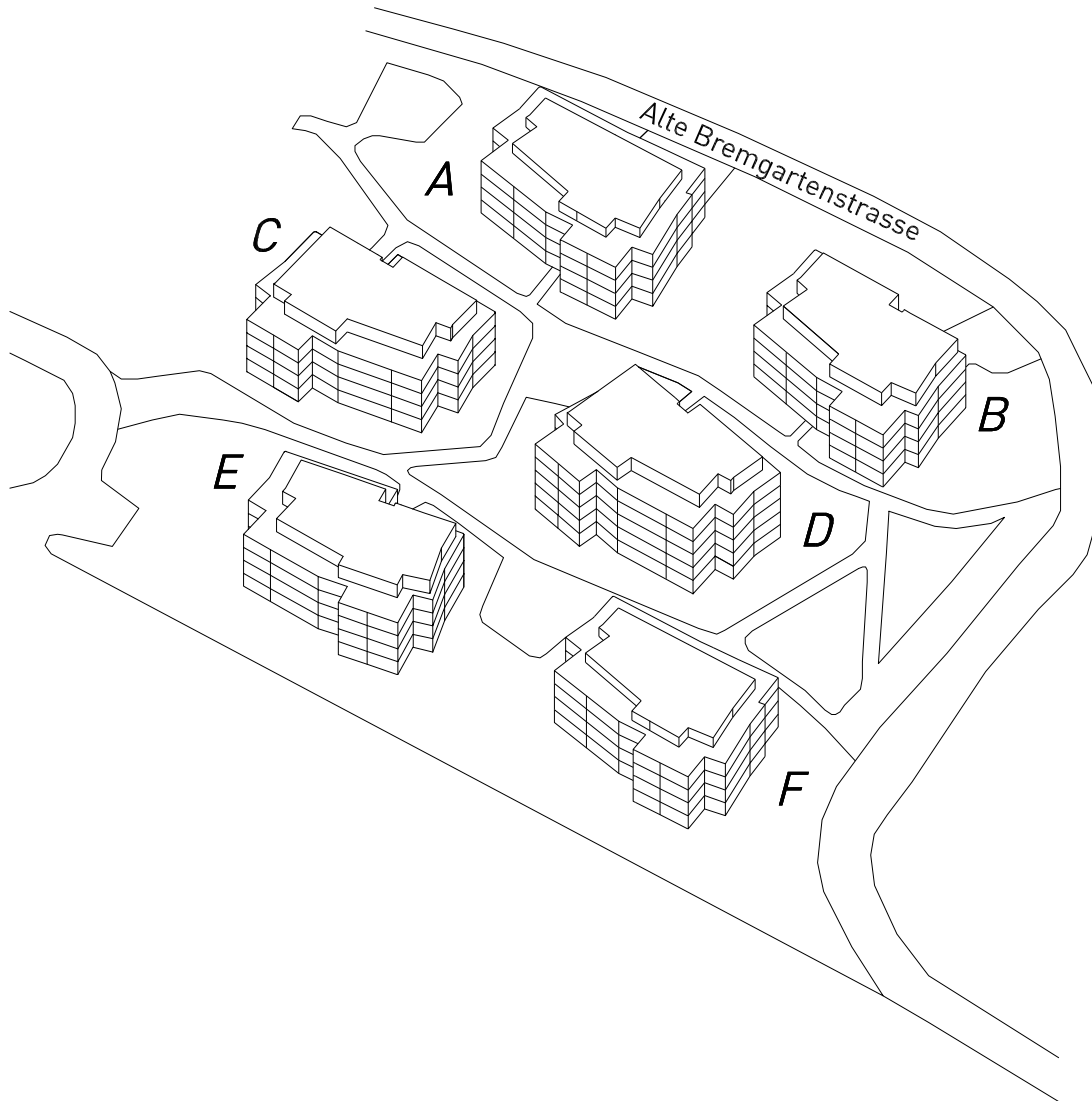




Eigentumswohnungen „im Chern“ Niederrohrdorf – zentral im Grünen wohnen
Häuser C und D

Termine und Kontakte	03
Projektinformation	04
Projektbeschrieb	05
Situationsplan	06
Tiefgarage	07
Grundrisse Haus C	08-11
Schnitt und Fassaden Haus C	12-14
Aussenraumperspektive Haus C	15
Innenraumperspektive Haus C	16-17
Grundrisse Haus D	18-22
Schnitt und Fassaden Haus D	23-25
Innenraumperspektive Haus D	26
Kurzbaubeschrieb	27-28
Lage und Gemeinde	29
Ortsplan Niederrohrdorf	30
Kontakt Verkauf	31



BAUSTART UND BEZUG

Baustart Frühjahr 2020

1. Bauphase Häuser A, C, E

Bezug Herbst 2021

2. Bauphase Häuser B, D, F

Bezug Herbst 2022

VERKAUF

W. Kuhn AG | Cindy Ebner

Bodeächer 1 | 5453 Busslingen (Gde Remetschwil)

056 496 19 19 | c.ebner@wkuhn-ag.ch | www.wkuhn-ag.ch

Projektwebseite www.im-chern.ch

ARCHITEKT

ERP Architekten AG

Stadtturmstrasse 19 | 5400 Baden

BAUHERRSCHAFT

Häuser A und B | Remelit AG, Niederrohrdorf

Häuser C, D und F | W. Kuhn AG, Busslingen (Gde Remetschwil)

Haus E | IMEG AG, Mellingen

Mitten „im Chern“ von Niederrohrdorf entsteht neuer Wohnraum. Die Überbauung liegt in einem ruhigen Fussgängerquartier und wird mit viel Grün ausgestattet. Viele Versorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsanschlüsse sowie ein wunderschönes Naherholungsgebiet sind in wenigen Schritten zu erreichen.

