



OBSTGARTEN

— VORDEM WALD —





WILLKOMMEN IN VORDEM WALD

In der idyllischen Vorortsgemeinde von Zofingen «Vordemwald», entstehen sechs einzigartige Reihen-Einfamilienhäuser. Die Häuser verfügen über 5.5–7.5 Zimmer mit einem privaten Garten. Drei der Häuser besitzen zusätzlich ein Attikageschoss mit Terrasse. Das Attikageschoss kann optional auf Wunsch und nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Die Fassaden der Häuser werden mit Holz verkleidet und hinterlassen einen edlen Eindruck. Die Häuser verfügen jeweils über eine eigene Luft-/Wasser-Wärmepumpe und über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Grundrisse sind perfekt auf das tägliche Familienleben abgestimmt. Die zum Essbereich offene Küche verfügt über eine moderne und zeitgemässe Ausstattung mit Barelement. Der Ess- und Wohnbereich kann auf Wunsch mit einem Schwedenofen ergänzt werden.

Eingebettet zwischen Wiesen, Wäldern und Wasserläufen bietet die Gemeinde Vordemwald eine hohe Lebensqualität und viele Freizeitmöglichkeiten. Schule, Post oder Restaurant; alles ist in wenigen Minuten bequem zu Fuss erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse gewähren eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Vordemwald hat sich zur attraktiven Wohngemeinde entwickelt.

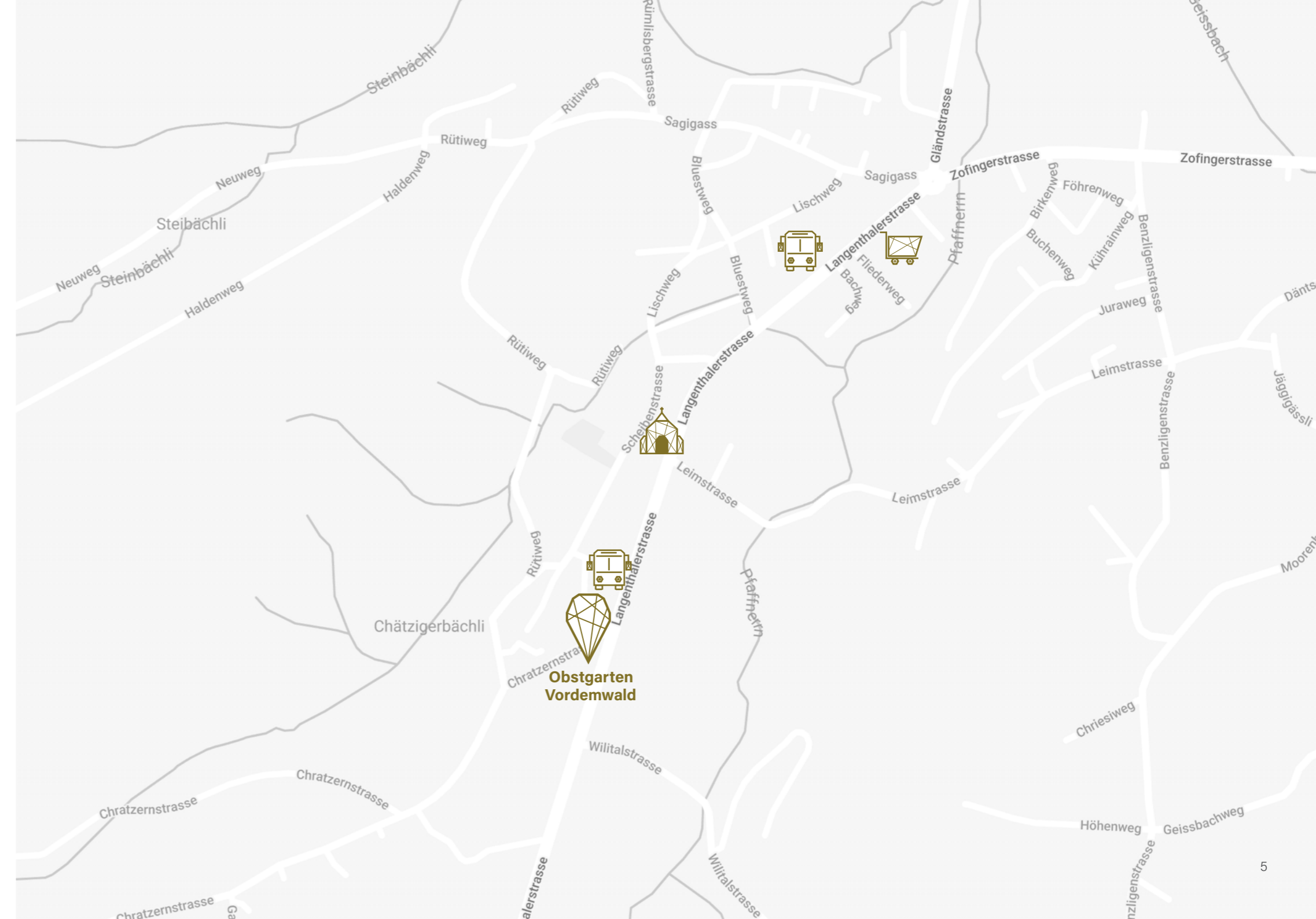
NATURNAHES VORDEMWALD

Die Aargauer Gemeinde Vordemwald liegt im Tal der Pfaffneren die von Süden nach Norden fliesst und bei Rothrist in die Aare mündet. Mehr als die Hälfte der Gemeindefläche ist bewaldet. Der Unterwald im Westen und der Boowald im Südwesten sind Teil des grössten zusammenhängenden Waldgebiets des Kantons Aargau.

Sie ist eine Vorortsgemeinde von Zofingen und zählt rund 2000 Einwohnerinnen und Einwohner – Tendenz steigend. Der Grund für das gesunde Wachstum liegt auch in der einzigartigen Naturnähe und der sprichwörtlichen Wohnqualität. Aber auch eine kluge Wachstumsstrategie und Entwicklungspolitik erhöhen die Beliebtheit: Sie sind ein starkes Fundament für ein Wohnen und Arbeiten im Einklang. Vordemwald bietet ein attraktives Dorf- & Vereinsleben, Gemeinschaft, gute Verbindungen, Atmosphäre, Freizeitangebote und attraktive Arbeitsplätze. Willkommen in Vordemwald.

DIE VORTEILE VON VORDEMWALD

- Zentrale Lage
- Gute Verkehrsanbindungen
- Schule
- Naherholungsgebiet
- Einkaufsmöglichkeiten





PROJEKT & ARCHITEKTUR

Die sechs Einfamilienhäuser fügen sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Häuser sind reihenhausartig angeordnet, jedoch als eigenständige und unabhängige Einfamilienhäuser erkennbar. Mit dem eingeschossigen Zwischenbau entsteht eine Gebäudebreite von fast 11 Metern, welche für eine reihenhausartige Bebauung unüblich breit ist. Durch den Höhenversatz der Gebäude grenzen sich die Bewohner von den Nachbarn zusätzlich ab und geniessen ein Höchstmass an Privacy. Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude sorgt für höchsten Wohnkomfort und optimale Privatsphäre zu einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis.

Diese zeitgemässen und ökologisch gestalteten Einfamilienhäuser sind gleichartig und doch individuell. Die Holzfassade und das extensiv begrünte Flachdach widerspiegeln das Ländliche der Überbauung Obstgarten, welche direkt an die Landwirtschaftszone grenzt. Alle Häuser sind gegen Süden ausgerichtet und bieten nebst einer optimalen Besonnung auch eine unverbaubare Aussicht in die Natur.

Die drei Häuser mit Attikageschoss ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als Masterbedroom, als Homeoffice, als Fitnessraum oder als Spiel-, TV- oder Musizierzimmer. Bei allen Häusern haben Sie im Erdgeschoss ein zusätzliches Zimmer, welches Sie als Büro, als Wirtschaftsraum oder als zusätzliches (Schlaf-) Zimmer nutzen können.

Das praktische und durchdachte Raum- und Wohnkonzept eignet sich für jegliche Generationen und Haushaltsgrössen.

Jedes Haus verfügt über zwei Autoabstellplätze, wobei aber auch die Bushaltestelle in angenehmer Gehdistanz zu erreichen ist. Die Kinderzimmer sind im Verhältnis überdurchschnittlich gross geschnitten. Hier soll insbesondere dem Umstand Rechnung getragen werden, dass es sich eben nicht nur um ein Schlafzimmer, sondern zusätzlich um ein Spiel-, Wohn- und Arbeitszimmer handelt. Der Ausbaustandard umfasst hochwertige, natürliche und unterhaltsame Materialien, wobei wir Ihre Wünsche im Ausbau selbstverständlich berücksichtigen werden.

