

BIFANG 5

WETTINGEN



VERKAUF: KASSER IMMOBILIEN



WILLKOMMEN

Herzlich Willkommen in Wettingen.

Die Aargauer Gemeinde ist eingebettet zwischen dem Südhang der Lägern und dem Ufer der Limmat. Sie grenzt direkt an die Stadt Baden, mit der sie gesellschaftlich und geografisch eng verflochten ist. Wettingen liegt an der Grenze zum Kanton Zürich und profitiert von der schnellen Verkehrsanbindung an die Kantonshauptstadt Zürich.

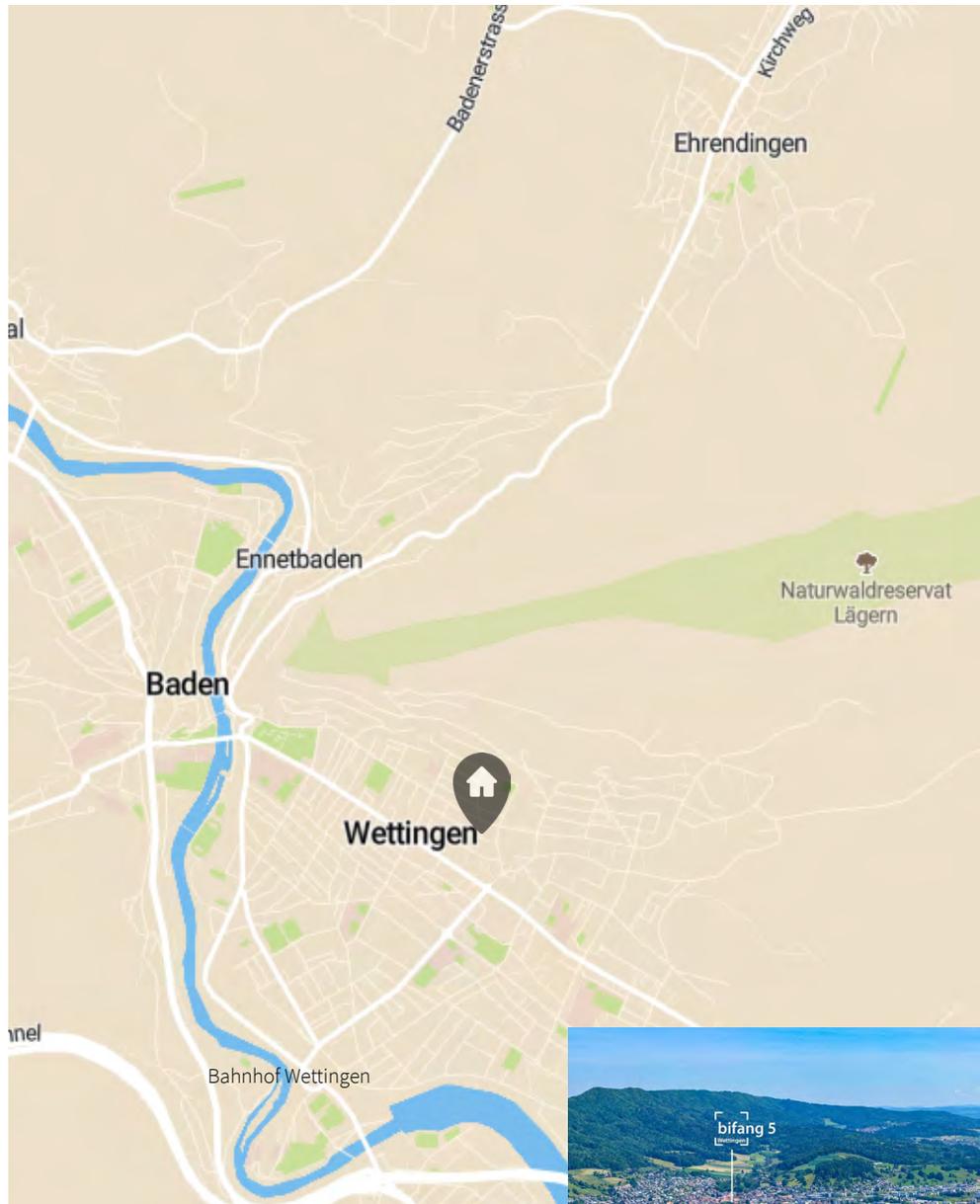
Mit über 20'000 Einwohnern ist Wettingen eine der bevölkerungsreichsten Gemeinden des Kantons Aargau. Das Bildungsangebot reicht vom Kindergarten bis zur Kantonsschule, eine umfassende Sportinfrastruktur und häufige kulturelle Veranstaltungen sorgen für eine lebhafte Gemeinschaft.

Auch für naturnahe Freizeitaktivitäten ist Wettingen ideal. Der viele Grünraum am Limmatufer, die ausgedehnten Felder, die Rebberge und der Wald am Lägernhang lassen jedes Herz höher schlagen.

Im alten Dorfkern, in idyllischer Lage, entstehen sechs Atelierhäuser mit Namen von grossen Künstlern.

Diese Häuser ermöglichen es, in einem inspirierenden Umfeld zu leben und zu arbeiten. Hier wird Qualität hochgeschrieben. Der gehobene Innenausbau, die schönen, hellen Wohnräume und grosse, gut belichtete Atelierräume werden Sie begeistern. Diesem Bauvorhaben liegt ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Energiekonzept zugrunde.

Treten Sie ein!



Karte: Mapbox

Lage

Wettingen hat sehr gute Verkehrsverbindungen. Das gut ausgebaute Busnetz ist ideal für den Nahverkehr und mit der S-Bahn fährt man in kurzer Zeit nach Zürich.

