25.05.2020

Eigentumswohnungen «am Rosenweg» in Menziken

ruhig - zentral - grosszügig

Bezug: ab Herbst 2021

4½- und 5½- Zimmer Wohnungen

Beratung & Verkauf:

Zinsli Architekten AG
Altishoferstrasse 5
6252 Dagmersellen
062 748 66 55
info@zinsliarchitekten.ch

Lageplan & Gemeindeprofil

Mst.: 1:2'500

0 25 50 75 100 125 250 m

Menziken, Ausschnitt Geoportal Mst.: 1:2'500

Legende:
1 Bahnhof / Bus
2 Post
3 Migros
4 Gemeindeverwaltung
5 Restaurants
6 Spital
7 Bäckerei - Konditorei Hofmann
8 Metzgerei Burkard

Gemeindeportrait:
Menziken ist eine ländlich geprägte Gemeinde mit etwas mehr als 6'000 Einwohner und liegt zuoberst im aargauischen Wynental. Das Dorfbild zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Gewerbe- und Industriegebäuden aus. Der Wald liegt nur einen Katzensprung vor der Haustüre. An den schönen Hügelzügen des Stierenberges im Westen oder des Sonnenberges im Osten sind gemütliche und naturnahe Stunden zum Verweilen garantiert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, das regionale Spital, die Führung aller Schulstufen und die vielfältigen, kulturellen, sowie sportlichen Freizeitangebote auf privater Basis oder in Vereinen runden die Attraktivität der Gemeinde Menziken ab.

Schulen:
In Menziken werden alle Schulstufen geführt. Vom Kindergarten bis zum Übertritt in eine Berufslehre oder Mittelschule können die Kinder und Jugendlichen die obligatorische Schulzeit im Dorf besuchen.
Die Kantonsschüler fahren für den Unterricht entweder nach Aarau oder ins nahegelegene Beromünster (LU).

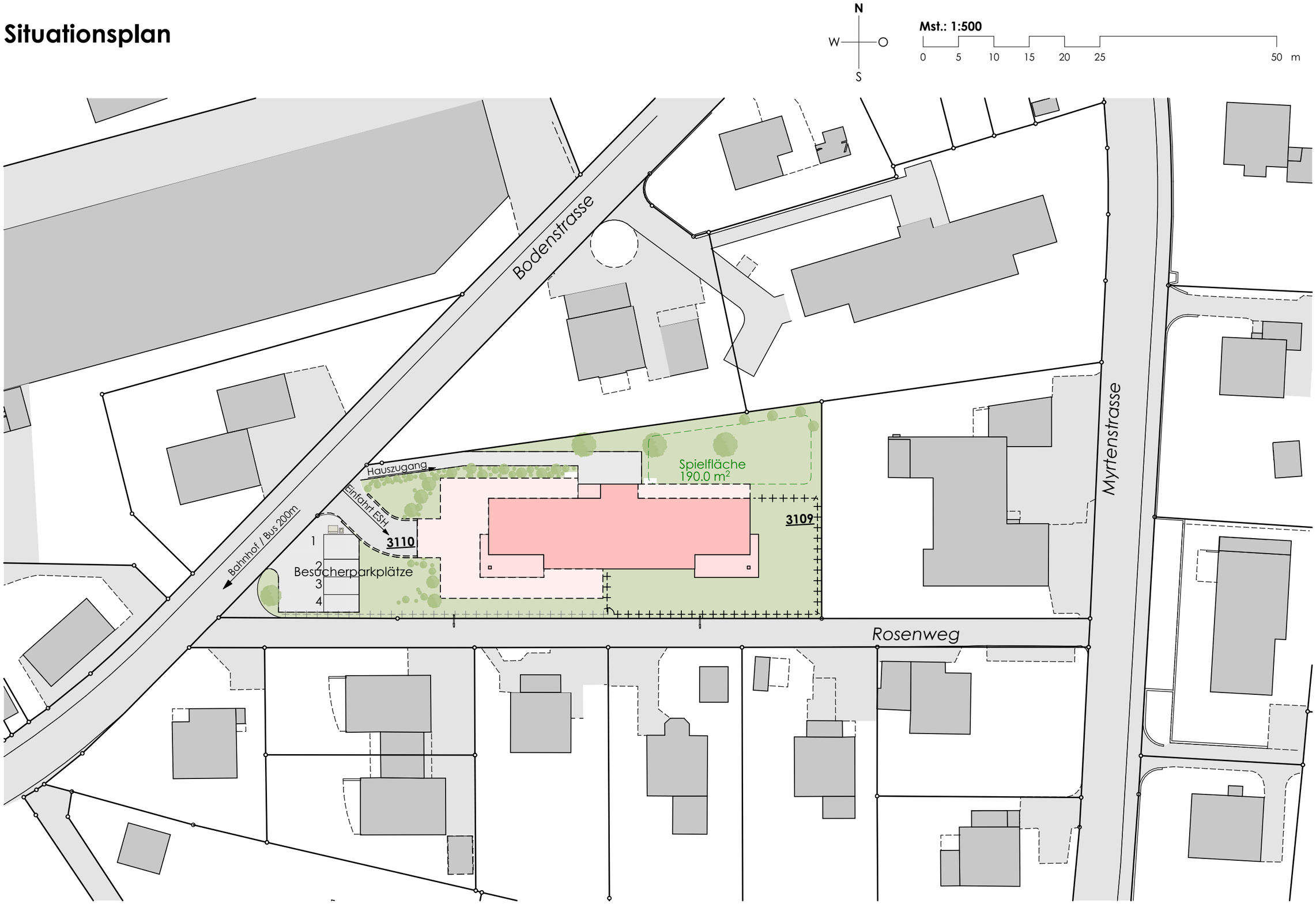
Tagesstruktur:
Die Kita Menziken ist in zwei Betriebszweige aufgeteilt und bietet Betreuung für Kinder ab 3 Monaten bis zur Schulentlassung an. Die Kinderkrippe Spatze-Näscht und die Tagesstruktur Pick verstehen sich als offene Lebensgemeinschaft, die den Kindern die Möglichkeit bietet, in einer sozial- und altersgemischten Gruppe einen Teil ihres Kinderalltages zu erleben und voneinander zu lernen. Die professionell geführte Kita Menziken bietet den Kindern und Jugendlichen eine beaufsichtigte Möglichkeit zum Spielen, Kontakte knüpfen und selbständig Hausaufgaben zu erledigen oder sich am Mittagstisch mit einer gesunden Mahlzeit zu stärken.

