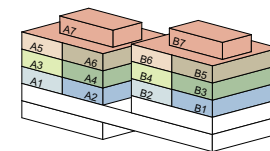
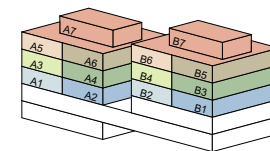




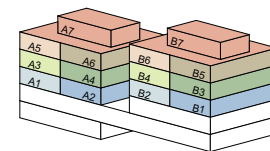
14 Eigentumswohnungen Grandezza - Weitsicht im Zentrum



Projektinformation .....	2
Projektbeschrieb .....	3
Situation .....	4
Umgebung .....	5
Tiefgarage .....	6
Grundrisse Haus A .....	7-11
Visualisierungen .....	12-14
Grundrisse Haus B .....	15-19
Längsschnitt .....	20
Fassaden .....	21-26
Kurzbaubeschrieb .....	27-28
Lage/Gemeinde .....	29
Kontakt .....	30



Bauvorhaben	14 Eigentumswohnungen Oberdorfstrasse 5443 Niederrohrdorf 1 x 2.5 Zimmerwohnung 6 x 3.5 Zimmerwohnung 4 x 4.5 Zimmerwohnung 3 x 5.5 Zimmerwohnung
Bauherrschaft	W. Kuhn Immobilien AG Alte Bremgartenstrasse 22 5443 Niederrohrdorf
Architekt Projekt	William Steinmann Rebbergstrasse 63 5430 Wettingen
Architekt Ausführung	Bele Architekten Oberdorfstrasse 1 5443 Niederrohrdorf
