

chestenberg | birr

ruhig und doch zentral

Eigentumswohnungen
3.5 – 4.5 Zimmer





Originelle Raumkonzepte in ländlicher Atmosphäre

Gönnen Sie sich eine Oase der Ruhe und geniessen Sie moderne Technik und kreative Architektur an aufstrebender Lage im Zentrum des Aargaus.

Am Fusse des Chestenberges entstehen in Birr insgesamt 9 originelle Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage. Das Projekt umfasst 3.5- und 4.5-Zimmer Apartments. Alle Einheiten verfügen über gut besonnte, zurückversetzte Terrassen, welche zum Geniessen der Sonnenuntergänge einladen. Eine Gartenwohnung bietet zudem draussen viel Platz für „outdoor“ Aktivitäten. Die beiden Attika-Einheiten verfügen jeweils über eine teilgedeckte Terrasse mit atemberaubendem Blick über die Region. Eine 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung verfügt sogar über 2 Terrassen und einen einmaligen Grundriss.

Für alle Parteien steht im Aussenbereich darüber hinaus eine gedeckte Loggia und Spielplatz zur Verfügung, welche zu Gartenparties oder zum Verweilen einlädt.

Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine und Tumbler und sind hindernisfrei erreichbar.

Sowohl Küche, Nasszellen und Materialien weisen einen gehobenen Ausbaustandard auf und können durch die Eigentümer noch mitbestimmt werden.

Lage

Birr als aufstrebende Gemeinde im Kanton Aargau liegt sehr zentral an den wichtigsten Verkehrsachsen der Schweiz. Am Fusse des Chestenberges liegt der ländlich geprägte Ort umgeben vom Land der Schlösser. Das Objekt befindet sich am Rand des überaus ruhigen Einfamilienhausquartiers und bietet ganztägig eine exzellente Besonnung.



Die Gemeinde Birr grenzt nahtlos an die Gemeinde Lupfig an, welche beide zum Bezirk Brugg gehören und sogar über dieselbe Postleitzahl verfügen.

Zu Fuss gut erreichbar in wenigen Minuten sind Einkaufsmöglichkeiten inklusive einer Apotheke im Dorfzentrum. Etwas weiter entfernt in Lupfig bietet das Einkaufszentrum „Seebli“ ein umfassendes Einkaufserlebnis.

Ebenfalls sind die öffentlichen Schulen der Unter-, Mittel- und Oberstufe zu Fuss gut erreichbar. Nur die Bezirksschule wird nicht im Dorf, sondern entweder in Windisch oder Brugg angeboten, welche beide gut mit dem ÖV bedient werden.

Herausragende Verkehrsanbindung

Die zentrale Lage in der Schweiz und im Kanton Aargau begünstigt Birr mit einer einmaligen Verkehrsanbindung. Der unmittelbare und kurze Zugang zum Autobahnkreuz „Birrfeld“, wo sich die Hauptverkehrsachsen A1 und A3 kreuzen, bieten kurze Verbindungswege in allen Himmelsrichtungen, was sich sehr positiv auf die Fahrtzeiten auswirkt. Ebenso ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sehr gut.

Distanzen			
Birr – Aarau	19,9km	18 Min.	35 Min.
Birr – Baden	12,4km	16 Min.	36 Min.
Birr – Brugg	9,9km	16 Min.	20 Min.
Birr – Frick	23,2km	18 Min.	46 Min.
Birr – Lenzburg	9km	12 Min.	29 Min.
Birr – Zürich	33,9km	30 Min.	53 Min.



Einheiten

Die Liegenschaft besteht aus folgenden Einheiten:

	NGF m2	Wertquote Promille
Erdgeschoss		
W1 , 3.5 Zimmer	63.10	66
W2 , 4.5 Zimmer	108.60	119
1. Obergeschoss		
W3, 4.5 Zimmer	108.10	111
W4, 3.5 Zimmer, Maisonette	80.30	89
W5, 4.5 Zimmer	111.80	112
2. Obergeschoss		
W6, 4.5 Zimmer	108.10	116
W7, 4.5 Zimmer	111.80	119
Dachgeschoss		
W8, 3.5 Zimmer	80.00	96
W9, 4.5 Zimmer	134.20	169
Hobbyraum	11.50	3
Total	917.50	1'000
/		
Einstellhallenplatz		STK 14.00
Parkplätze, ungedeckt		2.00
Motorrad Parkplatz in der ESH		2.00
Parkplatz Besucher		2.00



Erdgeschoss



Wohnung 1 EG



The floor plan shows a residential unit with the following rooms and features:

