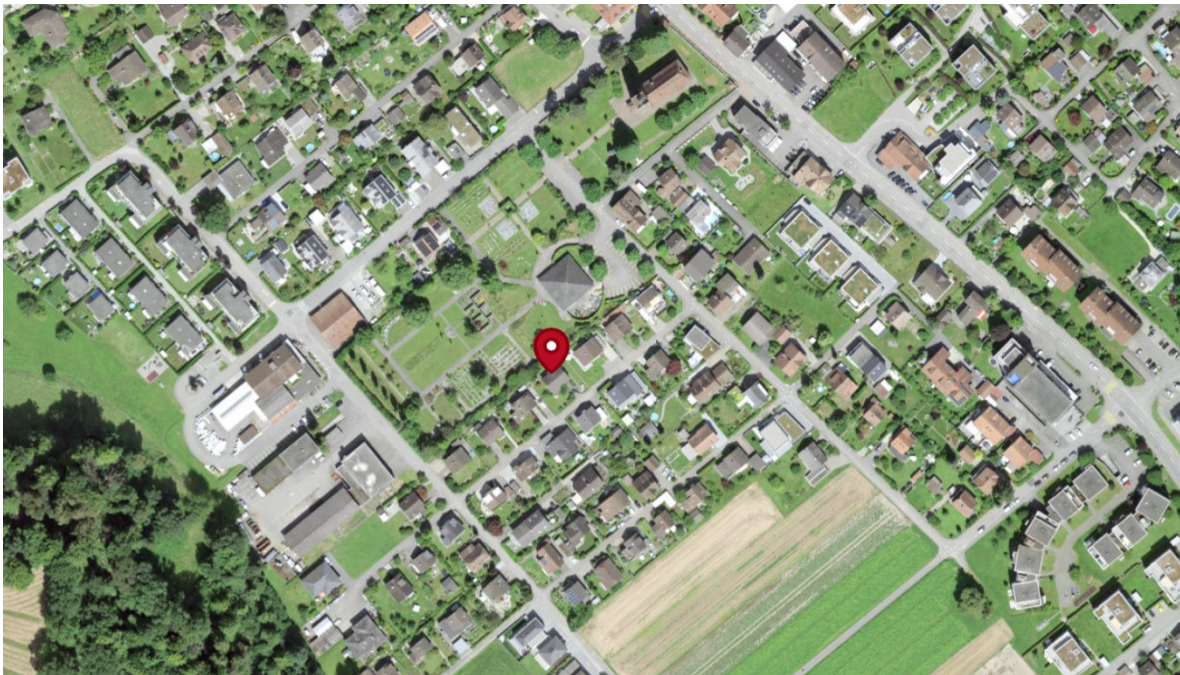


Verkaufsdokumentation

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Aufstockung und Anbau

Rosenweg 6, 5722 Gränichen AG



Quelle: Kanton Aargau, Online Karten, Massstab 1:1000

Inhaltsverzeichnis

1	Objektübersicht.....	3
2	Eckdaten.....	3
3	Lage und Umgebung.....	3
4	Planung und Gestaltung.....	4
5	Ausbau und Ausstattung.....	5
6	Architekturvisualisierungen	5
7	Grundrisse der Innenplanung.....	10
8	Wärmedurchgangskoeffizienten	12
9	Kontakt	13

1 Objektübersicht

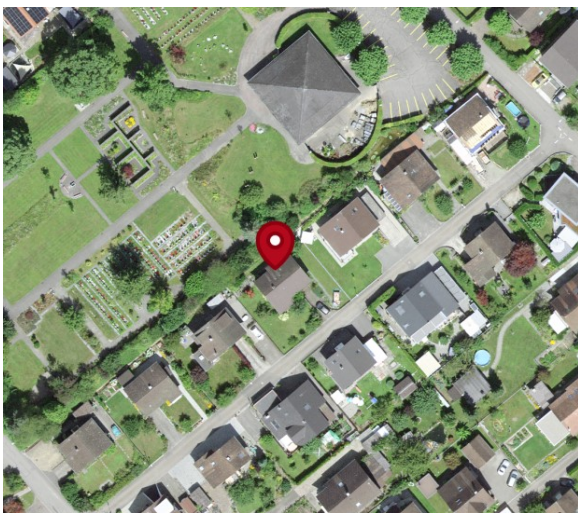
Dieses charmante Einfamilienhaus wird umfassend renoviert und durch eine hochwertige Aufstockung sowie den Anbau eines modernen Wohnzimmers erweitert. Es liegt in einer ruhigen Wohnlage in Gränichen AG und bietet modernen Wohnkomfort auf mehreren Etagen, die ohne das Untergeschoss eine Bruttogeschossfläche von ca. 184m² ergeben.

