

IM DORF

Wohneigentum in Unterkulm



Unterkulm im Dorf –

Ein Zuhause für alle Generationen...



Inhalt

Das Dorf Unterkulm	Seite 4
Eine Top-Lage	Seite 5
Situation und Umgebung	Seite 6
Ein starkes Konzept	Seite 7
Aussenvisualisierung	Seite 8
Grundrisse Erdgeschoss	Seite 10
Grundrisse 1. Obergeschoss	Seite 12
Innenvisualisierung	Seite 14
Grundrisse 2. Obergeschoss	Seite 16
Grundrisse Attikageschoss	Seite 18
Aussenvisualisierung	Seite 20
Grundrisse 2. Untergeschoss	Seite 22
Grundrisse 1. Untergeschoss	Seite 24
Innenvisualisierung	Seite 26
Kurzbaubeschrieb	Seite 28
Konditionen	Seite 29
Kontaktangaben	Seite 30

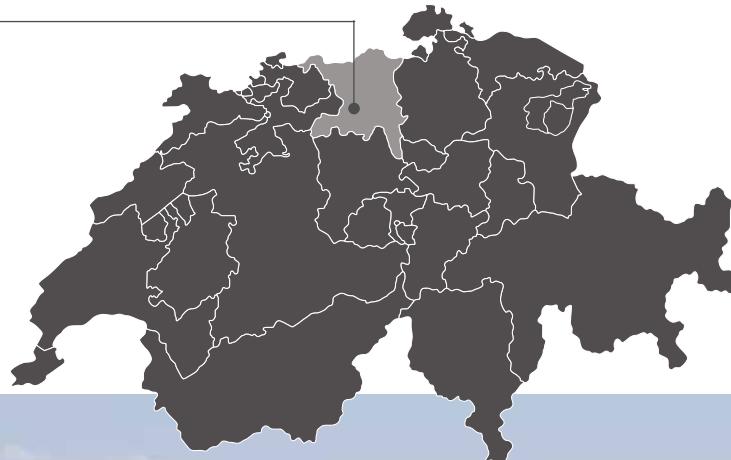
Sympathischer Ort | 5726 Unterkulm

Unterkulm liegt im mittleren Wynental und ist flächenmässig die viertgrösste Gemeinde des Bezirks Kulm. Die Aargauer Gemeinde zählt heute knapp 3'000 Einwohner. Die Gemeinde Unterkulm erstreckt sich über 888 ha und wächst mit der Gemeinde Oberkulm zusammen.

Auch auf dem Schul- und Dienstleistungssektor hat sich Unterkulm zu einem Zentrum für die engere Region mittleres Wynental entwickelt. In der Region befindet sich im Norden Gränichen, im Nordosten Teufenthal, Dürrenäsch im Osten und Oberkulm im Süden.

Seit 1818 besitzt Unterkulm ein Marktrecht. Es finden jährlich vier Warenmärkte statt, die sich in der Region einer grossen Beliebtheit erfreuen.

UNTERKULM AG



Mikrolage | Im Dorf

 Bahnhof

 Bushaltestelle

 Einkauf (Coop)

 Gemeindeverwaltung

 Kindergarten

 Primarschule

 Oberstufen-Kreisschule



Situation | Im Dorf



Konzept | Hell & modern

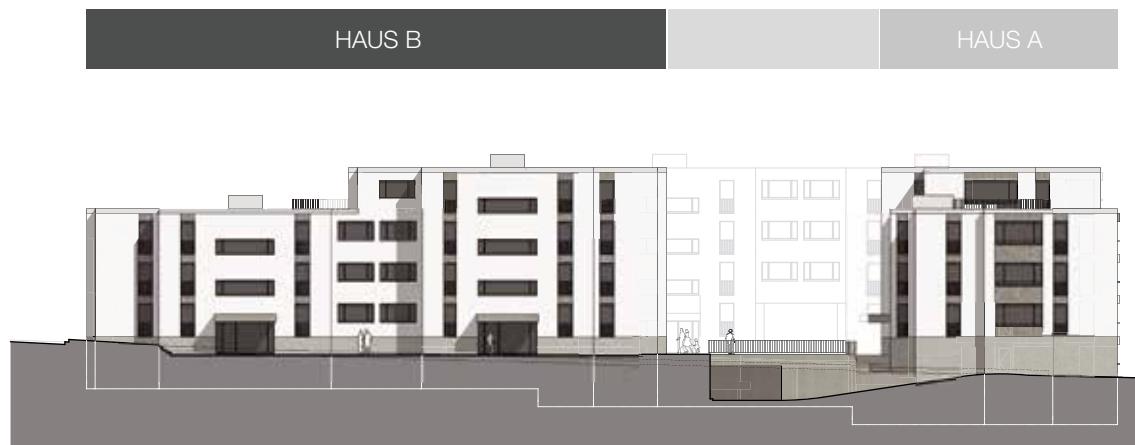
Das topmoderne Mehrfamilienhaus liegt mitten im Dorf und in unmittelbarer Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der zentralen Lage bewahrt die von der Hauptstrasse zurückversetzte Liegenschaft und die Umgebung einen ruhigen und attraktiven Wohnquartiercharakter. Die extra geschaffene Erschliessung der Liegenschaft über den Fluss Wyna wirken sich nicht nur sehr verkehrsberuhigend auf das Quartier aus, die Nähe zum Wasser und das Rauschen des Flusses suggerieren automatisch ein Feriengefühl.

Das modern konzipierte Mehrfamilienhaus verfügt über drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss mit optimal geschnittenen 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit ausreichend Einstellplätzen, Veloplätzen, Kellerräumen und zusätzlichen Bastel- bzw. Hobbyräumen. Jedes Geschoss ist über das grosszügige Treppenhaus und den Lift erschlossen.

