

MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Individuelles Wohnen in einem idyllischen Dorf mit ungetrübter Landschaft, und Naherholungsgebiet inmitten der Rebberge.



Gemeindewappen:

«In Blau auf weissem Fluss im Schildfuss gelber Rebstock mit zwei gelben Blättern und zwei gelben Trauben, dessen Rebe sich s-förmig um den gelben Stichel windet.» Der Rebstock nimmt Bezug auf die Tatsache, dass durch die Fusion die grösste Weinbaugemeinde des Kantons entstanden ist. Die S-Form deutet den Gemeindenamen an, und der Fluss steht für den Talbach.



Ansicht Süd-West

Gesamtprojekt „Sonnmattweg 8“

MFH mit grossen Terrassen und individuellen Ausbaumöglichkeiten und niedrigen Betriebskosten.

MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

IHR NEUES ZU HAUSE

In Schinznach – Dorf entstehen an idyllischer Lage ein Mehrfamilienhaus mit:

- 1Stk. 4½ Zimmer Maisonette - Wohnungen
- 3Stk. 4½ Zimmer Wohnungen
- 2Stk. 3½ Zimmer Attikawohnungen
- Einstellhalle mit 2 Parkplätzen pro Wohnung

Hier können Sie noch mitplanen und teilweise über Grundrisse sowie Innenausbau mitbestimmen. Je nach Ihren Bedürfnissen können Sie Ihr Eigenheim mitgestalten. Ihnen stehen von 97m² bis 142m² Nutzfläche zur Verfügung. Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil. Im Mehrfamilienhaus ist ein Lift eingebaut und die Wohnungen sind Rollstuhl gängig. Die grossen bodentiefen Fenstern garantieren für helle, sonnige Räume und sorgen für einen luftig gestalteten Wohnbereich mit einer freundlichen und heimeligen Wohnatmosphäre.

- Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia von 30m²
- Die Attikawohnungen habe sogar eine Terrasse von 76m²
- Mit dieser grosszügigen Terrasse liegt Ihnen die ganze Umgebung zu Füssen.

In jeder Wohnung ist ein Waschmaschine- und Tumbler - Anschluss.

Die 4½ Zimmer Maisonette - Wohnung hat zwei Räume im UG mit grossen Fenstern sowie einen WC/Dusche-Raum. Diese können als Schlafzimmer aber auch als Büro, oder Hobbyraum verwendet werden. Gewitzte Leute können hier auch eine Sauna zusätzlich einbauen lassen. Die Einbindung in die natürliche Umgebung von Schinznach – Dorf sorgt für eine ruhige und harmonische Atmosphäre. Die Bebauung ist sehr kinderfreundlich. Die ausgedehnte Rasenfläche vor dem Gartensitzplatz respektive die grossen Terrasse dient den Kindern als wundervollen Spielplatz.

Sie haben Wünsche und Fragen? Lassen Sie sich von uns beraten



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Die Gemeinde Schinznach - Dorf