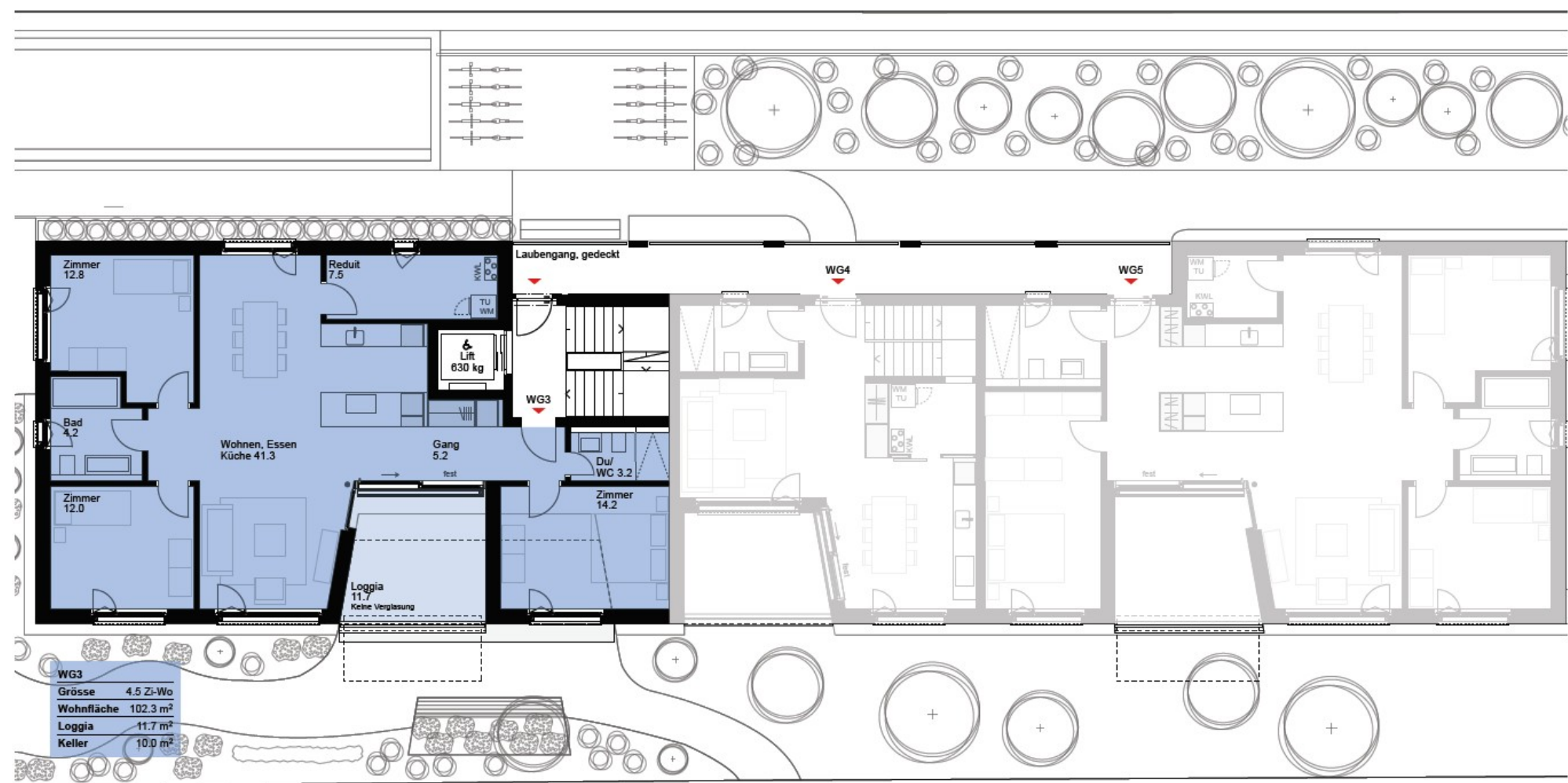
- Entrée (3.7 m²):** Entrance area with a coat closet (Kleiderschrank).
- Gang (10.2 m²):** Central hallway connecting the rooms.
- Zimmer (14.1 m²):** Bedroom with a bed and wardrobe.
- Zimmer (13.0 m²):** Bedroom with a bed.
- Zimmer (13.6 m²):** Bedroom with a bed.
- Wohnen, Essen, Küche (34.6 m²):** Open-plan living, dining, and kitchen area with a dining table and kitchen fixtures.
- Bad (4.0 m²):** Bathroom with a bathtub and toilet.
- Reduit (4.2 m²):** Small storage or utility room.
- Reduit (24.5 m²):** Large storage area.
- Sitzplatz (53.7 m²):** Seating area with a sofa and armchairs.
- Technical Features:**
 - WG1:** Water meter and gas meter.
 - WG2:** Water meter and gas meter.
 - DU/WC (5.6 m²):** Shower and toilet area.
 - KIWA (9.3 m²):** Kitchen island area.
 - Lift (630 kg):** Elevator access.
 - Zugang Velo:** Bicycle entrance.
 - Zugang gedeckt:** Covered entrance.
 - Laubengang, offen:** Open landing area.

WG2 Specifications:

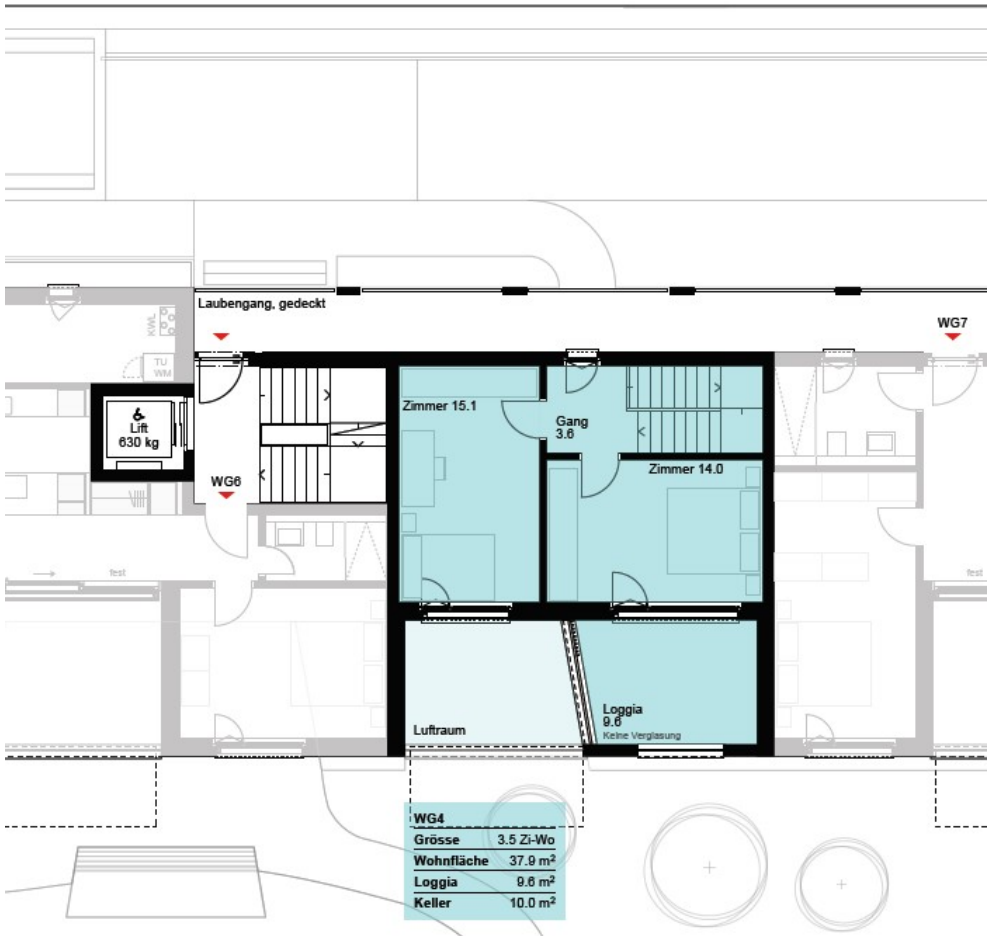
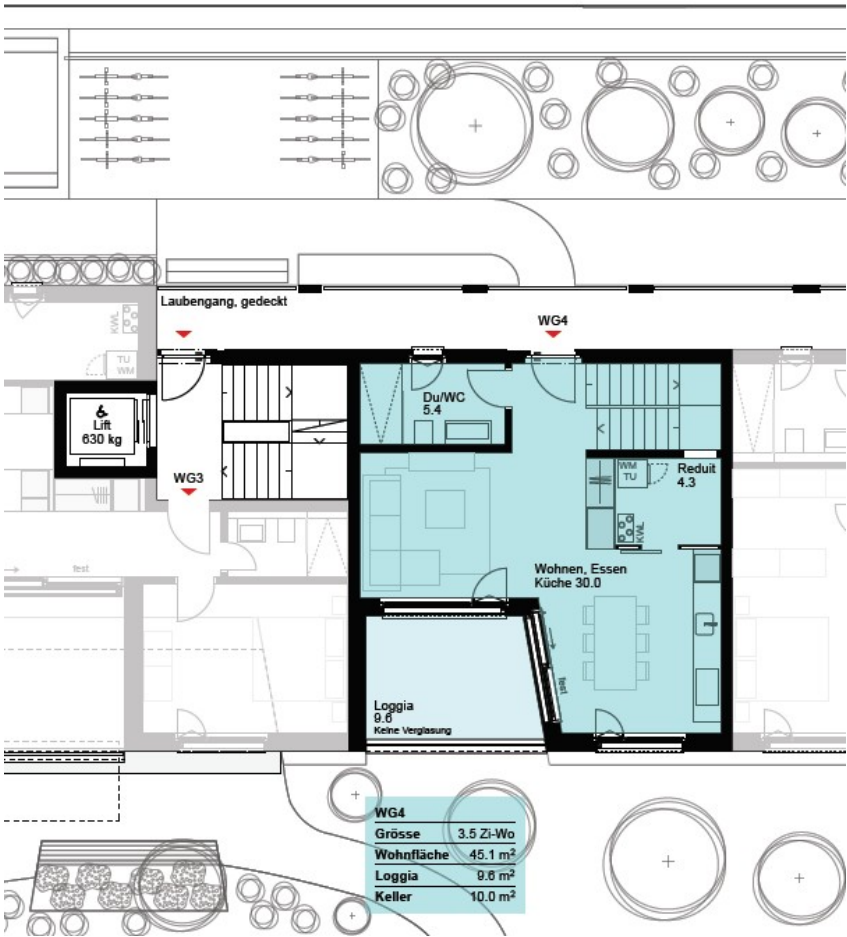
WG2	
Grösse	4.5 Zi-Wo
Wohnfläche	104.7 m²
Sitzplatz	53.7 m²
Keller	9.7 m²

