



3 Terrassenhäuser am Nellweg in Erlinsbach

Dokumentation August 2023



Panorama	02
Objektbeschreibung	03
Visualisierung Innen E2	04
Baubeschrieb	05
Situation	10
Visualisierung Aussen	11
Projektpläne Grundrisse	12
Visualisierung Innen E3	17
Fassaden	18
Kontakt	22

Panorama



Objektlage:

Das Grundstück befindet sich an Südhanglage hoch über Erlinsbach mit traumhafter Aussicht auf Aarau und über die Aarelandschaft. Die Schule, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuss in 5 bis 10 Minuten erreichbar.

Erlinsbach:

Wissenswertes über die Gemeinde Erlinsbach erfahren Sie auf der Homepage: www.erlinsbach.ch

Objekt:

Eine moderne Architektur mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen sorgt für beste Wohnqualität.

Die grosszügigen Grundrisse sind nach innenarchitektonischen Gesichtspunkten optimiert und bieten bis zum Baubeginn viele Möglichkeiten für eine individuelle Ausgestaltung.

Bauqualität und Materialien:

Wir legen Wert auf hohe Bauqualität.

Farben und Materialien im Innenraum können individuell gewählt werden.

Eine ökologische Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden sorgt für emissionsarmes Heizen.

Finanzierung:

Wir beraten Sie in allen Belangen. Auf Wunsch erarbeiten wir mit Ihnen Ihr Finanzierungskonzept.

Visualisierung Innen E2

Wohnen / Terrasse



1 Baumeisterarbeiten:

Aushub: Aushub und Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen des Objektes mit vorhandenem und zugeführtem Material.

Kanalisation: Aushub der Leitungsgräben und in Beton verlegen der PE-Kanalisationsleitungen in den erforderlichen Dimensionen.

Bodenplatten: Liefern und Einbringen von Magerbeton unter die Bodenplatte, armierter Beton min. 25cm stark, roh, zur Aufnahme von Zementüberzug.

Keller-Aussenwände: Schalung Typ 2, Beton PC 300, armiert, 25cm stark.

Decken: Schalung Typ 2, Beton PC 300, armiert, zwischen den Wohngeschossen min. 26cm stark, roh, zur Aufnahme der Unterlagsböden.

Kellerwände: KS- Mauerwerk 15cm stark, sauber gemauert, inkl. Stürze und Dachpappenunterlagen als Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Innenwände: Backsteinmauerwerk, min. 15cm stark, mit Schalldämmlager gegen Decke.

Aussenwände: Backsteinmauerwerk oder Betonwände min. 15cm stark.

2 Flachdacharbeiten:

Flachdachkonstruktion bestehend aus: Dampfsperre, Dämmung mit Hartschaumplatten und Polymerbitumendichtungsbahnen.

Aufbau mit Schutzvlies, Körperschalldämmung und Drainagematte.

Hauptdach mit Substrat und extensiver Begrünung.

Terrassen mit Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt.

3 Aufzugsanlage:

Personenlift für max. 8 Personen, 630 kg, rollstuhlgängig.

4 Fassade:

Kompaktfassade mit min. 15cm starkem Mauerwerk, 20cm Wärmedämmung und gemäss Farbkonzept gestrichenem Abrieb.

5 Fenster:

Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-isolierverglasung nach erhöhten Sicherheitsvorschriften, SIGAB- Richtlinie 002.

Wohnbereich mit rollstuhlgängiger Hebeschiebetüre, Zimmerfenster mit Drehkippschlägen.

Fensterrahmen innen deckend gestrichen, Metallverkleidung aussen gemäss Farb- und Materialkonzept.

Baubeschrieb Teil 2

6 Sonnenschutz:

Elektrische Verbund-Raffstoren in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen, aussen montiert als Sonnen- und Wetterschutz. Farbe gemäss Farb- und Materialkonzept.
Seitliche Führungen mit Geräuschdämpfungseinlage.
Pro Wohnung eine elektrische Stoffmarkise im Bereich des gedeckten Sitzplatzes.
Markisenbreite 6.00m, Ausladung 1.5m bis 2.5m, Stoff gem. Farb- und Materialkonzept.
Wind-Regen-Wächter optional gegen Aufpreis erhältlich.

