

Verkaufsdokumentation Höfen19



Sechs ruhige,
grosszügige
und moderne
Terrassenhäuser

Zusätzliche Ne-
benräume

Tiefgarage

Auch Miete
möglich

Kontakte

Geschätzte Interessentin, geschätzter Interessent

Hoffentlich wird Sie unsere Objektdokumentation inspirieren und Sie entnehmen erste relevanten Informationen zu diesen attraktiven Immobilien.

Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte. Gerne zeigen wir Ihnen diese Liegenschaft im aktuellen Baufortschritt und beantworten Ihre Fragen. Rufen Sie uns einfach an für einen Besichtigungstermin. Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden ausschliesslich durch die Bauherren, vertreten durch André Graf, koordiniert.

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Gerne stehen wir Ihnen auch in Finanzierungsfragen zur Verfügung.

Wir freuen uns, Sie persönlich kennen zu lernen.

André Graf
Hoefen19@gmx.ch
079 219 90 11

EHRENDINGEN

Lage	Sonnig, ruhig, zentral, idyllisch
Gemeinde	Ehrendingen, eine charmante Gemeinde im Bezirk Baden (Kanton Aargau), liegt am Nordfuss der Lägern und bietet eine malerische Landschaft mit Wiesen, Wäldern und sanften Hügeln. Die ruhige Wohnlage verbindet Natur und Erholung mit einer hervorragenden Anbindung: Baden ist in 10 Minuten, Zürich in 30 Minuten erreichbar. Durch die Nähe zu Ennetbaden, Wettingen, Freienwil, Lengnau, Schneisingen und Niederweningen profitieren Bewohner von einer erstklassigen Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität.
Geschäfte	Ehrendingen bietet eine perfekte Nahversorgung für den täglichen Bedarf. Der Coop versorgt Sie mit frischen Lebensmitteln und Haushaltswaren, während die TopPharm Damian Apotheke hochwertige Gesundheitsprodukte und kompetente Beratung bietet. In der Bäckerei Beck Alt genießen Sie täglich frische Backwaren und regionale Spezialitäten. Hochwertiges Fleisch und feine Wurstwaren erhalten Sie in der lokalen Metzgerei. Verkehrsanbindung
Verkehrsanbindung	Ehrendingen bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr. Mehrere Post Auto-Linien verbinden die Gemeinde mit Baden, Endingen und Kaiserstuhl. Der nahegelegene Bahnhof Niederweningen ermöglicht eine direkte Zugverbindung nach Zürich. Zudem sorgt die Nähe zur Autobahn für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.
Freizeit	Ehrendingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Natur- und Sportbegeisterte. Wanderwege, wie der Lägergrat, laden zu ausgedehnten Touren mit herrlicher Aussicht ein. Radfahrer genießen abwechslungsreiche Strecken durch die Region. Ein aktives Vereinsleben mit über 50 Vereinen bietet Sport, Kultur und Geselligkeit. In der Nähe sorgen Freizeittattraktionen wie die Adventure Rooms oder das Museum Langmatt in Baden für Abwechslung.