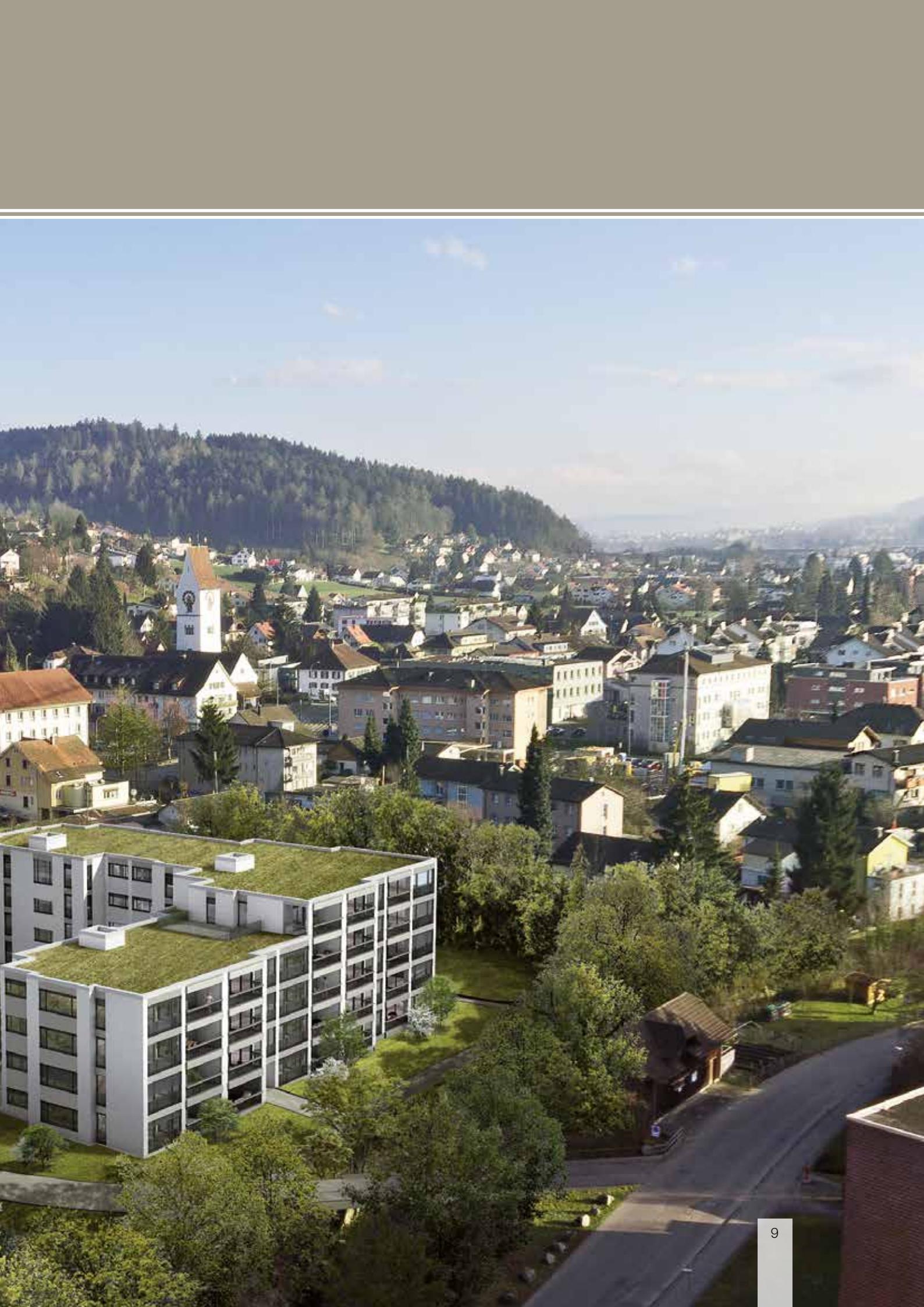
Über einen raumübergreifenden Entréebereich betreten Sie die Wohnungen. Durch die offen gestalteten Grundrisse kann sich das Licht gut in den Räumen verteilen und verstärkt dadurch den positiven Gesamteinindruck der Wohnungen. Gut möblierbare Zimmer und ein polyvalent nutzbares Reduit bieten Platz für viel Stauraum und somit für viel Individualität in der Einrichtung. Durch zwei Nasszellen mit je einer Dusche sowie einer Badewanne ist auch für genügend Platz im Bad gesorgt. Jede Wohnung wird mit einem eigenen Waschturm ausgestattet.

Die Wohnungen verfügen über private und sonnige Aussenräume. Im Erdgeschoss als Sitzplatz mit Gartenzugang, in den Obergeschossen als Loggien und im östlichen Attikageschoss mit einer grosszügigen Dachterrasse. Auch hier wurde mit einem Schrank in jedem Aussenraum für Stauraum und zusätzlicher Privatsphäre gesorgt.

Die vielen Grünflächen rund um die Liegenschaft bieten Platz zur Entspannung. Die sechs Spielplätze bzw. Spielwiesen bieten auch den Kleinsten die Möglichkeit, sich auszutoben und sich wohl zu fühlen. Kurzum bietet die Liegenschaft ein modernes Zuhause für Jung und Alt.







Grundriss | Haus B | Erdgeschoss

2.13 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 117.1 m² | Sitzplatz: 9.6 m²

2.12 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 102.2 m² | Sitzplatz: 10.5 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche;
Fläche Innerkant Aussenwände,
exkl. Innenwände und Steigzonen

