

Wohnen im Dorf mit Weitsicht Rütihof - Baden

Verkaufsunterlagen Wohnungen
Dezember 2016

**6 EIGENTUMSWOHNUNGEN
AN RUHIGER, ZENTRALER LAGE**

BEZUG: Ab Frühjahr 2018

VERKAUF:

Tinoph AG

Husmatt 2

5405 Dättwil

TEL: 056 470 31 80

e-mail: tinoph@iver.ch

www.csgruppe.ch



ARCHITEKTUR:

andreas zehnder architekten sia ag

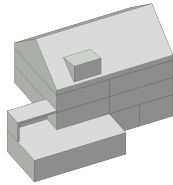
Husmatt 2

5405 Dättwil

TEL: 056 243 10 10

e-mail: a.zehnder@az-architekten.ch





Das Dorf Rütihof

Lage

Rütihof befindet sich im Bezirk Baden. Die Nachbargemeinden sind: Fislisbach, Mellingen, Birmenstorf und Birrhard. Politisch gehört das Dorf Rütihof zu der Stadt Baden. Rütihof ist ein beliebtes Dorf und hat ca. 2400 Einwohner. Der ruhige Wohnort mit umliegenden Wäldern und der Reuss ist ein Naherholungsgebiet. Die im Dorf liegende Primarschule und die Kindergärten sind für junge Familien attraktiv. Die Einkaufsmöglichkeiten in der Winkelmatte, die Nähe zu Dättwil, Fislisbach und Baden sorgen für ein reichhaltiges Einkaufsangebot.

Entfernung

Baden 4km, Zürich 24km, Flughafen-Kloten 28 km, Brugg 8km, Aarau 26 km

Verkehrsmittel

Bus	Alle 15 Minuten nach Baden Alle 30 Minuten nach Mellingen Heitersberg	Bahnhof (ca. 25 min. Fahrzeit) Bahnhof (ca. 7 min. Fahrzeit)
Zug	Bahnhof Baden Bahnhof Mellingen Heitersberg	alle 20 Minuten Schnellzug nach ZH-HB (ca. 20 min. Fahrzeit) alle 20 Minuten Schnellzug nach Brugg (ca. 15 min. Fahrzeit) alle 15 Minuten S-Bahn nach Zürich und Aarau alle 30 Minuten S-Bahn nach Aarau (ca. 15 min. Fahrzeit) alle 30 Minuten S-Bahn nach ZH-HB (ca. 15 min. Fahrzeit)
Auto	5 Minuten bis Autobahn A1 15 Minuten bis Zentrum Stadt Baden	

Einkaufen

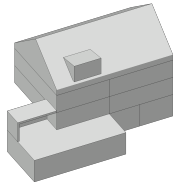
Rütihof hat einen "Spar" der im Zentrum Winkelmatte liegt. Die Einkaufszentren von Fislisbach und Dättwil sind nahegelegen und bieten ein vielseitiges Einkaufsangebot. Ebenfalls hat Rütihof ein gemütliches Restaurant im Zentrum.

Schulen

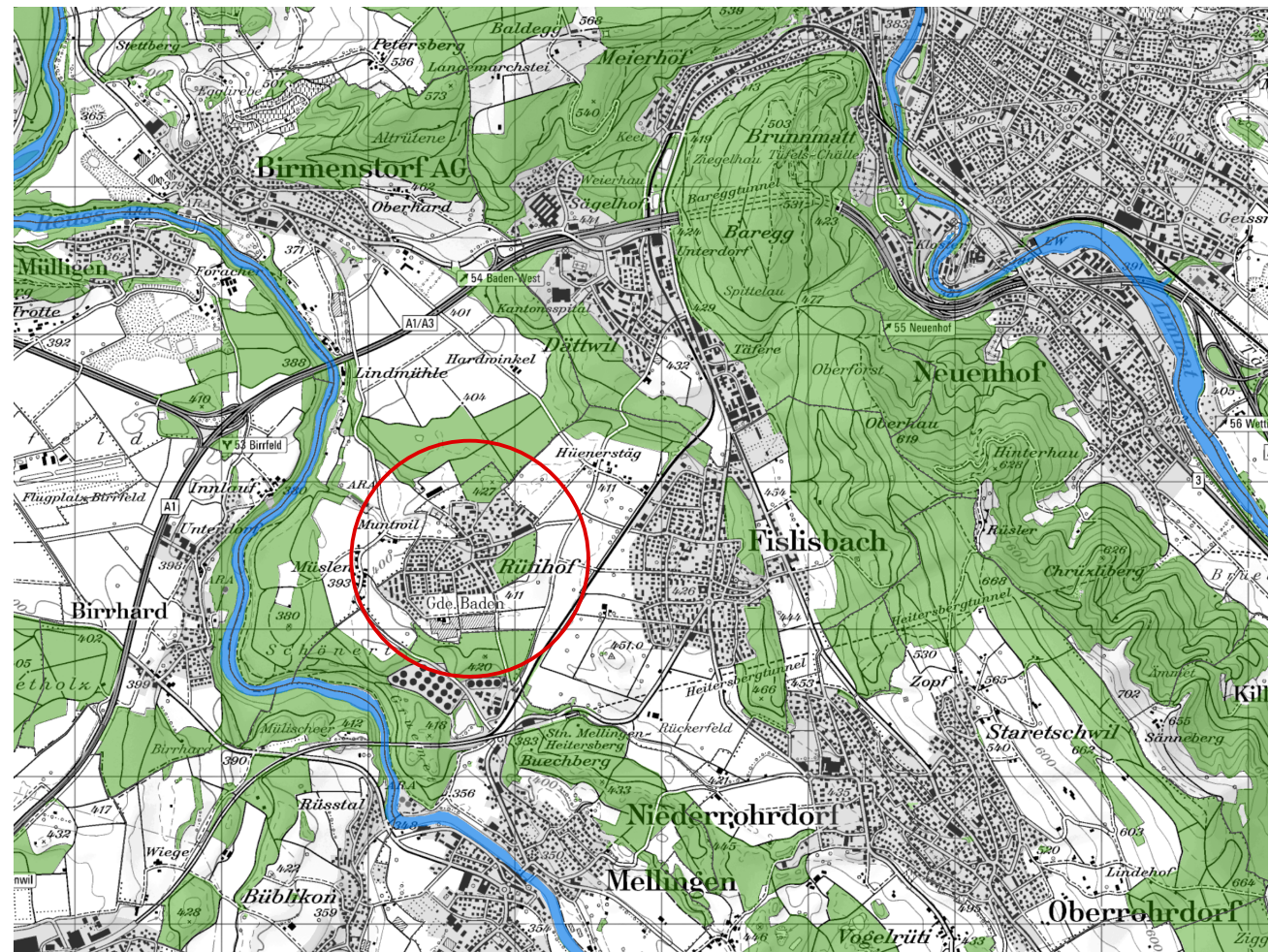
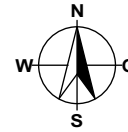
Kindertagesstätte, Kindergarten, sowie die Primarschule bis 6. Klasse sind in Rütihof. Bezirksschule / Sekundarschule befinden sich in Baden. Kantonsschulen in Baden und Wettingen. Berufsschulen in Baden, Brugg, Aarau, Lenzburg.

Freizeit und Sport

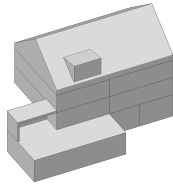
Die umliegenden Wäldern und die Reuss ist ein Naherholungsgebiet für Spaziergänger und Freizeitsportler. Viele Vereine prägen das Dorfbild, wie Sportvereine, Kirchenchor, Bücherecke, Jungwacht und Blauring, Feuerwehr, u.a. und sind wichtig für unterschiedlichste Interessengemeinschaften.



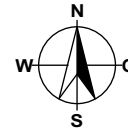
Landkarte 1:50'000



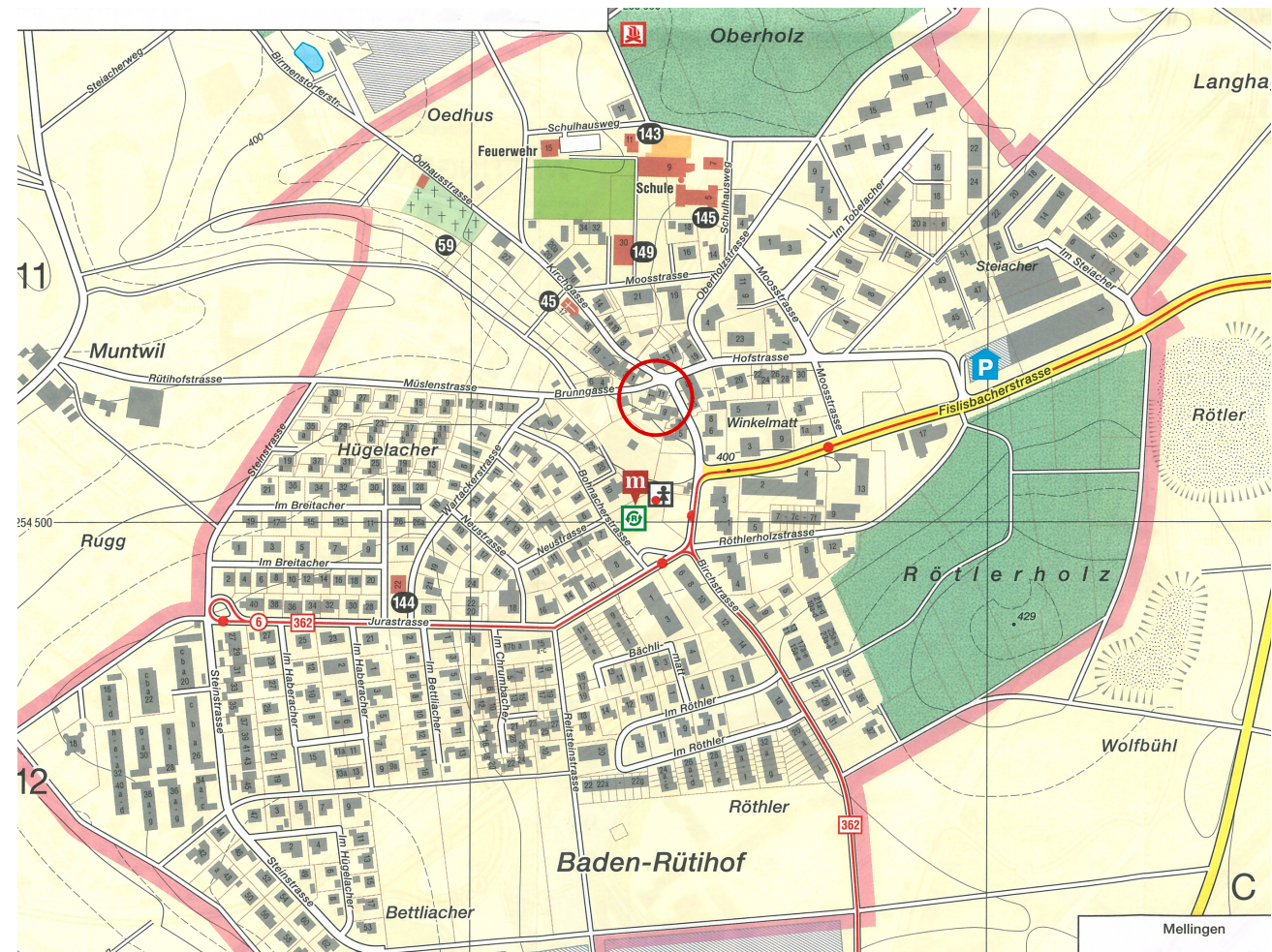
Das Dorf Rütihof
Ruhig gelegen und trotzdem zentrumsnah.



