

4 TERRASSENWOHNUNGEN

1 x 4.5-Zimmer
3 x 5.5-Zimmer



Himmelrych 36 | 5612 Villmergen

Himmelrych

TERRASSENHAUS - Wurzeln schlagen mit Aussicht

INHALT

Wurzeln schlagen mit Aussicht	3
Villmergen in Zahlen	5
Infrastruktur	5
Lebendiger Ort mit intaktem Vereinsleben	6
Distanzen	7
Terrassenwohnungen Himmelrych	9
Terrassenwohnung Berner Rose	10
Terrassenwohnung Mirabelle	12
Terrassenwohnung Williams	14
Terrassenwohnung Fellenberg	16
Tiefgarage Ebene 0	19
Kurz-Baubeschrieb	20
PV-Anlage	22
Verkaufspreise	23
Verkaufspreise Parkplätze	24
Verkauf und Beratung	25



WURZELN SCHLAGEN MIT AUSSICHT

In einem ruhigen Ortsteil von Villmergen, an idyllischer Hanglage umgeben von Weiden und dem Erusbach und Hinterbach, entsteht das moderne Terrassenhaus Himmelrych mit vier Eigentumswohnungen.

Jeder Wohneinheit gehört eine Grünfläche mit einheimischem Obstbaum, die den Aussenbereich in eine kleine Wohlfühloase verwandelt. Im Frühling können Sie sich an den Blüten erfreuen, an warmen Sommertagen unter dem Baum im Schatten verweilen und im Herbst die süssen Früchte ernten. Und während des ganzen Jahres können Sie die Aussicht in Natur und Landschaft geniessen.

Die Obstbäume begleiten nicht nur das Erscheinungsbild des Terrassenhauses, sondern geben den einzelnen Wohnungen auch ihren Namen. So erhält jede Einheit ihre eigene Identität.

Wir laden auch Sie ein Wurzeln zu schlagen an einem wunderbaren Platz mit Aussicht, angrenzend an die Landwirtschaftszone.

Standortvorteile im Überblick

- Ruhige und sonnige Hanglage
- Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf im nahen Dorf vorhanden, Distanzen ca. 1km
- Familienfreundliches Villmergen mit Spielplätzen, Schule und Betreuungseinrichtung
- Familiäres Wohnquartier
- Unmittelbar an Zonengrenze zur Landwirtschaft
- Spatzierwege vor der Haustüre
- Am Ende der Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr

Überzeugen Sie sich selbst von der vorteilhaften Lage und dem durchdachten Baukonzept

Wir freuen uns, Sie in einem persönlichen Beratungsgespräch zu unterstützen.



LUFTAUFNAHME ÜBER VILLMERGEN





VILLMERGEN IN ZAHLEN

Bevölkerung

8284 Einwohner per 30.11.2025

Gemeindefläche

1194 ha Gemeindefläche

411 ha Wald

Höhenlage

473 m Höhe über Meer

Gemeindesteuerfuss 2026

102%

INFRASTRUKTUR

	Distanzen, Fusswege
 Terrassenhaus Himmelrych	
 Bus	650 m
 Coop & Migros	900 m / 1km
 Kita Teddybär	1.0 km
 Schulhaus Dorf	1.1 km
 Kirche	1.1 m
 Gemeinde	1.2 km
 Kindergarten Bündten	1.3 km



LEBENDIGER ORT MIT INTAKTEM VEREINSLEBEN

Villmergen mit knapp 8300 Einwohner liegt am westlichen Rand des Bünztals, am Fusse des Rietenberg, und gehört zum Bezirk Bremgarten. Die Gemeinde ist nicht nur geschichtlich geprägt - sie war Schauplatz der Entscheidungsschlachten der Villmergerkriege von 1656 und 1712 - sondern ist heute ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Nordöstlich erstreckt sich ein ausgedehntes Industriegebiet. Ebenfalls zu Villmergen gehört das Bally Quartier, das durch die ehemalige Schuhfabrik Bally bekannt wurde. Im Jahre 2010 wurde das benachbarte Hilfikon mit seinem auf einem Hügel gelegene Schloss eingemeindet.