WM/WT = Waschmaschine/
Wäschetrockner

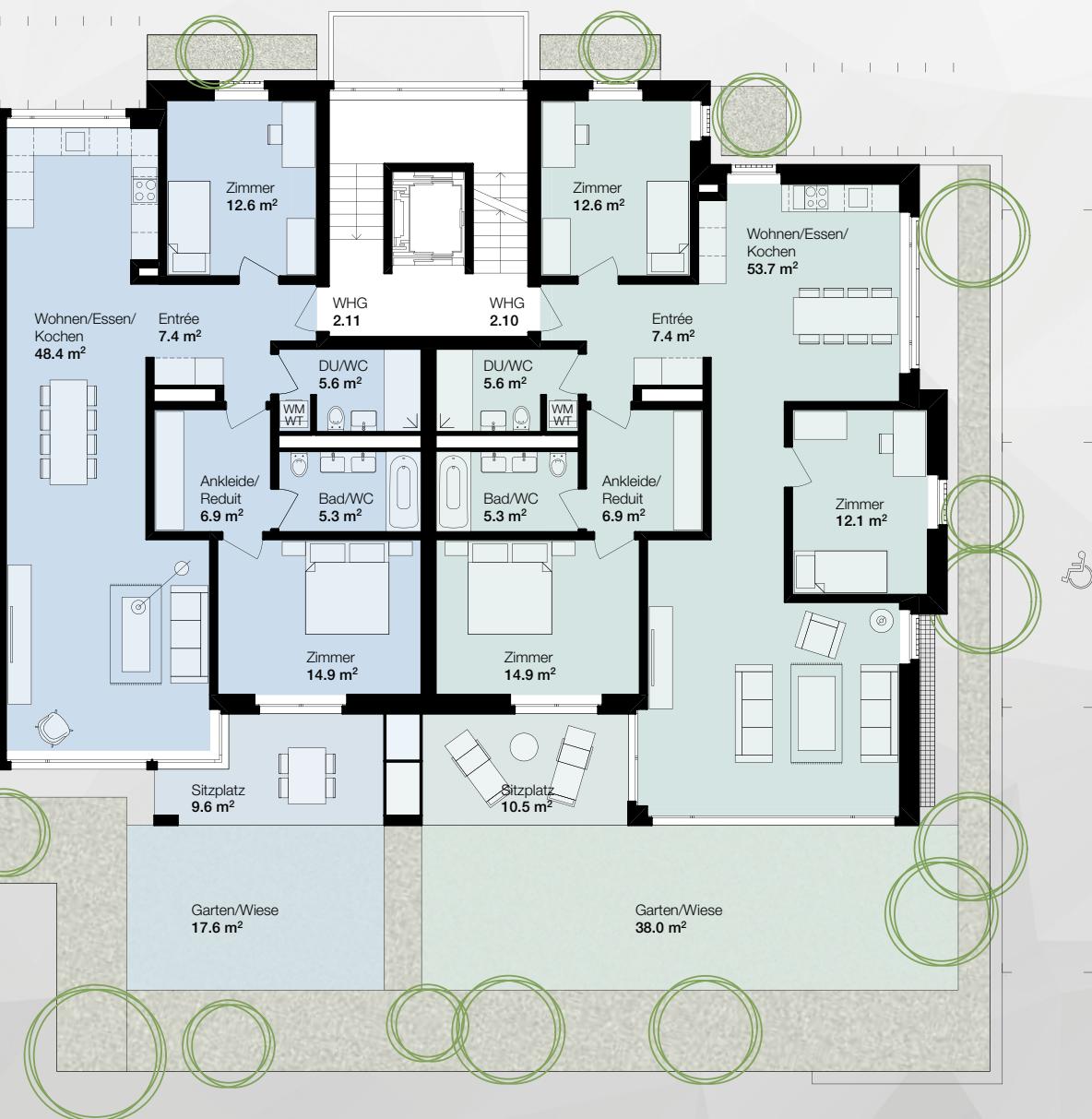




1 2 3 4 5 m
Massstab 1:150

2.11 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 101.1 m² | Sitzplatz: 9.6 m²

2.10 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 118.5 m² | Sitzplatz: 10.5 m²



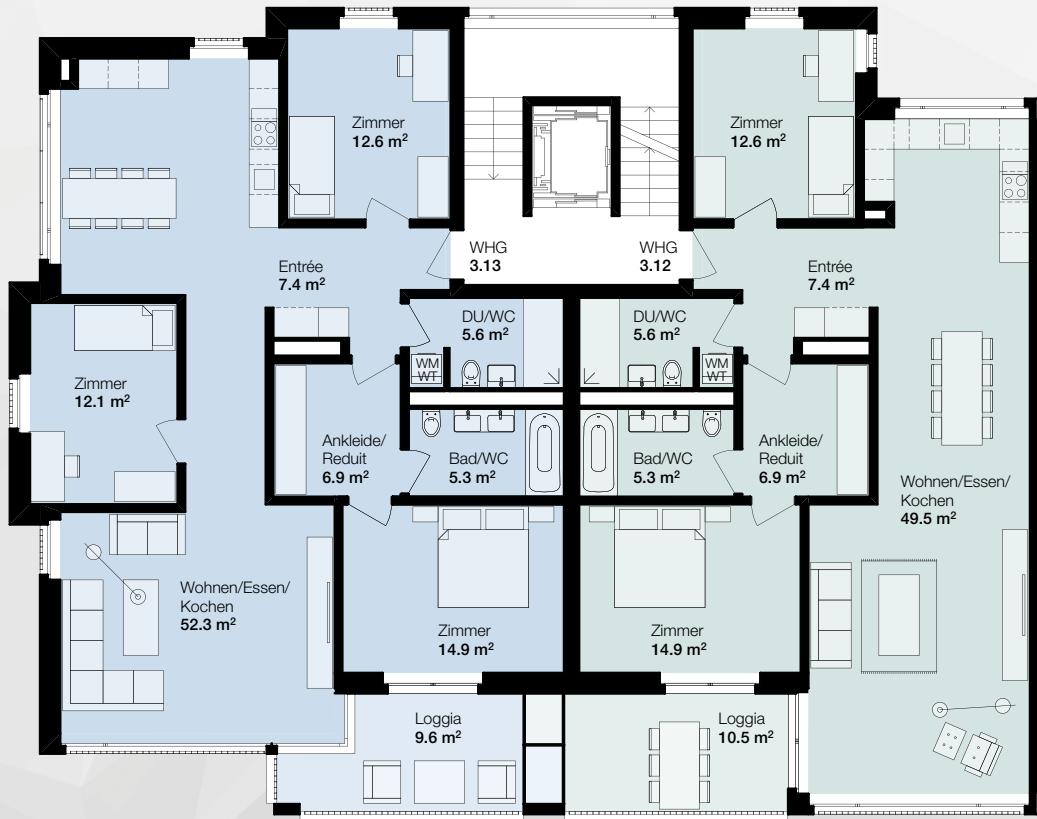
Grundriss | Haus B | 1. Obergeschoss

3.13 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 117.1 m² | Loggia: 9.6 m²

3.12 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 102.2 m² | Loggia: 10.5 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche;
Fläche Innerkant Außenwände,
exkl. Innenwände und Steigzonen