Verkäuferschaft	W. Kuhn Immobilien AG Cindy Schütz Alte Bremgartenstrasse 22 5443 Niederrohrdorf  056 496 19 79 c.schuetz@wkuhn-ag.ch www.wkuhn-ag.ch
Baustart	Mai 2017
Bezugstermin	Sommer 2018



An bevorzugter Lage in Niederrohrdorf entstehen 14 Eigentumswohnungen mit einem hochwertigen Ausbaustandard. Das Bauvorhaben ist familien- und altersgerecht aber auch für Einzelhaushalte konzipiert und überzeugt in vielen Punkten:

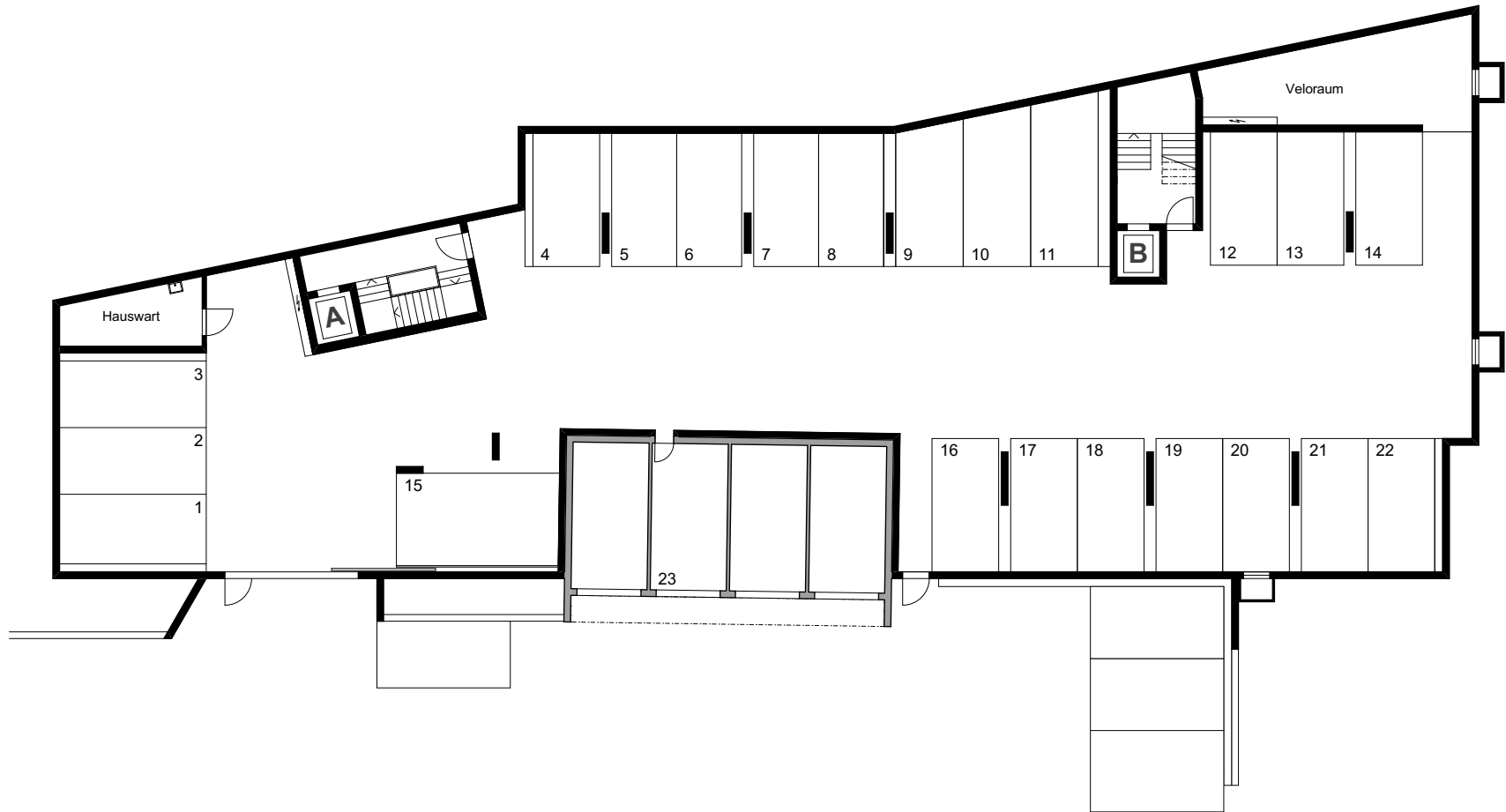
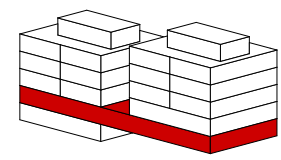
- Minergie-Standard, zertifiziert
- Ökologische Energieerzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpe
- Komfortlüftung / kontrollierte autonome Lüftung
- Sämtliche Wohnungen mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar
- Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Rafflamellenstoren in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Nasszellen mit Motorenantrieb
- In Attikawohnungen Stoffmarkise mit Motorenantrieb
  
