

Unique

4.5-ZIMMER-
TERRASSENWOHNUNG

Brühlstrasse 75, 5018 Erlinsbach AG

 SEEBERG

Stadt nahe Dorfidylle

WO DAS LEBEN EINE
NEUE QUALITÄT ERHÄLT.



PROJEKT UNIQUE

An der Brühlstrasse 73/75 in Erlinsbach AG entstehen an sonniger Lage zwei Wohnbauten mit je vier Terrassenhäusern mit 3½- bis 5½-Zimmern. Die zwei Neubauten orientieren sich von der Grösse her an den umliegenden Häusern und sind sorgfältig in den Hang eingepasst. Die einheimische, üppige Begrünung sowie die Dachbegrünung fördern die Verschmelzung der Anlage mit der Umgebung. Die Ausrichtung der Hauptfassade nach Westen bietet traumhafte Ausblicke.

Die Grundrisse bieten spannende Schnitte und Raumaufteilungen, wobei ein offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zu den Terrassen das Zentrum in jedem einzelnen Terrassenhaus bildet. Raumhohe Fensterfronten sorgen für viel Licht und eine leichte Wohnatmosphäre.

Sämtliche Wohngeschosse sind per Lift vom Erdgeschoss, wo sich die Parkierung befindet, direkt in die Wohneinheit erreichbar. Über eine zentral gelegene Aussentreppe erreicht man auch zu Fuss die einzelnen Terrassenhäuser. Jede Wohneinheit verfügt über einen grosszügigen Keller-

beziehungsweise Disporaum mit Waschmaschine und Trockner.

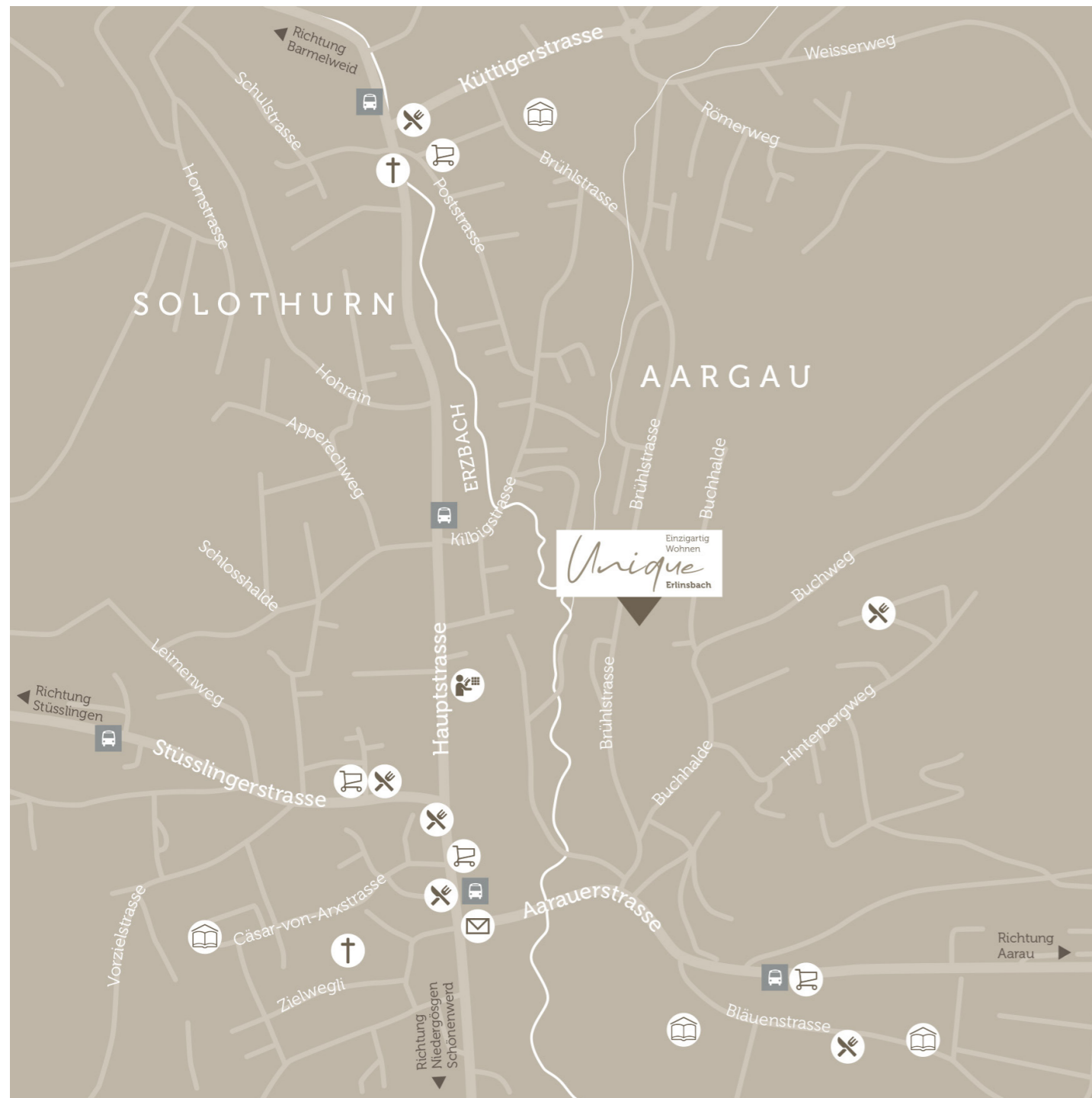
Das Herzstück der Terrassenwohnungen bildet die Küche als multifunktionaler Koch-Ess-Wohnbereich, welcher an Gestaltungsmöglichkeiten kaum noch Wünsche offen lässt. Das beliebte dritte oder vierte Zimmer erweitert den Wohnbereich um einen wertvollen, vielfältig verwendbaren Raum. Design und Materialisierung der Inneneinrichtung sind hochwertig.