WG2	
Grösse	4.5 Zi-Wo
Wohnfläche	104.7 m ²
Sitzplatz	53.7 m ²
Keller	9.7 m ²

Wohnung 3 OG 1

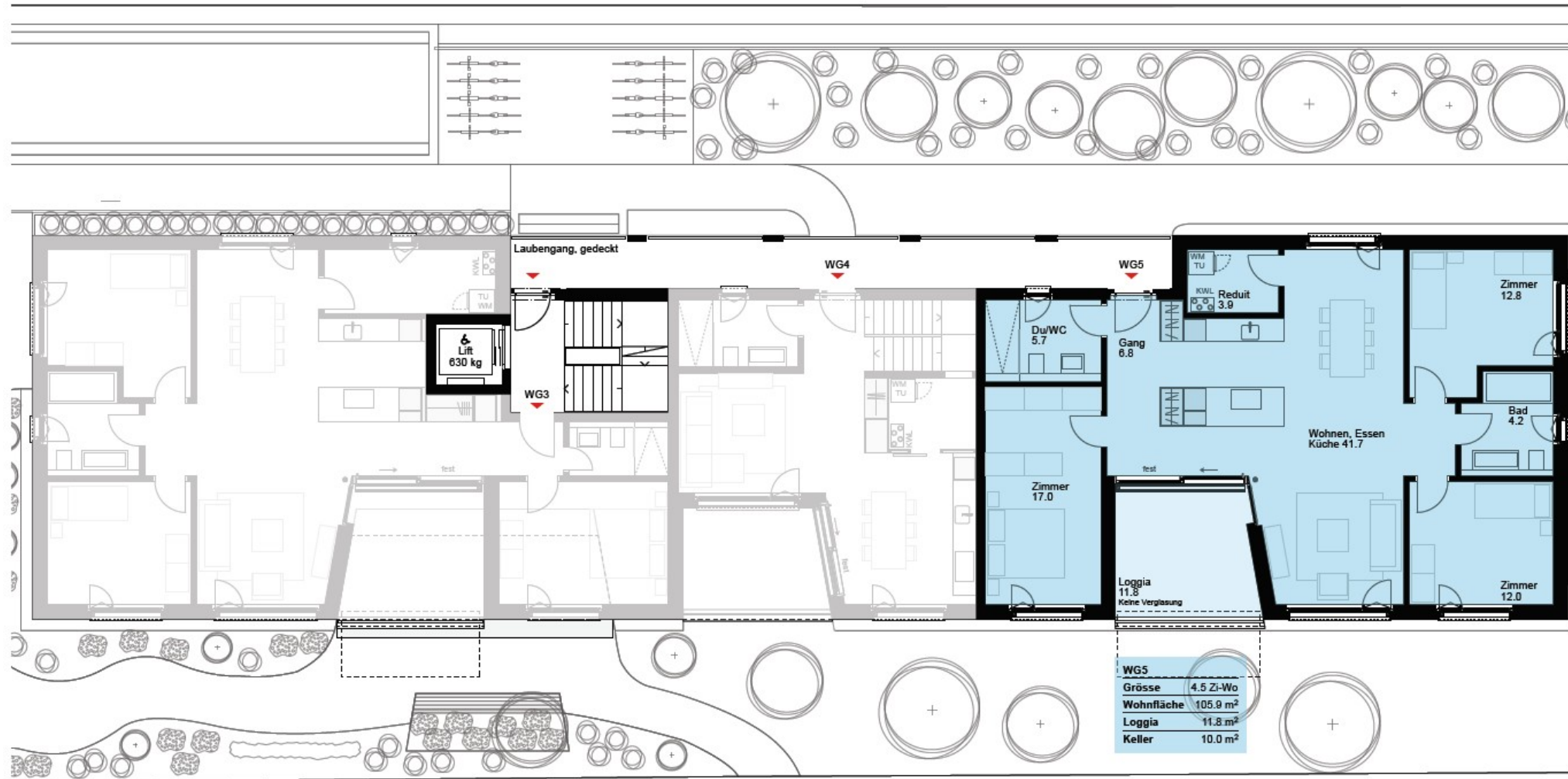