Das Neubauprojekt umfasst 6 Mehrfamilienhäuser mit Eigentums- und Mietwohnungen.



Unsere Überbauung „im Chern“ bietet Ihnen einen guten Ausbaustandard. Mit dem bauen nach Minergie®-Standard wird eine sehr gute, zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht und gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

Bei uns finden Sie für jedes Wohnbedürfnis das Richtige. Das Bauvorhaben ist familien- und altersgerecht aber auch für Einzelhaushalte konzipiert und überzeugt in vielen Punkten:

- ✓ Minergie®-Standard
- ✓ Ökologische Energieerzeugung mit Fernwärme AEW
- ✓ Autonome Komfortlüftung
- ✓ Holz-Metall Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- ✓ Alle Rafflamellenstoren mit Motorantrieb
- ✓ In Attikawohnungen Stoffmarkise mit Motorantrieb
- ✓ Sämtliche Wohnungen mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar

- ✓ Helle Räume dank grosser Fensterflächen
- ✓ Wohnfläche auf einer Ebene
- ✓ Elternschlafzimmer ab 15m²
- ✓ Jeweils zwei Nasszellen (ab 3.5 Zimmer)
- ✓ Redit und Waschturm in Wohnung
- ✓ Loggien ab 12m²
- ✓ Attika Terrassen ab 64m²
- ✓ Separate Kellerräume, belüftet (Lüftungsanlage)
- ✓ Grosszügige Grünanlage mit Spielplätzen und Begegnungszonen

- ✓ Zentrale Lage
- ✓ Sehr gute Anbindung an Baden, Mellingen, Bremgarten und Zürich
- ✓ Haltestellen ÖV in unmittelbarer Nähe
- ✓ Kindergärten, Primar- und Oberstufe im Dorf
- ✓ Viele Versorgungsmöglichkeiten in nur 5 Gehminuten erreichbar

Individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen je nach Baufortschritt möglich.





HAUS A

HAUS B

HAUS C

HAUS D

HAUS E

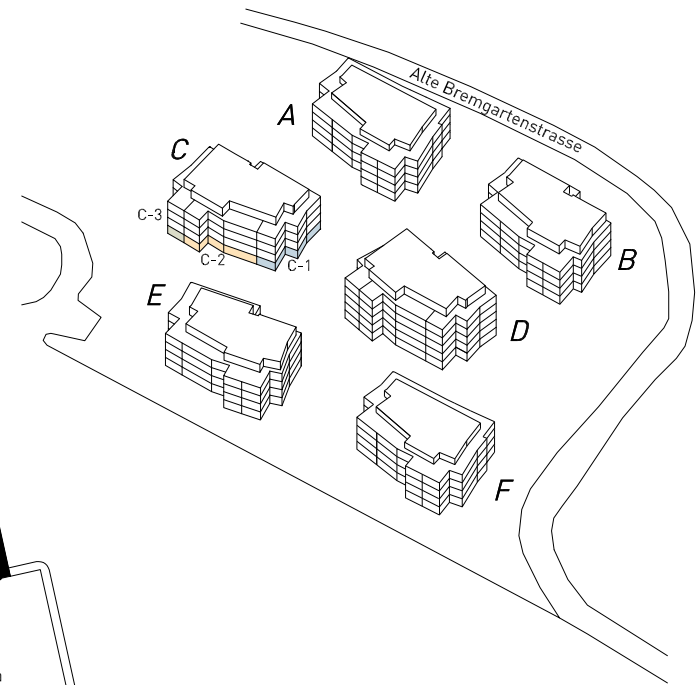
HAUS F



0 5 10 15m

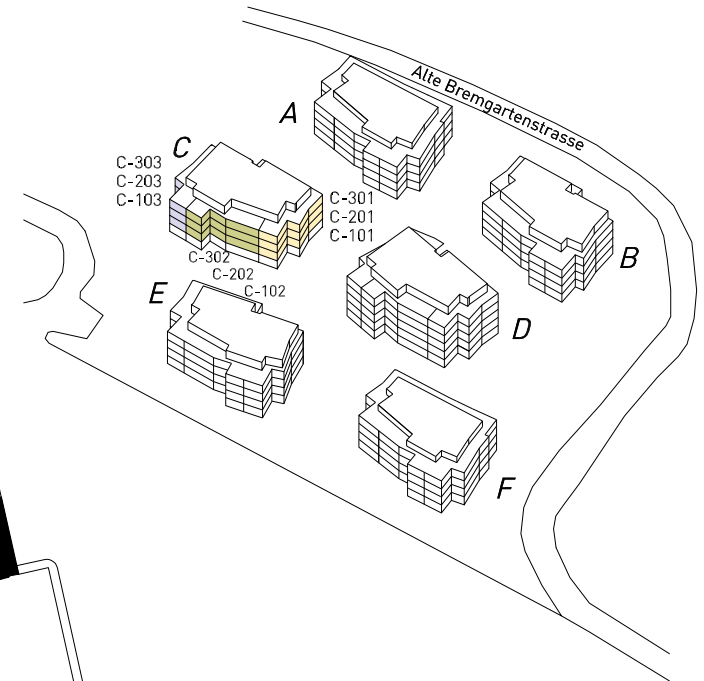


0 1 2 3 4 5m



- **WOHNUNG C-1**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 106 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ca. 11 m²
- **WOHNUNG C-2**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 93 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ca. 8 m²
- **WOHNUNG C-3**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 89 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ca. 8 m²