- Grosszügige Wohnflächen auf einer Ebene, Wohn- / Essbereich mit Entrée 50-80m<sup>2</sup>
- Offene hochwertige Küche
- Elternschlafzimmer ab 15m<sup>2</sup>
- Mind. eine Nasszelle pro Wohnung mit Fenster
- Reduit in Wohnung mit Waschturm
- Gedeckte Terrassen mit hoher Privatsphäre / Intimität da nicht direkt nebeneinander angeordnet
- Terrassen ab 15m<sup>2</sup>
- Terrassenflächen Attikawohnungen ab 100m<sup>2</sup>
- Grosszügige Keller im UG, belüftet
  
- Süd - West Ausrichtung, somit gute Besonnung für alle Einheiten
- Unverbaubare Aussicht in die Alpen und in den Schwarzwald
- Idyllische Wohnlage
- Sehr zentral
- Bushaltestelle direkt gegenüber

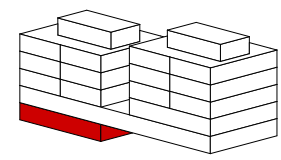


Situation 1:500



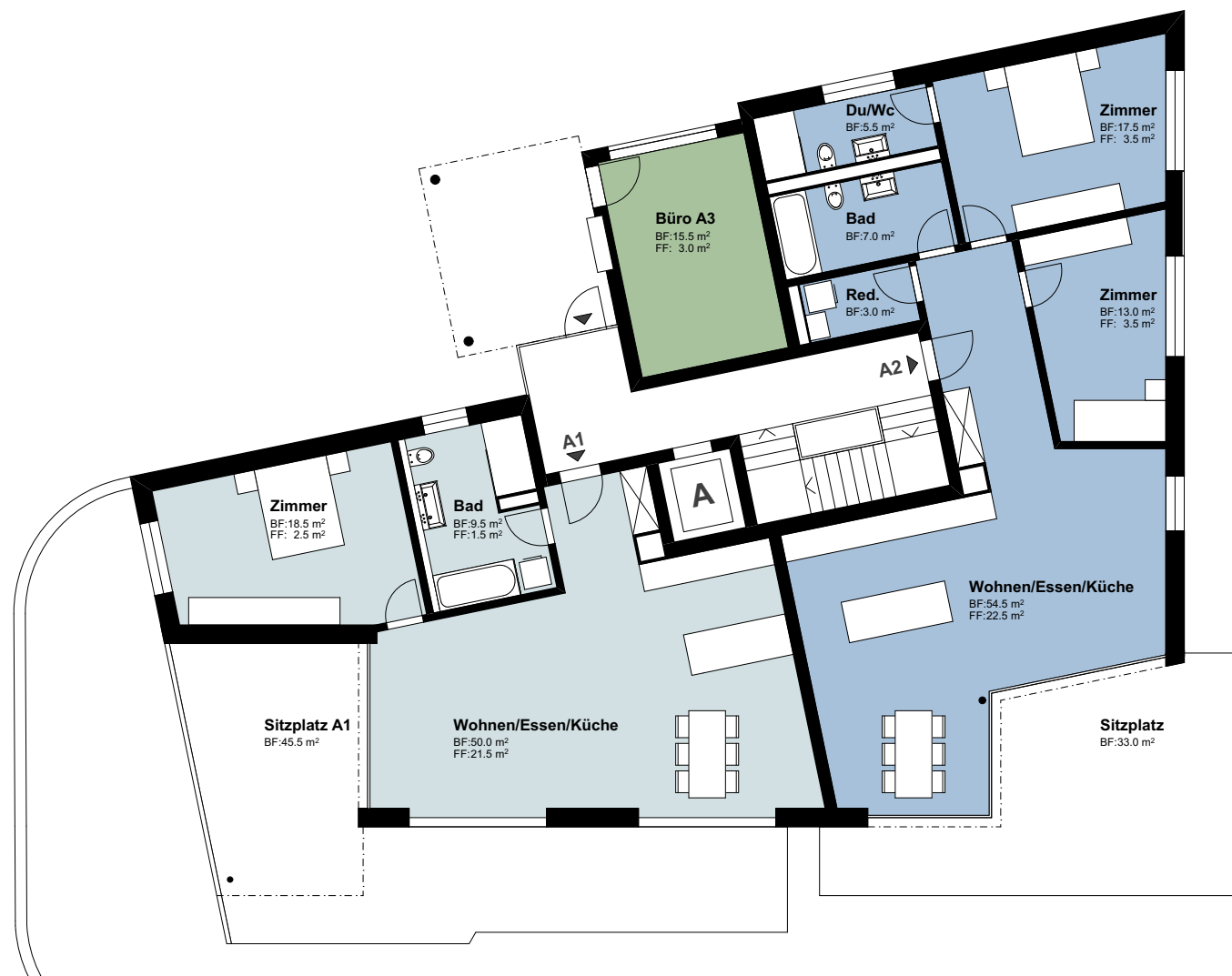
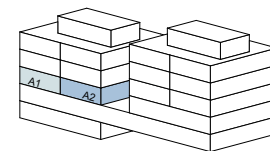
Umgebung 1:300





Kellergeschoss 1:150





### Wohnung A1

Typ: 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 78.0m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 45.5m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 14.0m<sup>2</sup>

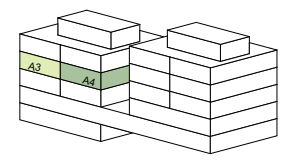
### Wohnung A2

Typ: 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 100.5m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 33.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 17.0m<sup>2</sup>

### Büro A3

Typ: 1 Zi.  
 Nettowohnfläche: 15.5m<sup>2</sup>



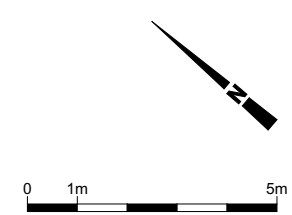


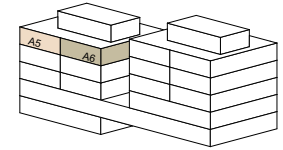
**Wohnung A3**

Typ: 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 122.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 20.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 20.0m<sup>2</sup>

**Wohnung A4**

Typ: 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 95.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 18.5m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 15.0m<sup>2</sup>