Einkaufen:
Mit der Migros-Filiale im Dorf ist für den täglichen Bedarf alles abgedeckt. Die verschiedenen Tankstellenshops, eine Apotheke und viele «kleinere» Lädeli runden das grosse Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ab.

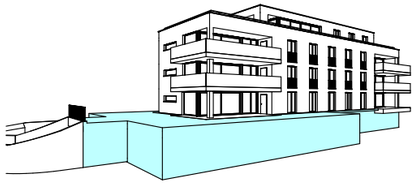
Verkehrsanbindung:
Menziken ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Im 15 Minutentakt gelangt man mit der S14 nach Aarau (Fahrzeit 38 Min.). Im Halbstunden- oder Stundentakt reisen Sie mit dem Bus nach Beinwil am See, Beromünster, Luzern oder Sursee.

Individualverkehr:
Mit dem Auto sind Aarau und Luzern in 30 Minuten zu erreichen. In je 20 Minuten sind die Autobahneinfahrten A1 Aarau-West oder -Ost, sowie A2 Sursee oder Emmenbrücke erreichbar.

Situationsplan



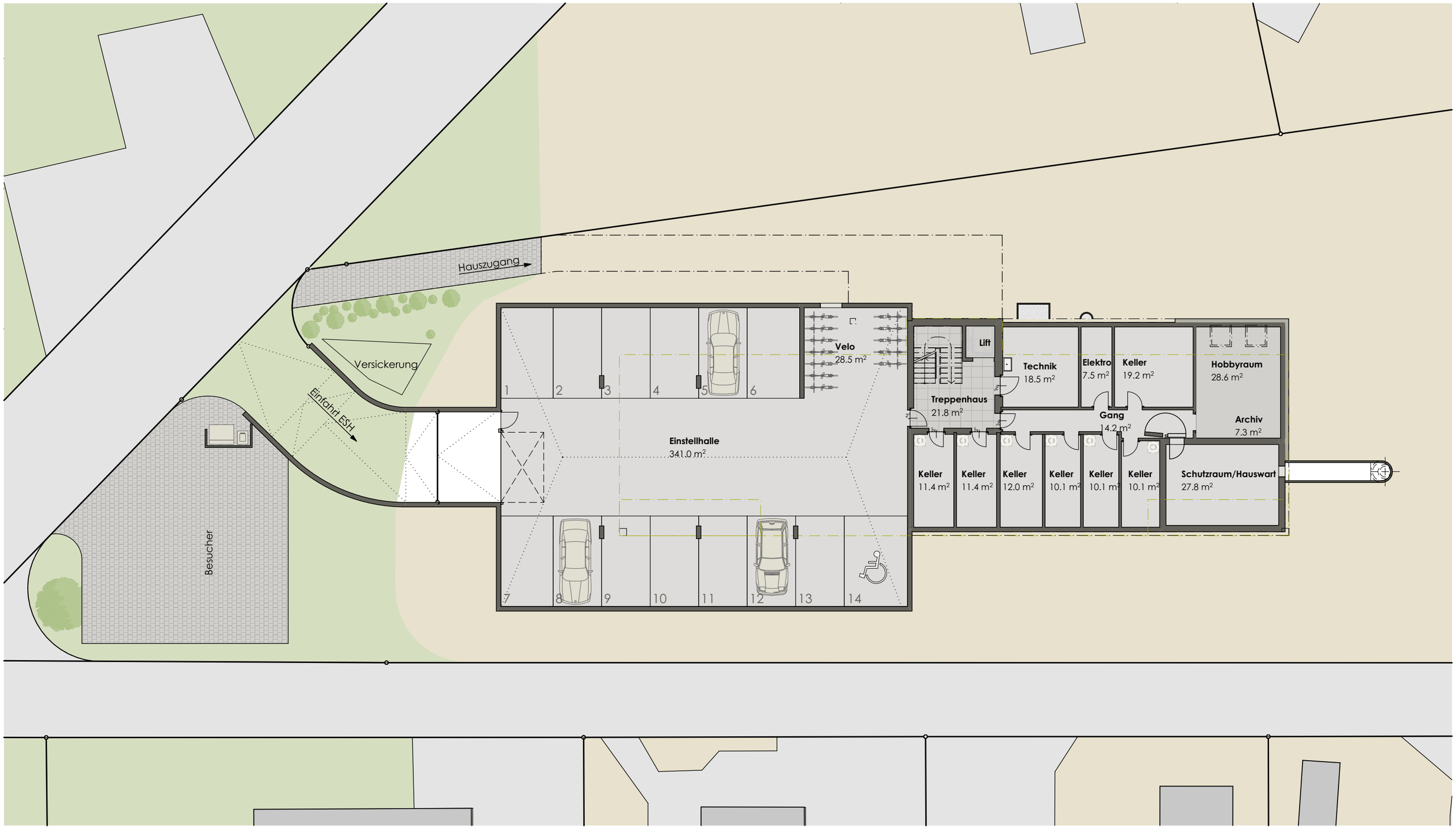
Untergeschoss



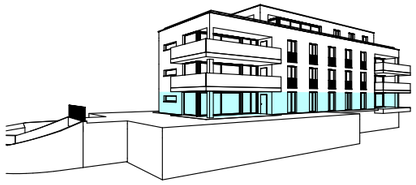
N
W O
S

Mst.: 1:200

0 2 4 6 8 10 20 m



Erdgeschoss



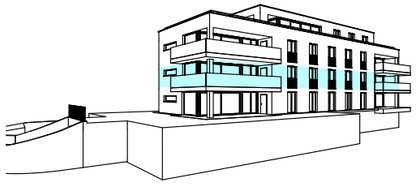
4½-Zimmer Wohnung

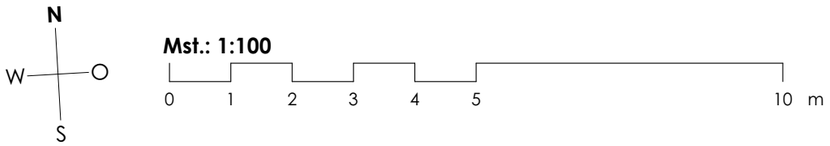
Netto-Wohnfläche (NWF):	120.0 m²
Sitzplatz:	34.7 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	10.1 m²
Umgebung:	315.0 m²