2 Eckdaten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Adresse	Rosenweg 6, 5722 Gränichen AG
Baujahr	
Renovation	2025: Kernsanierung + Aufstockung + Anbau
Nettowohnfläche	ca. 154 m ²
Grundstückfläche	ca. 516 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Badezimmer (Nasszellen)	3
Heizung	Öl
Parkplatzsituation	Garage integriert in UG + Aussenparkplätze
Verkaufspreis	CHF 1'400'000.–
Bezug	Nach Vereinbarung

3 Lage und Umgebung

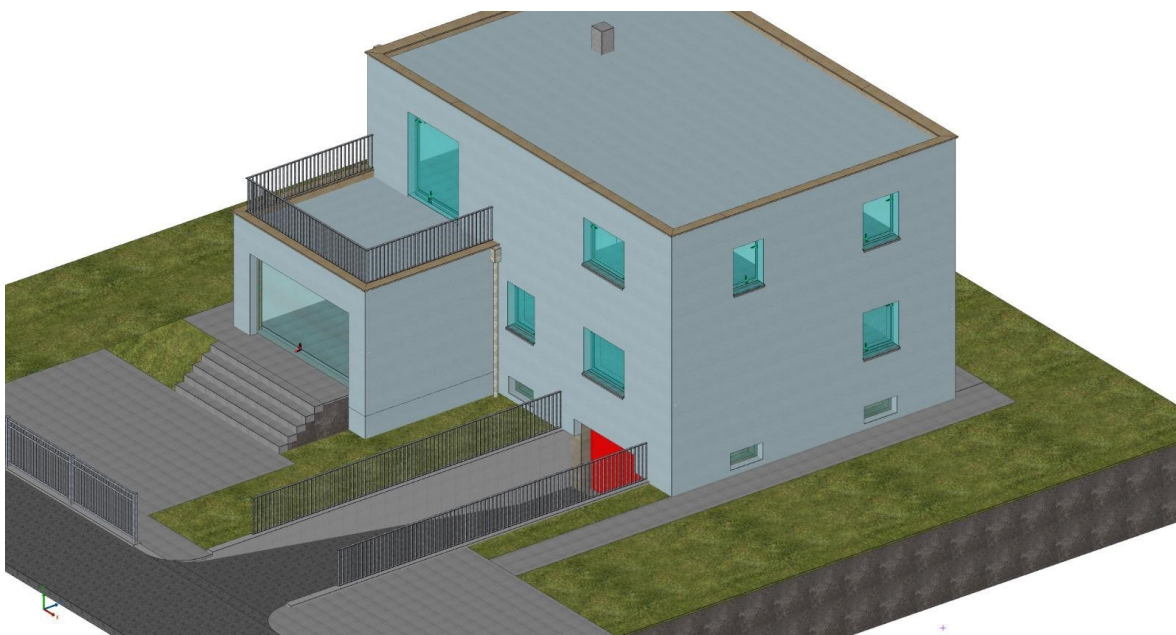
Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnquartier in Gränichen AG. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Lage dieses Einfamilienhauses bietet kurze und bequeme Fusswege zu Schulen, Supermärkten und ÖV. Auch für Autofahrer ist die zentrale Position von Gränichen AG äusserst vorteilhaft.



4 Planung und Gestaltung

Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Zubler & Söhne GmbH entwickelt. Die Architektur vereint harmonisch traditionellen Charme mit zeitgemäßer Bauweise und schafft ein Wohngefühl mit Charakter und Komfort.

