



**12 Terrassenhäuser**  
**Dorfblick**  
Gartenweg in Erlinsbach



Panorama	02
Objektbeschrieb	03
Visualisierung Innen	04
Baubeschrieb	05
Projektlage	10
Situation	11
Visualisierung Aussen	12
Projektpläne Ebene 0	13
Visualisierung Terrasse	14
Projektpläne Ebene 1 - 7	15
Dachaufsicht	22
Visualisierung Innen	23
Kontakt	24

# Panorama



## Objektlage:

Das Grundstück liegt an bester Aussichtslage, hoch über Erlinsbach, mit herrlicher Aussicht über das Juradorf bis in die Alpen. Die Naherholungsgebiete entlang der Aare und rund um die Hügellandschaften der Jurakette befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gemäss aktuellem Informationsstand soll die Freileitung im nördlichen Bereich der Parzelle im Jahr 2028/2029 rückgebaut werden.

## Erlinsbach:

Die Aarauer Nachbargemeinde bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: Turnverein, Fussball-, Velo-, Badminton- und Unihockeyclubs, Fasnacht- und Musikgesellschaften und einen Schützenverein. Im Dorf befinden sich Schulen für Primar- und Oberstufenabteilungen. Busse bringen Sie im Viertelstundentakt oder in Stosszeiten alle 10 Minuten nach Aarau.

## Zahlen und Fakten:

Höhe über Meer: ~ 435 m  
aktuelle Einwohnerzahl: ~ 4'260  
aktueller Steuerfuss: 89 %

Mehr über die Gemeinde Erlinsbach erfahren Sie auf der Homepage: [www.erlinsbach-ag.ch](http://www.erlinsbach-ag.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 individuelle Ausgestaltungen.

## 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.

# Innenvisualisierung

Wohnen / Essen / Küche



## 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:

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

## 4 Fassade:

Kompaktfassade mit min. 15cm starkem Mauerwerk, 26cm Wärmedämmung mit Steinwolle und gemäss Farbkonzept gestrichenem Abrieb.

## 5 Fenster:

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

Alle erstöffnenden Fensterflügel 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.

Markisenbreiten 2.90m bis 6.00m, Ausladung 2.5m bis 3m, 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. Türoberflächen gespritzt, 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.

Beschläge mit 2 Stück Simons Türbänder vernickelt, Einsteckschloss ohne Schlüsselbohrung und Türdrücker Topaz.

### 9 Garagentor:

Elektrisches Sammelgaragenkipptor Hörmann ET 500. Aussen mit Schlüsselschalter.

Gesamtes Tor gemäss Farbkonzept einbrennlackiert. Pro Parkplatz 1 Handsender.

### 10 Geländer:

Terrassen und Treppen mit einbrennlackierten Staketengeländern. Aussenaufgänge mit CNS-Handläufen an Betonwände montiert.

### 11 Elektroinstallationen:

Anschluss in Hauptverteilung.

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.

Einbauspot in Küche, Entrée/Korridor und Nasszellen.

PV-Anlage auf den Attikadächern für den Allgemeinstrom.

Die Elektropläne können bei der Hamero Immobilien AG bezogen werden.

## 12 Heizungsanlage:

Wärmepumpenheizungen mit Erdsonde pro Terrassenhaus inkl. Freecooling für die Sommerkühlung.  
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 Sanitas Trösch AG vom 26. Januar 2024. Die Listen können bei der Hamero Immobilien AG bezogen werden.

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

Terrassenhaus 15 A	Fr. 32'376.10	Terrassenhaus 17 A	Fr. 25'180.70
Terrassenhaus 15 B	Fr. 26'886.05	Terrassenhaus 17 B	Fr. 25'180.70
Terrassenhaus 15 C	Fr. 24'214.80	Terrassenhaus 17 C	Fr. 25'180.70
Terrassenhaus 15 D	Fr. 24'214.80	Terrassenhaus 17 D	Fr. 25'180.70
Terrassenhaus 15 E	Fr. 26'853.50	Terrassenhaus 17 E	Fr. 25'180.70
Terrassenhaus 15 F	Fr. 31'676.55	Terrassenhaus 17 F	Fr. 27'913.20

Inbegriffene Waschmaschine und Tumbler:  
V-Zug Adora V 2000

## 15 Kücheninstallation:

Küche gemäss Ausführungsbeschrieb und Planunterlagen der Veriset AG.  
Die Unterlagen können bei der Hamero Immobilien AG bezogen werden.

