

Grosswisen

Modernes Wohnen an ruhiger Lage in Ehrendingen





Moderne und grüne Atmosphäre um die Häuser rundherum

Mehrgenerationen Wohnungen die Jung und Alt verbinden



Inhalt

EINLEITUNG & ÜBER UNS	.02
EHRENDINGEN	.04
LAGE	.05
BAUBESCHRIEB	.06
OBJEKT & PLÄNE	.08
KONTAKT	.17

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieser Dokumentation können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Wohnen an bester Lage

An bester und sonniger Lage in Ehrendingen entstehen zwei attraktive Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf modernen Wohnungen, die mit ihren durchdachten Grundrissen überzeugen.

Drinne und draussen wohlfühlen: Zu den grosszügig gestalteten Wohnungen gehören mehrere Sitzplätze oder Balkone/Terrassen für angenehme Stunden an der frischen Luft. Das Kellerabteil im Untergeschoss bietet Stauraum, der zentrale barrierefreie Lift ermöglicht den stufenlosen Zutritt zu allen Wohnungen. Im Eingangsgeschoss befinden sich die Garagen sowie Autounterstände.

Der Baustart ist auf August 2021 geplant.

«Der Wert einer Immobilie ist klar messbar. Der Wert von einem perfekten Zuhause ist von unschätzbarem Wert.»

Sharby Kass, Kasser & Partner Immobilien



Erholsam.
Zentral gelegen.
Zuhause ankommen.



Über uns

Die Projektleitung rund um die Wohnüberbauung Grosswisen / Au setzt sich aus einem unabhängigen und regional verankerten Team zusammen. Das Credo: Projekte auf Augenhöhe mit Partnern und Kunden umsetzen.

Verkauf durch

KASSER
IMMOBILIEN

Kasser & Partner Immobilien
Höhenweg 19
5415 Nussbaumen

Ihr Ansprechpartner



Projektverwaltung & Realisierung

Sharby Kass

info@grosswisen.ch
056 204 95 90

Finanzierung

**Aargauische
Kantonalbank**

Ehrendingen

Die Standortgemeinde Ehrendingen vereint Ruhe und urbanes Leben: Ländliche Idylle trifft auf die Nähe zur Stadt Baden sowie Zürich und dem Zürich-Flughafen.

Die Gemeinde zählt zur Agglomeration Baden-Brugg und hat 4'899 Einwohner (Stand 31.12.2020). Ausserdem bieten 157 Betriebe rund 823 Arbeitsplätze.

Der attraktive Steuerfuss beträgt 108%. Auch die rund 50 aktiven Vereine tragen einiges zu einer tollen Lebensqualität bei.

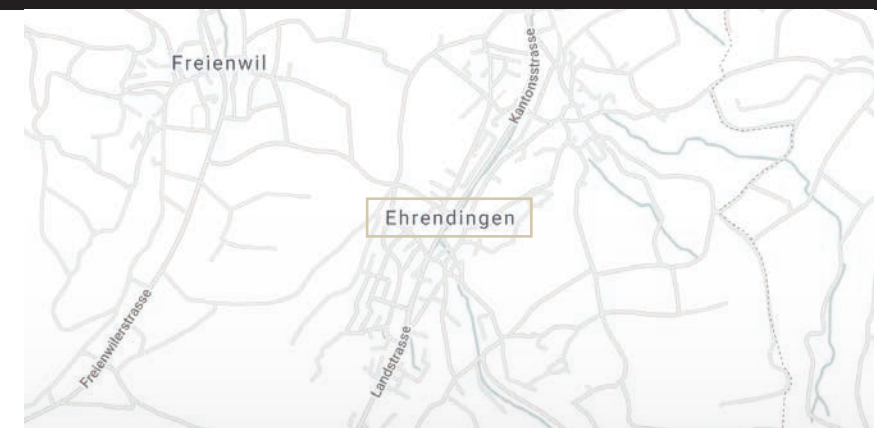


Bildquelle S. 8 & 9: www.ehrendingen.ch

Lage

Attraktiv gelegen in einem familiären Quartier, mit Grünflächen und einer 30er-Zone sind die Wohnungen optimal gelegen im schönen Ehrendingen.

-  Einkaufsmöglichkeit 1.3 km
-  Autobahnanschluss 6.5 km
-  Bushaltestelle 400 m
-  Kindergarten & Schule 400 m & 1.5 km



Sonnig.
Im Grünen.
Zum Wohlfühlen.

Bild: www.schulenehrendingen.ch

Baubeschrieb

Änderungen im Baubeschrieb bei gleichwertiger Ausführung bleiben vorbehalten.