Die durchdachte Aufstockung sorgt für zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Grosse Fensterflächen und ein lichtdurchfluteter Wohnbereich schaffen eine einladende Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum.



Kaufinteressenten haben derzeit noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche einzubringen – etwa bei der Wahl der Aussenfarbgebung oder der Farbgestaltung der Innenräume.

5 Ausbau und Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung werden nicht nur Wände und Decken instandgesetzt, sondern auch sämtliche Leitungen und Installationen vollständig erneuert. Das Projekt verbindet sorgfältig modernisierte Bestandsbauteile mit hochwertigen neuen Elementen.

Im Jahr 2025 wurde das Gebäude um eine zusätzliche Etage erweitert. Die Aufstockung schafft wertvollen zusätzlichen Wohnraum, während ein neuer, moderner Wohnbereich im Anbau für Grosszügigkeit und Wohnqualität sorgt.

Die Ausstattung erfüllt generell hohe Ansprüche:

- Eine **Elektro-Ladestation für E-Autos** ist bereits in der Garage integriert und das Garagentor lässt sich per **Fernbedienung** öffnen.
- Die **Leitungsrohre für eine zukünftige Photovoltaikanlage** sind vorbereitet – so kann bei Bedarf problemlos eine PV-Anlage auf eigene Kosten nachgerüstet werden.
- Im Erdgeschoss kommen **hochwertige Keramikplatten** zum Einsatz, die Langlebigkeit und ein modernes Ambiente vereinen.
- Das Obergeschoss wird mit **erstklassigem Parkett** ausgestattet und sorgt für eine warme, wohnliche Atmosphäre.
- Die **Bodenbeläge in den Badezimmern** können aktuell noch individuell ausgewählt und mitbestimmt werden.
- Die **Türrahmen mit Aluminium** und **dreifach verglaste PVC-Fenster** setzen architektonische Akzente und sorgen gleichzeitig für Langlebigkeit und geringe Wartung. **Elektrisch** betriebene Rollläden bieten zusätzlichen Komfort.
- Das Gebäude wird nach den Grundsätzen des **MINERGIE-Standards** errichtet.

6 Architekturvisualisierungen

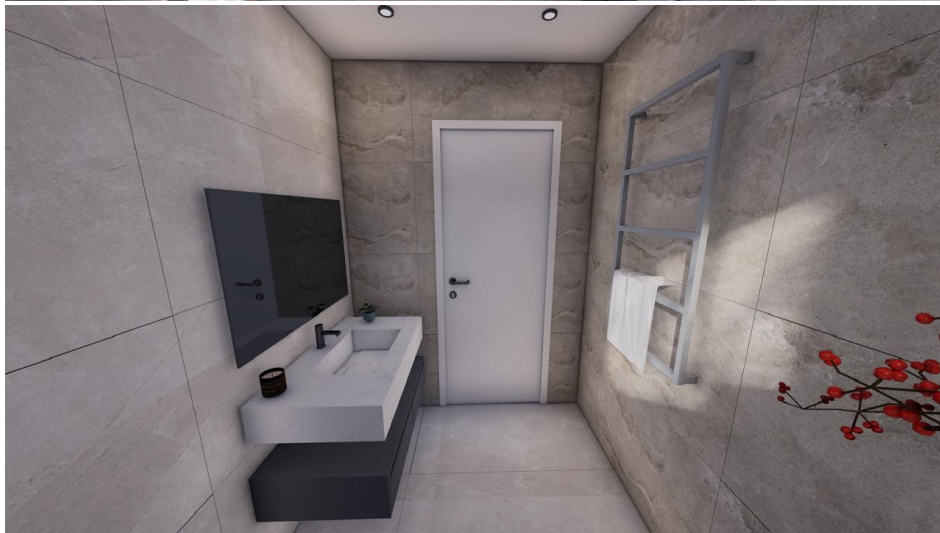
Die nachfolgenden Visualisierungen vermitteln einen ersten Eindruck der architektonischen Gestaltung sowie der möglichen Innenraumwirkung des Projekts. Sie basieren auf dem aktuellen Entwurfsstand und dienen als Inspiration für das spätere Erscheinungsbild. Änderungen und individuelle Anpassungen sind – je nach Planungsfortschritt – noch möglich.