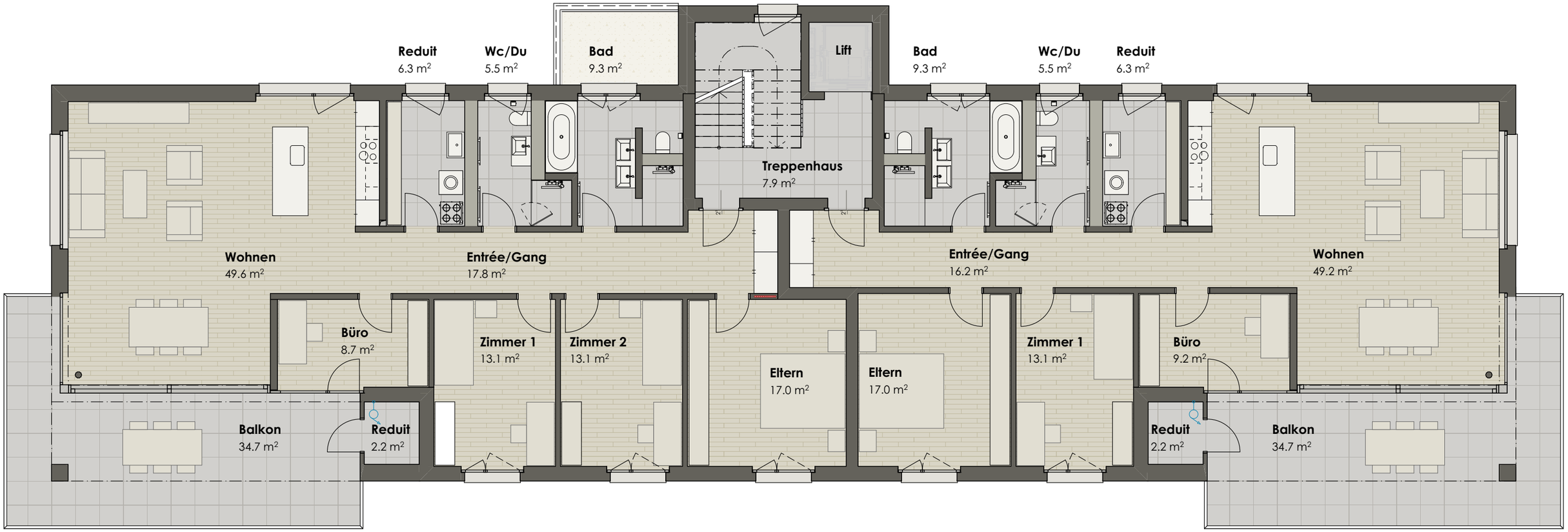
5½-Zimmer Wohnung verkauft

Netto-Wohnfläche (NWF):	139.5 m²
Sitzplatz:	34.7 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	12.0 m²
Hobbyraum:	28.6 m²
Umgebung:	345.8 m²

1. Obergeschoss







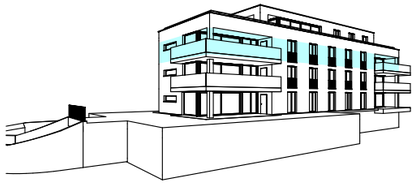
5½-Zimmer Wohnung verkauft