Natursteinabdeckung in Granit Nero-Pretoria poliert, 20 mm stark, poliert, ohne Tropfsteinschliff.

Glasrückwände in Spiegel Parsol Grau, 6mm, individuelle Farbgestaltung möglich.

Fronten kunstharzbeschichtet mit Griffleisten in Edelstahl-Look

Schallschutzmontage nach SIA 181.

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

Siemens: Einbaubackofen schwarz 60x60cm, Einbaubackofen 60 x 45 cm schwarz, Kühl- Gefrierkombination, Geschirrspüler vollintegriert.

# Baubeschrieb Teil 4

Netto-Budget pro Küche inkl. MWST:

Terrassenhaus 15 A	Fr. 25'000.--
Terrassenhaus 17 A, 15 B, 17 B, 15 C, 17 C, 15 D, 17 D, 15 E, 17 E	Fr. 26'000.--
Terrassenhaus 15 F	Fr. 29'000.--
Terrassenhaus 17 F	Fr. 26'000.--

## 16 Gipserarbeiten:

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

Nasszellenwandbereiche 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:

Korridor, Wohn- und Essbereich, Küche sowie sämtliche Schlafräume mit Parkett Eiche natur.

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

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- und Metallteilen.

Anstrich der rohen Wand- und Deckenoberflächen in den Technik- Kellerräumen und Einstellhalle.

## 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:

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, 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.