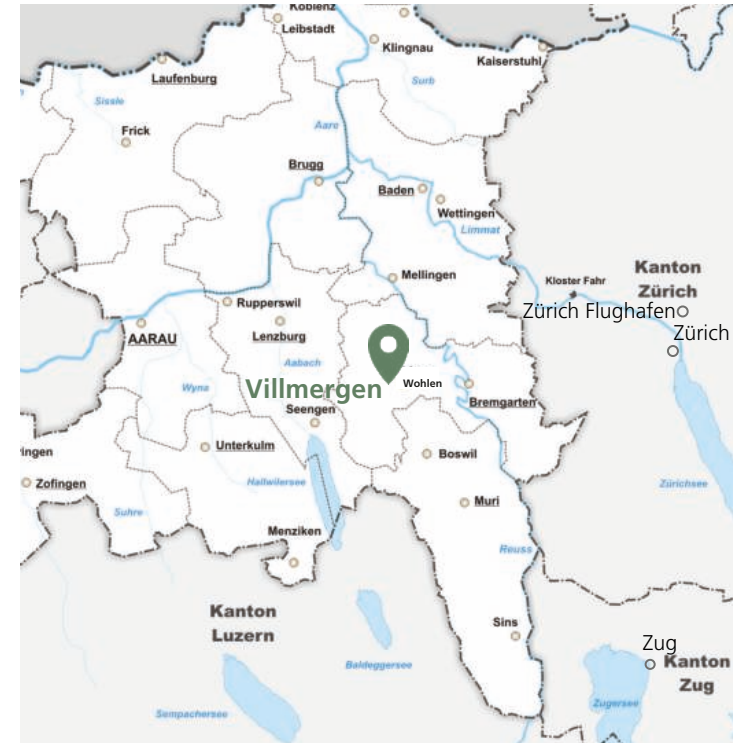
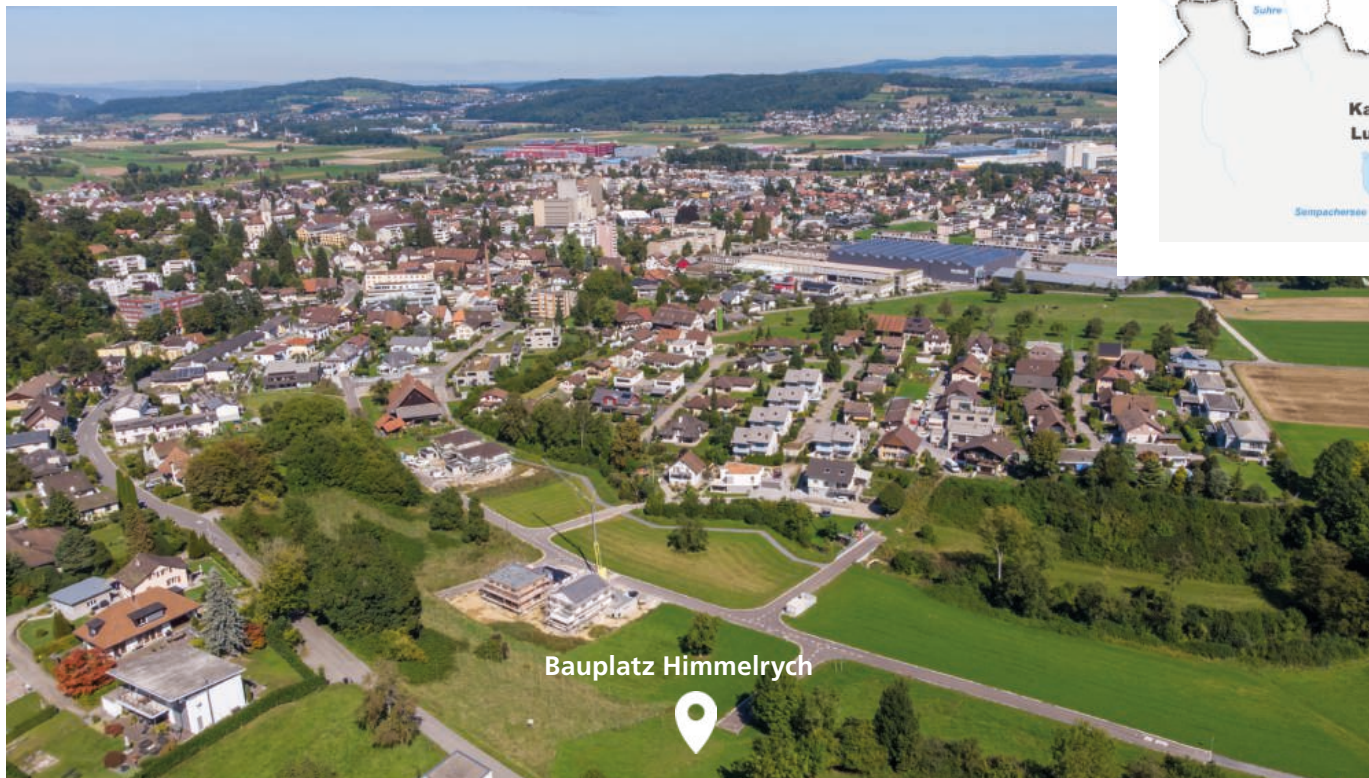
Besonders attraktiv ist auch die einzigartige Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Dank der Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit Bus und Bahn in Wohlen sowie den schnell erreichbaren Autobahnzubringer in Lenzburg eignet sich der Wohnort auch optimal für Pendler. Kindergärten, Primarschule sowie die Oberstufen Real- und Sekundarschule befinden sich direkt in der Gemeinde. Die Bezirksschule befindet sich unweit im Nachbardorf Wohlen entfernt. Villmergen hat nebst diversen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants auch ein aktives Vereinsleben mit mehr als 100 Vereinen aus den Bereichen Sport, Kultur, Musik, Natur Gesellschaft und Jugend.

Freuen Sie sich auf eine lebendige Gemeinde!



DISTANZEN

Distanzen	km	PW	ÖV ab Oberdorf Villmergen
Lenzburg	10	17 Min.	26 Min.
Baden	23	31 Min.	60 Min.
Aarau	22	29 Min.	41 Min.
Brugg	23	27 Min.	48 Min.
Zug	37	42 Min.	60 Min.
Luzern	41	58 Min.	1h 22 Min.
Zürich HB	29	60 Min.	50 Min.
ZH Flughafen	47	60 Min.	1h 12 Min.



VISUALISIERUNG TERRASSENWOHNUNGEN



TERASSENWOHNUNGEN HIMMELRYCH

Baustart Q3/2026, Bezugstermin Q3-4/2027

Whg	Zimmer	PP	Ausrichtung	NWF* m ²	Keller m ²	Terrasse m ²	Garten m ²
Whg Berner Rose E1	5.5-Zimmer	2 PP TG, 1 PP AP	Süd-Ost	167 m ²	23 m ²	59 m ²	68 m ²
Whg Mirabelle E2	5.5-Zimmer	2 PP TG, 1 PP AP	Süd-Ost	164 m ²	12 m ²	87 m ²	44 m ²
Whg Williams E3	5.5-Zimmer	2 PP TG, 1 PP AP	Süd-Ost	155 m ²	9 m ²	58 m ²	110 m ²
Whg Fellenberg E4	4.5-Zimmer	2 PP TG, 1 PP AP	Süd-Ost	127 m ²	11 m ²	71 m ²	61 m ²
Disponibel E2					22 m ²		