Wohnung 4 OG1 / OG2

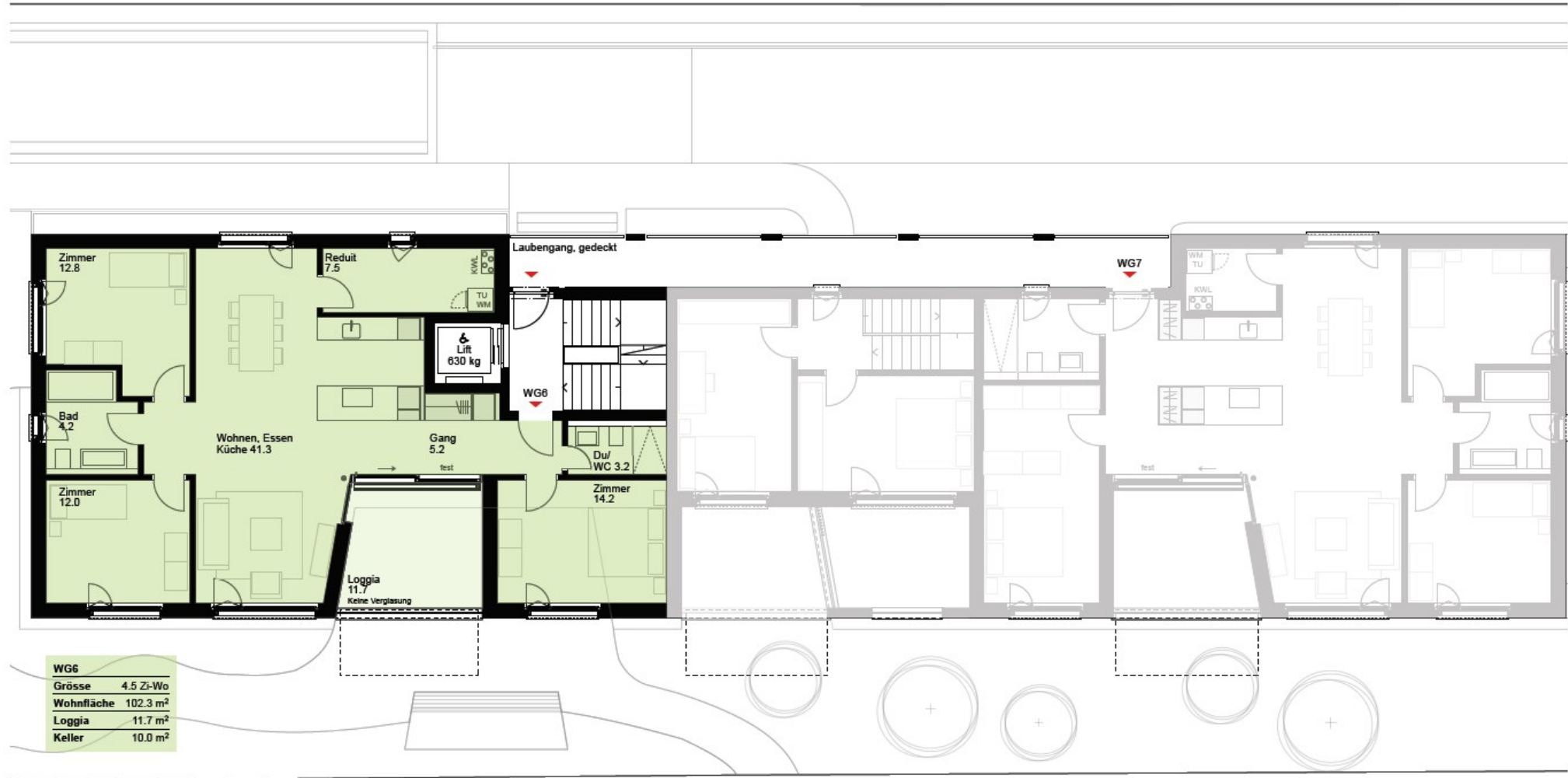


Wohnfläche total OG1 und OG2 83 m2

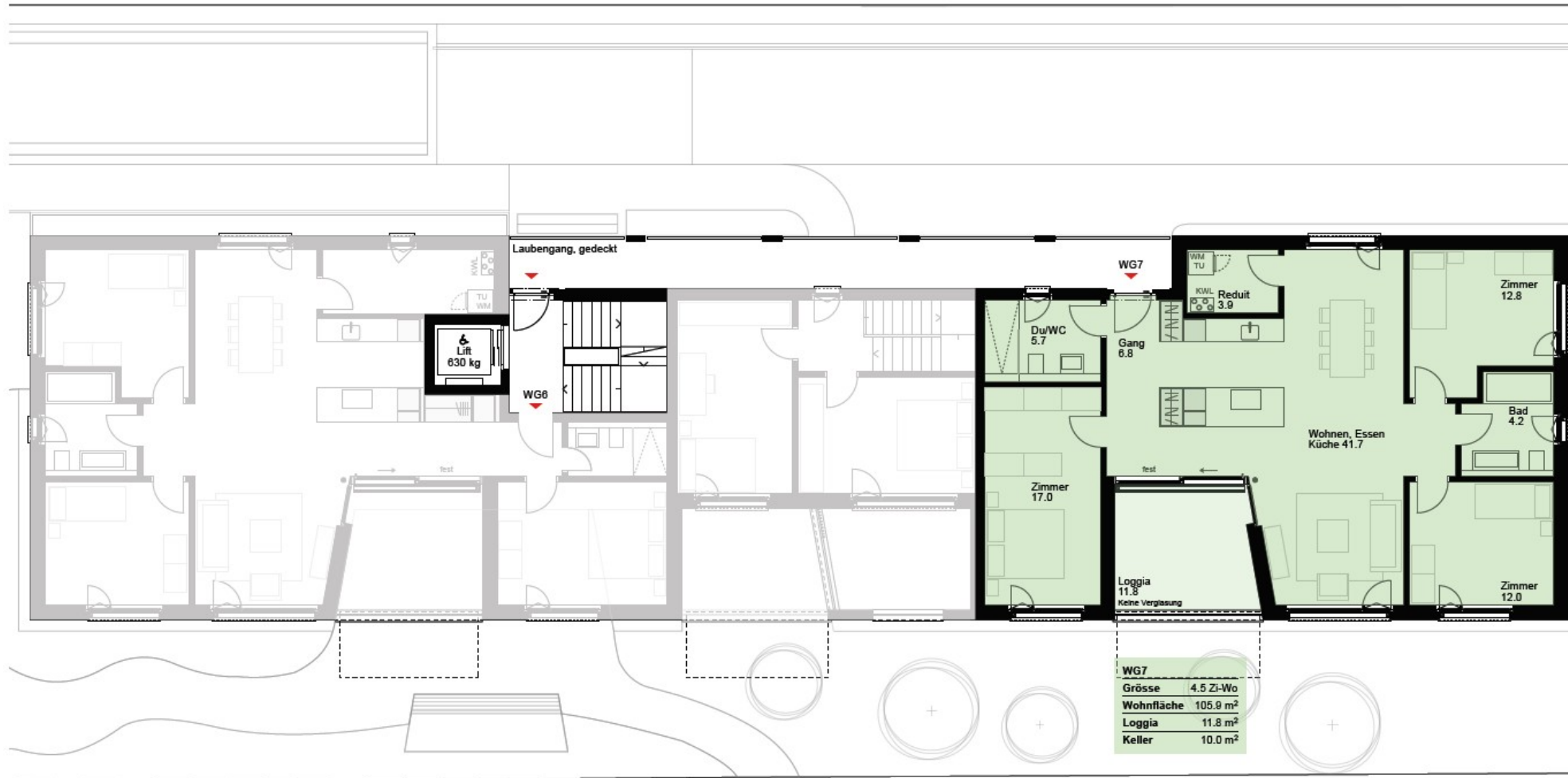
Wohnung 5 OG1