Foundation	Flachfundation aus armiertem Beton 30 cm stark.
Keller- und Aussenwände	Beton 20 – 25 cm stark, armiert, mit aufgezogener Feuchtigkeitsisolation und Sickerfolie.
Fassadenkonstruktion	Backsteinmauerwerk / Beton 17.5 cm stark mit 20 cm verputzter Aussenwärmedämmung. (u-Wert 0.14 W/m2k).
Innenwände	Backstein und Kalksandstein-Mauerwerk 12 – 15 cm stark, (Betonwände wo aus statischen Gründen notwendig).
Decken	Flachdecken in Stahlbeton 28 cm stark.
Unterlagsböden	Schwimmend aus Anhydritfliessmörtel
Flachdach / Terrassen	Dampfsperre; Trittschalldämmung, Wärmedämmung 18 cm, Dachhaut. Darüber Betonplattenbelag in Splittlage verlegt. Dächer extensiv begrünt.
Spengler	Alles in Inox. An Fassade sichtbare Dachwasserrohre.
Fenster	Kunststoffenster mit Isolierverglasung u-Wert gem. Wärmedammnachweis. 1 Drehkipp pro Zimmer. Fensterbänke in Metall.
Sonnenschutz	Verbundraffstoren 90 mm in Normfarben mit Motorantrieb.
Garagentor	Kipptor mit Gitterfüllung und elektr. Torantrieb. Funksteuerung mit 1 Handsender pro Garagenplatz.
Heizung Wärmeerzeugung	Wärmepumpe.
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung in den Wohnräumen.
Elektrische Anlagen	Grosszügige Starkstrominstallation bestehend aus Schalter, Steckdosen und Lampenanschlüssen in allen Räumen. Beleuchtung in Kellerräumen und Garagen mit LED-Balkenleuchten. In den Wohnungen mit LED-Spots in Eingang, Küche und auf Balkon. Radio-Fernseh-Empfangsanlage, 1 Anschluss Kabelanschluss in Wohnen / Essen und Zimmer 1, einzeln von der Unterverteilung in die Räume geführt, als Vorbereitung Multimedia. Telefon-Anlage mit je einem ausgebauten Anschluss in Wohnen / Essen und Zimmer 1. In Multimediadose integriert (IP Telefonie) Aussensteckdose an Hauswand, je 1 Stk. pro Wohnung. Vorbereitung von Ladestation für Elektrofahrzeuge als Leerrohr von der Unterverteilung in die Garage geführt.
Lüftung	Komfortlüftungsanlage in jeder Wohnung. Kellerraumlüftung.
Sanitär	Komplette Installation mit Verteilung, Kalt- und Warmwasserleitung in Sanipex-Rohren. Warmwasser über Kombispeicher 1000 L.

Zimmer- und Kellertüren	Stahlzargentüren mit umlaufender Gummidichtung. Türblatt fertig beschichtet.
Wohnungstüren	Holzrahmentüre EI30, 70 mm stark mit Dreipunktverriegelung
Eingangstüre	Metalltüre mit Glasfüllung und elektrischem Türöffner.
Vorhangschienen	1x VS 57 Vorhangschiene in Weissputz eingelassen.
Gipser- und Malerarbeiten	In allen Zimmern Wände: Abrieb gestrichen. In allen Zimmern Decke: Weissputz gestrichen Nebenträume Wände und Decken: roh gestriche. Garage: roh.
Lift	Personenaufzug 630 kg (Rollstuhl) zu allen Stockwerken. LED-Deckenbeleuchtung.
Bodenbeläge	In Wohnen, Essen, Küche, Gang, Treppe und Nasszellen: Feinsteinzeug matt ; Budgetpreis: SABAG Ausstellung ; Materialpreis CHF 65.- In allen Zimmern: Parkett Cabana Objektparkett 2-Stab (Top Duo Natur, Eiche, mattversiegelt, Schiffboden verlegt) mit weissen Holzsockel, Unterlagsboden in allen Kellerräumen roh.
Wandbeläge	In Bad und Dusche Feinsteinzeug matt (Höhe 2.0 m). Budgetpreis: SABAG Ausstellung Materialpreis CHF 60.-
Küche	Gemäss Detailplänen Fronten in Kunstharz werksbelegt. Arbeitsflächen in Naturstein. Apparate gemäss sep. Liste.
Sanitär-Apparate	In Bad, Dusche und WC. Apparate gemäss sep. Liste.
Waschmaschine + Trockner	Pro Wohnung 1 Waschautomaten min. 7kg Frontlader und Energie-Klasse A+++ oder besser 1 Wäschetrockner min. 7kg Frontlader Energie-Klasse A++ oder besser
Abstellplatz	Sickerverbundsteine.
Sitzplätze	Betonverbundsteine, Betonplatten grau oder Jura-Mergel.
Umgelände	Ganze Gestaltung den vorhandenen natürlichen Verhältnissen angepasst. Mit Grundbepflanzung.
Änderungswünsche / Optionen	Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt und Machbarkeit gerne berücksichtigt. Die in den Verkaufsplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/ Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.
Gültigkeit	Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen ohne Voranzeige angepasst werden. Änderungen dürfen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Modernes Wohnen im Grünen

Helle Räume mit grossen Fenstern für viel natürliches Licht in den grosszügigen Zimmern. Schlichte Farben und hochwertige Materialien runden das Wohnerlebnis ab.

9

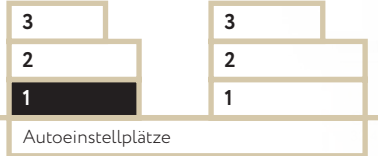
B	B 1.2	Sonnenblume	3.5	117.2	101.6	15.6	17.0	790'000.-
	B 2.1	Margerite	3.5	107.8	92.1	15.7	15.6	750'000.-
	B 2.2	Lilie	3.5	117.4	101.6	15.8	11.7	780'000.-
	B 3.1	Rose	4.5	137.3	120.5	16.8	92.5	1'270'000.-

17 Autoeinstellplätze	
In der Einstellhalle	30'000.-
Installation für Elektro Auto	+ 5'000.-
13.1 m ² Hobbyraum 1	30'000.-
13.4 m ² Hobbyraum 2	30'000.-

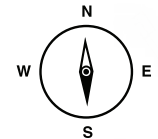
A modern, minimalist living and dining area. The living room features a light-colored sofa, a dark wood coffee table, and a large window with white curtains. The dining area has a dark wood bar counter, three bar stools, and a wooden armchair. The kitchen area is visible in the background with white cabinets and a stainless steel range hood. The floor is made of large, dark tiles.

