



5 Reiheneinfamilienhäuser
Wasserflue-Blick in Küttigen

Dokumentation Oktober 2023

Panorama	02
Objektbeschrieb	03
Visualisierung Innen Essen & Wohnen	04
Baubeschrieb	05
Situation	10
Visualisierung Aussen Garten-/Westseite	11
Projektpläne Grundrisse	12
Visualisierung Innen Küche	17
Häuserdaten	18
Standardgrundrisse (REFH 3)	19
Fassaden	22
Kontakt	26

PANORAMA

Höhe Dachterrasse Haus 3



Objektlage:

Das Grundstück befindet sich an Osthanglage in Küttigen mit Aussicht auf die Wasserflue, den Homberg und die auslaufende Jurakette. Die Schule, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuss in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Die Buslinie verkehrt im 15- bis zum 8 Minuten-Takt in 10 Reiseminuten an den Aarauener Bahnhof. Die Naherholungsgebiete entlang der Aare und rund um die Hügellandschaften des Juras sind in unmittelbarer Nähe.

Küttigen:

Wissenswertes über die Gemeinde Küttigen erfahren Sie auf der Homepage: www.kuettigen.ch

Objekt:

Die fünf architektonisch modernen Reiheneinfamilienhäuser bestechen mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und sorgen für beste Wohnqualität. Die Häuser 1, 2 und 3 verfügen über 4 ½-Zimmer mit einer spektakulären Dachterrasse. Die Häuser 4 und 5 haben ein grosszügiges Attikageschoss mit Dachterrasse und 5 ½-Zimmer. Jedes Haus verfügt über einen mit Bepflanzung voneinander abgegrenzten privaten Garten mit Sitzplatz sowie einen teilweise begrünten Garagenvorplatz.

Die nachfolgenden Grundrisse der einzelnen Häuser sind unterschiedlich gestaltet und sollen die Möglichkeiten des individuellen, bedürfnisgerechten Wohnens aufzeigen.

Bauqualität und Materialien:

Wir legen Wert auf hohe Bauqualität. Farben und Materialien im Innenraum können individuell gewählt und die Räume, sofern konstruktiv möglich, angepasst werden.

Jedes Haus verfügt über eine eigene effiziente Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonde. Sie sorgen für einen umweltfreundlichen und kostengünstigen Betrieb und können optional für emissionsarmes Kühlen im Sommer verwendet werden.

Finanzierung:

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

VISUALISIERUNG INNEN

Essen & Wohnen, Aussensitzplatz



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:	Kalksandstein-Mauerwerk 12 bis 15cm stark, sauber gemauert, inkl. Stürze und Dachpappenunterlagen als Sperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit.
Innenwände:	Backsteinmauerwerk, min. 12cm stark, mit Schalldämmlager gegen Decke
Aussenwände:	Backsteinmauerwerk oder Betonwände min. 15cm stark

2 Flachdacharbeiten:

Flachdachkonstruktion:	Dampfsperre, Dämmung aus Hartschaumplatten und Polymerbitumendichtungsbahnen
Aufbau:	Faserschutzmatte, Drainagematte mit Filtervlies
Hauptdach:	Substrat und extensive Begrünung
Terrassen:	Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt

3 Fassade:

Kompaktfassade:	Min. 15cm starkes Mauerwerk, 20cm Wärmedämmung und gemäss Farbkonzept gestrichenem Abrieb.
-----------------	--

4 Fenster:

Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung nach erhöhten Sicherheitsvorschriften, SIGAB- Richtlinie 002.
Fenster mit Drehkippschlägen, Ausnahme Nasszellenfenster mit Kippbeschlag.
Fensterrahmen innen kunststoff-weiss, Metallverkleidung aussen gemäss Farb- und Materialkonzept.

5 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 Reihenhaus eine elektrische Stoffmarkise im Bereich des gedeckten Sitzplatzes. Markisenbreite 4.00m, Ausladung 1.5m bis 2.5m, Stoff gemäss Farb- und Materialkonzept.
Wind-Regen-Wächter optional gegen Aufpreis erhältlich.

BAUBESCHRIEB

6 Aussentüren:

Hauseingangstüren mit verglastem, satiniertem Seitenteil (RC2), 3-Punkteverschluss mit Sicherheitsrosette und Spion, KABA-STAR-Zylinderanlage inkl. 6 Schlüssel. Oberflächen gestrichen, gemäss Farb- und Materialkonzept.

7 Innentüren:

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

8 Garagentor:

Elektrisches Sektionaltor LPU 42 mit Belüftungsschlitzen in oberster Sicke, gemäss Farb- und Materialkonzept.

9 Geländer:

Absturzsicherungen auf Balkonen und an Aussentreppen mit einbrennlackierten Staketengeländern gemäss Farb- und Materialkonzept.

10 Elektroinstallationen:

Anschluss pro Haus im Technikraum (Sockelgeschoss).

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.

Elektrische Storen im Wohnraum und allen Zimmern, sowie elektrische Sonnenmarkise.

Einbauspots in Küche, Entrée, Korridor und Nasszellen.

Die Elektropläne können bei der Hamero Immobilien AG bezogen werden.

11 Heizungsanlage:

Wärmepumpenheizungen mit Erdwärmesonden pro Haus, inkl. Freecooling für die Sommerkühlung.

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

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit Einzelraumregulierung ausgerüstet.

12 Sanitärinstallation:

Die Warmwasser-Aufbereitung erfolgt über das Heizsystem.

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

13 Sanitärapparate pro Reihenhaus:

Gemäss Apparatelisten der Fa. Sanitas Trösch vom 15.03.2023. Die Listen können bei der Hamero Immobilien AG bezogen werden.

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

Reihenhaus mit 4½-Zimmer (Standard REFH 3) Fr. 21'939.45

Reihenhaus mit 5½-Zimmer (Standard REFH 4) Fr. 25'916.15

Inbegriffene Apparate für den Waschmaschinen-Tumblerturn:

Waschautomat Electrolux WAGL6E400, 9kg, 1600 U/min

Tumbler Electrolux TWGL5E400; A+++

14 Kücheninstallation:

Küche gemäss Ausführungsbeschrieb und Planunterlagen der Fa. Veriset AG vom 4. September 2023.