7 Aussentüren:

Hauseingangstüren mit verglastem, satiniertem Seitenteil RC2, 80mm stark, Türblatt Isotherm 66, Türdoppel MDF exterieur 12mm
3-Punkteverschluss Glutz Mint, Schwelle Hebgo. Oberflächen einbrennlackiert, gem. Farb- und Materialkonzept.
Spion und KABA-STAR-Zylinderanlage inkl. 6 Schlüssel.

8 Innentüren:

Innentüren mit gestrichenen Stahlzargen UDS und weiss lackierten Türblättern aus Röhrenspan, stumpfeinschlagend.

9 Garagentor:

Elektrisches Sammelgaragenkipptor mit Servicetüre.
Gesamtes Tor inkl. Servicetüre in Streckmetall, einbrennlackiert.

10 Geländer:

Terrassen und Treppen mit einbrennlackierten Staketengeländern.

11 Elektroinstallationen:

Anschluss in Hauptverteilung, Ebene 0.
Pro Raum min. 1 Steckdose bei Lichtschalter sowie 2 zusätzliche Steckdosen.
Wohnbereich mit zwei geschalteten Dreifachsteckdosen und Leerrohr für den Ausbau einer allfälligen Deckenleuchte.
Essbereich mit Deckenanschluss, Dreifachsteckdose und Leerrohr für Multimedia-Ausbau.
Multifunktionssteckdosen für Telefon / TV und EDV-Netzwerk im Wohnen sowie in allen Zimmern.
Einbauspots in Küche, Entrée/Korridor und Nasszellen.
Der Elektroplan kann beim Architekten eingesehen werden.

12 Heizungsanlage:

Wärmepumpenheizungen mit Erdsonden.

Die Wärmeverteilung wird mittels Bodenheizung mit separatem Heizkreis pro Zimmer gewährleistet.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelraumregulierung ausgerüstet.

13 Sanitärinstallation:

Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über das Heizsystem.

Abläufe in PE-Rohren. Verteilungen in Stahlrohren. Wohnungsverteilung in Pex-System.

14 Sanitärapparate pro Terrassenhaus:

Gemäss Apparatelisten der Fa. Sanitas Trösch vom 17.02.2023. Die Listen können bei der Fa. Hamero Immobilien AG bezogen werden.

Apparate-Preise gemäss Liste Sanitas Trösch AG inkl. MWST:

Terrassenhaus 1 Fr. 21'111.55

Terrassenhaus 2 Fr. 24'093.50

Terrassenhaus 3 Fr. 23'033.85

Waschmaschine: Electrolux WAGL6E400, 9kg, 1600 U/min

Tumbler: Electrolux TWGL5E400; A+++

15 Kücheninstallation:

Küche gemäss Ausführungsbeschrieb und Planunterlagen der Fa. Veriset AG

Die Unterlagen können bei der Fa. Hamero Immobilien AG bezogen werden.

Natursteinabdeckung in Granit dunkel, 20 - 30mm, Preisklasse 2, poliert, ohne Tropfsteinschliff.

Glasrückwände in Spiegel Parsol Grau, 6mm, individuelle Farbgestaltung möglich. Fronten kunstharzbeschichtet mit Griffen.

Schallschutzmontage nach SIA 181.

Suter Inox AG: Bora Pure Induktions-Kochfeld PURU mit integriertem Kochfeldabzug - Umluft.

Electrolux AG: Einbaubackofen schwarz Spiegel, Kompakt-Steamer schwarz Spiegel, Kühl- Gefrierkombination, Geschirrspüler vollintegriert.

Budget pro Küche inkl. integrierter Garderobe und MWST: Fr. 34'000.-

Baubeschrieb Teil 4

16 Gipserarbeiten:

Wände in Wohn- und Schlafräumen mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1mm, weiss gestrichen.

Nasszellenwände ohne Plattenbelag mit Glattputz und Latexanstrich. Decken mit Weissputz Q3, weiss gestrichen.