Alle Angaben können sich mit Fortschritt der Planungstiefe noch leicht verändern

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



WOHNZIMMER TERRASSENWOHNUNG BERNER ROSE E1



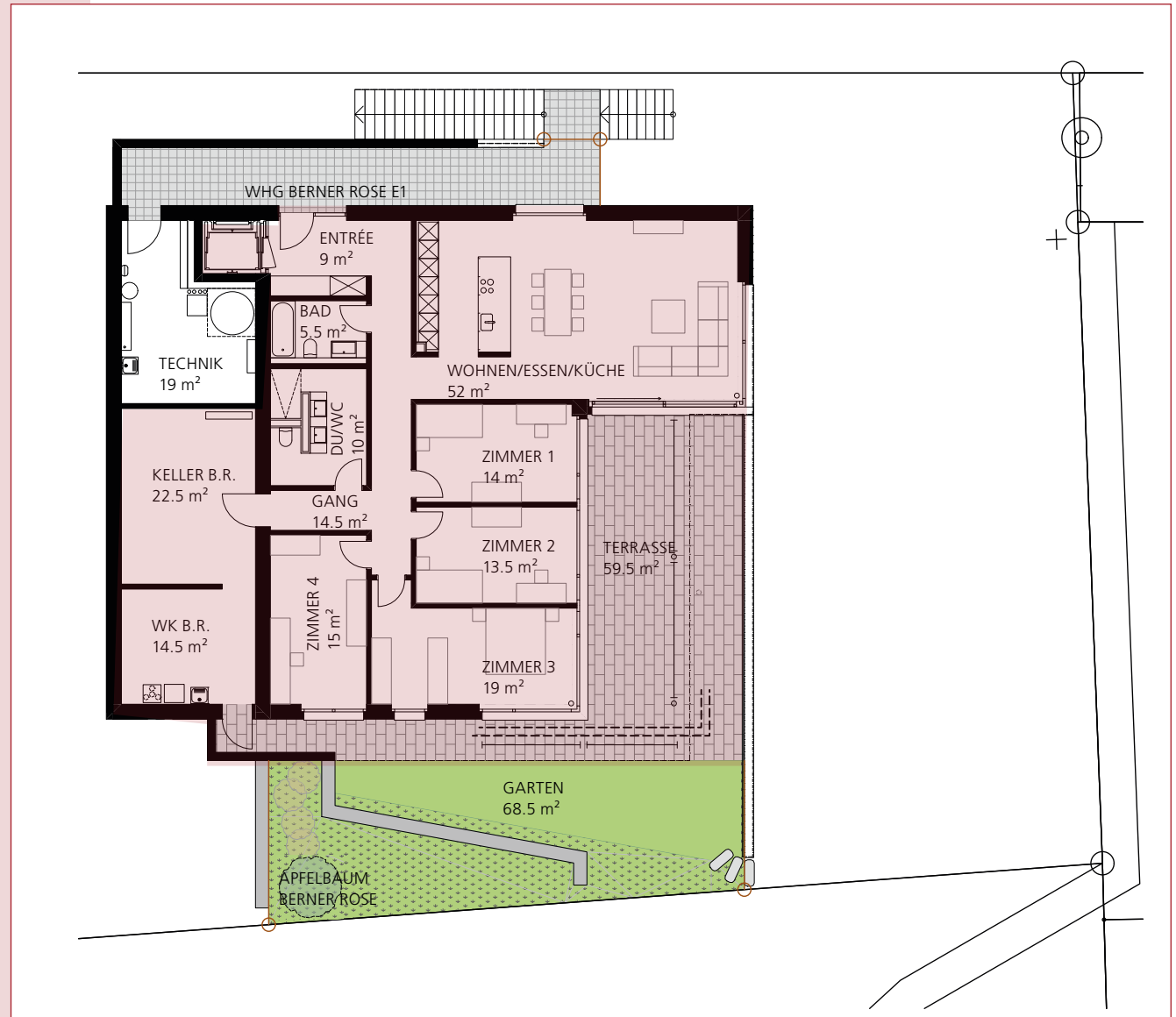
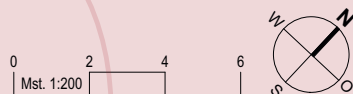
TERRASSENWOHNUNG BERNER ROSE

5.5-Zimmer – Ebene 1



NWF*	167 m ²
Terrasse	59 m ²
Garten	68 m ²
Keller	23 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