# Projektlage

Erlinsbach AG



# Situation

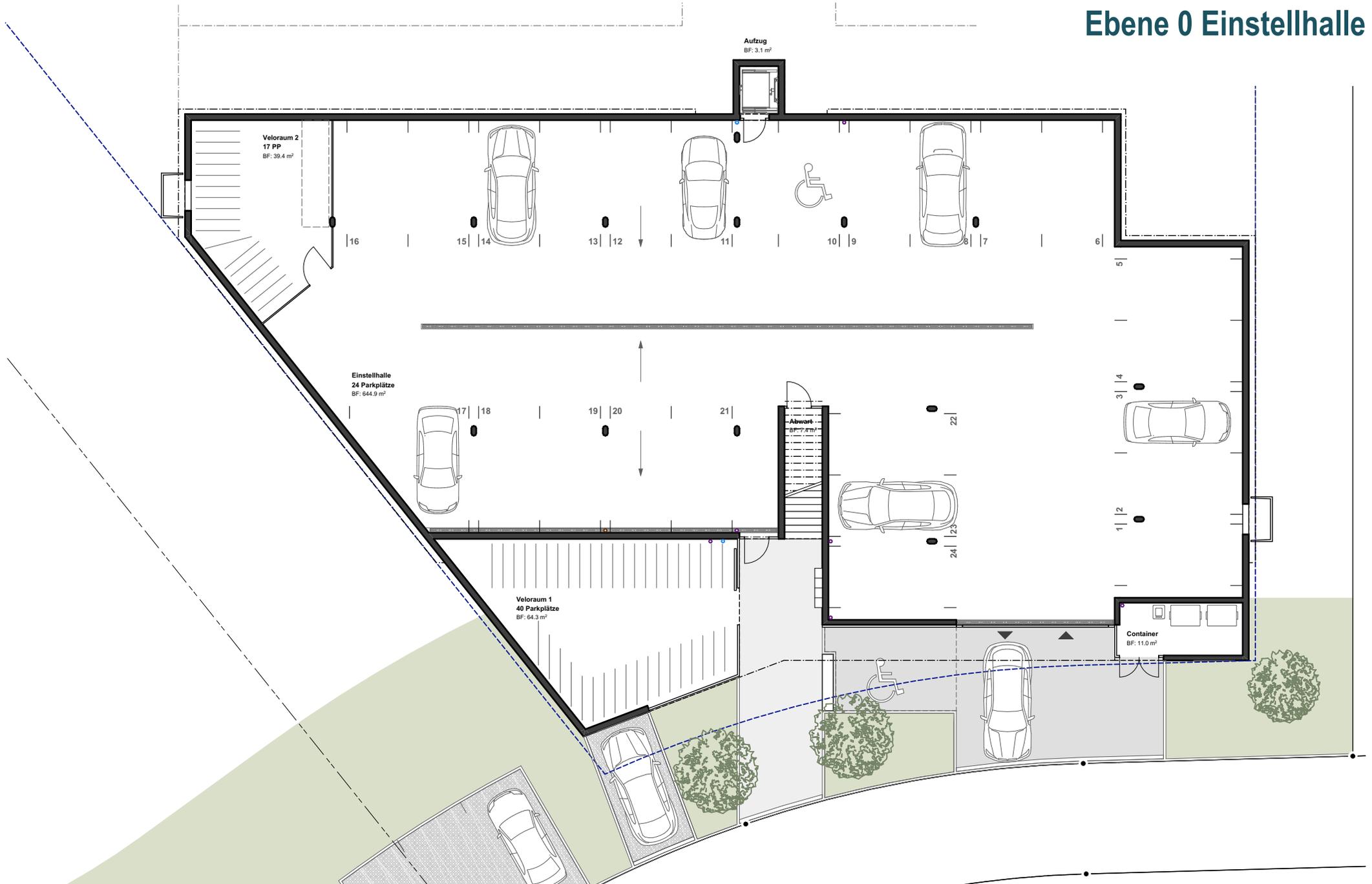


0m 5m 10m 15m  
Massstab 1:500

# Aussenvisualisierung



# Ebene 0 Einstellhalle



0m 1m 5m  
Massstab 1:200



## Aussenvisualisierung Terrasse

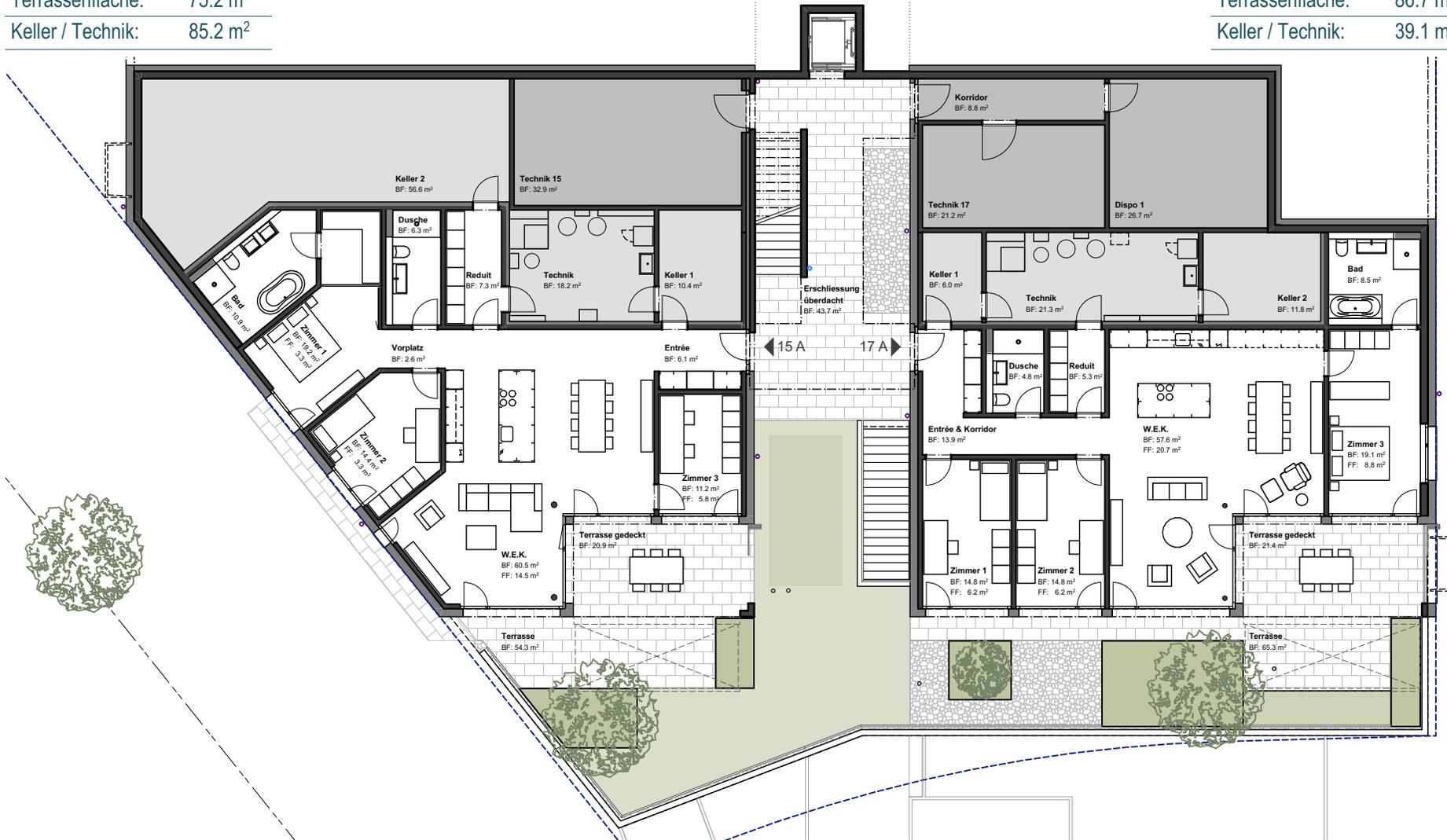


## Terrassenhaus 15 A

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	138.5 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	75.2 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	85.2 m <sup>2</sup>