Die Unterlagen können über Hamero Immobilien AG bezogen werden.

Natursteinabdeckung in Granit Steel-Grey satiniert, Stärke 20mm ohne Tropfsteinschliff.

Glasrückwände in ESG Parsol Spiegel grau, 6mm, individuelle Farbgestaltung möglich.

Fronten Melaminharz beschichtet mit Griffen.

Schallschutzmontage nach SIA 181.

Electrolux AG: Kombi-Steam schwarz Spiegel, Induktions-Kochfeld schwarz, Flachschildhaube schwarz, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler chrom vollintegriert.

Budget pro Küche inkl. MWST: Fr. 21'127.00

15 Garderobe:

Standardausbau mit raumhohen Fronten und verdeckten Sockel- und Passleisten. Kunstharzbeschichtung, Farbe nach Standardkollektion Unternehmer.

16 Gipserarbeiten:

Alle Wände in Wohn- und Schlafräumen ebenso bei Treppenaufgängen in der Wohnung mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1mm positiv, weiss gestrichen.

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

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

BAUBESCHRIEB

17 Unterlagsböden:

Schwimmender Anhydrit-Unterlagsboden mit 80mm Aufbauhöhe und Trittschallunterlage, sauber gevlättet zur Aufnahme von Bodenbelägen.

18 Boden- und Wandbeläge:

Wohn- und Essbereich sowie sämtliche Schlafräume mit Parkett in Eiche Natur.

Pfister Exclusiv Parkett, Format 1000/90/11mm, matt versiegelt.

Wandsockel in Holz, weiss gestrichen, 40mm.

Feinsteinzeugplatten als Bodenbelag in Entrée, Nasszellen, Küche, Reduit, Keller und auf den Treppen.

Plattenformat 30/60cm, Sockel 40mm 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 Türcargen, Stützen und weiteren Holz-Metalteilen.

Anstrich der rohen Wand- und Deckenoberflächen in den Kellerräumen und der Garage.

20 Kamine:

Kamine für Schwedenöfen oder für Cheminées sind nicht im Kaufpreis eingerechnet.

Cheminéeanlagen oder Schwedenöfen sind nur in den Häusern 4 und 5 mit Attikageschoss möglich.

21 Baureinigung:

Totale Baureinigung des Gebäudes vor dem Einzug.

22 Umgebung:

Gemäss Umgebungsplan des Architekten.

23 Baunebenkosten:

Enthaltene Gebühren und Anschlüsse:

- a) Baubewilligung
- b) Wasseranschluss
- c) Gebühren für Verbrauchseinheiten (Kanalisationsanschlussgebühr)
- d) Stromanschlussgebühren
- e) Swisscom-Anschluss
- f) Kosten der Grundstücksparzellierung
- g) Sämtlich notwendige Versicherungsprämien bis zur Übergabe der Bauten

24 Vermessung:

Die 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, sind im Verkaufspreis nicht enthalten.

25 Honorare:

Ingenieur- und Architektenhonorare für sämtliche vorgenannten Leistungen.

26 Weiteres / Haftungsausschluss:

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 Grundrissgestaltung sowie der Ausbaustandard der Häuser 1 bis 5 basieren auf den Standardgrundrissen von Haus 3.

Für die Häuser 4 und 5 gilt der Attikagrundriss von Haus 4.

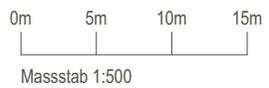
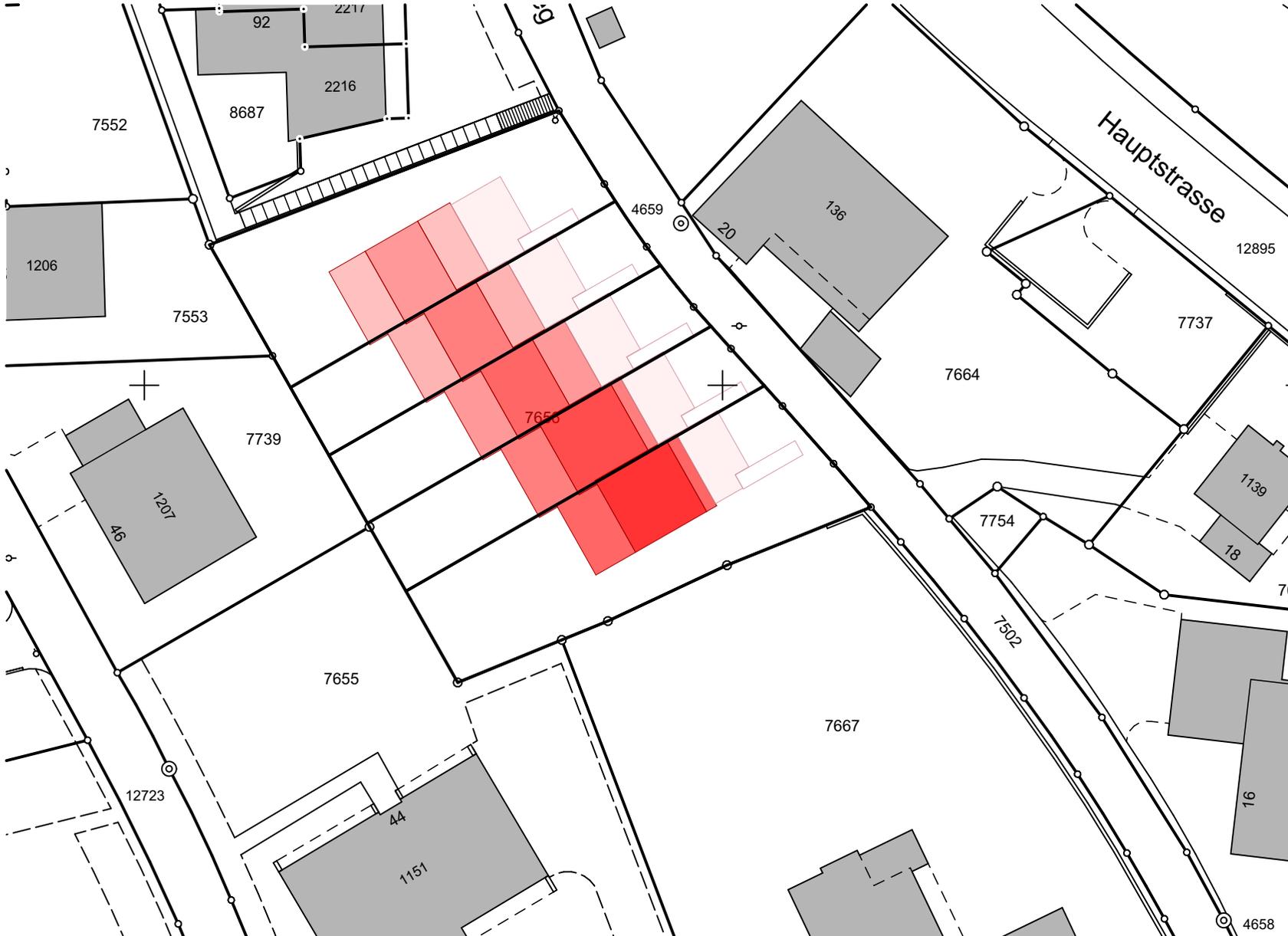
Die fotorealistischen Visualisierungen dienen der räumlichen Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