Friedrich Ditz
Plan: 1:50

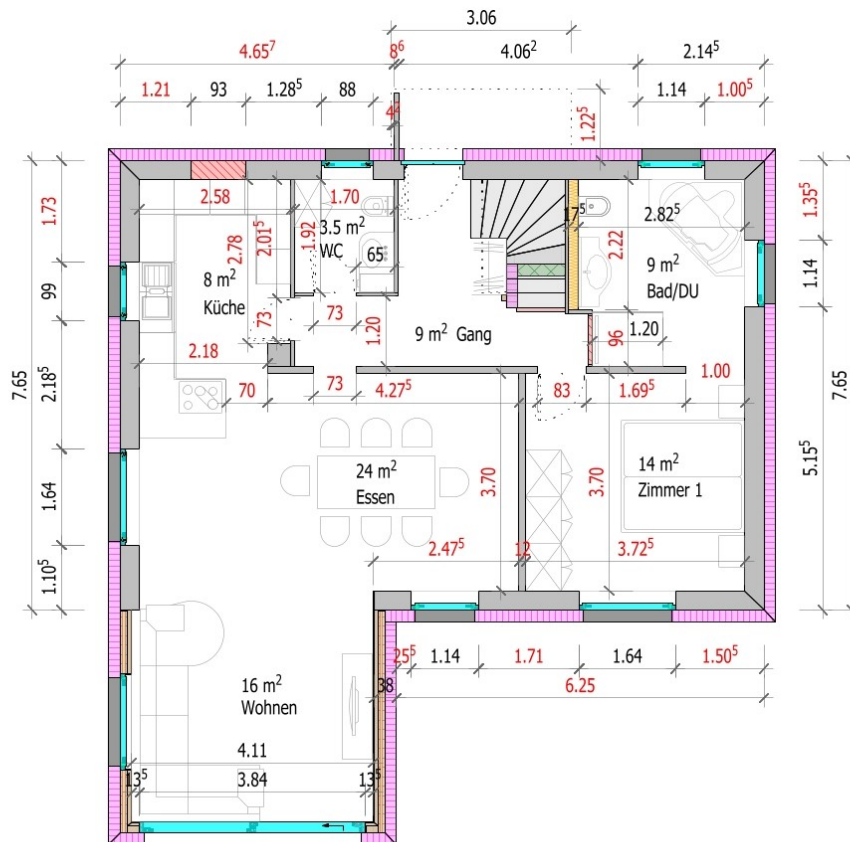
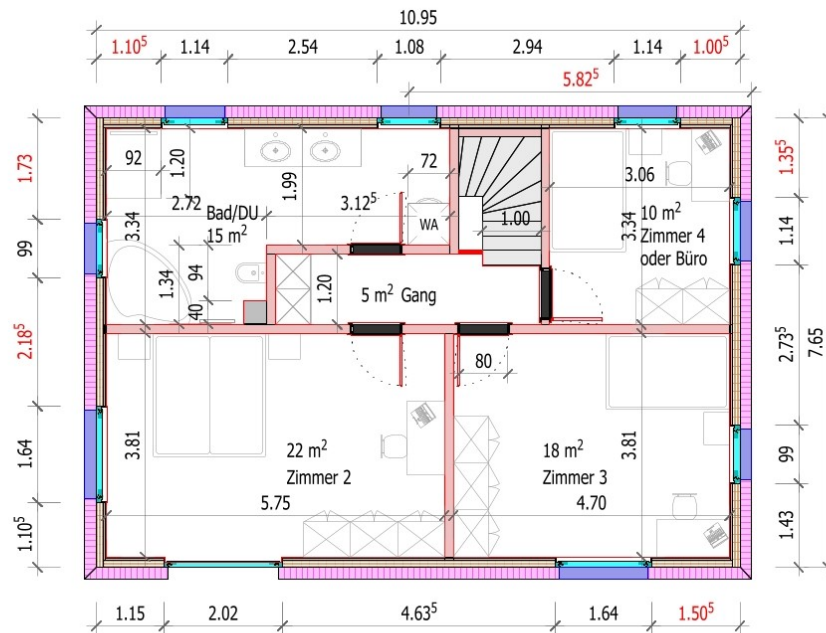