## Terrassenhaus 17 A

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	138.8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	86.7 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	39.1 m <sup>2</sup>



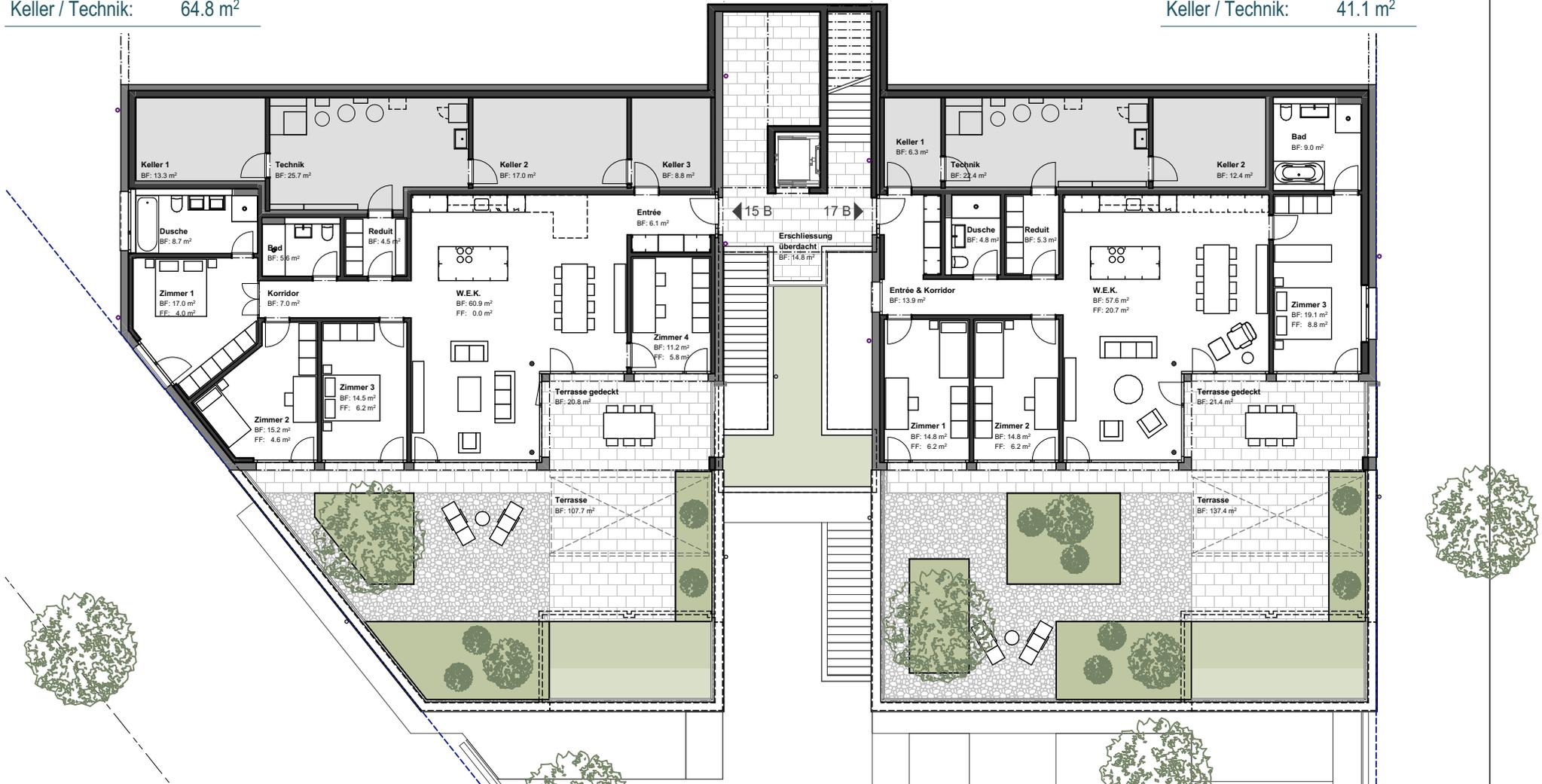
# Ebene 2

## Terrassenhaus 15 B

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	150.7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	128.5 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	64.8 m <sup>2</sup>