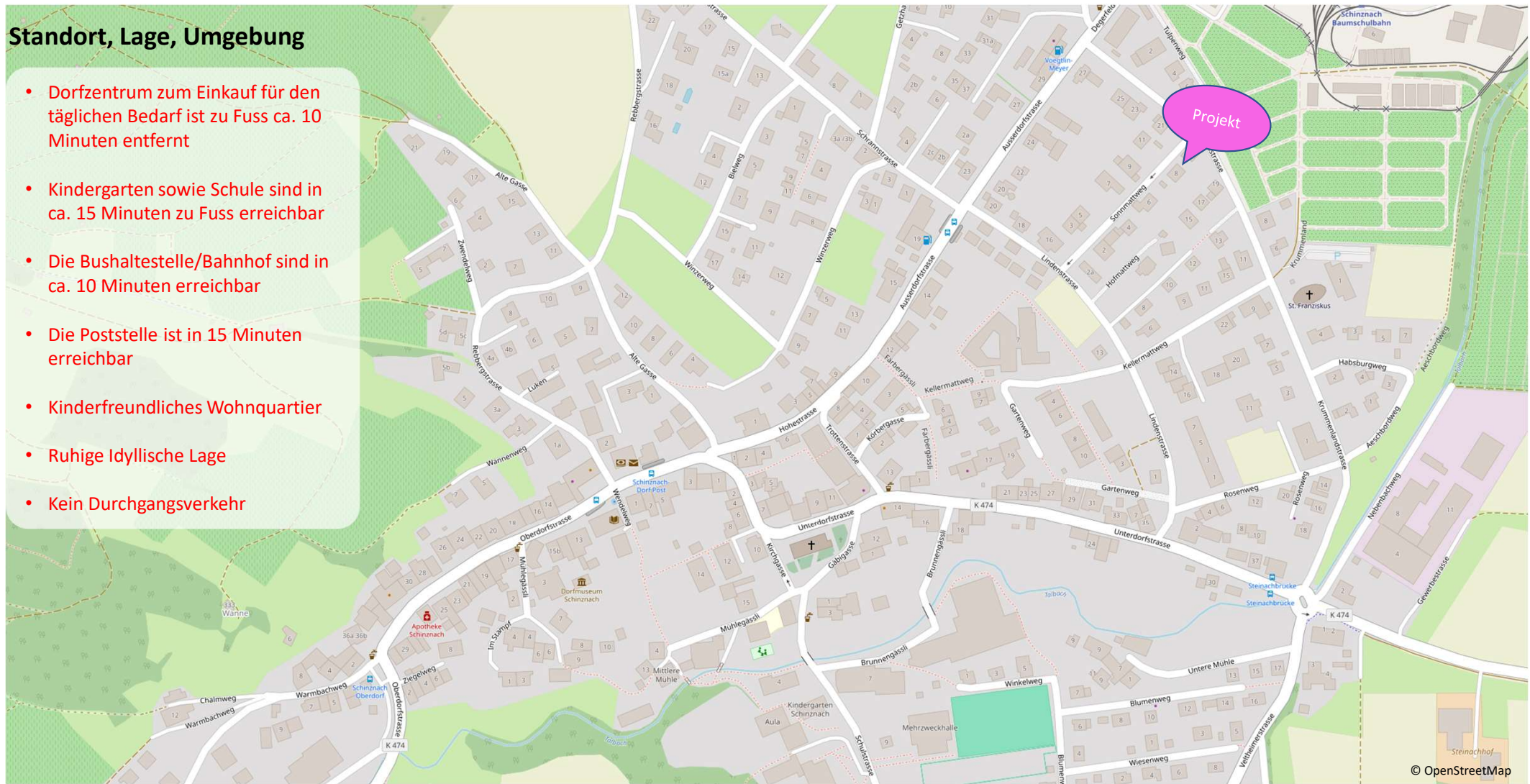


- Die Gemeinde mit ca. 2'450 Einwohnern gehört zum Bezirk Brugg im Kanton Aargau
- Busverbindungen in die Nachbargemeinden sowie nach Brugg
- Am der Aare gibt es eine Anlegestelle für kleine Motorbote.
- Naherholungsgebiete welche zu zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten einladen
- Alle Grosstädte wie Zürich, Basel, Bern und Luzern sind mit dem Auto in 45 Minuten erreichbar. Zum Flughafen 40 Minuten. Aarau und Brugg in 13 Minuten
- Nachbargemeinden sind Veltheim, Oberflachs, Villnachern
- Schinznach - Dorf hat eine Gemeindeverwaltung, Poststelle, Kindergarten, Primarschule, Einkaufsladen, div. Vereine und Fitness.
- Die Oberstufe befindet sich im Dorf oder der Nachbargemeinde Veltheim und ist mit Bus oder Velo in ca. 5 Minuten erreichbar
- Der Bahnhof Schinznach - Bad ist mit dem Bus oder Velo in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Der Steuerfuss liegt bei 110%

MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Standort, Lage, Umgebung

- Dorfzentrum zum Einkauf für den täglichen Bedarf ist zu Fuss ca. 10 Minuten entfernt
- Kindergarten sowie Schule sind in ca. 15 Minuten zu Fuss erreichbar
- Die Bushaltestelle/Bahnhof sind in ca. 10 Minuten erreichbar
- Die Poststelle ist in 15 Minuten erreichbar
- Kinderfreundliches Wohnquartier
- Ruhige Idyllische Lage
- Kein Durchgangsverkehr



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Kurzbeschrieb

Gebäudehülle

Flachdach wasserdicht abgeklebt. Verputzte Aussenwärmedämmung (ca. 160-180 mm EPS / XPS Dämmplatten). Extensive Begrünung

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (dreifach) gemäss detailliertem Baubeschrieb und Einbruchschutz.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren elektrisch. Attika, bei Terrassen sind elektrische Markise vorgesehen.

Loggia, Leerrohr für die elektrischen Markisen ohne Lieferung derselben.

Wände

Aussenwände und Zwischenwände mit statischer Funktion in Beton. Zwischenwände ohne statische Funktion in Backstein. Keller unverputzt, Wohnung mit Grundputz und Abrieb eingefärbt 1.5 mm, weiss.

In den Nasszellen keramische Wandplatten.

Budget CHF 110.- / m² inkl. MwSt fertig verlegt mit Sockel und Nebenarbeiten.

Decken

Betondecken ca. 26-29 cm dick. Deckenuntersicht

In den Wohnungen Glattstrich gestrichen im Keller Beton roh. (optional Sichtbetondecken).

Beleuchtung

Komplette Lichtinstallation aller Geschosse, Einbauspots im Innenbereich, Gartensitzplatz.

Elektro / Telefon / TV

Stromerschliessung erfolgt ab einer zentralen Stelle im UG welche auch die Energiemessung beinhaltet.

Die Telefonerschliessung erfolgt ab einer zentralen Verteilung für das Haus auf eine hausinterne zentrale Dose in der Wohnung. Ab der zentralen Dose werden die Anschlüsse den Zimmern zugeführt. Die TV-Erschliessung erfolgt ab einer zentralen Verteilung mit Stammleitung und von dort zu den Zimmern. In der Wohnung sind zwei Telefon-/ TV-Anschlüsse vorgesehen. Video-Gegensprechanlage von der Briefkastenanlage in die Wohnung.

Heizung

Eine Erdregister-Wasser-Wärmepumpe.

Wärmeverteilung durch Bodenheizung.

Elektroanschluss für einen Handtuchradiator ohne dessen Lieferung.

Bodenbeläge

Nasszellen / Küche: keramische Platten, Stärke 10mm, Plattenbelag auf Unterlagsboden

geklebt. Wohnbereich: Parkettboden ca. 10mm stark, versiegelt, vollflächig auf Unterlagsboden aufgeklebt.

Budget CHF 110,- / m² inkl. MwSt fertig verlegt inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.

Photovoltaik

Auf dem Dach wird eine Photovoltaik –Anlage installieren.

Küche

Anschlüsse für Kücheneinrichtungen, Kunstharzfronten und 30 mm dicke Abdeckung in Naturstein.

Einrichtungen gemäss Küchenplan. Dampfabzug Aktivkohle-Filter.

Budget CHF 26'000,- inkl. MwSt..

Sanitär

Alle Apparate in zeitgemäßem weissen Porzellan, verchromte Armaturen und Garnituren.

Wandklosettenanlage mit Unterputzspülkasten. Budget CHF 17'000,- inkl. MwSt.

Waschmaschine und Tumbler Anschlüsse in Technikraum ohne WM/TU Lieferung.

Warmwasserversorgung

Für die Warmwasserversorgung ist ein Warmwasserspeicher im Keller vorgesehen. Die Wärmeerzeugung des Boilers wird mit der Erdregister-Wasser-Wärmepumpe erzeugt.

Umgebung

Je 1x Gartenhahn bei den Loggia der Wohnungen mit Kalt-Wasseranschluss (Frostsicher).

Je 1x Kaltwasseranschluss auf der Terrasse der Attikawohnung (Frostsicher).

1 Gartenhahn bei der EG Wohnung mit Kalt-Wasseranschluss (Frostsicher) zum bewässern des Rasens.

Briefkasten aus Leichtmetall. Montage nahe Strasse (Gemäss Vorschriften Post).