Wohnung 6 OG2

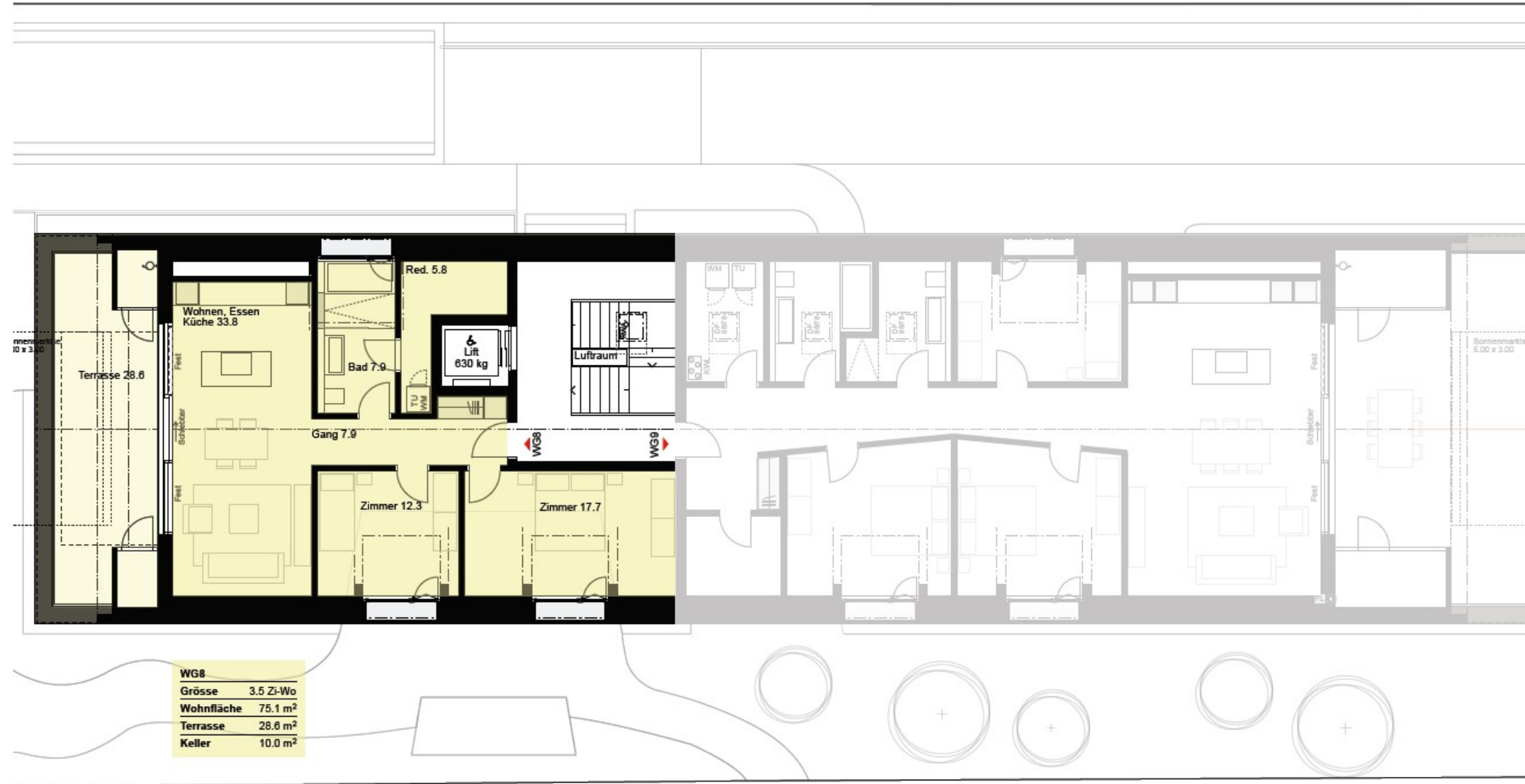


Wohnung 7 OG2

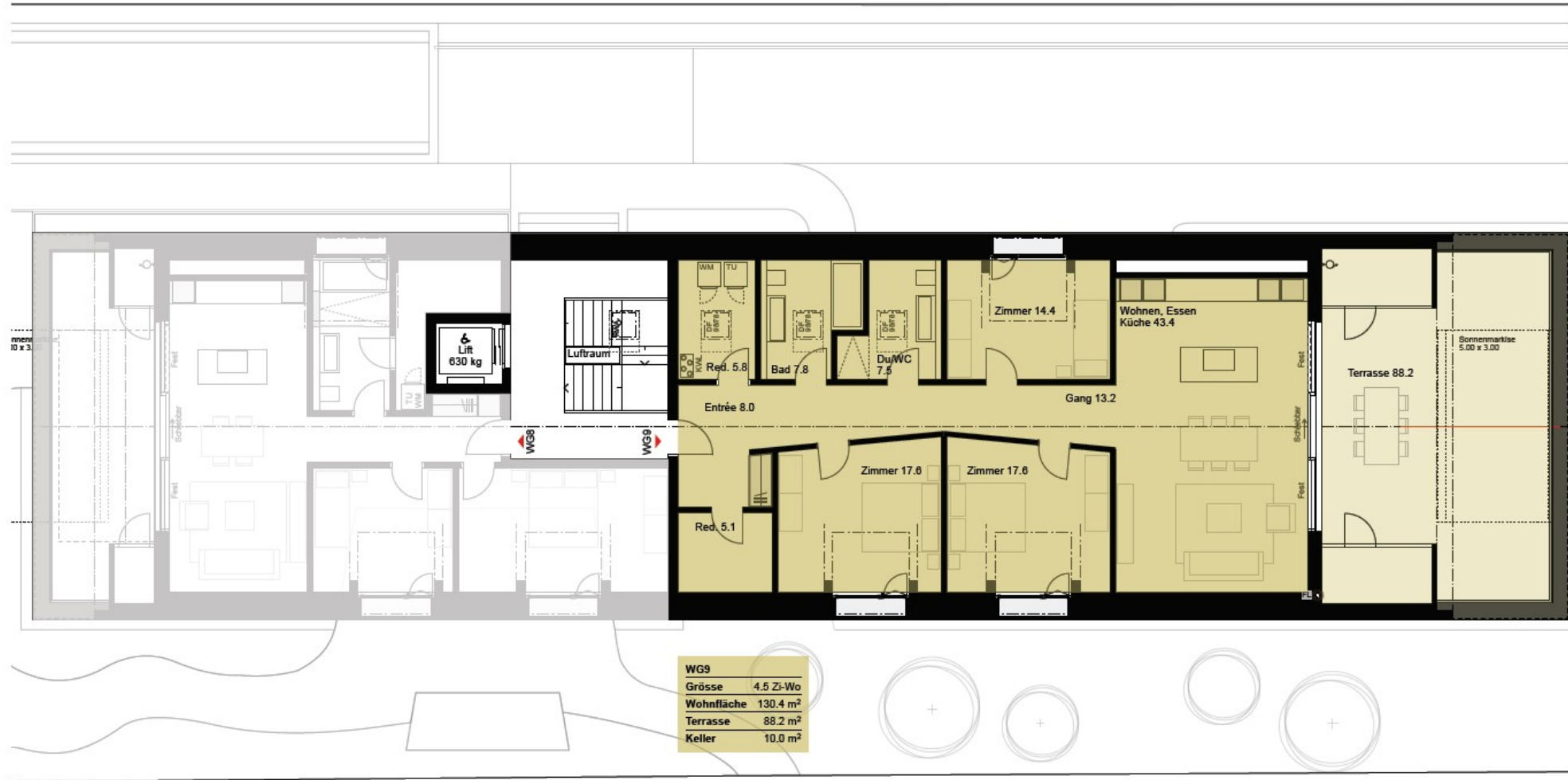


Wohnung 8 OG3

- Reserviert -



Wohnung 9 OG3



Kurzbau- und Materialbeschreibung

Schallschutz

Dem Schallschutz zwischen den Wohnungen wird erhöhte Beachtung geschenkt.