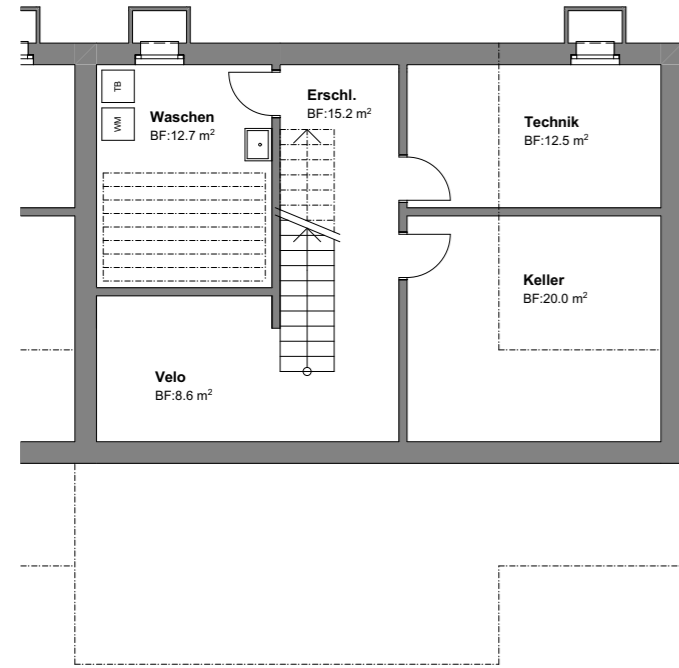
Nutzen Sie diese einmalige Chance und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum.



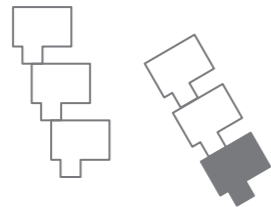


HAUS 1A

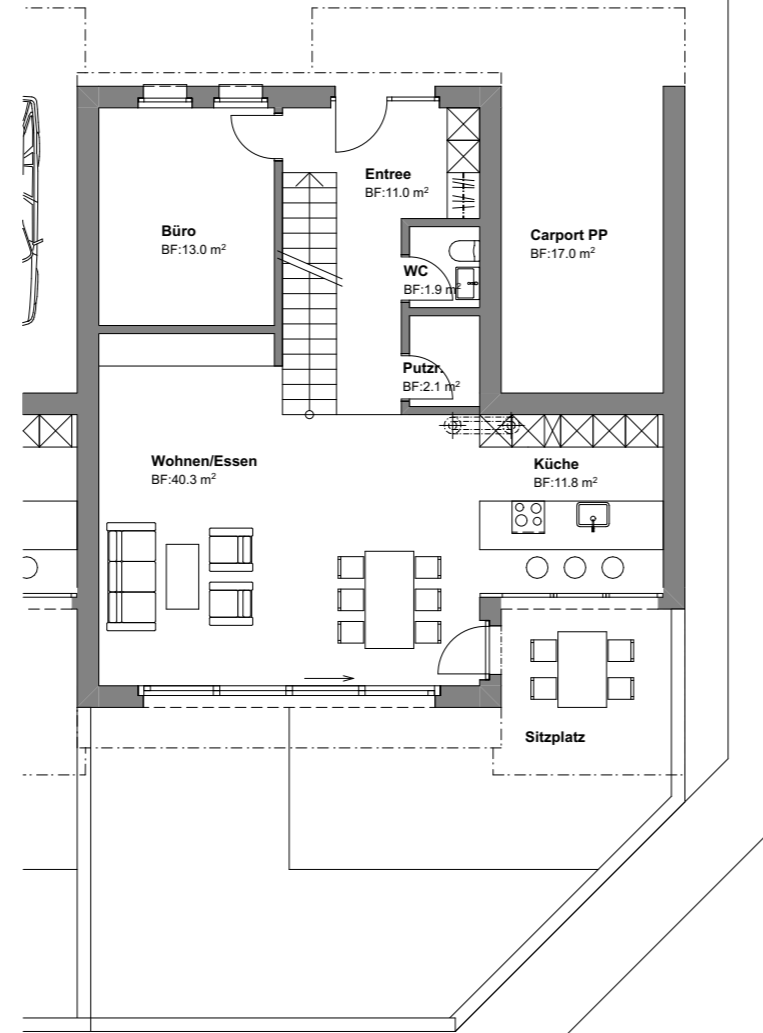
UG



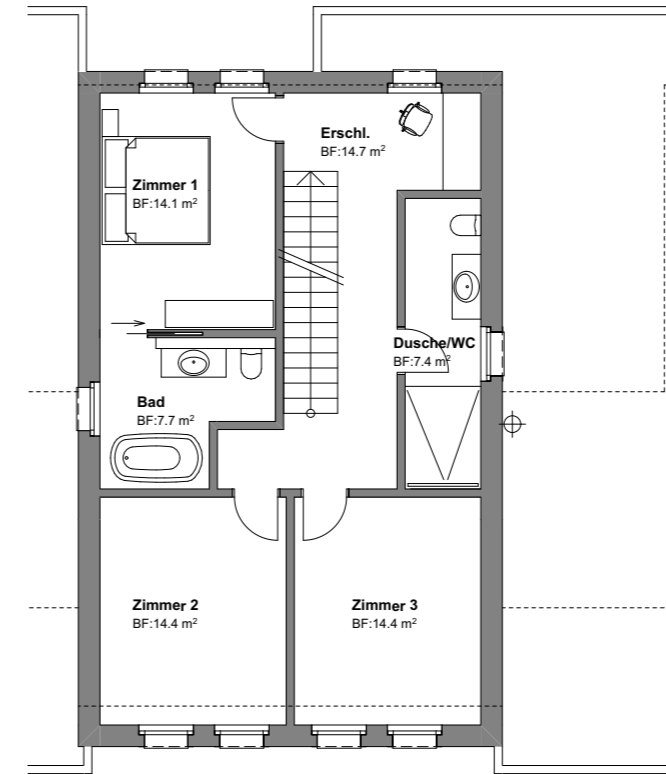
Zimmer	7½
NWF	194 m²
Terrasse	36 m²
Garten/Sitzplatz gedeckt	53 m²
Reduit	2.2 m²
Keller/Nebenräume/Technik	69 m²
Carport	1
Aussen PP	1