Energetisch überzeugt die Überbauung durch ein nachhaltiges Konzept. Wärme für die Bodenheizung und warmes Wasser wird mittels pro Wohneinheit eigener Erdsonden-Wärmepumpe mit Free-Cooling erzeugt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt alle Räume automatisch und sparsam mit frischer Luft. Gleichzeitig wird Feuchtigkeit permanent abgeführt, der Raumkomfort erhöht und die Energieeffizienz verbessert.



ANKOMMEN. AUFATMEN. ZUHAUSE SEIN - IN IHRER TERRASSENWOHNUNG IN ERLINSBACH.

In Erlinsbach AG, an der Brühlstrasse 75, steht diese exklusive 4.5-Zimmer-Terrassenwohnung zum Verkauf. Diese einzigartige Wohnung im 1. Obergeschoss besticht nicht nur durch ihre sonnige Lage, sondern auch durch den spannenden Grundriss. Die Parkierung ist direkt in die Wohneinheit integriert erreichbar. Über eine zentral gelegene Aussentreppe gelangt man auch zu Fuss bequem zur Terrassenwohnung. Die Wohneinheit verfügt über einen grosszügigen Keller- bzw. Disporaum mit Waschmaschine und Trockner.



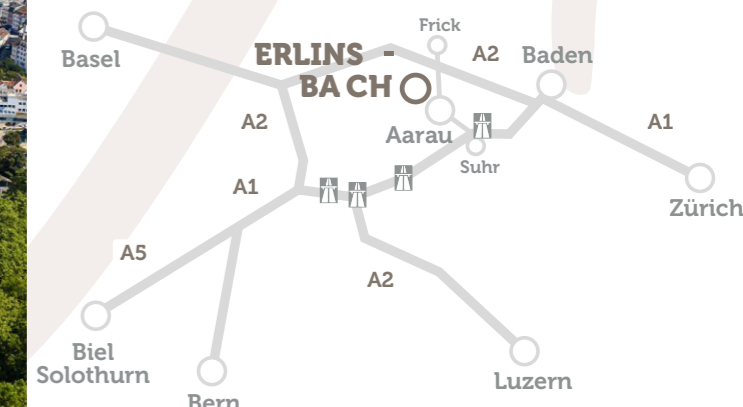
Von Erlinsbach nach		
Aarau	9 Min.	14 Min.
Baden	33 Min.	51 Min.
Basel	56 Min.	68 Min.
Frick	22 Min.	48 Min.
Luzern	58 Min.	75 Min.
Solothurn	51 Min.	75 Min.
Zürich	62 Min.	49 Min.
Zürich Flughafen	57 Min.	67 Min.

STADTNAH *zwischen Aare und Jura*

Die Talschaft Erlinsbach besteht aus zwei politischen Gemeinden: der Gemeinde Erlinsbach AG und der Gemeinde Erlinsbach SO. Die beiden Gemeinden zeigen sich als siedlungsmässige Einheit. Mitten durch das Dorf führt der Erzbach – die Grenze zwischen den Kantonen Aargau und Solothurn.