Einfache Vorhangschiene in allen Wohn- und Schlafräumen, in Weissputzdecke eingelegt.

17 Unterlagsböden:

Schwimmender Unterlagsboden mit 80mm Aufbauhöhe und Trittschallunterlage, sauber geglättet zur Aufnahme von Bodenbelägen.

18 Boden- und Wandbeläge:

Wohn- und Essbereich sowie sämtliche Schlafräume mit geöltem Langriemenparkett.

SPA Vivaparkett, Landhausdiele Eiche authentic 9024, 2200/180/13mm, gebürstet, gefast und naturgeölt.

Sockel weiss, 40mm.

Böden in den Nasszellen, Küche und im Reduit mit Feinsteinzeugplatten.

Plattenformat 30/60cm, Sockel aus Boden- oder Wandplatten geschnitten.

Nasszellenwände im Spritzwasserbereich mit Feinsteinzeugplatten.

Brutto-Plattenpreis inkl. MWST: Fr. 55.- /m2 (Ausstellung: Firma Richner)

19 Malerarbeiten:

Äussere Arbeiten: Gemäss Farb- und Materialkonzept

Innere Arbeiten: Anstrich auf Weissputzdecken und Wänden mit mineralischem Abrieb.

Anstrich auf Tüorzargen, Stützen und weiteren Holz- Metallteilen.

Anstrich der rohen Wand- und Deckenoberflächen in den Kellerräumen.

20 Baureinigung:

Totale Baureinigung des Gebäudes vor Bezug.

21 Umgebung:

Gemäss Umgebungsplan des Architekten.

22 Baunebenkosten:

Enthaltene Gebühren und Anschlüsse:

- a) Baubewilligung
- b) Wasseranschluss
- c) Gebühren für Verbrauchseinheiten (Kanalisationsanschlussgebühr)
- d) Stromanschlussgebühren
- e) Swisscom-Anschluss
- f) Kosten für die Erstellung der Begründungserklärung für Stockwerkeigentum, inkl. Reglement
- g) Versicherungsprämien bis zur Übergabe der Bauten

23 Vermessung:

Eine allfällige Vermarkung und Vermessung wird nach Bauvollendung terminiert. Diese Geometerkosten gehen zu Lasten der Ersteller. Die weiteren Vermessungskosten, welche nach Abschluss der Bau- und Umgebungsarbeiten im Rahmen der ordentlichen Situationsnachführung (Aufnahme der Gebäude, Nachführung der Parzellenvermessung, etc.) anfallen, gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümergeinschaft.

24 Honorare:

Ingenieur- und Architektenhonorare für sämtliche vorgenannten Leistungen.

25 Weiteres:

Der Ersteller behält sich vor, am Projekt Änderungen im Sinne von Verbesserungen vorzunehmen.

Widersprüche in Baubeschrieb und Plänen werden wie folgt geregelt:

Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation. Der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

