



ÜBERBAUUNG ZUR SONNE

5622 WALTENSCHWIL

Zu verkaufen
zwei grosszügige
Doppel-Einfamilienhäuser
5 ½ Zimmer



BAUHERRSCHAFT, VERKAUF

Bella Casa AG
5620 Bremgarten
Telefon 056 641 07 18
Mobile 079 952 23 90

ARCHITEKTUR

Schaufelbühl Architekten GmbH
5620 Bremgarten

www.bc-bellacasa.ch

BAUHERRSCHAFT/TOTALUNTERNEHMEN

Bella Casa AG
Wydeweg 1
5620 Bremgarten

Telefon 056 641 07 18
E-Mail info@bc-bellacasa.ch

VERKAUF UND BERATUNG

Bella Casa AG
Yvonne Hunziker
Wydeweg 1
5620 Bremgarten

Telefon 056 641 07 18
Mobil 079 952 23 90
E-Mail yvonne.hunziker@bc-bellacasa.ch

ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG

Schaufelbühl Architekten GmbH
5620 Bremgarten

BERATUNG – BEGLEITUNG – BETREUUNG

Die Bella Casa AG ist ein regional ausgerichtetes Unternehmen. Hauptzweck ist das Erstellen und Verkaufen von Einfamilienhäusern und Wohnungen zu einem fairen Preis-/Leistungsverhältnis in bester Bauqualität.

Sie als Kunde stehen im Mittelpunkt. Vertrauen Sie uns. Bei uns sind Sie keine anonyme Nummer.



Hanspeter Strebel
Geschäftsleitung



Yvonne Hunziker
Verkauf

Im Dorfteil Büelisacker in Waltenschwil realisieren wir eine kleine familienfreundliche Überbauung mit insgesamt 17 Wohneinheiten. Verbunden werden die Gebäude durch eine Tiefgarage. Eine gepflegte Umgebung, ein vielseitiger, spannender Spielplatz für grössere und kleine Kinder, eine grosszügige Wohnlichkeit innen und aussen, die Verbundenheit zwischen Herkömmlichem und Modernem laden Jung und Alt ein, in harmonischer Nachbarschaft zu leben und sich wohlfühlen.

Die Parzellen grenzen an die Landwirtschaftszone. In wenigen Schritten erreicht man den Wald, der viele aktive und passive Erholungs- und Auftankmöglichkeiten bietet.

Doppel-Einfamilienhaus Haus A und Haus B	2 Einfamilienhäuser à 5 ½ Zimmer
*Mehrfamilienhaus mit 8 Eigentumswohnungen	2 Wohnungen à 2 ½ Zimmer (mit Gartensitzplatz oder Balkon) 4 Wohnungen à 4 ½ Zimmer (mit je 2 Balkonen oder Gartensitzplätzen) 2 Dachwohnungen à 4 ½ Zimmer (mit Balkon)
*Haus zur Sonne Neubau einseitig angebautes Einfamilienhaus	1 Einfamilienhaus à 4 ½ Zimmer
*Umbau Haus zur Sonne mit 6 Eigentumswohnungen	1 Wohnung à 2 ½ Zimmer 2 Wohnungen à 3 ½ Zimmer 3 Wohnungen à 4 ½ Zimmer

*Bitte fordern Sie bei Interesse die separaten Unterlagen unserer Angebote an.

SIE ERWARTEN

- ein lebendiges Wohnquartier
- Umgebung mit viel Grün, nah am Wald, idyllischer Bach
- an Landwirtschaftszone angrenzend, nah bei Naturschutzzone Wald
- paradiesischer Spielplatz
- Hanglage
- moderne Architektur
- ein gehobener, moderner Ausbaustandard
- hoher Wohnkomfort

BEZUGSTERMINE

Ab Frühling 2023. Der definitive Termin wird sechs Monate vor Bezug mitgeteilt.

FINANZIERUNG

Bei Zusage	Fälligkeit: Fr. 30'000.–
Bei Bezug	Fälligkeit der Restzahlung
Baufinanzierung	Die Baufinanzierung ist im Preis inbegriffen.
Schuldbrief	Die Kosten für die bestehende Grundpfanderrichtung sind im Kaufpreis inbegriffen.
Kosten Kaufvertrag	½ Käufer, ½ Bella Casa AG

IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für individuelle Ausbauwünsche
- ½-Anteil der Notariats- und Grundbuchkosten

ZUTEILUNG DER TIEFGARAGENPLÄTZE

Die Zuteilung der Tiefgaragenplätze erfolgt durch die Verkäuferschaft, die Bella Casa AG.

WEITERES

Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne. Die Totalunternehmerin kann kleinere Abweichungen und Änderungen im Baubeschrieb vornehmen.

Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Die Möblierung gilt als Vorschlag und ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Die Bilder können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil.

SICHERHEIT

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und der Anzahlung verpflichten Sie sich zum Kauf des ausgewählten Hauses. Die Restzahlung des Kaufpreises wird erst bei Bezug des Kaufobjekts zur Zahlung fällig. So haben Sie die Sicherheit, dass die Bella Casa AG die vertraglich zugesicherten Leistungen auch tatsächlich erbracht hat. Damit entfällt Ihre Finanzierung während der Bauzeit und Sie sparen Bauzinsen.