Sitzplatz mit Zementplatten 50x50 cm.

Ausführung Gärtnerarbeiten nach bewilligtem

Umgebungsplan der Gemeinde. (Grobplanie

inkl. Rasenansaat / Naturwiese ohne Bepflanzung).

MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Situationsplan

Gesamtgrundstück 1157m²

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen
Einstellhalle mit 2 Parkplätzen pro Wohnung
Besucherparkplätze

Eingebettet in eine Quartierzone ohne
Durchgangsverkehr

Nahe Dorfmittelpunkt und
trotzdem im Grünen



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Einstellhalle

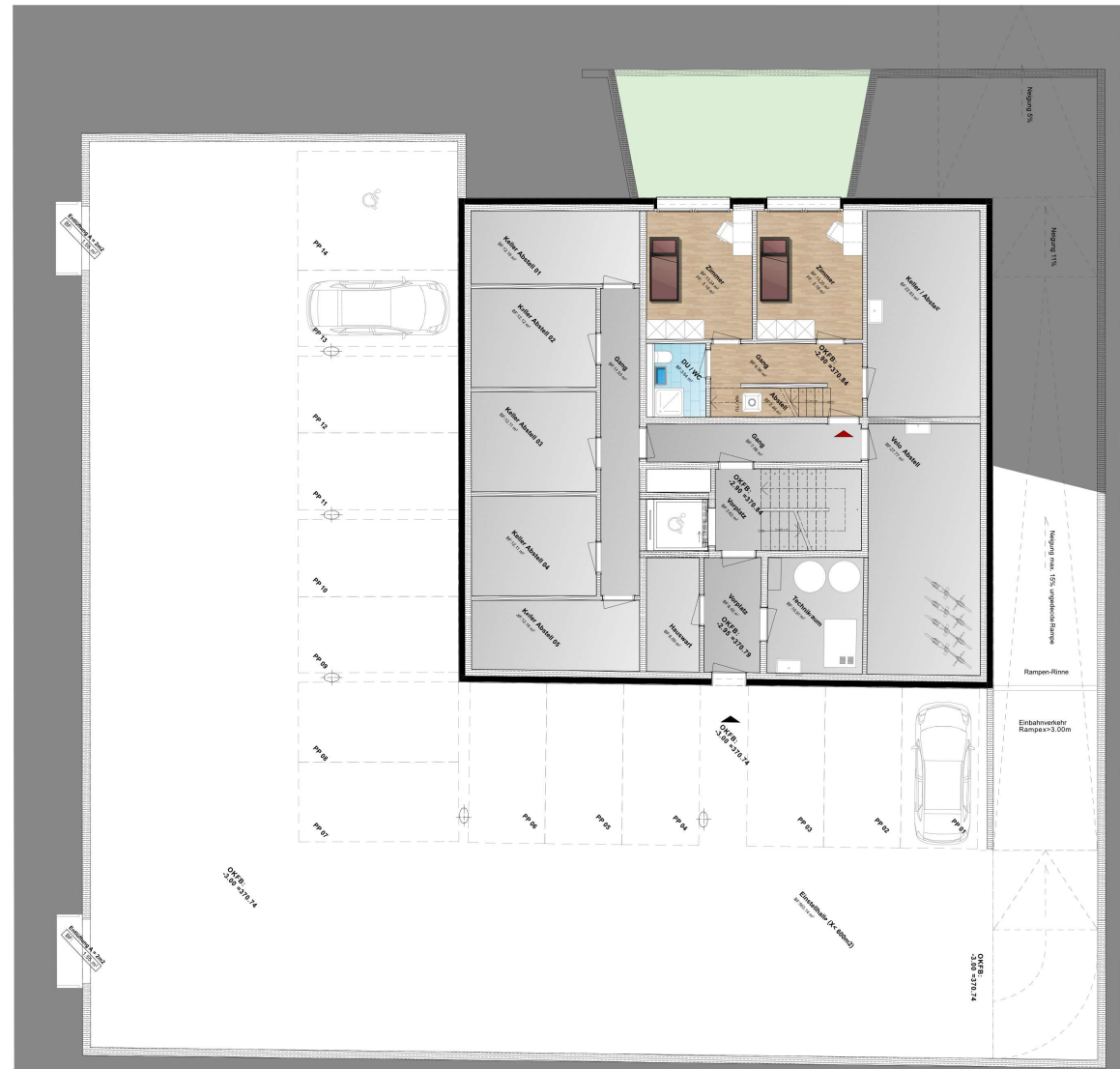
Einstellhalle mit 14 Parkplätzen
Die Besucherparkplätze befinden
ebenfalls in der Einstellhalle