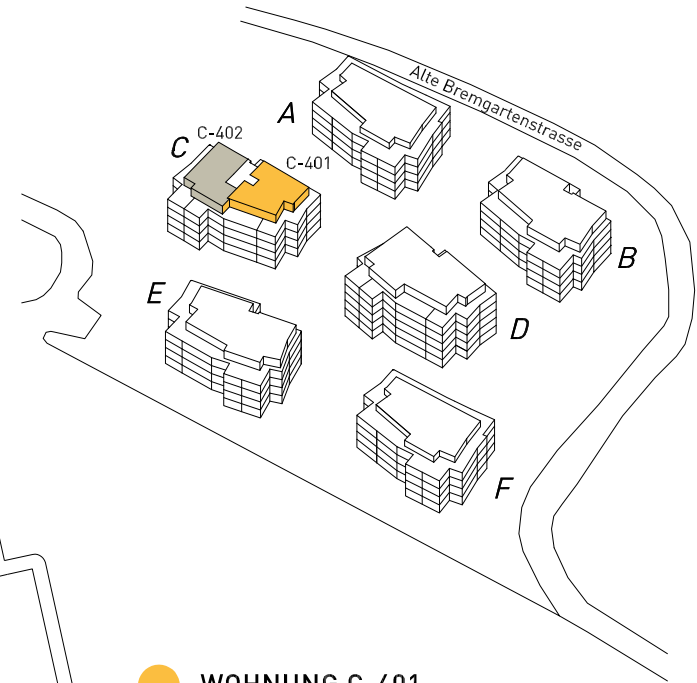




- WOHNUNG C-101, C-201, C-301**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 107 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ab ca. 11 m²
- WOHNUNG C-102, C-202, C-302**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 92 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ab ca. 8 m²
- WOHNUNG C-103, C-203, C-303**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 103 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ca. 11 m²