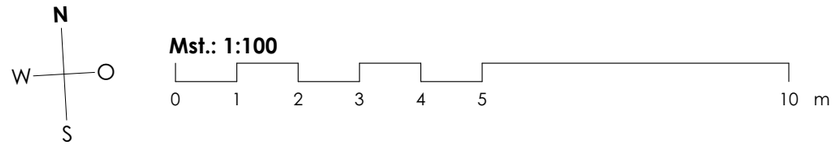
Netto-Wohnfläche (NWF):	140.1 m²
Balkon:	34.7 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	11.4 m²

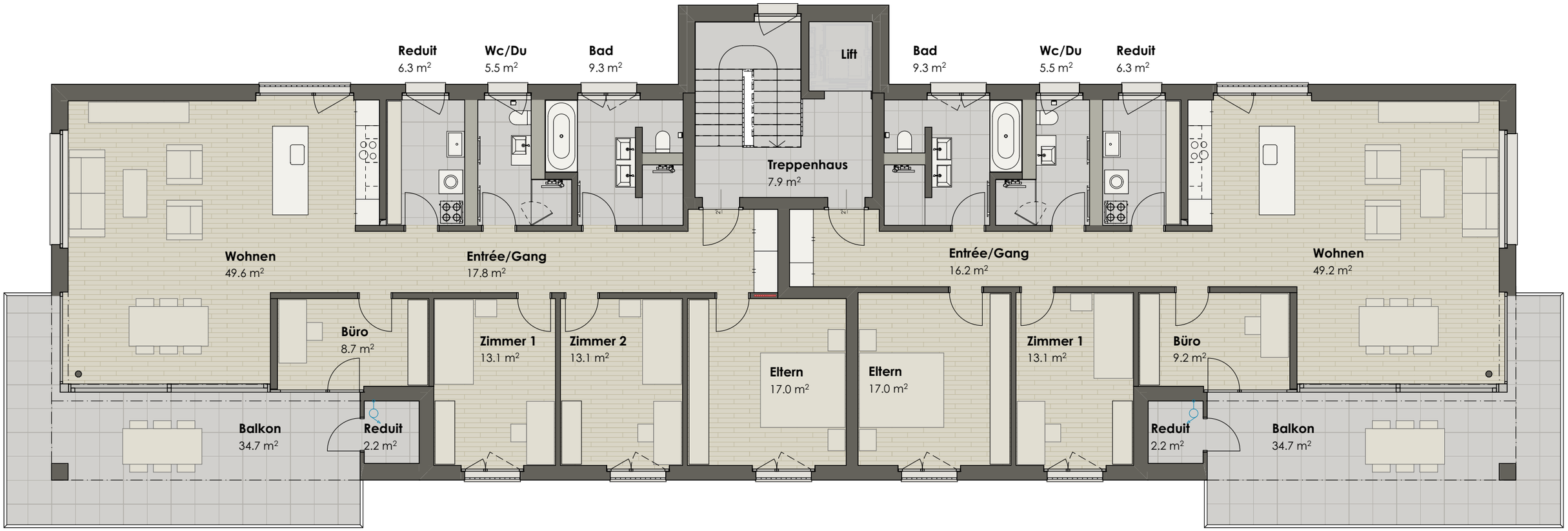
4½-Zimmer Wohnung verkauft

Netto-Wohnfläche (NWF):	125.5 m²
Balkon:	34.7 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	10.1 m²