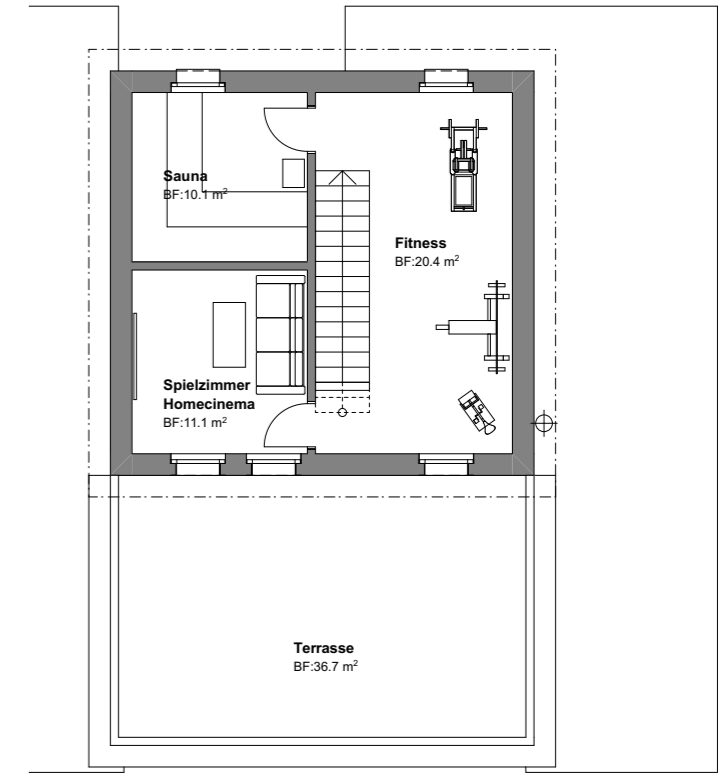
EG



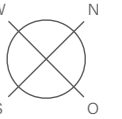
1. OG



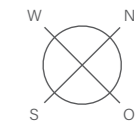
2. OG



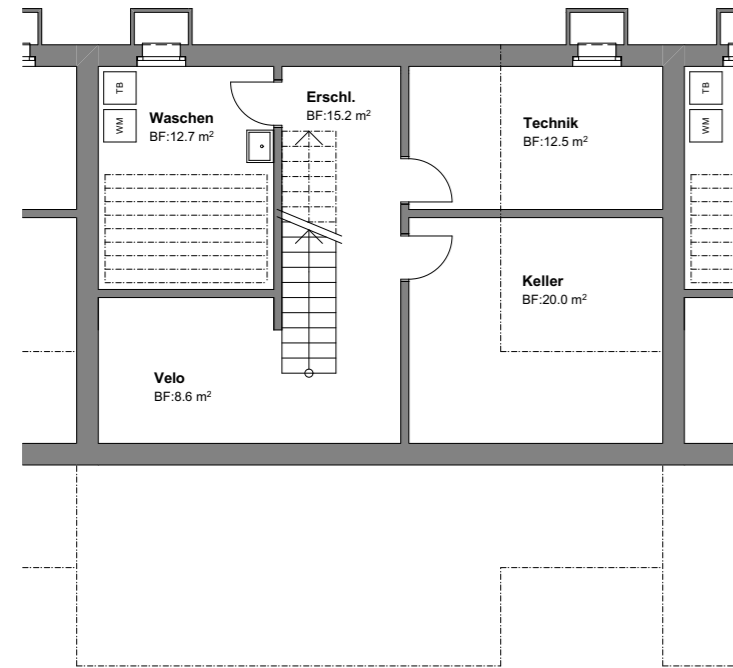
Der hier abgebildete Ausbau des 2. OG ist ein Vorschlag.
Der effektive Ausbau erfolgt nach den Vorgaben der Käuferschaft.



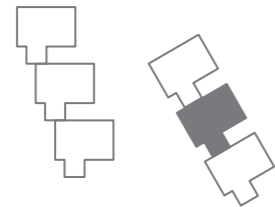
HAUS 1B



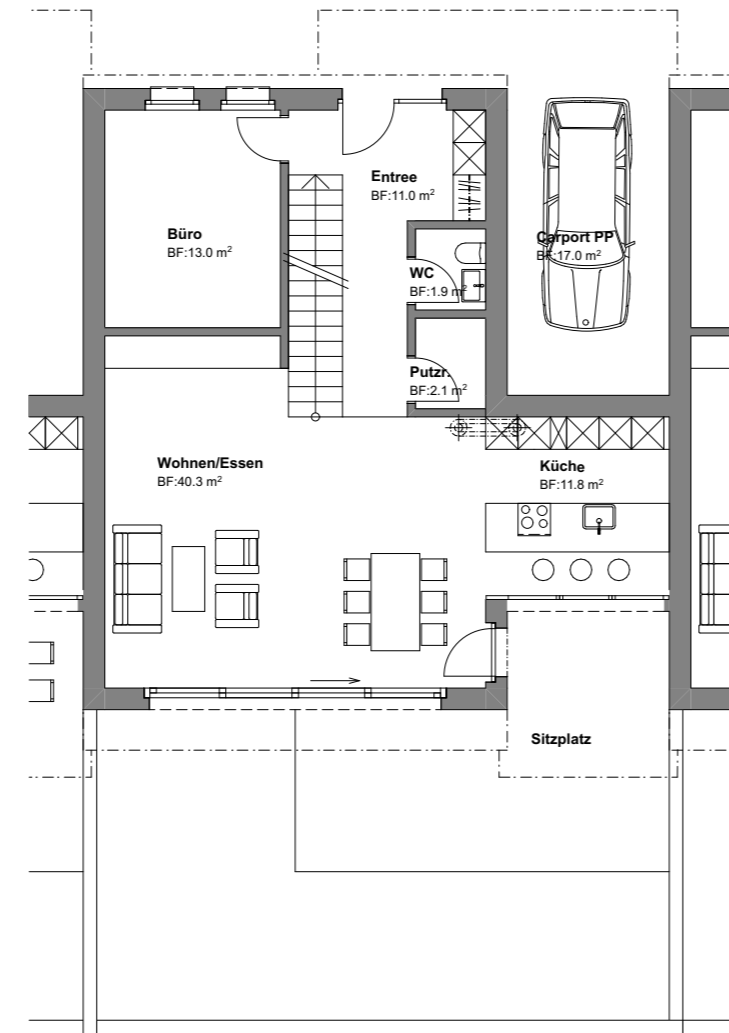
UG



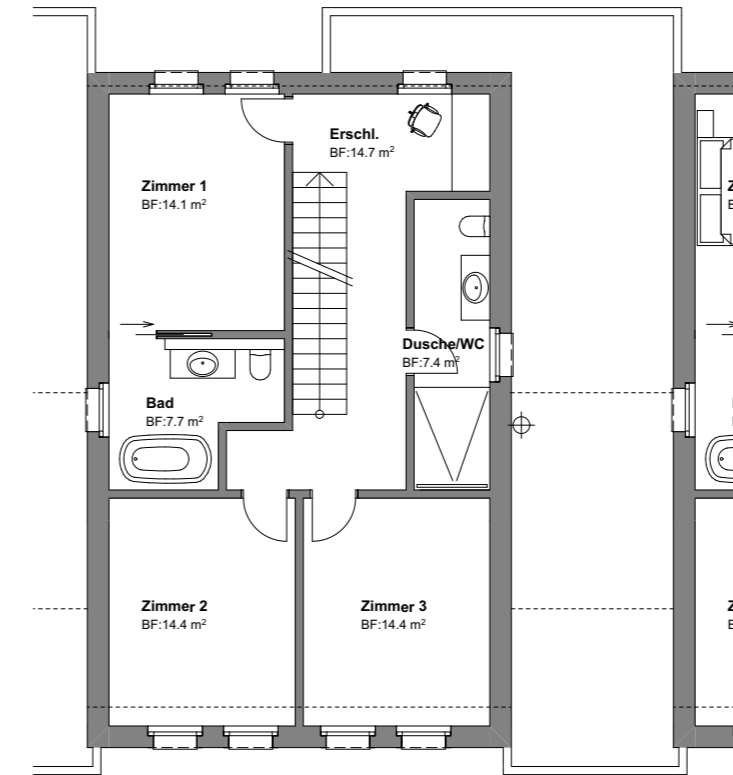
Zimmer	7½
NWF	194 m²
Terrasse	36 m²
Garten / Sitzplatz gedeckt	57 m²
Reduit	2.2 m²
Keller / Nebenräume / Technik	69 m²
Carport	1
Aussen PP	1



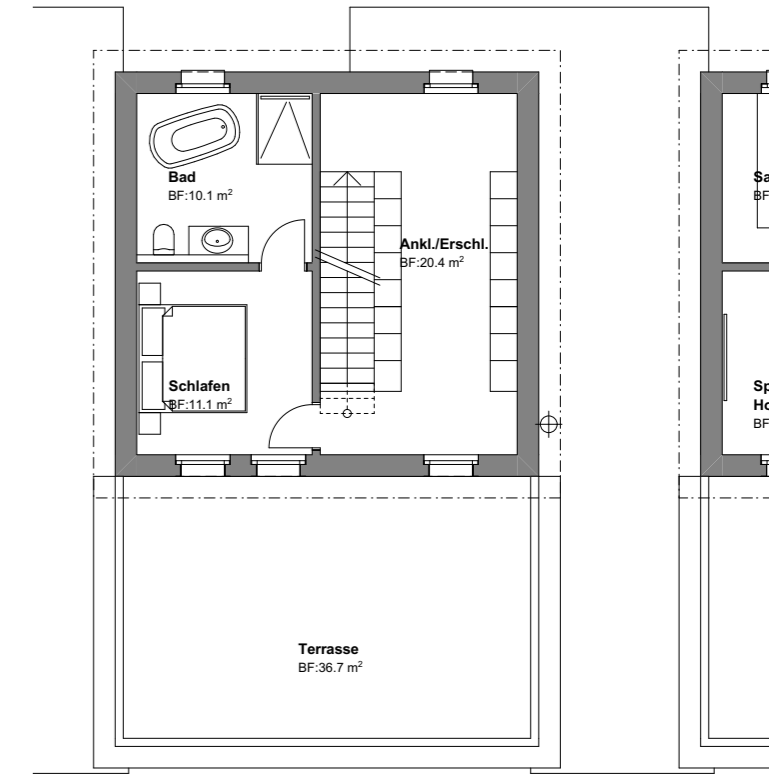
EG



1. OG



2. OG

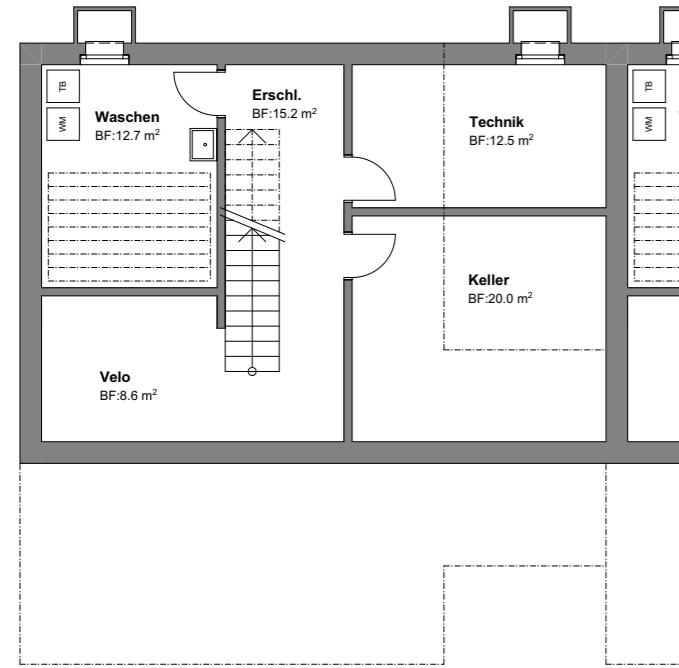


Der hier abgebildete Ausbau des 2. OG ist ein Vorschlag.
Der effektive Ausbau erfolgt nach den Vorgaben der Käuferschaft.