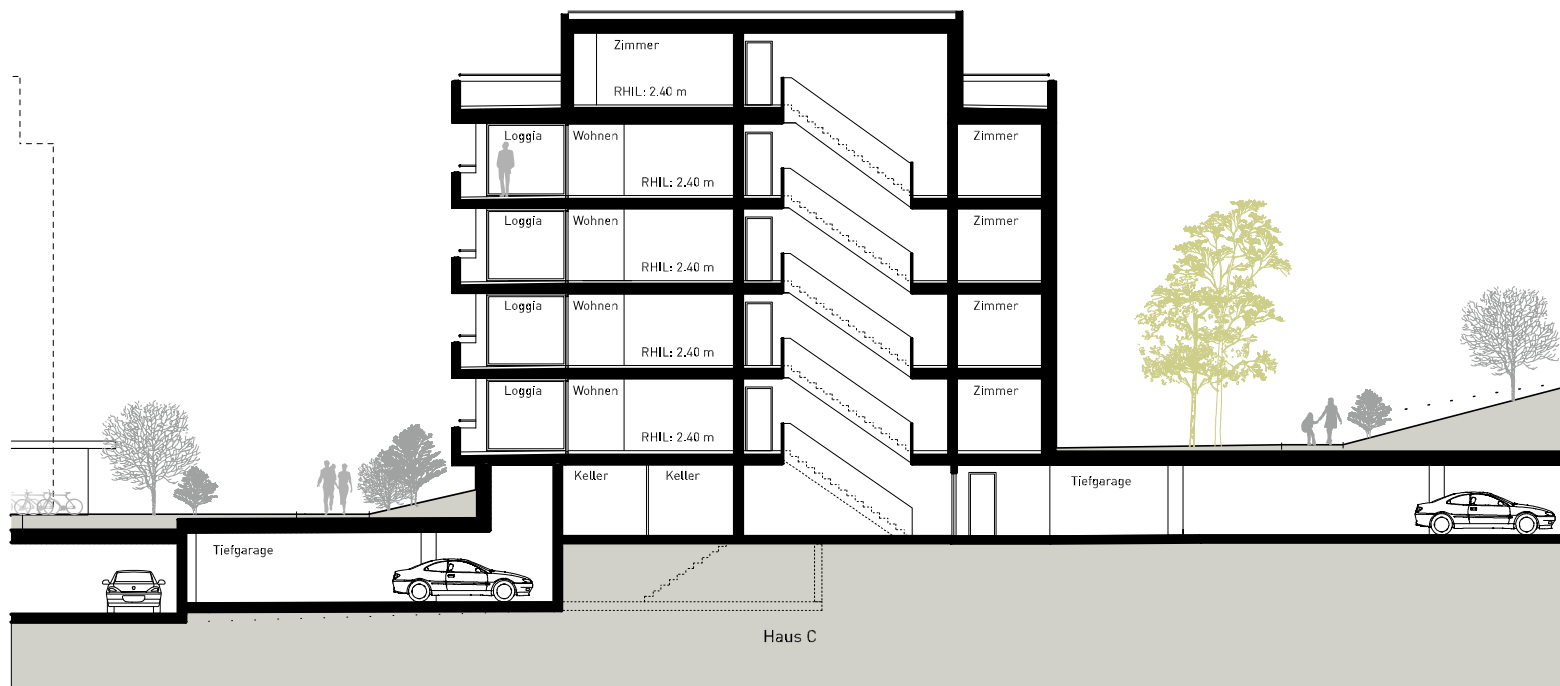
0 1 2 3 4 5m



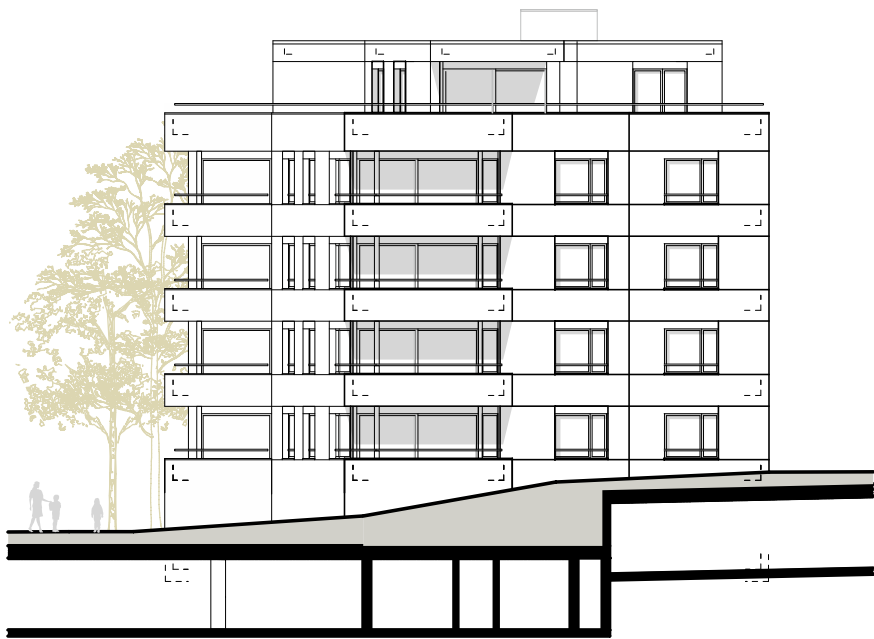
- **WOHNUNG C-401**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 90 m²
 Terrasse: ca. 88 m²
 Keller: ca. 17 m²

- **WOHNUNG C-402**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 90 m²
 Terrasse: ca. 74 m²
 Keller: ca. 17 m²





0 1 2 3 4 5m



SÜDFASSADE



WESTFASSADE

0 1 2 3 4 5m



NORDFASSADE



OSTFASSADE

0 1 2 3 4 5m



Aussenraumperspektive Wohnung 302, Haus C | 15

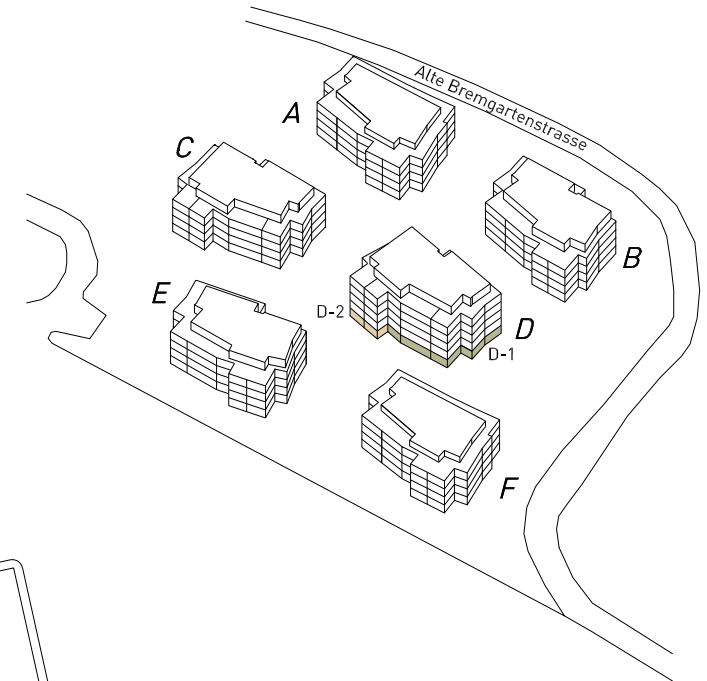


Innenraumperspektive Wohnung 302, Haus C | 16





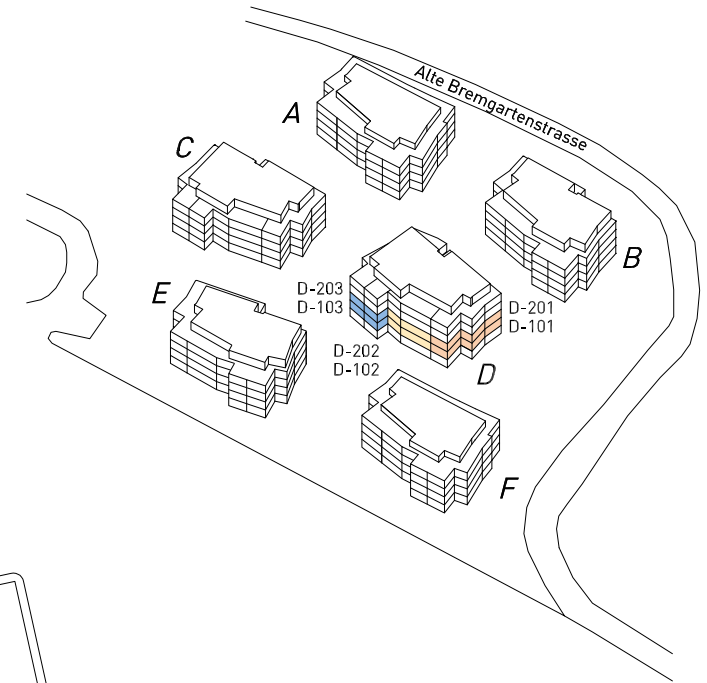
0 1 2 3 4 5m



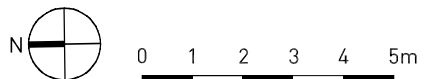
● **WOHNUNG D-1**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 117 m²
 Loggia: ca. 28 m²
 Keller: ca. 11 m²

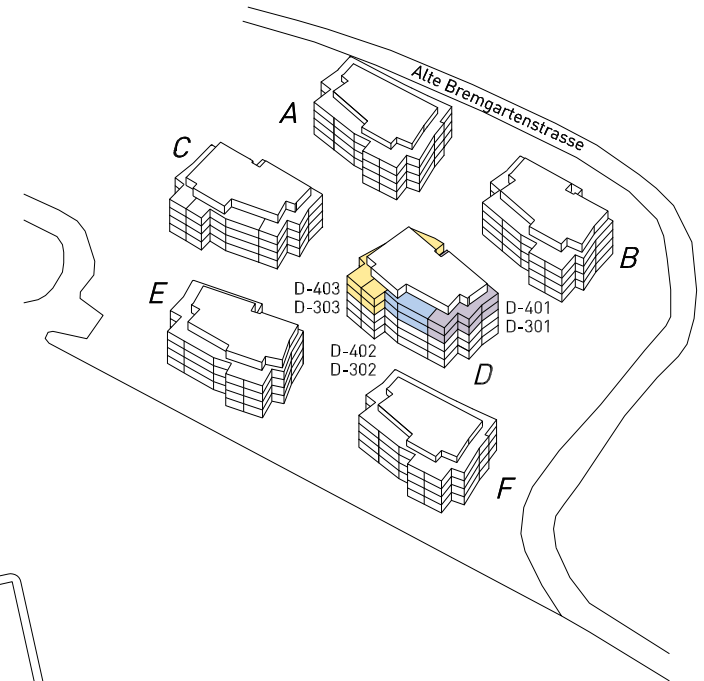
● **WOHNUNG D-2**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 103 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ca. 10 m²





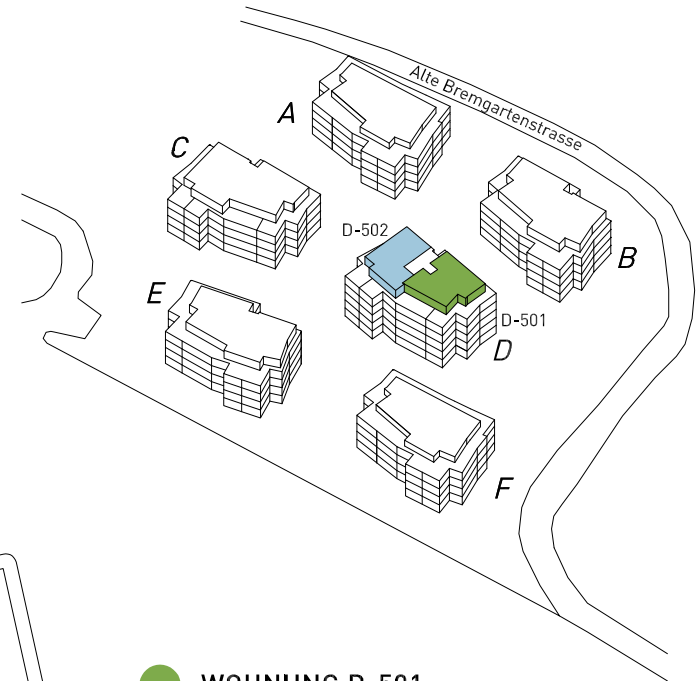
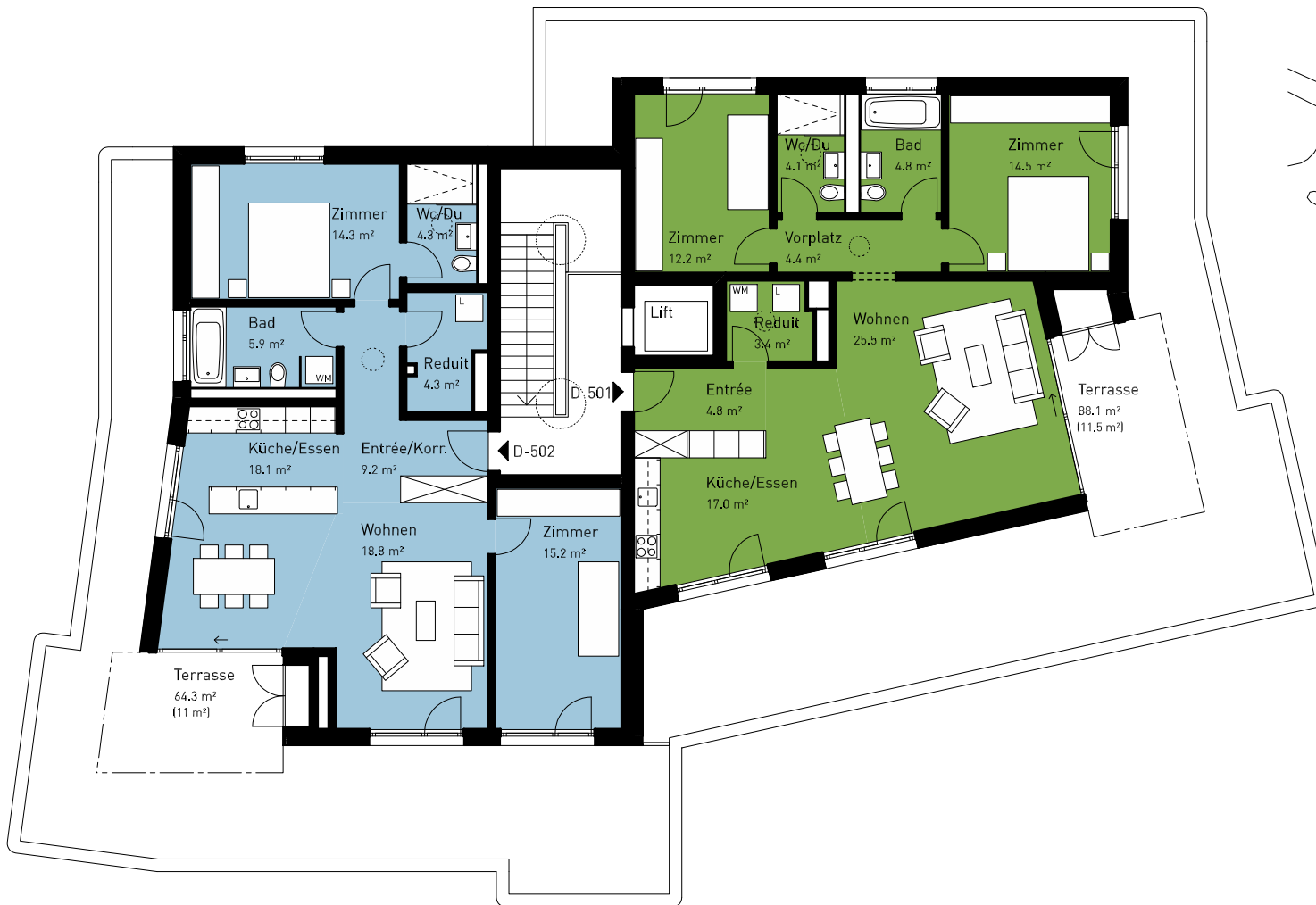
- **WOHNUNG D-101, D-201**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 107 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ab ca. 11 m²
- **WOHNUNG D-102, D-202**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 94 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ca. 9 m²
- **WOHNUNG D-103, D-203**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 95 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ab ca. 9 m²





