

★ Realisieren Sie Ihren Traum vom Eigenheim

An sonniger südlicher Hanglage in Thalheim, im Kanton Aargau, entstehen ab Sommer/Herbst 2024 vier Doppel-einfamilienhäuser mit herrlicher Fernsicht.

Die Erstellung der Baukörper erfolgt entlang der Hauptstrasse und fügt sich optimal in die Landschaft ein.

Das funktionale Raumkonzept bildet einen idealen Rahmen für individuelle Ausbauwünsche.

Jedes Haus verfügt über eine Doppelgarage und eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe.



Vier Doppel-einfamilienhäuser „Bella Vista“, Häuptli, 5112 Thalheim



- 03 Lage
- 04 Übersicht Thalheim
- 05 Situationsplan
- 06 Projekt
- 07 Visualisierungen
- 08 Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss
- 09 Grundrisse Obergeschoss und Dachgeschoss
- 10 Ausbaustandard
- 11 Ausbaustandard
- 12 Allgemeine Informationen
- 13 Preisliste

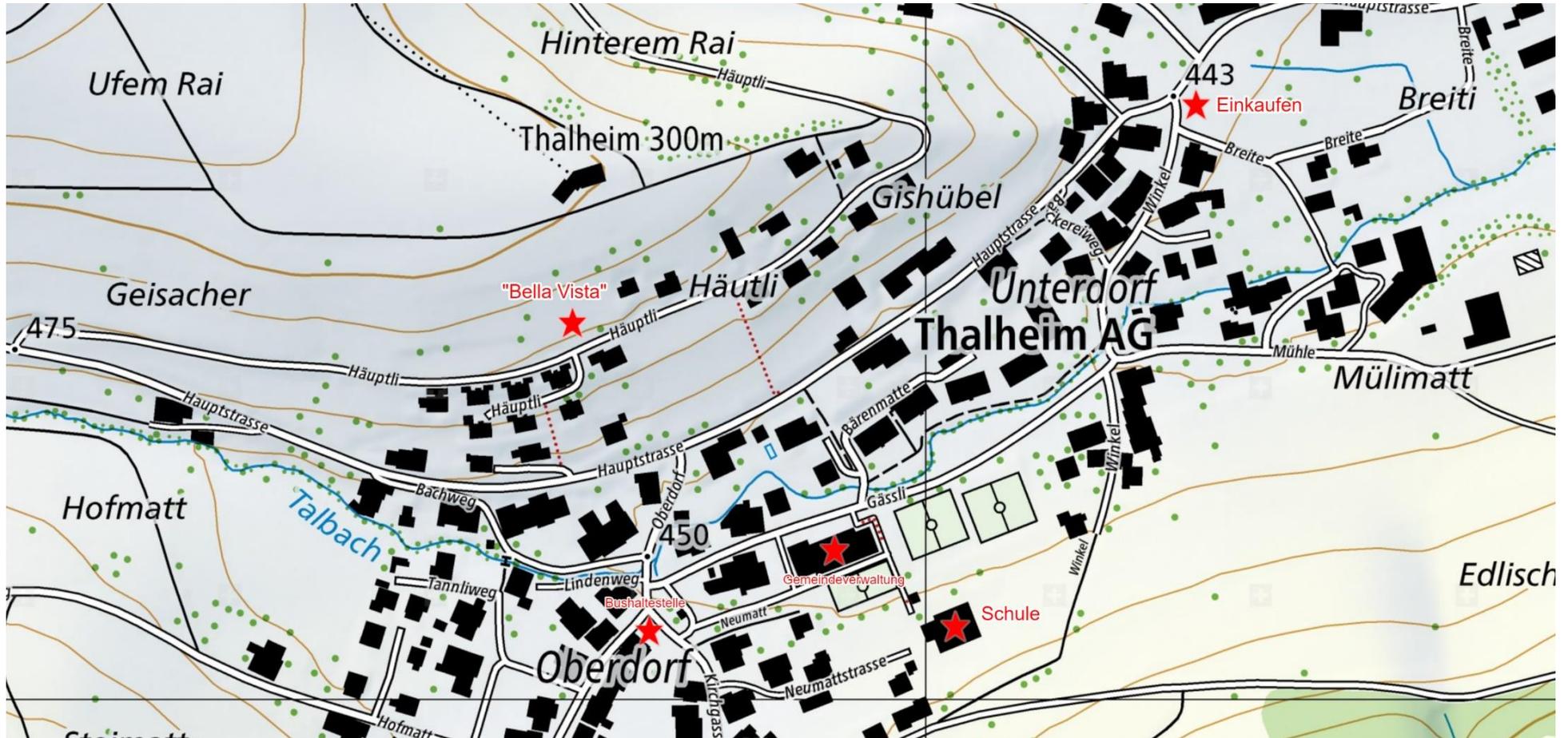


Die Städte Basel, Luzern und Zürich sind mit dem Auto in weniger als einer Stunde zu erreichen; Aarau und Brugg in weniger als 15 Minuten.

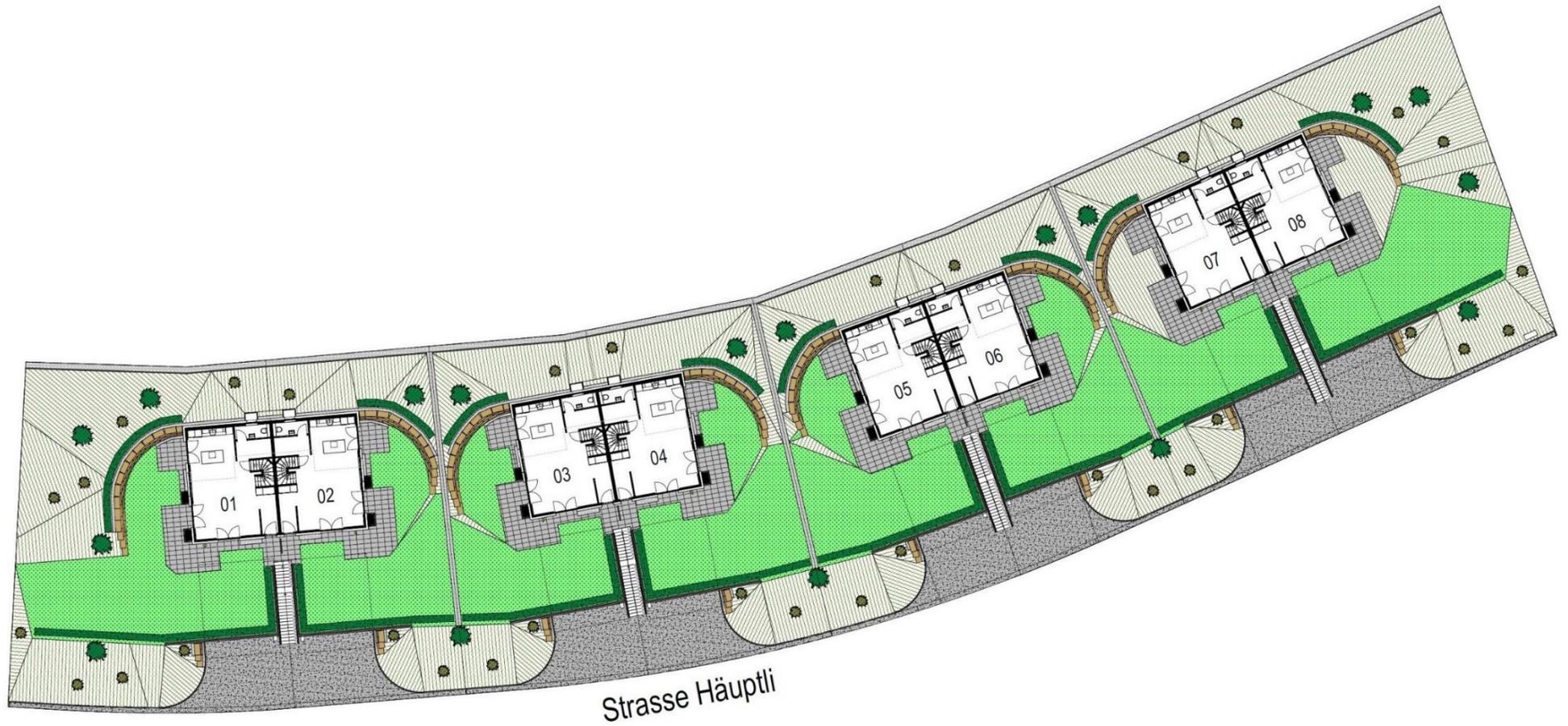
Die Bushaltestelle befindet sich auf dem Dorfplatz, rund 10 Minuten vom Haus entfernt und der Bus 371 fährt alle 30 Minuten in Richtung Bahnhof Brugg.