WOHNZIMMER TERRASSENWOHNUNG MIRABELLE E2



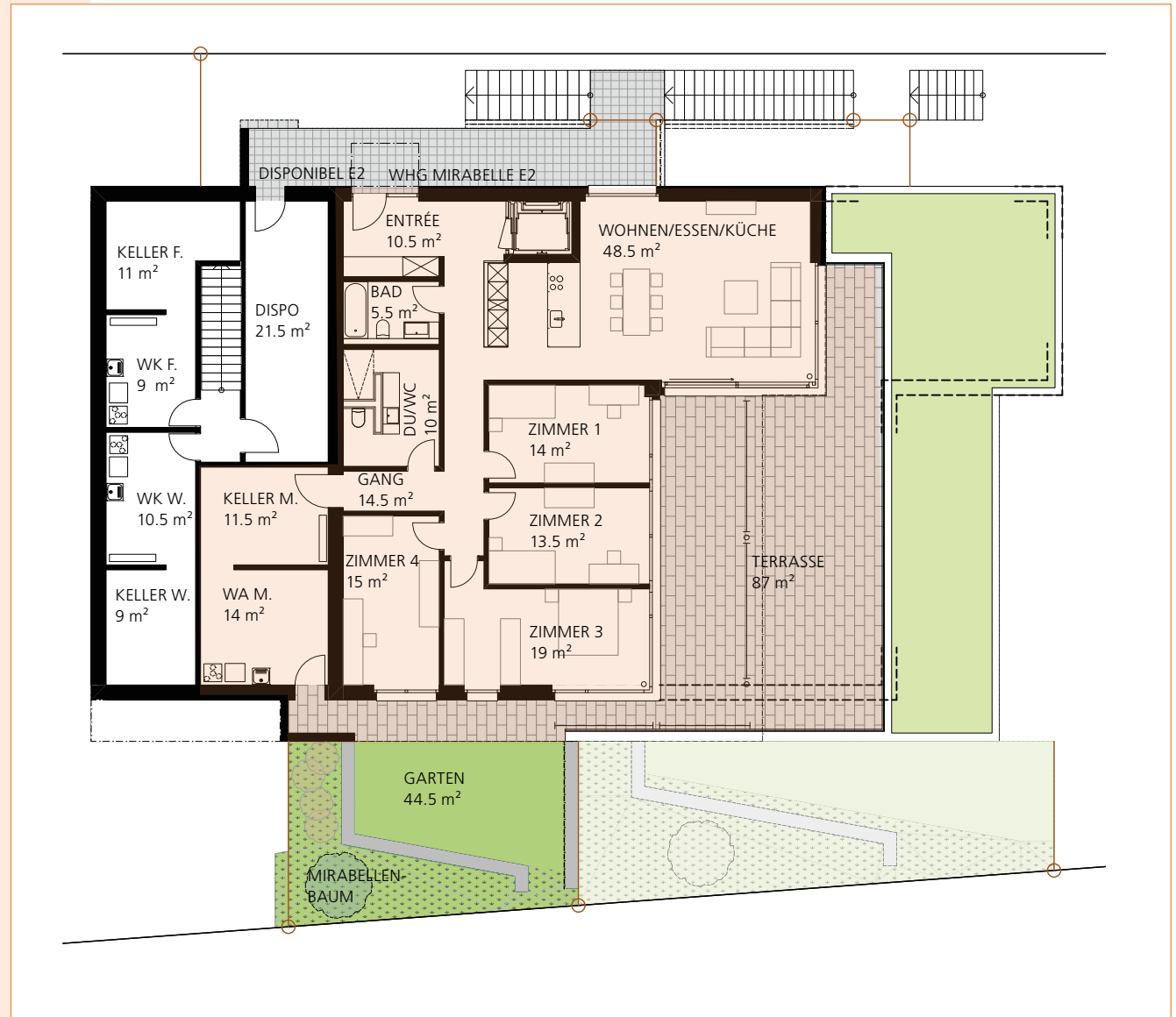
TERRASSENWOHNUNG MIRABELLE

5.5-Zimmer – Ebene 2



NWF*	164 m ²
Terrasse	87 m ²
Garten	44 m ²
Keller	12 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



WOHNZIMMER TERRASSENWOHNUNG WILLIAMS E3



TERRASSENWOHNUNG WILLIAMS

5.5-Zimmer – Ebene 3



NWF*	155 m ²
Terrasse	58 m ²
Garten	110 m ²
Keller	9 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Badezimmer	2