Der Autobahnanschluss A1 in Richtung Bern und Ostschweiz ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

In Wettingen findet man alles, was man fürs Leben braucht. Ob Arzt oder Coiffeur, Automechaniker oder Sportmöglichkeiten – hier findet sich für fast alle Bedürfnisse das richtige Angebot.

Auch das Bildungssystem ist sehr gut ausgebaut. Kinder werden hier in allen Altersstufen bestens betreut und ausgebildet.

Bus Wettingen Rebstock	300	m
Bus Wettingen Sonne	450	m
Bahnhof Wettingen	1'600	m
Baden	3	km
Zürich	19	km
Flughafen Zürich	22	km
Autobahnanschluss A1 in Neuenhof	3800	m

Verkehrsanbindung ab Bahnhof Wettingen

ca. 4 min bis Baden Bahnhof

ca. 27 min bis Zürich Hauptbahnhof

ca. 37 min bis Zürich Flughafen





Galerie

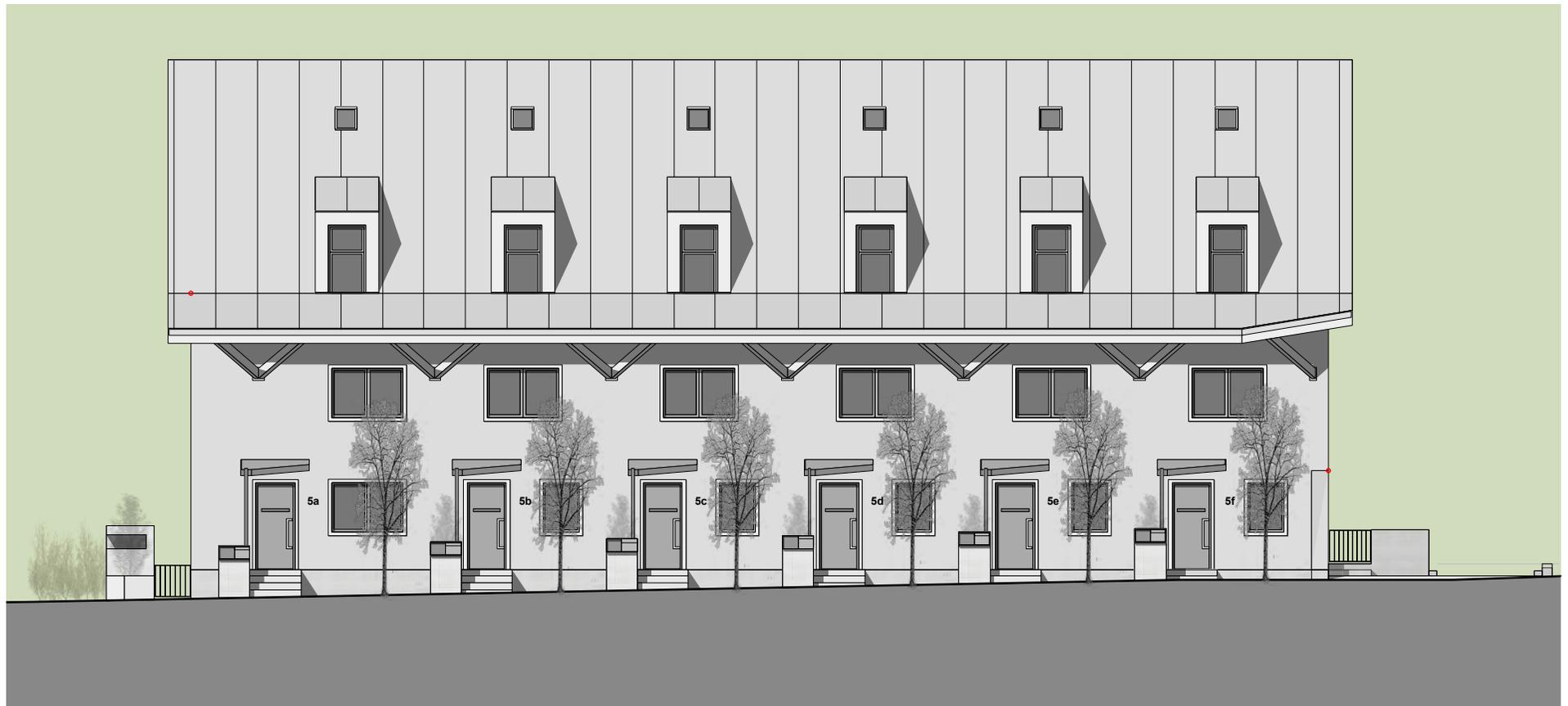
Diese Bilder zeigen, wie Sie zukünftig wohnen könnten.

Dem Bauvorhaben an bester und idyllischer Lage im alten Dorfkern von Wettingen liegt ein nachhaltiges und zukunftsweisendes Energiekonzept zugrunde.

Ein solider Rohbau und der gehobene Innenausbau ermöglichen höchste Wohnqualität.







Bifang 5 - Übersicht

Gerne stellen wir Ihnen Ihr neues Zuhause vor:

Haus Nr. 5a: Picasso
Haus Nr. 5b: Giacometti
Haus Nr. 5c: Modigliani

Haus Nr. 5d: Miró
Haus Nr. 5e: Dalí
Haus Nr. 5f: Da Vinci



Picasso

Haus Nr. : Bifangstrasse 5a / Parzelle 4043
Grösse : 6.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, 229.2 m²
Preis : CHF 2'200'000, inkl. 1 Einstellplatz

Picasso ist das grösste und breiteste der Atelierhäuser. Das 6.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus hat grosse, offene Räume und einen grossen Garten, der sich auf Ihre liebevolle Pflege freut.



