

Eigentumswohnungen

Am Kornweg 1 in Seengen



Bauherrschaft und Baumanagement

Grundmann
Die Baumeister

Verkauf und Beratung

KellermüllerPartner AG



Mit seiner hochwertigen Fassade fügt sich
das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

Kornweg 1
5707 Seengen
Ruhiges Wohnen
an bester Lage.

Gemeinde/Lage	<u>04</u>
Situation	<u>06</u>
Das Projekt	<u>08</u>
Grundrisse	<u>12</u>
Kurzbaubeschrieb	<u>18</u>



Sicht auf Seengen mit dem
Hallwilersee von Norden aus.

Der nah gelegene Hallwilersee
lädt zum Verweilen ein.

Seengen – der attraktive Wohnort im idyllischen Seetal

Seengen liegt am Nordende des Hallwilersees und hat an dieser Lage ein einzigartiges Naherholungsgebiet zu bieten: Während zwischen Eichberg und Marchstein sowohl freies Feld als auch Wald zum Spazieren einladen und eine fantastische Aussicht bieten, laden an Hallwilersee und Aabach gleich vier natürliche Freibäder zum Verweilen ein.

Mit seiner sehr gut ausgebauten Infrastruktur übernimmt Seengen in vielen Bereichen eine Zentrumsfunktion für die umliegenden Dörfer. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, mehrere Gaststätten sowie Kindergarten, Schulen und medizinische Versorgung finden sich im Dorf.

In Seengen gestalten zudem über 50 Vereine unter anderem im kulturellen, sozialen und sportlichen Bereich

das Gemeindeleben aktiv mit. Und mit dem Schloss Hallwyl und dem Museum Alte Schmitte und zahlreichen Veranstaltungen ist auch das historisch-kulturelle Angebot attraktiv.

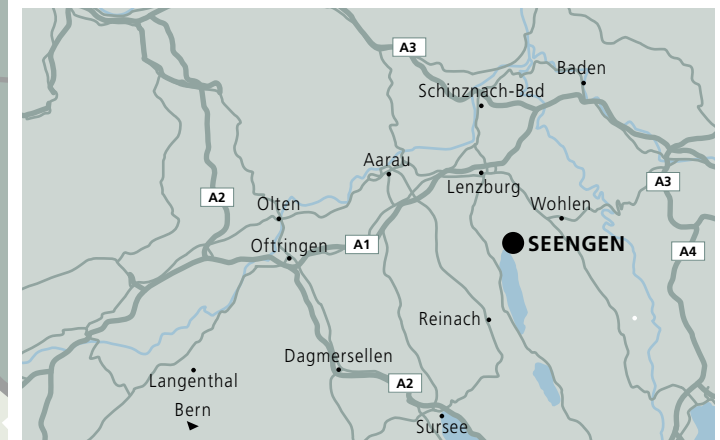
Abseits der grossen Verkehrsströme liegt Seengen trotzdem hervorragend sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Verkehr. Der Bezirkshauptort Lenzburg ist in 10 Minuten, die Kantonshauptstadt Aarau in 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die nächste Autobahnauffahrt findet sich in weniger als 9km Distanz, womit man in weniger als einer Stunde nach Zürich, Basel und Luzern gelangt. Seengen ist zusätzlich durch zwei Buslinien erschlossen, die die Anbindung an das Bahnnetz zwischen Zürich, Basel, Bern und Luzern sicherstellen.

Gemeinde / Lage

5

Distanzen

	Zürich	ab 58 Min.
🚗	Bern	ab 01 h 30 Min.
	Basel	ab 01 h 19 Min.
	Zürich	ab 45 Min.
🚗	Bern	ab 01 h 40 Min.
	Basel	ab 01 h 00 Min.
🚶	Bushaltestelle Poststrasse	ca. 07 Min.



- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| 💰 Bank/Geldautomat | 🏠 Apotheke |
| 🎒 Schule/Kindergarten | 🏛️ Gemeindeverwaltung |
| ✉️ Post | 🏖️ Strandbad |
| 🚶 Bushaltestelle | 🏰 Schloss |
| 🛒 Einkaufen | |

● Kornweg 1



Seengen, ein idyllischer Wohnort zwischen Hügeln, grünen Wiesen und dem See.

Ruhig wohnen und zu Fuss ins Dorfzentrum

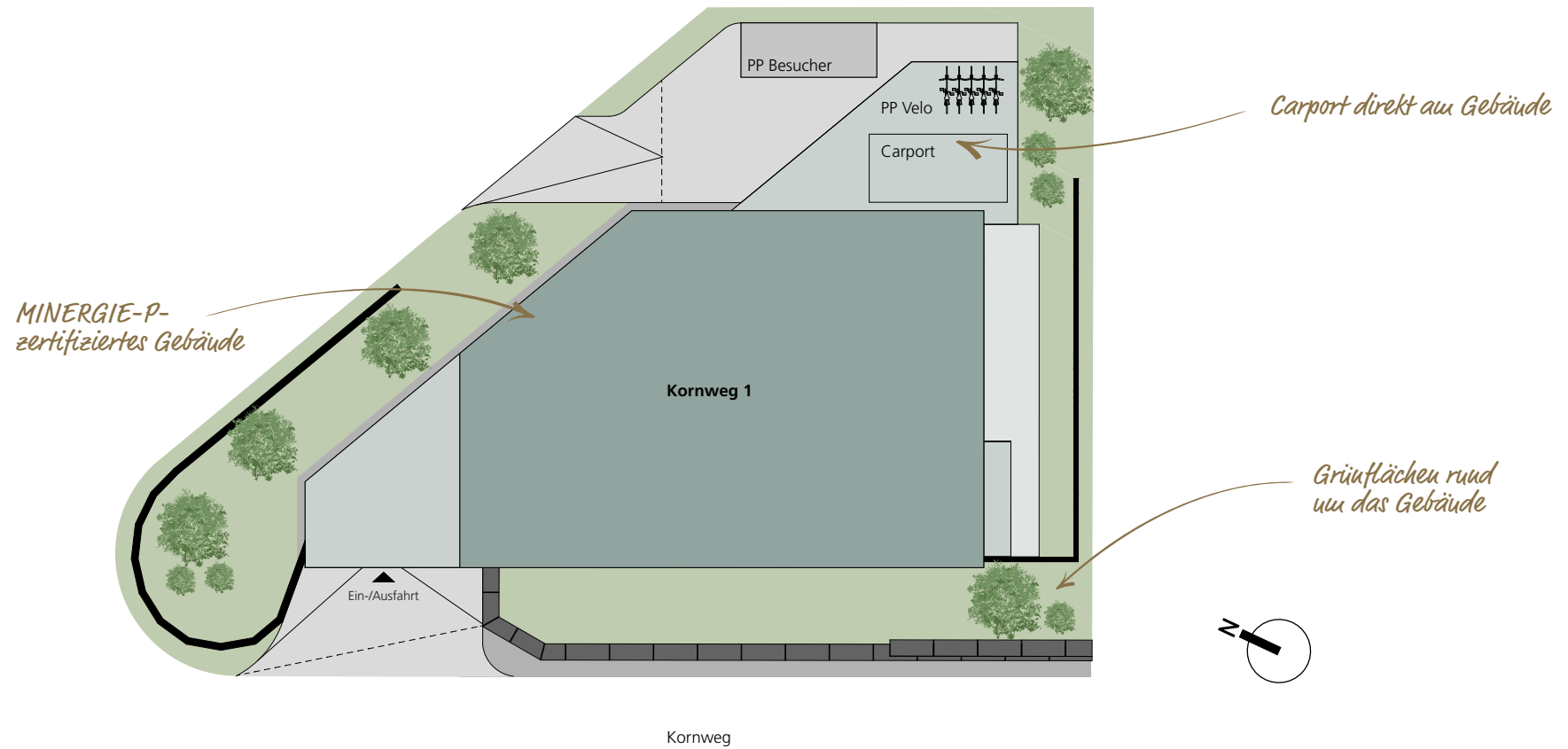
Das Mehrfamilienhaus «Kornweg» entsteht an idealer Lage am nördlichen Ende des Kornwegs: Eingebettet in ein Einfamilienhaus-Quartier an sonniger Hanglage profitieren die Eigentumswohnungen von viel Ruhe und Sonne.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Kornweg selbst, der Hauseingang liegt an der Altackerstrasse – beides wenig befahrene Quartierstrassen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner erreichen das Dorfzentrum in wenigen Gehminuten. Damit ist alles, was für das tägliche Leben notwendig ist, problemlos zu erreichen: Einkaufsmöglichkeiten, Post, Banken, mehrere Gaststätten sowie Kindergarten, Schulen und medizinische Versorgung.

Kinder und Jugendliche können Kindergarten, Primarschule und Sekundarstufe I im Dorf besuchen, das Gymnasium sowie weitere Mittelschulen finden sich in Aarau.

Die attraktiven Naherholungsgebiete rund um Seengen – das Naturschutzgebiet Hallwilersee, der Aabach und der «Seemle-Wald» sind zu Fuss einfach zu erreichen.





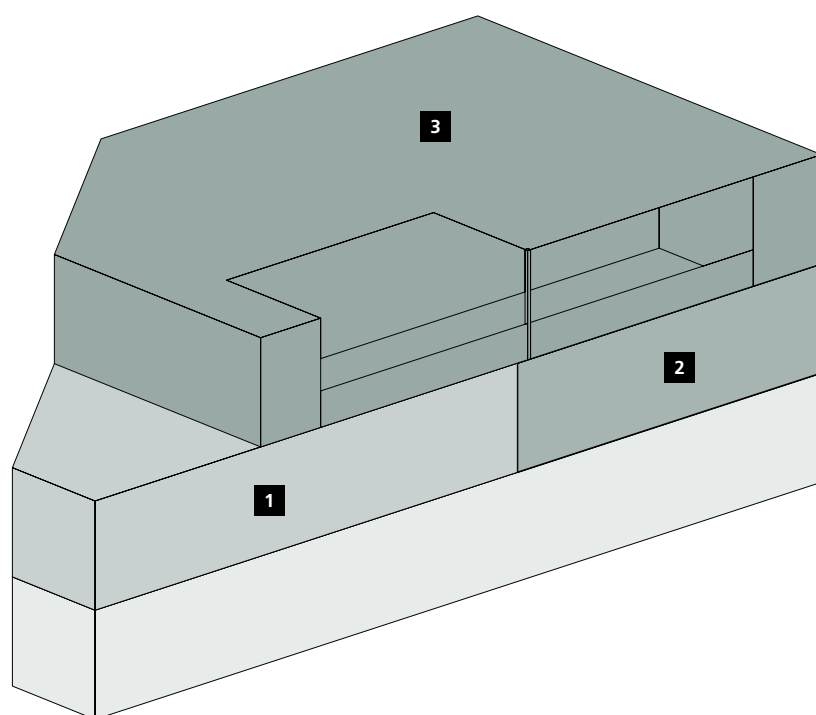
Visualisierung der Süd-West-Fassade.

Projekt

Das Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen orientiert sich ideal nach Südwesten, wobei die Zufahrt in die Tiefgarage im Nordwesten der Parzelle erfolgt und sich der Hauseingang hinter dem Haus befindet.

Im Erdgeschoss des Baukörpers finden sich zwei 3.5-Zimmer-Wohnungen, im Attikageschoss eine 4.5-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen verfügen über genügend Platz für Waschmaschine und Trockner sowie Nasszellen mit ausreichender Grösse für beispielsweise einen Doppelwaschtisch. Zusätzlich zu den grosszügigen Aussenflächen sind alle Wohnungen ab der Tiefgarage und dem Hauseingang barrierefrei zu erreichen und verfügen im Untergeschoss über einen Kellerraum.

Die Gebäude werden im MINERGIE-P-Standard ausgeführt und zertifiziert. Eine Komfort-Lüftung, die in den Wohnungen laufend für frische Luft sorgt, eine Photovoltaikanlage und die hochgedämmte, luftdichte Fassade zeichnen diesen nachhaltigen Niedrigenergie-Bau aus. Wir sind überzeugt, dass die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer den hohen Wohnkomfort und die energetische Wirtschaftlichkeit schätzen werden.



Adressen

Kornweg 1
5707 Seengen

Erdgeschoss

1 Wohnung 1
3.5 Zimmer
BF: 121.5 m²
Terrasse: 29.2 m²

Erdgeschoss

2 Wohnung 2
3.5 Zimmer
BF: 115.1 m²
Terrasse: 34.0 m²

Obergeschoss

3 Wohnung 3
4.5 Zimmer
BF: 182.4 m²
Terrasse: 53.3 m²



Grosszügige Terrasse mit
traumhaftem Weitblick.



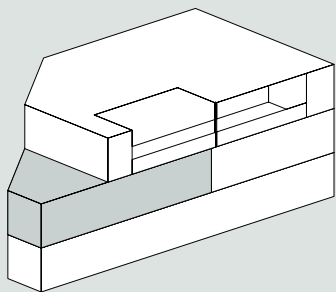
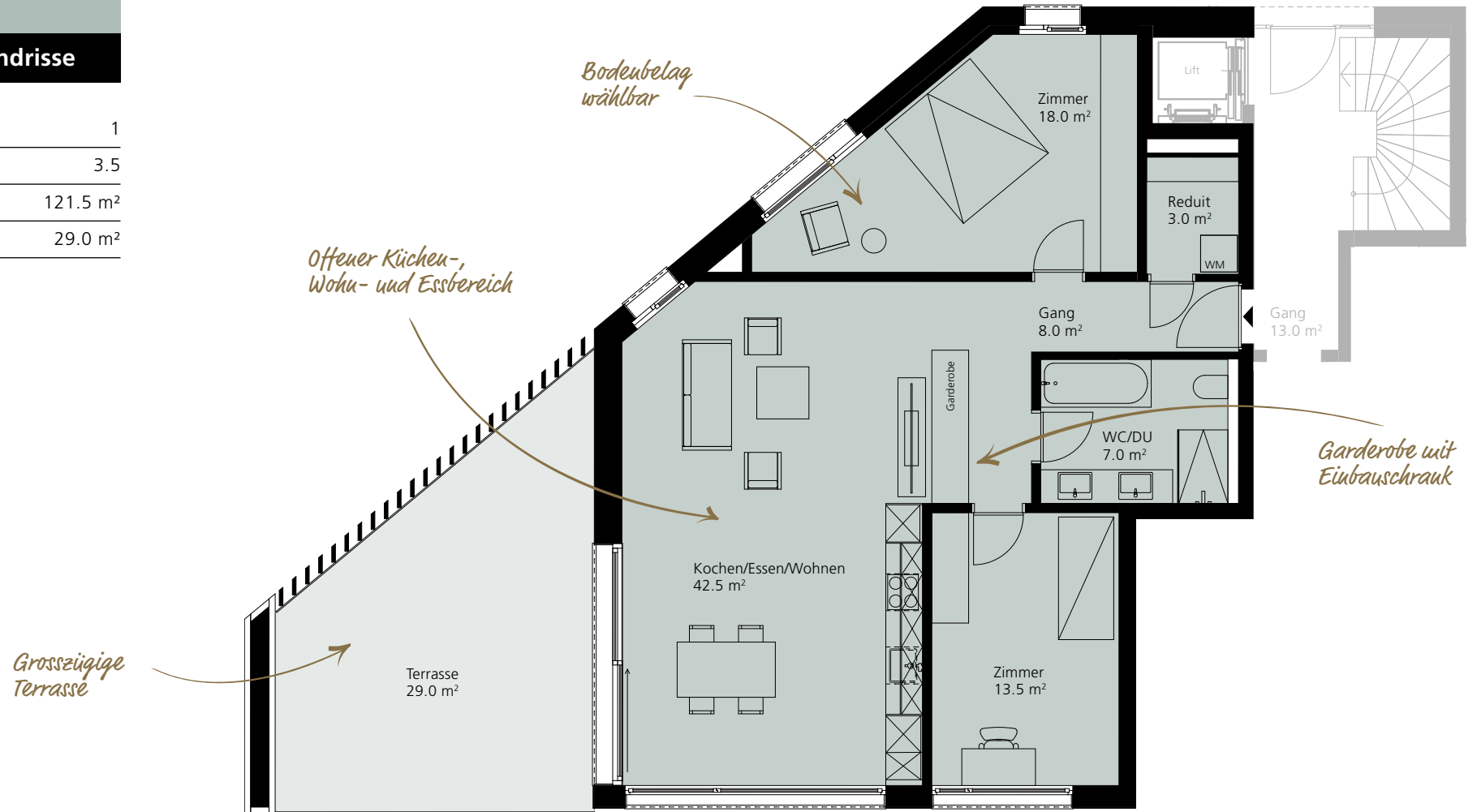
Alle Wohnungen verfügen über komplett
ausgestattete Nasszellen.