DIE LAGE



Ruhiges Familienquartier am Dorfrand



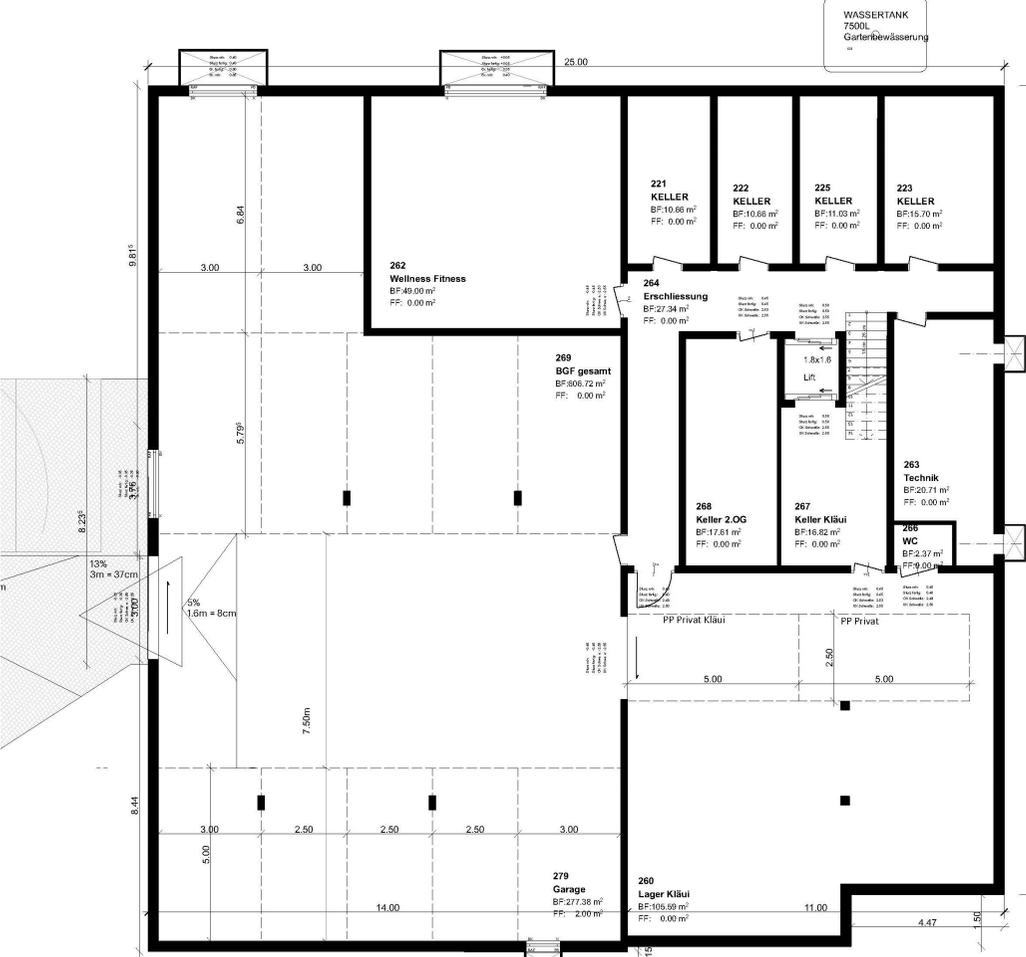
Neubauprojekt 2025 auf der Parzelle 3137

PROJEKTBSCHRIEB

In der Höfen 19 in Ehrendingen entsteht 2025 eine moderne Terrassenüberbauung mit 6 Wohneinheiten.

Untergeschoss	Werkstatt/Lager 114 m ² BGF, Wellness/Hobby 55 m ² BGF
EG Süd:	3½ Zi- WHG mit 183 m ² BGF, 103 m ² Terrasse (Möglichkeit zusätzlicher Fläche bergseits)
EG Nord:	4½ Zi- WHG mit 192 m ² BGF, 100 m ² Terrasse (Möglichkeit zusätzlicher Fläche bergseits)
EG West:	2 Hobbyräume à 46 m ² und 35 m ² , eigene Erschliessung (oder über o.e. EG Wohnungen möglich)
1. OG Süd:	5½ Zi- WHG mit 174 m ² BGF, 43 m ² Terrasse
1. OG Nord:	4½ Zi- WHG mit 156 m ² BGF, 70 m ² Terrasse
2. OG:	5½ Zi- WHG mit 240 m ² BGF, 91 m ² Terrasse
Attika:	3½ Zi- WHG mit 143 m ² BGF, 73 m ² Terrasse
<u>Keller/Lift/Garage/PP:</u>	6 Kellerräume, 1 Technikraum, Abstellflächen für Kinderwagen und Velos. Die Geschosse sind mit Lift (8P, Rollstuhl) und Treppe erschlossen. 12 Garagenplätze gedeckt und 2 Aussenparkplätze

GRUNDRISSSE:



Untergeschoss

- 12 Garagenparkplätze
- 2 Aussenparkplätze
- Fahrrad / Kinderwagen Platz
- 6 Einzelkeller
- Technikraum allgemein
- Grosse Hobbyraum/Fitness
- Lagerraum Sunwind Kläui



Erdgeschoss

Wohneinheit EG Nord

- 4 ½ Zimmer
- Gartenwohnung
- Möglichkeit der Erweiterung Büro/Hobbyraum um 35 m²

