

EINFAMILIENHAUS IN BIBERSTEIN

Elegant und Amüsant - für lebhafte Momente in Ihrem Leben





Elegant und Amüsant - für lebhaftere Momente in Ihrem Leben

Dieses Einfamilienhaus an sehr beliebter Lage in Biberstein (AG) wird Sie verzaubern. Mit sehr edlen Materialien bereits ausgebaut, steht Ihnen dieses Traumobjekt mit 2 Einstellhallenplätzen per 01.02.2020 schlüsselfertig zum Einzug bereit.

Raumhohe Fensterfronten sorgen für viel Lichteinfall in Ihre Lebens- und Wohnräume und lassen das moderne, offene Raumkonzept zu jeder Jahreszeit wortwörtlich auf seine vollkommenste Weise zur Geltung bringen. Architektonisch wurde auf die Nachhaltigkeit genauso viel Wert gelegt, wie auf eine zeitlose Eleganz. Grosszügige Zimmer, nachhaltige Fussbodenheizung, eine offene und moderne Küche sowie eine hohe Qualität sämtlicher verwendeter Materialien werden für viele unvergessliche Augenblicke in Ihrem Leben sorgen.

Abgerundet werden Ihre Glücksgefühle damit, dass Sie sich täglich eine 180° Weitsicht auf die wunderschöne Landschaft von Auenstein bis Aarau direkt in Ihren persönlichen Lebensraum holen. Amüsant nicht wahr?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.
Herzliche Grüsse
Seeberg Services AG



Die wichtigsten Fakten im Überblick

Adresse	Eichgasse, 5023 Biberstein
Steuerfuss	92% (ohne Kirchensteuer)
Lage	Ruhiges, ländliches Wohnquartier nahe Dorfkern; sonnige Hanglage nach Südosten
Grundstück	Haus B: Kat.-Nr. 2361 / 380 m ²
Baujahr	2019
Ausbaustandard	Exklusiver und hochwertiger Innenausbau
Wohnfläche / Kubatur	Haus B: ca. 156 m ² / 872 m ³
Nebenflächen	Haus B ca. 18 m ²
Anzahl Zimmer	5.5
Parkieren	Zwei Einstellhallenplätze im Wert von je CHF 35'000.- im Preis inbegriffen
Speziell	Modernes, offenes Raumkonzept mit raumhohen Fenstern und wunderschöner Weitsicht. Die Gartenoase über ca. 100 m ² wird Sie begeistern.
Bezugstermin	01.02.2020
Verkaufspreis	CHF 1'690'000.-