Erdgeschoss

12

Grundrisse

Wohnung	1
Zimmer	3.5
BF:	121.5 m ²
Terrasse:	29.0 m ²



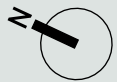
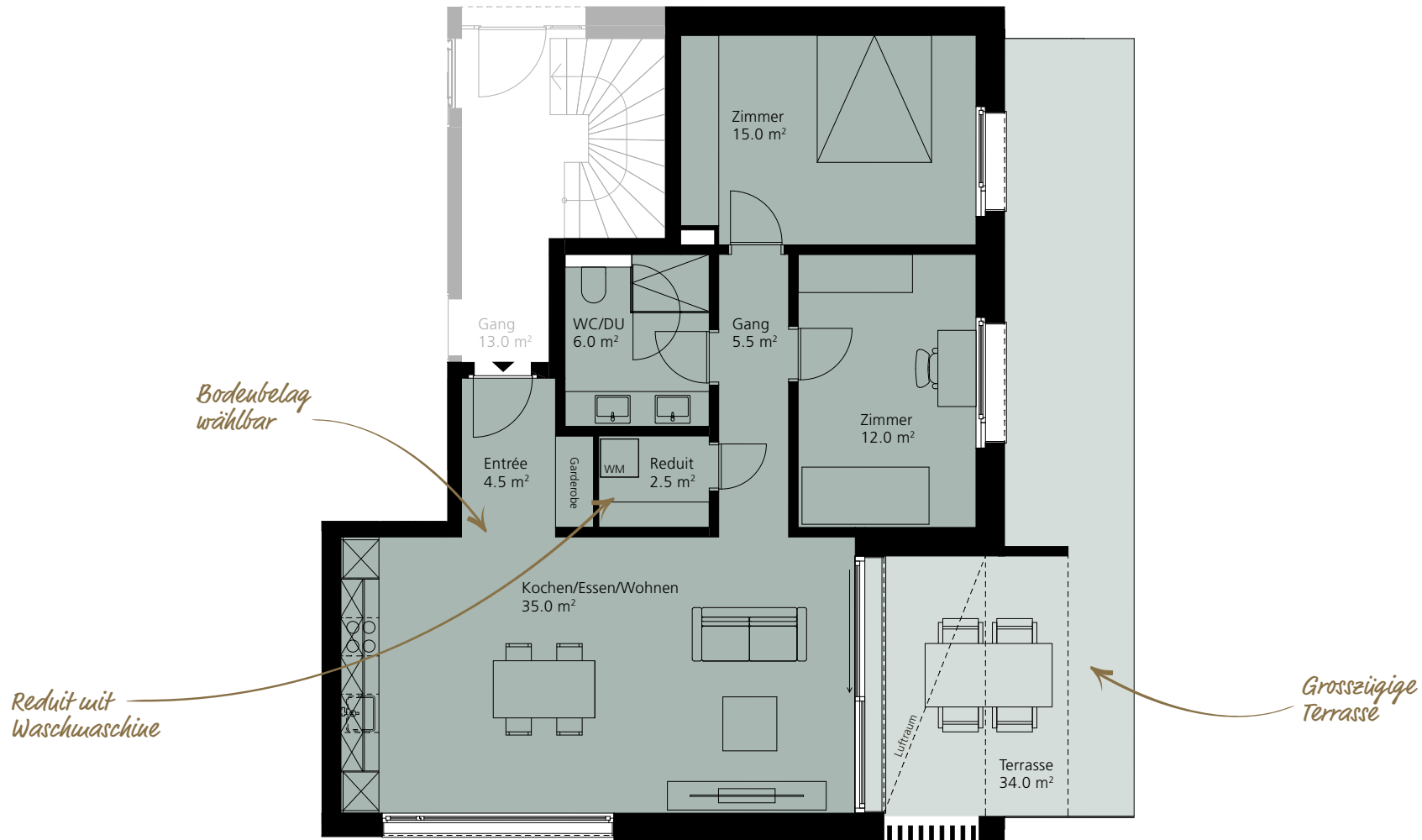
0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:100