Hobbyräume (weiss, rechts) 35 m², eigene Erschliessung

Wohneinheit EG Süd

- 3 ½ (- 4 ½) Zimmer
- Gartenwohnung
- Möglichkeit der Erweiterung Büro/Hobbyraum um 46 m²

Hobbyräume (weiss, rechts) 46 m², eigene Erschliessung

Erdgeschoss Wohneinheit EG Nord



Raumprogramm

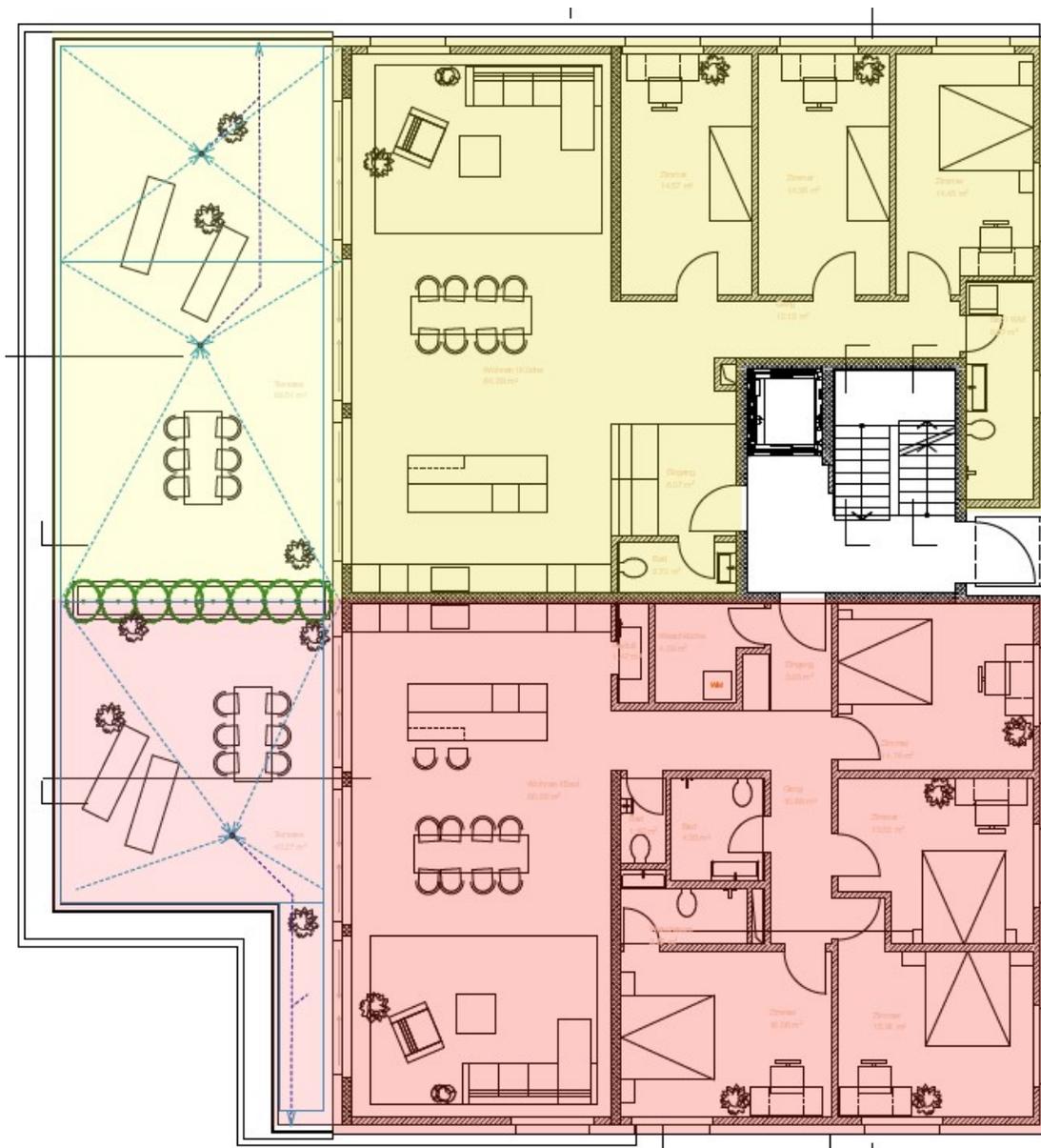
Wohnen-/Essen u Küche 64.4 m² Reduit 2.9 m² Zimmer 16/16/23 m² Bäder 7.4/5.5 m² WM/T 11.1 m² Ein-/Gang 9.2/11.6 m²
Total NWF (NettoWohnfläche) 167 m² Total BGF (BruttoGeschossfläche) 192 m² Terrasse 100 m² Keller 11.2 m²