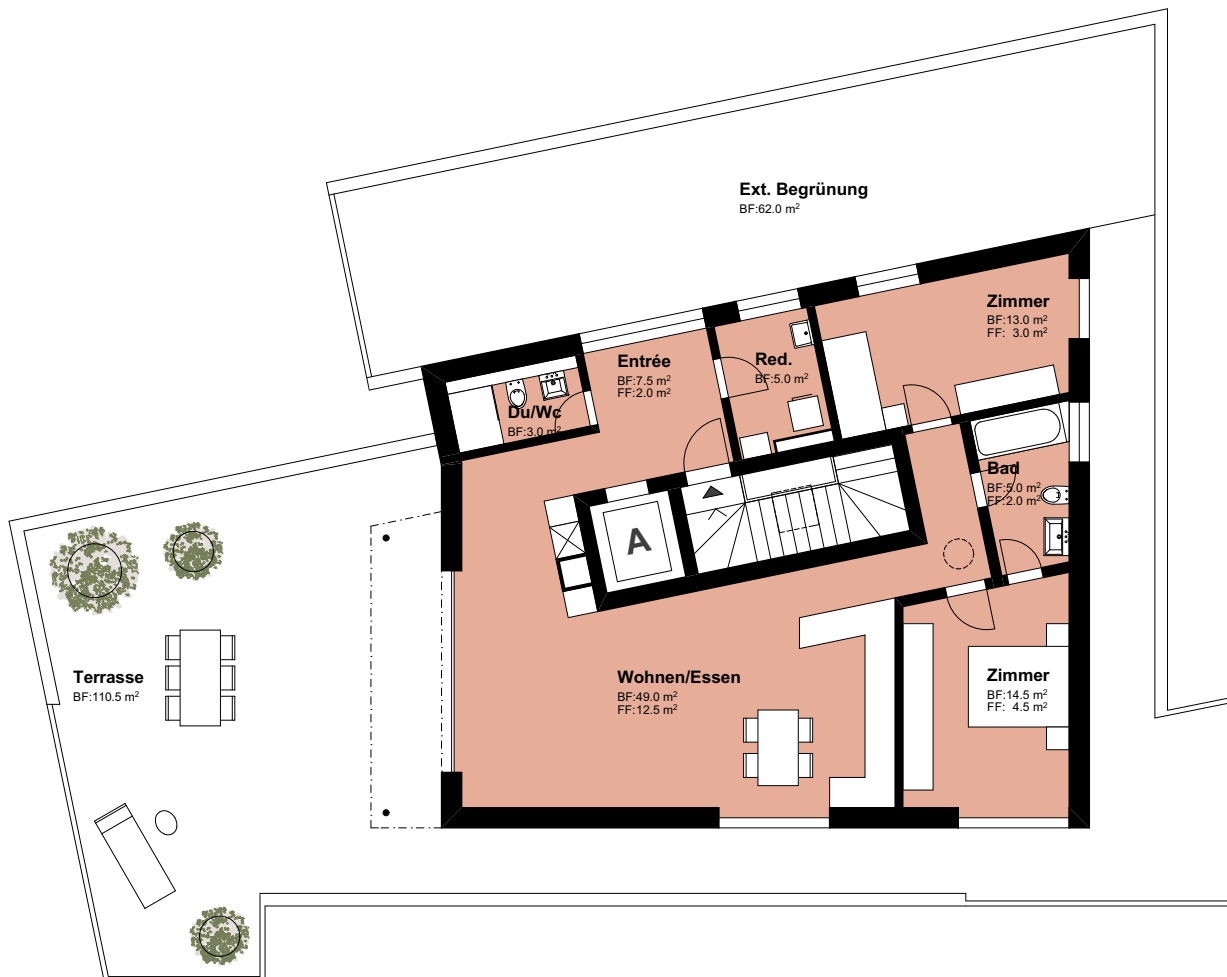
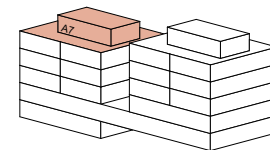
**Wohnung A5**

Typ: 4 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 122.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 20.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 24.0m<sup>2</sup>

**Wohnung A6**

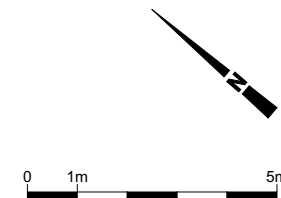
Typ: 3 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 95.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 18.5m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 18.0m<sup>2</sup>





**Wohnung A7**

Typ: 3<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 97.5m<sup>2</sup>  
 Terrasse begehbar: 110.5m<sup>2</sup>  
 Terrasse begrünt: 62.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 16.0m<sup>2</sup>





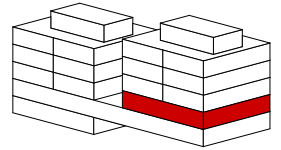
Innenraumperspektive Wohnung A5



Ausblick Terrasse Wohnung A5

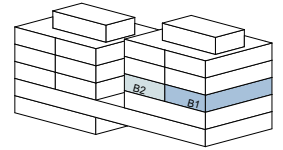


Ausblick Terrasse Attika Haus A



Untergeschoss Haus B 1:150





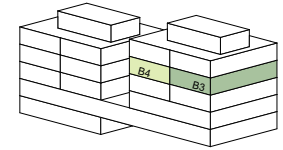
### Wohnung B1

Typ:	5 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> Zi.
Nettowohnfläche:	157.0m <sup>2</sup>
Terrasse:	19.0m <sup>2</sup>
Garten:	70.0m <sup>2</sup>
Keller:	17.0m <sup>2</sup>

### Wohnung B2

Typ:	4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> Zi.
Nettowohnfläche:	146.0m <sup>2</sup>
Terrasse:	18.0m <sup>2</sup>
Garten:	28.0m <sup>2</sup>
Keller:	15.5m <sup>2</sup>