2. Obergeschoss







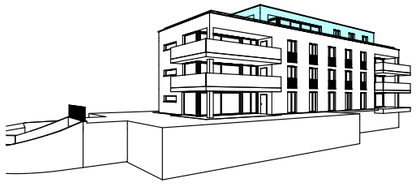
5½-Zimmer Wohnung verkauft

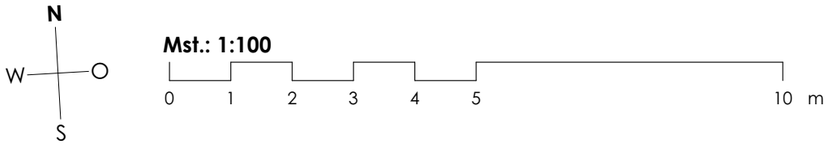
Netto-Wohnfläche (NWF):	140.1 m²
Balkon gedeckt:	18.1 m²
Balkon frei:	16.6 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	11.4 m²

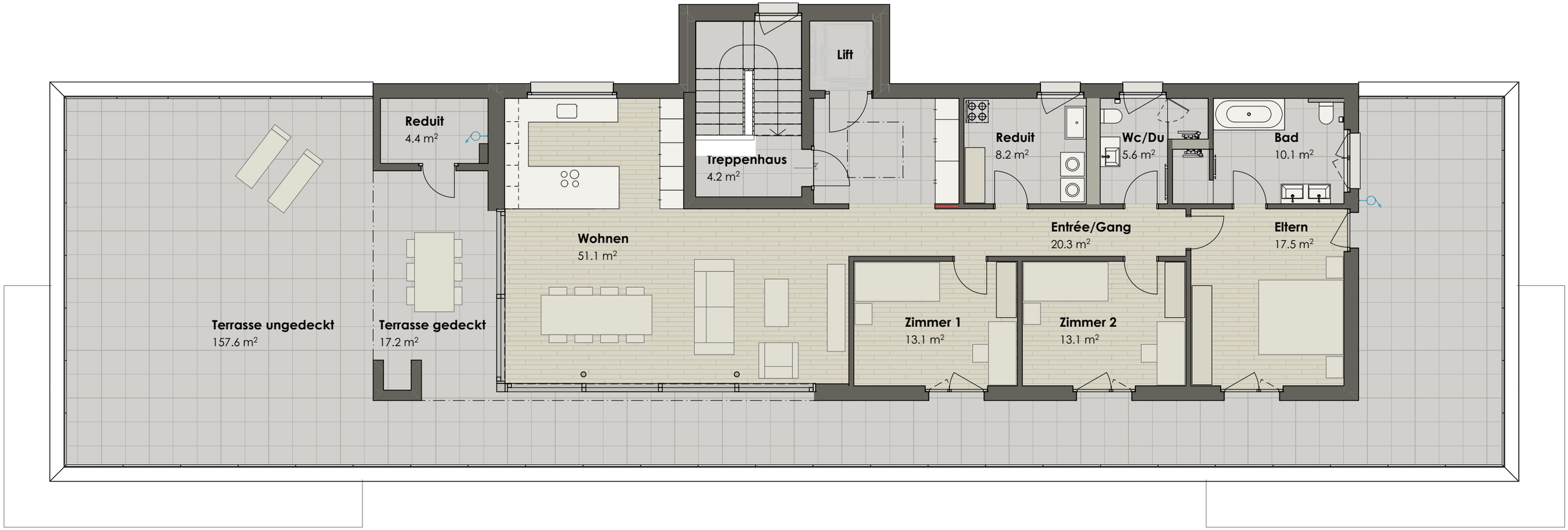
4½-Zimmer Wohnung verkauft

Netto-Wohnfläche (NWF):	125.5 m²
Balkon gedeckt:	18.1 m²
Balkon frei:	16.6 m²
Reduit:	2.2 m²
Keller:	10.1 m²