Erdgeschoss Wohneinheit EG Süd



Raumprogramm

Wohnen-/Essen u Küche 76.8 m² Reduit 2.8 m² Zimmer 22.1/20.8 m² Bäder 6.8/3.8/2.2 m² WM/T 5.4 m² Ein-/Gang 15.8 m²
Total NWF (NettoWohnfläche) 157 m² Total BGF (BruttoGeschoßfläche) 183 m² Terrasse 103 m² Keller 12 m²



1. Obergeschoss

Wohneinheit OG Nord
- 4 ½ Zimmer

Wohneinheit OG Süd
- 5 ½ Zimmer

Obergeschoss Wohneinheit OG Nord



Raumprogramm

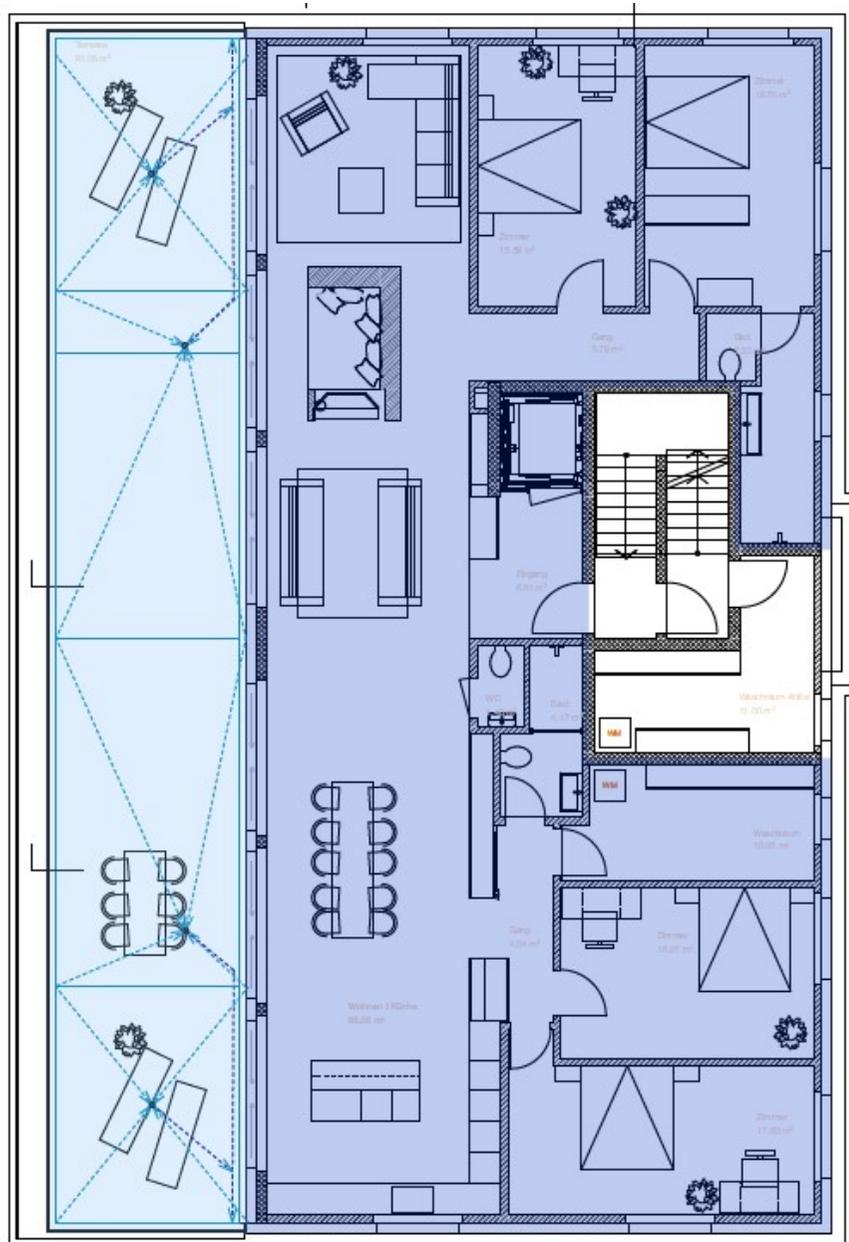
Wohnen-/Essen u Küche 64.7 m² Zimmer 14.6/14.4/14.5 m² Bäder 2.7/6.6 m² Ein-/Gang 6.1/12.1 m²
Total NWF (NettoWohnFläche) 136 m² Total BGF (BruttoGeschossFläche) 156 m² Terrasse 70 m² Keller 16 m²