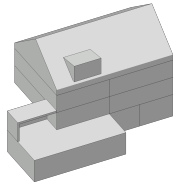
Ortsplan 1:5'000



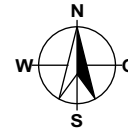
	Parkhaus		Aussichtspunkt
	Parkplatz		Thermalbad geplant
	Spital / Klinik		Wichtiges Gebäude
	Mobility Standort		Anlage, Park / Friedhof
	E-Ladestation im E9, G3, H2		Sportplatz / Tennis
	Velostation (veloverteilt) im G3		Reben / Parzellengrenzen
	Freibad		Bushaltestelle / Liniennummer
	Hallenbad		Postautolinie
	Spielplatz		SBB
	Vita-Parcours / Finnenbahn		Autobahn
	Feuerstelle		Durchgangsstrasse
	Post		Fussgängerzone / Begegnungszone
	Wichtiges Gebäude / Anlage (gemäss Verzeichnis)		Weg (teilweise nicht befahrbar)
	Recycling-Sammelstelle		Gemeindegrenze
	Info Baden		
	Jugendherberge		



Das Grundstück liegt im alten Dorfkern, in nächster Nähe zu den Schulen und Kindergärten, Verbindungen vom öffentlichen Verkehr und zum Naherholungsgebiet.



Situationsplan 1:1'000

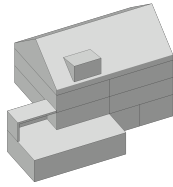


Das Gebäude bietet ein individuelles Wohnen mit höchster Lebensqualität.

Die Struktur des Gebäudes bietet ein Mehrgenerationenwohnen für junge und ältere Familien an.

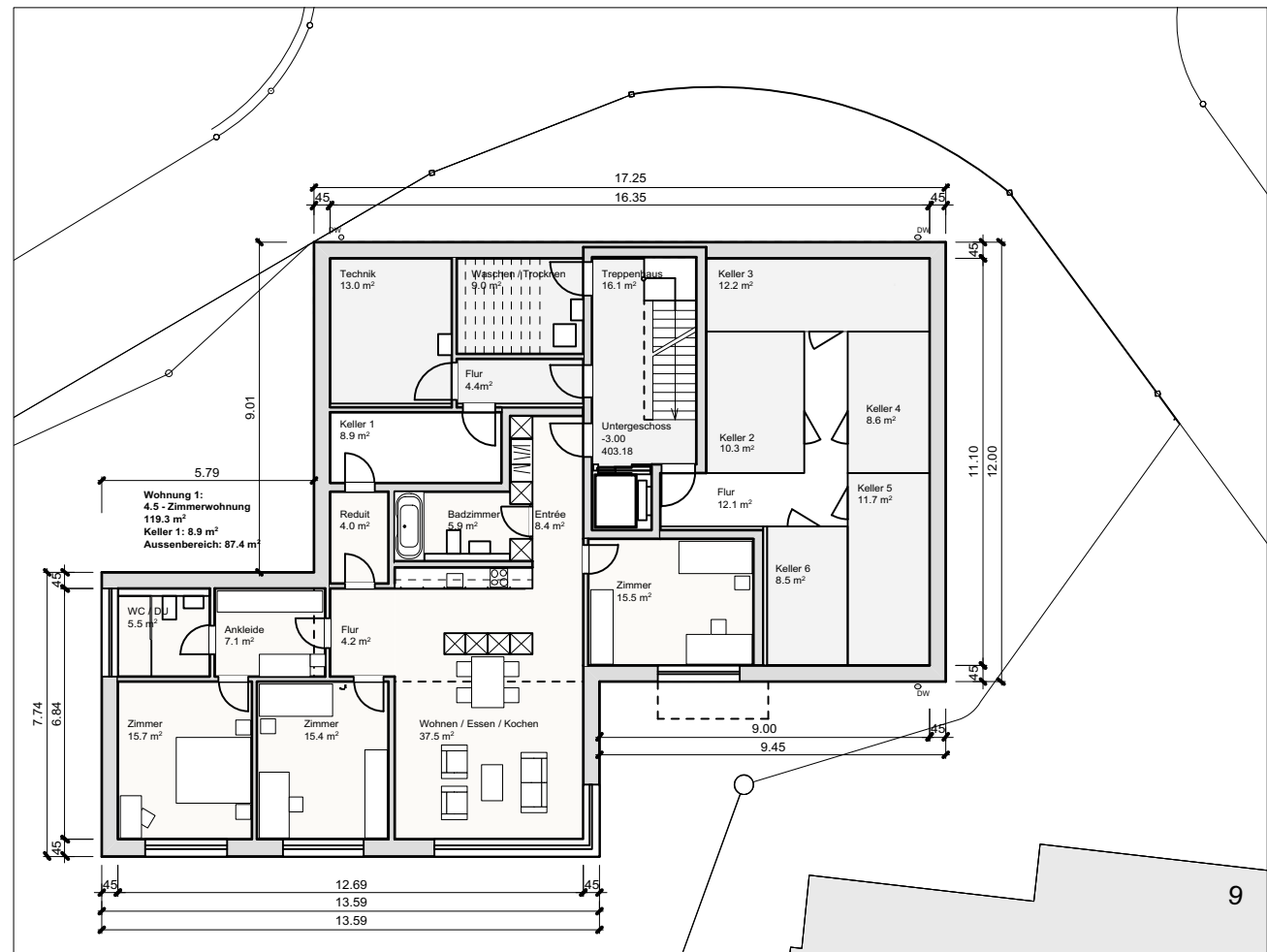
Die Lage des oberliegenden Dorfkern bietet eine Weitsicht in die Berge an.

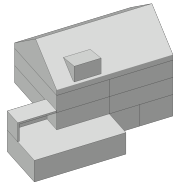
Die Aussenräume sind klar strukturiert und die Hochbeete, sowie der Erholungsgarten sind alters- und familienfreundlich.



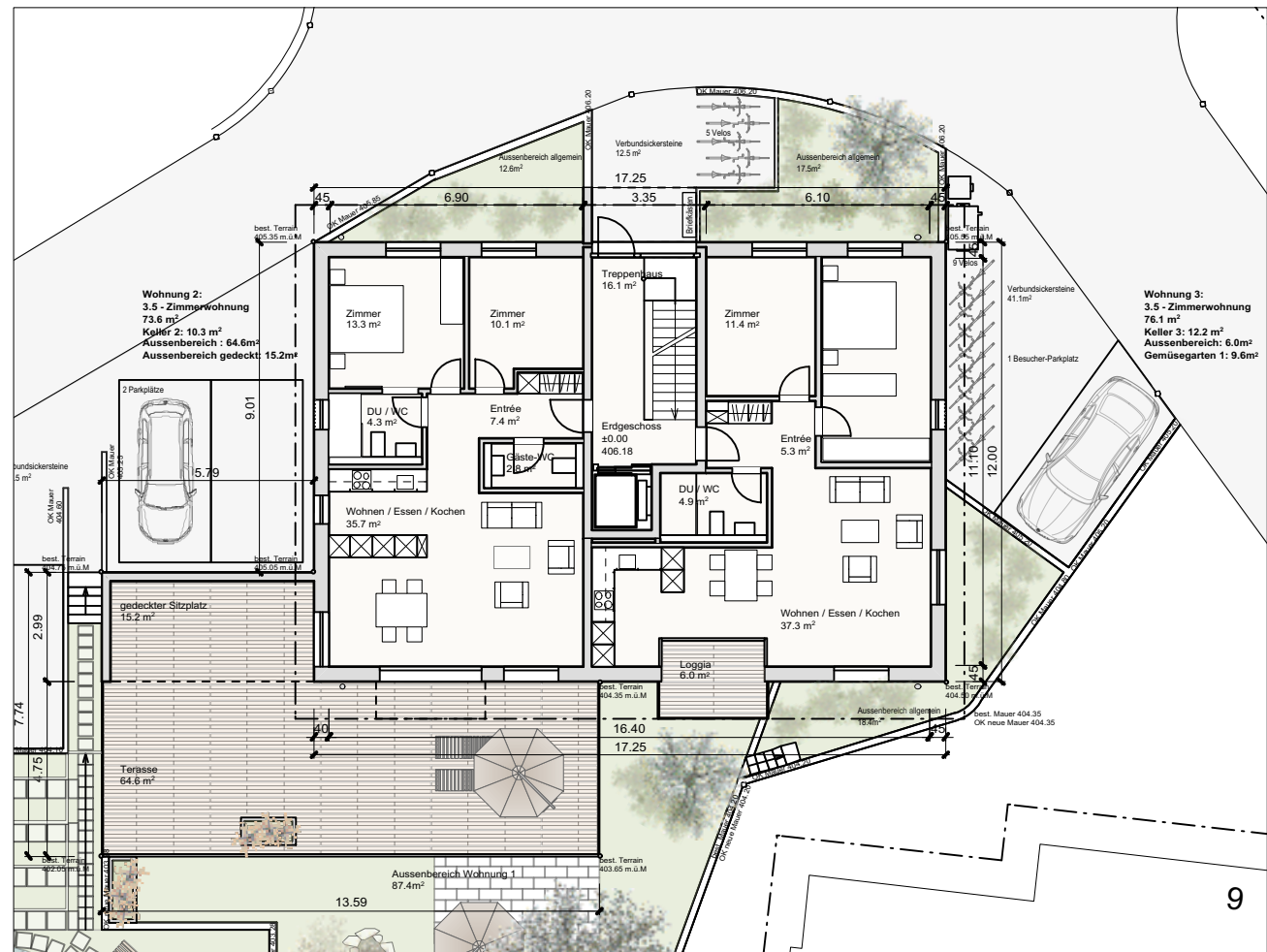
Gartengeschoss

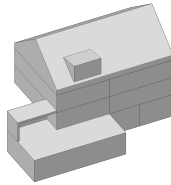
1:200





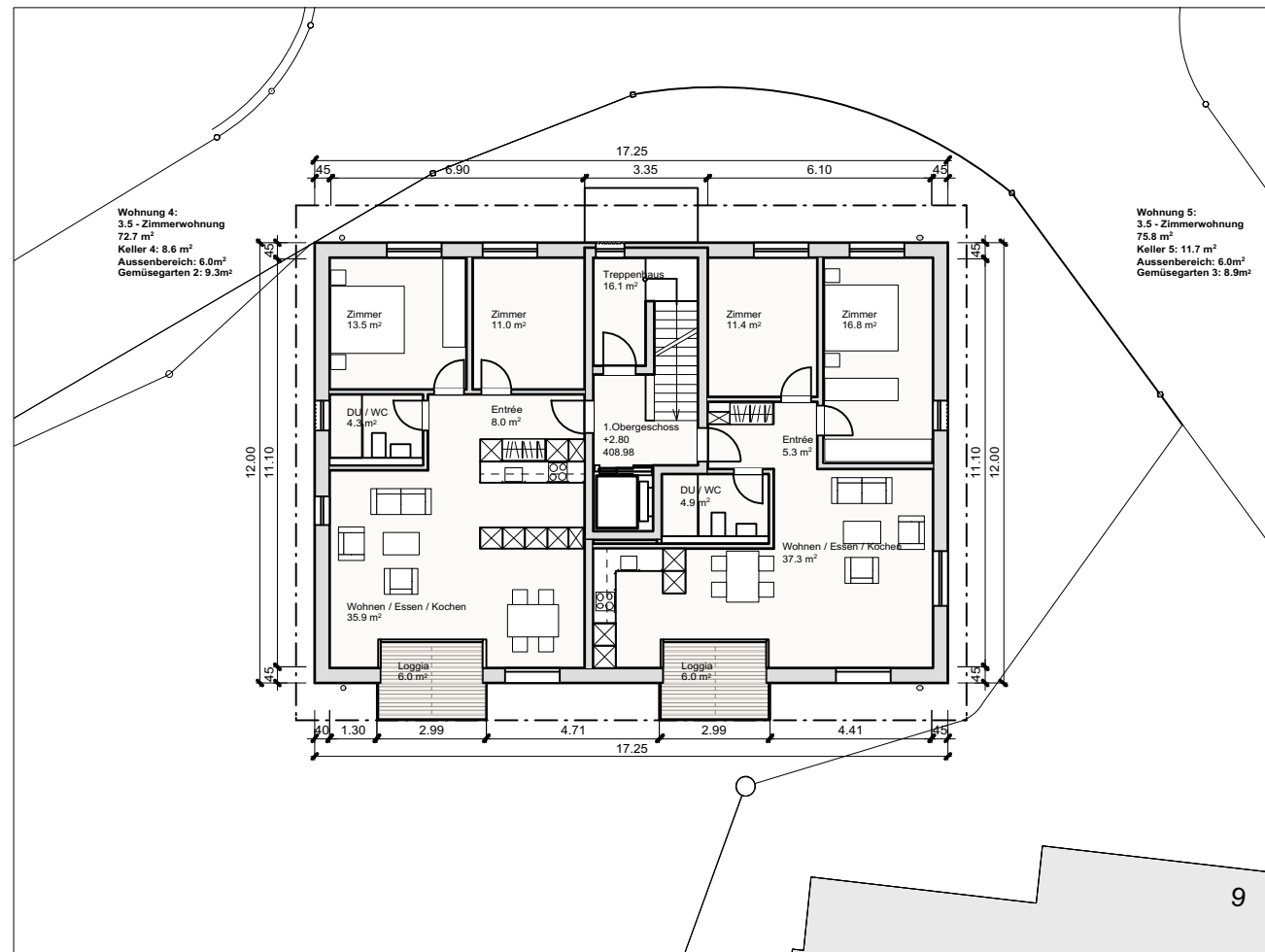
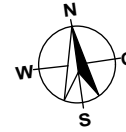
Erdgeschoss 1:200