Thalheim steht für eine hohe Wohn- und Lebensqualität und bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten in der Natur. Hier kann man die gute Luft, klare Bäche, schöne Wälder, blühende Kirschbäume im Frühling und Sauser-Feste im Herbst geniessen.

Zu Fuss erreicht man den Kindergarten und die Primarschule in ca. 10 Minuten. Ausserdem gibt es im Dorf Einkaufsmöglichkeiten, die in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Auch besteht die Möglichkeit, Lebensmittel direkt ab dem Bauernhof zu beziehen.



★ Situationsplan



★ Projekt



Jede Doppelhaushälfte verfügt über 125 m² Nettowohnfläche (Erdgeschoss und Obergeschoss) und 430 m² bis 670 m² Parzellengrösse.

Alle Einheiten sind nach Süden ausgerichtet und profitieren praktisch den ganzen Tag von einer guten Besonnung. Die Aussicht ist unverbaubar.

Die Liegenschaften überzeugen mit hochwertigen Materialien und klaren Linien.

Der grosszügige Grundriss verteilt sich auf zwei Etagen und bietet viel Platz für Familien.

Im Untergeschoss befinden sich nebst einer eigenen Doppelgarage ein geräumiges Kellerabteil, ein Technikraum mit einer Wärmepumpe und Waschmaschine. Ausserdem ist unterirdisch ein direkter Hauszugang über die Garage geplant.

Im Erdgeschoss ist ein offener Wohn-/Essbereich, ein Vorratsraum, eine moderne Küche und das Gäste-WC vorgesehen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in den Garten.

Drei grosse Schlafräume und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sind im 1. Obergeschoss geplant.

Sofern es der Bauablauf zulässt, besteht die Möglichkeit, Einfluss auf den Grundriss und den Ausbau zu nehmen.

