



La
SIERRA
LEIBSTADT

| | |
|--------------------|----|
| LA SIERRA | 4 |
| GEMEINDE LEIBSTADT | 6 |
| LAGE & VERKEHR | 7 |
| AUF EINEN BLICK | 8 |
| SITUATIONSPLAN | 11 |
| GRUNDRISSE | 12 |
| ARCHITEKTURPLÄNE | 22 |
| VISUALISIERUNGEN | 23 |
| KURZBAUBESCHRIEB | 28 |



LA SIERRA

RUHIG, MODERN UND NATURNAH – WAS WILL MAN MEHR?

Geniessen Sie das ländliche Wohneigentum ohne Einschränkungen.

An sonniger und attraktiver Lage im familienfreundlichen Leibstadt entstehen voraussichtlich ab Winter 2021 zwei neue und hochwertige Einfamilienhäuser.

Die zwei Wohneinheiten passen sich ideal in die ländliche Umgebung ein und sind in ihrer Form absolut einzigartig. Die ruhige Lage an Wiesen- und Waldnähe, die kurze Distanz zu Schule und Kindergarten, wie auch verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten runden das positive Gesamtbild ab.

Die Häuser bieten ein gemütliches und warmes Wohnambiente, das sich durch hohen Wohnkomfort und Funktionalität auszeichnet.



Die attraktiven Häuser von Architekt Yousef Samour (Typ: MOWE CELESTE) mit tollem, unkonventionellem Design fliessen perfekt in die Lage des Grundstückes und fügen sich perfekt in die Umgebung ein.

Die Handschrift des Architekten ist bis ins Detail zu erkennen. Die Grundrisse bestechen durch gut angeordnete und lichtdurchflutete Räume.

Mit den grosszügigen, optimal platzierten Fenstern in Kombination mit der herrlichen Aussicht wird eine gemütliche Wohnatmosphäre geschaffen.

Der Innenausbau ist auf höchstem Niveau. Küchen und Bäder sind mit hochwertigen Materialien und Armaturen sowie Geräten ausgestattet.

Ein Wohnvergnügen auf rund 160 m² Wohnfläche mit überzeugender, moderner Architektur, eigener Tiefgarage und einem herrlichen privaten Gartensitzplatz.

Insgesamt ein einzigartiges, gut durchdachtes Wohnraumkonzept, das keine Wünsche offen lässt.

Welcome to **La SIERRA**.

EINE WOHLFÜHLGEMEINDE MIT ZUKUNFT

NATURNÄHE VOR DER HAUSTÜR

Leibstadt ist ein Dorf mit einer lebendigen und aufgeschlossenen Bevölkerung. Die ländliche Umgebung, eine hohe Wohnqualität und ein intaktes Dorfleben - das sind die Vorzüge, die Leibstadt als Wohngemeinde auszeichnen.

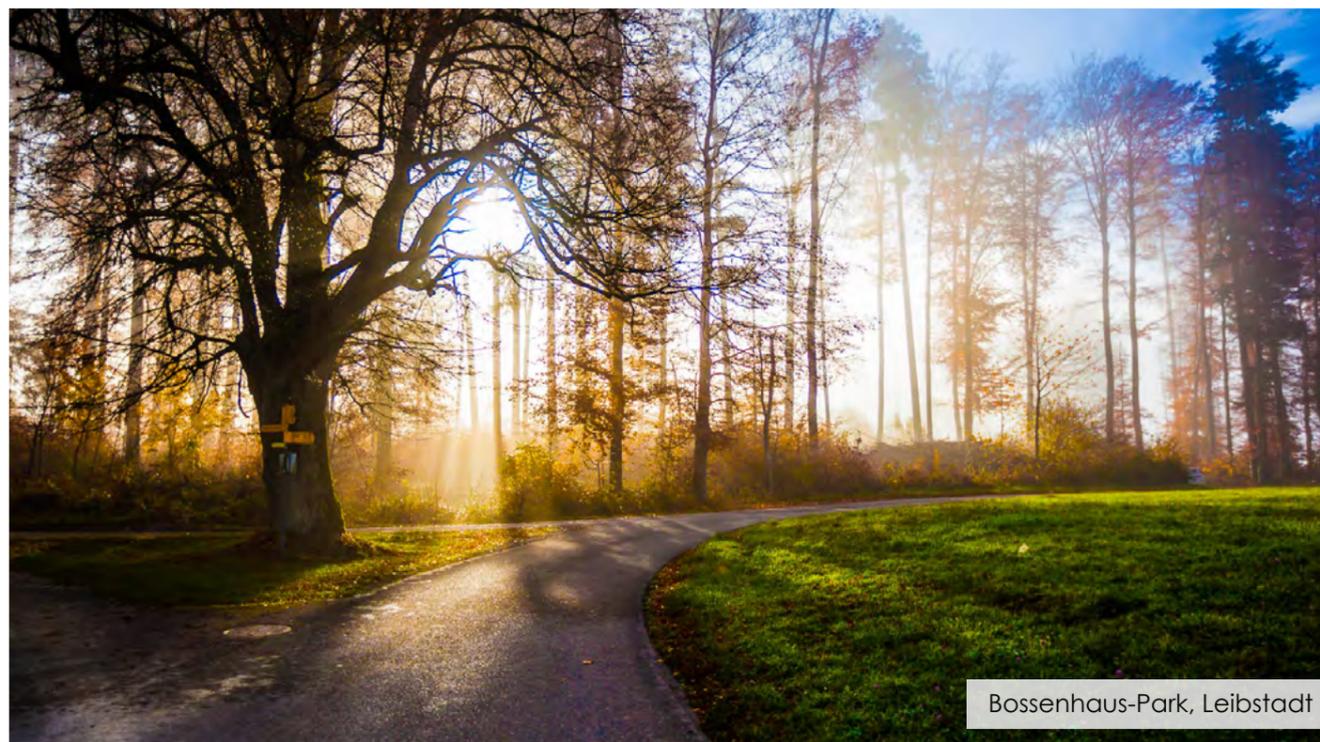
An landschaftlich idyllischer Lage hat Leibstadt seinen rund 1'400 Einwohnern einiges zu bieten. Attraktive Naherholungsgebiete finden sich entlang des Rheins, der an heißen Tagen mit einem der "schönsten Sandstrände" der Schweiz und der traumhaften Kulisse der Nachtigall-Insel eine willkommene Abkühlung bietet.