WM/WT = Waschmaschine/
Wäschetrockner



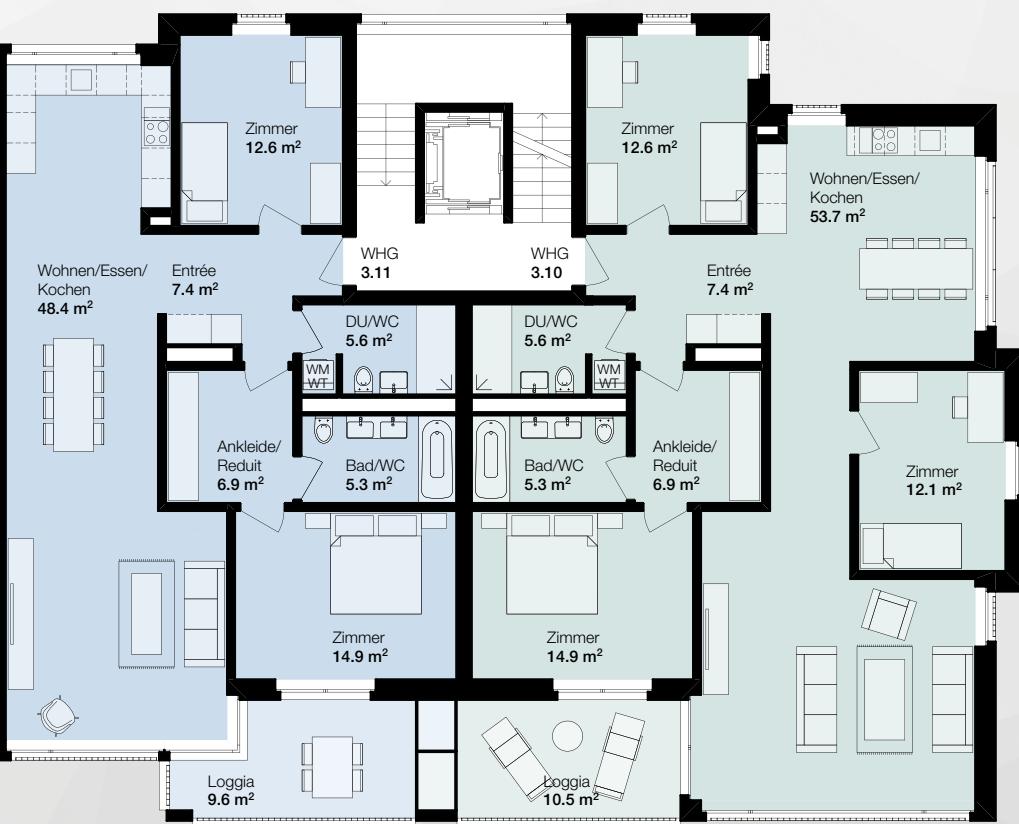


1 2 3 4 5 m

Massstab 1:150

3.11 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 101.1 m² | Loggia: 9.6 m²

3.10 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 118.5 m² | Loggia: 10.5 m²







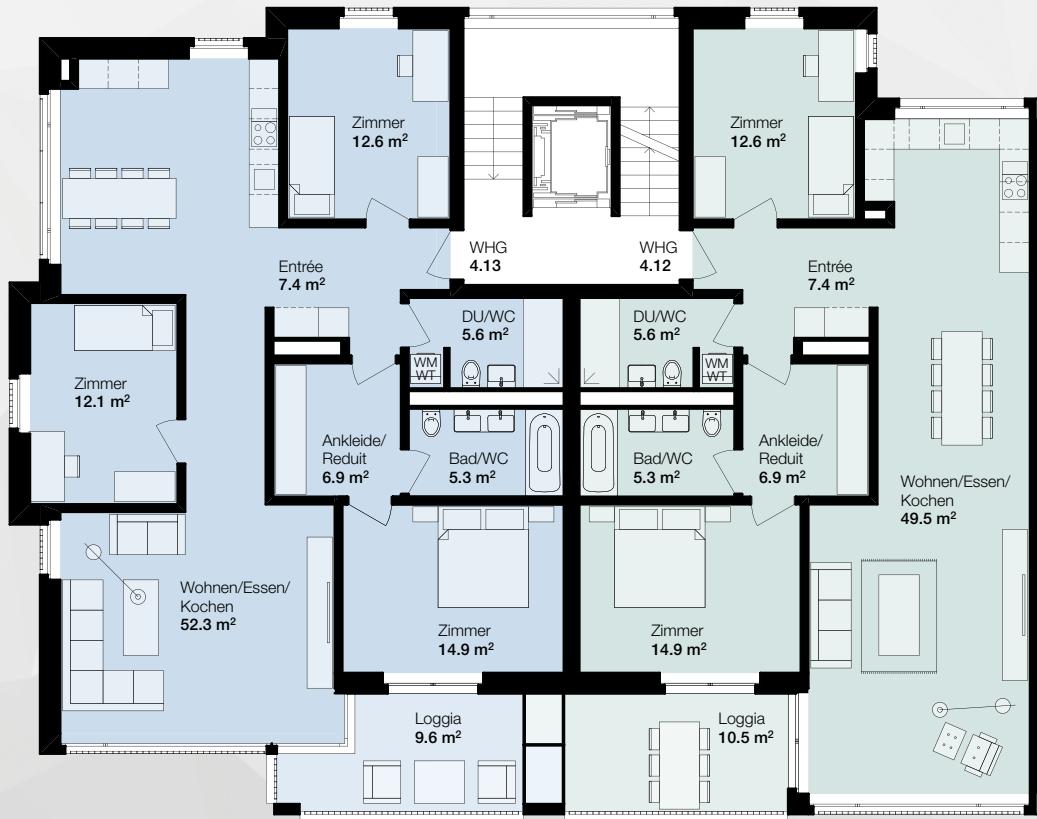
Grundriss | Haus B | 2. Obergeschoss

4.13 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 117.1 m² | Loggia: 9.6 m²

4.12 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 102.2 m² | Loggia: 10.5 m²

Wohnfläche = Nettowohnfläche;
Fläche Innerkant Außenwände,
exkl. Innenwände und Steigzonen