- **WOHNUNG D-301, D-401**
 Typ: 4.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 107 m²
 Loggia: ca. 15 m²
 Keller: ab ca. 10 m²
- **WOHNUNG D-302, D-402**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 94 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ca. 9 m²
- **WOHNUNG D-303, D-403**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 95 m²
 Loggia: ca. 13 m²
 Keller: ab ca. 9 m²

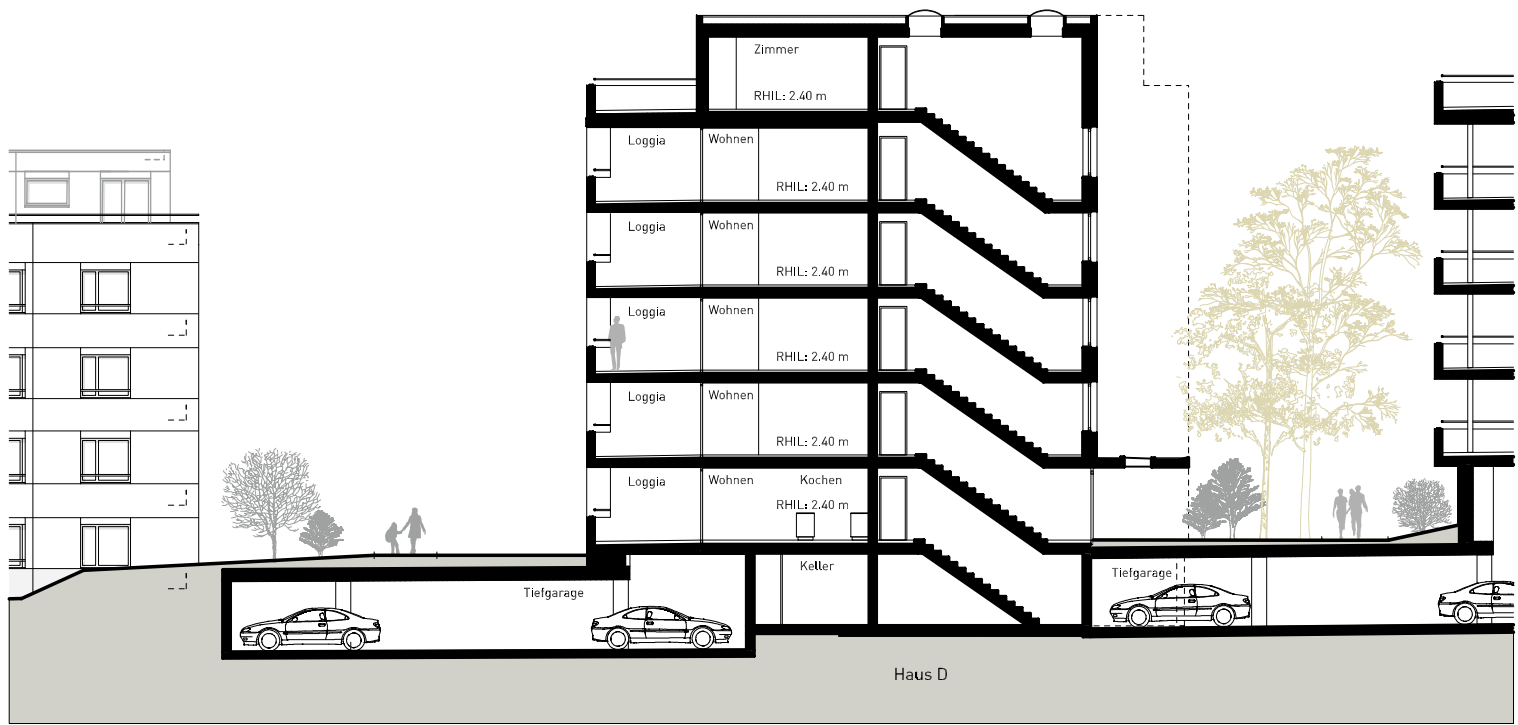




- **WOHNUNG D-501**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 90 m²
 Terrasse: ca. 88 m²
 Keller: ca. 12 m²

- **WOHNUNG D-502**
 Typ: 3.5-Zimmerwohnung
 Nutzfläche: ca. 90 m²
 Terrasse: ca. 64 m²
 Keller: ca. 14 m²





0 1 2 3 4 5m



SÜDFASSADE



WESTFASSADE

0 1 2 3 4 5m



NORDFASSADE



OSTFASSADE

0 1 2 3 4 5m



Innenraumperspektive Wohnung 403, Haus D | 26

ALLGEMEIN

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

ROHBAU

Bodenplatte und Wände im UG in Stahlbeton. Geschossdecken in Stahlbeton. Aussen-, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände in Stahlbeton oder Backstein. Innenwände in Backstein.