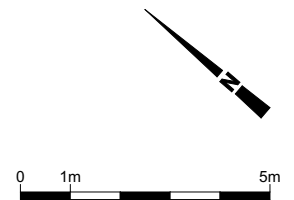


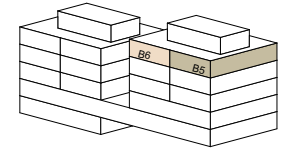
**Wohnung B3**

Typ: 5 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 142.5 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 19.0 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 15.0 m<sup>2</sup>

**Wohnung B4**

Typ: 3 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 107.0 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 18.0 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 14.0 m<sup>2</sup>



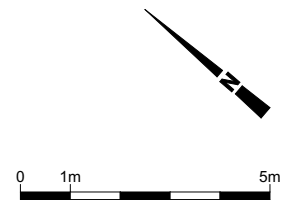


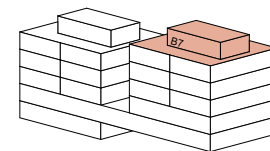
**Wohnung B5**

Typ: 5 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 145.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 19.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 16.0m<sup>2</sup>

**Wohnung B6**

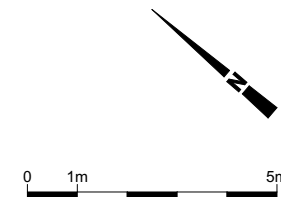
Typ: 3 1/2 Zi.  
 Nettowohnfläche: 107.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 18.0m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 14.0m<sup>2</sup>

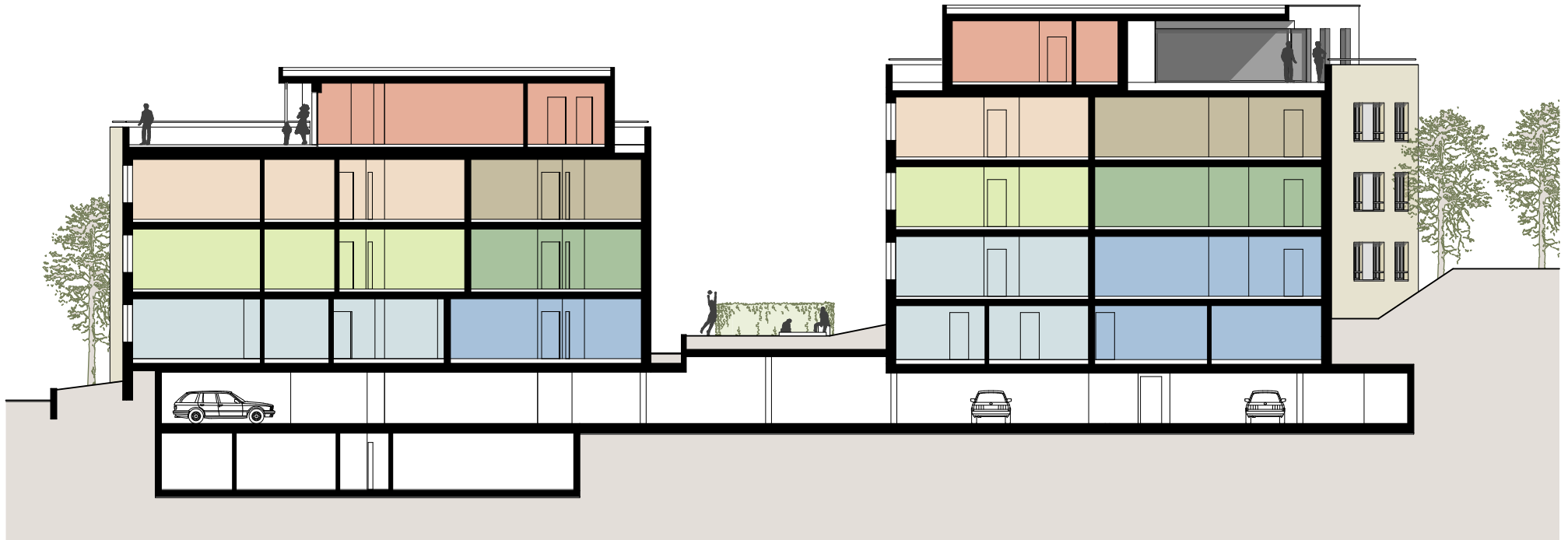
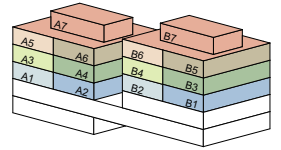




### Wohnung B7

Typ: 4<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zi.  
 Nettowohnfläche: 139.5m<sup>2</sup>  
 Terrasse begehbar:135.0m<sup>2</sup>  
 Terrasse begrünt: 30.5m<sup>2</sup>  
 Aussenreduit: 2.5m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: 30.0m<sup>2</sup>