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

27 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



VISUALISIERUNG AUSSEN

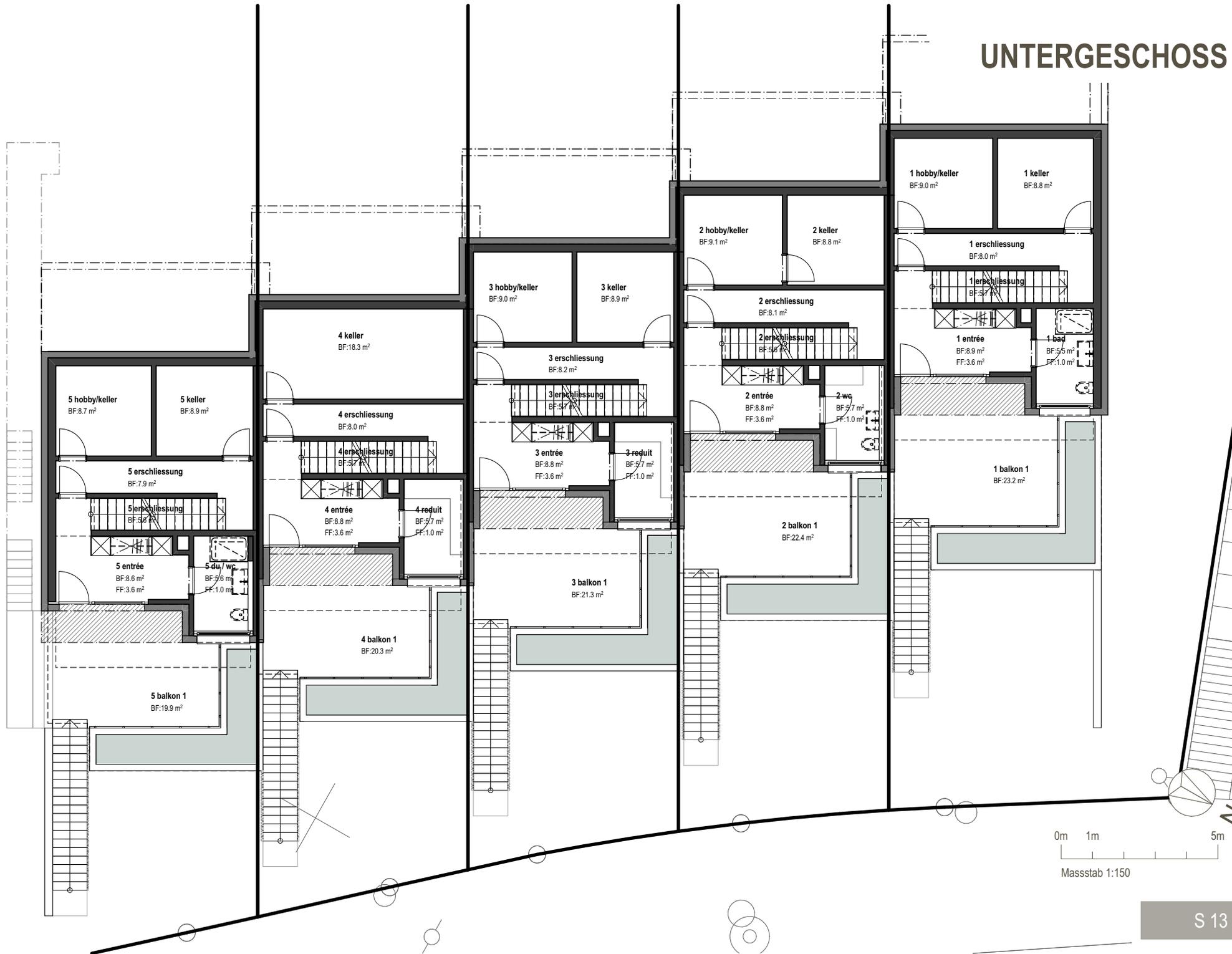
Garten-/Westseite



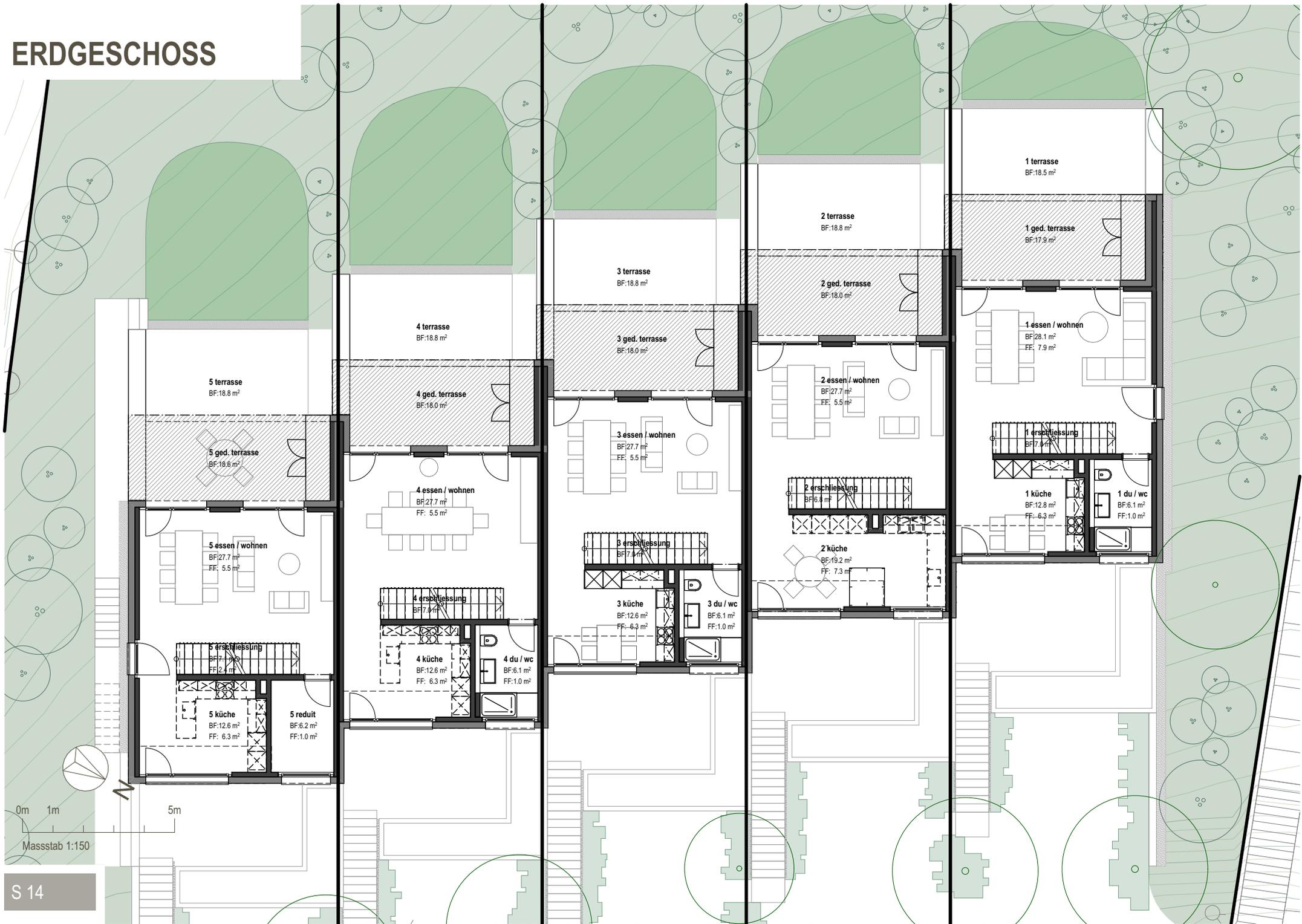
SOCKELGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