Die Parkplätze sind über eine Einfahrtsrampe
erreichbar.

Von der Elektro-Hauptverteilung geht eine
Flachkabelinstallation zu den Autoparkplätzen. Über
dieses kann jeder Käufer selber eine Ladestation für
sein E- Auto einrichten.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik –
Anlage. Ideal zum Laden der Autos.

Im Veloraum befindet sich zu jeder Wohnung eine
Steckdose zum Laden der E – Velos. Die Steckdosen
können über ein Zahlenkombinationsschloss
abgeschlossen werden.



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

LEBE DEINEN TRAUM.
VERWIRKLICHE DEIN
EIGENHEIM.

Erdgeschoss

Blick auf die
Maisonette- Wohnung
4½Zimmer

- 1 Master Room mit Bad
- 1 Gäste WC
- 1 Wohnen, Essen ca. 60m²

Interne Treppe ins Untergeschoss
Die Räume sind auch über den Lift
erreichbar

Grosse Loggia von ca.30m²
Grosse Rasenfläche vor der Loggia 220m²
(Siehe Stockwerkbegründung)



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Untergeschoss

Blick auf die Maisonette- Wohnung 4½Zimmer

- 2 Schlafzimmer
- 1 Dusche WC
- 1 Abstellraum unter der Treppe
- 1 Keller

Interne Treppe ins Erdgeschoss
Die Räume sind auch über den Lift
erreichbar

Grosse Lichthöfe vor den Fenstern



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Erdgeschoss

Blick auf die 4½-Zimmer Wohnung

- 1 Wohnen, Essen ca. 60m²
- 1 Master Room mit Bad
- 2 Schlafzimmer
- 1 Dusche / WC

Grosse Loggia von ca. 30m²
Grosse Rasenfläche vor der Loggia 270m²
(Siehe Stockwerkbegründung)