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



WOHNZIMMER TERRASSENWOHNUNG FELLENBERG E4



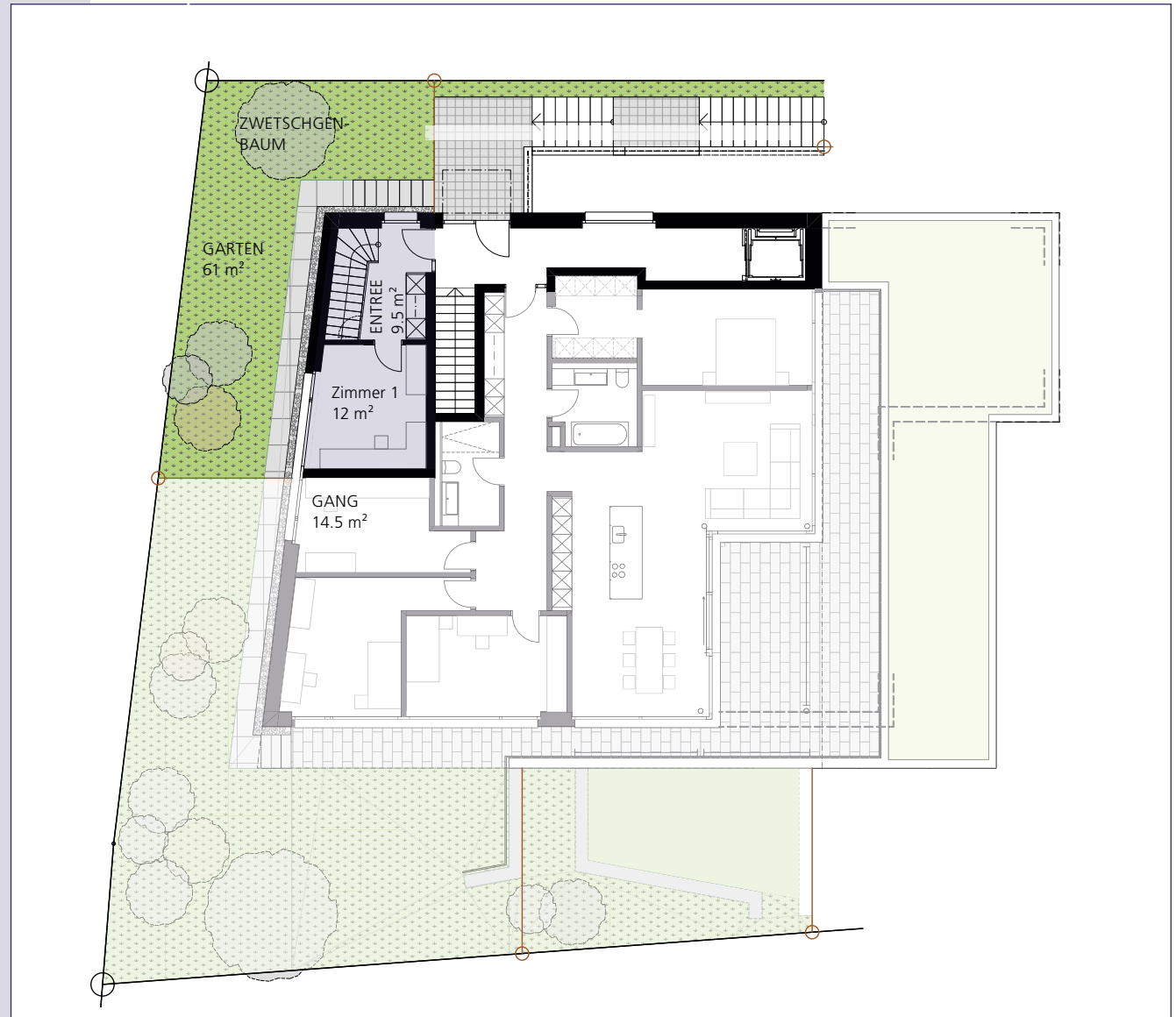
TERRASSENWOHNUNG FELLEBERG

4.5-Zimmer – Ebene 3 + 4



NWF*	127 m ²
Terrasse	71 m ²
Garten	61 m ²
Keller	11 m ²
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



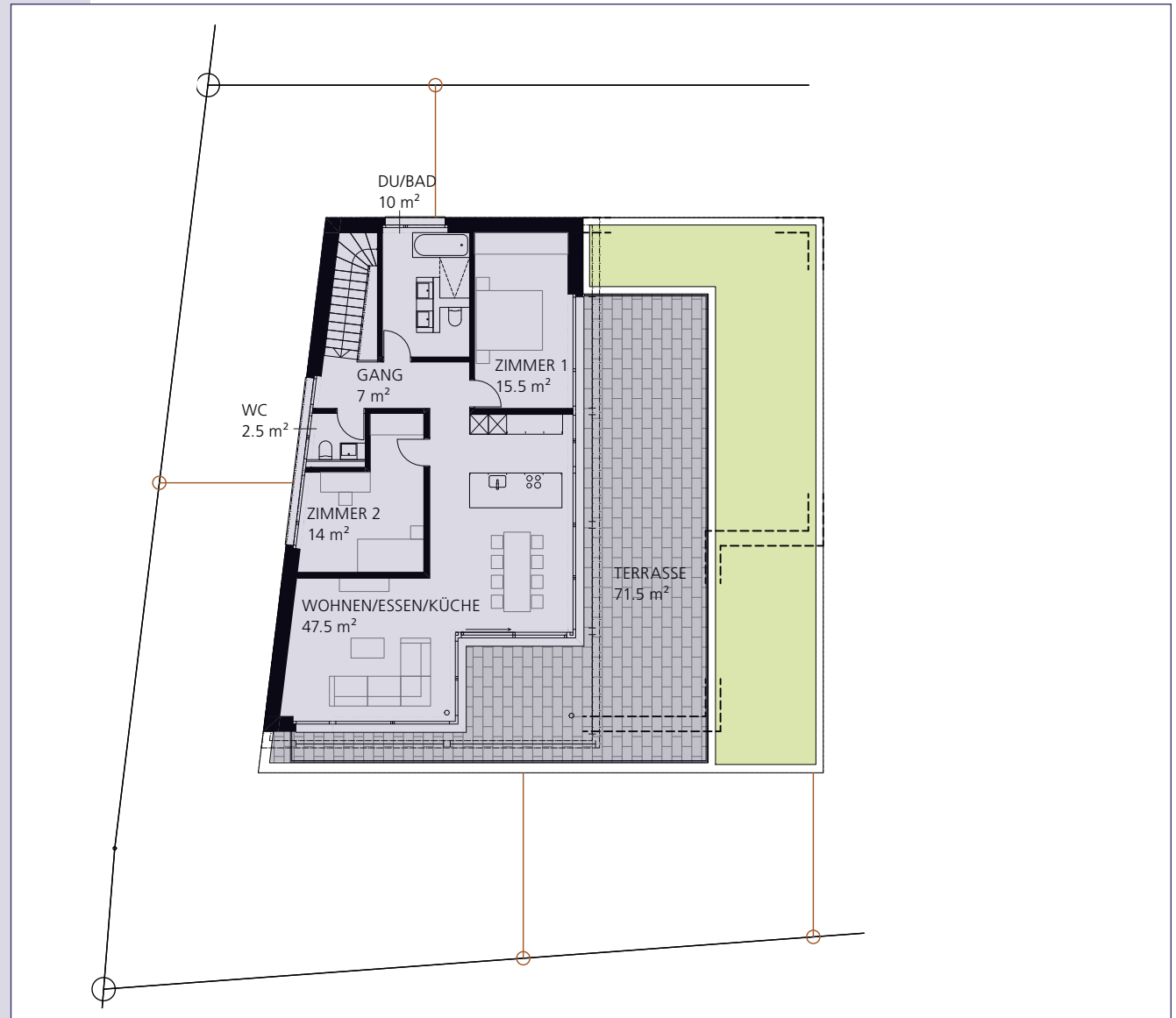
TERRASSENWOHNUNG FELLEBERG

4.5-Zimmer – Ebene 3 + 4



NWF*	127 m ²
Terrasse	71 m ²
Garten	61 m ²
Keller	11 m ²
Anzahl Zimmer	4.5
Anzahl Badezimmer	2