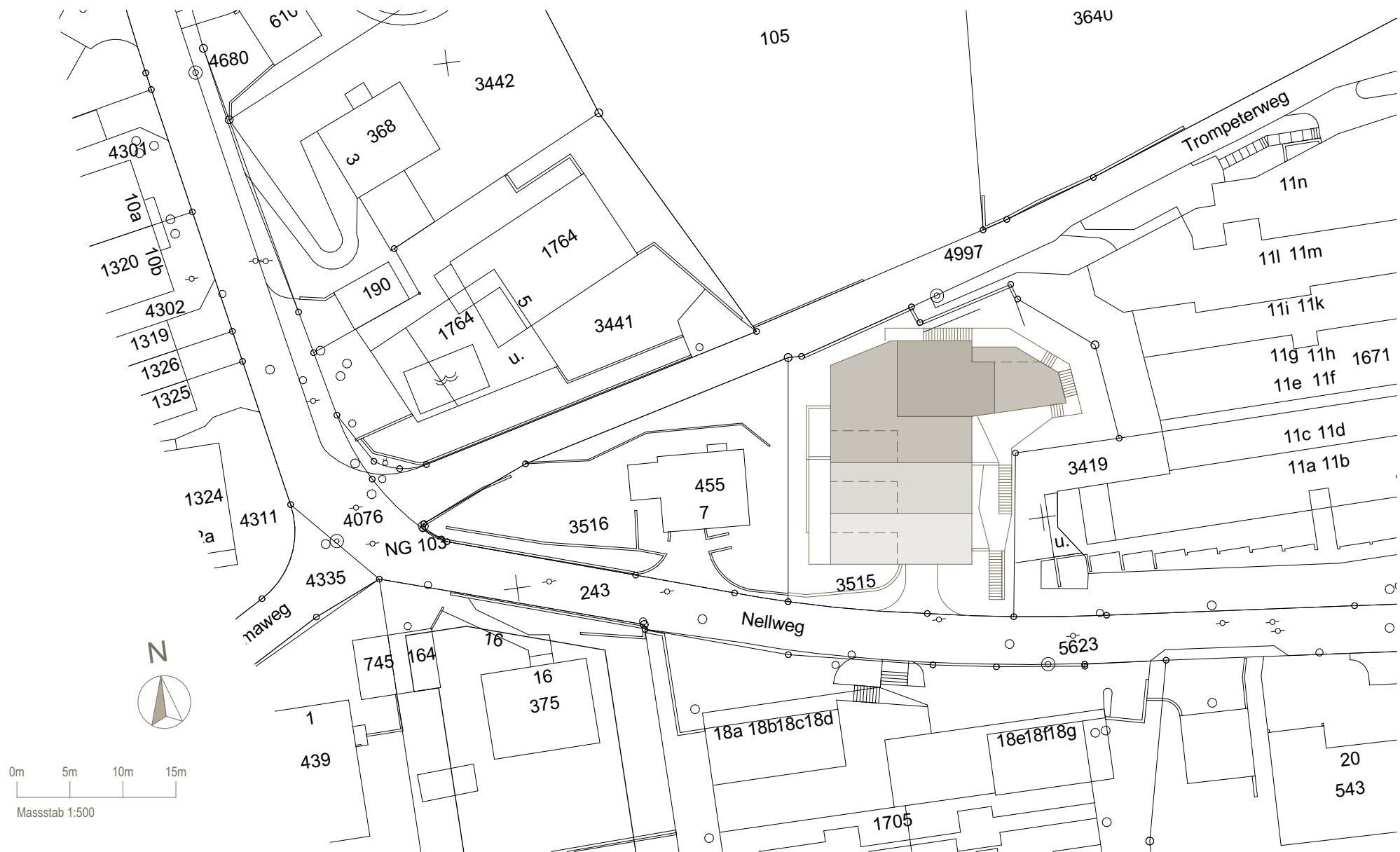
Die fotorealistischen Visualisierungen dienen der räumlichen Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

Bei den Flächenmassen handelt es sich um gerundete ca.-Angaben.

26 Änderungswünsche:

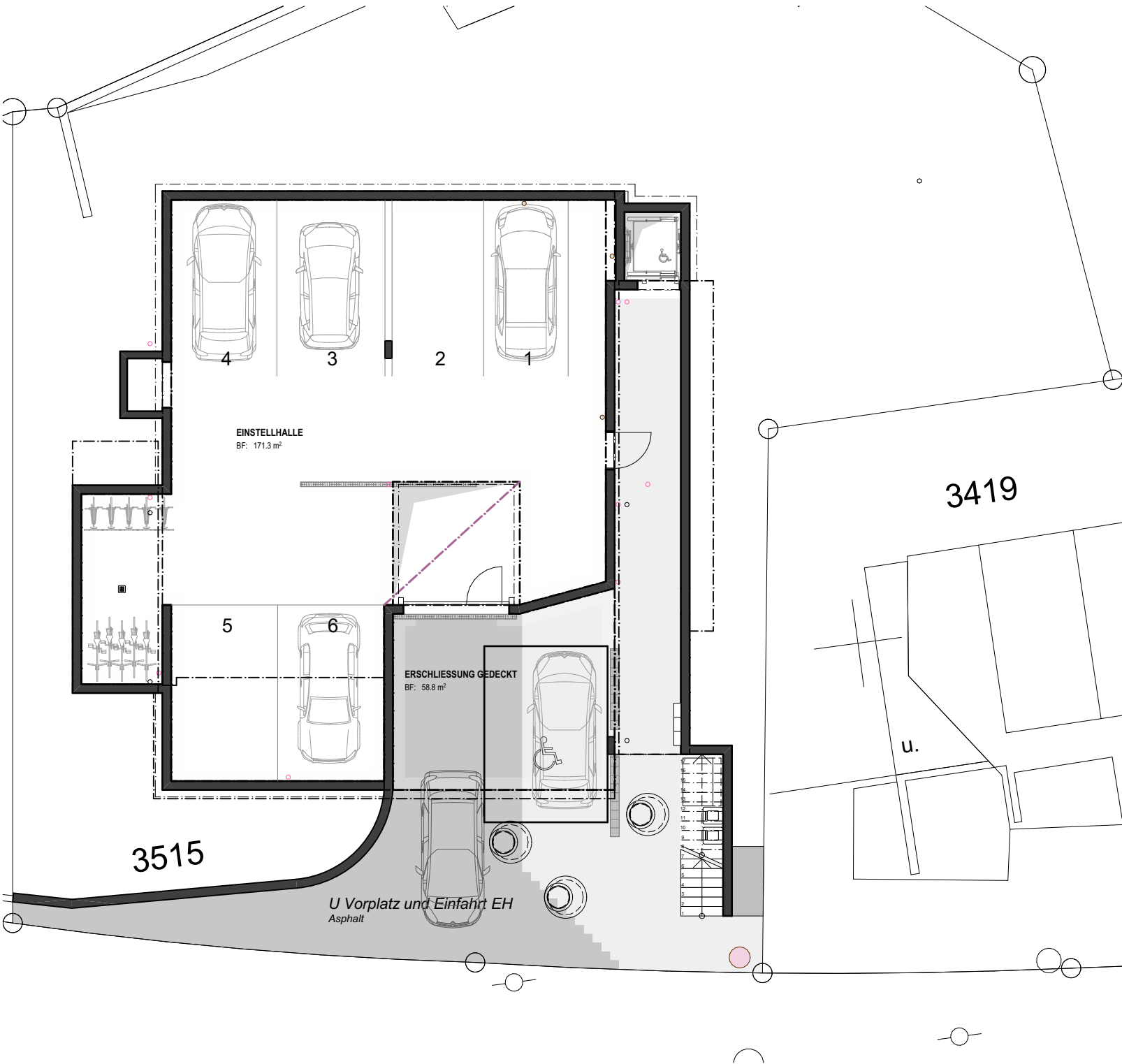
Änderungen dürfen die äussere Gestalt, die Schall- und Wärmedämmeigenschaften, die Haustechnik sowie die Statik nicht beeinträchtigen. Änderungswünsche werden in einem schriftlichen Anhang mit Angabe des Mehr- resp. Minderpreises vereinbart.