0 1m 5m

Längsschnitt 1:250



0 1m 5m

Nordost-Fassade 1:250



0 1m 5m

Südwest-Fassade 1:250



0 1m 5m

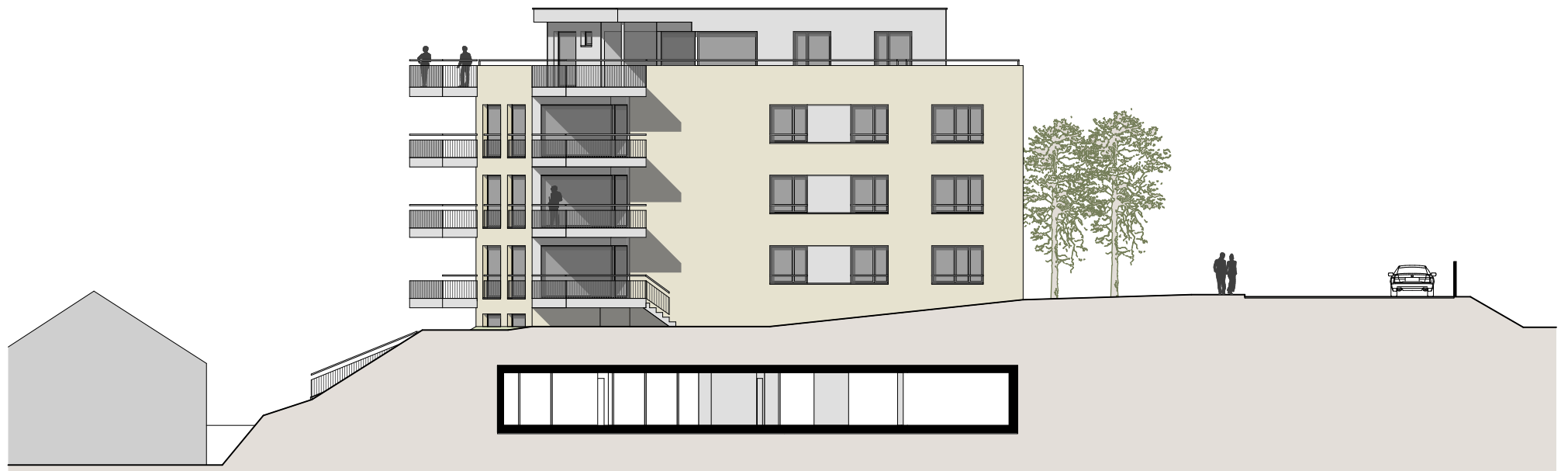
Nordwest-Fassade Haus A 1:250





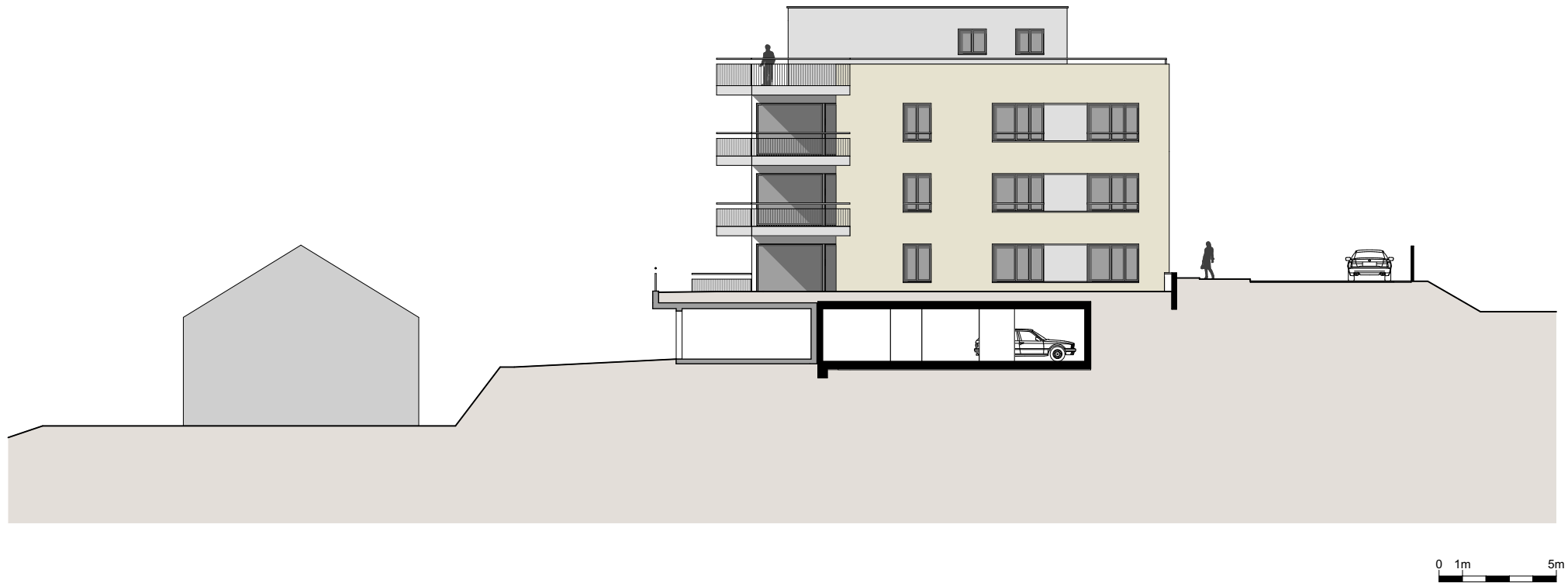
0 1m 5m

Nordwest-Fassade Haus B 1:250

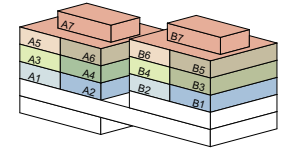


0 1m 5m

Südost-Fassade Haus B 1:250



Südost-Fassade Haus A 1:250



### Allgemein

- Überbauung wird nach Minergie-Standard erstellt und zertifiziert
- Alle Wohnungen sind über den Aufzug erschlossen
- Alle Wohnungen sind behindertengerecht gestaltet

### Tragstruktur

- Bodenplatte und Wände im UG in Stahlbeton
- Geschossdecken in Stahlbeton
- Aussenwände in Backstein (teilweise in Stahlbeton)
- Wände Treppenhaus und Wohnungstrennwände in Stahlbeton od. Backstein
- Innenwände in Backstein

### Gebäudehülle

- Verputzte Aussendämmung als Systemaufbau
- Abrieb 2mm, Feinputz als Fenstereinfassung, deckend gestrichen
- Farbton nach Farbkonzept Architekt

### Dach

- Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Minergie-Standard, Flachdachabdichtung
- Nicht begehbare Dachflächen teilweise extensive begrünt

### Fenster

- Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- In der Regel mindestens ein Dreh-Kipp-Flügel pro Raum
- Pro Wohnung ein Hebeschiebefenster
- Beschläge nach Standard Hersteller
- Farbton aussen und innen nach Farbkonzept Architekt

### Sonnenschutz

- Verbundraffstoren aus Aluminium bei allen Fenstern
- Knickarm-Markisen bei Sitzplatz / Terrasse
- In allen Wohn-, Schlafräumen und Nasszellen mit elektr. Antrieb
- Farbton und Stoff nach Farbkonzept Architekt

### Elektroanlagen

- Einbauleuchten LED in Eingangsbereich, Küche und Nasszellen