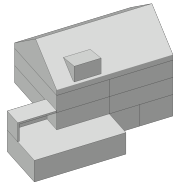




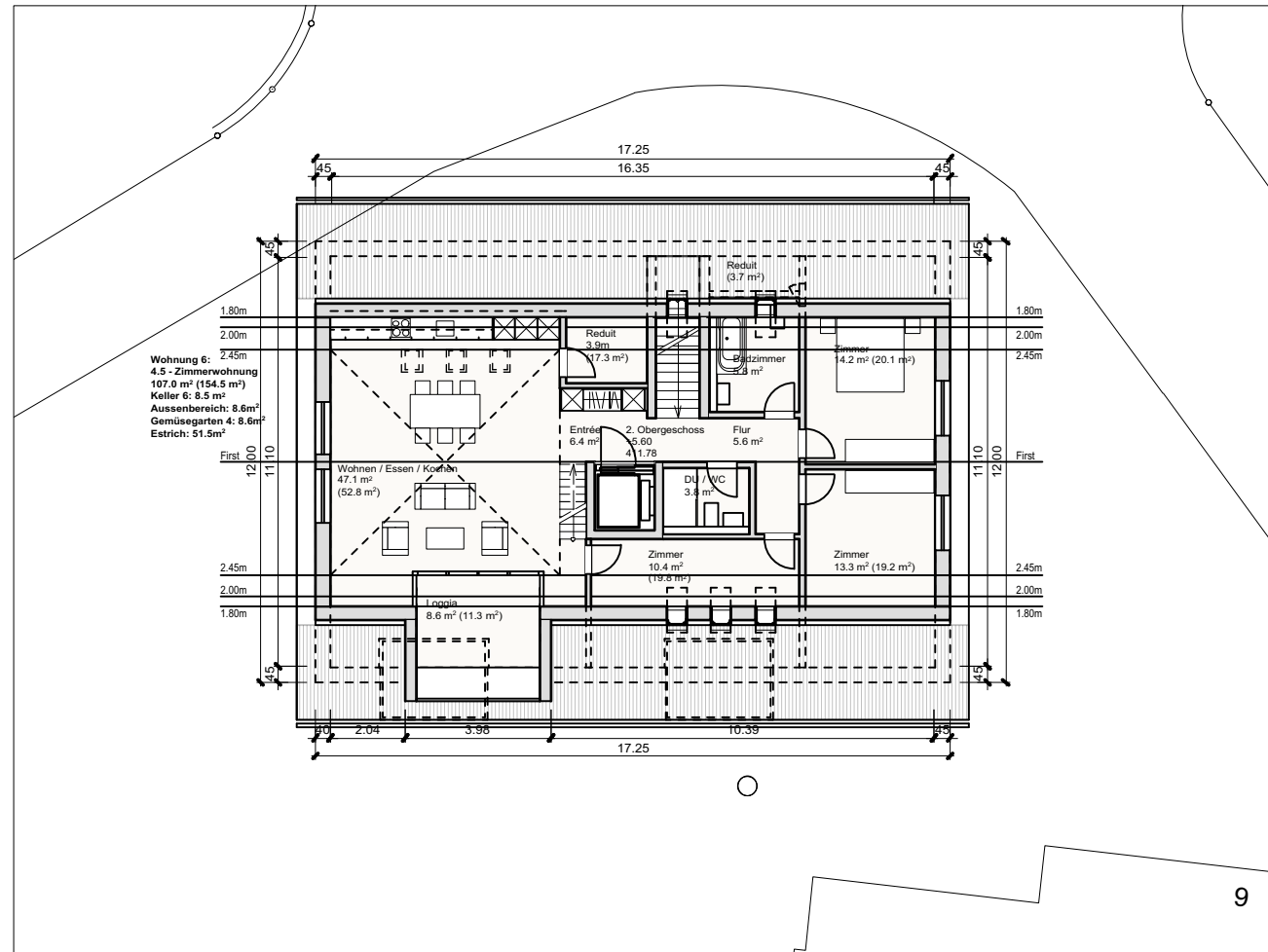
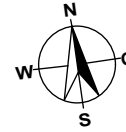
1. Obergeschoss

