0,00 m²

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 entsprechenden 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 (Kellerraume 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 Dachwasserablaufe.
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. Abzugsrohreinfassungen inklusive sämtlichen Nebenarbeiten. Genügend Notüberlaufe bei Flachdächern, Terrassen und Balkonen.
Vertikale Storen
Vertikale Storen/Rollladen 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 leitungsmassig verrohrt. Leuchten-Lieferung gemäss Projektplanen des Elektroingenieurs für Umgebung, Sitzplatze, Terrassen, Treppenhaus, Korridore, Tiefgarage, allgemeine Raume UG sowie Keller. Deckeneinbauspots in Küchen und Entrées gemäss Projektplänen. Für die allgemein zuganglichen Räume werden die Leuchten geliefert und installiert. Multimediadosen sternförmig erschlossen ab Medienkasten, pro Zimmer einen Anschluss. Alle voll ausgebaut, das heisst Anschluss TV und Radio, Telefon und Anschluss für Cable-Modem oder Dat-Receiver, ohne Endgerate (Endgerate 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 Nassraume sind via Thermostat regelbar.
Messung:
Messgerate 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.

Wohnung "1" CHF 28'000.00
Wohnung "2" CHF 28'000.00

Lieferung und Montage eines Waschturms pro Wohnung.

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

Budget Küche brutto inkl. MwSt.

Wohnung "1" CHF 45'000.00
Wohnung "2" CHF 50'000.00

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

Gipserarbeiten
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). Beschlage: 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 Röhrenspan-konstruktion beidseitig glatt zum Streichen oder fertig beschichtet weiss. Beschlage: Einsteckschloss mit Zifferschlüssel, Drücker, Schild.
Wandschranke/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.

Wohnung "1" CHF 18'000.00
Wohnung "2" CHF 18'000.00

Bodenbelage Allgemeinraume
Im Treppenhaus Kunststein. Korridore Kunststein, teils mit keramischen Platten belegt. Keller und Trocknen mit keramischen Platten belegt. Neben- raume Hartbeton, teils gestrichen.

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 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 Bodenbelage 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.)*

ÜBERSICHT WOHNEINHEITEN UND PREISE

WOHNUNG "1"
6.5 ZIMMER DUPLEX WOHNUNG EG & 1. OG RECHTS
CA. 180 M2 NETTO WOHNFLÄCHE
15 M2 SITZPLATZ 1.OG UND 33 M2 + 15 M2 SITZPLATZ EG
VERKAUFSPREIS: 1'469'000.-

PP IN EINSTELLHALLE

WOHNUNG "2"
6.5 ZIMMER DUPLEX WOHNUNG 1. OG LINKS & ATTIKA
CA. 195 M2 NETTO WOHNFLÄCHE
40 M2 SITZPLATZ UND 15 M2 LOGGIA
VERKAUFSPREIS: AUF ANFRAGE

PP IN EINSTELLHALLE

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.