

VERKAUFSDOKUMENTATION

WOHN- UND GEWERBEÜBERBAUUNG

FROHBURG

FROHBURGSTRASSE, 4800 ZOFINGEN AG



Umgebung

Die Bebauung liegt nördlich der Altstadt von Zofingen, angrenzend an ein ruhiges Wohnquartier, entlang der Verbindungsstrasse nach Mühlethal. In kurzer Entfernung sind das Städtchen, die Schulanlagen, diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie der Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu erreichen.

Erreichbarkeit zu Fuss

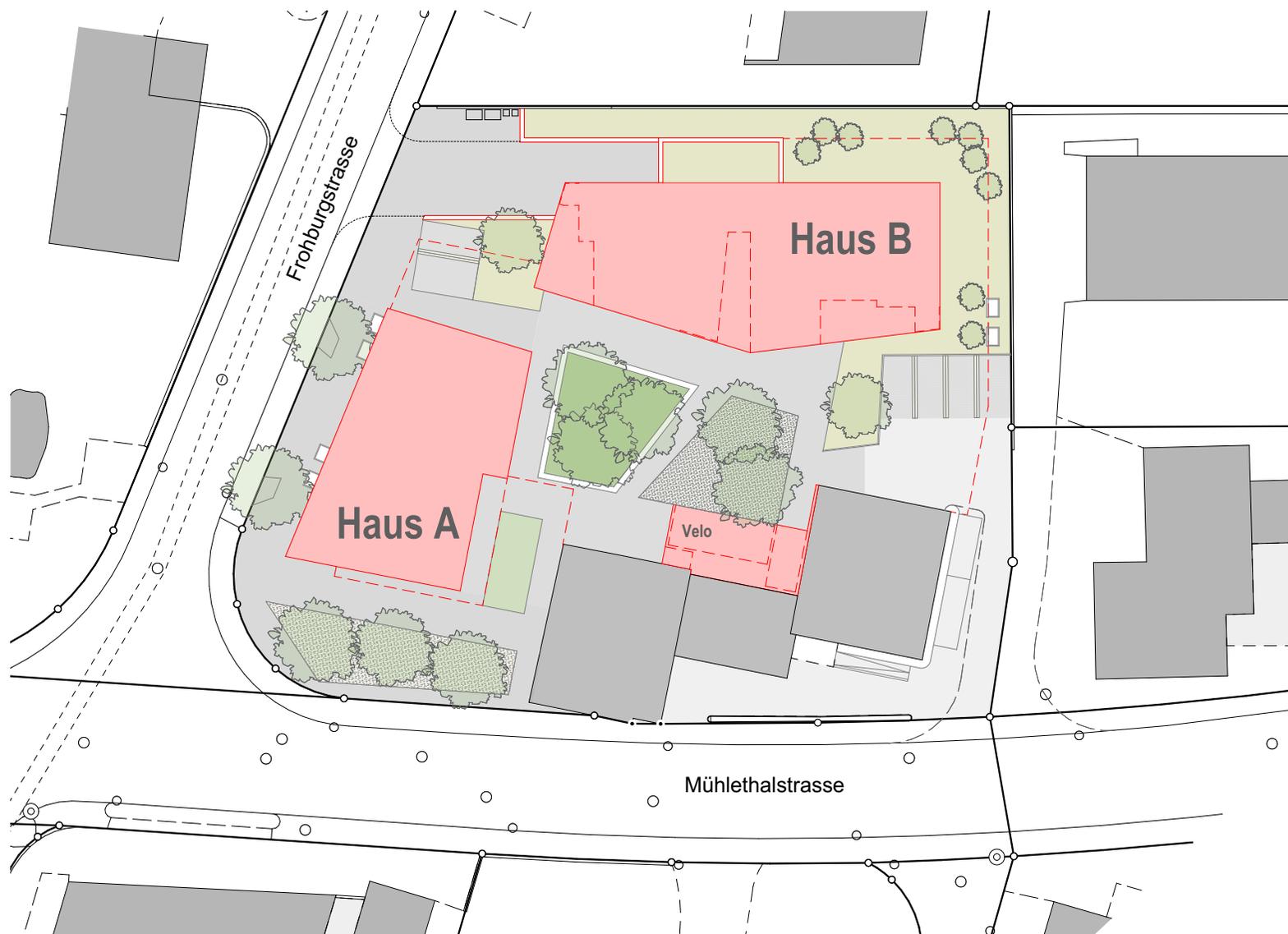
- 5 Min. Altstadt
- 5 Min. Supermarkt
- 10 Min. Kindergarten / Schule
- 10 Min. Bahnhof SBB Zofingen
- 2-4 Min. Bushaltestelle

Erreichbarkeit mit dem Auto

- 2 Min. Bahnhof SBB Zofingen
- 5 Min. Autobahnanschluss Oftringen, A1 Richtung Zürich oder Bern / Basel
- 15 Min. Autobahnanschluss Reiden, A2 Richtung Luzern
- 55 Min. Zürich
- 55 Min. Bern
- 40 Min. Luzern



Situation





Verkaufspreise

siehe separates Beiblatt

Verkaufsbedingungen

- Die Käufer erwerben die Wohneinheit mit zuge- teiltem Kellerraum im Stockwerkeigentum und im Miteigentum an der Gesamtliegenschaft als schlüs- selfertige Immobilie im vorgegebenen Standard. Enthalten sind BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorberei- tungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 4 Umgebung und BKP 5 Baunebenkosten.
- Die Kosten der Beurkundung, von Notar und Grund- buch, werden von der Verkäuferschaft und der Käu- ferschaft zu je ½ getragen.
- Die Kosten für die Errichtung von Schuldbriefen (Finanzierungs- bzw. Hypothekierungskosten) ge- hen zu alleinigen Lasten der Käuferschaft.
- Der Ausbaustandard ist in der Verkaufsdokumenta- tion sowie im detaillierten Baubeschrieb definiert.

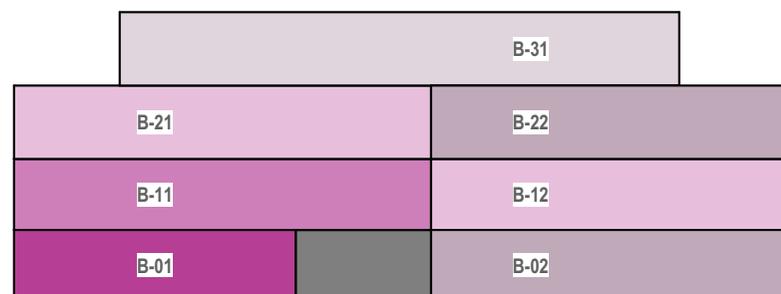
- Unterzeichnung Kaufzusage / Reservationsver- einbarung mit gleichzeitiger erster Zahlung von CHF 50'000.– sofort nach Unterzeichnung.
- Nach Erhalt der Reservationszahlung verpflichtet sich die Verkäuferschaft den Kaufvertrag auszu- arbeiten und der Käuferschaft zur Stellungnahme zuzustellen.
- Der Übergabetermin erfolgt nach Absprache, vorge- sehen ist 2. Halbjahr 2025. Terminverspätungen bei der Bauvollendung verursacht durch höhere Gewalt oder Einsprachen und damit verbundene Baubewil- ligungsverzögerungen bleiben vorbehalten und be- rechtigen nicht zur Kündigung dieser Vereinbarung. Der Käufer wird spätestens 6 Monate vor Bauvoll- endung über das Einzugsdatum informiert.
- Allfällige Änderungen werden als Mehr- oder Min- derkosten zwischen der Verkäuferschaft und der Käuferschaft separat vereinbart und abgerechnet.

Wohnungsspiegel

Haus A



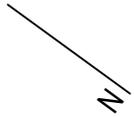
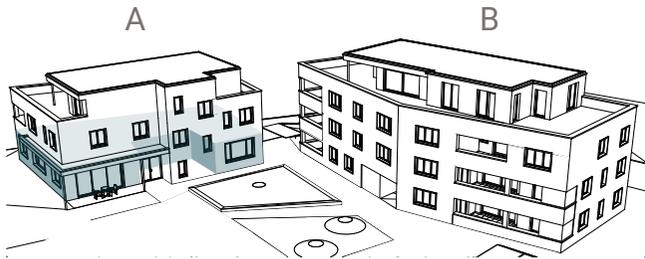
Haus B



Rechtskraft Baubewilligung: September 2023
Baubeginn: Winter 2023/2024
Bezugsbereitschaft: voraussichtlich ab Sommer/Herbst 2025