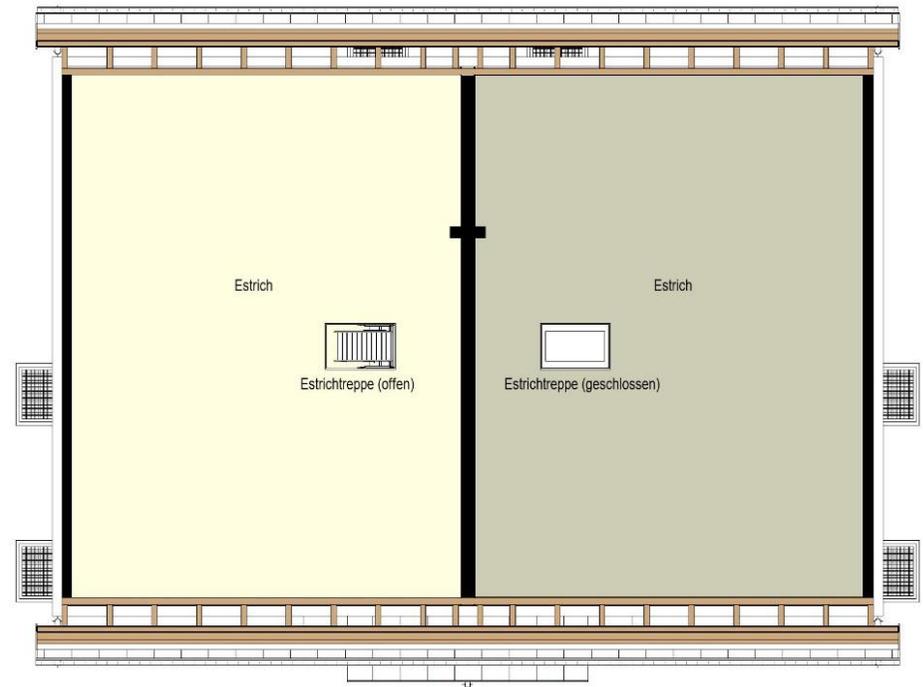
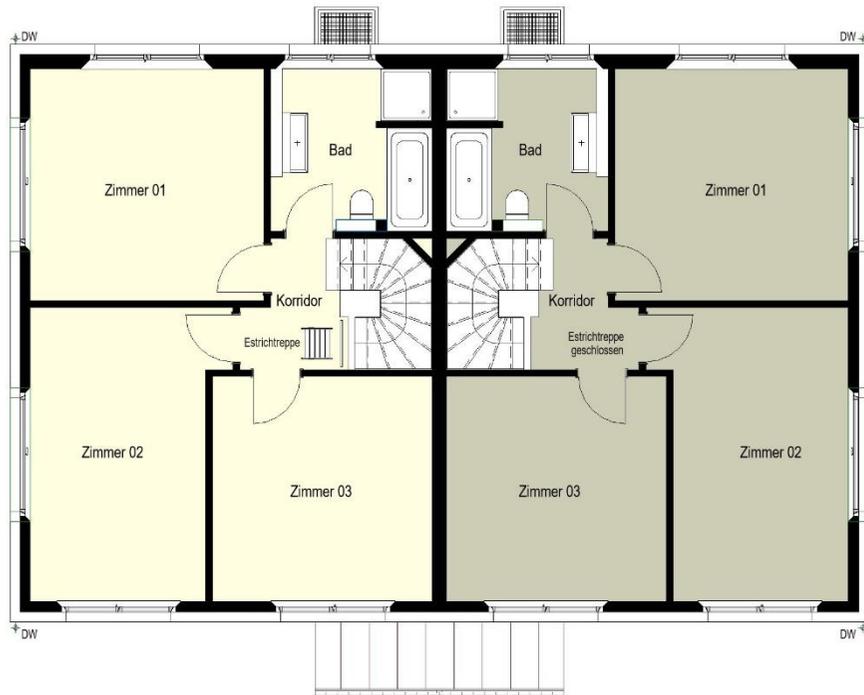


★ Visualisierungen



Vier Doppel-einfamilienhäuser „Bella Vista“, Häuptli, 5112 Thalheim





★ Ausbaustandard

Badezimmer und Gäste-WC

Apparatebudget brutto CHF 15'500.--
inkl. Waschmaschine

Kücheneinrichtung

Küchenmöbel, Küchengeräte, sowie Küchenabdeckung
Budgetvorgabe brutto CHF 18'000.--

Einbauschränke

Garderobe / Putzschrank
Budget brutto CHF 1'500.--

Wände

In den Nassräumen: Plattenbeläge fertig verlegt mit allen Anschlüssen und Kittfugen, Budget brutto CHF 80.--/m². In allen Wohn- und Schlafräumen: Abrieb 1.5 mm weiss. Gesamtes Kellergeschoss sowie in der Garage: roher Beton und Kalksandstein.