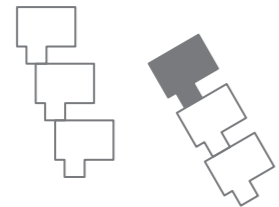
HAUS IC



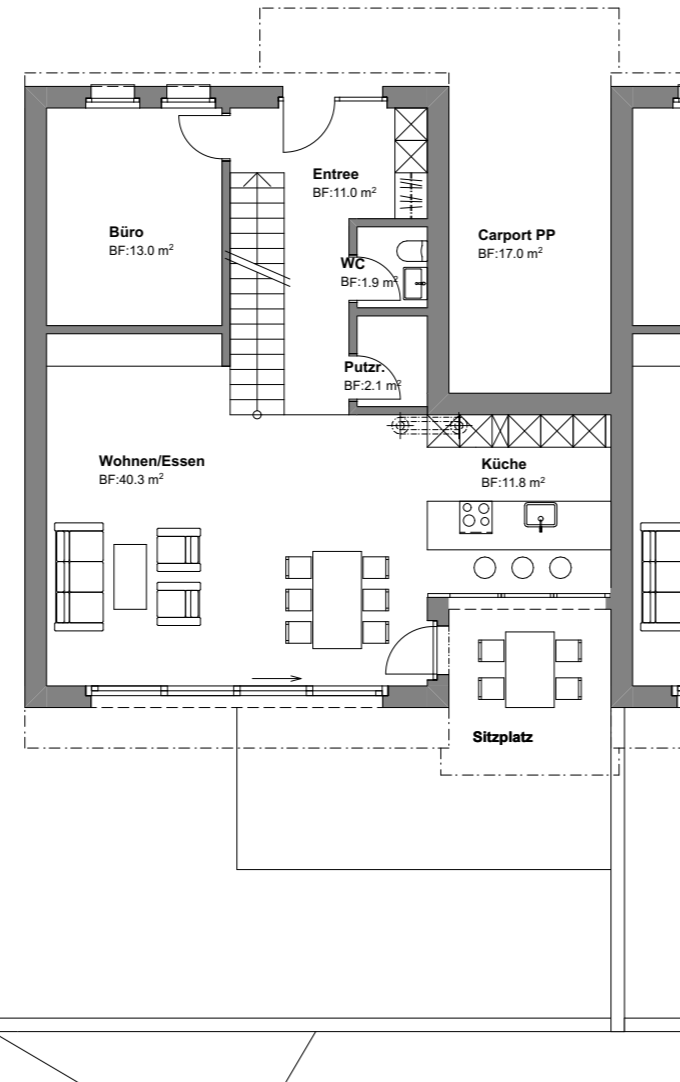
UG



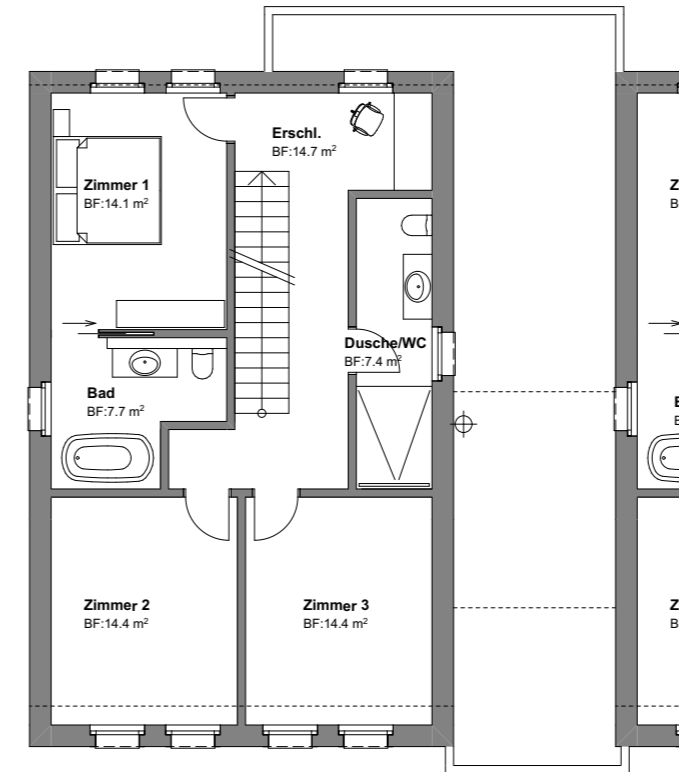
Zimmer	7½
NWF	194 m²
Terrasse	36 m²
Garten / Sitzplatz gedeckt	65 m²
Reduit	2.2 m²
Keller / Nebenräume / Technik	69 m²
Carport	1
Aussen PP	1



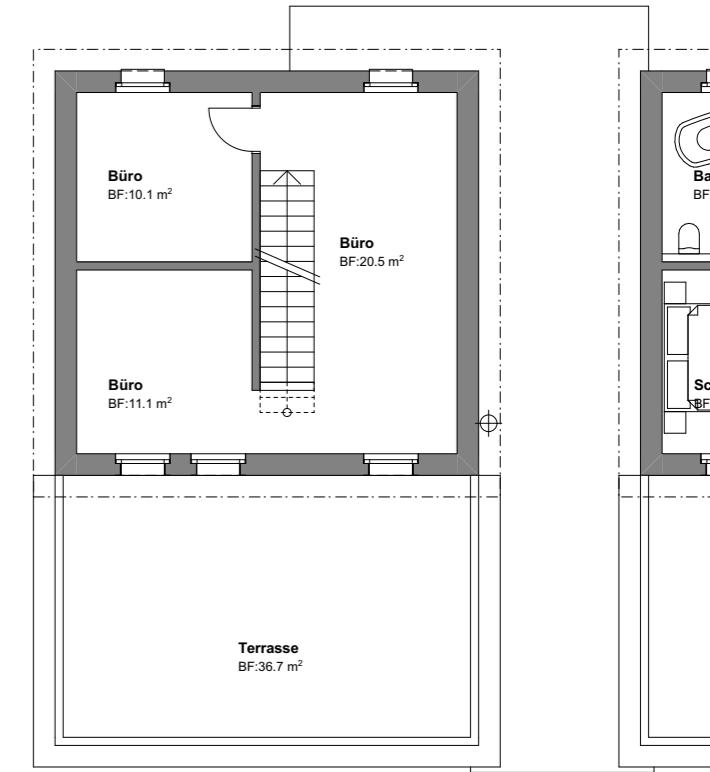
EG



1. OG



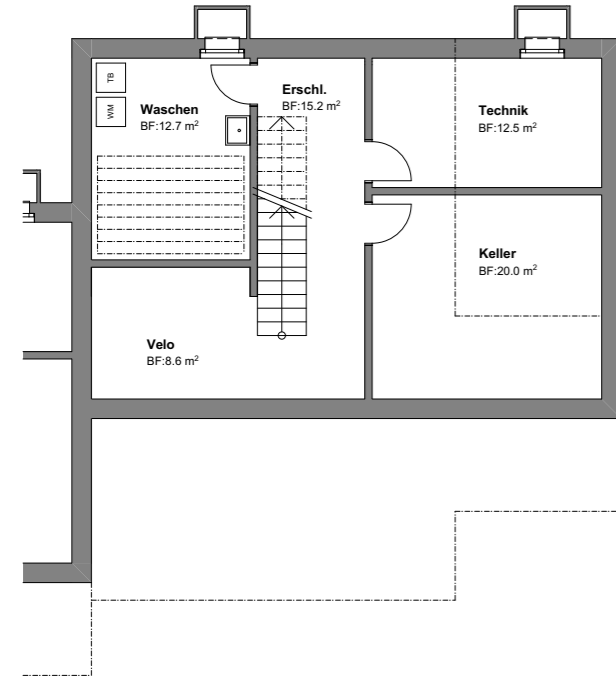
2. OG



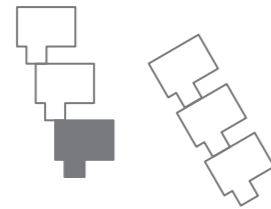
Der hier abgebildete Ausbau des 2. OG ist ein Vorschlag.
Der effektive Ausbau erfolgt nach den Vorgaben der Käuferschaft.