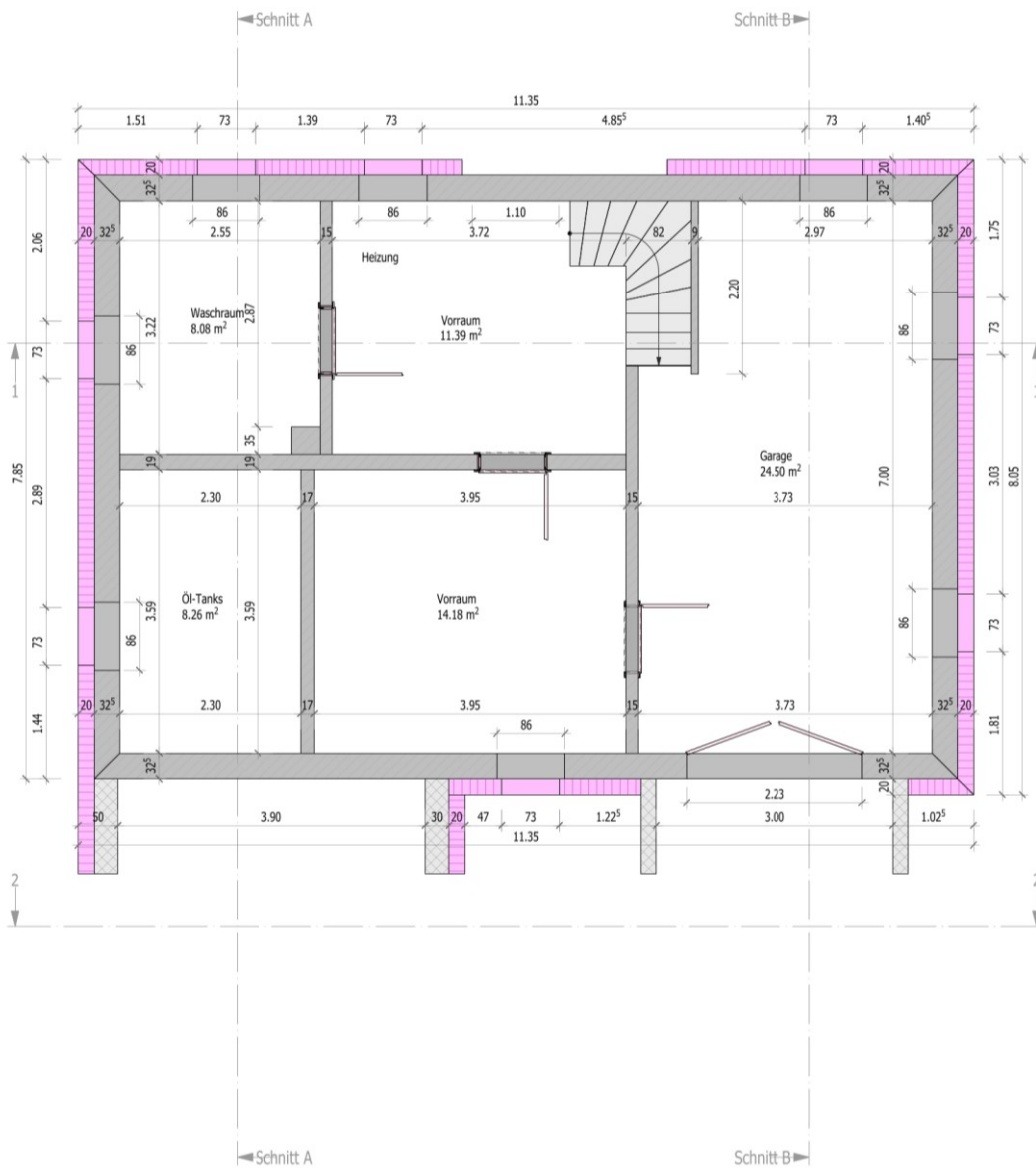






7 Grundrisse der Innenplanung





8 Wärmedurchgangskoeffizienten

Nachweis Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten

Prüfbericht
Nr. 16-000431-PR01
(PB-K20-06-de-03)