Attika-Geschoss







4½-Zimmer Attika-Wohnung verkauft

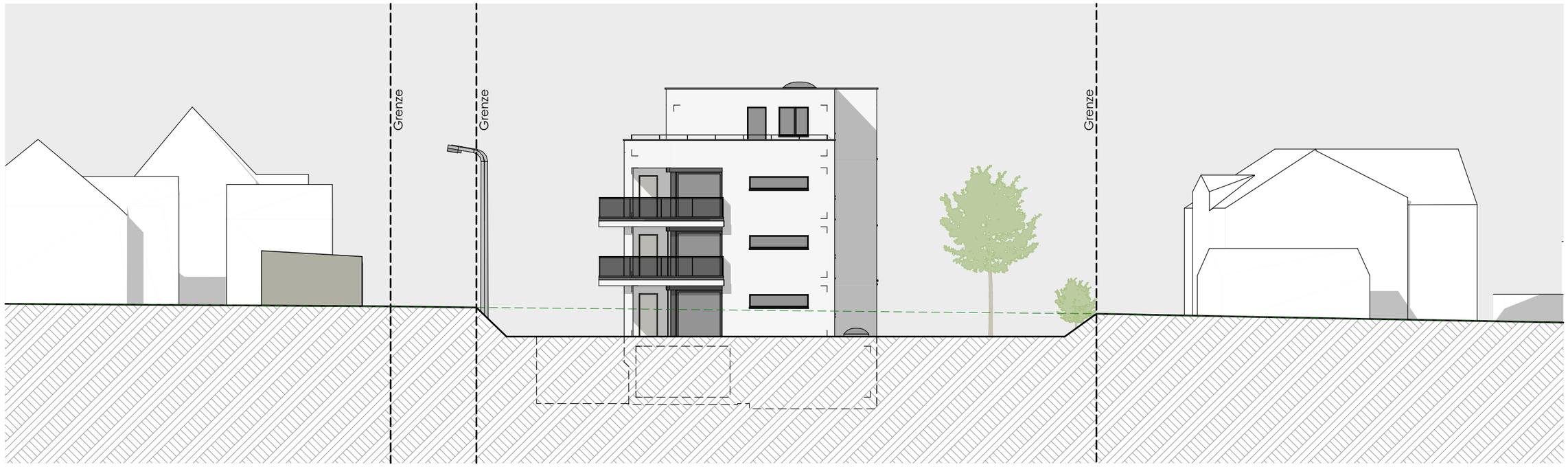
Netto-Wohnfläche (NWF):	139.0 m²
Terrasse gedeckt:	17.2 m²
Terrasse frei:	151.1 m²
Reduit:	4.4 m²
Keller:	19.2 m²