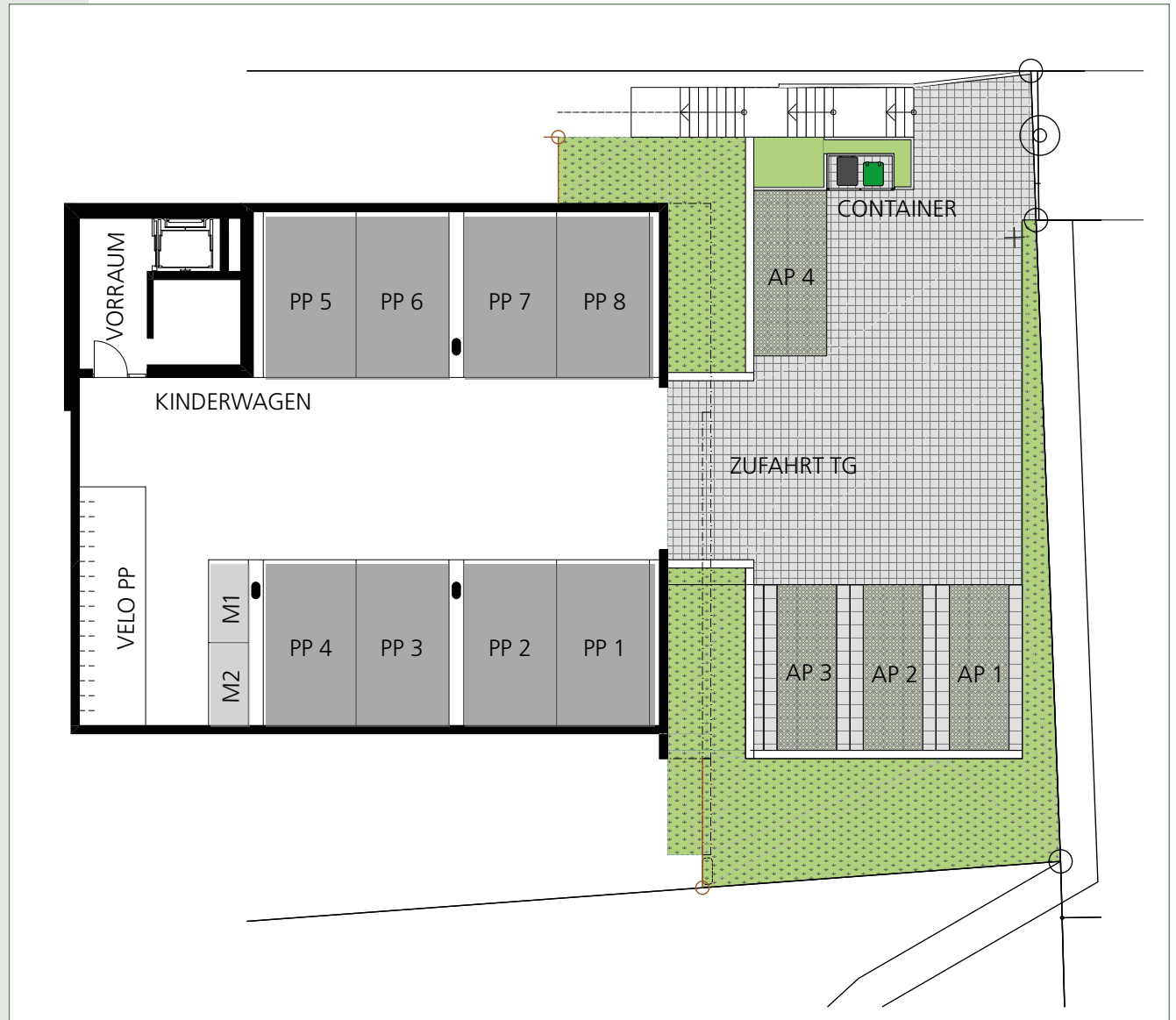
* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



TIEFGARAGE EBENE 0

Pro Wohneinheit sind 2 Parkplätze TG und 1 Aussenparkplatz reserviert

- 4 Aussenparkplätze
- 8 Parkplätze TG
- 2 Parkplätze TG Motorrad M1 + M2



Ihre Vorteile im Überblick

- Minergie-P®-zertifiziert
- Nachhaltige Energieversorgung mit Erdsonden-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Smart Meter
- Hochwertiger Innenausbau und individuelle Wahl der Innenausstattung
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Innenausstattung während des Baufortschritts
- Kontrollierte Lüftung mit Wärmeregulierung
- Intelligentes Energie-Verbrauchsmanagement

KURZ-BAUBESCHRIEB

Qualität und nachhaltiges Bauen liegen uns sehr am Herzen. Entsprechend unserer Öko-Charta verwenden wir wenn immer möglich ökologische Baumaterialien und bevorzugen Unternehmen aus der Umgebung mit kurzen Wegen auf den Bauplatz.

Auch für den Innenausbau haben wir den Einbau hochwertiger Materialien vorgesehen. Die Wünsche der Käuferschaft werden wir im Rahmen des Planungs- und Baufortschritts so weit wie möglich berücksichtigen.

Architektur

Auf dem Flachdach der Terrassenwohnung E4 werden Photovoltaik-Solarpaneele aufgesetzt. Die beigefarbene Fassade wird mit einer Aussenwärmedämmung erstellt. Dazu passend sind die Fenster und Verbundraffstoren in Bronze gehalten. Die ausgewogene Architektur setzt sich im Innenausbau nahtlos fort. Für eine wohlige Atmosphäre haben wir für Sie in den Küchen, Wohn- und Schlafräumen sowie auch im Disponibelraum einen astigen Natur-Eichenparkett vorgesehen. Das edle Design des Bodens geht in die ebenso hochwertig ausgestattete Küchen mit lackierten Fronten und Silestoneabdeckungen über. Die weiss gestrichenen Weissputzdecken und die fein verputzten Wände setzen den Lichteinfluss der Fenster wunderbar um. Die

Duschen, Bäder und Waschräume werden zurückhaltend mit Feinsteinzeug-Platten belegt und runden das wohldesignte Gesamtkonzept ab.