Obergeschoss Wohneinheit OG Süd



Raumprogramm

Wohnen-/Essen u Küche 60.8 m² Reduit 1.5 m² Zimmer 16.1/15.9/13.5/14.8 m² Bäder 1.8/4.3/3.7 m² WM/T 4.1 m² Gang 3.6/10.9 m²
Total NWF (NettoWohnFläche) 151 m² Total BGF (BruttoGeschossFläche) 174 m² Terrasse 43 m² Keller 11.2 m²



2. Obergeschoss

Wohneinheit 2. OG

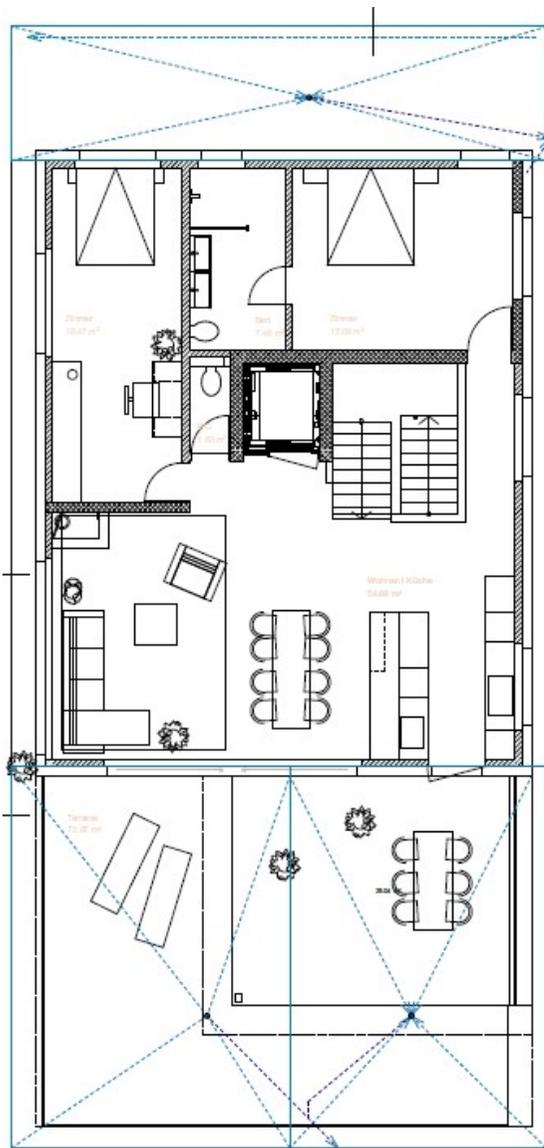
- 5 ½ Zimmer
- Grosse Dachterrasse
- Direkter Liftzugang

Obergeschoss Wohneinheit 2. Obergeschoss (2. OG)



Raumprogramm

Wohnen-/Essen u Küche 95.3 m² Zimmer 16.7/15.6/16.3/17.8 m² Bäder 4.2/1.4/7.2 m² WM/T 10.3 m² Ein-/Gang 4/5.8/6.7 m²
Total NWF (NettoWohnFläche) 201 m² Total BGF (BruttoGeschossFläche) 240 m² Terrasse 91 m² Keller 13 m²



Attika (Bauherr Kläui)

Wohneinheit Attika

- 3 ½ Zimmer
- Grosse Dachterrasse
- Direkter Liftzugang
- Waschküche im 2. OG

ZAHLEN / FAKTEN / PREISE

Wohneinheit Erdgeschoss Nord

4 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 167 m2 (BGF 192 m2)

Keller 11.2 m2

Terrasse 100 m2

Verkaufspreis CHF 1'690'000.-

Wohneinheit Obergeschoss Nord

4 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 136 m2 (BGF 156 m2)