WM/WT = Waschmaschine/
Wäschetrockner

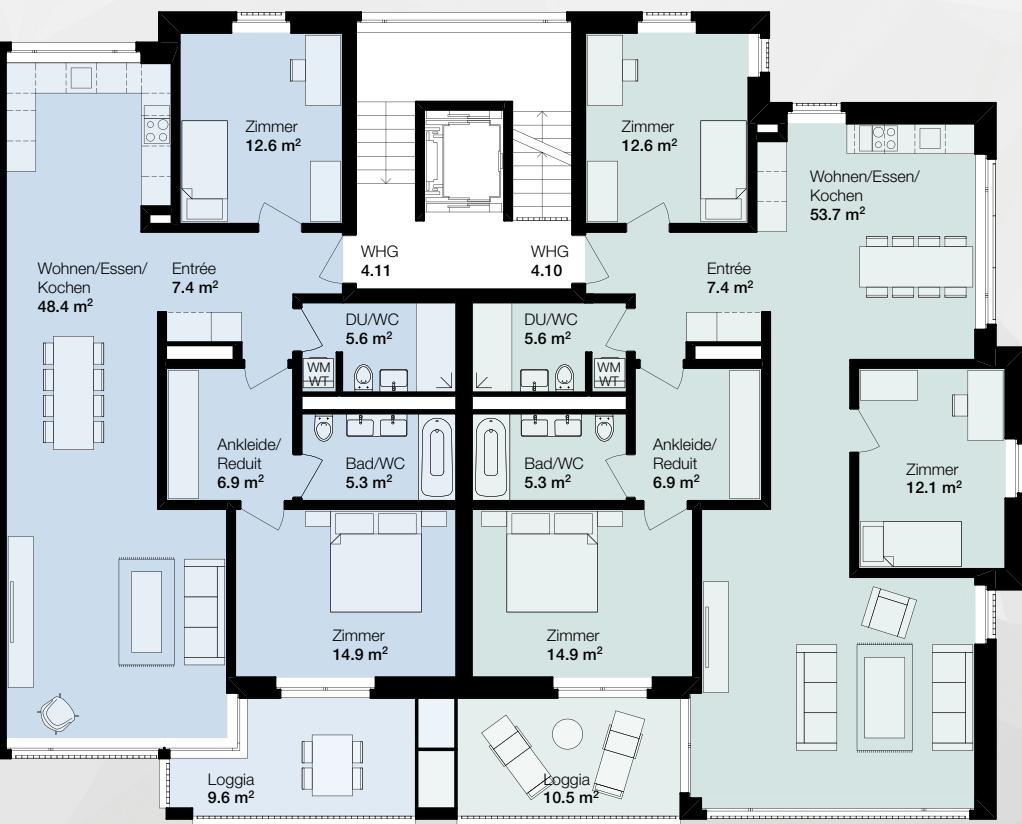




1 2 3 4 5 m
Massstab 1:150

4.11 | 3.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 101.1 m² | Loggia: 9.6 m²

4.10 | 4.5-Zimmer-Wohnung | Wohnfläche: 118.5 m² | Loggia: 10.5 m²



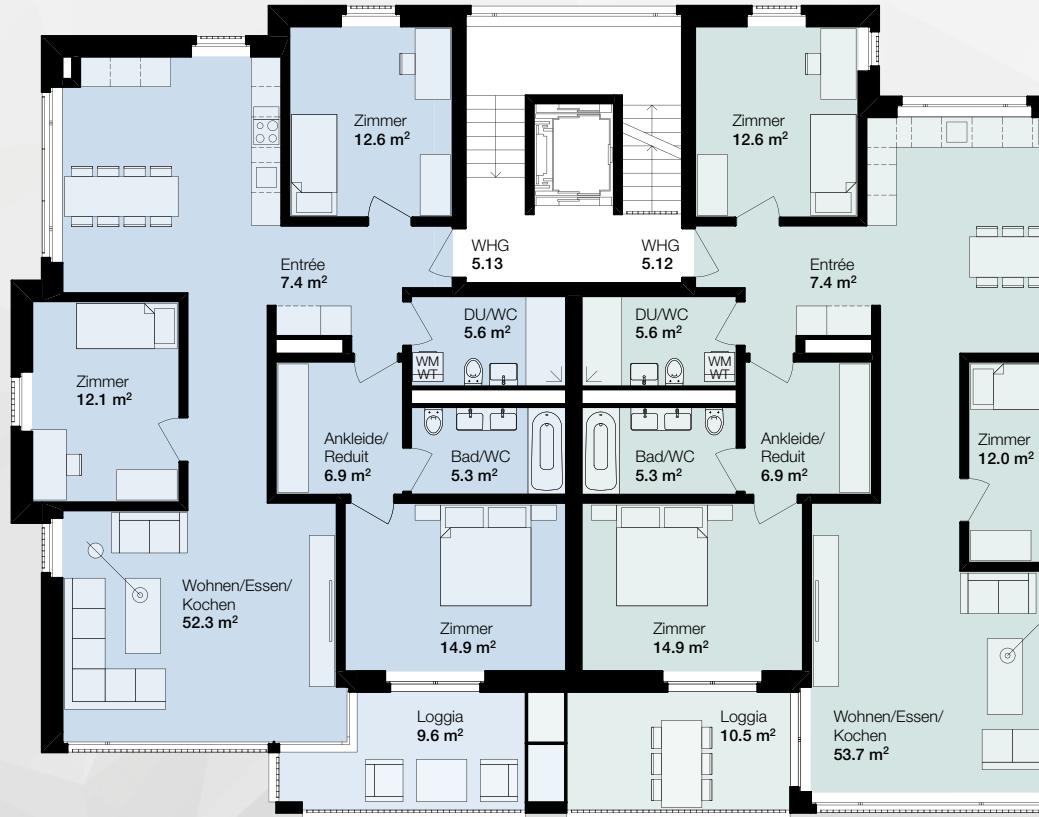
Grundriss | Haus B | Attikageschoss

5.13 | 4.5-Zimmer-Attika | Wohnfläche: 117.1 m² | Loggia: 9.6 m²

5.12 | 4.5-Zimmer-Attika | Wohnfläche: 118.4 m² | Loggia: 10.5 m² | Terrasse: 128.0 m²