TIEFGARAGE

Boden in Hartbetonüberzug. Aussenwände Beton gestrichen. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter.

DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Minergie®-Standard. Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dachflächen teilweise extensiv begrünt.

FASSADE

Verputzte Aussendämmung, nach Anforderung Minergie®-Standard. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersicht gestrichen. Farbton nach FarbkonzeptArchitekt.

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 FarbkonzeptArchitekt.

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren in Leichtmetall bei allen Fenstern mit elektrischem Antrieb. Vertikal-Markisen bei Loggien, Antrieb mit Handkurbel. Kassettenmarkisen bei Dachterrassen, Antrieb elektrisch. Farbton nach FarbkonzeptArchitekt

ELEKTROTECHNIK

Einbauleuchten LED in Eingangsbereich und Nasszellen. In Attikawohnungen Einbauleuchten LED auch in Küche. Aufbauleuchten LED in Redit, auf Loggien und Terrassen. Lampenstellen in allen restlichen Räumen. Drei 3-fach Steckdosen pro Wohn- und Schlafräum, davon eine geschaltet. Eine Steckdose pro Nasszelle und Redit. Eine Aussensteckdose pro Loggia und Terrasse. Kommunikationsverkabelung in allen Wohn- und Schlafräum vorbereitet. Zwei Dosen fertig ausgebaut und aktiv.

HEIZTECHNIK

Wärmeerzeugung mittels Fernwärme AEW. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung in Wohn- und Schlafräum. Wärmeverbrauch pro Wohnung individuell gemessen. Zentraler Warmwasserspeicher im UG.

LÜFTUNGSANLAGEN

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

SANITÄRANLAGEN

Sanitärapparate und Armaturen nach Auswahl Käufer (Budget gem. Sanitärapparateliste). Kalt- und Warmwasserzählung individuell pro Wohnung. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und einem Tumbler ausgestattet. Ein Aussenhahn pro Attikawohnung. Enthärtungsanlage pro Haus.

WOHNKÜCHE UND GARDEROBE

Einbauküche und Garderobe nach Plan und Angebot, individuell anpassbar. Fronten weiss oder nach Kollektion Küchenbauer. Abdeckung aus Naturstein und Rückwand in Glas.

BODENBELÄGE

Wohnräume: Holz oder keramische Bodenplatten gemäss Standard-Kollektion Unternehmer. Loggien: Feinsteinzeugplatten auf Splitt verlegt. Terrassen: Betonplatten auf Splitt verlegt.

WAND-UNDDECKENBELÄGE

Platten in Nassräumen gemäss Standard-Kollektion Unternehmer. Die Platten werden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt. Wände generell mit feinem Abrieb, gestrichen. Decken in Weissputz.

SCHLOSSERARBEITEN

Staketengeländer mit Handlauf in Treppenhäusern. Brüstungsstäbe bei Fenstern, Loggien und Dachterrassen. Farbton nach Farbkonzept Architekt.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren als Holzrahmentüre. Zimmertüren als glatte Flügeltüren mit Stahlzarge. Türblätter nach Anforderung, weiss beschichtet. Garnituren Messing vernickelt matt.

KELLERRÄUME

Massivwände oder Kellerabteil-Trennwände, raumhoch und abschliessbar. Boden: Zementüberzug. Pro Keller Schalter/Steckdose und LED-Aufbauleuchte.

PERSONENLIFT

Elektromechanischer Aufzug pro Haus. Rollstuhlgängig. Kabinenausstattung nach Standard Hersteller inkl. LED Leuchten.

UMGEBUNG

Gestaltung Umgebung, Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss separatem Umgebungsplan. Anpassungen bleiben vorbehalten.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Abweichungen vom Standardausbau werden abgerechnet und mit einer Mehr- / Minderkostenaufstellung zuzüglich eines Zuschlags für die Käuferbetreuung, 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.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

VERKAUFSPROSPEKTE

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 Baueingabe. Ausführungsbedingte Änderungen bleiben vorbehalten. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

NIEDERROHRDORF - DIE IDYLLISCHE GEMEINDE NAHE BADEN

Die beliebte Wohngemeinde ist verkehrstechnisch für den privaten wie öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die guten Anbindungen an Baden, Mellingen, Bremgarten und Zürich aber auch die direkte Nähe zu einem weiträumigen Naherholungsgebiet werden sehr geschätzt. Niederrohrdorf ist ein attraktiver und bevorzugter Wohnort und zählt mittlerweile 4'121 Einwohner. Der Steuerfuss liegt aktuell bei 97%. Wer gerne stadtnah und doch naturverbunden wohnen möchte, ist hier richtig.

VERKEHRSANBINDUNG

In unmittelbarer Nähe an unsere Überbauung "im Chern" liegen die Bushaltestellen Welschland und Gemeindehaus. Dadurch können die zwei Postautolinien, vom Bahnhof Baden nach Bremgarten bzw. Berikon-Widen optimal genutzt werden. Vom Bahnhof Mellingen-Heitersberg aus (Anschluss Linie S3, S-Bahn Zürich) verkehren zwei weitere Linien über Niederrohrdorf nach Dättwil bzw. Widen. Anschlüsse in alle Richtungen im Viertelstundentakt. Auch der Autobahnanschluss A1 in Dättwil ist in nur fünf Fahrminuten erreicht.