Für sportliche Betätigung eignet sich der grenzüberschreitende Nordic-Walking-Park, der sieben unterschiedlich lange und in drei Schwierigkeitsstufen unterteilte Strecken bietet.

Zurzeit bestehen innerhalb der Gemeinde knapp 1'000 Arbeitsplätze. Diese Zahl ist im Vergleich mit anderen Gemeinden sehr hoch. Dazu tragen namentlich das Kernkraftwerk Leibstadt, das Holzwerkstoffzentrum, die Knecht Mühle sowie zahlreiche Gewerbebetriebe bei.



Oberdorf, Leibstadt



Bossenhaus-Park, Leibstadt

BESTENS VERNETZT

LAGE & VERKEHR

So malerisch die Lage, so optimal ist auch die Verkehrserschliessung.

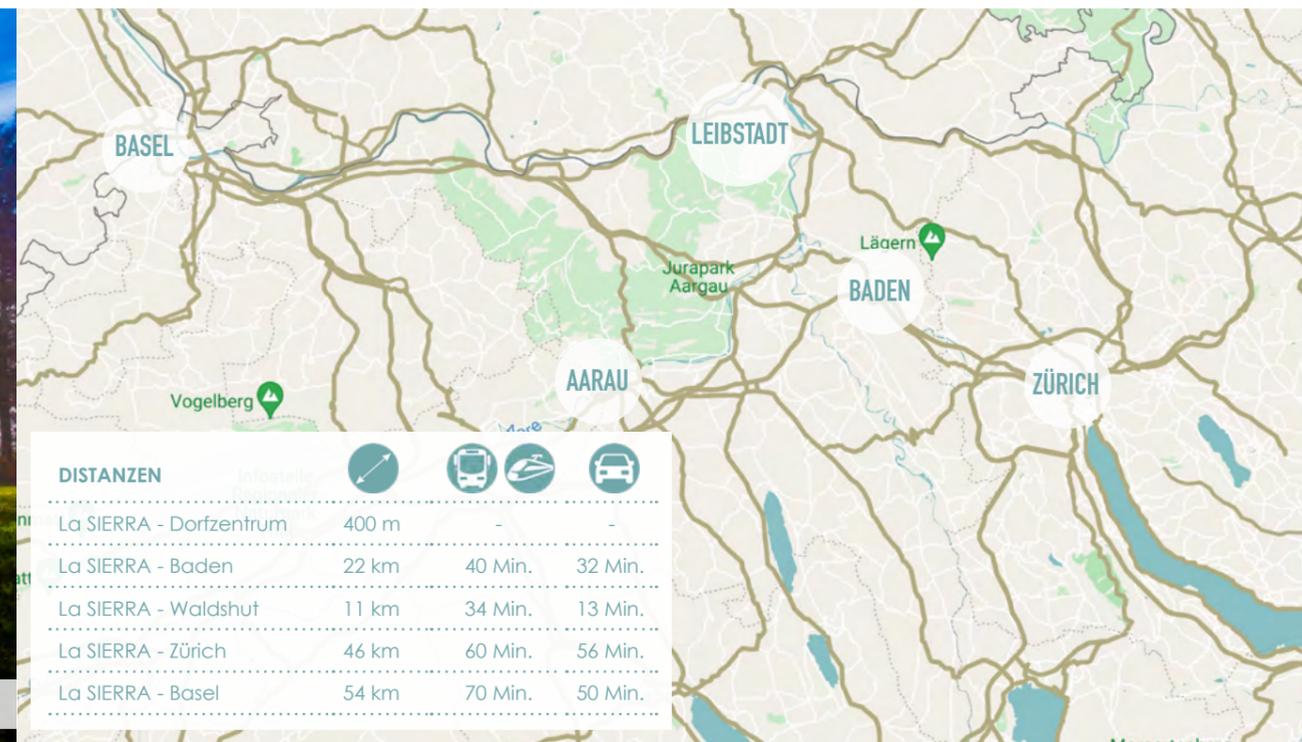
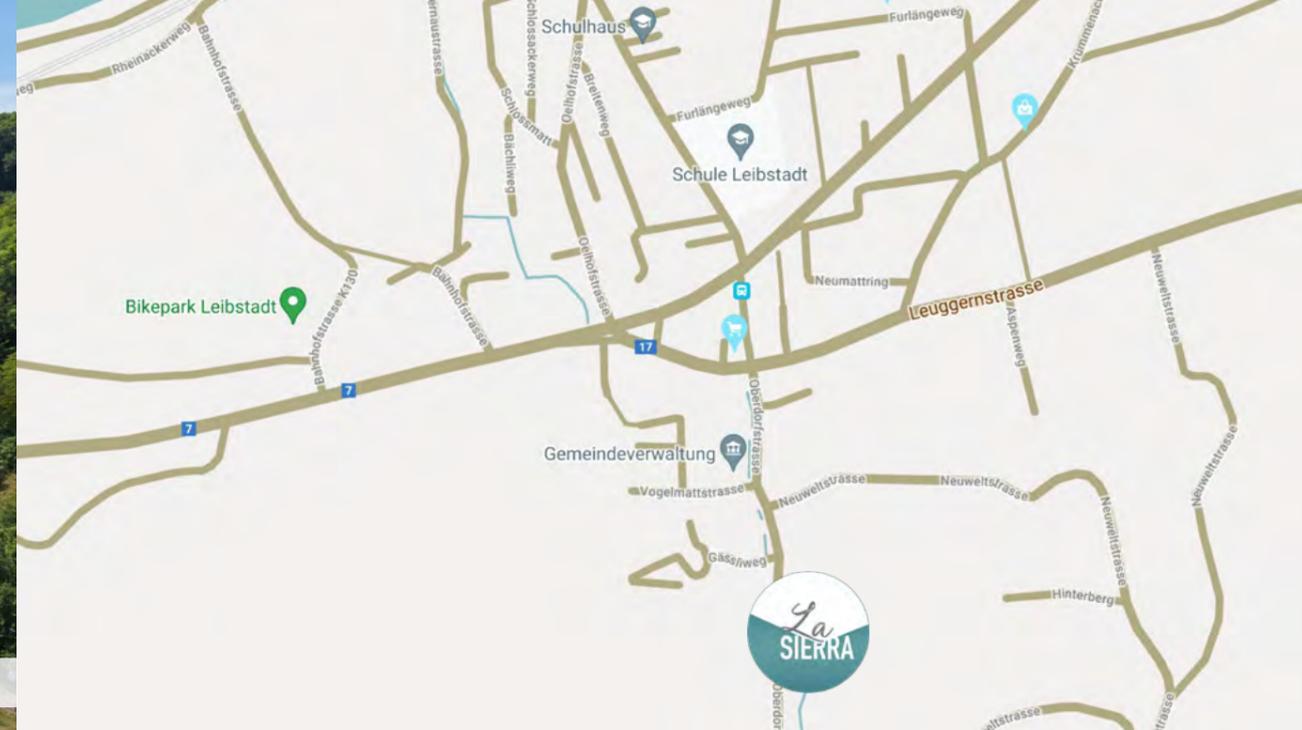
Die Haltestelle «Leibstadt Milchhüsi» befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von der Buslinie 147 regelmässig bedient. Mit dieser sind die Bahnhöfe Koblenz oder Döttingen in nur 15 Minuten erreichbar. Von beiden Bahnhöfen aus gelangen Sie mit der S27 in rund 40 Minuten direkt nach Baden.