Klare Linien und raumhohe Fenster: moderne Architektur zum Wohlfühlen



Lichtdurchflutete, offene Räume und herrliche Aussicht





Durch die Hanglage am Jurasüdfuss entsteht eine atemberaubende Weitsicht

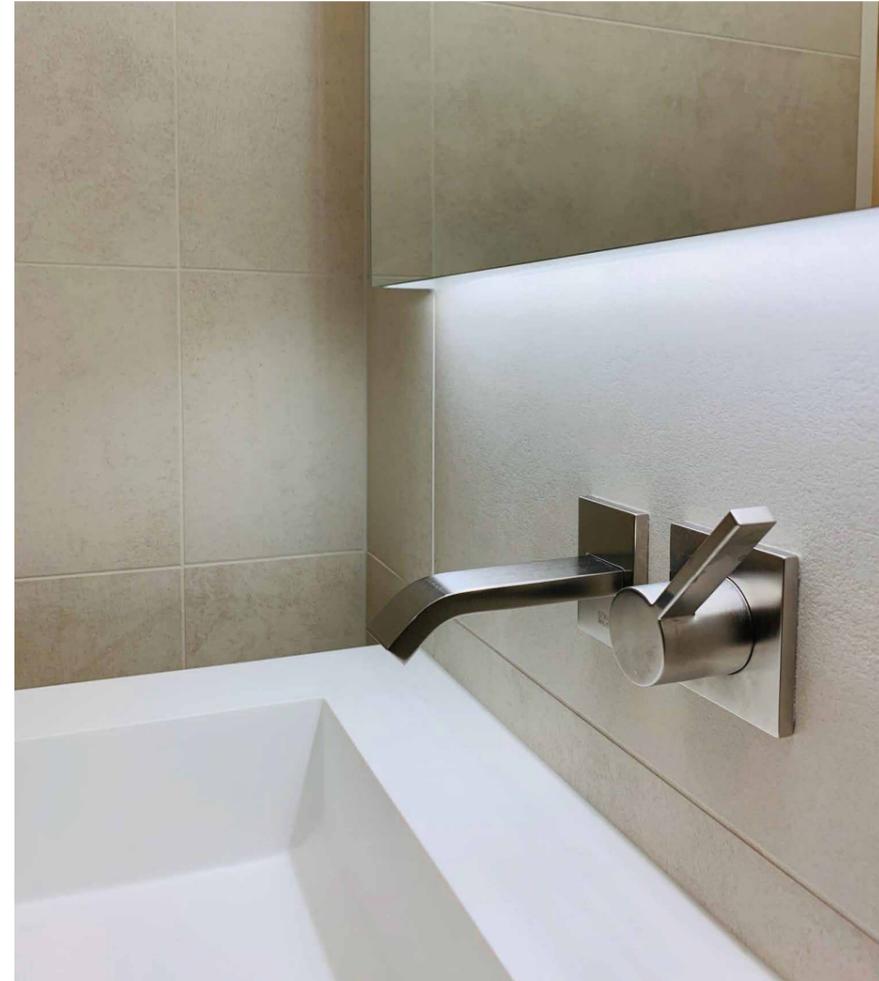


Spaziergang entlang des Aareufers – eine der vielen Erholungsmöglichkeiten





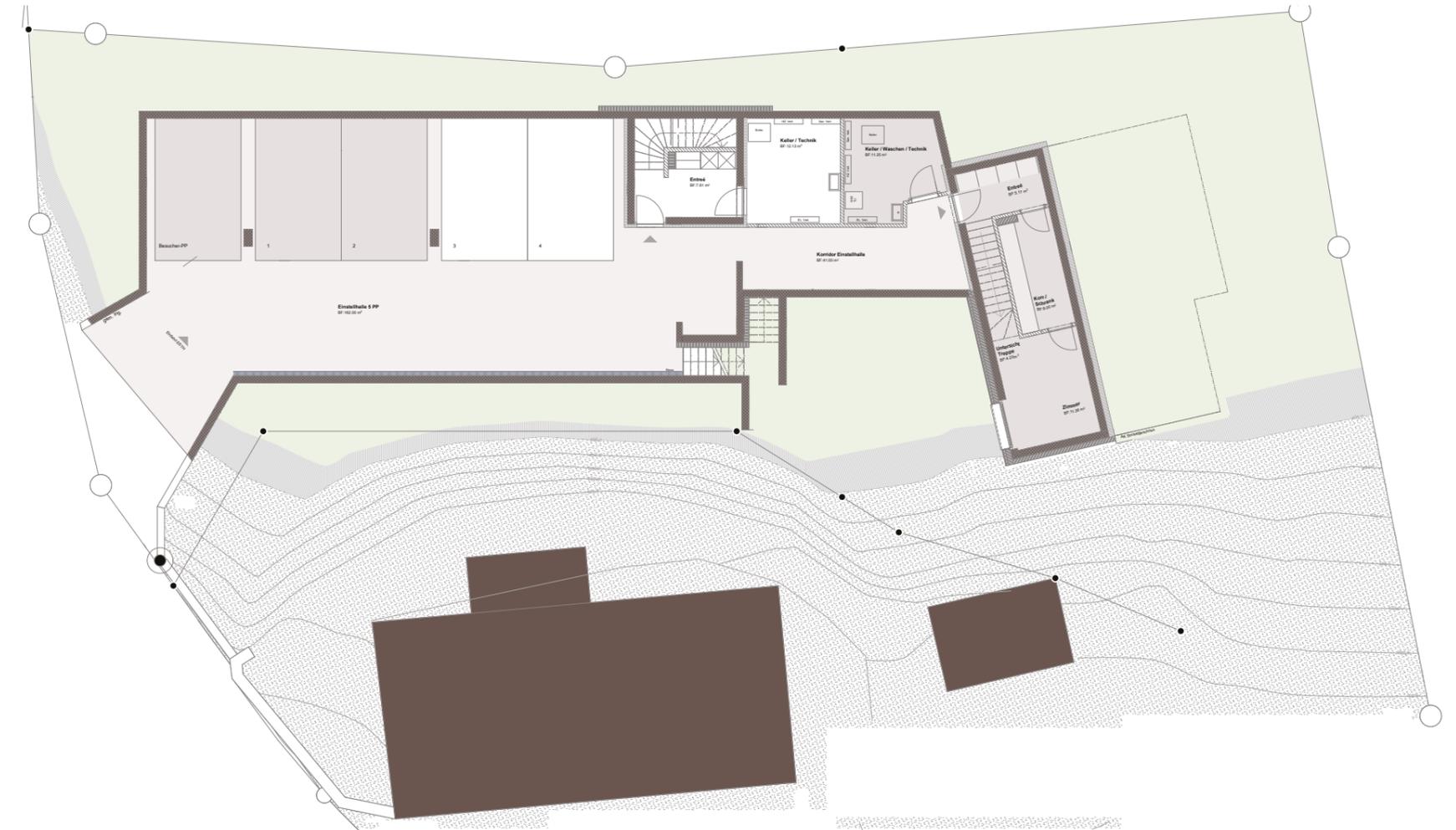
Entdeckungstour in Biberstein: historische Gemäuer und idyllische Ansichten