Giacometti

Haus Nr. : Bifangstrasse 5b / Parzelle 6668
Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²
Preis : CHF 1'735'000, inkl. 1 Einstellplatz

Giacometti und die anderen Mittelhäuser haben denselben Grundriss. Sie alle haben eine Garderobe und eine Toilette im Eingangsbereich. Küche, Wohn- und Esszimmer sind im Erdgeschoss. Jedes Haus hat einen Sitzplatz und einen Garten.



Modigliani

Haus Nr. : Bifangstrasse 5c / Parzelle 6669
Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²
Preis : CHF 1'735'000, inkl. 1 Einstellplatz

Modigliani und die anderen Mittelhäuser haben im 1. Obergeschoss zwei Zimmer, eines davon mit Balkon. In diesem Stockwerk hat es ein Bad mit Dusche, Toilette und Lavabo.



Miró

Haus Nr. : Bifangstrasse 5d / Parzelle 6670
 Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²
 Preis : CHF 1'775'000, inkl. 1 Einstellplatz

Miró und die andern Mittelhäuser haben im 2. Obergeschoss zwei Schlafzimmer und ein Bad mit Badewanne, Toilette und Lavabo.



Dalí

Haus Nr. : Bifangstrasse 5e / Parzelle 6671
 Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²
 Preis : CHF 1'775'000, inkl. 1 Einstellplatz

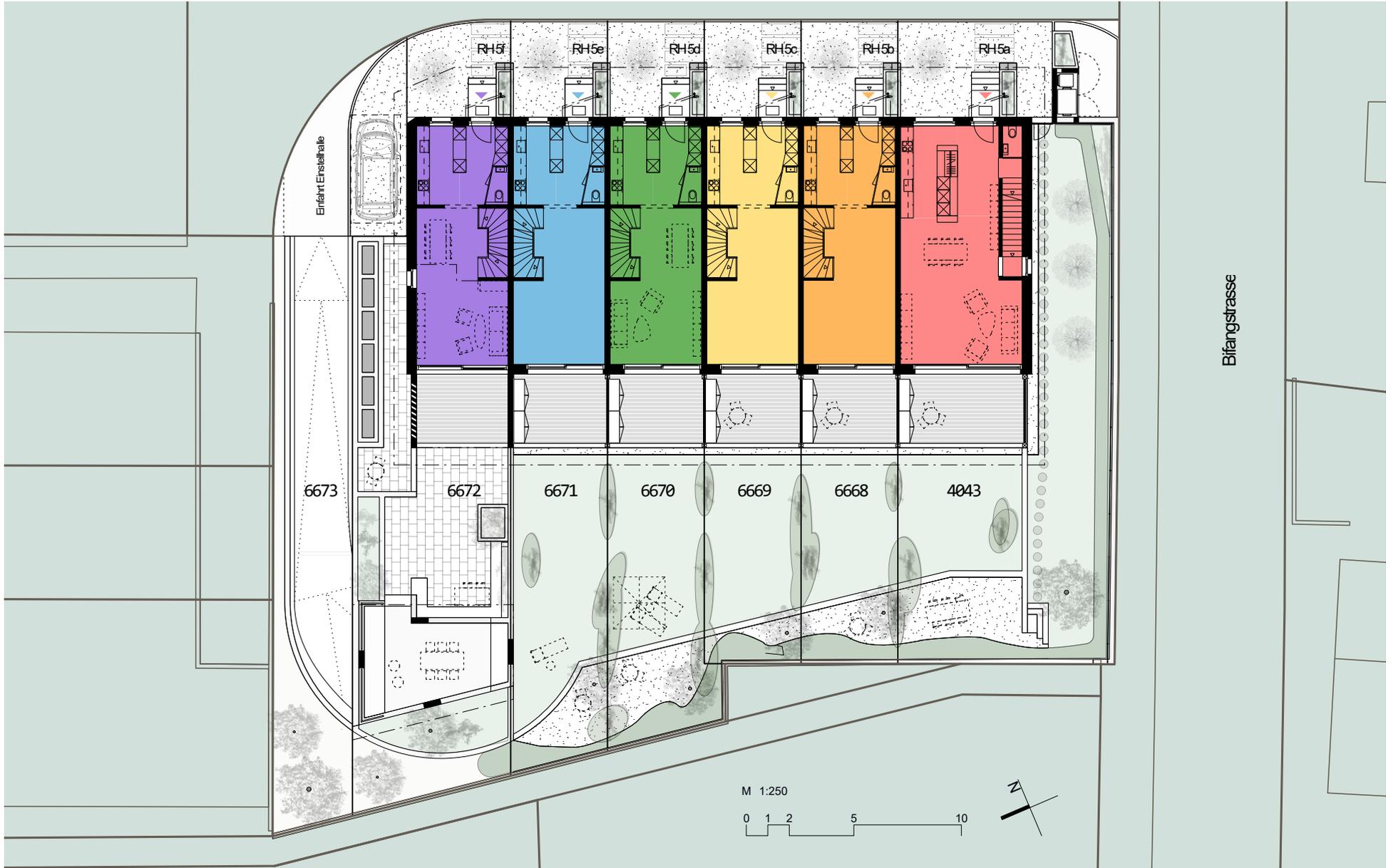
Dalí und die andern Mittelhäuser haben unter dem Dach ein sogenanntes Galeriegeschoss. Der Luftraum und der tolle Lichteinfluss inspiriert - nicht nur um Kunstwerke zu erschaffen.



