

---

## Wohnen im Oberfeldpark in Staffelbach Verkaufsdokumentation



# Inhaltsverzeichnis

## 1. Lage- / Situationsplan

## 2. Allgemeine Daten

- 2.1 Die Gemeinde
- 2.2 Lage
- 2.3 Wohnungen
- 2.4 Verkaufspreise
- 2.5 Auskunft und Besichtigung

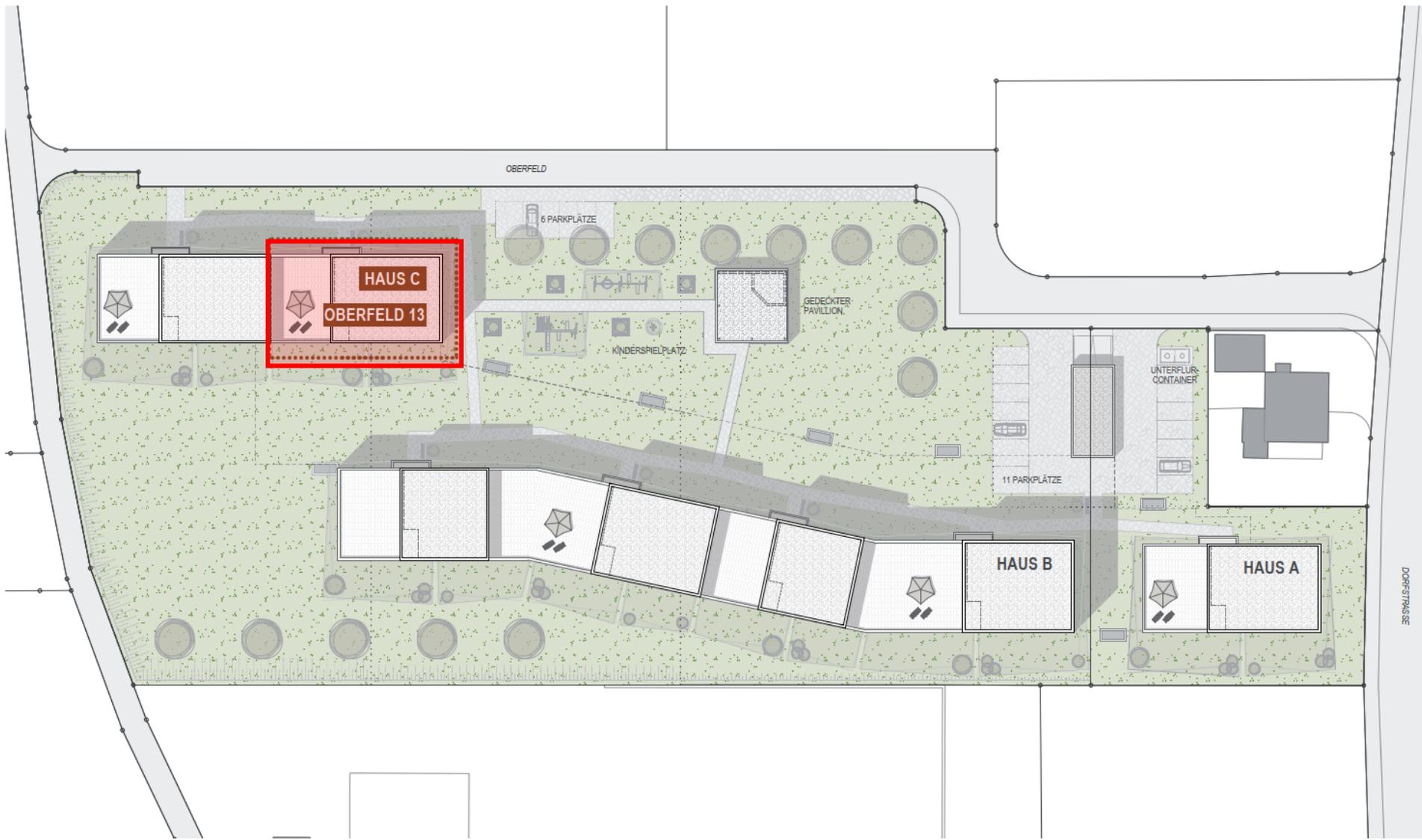
## 3. Gebäudepläne 1:100

## 4. Baubeschrieb

## 5. Bilder Musterwohnung

# 1. Lage- / Situationsplan





## 2. Allgemeine Daten

### 2.1 Die Gemeinde



Staffelbach ist eine attraktive Gemeinde im oberen Suhrental. Weder Autobahn- noch Zuglärm, oder Immissionen von grossen Industriegebieten stören die Idylle. Die Überbauung Oberfeld ist innerhalb der Gemeinde ideal gelegen. Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Post und Schule sind zu Fuss in wenigen hundert Meter erreichbar. Genauso schnell erreichbar ist der benachbarte Wald, wo ausgedehnte Spaziergänge in der Natur genossen werden können. Für weitere Aktivitäten in Kultur oder Sport bietet das Vereins- und Dorfleben für jeden etwas – von der Musikgesellschaft bis zur Langlaufloipe. Das grosse Schwimmbad in der benachbarten Gemeinde Schöffland rundet das breite Angebot ab. Die Gemeinde weist mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur, der vorteilhaften verkehrstechnischen Lage und seinem einzigartigen Naherholungsgebiet somit viele Vorzüge auf.

### 2.2 Lage

#### Standort

Haus C / Oberfeld 13, Staffelbach, 7 Wohnungen.  
Im Ortsteil Oberfeld in der Gemeinde Staffelbach liegt diese attraktive Überbauung mit insgesamt 52 Wohnungen verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser.

#### Verkehrstechnisch

Die Nähe zum Autobahnanschluss Aarau West verbindet die Gemeinde mit den grossen Zentren der Schweiz. Luzern (35 min), Zürich (50 min) und Basel (55 min) sind mit dem Auto gut erreichbar. Die Postautoverbindungen nach Schöffland und Sursee erschliessen die Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr.

#### Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten

Alles in unmittelbarer Umgebung und in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar.



## 2.3 Wohnungen – Baujahr 2017

Bei jeder Wohnung wurde grosses Augenmerk auf eine optimale Ausrichtung und Besonnung gelegt. Die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen sind zu einer offenen Raumeinheit zusammengefasst und ermöglichen ein grosszügiges und helles Raumgefühl. Die eingezogene, und somit vor Witterung geschützte Loggia im Süden schliesst diese Raumeinheit ab. Die Sichtbetonwand vis-à-vis von der Kochinsel setzt einen spannenden Akzent in der Materialisierung. Das Reduit erweitert das Platzangebot in der Küche und beinhaltet eine eigene Waschmaschine und Tumbler. Der grosszügige Entrée- und Korridorbereich verbindet die Schlafzimmer über kurze Wege mit den beiden Badezimmern, wobei das Elternschlafzimmer einen direkten Zugang zum Elternbad verfügt.

Die Attikawohnungen bieten einen direkten Zugang vom Lift. Die grosse Terrasse erweitert den Wohnraum um über 100 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Verkaufspreise

### Eigentumswohnungen Haus C – Bezugsbereit nach Vereinbarung:

Die Wohnungen sind noch vermietet, sind für Eigennutzung jederzeit kündbar.

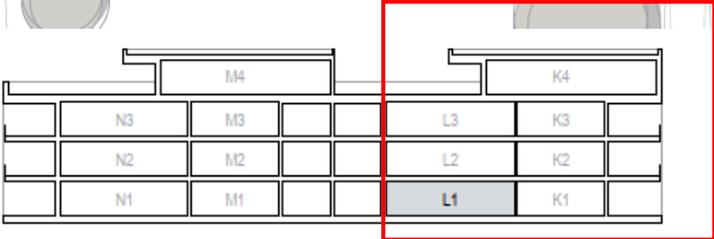
Wohnung	Grösse	Geschoss	NWF m <sup>2</sup>	Loggia / Umgebung m <sup>2</sup>	Preis (CHF)
C / L1	4,5-Zimmer	EG	105,0	11,7 / 69,6	680'000.00
C / K1	3,5-Zimmer	EG	92,0	12,9 / 84,1	590'000.00
C / L2	4,5-Zimmer	1.OG	105,0	11,0	670'000.00
C / K2	3,5-Zimmer	1.OG	92,0	11,5	580'000.00
C / L3	4,5-Zimmer	2.OG	105,0	11,0	690'000.00
C / K3	3,5-Zimmer	2.OG	92,0	11,5	610'000.00
C / K4	5,5-Zimmer	Attika	126,0	104,5	1'090'000.00
Hobbyraum		UG	16,3		25'000.00
Parkplätze		UG			je 35'000.00
Motorradplätze		UG			je 1'000.00