Mit dem Auto erreicht man über die Route 7 die Autobahnauffahrt auf die A3 in 20 Minuten.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto sind die Schweizer Hauptzentren Zürich und Basel in knapp einer Stunde erreichbar.

Der Volg sowie die Bäckerei Maier und weitere Dienstleister befinden sich im Dorfzentrum von Leibstadt.

Wenn Sie einen Grosseinkauf in Deutschland bevorzugen, erreichen Sie die Stadt Waldshut in nur 13 Minuten mit dem Auto.



AUF EINEN BLICK

EINE GERÄUMIGE, IDEAL KONZIPIERTE RAUMAUFTEILUNG

Die durchdachten Grundrisse vermitteln ein grosszügiges Raumgefühl und bieten Platz für persönliche Akzente.

Auf einer Wohnfläche von insgesamt 160 m² befinden sich 5.5 Zimmer.

Im Untergeschoss gibt es einen Abstellraum und einen Technikraum.

Im Erdgeschoss erfreuen Sie sich an einer traumhaften Wohnküche mit Kochinsel, grosszügigem Ess- und Wohnbereich, welcher sich dank bodentiefen Fensterfronten zum Sitzplatz hinaus öffnet.

Ideal für Ihren Home-Office-Bedarf ist das grosszügig dimensionierte Büro. Nicht zu vergessen ist das Gäste-WC, welches mit einer Walk-In-Dusche ausgestattet ist - ein beliebtes Feature!

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer. Das Highlight davon ist das Master-Bedroom mit raumhohen Fenstern. Die beiden Gäste-/Kinderzimmer profitieren von einem direkten Zugang zum herrlichen Balkon, die Fernsicht auf die unverbaubare Landwirtschaftszone ist sehr zu schätzen.

Last but not least ein geräumiges, wunderschön gestaltetes Familienbadezimmer, ausgestattet mit einer Walk-In-Dusche und einer separaten Badewanne.



SIE GESTALTEN IHR ZUKÜNFTIGES WOHNHAUS

Ebenso durchdacht wie die Anordnung, ist der individuelle Ausbau der einzelnen Wohnhäuser.

Der Innenausbau wie Küche, Bäder, Boden- und Wandbeläge kann anhand eines individuellen Budgets mitbestimmt werden.

Pro Haus sind zwei Einstellhallenplätze sowie ein Besucherparkplatz zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