DISTANZEN

Bushaltestelle Welschland 0.1 km | Bushaltestelle Gemeindehaus 0.4 km | Bahnhof Baden 8 km | Bahnhof Mellingen 4 km
Autobahnanschluss A1 Dättwil 5 km | Flughafen Zürich 34 km
Aarau 24 km | Baden 8 km | Bremgarten 10 km | Brugg 12 km | Lenzburg 14 km | Mellingen 4 km | Zug 37 km | Zürich 27 km

EINKAUF

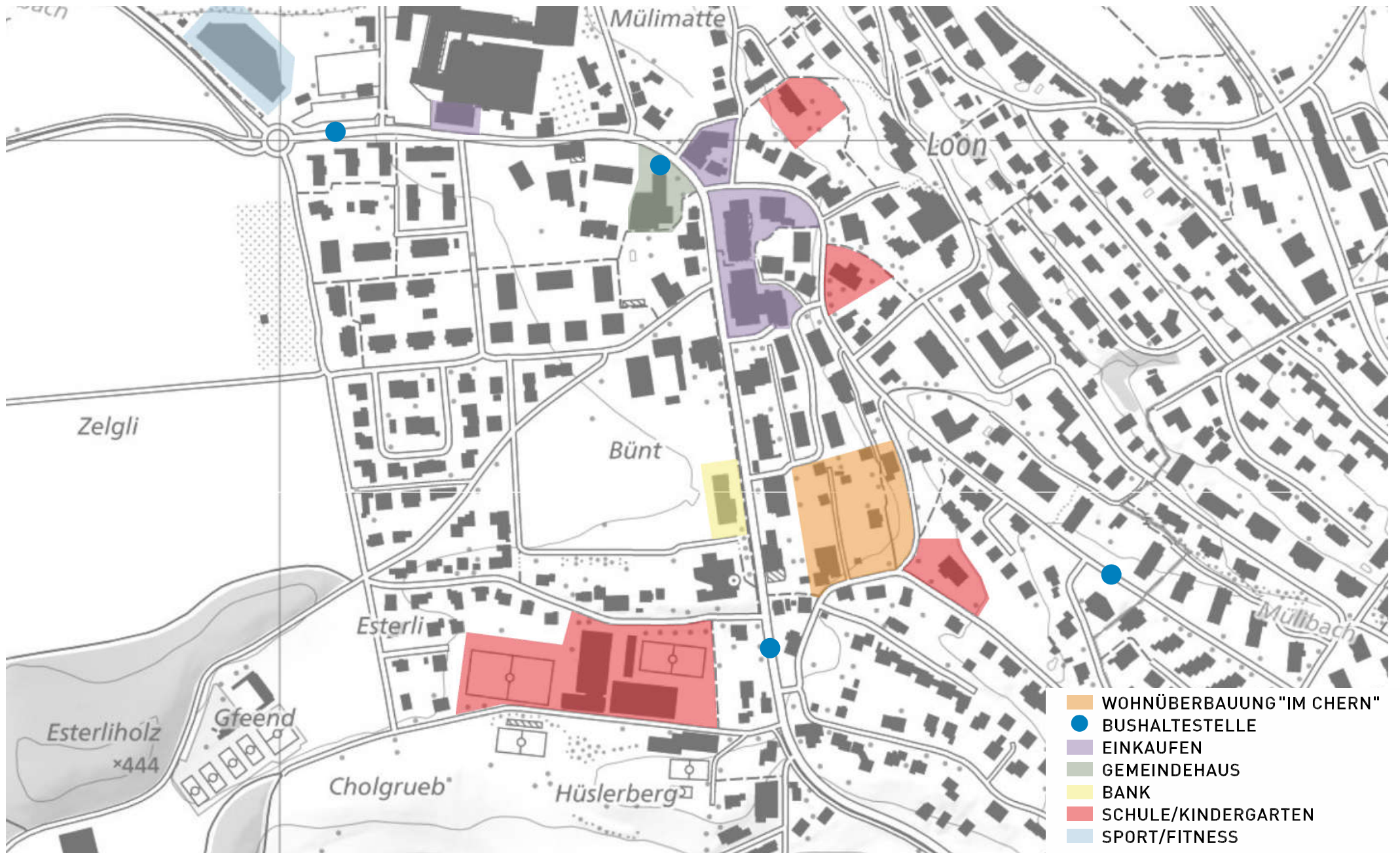
Für den täglichen Einkauf findet man im Dorfzentrum eine grosse Coop-Filiale, einen "Chäsladen" und eine Bäckerei sowie viele weitere Geschäfte (Bank, Kosmetik, Apotheke, Drogerie, Coiffeur, Arzt, Restaurants, usw.). Zusätzliche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten findet man im nahen Fislisbach oder Bremgarten.

BILDUNG

Im Dorf befinden sich drei Kindergärten sowie die Primar-, Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Die nächst gelegenen Kantonsschulen sind in Baden und Wettingen. Weitere höhere Schulen befinden sich ebenfalls in Baden und Wettingen oder sind in Brugg und Zürich vorhanden.

FREIZEITUNDSPORT

Viele aktive Vereine sind sportlich, kulturell und anderweitig gesellschaftlich in der Gemeinde 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 entlang der Reuss sowie auf dem Rohrdorfer- und Heitersberg wunderbar möglich.



VERKAUF

W. Kuhn AG | Cindy Ebner

Bodeächer 1 | 5453 Busstlingen (Gde Remetschwil)

056 496 19 19 | c.ebner@wkuhn-ag.ch | www.wkuhn-ag.ch



Projektwebseite www.im-chern.ch