Kamille

A 1.1
Parterre-Wohnung



A 1.1	
NF m²:	102.1 m²
HNF m²:	90.1 m²
NNF m²:	12.0 m²
ANF ca m²:	15.9 m²
Preis:	720'000.-



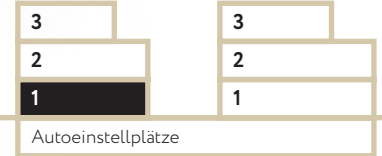
Massstab 1:150

±0.00 = 437.20

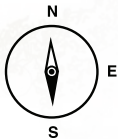


Amaryllis

A 1.2
Parterre-Wohnung

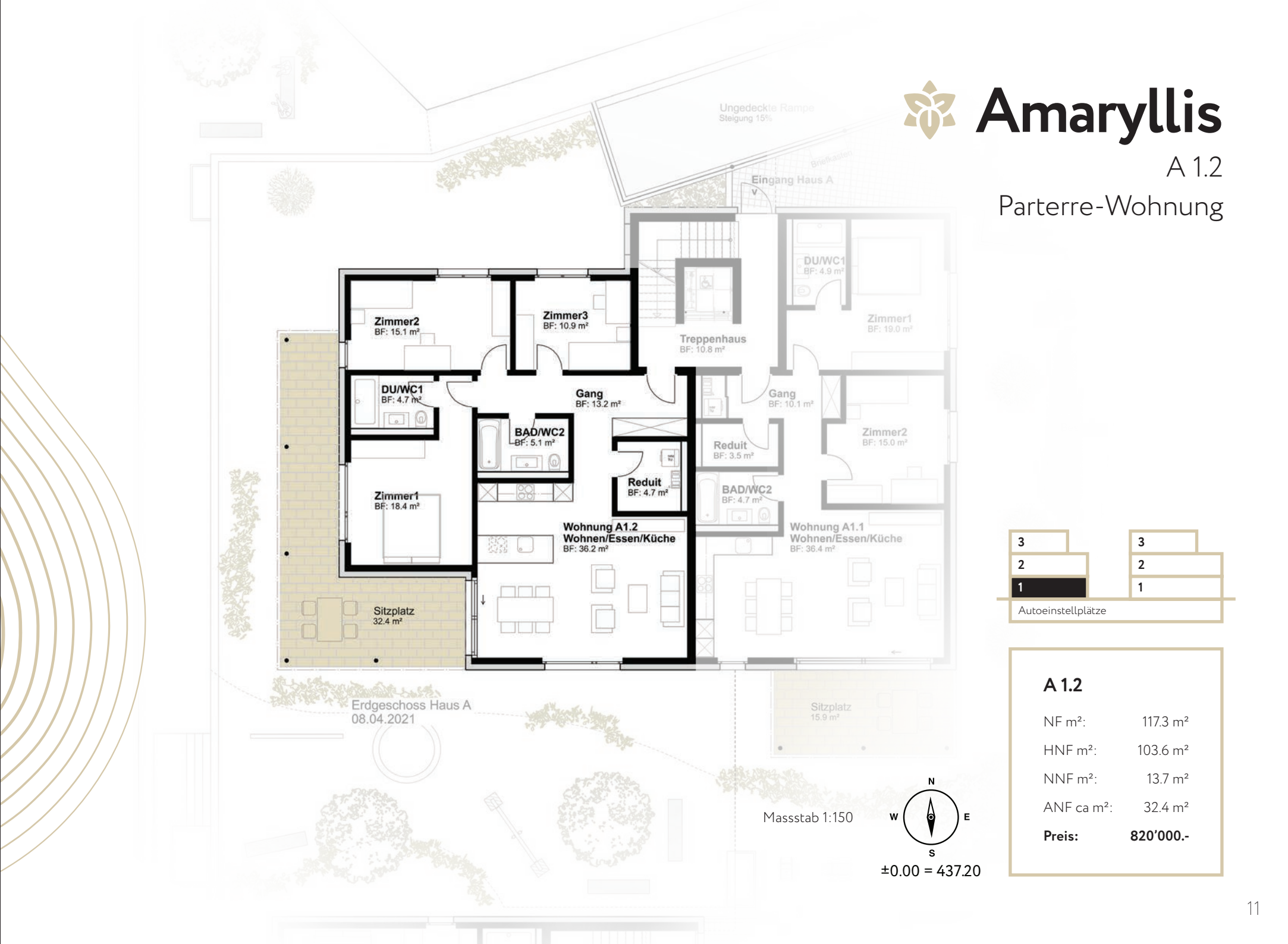


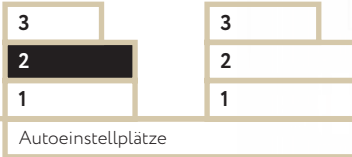
A 1.2	
NF m²:	117.3 m²
HNF m²:	103.6 m²
NNF m²:	13.7 m²
ANF ca m²:	32.4 m²
Preis:	820'000.-



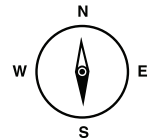
Massstab 1:150

±0.00 = 437.20



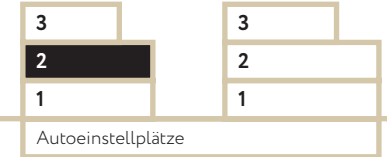


A 2.1	
NF m²:	101.8 m²
HNF m²:	89.9 m²
NNF m²:	11.9 m²
ANF ca m²:	15.9 m²
Preis:	720'000.-

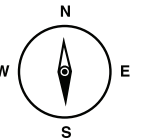


Massstab 1:150

±0.00 = 437.20



A 2.2	
NF m²:	117.3 m²
HNF m²:	103.6 m²
NNF m²:	13.7 m²
ANF ca m²:	32.4 m²
Preis:	810'000.-