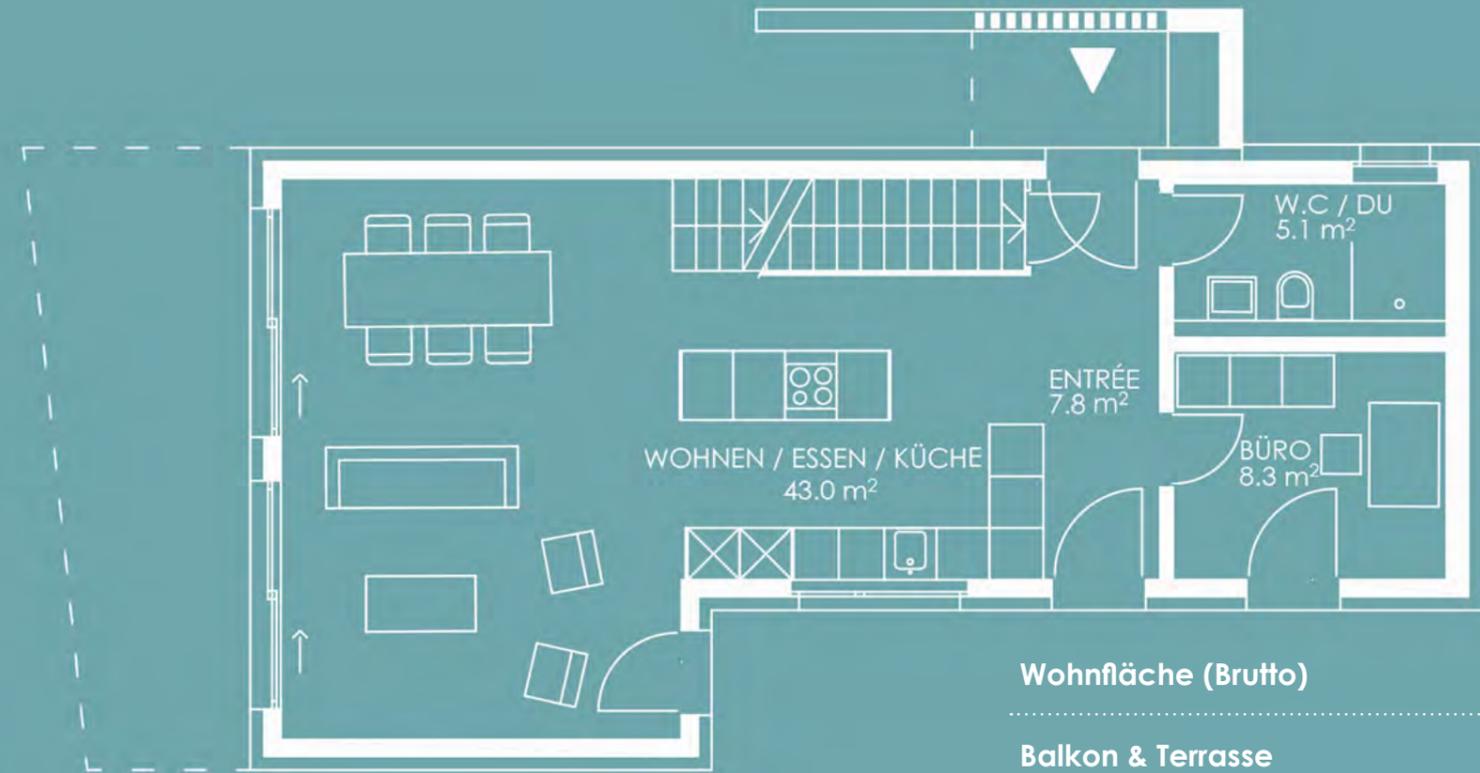
Raumprogramm:

- UG** Fünf Parkplätze, Veloabstellplätze, zwei Abstellräume und zwei Technikräume.
- EG** Entrée, Garderobe, Gästetoilette mit Walk-In-Dusche, geräumiges Büro, moderne offene Küche, lichtdurchflutetes Wohn- & Esszimmer mit Zugang zum Gartensitzplatz.
- OG** Elternschlafzimmer mit raumhohen Fenstern, zwei Gäste- / Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon und Familienbadezimmer mit Walk-In-Dusche und separater Badewanne.



