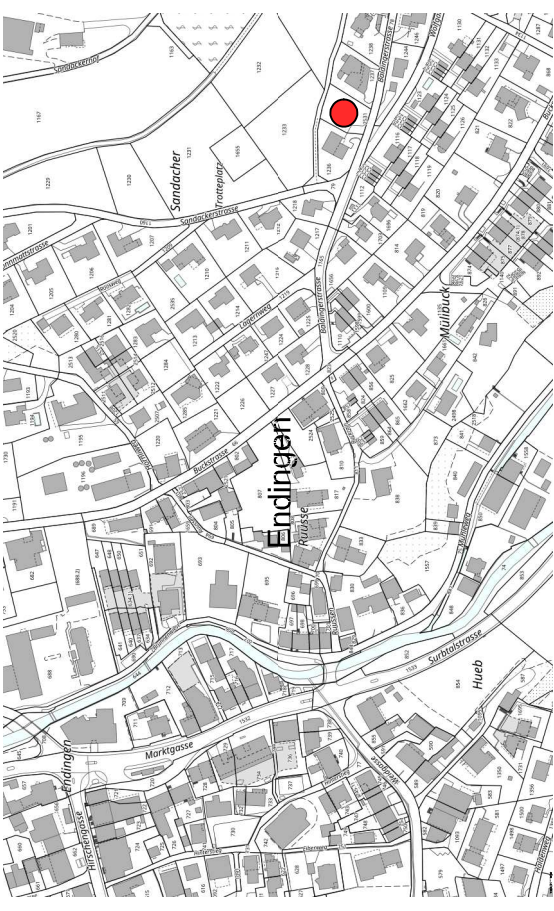
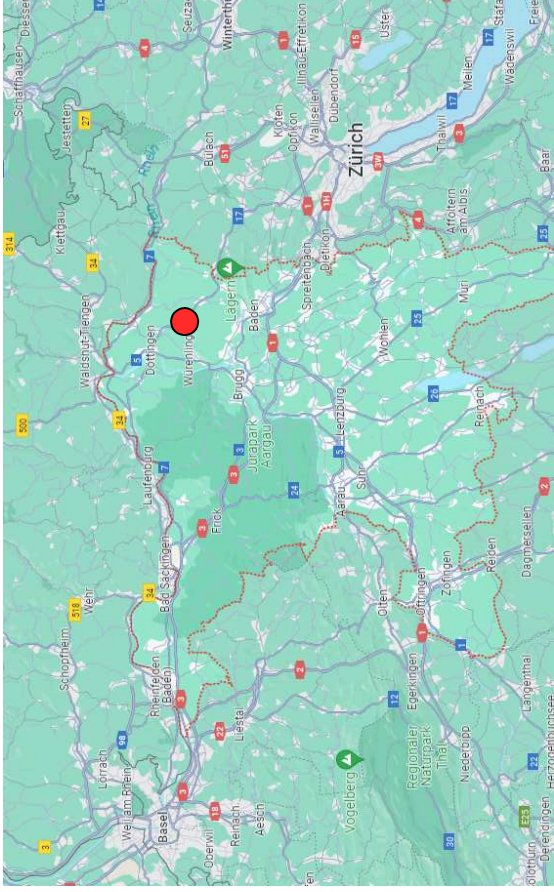




## Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

---

Endingen



## TOP IN ENDINGEN

Die Gemeinde Endingen, eingebettet in die Natur des Surbtals, ist zentral gelegen. Die Nähe zu den Städten Baden, Brugg und Zürich und einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, machen den Wohnort attraktiv.

Das aufstrebende Dorf mit seiner umfangreichen Infrastruktur bietet viele Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Einkauf, Bildung, Kultur und Geschichte bereichern das Leben und vereinfachen den Alltag. Die Bevölkerung gilt als weltoffen und einladend.