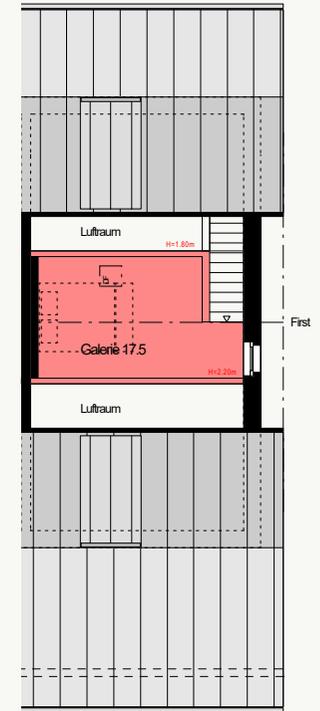
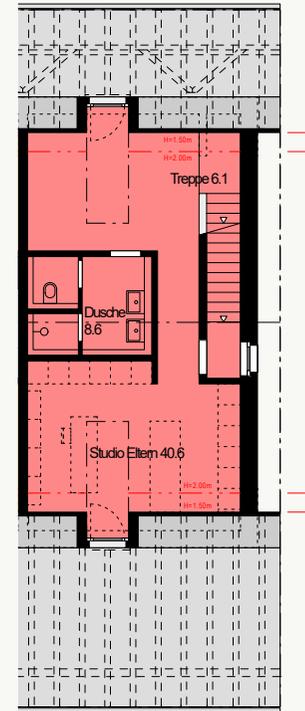
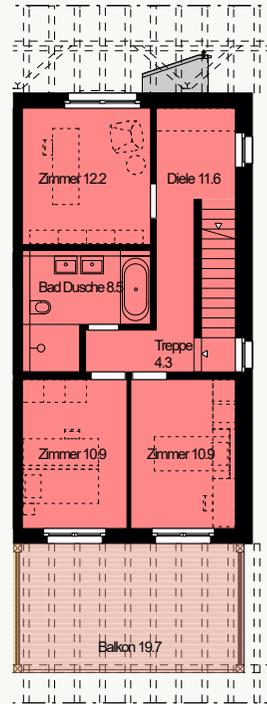
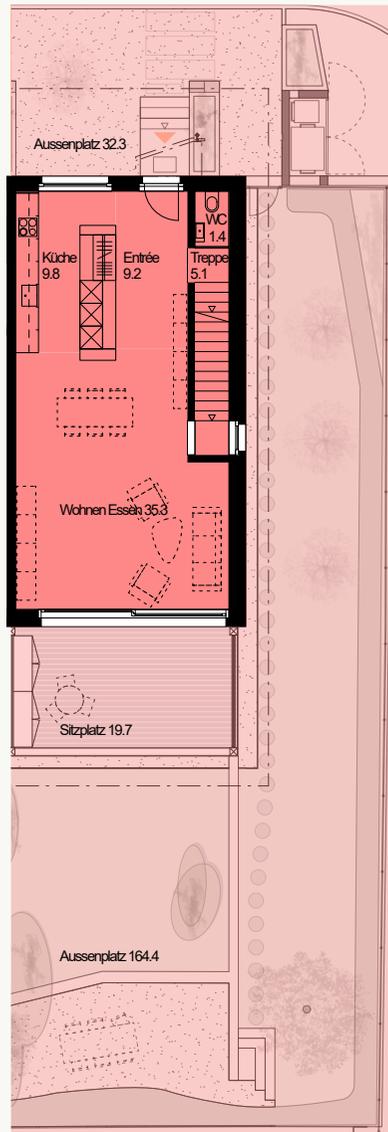
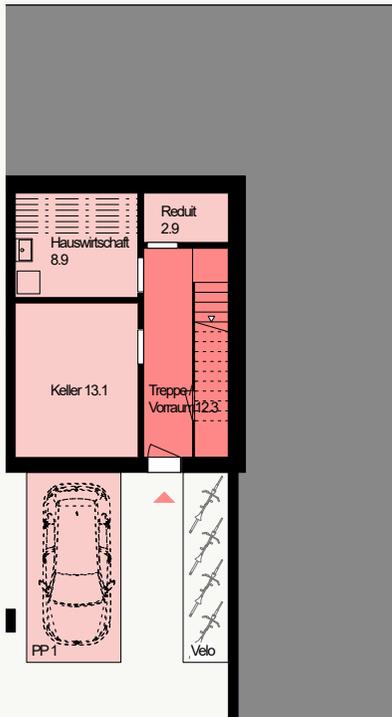
Da Vinci

Haus Nr. : Bifangstrasse 5f / Parzelle 6672
 Grösse : 4.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, 203.7 m²
 Preis : CHF 2'050'000, inkl. 1 Einstellplatz

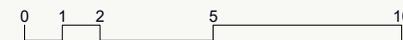
Da Vinci hat ein Zimmer weniger als die Mittelhäuser und anstelle vom Balkon einen Luftraum. Geniessen Sie den überhohen Raum mit seinem schönen Lichteinfall. In diesem Haus haben Sie einen grossen Hobbyraum im Untergeschoss und einen grossen Garten mit einem gedeckten Sitzplatz.







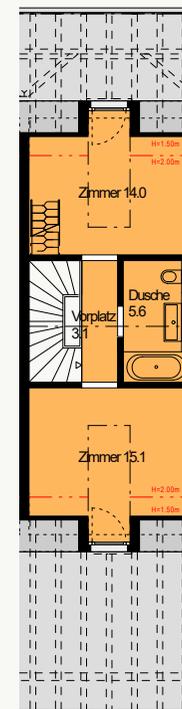
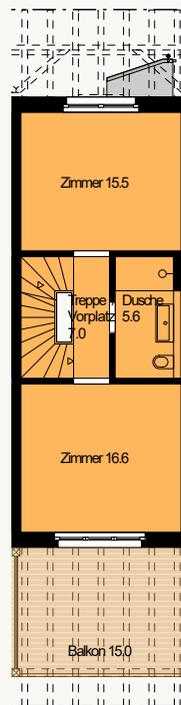
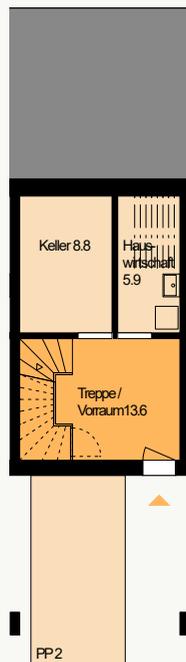
M 1:200