La
SIERRA
LEIBSTADT

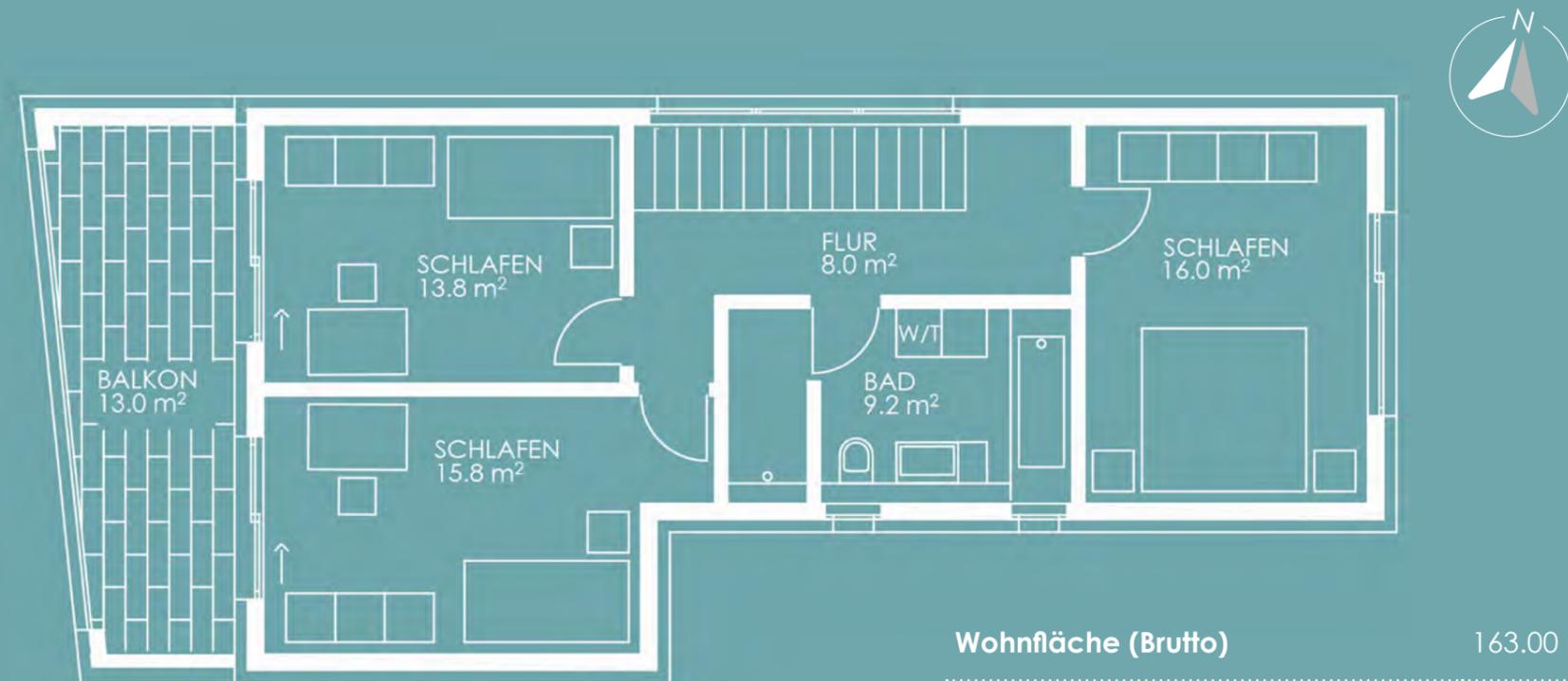
HAUS 1 | ERDGESCHOSS



| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche (Brutto) | 163.00 m ² |
| Balkon & Terrasse | 107.90 m ² |
| Nebenfläche (Untergeschoss) | 18.00 m ² |
| Total Wohn- & Nebenfläche | 288.90 m ² |
| Total Grundstücksfläche | 444.00 m ² |



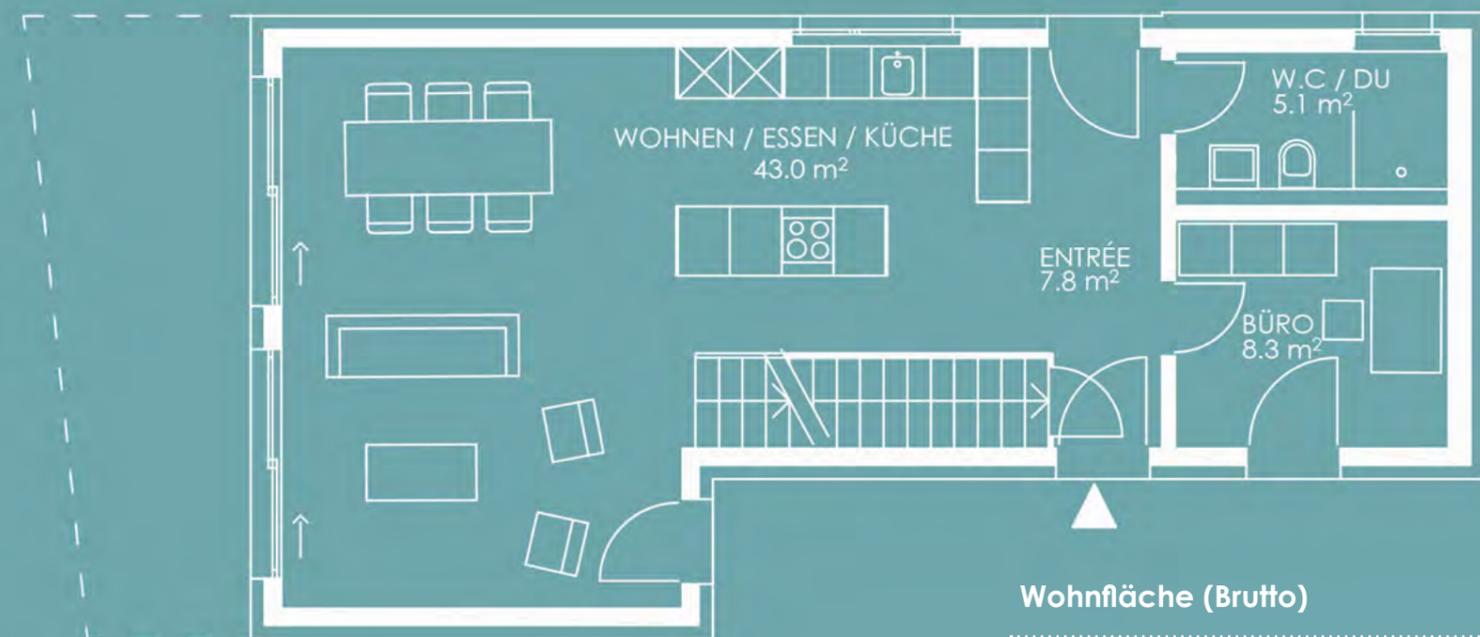
HAUS 1 | OBERGESCHOSS



| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche (Brutto) | 163.00 m ² |
| Balkon & Terrasse | 107.90 m ² |
| Nebenfläche (Untergeschoss) | 18.00 m ² |
| Total Wohn- & Nebenfläche | 288.90 m ² |
| Total Grundstücksfläche | 444.00 m ² |