## Terrassenhaus 17 B

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	139.3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	158.8 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	41.1 m <sup>2</sup>

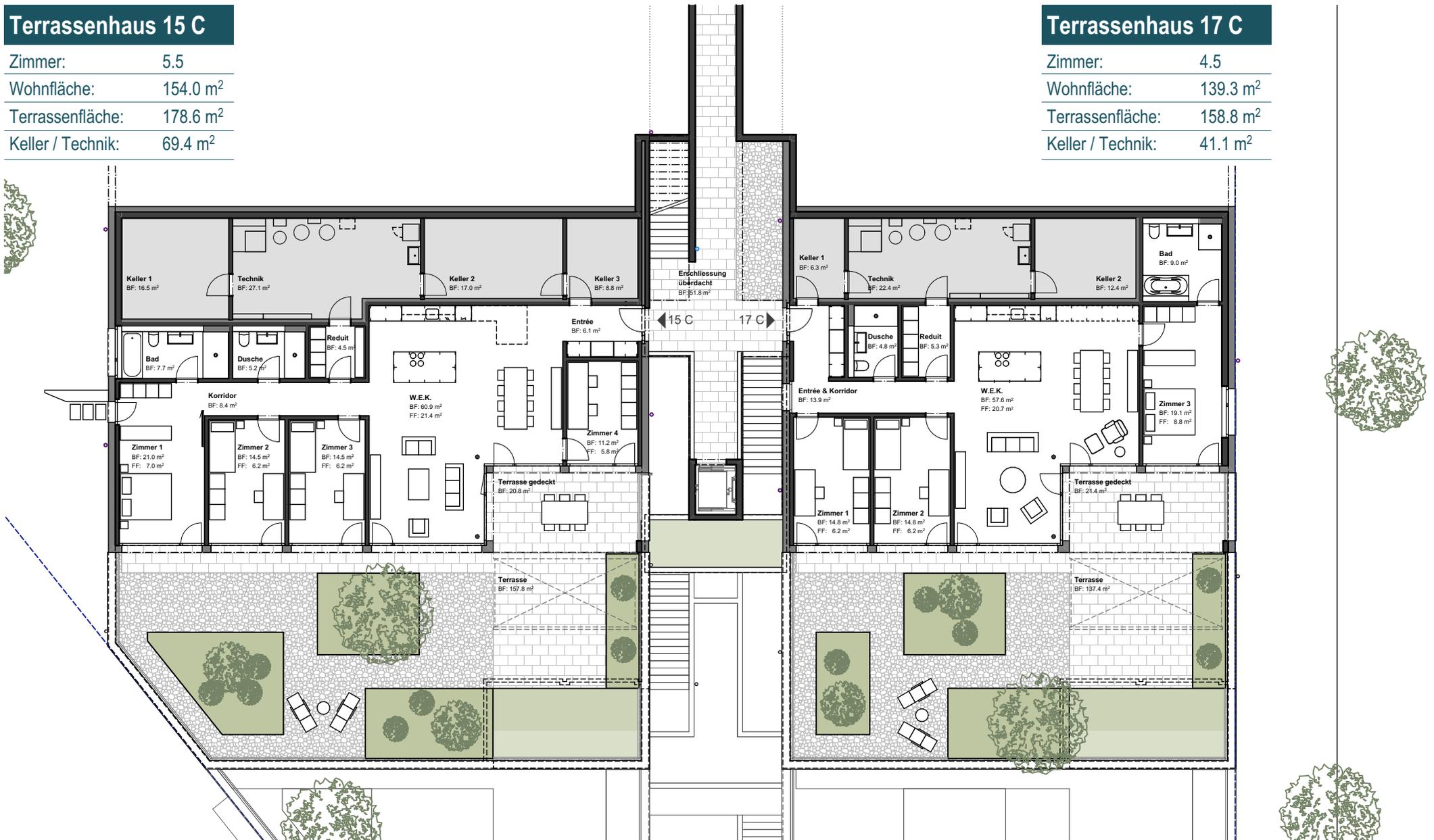


**Terrassenhaus 15 C**

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	154.0 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	178.6 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	69.4 m <sup>2</sup>