HAUS 1D

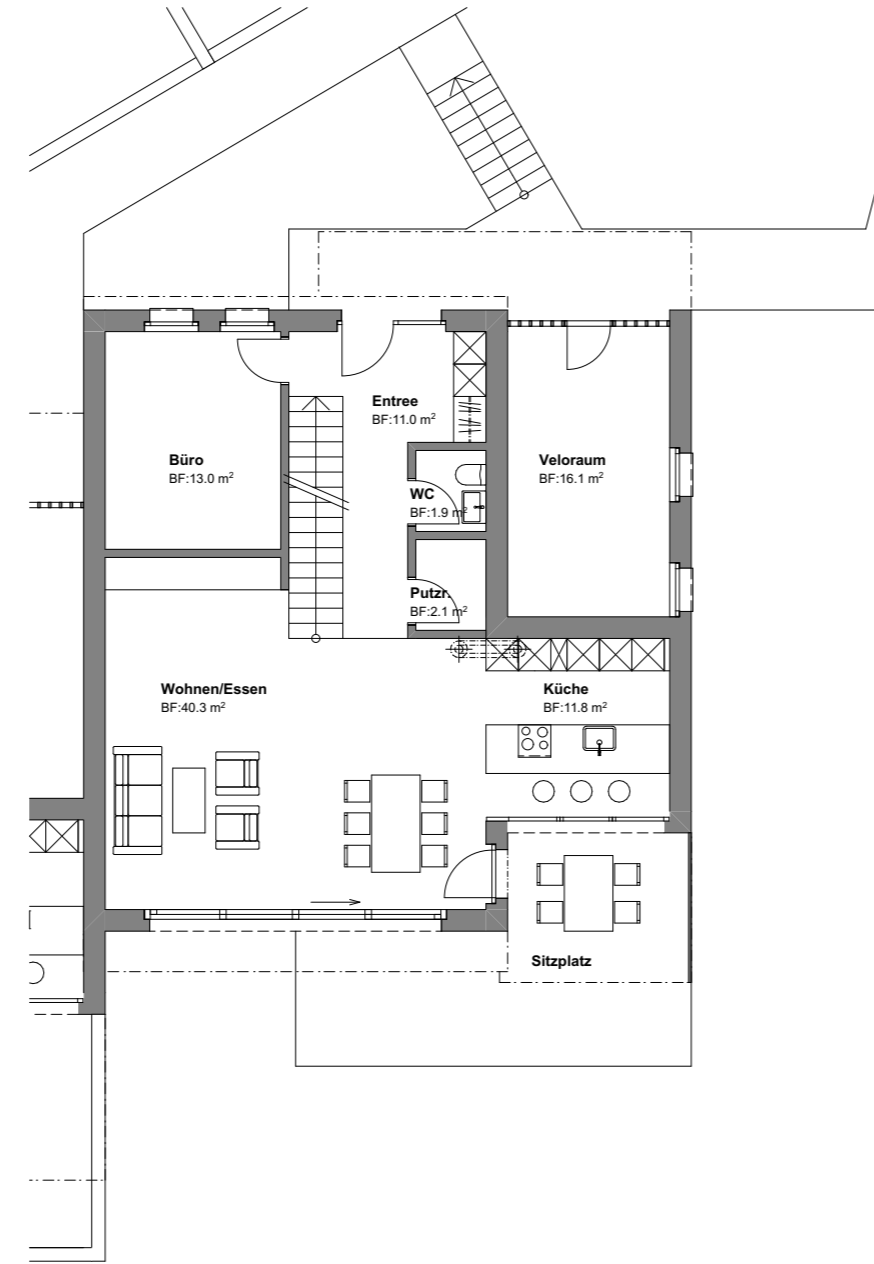
UG



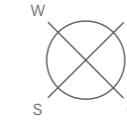
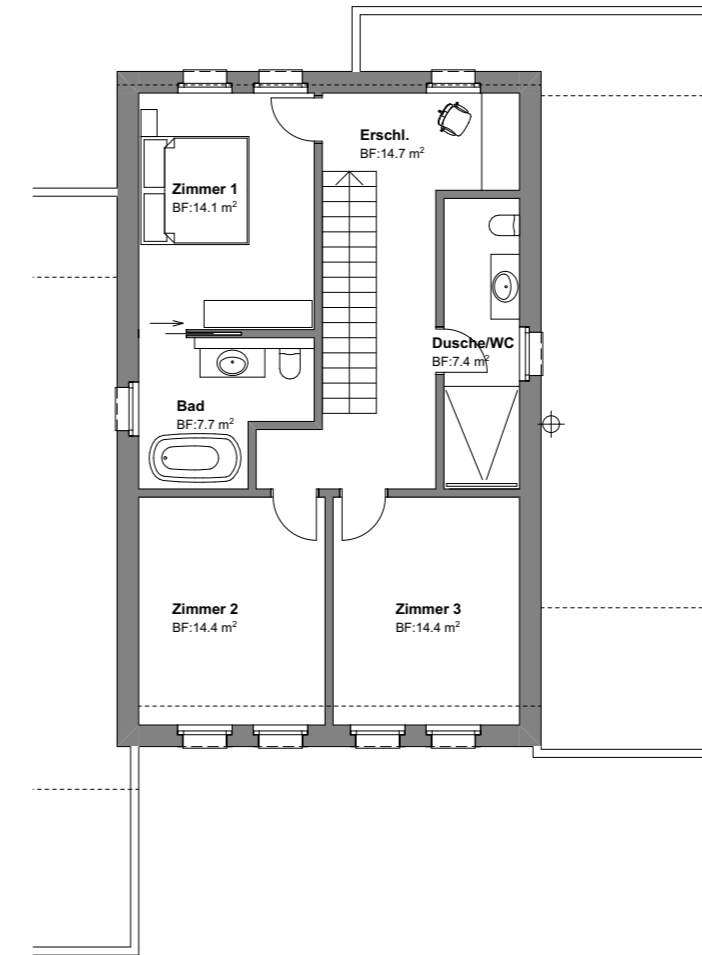
Zimmer	5½
NWF	153 m²
Garten / Sitzplatz gedeckt	60 m²
Reduit	2.2 m²
Keller / Nebenräume / Technik	69 m²
Carport	2
Zusätzliche NF Garten	280 m²



EG

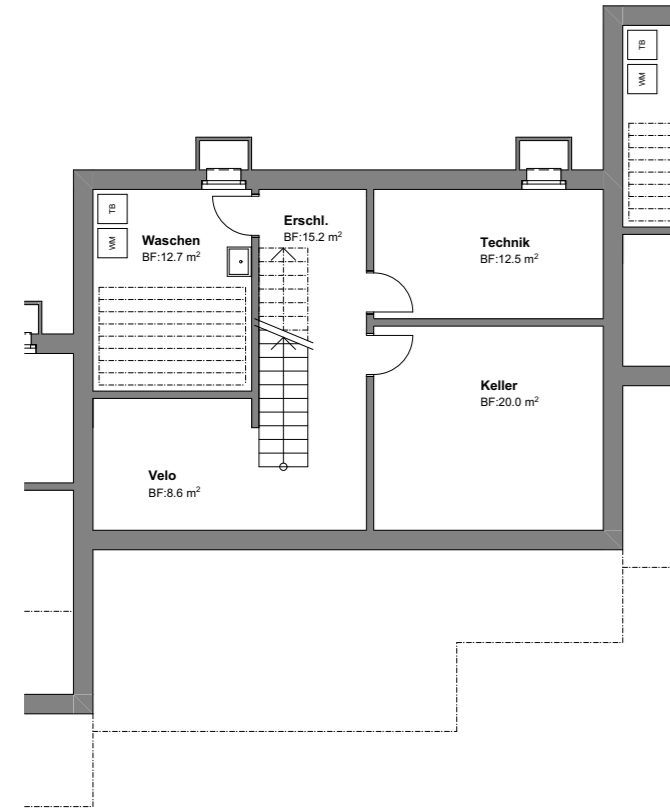


1. OG

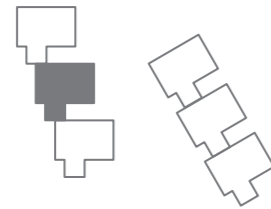


HAUS 1E (Reserviert)