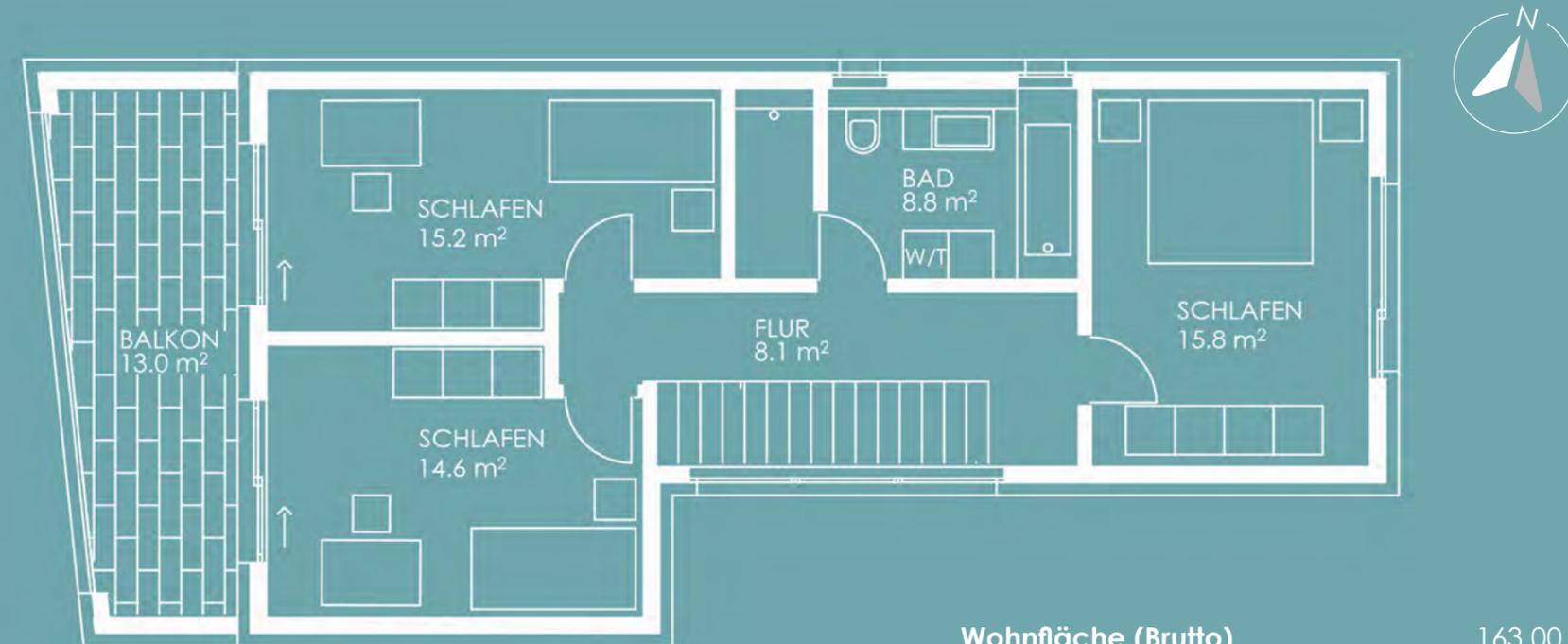
HAUS 2 | ERDGESCHOSS



| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche (Brutto) | 163.00 m ² |
| Balkon & Terrasse | 127.80 m ² |
| Nebenfläche (Untergeschoss) | 21.00 m ² |
| Total Wohn- & Nebenfläche | 311.80 m ² |
| Total Grundstücksfläche | 402.00 m ² |



