



Haus Titlis

Realisieren sie ihr eigenes
Einfamilienhaus



FACTS & FIGURES



Verkaufsobjekt

5.5-Zimmer
Neubau Einfamilienhaus

Kubatur (nach SIA 416)

525 m³

Verkaufspreis

CHF 1'400'000 inkl. Carport

Steuerfuss

96% (2025)

Flächen

Grundstück	234.0 m ²
Nettowohnfläche (HNF*)	144.0 m ²
Aussen-Nutzfläche	172.0 m ²
Grünfläche	160.0 m ²
Keller (optional)	*48.0 m ²

Baujahr

In Erstellung

- Keller (Nebennutzfläche) optional, nicht in Kubatur & Flächenangaben enthalten.
- HNF = exkl. Schächte, inkl. Reduits

HIGHLIGHTS



- Ruhige Wohnlage
- Maximale Energieeffizienz (Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling, Holzfassade, Holzbau, PV Anlage auf Dach)
- Hohe Raumhöhen
- Grosszügiger, privater Garten
- Eigener Carport mit Vorplatz
- Eigener Veloraum
- Keller (optional) möglich gem. Rücksprache
- Individuelles Wohnkonzept
- Hochwertiger und zeitgemässer Ausbau
- Sehr gut erschlossen

MAKROLAGE

Leben in Stetten – Wohnen im Grünen mit bester Anbindung

Stetten liegt im Herzen des Reusstals und verbindet eine reizvolle Landschaft mit der Nähe zu bedeutenden Zentren wie Baden und Zürich. Umgeben von Feldern, sanften Hügeln und ausgedehnten Naherholungsgebieten bietet die Gemeinde einen hohen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren direkt vor der Haustüre.

Verkehrstechnisch ist die attraktive und ländliche Gemeinde hervorragend erschlossen: Die Postautolinien nach Baden, Wohlen, Mellingen und Bremgarten sowie der nahe Anschluss an die Autobahn A1 sorgen für kurze Wege in die Region und darüber hinaus. Wer hier wohnt, profitiert von einer ausgewogenen Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Erreichbarkeit.

Der gewachsene Dorfkern, geprägt von historischen Gebäuden und gepflegten Wohnquartieren, verleiht Stetten einen authentischen, einladenden Charakter. Die überschaubare Grösse der Gemeinde schafft ein Umfeld, das Nähe, Sicherheit und Erholung selbstverständlich macht – ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.



Fahrzeiten mit dem Auto von Stetten:

Bremgarten	9 min
Wohlen	9 min
Baden	16 min
Lenzburg	19 min
Zürich	30 min



MIKROLAGE

- 1 Bus
- 2 Post, Stetten AG
- 3 Shop Volg, Stetten AG
- 4 Kirche
- 5 Schule
- 6 Restaurant

Der gewachsene Dorfkern, geprägt von historischen Gebäuden und gepflegten Wohnquartieren, verleiht Stetten einen authentischen, einladenden Charakter. Die überschaubare Grösse der Gemeinde schafft ein Umfeld, das Nähe, Sicherheit und Erholung selbstverständlich macht – ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Stetten bietet eine alltagsfreundliche Infrastruktur, die den Bewohnerinnen und Bewohnern vieles erleichtert. Spielgruppen, Kindergarten Primar- Real- und Sekundarschule befinden sich im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Sportanlagen und Dienstleistungen sind in den angrenzenden Gemeinden schnell erreichbar.



ARCHITEKTUR & AUSSTATTUNG

Mitten in einem ruhigen Einfamilienhausquartier, am Rande einer Waldzone, entsteht ein Ensemble mit total 3 individuellen Einfamilienhäuser. Durch die Anordnung der Häuser in verschiedene Richtungen profitiert jedes Haus von einem eigenen, privaten Garten, der Sicht ins Grüne, guter Besonnung sowie Privatsphäre.