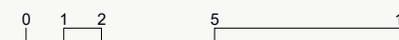
Picasso

Haus Nr. : Bifangstrasse 5a / Parzelle 4043
 Grösse : 6.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, 229.2 m²
 Preis : CHF 2'200'000, inkl. 1 Einstellplatz

Nettowohnfläche	204.3 m ²
Keller	16.0 m ²
HW-Raum	8.9 m ²
Aussennutzfläche	250.1 m ²
Fläche Parzelle 4043	304.2 m ²



M 1:200



Giacometti

Haus Nr. : Bifangstrasse 5b / Parzelle 6668

Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²

Preis : CHF 1'735'000, inkl. 1 Einstellplatz

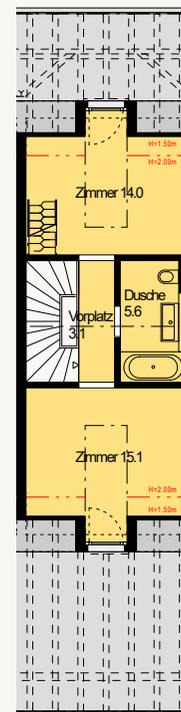
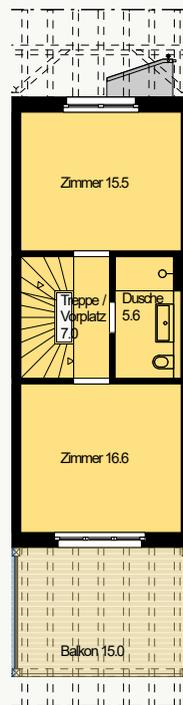
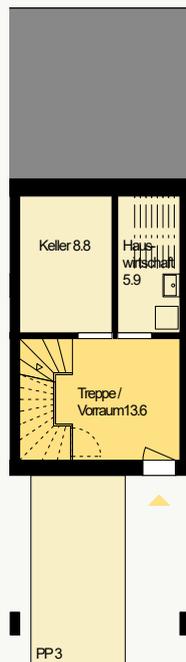
Nettowohnfläche 156.2 m²

Keller 8.8 m²

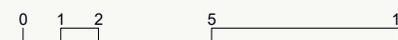
HW-Raum 5.9 m²

Aussennutzfläche 95.4 m²

Fläche Parzelle 6668 133.8 m²



M 1:200



Modigliani

Haus Nr. : Bifangstrasse 5c / Parzelle 6669

Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²

Preis : CHF 1'735'000, inkl. 1 Einstellplatz

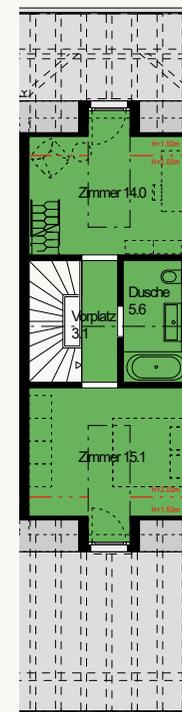
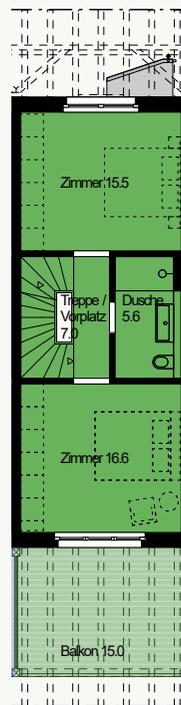
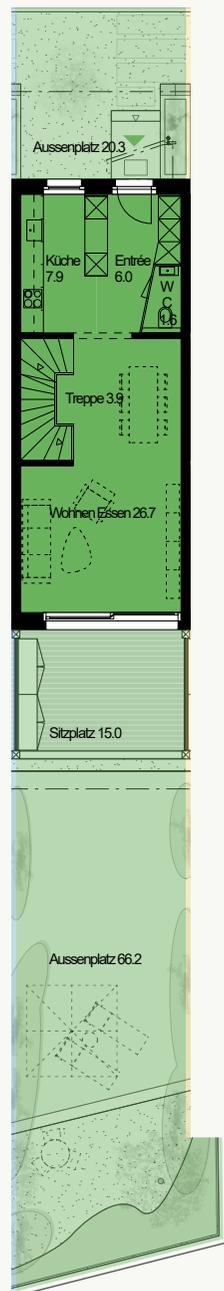
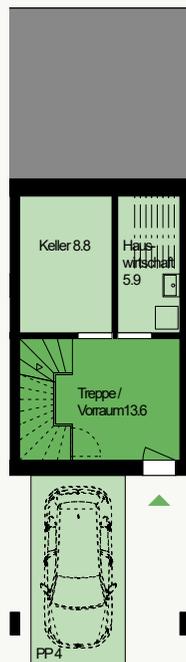
Nettowohnfläche 156.2 m²