Situation





Einstellhalle E0



0m 1m 5m
Massstab 1:150

Terrassenhaus 1 E1

4 1/2 Zimmer

Wohnfläche: 151.5m²

Nebennutzfläche: 28.0m²

Terrassenfläche: 76.5m²



0m 1m 5m
Massstab 1:150

Terrassenhaus 2 E2

4 1/2 Zimmer

Wohnfläche: 151.5m²

Nebennutzfläche: 20.0m²

Terrassenfläche: 98.5m²



0m 1m 5m
Massstab 1:150

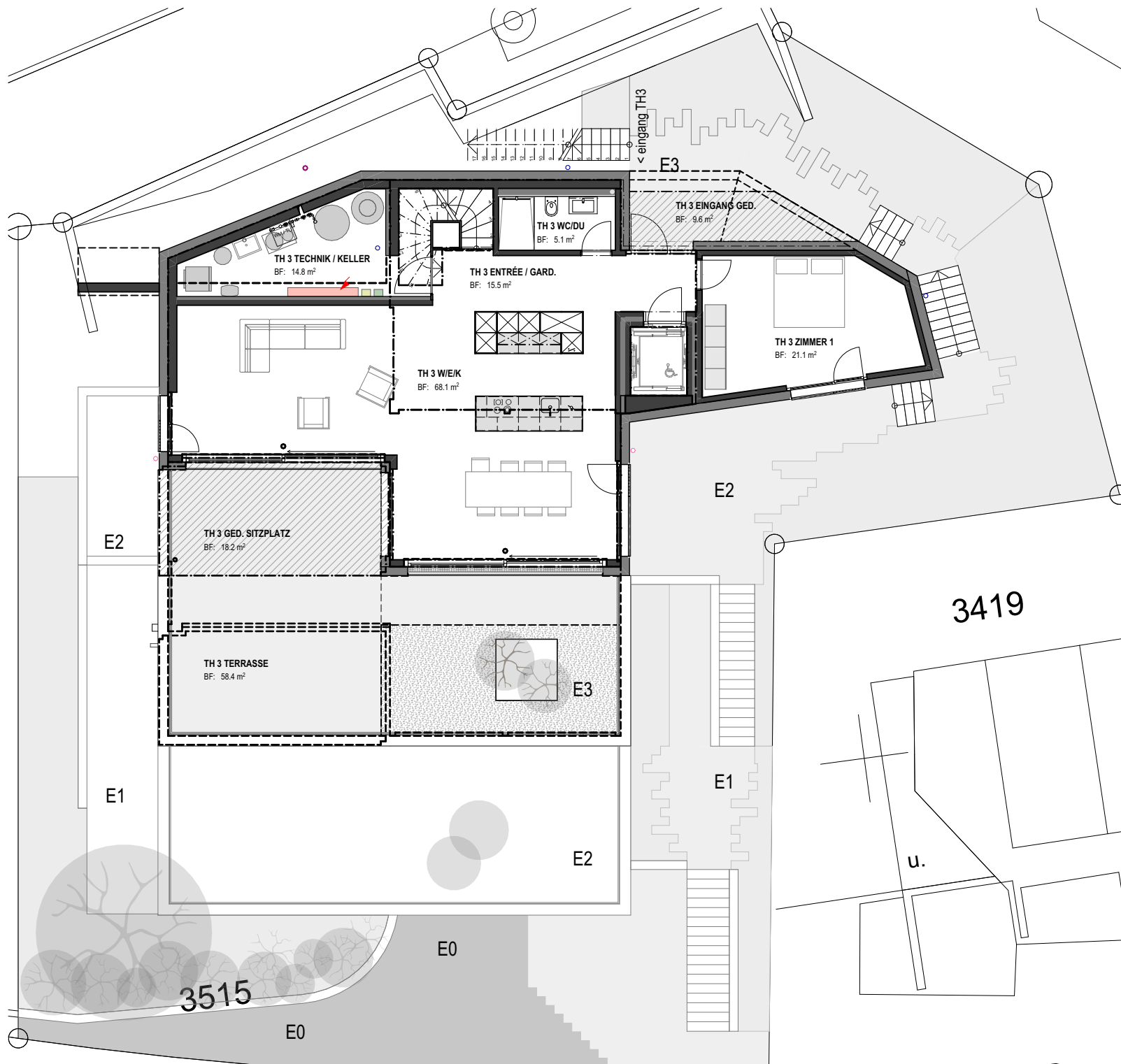