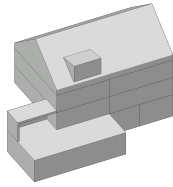
1:200



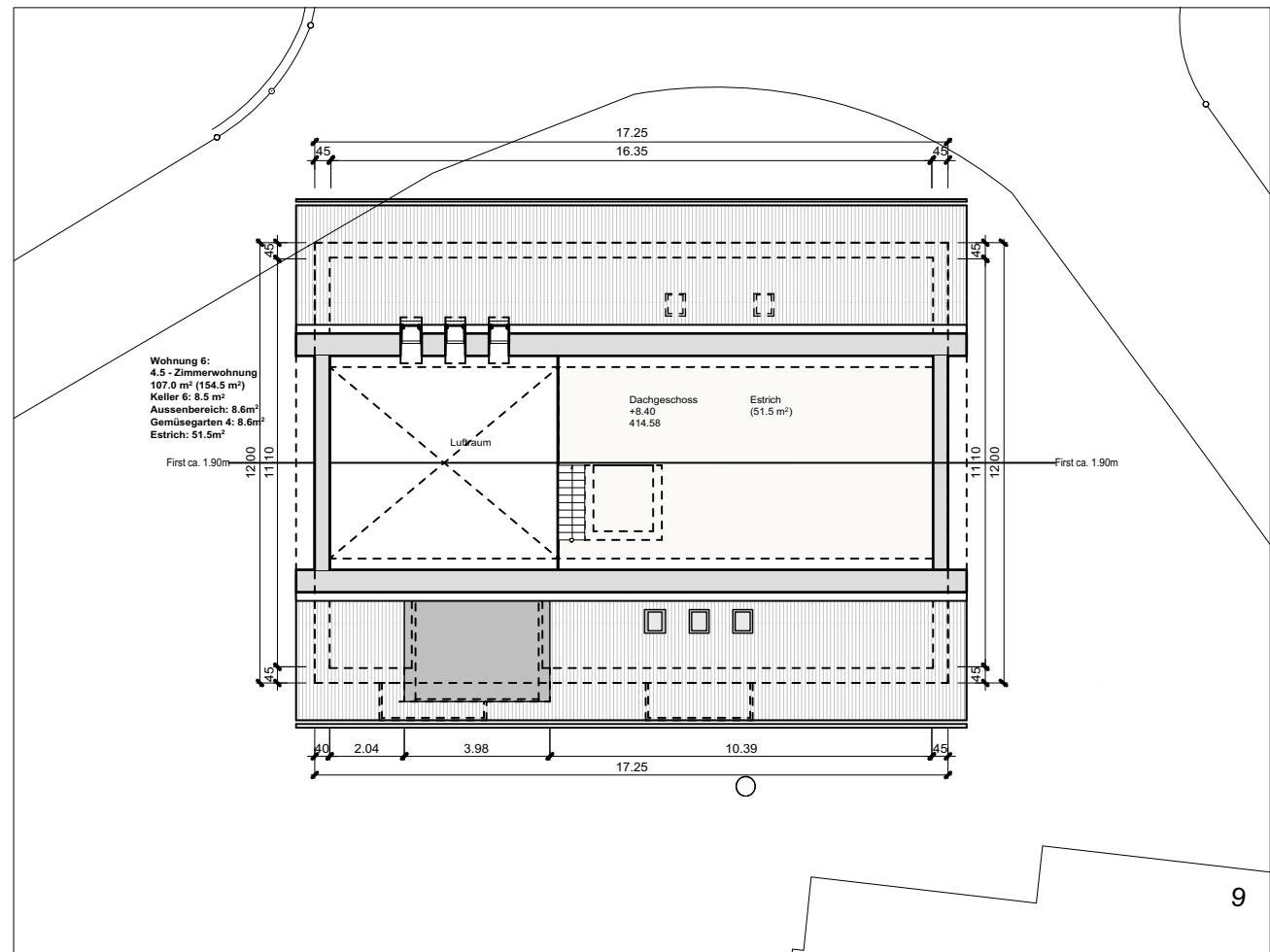


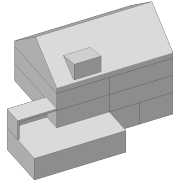
2. Obergeschoss 1:200



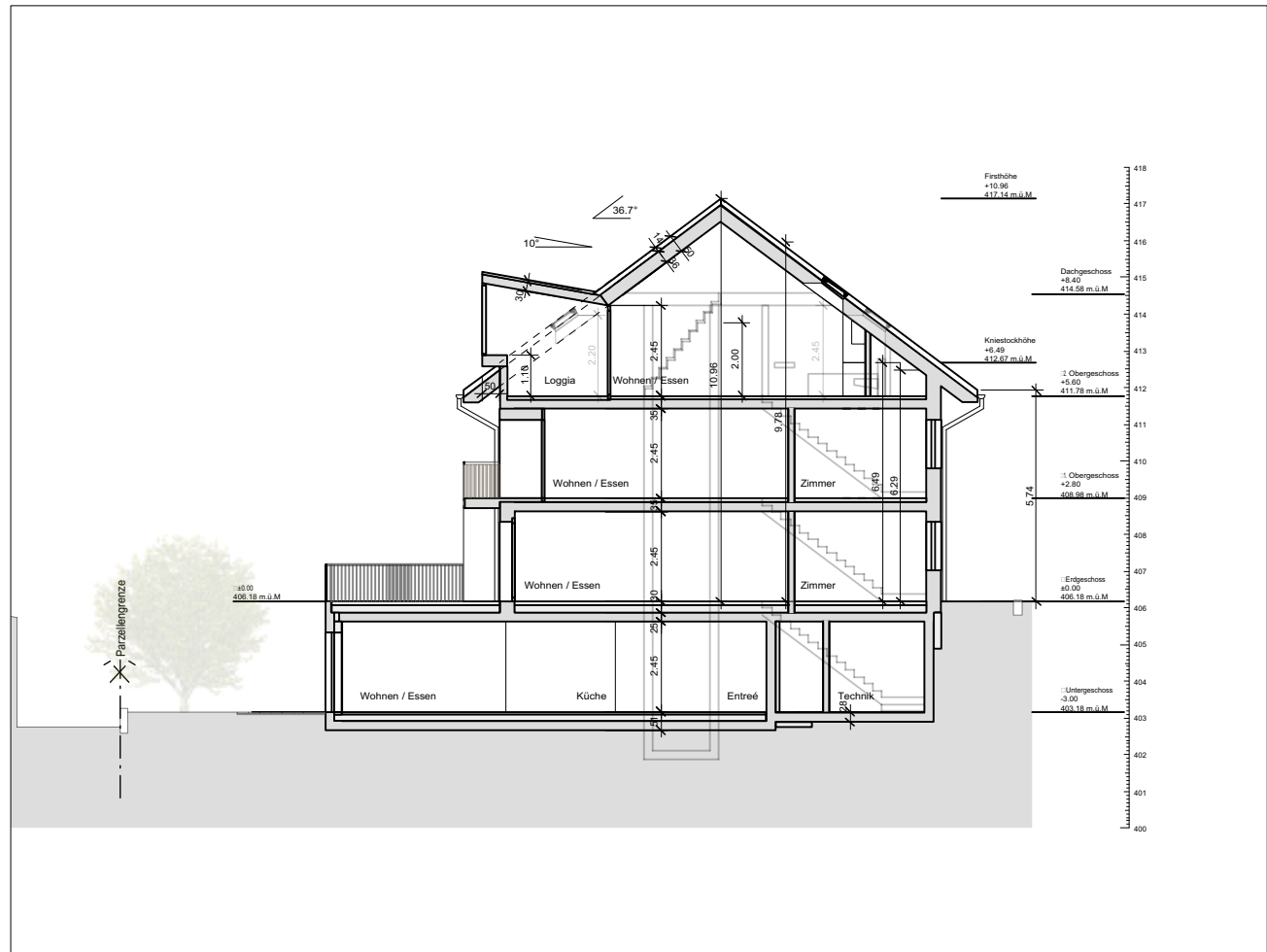


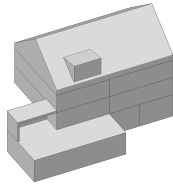
Dachgeschoss 1:200



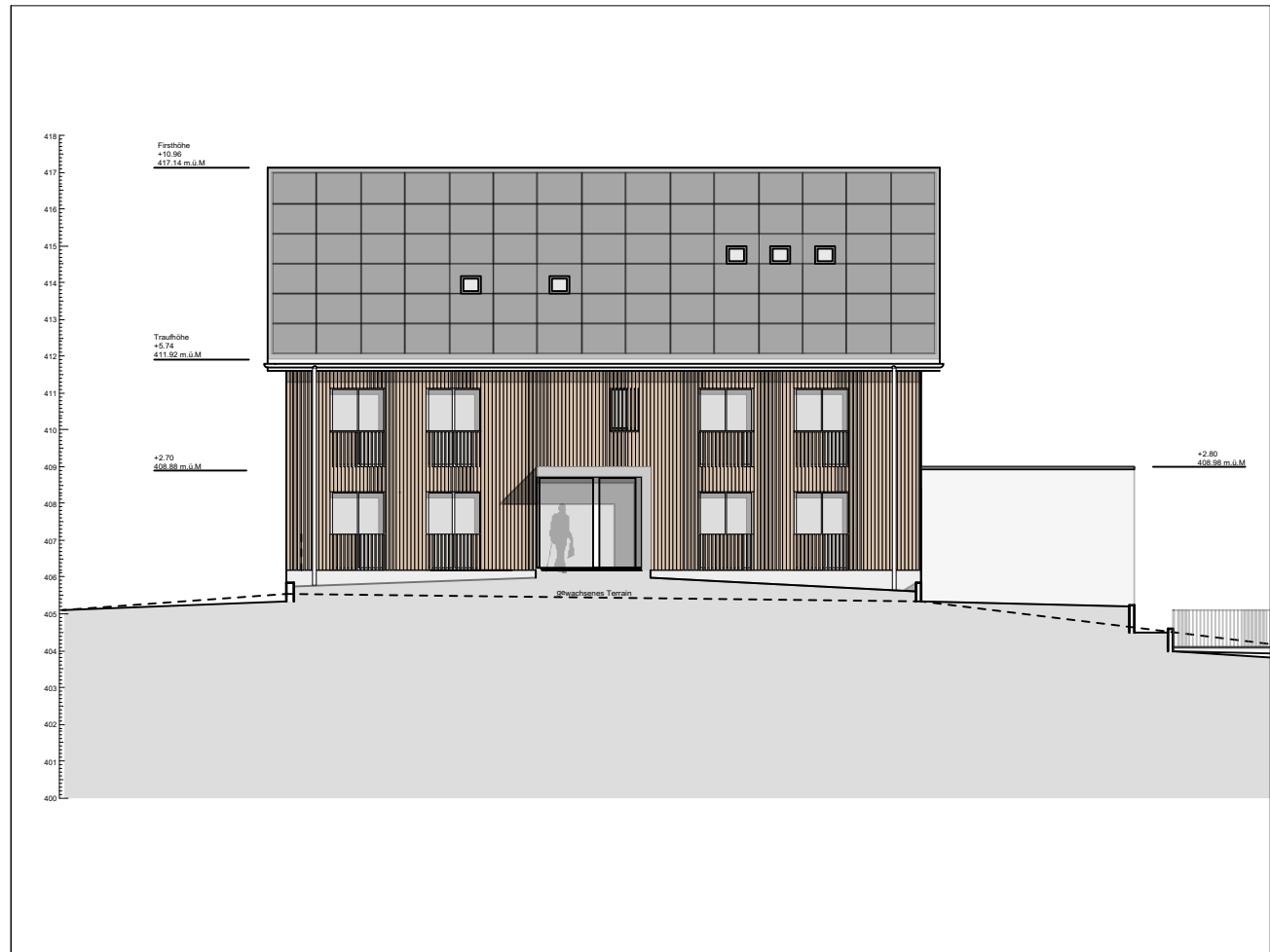


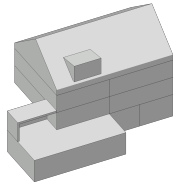
Schnitt 1:200





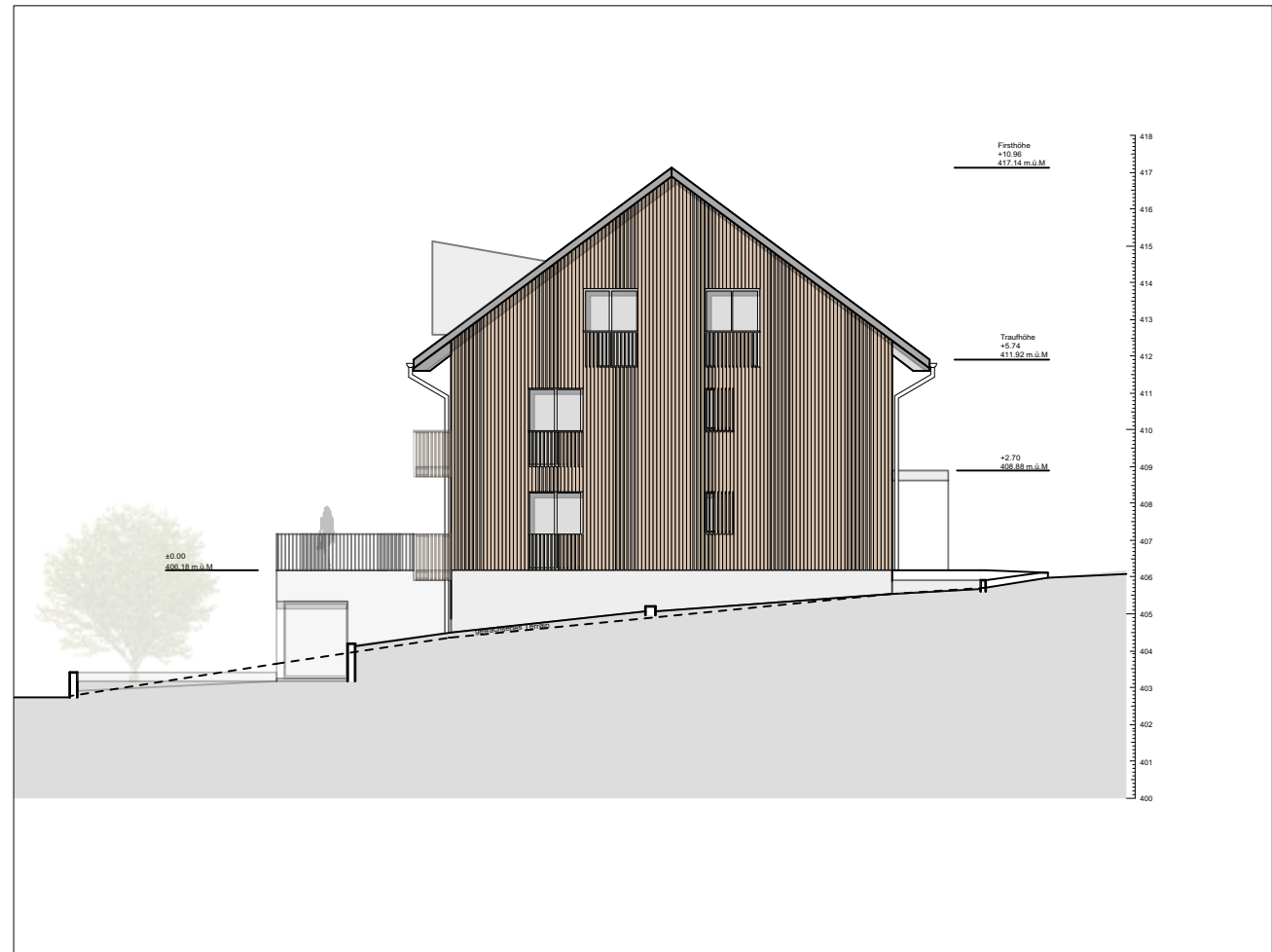
Nordfassade 1:200

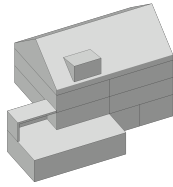




Ostfassade

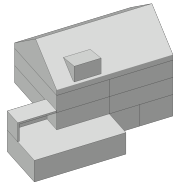
1:200



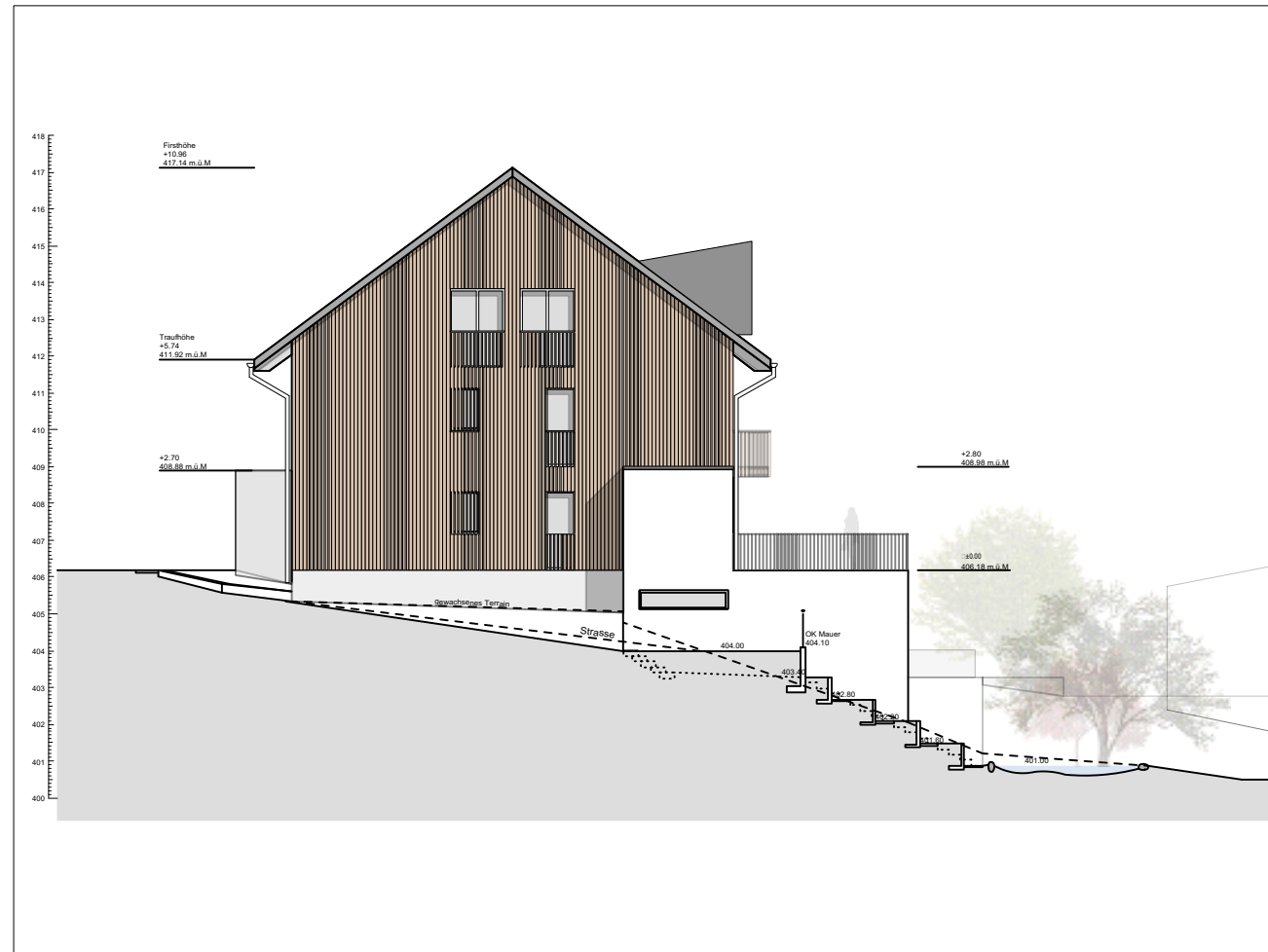


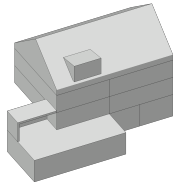
Südfassade 1:200





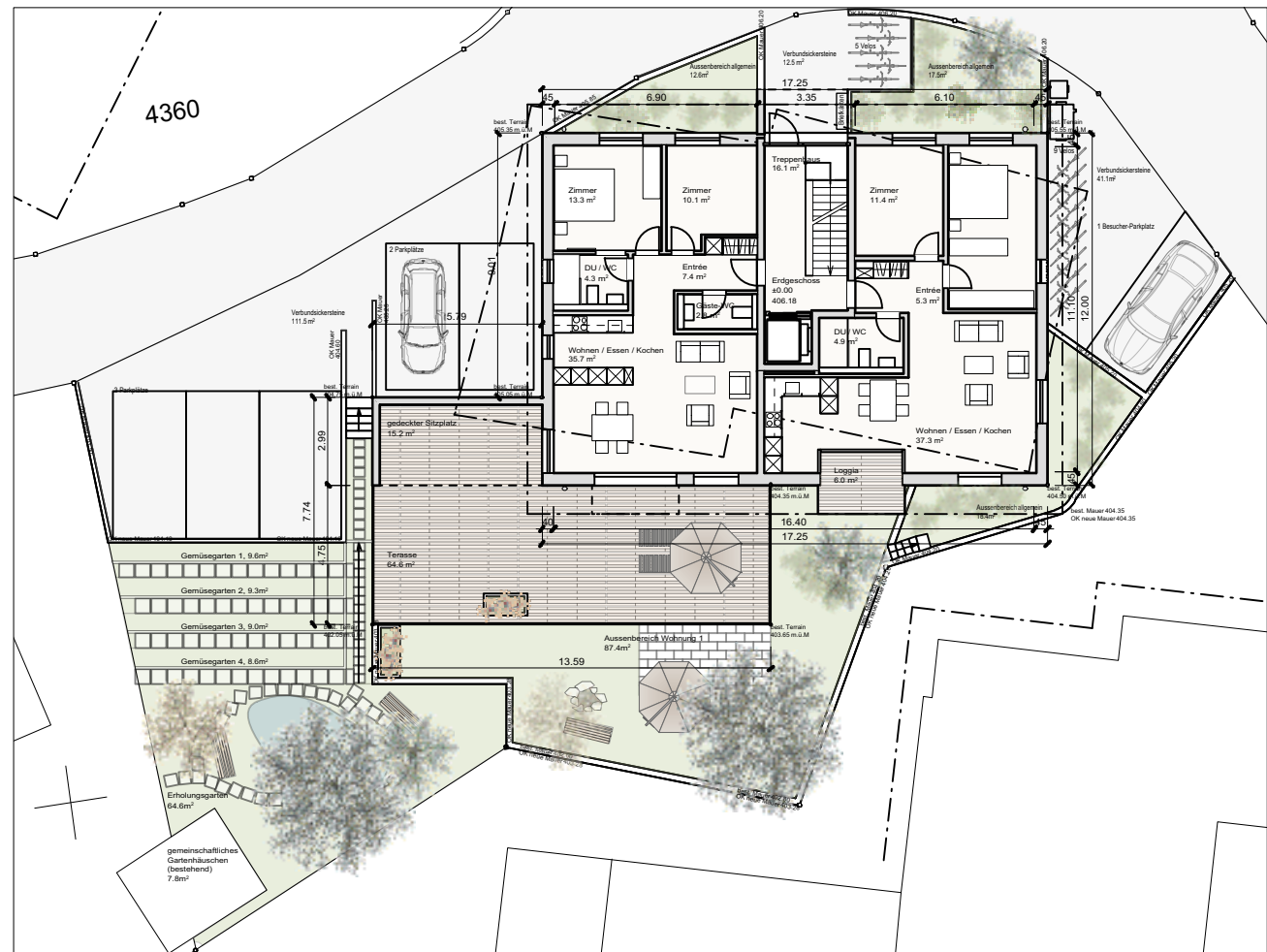
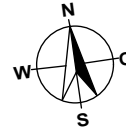
Westfassade 1:200

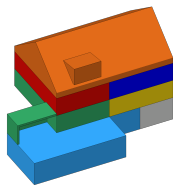
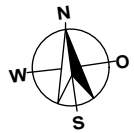




Umgebung

1:250