Keller 8.8 m²

HW-Raum 5.9 m²

Aussennutzfläche 95.4 m²

Fläche Parzelle 6669 133.8 m²



M 1:200



Miró

Haus Nr. : Bifangstrasse 5d / Parzelle 6670

Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²

Preis : CHF 1'775'000, inkl. 1 Einstellplatz

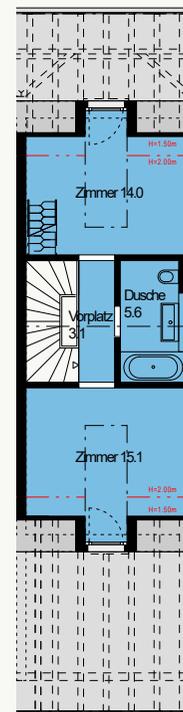
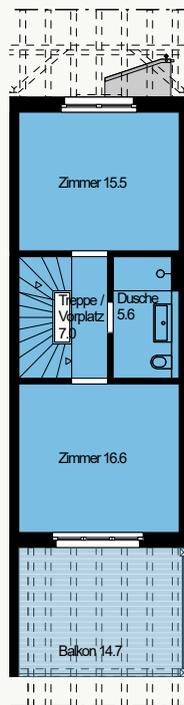
Nettowohnfläche 156.2 m²

Keller 8.8 m²

HW-Raum 5.9 m²

Aussennutzfläche 113.3 m²

Fläche Parzelle 6670 152.2 m²



M 1:200



Dali

Haus Nr. : Bifangstrasse 5e / Parzelle 6671

Grösse : 5.5-Zimmer-Reihen-Mittelhaus, 170.9 m²

Preis : CHF 1'775'000, inkl. 1 Einstellplatz

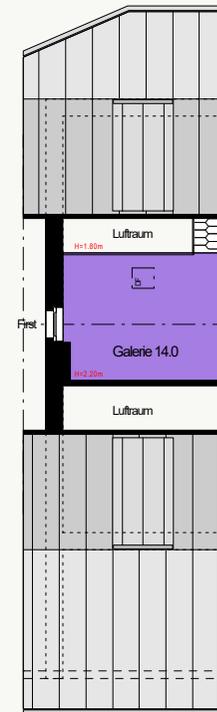
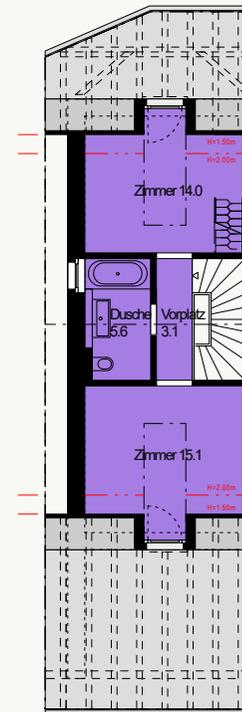
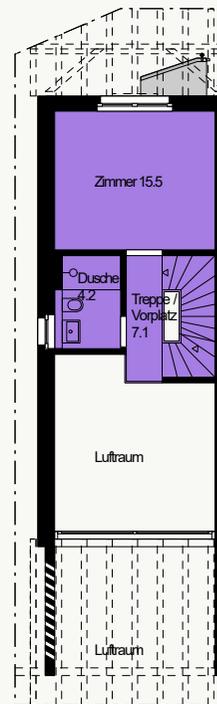
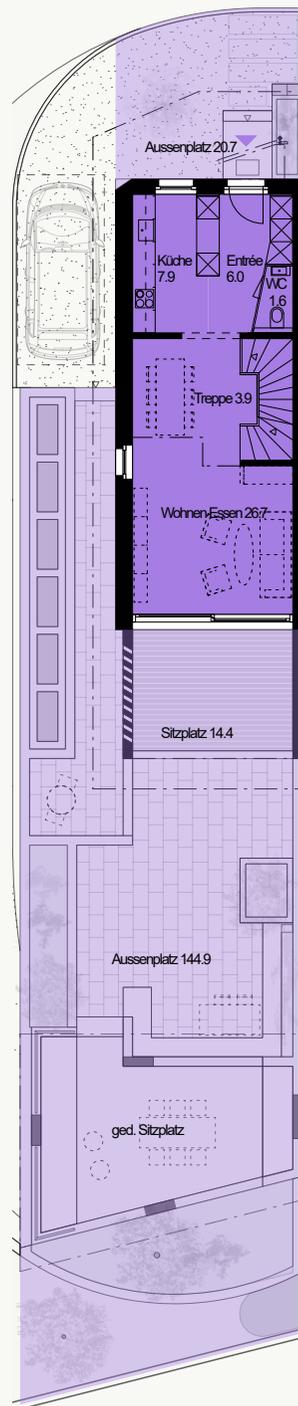
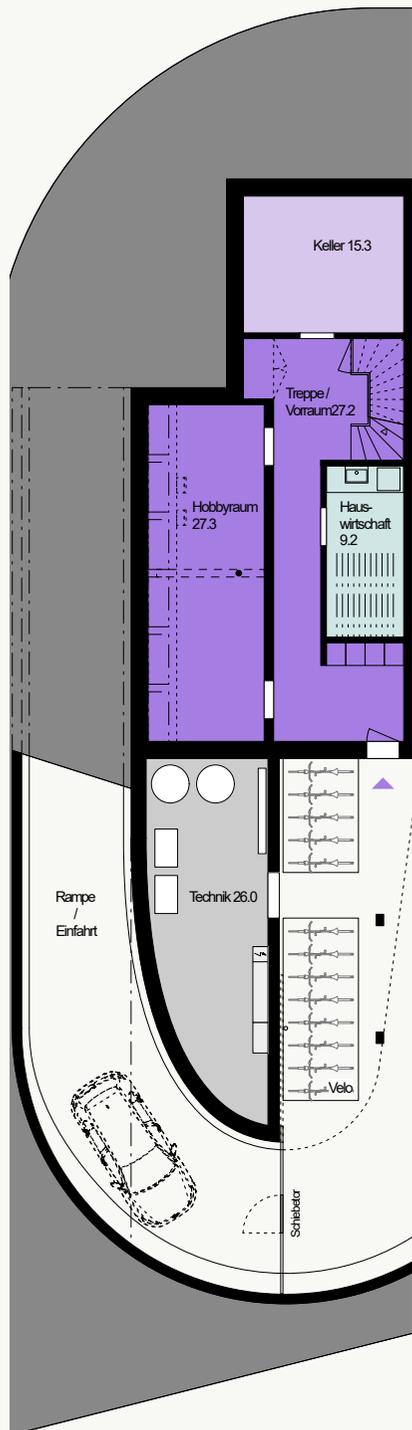
Nettowohnfläche 156.2 m²