0m 1m 5m

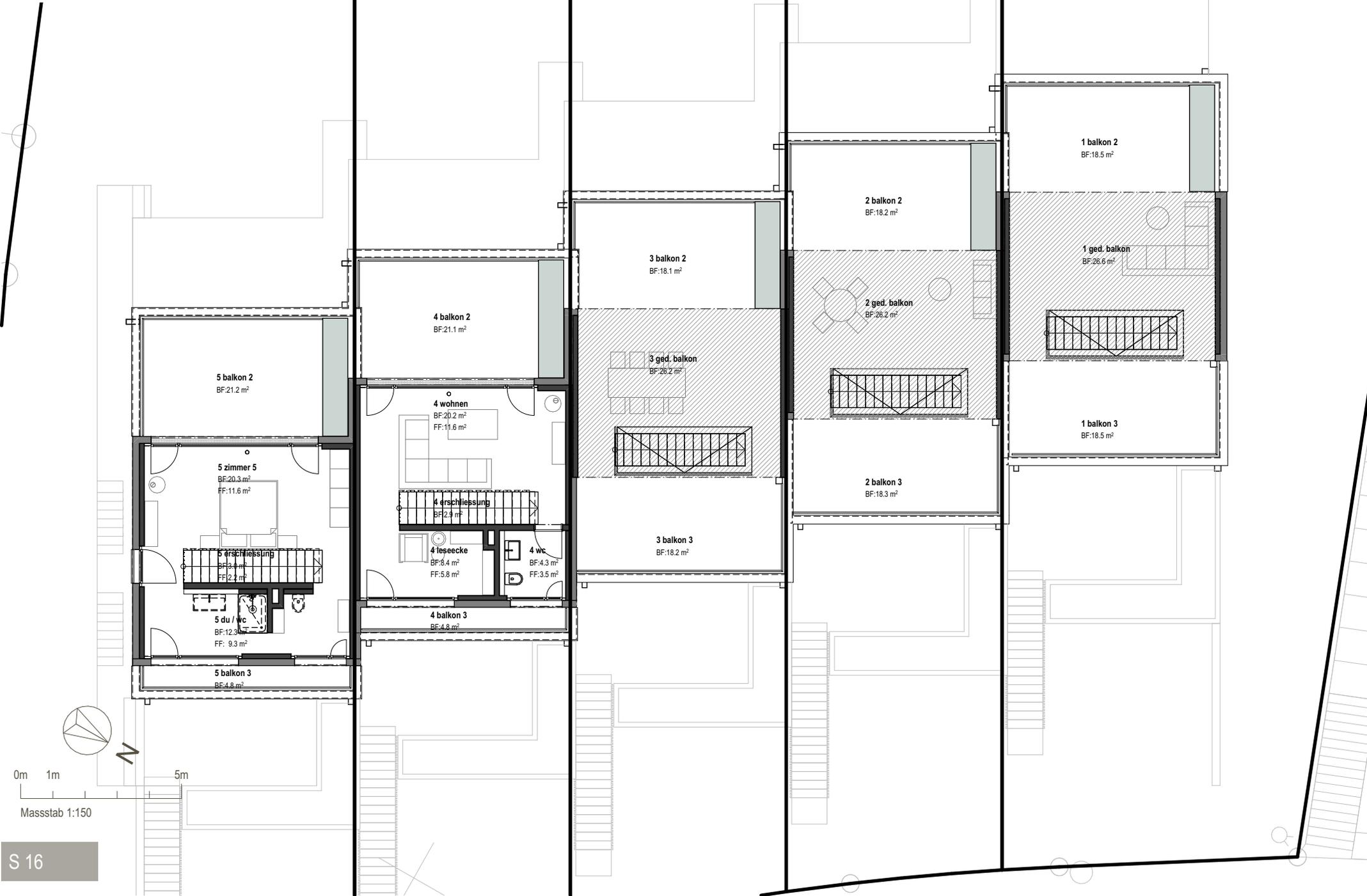
Masstab 1:150

OBERGESCHOSS



0m 1m 5m
Massstab 1:150

ATTIKAGESCHOSS



0m 1m 5m
Massstab 1:150

VISUALISIERUNG INNEN

Küche



HÄUSERDATEN

REFH 1 | 4½-Zimmer

(als Variante dargestellt)

Wohnfläche: 145m²

Nebennutzfläche: 85m²

Terrassen-/Balkonfläche: 123m²

Landanteil: 374.0m²

REFH 2 | 4½-Zimmer

(als Variante dargestellt)

Wohnfläche: 143m²

Nebennutzfläche: 83m²

Terrassen-/Balkonfläche: 122m²

Landanteil: 218.8m²

REFH 3 | 4½-Zimmer

(Standardgrundriss für alle Häuser 1-5:

Sockel- bis Obergeschoss,

Attikageschoss für Haus 1-3)

Wohnfläche: 143m²

Nebennutzfläche: 82m²

Terrassen-/Balkonfläche: 121m²

Landanteil: 225.0m²

REFH 4 | 5½-Zimmer

(als Variante dargestellt, Attikageschoss
gilt als Standardgrundriss für Haus 4 und 5)

Wohnfläche: 179m²

Nebennutzfläche: 81m²

Terrassen-/Balkonfläche: 83m²

Landanteil: 234.4m²

REFH 5 | 5½-Zimmer

(als Variante dargestellt)

Wohnfläche: 182m²

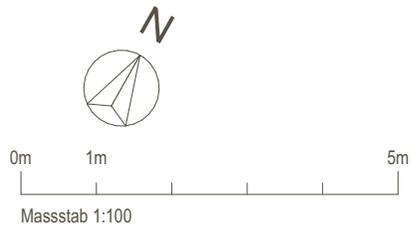
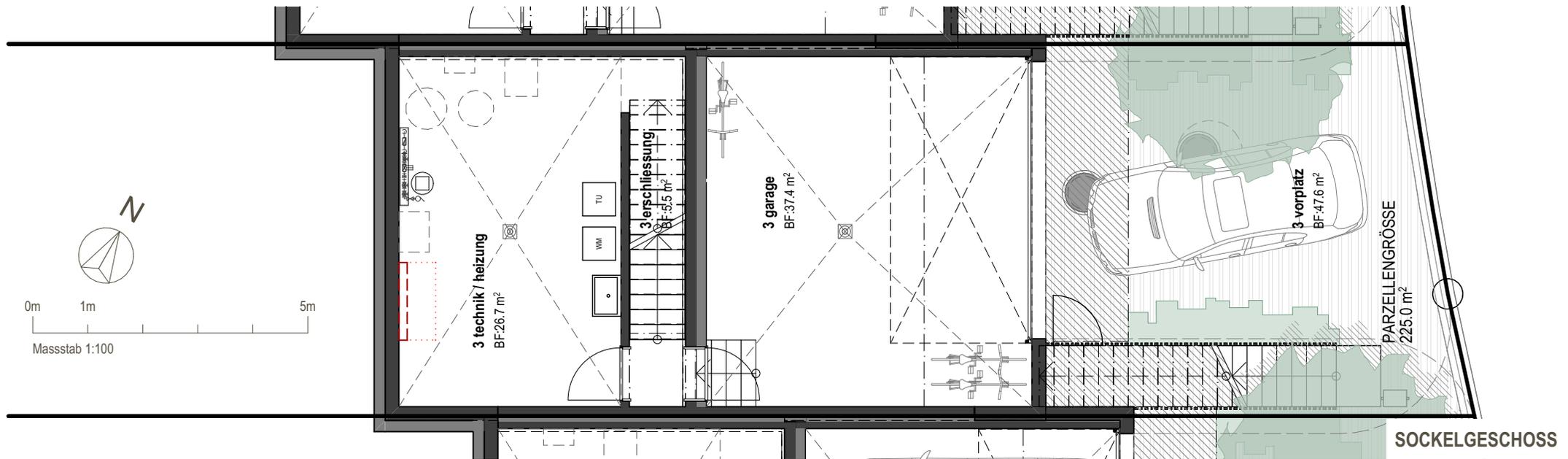
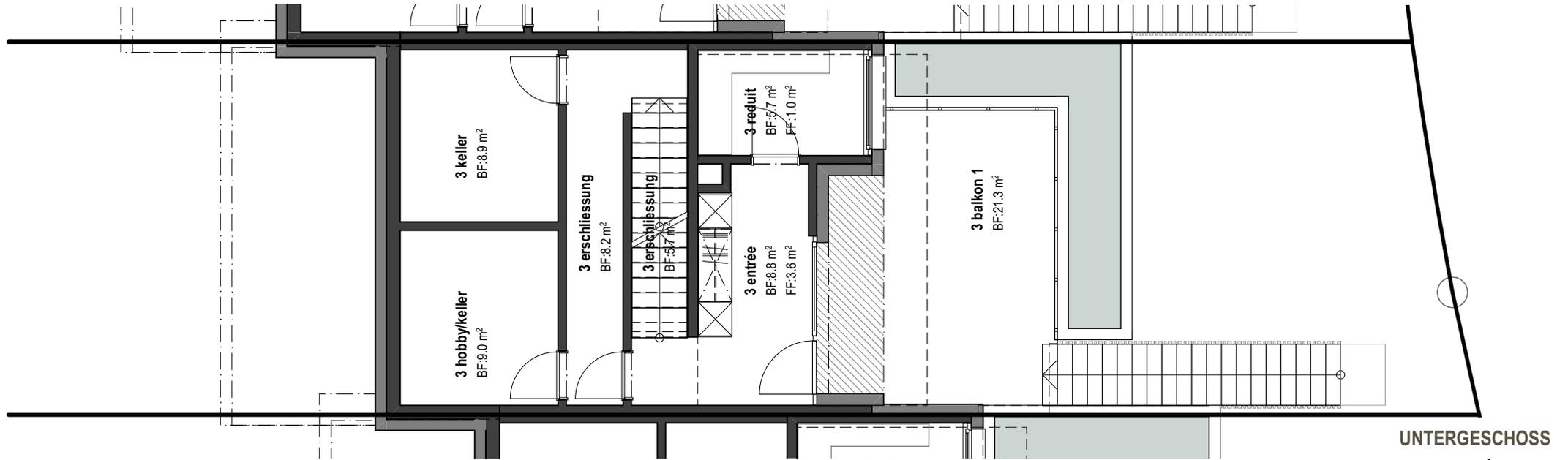
Nebennutzfläche: 78m²