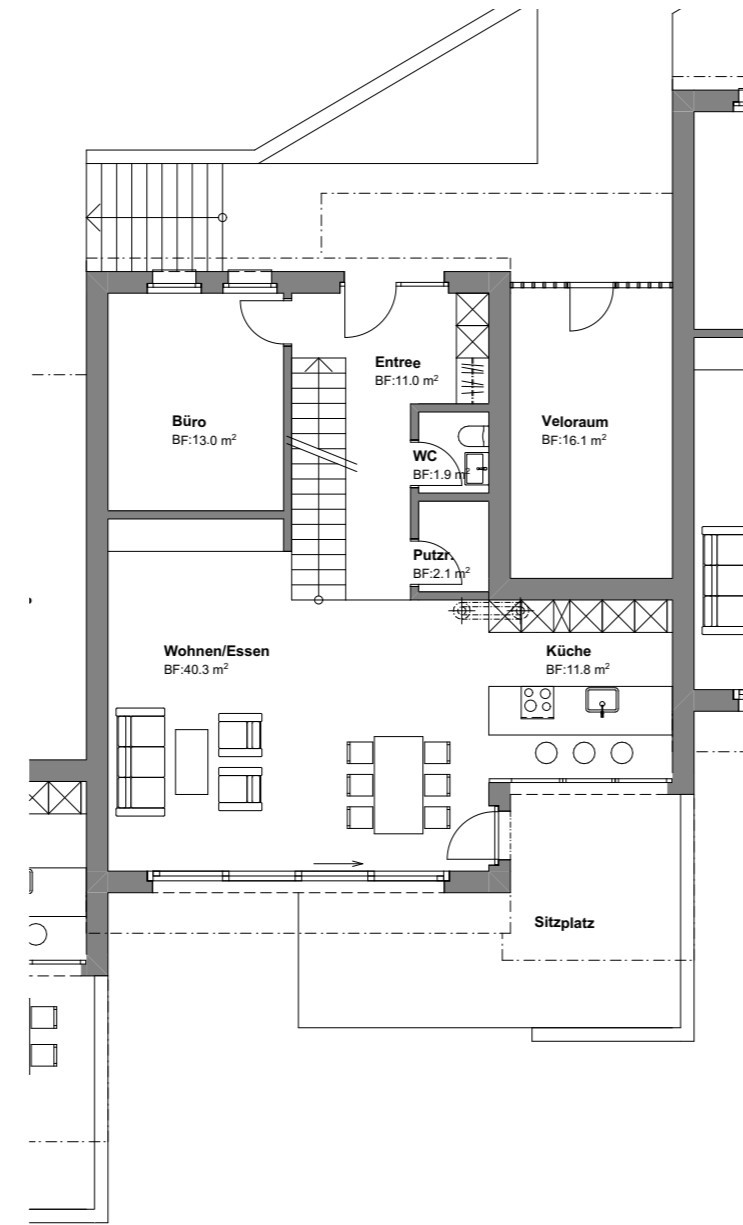
UG



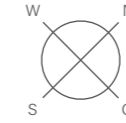
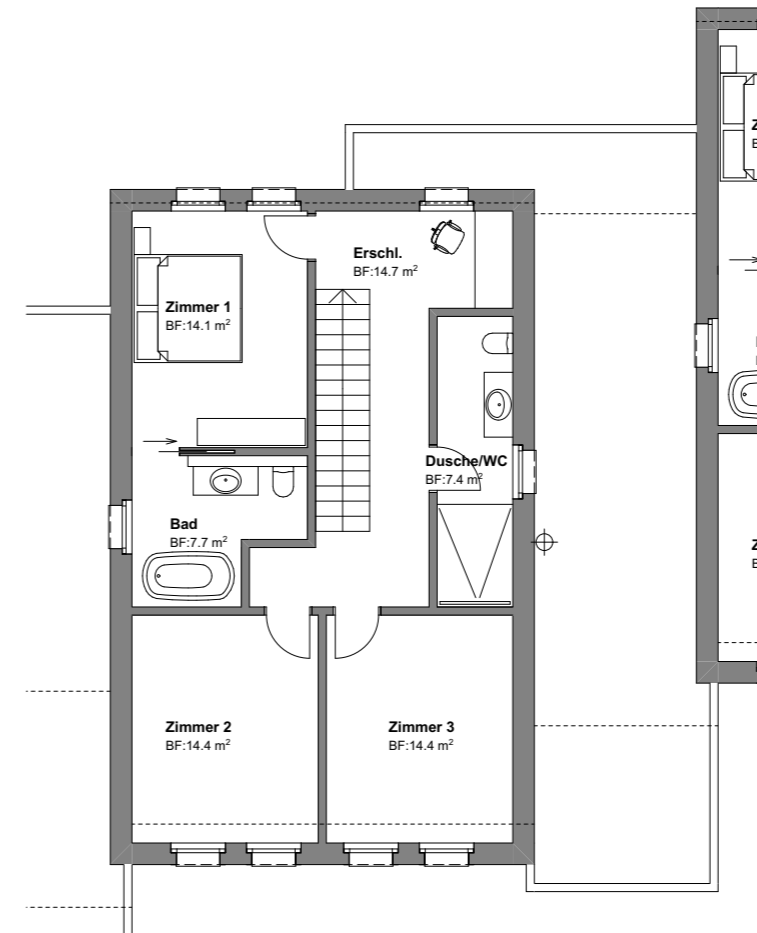
Zimmer	5½
NWF	153 m ²
Garten / Sitzplatz gedeckt	60 m ²
Reduit	2.2 m ²
Keller / Nebenräume / Technik	69 m ²
Carport	2
Zusätzliche NF Garten	125 m ²



