

DREI FÖHREN

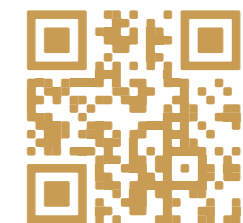
natürlich zuhause

Seite für Seite «Drei Föhren» entdecken – zeitgemässes Neubauwohnen für moderne Menschen jeden Alters

Natur im Rücken, im Blickfeld das Dorf	5
Naturnah und erstklassig angebunden	6
Reiches Angebot zur Unterhaltung und Freizeitgestaltung	9
Umgeben von Föhrenwäldern und Wiesen	12
«Drei Föhren» – natürlich zuhause	14
Hochwertiger – Innenausbau, natürliches Konzept	16
Traditionelle Hülle, moderne Akzente	17
Kurzbaubeschrieb	24
Wissenswertes zum Kauf	28
Kontakt	33

Natur im Rücken, im Blickfeld das Dorf

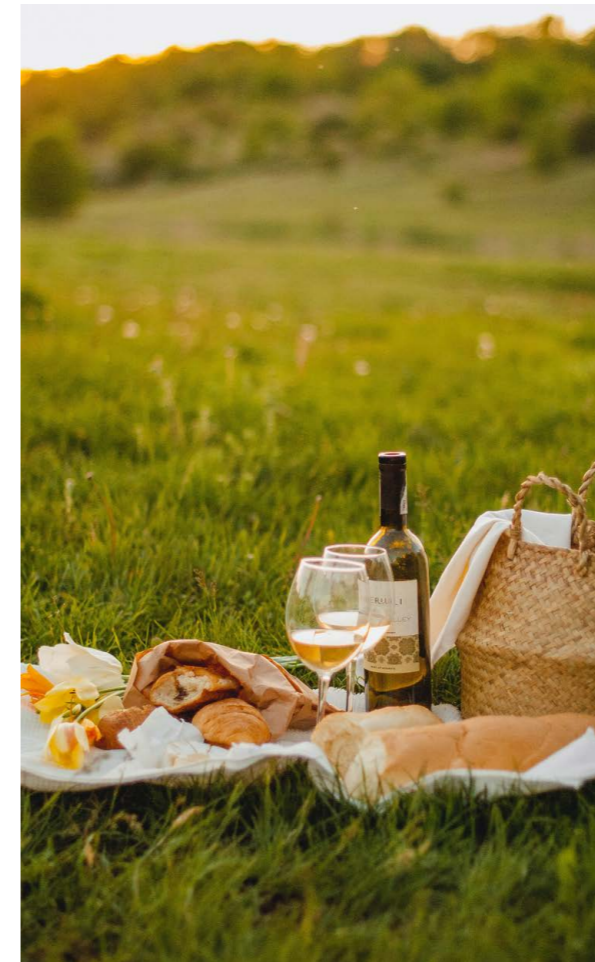
In Neuenhof, an erstklassig angebundener Lage in rascher Nähe zu Baden und Zürich, entsteht das Neubauprojekt «Drei Föhren»: Wohneigentum für individualistische moderne Menschen jeden Alters. In 18 lichtvollen, komfortablen 2.5- bis 5.5 Zimmerwohnungen mit unterschiedlichen Layouts, grosszügigen Aussenbereichen und einer schönen, begegnungsfreundlichen Umgebung finden Familien, Singles und Paare ihr neues Zuhause voller Lebenswert.

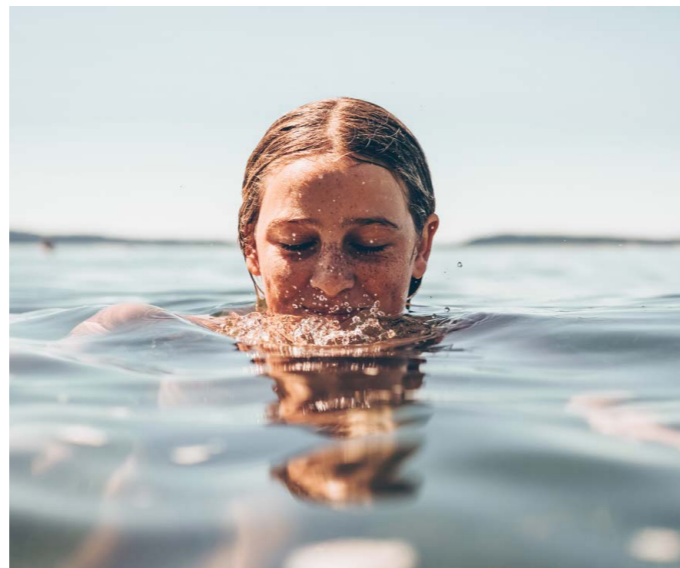


Naturnah und erstklassig angebunden

Neuenhof liegt rund sechs Kilometer vom Bezirkshauptort Baden entfernt im mittleren Limmattal im Kanton Aargau; Zürich ist dank dem eigenen Autobahnanschluss über die A1 innert 28 Minuten erreichbar. Auch die S12 nach Baden (6 Minuten) und Zürich HB (25 Minuten) sowie die Ortsbusse gewähren Bewegungsfreiheit. Im 15- oder 7.5-Minutentakt reist ein Grossteil der Neuenhofer Fahrgäste bequem und ohne Fahrplan.

Neuenhof verfügt über sämtliche Volksschulstufen und familienergänzende Kinderbetreuung; die Mittelschulen befinden sich in Baden und Wettingen. Im Zentrum bekommt man alles für den täglichen Bedarf und vieles mehr; Baden mit seiner fast zwei Kilometer langen Flanierzone, über 220 Geschäften und 70 Restaurants, Cafés und Bars liegt in verführerischer Nähe.





NEUENHOF UND BADEN

Reiches Angebot zur Unterhaltung und Freizeit- gestaltung

Freizeit

Über 50 Vereine sportlicher, kultureller und gesellschaftlicher Ausrichtung tragen zu einem vielseitigen Freizeitangebot, zur Integration und Belebung des Gemeindegeschehens bei. Zugleich ist Neuenhof eingebettet in Wälder und Wiesen, umgeben von Bächen und Flüssen. Um Kraft und Ruhe in der Natur zu tanken, muss man also nicht weit. Das Sportangebot im benachbarten Baden ist umfassend. Im Bouba finden Kletterer:innen ihr Boulderparadies; der beliebte Skate-Park befindet sich in Baden-Dättwil. Nicht zuletzt ist Baden die Bäderstadt mit dem mineralreichsten Thermalwasser der Schweiz. Und dafür, dass in Baden Wellness als Philosophie gelebt wird, erhielt die Tourismusdestination das Label «Wellness Destination».






Kultur

Das jährliche Dorffest, Theaterproduktionen, Club- und Schulanlässe bereichern das Neuenhofer Dorfleben. Nur einen Steinwurf entfernt präsentiert sich Badens weitherum bekanntes Kulturleben an Festivals, auf den städtischen Theaterbühnen, in den innovativen Veranstaltungsorten und Museen und an unzähligen Musikevents. Das Werkk als Jugendkulturlokal ist Treffpunkt für ein kulturell interessiertes Publikum zwischen 16 und 25; die Stanzerei gilt als Kulturtreff für die Älteren. Heute führt Baden vier Kinos und ein Sommerkino im Freien.



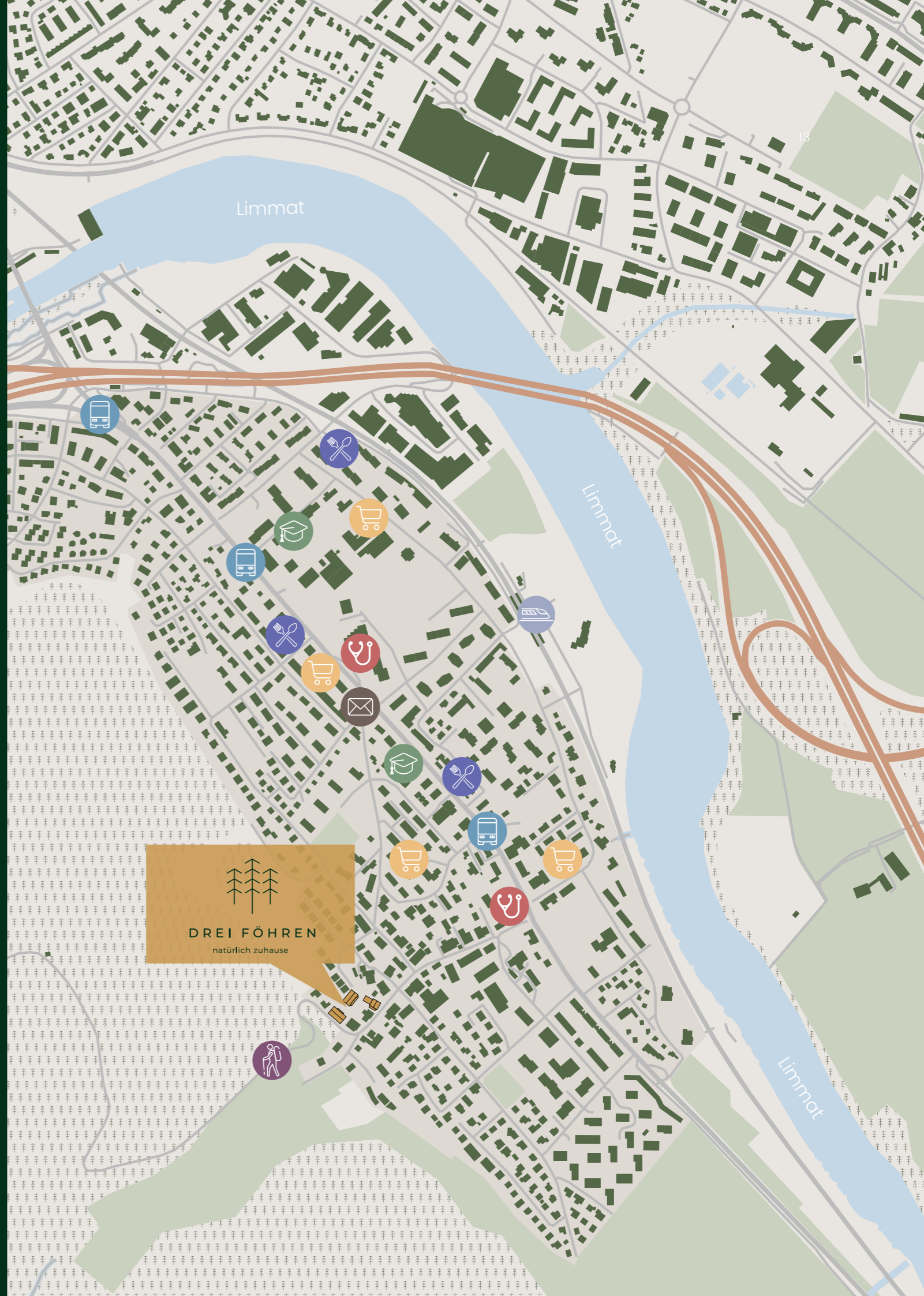
Umgeben von Föhrenwäldern und Wiesen – das Zentrum in Gehdistanz

In «Drei Föhren» wohnen Sie privilegiert, sonnig, erhöht und ruhig; angrenzend an Föhrenwälder und Wiesen und in rascher Nähe zum Limmatufer. Im Oberdorf von Neuenhof an der Rüslerstrasse 4 überblickt man aus den oberen Wohnungen sogar das Dorf. Die Distanzen zur Schule und zum Bus sind zu Fuss gut machbar: 10 Minuten gehen Sie zur Bushaltestelle Posthorn, rund 20 Minuten spazieren die Kinder an frischer Luft in die Schule Neuenhof. Schneller geht's mit dem Velo. Joggen können Sie hier ab Haus.

-  Bahnhof Neuenhof
-  ÖV
-  Einkauf
-  Kindergärten, Schulen
-  Post
-  Gastronomie
-  Gesundheit
-  Freizeit

			
Bushaltestelle Posthorn	8 Min.		1 Min.
Bahnhof Neuenhof	15 Min.	14 Min.	3 Min.
Coop	13 Min.	12 Min.	3 Min.
Baden		9 Min.	21 Min.
Wettingen		7 Min.	30 Min.
Aarau		46 Min.	24 Min.
Zürich		40 Min.	24 Min.

DISTANZEN

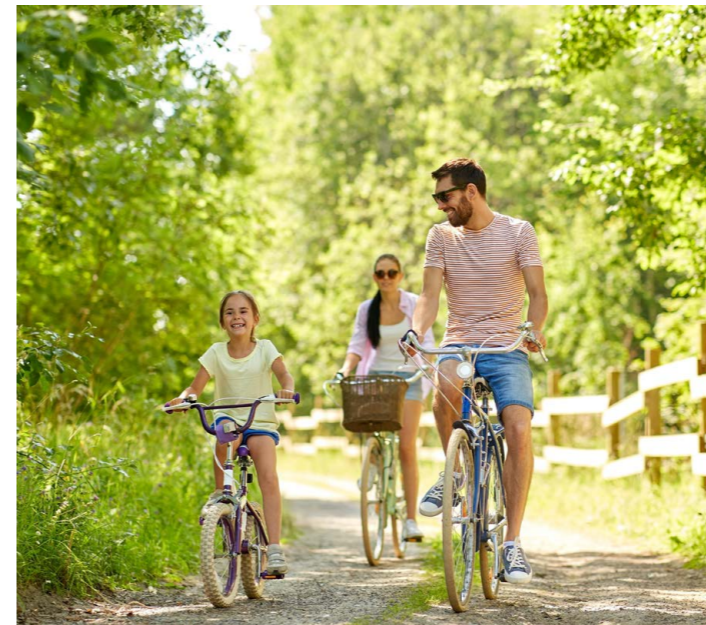


«Drei Föhren» – natürlich zuhause



Zu allen Einheiten gehört ein grosszügiger, privater Aussenraum in Form von Loggien, Terrassen oder Gärten mit Sitzplätzen. In sämtlichen Einheiten sind Réduits und Waschtürme integriert; die Kellerräume befinden sich in den Untergeschossen. Die Zuteilung der 26 Parkplätze in der Tiefgarage richtet sich nach den Wohnungsgrössen. Die schicke Umgebung bietet Raum zum Spielen, Zusammenkommen und da und dort einen Schwatz halten.

«Drei Föhren» ist inspiriert vom Konzept des generationsübergreifenden, natürlichen Wohnens, das Jung und Alt das Feld eröffnet, eine gepflegte Nachbarschaft mit Privatsphäre und Begegnung zugleich zu leben. Die lichtverwöhnten, klassisch-modernen 18 Neubauwohnungen in «Drei Föhren» präsentieren eine barrierefreie Bauweise, individuelle, offene Layouts mit 2.5 bis 5.5 Zimmern, ein stilsicheres, schlichtes Innendesign und einen gehobenen Ausbaustandard mit hochwertigen natürlichen Materialien innen und aussen.



Hochwertiger Innenausbau, natürliches Konzept



Energiesparende
Erdsondenheizung

Hoher
Ausbaustandard

Grosszügige
Aussenbereiche

Individueller
Ausbau

Traditionelle Hülle, moderne Akzente

Wie selbstverständlich schmiegen sich die «Drei Föhren» als Ensemble dreier unterschiedlicher Mehrfamilienhäuser in den locker bebauten Hang, sodass das Erscheinungsbild in Neuenhofs Oberdorf umfassend geschützt bleibt. Steilziegeldächer mit Lukarnen betonen die Traditionalität; holzverschaltete Vorbauten als Räume für die Loggien akzentuieren das Moderne. Die Waschputzstrukturfassaden in Taupe- und Grautönen der drei Baukörper verbinden sich mit den Farben der Umgebung.

Die Erdsonde-Wärmepumpe sichert die effiziente, umweltschonende und wirtschaftliche Heizung der Gebäude; die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizung. Auf Käuferwunsch kann über die Bodenheizung ein Free Cooling realisiert werden.

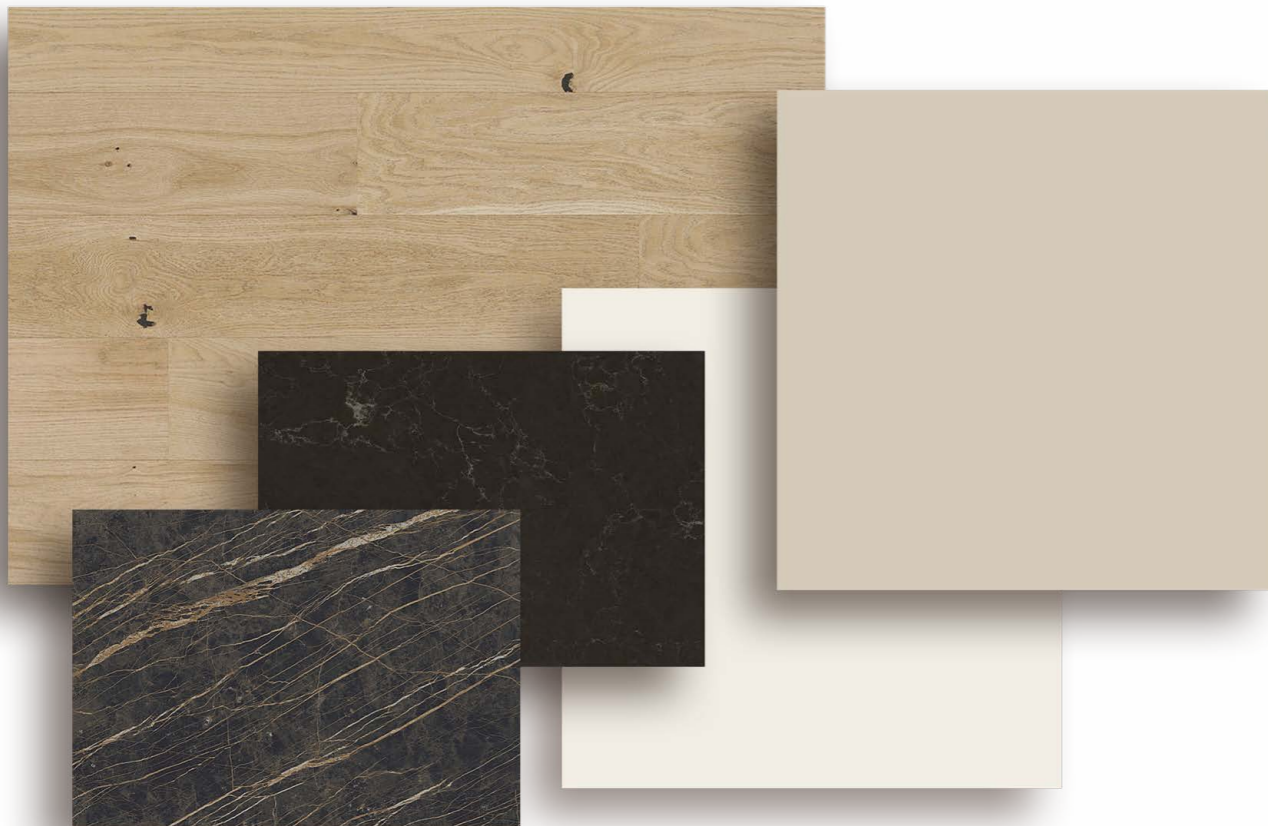


Übersicht der Bebauung «Drei Föhren»



Gestalten Sie Ihren Wohnraum mit

PARKETT



FRONTEN

ABDECKUNGEN

Für die Gestaltung des Innenlebens der Wohnungen sind edle, natürliche Materialien vorgesehen. Attraktive Musterkollektionen stehen zu Ihrer Verfügung. Bei einem frühzeitigen Kaufentscheid können individuelle Anpassungswünsche in der Planungsphase berücksichtigt werden.



Kurzbaubeschrieb

Rohbau

Fundationen/Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände sowie Treppenhauswände in Beton. Tragende Innenwände in Backstein, Kalksandstein oder Beton. Nichttragende Innenwände in Backstein oder Leichtbauweise. Treppen in Elementbauweise. Aussenwände in den Geschossen in Backstein und teilweise in Beton.

Gebäudehülle

Hochwertige moderne Aussenwärmedämmung mit Verputz und/oder hinterlüfteter Holzfassade.

Dach

Steildach aus vorfabrizierten Holzelementen oder konventionell aufgerichtet.

Balkone/Terrassen

Bodenbeläge auf Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen aus hochwertigen Bodenplatten.

Treppenhaus/Erschliessung/Lift

Alle Wohnungen sind sowohl durch das Treppenhaus als auch hindernisfrei über den Lift ab dem Tiefgaragengeschoss erreichbar.

Tiefgarage

Wände und Decke in Beton, teilweise mit Wärmedämmung, gestrichen. Bodenbelag in Hartbeton. Garagenkipptor mit Schlüsselschalter und Funkfernbedienung. Für den späteren Ausbau der E-Mobility werden E-Trassen entlang der PP in der Tiefgarage installiert. Der Ausbau der E-Mobilität erfolgt durch die Stockwerkeigentümer.

Elektrische Installationen

Die Wohnungen verfügen über einen modernen und grosszügigen Grundausbau, welcher auf Wunsch erweitert werden kann. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden dabei sinnvoll angeordnet; ausgebaute Multimediasteckdosen werden im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer angebracht. Die Wohnungen sind mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet. Alle Storen vor den Fenstern sind elektrisch bedienbar.

Heizungsanlage

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung mittels Niedertemperaturheizungssystem (Fussbodenheizung) in allen Wohnräumen. Einzelraumthermostaten ermöglichen individuelles Regulieren und Steuern der Raumwärme.

Free Cooling

Die Kühlung (Free Cooling) über die Bodenheizung ist optional und kann gegen Aufpreis dazu erworben werden.

Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind grosszügige Ausstattungen vorgesehen wie in Form von Badewannen, Duschwannen mit Duschtrennwänden aus Glas, Waschtischen teilweise mit Unterbaumöbeln, Spiegelschränken mit integrierter Beleuchtung und Steckdose sowie Wandklosetts vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschinen/ und einen Tumbler im Reduit; die Erdgeschosswohnungen über Waschtürme im wohnungsintern erschlossenen Untergeschoss.

Küche

Moderne Qualitätsküchen mit energieeffizienten Geräten gemäss Geräteliste wie Kompaktbacköfen, Kombisteamer, Glaskeramikkochfelder und Umluftdunstabzüge mit Flachschildhauben, Kühl-/Gefrierkombinationen (total ca. 260 Liter) und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, mit Laserkanten. Küchenschilder aus Glas. Arbeitsflächen in Natur- oder Kunststein.

Gipsarbeiten

Alle Wände in den Wohnungen- inkl. Treppenhaus mit Grundputz und Abrieb. Alle Decken in den Wohnungen und dem Treppenhaus mit Weissputz gestrichen. Die Vorhangschienen sind in Weissputzdecken bündig eingelegt: Bei allen Fenstern von Wohn- und Schlafzimmern 2 Stück, in Nasszellen und Reduits keine Vorhangschienen.

Fenster/Türen

Generell Holz/Metallfenster; Kunststoff/Metallfenster in den Nasszellen. Wohnungseingangstüren Standard Stahlzargentüren mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss und Spion. Zimmertüren Standard Stahlzargentüren schwellenlos.

Sonnenschutz

Verbundraffstoren bei allen Fenstern, elektrisch bedienbar. Knickarmmarkisen oder Vertikalstoffstoren mit Seilführung bei Balkonen und Sitzplätzen, elektrisch bedienbar.

Schreinerarbeiten

Raumhohe geschlossene Garderobeneinbauschränke mit Druckschnäppern, Hutablagen, Kleiderstangen und Tablaren. Sockel, Blenden und Passleisten frontbündig.

Boden- und Wandbeläge

Für die Auswahl der Wand- und Bodenbeläge stehen hochwertige Musterkollektionen von Parkett und Feinsteinzeugplatten zur Verfügung.

Parkett: matt versiegelt mit Weissm Holzsockel Eiche 470/740/10 (z.B. Bauwerk Monopark) Keramische Platten und Feinsteinzeugplatten 30x60

raumhohe Wandbeläge mit Feinsteinzeugplatten (30x60) an den Wänden von Bad, Dusche und WC.

Umgebung

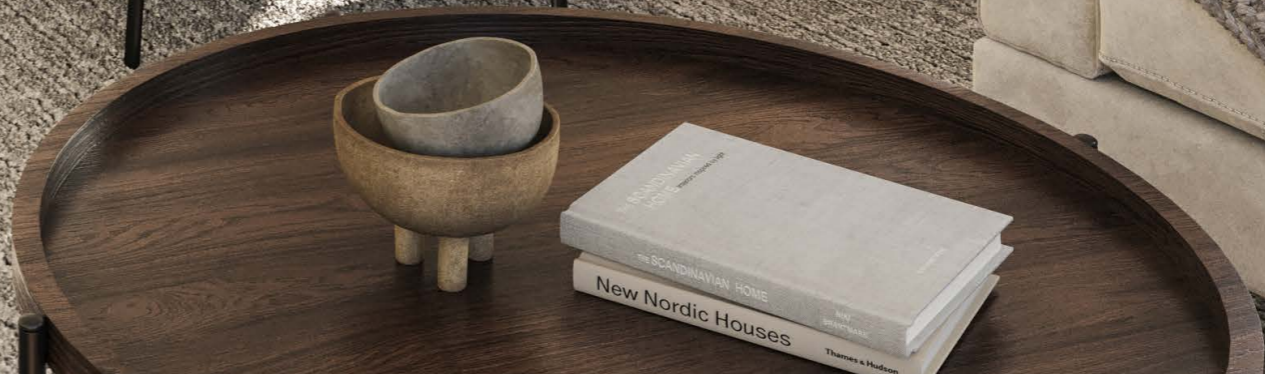
Wege aus hochwertigem Hartbelag. Sitzbänke, Spielplatz und andere Ausstattungen gemäss BFU-Richtlinien. Allgemeine Bepflanzungen gemäss separatem Umgebungsplan.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende 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 anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutznachweis wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.



Wissenswertes zum Kauf

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inklusive Miteigentumsanteil am Land gemäss Kaufvertrag inkl. Vertragsbestandteile (Vertragspläne und Baubeschrieb).

Kauf- und Zahlungsabwicklung

Beim Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von 3 % des Kaufpreises zu leisten. Die Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

20 % des Kaufpreises sind bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages (plus zwei Werktagen) zu überweisen.

Der Käufer übergibt dem Verkäufer bei der öffentlichen Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstitutes.

Bei Fertigstellung der Betondecke über der Tiefgarage sind weitere 20 % des Kaufpreises zu leisten.

Weitere 20 % des Kaufpreises sind bei Fertigstellung des Rohbaus fällig.

Bei der Fertigstellung aller Unterlagsböden sind weitere 20 % des Kaufpreises zur Zahlung fällig.

Die Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist 10 Tage vor Übergabe zu bezahlen.

Im Pauschalpreis inbegriffen

- Im Kaufpreis inbegriffen sind alle Arbeiten und Lieferungen, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Vertragsobjekte erforderlich sind. Der Kaufpreis umfasst alle auf die Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen anfallenden Bauvorbereitungs-, Gebäude-, Umgebungs-, Reinigungs- und Räumungskosten mit Einschluss sämtlicher Honorare, Baunebenkosten, wie Anschluss- und weitere Gebühren, Versicherungskosten, Vermessungs- und Vermarktungskosten inkl. Gebäudeaufnahme, Zinsen und Spesen aller Art.
- Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen

- Die Hälfte der Gebühren und Auslagen des Notars und des Grundbuchamtes
- Die Kosten für die Errichtung, Beurkundung und Eintragung von Grundpfandrechten
- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie allfällige Honorare

Flächenangaben

- Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass die Wohnfläche wie folgt gemessen wird: Gesamte Fläche der Wohnung innerhalb der Wohnungsumfassungswände / -fenster inklusive Innenwände, jedoch ohne allgemeine Steigschächte.

Disclaimer

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die beauftragte Walde Immobilien AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.





KONTAKT

Gerne stellen wir Ihnen
das Projekt in einem
persönlichen Gespräch vor.

Beratung & Verkauf

WALDE

Walde Immobilien AG
Bruggerstrasse 55 | 5400 Baden

www.walde.ch
baden@walde.ch | +41 56 520 70 70

Bauherr

immoZins

ImmoZins AG
Freigutstrasse 16 | 8002 Zürich
www.immozins.ch

Architektur

THALMANN | STEGER
ARCHITEKTEN

Thalmann Steger Architekten AG
Landstrasse 177 | 5430 Wettingen
www.thalmannsteger.ch

Bau & Projektmanagement

LBM
PARTNER AG

LBM Partner AG
Überlandstrasse 437 | 8051 Zürich
www.lbm-partner.ch

Bau & Projektmanagement

GENU
PARTNER AG

Genu Partner AG
Überlandstrasse 437 | 8051 Zürich
www.genupartner.ch