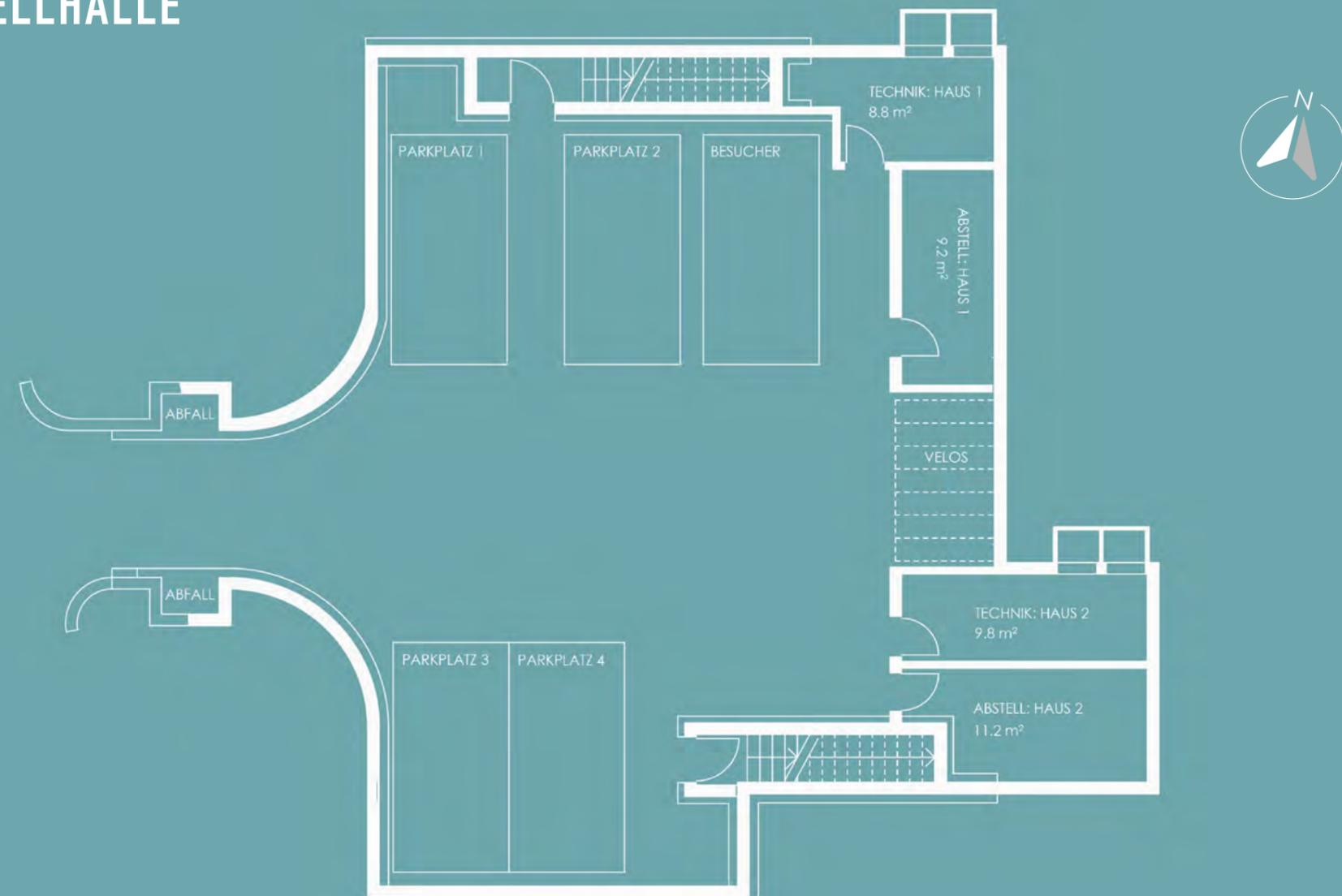
HAUS 2 | OBERGESCHOSS

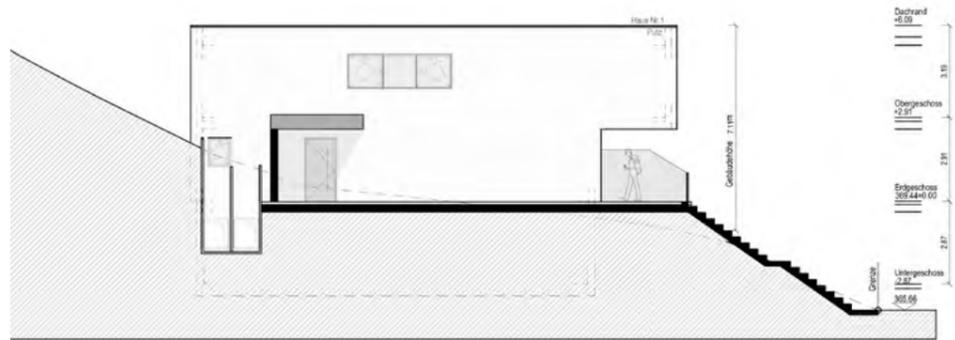


| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche (Brutto) | 163.00 m ² |
| Balkon & Terrasse | 127.80 m ² |
| Nebenfläche (Untergeschoss) | 21.00 m ² |
| Total Wohn- & Nebenfläche | 311.80 m ² |
| Total Grundstücksfläche | 402.00 m ² |



EINSTELLHALLE

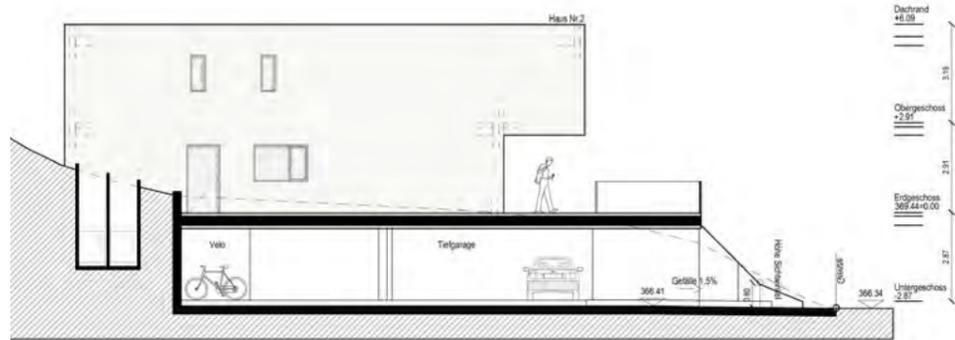




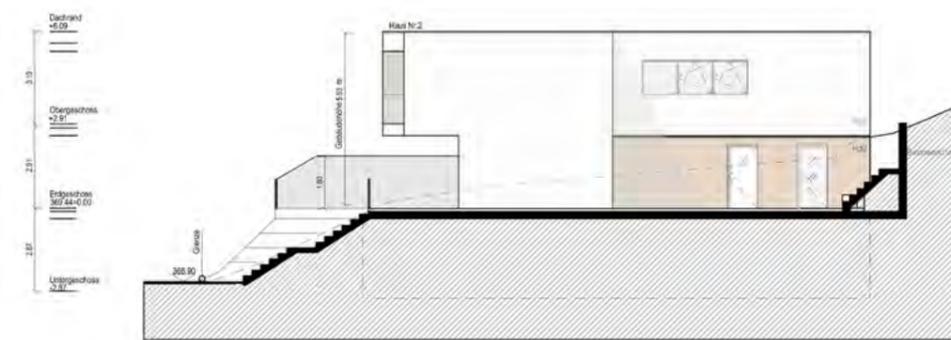
HAUS 1 - NORDFASSADE



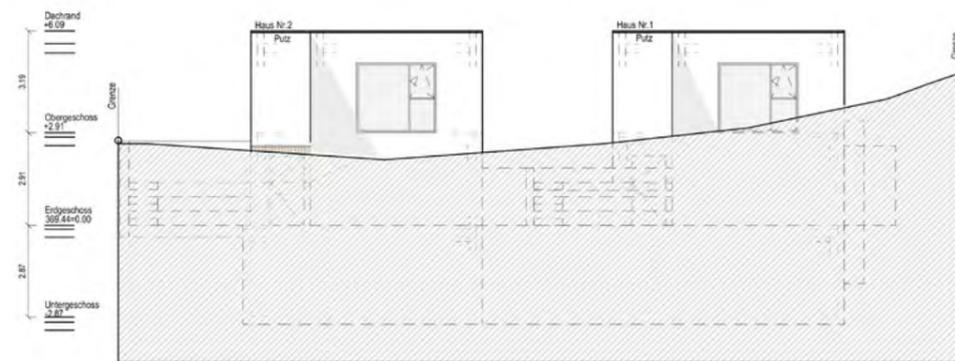
HAUS 1 - SÜDFASSADE



HAUS 2 - NORDFASSADE



HAUS 2 - SÜDFASSADE



OSTFASSADE



WESTFASSADE







KURZBAU- BESCHREIB

Ökologische Bauweise

- UG aus Beton, EG und OG aus Zement und Holzkonstruktionen mit Wärmedämmung und Aussenverputz.
- Dachkonstruktionen aus Holz und Wärmedämmung. Weitere Bauteile: Glas und Holzelemente