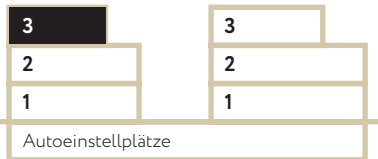


Massstab 1:150

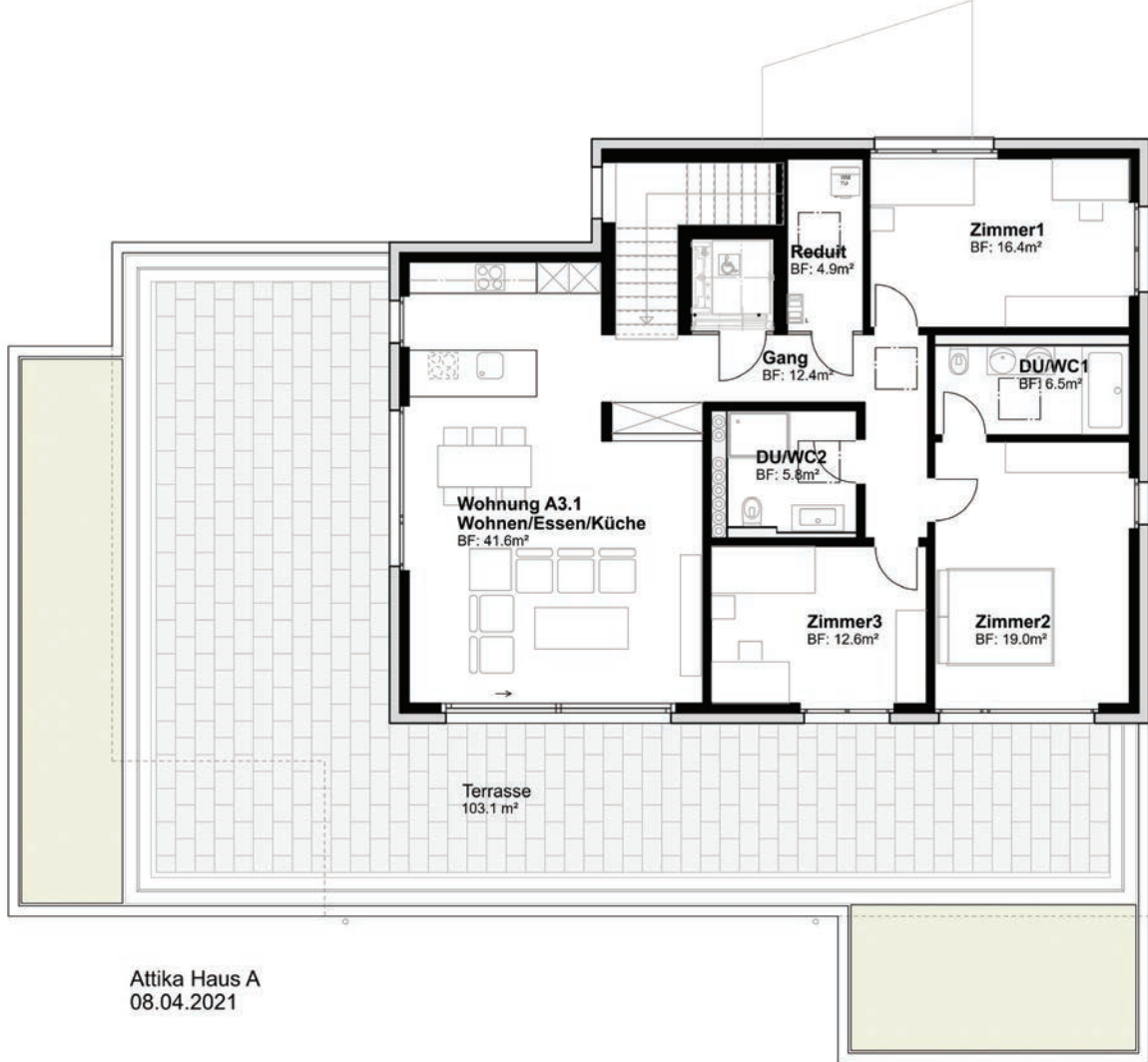
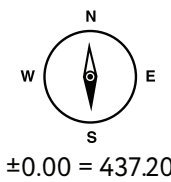
±0.00 = 437.20

Orchidee

A 3.1
Attika-Wohnung



A 3.1	
NF m²:	129.2 m²
HNF m²:	114.3 m²
NNF m²:	14.9 m²
ANF ca m²:	103.1 m²
Preis:	1'200'000.-