EINFAMILIENHAUS IN BIBERSTEIN

Einstellhalle : 203.00 m²

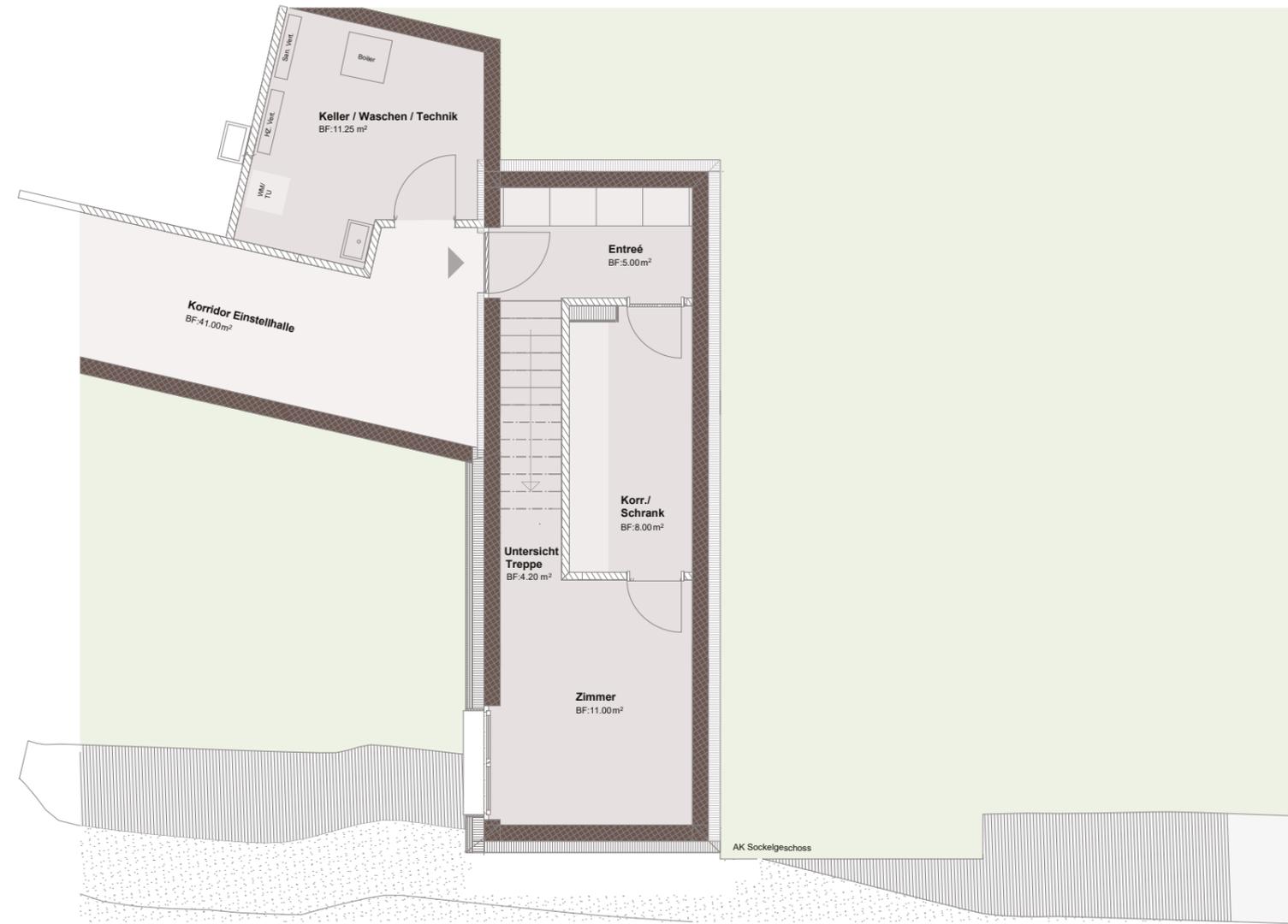
Haus A Haus B



EINFAMILIENHAUS IN BIBERSTEIN

Untergeschoss: 28.5 m²
Keller/ Waschen/ Technik : 11.25m²

Haus A Haus B



EINFAMILIENHAUS IN BIBERSTEIN

Erdgeschoss : 74.2 m²
Gartenoase : 100.00 m²

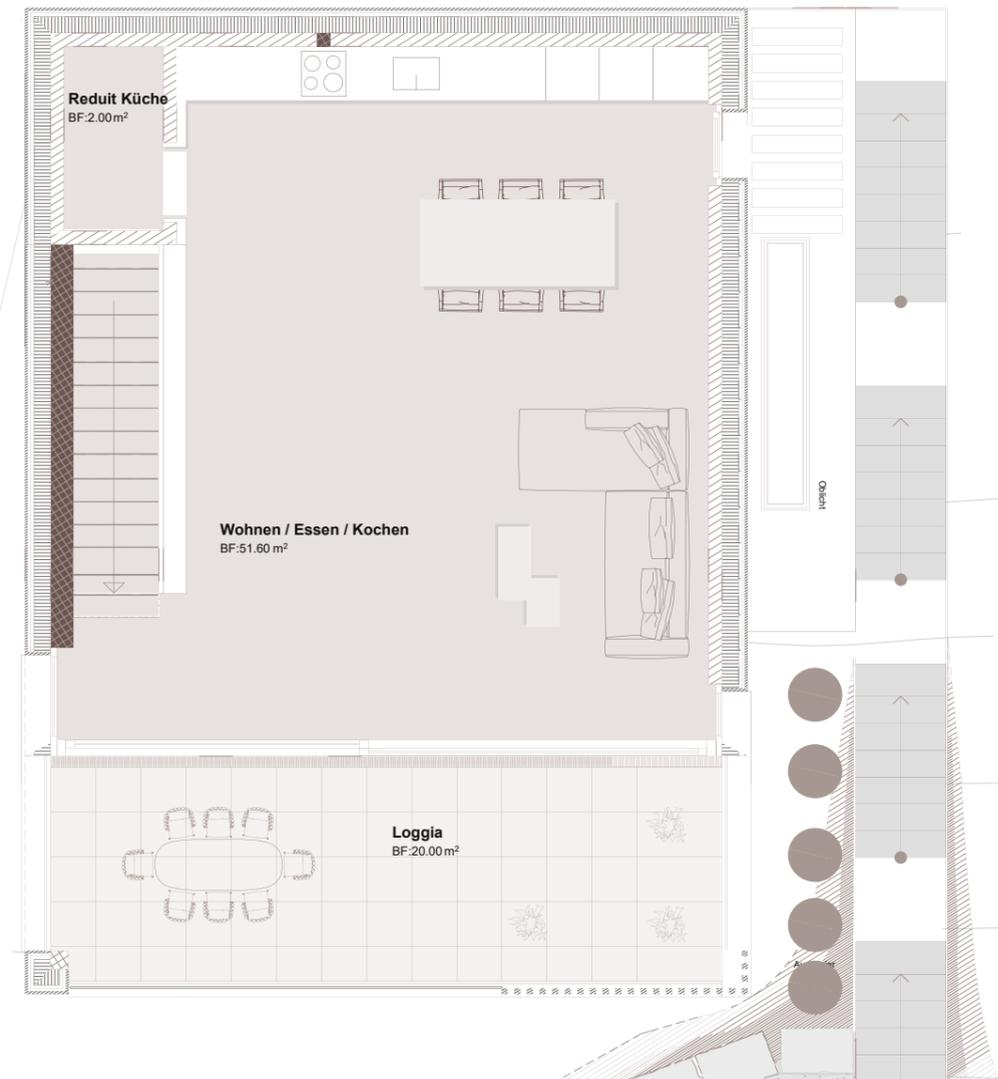
Haus A Haus B



EINFAMILIENHAUS IN BIBERSTEIN

Obergeschoss: 53.60 m²
Loggia: 20.00 m²
Gartenoase : 100.00 m²

Haus A Haus B



Wohngemeinde

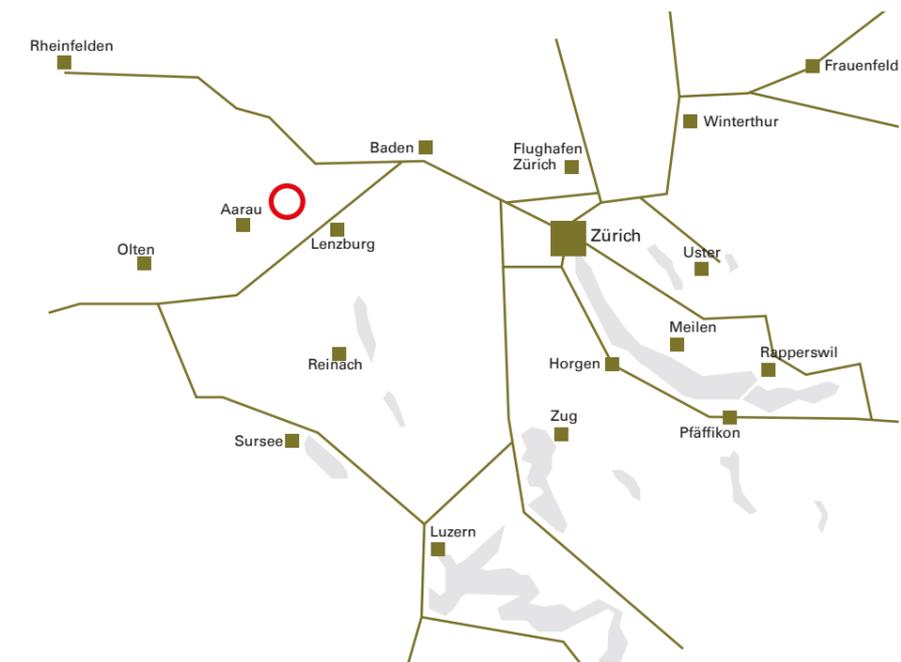
Biberstein – die Gemeinde mit Weitsicht

Mitten in der Natur und nah an der Stadt: Auf einer langgestreckten Terrasse am Jurasüdfuss erhebt sich Biberstein über die Aare. Dank der leicht erhöhten Lage und der unmittelbaren Nähe zum Fluss geniessen die etwa 1'500 Einwohner (Stand 2016) der attraktiven Gemeinde im Kanton Aargau herrlichen Weitblick und eine hohe Wohnqualität.

Spaziergänge entlang des Aareufers, atemberaubende Jura-Wanderungen oder ausgedehnte Biketouren: Die Umgebung hat viel zu bieten. Das Naturbad, das historische Schloss Biberstein und die kulinarische Aare-

fähre von Käpten Jo sind weit über die Dorfgrenzen bekannt und beliebt. Auch die Infrastruktur ist gut: Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf, für Real- und Sekundarschüler ist das benachbarte Küttigen, für Bezirks- und Mittelschüler Aarau der Schulort.