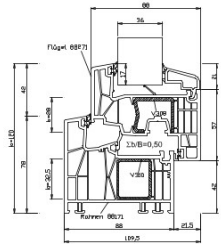


Auftraggeber	profine GmbH International Profile Group Zweibrücker Straße 200 66954 Pirmasens Deutschland
Produkt	Kunststoff-Hohlkammerprofile Profilkombination: Flügelrahmen-Blendrahmen Bezeichnung System: KBE 88 / Kömmerling 88 / TROCAL 88
Leistungsrelevante Produktdetails	Material PVC hart; Aussteifung; Material Stahl - metallische Oberfläche (allgemein – einschließlich verzinkt); Ansichtsbreite B in mm 120 bis 146; Flügelrahmen; Art.Nr. 88271; Profilquerschnitt, Breite x Dicke in mm 78 x 88; Blendrahmen; Art.Nr. 88171 / 88172 / 88173; Profilquerschnitt, Breite x Dicke in mm 78 bis 104 x 88; Ersatzpaneel; Dicke in mm 36; Einstand in mm 17
Besonderheiten	-/-

Grundlagen *)
ift-Richtlinie WA-02/4 2015-10
ift Prüfberichte siehe Abschnitt 2
Ersetzt
ift Prüfbericht 16-000431-PR01
(PB-K20-06-de-02) vom
24.5.2016

*) und entsprechende nationale Fassungen
(z.B. DIN EN)

Darstellung
Probekörper PK01



Weitere Probekörper siehe Anlage.
Verwendungshinweise

Die ermittelten Ergebnisse können für den Nachweis entsprechend den oben angegebenen Grundlagen verwendet werden.

Gültigkeit
Die genannten Daten und Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf den geprüften und beschriebenen Probekörper. Diese Prüfung ermöglicht keine Aussage über weitere leistungs- und qualitätsbestimmende Eigenschaften der vorliegenden Konstruktion.

Veröffentlichungshinweise
Es gilt das "Merkblatt zur Benutzung von ift-Prüfdokumentationen". Das Dokument darf nur vollständig veröffentlicht werden.

Inhalt
Der Nachweis umfasst insgesamt 6 Seiten und Anlagen (9 Seiten).

Ergebnis
Ermittlung des Wärmedurchgangskoeffizienten nach
ift-Richtlinie WA-02/4 2015-10



$$U_f = 0,96 \text{ bis } 0,98 \text{ W/(m}^2\text{K)}$$

Der angegebene Wert bezieht sich auf die in Abschnitt 3 zur Kennlinienermittlung verwendeten und in Anlage 1 dargestellten Profilkombinationen. Die Ermittlung der Wärmedurchgangskoeffizienten U_f für Profilkombinationen des Systems erfolgt anhand der Kennlinie nach Abschnitt 3 dieses Prüfberichts.

ift Rosenheim
18.05.2017

Konrad Huber
Konrad Huber, Dipl.-Ing. (FH)
Prüfstellenleiter
Bauphysik

Maurice Mayer
Maurice Mayer, Dipl.-Ing. (FH)
Prüfingenieur
Bauphysik

Ve-PR0-1190-de ()

ift Rosenheim GmbH
Theodor-Gietl-Str. 7-9
D-63026 Rosenheim

Kontakt
Tel. +49 8031 261-0
Fax +49 8031 261-290
www.ift-rosenheim.de

Prüfung und Kalibrierung – EN ISO/IEC 17025
Inspektion – EN ISO/IEC 17020
Zertifizierung Produkte – EN ISO/IEC 17065
Zertifizierung Managementsysteme – EN ISO/IEC 17021



9 Kontakt

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns bitte:

KellermüllerPartner AG



Ihre Ansprechperson

Jürg Kellermüller

Inhaber

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch



Anbieter

Kellermüller Partner AG

Frohdörfli 2a

5034 Suhr

T: 062 832 11 55

immobilien@kellermuellerpartner.ch

www.kellermuellerpartner.ch