Keller 15.7 m2

Terrasse 70 m2

Verkauft, kann ev. gemietet werden

Wohneinheit 2. Obergeschoss (reserviert Graf)

5 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 201 m2 (BGF 240 m2)

Keller 13.2 m2

Terrasse 91 m2

Verkaufspreis CHF 1'980'000.-

Hobbyraum Erdgeschoss Nord

Nettowoohnfläche 31 m2 (BGF 39 m2)

Verkaufspreis CHF 200'000.-

Autoabstellplatz innen (zwei pro Wohneinheit)

Verkaufspreis pro PP CHF 45'000.-

Wohneinheit Erdgeschoss Süd

3 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 157 m2 (BGF 183 m2)

Keller 11.5 m2

Terrasse 103 m2

Verkaufspreis CHF 1'590'000.-

Wohneinheit Obergeschoss Süd

5 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 151 m2 (BGF 174 m2)

Keller 11.2 m2

Terrasse 43 m2

Verkaufspreis CHF 1'490'000.-

Wohneinheit Attika

3 ½ Zimmer

Nettowoohnfläche 117 m2 (BGF 143 m2)

Keller 12.2 m2

Terrasse 73 m2

Verkauft

Hobbyraum Erdgeschoss Süd (reserviert Kläui)

Nettowoohnfläche 35 m2 (BGF 46 m2)

Verkaufspreis CHF 250'000.-

Lager und Hobbyraum Untergeschoss

Werkstatt / Lager 114 m2 BGF (reserviert Kläui)

Wellness/Hobby Raum 55 m2 BGF

Baubeschrieb

GEBÄUDE

- Baugrubenaushub: Humusabtrag, Baugrubenaushub, Hinterfüllung und erstellen der Rohplanie. Überschüssiges Material wird auf Deponie Unternehmer transportiert.
- Baumeisterarbeiten: *Bauplatzinstallation*,
enthält die nötigen Maschinen, Apparate, elektrische und sanitäre Einrichtungen, inkl. Transport, Installation, Miete und Unterhalt bis Rohbauende.
Baumeisteraushub,
für Fundamente und Kanalisation und Werkleitungen, inkl. Wiedereinfüllen der Gräben.
Kanalisation,
gesamte Schmutzwasserleitungen den behördlichen Angaben entsprechend, inkl. den nötigen Kontroll- und Sammelschächte, sowie einem Sickerschacht.
Schwarzanstrich auf Betonmauer bis zu 1,00 m Höhe. Filtermatte und Aussenisolation (Wand und Boden) bis auf Höhe Erdreich.
Beton- und Stahlbetonarbeiten,
Ausführung und Dimension nach Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs, sowie nach Massgabe der geltenden SIA-Normen. Alle max 7m Betonfugen mit Dichtungsfugen.
Bodenplatten und Fundamentverstärkungen in Stahlbeton, auf 5 cm Magerbeton.
Alle Geschossdecken in Stahlbeton, mind. 24 cm stark, Schalungstyp 2.
Aussenwände im Erdreich in Stahlbeton, Arbeitsfugen mit Fugenband abgedichtet.
Innenwand, wo statisch erforderlich in Stahlbeton, Schalungs-typ 2.
Maurerarbeiten,
tragende und nichttragende Wände in Mauerwerk nach Plänen des Architekten und Angaben Ingenieur. Schallisolierende Mauerwerksauflager. Kellerwände bleiben unverputzt, sauberes Fugenbild.
Fassadenwände, aussenisoliertes Mauerwerk oder Beton.
Elemente aus Beton,
Liefen und versetzen von vofabrizierten Treppenelementen mit Kunststeinoberfläche, Untersicht abgerieben inkl. Schallschutzlagern nach Angabe Treppenlieferant.
- Treppen Elemente aus Beton*,
Liefen und versetzen von vofabrizierten Treppenelementen mit Kunststeinoberfläche, Untersicht abgerieben inkl. Schallschutzlagern nach Angabe Treppenlieferant.