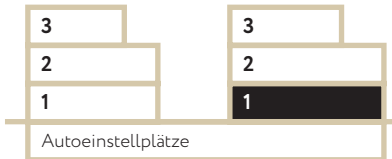


Attika Haus A
08.04.2021

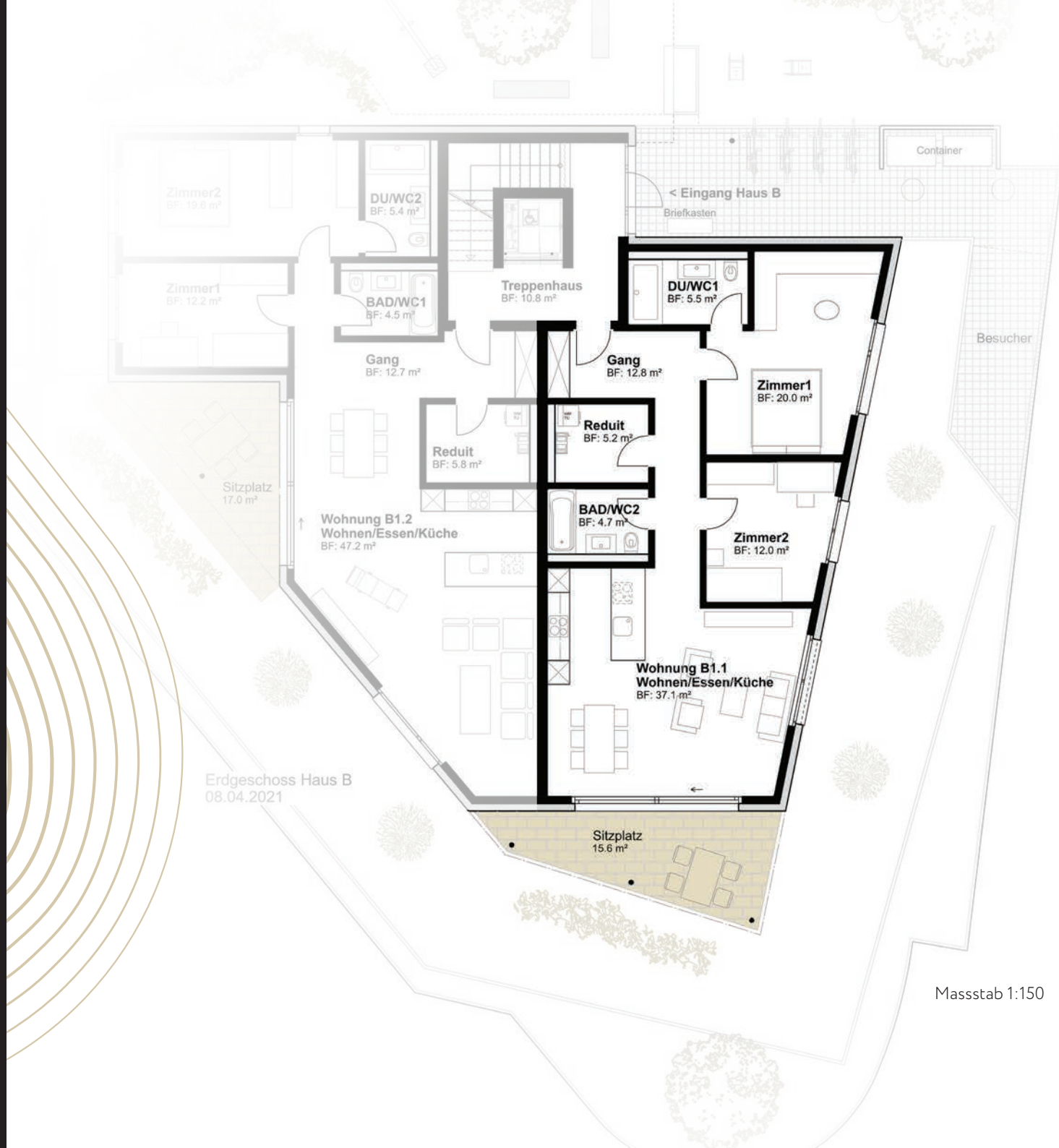
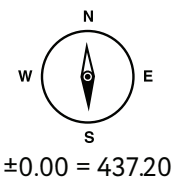
Massstab 1:150

Hortensie

B 1.1
Parterre-Wohnung



B 1.1	
NF m²:	107.1 m²
HNF m²:	92.1 m²
NNF m²:	15.0 m²
ANF ca m²:	15.6 m²
Preis:	770'000.-

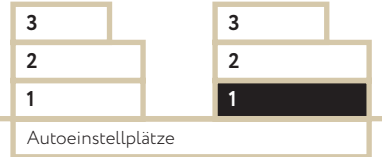


Edgeschoss Haus B
08.04.2021

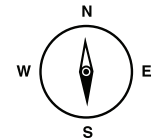
Massstab 1:150

Sonnenblume

B 1.2
Parterre-Wohnung



B 1.2	
NF m²:	117.2 m²
HNF m²:	101.6 m²
NNF m²:	15.6 m²
ANF ca m²:	17.0 m²
Preis:	790'000.-