Die guten Verkehrsbedingungen zu den Zentren Aarau und Olten machen Erlinsbach zu einem bevorzugten Wohnort am Südfuss des Juras, direkt vor den Toren der Stadt Aarau. Die zwei Gemeinden liegen in einer einzigartigen Landschaft zwischen der Aare und den Höhen des Juras, umgeben von viel Natur und Wald.

Den grössten Wert bildet dabei die ausserordentliche Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie die Reichhaltigkeit an Lebensräumen. Die Talschaft weist zahlreiche Wander- und Erholungsgebiete auf. Vom tiefsten Punkt an der Stadtgrenze zu Aarau bis hinauf zum Grat der Geissfluh ist eine Höhendifferenz







LEBEN MIT AUSSICHT - IHRE TERRASSE, IHR RÜCKZUGSORT

Das Herzstück der Terrassenwohnung bildet die Küche als multifunktionaler Koch-, Ess- und Wohnbereich, der in puncto Gestaltung kaum noch Wünsche offen lässt. Der Grundriss überzeugt mit einem durchdachten Schnitt und einer offenen Raumaufteilung, wobei der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse das Zentrum der Wohnung bildet. Raumhohe Fensterfronten sorgen für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

NACHHALTIG UND ENERGIEEFFIZIENT WOHNEN

Energetisch überzeugt die Überbauung durch ein nachhaltiges Konzept: Die Wärme für die Bodenheizung und das Warmwasser wird mittels einer eigenen Erdsonden-Wärmepumpe mit Free-Cooling-Funktion erzeugt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung versorgt alle Räume automatisch und effizient mit frischer Luft. Gleichzeitig wird Feuchtigkeit dauerhaft abgeführt, der Wohnkomfort erhöht und die Energieeffizienz verbessert.

PRIVATSPHÄRE UND VIELSEITIGKEIT IM INNENBEREICH

Das Elternschlafzimmer begeistert mit einem Ensuite-Bad. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei vollwertige Badezimmer. Das beliebte vierte Zimmer erweitert den Wohnbereich um einen wertvollen, vielseitig nutzbaren Raum. Design und Materialisierung der Innenausstattung sind durchgehend hochwertig gewählt.

BEQUEMER ZUGANG UND EXKLUSIVES WOHNGEFÜHL

Das Wohngeschoss ist bequem per Lift vom Erdgeschoss aus erreichbar. Diese Terrassenwohnung vereint Luxus, Komfort und modernen Wohnstil – ideal für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer, die auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause in begehrter Lage sind.











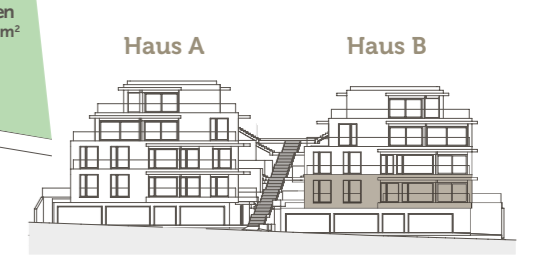


GRUNDRISSE



4 1/2-ZIMMER NWF

Küche/Wohnen/Essen	54,45 m ²
Entrée	7,80 m ²
Korridor	15,70 m ²
Laundry	10,80 m ²
Zimmer 1	16,85 m ²
Zimmer 2	18,60 m ²
Zimmer 3	12,10 m ²
Dusche	6,30 m ²
Bad	5,86 m ²
TOTAL NWF	148,46 m²
Garten	6,00 m ²
Terrasse	25,64 m ²



ROHBAU

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Beton. Innenwände vorwiegend in Backstein.

FENSTER

Ausführung der Fenster in Holz/Metall gemäß Fassadenplänen, 3-fach-Isolierverglasung gemäß Energienachweis. Eine Hebeschiebetür im Wohn-/Essbereich als Sitzplatzzugang gemäß Plan. Zimmerfenster mit Dreh-/Kippflügeln. Wohnungseingangstüren mit Metallprofilsystem, pulverbeschichtet.

SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren bei den Fenstern, Knickarmmarkise bei den Sitzplätzen. Alle Rafflamellenstoren und Markisen mit Elektroantrieb.

SPENGLER- UND FLACHDACHARBEITEN

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung der Bauphysik, Flachdachabdichtung und extensive Begrünung. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien, farblich an das Fassadenkonzept angepasst.