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Erdgeschoss

Blick aus der 4½Zimmer
Maisonette- Wohnung



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Obergeschoss

Blick auf die beiden 4½Zimmer - Wohnungen

Wohnzimmer ca. 60m²

Essen, Küche

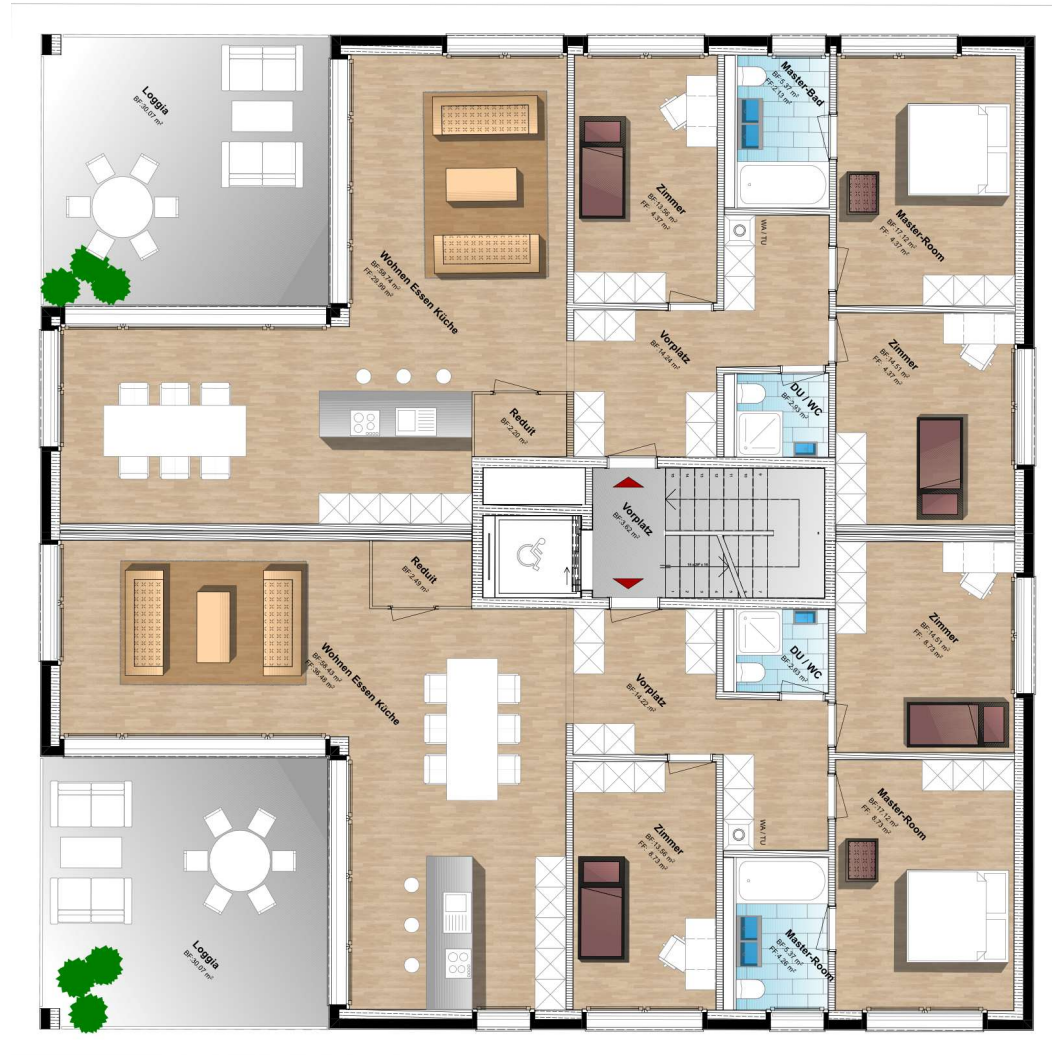
Dusche / WC