Aarau ist denn auch nur 10 Auto- oder 18 ÖV-Minuten entfernt, und die Verkehrsverbindungen nach Zürich, Bern und Basel sind optimal für Pendler. Der perfekte Ort für Menschen, die Stadt- und Landleben verbinden möchten.



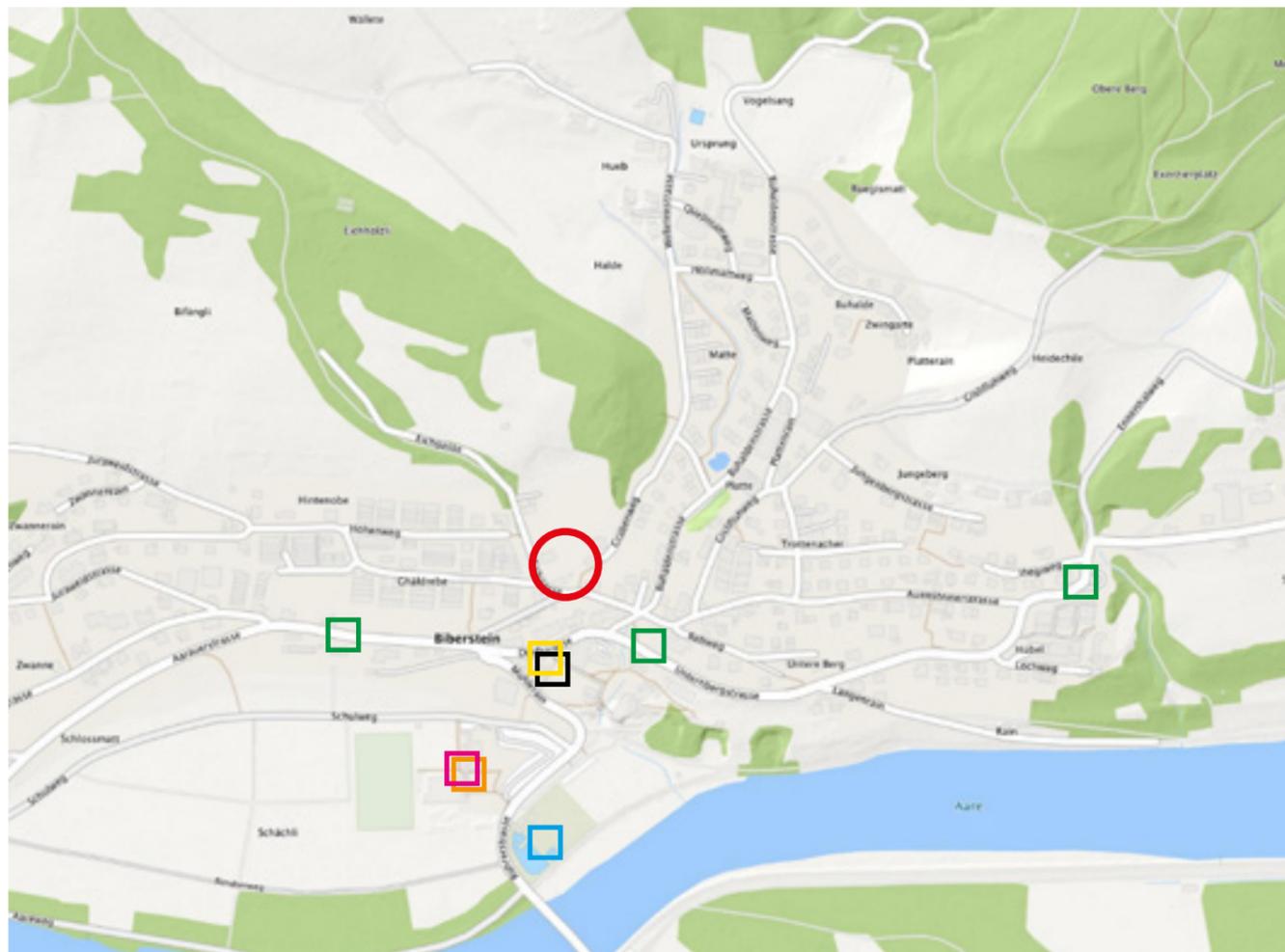
biberstein.ch





Wohnen an der Eichgasse

- Lage der Liegenschaft
- Bushaltestelle
- Post
- Einkauf, Post
- Kindergarten
- Schule
- Schwimmbad