## 2.5 Auskunft und Besichtigung

hegibau liegenschaften ag  
rösslistrasse 29b  
CH-4852 Rothrist  
Tel. 062 785 11 10

3. Gebäudepläne 1: 100

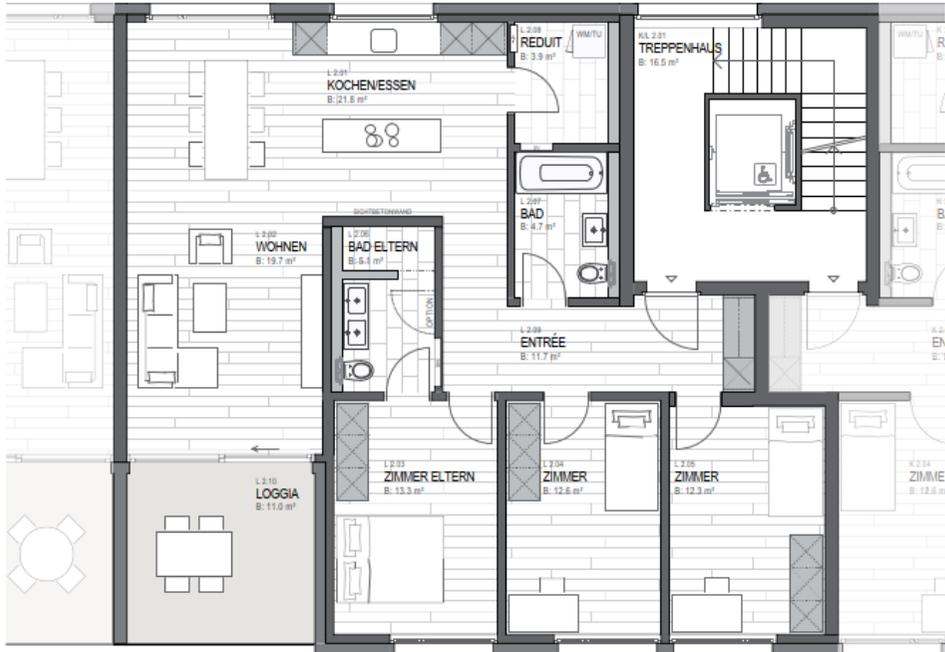
Erdgeschoss: 4.5 Zi-WHG L1 NWF: 105 m2



Erdgeschoss: 3.5 Zi-WHG K1 NWF: 92 m2



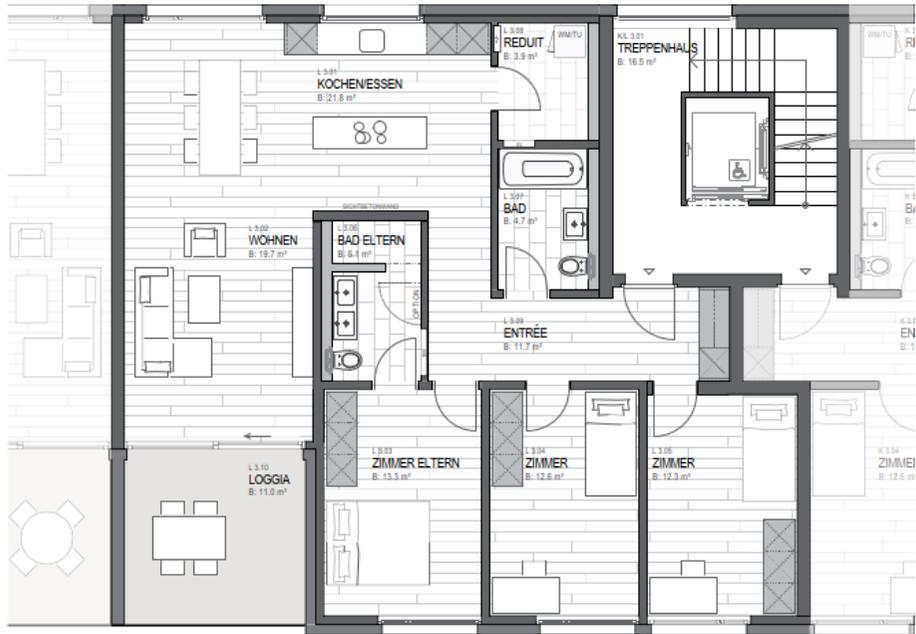
1. Obergeschoss: 4.5 Zi-WHG L2 NWF: 105 m<sup>2</sup>