Die Bauherrschaft bietet eine hohe Wohnqualität durch klar strukturierte Architektur, elegantes Design mit durchdachter Funktionalität. Die charakteristische Architektur mit klarer Linienführung und der Einsatz hochwertiger Materialien prägt dieses moderne und nachhaltige Haus.

Auch die Innenräume sind von der natürlichen Materialisierung in Holz geprägt. Grosszügige Raumhöhen von ca. 2.60 m schaffen ein einzigartiges Raumerlebnis und sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume.

Die Ausstattung überzeugt mit edlen Holzböden sowie exzellent und geschmackvoll gestalteten Bädern mit bodenebenen Duschen, die eine besondere Wohnlichkeit und Wärme schaffen. Kochvergnügen und viele Schlemmermomente verspricht die exklusive Wohnküche mit viel Stauraum, hochwertigen und energieeffizienten Küchengeräten sowie einer Arbeitsplatte aus Granit oder Quarzkomposit. Auch die beiden Bäder mit bodenebener Dusche und grosszügiger Badewanne setzen stilvolle Akzente.

Das Ensemble verfügt über eine zentrale Erdsondenwärmepumpe. Die nachhaltige und erneuerbare Energieerzeugung mit Erdsonden in Verbindung mit der Photovoltaikanlage und der hochgedämmten Gebäudehülle lassen tiefe Nebenkosten erwarten. Das System ermöglicht während den Sommermonaten eine Kühlung der Böden.

GRUNDRISSPLAN

Es handelt sich um
circa Flächenangaben.