Überbauung zur Sonne

Situation Umgebung
Mst.: 1:500

Doppel-Einfamilienhaus

Landwirtschaftszone

DEFH A DEFH B

MFH

Haus zur Sonne

NC 169
435.39m.ü.M

Einfahrt
Tiefgarage

Mergelbelag

2552

920

Tobelacherweg

921

1087

1095

911

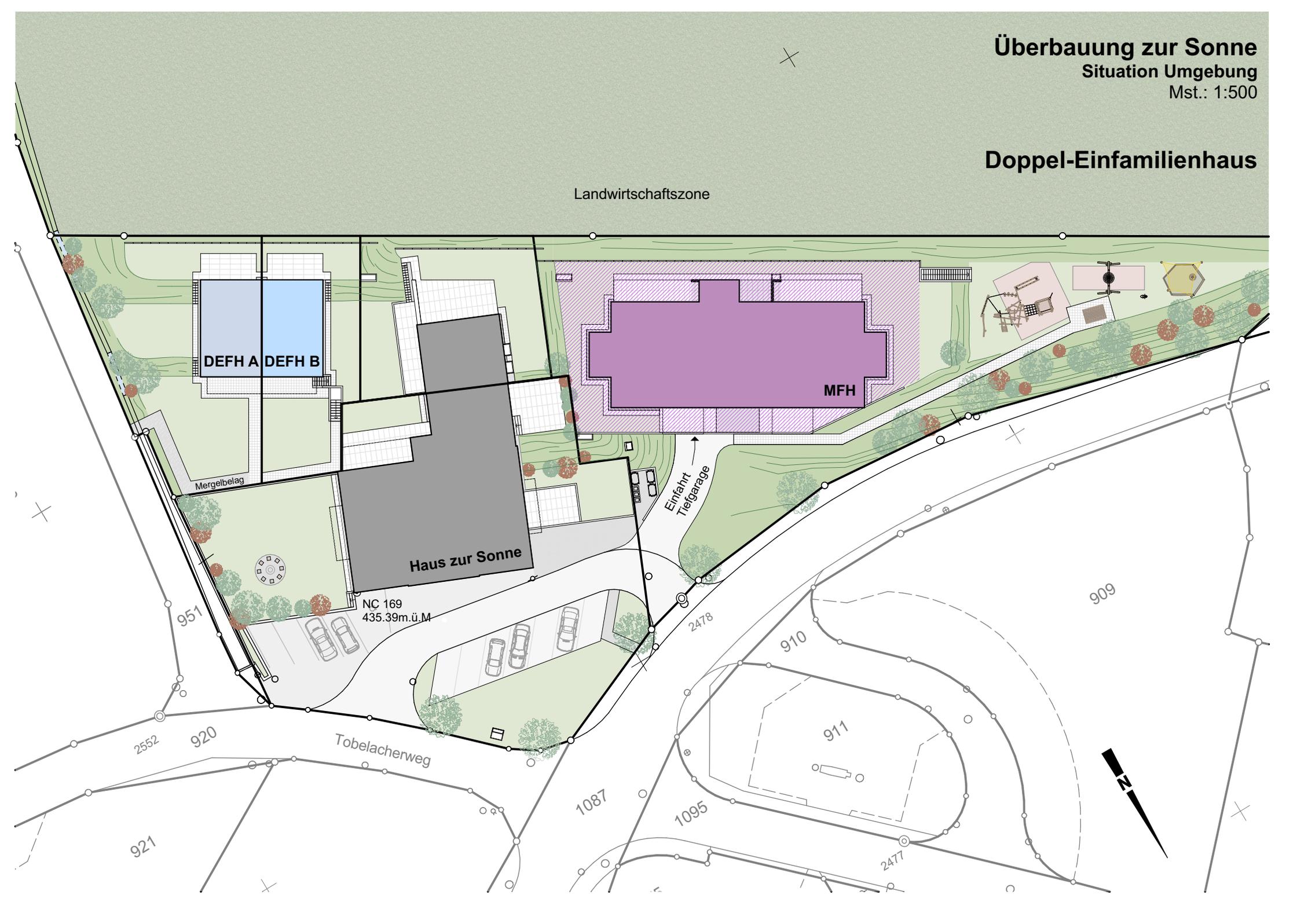
2477

909

910

2478

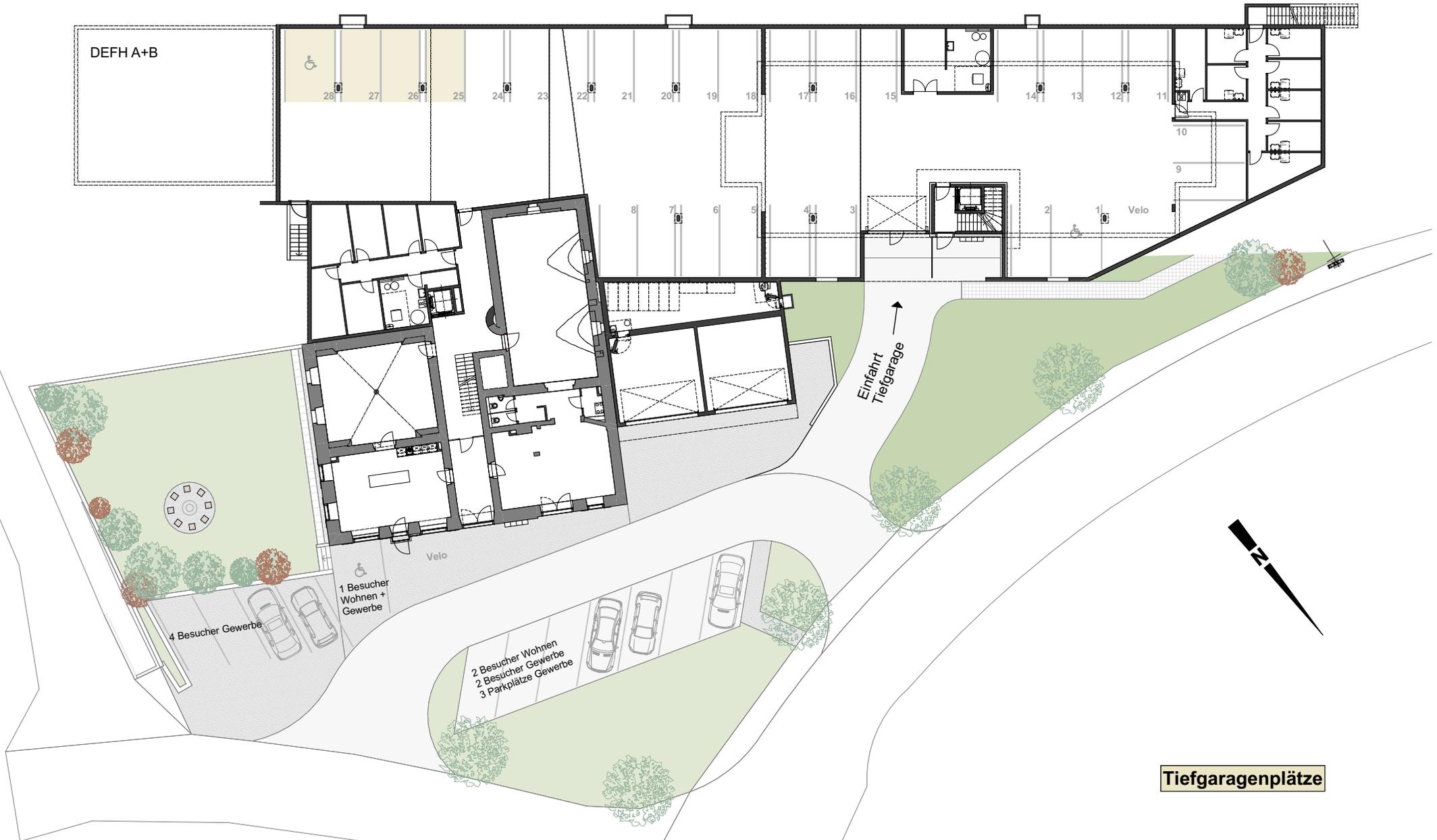
N



Überbauung zur Sonne

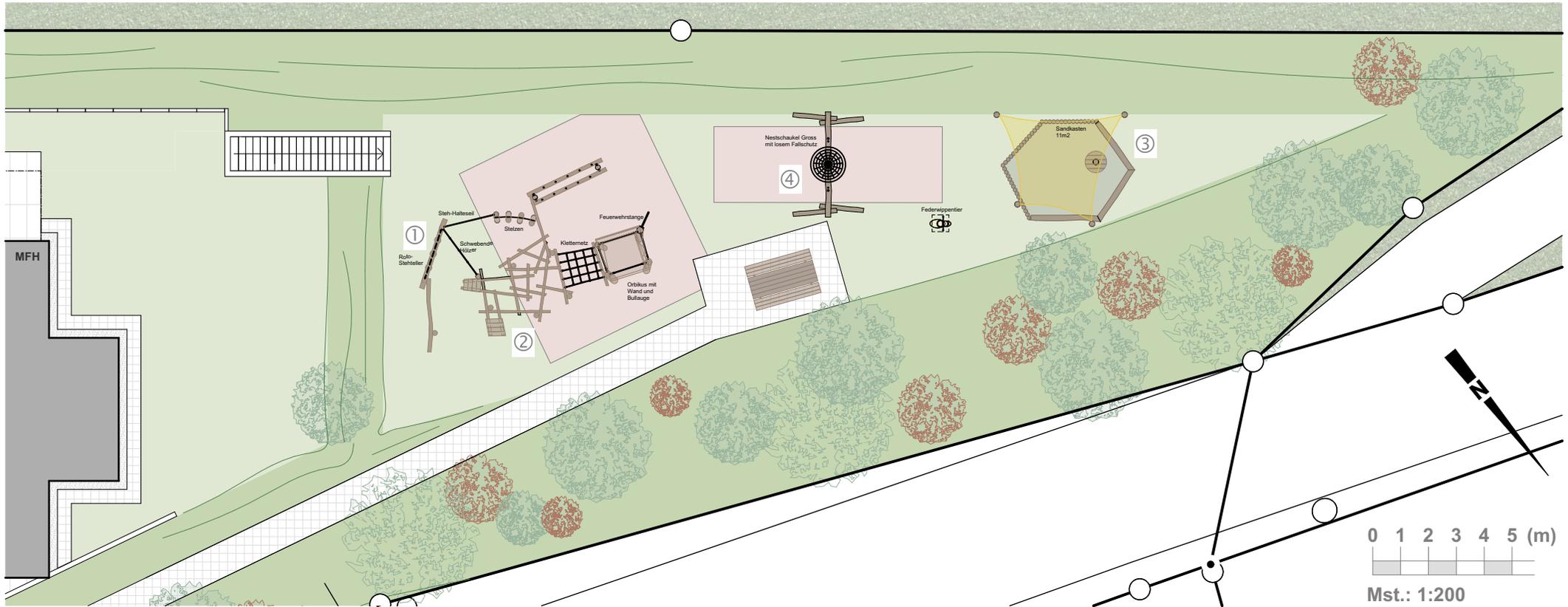
Tiefgarage

Mst.: 1:350



Spielplatz

Überbauung zur Sonne mit Referenzbildern



① Roto-Stehsteller



② Kletterstruktur



③ Sandkasten mit Sonnensegel



④ Nestschaukel auf Kies



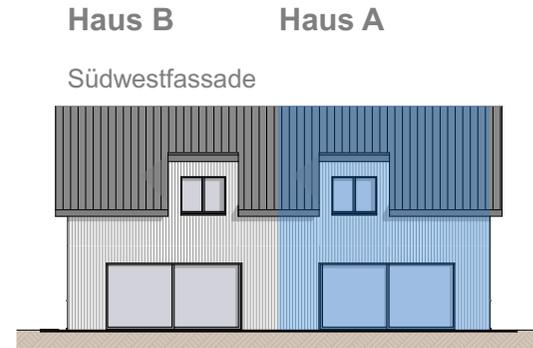
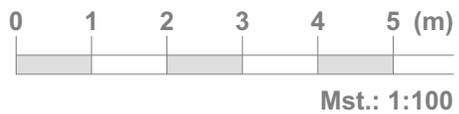
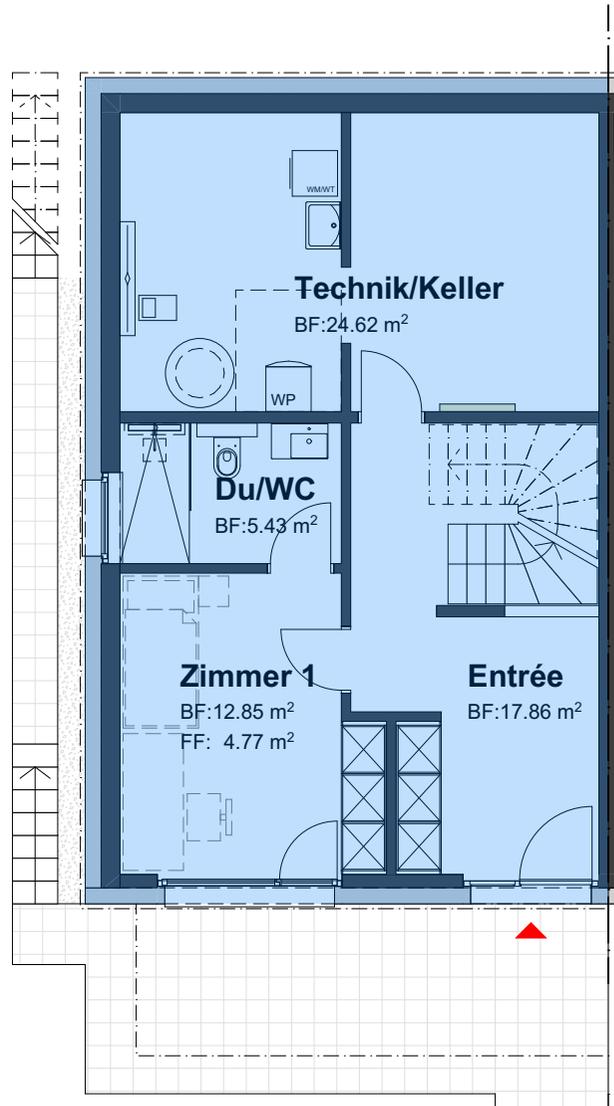




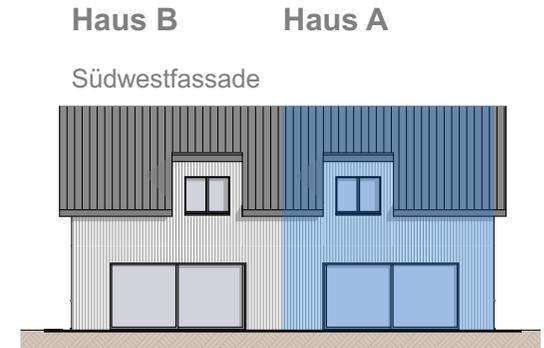
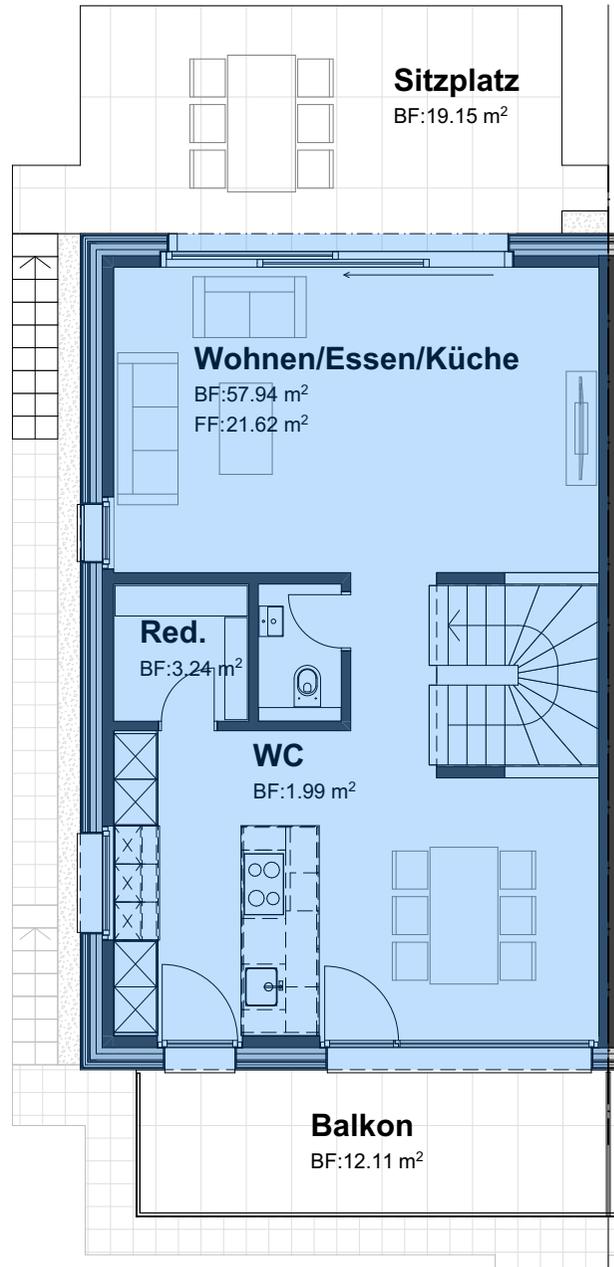


Doppel-Einfamilienhaus

Haus A, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Eingangsgeschoss

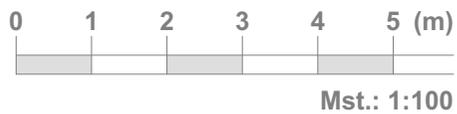
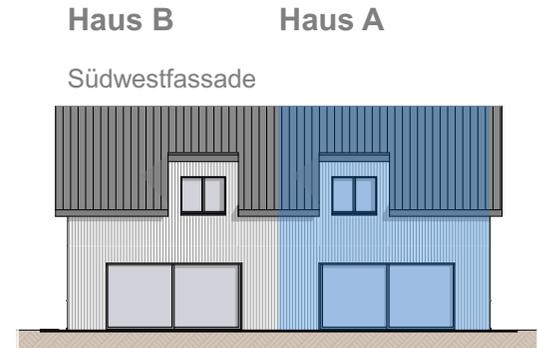
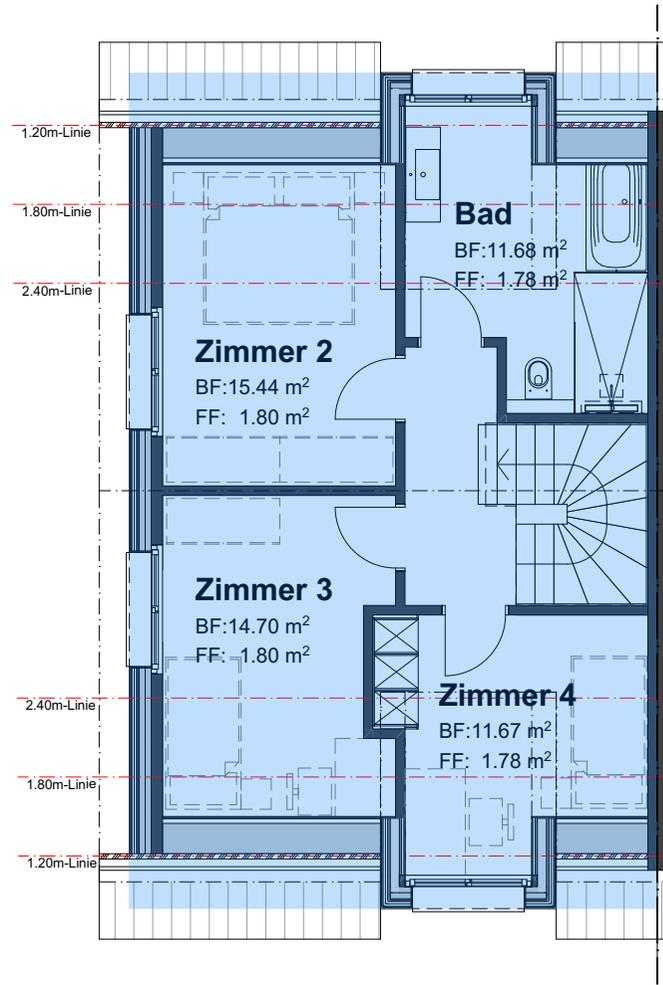


Doppel-Einfamilienhaus
Haus A, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Erdgeschoss



Doppel-Einfamilienhaus

Haus A, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Dachgeschoss



Doppel-Einfamilienhaus

Haus B, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Eingangsgeschoss

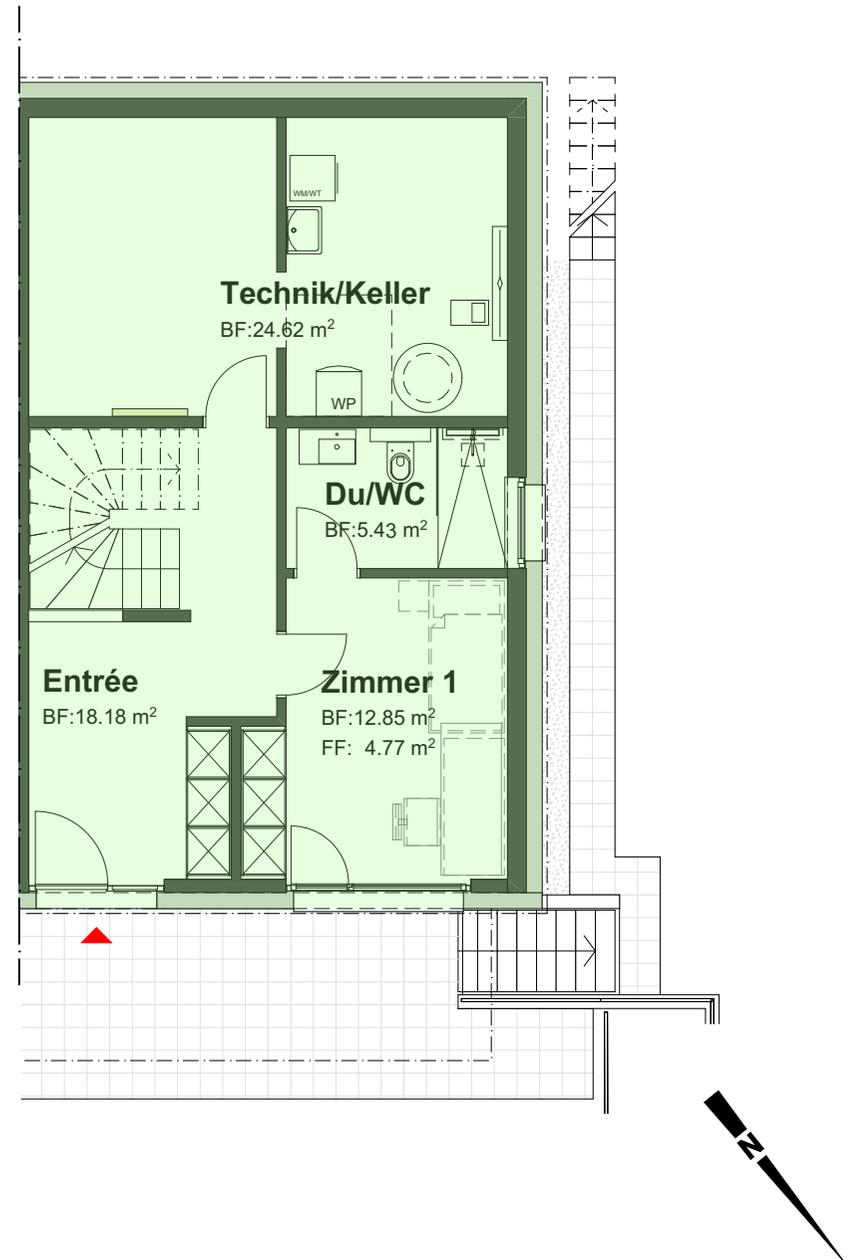
Haus B Haus A

Südwestfassade



Haus A Haus B

Nordostfassade

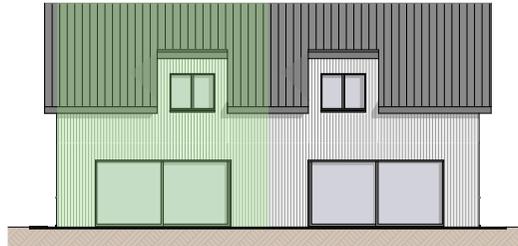


Doppel-Einfamilienhaus

Haus B, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Erdgeschoss

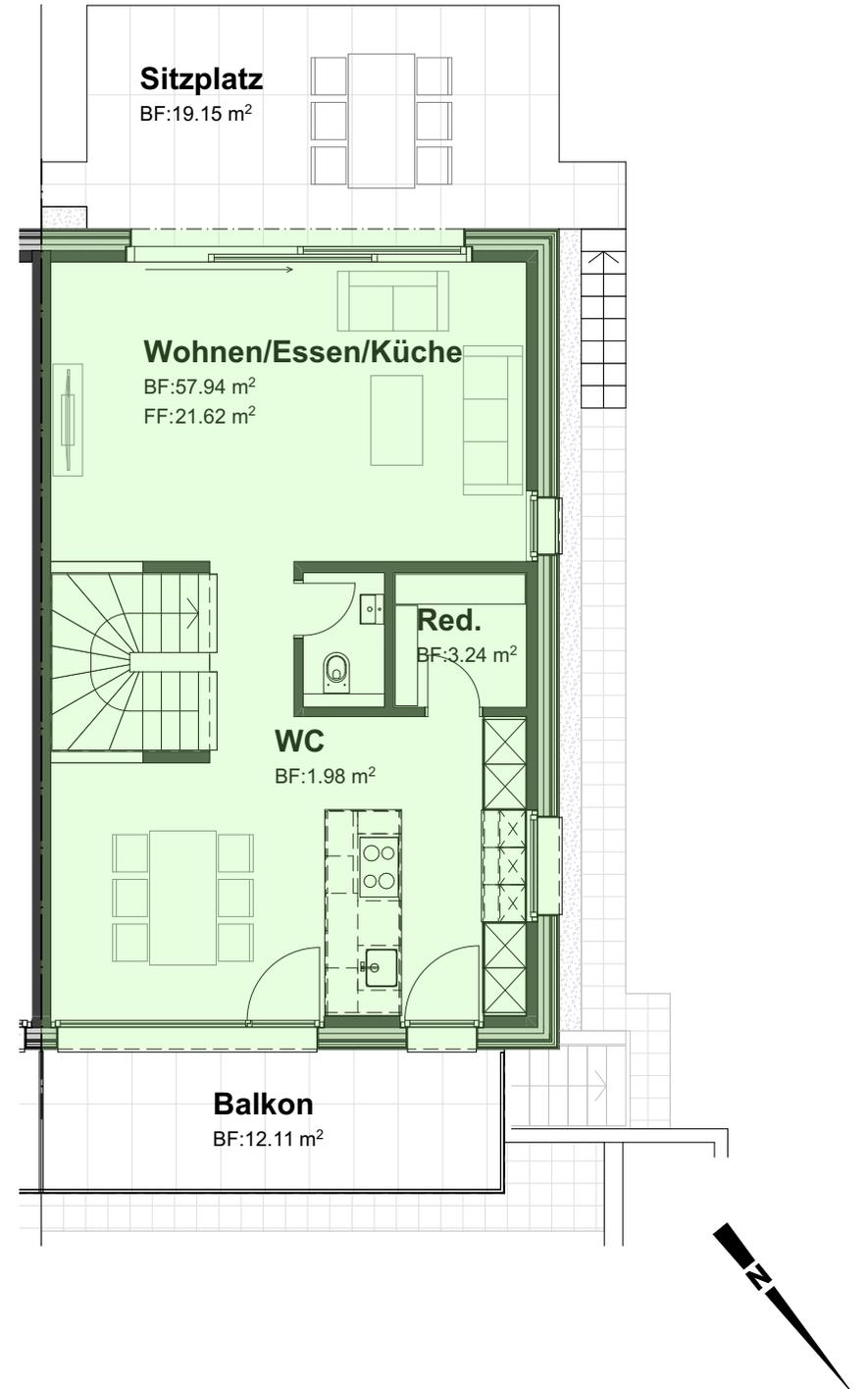
Haus B Haus A

Südwestfassade



Haus A Haus B

Nordostfassade

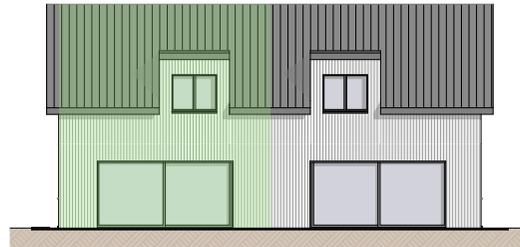


Doppel-Einfamilienhaus

Haus B, 5 ½ Zimmer, NGF 157.28m²
Dachgeschoss

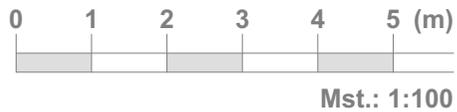
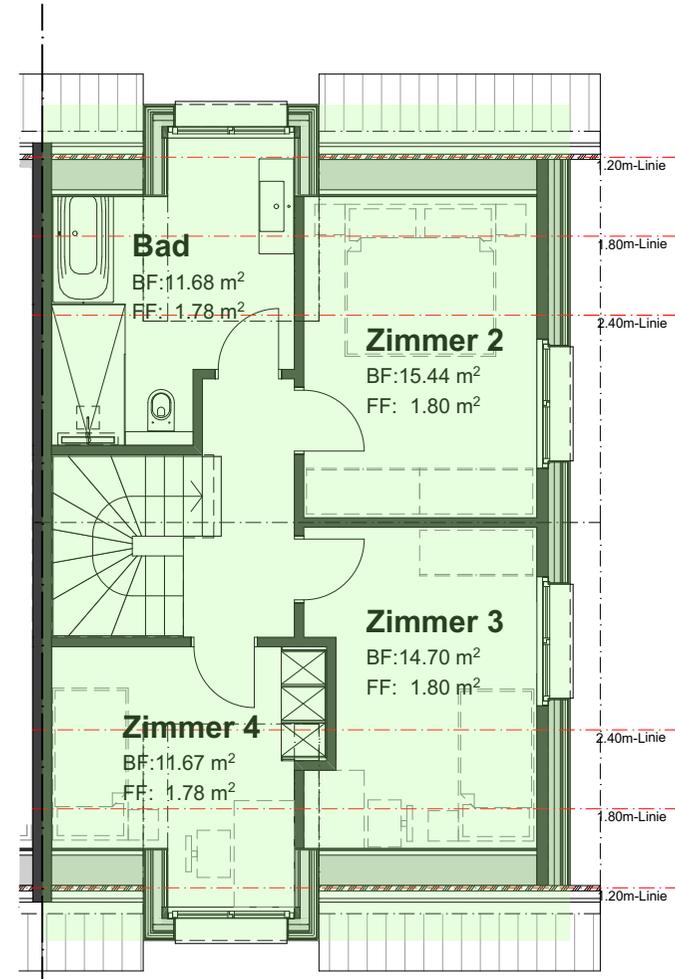
Haus B Haus A

Südwestfassade



Haus A Haus B

Nordostfassade



Doppel-Einfamilienhaus

Haus A + B

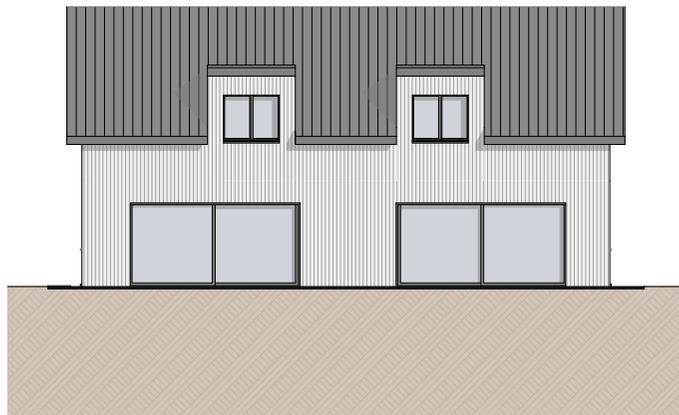
Fassaden



Nordostfassade



Nordwestfassade



Südwestfassade



Südostfassade

0 1 2 3 4 5 (m)

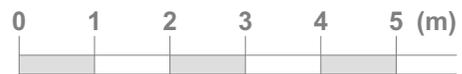
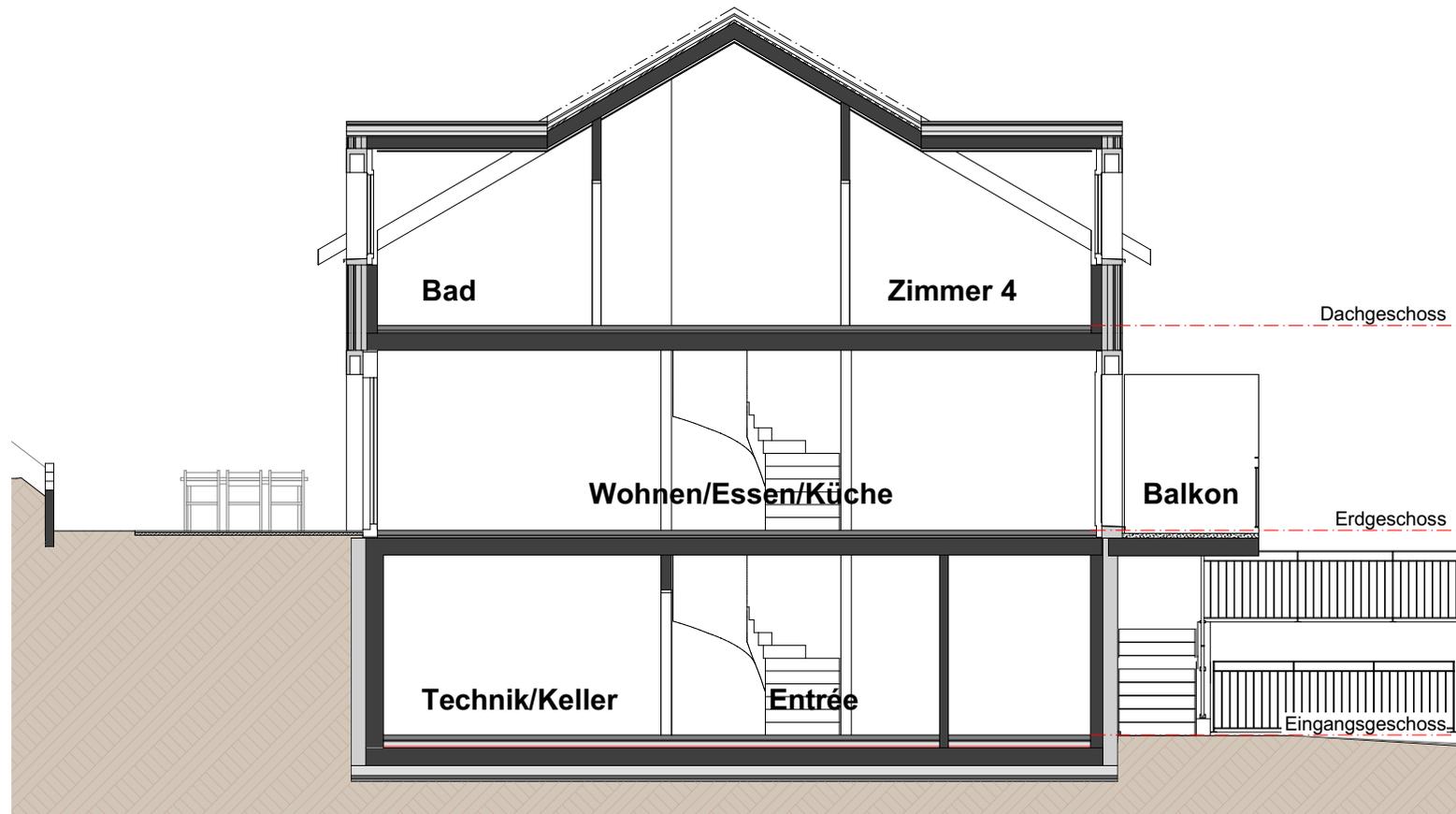


Mst.: 1:200

Doppel-Einfamilienhaus

Haus A + B

Schnitt



Mst.: 1:100

KONSTRUKTIONS- UND BAUBESCHRIEB

Erdarbeiten	Abhumusieren, Baugrubenaushub inkl. Abfuhr, Hinterfüllungen, Roh- und maschinelle Humusplanie, Wasserhaltung
Fundamente	Dem Baugrund entsprechend nach Angabe des Bauingenieurs als Fundamentplatte.
Aussenwände	Eingangsgeschoss in Beton 25 cm, Erd- und Dachgeschoss in Modulbacksteinmauerwerk 15 cm mit hinterlüfteter, vorgehängter Holzfassade (siehe Montagebau in Holz)
Zwischenwände	Backstein- und Kalksandsteinmauerwerk 12 cm bis 18 cm stark in allen Geschossen nach Angaben Bauingenieur.
Trennwände Haus	in Beton 25 bis 28 cm
Fensterbrüstungen	dito Aussenwände
Decken	Decken in Beton, armiert nach Angaben Bauingenieur
Versetzarbeiten	Versetzarbeiten von diversen bauseits gelieferten Bauteilen. Arbeitsfugen Bodenplatte/Wand und Wand/Wand im Eingangsgeschoss abgeklebt mit Fugenband auf Wand. Perimeterdämmung 200 mm an Kelleraussenwänden. Perimeter-Dämmung unter gesamter Bodenplatte, XPS 700 SF, 140 mm, W/mk 0.036 Unitex L-EPS 50 mm mit Nut und Holzfeder an Decke über angrenzender Tiefgarage
Kanalisation	Innen und außen in PP-Rohren Ausführung nach Gemeindebauvorschriften.
Treppen (UG – DG)	Fertigelementtreppen in Beton (Schallgelagert) bereit zur Aufnahme von Platten.
Montagebau in Holz	Satteldach, Konstruktion massiv Holz, Pfetten in Brettschichtholz, Holz imprägniert. Unterdachplatte Schneider Top 220 35 mm, Konterlattung, Stirnladen, Ortladen, Dachuntersicht, sämtliche Holzflächen grundiert Dämmung 200 mm Isover, zw. Sparren inkl. Dampfbremse. Innere Verkleidung bestehend aus Lattenrost 30/50 mm und weiss lackiertem Innentäfer. Seitenwände Lukarnen mit Fermacell-Platten bereit zur Aufnahme von Abrieb

	Fassadenschalung (Deckelschalung, 24 mm) mit Lattenrost 30/50 mm hinterlüftet, System Rogger mit Dämmung 200 mm auf Aussenwände befestigt. Aluminiumfensterbank eloxiert.
Glaserarbeiten	Holz- Metallfenster (inkl. Hebeschiebetüren) mit Glas U-Wert 0.6 W / m ² K, Schalldämmwert R`w + Ctr = 32 dB (Ctr = - 5) Ausführung innen in weiss, aussen nach sep. Farbkonzept Eingangs- und Erdgeschoss zus. erhöhte Sicherheit, RC1N.
Hauseingangstüren	Hauseingangstüren aus Alu, einbrennlackiert, Sicherheitsbeschläge Seitenteil verglast.
Spenglerarbeiten	Ausführung der Spenglerarbeiten nach Vorschrift in Kupfer. vorgehängte Dachrinnen rund, Fallrohre, Sockelrohre, Stirn – Ortladenverkleidung Flachdachabschlüsse (Deckstreifen) Sockelbleche (Deckstreifen) Fassade im Eingangsgeschoss / EG.
Flachdacharbeiten	Ausführung der Flachdacharbeiten nach Vorschrift
Flachdach Lukarnen (DG)	Rundkies 40 mm, Kunstfaservlies, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig Dämmung PIR Premium 140 mm, Dampfsperre mit Trennlage (auf Holzunterkonstruktion)
Balkone EG	Feinsteinzeugplatten 20 mm (bauseits geliefert, Preise siehe Plattenarbeiten), Splitt 40 mm, Schutzbahnen, Polymerbitumen-Dichtungsbahn 2-lagig angeschlossene Ablaufrinnen in Cr-Ni
Dachdeckerarbeiten	Flachfalzziegel (Swiss TL) inkl. Ziegellattung, Farbe nach Standardkollektion Ortgangziegel

Aussendämmung	<p>Dämmung EPS Lambda White, 200 mm (Eingangsgeschoss), ca. 16 kg / m³, W/mk 0.031, auf Backsteinmauerwerk geklebt. Unterste Platte Perimeterdämmung unter Terrain (60cm UK Terrain) bestehend aus Polystyrol XPS, 200 mm, 30 kg/m³, W/mk 0.035, eingenetzt und mit wasserabweisendem Anstrich versehen. Dünnbettverfahren auf Dämmplatte: Einbettung mit Netz nach SIA 243 (min. 2 mm stark). Abrieb 2.0 mm Korn (Vollabrieb), 2 x gestrichen mit Fungizidausrüstung (Algenschutz), Farbe nach Farbkonzept Architekt</p> <p>Aluminiumfensterbank, eloxiert.</p>
Sonnenschutz	<p>Verbundraffstoren mit Lamellen einbrennlackiert nach Standardfarbkollektion, Führungs- und Endschiene Alu einbrennlackiert, elektrische Betätigung. Storen vorgesehen bei allen Fenstern</p>
Fassadenmarkisen	<p>Fassadenmarkisen mit Kassette. Markisen elektrisch bedienbar (ohne Sonnen- Windwächter), an Fassade montiert EG, pro Haushälfte 1 x 600 x 300 cm (Sitzplatz Südwest), Montage auf Holzfassade</p>
Elektroinstallation	<p>Nach Vorschrift. Hauszuleitung/Haupttableau mit Zähler, Schalter, Steckdosen, Lampenstellen etc. nach üblicher Ausstattung inkl. T+T und TV nach sep. Elektroplan. Sonnerieanlage</p>
Heizungsinstallation	<p>Wärmeerzeugung mittels Erdsonde Niedertemperatur Fussbodenheizung in Gruppen unterteilt (mit Raumthermostaten) Inkl. notwendigen Boden- und Trittschalldämmungen</p> <p>keine Bodenheizung vorgesehen: im Keller und Technik</p> <p>Bodenheizung ist mit einer Wärmemessung (Funk) ausgestattet Freecooling, passend zu Sole/Wasser Wärmepumpe</p>
Lüftungsanlage	<p>Entfeuchtungsgerät im Keller Sämtliche Nasszellen in den Wohnungen werden gelüftet mit Nachströmung.</p>

Sanitärinstallation

Warmwasseraufbereitung über WP

Installationen nach Vorschrift ab Verteilung in Kunststoff Sanipex-Rohre einzeln auf Zapfstellen geführt.

Apparate nach detaillierten separaten Apparatelisten

Apparatesumme, Lieferant Sanitas Troesch AG, Kriens

Haus A	Brutto Fr.	20'086.70	inkl. 7.7 % MwSt.
--------	------------	-----------	-------------------

Haus B	Brutto Fr.	20'086.70	inkl. 7.7 % MwSt.
--------	------------	-----------	-------------------

Waschmaschine und Wäschetrockner im Haus

WM: Typ Siemens, Waschvollautomat WM14VM70CH

WT: Typ Siemens, Wäschetrockner WT47XM70CH

Gartenventil:

Eingangsgeschoss 1 St. / Haus

Erdgeschoss 1 St. / Haus

Warm- und Kaltwasser wird für Nebenkostenabrechnung pro Haus gemessen.

Im Eingangsgeschoss wird eine zentrale Wasser-Enthärtungsanlage eingebaut.

Einbauküchen

Lieferant: Rösch Küchen AG, Waltenschwil

nach vorliegendem Küchenkonzept

Haus A	Brutto Fr.	25'221.65	exkl. 7.7 % MwSt.
--------	------------	-----------	-------------------

Haus B	Brutto Fr.	25'221.65	exkl. 7.7 % MwSt.
--------	------------	-----------	-------------------

Gipserarbeiten

Wände innen Grundputz und Abrieb 1.0 mm (Vollabrieb) zum Streichen. Decken, mit Weissputz zum Streichen. Nur Grundputz auf Wände hinter Wandplatten und Einbauschränke. Kantenschutz an allen besonders exponierten Mauerecken an den Wänden.

2 VHS 57 in Decke eingelegt gemäss Plan Architekt (ohne Küche und Bad) im Eingangs- und Erdgeschoss

Technik / Keller: Wände und Decken unverputzt

Türen	<p>Zimmertüren mit Metallzargen Typ SD für stumpfeinschlagende Türen, Türblatt Röhrenspanmittellage (ca. 16 kg / m²) glatt beschichtet mit Melamin Oberfläche Esche weiss. Garnituren in Chrom Typ Glutz Topaz G30.030 mit Drücker- und Schlüsselrosette.</p> <p>Kellertüren dito Zimmertüren.</p>
Schreinerarbeiten	<p>Simse in MDF zum weiss behandeln Redit verstellbare Tablare (4 St.) auf Stellschienen. Garderobe eingebaut 3-türig in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet, gemäss Konzeptskizze Architekt. Einbauschränk im Zimmer 1, 3-türig in Kunstharz Samtesche weiss beschichtet gemäss Konzeptskizze Architekt Im Dachgeschoss Sturzbretter mit 2 eingelegten VHS 57 – Schienen</p>
Schliessanlage	<p>Zylinder bei Hauseingangstüre, Briefkasten, Abfallcontainer, 5 Schlüssel / Haus</p>
Unterlagsboden	<p>Unterlagsboden mit Anhydrit – Fliessestrich, 55 mm in sämtlichen Wohn- und Kellerräumen.</p>
Bodenbeläge Platten	<p>Lieferant: Joho Baukeramik + Bäder AG, 5620 Bremgarten</p> <p>Bodenplatten Fr. 54.- / m² brutto Materialpreis, exkl. MwSt. Wandplatten Fr. 54.- / m² brutto Materialpreis, exkl. MwSt.</p> <p>Anordnung gemäss Konzept Architekt</p> <p>Bodenplatten: Wohnen, Küche, Essen, Redit, Bad, Du/WC, Korridor Treppenhaus Eingangsgeschoss – DG (Sockel aus Platten geschnitten)</p> <p>Wandplatten: Bad, gemäss Konzept Architekt Du/WC, gemäss Konzept Architekt WC, gemäss Konzept Architekt</p> <p>Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten.</p>

Sitzplatz EG und Balkon
Platten für Aussenbereich Fr. 110.- / m2 brutto Materialpreis, exkl. MwSt.
In Splitt gelegt durch Gartenbauer

Das Verlegen der Platten (bis Grösse 60 x 60 cm) ist im Preis enthalten.

Parkett

Anordnung gemäss Konzept Architekt
Haus A und B = Zimmer

Materialpreis Parkett inkl. Verlegen Fr. 78.-- / m2, netto inkl. MwSt.
Sockel nach Standardkollektion.

Fugen

Elastische Kittfugen: Sockelfugen, Dilatationsfugen.

Schlosserarbeiten

Staketengeländer mit unterer Stahlblende bei Balkonen Nordostseitig im EG, feuerverzinkt, einbrennlackiert
Im Treppenhaus innenlaufender Handlauf, CNS rund auf Handlaufhaltern montiert
Staketengeländer feuerverzinkt und einbrennlackiert bei Balkontüren (franz. Balkone)
Gemäss Plan Architekt

Briefkasten

Briefkasten gemäss PTT - Vorschriften

Malerarbeiten

Decken Weissputz gestrichen, Wände Abrieb weiss gestrichen, Simse gestrichen. Metallzargen bei Türen

Keller-/Technikraum und Tiefgarage: Wände, Decken weiss gestrichen
Boden Keller-/Technikraum mit Bodenfarbe gestrichen

Balkonuntersichten gestrichen (gem. Farbkonzept Architekt)
Deckenschalung an Fassade, 2 x Anstrich

Dachkonstruktion und Dachuntersichten aussen 1 x Schlussbehandlung mit Lasur

Umgebung

Umgebung mit angemessener Bepflanzung gemäss sep. Plan Architekt.

Baureinigung	Eine einmalige Baureinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen inkl. Absäuern keramische Bodenbeläge.
Farbkonzept	Die äussere Farbgestaltung wird von der Gemeinde bewilligt (gemäss Farbkonzept Architekt)
Vorbehalt	Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb mit Ausführungsplänen und das baubewilligte Projekt. Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ende August 2021



Waltenschwil ist die nördlichste Gemeinde im Bezirk Muri. Das Dorf liegt 427 Meter über Meer auf der östlichen Seite des Bünztals, am Fusse des Buneggli. Die Nachbargemeinden sind Wohlen, Bremgarten, Bünzen, Boswil, Kallern sowie Büttikon. Waltenschwil zieht Bewohner an, denen das ländliche Wohnen gefällt, welche die Natur lieben, die aber nicht auf die Vorteile der Stadtnähe verzichten wollen.

Das Gebiet um Waltenschwil lädt Natur-, Wander- und Velofreunde ein, in der Freizeit die Umgebung mit vielen Wäldern, Wiesen und Bächen zu geniessen. Oberhalb von Waltenschwil liegt beispielsweise der romantischste Tierpark des Freiamtes, welcher u.a. Ausgangspunkt für eine mystische Sagenwanderung ist.

Die wachsende Industrialisierung der Nachbargemeinde Wohlen prägte Waltenschwil sehr. Heute ist Waltenschwil schon lange kein Bauerndorf mehr. Verschiedene Unternehmen bieten mehrere Hundert Arbeitsplätze

an. Speziell bekannt ist Waltenschwil für seine Kartbahn sowie für den Tierpark. Und die Firma Dubler ist mit ihrem Süsswarenangebot weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Kindergarten und Primarschule befinden sich im Ort. Die Real- sowie Sekundar- und Bezirksschule werden im benachbarten Wohlen besucht. Das nächstgelegene Gymnasium ist die Kantonsschule Wohlen.

Ein gut ausgebautes Strassennetz erschliesst die nahegelegenen Städte. In ca. 30 Autominuten erreicht man Zürich und Aarau und in einer knappen Dreiviertelstunde ist man in Luzern oder Zug. Zum Autobahnanschluss in Lenzburg sind es ungefähr 13 km. Die Gemeinde ist durch die Buslinien 341 und 342 mit den Nachbardsdörfern verbunden.

Viele aktive Vereine im Dorf machen es den Neuzuzügern leicht, sich einzuleben und in der Gemeinde wohlfühlen.

DETAILS ZUR GEMEINDE

Einwohner (Stand 31.12.2020)	3043
Gemeinde, Ortsteile	Büelisacker, Waltenschwil
Einkaufsmöglichkeiten	In Waltenschwil und in den umliegenden Dörfern
Dienstleistungsbetriebe	Restaurants, Bäckerei
Naherholungsgebiete	Reussebene, Lindenberg
Öffentlicher Verkehr	Linie 341 (Rottenschwil – Wohlen) Linie 342 (Wohlen – Uezwil) Postauto-Verbindungen zu den Bahnhöfen Wohlen und Muri bzw. nach Rottenschwil, wo ein Bus- Anschluss direkt nach Zürich-Wiedikon besteht
Autobahnzufahrten	Ruftaxi Dorfplatz Büelisacker - Bahnhof Wohlen A1 Lenzburg (15 Minuten Anfahrt) A3 Oberwil-Lieli (15 Minuten Anfahrt)

Quellenangaben und weitere Infos
www.waltenschwil.ch
www.wikipedia.ch