EG

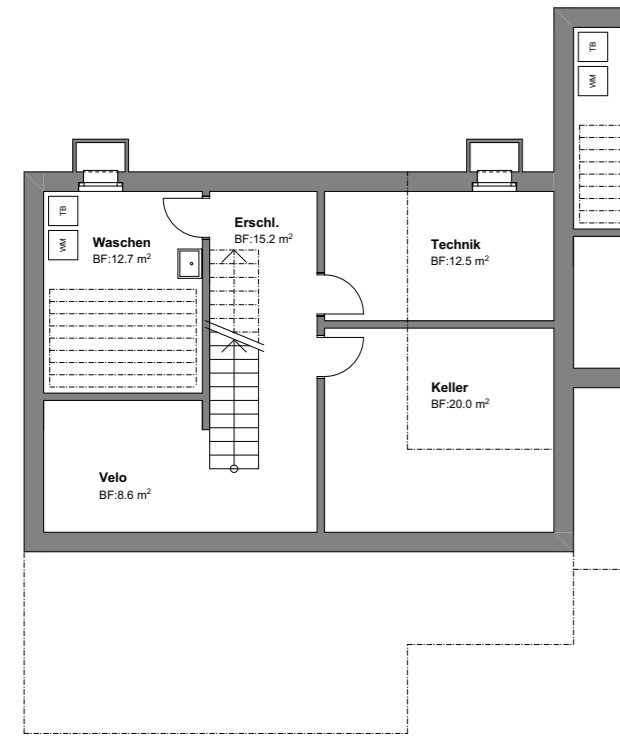


1. OG

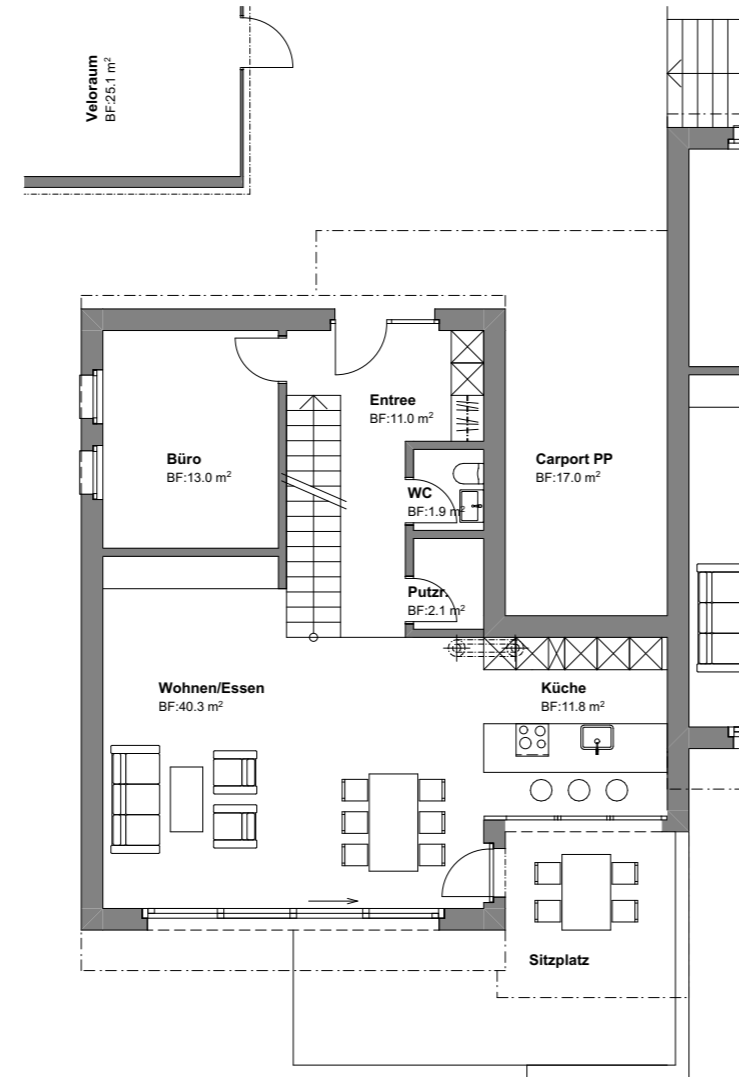


HAUS 1F

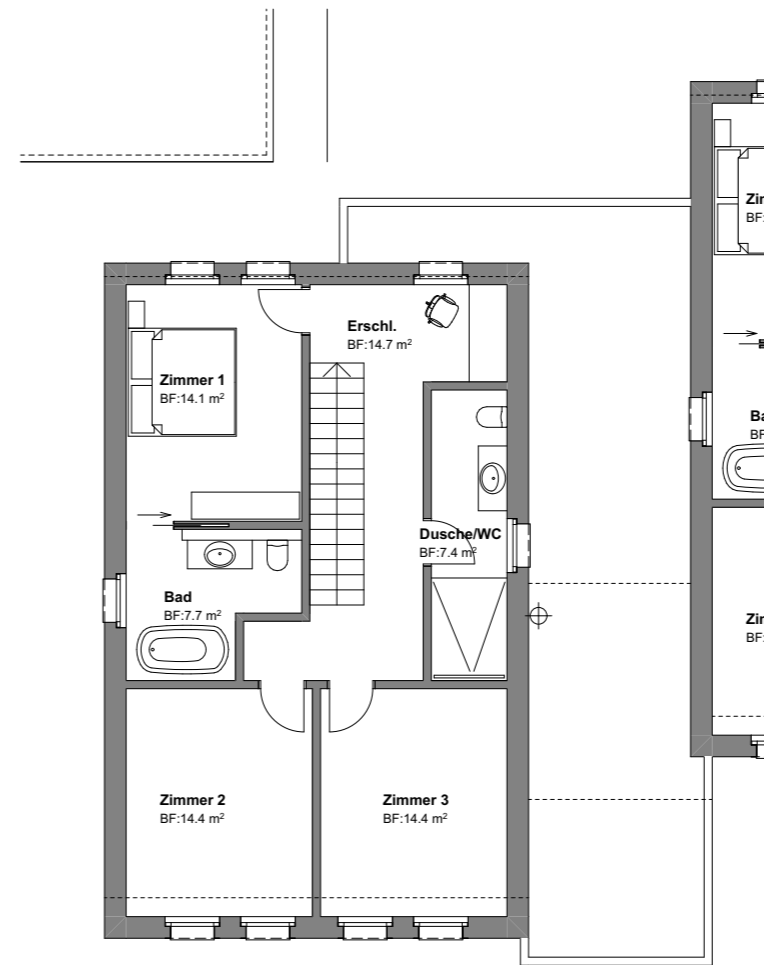
UG



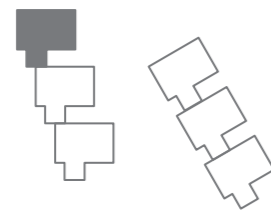
EG



1. OG



Zimmer	5½
NWF	153 m ²
Garten / Sitzplatz gedeckt	62 m ²
Reduit	2.2 m ²
Keller / Nebenräume / Technik	69 m ²
Carport	2



BAUBESCHRIEB

Rohbau

Bodenplatte und Aussenwände im UG in Stahlbeton. Alle Geschossdecken in Stahlbeton. Aussenwände im EG, OG und Attikageschoss in Backstein und teilweise Stahlbeton. Haustrennwände UG und EG in Stahlbeton. Innenwände im UG werden vorwiegend in Kalksandstein erstellt. Innenwände EG und OG in Backstein. Vorfabrizierte Betonelement-Treppenläufe vom UG bis Attikageschoss.

Fassade

Häuser 1a,1b,1c: Verputzte Aussenwärmedämmung im Erdgeschoss. Holzverkleidung hinterlüftet, geschlossene Schalung, vorbehandelt, kammergetrocknet, gehobelt und gestrichen im Ober- und Attikageschoss, Farbgebung nach Vorschlag Architekt und bewilligtem Farbkonzept. Terrassengeländer: Staketengeländer, Stahl, feuerverzinkt, pulverbeschichtet, Farbgebung nach Vorschlag Architekt und bewilligtem Farbkonzept

Häuser 1d,1e,1f: Verputzte Aussenwärmedämmung im Erdgeschoss. Holzverkleidung hinterlüftet, geschlossene Schalung, vorbehandelt, kammergetrocknet, gehobelt und gestrichen im Obergeschoss, Farbgebung nach Vorschlag Architekt und bewilligtem Farbkonzept.

Spengler- und Flachdacharbeiten

Hauptdächer: Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderungen Bauphysik, Flachdachabdichtung und extensive Begrünung. Spenglerarbeiten farblich an Fassadenkonzept angepasst. Zwischenbauten/ Vordächer: Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderungen Bauphysik, Flachdachabdichtung und extensive Begrünung im Küchenbereich. Carport und Abstellräume sowie Vordachbauten, Flachdachabdichtung ohne Wärmedämmung. Spenglerarbeiten analog Hauptdächer. Häuser 1a,1b,1c: Terrassenbeläge im Attikageschoss mit Feinsteinzeug Platten, 60x60 cm gemäss Vorauswahl, auf Stelzlager versetzt.

Fenster

Ausführung der Fenster in Kunststoff foliert gemäss Fassadenpläne, 3-fach Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Farbe innen: Weiss. Farbe aussen: nach Vorschlag Architekt und bewilligtem Farbkonzept. Eine Hebeschiebetüre im Wohn- und Essbereich als Sitzplatzzugang gemäss Plan. Pro Raum: ein Dreh- und Kippbeschlag; wo erforderlich, sind Fenster mit einer Absturzsicherung geplant.

Hauseingangstüren

Eingangstür mit Aluminiumprofilsystem, Türblatt in Aluminium, isoliert, mit Türspion, Sicherheits-Schliessanlage mit 5 Hausschlüssel. Seitenteil mit Isolierverglasung VSG. Farbgebung nach Vorschlag Architekt und bewilligtem Farbkonzept.

Velo-/Abstellraumabschlüsse Häuser 1d,1f

Offene Konstruktion aus Holzpfosten, mit integrierter Holztüre. Farbgebung analog Fassade.

Sonnenschutz

Verbund- Rafflamellenstoren bei den Fenstern. Alle Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb. Pro EFH eine Knickarmmarkise mit Elektroantrieb bei den gedeckten Sitzplätzen im Erdgeschoss. Häuser 1a,1b,1c: Vorbereitung (Unterkonstruktion) für zwei käuferseitige Knickarmmarkisen bei Terrassen im Attikageschoss.

Elektroanlagen

Telefonverkabelung, Radio-/ und TV-Installation in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallationen in allen weiteren Zimmern. LED-Einbauleuchten im Entrée, Korridor und Küche im Erdgeschoss. In allen weiteren Zimmern und Räumen ein Deckenlampenanschluss und Dreifachsteckdosen in genügender Anzahl. Küchenapparatesteckdosen bei Arbeitsflächen, Sonnerieanlage

und Deckenaufbauleuchte und Aussensteckdose beim gedeckten Sitzplatz. Glasfaseranschluss (wenn werkseitig vorhanden) bis ans Haus geführt, Innenverkabelung käuferseitig. Zähler/Hauptsicherung und Unterverteilung pro Haus. Elektroinstallationen Attikageschosse Häuser 1a,1b,1c: Zentrale Leerrohrsteigleitung geführt bis oberkant Unterlagsboden. Übrige Ausbauarbeiten käuferseitig.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt separat pro Haus durch eine innen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum UG. Warmwasseraufbereitung unterstützt durch PV-Anlage auf dem Hauptdach. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung mittels Raumthermostaten. Kaminabgasanlage und Cheminéeofen als Option, käuferseitig. Fussbodenheizung Attikageschosse Häuser 1a,1b,1c: Fussbodenheizung betriebsbereit im Unterlagsboden eingebaut.