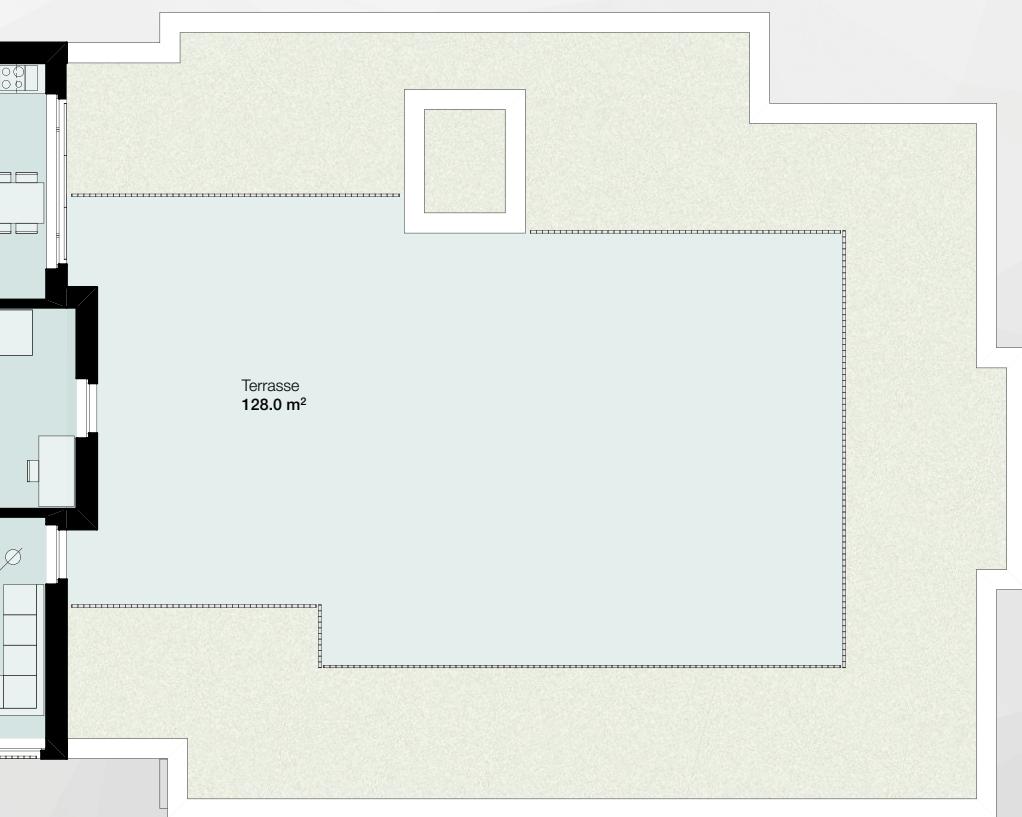
Wohnfläche = Nettowohnfläche;
Fläche Innerkant Außenwände,
exkl. Innenwände und Steigzonen

WM/WT = Waschmaschine/
Wäschetrockner





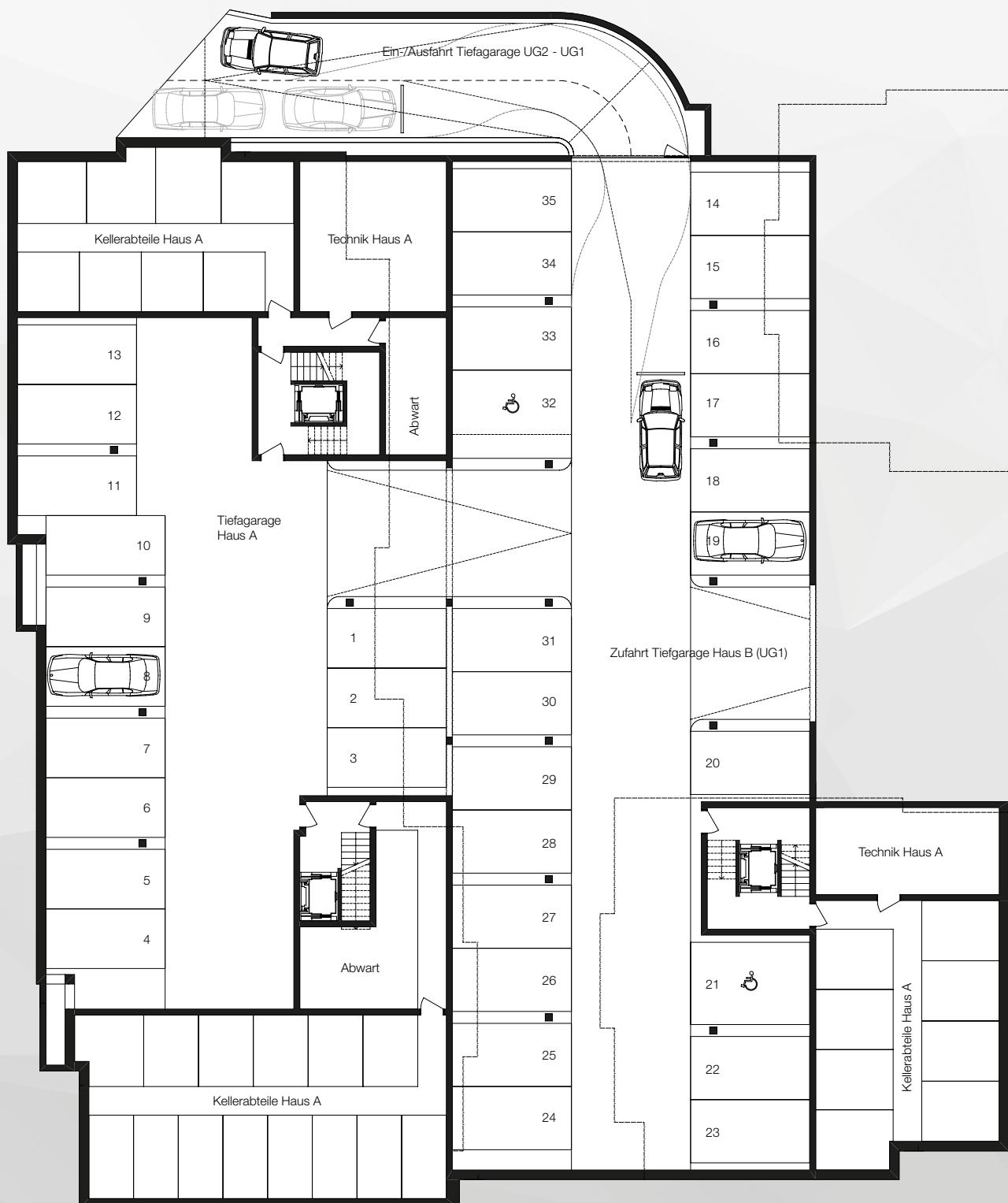
1 2 3 4 5 m
Massstab 1:150





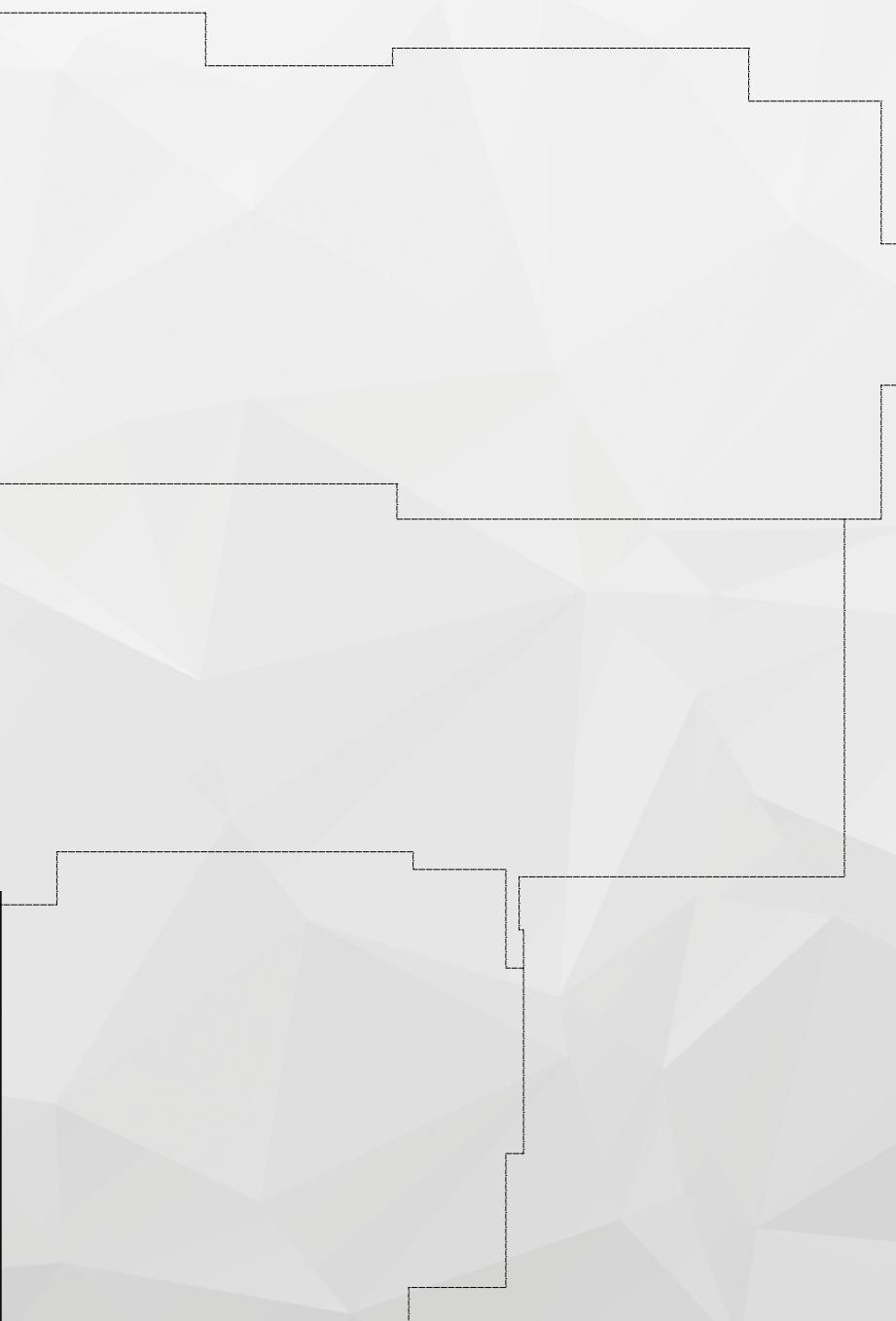


Grundriss | 2. Untergeschoss





1 2 3 4 5 m
Massstab 1:250

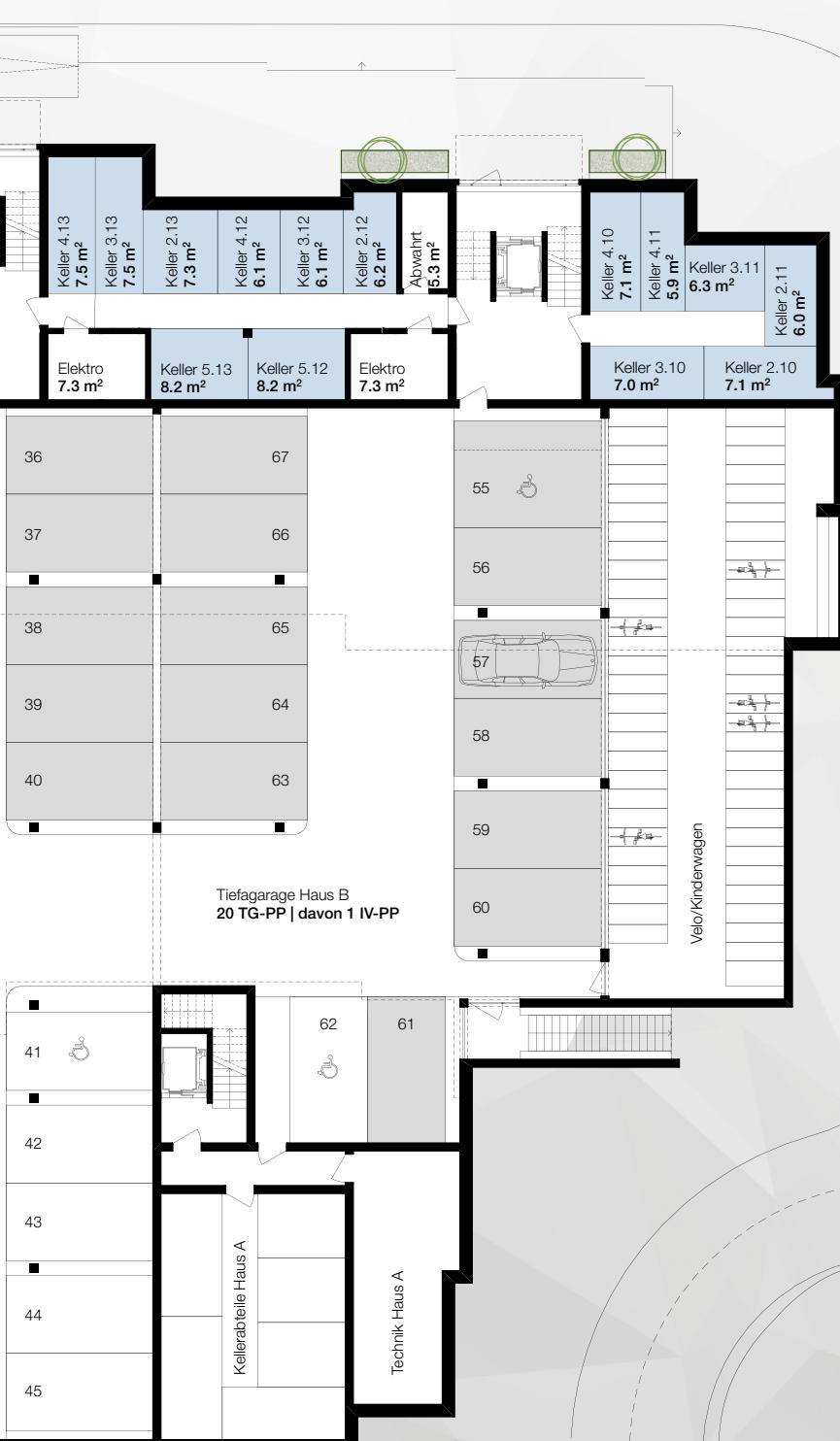


Grundriss | 1. Untergeschoß





1 2 3 4 5 m
Massstab 1:250







Kurzbaubeschrieb | Haus B

Hinweis

Massgebend ist der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge daraus.

Allgemein

Alle Wohnungen sind rollstuhlgängig und werden mittels Lift erschlossen. Die Parkierung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt in der Tiefgarage. Zu jeder Wohnung gehört ein grosszügiger Kellerraum. Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine/Trockner.

Konstruktion

Dach: Flachdach extensiv begrünt
Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem
Fenster: Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
Sonnenschutz: Verbundriffstoren, teilw. motorisiert

Heizsystem

Zentrale Heizung m. Wasser-Wärmepumpenanlage.

Oberflächen

Bodenbeläge in Parkett und/oder Platten. Wände in Abrieb, in den Nasszellen Abrieb und Platten. Decken in Weissputz.

Elektroinstallationen

Einbauspots befinden sich im Entrée- und Küchenbereich. In den Zimmern und im Wohnbereich sind Anschlüsse für Deckenleuchten vorhanden. Für Stehleuchten ist in den Zimmern und im Wohnzimmer jeweils mindestens eine Steckdose über einen Schalter bedienbar. In den Loggien jeweils eine Wand- oder Deckenleuchte.

Heizung

Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Bodenheizung mit separater Regelung über Raumthermostaten für jeden Raum. Der Wärmeverbrauch jeder Wohnung wird einzeln abgelesen.

Sanitär

Lieferung der Sanitärapparate nach Auswahl der Käufer. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. und exkl. Montage:

3.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 13'000
4.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 13'000

Die Montage der Apparate gemäss Standardbemusterung ist im Wohnungspreis enthalten. Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Trockner als Turm. Budgetpreis brutto inkl. MwSt. CHF 2'500.

Küche

Budgetpreis brutto, inkl. MwSt., körperschallhemmender Montage, Abdeckung, LED Unterbauleuchten und Rückwand:

3.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 17'500