2 Schlafzimmer

1 Master Room mit Bad

Reduit

Grosse Loggia von ca. 30m²



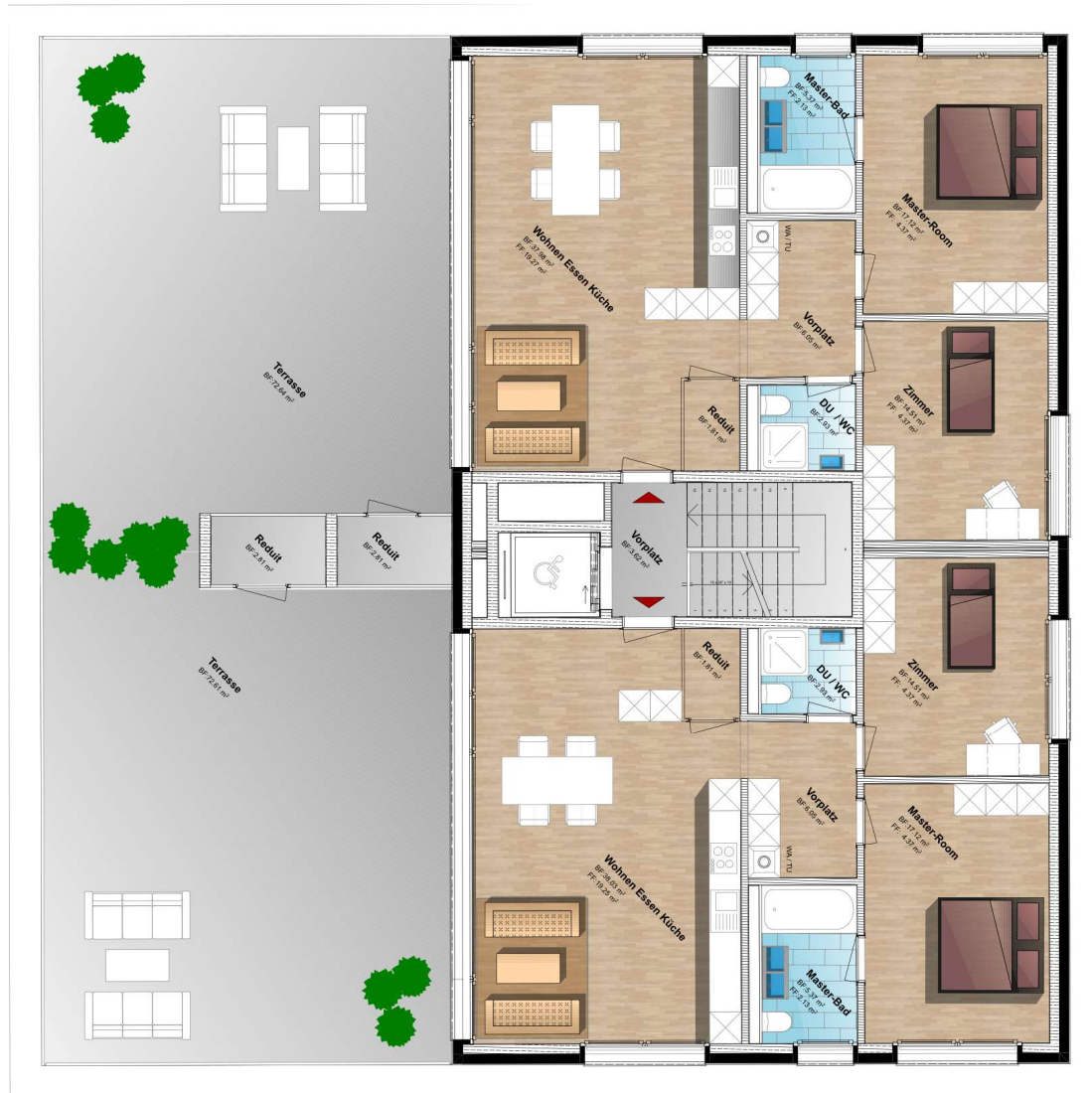
MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Attika

Blick auf die beiden 3½Zimmer - Wohnung

Wohnzimmer ca. 40m²
Essen, Küche
Dusche / WC
1 Schlafzimmer
1 Master Room mit Bad
1 Reduit