Fassaden

Mst.: 1:200

0 2 4 6 8 10 20 m

Nordfassade



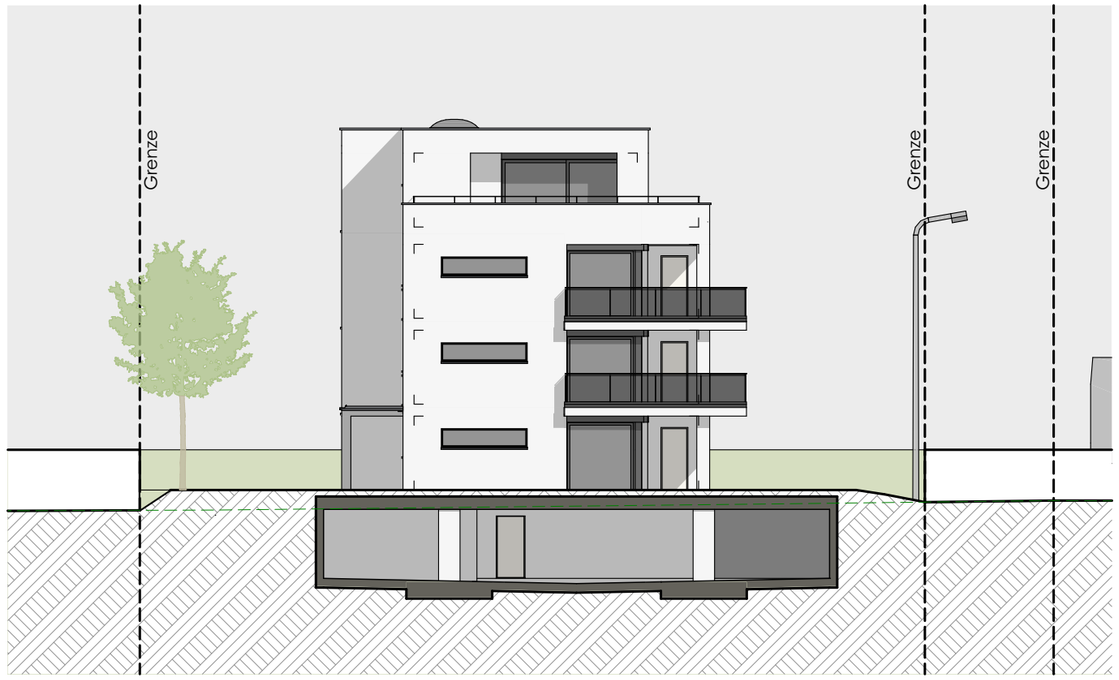
Ostfassade

Fassaden

Mst.: 1:200

0 2 4 6 8 10 20 m

Südfassade



Westfassade

Baubeschrieb

Rohbau

Fundation	Bodenplatte Einstellhalle und Kellerbereich in Stahlbeton.	
Decken	Geschossdecken in Stahlbeton.	
Bodenaufbau	Anhydritfliessestrich mit Bodenheizung, schwimmend verlegt.	
Wände	Untergeschoss:	Aussenwände in Stahlbeton. Innenwände inkl. Kellerabteile in Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk
	Wohngeschosse:	Aussenwände in Stahlbeton und Backsteinmauerwerk. Innenwände in Stahlbeton und Backsteinmauerwerk. Wände Nasszellen in Backsteinmauerwerk und Leichtbauwände.
Fassade	Verputzte Aussenwärmedämmung aus Steinwolle (dampfdiffusionsoffen für besonders gute Behaglichkeit).	
Dächer	Wärmegedämmtes Flachdach, extensiv begrünt. Spenglerarbeiten in Chromstahl.	
Fenster	Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Fensterbänke in Aluminium.	
Sonnenschutz	Leichtmetall-Verbundraffstoren VR 90 mit elektrischer Bedienung bei sämtlichen Fenstern ausser Treppenhaus. Pro Wohnung eine Gelenkarmmarkise mit min. 3.5m breite, elektrisch bedienbar.	
Türen	Hauseingangstüre: Metalltüre. Wohnungstüre: Aus Holz mit 3-Punkte Sicherheitsschloss. Innentüren: Stahlzargen mit Röhrenspantürblätter, uni ohne Dekor.	
Geländer / Brüstungen:	Absturzsicherungen Fenster mit Staketengeländer. Absturzsicherungen Balkon mit Ganzglasgeländer. Terrassenbrüstungen Attikawohnung mit hinterlüftetem Brüstungselement in Holz und aufgesetztem Handlauf.	
Aufzugsanlage	Rollstuhlgängiger, elektromechanischer Aufzug.	
Farbgebung	Aussen:	Nach Material- und Farbkonzept Architekt.
	Treppenhaus:	Nach Material- und Farbkonzept Architekt.
	Innen:	Nach Auswahl Käuferschaft.

Innenausbau

Böden	Treppenhaus:	Platten nach Material- und Farbkonzept Architekt. Grobschmutzschleuse vor Hauseingangstür. Feinschmutzschleuse im Innenbereich bei Eingang EG.
	Wohnungen:	Nach individueller Auswahl Käuferschaft. Budgetbetrag 120 Fr./m2 fertig verlegt, inkl. Sockel.
	Balkon/Terrassen:	Flächen gemäss Plan, Auswahl individuell nach Käuferschaft. Budgetbetrag 120 Fr./m2 fertig verlegt (Platten, Splitt, Drainage)
	Nasszellen:	Nach individueller Auswahl Käuferschaft. Platten, Budget 140Fr./m2, inkl. Abdichtung.
Wände	Wohnbereich:	Abrieb 1.0mm in RAL 9016 verkehrsweiss.
	Nasszellen:	Platten, nach Badzimmerplan: In Duschen raumhoch geplättelt, bei Wänden mit anderen Sanitären Apparaten auf 1.20m Höhe geplättelt. Restliche Wände Abrieb 1.0mm in RAL 9016 verkehrsweiss.
Decken	Weissputz gestrichen in RAL 9016 verkehrsweiss.	
Küche	Gemäss Plan und Anordnung Grundriss. Fronten und Geräte nach Wahl der Käuferschaft. Budgetbeträge brutto inkl. MwSt.	
	4 1/2 Zi-Wohnung	Fr. 25'000.-
	5 1/2 Zi-Wohnung	Fr. 25'000.-
	4 1/2 Zi-Attika	Fr. 30'000.-
Einbauschränke	Im Kaufpreis ist ein Garderobenschrank mit Putzabteil gemäss Plan inbegriffen.	