- Aufbauleuchten LED in Reduit und auf Sitzplatz / Terrasse
- Lampenstellen in allen restlichen Räumen
- 3 Steckdosen pro Wohn- und Schlafräum, davon eine geschaltet
- 1 Steckdose pro Nasszelle und Reduit
- 1 Aussensteckdose auf Sitzplatz / Terrasse
- Multimediadosen in allen Wohn- und Schlafräumen vorbereitet
- Zwei Multimediadosen fertig ausgebaut und aktiv

### Heizungsanlagen

- Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe
- Witterungsabhängige Steuerung
- Wärmeverteilung über Fussbodenheizung
- Einzelraumregulierung in Wohn- und Schlafräumen
- Wärmeverbrauch pro Wohnung individuell gemessen
- Zentraler Warmwasserspeicher im UG

### Lüftungsanlagen

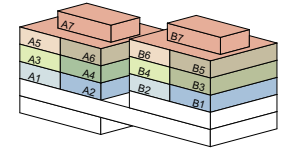
- Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- Pro Wohnung ein Lüftungsgerät, individuell regulierbar
- Umlufthaube über Kochstelle
- Sämtliche Kellerräume mechanisch belüftet

### Sanitäranlagen

- Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer (Budget gem. Sanitärapparateliste)
- Kalt- und Warmwasserzählung individuell pro Wohnung
- Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung im Reduit
- 1 Aussenhahn pro Erdgeschoss- und Attikawohnung

### Kücheneinrichtungen

- Einbauküche nach Plan und Angebot, individuell anpassbar
- Fronten weiss oder nach Kollektion Küchenbauer (PK 1)
- Naturstein-Abdeckung (PK 2)
- Glasrückwand, einseitig weiss lackiert



### Aufzüge

- Elektromechanischer Aufzug pro Haus (630kg / 8 Personen)
- Rollstuhlgängig
- Kabinenausstattung nach Standard Hersteller inkl. LED Leuchten

### Schlosserarbeiten

- Absturzsicherungen aus Staketengeländer, einbrennlackiert
- Handläufe aus CNS-Rohren