Decken

Erd- und Obergeschoss: Weissputz
Dachgeschoss: Holzplattenverkleidung
Ganzes Kellergeschoss inkl. Garage: roher Beton

Böden

Erd- und Obergeschoss:
Wahlweise Parkett- oder Plattenbeläge in allen Räumen fertig verlegt
inkl. Sockel, An- und Abschlüsse sowie Kittfugen
Budgetvorgabe brutto CHF 90.--/m².
Garage, Unter- und Dachgeschoss: Hartbeton oder Überzug roh

Heizung

Bodenheizung vom Erd- bis ins Obergeschoss. Die Garage, das Untergeschoss und das Dachgeschoss sind unbeheizt.

Elektro

Ausreichend Steckdosen/Schalter in allen Räumen. TT- und TV-Anschlüsse im Wohnbereich und im Zimmer 01. Aussenweg- und Treppenbeleuchtung

Dacheindeckung

Betonziegeleindeckung dunkelbraun

Abschlüsse

Chromstahl matt

Fassaden

Schlemmputz mit Pinselstrich gestrichen.

Sonnenschutz

Raffstoren VA 90 mit Kurbelantrieb bei allen Fenstertüren und Brüstungsfenstern ohne hochliegende Fensterverglasungen.

Fenster

Kunststofffenster dreifach verglast, weiss

Türen

Kunstharzbeschichtete Türen mit Stahlzarge, Oberfläche weiss

Umgebung

Zementplatten, Fassadenschutz und Rasen-Bepflanzung gemäss Umgebungsplan.

Mögliche Ausbauänderungen bleiben vorbehalten.



★ Allgemeine Informationen

Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektierungsphase dar. Aus den Plänen und Visualisierungen können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

Das äussere Erscheinungsbild sowie die Wahl der Materialien und Farbgebung der allgemeinen Teile werden ausschliesslich durch den Architekten bestimmt.

Alle Anschlussgebühren sind in unserem Werkpreis enthalten.

Die Aargauer Gebäudeversicherung wird jedes Haus kurz vor Bezug schätzen. Allfällige Kosten für Mehrausbauten oder verursacht durch eine höhere Schätzung werden den neuen Eigentümern direkt verrechnet.

Die Fertigstellung ist im Sommer/Herbst 2024 geplant.

Ausführungsänderungen

Ausführungsänderungen sind, soweit diese die Gesamtplanung nicht beeinflussen, ausdrücklich vorbehalten.

Mehrleistungen

Trotz umfassendem Ausbau der Wohneinheiten besteht die Möglichkeit, den Innenausbau zu verändern. Die damit verbundenen Mehr- oder Minderleistungen werden separat erfasst.

Für weitere Informationen oder ein persönliches Gespräch steht Ihnen unser Thomas Rutschi (043 343 80 30 / t.rutschi@rutschi-architekten.ch) gerne zur Verfügung.

Überbauung "Bella Vista"

Stand: 02.2024

Neubau von 4 Doppel Einfamilienhäusern, Häuptli, 5112 Thalheim

Haus Nr.	Parzellen-grösse / m ²	Landkosten	SIA 416 m ³	NF m ² Nutzfläche EG & OG	Unter-geschoss m ²	Garagen-fläche m ²	NF m ² Nutzfläche Total	Werkvertrag inkl. 8,1% MwSt.	Verkaufspreis inkl. 8,1 % MwSt.	Stand Verkauf
Haus 1	672.00		838.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 2	431.00		838.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 3	438.00		839.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 4	460.00		836.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 5	461.00		862.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 6	435.00		862.00	125	42	36	203.00			Verkauft
Haus 7	428.00	168'000.00	887.00	125	42	36	203.00	780'000.00	948'000.00	
Haus 8	645.00		887.00	125	42	36	203.00			Verkauft