Terrassen-/Balkonfläche: 83m²

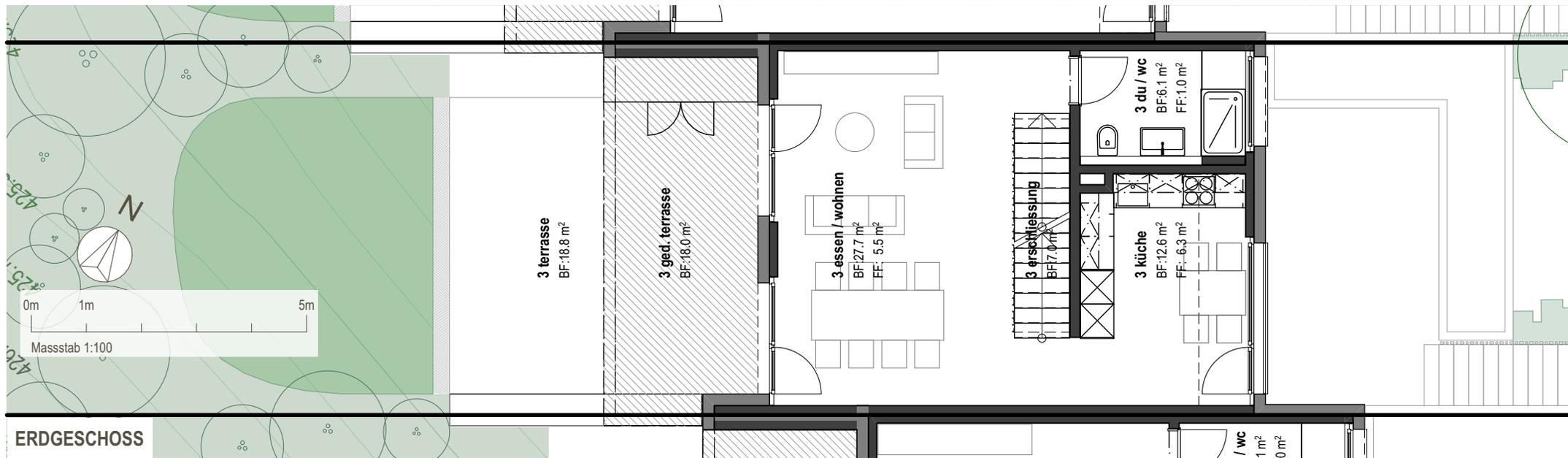
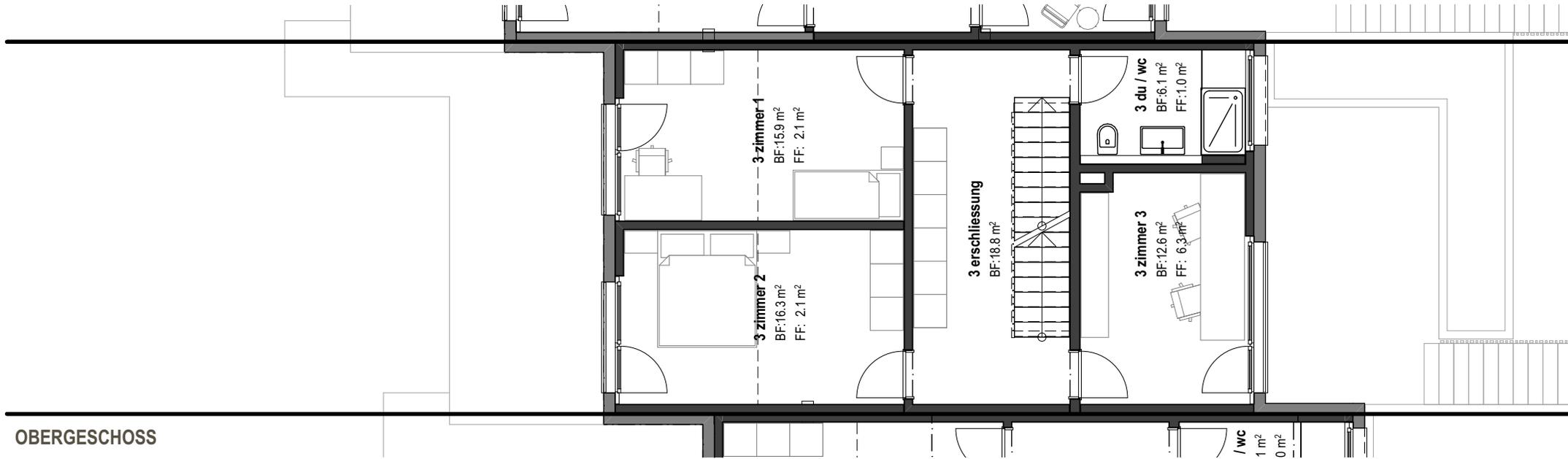
Landanteil: 415.6m²