### Schreinerarbeiten

- Wohnungs- und Zimmertüren auf Stahlzargen angeschlagen
- Türblätter nach Anforderung, weiss beschichtet
- Garnituren in CNS

### Bodenbeläge

- Parkett oder Platten nach Auswahl Käufer
- Budget Parkett: 120.--/m2 fertig verlegt
- Budget Platten: 80.--/m2 unverlegt  
entspricht 140.--/m2 inkl. MwSt. fertig verlegt

### Wand- und Deckenbeläge

- Platten in Nassräumen nach Auswahl Käufer
- Bei Duschen raumhoch, alle anderen Wände bis 1.20m
- Budget Platten: 80.--/m2 unverlegt  
entspricht 140.--/m2 inkl. MwSt. fertig verlegt
- Kantenprofile in CNS
- Wände generell mit Abrieb 1.5mm zum streichen
- Decken in Weissputz Q3

### Kellerräume

- Gemauerte Wände und Türen auf Stahlzargen angeschlagen
- Boden: Überzug
- Mechanisch belüftet
- Schalter/Steckdose und separate Steckdose pro Keller
- FL-Aufbauleuchte

### Sitzplätze / Terrassen

- Boden Sitzplätze und Terrassen Attika: Gartenplatten auf Splitt verlegt
- Boden Terrassen: Hartbetonüberzug

### Tiefgarage

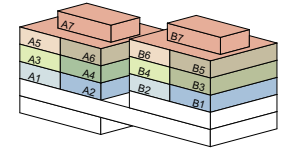
- Boden in Hartbetonüberzug
- Aussenwände Beton gestrichen
- Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter pro Abstellplatz ein Handsender

### Verkaufsprospekt

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben dieses Prospekts können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie sind nicht Vertragsbestandteil und basieren auf dem Projektstand zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten.

### Käuferwünsche

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



### Die Lage

Das Grundstück befindet sich an erhöhter, sehr zentraler und aussichtsreicher Lage und ist umgeben von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Um das Grundstück befindet sich kein freies Bauland es ist somit mit keinen baulichen Veränderungen zu rechnen. Die Aussicht ist herrlich, man sieht wunderbar ins Reusstal, in die Alpen und in den Schwarzwald.

### Gemeindeportrait

Niederrohrdorf ist eine beliebte Wohngemeinde und liegt wenige Kilometer von der Reuss entfernt am Fuss des Rohrdorferbergs. Die sehr gute Infrastruktur und die direkte Nähe zu einem weiträumigen Erholungsgebiet werden sehr geschätzt. Im Dorfzentrum befinden sich viele Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (Coop, Post, Bank, Apotheke, Drogerie, Blumengeschäft, Coiffeur, Arzt, Restaurants, etc.), alles in nur fünf Gehminuten erreichbar. In Fislisbach, fünf Fahrminuten entfernt, gibt es weitere viele Einkaufsmöglichkeiten wie eine grosse Migros und vieles mehr. Niederrohrdorf ist für den privaten wie öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Nur vier Kilometer entfernt in Baden - Dättwil liegt der Autobahnanschluss an die A1 und A3. Buslinien verbinden die Gemeinde im Viertelstunden - Takt mit dem Stadtzentrum von Baden, Bremgarten oder dem Bahnhof Mellingen-Heitersberg von wo aus die Metropole Zürich direkt erreichbar ist.

Steuerfuss	mit dem aktuellen Steuerfuss von 97% liegt dieser unter dem Durchschnitt im Kanton Aargau
Einwohnerzahl	3'685
Entfernungen	Baden 6 km, Aarau 20 km, Zürich 20 km

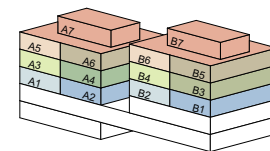
Wer gerne naturverbunden aber doch stadtnah wohnen will ist in Niederrohrdorf richtig.

### Schulen

Kindergarten, Primar- und Oberstufe (neues Oberstufenzentrum) im Dorf. Höhere Schulen sind in Baden, Brugg und Wettingen vorhanden.

### Freizeit und Sport

Über 50 aktive Vereine sind sportlich, kulturell und anderweitig gesellschaftlich in der Gemeinde Niederrohrdorf tätig. Sie bieten eine breite Palette an Freizeittätigkeiten an und tragen viel zur Integration, aber auch zur Belebung des Gemeindegeschehens bei. Das Naherholungsgebiet von Niederrohrdorf bietet für alle etwas. Biken, joggen, wandern, spazieren, all das ist auf dem Rohrdorfer- und Heitersberg wunderbar möglich.



Cindy Ebner  
Alte Bremgartenstrasse 22  
5443 Niederrohrdorf  
056 496 19 19  
c.ebner@wkuhn-ag.ch  
www.wkuhn-ag.ch