Wohnungsspiegel

Gartengeschoss

Wohnung 1:
4.5 - Zimmerwohnung
119.3 m²
Keller 1: 8.9 m²
Aussenbereich: 87.4 m²

Erdgeschoss

Wohnung 2:
3.5 - Zimmerwohnung
73.6 m²
Keller 2: 10.3 m²
Aussenbereich: 64.6 m²
Aussenbereich gedeckt: 15.2 m²

Erdgeschoss

Wohnung 3:
3.5 - Zimmerwohnung
76.1 m²
Keller 3: 12.2 m²
Aussenbereich: 6.0 m²
Gemüsegarten 1: 9.6 m²

1. Obergeschoss

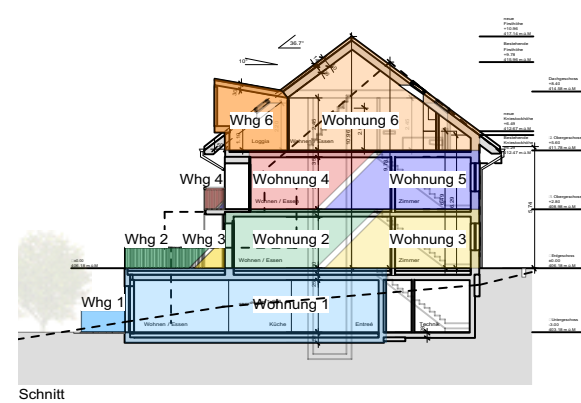
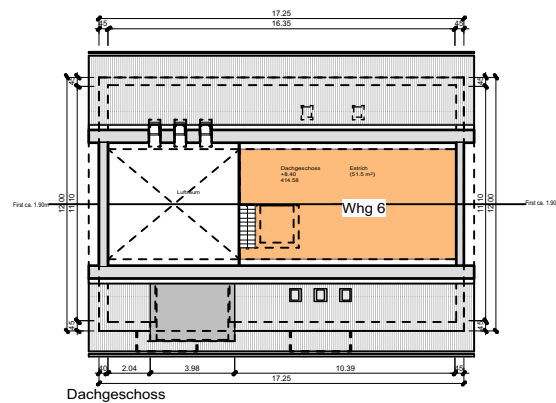
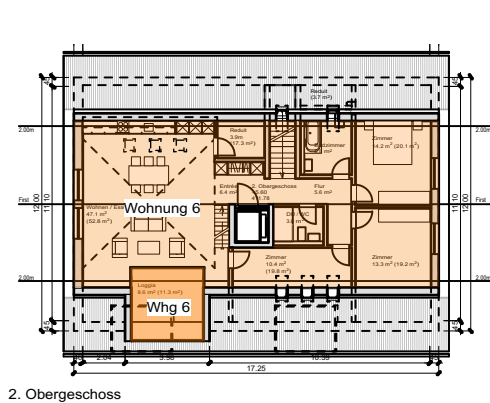
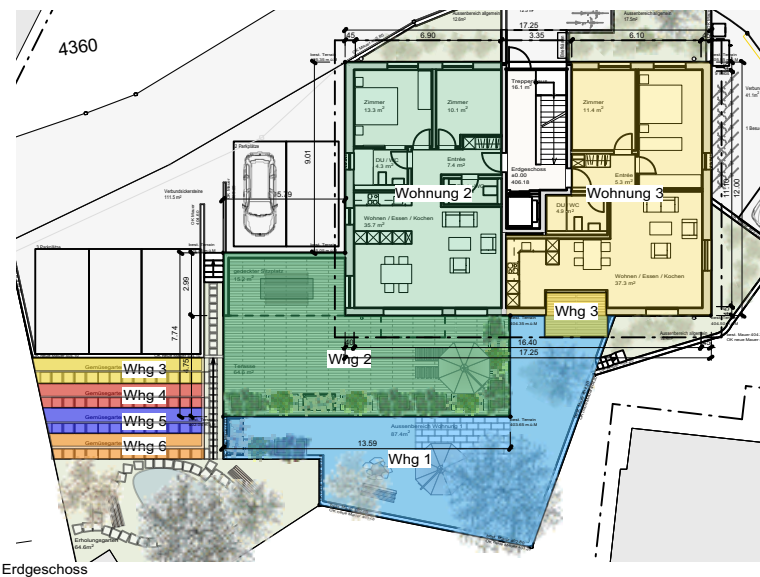
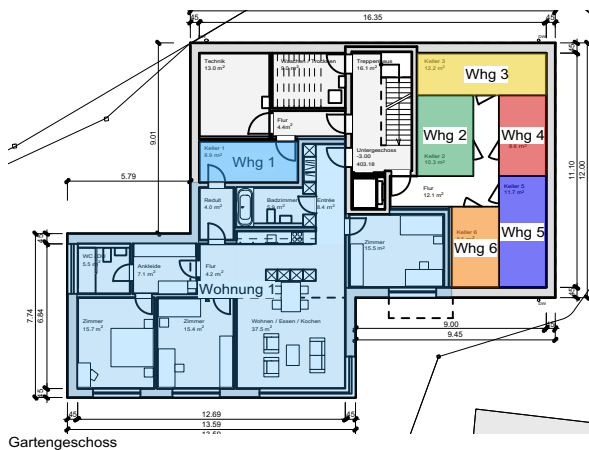
Wohnung 4:
3.5 - Zimmerwohnung
72.7 m²
Keller 4: 8.6 m²
Aussenbereich: 6.0 m²
Gemüsegarten 2: 9.3 m²

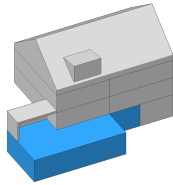
1. Obergeschoss

Wohnung 5:
3.5 - Zimmerwohnung
75.8 m²
Keller 5: 11.7 m²
Aussenbereich: 6.0 m²
Gemüsegarten 3: 8.9 m²

