

# Reihenhäuser

## Herrenmattstrasse 7+8 in Kölliken

**MINERGIE-P®**

Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch  
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie



Bauherrschaft und Baumanagement

Verkauf und Beratung

**Grundmann**  
Die Baumeister

**KellermüllerPartner AG**



Die nachhaltige Holzfassade fügt sich harmonisch in die Umgebung ein.

Herrenmattstrasse 7+8  
5742 Kölliken  
Individuelles und nachhaltiges  
Wohnen an idealer Lage.

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



## Kölliken – ruhig und ideal gelegen

Kölliken liegt am westlichen Rand der Hard-Ebene und wird im Westen von sanften, bewaldeten Höhenzügen umfasst, auf die auch das Dorfwappen verweist. Bereits in der Mittelsteinzeit rund 6000 v. Chr. war die Gegend um Kölliken besiedelt. Urkundlich erstmals erwähnt wird das Dorf 864 als Cholinchove – «bei den Höfen der Sippe des Cholo».

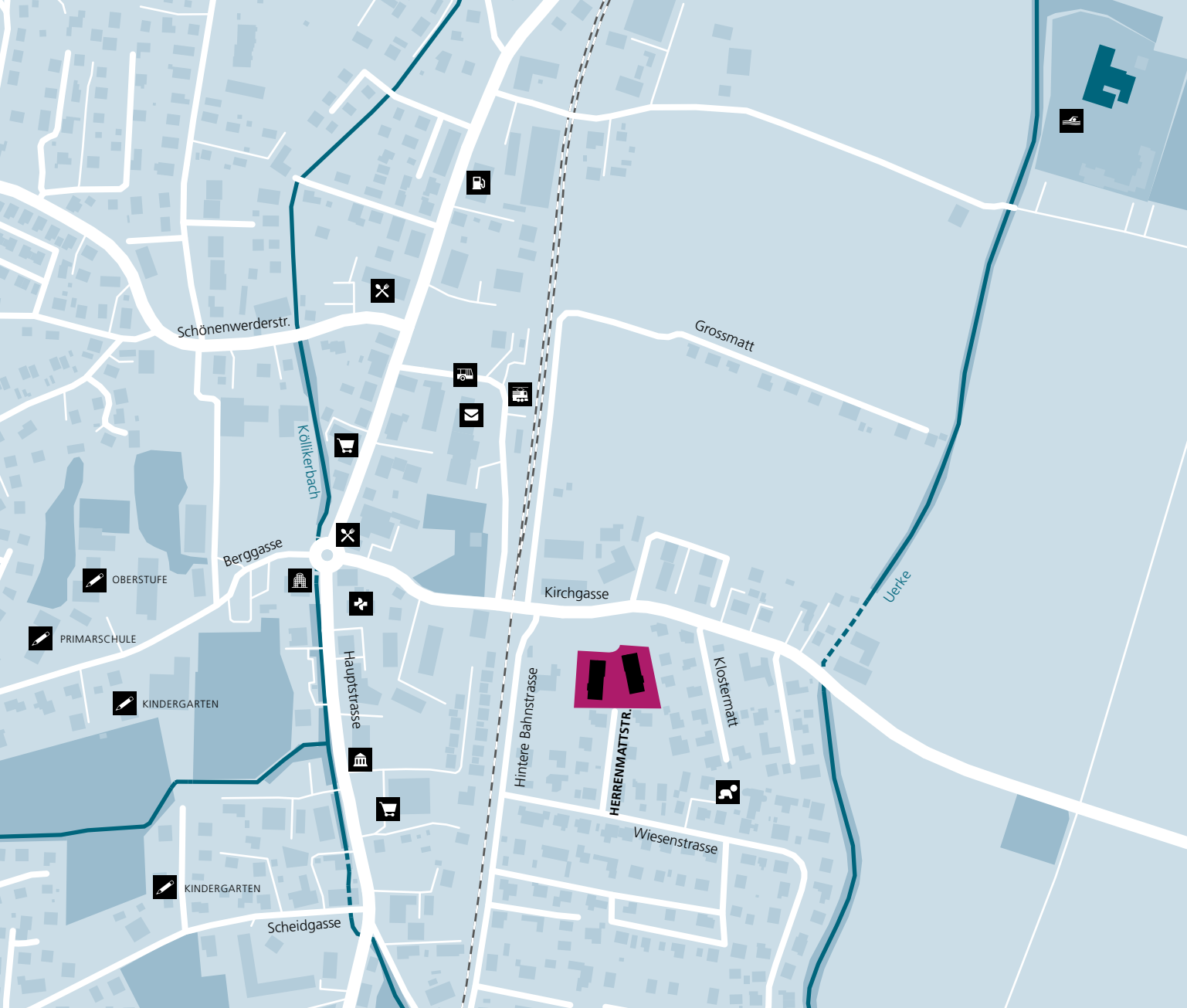
Zahlreiche Vereine bereichern unter anderem mit ihrem Angebot im Bereich Kultur, Sport und Natur das Dorfleben. Verschiedene Rastplätze, Uerke und Köllikerbach bieten ein abwechslungsreiches Naherholungsgebiet und das Freibad lädt im Sommer zu einem Sprung ins kühle Nass ein.