Die Lage der Terrassenwohnungen lässt keine Wünsche offen. Der sonnige Standort, wenige Gehminuten zum Dorfczentrum gelegen, bietet Erholung und Ruhe. Eine intakte Natur findet sich in unmittelbarer Nähe der am Zonenrand gelegenen Immobilie. Die Wohnungen ermöglichen einen Rückzugsort aus dem hektischen Alltag und verschaffen eine einzigartige Lebensqualität.

## LEBEN IN ENDINGEN

### **Begehrte Wohnlage**

Das Wohnhaus mit zwei Terrassenwohnungen liegt am Rand der Bauzone an sehr attraktiver Wohnlage.

Adresse Baldingerstrasse 7a und 7b  
Parzelle Nr. 2531  
Grösse Parzelle m<sup>2</sup> 682  
Ausrichtung Südhang  
Bauzone Einfamilienhauszone, E2

### **Einkauf / Dienstleistungen**

In Endingen ist im Dorfzentrum bequemes Einkaufen möglich. Alle wichtigen Belangen des täglichen Lebens sind erhältlich. Baden und Brugg sind hervorragende Ergänzungen zum bestehenden Angebot.

Lebensmittel	Denner Volg Bäckerei Alt Metzgerei Werder Surbtal Apotheke Papeterie Surbtal Dr. med. Stefano Bachmann Raiffeisenbank Surbtal-Wehntal Physiotherapie und Osteopathie Ghediga Tierarztpraxis Surbtal KEWA Rad Spirit Sports Bistro Surbtal Herberts Weinstube Restaurant/Pizzeria De Finibus Terrae
Bäckerei	
Metzger	
Apotheke	
Papeterie	
Arzt	
Bank	
Physiotherapie	
Tierarzt	
Velo / Moped	
Ski / Bike	
Gastronomie	

## LEBEN IN ENDINGEN

### **Bildung**

Endingen verfügt über ein zeitgemässes und gut ausgebautes Schulangebot. Die Schule Surbtal bietet zusammen mit dem Grundangebot und vielen ergänzenden Freifächern ein attraktives Bildungsangebot für die Oberstufe. Die Kantonsschulen in Baden und Wettingen sind mit dem ÖV bequem zu erreichen.

Schulen in Endingen	Kindergarten
	Primarschule
	Bezirksschule

### **Anbindungen**

Als lokaler Verkehrsknotenpunkt verkehren Busse in Richtung Baden, Brugg, Döttingen, Bad Zurzach und Niederweningen. Zu Hauptverkehrszeiten gilt der ¼ Stunden Takt, ausserhalb der Stosszeiten der ½ Stundem Takt. S-Bahnen ab den Bahnhofen Baden, Brugg und Niederweningen gewähren eine kurze Reisezeit in die Städte Zürich, Basel und Bern.

Die wichtigsten Autobahnanschlüsse (Verkehrsachsen A1 Zürich - Bern und A3 Chur - Basel) können in ca. 20 Minuten erreicht werden. Über das Wehr- und das Rheintal sind Zürich und Basel ebenfalls bequem zu erreichen.

### **Freizeit / Kultur**

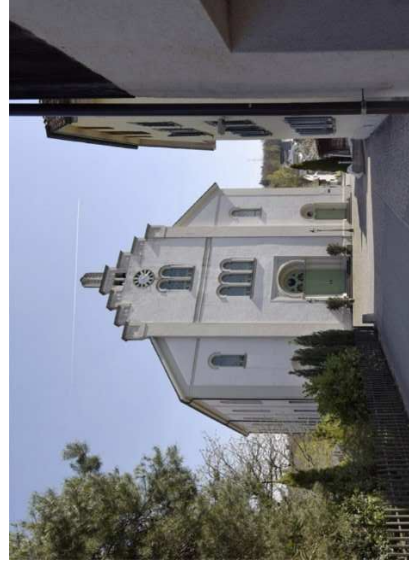
Rund 50 Vereine in Sport, Musik und Kultur bereichern das gesellschaftliche Leben. Sie bieten ein jährliches Sport- und Kulturprogramm, welches viele Bedürfnisse abdeckt. Als Flaggschiffe des Vereinslebens gelten der Turnverein mit den Handballabteilungen, die Musikgesellschaft, der Kinderchor, der Jodelclub und der Kulturkreis.