Katasterplan Eichgasse



Wohntraum mit Weitblick – machen Sie eigene Wünsche wahr

In einem ruhigen, angenehmen Wohnquartier im steuergünstigen Biberstein entstehen zwei moderne 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser mit Weitblick.

Der Grundriss erstreckt sich jeweils über drei Etagen: Über die Garage gelangen Sie direkt ins Untergeschoss mit Entrée und Kellerräumlichkeiten. Eine Etage darüber folgt das Sockelgeschoss mit Schlaf-, Spiel- oder Arbeitszimmern, anschliessend – sozusagen zur Krönung – das Obergeschoss mit grosszügigem Wohn- und Essraum und offener Küche.

Licht und Luft beherrschen das Raumkonzept: Die raumhohen Fensterfronten sorgen für gute Besonnung und schaffen eine grossartige Wohnatmosphäre. Durch die Hanglage am Jurasüdfuss entsteht eine atemberaubende Weitsicht. Clever eingesetzte Oblichter sorgen auch im Untergeschoss für viel Tageslicht. Geheizt wird mit nachhaltiger Wärmepumpe, verteilt wird die Wärme über eine Fussbodenheizung. Schöner Stabparkett aus

geölter Eiche ziert die Böden in den Zimmern und im Wohnbereich, rutschsichere Platten aus hochwertigem Feinsteinzeug die Nasszellen. Bezüglich Innenausbau erhalten Sie zudem die einmalige Chance, Ihre eigenen Träume und Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen, so zum Beispiel bei der Ausstattung der Küche. In der Tiefgarage mit direktem Hauszugang können insgesamt 4 Parkplätze erworben werden. Ein Besucherparkplatz ist ebenfalls vorhanden.

Die Umgebung ist ländlich ruhig und dennoch sehr gut erschlossen. Das Dorfzentrum mit Post, Dorfladen und Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Kindergarten und Schulen. Ein Spaziergang an der Aare mit anschliessendem Brunch bei Käpten Jo's, ein Schwumm im beliebten Naturbad Biberstein oder doch lieber ein Ausflug ins nahe Aarau? Die Lage lässt kaum einen Wunsch offen – hier werden Gross und Klein gleichermaßen glücklich.