Erdgeschoss

Grundrisse

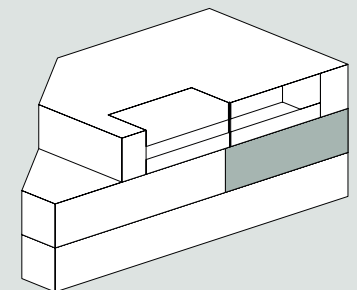
13

Wohnung	2
Zimmer	3.5
BF:	115.1 m ²
Terrasse:	34.0 m ²



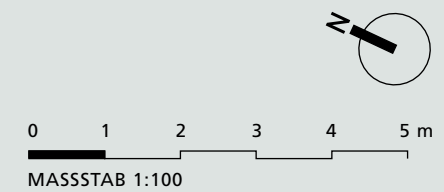
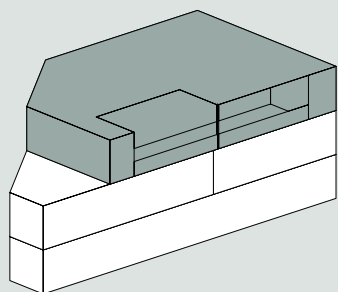
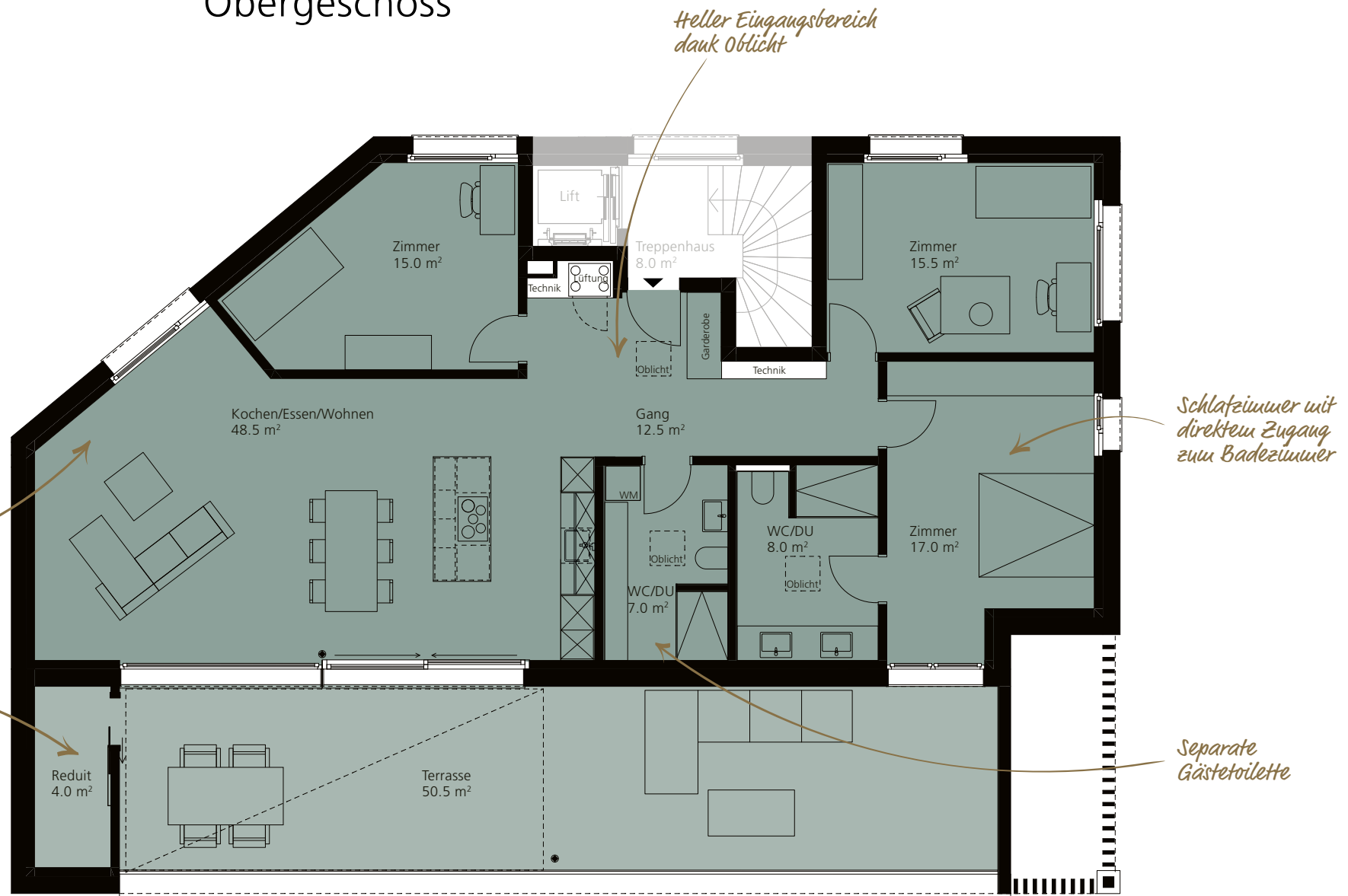
0 1 2 3 4 5 m

MASSSTAB 1:100



Wohnung	3
Zimmer	4.5
BF:	182.4 m ²
Terrasse:	50.5 m ²

Obergeschoss





Grosser, offener Küchen-, Wohn- und Essbereich.

Untergeschoss

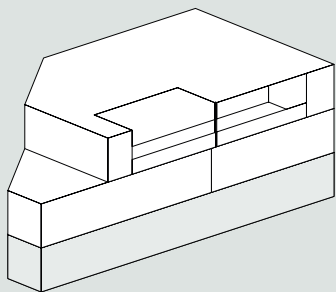
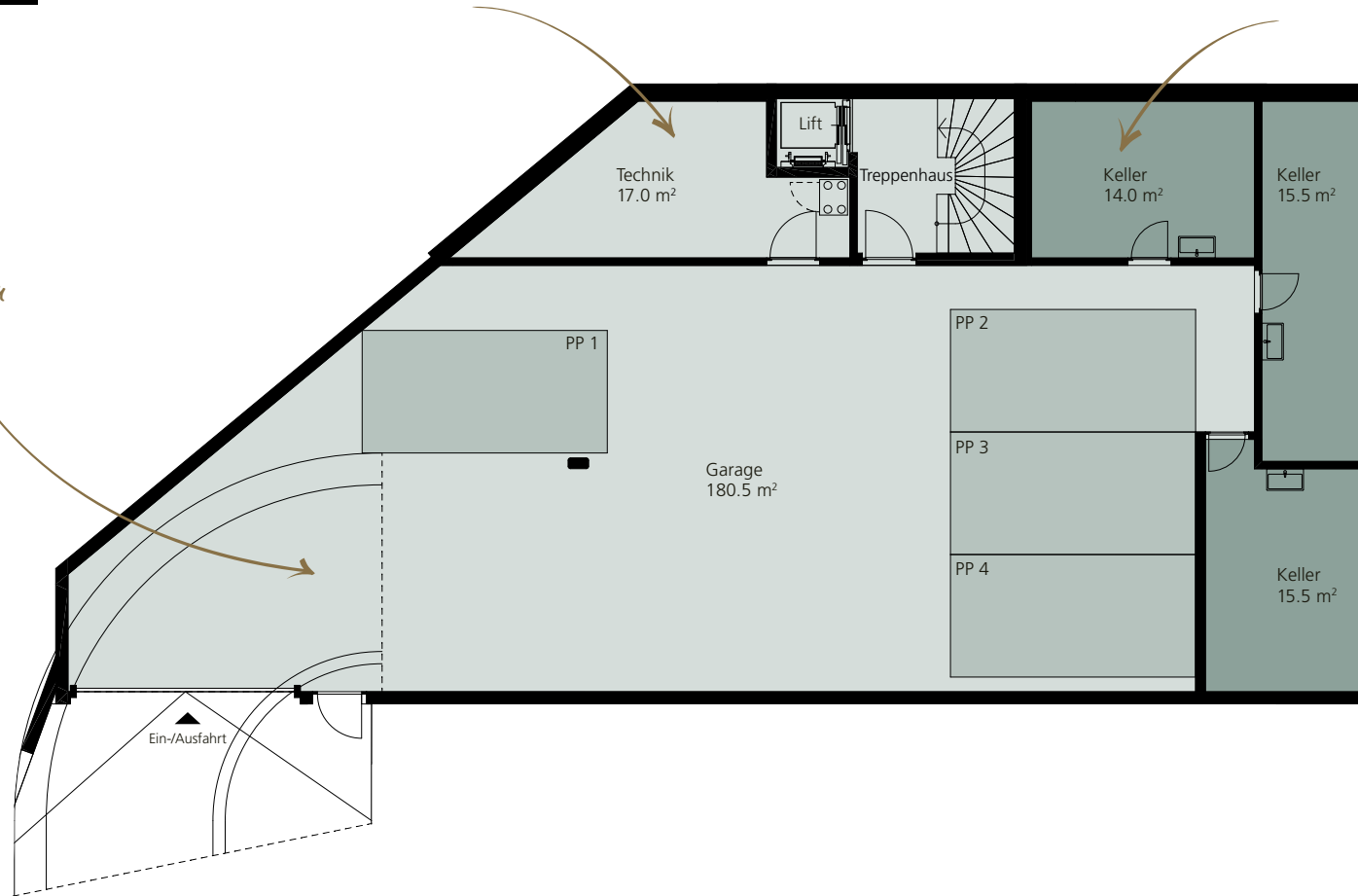
16

Grundrisse

Tiefgarage mit vier Parkplätzen

Erdsonden-Wärmepumpe

Viel Stauraum dank grosszügiger Kellerräumen



0 1 2 3 4 5 m
MASSSTAB 1:150



Blick auf Seengen von Westen.
Das Schloss Hallwyl ist ein beliebtes Ausflugsziel in der Region.
Der Hallwylsee bietet eine willkommene
Abkühlung an heissen Tagen.

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft.

Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundsätzliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

GEBÄUDE

Aushub Aushub, Sicherung der Baugrube, Hinterfüllen der Baute mit vorhandenem oder zugeführtem Material.

Untergeschoss Bodenplatte, Kellerdecke und Aussenwände des Kellers in Ortbeton.

Innenwände Untergeschoss Stahlbeton und Kalksandstein.

Aussenwände Erd- und Obergeschosse Stahlbeton und Mauerwerk mit Kompaktfassade verputzt.

Innenwände Erd- und Obergeschosse Backstein und Stahlbeton verputzt.

Decken Erd- und Obergeschosse Stahlbeton mit Trittschalldämmung und schwimmendem Unterlagsboden.

Dächer Stahlbeton, Dampfbremse, Dämmung, Dichtungsbahnen, Drainageschicht, extensive Begrünung.

Boden Sitzplätze, Balkone, Dachterrassen Plattenbelag auf entsprechender Unterkonstruktion.

Fenster Alle Fenster raumhoch. Rahmen und Flügel aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung nach MINERGIE-P-Standard. Im Wohnzimmer ein Schiebefenster zum Balkon, pro Raum ein Drehkipplügel, restliche Fenster Drehlügel.

Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer Lamellenstoren mit Elektroantrieb.

Sonnenschutz Balkone, Terrassen Senkrechtmarkise mit Elektroantrieb.

Treppenhaus Boden Plattenbelag, Wände und Decke verputzt.

Liftanlage Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zur Attikawohnung.

Keller Pro Wohnung je ein Kellerraum im Untergeschoss.

Korridore Untergeschoss Boden Zementüberzug, Wände Mauerwerk oder Beton gestrichen, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

Kellerabteile unbeheizt Boden Zementüberzug roh, Wände Mauerwerk oder Beton roh, Decken Beton roh, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

Autoeinstellhalle Boden Hartbeton, Wände Beton roh, Decke Beton roh, sichtbare geführte Leitungen und Installationen.

Garagentor Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüsselschalter und Handsender.

Umgebung Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiesen.

Baubeschrieb

INNENAUSBAU

Bodenbeläge Wohnräume Parkett; Budget verlegt inkl. Sockel, Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m² inkl. MWST.

Wandbeläge Wohnräume und Reduit Abrieb weiss gestrichen.

Decken Wohnräume und Reduit Weissputz gestrichen.

Bodenbeläge Bad, Dusche und Reduit Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz; Budget verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m² inkl. MWST.

Wandbeläge Bad und Dusche Plattenbelag Format 30 cm × 60 cm, halber Versatz. Höhe 1.20 m bei Badewanne, Lavabos und Toilette, im Bereich Dusche raumhoch. Restliche Flächen wasserabweisend weiss gestrichen. Budget Plattenbelag verlegt inkl. Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m² inkl. MWST.

Decken Bad und Dusche Weissputz gestrichen.

Küchen Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten,

Fronten aus kunstharzbeschichteten Holzwerkstoffplatten, Abdeckung Preisklasse 2. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche inkl. Elektrogeräte für 3.5-Zimmer-Wohnungen 24'000.– und für 4.5-Zimmer-Wohnung CHF 28'000.– inkl. MWST.

Garderobe Garderobenlösung mit Hochschrankelement, Kleiderstange und Hutablage.

Sanitärapparate Sanitärapparate weiss gemäss Detailofferte; bodenebene Dusche. Lavabos inkl. Unterbaumöbel und Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung. Boden- und Wandbelag wählbar.

Waschen Waschturm V-Zug mit Waschmaschine und Tumbler in Reduit oder Schrank.

Wohnungseingangstüre Mit Mehrpunktschloss, Sicherheitsrosette und Spion.

Innentüren Innentüren mit mittelschweren Holztürblättern und Stahlzargen weiss gestrichen bzw. spritzlackiert.

HAUSTECHNIK

Elektro In den Zimmern, am Essplatz und im Wohn-

bereich je einen Anschluss für Deckenbeleuchtung, Küche, Korridor, Badezimmer mit LED-Einbauspot. In den Zimmern, im Wohnzimmer und in der Küche Dreifachsteckdosen, in der Küche zwei Dreifachsteckdosen. In den Nasszellen je eine Steckdose im Spiegelschrank, je Leerrohre für Closomat sowie ein Leerrohr für Handtuchradiator. In jedem Zimmer eine, im Wohnzimmer zwei Multimedia-Dosen. In jeder Wohnung Multimediaverkabelungssystem zur Verteilung von Telefon-, TV- und Internet-Diensten zu jeder beliebigen Multimediasteckdose in der Wohnung. Video-Gegensprechanlage Wohnung-Hauseingang mit Türöffner.

Heizung Erdsonde-Wärmepumpen gemäss Anforderungen MINERGIE-P. Einzelraumregulierung, Verbrauchsmessung pro Wohnung.

Lüftung Kontrollierte Wohnraumlüftung nach MINERGIE-P-Standard. Küche mit Umlufthauben mit Aktivkohlefilter. Kellerabteile mechanisch gelüftet.

Sanitär

Warmwassererzeugung mittels Erdsonde-Wärmepumpen, Enthärtungsanlage. Verbrauchsmessung Warmwasser pro Wohnung.

Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere können aus den dargestellten Grundrissen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen in Bezug auf Konstruktion und Materialien bleiben vorbehalten. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in der Vertragsurkunde.

Bauherrschaft und Baumanagement



Grundmann Bau AG
Wynenfeld 10
5034 Suhr

T 062 855 23 23
office@grundmann.ch
www.grundmann.ch

Verkauf und Beratung

KellermüllerPartner AG

KellermüllerPartner AG
Frohdörfli 2A
5034 Suhr

T 062 832 11 55
immobilien@kellermuellerpartner.ch
www.kellermuellerpartner.ch