Das idyllisch gelegene Schwimmbad, der beliebte Kinderspielfeldplatz und der Sportplatz sind Treffpunkte für Familien und Jugendliche. Über 50 Sitzbänke an Aussichtspunkten und speziellen Plätzen in der Natur laden zum Spazieren und Verweilen ein.



## **Geschichte**

Endingen ist eine reichhaltige geschichtliche Vergangenheit eigen. Zeitzeugen aus einer Zeit der Konvivenz zwischen Christen und Juden sind die Synagoge (1850) mitten im Dorf, der israelitische Friedhof (ab 1750) und die speziellen Doppeltürhäuser. Aus dieser Geschichte ist das bedeutende nationale Projekt Doppeltür entstanden, welches Themen wie das Zusammenleben verschiedener Kulturen und von Minderheiten thematisiert.



## SUMMARY

Die ruhig gelegenen Wohnungen bieten ein entspanntes Wohnen und viele Annehmlichkeiten. Die ungehinderte Aussicht über das Dorf mit Südausrichtung lassen Träume und Erholung hochleben. Der hohe Ausbaustandard sorgt für Komfort und Individualität. Die wichtigsten Argumente für diese aussergewöhnliche Liegenschaft sind nachfolgend aufgelistet.

- 5 ½ Zimmer Wohnungen, Anzahl 2
- Durchdachte moderne Wohnungsgrundrisse auf einer Etage
- Grosse komfortable Sitzplätze
- Direkter und hindernisfreier Wohnungszugang mit Lift
- Raumhohe Fenster gegen Süden
- Behaglichkeit in den Wohnräumen durch Komfortlüftung
- Ausgewählte qualitativ hochstehende Baumaterialien
- Kellerräume angegliedert an den Wohnraum
- Grosszügige Tiefgaragenplätze, Anzahl 3
- Innendesign ausgestattet durch persönliche Wünsche und Bedürfnisse

# B a u b e s c h r i e b

Fundation	Flachfundation aus armiertem Beton 20 - 25 cm stark
Keller- und Aussenwände	Beton 20 - 25 cm stark, armiert, mit aufgezogener Feuchtigkeitsisolation und Sickerfolie
Fassadenkonstruktion	Backsteinmauerwerk / Beton 17.5 cm stark mit 20 cm verputzter Aussenwärmedämmung ( $u$ -Wert 0.14 W/m <sup>2</sup> K)
Innenwände	Backstein und Kalksandstein-Mauerwerk 12 - 15 cm stark (Betonwände wo aus statischen Gründen notwendig).
Decken	Flachdecken in Stahlbeton 25 - 53 cm stark.
Unterlagsböden	Schwimmend aus Anhydritfließmörtel.
Flachdach / Terrassen	Dampfsperre, Trittschalldämmung, Wärmedämmung 14 - 18 cm, Dachhaut. Darüber Betonplattenbelag in Splittlage verlegt. Dächer extensiv begrünt.
Spengler	Alles in Inox. An Fassade sichtbare Dachwasserrohre.
Fenster	Kunststoff-Alu Fenster mit Isolierverglasung $u$ -Wert gem. Wärmedämmnachweis. 1 Drehkipp pro Zimmer. Fensterbänke in Metall.
Sonnenschutz	Verbundraffstoren 90 mm in Normfarben mit Motorantrieb. Pro Haus 1 x Kasettenmarkise (BK 5000 mm x AL 3000 mm).
Garagentor	Kipptor mit Gitterfüllung und elektr. Torantrieb. Funksteuerung mit 1 Handsender pro Garagenplatz.