Heizungs- und PV-Anlage

Die Heizenergie wird durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe im gemeinsamen Technikraum (Ebene 1) erzeugt. Das warme Trinkwasser wird in einem zentralen Boiler über die Erdsonden-Wärmepumpe mit zusätzlichem Elektrozusatz erwärmt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Free-Cooling sowie Trittschall- und Wärmedämmung. Die Temperaturregelung in den Schlaf- und Wohnräumen erfolgt über elektrische Einzelraumthermostate am Heizverteiler. Der individuelle Energieverbrauch jeder Wohnung wird elektronisch im Technikraum erfasst. Dank der aufgeständerten Photovoltaik-Solarpaneele können Sie Ihre Energiekosten optimieren und den Verbrauch der eigens produzierten Solarenergie erhöhen.

Lüftungsanlage

Jede Einheit verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung mitsamt Keller und Waschräumen. Die Zuluft strömt in sämtliche Zimmer und Wohnzimmer, die Abluft wird aus den Nasszellen, Küchen und Nebenräumen abgeführt. Die Wärmerückgewinnung erfolgt im Gerät von der Abluft in die Zuluft. Die Tiefgarage wird durch natürliche Querlüftung über die Zufahrt belüftet.

Fenster, Aussentüren und Sonnenstoren

Die Kunststoff-Metallfenster und Hebeschiebetüre zu den Sitzplätzen sind aussen Bronze und innen weiss, mit 3-fach Isolierverglasung und Dämmwerte nach Anforderung Minergie-P®. Die elektrisch betriebenen Verbundraffstoren und Markisen zur Beschattung und Verdunkelung, sorgen für eine ganzjährig hervorragende Behaglichkeit in den Innenräumen. Die Haustüren sind aus Metall mit Klarglas und farblich identisch.

Elektroanlagen

Eine Vielzahl von Dreifach-Steckdosen sowie elektrisch betriebene Storen dienen Ihrem Komfort, wie auch die Multimediadosen in allen Zimmern. Energieeffiziente LED-Einbauspots in Entrée, Küche, Korridor, Nasszellen und Terrassen-Sitzplatz bieten eine schlichte und elegante Grundbeleuchtung.

Sanitäranlagen

In den Nasszellen sind die Duschenwände und Spritzwasserbereiche mit Feinsteinzeugplatten gefliest. Die Duschen werden mit Glas-Duschtrennwänden, feststehenden Seitenteil oder situativ mit Pendeltüre, Shampoo-Nische und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Über den Waschtischen und deren Unterbaumöbeln sind geräumige Spiegelschränke mit LED-Leuchten vorgesehen. Die WC sind hygienisch randlos.

Küche

Die modernen Küchen werden mit hochwertig lackierten Fronten, breiten Schubladen mit Vollauszügen und Hochschränken mit Innenauszügen und Tablaren ausgestattet. Der Backofen, Combisteamer, geräumiger Kühlschrank mit Gefrierschrank und Geschirrspüler sind von V-Zug. Das Induktions-Kochfeld mit Umluft-Dampfzug von Bora rundet das hochwertige Geräteangebot ab. Die Arbeitsfläche und die Küchenrückwand werden mit einer Silestoneabdeckung versehen.

Mauern der Terrassierung und Umgebung

Die Terrassierungen werden mit Granitsteinlagen aus grauem Granit ausgeführt. Zu jeder Wohnung wird ein einheimischer Obstbaum gepflanzt. Die Rabatten werden mit Büschen und Sträuchern bepflanzt, die als wertvolle Nahrungsquelle für Insekten dienen. Die Terrassen werden mit Feinsteinzeugplatten versehen. Sämtliche Hauszugänge und die Tiefgaragenzufahrt werden mit grauen Sickersteinen belegt.

Extras

Garderobenschränke mit lackierten Fronten, Kleiderstangen und Tablaren sind im Eingangsbereich eingeplant.

In den Waschküchen jeder Wohneinheit wird ein Waschturm von V-Zug aus Waschmaschine und Tumbler installiert sowie ein Waschbecken montiert. Zur effizienten Wäschetrocknung dient ein Secomat und eine wandmontierte Wäscheleine.

Eine zentrale Enthärtungsanlage auf Salzbasis wird im Haupt-Technikraum eingerichtet.