Keller 8.8 m²

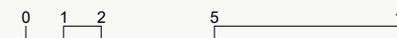
HW-Raum 5.9 m²

Aussennutzfläche 115.9 m²

Fläche Parzelle 6671 154.5 m²



M 1:200



Da Vinci

Haus Nr. : Bifangstrasse 5f / Parzelle 6672
 Grösse : 4.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, 203.7 m²
 Preis : CHF 2'050'000, inkl. 1 Einstellplatz

Nettowohnfläche	179.2 m ²
Keller	15.3 m ²
HW-Raum	9.2 m ²
Aussennutzfläche	180.1 m ²
Fläche Parzelle 6672	237.2 m ²

ENERGIEKONZEPT

Nachhaltiges Konzept

Dem Bauvorhaben liegt ein zukunftsweisendes Energiekonzept zugrunde.

Wärmedämmung

Eine sehr gut wärmedämmende, nachhaltige Gebäudehülle sowie die eingesetzte Wärmeschutzverglasung sorgen für viel Behaglichkeit in allen Wohnräumen. Der Nachweis zur Einhaltung des Energiegesetzes nach SIA-Norm 380.1, Ausgabe 2014 wird von der Gebäudehülle vollumfänglich erfüllt.

Heizung

Das umweltfreundliche und effiziente Energiekonzept sieht eine zentrale, sparsame und ressourcenschonende Erzeugung der Heizenergie und Aufbereitung des Warmwassers durch eine Erdsondenwärmepumpe vor. Die Wärmeverteilung erfolgt über Niedertemperatur-Bodenheizung und teilweise über Deckenregister. Eine Free-Cooling-Anlage ist über die Heizkreisläufe angeschlossen.

Lüftung

Die Reihenhäuser verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Der Dampf in der Küche wird über ein Umluftsystem abgezogen.

Schallschutz

Die Reihenhäuser werden nach den Schallschutznormen SIA 181, Ausgabe 2006 ausgeführt.

SOLIDER ROHBAU

Wände

Das Tragesystem, bestehend aus aussteifenden Stahlbetonwänden ermöglicht eine optimale Grundrissposition. Die unterirdischen Aussenwände bestehen aus Stahlbeton mit entsprechender Dichtigkeitsbeschichtung. Die oberirdischen Aussenwände verfügen über eine verputzte mineralische Aussenwärmedämmung. Die Wohnungstrennwände bestehen aus Schallschutzgründen aus 25 cm armiertem Stahlbeton.

Decken

Die Geschossdecken werden aus armiertem Beton mit einer Stärke von 25 cm gefertigt.

Fenster

Es werden Holzmetallfenster mit hochwertiger 3-fach Isolierverglasung mit Kippfunktion verbaut.

Äussere Abschlüsse / Sonnenschutz

Die Fassadenfenster erhalten elektrisch betriebene Vertikalstoffstoren mit Stangenführung. Elektrisch betriebene Kassettenmarkisen beim Austritt in den Garten.

GEHOBENER INNENAUSBAU

Elektroanlagen

Die Unterverteilung ist innerhalb der Wohneinheit im Kellergeschoss untergebracht. Grosszügige Starkstrominstallationen bestehend aus Schaltern, Steckdosen- und Lampenanschlüssen in allen Räumen. Für die Lichtsteuerung und Beschattung ist eine Automation von Wiser by Feller geplant. Beleuchtung im Keller und in der Einstellhalle mit LED-Rohrleuchten. In Entrée, Küche, Treppenhaus und Nasszellen sind im Standard Occhio Leuchten geplant. Ein Beleuchtungskonzept ist vorhanden.

FI-Schutzschalter. Radio-Fernseh-Empfangsanlage (Kabel-TV), je 1 Anschluss im Wohnen/Essen und im Zimmer 1, einzeln von der Unterverteilung in die Räume geführt, als Vorbereitung Multimedia. Telefon-Anlage mit je einem ausgebauten Anschluss im Wohnen/Essen und im Zimmer 1, in Multimedia-Dosen integriert, IP-Installation.

Aussensteckdose an Hauswand bei Sitzplatz (je 1 Stück pro Einheit). In der Einstellhalle ist ein Flachband-Kabel E-Auto vorhanden und kann optional ausgebaut werden.

Photovoltaikanlage

Moderne Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch bestehend aus hochwertigen PV-Modulen auf dem Satteldach. Der Überschuss wird dem Werk verkauft. In jedem Haus ist eine 'grüne Kontrolllampe' geplant, die anzeigt, wenn Solarenergie vorhanden ist.

Küche, inkl. Garderobe

Hochwertige Einbauküche mit Apparaten wie Backofen, Steamer, Kühl-Gefrierschrank-Kombination, eingelassenem Induktionskochfeld sowie Umluftdampfabzug. (Anordnung gemäss Plan Architekt).

Sanitäranlagen

Vorgesehen ist eine Toilette im Erdgeschoss sowie je eine Nasszelle im OG und DG. Der Waschturm und ein Ausgussbecken befinden sich im Hauswirtschaftsraum im UG. Die Reihenhäuser verfügen über frostsichere Gartenventile auf der Eingangsseite und bei den Gartenausgängen. Apparateauswahl als Vorschlag gemäss Detailplänen Architekt und Apparatliste.

Bodenbeläge

Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind aus Schallschutzgründen mit schwimmend verlegten Unterlagsböden ausgestattet.