Installationen

Sanitäranlagen	Budgetbeträge brutto inkl. MwSt.	
	4 1/2 Zi-Wohnung	Fr. 21'000.-
	5 1/2 Zi-Wohnung	Fr. 21'000.-
	4 1/2 Zi-Attika	Fr. 25'000.-
	Zu jeder Wohnung ist eine Offerte in Höhe der Budgetbeträge mit folgenden Apparaten vorhanden:	
	Du/Wc:	Einzelwaschtisch mit Spiegelschrank und Unterbau, WC, Dusche, Garnituren. Anordnung nach Plan.
	Bad:	Doppelwaschtisch mit Spiegelschrank und Unterbau, Badewanne, WC, Dusche, Garnituren. Anordnung nach Plan.
	Reduit:	Waschtrog
Waschmaschine/ Tumbler	Budget Fr. 3'000.-	
Elektroanlagen/ TV-/Telefonanlagen	Ausführung gemäss Elektroprojektplan. Jedes Zimmer min. eine Dreifachsteckdose, Multimediadose im Wohnbereich und Büro ausgebaut. In Schlafzimmern Leerrohre für späteren Ausbau Multimediaanschluss.	

Baubeschrieb

Heizung	Wärmepumpe (Erdsonde) mit Freecooling (Kühlfunktion im Sommer) Niedertemperatur Fussbodenheizung. Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe.
Lüftung	Jede Wohnung ist mit einem Komfortlüftungsgerät ausgestattet. Die Kellerräume werden ebenfalls künstlich belüftet.

Keller / Einstellhalle

Keller	Jede Wohnung verfügt über einen abgeschlossenen Kellerraum. Boden Monobeton roh, Decken + Wände gestrichen.
Einstellhalle	Zentrale Autoeinstellhalle für total 14 Autos, davon einer Behindertengerecht. Einstellhallentor mit Funkbedienung. Pro Parkplatz ein Handfunksender. Boden: Monobeton, roh. Wände: Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, gestrichen. Decke: Schichtex oder Stahlbeton gestrichen
Veloabstellplatz	EG: Eingangsbereich. UG: Veloraum in Einstellhalle.

Umgebung

Hauszugang	Sickerverbundsteine Carena 25/25 cm.
Containerplatz	Gemäss Umgebungsgestaltungsplan.
Umgebungsgestaltung	Naturnahe Gestaltung, Anpflanzung von einheimischen Pflanzen.
Material- und Farbkonzept	Das Material- und Farbkonzept für die Fassade und die allgemeinen Räume werden durch den Architekten bestimmt. Es entspricht in etwa der Visualisierung auf der Titelseite.
Optionen	Die Optionen sind im Kaufpreis nicht enthalten; Zusätzliche Wünsche können in der Planungsphase (PP), zum Teil auch in der Ausführungsphase (AP) berücksichtigt werden: - Änderungen Sanitärapparate (PP) - Änderung Elektroausbau (PP) - Änderung Bodenbeläge (AP) - Änderung Kücheneinrichtung (AP) - Einbauschränke (AP) - Zentrale Staubsaugeranlage (PP) - Umgebungsgestaltung Erd- und Attikageschosswohnungen (AP) - Fliegengitter bei Fenstern (AP)
Hinweis	Die Angaben über die Nettowohnflächen auf den Grundrissplänen entsprechen den aktuellen Planunterlagen. Kleinere Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführungspläne des Architekten.
Materialwahl / Änderungen	Für den Innenausbau besteht ein Farb- und Materialkonzept. Änderungswünsche bezüglich Materialien, Farben innerhalb der vorgegebenen Budgetbeträge sind ohne Mehrkosten möglich.
Zahlungsabwicklung	Die Verrechnung von allfälligen Mehrkosten erfolgt ausserhalb des Kaufvertrages und werden laufend nachgeführt und abgerechnet.
Eigenleistungen	Die Verkäuferschaft ist an die vertraglich bestimmten Lieferanten und Unternehmer gebunden. Eigenleistungen sind möglich, dürfen aber nur mit der Zustimmung der Verkäuferschaft ausgeführt werden. Für Eigenleistungen besteht gegenüber der Verkäuferschaft bzw. der Bauherrschaft kein Garantieanspruch.

Im Verkaufspreis inbegriffen

Landanteil	Gemäss Stockwerkeigentumsbegründung.
Bauliche Leistungen	Gemäss Baubeschrieb.
Baunebenkosten	Bewilligungsgebühren für das Gebäude, sowie Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität und TV/Radio. Kosten für Bauzeit-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme des Bauwerkes. Baukreditzinsen und Mehrwertsteuer.
Stockwerkeigentums-begründung	Kosten für die Begründung von Stockwerkeigentum inkl. Nutzungs- und Verwaltungsordnung. Regelung von Dienstbarkeiten.
Beratung	Je ein Ausstellungs-Besuch beim Küchenbauer, bei der Sanitärausstellung und bei den Bodenbelägen.

Im Verkaufspreis nicht inbegriffen

Die Handänderungssteuer geht zu Lasten der Käuferschaft.

Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden von der Verkäufer- und Käuferschaft zu gleichen Teilen getragen.

Preisüberschreitungen bei Budgetbeträgen.

Aufwand für Änderungswünsche durch Käuferschaft.