Lüftungsanlagen

Innenliegende Bäder werden mechanisch entlüftet. Die Dampfabzugshauben in den Küchen werden über integrierten Aktivkohlenfilter im Umluftsystem betrieben.

Sanitäranlagen und Apparate

Bäder gemäss Architektenplan und Sanitärliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Waschmaschine und Tumbler inkl. Wäschehänge im Waschraum UG eingebaut. Sanitärinstallationen Attikageschosse Häuser 1a,1b,1c: Zentrale Leerrohrsteigleitung (Zu-/Ableitungen) geführt bis oberkant Unterlagsboden. Übrige Ausbauarbeiten käuferseitig.

Küchen

Küchen gemäss Architektenplan und Vorauswahl. Fronten in Kunstharz werksbelegt, Standardfarbe nach Wahl. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Steamer, Induktionskochfeld, Muldenlüfter.

Gipserarbeiten

Ganzes Untergeschoss bleibt unverputzt. Wände und Decken werden weiss gestrichen. Wohnungswände im Erd- und Obergeschoss inkl. Attikageschoss mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm. Innendecken im Erd- und Obergeschoss mit Weissputz (Glattputz). Zementgrundputz unter Wandplatten in den Nasszellen. Zwei Vorhangschiene bei allen Fenstern im EG, OG und DG eingebettet in Weissputzdecken.

Metallbauarbeiten

Staketengeländer bei den Treppenläufen UG, EG, OG inkl. Attikageschosse Häuser 1a,1b,1c.

Innentüren aus Holz

Kellertüren mit Metallzargen weiss gespritzt, Volltürblatt mit Alu-Zwischenlage Kunstharzbeschichtet und Zimmerschloss. Zimmertüren mit Metallzargen weiss gespritzt, Röhrenspantürblatt Kunstharzbeschichtet und Zimmerschloss.

Schreinerarbeiten Innen

Einbauschränkelemente/Garderobe gemäss Architektenplan in Spanplatten Kunstharzbeschichtet.

Unterlagsböden

Zementüberzug, gestrichen in den UG-Räumen. Schwimmender Unterlagsboden mit Wärme-/ Trittschalldämmung EG, OG inkl. Attikageschosse Häuser 1a,1b,1c

Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bodenplatten in Feinsteinzeug 30x60 cm, in allen Nasszellen und Putzräumen.

Bodenbeläge aus Holz

Parkettbeläge in allen Schlafzimmern vom Erdgeschoss bis zum Attikageschoss. Holzsockel weiss lackiert bei allen Holzbelägen.

Wandbeläge Plattenarbeiten

Wandplatten aus Feinsteinzeug 30x60 cm in den Nasszellen im Spritzwasserbereich. Übrige Wandflächen verputzt, Abrieb 1.5 mm.

Malerarbeiten

Sämtliche verputzten Oberflächen werden weiss gestrichen.

Umgebung

Gemeinsames Umgebungskonzept mit Zugangswegen, Bepflanzung, Vorplätzen und Kinderspielplatz etc. gemäss Umgebungsplan und nach Auflagen der Baubewilligung.

Carports

Wände sind aus Holzlamellen geplant. Farbe analog zur Holzfassade. Stützen aus Stahl. Decke als Stahl-/Holzkonstruktion, Abdichtungen und extensive Begrünung.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Häuser inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen, angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Haftungsausschluss

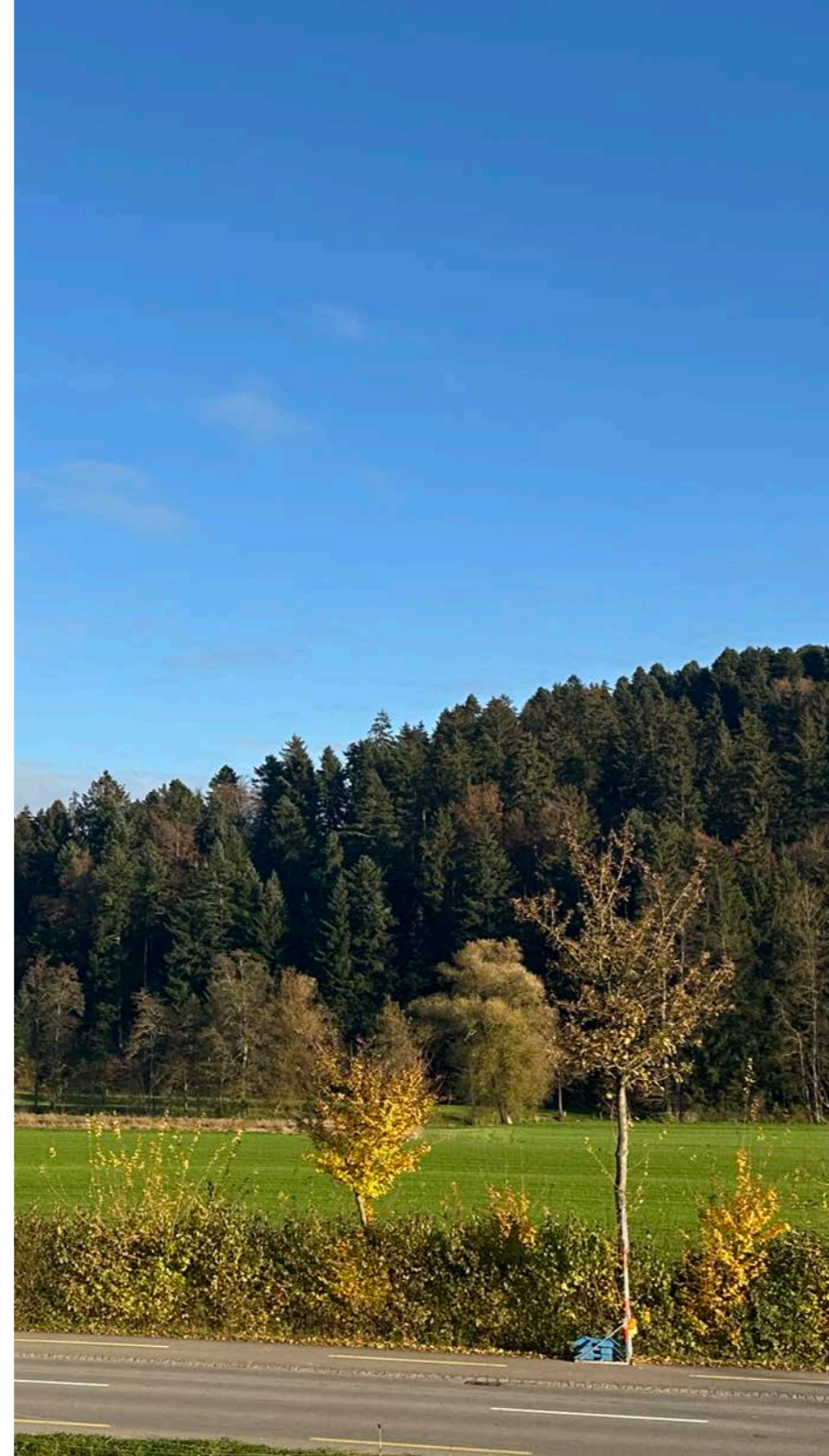
Alle Änderungen gegenüber dem Standardausbau müssen in jedem Fall vom Bauherrn, vom Architekten und ggf. von den Behörden bewilligt werden.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Sämtliche Massangaben sind Zirkummasse. Der Baubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und lediglich von informativem Charakter und erfolgt nach heutigem Wissensstand. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenersatzung.

Stand, November 2024





«ZUHAUSE IST,
WO DAS HERZ EINE
HEIMAT FINDET.»

Fred Ammon, Aphoristiker

WIR SIND FÜR SIE DA

BERATUNG / VERKAUF



1A Liegenschaften AG
Gewerbehause Mühle
6245 Ebersecken
+41 62 748 70 57
info@1a-liegenschaften.ch

BAUPARTNER



Marmobisa AG
Gewerbehause Mühle
6245 Ebersecken
+41 62 748 70 50
info@marmobisa.ch
www.marmobisa.ch