Bodenbeläge gemäss Musterkollektion der Bauherrschaft – Showroom.

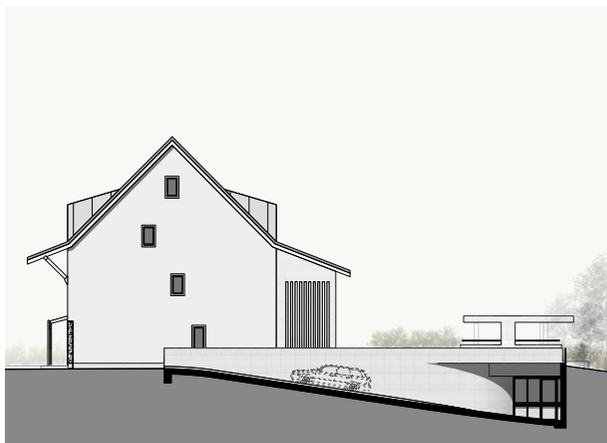
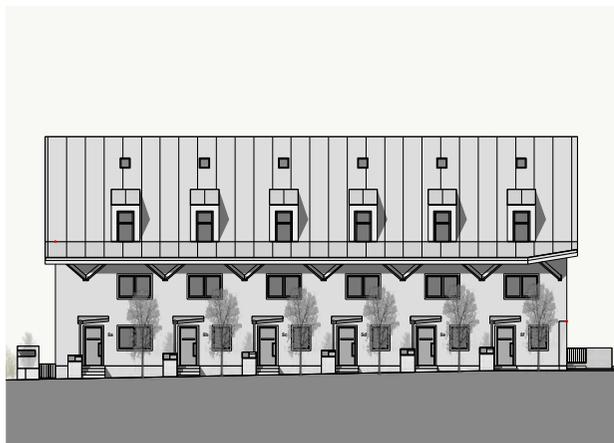
Im Kellergeschoss wird ein 40 mm Hartbeton-Belag eingebracht.

Wandbeläge

Wohn- und Schlafräume: Weissputz, gestrichen.

Plattenbeläge in den Nasszellen gemäss Detailplänen Architekt.

Plattenbeläge gemäss Musterkollektion der Bauherrschaft – Showroom.



Zusammenfassung

6.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, Nr. 5a, Picasso
Parzellen-Nr. 4043, Netto-Wohnfläche: 204.3 m²

5.5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus, Nr. 5b, Giacometti
Parzellen-Nr. 6668, Netto-Wohnfläche: 156.2 m²

5.5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus, Nr. 5c, Modigliani
Parzellen-Nr. 6669, Netto-Wohnfläche: 156.2 m²

5.5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus, Nr. 5d, Miró
Parzellen-Nr. 6670, Netto-Wohnfläche: 156.2 m²

5.5-Zimmer-Reihen-Einfamilienhaus, Nr. 5e, Dalí
Parzellen-Nr. 6671, Netto-Wohnfläche: 156.2 m²

4.5-Zimmer-Reihen-Eckhaus, Nr. 5f, Da Vinci
Parzellen-Nr. 6672, Netto-Wohnfläche: 179.2 m²

Im Preis inbegriffen ist pro Haus ein Parkplatz in der Tiefgarage. Zusätzlich stehen zwei Autoeinstellplätze zu je CHF 40'000 und ein Motorradeinstellplatz zu CHF 20'000 zum Verkauf.

Haftungsausschluss

Die vorliegende Dokumentation gibt Auskunft über die zu verkaufende Liegenschaft an der Bifangstrasse 5 in Wettingen. Der Verkäufer übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Information. Haftungsansprüche gegen den Verkäufer, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Sämtliche Informationen dieser Dokumentation wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Diese Unterlagen stellen kein Angebot dar. Der Empfänger wird aufgefordert, sämtliche Unterlagen (vollständiger Grundbuch-Auszug, öffentlich rechtliche Dokumente und Vorschriften) sowie die Liegenschaft selbst zu prüfen. Im Falle eines Vertragsabschlusses gelten einzig die im Kaufvertrag vereinbarten Zusicherungen und Gewährleistungen.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Unterlagen berechtigt den Empfänger im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.

Rechtliche Hinweise

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für die Ausführung und Flächenangaben sind der Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:150/250 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Flächenangaben nach SIA 416, d.h. ohne Innen- und Aussenwände.

KÄUFERWÜNSCHE

Individuelle Zusätze und Änderungen auf Kosten des Käufers können soweit berücksichtigt werden, als die statischen und konstruktiven Erfordernisse, die übergeordnete gestalterische Erscheinung der Gebäude und die Bauvorschriften dies zulassen. Tragende Wände und Steigzonen sind bindend und können nicht geändert werden.

ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Bei der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung sind pro Atelierhaus CHF 40'000.00 zinslos anzuzahlen. Unter Berücksichtigung und Anrechnung dieser Reservationszahlung ist beim Abschluss des notariellen Kaufvertrags eine weitere Anzahlung von 20% des Kaufpreises zu leisten. Im weiteren ist zu diesem Zeitpunkt ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines der FINMA unterstellten Finanzinstitutes über den Restkaufpreis beizubringen. Der Restkaufpreis (80% des Kaufpreises) ist 10 Tage vor der Bezugsbereitschaft (Schlüsselübergabe) des Eigenheimes zur Zahlung fällig.

Die Kosten für das Notariat und Grundbuchamt werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

BIFANG 5

WETTINGEN

24

Verkauf



Sharby Kass

Firma : Kasser & Partner Immobilien

Mail : info@kasserpartner.ch

Telefon : 056 204 95 90



Kasser & Partner Immobilien, Höhenweg 19, 5415 Nussbaumen, <https://www.kasserpartner.ch>
Stand: 17.03.2024