**Elektrische Anlagen**  
Starkstrominstallation bestehend aus Schalter, Steckdosen und Lampenanschlüssen in allen Räumen.  
Beleuchtung in Kellerräumen und in der Einstellhalle mit LED-Balkenleuchten.  
In den Wohnungen LED-Einbaustrahler als Grundbeleuchtung.  
Für Multimedia sind Leerrohre von der Unterverteilung in alle Zimmer geführt.  
DSL / Telefon Anschluss mit einem ausgebauten Anschluss im Wohnen.  
Vorbereitung von Ladestation für Elektrofahrzeuge als Leerrohr von der Unterverteilung in die Einstellhalle geführt.

**Heizung**  
Wärmeerzeugung: Luft-Wasser Wärmepumpe in jedem Haus  
Wärmeverteilung: Fussbodenheizung in den Wohnräumen

**Lüftung**  
Komfortlüftungsanlage in jedem Haus.

**Sanitär**  
Komplette Installation mit Verteilung, Kalt- und Warmwasserleitung in Sanipex-Rohren. Warmwasser über Wärmepumpe (pro Haus).

**Zimmer- und Kellertüren**  
Stahlzargentüren mit umlaufender Gummidichtung. Türblatt fertig beschichtet.

**Haustüren**  
Holzrahmentüre mit Dreipunktverriegelung.

**Vorhangschienen**  
1x VS 57 Vorhangschiene in Weissputz eingelassen.

**Gips- und Malerarbeiten**  
In allen Zimmern Wände: Abrieb gestrichen  
In allen Zimmern Decke: Weissputz gestrichen  
Nebenräume Wände und Decken: roh gestrichen  
Garage: roh

**Lift**  
Personenaufzug 630 kg zu allen Stockwerken  
(Garage / Haus 1 / Haus 2)



Bodenbeläge	In Wohnen, Essen, Küche, Gang und Nasszellen: Feinsteinzeugplatten matt oder Parkett Budgetpreis: SABAG Ausstellung Materialpreis Feinsteinzeugplatten CHF 65.- CHF 115.- / m <sup>2</sup> fertig verlegt.
	In allen Zimmern: Parkett Cabana (Top XL 2, Eiche, white natur geschliffen geölt, Schiffboden verlegt) mit weissem Holzsockel fertig verlegt. Unterlagsboden in allen Kellerräumen roh.
Wandbeläge	In Nasszellen: Feinsteinzeug matt (Höhe 2.0 m). Budgetpreis: SABAG Ausstellung Materialpreis CHF 60.- CHF 100.- / m <sup>2</sup> fertig verlegt.
Küche	Küchen gemäss Detailplänen. Fronten in Kunstharz werksbelegt und Arbeitsflächen in Naturstein (Preisklasse 3) Apparate (Miele Geräte) gemäss sep. Liste. Budgetpreis: CHF 32'000.- inkl. Glasrückwand
Sanitär-Apparate	Bad, Dusche und WC gemäss sep. Apparateliste.
Duschwände	Seitenwand aus Glas pro Dusche B = 115cm H = 200cm
Waschmaschine + Wäschetrockner	EFH V-ZUG AdoraWaschen V2000 EFH V-ZUG AdoraTrocknen V2000
Wege und Plätze	Betonverbundsteine, Betonplatten grau oder Jura-Mergel.
Umgelände	Ganze Gestaltung den vorhandenen, natürlichen Verhältnissen angepasst. Mit Grundbepflanzung.

# Allgemeine Informationen

## Verkaufspreise

In den Verkaufspreisen sind die Landkosten, alle Bau-, Umgebungs- und Nebenkosten inkl. MWST enthalten.

Die Budgetbeträge verstehen sich inkl. MWST.

Die Notariats- und Grundbuchkosten werden vom Käufer und Verkäufer je zur Hälfte getragen. Kosten für die Errichtung von Hypotheken gehen vollumfänglich zulasten des Käufers.

## Änderungswünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt und Machbarkeit gerne berücksichtigt. Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr- / Minderkostenaufstellung detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch den Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

## Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

## Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil.

## