

Eigentumswohnungen

Kyburgweg 16+18 in Suhr

MINERGIE-P®
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch
Meilleure qualité de vie, faible consommation d'énergie



Bauherrschaft

Grundmann
Die Baumeister

LEUTWYLER & SANDMEIER
IMMOBILIEN

KellermüllerPartner AG



Durch die Farb- und Materialwahl
fügen sich die Gebäude zurückhaltend
in die Umgebung ein.

Kyburgweg 16 +18
5034 Suhr

Individuelles
und nachhaltiges
Wohnen in Suhr.

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



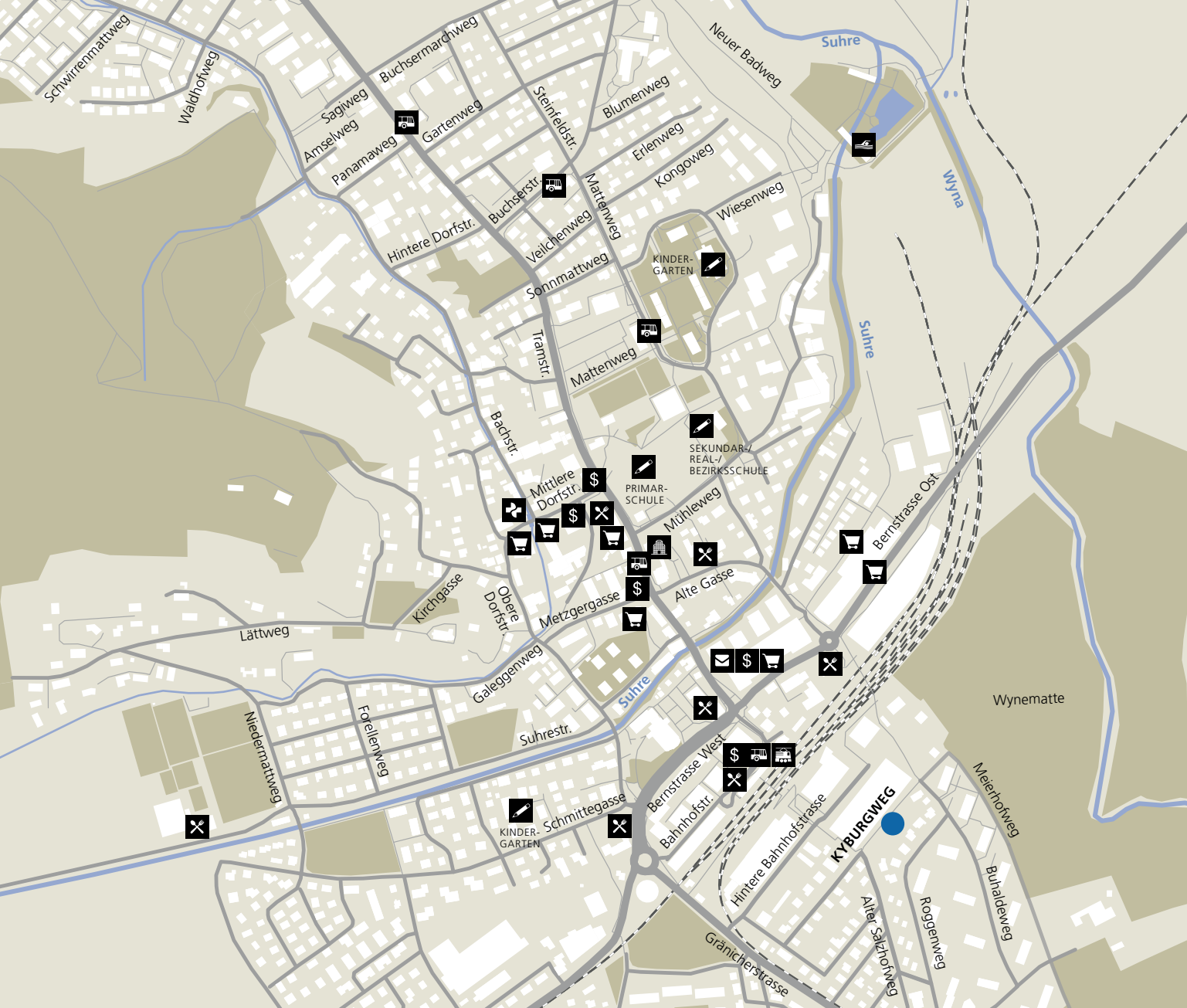
Bahnhof Suhr, vom Kyburgweg
in 2 Minuten zu Fuss zu erreichen.

Pfister Center Suhr, eine von zahlreichen
Einkaufsmöglichkeiten in Suhr.

Suhr – ein attraktiver Wohnort

Suhr liegt südlich des Zusammenflusses von Suhre und Wyna im Kanton Aargau. Das urkundlich erstmals im Jahr 1045 erwähnte Dorf hat sich seither vom ursprünglichen Bauerndorf zu einem attraktiven Vorort von Aarau entwickelt. Suhr hat seinen Bewohnerinnen und Bewohnern einiges zu bieten: Zahlreiche Restaurants und Cafés bieten unterschiedlichste Speisen an und laden zum Verweilen ein. Das Museum im historischen Untervogthaus und die Bärenmatte bieten Kulturreisendes und zahlreiche Vereine bereichern das Leben in Suhr mit ihren Angeboten. Suhr verfügt über eine komplette Infrastruktur von Einkaufsmöglichkeiten inklusive Bäckerei und Metzgerei, Banken, Poststelle, Apotheken und Ärzten. Mit den Flüssen Suhre und Wyna sowie den Waldflächen bietet Suhr zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Velofahren und Verweilen. Im Sommer lädt zusätzlich die Badi, gelegen am Zusammenfluss von Suhre und Wyna, zu einem Sprung ins

kühle Nass ein. In Suhr finden sich alle Angebote der Volksschule: Kindergärten in den Quartieren, zwei Primarschulen in den Dorfteilen «Dorf» und «Feld» sowie das Oberstufenzentrum in der Schulanlage Dorf ermöglichen den Suhrer Schülerinnen und Schülern, die gesamte obligatorische Schulzeit in Suhr zu absolvieren. Anschliessend profitieren die Jugendlichen von der Nähe zu Aarau, wo sich Mittelschulen, Berufsschulen, Fachhochschule sowie zahlreiche weitere Bildungsangebote finden. Aus Suhr sind die Autobahnanschlüsse Aarau West und Aarau Ost in weniger als zehn Minuten zu erreichen, mit SBB und AAR bus+bahn verfügt Suhr über direkte ÖV-Anbindungen nach Aarau, Lenzburg und Zofingen sowie ins Suhren- und Wynental. Suhr präsentiert sich damit als attraktiver Wohn- und Arbeitsort, der Nähe zum Stadtleben und ländliche Naherholung ideal verbindet.








Gemeinde / Lage

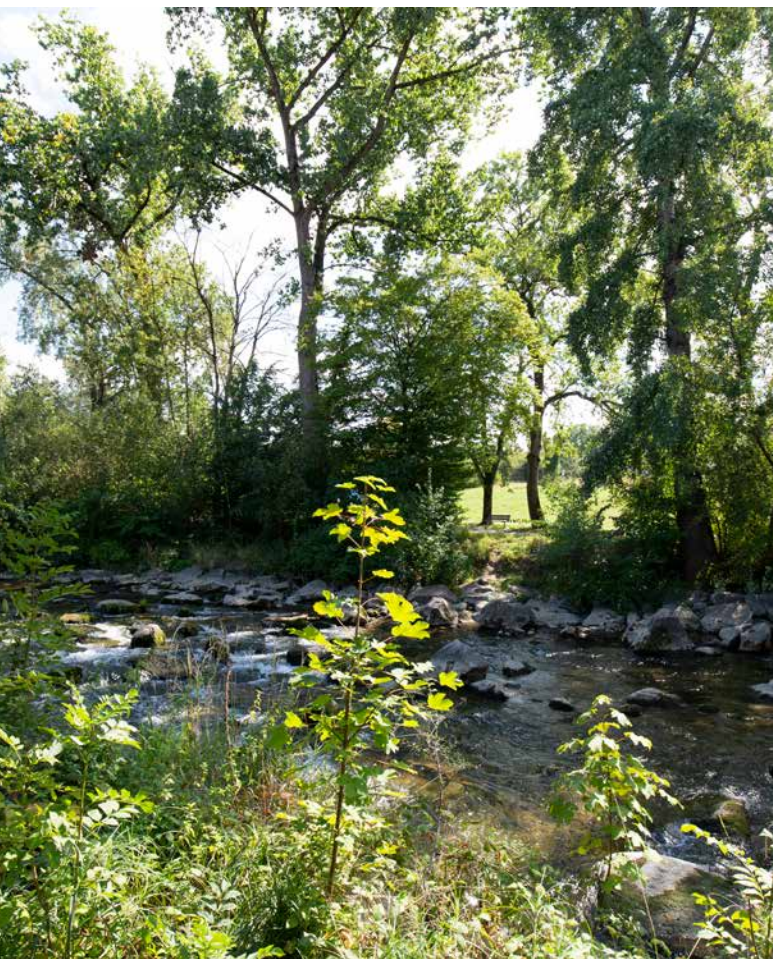
5

Distanzen

| | | |
|---|--|------------|
| | Zürich | 37 Min. |
|  | Bern | 60 Min. |
| | Basel | 47 Min. |
| | Zürich | 40 Min. |
|  | Bern | 60 Min. |
| | Basel | 50 Min. |
| |  Bahnhof Suhr | ca. 2 Min. |



- | | | |
|---|--|---|
|  Bank/Geldautomat |  Einkaufen |  Kyburgweg 16+18 |
|  Schule/Kindergarten |  Apotheke | |
|  Post |  Restaurant | |
|  Bahnhof |  Gemeindeverwaltung | |
|  Bushaltestelle |  Schwimmbad | |



Naherholungsgebiet Suhre
9 Minuten vom Kyburgweg.

Zentrale, aber ruhige Lage

Die beiden am Kyburgweg 16+18 geplanten Mehrfamilienhäuser liegen in einer Tempo 30-Zone am wenig befahrenen Kyburgweg, der neben den beiden Mehrfamilienhäusern lediglich ein weiteres Einfamilienhaus erschliesst. Trotzdem ist alles, was es für den täglichen Bedarf braucht, zu Fuss zu erreichen: Das Bahnhofgebiet mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie ist in zwei Minuten, das Naherholungsgebiet Wyna sowie der Wald sind in fünf Minuten zu erreichen. Primarschule und Oberstufenzentrum sind zehn, der nächste Kindergarten acht Minuten entfernt.

Der Bahnhof Suhr verfügt über direkte Verbindungen nach Aarau, Lenzburg und Zofingen. Die Autobahnan-schlüsse Aarau-West und -Ost sowie Aarau sind in weniger als zehn Minuten zu erreichen. Damit liegen die geplanten Mehrfamilienhäuser am Kyburgweg ideal in Fussdistanz aller Angebote für das tägliche Leben sowie Naherholung und sind gleichzeitig für den privaten und öffentlichen Verkehr bestens erschlossen.

Wohnungen im Erdgeschoss
mit privaten Gärten



Zentrale
Besucherparkplätze

Grosszügiger Spiel- und
Gemeinschaftsbereich





Primarschule Dorf.

Blick auf Suhr vom Suhrerchopf.

Individualität und Nachhaltigkeit

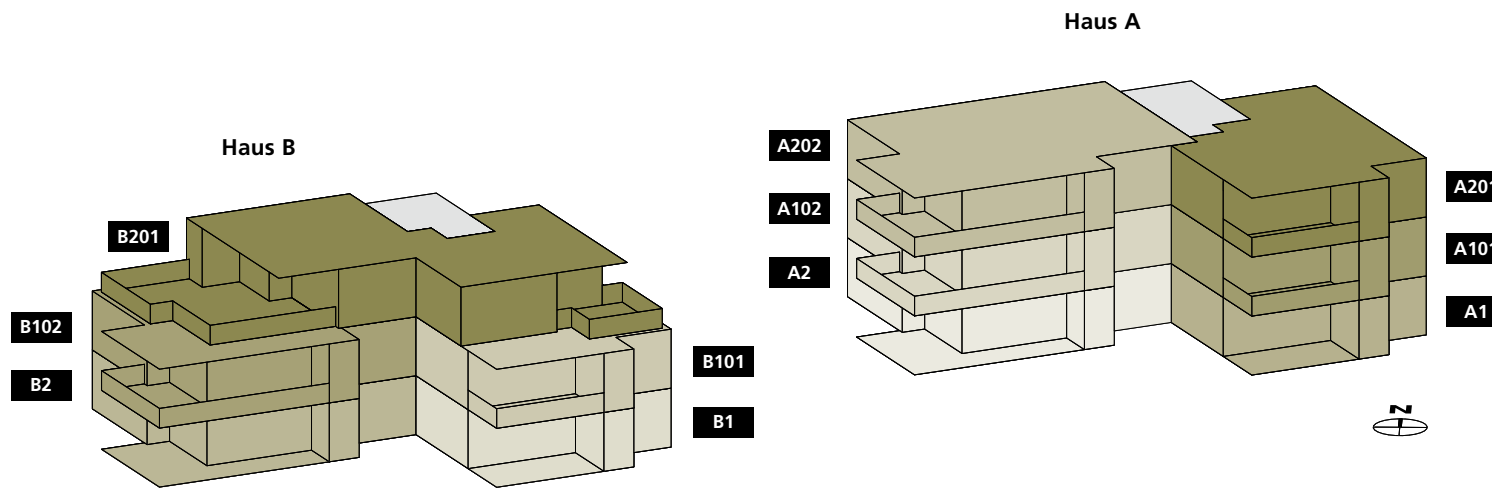
Individualität und Nachhaltigkeit werden hier gross geschrieben. Durch die zurückhaltende Farb- und Materialwahl fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser harmonisch in ihre Umgebung ein. Beide Gebäude sowie die Tiefgarage werden vom Kyburgweg her erreicht.

Die Gebäude umfassen fünf beziehungsweise sechs Wohnungen: Im Haus A befinden sich auf jeder Etage zwei Wohnungen, im Haus B weicht das Attikageschoss mit einer grosszügigen Attikawohnung davon ab. Mit zwei 2.5-, vier 3.5- und vier 4.5-Zimmer-Wohnungen weisen die beiden Gebäude einen ausgewogenen Wohnungsmix aus.

Alle Wohnungen sind ab der Tiefgarage sowie den Hauseingängen barrierefrei erreichbar. Jede Wohnung

verfügt über zwei Nasszellen sowie Waschmaschine und Trockner in der Wohnung, einen mindestens 15 m² grossen Sitzplatz oder Balkon sowie einen Kellerraum im Untergeschoss.

Das Gebäude wird im MINERGIE-P®-Standard gebaut und zertifiziert: Unter anderem eine Grundwasser-Wärmepumpe, eine Solar-Anlage und eine hochgedämmte, luftdichte Fassade zeichnen diese Niedrigstenergie-Bauten aus. Wir sind überzeugt, dass die zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümer darüber hinaus den hohen Wohnkomfort und die energetische Wirtschaftlichkeit schätzen werden.



Adressen

Haus A:
Kyburgweg 18
5034 Suhr

Haus B:
Kyburgweg 16
5034 Suhr

Haus B

Erdgeschoss

| | |
|-----------|---|
| B1 | 2.5 Zimmer BF: 77.6 m ² Ged. Sitzplatz: 18.4 m ² Garten |
| B2 | 4.5 Zimmer BF: 110.7 m ² Ged. Sitzplatz: 33.5 m ² Garten |

1. Obergeschoss

| | |
|-------------|---|
| B101 | 3.5 Zimmer BF: 95.5 m ² Balkon: 18.1 m ² |
| B102 | 4.5 Zimmer BF: 110.7 m ² Balkon: 32.9 m ² |

2. Obergeschoss

| | |
|-------------|---|
| B201 | 3.5 Zimmer BF: 98.9 m ² Terrasse 1: 20.5 m ² Terrasse 2: 64.5 m ² |
|-------------|---|

Haus A

Erdgeschoss

| | |
|-----------|--|
| A1 | 2.5 Zimmer BF: 77.6 m ² Ged. Sitzplatz: 18.4 m ² Garten |
| A2 | 3.5 Zimmer BF: 98.0 m ² Ged. Sitzplatz: 33.5 m ² Garten |

1. Obergeschoss

| | |
|-------------|---|
| A101 | 3.5 Zimmer BF: 95.5 m ² Balkon: 18.1 m ² |
| A102 | 4.5 Zimmer BF: 110.7 m ² Balkon: 32.9 m ² |

2. Obergeschoss

| | |
|-------------|---|
| A201 | 2.5 Zimmer BF: 77.6 m ² Balkon: 18.1 m ² |
| A202 | 4.5 Zimmer BF: 110.7 m ² Balkon: 32.9 m ² |



Komplett ausgestaltete Nasszellen.



Offener Küchen-, Wohn- und Essbereich.

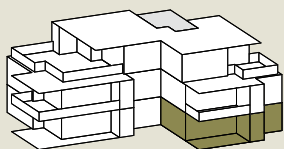
| | |
|----------------------|---------------------|
| Wohnungen | A1 A201 B1 |
| Zimmer | 2.5 |
| BF | 77.6 m ² |
| Ged. Sitzpl. A1 B1 | 18.4 m ² |
| Balkon A201 | 18.1 m ² |
| Aussenreduit | 2.9 m ² |

Haus A | EG | 2. OG

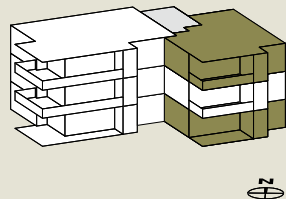
Haus B | EG



Haus B

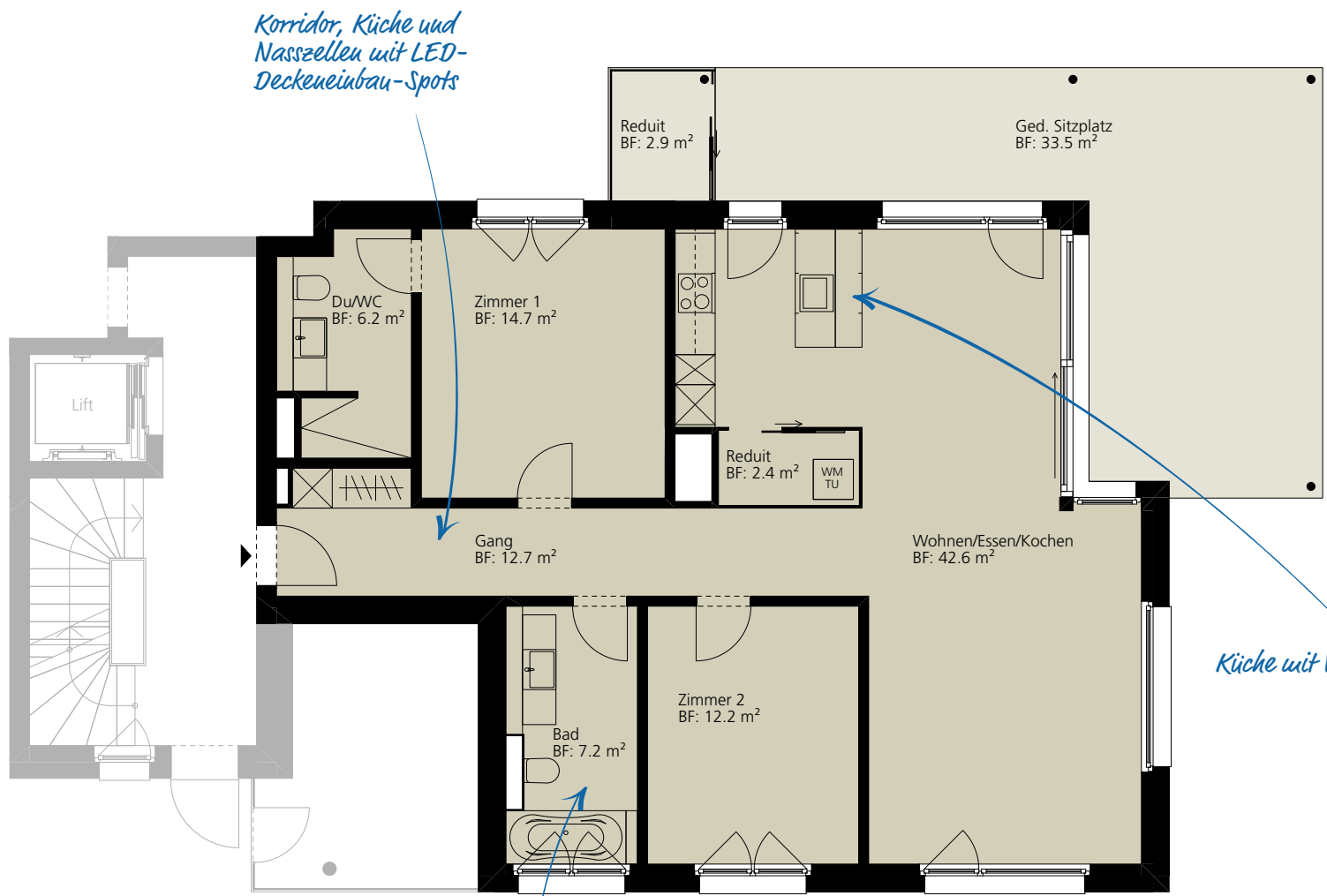


Haus A



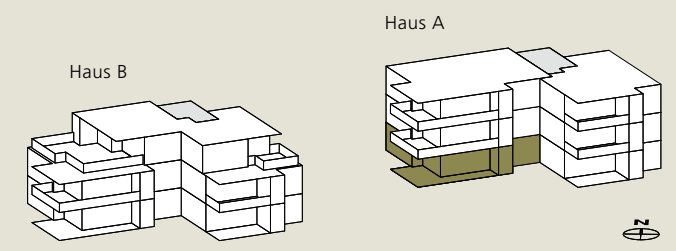
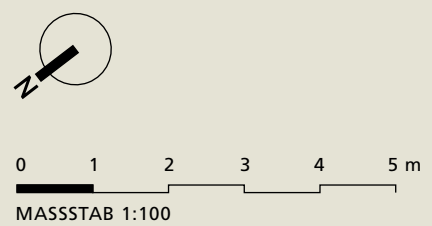
Haus A | Erdgeschoss

| | |
|----------------|---------------------|
| Wohnung | A2 |
| Zimmer | 3.5 |
| BF | 98.0 m ² |
| Ged. Sitzplatz | 33.5 m ² |
| Aussenreduit | 2.9 m ² |



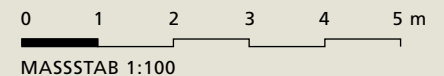
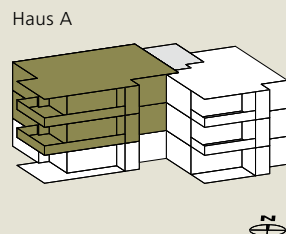
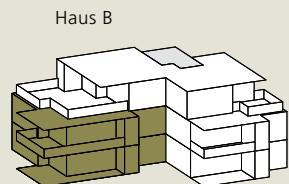
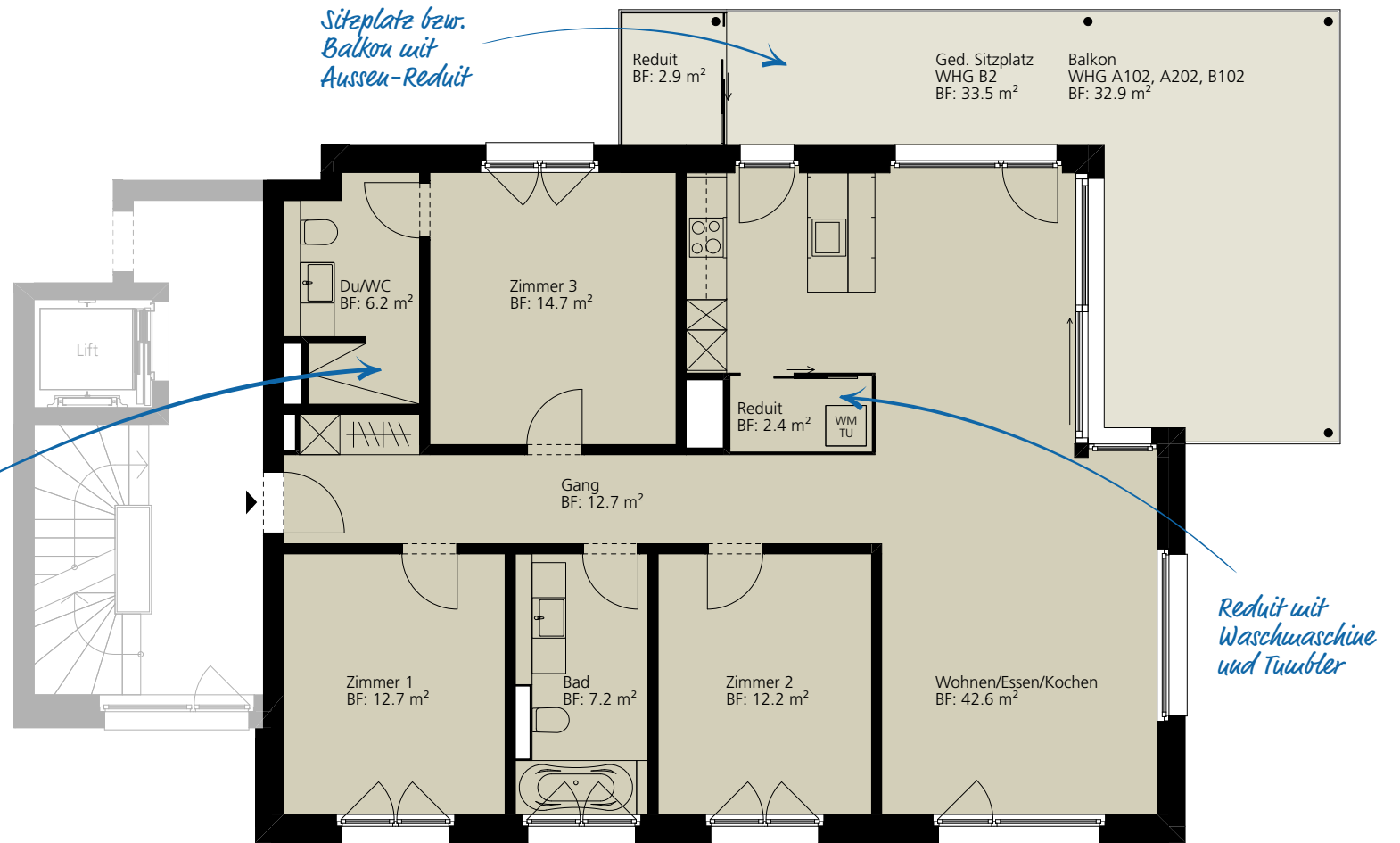
Küche mit V-ZUG-Geräten

Grosszügiges Badezimmer mit Fenster



Haus A | 1.OG | 2.OG Haus B | EG | 1.OG

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Wohnungen | A102 A202 B2 B102 |
| Zimmer | 4.5 |
| BF | 110.7 m ² |
| Ged. Sitzplatz B2 | 33.5 m ² |
| Balkon | A102 A202 B102 |
| Aussenreduit | 2.9 m ² |



Haus A+B | 1. Obergeschoss

Grundrisse

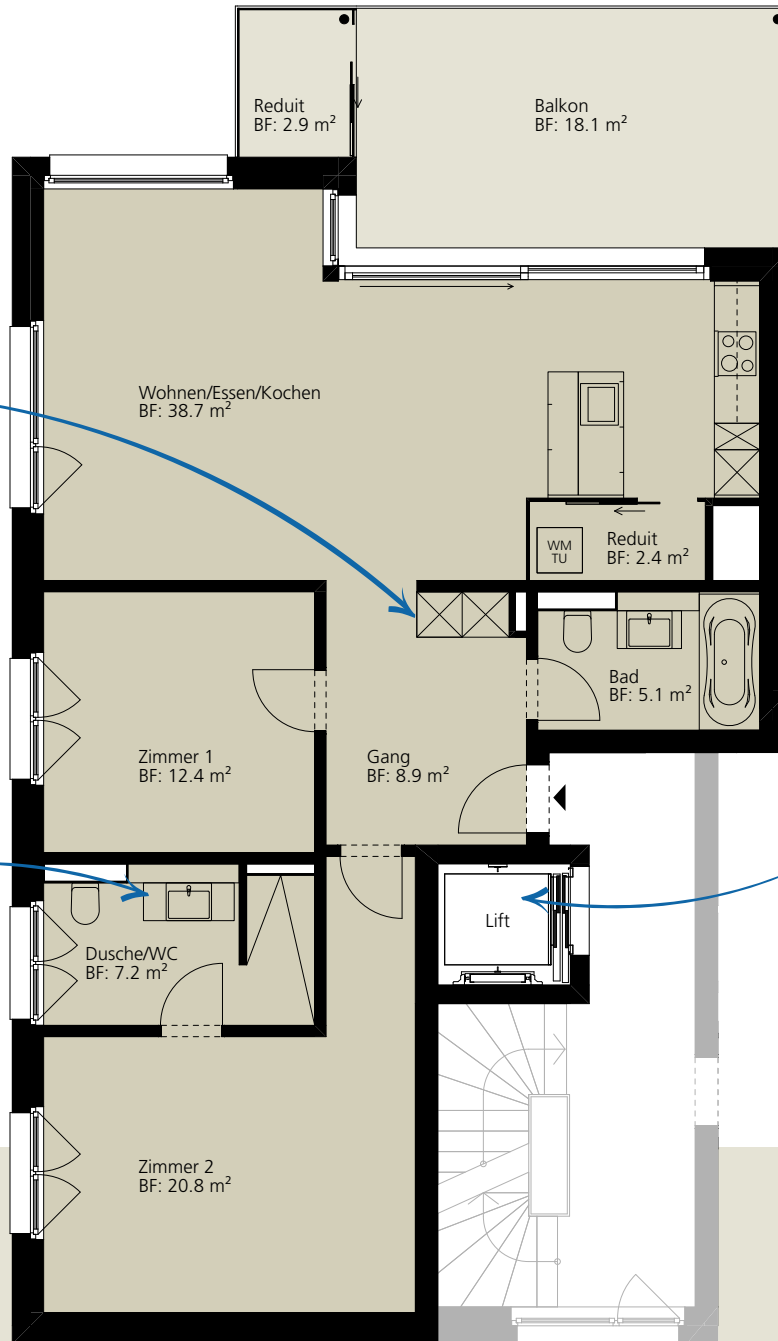
15

| | |
|--------------|---------------------|
| Wohnung | A101 B101 |
| Zimmer | 3.5 |
| BF | 95.5 m ² |
| Balkon | 18.1 m ² |
| Aussenreduit | 2.9 m ² |

*Einbaugarderobe
mit Kleiderstange und
Hutablage*

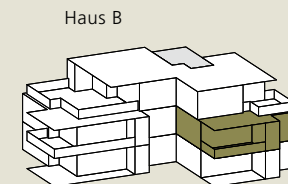
*Alle Lavabos
mit Unterbaumöbeln*

*Barrierefreier
Zugang ab Tiefgarage
und Hauseingang*

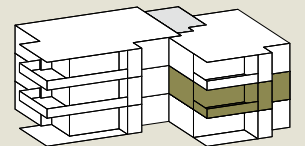


0 1 2 3 4 5 m

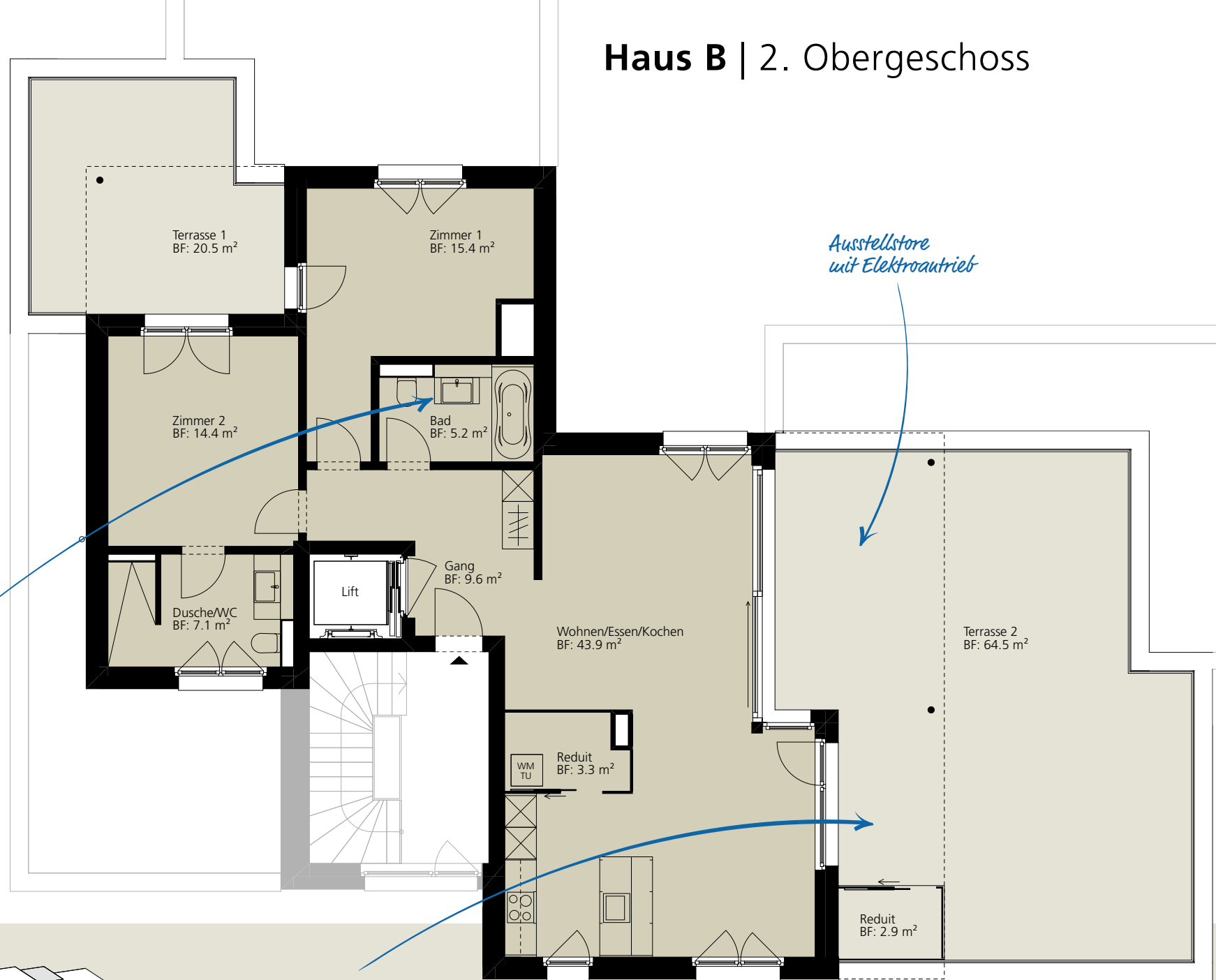
MASSSTAB 1:100



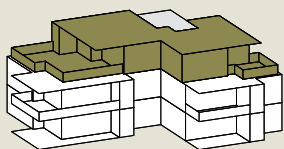
Haus A



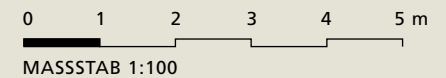
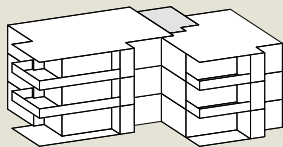
| | |
|--------------|---------------------|
| Wohnung | B201 |
| Zimmer | 3.5 |
| BF | 98.9 m ² |
| Terrasse 1 | 20.5 m ² |
| Terrasse 2 | 64.5 m ² |
| Aussenreduit | 2.9 m ² |



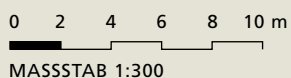
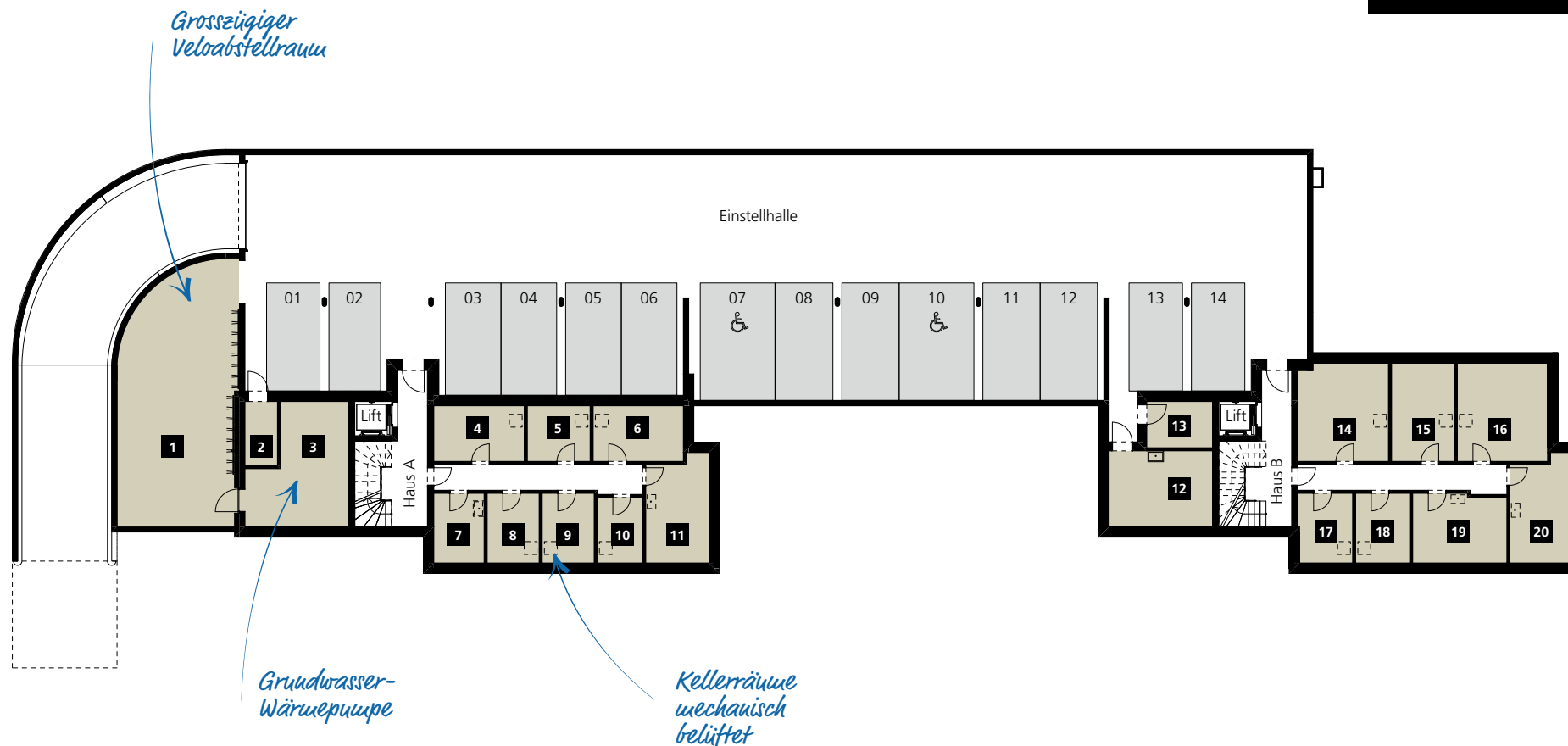
Haus B



Haus A



Untergeschoss



| | | | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------------|----|------------------|-------------------------|----|-----------------|-------------------------|
| 1 | Veloraum | BF: 64.7 m ² | 8 | Keller WHG A201 | BF: 7.9 m ² | 15 | Keller WHG B1 | BF: 13.6 m ² |
| 2 | Elektro | BF: 4.6 m ² | 9 | Keller WHG A2 | BF: 7.9 m ² | 16 | Keller WHG B2 | BF: 19.5 m ² |
| 3 | Sanitär/Heiz./Lüft. | BF: 23.1 m ² | 10 | Keller WHG A1 | BF: 6.5 m ² | 17 | Keller WHG B101 | BF: 8.2 m ² |
| 4 | Keller WHG A202 | BF: 11.3 m ² | 11 | Hobbyraum | BF: 14.2 m ² | 18 | Keller WHG B201 | BF: 8.2 m ² |
| 5 | Keller WHG A101 | BF: 7.7 m ² | 12 | Elektro/Hauswart | BF: 17.2 m ² | 19 | Hobbyraum | BF: 14.0 m ² |
| 6 | Keller WHG A102 | BF: 11.0 m ² | 13 | Lüftung | BF: 6.7 m ² | 20 | Hobbyraum | BF: 14.2 m ² |
| 7 | Hobbyraum | BF: 7.7 m ² | 14 | Keller WHG B102 | BF: 19.3 m ² | | | |

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 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 verputzter Aussenwärmedämmung.

Innenwände Erd- und Obergeschosse Backstein und Stahlbeton verputzt, im Wohnungsinnern Leichtbaukonstruktionen möglich.

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

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

Boden Sitzplätze, Balkone, Dachterrassen Plattenbelag.

Fenster Rahmen und Flügel aus Holz/Metall mit 3-fach Isolierverglasung nach MINERGIE-P-Standard. Im Wohnzimmer ein Schiebefenster zum Balkon, restliche Fenster Drehflügel.

Sonnenschutz Wohnen/Essen/Zimmer Lamellenstoren mit Elektroantrieb.

Sonnenschutz Sitzplätze, Balkone, Terrassen Sitzplätze, Balkone und Terrassen mit einer Markise mit Elektroantrieb.

Treppenhaus Boden Plattenbelag, Wände und Decke verputzt.

Liftnlage Rollstuhlgängig vom Untergeschoss bis zur Attikawohnung.

Keller Pro Wohnung je ein Kellerraum im Untergeschoss.

Korridore im Keller Boden Zementüberzug gestrichen, Wände Mauerwerk oder Beton roh, 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 Überzug roh, Wände Beton roh, Decke Beton weiss gestrichen.

Garagentor Elektroantrieb, Steuerung mit Schlüssel-schalter und Handsender.

Umgebung Grundbepflanzung, Bäume, Sträucher und Wiesen. Spiel- und Gemeinschaftsbereich.

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.

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, 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.

Küchen Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten, Fronten kunstharzbeschichtet, Arbeitsplatte Preisklasse 2. Ausführung gemäss Detailplan und Offerte je nach Wohnungstyp. Budget pro Küche inkl. Elektrogeräte CHF 25'000.– inkl. MWST.

Garderobe Garderobenlösung mit Kleiderstange und Hutablage, Oberflächen kunstharzbeschichtet.

Sanitärapparate Sanitärapparate weiss gemäss Detailofferte; eine bodenebene Dusche mit Plattenbelag und Ablaufrinne, Lavabos inkl. Unterbaumöbel und Spiegelschrank mit LED-Beleuchtung.

Waschen Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung.

Wohnungseingangstüre Mit Mehrpunktschloss, Sicherheitsgarnitur und Spion.

Innentüren Mittelschwere Holztürblätter und Stahlzargen weiss.

HAUSTECHNIK

Elektro In den Zimmern, am Essplatz und im Wohnbereich je ein Anschluss für Deckenbeleuchtung, Küche, Korridor, Badezimmer mit LED-Einbauspots. In den Zimmern, im Wohnzimmer und in der Küche Dreifachsteckdosen. In den Nasszellen eine Steckdose im Spiegelschrank und Leerrohre für Closomat. In jedem Zimmer Multimedia-Dose. In jeder Wohnung Multimedieverkabelungssystem zur Verteilung von Telefon-, TV- und Internet-Diensten zu jeder beliebigen Multimediateckdose in der Wohnung. Video-Gegensprechanlage Wohnungs-/Hauseingang mit Türöffner. Photovoltaik-Anlage.

Heizung Grundwasser-Wärmepumpe, Bodenheizung mit Einzelraumregulierung, Verbrauchsmessung pro Wohnung.

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

Sanitär Warmwassererzeugung mittels Grundwasser-Wärmepumpe, 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



Grundmann Bau AG
Wynenfeld 10
5034 Suhr

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



Leutwyler & Sandmeier Architekten AG
Obere Dorfstrasse 6
5034 Suhr

T 062 842 63 42
architekt@l-und-s.ch
www.l-und-s.ch



KellermüllerPartner AG
Frohdörfli 2A
5034 Suhr

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