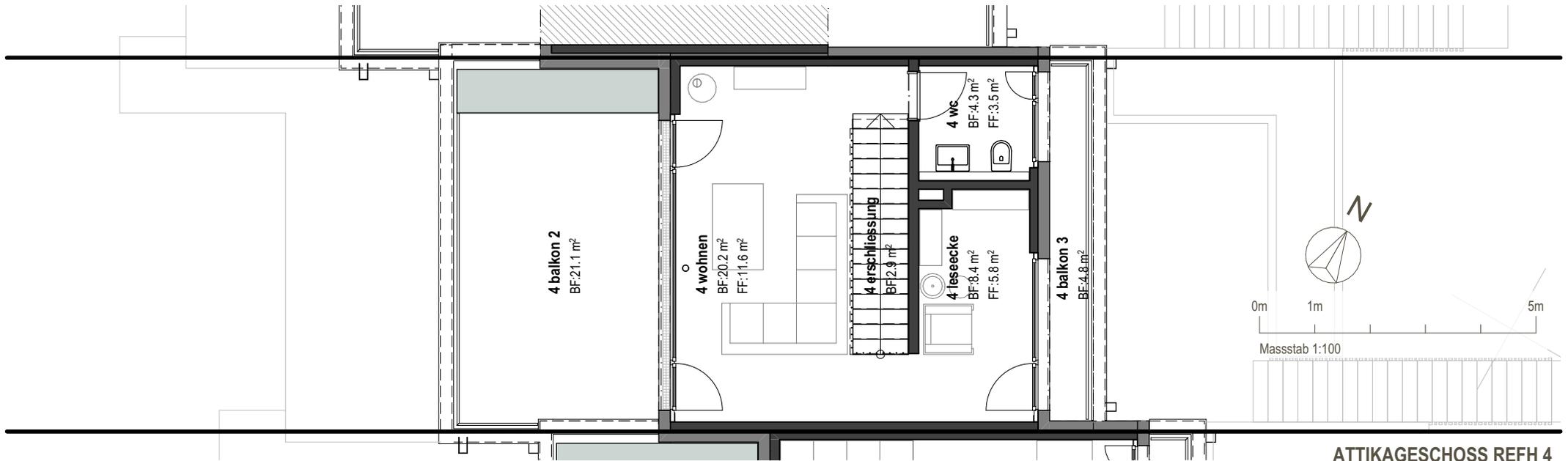
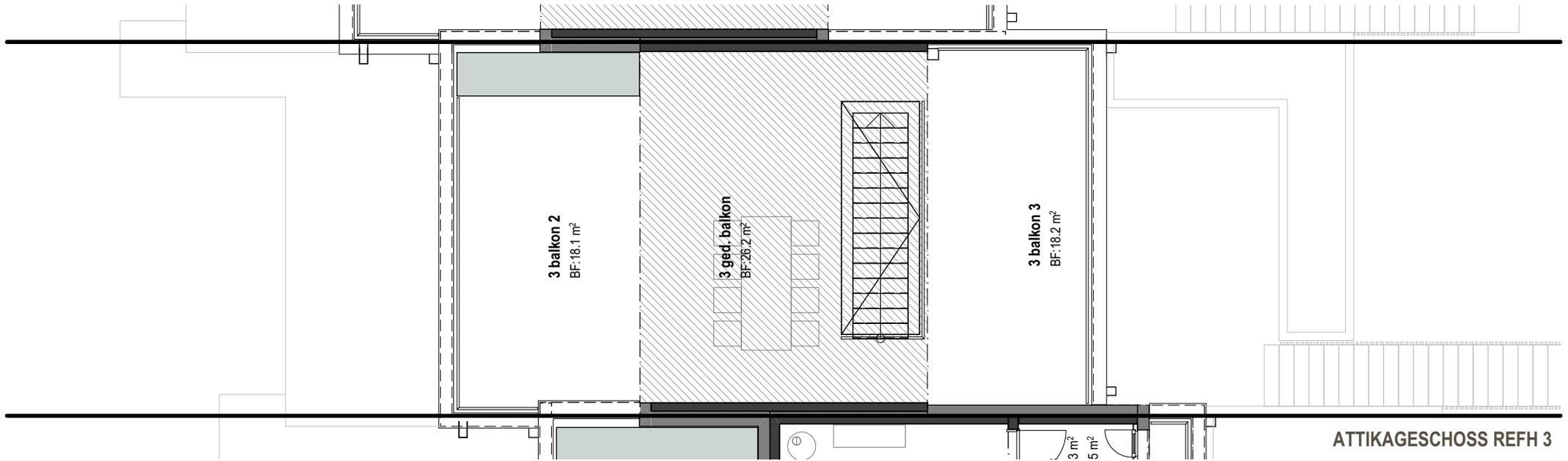
STANDARDGRUNDRISS (REFH 3)



STANDARDGRUNDRISS (REFH 3)



STANDARDGRUNDRISS (REFH 3 UND 4)