Terrassenhaus 3 E3

4 1/2 Zimmer

Wohnfläche: 143.5m²

Nebennutzfläche: 14.5m²

Terrassenfläche: 177.0m²

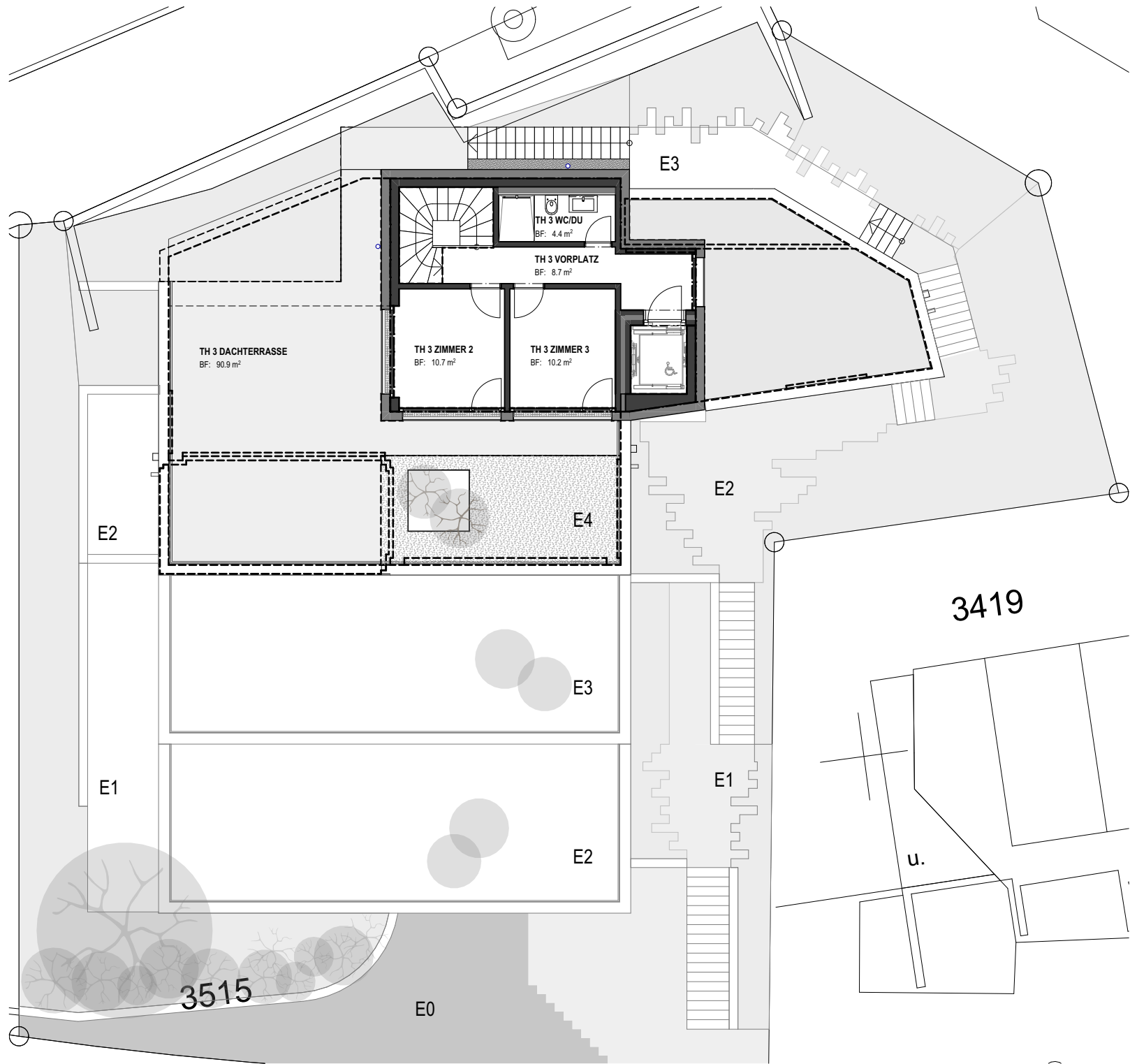


0m 1m 5m
Massstab 1:150

Terrassenhaus 3

Attika E4

4 1/2 Zimmer



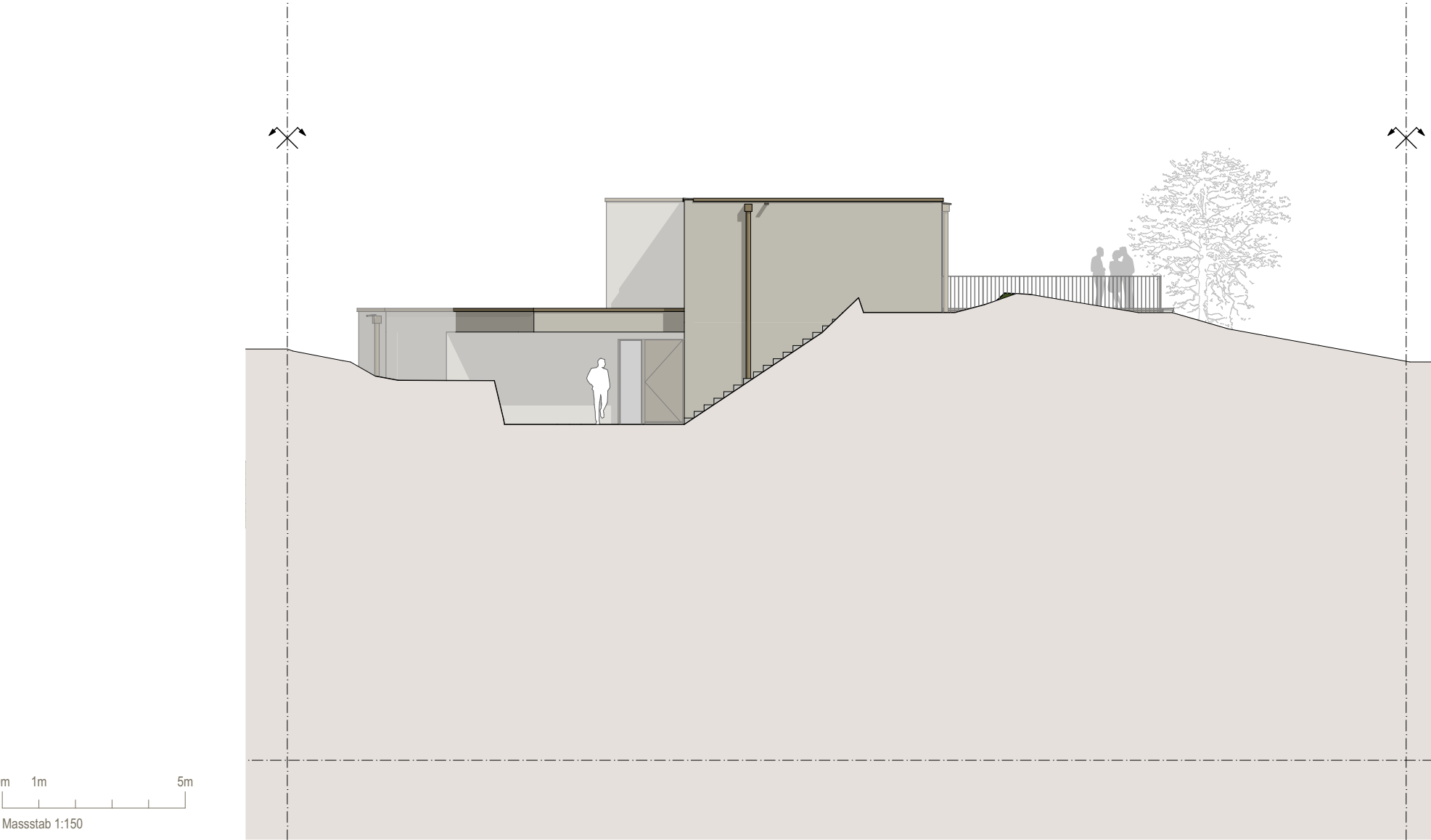
0m 1m 5m
Massstab 1:150

Visualisierung Innen E3

Wohnen / Essen / Küche



Nordfassade



Ostfassade



0m 1m 5m
Massstab 1:150

Südfassade



0m 1m 5m
Massstab 1:150

Westfassade



0m 1m 5m
Massstab 1:150

HAMERO.

Immobilien

Verkauf

HAMERO Immobilien AG
Hebelweg 1
5000 Aarau
Tel. 062 838 20 20
www.hamero.ch



ARCHITEKTENGRUPPE BIRCHER ROTH VON ARX AG

Architektur

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG
Stritengässli 24
5000 Aarau
www.architektengruppe.ch