ELEKTROANLAGEN

Netzwerk-Installationen als sternförmige Installation ab der Wohnungsverteilung.

2 Anschlüsse ausgebaut/betriebsbereit – je 1x Wohn- und Elternschlafzimmer.

Leerrohrinstallationen – je 1x Wohn- und Schlafzimmer. LED-Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei 3-fach-Steckdosen. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. Zähler und Hauptsicherung im Technikraum. Pro Wohneinheit eine Unterverteilung (Home-Wiring, alles RJ45).

HEIZUNGSANLAGEN

Die Wärmeerzeugung pro Wohneinheit erfolgt durch eine eigene Wärmepumpe mit Wärmenutzung aus dem Erdreich. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Zusätzlich im Sommer mit Kühlunterstützung (Free Cooling).

LÜFTUNGSANLAGEN

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluft im Bereich der Zimmerdecken und Abluft über Decken, Küche, Bad und andere Räume. Dies gewährleistet eine komfortable Luftqualität auch bei geschlossenen Fenstern. Jede Wohneinheit hat ein Einzellüftungsgerät im eigenen Keller. Die Kellerräume sind mechanisch gelüftet.

SANITÄRANLAGEN UND-APPARATE

Bäder und Duschen gemäß Sanitärliste, ausgestattet mit zeitgemäßen Sanitärapparaten und Garnituren. Warmwasseraufbereitung pro Wohneinheit mittels Wärmepumpe. Separate Wasserzähler pro Wohnung. Jede Wohnung wird mit einer Waschmaschine und einem Tumbler (z.B. V-Zug, Miele oder gleichwertigem) ausgestattet. Ein Gartenventil pro Wohneinheit.

KÜCHEN

Küchen gemäß Detailplänen. Fronten in Kunstharz werksbelegt, Standardfarbe nach Wahl. Arbeitsflächen in Natur- oder Kunststein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombisteamer (Backofen und Steamer), Induktionskochfeld, Umluft-Dampfabzug (z.B. V-Zug oder gleichwertig).

INNENAUSBAU

EINGANGSBEREICH

Eingangsbereich und Treppenhaus mit ansprechender Materialisierung nach Farbkonzept des Architekten. Die Wohnungstüren verfügen über ein Tribloc-Sicherheitssystem und Türspion.

WANDBELÄGE/DECKEN

Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb, weiss gestrichen. Sämtliche Decken werden mit Weissputz gestrichen. In Nebenräumen und Kellern werden Beton- und Kalksandsteinwände sowie Decken weiss gestrichen. Wohn- und Schlafzimmer erhalten eine Vorhangschiene, in Weissputz eingelegt.

BODENBELÄGE

Wohnen, Essen, Küche, Korridor und Zimmer: Landhausdielen-Eichenparkett 2205 x 176 mm nach Standard-Auswahl. Musterkollektion fertig verlegt inkl. Sockel, allen Zuschlägen und Nebenarbeiten. Holzsockel in weiss. Nasszellen: Feinsteinzeug Boden- und Wandplatten 45 x 90 cm oder gleichwertig, Farben gemäß Standardauswahl. Ausführung gemäß Nasszellenplänen. Bei den Terrassen Böden mit Zementplatten gemäß Plan. Geländer aus Metall, pulverbeschichtet.

EINBAUTEN/INNENTÜREN

Jede Wohnung wird mit einer weißen, KH-beschichteten Garderobe ausgestattet. Innentüren mit Stahlzargen, mittelschweres Türblatt, glatt, gestrichen oder KH-beschichtet. Wohnungseingangstüre Brandschutz EI 30, Türspion und Drückergarnitur CRN.

GARAGE

Garagenboxen ohne innere Trennung. Wände und Decken sind aus Stahlbeton gemäß Farbkonzept des Architekten. Der Boden ist mit Hartbeton versehen und bleibt roh. Garagentor aus Holz oder Metall, elektrisch mittels Handsender bedienbar.

UMGEBUNG

Umgebungskonzept gemäß Plan des Landschaftsarchitekten: Einfriedung, detaillierte Bepflanzung, Begegnungsfläche, Geräte und Ausstattung gemäß Umgebungsplan. Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungslage bleiben vorbehalten.

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 Minderkosten-Aufstellung 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 Wohnungen 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 Qualitätseinbußen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORSCHRIFTEN

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

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.



Seeberg Services AG

Paradiesgässli 2, 6004 Luzern

T +41 62 834 50 68 / info@sbrg.ch

WWW.SBRG.CH