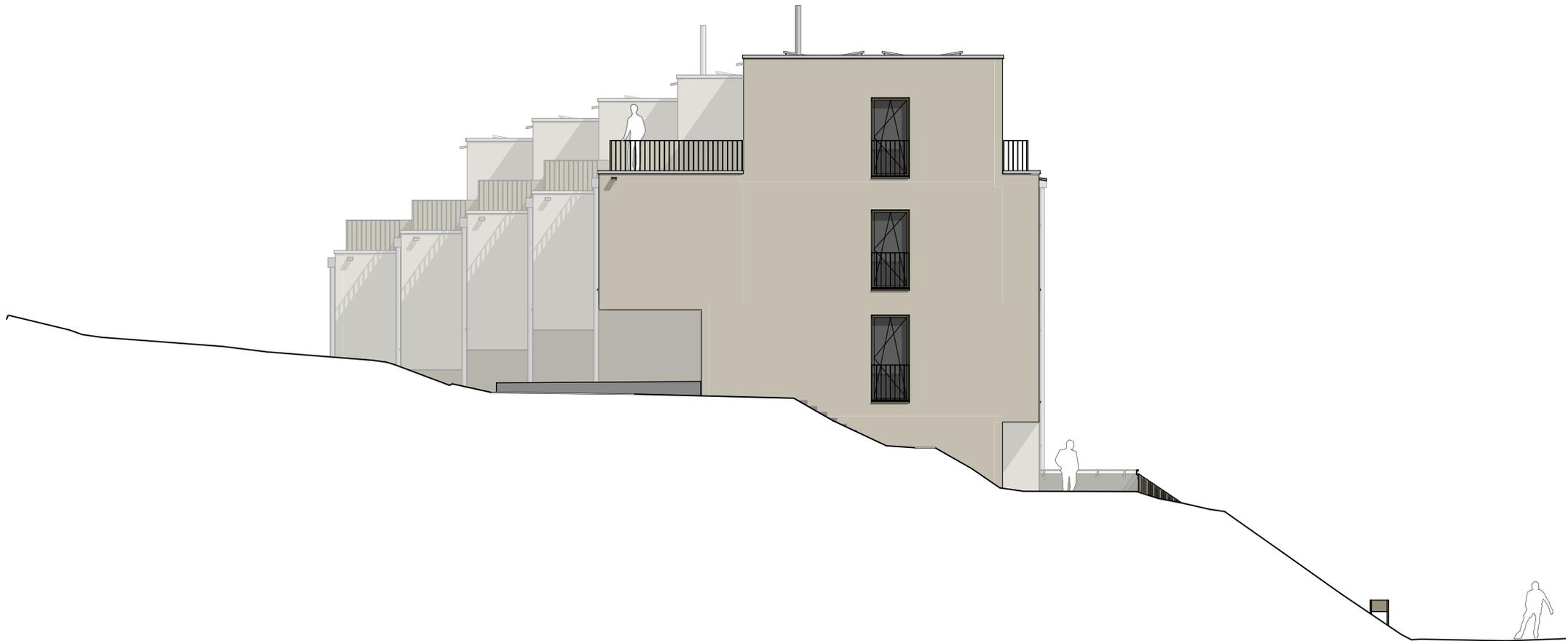
NORDOSTFASSADE



0m 1m 5m

Massstab 1:150

SÜDOSTFASSADE



0m 1m 5m

Massstab 1:150

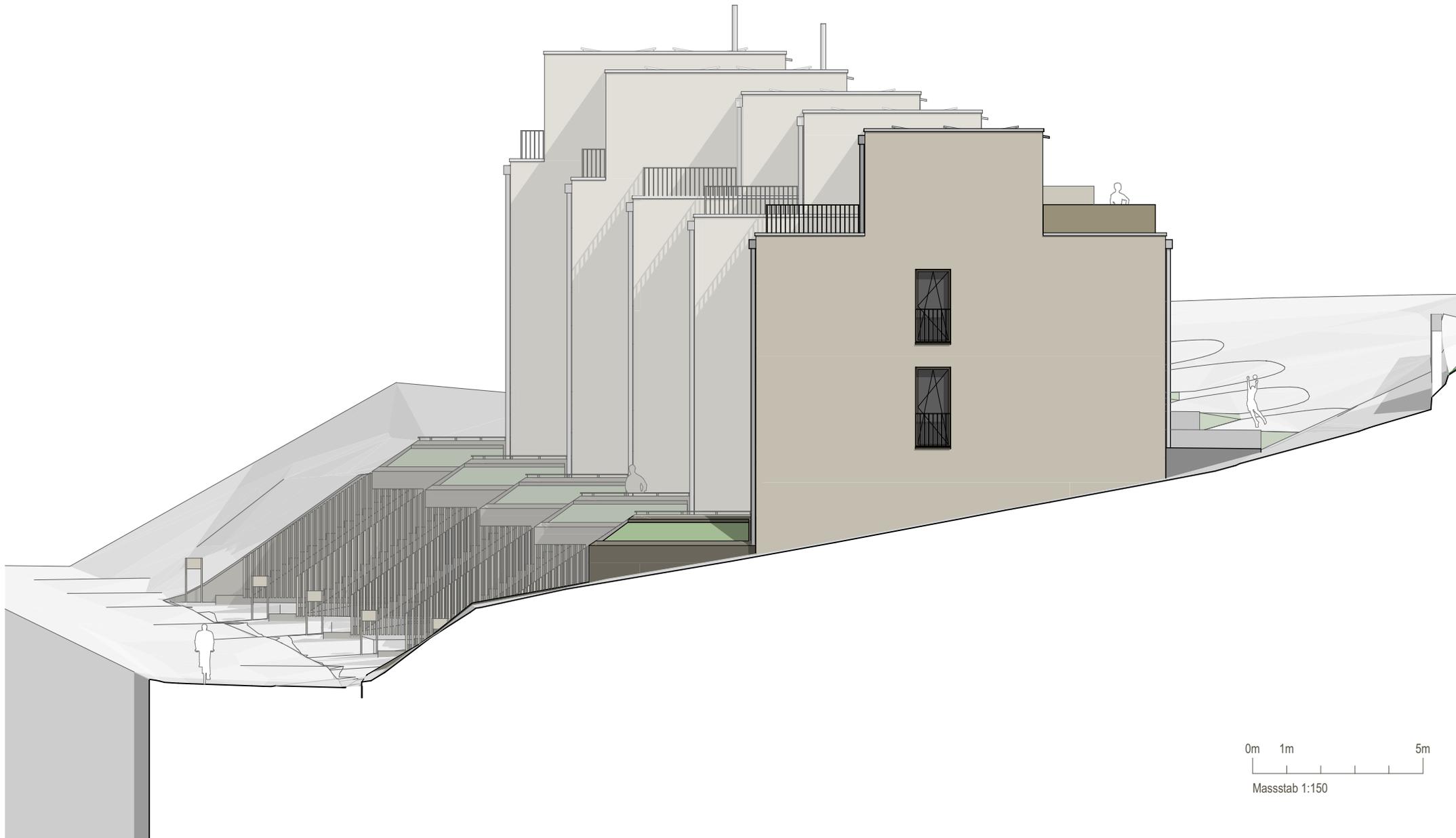
SÜDWESTFASSADE



0m 1m 5m

Massstab 1:150

NORDWESTFASSADE



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