1. Obergeschoss: 3.5 Zi-WHG K2 NWF: 92 m<sup>2</sup>



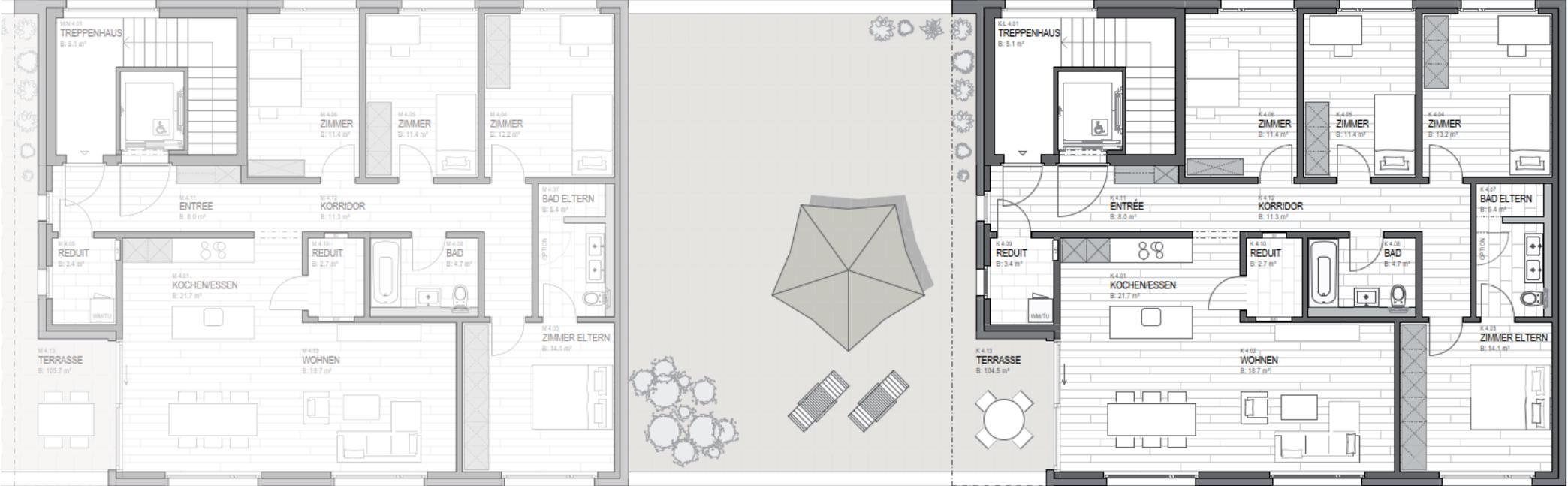
2. Obergeschoss: 4.5 Zi-WHG L3 NWF: 105 m<sup>2</sup>



2. Obergeschoss: 3.5 Zi-WHG K3 NWF: 92 m<sup>2</sup>



**Attikageschoss: 5.5 Zi-WHG K4 NWF: 126 m2**



**Untergeschoss: Parkplätze, Keller- und Nebenräume**



Querschnitt



## 4. Kurzbaubeschrieb

### Überbauung " Wohnen im Oberfeldpark» in Staffelbach

#### Haus C Eigentumswohnungen

---

##### Ökologie

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen technisch hochstehende und ökologisch sinnvoll eingesetzte Fernwärme-Anlage. Kontrollierte Wohnungslüftung, die Überbauung wurde im Minergie-Standard ausgeführt.

---

##### Konstruktion Gebäude

Gebäude; Bodenplatten, Geschossdecken und Balkonplatten in Stahlbeton. Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton, inkl. entsprechendes Abdichtungssystem (Angabe Ingenieur). Zwischenwände im Untergeschoss in Stahlbeton oder Kalksandstein (Angabe Ingenieur). Zwischenwände in den Wohngeschossen in Backstein oder Stahlbeton (Angabe Ingenieur). Montagebau in Beton (Liftschacht- und Treppenelemente).