**Terrassenhaus 17 C**

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	139.3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	158.8 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	41.1 m <sup>2</sup>



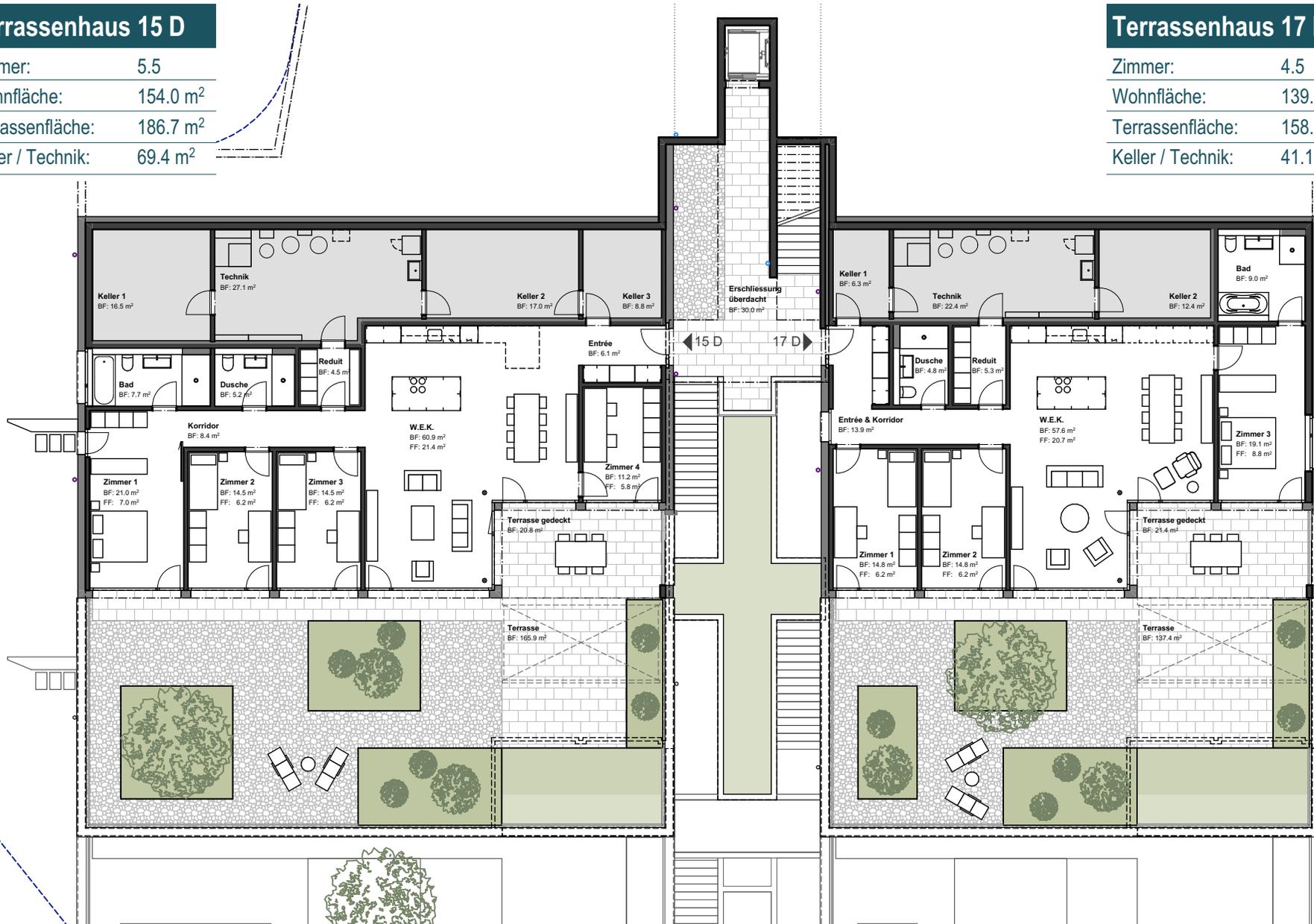
# Ebene 4

## Terrassenhaus 15 D

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	154.0 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	186.7 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	69.4 m <sup>2</sup>

## Terrassenhaus 17 D

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	139.3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	158.8 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	41.1 m <sup>2</sup>



## Terrassenhaus 15 E

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	152.7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	186.7 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	63.7 m <sup>2</sup>