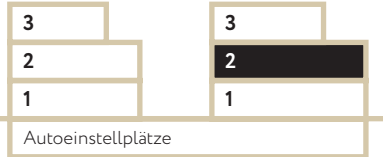
Massstab 1:150

±0.00 = 437.20

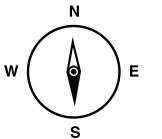


Margerite

B 2.1
1. Stock

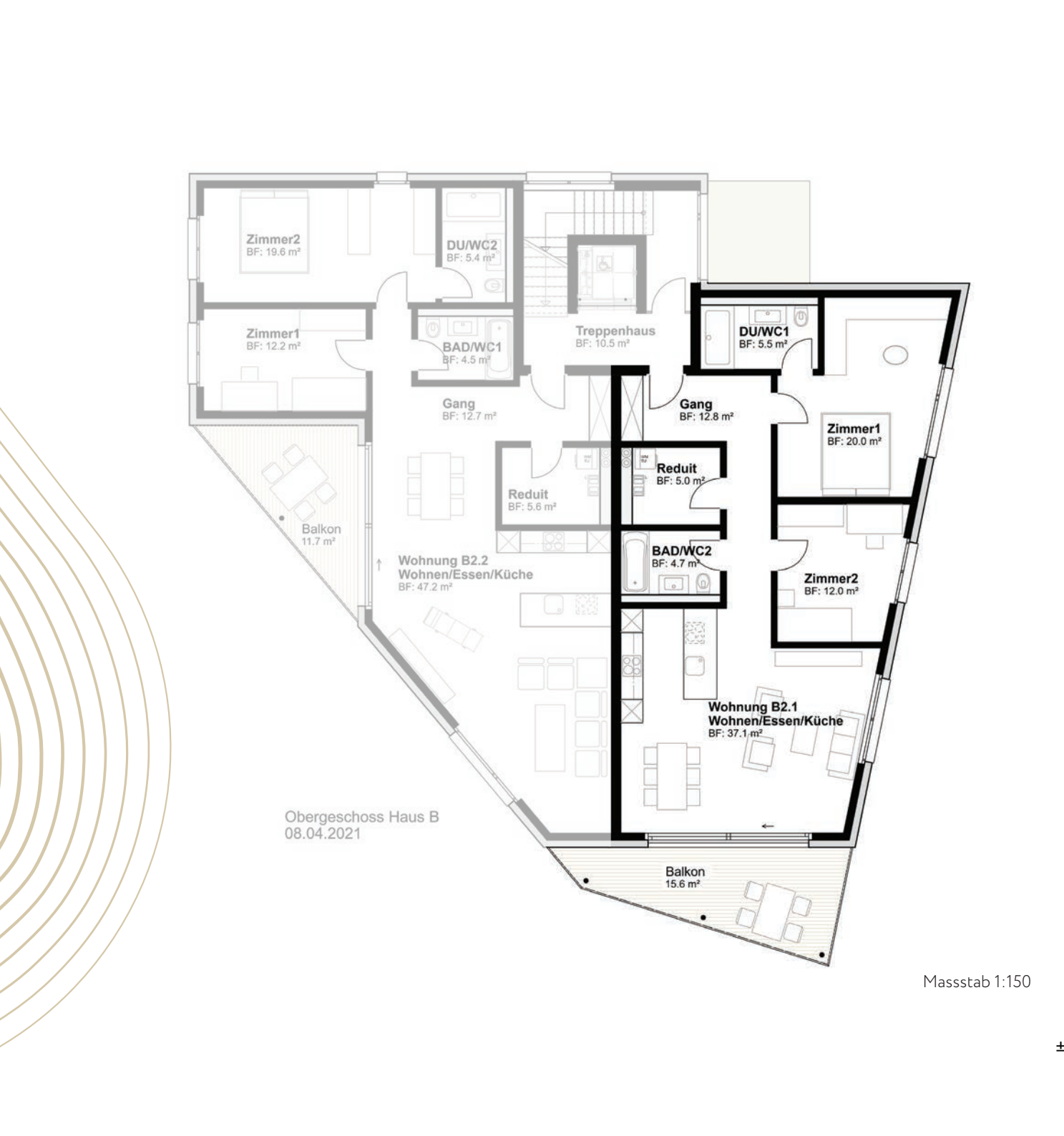


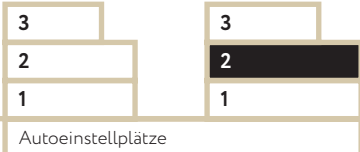
B 2.1	
NF m²:	107.8 m²
HNF m²:	92.1 m²
NNF m²:	15.7 m²
ANF ca m²:	15.6 m²
Preis:	750'000.-



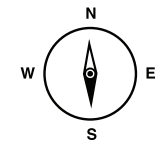
Massstab 1:150

±0.00 = 437.20





B 2.2	
NF m²:	117.4 m²
HNF m²:	101.6 m²
NNF m²:	15.8 m²
ANF ca m²:	11.7 m²
Preis:	780'000.-