Grosse Terrasse von ca. 73m²



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

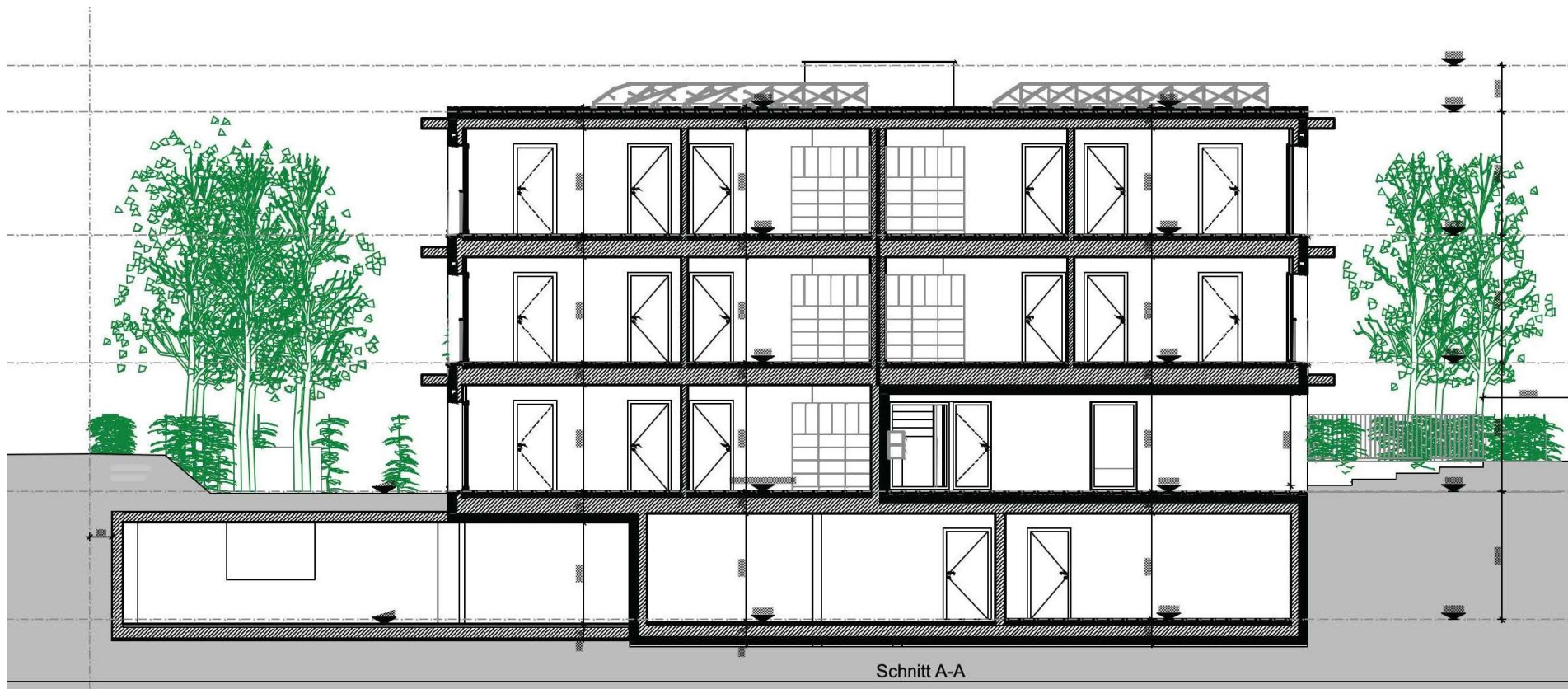
Attika

Blick aus der
Attika - Wohnung



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Schnitt



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Stockwerkbegründung

Rasenanteil zu den
Erdgeschosswohnungen



MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Verkaufspreise



Attikageschoss 3½	CHF 1`100`000.-
Attikageschoss 3½	CHF 1`100`000.-
1.Obergeschoss 4½	CHF 1`200`000.-
1.Obergeschoss 4½	CHF 1`200`000.-
Erdgeschoss Maïssonette 4½	CHF 1`270`000.-
Erdgeschoss 4½	CHF 1`250`000.-

**In den Verkaufspreisen sind
2 Parkplätze pro Wohnung
in der Einstellhalle enthalten.**

MFH «Sonnmattweg» CH 5107 Schinznach - Dorf

Bauherr
Beratung und Verkauf



vital – invest ag
Walter Zürcher
Hauptstrasse 34B
CH-5502 Hunzenschwil

+41 79 395 58 00
w.zuercher@vitalinvest.ch
www.vitalinvest.ch

Architektur



PINAZZA ARCHITEKTEN GMBH
Daniel Pinazza
Totalunternehmer
Projektentwicklungen
Pinazza Architekten
Industriestrasse 19
8112 Otelfingen
Telefon +41 44 884 69 69
Direktwahl +41 78 742 04 89
info@pinazza-architekten.ch
www.pinazza-architekten

Baufinanzierung



Aargauische Kantonalbank
Barbara Stutz
Privatkundenberaterin
Aargauische Kantonalbank
Unterdorfstrasse 4
5707 Seengen
Telefon +41 62 767 90 80
Direktwahl +41 62 767 90 70
barbara.stutz@akb.ch
www.akb.ch

Haftungsausschuss

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Pläne und Visualisierungen dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Einbauschränke und Möblierungen (als Linien oder gestrichelt gezeichnet) sind nicht im Verkaufspreis inbegriffen. Preisänderung und Zwischenverkäufe bleiben vorbehalten. Die gesamte Verkaufsabwicklung (inkl. Besichtigungen und sämtlichen Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die Firma vital-invest ag, durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung.