



REBMATTSTRASSE
ETZGEN

INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBESCHRIEB SITUATION	8
GRUNDRISSE	10
BAUBESCHRIEB	24
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	26



REBMATTSTRASSE ETZGEN ATTRAKTIVE TERRASSENWOHNUNGEN

Am Südwesthang des Mettauerbergs, ruhig und mit einer schönen Aussicht gelegen, bietet die Überbauung Rebhattstrasse eine hohe Lebensqualität in einem familienfreundlichen und ländlichen Umfeld. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Terrassen oder Privatgärten.

ETZGEN IM METTAUERTAL

DIE LÄNDLICHE GEMEINDE ZWISCHEN REBEN UND RHEIN



BEGEHRTE WOHNLAGE

Etzgen ist einer der fünf Ortsteile der Gemeinde Mettauertal. Die flächenmässig drittgrösste Gemeinde des Kantons Aargau grenzt im Norden an den Rhein und öffnet sich im Süden in die Hügellandschaft des Juras. Der Dorfkern von Etzgen liegt abseits vom Durchgangsverkehr und bietet ruhigen, sonnigen Wohnkomfort in ländlicher Umgebung. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohnort mit guter Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr (Laufenburg-Koblentz-Brugg).

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

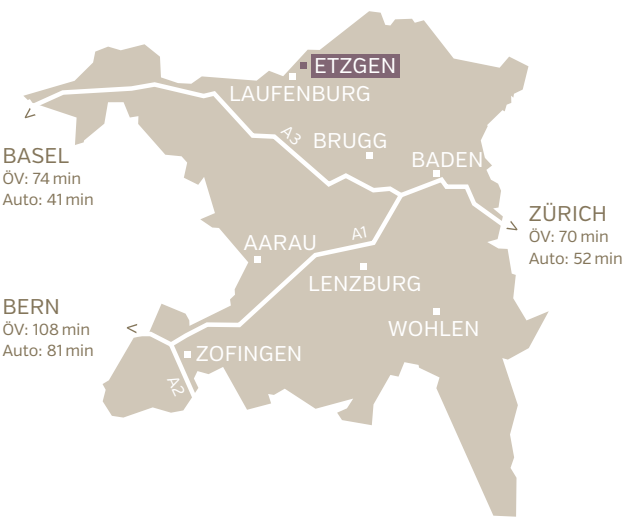
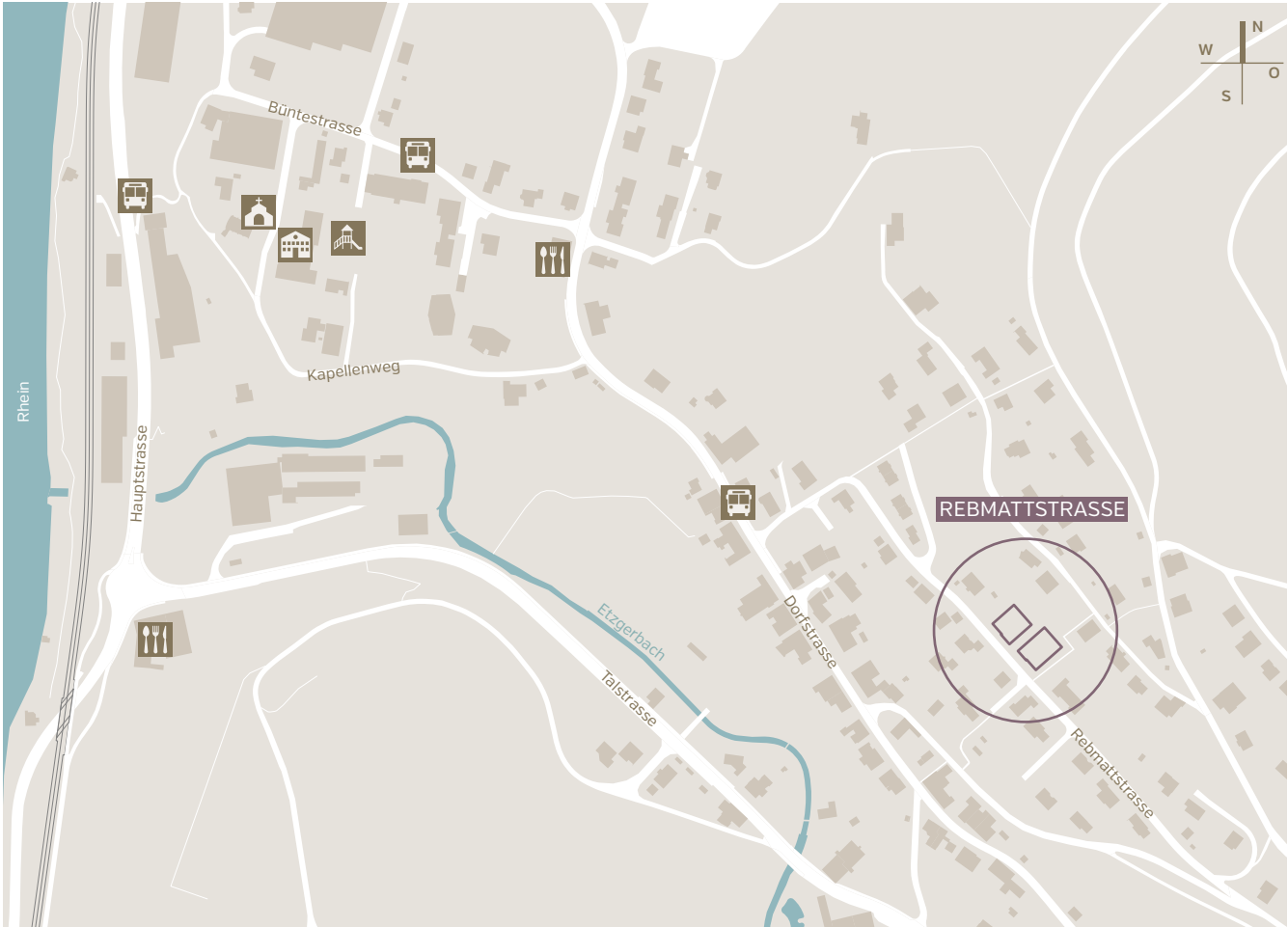
Im nahen Wil befindet sich ein Volg-Laden für den täglichen Bedarf und das historische Städtchen Laufenburg bietet sowohl auf schweizerischer als auch auf deutscher Seite verschiedene Lebensmittelgeschäfte und Restaurants. Kleine Hofläden sind in der ganzen Region Mettauertal zu finden.

BILDUNG

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule (1. bis 6. Klasse), die beide zu Fuss oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Oberstufe mit den Real-, Sekundar- und Bezirksschulen gehört zur Kreisschule Regio Laufenburg. In Laufenburg befindet sich auch die Musikschule Region Laufenburg. Die Kantonsschule wird in Stein besucht.

FREIZEIT, KULTUR UND VEREINSLEBEN

Die naturnahe Lage der Gemeinde inmitten eines ausgedehnten Naherholungsgebietes zwischen Rhein und Juralandschaft bietet ideale Voraussetzungen für Schiffsausflüge, Velofahrten, Spaziergänge, Wanderungen, Freizeit und Sport. Ein vielfältiges und aktives Vereinsleben rundet das Angebot ab und lädt zum Mitmachen ein. Der Flösserweg und die Holzköhlerei zeugen von Mettaus abwechslungsreicher Geschichte.



LEGENDE

-  Schule | Kindergarten
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Bruderklausenkapelle
-  Essen
-  Spielplatz



Scannen Sie den QR-Code und finden Sie den Standort mit Ihrem Smartphone.



REBMATTSTRASSE ETZGEN

GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

WOHNEN MIT WEITBLICK IM GRÜNEN

An der Rebhattstrasse in Etzgen entstehen an sonniger Südwesthanglage zwei moderne und grosszügige Terrassenhäuser mit insgesamt neun Terrassenwohnungen. Sie bestechen durch ihre naturnahe Lage am Fusse des Mettauferbergs und die einmalige Aussicht auf die Ausläufer des Tafeljuras.

ERSCHLIESSUNG | TIEFGARAGE

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Rebhattstrasse. Es ist eine gemeinsame Tiefgarage mit 14 Parkplätzen und einem Veloraum vorgesehen. Zusätzlich sind parallel zur Rebhattstrasse zwei Besucherparkplätze, zwei Parkplätze sowie weitere Veloabstellplätze angeordnet. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus mit dem Lift hindernisfrei erreichbar. Zudem wird die erhöht liegende Ebene 1 von der Rebhattstrasse aus über einen Hublift erschlossen. Fussläufig sind die beiden Baukörper zentral über eine gemeinsame Aussentreppe erreichbar.

ATTRAKTIVE WOHNUNGEN

Die Terrassenhäuser zeichnen sich neben einem durchdachten, modernen Grundriss vor allem durch ihr grosszügiges Raumkonzept aus. Während sich sieben Terrassenwohnungen auf einer Ebene organisieren, ist die jeweils oberste Wohnung als Maisonette über zwei Etagen konzipiert. Alle Terrassenwohnungen verfügen über einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dessen Herzstück die offen gestaltete Wohnküche mit freistehender Kochinsel ist. Über eine Hebe-/Schiebetüre gelangt man von hier aus auf den überdachten Aussen-sitzplatz und auf die grosszügigen Terrassen, die einen herrlichen Blick in die Landschaft freigeben. In allen Räumen tragen ausgesuchte Materialien und hochwertige Apparate zum hohen Wohnkomfort bei.

UMGEBUNG

Die Erschliessungszone zwischen den Baukörpern lädt auch zum Aufenthalt und Verweilen ein. Durch die Anordnung der Treppen, die kaskadenartig dem Hang folgen, entstehen auf jeder Ebene kleine, attraktive Plätze und Begegnungszonen. Am oberen Ende der Treppe führt der Weg zwischen den Baukörpern hindurch zu einem gemeinsamen Aufenthalts- und Spielbereich.

HEIZUNG | KOMFORTLÜFTUNG

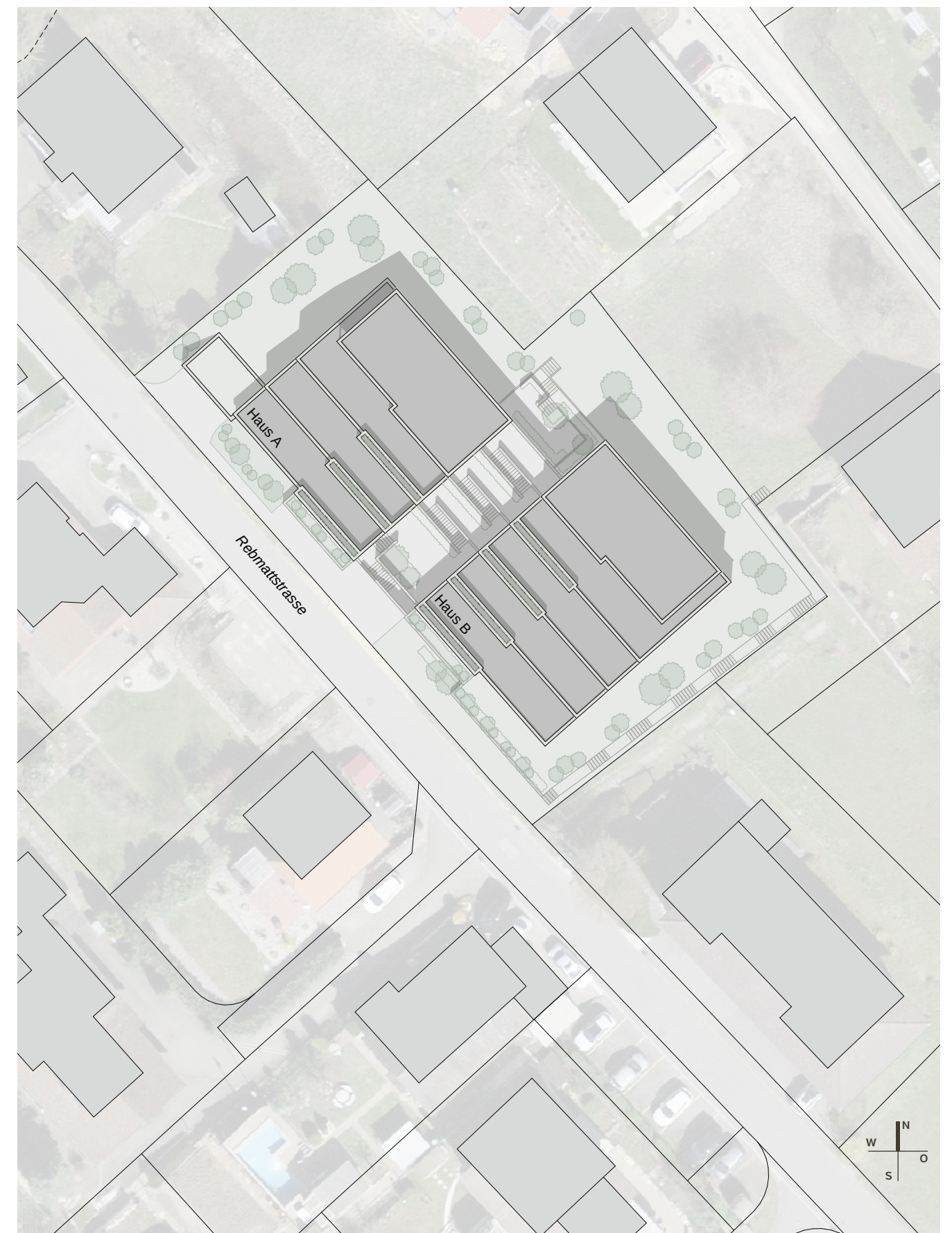
Die Häuser sind mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Jede Wohneinheit wird über eine kontrollierte Be- und Entlüftung permanent belüftet. Die Komfortlüftung sorgt in Verbindung mit einer optimalen Wärmedämmung für ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch. Darüber hinaus wird bei geschlossenen Fenstern sowohl ein erhöhter Lärmschutz sowie eine erhöhte Einbruchssicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

HOHER KOMFORT

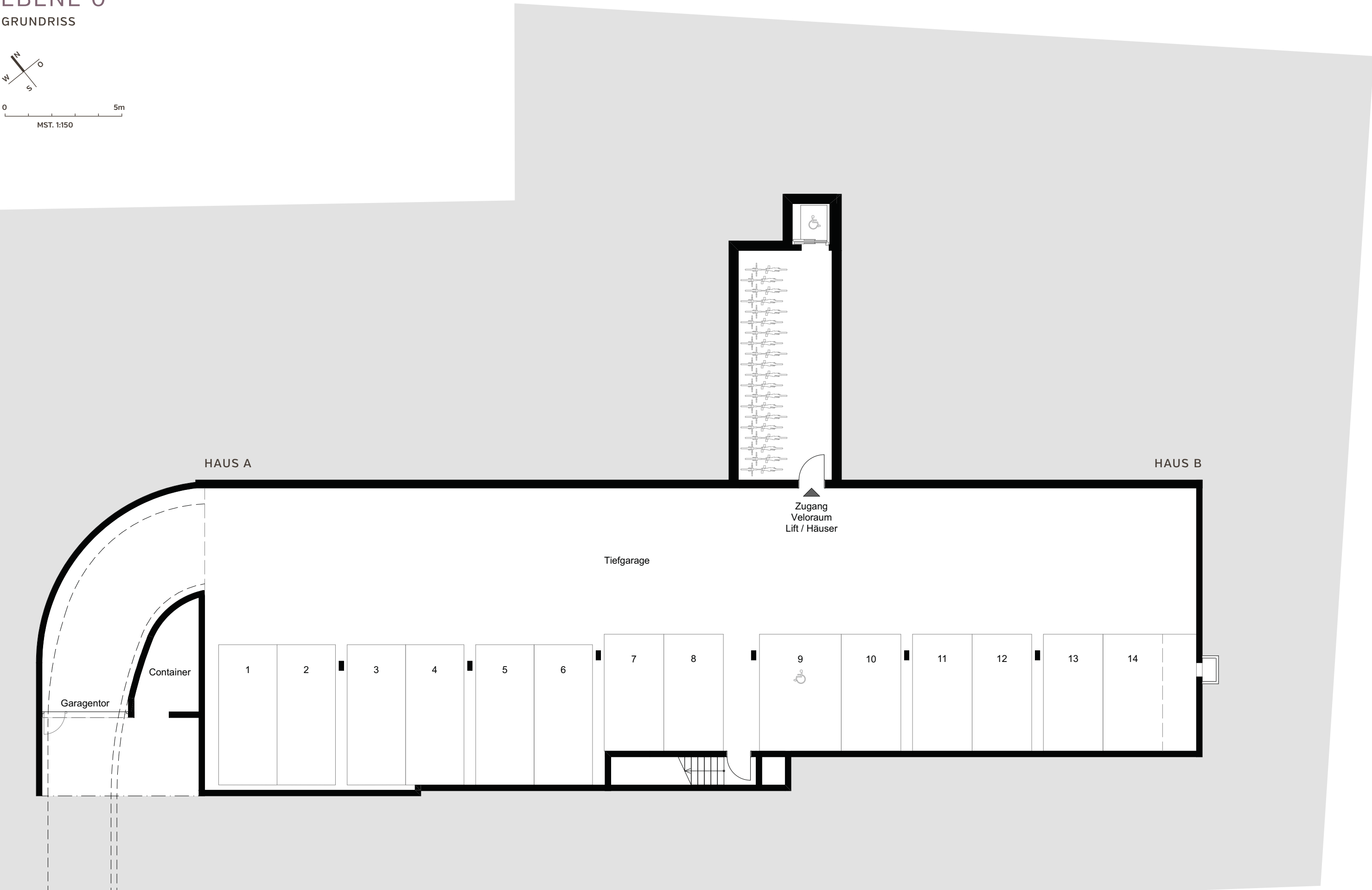
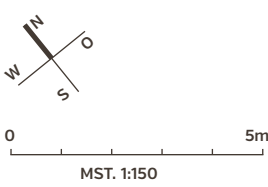
Die Gebäude weisen dank gut gedämmter und dichter Aussenwände, Böden und Dächer einen hohen thermischen Komfort auf. Die inneren Oberflächen der Gebäudehülle sind wärmer, wodurch keine Kältestrahlung und keine Zugerscheinungen entstehen. Diese Eigenschaften wirken sich auch an sommerlichen Hitzetagen aus, das Gebäude ist besser vor Überhitzung geschützt.

SITUATION

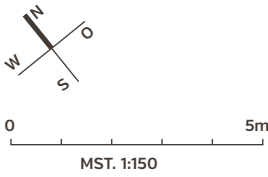
ÜBERSICHT



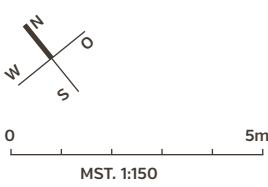
EBENE 0
GRUNDRISS



EBENE 1
GRUNDRISS

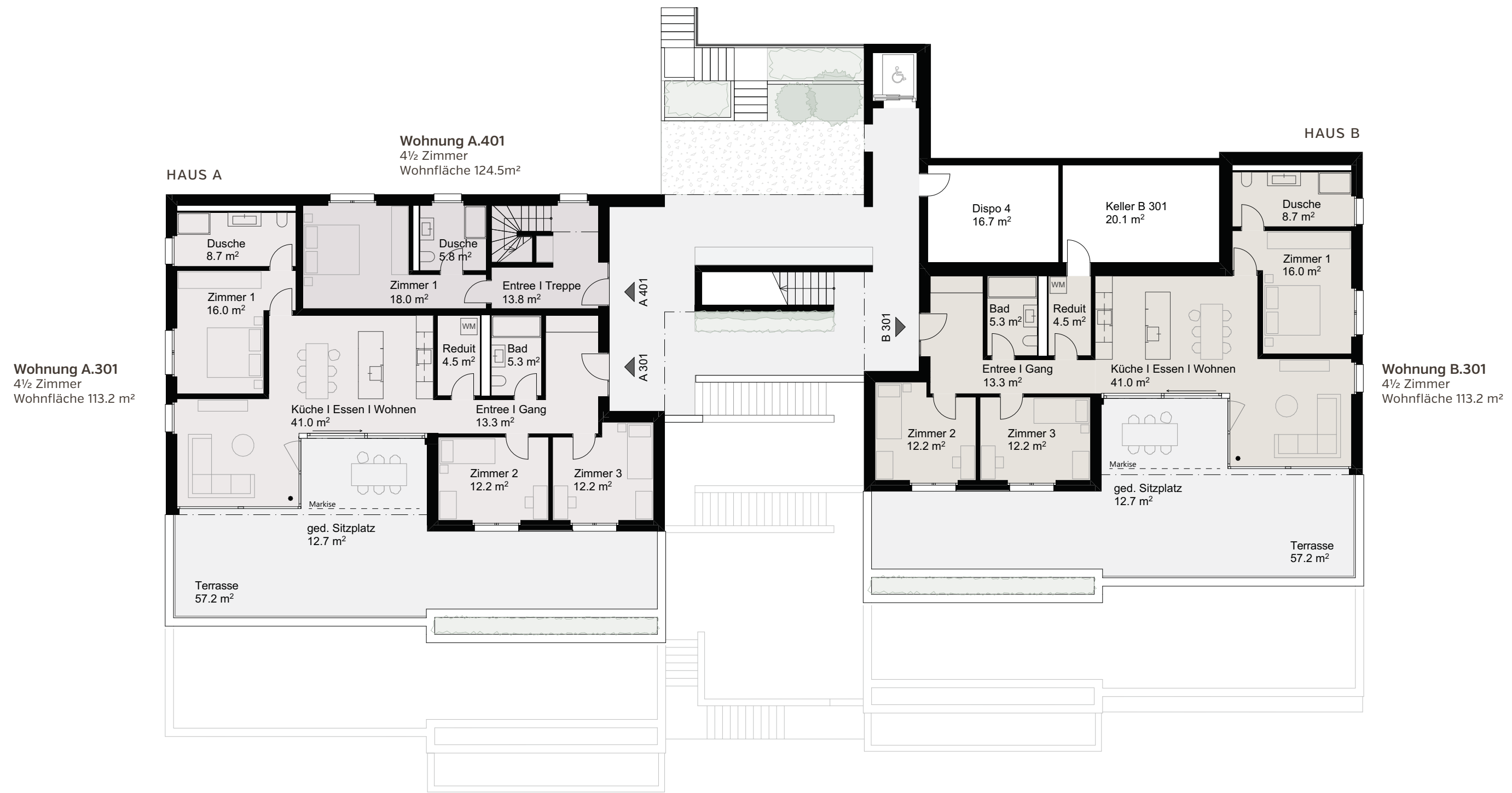
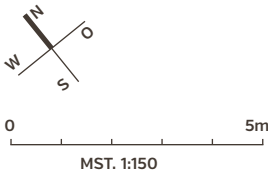


EBENE 2
GRUNDRISS

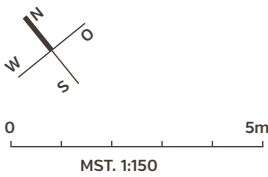




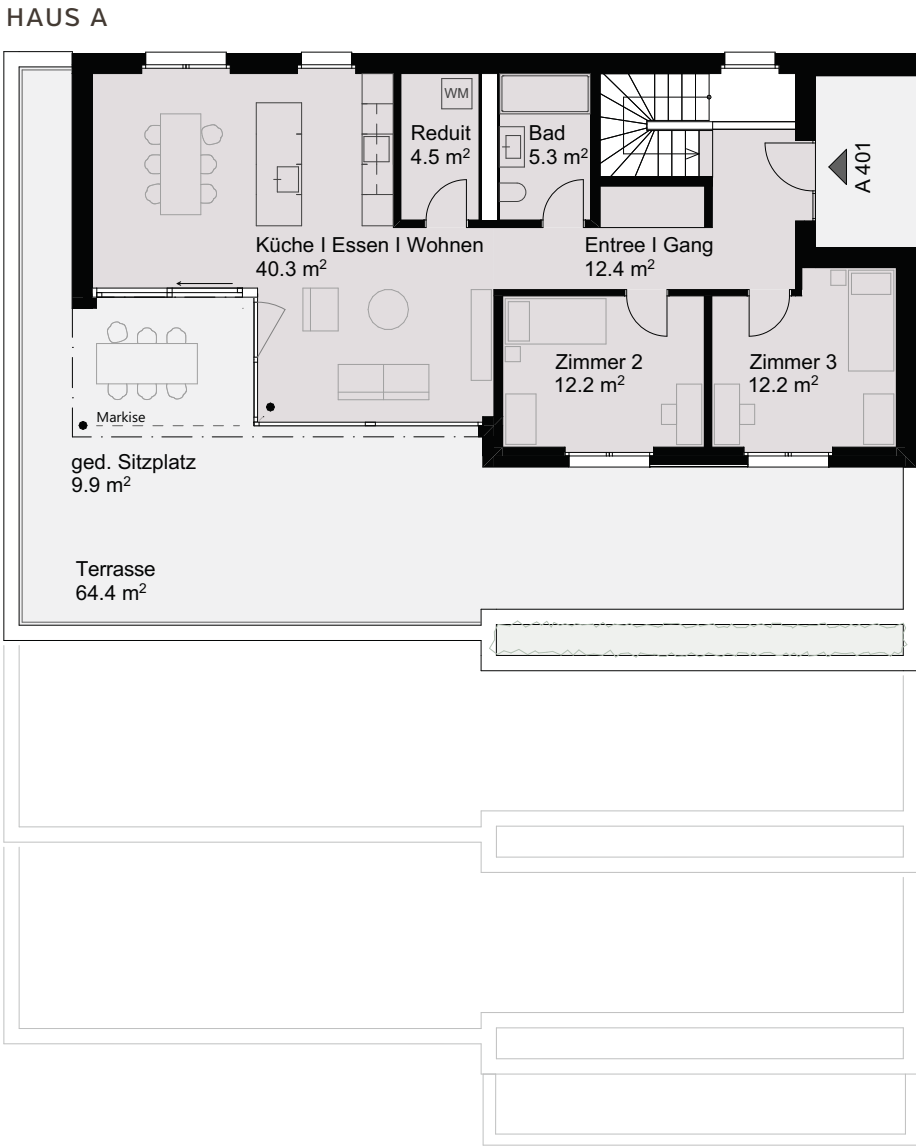
EBENE 3
GRUNDRISS



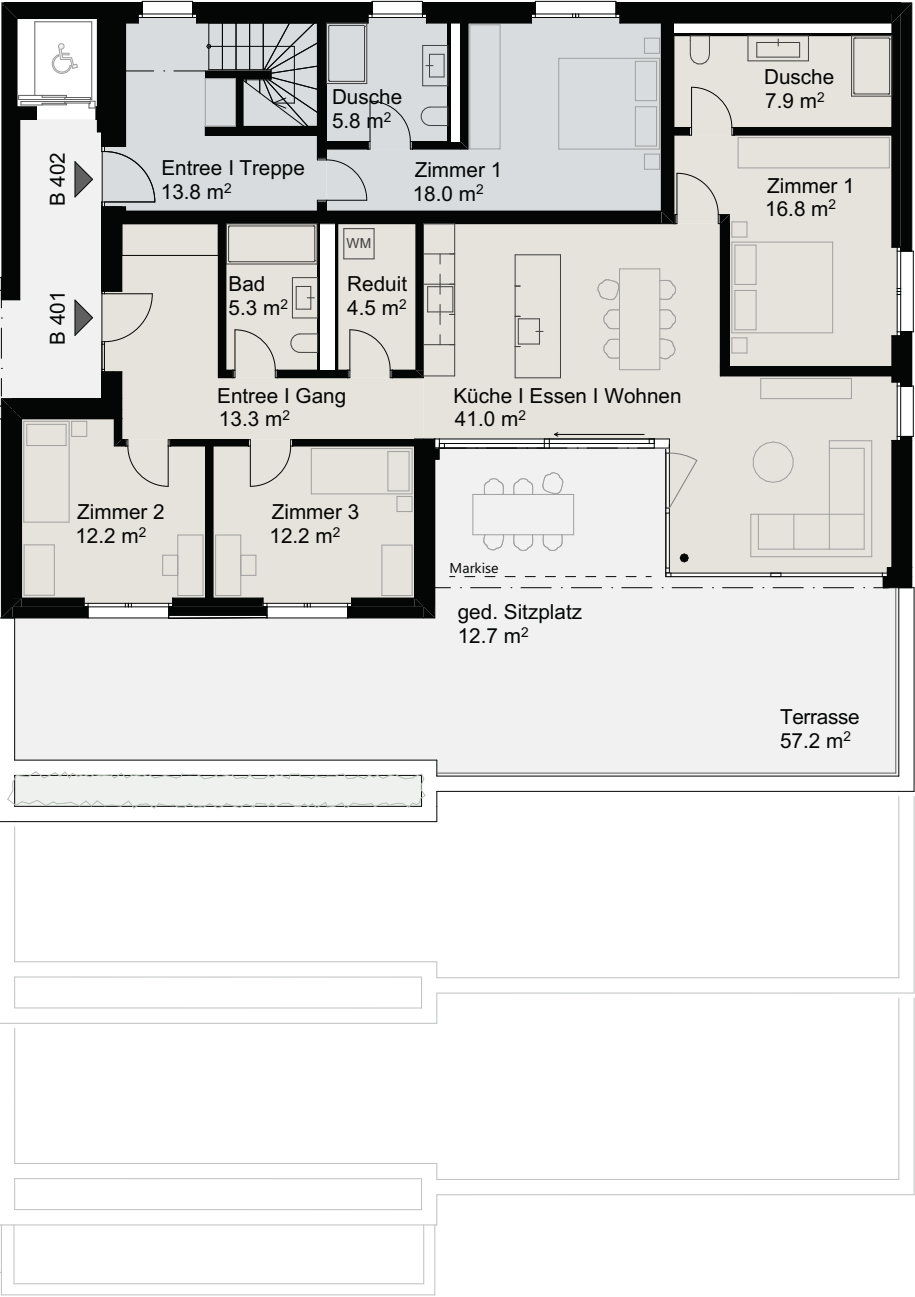
EBENE 4
GRUNDRISS



Wohnung A.401
4½ Zimmer
Wohnfläche 124.5m²



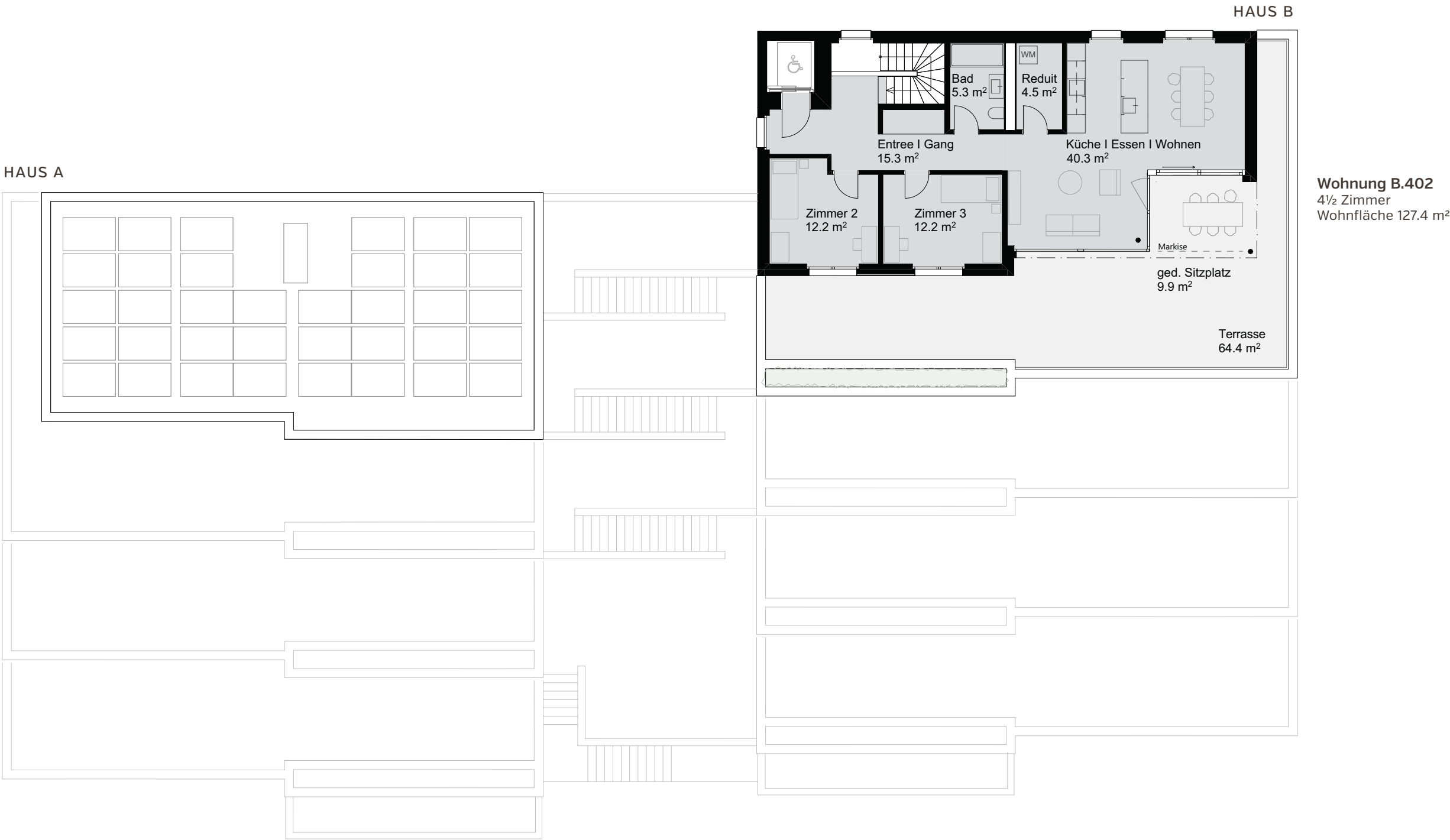
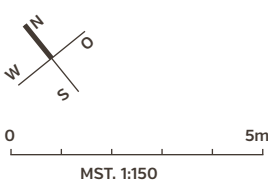
Wohnung B.402
4½ Zimmer
Wohnfläche 127.4 m²



HAUS B

Wohnung B.401
4½ Zimmer
Wohnfläche 113.2 m²

EBENE 5
GRUNDRISS



BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände in Stahlbeton. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

TIEFGARAGE

Foundationen, Bodenplatte, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

DACH

Dampfsperre, Wärmedämmung, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit Schutzschicht, Terrassen mit Zementplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung, Farbgebung und Putzstruktur nach Konzept des Architekten.

FENSTER

Fenster aus Holz-Metall, aussen gemäss Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Eine Hebeschiebetüre im Wohn-/Essbereich als Sitzplatzzugang. Fenster in Bodennähe mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N.

SONNENSCHUTZ

Lamellenstoren bei allen Fenstern mit Motorantrieb. Knickarmmarkise bei gedecktem Sitzplatz mit Kurbelbedienung. Bei den Maisonettewohnungen Knickarmmarkisen mit Motorantrieb.

ELEKTROTECHNIK

Zähler und Hauptsicherung in den allgemeinen Technikräumen in der Ebene 1. Pro Wohnung eine Unterverteilung im Reduit. Multimediainstallation mit Telefon- und Radio/TV-Anschlüssen in allen Zimmern. Individuelle EDV-Netzverkabelung dank sternförmiger Rohrinstitution jederzeit möglich. Einbauleuchten in Entrée/Gang sowie über der Spüle in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf gedecktem Sitzplatz. Sonnerie integriert in Briefkastenanlage. Die Installationen in der Tiefgarage sind so weit vorbereitet, dass bei Bedarf der Autostellplatz mit einer E-Ladestation nachgerüstet werden kann.

HEIZUNGSANLAGEN

Zentrale Heizungsanlage in den allgemeinen Technikräumen in der Ebene 1. Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Boden- bez. Deckenheizung mit thermischer Betonkernaktivierung. Passive Kühlung im Sommer. Pro Wohnung einen Wärmezähler mit zentraler Auslesung in den allgemeinen Technikräume in der Ebene 1. Jedes Zimmer ist einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar. Ebene 0, Dispo- und Kellerräume sind nicht beheizt.

LÜFTUNGSANLAGEN

Kontrollierte Lüftung. Die konstante Belüftung jeder Wohneinheit erfolgt über ein Lüftungsgerät im Reduit. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Erdsondenheizung. Zentraler Speicher sowie Wasserenthärtungsanlage in den allgemeinen Technikräumen in der Ebene 1. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung in den allgemeinen Technikräumen in der Ebene 1. Waschautomat und Wäschetrockner im Reduit jeder Wohnung. Ein Aussenhahn pro Wohnung.

SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtisch mit Unterbau und Schubladen, Einlochmischer, Handtuchstange, Wandklosett. Dusche: Duschtasse, Duschmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Waschtisch mit Unterbau und Schubladen, Einlochmischer, Handtuchstange, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

KÜCHE

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas. Abfallauszug.

BODENBELÄGE

Bad, Dusche und Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag 30x60cm mit Sockel. Richtpreis CHF 120.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Schlafräume, Kochen, Essen, Wohnen Entrée, Gang: Riemen-Parkett in Eiche mit Sockel. Richtpreis CHF 120.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Interne Treppen: Auftrittsfläche der Stufen mit Holzplatten oder Parkett in Eiche, Stirnseite der Stufen mit Kunstharzplatten. Keller: Zementunterlagsboden roh. Allgemeine Technikräume: gestrichen. Gedeckte Sitzplätze, Terrassen: Zementplatten. Tiefgarage, Veloraum und Erschliessung: Hartbeton.

WÄNDE

Entrée, Gang, Wohnen, Kochen, Zimmer und Reduit: Wände mit feinem Abrieb gestrichen. Reduit: Wände mit feinem Abrieb oder Einschichtputz gestrichen. Bad, Dusche, WC: Keramische Platten an Wänden mit Apparaten und im Dusch- und Badebereich. Übrige Flächen mit Abrieb. Richtpreis Platten CHF 120.-/m² brutto verlegt inkl. Zuschläge. Disporaum: Wände gestrichen. Keller: Wände roh. Technikraum, Tiefgarage: Wände und Stützen gestrichen.

DECKENBELÄGE

Wohn- und Schlafräume, Entrée, Gang, Reduit, Küche, Bad, Dusche, Treppenhaus: Decken Gipsglattstrich gestrichen. In Schlafräumen zwei Vorhangschienen, in allen übrigen Räumen je eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt. Keller: Decke Beton roh. Veloraum, Technikraum Beton: gestrichen.

SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren und Türen in Nebenräumen: Stahlzargen gestrichen, Türblatt kunstharzbeschichtet. Garderoben kunstharzbeschichtet.

METALLBAUARBEITEN

Metallgeländer als Absturzsicherung ohne Handlauf bei bodenbündigen Fenstern. Metallgeländer bei gedeckten Sitzplätzen und Terrassen.

LIFTANLAGE, HUBLIFT

Sämtliche Wohnungen mit rollstuhlgängigem Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

UMGEBUNG

Hauszugänge mit Zementplatten. Zufahrt Tiefgarage mit Asphalt, Besucherparkplätze mit sickerfähigem Belag. Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan. Allfällige durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- und Änderungswünsche, soweit sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen, werden je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und in einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Dabei sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Grundstücksanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

GÜLTIGKEIT

Der Baubeschrieb kann aufgrund behördlicher Auflagen, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Die Änderungen dürfen jedoch nicht zu Qualitätseinbussen führen. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

VORSCHRIFTEN | ENERGISTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, der Feuerpolizei und weiterer Amtsstellen. Der Schallschutz wird nach den gültigen SIA-Normen ausgeführt.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farbgebung und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Daher gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