---

##### Bedachung

Flächdächer mit bituminösen Abdichtungen. Nicht begehbare Flachdächer extensiv begrünt. Dachrand sowie An- und Abschlüsse mit Spenglerblechen. Sitzplätze und Terrassen mit Hartbetonplatte, lose verlegt. Loggias mit Flüssigkunststoffabdichtung.

---

##### Fenster

Rahmenkonstruktionen in Holz/Metall, Fensterflügel in Holz mit Metallabdeckungen aussen. Fenstertüren (zu Loggias und Terrassen) als Hebeschiebetüren, ein Drehkippschlag pro Zimmer. 3-fach Isolierverglasungen; U-Wert der gesamten Fensterkonstruktion 1.0 W/m<sup>2</sup>K (EN-Norm). Fenstertüren mit einfacher Sicherheit (WK 1), mit abschliessbaren Griffen.

---

### **Sonnenschutz**

Verbunddrafflamellen bei allen Fenstern in Koch-/Ess-/Wohnbereich (elektrisch betrieben) und Schlafzimmer (manuel mit Kurbel betrieben).  
1 Sonnenstore bei Loggia/Terrasse (Knickarmmarkise in Stoff, manuell mit Kurbel betrieben).

---

### **Elektroanlagen**

In den allgemeinen Räumen; Treppenhäuser, Keller, Abstell- Disponible- und Technikräumen sowie in der Einstellhalle ist eine technische Beleuchtung montiert. Pro Wohneinheit sind je 2 Stück Telefon- und TV-Dosen ausgerüstet, die übrigen Zimmer sind mit Leerohren ausgestattet.

---

### **Heizungsanlagen**

Die Wärmeabgabe in der Wohnung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine technisch hochstehende und ökologisch sinnvoll eingesetzte Fernwärme-Anlage.

---

### **Lüftungsanlagen**

Kontrollierte Wohnungsbelüftung. Die Überbauung wird gemäss den Anforderungen der Gemeinde im Minergie-Standard ausgeführt.

---

### **Sanitäranlagen**

Sämtliche Sanitärapparate einem üblichen Standart entsprechend, Farbe weiss. Die Ausstattung der Nasszellen den Projektplänen entsprechend. In sämtlichen Wohnungen ist eine Waschmaschine und Tumbler vorhanden.

---

### **Kücheneinrichtungen**

Qualitativ hochwertige Einbau- Mehrfrontenküche. Ausgerüstet mit den modernsten Apparaten eines üblichen Lieferanten.  
Granitabdeckung Preisklasse 2, Glasrückwand zwischen der Granitabdeckung und den Oberbauten.

---

### **Schreinerarbeiten**

Einbauschrankelemente und Garderobe, Kunstharz beschichtet, den Projektplänen entsprechend.  
Vorhangbretter mit 1 ALU-Schienen VS 57 in sämtlichen Räumen.

---

### **Bodenbeläge**

Parkett in allen Wohn- und Gangzonen, Küche sowie in den Zimmern, nach Musterkollektion Unternehmer, mit Holzsockel.  
Bodenplatten im Treppenhaus, in den Nasszellen sowie im Reduit.  
Loggia (EG), Terrasse (Attika): Hartbetonplatte grau  
Loggia /1./2. OG): Beton mit Flüssigkunststoffabdichtung grau

---

### **Wandbeläge**

Wände in den Wohnungen mit Grundputz und Abrieb Korngrösse 1.5 mm. Wandplatten in den Nasszellen, zum Teil raumhoch.

---

### **Deckenbeläge**

Weiss. Decken in den Wohnungen in Weissputz, Treppenhaus sowie Nebenräume in Beton. Wände in den Nassräumen mit Zementgrundputz (Untergrund für Platten).

---

### **Liftanlage**

Aufzugsanlage in jedem Treppenhaus von der Einstellhalle auf jedes Wohngeschoss mit einem den Anforderungen entsprechenden Standard; Nutzlast 630 kg, rollstuhlgängig.

---

### **Autoeinstellhalle**

Boden in Hartbeton- oder Monobetonbelag, Wände und Decken in Stahlbeton. Einstellhallentor als Kipptor mit Gitterfüllung, mit automatischem Motorantrieb.

---

### **Umgebung**

Interessante Umgebungs- und Gartengestaltung.

---

### **Bemerkungen**

Sämtlichen Plänen, Zeichnungen oder Angaben dieses Prospektes können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

## 5. Bilder

Musterwohnung





Aussenvisualisierung