## Terrassenhaus 17 E

Zimmer:	4.5
Wohnfläche:	139.3 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	158.8 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	41.1 m <sup>2</sup>



0m 1m 5m

Masstab 1:200



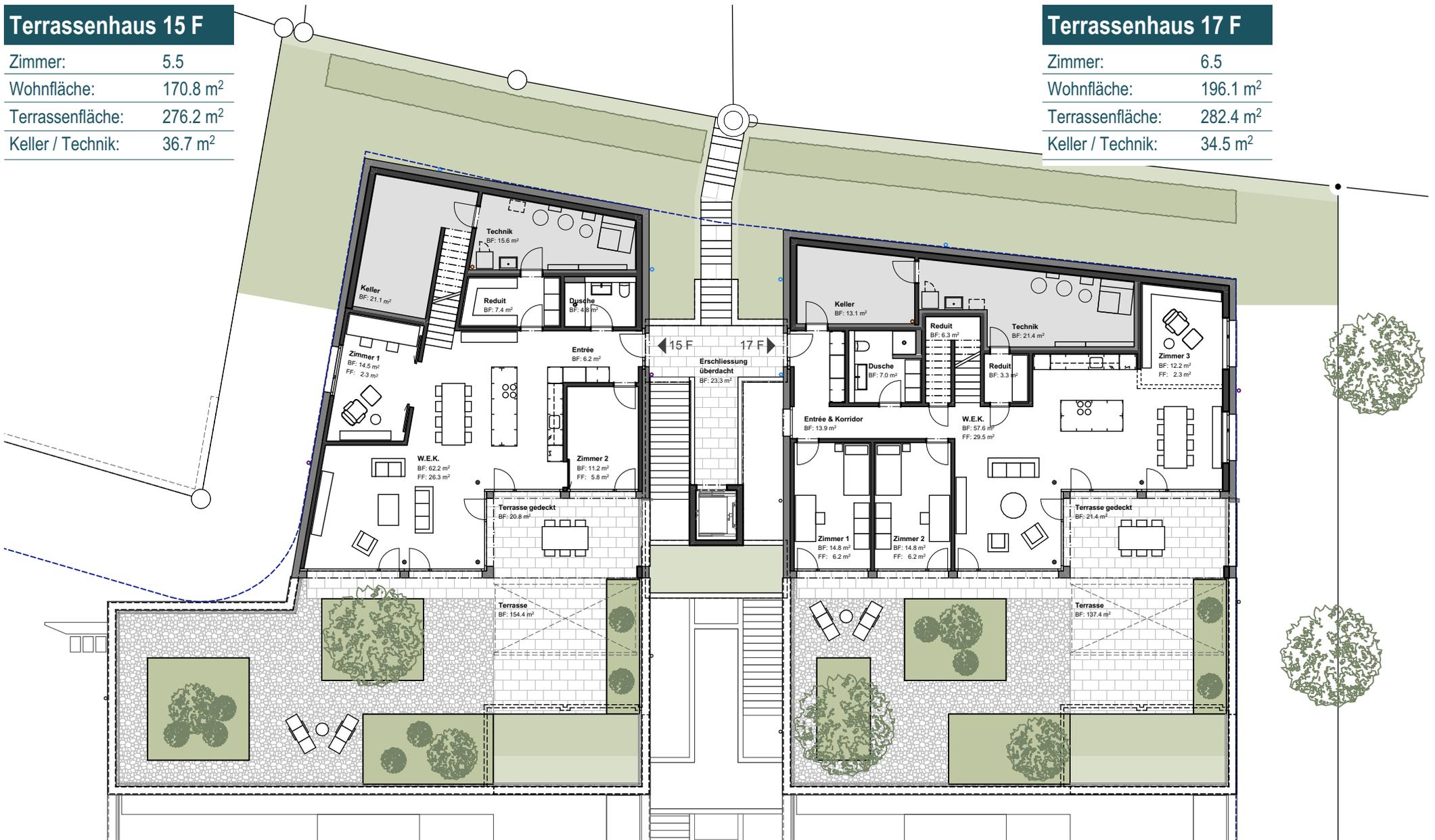
# Ebene 6

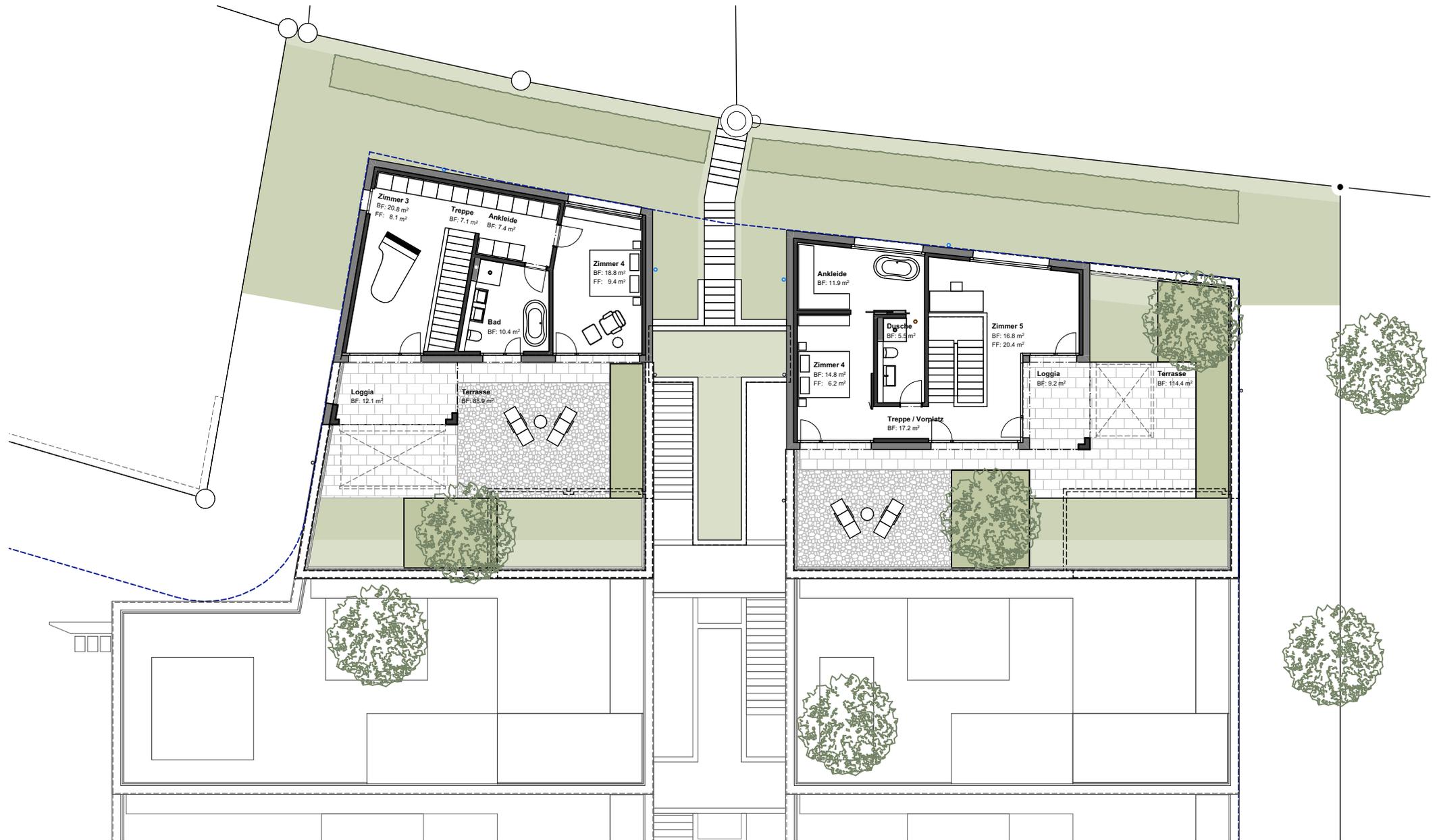
## Terrassenhaus 15 F

Zimmer:	5.5
Wohnfläche:	170.8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	276.2 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	36.7 m <sup>2</sup>

## Terrassenhaus 17 F

Zimmer:	6.5
Wohnfläche:	196.1 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	282.4 m <sup>2</sup>
Keller / Technik:	34.5 m <sup>2</sup>





# Dachaufsicht





# HAMERO.

*Immobilien*

## Verkauf

HAMERO Immobilien AG  
Hebelweg 1  
5000 Aarau  
Tel. 062 838 20 20  
[www.hamero.ch](http://www.hamero.ch)



ARCHITEKTENGRUPPE BIRCHER ROTH VON ARX AG

## Architektur

Architektengruppe Bircher Roth von Arx AG  
Stritengässli 24  
5000 Aarau  
[www.architektengruppe.ch](http://www.architektengruppe.ch)