Konstruktion

Die Tragkonstruktion wird in Stahlbeton und Backstein ausgeführt. Die Wohnungstrennwände sind einschalig in Beton 25cm. Die Aussenwärmedämmung wird verputzt. Treppenläufe sind in Beton belegt und die Wände in Zementglattschrich lasiert. Die Dachkonstruktion wird in Holz ausgeführt und eingedämmt. Die Eindeckung erfolgt in Eternit und Metall.

Eingang

Die Briefkastenanlage enthält auch die Sonnerie und Gegensprechanlage. Die Wohnungseingangstüren sind mit 4-Punktsicherheitsverschluss ausgelegt.

Lifanlage

Der Personenaufzug verfügt über 675kg Nutzlast, ist rollstuhlgängig und mit Spiegel ausgestattet.

Küche gem. Budget

Die Küche verfügt über folgende Ausstattung:

- Natursteinabdeckung
- Dampfzug mit Beleuchtung
- Glaskeramikkochfeld
- Hochliegender Backofen
- Geschirrspüler
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Küchenmöbel mit Abstellflächen
- Glasrückwand
-

Bad/WC – Dusche/WC

Die Nasszellen verfügen über folgende Ausstattungselemente:

- Wandklosett und Lavabo Keramik
- Spiegel bzw. Spiegelschrank
- Badtuch- und Duschengleitstange
- Einhandmischgarnitur
- Duschtrennwand

Reduit

Das Reduit enthält folgende Installationen

- Kontrollierte Wohnungslüftung WRG
- Waschmaschine/Tumbler (Turm)
- El. Unterverteilung / Haustechnik

Fenster und Storen

Die Fenster sind als Holz-Metallkonstruktion mit 3-fachverglasung ausgestaltet. Die Beschattung erfolgt über Verbundrafflamellenstoren, Senkrechtstoren und Knickarmmarkisen.

Bodenbeläge

Die Wohnräume sind mit versiegeltem Parkett ausgestattet. Küche, Reduit und Nasszellen sind mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt.

Wandbeläge

Die Wohnräume verfügen über einen gestrichenen Abrieb. Die Nasszellen sind in Feinsteinzeug bzw. Abrieb ausgeführt.

Terrassenbeläge

In Splitt verlegte Feinsteinzeugplatten verleihen auch dem Aussenbereich ein hochwertiges Ambiente.

Decken

Die Decken sind in Weissputzabglättung gehalten.

Elektrische Anlagen

Alle Räume sind mit Steckdosen und Lampenstellen ausgerüstet.

Heizung und Warmwassererzeugung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft/Wasserwärmepumpenanlage. Die Heizverteilung erfolgt über Bodenheizung im Unterlagsboden. Wärmenutzung und Warmwasserverbrauch wird pro Wohneinheit erhoben (Zähler).

Schliessanlage

Die Schliessanlage umfasst die gesamte Liegenschaft. Pro Wohneinheit werden 5 Schlüssel erstellt, welche zur Wohnung sowie den Gemeinschaftsräumen und Kellerraum Zugang verschaffen. Für die Einstellhalle werden zusätzlich 1 Handsender je Einstellplatz zur Verfügung gestellt.

Budgetpositionen

Die Küche und Nasszellen sowie die Boden- und Wandbeläge enthalten Budgetpositionen, welche im Kaufpreis enthalten sind. Die Budgetpositionen entsprechen einem gehobenen Ausbaustandard. Die Eigentümer können den Endausbau in diesen Bereichen noch mitbestimmen. Die gegenüber den Budgetpositionen entstehenden Mehr-/bzw. Minderpreise werden entsprechend abgerechnet.



Trägerschaft und Vermarktung

Vermarktung

Leu Immobilien Management

Höhenweg 22
5616 Meisterschwanden
+41 56 670 13 13
info@leu-immo.ch
www.leu-immo.ch

Bauherrschaft

Konsortium am Chestenberg

c/o Leu Immobilien Management
Höhenweg 22
5616 Meisterschwanden

Bautreuhand

Leu Immobilien Management

Höhenweg 22
5616 Meisterschwanden

Architektur

Kuhn

Altendorfer

Meyer

Architekten
Oberstadtstrasse 10A
5400 Baden
+41 56 221 32 75
info@kam-architekten.ch
www.kam-architekten.ch