Fassade

- Verputzte Aussendämmung (Produkt BAUMIT) Fassadenfarbe: cremeweiss
- Holz, Lärche FSC, Imprägniert (Nachbehandlung mit Lasur Eiche hell), Produkt: ENZIA

Flachdach

- Dächer mehrfach isoliert und extensiv begrünt
- Flachdachanschlüsse mit Fallrohren und Einfassungen aus Aluminium eloxiertem Material

Fenster

- EG / OG: Alu-Holzfenster: 3-fach-Isolierverglasung, Rahmenfarbe: aussen anthrazit, innen weiss Fenstergriffe: weiss
- UG: Kunststofffenster: 3-fach Isolierverglasung, Rahmenfarbe: aussen & innen weiss

Türen

- Eingangstüre: Massivholztüre mit Griffstange und mehrfache Verriegelungssystem. Farbe: aussen anthrazit, innen weiss
- Innentüre: Röhrenspan-Tür aus Holz. Farbe: weiss mit Futter-Metallsystem Zarge. Beschläge: Aluminium

Garderobe (Eingang)

- Einbauschränk Model: TK Standard, Farbe: weiss mit Aluminiumgriffen

Treppen

- EG / OG Faltwerktreppe aus Massivholz
- EG / UG Betontreppen, Schussbelag auf Wunsch, Keramik oder Holz

Küche

- Hochwertige Küchenmöbel, Model TK (Fango matt 62A) mit hochwertiger Granitabdeckung (Typ Stell-Gray/ Indien)
- Hochwertige Elektrogeräte: Backofen, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination. Marke: SIEMENS
- Glaskeramikplatte mit kombiniertem Dunstabzugssystem Marke: BORA
- Sutter Inox Spülbecken sowie Hanz Grohe Wasserhahnatterie

Sanitäranlagen

- Anzahl und Standorte der Sanitäre Installationen gemäss Werksplänen. Marke: Geberit
- Apparatetelemente: Waschbecken, Badewannen, Dusche, WC. Alle Duschbereiche mit Regendusche Marke: ALTERNA

Waschen / Trocknen

- Waschmaschine und Trockner, Marke: ELEKTROLUX Standort: OG Badezimmer

Bodenbeläge

- Wohnräume (EG & OG): echt Holzparkett, geklebt-Landhausdiele- Eiche Rustic
- Nassräume: gesamte Nasszellen wie Bad, Dusche- WC und Küchenboden. Plattengrösse: 60 x 30cm bzw. 60 x 60cm

Wandbeläge

- Wohnräume: 1.0 mm Abrieb, weiss gestrichen
- Nassräume: keramische Platten, farbe: beige, Wand: 90 x 30 cm; Boden: 60 x 60 cm. Badewanne und Duschbereich bis zu Decke. Weitere Wandflächen bis zu max. 1,5 m hoch verlegt. Restfläche 1.0 mm Abrieb weiss gestrichen

Decken

- Glattputz, weiss gestrichen.

Balkon / Sitzplätze

- OG Balkonbrüstung aus Glas
- Aussen Balkon mit keramischen Platten verlegt (60 x 30 cm)

Sonnenschutz

- Rafflamellenstoren elektrisch betrieben (EG / OG), Farbe: anthrazit
- Sonnenstoren auf Kundenwunsch

Elektroanlagen

- Kabel-TV, Internetanschluss,
- Sonnerieanlage Standard
- Elektroanschlüsse-Aussen- Innen laut Elektroplan

Heizung / Luftwärmepumpe

- Bodenheizung im EG und OG
- Warmwasser, Boiler 250 l
- LWP Anlage

Lüftung

- Standardlüftung gemäss HLS-Plan

Umgebung

- Gehwege mit Trittplatten aus Beton (Stufen)
- Umgebung und Balkonbereich mit Aussentrittplatten aus Beton lose verlegt
- Vordere und hintere Haushangseiten besteht aus grüner Fläche
- Weitere Gestaltung laut Umgebungsplan

Tiefgarage

- Zu jedem Haus gehören zwei Parkplätze zuzüglich eines Besucherparkplatzes zur gemeinsamen Nutzung
- Veloabstellplätze und
- Abfall- Container

Technische Daten

- Beide Häuser sind mit einer Hauptzuleitung verbunden, jedoch verfügt jede Hauseinheit über einen eigenen Stromzähler und Abrechnungssystem: HLS, EDV und Elektroanschluss. Die Hauseigentümer verwalten ihre eigenen Betriebskosten.

Verkaufsdokumentation

Die vorliegende Verkaufsdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Die Verkaufsdokumentation und die darin verwendeten Visualisierungen zeigen Projektideen. Materialisierung, Detailausführung und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Diese Verkaufsdokumentation gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

Jede Prospekthaftung ist ausgeschlossen.



Bauherrschaft | Architektur | Verkauf

MOWE Haus GmbH
Hauptstrasse 30 | 5312 Döttingen

043 411 55 70 | 079 422 00 57
info@mowehaus.ch | www.mowehaus.ch
www.lasierra.ch

Lea

SIERRA

LEIBSTADT