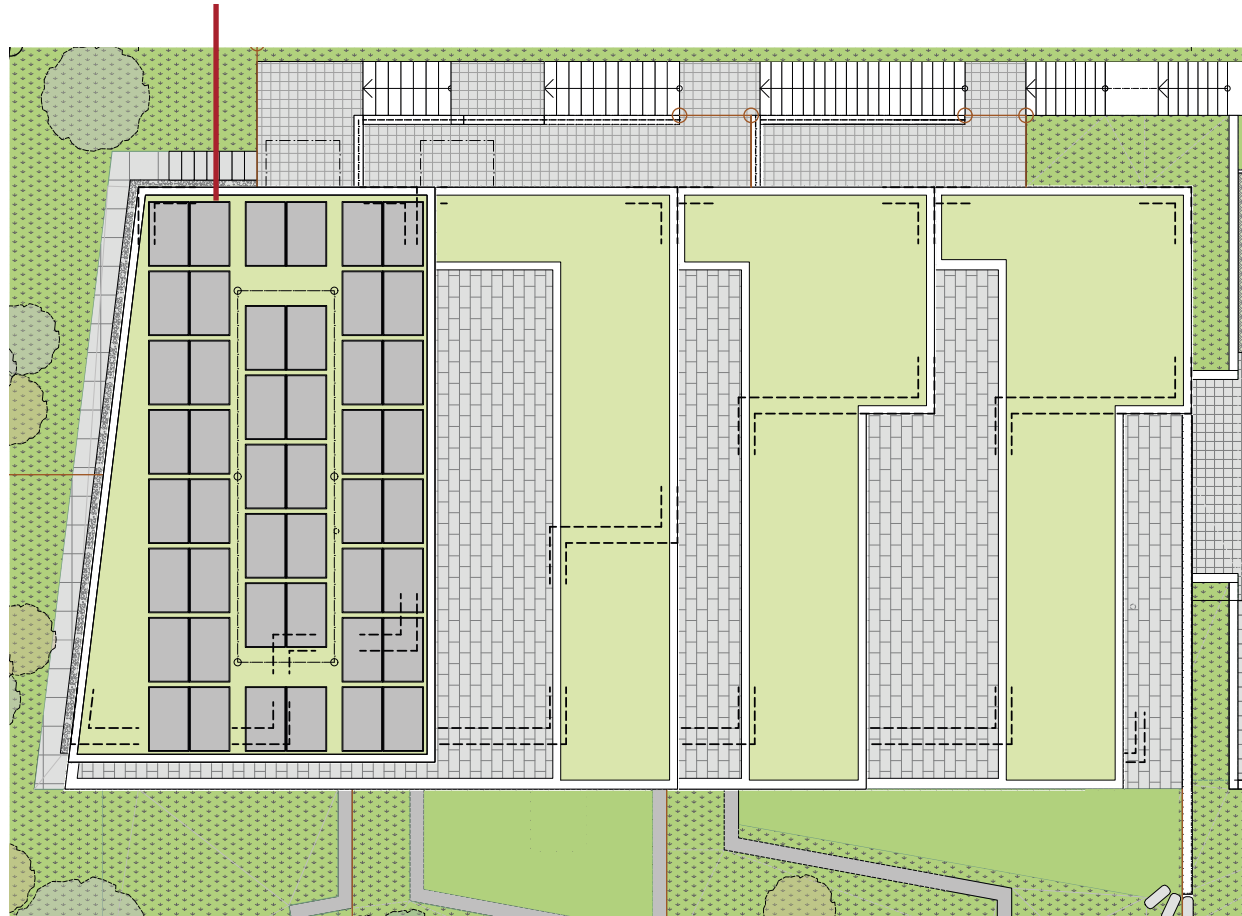
Die Anschlussarbeiten für eine individuelle Elektroladestelle in der Tiefgarage werden vorbereitet. Für die Velos und Kinderwagen sind je ein separater Abstellplatz eingeplant. Auf den Terrassen E3 und E4 ist ein Aussengeräteschrank aus Metall vorgesehen.

PV-ANLAGE

Photovoltaikanlage – Durch ein intelligentes Energiemanagement-System zur Eigenstromverbrauchs-optimierung, werden die Energiekosten gesenkt, respektive den Verbrauch der auf dem Flachdach eigens produzierten Solarenergie erhöht. Die Wohneinheiten werden zu einem ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) oder via Smart-Meter zusammengeführt sodass der Strom grösstmöglich für den Eigenbedarf genutzt wird. Zudem stehen in der Tiefgarage Elektroanschlüsse für die Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen zur Verfügung.

Die Strommessungen werden für jede Einheit separat an ihren Zählerstellen erfasst. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist und trägt so der Reduktion der Gesamtstromkosten bei.

Photovoltaikanlage auf Dach E4



VERKAUFSPREISE

Whg	Zimmer	Ausrichtung	NWF* m ²	Keller m ²	Terrasse m ²	Garten m ²	VP CHF
Whg Berner Rose E1	5.5-Zimmer	Süd-Ost	167 m ²	23 m ²	59 m ²	68 m ²	1 515 000.-
Whg Mirabelle E2	5.5-Zimmer	Süd-Ost	164 m ²	12 m ²	87 m ²	44 m ²	1 515 000.-
Whg Williams E3	5.5-Zimmer	Süd-Ost	155 m ²	9 m ²	58 m ²	110 m ²	1 515 000.-
Whg Fellenberg Attika E4	4.5-Zimmer	Süd-Ost	127 m ²	11 m ²	71 m ²	61 m ²	1 515 000.-
Disponibel E2				22 m ²			80 000.-

Alle Angaben können sich mit Fortschritt der Planungstiefe noch leicht verändern

* Nettowohnfläche = Wohnfläche inklusiv Waschküche, exklusiv Aussen- und Innenwände



VERKAUFSPREISE PARKPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind 2 Parkplätze TG und 1 Aussenparkplatz reserviert

Parkplätze	CHF/PP
4 Aussenparkplätze	15 000.-
8 Parkplätze TG	35 000.-
2 Parkplätze TG Motorrad M1 + M2	10 000.-



FINANZIERUNG

PROMOTIONSPARTNER



Aargauische Kantonalbank

Mirko Trottmann
Bahnhofstrasse 4
5610 Wohlen
+41 56 619 95 66
mirko.trottmann@akb.ch

Die Kundenberater des nachfolgend weiter aufgeführten Finanzierungspartners beraten Sie gerne in allen Belangen der Finanzierung.



Aargauische Kantonalbank

Nico Lütolf
Zentralstrasse 23
5610 Wohlen
+41 56 619 95 27
nico.luetolf@akb.ch

Italo Valentino
Zentralstrasse 23
5610 Wohlen
+41 56 619 95 26
italo.valentino@akb.ch

RAIFFEISEN

Raiffeisenbank Oberfreiamt

Simon Moeri
Poststrasse 2
5630 Muri
+41 56 675 86 44
simon.moeri@raiffeisen.ch



VERKAUF UND BERATUNG

Als Totalunternehmen haben wir das Bauprojekt im Himmelrych in Villmergen mit viel Liebe zum Detail erschaffen. Ebenso leidenschaftlich werden wir in der kommenden Bauphase unser Fachwissen und unsere Kompetenz für die bestmögliche Umsetzung einsetzen. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung auf dem Bauplatz oder einer persönlichen Besprechung der weiteren Details zur Verfügung. Reservieren Sie bereits heute Ihren Wohntraum in Villmergen.



Roland Stöckli



Michèle Knopf

Stöckli & Partner Baumanagement AG

Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand
+41 56 664 45 00
info@derbaumanager.ch
www.derbaumanager.ch