Kunststein	Liefern und verlegen von Kunststeinplatten im Treppenhaus, Nasszellen und technischen Räumen (ausser UG). Grösse, Farbe nach Auswahl Architekt.
Fenster	Fenster in Kunststoff Alu Pro Raum mind. 1 Flügel mit Drehkipp. 3-fach Verglasung, Rahmenverbreiterung sind gedämmt. Lage und Einteilung nach Fassaden- und Fensterplan. Beschlüge Drehgriffe nach Kollektion Unternehmer
Aussentüre, Wohnungseingangstüren	<i>Aussentüre:</i> Aluminium- oder Holzprofile einbrennlackiert, Seiten- oder Mittelteile wenn möglich fest verglast. Beschlüge, Stossgriff aussen Türflügelhoch in CNS, innen normaler Drücker in CNS. Türschliesser. <i>Hauseingangstüren:</i> Aluminium- oder Holzprofile einbrennlackiert,
Spenglerarbeit	Sämtliche Spenglerarbeiten wie Einlaufbleche, Dachrand, Entlüftungsgitter, Gebäudeanschlüsse werden in Chrom-Nickel- oder rostfreiem Stahl, matt ausgeführt.
Flachdach, Terrassen	<i>Flachdach:</i> Dampfsperre über bewohnten Räumen, Isolation gemäss Energienachweis alukaschiert, 2-lage Dachpappe inkl. Aufbordungen, Drainageschicht, extensiv begrünt oder PV Anlage. Absturzsicherungshacken <i>Terrasse:</i> Dampfsperre über bewohnten Räumen, Isolation 10 cm gemäss Energienachweis alukaschiert, 2-lage Dachpappe inkl. Aufbordungen, Drainageschicht, Splitt und Gehbelag aus Feinsteinzeugplatten (Budget Fr. 110.00 / m ² , inkl. allen Nebenarbeiten).
Spez. Abdichtungen	Gemäss Plänen und Angaben Bauleitung
Kittfugen	Diverse Kittfugen bei Materialübergängen
Fassadenputze	Aussenisolation aus EPS-Dämmplatten 20 cm, gem. Energienachweis, Aufziehen einer Netzeinbettung und aufbringen von mineralischem Deckputz mit einer Körnung von 2 – 3 mm. Der Deckputz wird gestrichen, Farbe nach Farbkonzept Architekt. Im Erdreich werden XPS-Dämmplatten verwendet. Unter Terrainabschluss wird mit Feuchtigkeitsschutzanstrich bis ca. OK Terrain vergütet.

Nasszellen 22°
Treppenhaus und Keller un-
beheizt.

Solaranlage / E-Auto PP	Eine PV Anlage produziert eigenen Strom. Vorbereitung für Ladestationen auf allen Parkplätzen vorbereitet
Lüftungsanlage	Die innenliegenden Räume (Nasszellen, Reduit, Kellerräume) werden über ein Einrohr-Lüftungssystem entlüftet. Die Abluft wird an die Fassade geführt. Die Küchen werden mit Umluftabzugssystemen gebaut. Cheminée Zuluft nach Vorgaben Cheminéebauer von aussen.
Sanitäranlage	Sämtliche Anlagen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Auflagen. Zudem gelten die einschlägigen Normen von SIA und Suissetec. Die Systeme und Konzepte sind nach bewährten, konventionellen Verfahren gelöst. Für sämtliche Installationen gelten die aktuellen Leitsätze des SVGW bzw. für die Abwassersysteme die aktuelle Ausgabe SN 59200. <i>Allgemeine Sanitärapparate:</i> Lieferung und Montage der Apparate, Armaturen und Zubehör gem. Apparateliste und entsprechenden Architektenplänen.
Leitungen:	Bezug ab Wassernetz der Gemeinde, separater Anschluss im Technikraum. Die einzelnen Wohnungen werden über korrosionsfreie Leitungen erschlossen. In den Wohnungen werden die Wasserentnahmestellen via Verteiler im Einzelzapfstellensystem erschlossen. Der Verteiler ist mit einer Abstellung und Warmwasserzähler versehen. Die Schmutzwasserleitungen an den jeweiligen Apparaten abgenommen und an die Schmutzwassergrundleitung angeschlossen. Fallstrangentlüftungsleitungen sind über Dach geführt. Dach-, Balkon- und Terrassenentwässerung erfolgt über einzelne Fallstränge die gegen Schwitzwasser isoliert sind und werden an der Fassade in die Grundleitungen angeschlossen. Die Schmutzwasserleitungen sind gegen Schwitzwasser und Schallübertragungen gedämmt.
Küchen:	Ausführung und Anordnung der Apparate nach Plänen des Küchenlieferanten. Fronten nach Standardkollektion Unternehmer. Granitabdeckung PK 2 Apparate: Geschirrspüler, Kühlschrank, Glaskeramikfeld (4-Platten), Backofen, Steamer und Inselhaube. Glasrückwand oder Silikonanstrich. Weiss oder Anthrazit.