Mit einem umfassenden Angebot an Gewerbebetrieben bietet Kölliken alles, was für den täglichen Bedarf notwendig ist: Einkaufsmöglichkeiten inklusive Bäckerei und Metzgerei, Bank, Post und Apotheke. Im Dorf finden sich zudem alle Angebote der Volksschule: Kindergarten, Primarschule sowie die Oberstufe im Dorf ermöglichen Schülerinnen und Schülern, die gesamte obligatorische Schulzeit in Kölliken zu absolvieren.

Kölliken liegt ideal an der Achse Zürich-Bern und bietet mit dem Autobahnanschluss Aarau-West in nur 2 km Entfernung, einer Haltestelle an der Zugstrecke Zofingen-Lenzburg und der Lage an einer regionalen Veloroute beste Voraussetzungen für die individuelle und öffentliche Mobilität.

Der Bahnhof Kölliken liegt an der Strecke Lenzburg-Zofingen.

Kölliken bietet viel Grün und trotzdem alles für den täglichen Gebrauch im Dorf.



Distanzen

	Zürich	ab 50 Min.
	Bern	ab 1 h 02 Min.
	Basel	ab 1 h 10 Min.
	Zürich	ab 44 Min.
	Bern	ab 59 Min.
	Basel	ab 52 Min.
	Gemeindehaus Kölliken	ca. 07 Min.



- Schule, Kindergarten
- Apotheke
- Kinderkrippe
- Post
- Restaurant
- Strohhaus und Dorfmuseum
- Bahnhof
- Gemeindeverwaltung
- Bushaltestelle
- Tankstelle
- Herrenmattstrasse 7+8
- Einkaufen
- Schwimmbad



Das Gemeindehaus im Zentrum von Kölliken.

## Ruhig und doch mitten im Zentrum

Die beiden Mehrfamilienhäuser an der Herrenmattstrasse entstehen an idealer Lage: Im Osten und Süden umgeben von Einfamilienhäusern, im Westen an eine Villa sowie im Norden angrenzend an die Marien-Kirche bilden die beiden Gebäude den Übergang von Einfamilienhäusern zu grösseren Bauvolumen. Die Erschliessung erfolgt über eine Sackgasse, darüber hinaus grenzt keine weitere Strasse an die Überbauung.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der beiden Mehrfamilienhäuser erreichen ausserdem das Dorfzentrum in wenigen Gehminuten. Kölliken bietet alles, was für