4.5-Zimmer-Wohnung:	CHF 20'000

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren mit Spion, Dreipunktsverriegelung und Sicherheitsschild. Innentüren kunstharzbeschichtet, mit Metallzarge, stumpf einschlagend. Lieferung und Montage von Garderobenschrank bei Eingangszone.

Bodenbeläge

Sämtliche Bodenbeläge in Parkett oder Platten. Materialpreis brutto, inkl. MwSt.:
Wohnen, Essen, Zimmer, Entrée, Gang, Ankleide: Parkett, z.B. Monopark 13, Eiche, CHF 80.-/m².
Küche (Boden), Waschen/Trocknen (Boden), Nasszellen (Boden und Wand): Platten, CHF 50.-/m².
Die Verlegearbeiten sind im Kaufpreis enthalten.
Dusch- und Badewannenbereich raumhoch, bei Apparaten bis 1.02 m.

Loggien / Terrassen

Loggien: Hartbeton sauber abtalschiert, roh.
Attika: Zementplatten 50 x 50 x 4 cm in Splitt verlegt.

Konditionen | Eigentumsantritt

- Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: CHF 20'000.–
- 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages
- Restbetrag bei der Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung
- Handänderungskosten/Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Verkäufer und Käufer übernommen
- Bauherrenwünsche bezahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung
- Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten
- Bezugstermin 1. Juli 2018

Baubeschrieb / Änderungen

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissenstand (Datum Baubeschrieb). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrer Wohnung je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Generell

Die vorliegende Broschüre stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend.

Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Massangaben sind Circa-Masse.

Kontakt | Wir beraten Sie gerne



MEIER & PARTNER IMMOBILIEN

Beratung & Verkauf

MEIER & PARTNER IMMOBILIEN AG
Allmendstrasse 140
CH-8027 Zürich

T +41 44 313 93 70
M +41 79 550 53 58
info@meierpartnerimmobilien.ch
www.meierpartnerimmobilien.ch



Bauherrschaft

avara immobilien ag
Zweibruggenmühlestr. 18
CH-9000 St. Gallen



Architekt

direco ag
architekten.realisierer
Wilenstrasse 23
CH-9532 Rickenbach b. Wil



Totalunternehmer

raumwerk ag
Romanshornerstrasse 29
CH-8580 Amriswil

Unterkulm im Dorf –

Ein Zuhause für alle Generationen...

2017 | avara immobilien ag



www.imdorf-unterkulm.ch