WM / Tumbler	ist Sache der Käuferschaft. Anschlüsse sind in jeder Wohneinheit geplant. In jedem Kellerraum sind die Anschlüsse vorbereitet. Auf Kundenwunsch kann entsprechend der Waschturm auch im Keller platziert werden.
Gipsarbeiten	<p><i>Wände:</i> Grund- und Deckputz Korngrösse 1-1,5 mm, mineralisch.</p> <p><i>Decken:</i> Weissputz, Qualitätsstufe Q3 Versetzen von deckenbündigen Vorhangschienen in Weissputzdecken (1 Vorhangschiene pro Fenster). Verkleiden von Vorwandelementen für die Sanitärinstallationen mit GKP Platten, inkl. ausflocken der Elemente.</p>
Metallbaufertigteile	<p>1 Kehrriechtcontainer min 240 lt, 1 Grüngutcontainer 240 lt 1 Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage. Farbe nach Farbkonzept Architekt.</p>
Schlosserarbeiten	<p>Handläufe im Treppenhaus den gängigen Normen entsprechend. Balkone und Terrasse, Brüstungsgeländer mit Glasfüllung transparent oder Staketten.</p>
Innentüren	<p><i>Wohnungsabschlussüren,</i> EI 30 nach Brandschutzvorgabe und Schallschutzbestimmungen. Fertig lackiert weiss oder nach Farbkonzept Architekt. Drücker mit Sicherheitslangschild in CNS und Spion.</p> <p><i>Zimmertüren,</i> Mit Futter und Verkleidung, weiss oder nach Farbkonzept Architekt lackiert. Drücker mit Rosetten</p>
Wandschränke nicht inkl.	Garderoben und Wandschränke in Kunstharz beschichtet, weiss. Anordnung nach Plan Architekt.
Allg. Schreinerarbeiten	Fenstersims in Kunstharz beschichtet.
Schliessenanlage	Sicherheitsschliessenanlage für Hauseingang und allen nötigen Nebenräumen, Wohnungseingangstüren und Briefkasten. Pro Wohneinheit 5 Schlüssel.
Unterlagsboden	In allen Räumen schwimmender Zementunterlagsboden mit integrierter Bodenheizung und notwendiger Dämmung.

Fugenlose Bodenbeläge	Zementüberzüge in den Kellerräumen als Fertigbelag. Sauber abgezogen und abgerieben.
Bodenbeläge:	In allen Wohn- Ess- und Schlafzimmer sowie Korridor mit Parkett belegt. Budget Fr. 1 10.00 / m ² , exkl. Sockel und Nebenarbeiten.
Plattenarbeiten	<i>Keramische Bodenbeläge,</i> in Küche und Nasszellen. Budget fertig verlegt Fr. 1 10.00/m ² ohne Sockel und Kittfugen <i>Keramische Wandplatten,</i> in den Nasszellen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Budget fertig verlegt Fr. 90.00/m ² ohne Kittfugen.
Malerarbeiten	Innere Malerarbeiten inkl. notwendigen Gerüste, Abdeck- und Nebenarbeiten. Wohnungen Decke und Wände in Mineralfarbe gestrichen. Treppenhaus, Decken und Wände gestrichen, nach Farbkonzept Architekt. Technik-, Keller- und Korridor im UG werden die Decken, Wände und Böden gestrichen.
Baureinigung	Periodische Baureinigung. Endreinigung aller Räume, Treppenhaus und Nebenräume vor Bezug oder Wohnungsübergabe.
Umgebung	Umgebungsgestaltung nach Plan Architekt. Alle Beläge mit sickerungsfähigen Verbundsteinen. Restliche Flächen mit Rasen. Bepflanzung der allgemeinen Flächen nach Konzept Architekt.

Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bei gleichbleibender Qualität bleiben vorbehalten.