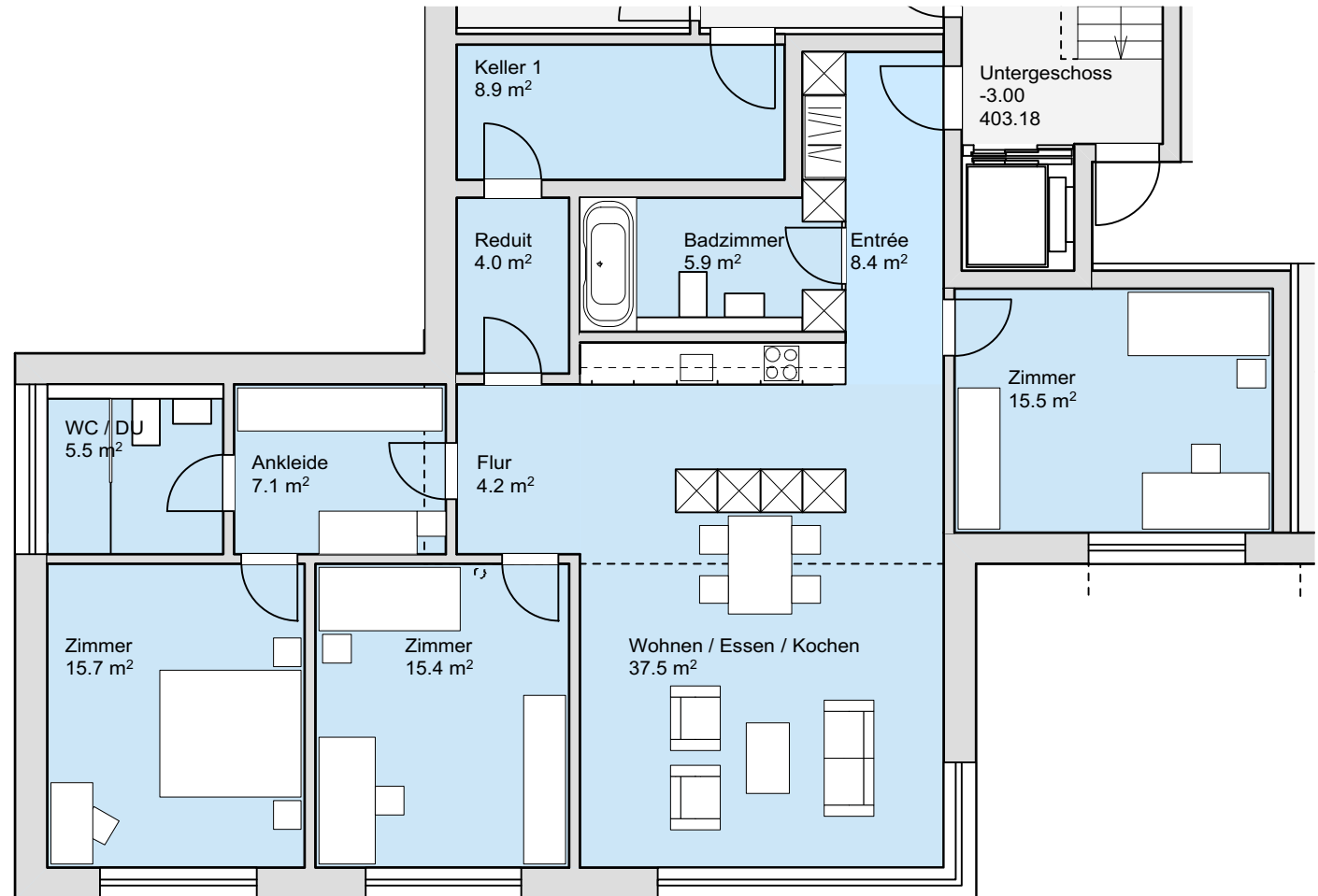
2. Obergeschoss

Wohnung 6:
4.5 - Zimmerwohnung
107.0 m² (154.5 m²)
Keller 6: 8.5 m²
Aussenbereich: 8.6 m²
Gemüsegarten 4: 8.6 m²
Estrich: 51.5 m²



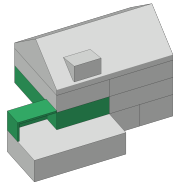


Wohnung 1 Gartengeschoss 1:100

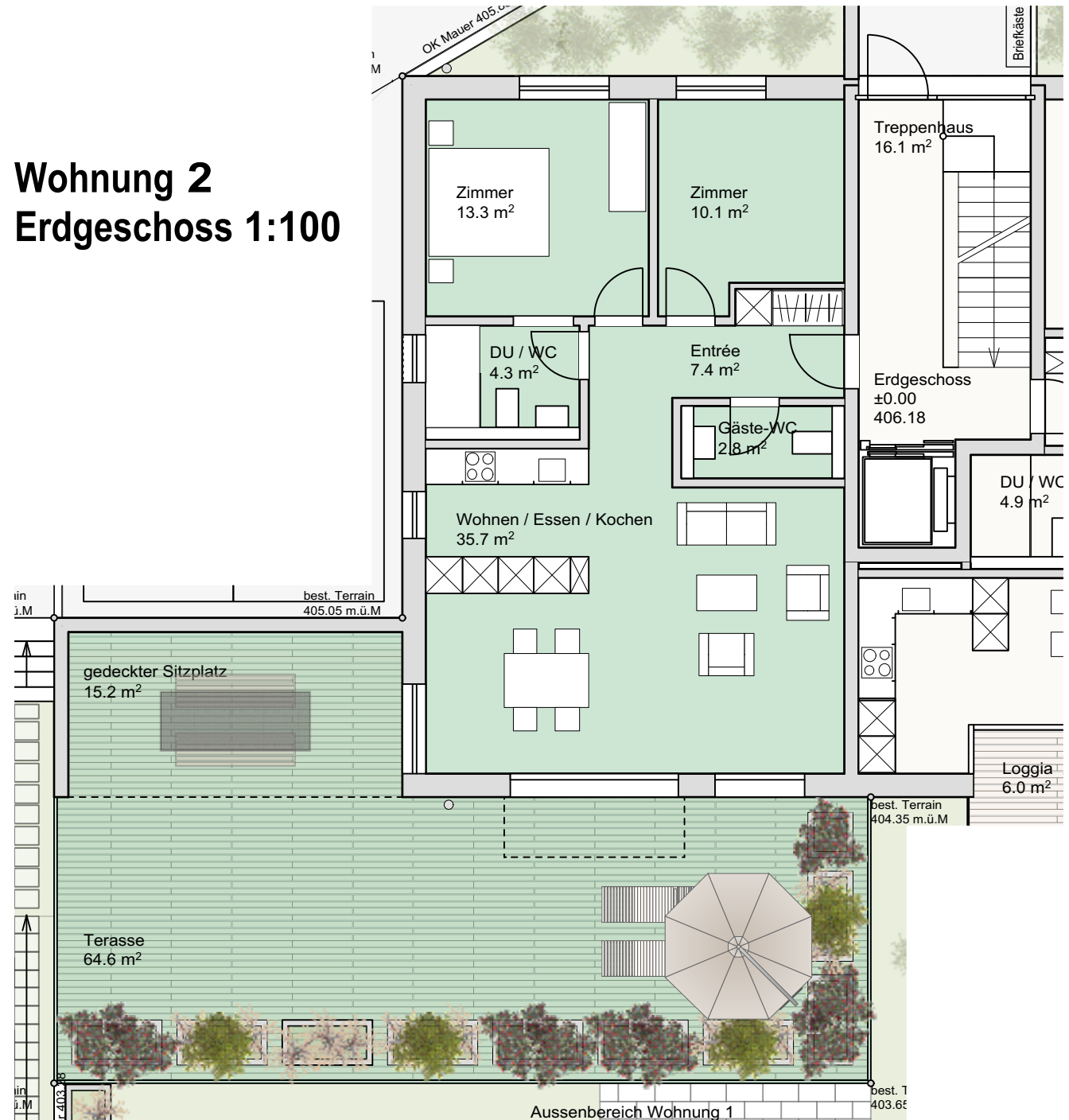


Wohnung 1:
4.5 - Zimmerwohnung
119.3 m²
Keller 1: 8.9 m²
Aussenbereich: 87.4 m²

Gartengeschoss

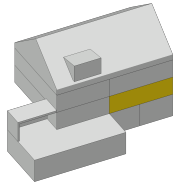


Wohnung 2 Erdgeschoss 1:100

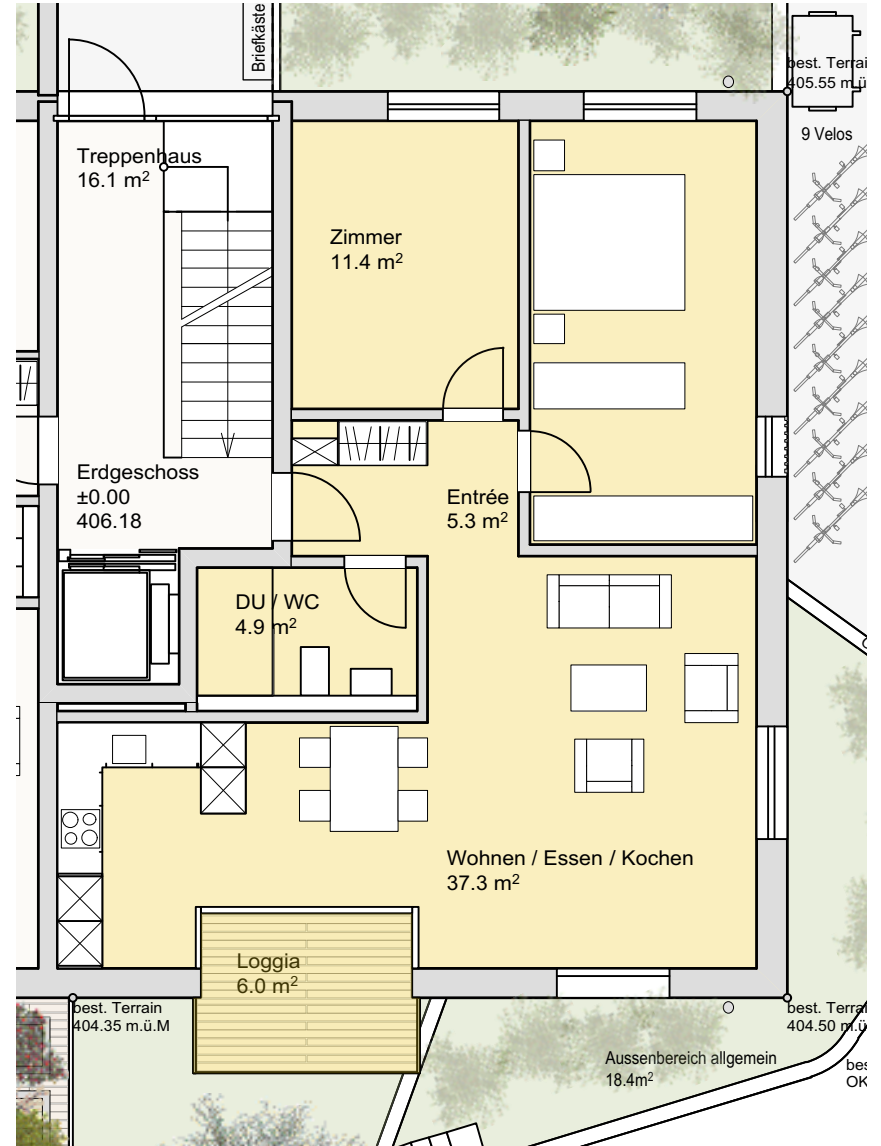


- Wohnung 2:**
- 3.5 - Zimmerwohnung**
- 73.6 m²**
- Keller 2: 10.3 m²**
- Aussenbereich : 64.6m²**
- Aussenbereich gedeckt: 15.2m²**

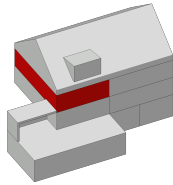
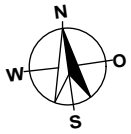
Erdgeschoss