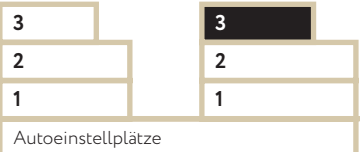


Massstab 1:150

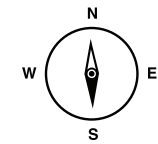
±0.00 = 437.20



Obergeschoss Haus B
08.04.2021

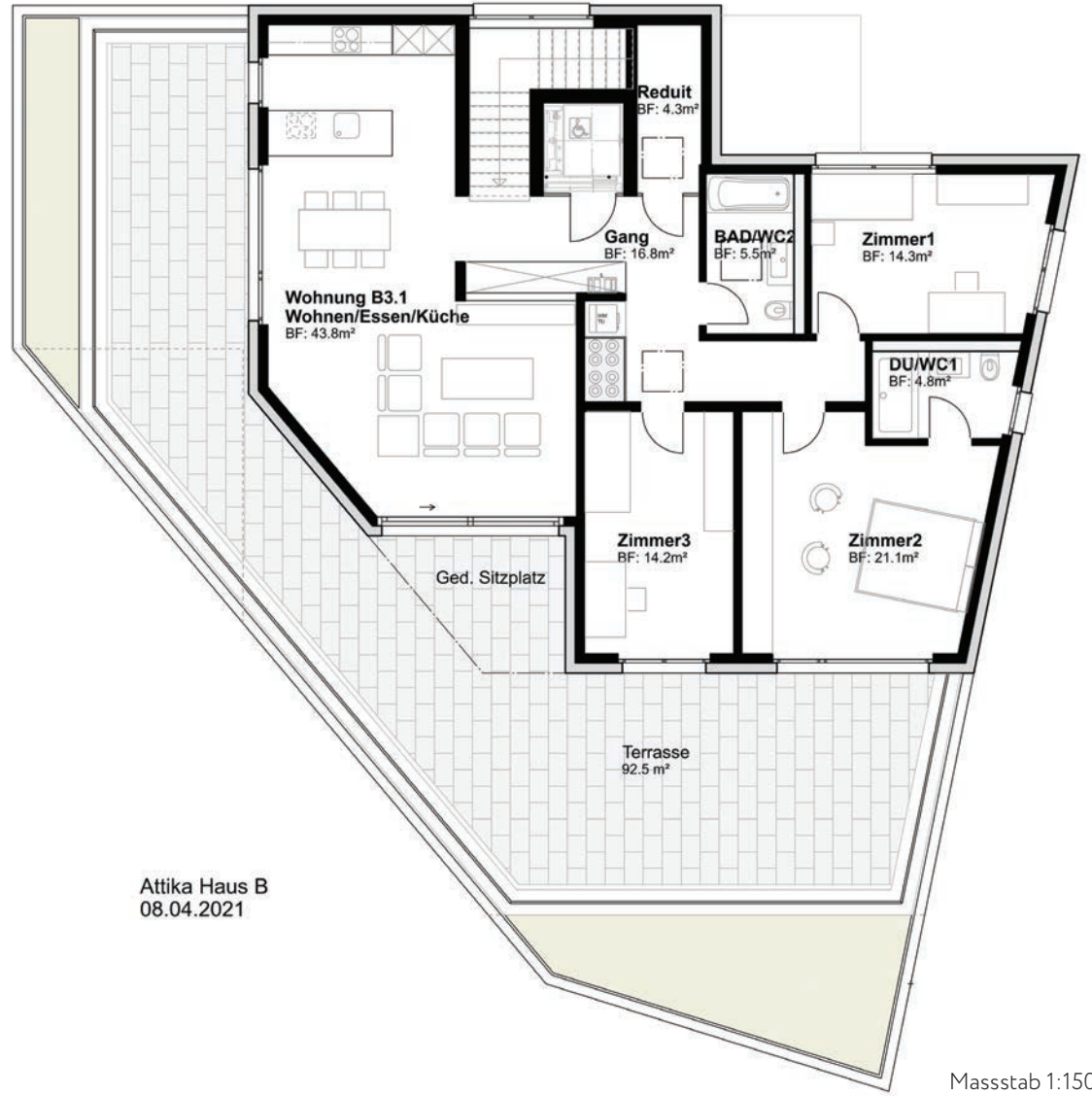


B 3.1	
NF m²:	137.3 m²
HNF m²:	120.5 m²
NNF m²:	16.8 m²
ANF ca m²:	92.5 m²
Preis:	1'270'000.-