Kurzbaubeschrieb

Wärmedämmung	Die Aussenwände werden nach behördlicher Vorschrift und bewilligtem Wärmeschutznachweis ausgeführt, Winddichtung, Lattung für Hinterlüftung, Konterlattung, Fassadenschalung. Holzschalung, Weisstanne (CH-Holz), Vertikal. Oberfläche Sägeroh für sichtbare Anwendung, Kanten minimal gerundet, sichtbar geschraubt.
Flachdach	Für die Flachdachabdichtung wird eine Gewährleistung von 10 Jahren vereinbart. (Systemgarantie) Obergeschoss – Flachdach, Voranstrich der Betondecke mit Grundieranstrich, vollflächig Abkleben mit Dampfsperre. Wärmedämmen der gesamten Fläche mit Hartschaumplatten PUR Alu, U-Wert nach Energienachweis. Abdichtung mit 2-lagiger bituminöser Dachhaut inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüssen. Liefern und Versetzen von Dachwasserabläufen inkl. An- und Abschlüssen. Ganze Fläche Extensivbegrünung. Obergeschoss – Terrasse/Loggia Voranstrich der Betondecke mit Grundieranstrich, vollflächig Abkleben mit Dampfsperre. Wärmedämmen wo erforderlich mit Hartschaumplatten PUR Alu, U-Wert nach Energienachweis. Abdichtung mit 2-lagiger bituminöser Dachhaut inkl. allfälliger Aufbordungen und Abschlüssen. Liefern und Versetzen von Dachwasserrinnen vor HST-Fronten inkl. An- und Abschlüssen. Ebenerdige Sitzplätze/Zugänge mit Betonplatten belegt.
Fenster	Fenster aus Holz-Metall, 1 Fenster pro Zimmer mit Drehkipp-Funktion. Hebeschiebeanlage in Wohnbereich. 3-fach IV-verglast, Isolierverglasung mit U-Wert nach EN 673 von maximal 1.0 W/m ² K. resp. nach Energienachweis, Bewilligungen und/oder Vorschriften. Fenster und Fenstertüren ebenerdig mit absperrbaren Fenstergriffen (Knopf im Griff).
Elektroanlagen	Hauptverteilungen, Messungen: Die Hauptverteilung wird in den Keller installiert. Pro Einfamilienhaus wird mindestens je ein Energiezähler angebracht. Haupt- und Bezügerleitungen: Zuleitungen von den zentralen Hauptverteilern zu den Unterverteilern. Die Stromerschliessung der Wohnungen erfolgt ab einer zentralen Messverteilung pro Haus, voraussichtlich im Untergeschoss, auf die wohnungseigenen Sicherungsverteiler. Auf diesem sind die Überstromunterbrecher und die Fehlerstromschutzschalter (Fi) zur automatischen Abschaltung bei Fehlerstrom enthalten (Personenschutz). Lichtinstallationen: Ausführung sämtlicher Installationen für die Beleuchtung in den Treppenhäusern, allgemeine Verkehrsflächen, Einstellhalle, Zugangskorridore, Technikräume, etc., inkl. den nötigen Lichtschaltern, Bewegungsmeldern, Steckdosen und Apparateanschlüsse. Sämtliche Räume mit Lichtschalter kombiniert mit Steckdose und Lampenstellen.



Elektroanlagen (Fortsetzung)	<p>Lichtsteuerungen: Treppenhaus: Präsenzmelder Hauszugang aussen: Bewegungsmelder oder Dämmerungsschalter Umgebung: Bewegungsmelder Smart Home Ausstattung mit «Loxone»-Steuerung: – Lichtsteuerung mit Szenenschaltung – Beschattung mit Licht Sensor – Einzelraumregelung, Steuerung per iPad – Steuerung über Taster, Android oder IOS – iPad mit Wandeinbaurahmen – Videogegensprechanlage</p>
Wärmeerzeugung	Umweltfreundliche, abgasfreie Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe inkl. Warmwasserboiler pro Haus.
Wärmeverteilung	Fussboden-Niedertemperaturheizung mit Metallplast-Verbundrohren (Sauerstoff-diffusionsfrei).
Lüftungsanlage	<p>Einstellhalle: Abluft natürlich Gefangene Räume Untergeschoss: Abluft mechanisch. Gefangene Nasszellen: Nasszellen sind mit einem Raumlüfter ausgestattet.</p>
Bodenbeläge	<p>Wohnbereich, Entrée/Korridor/Zimmer: Stabparkett, in Eiche matt naturgeölt auf Unterlagsboden geklebt, CHF 295.00/m² inkl MwSt / inkl. allen Nebenleistungen, fertig verlegt. Redit/Nasszellen: Bodenbeläge, Feinsteinzeugplatten, rutschsicher (Rutschsicherheit B, gem. BFU Empfehlung), mit Plattensockel inkl. Kittfuge, inkl. allen Nebenleistungen wie Schroten, Trennfugen, Sichtkanten, notwendige dauerelastische Kittfugen etc. Format: z.B. 30 x 60 cm bis CHF 295.00/m² inkl MwSt, inkl. allen Nebenleistungen, fertig verlegt, gemäss Farb- und Materialkonzept.</p>



Allgemeine Hinweise	Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten.
Verkaufspreise	Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Einfamilienhäuser inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.
Gültigkeit Baubeschrieb/Änderungen	Der Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.
Vorschriften	Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.



SEEBERG

Verkauf und Beratung

Seeberg Services AG
Paradiesgässli 2, 6004 Luzern
T + 41 62 834 50 68
www.sbrg.ch

RÖSTI & PARTNER

Architektur
www.roestipartner.ch