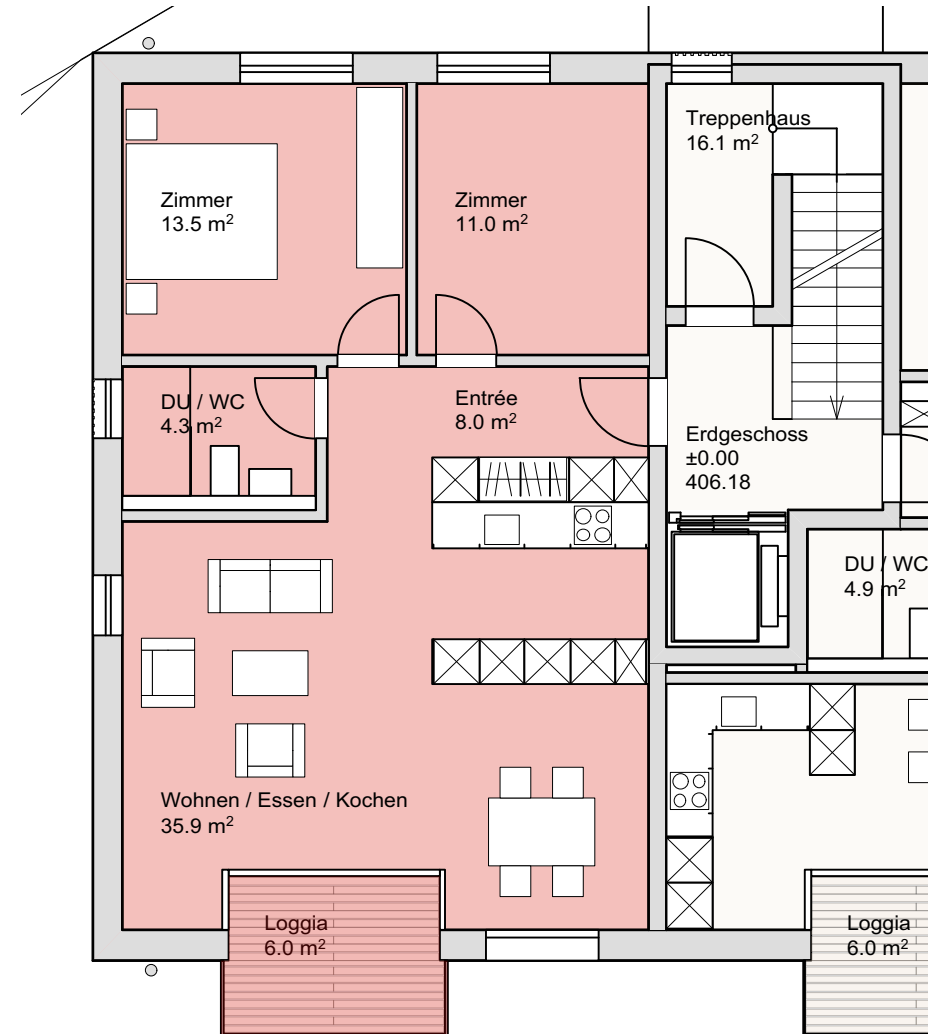
Wohnung 3 Erdgeschoss 1:100



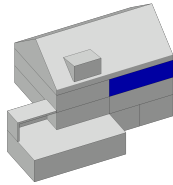
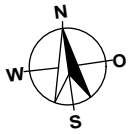
Wohnung 3:
3.5 - Zimmerwohnung
76.1 m²
Keller 3: 12.2 m²
Aussenbereich: 6.0m²
Gemüsegarten 1: 9.6m²



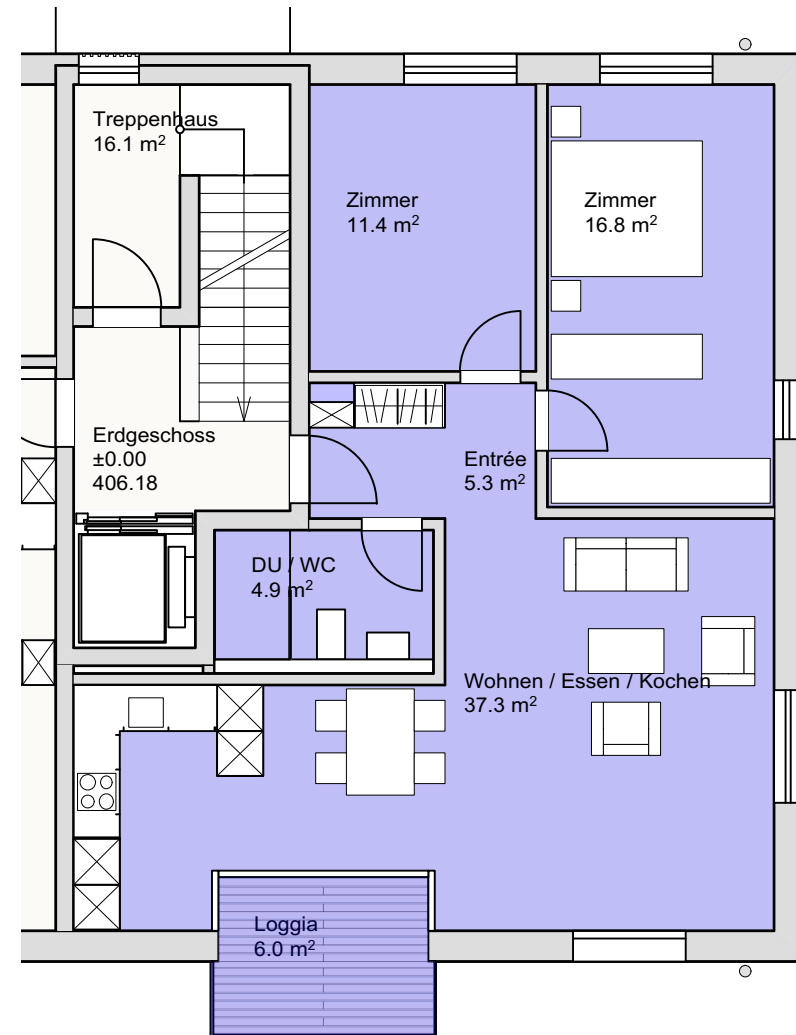
Wohnung 4 1. Obergeschoss 1:100



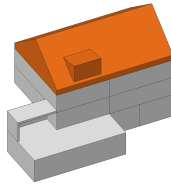
Wohnung 4:
3.5 - Zimmerwohnung
72.7 m²
Keller 4: 8.6 m²
Aussenbereich: 6.0m²
Gemüsegarten 2: 9.3m²



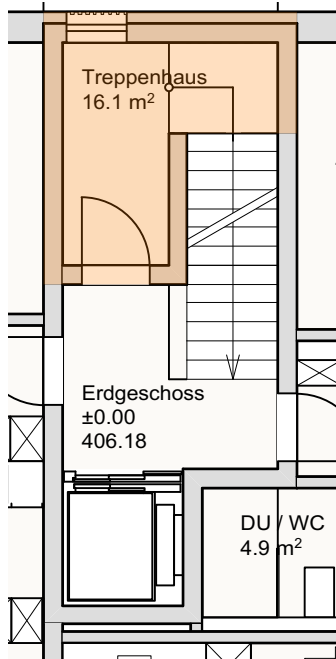
Wohnung 5 1. Obergeschoss 1:100



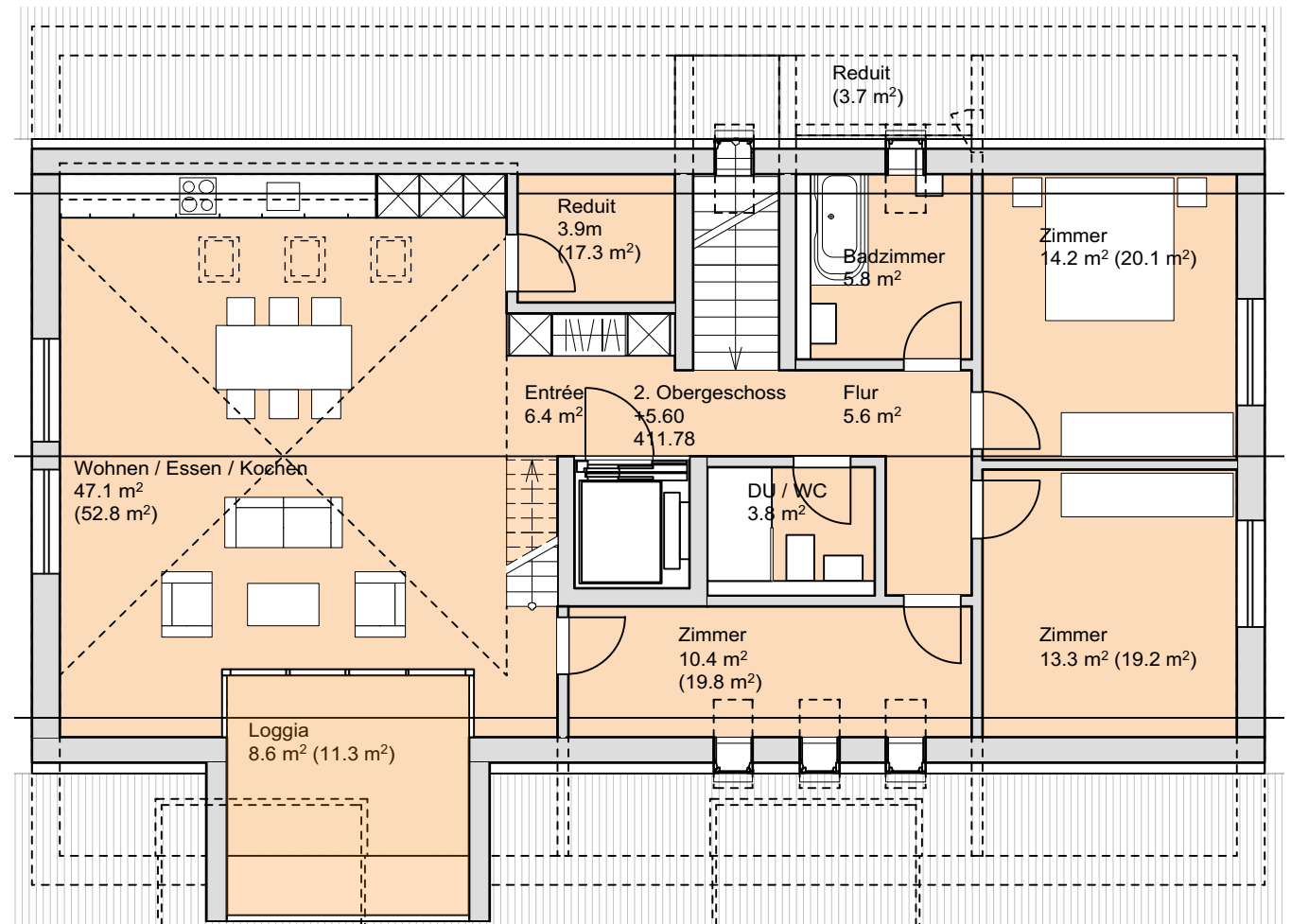
Wohnung 5:
3.5 - Zimmerwohnung
75.8 m²
Keller 5: 11.7 m²
Aussenbereich: 6.0m²
Gemüsegarten 3: 8.9m²