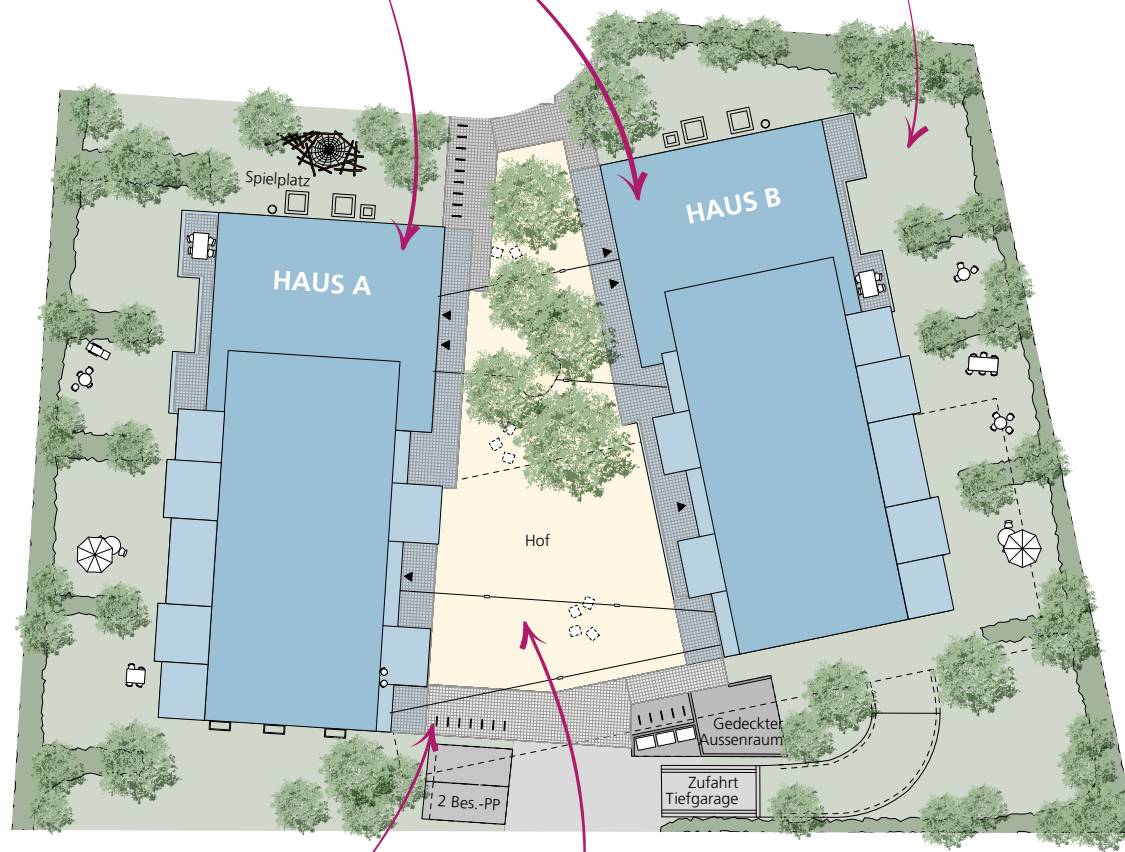
den täglichen Gebrauch notwendig ist: Einkauf, Post, Apotheke, Bank, Bahnhof, Gastronomie sowie Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuss zu erreichen.

Kinder und Jugendliche können vom Kindergarten bis zur Oberstufe die Schule im Dorf besuchen, das Gymnasium sowie andere Mittelschulen finden sich in Zofingen bzw. Aarau.

Das attraktive Naherholungsgebiet Köllikens mit grossen Waldflächen, Uerke und Köllikerbach ist mit dem Velo oder zu Fuss ideal zu erreichen.

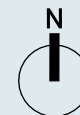
*MINERGIE-P-zertifizierte Gebäude*

*Grosszügige private Aussenbereiche auf der dem Hof abgewandten Gebäudeseite*



*Veloabstellplätze an beiden Zugängen zur Parzelle*

*Schöne Hofsituation zwischen den Gebäuden*



**Situation**



Einkaufsmöglichkeiten befinden sich wenige Minuten entfernt von Ihrem neuen Zuhause.



Kölliken bietet ein attraktives Naherholungsgebiet direkt vor der Haustüre.

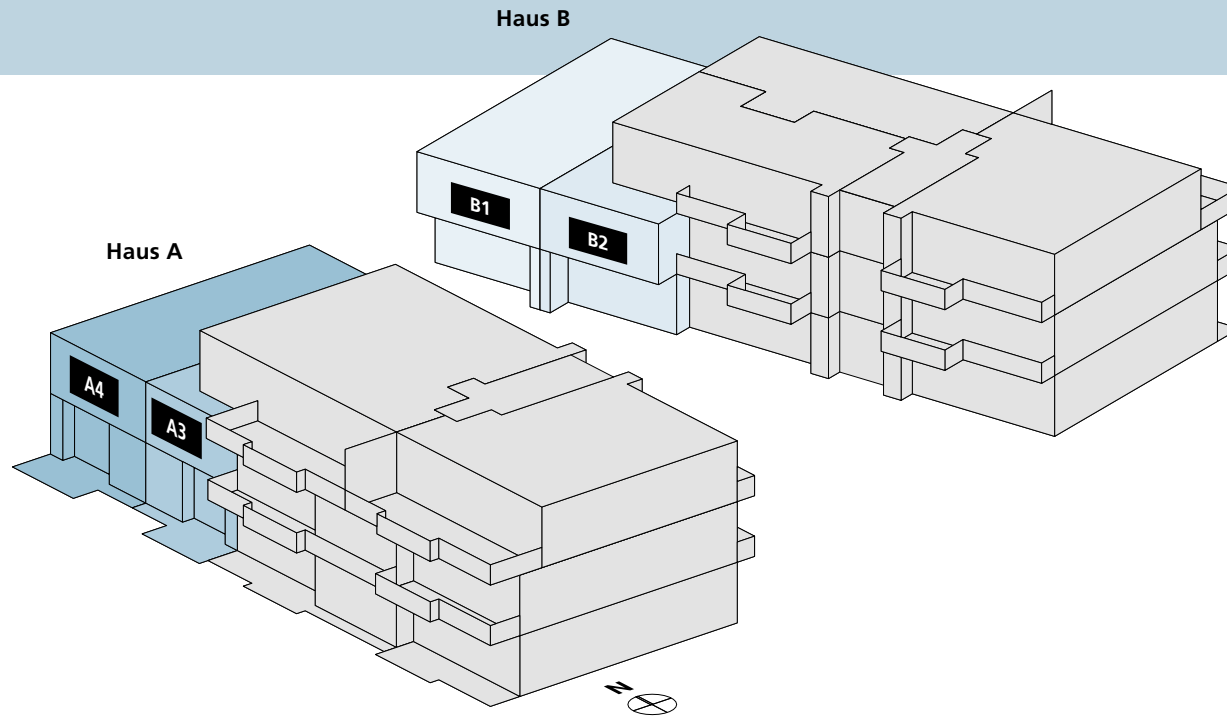
## Komfortables Eigentum mit nachhaltigem Mehrwert

Die siebzehn geplanten Wohneinheiten verteilen sich auf zwei Baukörper, die zwischen sich eine attraktive Hofsituation bilden. Die beiden Gebäude verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Die Einfahrt in die Tiefgarage sowie die Besucher-Parkplätze sind im Süden der Parzelle angeordnet, sodass die Überbauung nur minimal vom motorisierten Individualverkehr tangiert wird. Sowohl im Süden als auch im Norden des Hofes sind ausserdem oberirdisch Velo-Parkplätze angeordnet.

Am Treppenhaus mit Lift sind pro Etage jeweils eine 3.5- und eine 4.5-Zimmer-Wohnung angeordnet, im Haus B im Attikageschoss eine 3.5- sowie zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen. Nach Norden schliessen sich bei beiden Gebäudekörpern zwei Reihenhaus-Einheiten an. Die barrierefreien Eingänge befinden sich im Hof – die Wohnungen sind zudem direkt aus der Tiefgarage über das Treppenhaus oder den Lift zu erreichen, die Reihen-

haus-Einheiten verfügen über einen direkten, hausinternen Zugang von der Tiefgarage über die privaten Kellerräume. Die Wohneinheiten verfügen über 2.5 bis 5.5 Zimmer sowie nach Westen und Osten Aussenraum von je mindestens 15 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten zeichnen sich mit zwei vollwertigen Nasszellen und bis auf die 2.5-Zimmer-Wohnungen mit einem Reduit aus. Zusätzlich ist jeder Wohnung ein privater Kellerraum zugeordnet.

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 diese nachhaltige Niedrigstenergie-Baute aus. Wir sind überzeugt, dass die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer den hohen Wohnkomfort und die energetische Wirtschaftlichkeit schätzen werden.



**Adressen**

Haus A:  
Herrenmattstrasse 7  
5742 Kölliken

Haus B:  
Herrenmattstrasse 8  
5742 Kölliken

**Haus A**

- A3** 5.5 Zimmer  
BF: 132.2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 1: 12.1 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 2: 11.2 m<sup>2</sup>  
Garten
- A4** 5.5 Zimmer  
BF: 132.1 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 1: 13.0 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 2: 11.2 m<sup>2</sup>  
Garten

**Haus B**

- B1** 5.5 Zimmer  
BF: 132.1 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 1: 11.2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 2: 13.0 m<sup>2</sup>  
Garten
- B2** 5.5 Zimmer  
BF: 132.2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 1: 11.2 m<sup>2</sup>  
Sitzplatz 2: 17.2 m<sup>2</sup>  
Garten



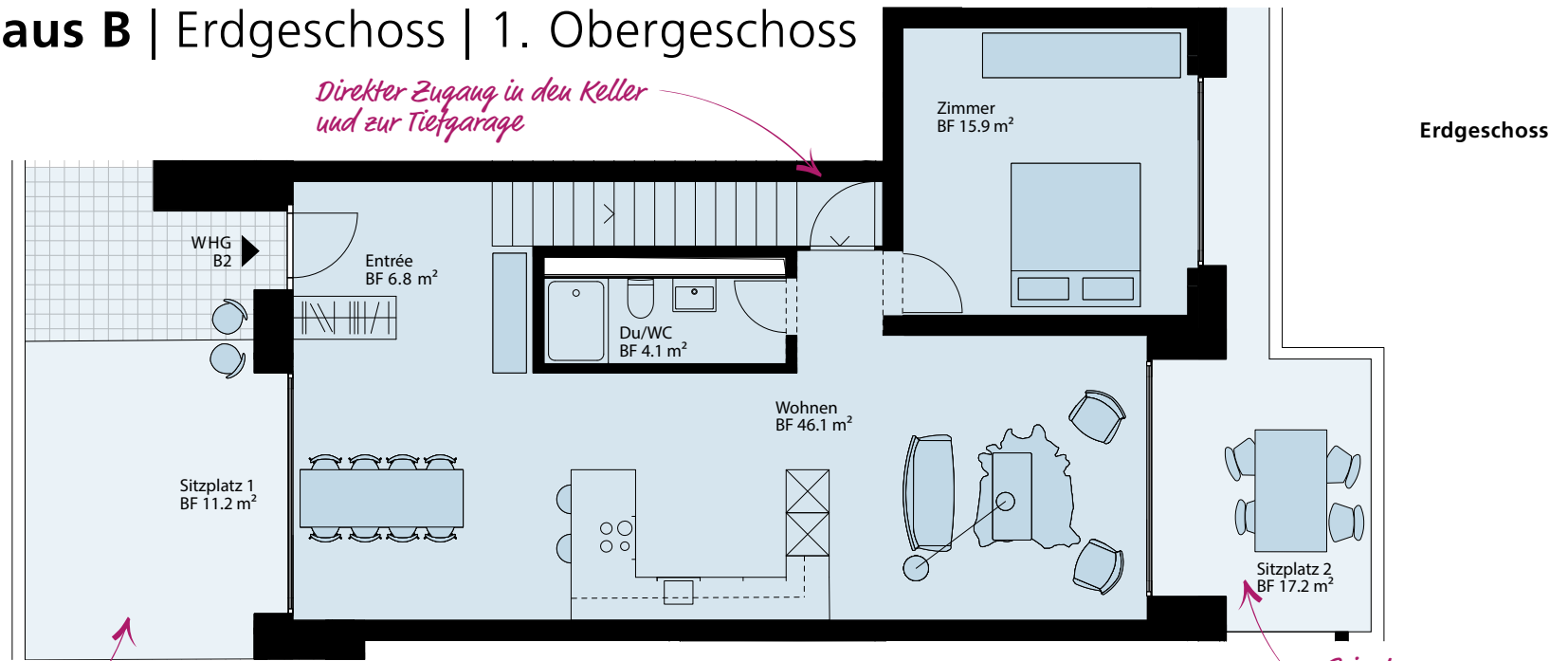
Offener, aber klar gegliederter Küchen-, Wohn- und Essbereich.



Offene Wohnküche mit Zugang zu Terrasse oder Balkon.

# Haus B | Erdgeschoss | 1. Obergeschoss

Wohnung	B2
Zimmer	5.5
BF:	132.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz 1:	11.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz 2:	17.2 m <sup>2</sup>
Garten	

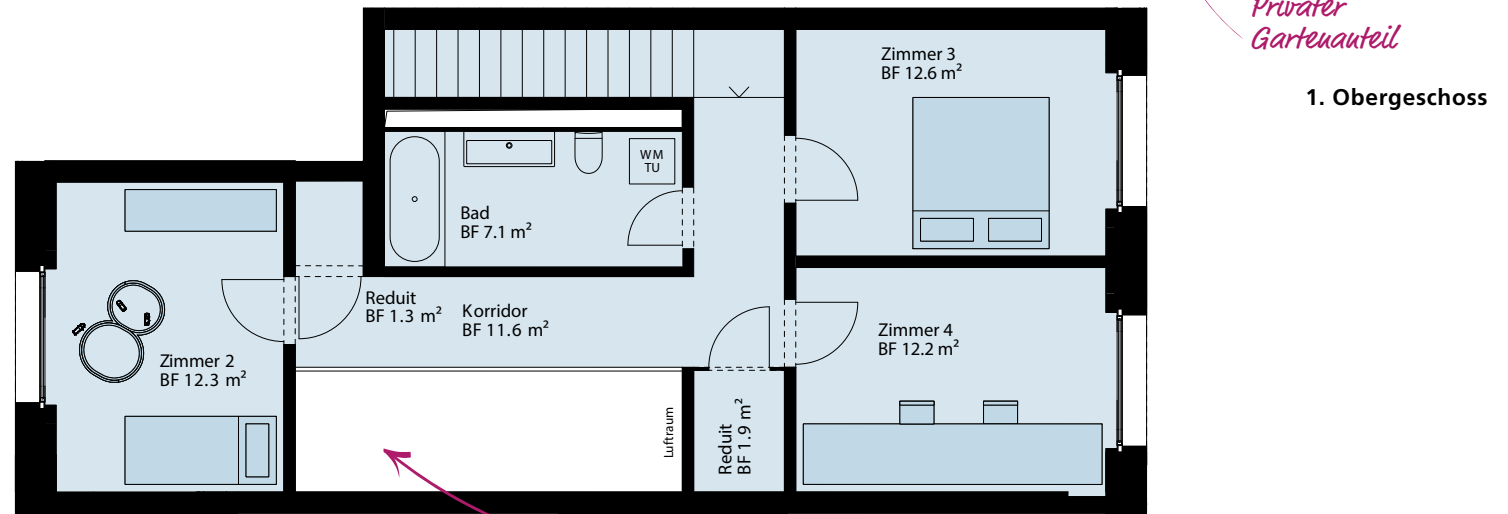


*Direkter Zugang in den Keller und zur Tiefgarage*

Erdgeschoss

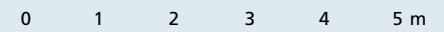
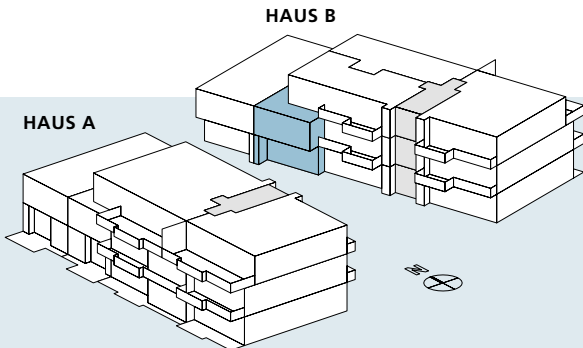
*Auf beiden Seiten der Wohnung Sitzplätze*

*Privater Gartenteil*



1. Obergeschoss

*Grosszügiges Raumgefühl durch Luftraum*



MASSSTAB 1:100

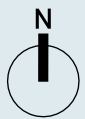
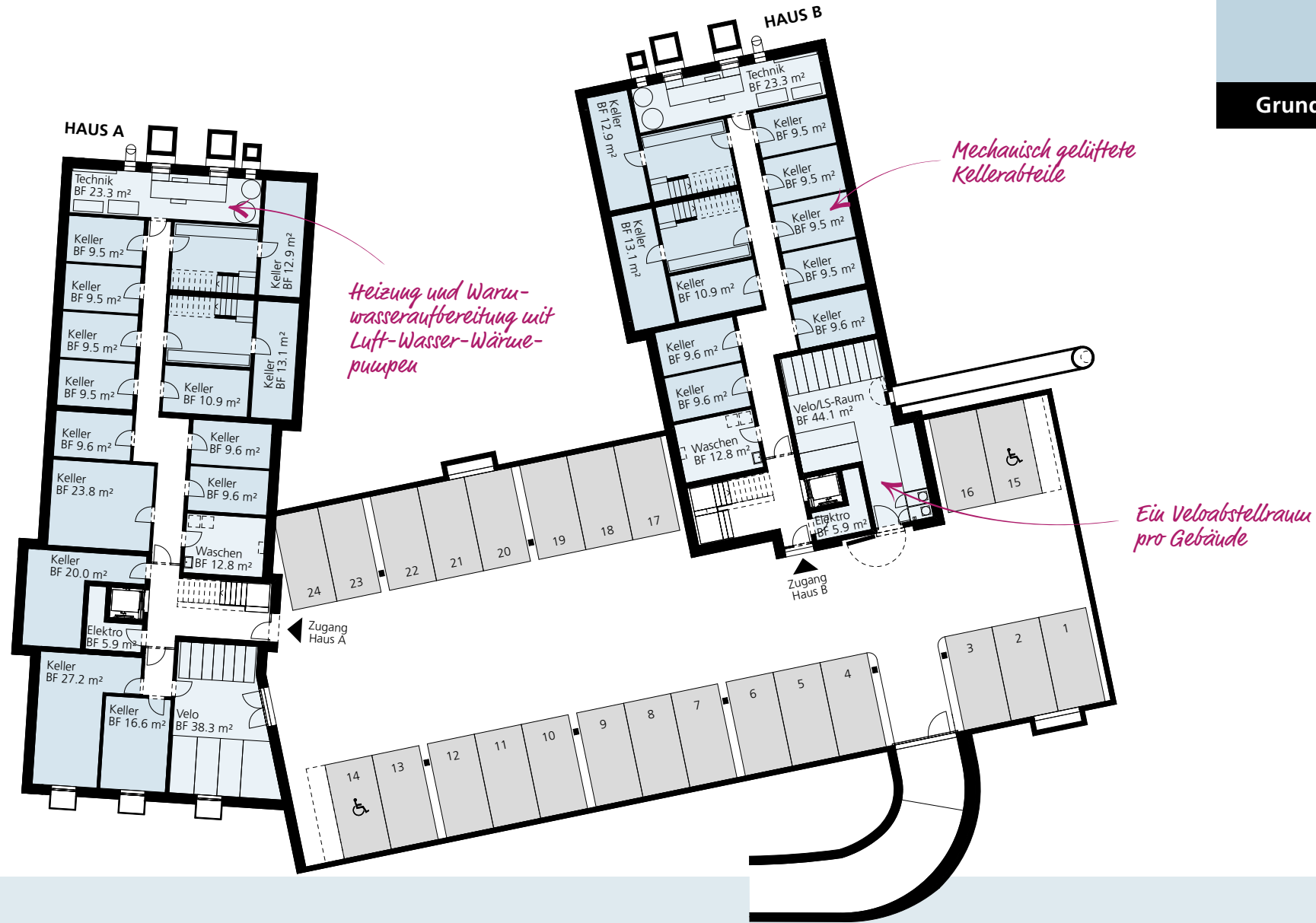


Kölliken bietet zahlreiche, gut ausgestattete Grillplätze.

Im Strohdachhaus «Sauzmehus» befindet sich das Dorfmuseum.

Der Bahnhof Kölliken mit P+Rail- sowie E-Ladestationen-Angebot.

# Untergeschoss



0 2 4 6 8 10 m

MASSSTAB 1:300

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 Ausbaueänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche 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 hinterlüfteter Holzfassade.

**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 Drehflügel.

**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. REFH-Einheiten mit barrierefreiem Zugang im EG.

**Keller** Pro Wohnung je ein Kellerraum im Untergeschoss. REFH-Einheiten mit hausinternem direktem Zugang in den Keller.

**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 weiss gestrichen, sichtbar geführte Leitungen und Installationen.

**Garagentor** Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüsselschalter und Handsender.

**Umgebung** Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiesen.

## INNENAUSBAU

**Bodenbeläge Wohnräume** Parkett; Budget verlegt inkl. Sockel, Kittfugen und sämtlicher Nebenarbeiten CHF 120.–/m<sup>2</sup> 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.–/m<sup>2</sup> 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.–/m<sup>2</sup> 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 2.5-Zimmer-Wohnungen CHF 22 000 inkl. MWST, für 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen CHF 25 000 inkl. MWST und für 5.5-Zimmer-Wohnungen CHF 30 000.00 inkl. MWST.

**Garderobe** Garderobenlösung mit Hochschrank-element, Kleiderstange und Hutablage.

**Sanitärapparate** Sanitärapparate weiss gemäss Detail-offerte; eine bodenebene Dusche. Lavabos inkl. Unterbau-möbel 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 Holztür-blättern und Stahlzargen weiss gestrichen bzw. spritz-lackiert.

## 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.

## HAUSTECHNIK

**Elektro** In den Zimmern, am Essplatz und im Wohnbereich je einen Anschluss für Deckenbeleuchtung, Küche, Korridor, Badezimmer mit LED-Einbauspots. 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 Multimediami verkabelungssystem zur Verteilung von Telefon-, TV- und Internet-Diensten zu jeder beliebigen Multimedia-steckdose in der Wohnung. Video-Gegensprechanlage Wohnung-Hauseingang mit Türöffner. Elektroinstallationen vorbereitet für E-Mobilität, inkl. Lastmanagement.

**Heizung** Luft-Wasser-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 Luft-Wasser-Wär-mepumpen, Enthärtungsanlage. Verbrauchsmessung Warmwasser pro Wohnung.

## 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