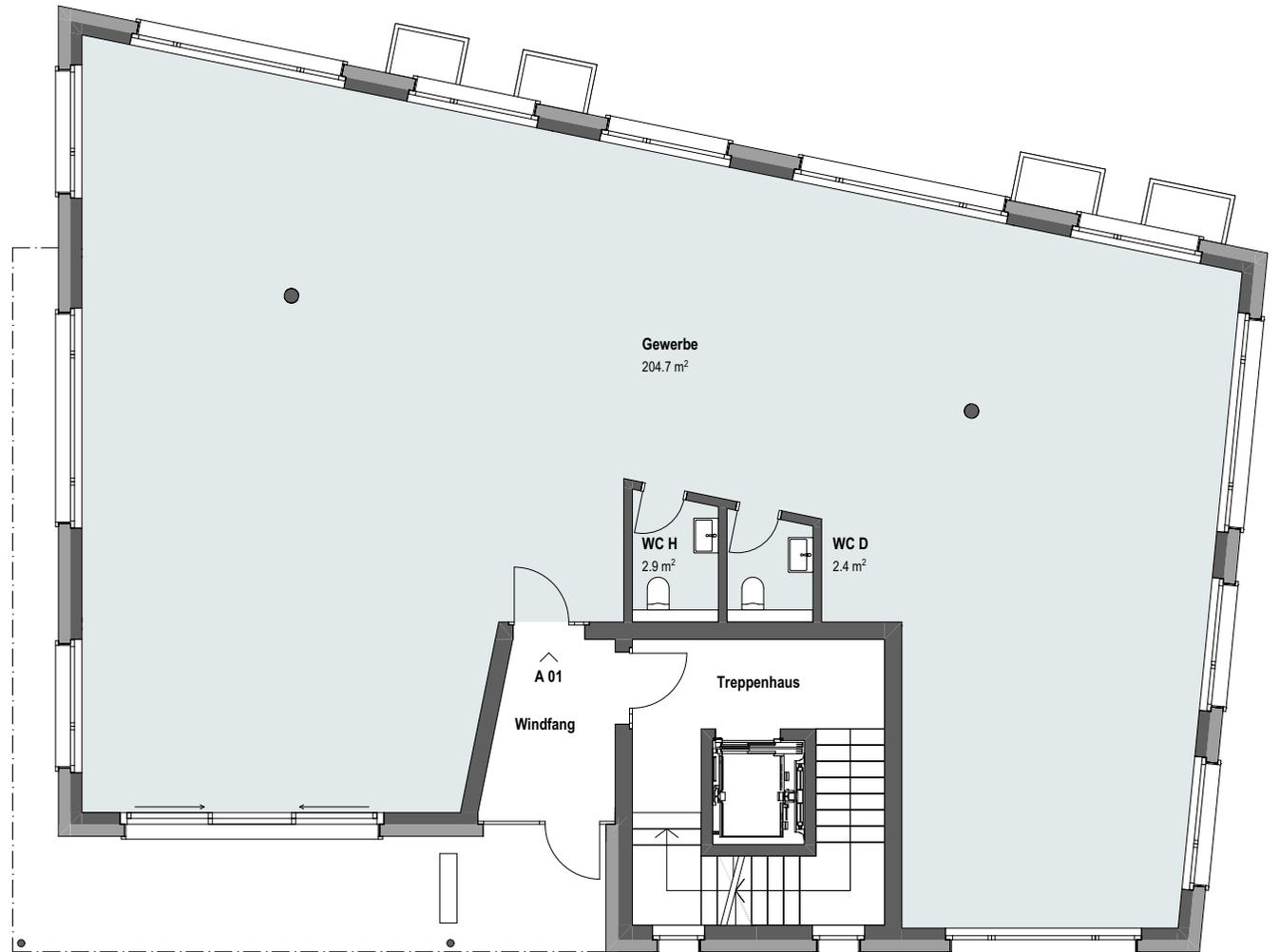
Haus A

A 01 - Gewerbe EG

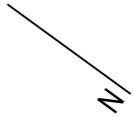
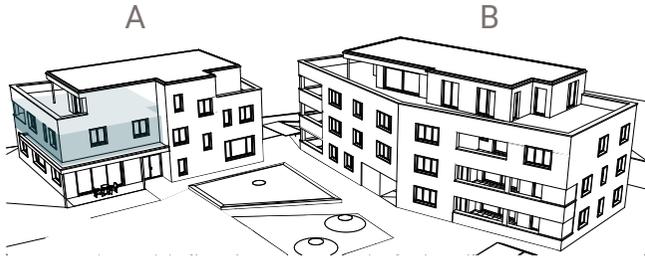


Nettonutzfläche 210.0 m²

Lagerraum 34.4 m²



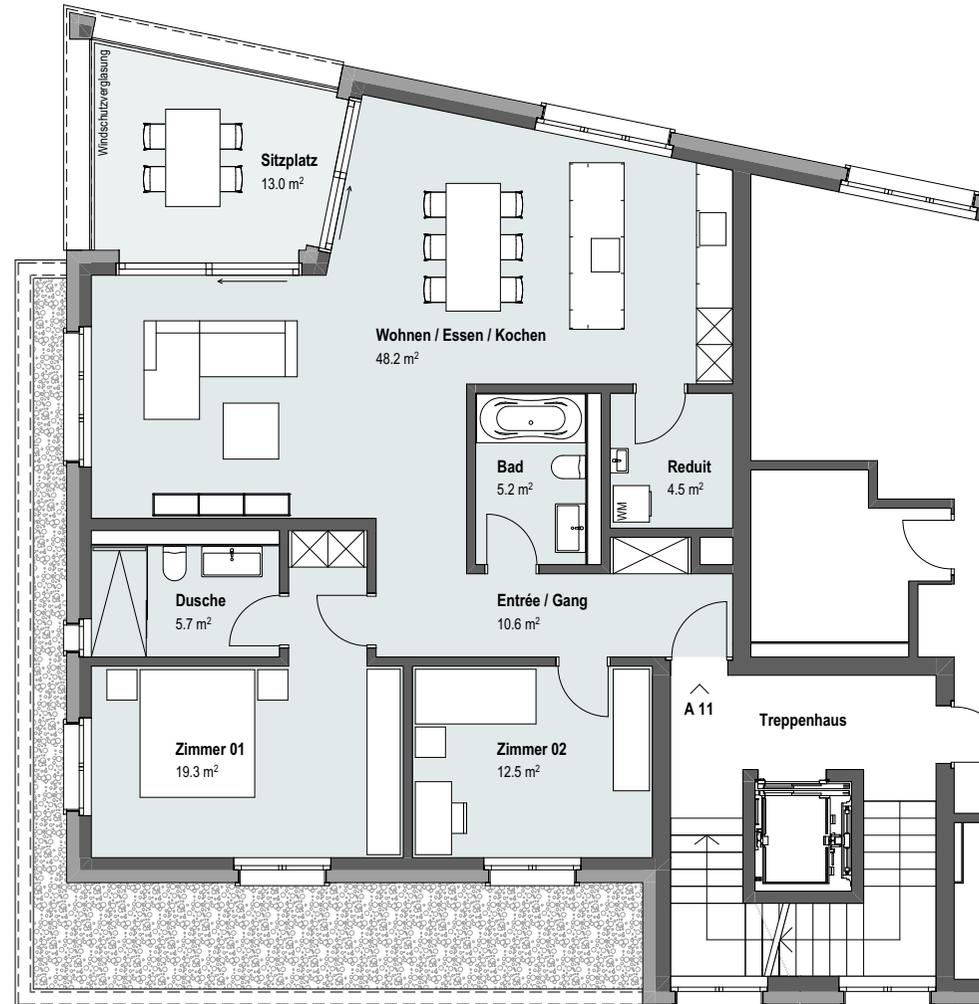
A 11 - 3.5 Zimmer Wohnung 1.0G links



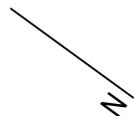
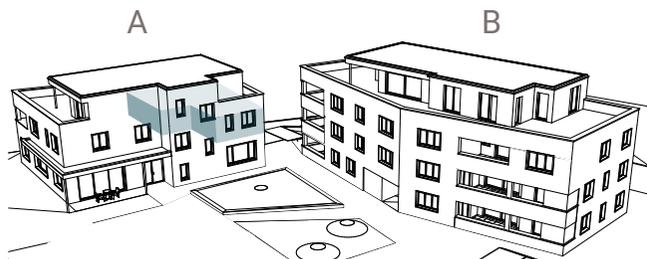
Nettowoohnfläche 106.0 m²

Sitzplatz 13.0 m²

Keller 9.3 m²



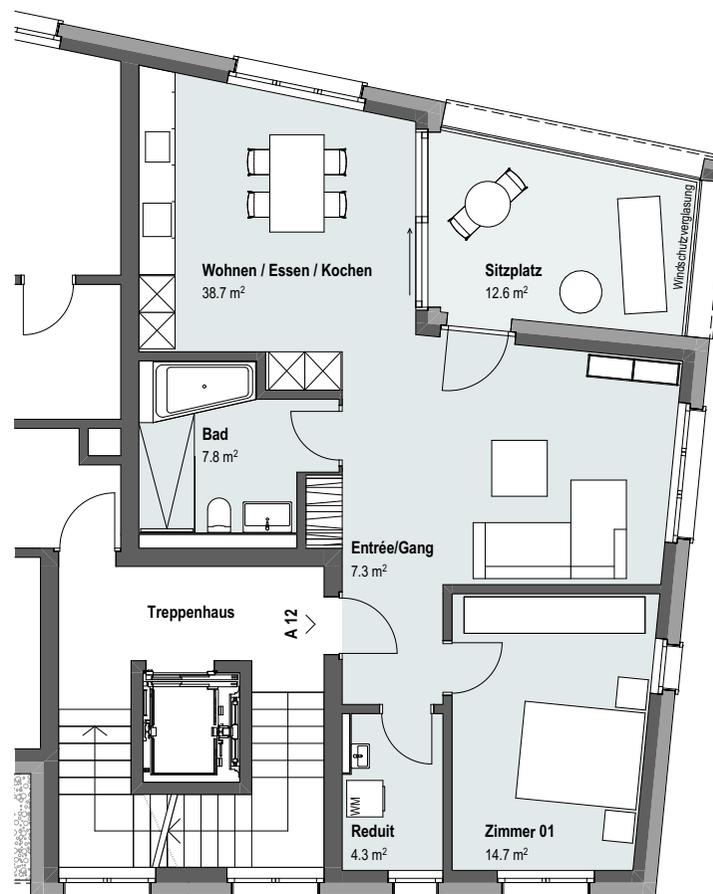
A 12 - 2.5 Zimmer Wohnung 1.0G rechts



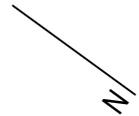
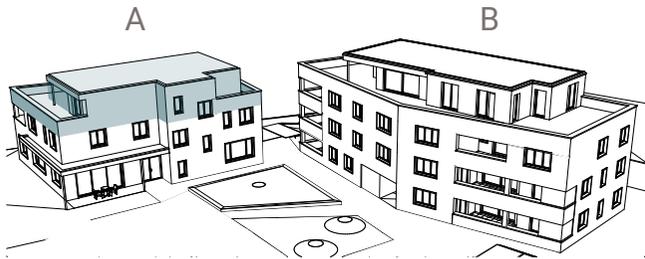
Nettowohnfläche 72.8 m²

Sitzplatz 12.6 m²

Keller 7.5 m²



A 21 - 3.5 Zimmer Attikawohnung

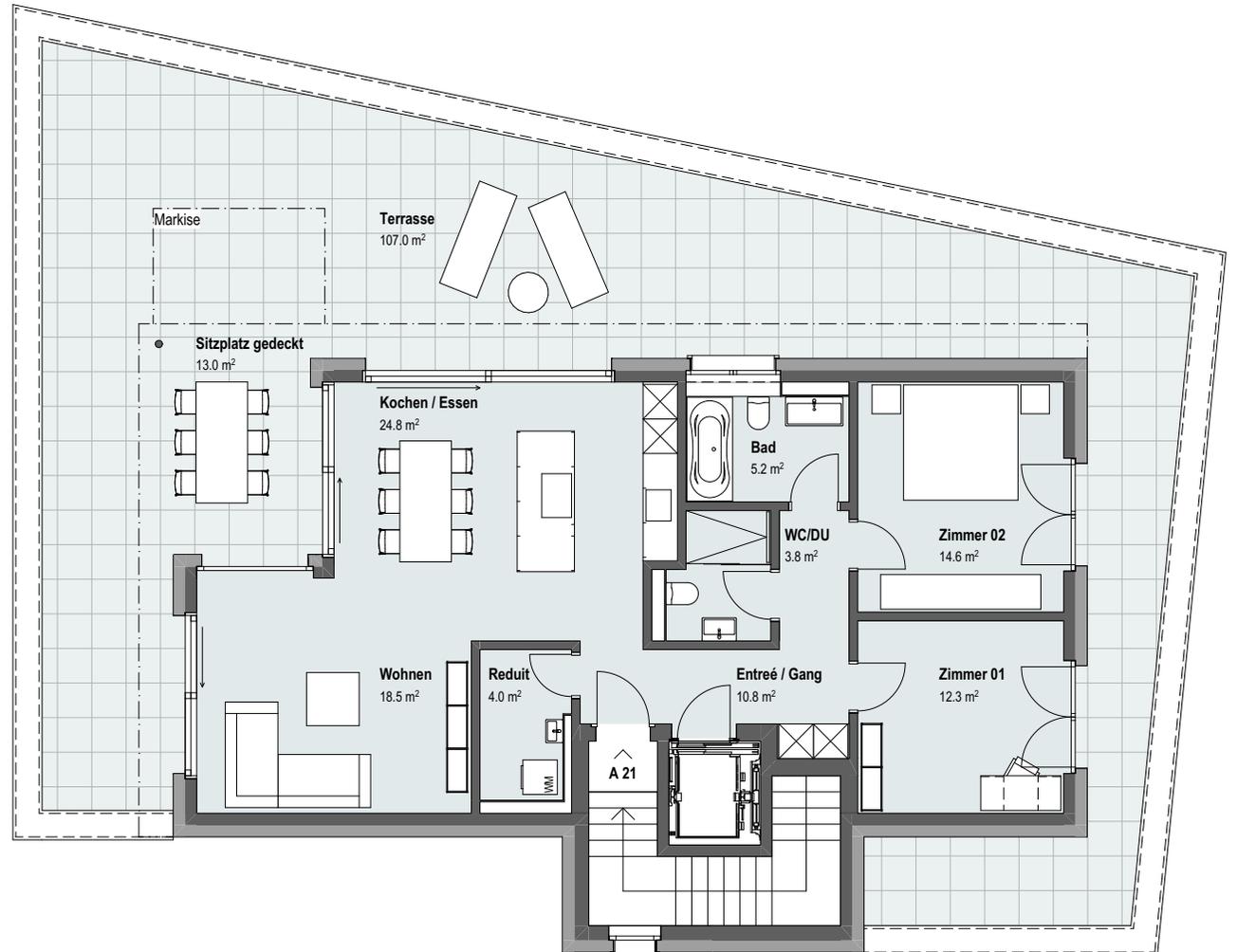


Nettowoohnfläche 94.0 m²

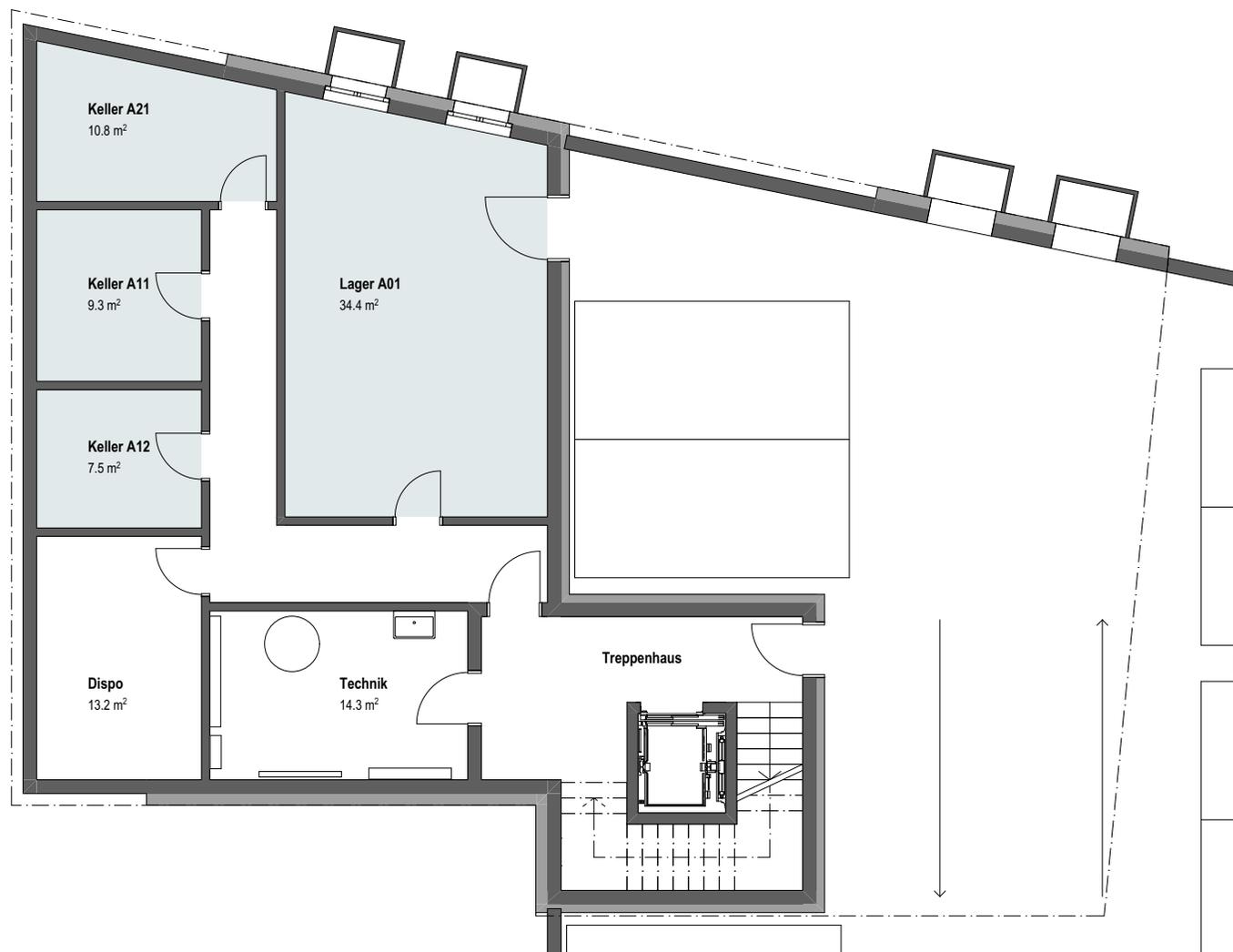
Sitzplatz 13.0 m²

Terrasse 107.0 m²

Keller 10.8 m²



Keller

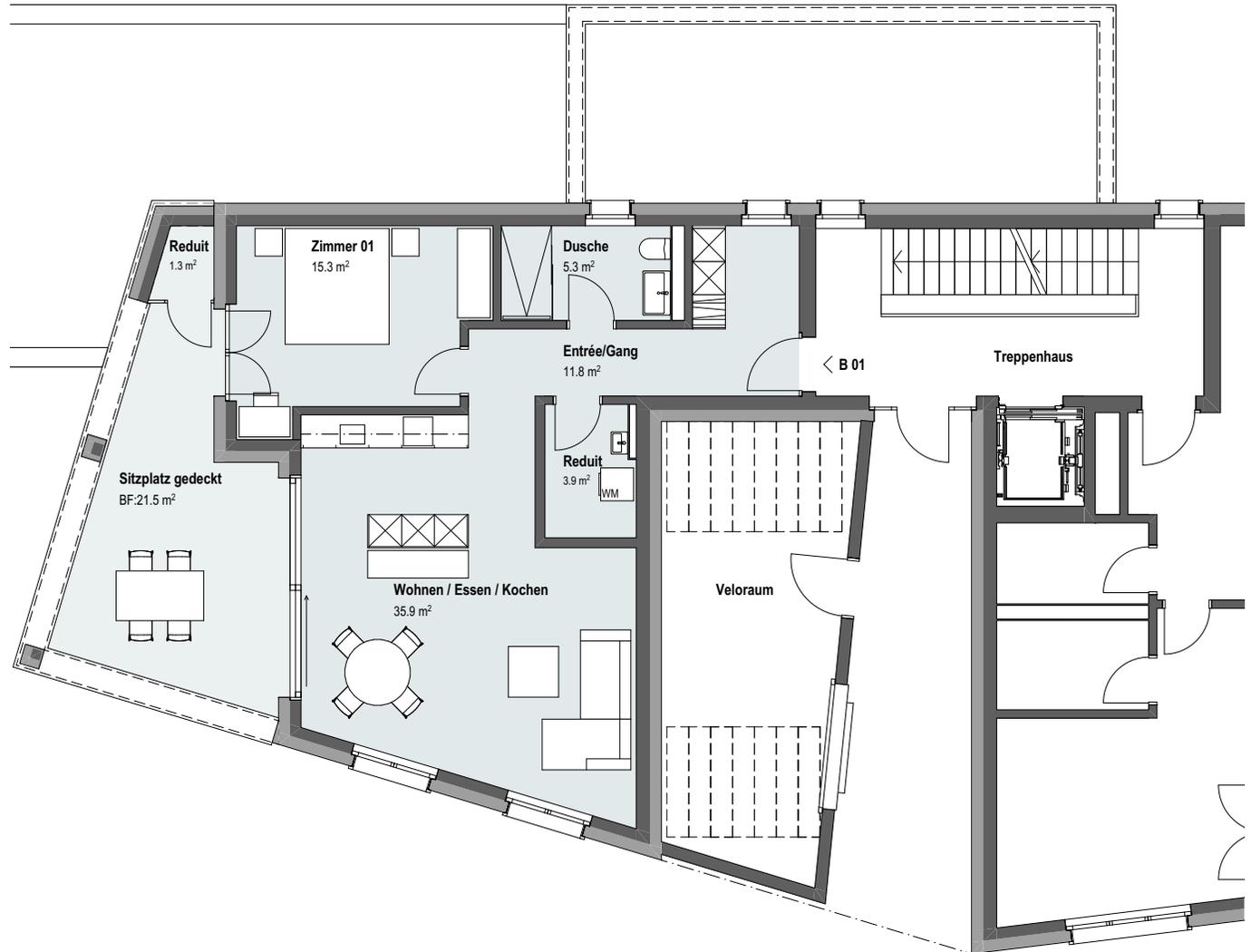
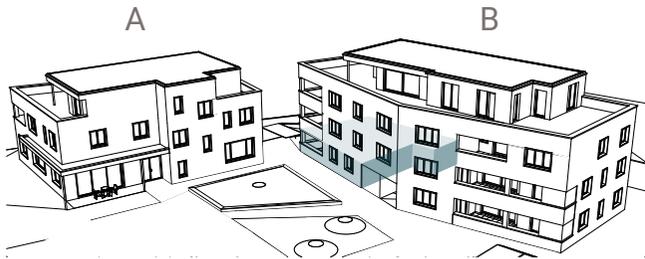


0 1 2 3 4 5m



Haus B

B 01 - 2.5 Zimmer Wohnung EG links



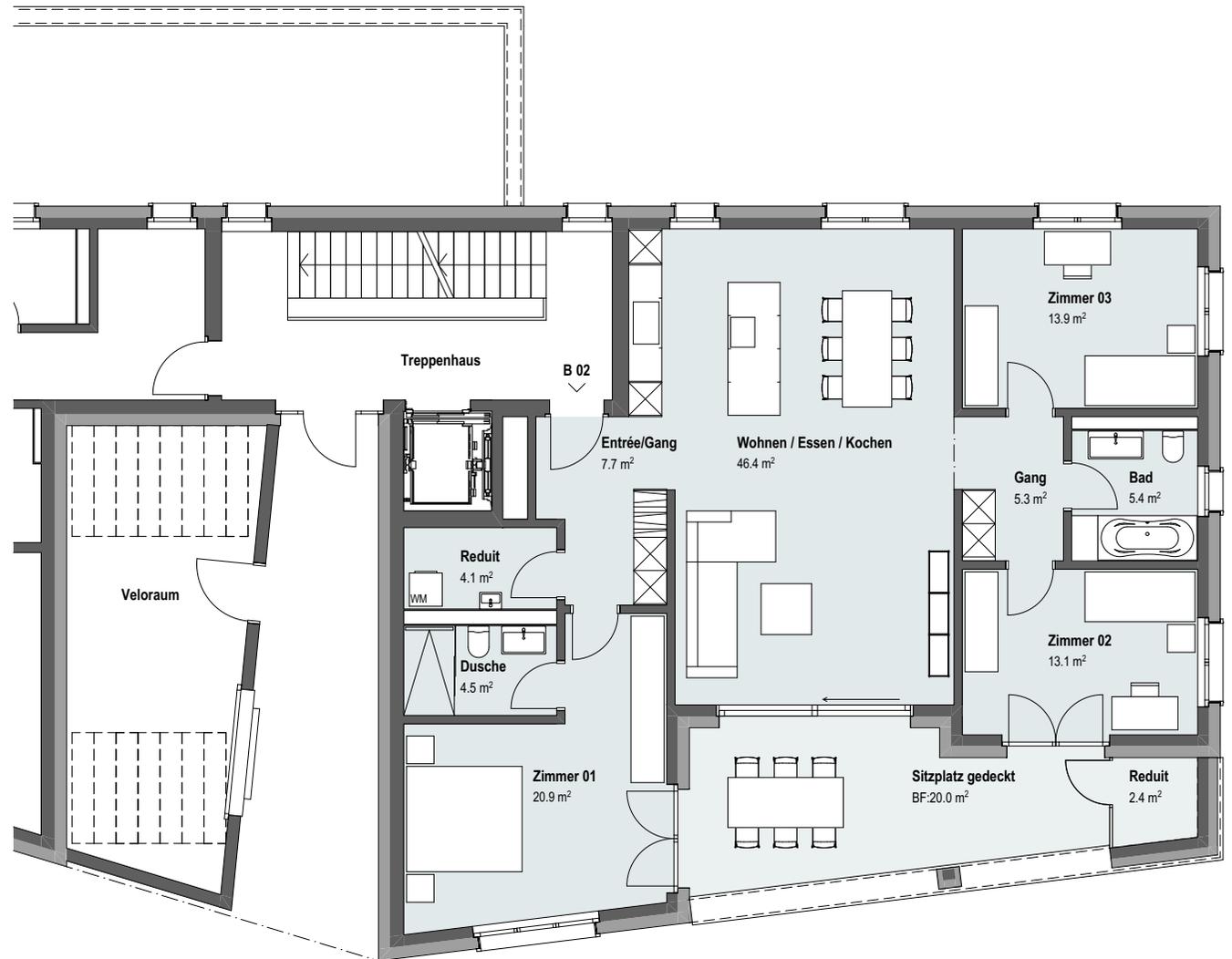
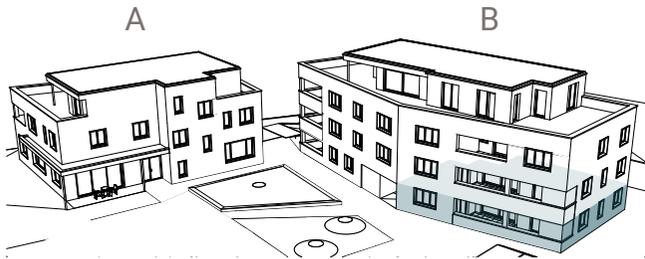
Nettowoohnfläche 72.2 m²

Sitzplatz 22.8 m²

Keller 7.5 m²



B 02 - 4.5 Zimmer Wohnung EG rechts

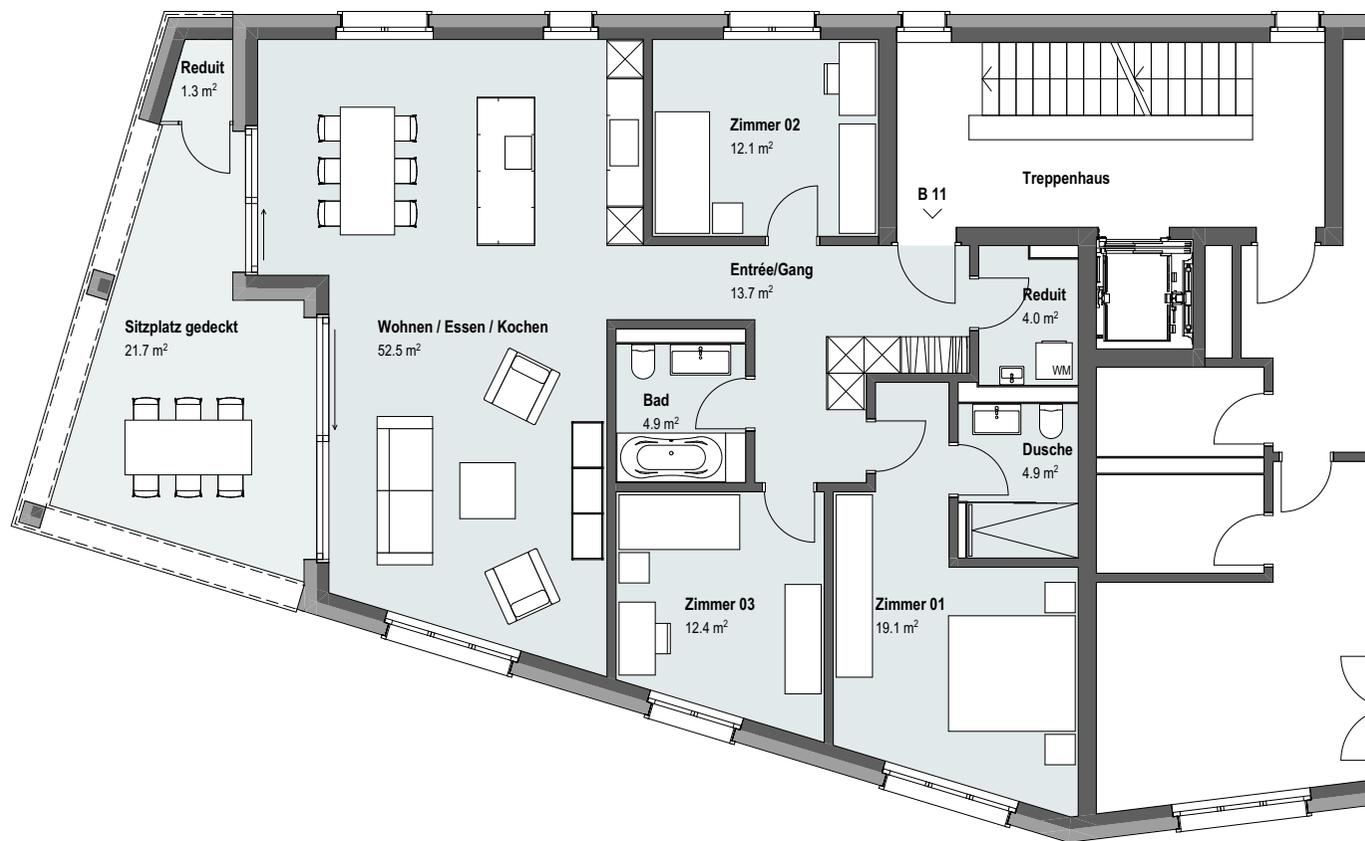
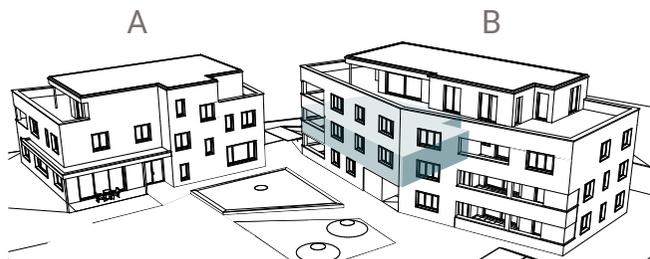


Nettowohnfläche 121.3 m²

Sitzplatz Keller 22.4 m²
 Keller 8.9 m²



B 11 - 4.5 Zimmer Wohnung 1.OG links



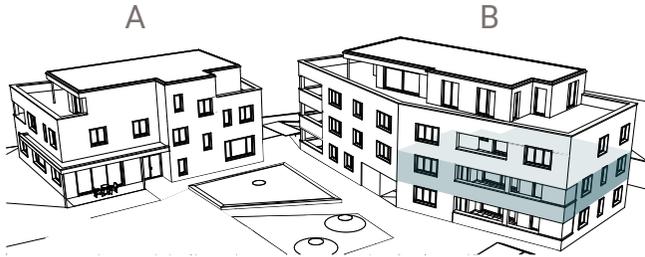
Nettowoohnfläche 123.6 m²

Sitzplatz 23.0 m²

Keller 8.9 m²



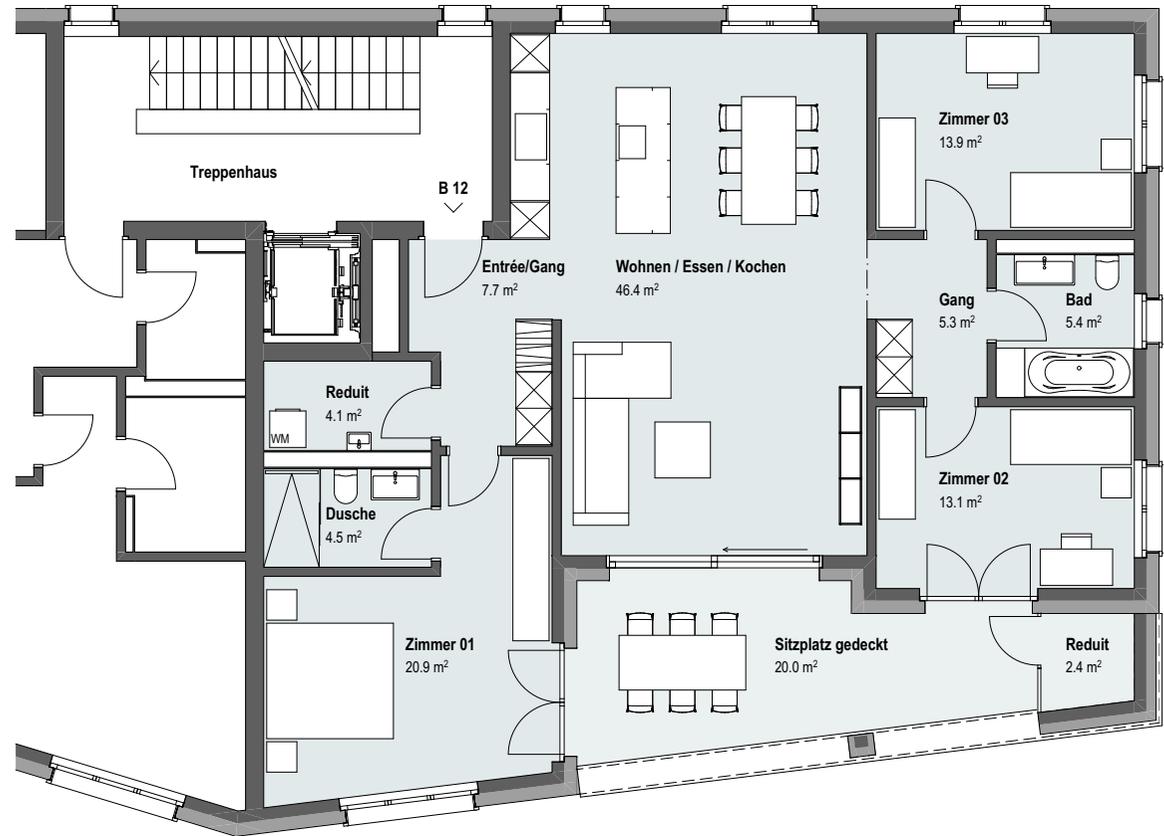
B 12 - 4.5 Zimmer Wohnung 1.OG rechts



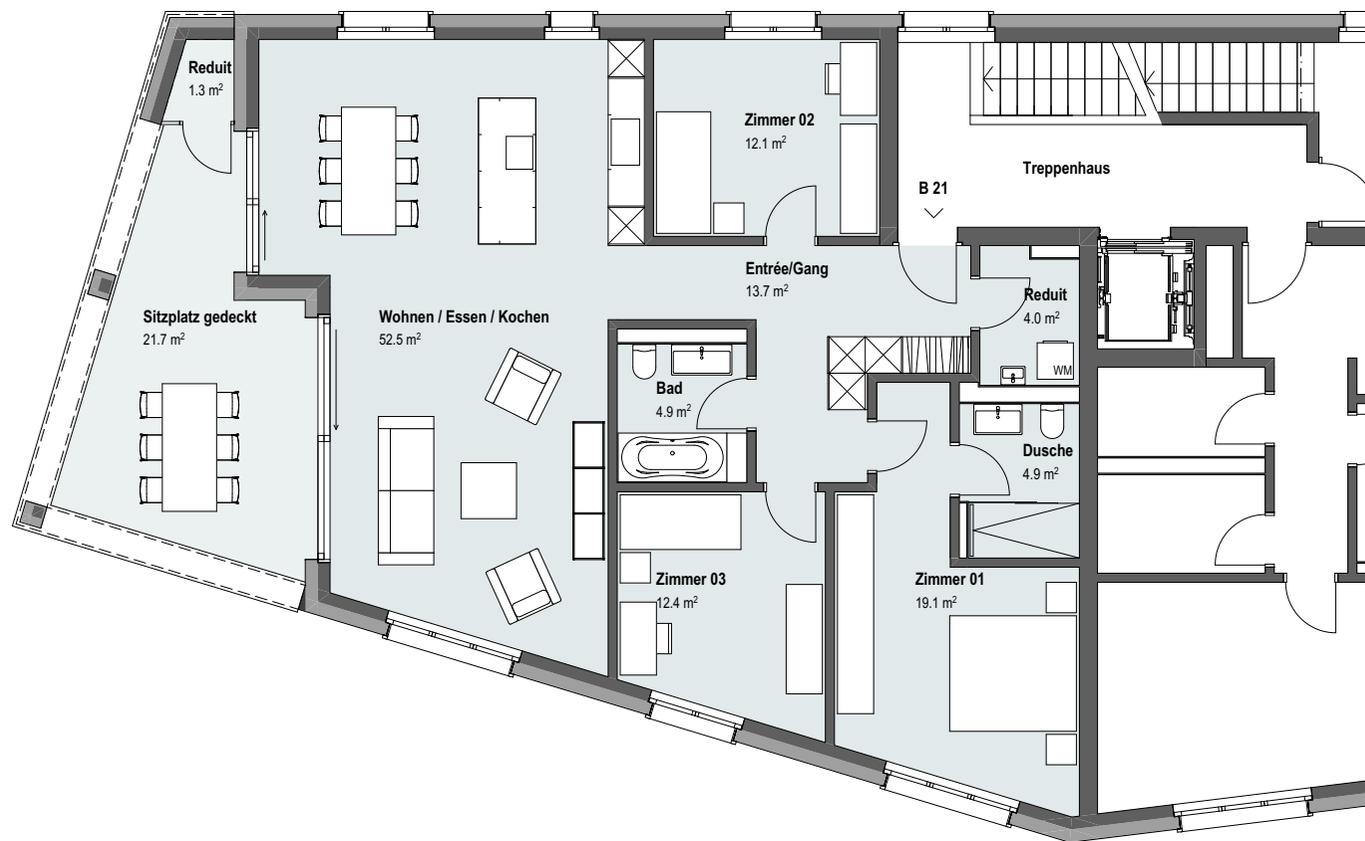
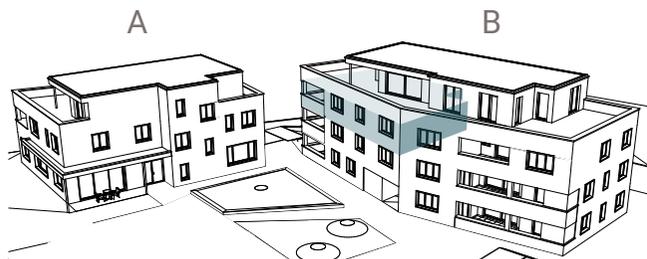
Nettowoohnfläche 121.3 m²

Sitzplatz 22.4 m²

Keller 8.9 m²



B 21 - 4.5 Zimmer Wohnung 2.OG links



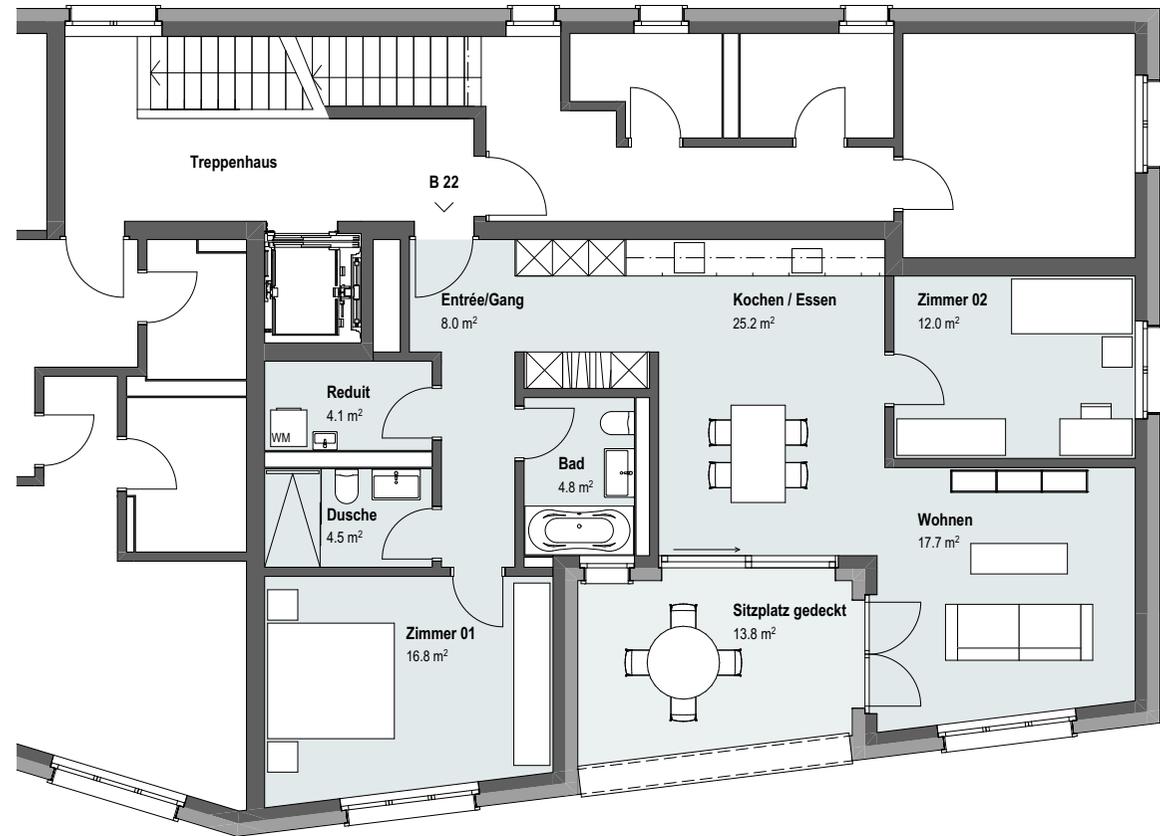
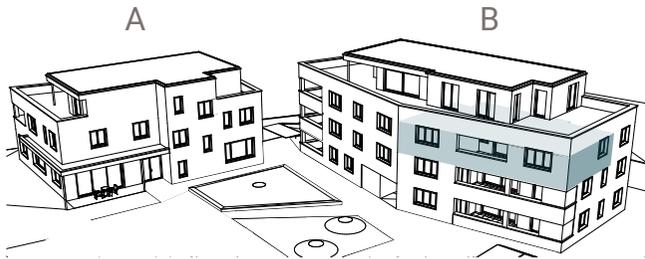
Nettowohnfläche 123.6 m²

Sitzplatz 23.0 m²

Keller 8.9 m²



B 22 - 3.5 Zimmer Wohnung 2.OG rechts



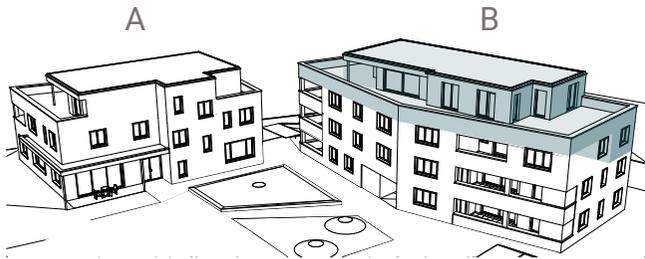
Nettowoohnfläche 93.1 m²

Sitzplatz 13.8 m²

Keller 7.5 m²



B 31 - 5.5 Zimmer Maisonette Attikawohnung



Nettowohnfläche 162.7 m²

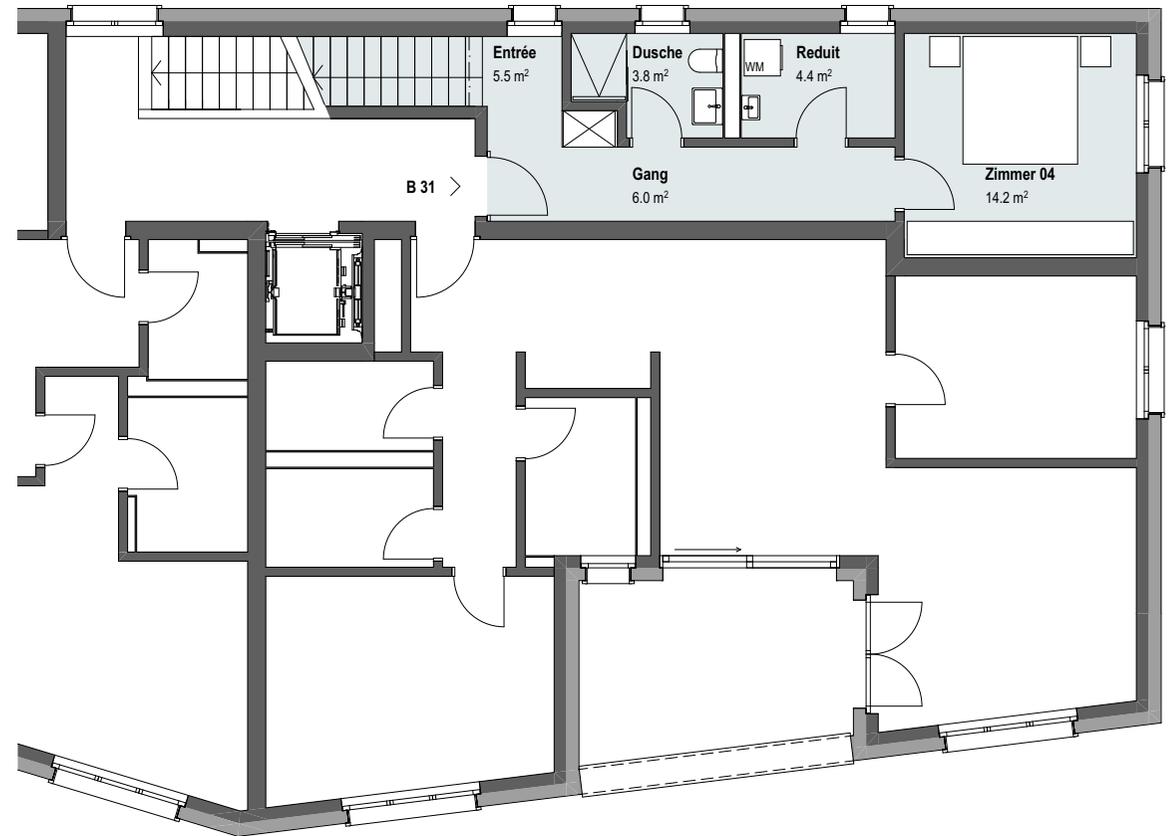
Sitzplatz 15.2 m²

Terrasse 173.2 m²

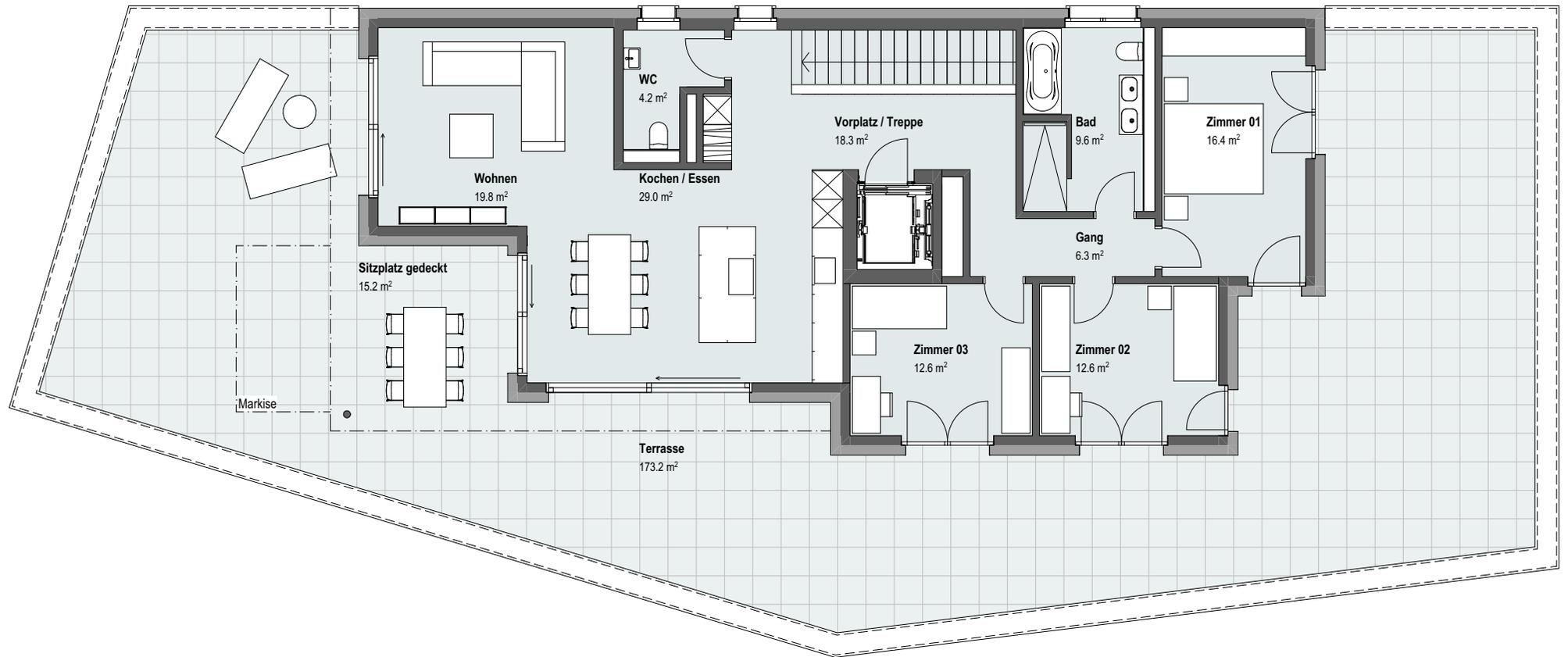
Keller 11.0 m²



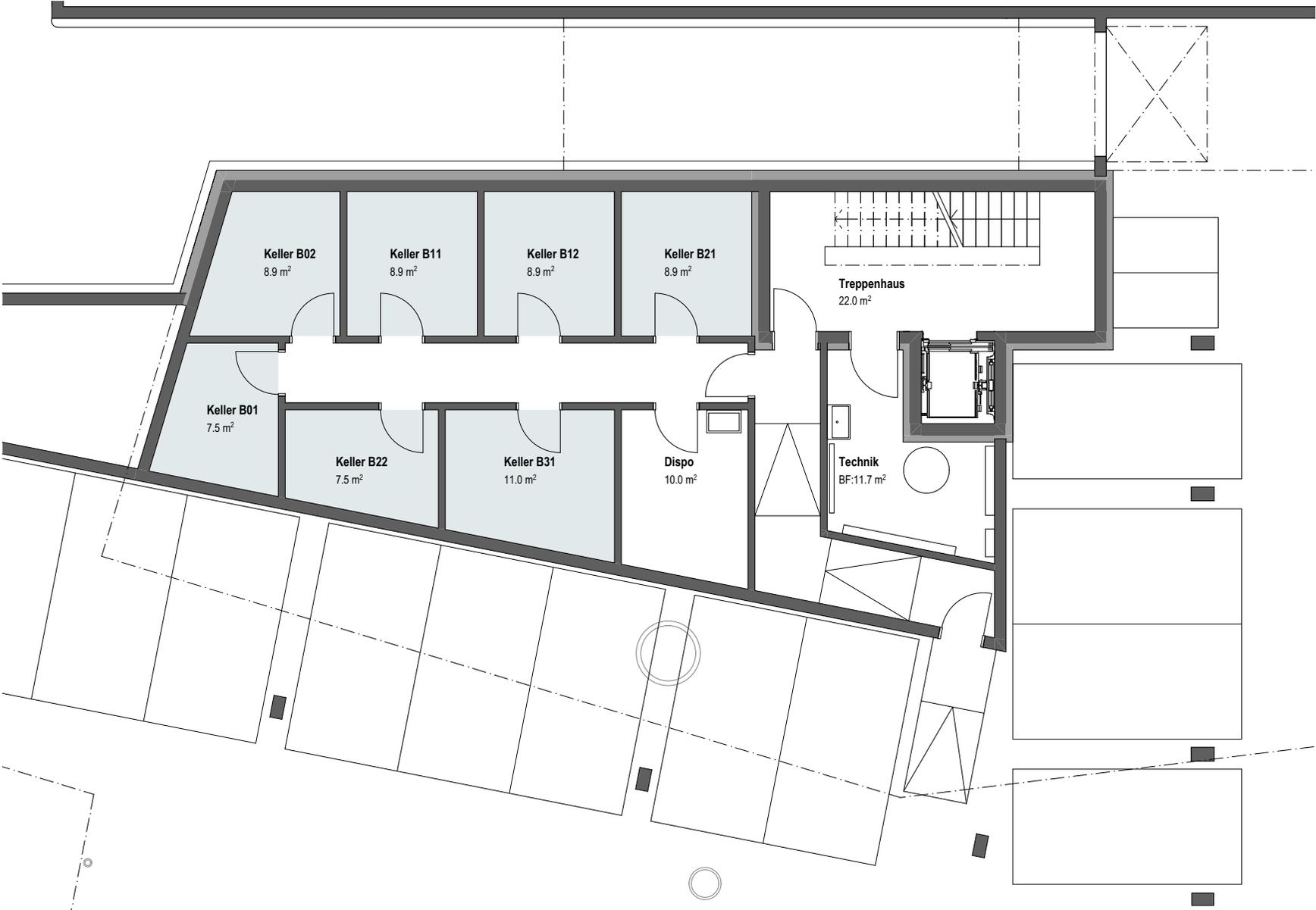
2. Obergeschoss



Attikageschoss

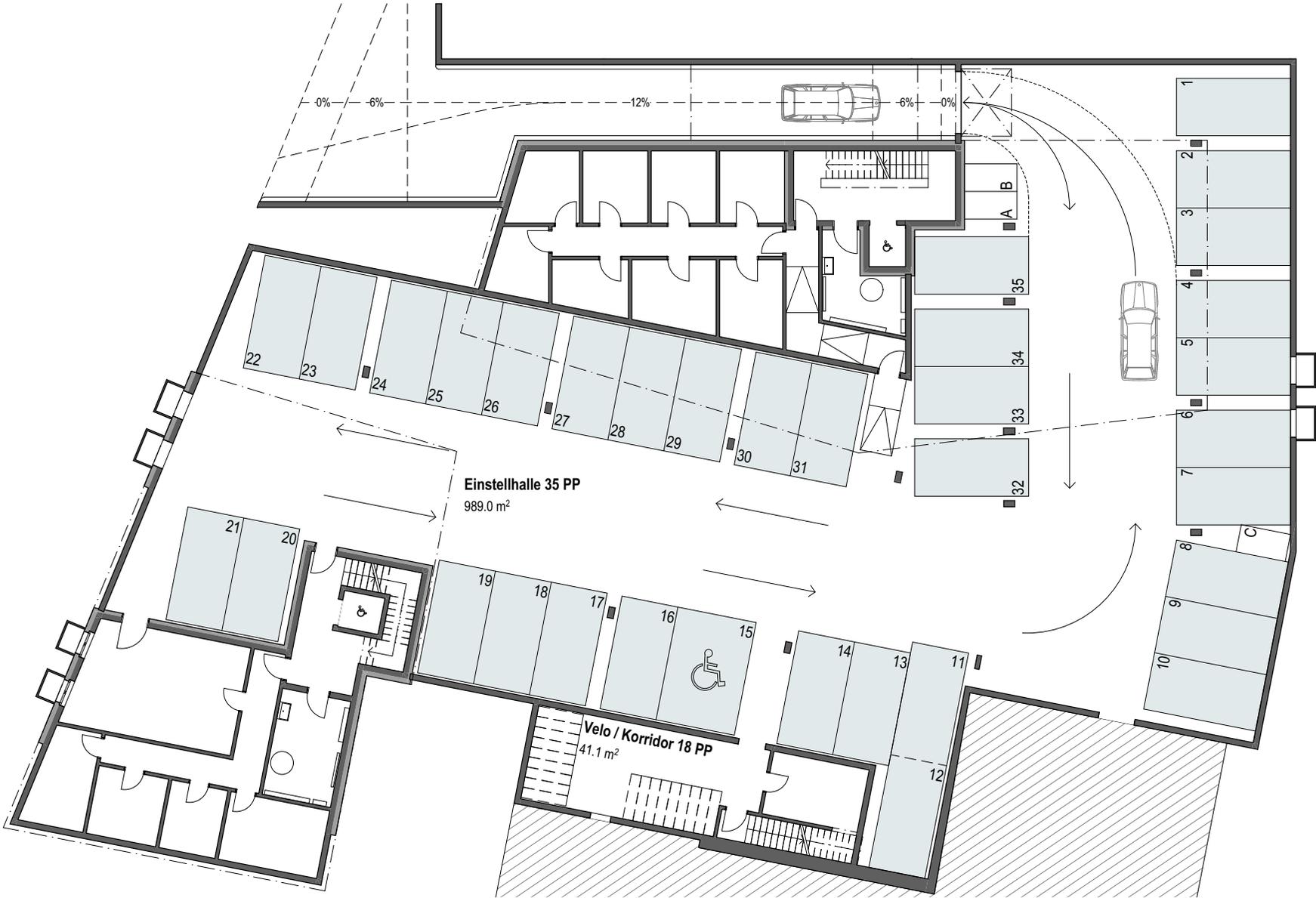


Keller



0 1 2 3 4 5m

Einstellhalle



Kurzbaubeschrieb

Dieser Kurzbaubeschrieb definiert die vom Bauherr vorgesehenen Ausführungen gegliedert nach Konstruktionsarten. Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt, nach dem Energiestandard des Kantons Aargau.

Normen und Qualitätsvorschriften

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten und berücksichtigt. Insbesondere gilt SIA-Norm 118 (Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten), Ausgabe 1977/1991. Ausgeführte Fabrikate/Typen im Baubeschrieb sind als Beispiel genannt und können vom Bauherr durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Das Farb- und Materialisierungskonzept der Gebäudehülle und der allgemeinen Bauteile ist Sache der Bauherrschaft, ebenso die Gestaltung der Umgebung.

Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

Die Anforderungen des Baugesetzes, der Baubewilligung, der Lärmschutzbestimmungen und des Energiegesetzes werden eingehalten. Im Weiteren sind die Bestimmungen und Vorgaben der SUVA verbindlich und werden eingehalten..



Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz gilt SIA 181, Ausgabe 2020. Für den Aussenlärm (Luftschall, Körperschall) und den Innenlärm zwischen den Nutzungseinheiten (Luftschall, Trittschall, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und festen Einrichtungen im Gebäude) gelten die Mindestanforderungen, es werden jedoch die erhöhten Anforderungen angestrebt.

Wärmeschutz

Massgebend für die Wärmeschutzmassnahmen sind die SIA-Norm 180, Ausgabe 2014 und 380/1, Ausgabe 2009 sowie die Energievorschriften der zuständigen Behörden und der zur Genehmigung einzureichende Energienachweis.

Beschrieb der Bauausführung

Vorbereitung

Bestandsaufnahmen, Gutachten, Terrainvorbereitung, Rodungen, Abbrüche, gemeinsame Baustelleneinrichtungen, Verbrauchskosten für Energie, Wasser, etc. Anpassungen an Strassen und Werkleitungen. Baugrubenabschlüsse, Baugrundverbesserung, Spezialtiefbau wenn notwendig. Baugrubenaushub inkl. Hinterfüllungen sowie Terrainanpassungen. Gerüstarbeiten gemäss den geltenden Vorschriften der SUVA.

Konstruktion Gebäude

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt.

Untergeschoss: Bodenplatte und Umfassungswände in Stahlbeton, wenn nötig inkl. entsprechendem Abdichtungssystem.

Zwischenwände in Stahlbeton oder Kalksandstein.

Wohngeschosse: Geschossdecken in Stahlbeton. Wohnungstrennwände in Stahlbeton. Umfassungs- und Zwischenwände in Stahlbeton oder Backstein.

Montagebau in Beton bei den Treppenkonstruktionen.

Warmdach Flachdachkonstruktion in Stahlbeton mit extensiver Begrünung.

Technik Gebäude

Elektrische Installationen

Untergeschoss: Allgemeine Räume und Kellerräume mit einem Beleuchtungskörper, Kellerräume zusätzlich mit einer Steckdose ab dem Wohnungszähler ausgestattet.

Obergeschosse: Treppenhaus, Lift und Hauszugänge mit einem Beleuchtungskörper.

Wohngeschosse: Die Ausstattung der elektrischen Installation (Lampenstellen, Leuchten, Steckdosen und Schalter, elektrische Rafflamellenstoren, elektrische Sonnenmarkise, Gegensprechanlage, Einzelraumregulierung) entspricht einem üblichen Eigentums-Standard. Eine Multimediadose für LWL, UKV und TV in allen Zimmern.

Leuchtenlieferungen Wohngeschosse:

Einbauleuchten: Entrée, Gang, Bad, Dusche, Küche

Aufbauleuchte: Reduit, Balkon

Zusätzlich zu den Standard-Installationen stehen folgende Optionen als Mehrleistung zur Auswahl:

Option: Autoabstellplätze sind mit Leerrohren erschlossen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge können auf Käuferwunsch nachgerüstet werden.

Photovoltaikanlage:

Installation für Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach zur Energieerzeugung für den Eigenverbrauch mit separatem Verbrauchszähler je Wohnung.

Heizungsinstallationen

Heizung und Warmwasser wird via Fernwärme gespeisen. Die Verteilung der Wärme in den Wohnungen erfolgt mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Die Temperatur wird durch aussentemperaturabhängige Steuerung sowie Raumthermostaten in den Zimmern und im Wohn- und Essbereich reguliert.

Lüftungsinstallationen

Die Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet jeweils mit einer eigenen Lüftungszentrale auf dem Dach. Die Leitungsführung erfolgt in den Steigzonen und in den Betondecken. Für

die Kellerräume wird eine Adsorptionsanlage eingebaut.

Sanitärinstallationen

Apparate und Garnituren in den Nasszellen gemäss Basisauswahl Bauherrschaft.

Detaillierte Zusammenstellung durch den Sanitärparatelieferanten. Im Reduit sind eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner vorgesehen.

Küchen

Einbauküchen gemäss den Grundrissplänen sowie der Basisauswahl Bauherrschaft. Detaillierte Zusammenstellung inkl. Apparate durch den Küchenlieferanten. Die Küchenabluft wird jeweils über einen Umluftfilter (im Küchenbudget) gefasst, mit einem Aktivkohlenfilter gereinigt und anschliessend wieder der Raumluft zugeführt.

Äussere Wandbekleidungen

Fassaden

Einsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung aus Polystyrol oder Mineralwolle. Dämmstärke gemäss Energienachweis. Die zementgrauen Glasfaserbeton - Gewändeelemente werden durch einen grobkörnigen Putz umschlossen.

Der Sockelbereich wird mit Glasfaserbeton - Sockelplatten verkleidet.

Farbe gemäss Farbkonzept Bauherr.

Fenster

Holz-Metall-Fenster mit 3-facher Wärmeschutz-Isolierverglasung und wärmegeprägten Rahmenverbreiterungen wo nötig. U-Wert der gesamten Fensterkonstruktionen gemäss Energienachweis (EN-Norm).

Terrasse oder Balkon Ausführung mit einer Hebeschiebetüre, Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlägen, sonst pro Zimmer mindestens ein Drehkippbeschlag.

Türen / Tore / Geländer

Tore, Haupteingangstüren und Veloraumtüren aus Metall / Alu, teilweise mit Sichtfenster.

Geländerkonstruktionen aus Metall den architektonischen Anforderungen entsprechend sowie gemäss den Vorgaben nach SIA 358.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Verbundraffstoren VR 90 mit Motorantrieb und Führungsschienen mit Geräuschkämpfungseinlagen in allen Räumen der Wohnungen. Balkone mit elektrisch betriebener Vertikalmarkise. Sitzplätze Attikageschoss mit Kassettenmarkise.

Balkone 1.OG, Haus A, mit Windschutz-Verglasungen.

Bedachung Gebäude

Flachdacharbeiten / Spengler

Hauptdach (Flachdach) als Warmdach mit extensiver Begrünung. Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Brüstungsabdeckungen, Notüberläufe etc. in Chromnickelstahl oder Kupfertitanzink. Flachdächer mit bituminösen Abdichtungen und entsprechenden Schutz- und Nuttschichten.

Ausbau Gebäude

Innere Verputzarbeiten / Oberflächen

Wände in den Wohnungen mit Grundputz und Abrieb Korngrösse 1.5 mm. Wände in den Nassräumen mit Zementgrundputz (Untergrund für Platten).

Decken in den Wohnungen mit Weissputz.

Innentüren aus Holz

Zimmertüren mit Metallzargen und Gummidichtung, Röhrenspantüre 40 mm, Türblatt weiss lackiert. Brandschutztüren EI30 gemäss Brandschutzkonzept.

Wohnungseingangstüren, Holz, weiss lackiert, Gummidichtung umlaufend.

Schreinerarbeiten

Einbauschrankelemente, Ankleide und Garderoben Kunstharz beschichtet, Abmessungen gemäss Grundrissplänen. Vorhangschiene Alu VS 57 in den Weissputzdecken eingelassen.

Unterkonstruktion Bodenbeläge

Schwimmend ausgeführter Anhydrit Fliessestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Aufbau und Materialstärken gemäss Vorschriften und Normen. Zementüberzüge im UG gemäss Raumliste (Vorraum, Kellerräume, Technikräume etc.).

Bodenbeläge in Holz

Parkett in den Wohnbereichen und Zimmern, nach Musterkollektion Unternehmer, mit Weissm Holzsockel. Budgetpreis; CHF 130.00/m² inkl. MwSt.

Netto fertig verlegt, inkl. Zuschläge.

Keramische Boden- und Wandbeläge

Bodenplatten im Eingang, Korridor, Reduit, Nasszellen sowie in der Küche. Wandplatten in den Nasszellen, zum Teil raumhoch. Budgetpreis; CHF 130.00/m² inkl. MwSt. Netto fertig verlegt, inkl. Zuschläge.

Malerarbeiten

Sämtliche zu streichende Bauteile 2-fach gestrichen gemäss Raumtabelle mit Oberflächendefinitionen. In den allgemeinen Räumen im Untergeschoss und im

Treppenhaus sind die Wände und Decken roh weiss gestrichen.

Baureinigung

Zwischen- und Bauendreinigung sowie Kanalisationsreinigung vor der Bauabnahme.

Umgebung Gebäude

Rasenflächen und Bepflanzung mit ortsüblichen Gräser, Sträuchern und Bäumen. Gestaltung gemäss Umgebungsplan. Befestigte Flächen im Innenhof wo notwendig mit Randabschlüssen mit Randstellriemen. Zu berücksichtigen sind die behördlichen sowie die Bauabnahmeplanvorschriften.



Oberflächen

Raumbezeichnung	Bodenbeläge	Wandbeläge	Decken
Entrée	Feinsteinzeugplatten	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
Essen, Wohnen, Zimmer	Parkett	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
Bad, WC	Feinsteinzeugplatten	Platten/Abrieb	Weissputz
Sitzplatz, Balkon	Feinsteinzeugplatten	wie Fassade	Beton, lasiert
Kochen	Feinsteinzeugplatten	Abrieb 1.5 mm	Weissputz
Treppe, Vorplatz	Kunststein / Feinsteinzeugplatten	Beton, lasiert	Beton, lasiert
Keller, Technik	Zementüberzug, gestrichen	Beton/KN, gestrichen	Beton, gestrichen

Budget Küchen und Sanitär

Ausführung Kücheneinrichtung und Sanitärapparate
gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Budget Oberflächen

Parkett	CHF 130.00/m ²
Bodenplatten	CHF 130.00/m ²
Wandplatten	CHF 130.00/m ²

Die Preise verstehen sich inkl. MwSt., Liefern, Verlegen
sowie sämtliche Vorbereitungs- und Nebenarbeiten
wie Abschlusschienen, Dilatationen, Sockelleisten
usw.

Stand Verkaufsdokumentation: 27. Februar 2024

Beratung und Verkauf

hallwyler

liegenschaften | rothrist

Kurt Hallwyler
T 062 785 00 20
M 079 401 18 64
kurt.hallwyler@hallwyler.ch

Hallwyler Liegenschaften AG
Bernstrasse 177
4852 Rothrist

Bauherrschaft

gottlieb-müller

hoch- und tiefbau | zofingen

www.gottlieb-mueller.ch

Gottlieb Müller AG
Hoch- und Tiefbau
Mühlethalstrasse 17
4800 Zofingen

Architektur

FORMER

Wirken. Wohnen. Wohlfühlen.

www.former.ch

FORMER ARCHITEKTEN AG
Forstackerstrasse 4c
4800 Zofingen

Vorbehalte

Allgemein

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Baubeschriebe älteren Datums werden ungültig und berechtigten zu keinen Forderungen.

Auflagen von Behörden im Bewilligungsverfahren können Änderungen der Konstruktion oder Materialisierung bewirken. Kleinere Abweichungen zu den gemachten Farbangaben sind zu tolerieren.

Der Ersteller behält sich vor, kleinere Konstruktions- und Ausführungsänderungen ohne Rückfrage durchführen zu lassen. Dabei dürfen aber weder die bauphysikalischen noch die statischen Eigenschaften verschlechtert werden.

Sämtliche Pläne dieses Prospektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu.

Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:100 des Verkaufsdossiers massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die NWF (Nettowohnfläche) setzt sich zusammen aus der Haupt- und der Nebennutzfläche sowie allfälliger wohnungsinternen Treppen.

Individuell

Änderungen durch Ausbauwünsche und Bestellungen-änderungen der Käuferschaft können Mehrkosten verursachen.

Diese werden durch den Ersteller offeriert und sind durch die Käuferschaft freizugeben. Minderkosten, welche durch die Auswahl bei den Basis - Budgets entstehen, können mit anderen Mehrkosten verrechnet werden.

Eigenleistungen und / oder andere Bezugsquellen für Apparate, Küchen sowie Boden- und Wandbeläge sind nicht zulässig.

Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Käuferwünschen und Bestellungen-änderungen des Bauherrn.

Aus den Darstellungen in der Verkaufsdokumentation (Planunterlagen und Visualisierungen) können keine Ansprüche über Materialisierung oder Farben abgeleitet werden. Es gelten hierzu der detaillierte Baubeschrieb, das Materialkonzept und die Ausführungsplanung.

Die Flächenangaben für die Wohnungen und Umgebung sind ohne Gewähr bis Fertigstellung und können sich in der Ausführung verändern.