ERDGESCHOSS



Morgendämmerung mit
Sicht in den Garten

Erlenweg, 5608 Stetten

GRUNDRISSPLAN



OBERGESCHOSS

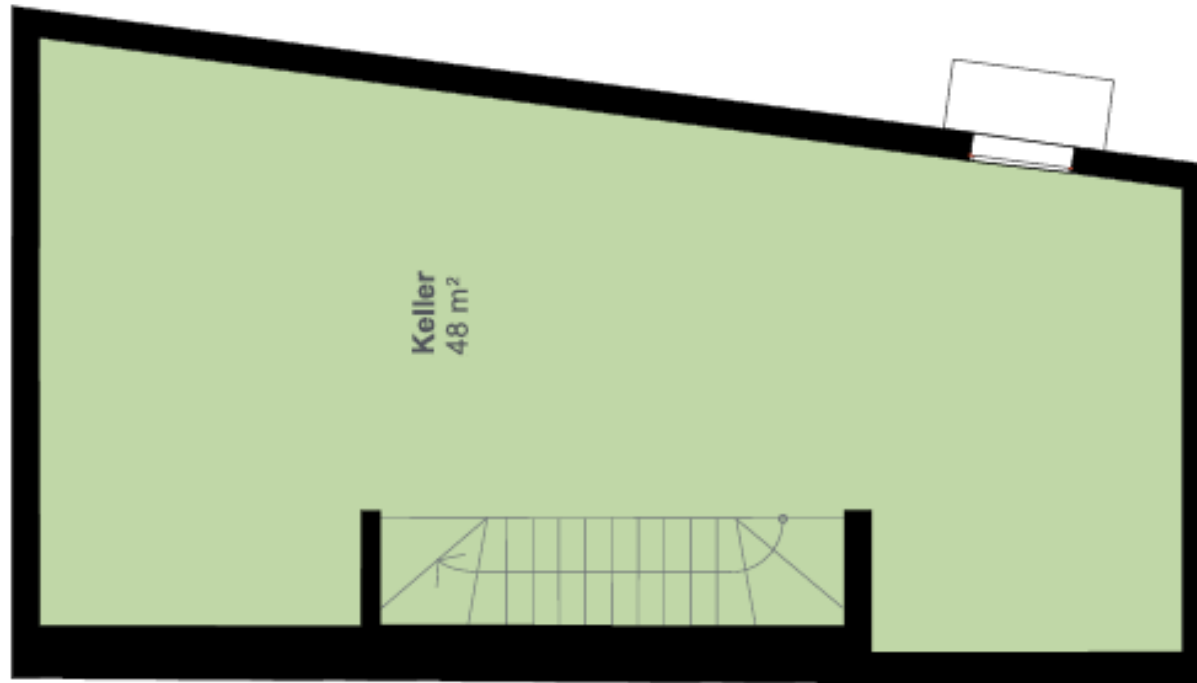
GRUNDRISSPLAN



DACHGESCHOSS



Zweckmässig
angeordnete
Küchenkombination
mit viel Schränken



UNTERGESCHOSS

GUT ZU WISSEN

Im Pauschalpreis inbegriffen

Der Verkaufspreis ist ein Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Kaufkosten

Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäuferschaft.

Finanzierung

Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

Käuferwünsche

Käuferwünsche können im Bereich der Ausbauten und Oberflächen angebracht werden. Änderungen können zu einer Kostenfolge kommen.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt.

Deshalb gilt der Verkaufsprospekt, der separate Kurzbaubeschrieb nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

AUSBAU- MATERIALISIERUNG - ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Abweichungen und Änderungen des Kurzbaubeschriebs und der Planung bleiben vorbehalten.

Allgemeines

Die Einfamilienhäuser am Erlenweg in Stetten werden für Käufer mit hohen Ansprüchen an einen optimalen Komfort gebaut. Die verwendeten Technologien und Ausführungsstandards sind hochwertig. Das Gleiche gilt für die verwendeten Materialien und Apparate. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten. Weiter enthält er Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Aussagen über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Änderungen und Ergänzungen im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Konstruktion und Bauablauf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Pläne wie für den Baubeschrieb. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

Rohbau

Fundamente, Bodenplatte und Sockel in Stahlbeton. Decken, tragende Wände und statisch relevante Aussenwände in Holz.

Innenwände

Innenwände in Leichtbauweise.

Fenster

Fenster in Holz-Metall aussen Metall, innen Holz farblich gestrichen. Verglasung mit 3-fach Verglasung. Pro Wohnraum ein Fenster mit Dreh-Kippfunktion. In den Wohnbereichen jeweils öffnbare Doppelflügel als Zugang zu den Aussenbereichen.

Sonnenschutz

Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Metallstoren ausgestattet. Im Bereich des Aussensitzplatzes Ausführung mit elektrisch betriebener Ausstellmarkise. Optional ist auf Käuferwunsch ein überdachter Aussensitzplatz möglich.

Fassade

Sockel ausgebildet in Beton, übrige Fassade als hinterlüftete Holzassade in vorvergrautem Nadelholz.

Bedachung

Ausgedämmtes Sparrendach mit Unterdach und Konterlattung. Dacheindeckung mittels PV (Indach) Anlage. Vorgehängte Rinne sowie Dachwasserrohre in witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

Elektroanlagen

PV Anlage, Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV), Multimediaanschluss (OTO-Dose) in Wohnraum, 1 weiterer Raum im 1.OG mit Multimediaanschluss. Küche, Nasszellen und Korridore verfügen über moderne Deckenleuchten / sonstige Räume mit je einer Lampenstelle / Lichtschalter mit zusätzlichen Einfachsteckdosen / alle Wohnräume verfügen über Dreifachsteckdosen / Anschluss für Waschmaschinen und Tumbler, Sonnerie mit Gong.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentraler Erdsonden-Wärmepumpe (Gemeinschaftsanlage für Ensemble), Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Raumthermostaten. Im Sommer werden die Räume über die Erdsonden mittels Freecooling gekühlt.

Lüftungsanlage

Die Häuser werden über die Fenster belüftet.

Sanitäranlagen

Die Nasszellen sind ausgestattet mit zeitgemässen, hochwertigen Sanitärapparaten und Garnituren. Das Kalt- und Warmwasser wird für jedes Haus separat erfasst und wird über eine im Ensemble gemeinsam genutzte Wasserenthärtungsanlage versorgt. Pro Haus eine Waschmaschine und ein Tumbler. Ein Aussenhahn.