Wohnung 6 2. Obergeschoss 1:100

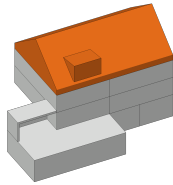


1. Obergeschoss

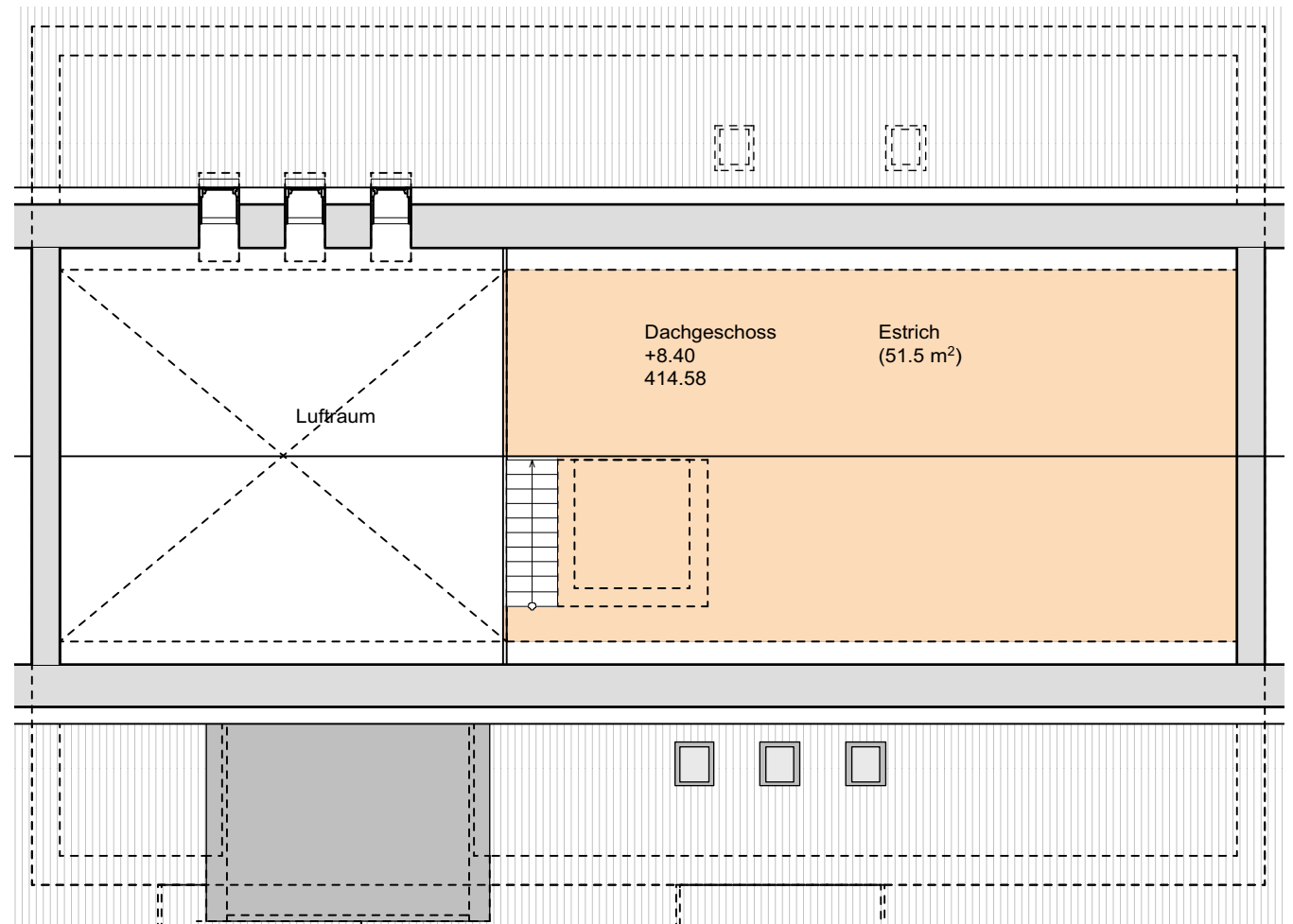


2. Obergeschoss

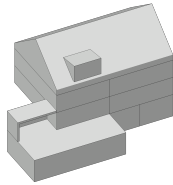
Wohnung 6:
4.5 - Zimmerwohnung
107.0 m² (154.5 m²)
Keller 6: 8.5 m²
Aussenbereich: 8.6m²
Gemüsegarten 4: 8.6m²
Estrich: 51.5m²



Wohnung 6 Dachgeschoss 1:100



Wohnung 6:
4.5 - Zimmerwohnung
107.0 m² (154.5 m²)
Keller 6: 8.5 m²
Aussenbereich: 8.6m²
Gemüsegarten 4: 8.6m²
Estrich: 51.5m²



Baubeschrieb

Tragstruktur und Fassade

- Bodenplatte, Decke UG in armierten Beton. Stützen teilweise in Stahl.
- Kelleraussenwand von aussen abgedichtet. Liftunterfahrt wasserdicht abgeklebt.
- Inneres Mauerwerk in Kalksandstein (UG), Treppenhauskern Sichtbeton (UG bis Dachgeschoss) und Leichtbauwände (EG bis Dachgeschoss).
- Wohnungstrennwände zweischalig mit vorgestellter Gipsständerwand.
- Treppen in Elementbauweise mit Kunststein- oder Feinsteinzeugbelag.
- Fassade Sockel Sichtbeton lasiert oder gestockt.

Bedachung

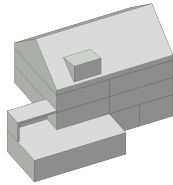
- Flachdach Terrasse Erdgeschoss: Wärmedämmung, Zementplatten in Splitt verlegt.
- Satteldach: Holzelementbauweise Warmdach mit hinterlüfteter, integrierter PV-Anlage, vollflächig, Füllelemente bei Dachflächenfenster und Lukarne
- Loggia-/Balkonbeläge: Zementplatten auf Gummilager.
- Abdichtung Loggia- und Terrassenflächen zu Aussenmauer mittels Blechstreifen.

Sonnenschutz

- An der Fassade liegende Fenster mit Verbundraffstoren VR90, Motorenbetrieb.
- Eingezogene Balkone / Loggia bei Fenster mit Verbundraffstoren VR90, Motorenbetrieb.
- Loggia im Dachgeschoss mit vertikaler Stoffmarkise, Motorenbetrieb
- Eingezogene Loggias / Sitzplätze mit Knickarmmarkise.

Elektroanlagen

- Deckenlampenstellen und Steckdosen in genügender Anzahl gemäss Elektrokonzept.
- Kombinierte Gegensprech, Sonnerie- und Türöffnungsanlage von jeder Wohnung auf Briefkastenanlage respektive die Hauseingangstüre im Erdgeschoss.
- Automatische Lichtsensor bei Hauseingangstüre mit Zeitschaltuhr.
- Lichtschalter Treppenhaus bei jedem Wohnungseingang, sowie Treppenhaus Keller mit Zeitschaltuhr.
- Alle Wohnungen mit TV-Anschlüssen und TT-Installationen vorbereitet.



Baubeschrieb (Fortsetzung 1)

Haustechnik

- Sämtliche Haustechnischen Installationen erfüllen die gesetzlichen Vorschriften, Bestimmungen und Auflagen.
- Wärmeerzeugung durch Erdwärmepumpen.
- Stromerzeugung bzw. Heizungsunterstützung durch Fotovoltaik.
- Bodenheizung (Niedertemperatur) mit Verbrauchererfassung pro Wohnung.
- Warmwasseraufbereitung zentral im Technikraum des Untergeschosses.

Küche

- Einbauküche: Möbel mit Kunstharzbeschichteten Fronten und Kanten, Abdeckung Naturstein Apparate gemäss Küchenplan.
- Plattenschild zwischen Abdeckung und Oberbau (Preisbudget Fr. 130.-/m²)
- Bodenbelag Feinsteinzeugplatte (Preisbudget Fr. 130.-/m²).

Aufzüge

- Personenaufzug, 8 Personen, 630 kg, rollstuhlgängig.
- Haltestelle Dachgeschoss mittels Schlüsselschalter steuerbar.

Fenster und Türen

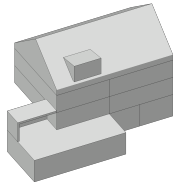
- Fenster in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung mit einem U-Wert von 0.7W/m²K gemäss Wärmedämmnachweis.
- Hauptzugang in Glas-Metallfronten, Türe mit Türschliesser und Türstopper oder Winkelfeststeller
- Wohnungstüren in Holz mit Dreipunktverschluss und Spion.
- Zimmertüren Röhrenspanplatten.

Kellerräume

- Wände und Decken roh belassen / weiss gestrichen
- Boden Zementüberzug.
- Unterteilung der Kellerräume mittels Holzlamellen oder Metalltrennwände

Waschen / Trocknen

- Waschturm, bestehend aus Waschmaschine und Tumbler. Mittleres Fassungsvermögen, für 6 Parteien
- Wäscheleinen mit Kunststoffleinen mit Metallverankerung in Wände
- Secomat
- Waschtrog mit Warm- und Kaltwasseranschluss



Baubeschrieb (Fortsetzung 2)

Wohnen, Essen, Gang, Entrée, Schlafzimmer

- Bodenbelag Parkett (Preisbudget Fr. 120.-/m²) mit Weissm Holzsockel (im Budget enthalten).
- Wände Abrieb, gestrichen.
- Decken Weissputz, gestrichen.
- Vorhangschiene bei allen Fenstern.
- Einbaugarderobe mit Kleiderstange, Hutablage und 1 Schrankelement.

Bad, Dusche

- Sanitärapparate gemäss Sanitärkonzept.
- Boden- und Wandbeläge Keramikplatten (Preisbudget Fr. 130.-/m²). Wandbeläge bis auf eine Höhe von 2 Meter.
- Abluftventilation mit Zeitschaltung bei Nassräume ohne Fenster.

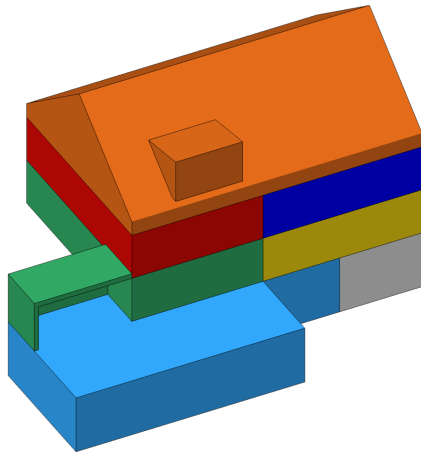
Umgebung

- Zugangswege und Parkplätze mit Sickersverbundsteinen.
- Briefkastenanlage mit kombinierte Gegensprech, Sonnerie- und Türöffnungsanlage.
- Begrünung mit Rasen, Bepflanzung mit Hecken und Bäumen gemäss detailliertem Umgebungsplan mit einheimischen Pflanzen.
- Den Wohnungen zugeteilte Hochbeete für Gemüse-/ Kräutergärten.
- Gemeinsamer Entspannungsgarten mit kleinem Teich.
- Gedeckter Hauptzugang
- 14 Veloabstellplätze mit Bodenhalterung
- Containerabstellplatz gemäss detaillierter Umgebungsplan.

Bemerkung

- Massgebend für die Ausführung ist der detaillierte Baubeschrieb im Anhang zum Kaufvertrag. Andere Materialisierungswünsche sind möglich und werden, wenn in der Umsetzung machbar, berücksichtigt.
- Preisangaben verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Die in dieser Verkaufsbroschüre gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht integrierten Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen oder Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft, noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend. Zwischenverkauf vorbehalten.



Wohnungszusammenstellung

Gartengeschoss

■ **Wohnung 1:**
 4.5 - Zimmerwohnung
 119.3 m²
 Keller 1: 8.9 m²
 Aussenbereich: 87.4 m²

Fr. 980'000.00

1. Obergeschoss

■ **Wohnung 4: verkauft**
 3.5 - Zimmerwohnung
 72.7 m²
 Keller 4: 8.6 m²
 Aussenbereich: 6.0m²
 Gemüsegarten 2: 9.3m²

Erdgeschoss

■ **Wohnung 2: reserviert**
 3.5 - Zimmerwohnung
 73.6 m²
 Keller 2: 10.3 m²
 Aussenbereich : 64.6m²
 Aussenbereich gedeckt: 15.2m²

Fr. 790'000.00

1. Obergeschoss

■ **Wohnung 5:**
 3.5 - Zimmerwohnung
 75.8 m²
 Keller 5: 11.7 m²
 Aussenbereich: 6.0m²
 Gemüsegarten 3: 8.9m²

Fr. 590'000.00

Erdgeschoss

■ **Wohnung 3:**
 3.5 - Zimmerwohnung
 76.1 m²
 Keller 3: 12.2 m²
 Aussenbereich: 6.0m²
 Gemüsegarten 1: 9.6m²

Fr. 610'000.00

2. Obergeschoss

■ **Wohnung 6:**
 4.5 - Zimmerwohnung
 107.0 m² (154.5 m²)
 Keller 6: 8.5 m²
 Aussenbereich: 8.6m²
 Gemüsegarten 4: 8.6m²
 Estrich: 51.5m²

Fr. 830'000.00

6 Aussenabstellplätze à je Fr. 30'000.00