Massstab 1:150

±0.00 = 437.20



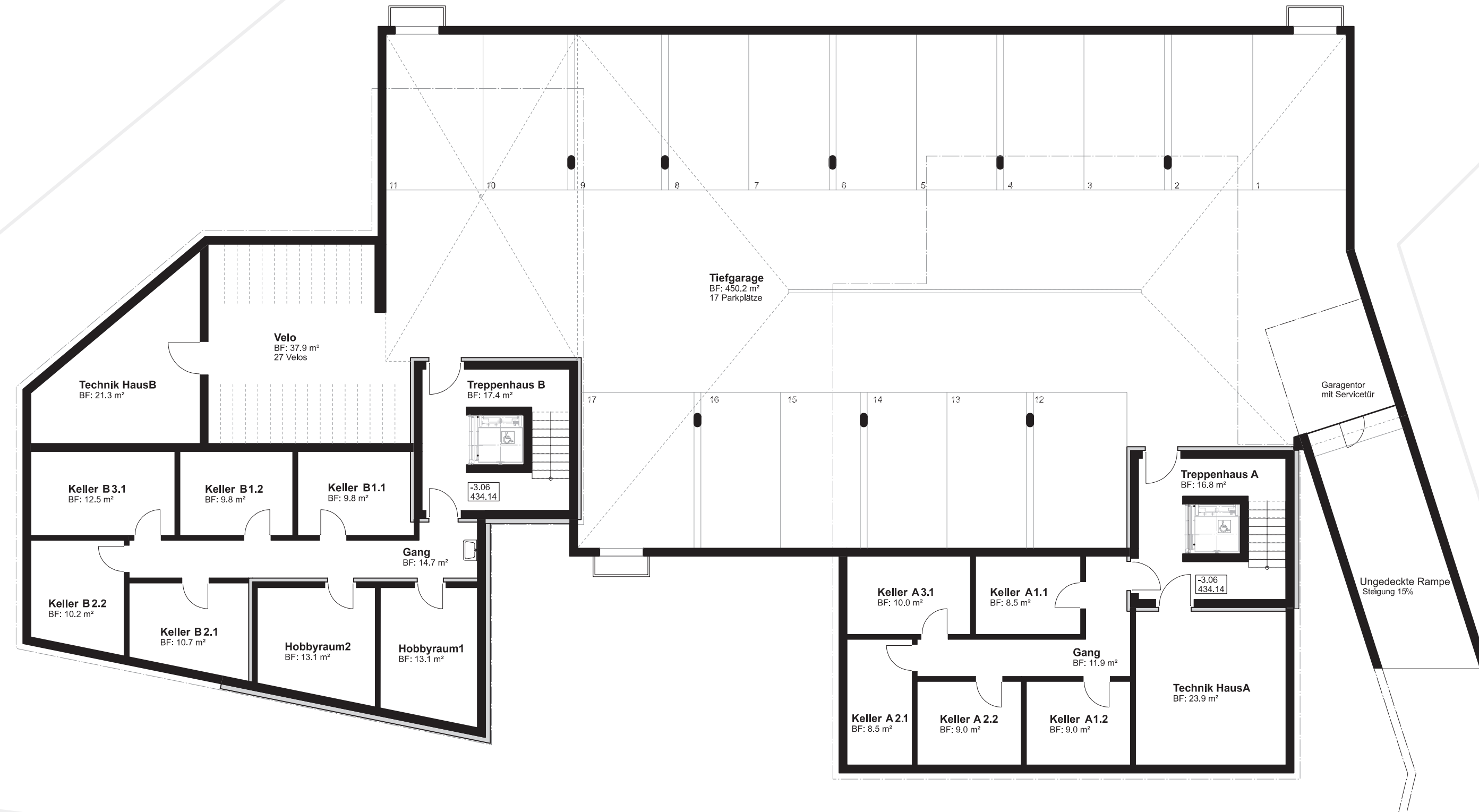
Attika Haus B
08.04.2021



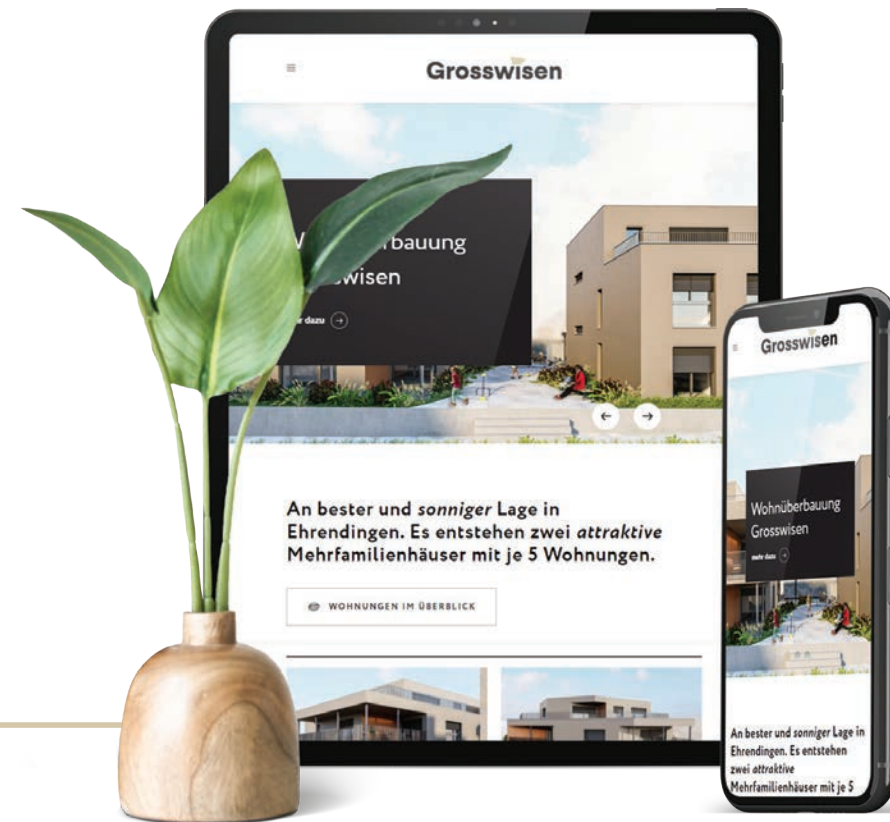
Untergeschoss

Für mehr Platz in den Wohnräumen, wurde das Untergeschoss optimal für eine vielseitige Verwendung und aufgeräumter Infrastruktur geplant.

Untergeschoss
08.04.2021







Weitere Informationen
www.grosswissen.ch

Hat die Überbauung Grosswissen / Au Ihr Interesse geweckt? Gerne geben wir Ihnen mehr Auskünfte zu Ihren Fragen und Wünschen. Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Anfrage.

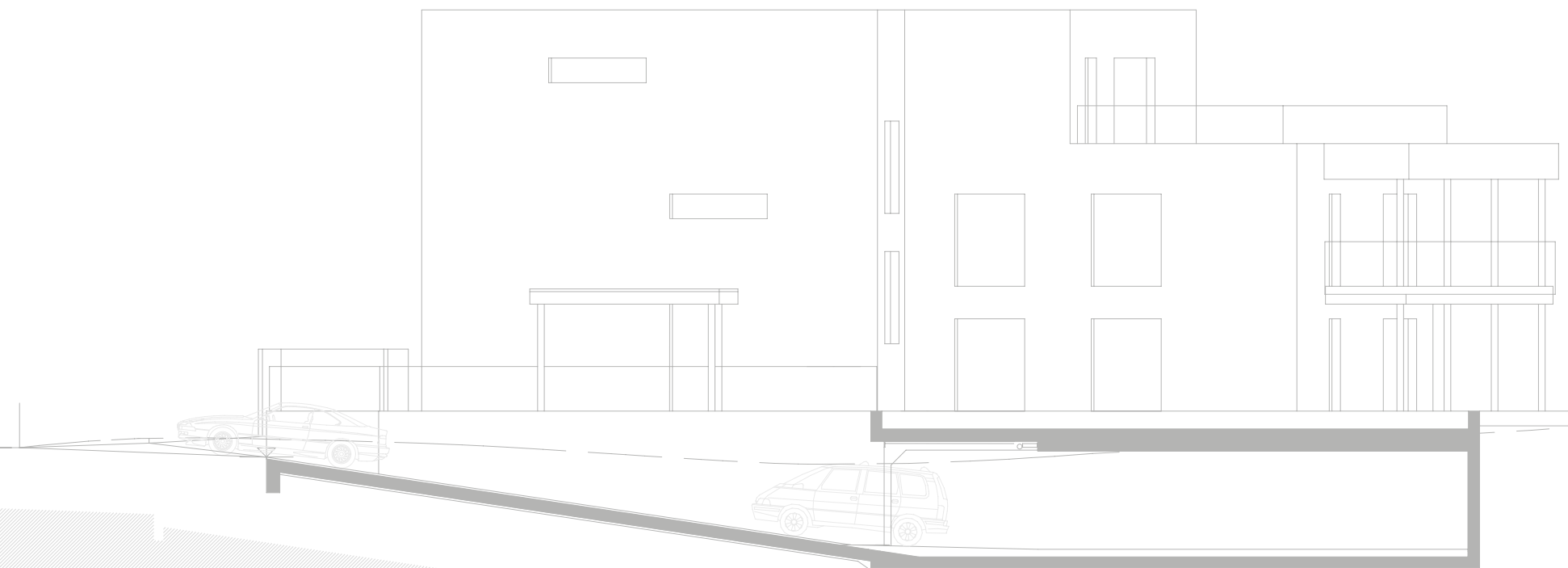
Ihr Wohntraum zwischen Natur und Stadt an der Grosswise in Ehrendingen.

- Mehrgenerationen Wohnungen, die Jung und Alt verbinden
- Minergie Standard mit modernster Technik
- Reduzierte Nebenkosten durch erneuerbare Energie
- Zentral gelegen und ruhige Atmosphäre in der 30er Zone
- Hoher Ausbaustandard von der Technik bis zu den Materialien

Realisiert von:



Architekturbüro **Monico** GmbH





Bauherrschaft

Hertenstein Invest AG
Höhenweg 19
5415 Nussbaumen

Architektur

Architekturbüro Monico GmbH
Schlierenstrasse 18
5408 Ennetbaden

Verkauf

Kasser & Partner Immobilien
Höhenweg 19
5415 Nussbaumen

Weitere Informationen

056 204 95 90 | info@kasserpartner.ch