Küchen

Küchen gemäss Detailplänen und Beschrieb. Ausstattung je nach Hausgrundriss mit Kühlschrank und Tiefkühlabteil, Induktion Kochfeld, Kombisteamer, Geschirrspüler sowie Umluftabzugshaube / Geräte Electrolux.

Schreinerarbeiten

Garderobenschränke mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarschrank gemäss Detailplan. Fronten Kunstharz belegt, Innenbereich Kunstharz beschichtet. Die Zimmertüren als Zargentüren. Hauseingangstüren mit Umfassungszargen, Türblatt mit Dreipunktverriegelung.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage Kaba oder gleichwertig.

Bodenbeläge

Wohnräume, Esszimmer, Zimmer, Küchen Reduits und Korridore werden mit Langstab-Parkett, die Nasszellen mit Keramischen Platten ausgestattet. Sitzplatz mit Chaussierung oder Betonplatten 500x500 mm.

Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2.60 m.

Wandbeläge

In den Nasszellen werden keramische Platten in Spritzbereichen verlegt. In den übrigen Räumen der Häuser ist Abrieb 1.5 mm vorgesehen.

Deckenbeläge

Alle Räume in Holz.

Carport

Der Autounterstand wird aus Holz mit einer Verschalung erstellt (Analog zu Fassade). Carport mit Parkplatz und vorinstallierte Infrastruktur C1 für e-Mobilität, zusätzliche Abstellmöglichkeit vor dem Carport.

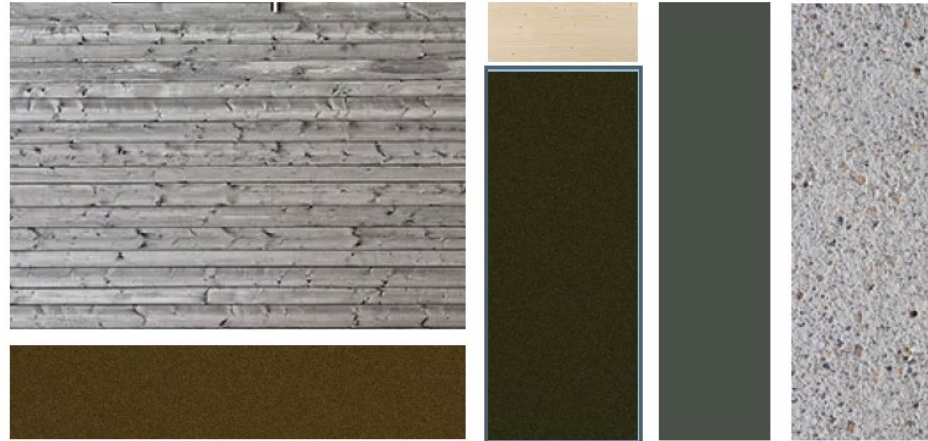
Umgebung

Belag des Vorplatzes aus Mergel, um das Gebäude Rasenfläche. Die Begrünung mit örtlich ansässigen Laubbäumen und ökologischen Bändern. Velo-/Abstellraum pro Haus (Platzierung in Absprache mit den Käufern). Ausführung gemäss Konzept Architekt.



MATERIALISIERUNG

Aussen



Innen





Projekt Erlenblick Situationsplan



ERLENBLICK
IHR BLICK INS GRÜNE, IHR ZUHAUSE FÜRS LEBEN

KONTAKT

Gerne stehen wir Ihnen für die
Beantwortung von Fragen
Zur Verfügung.

Sarina Candinas

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
s.candinas@pripro.ch
Tel. direkt: +41 62 503 52 84



**Mit einem Klick
Termin vereinbaren**

STANDORT AARAU

Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
CH-5000 Aarau
T +41 62 503 71 81
F +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch

STANDORT ZÜRICH

Primus Property AG
Binzallee 4
CH-8055 Zürich
T +41 44 457 60 60
F +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch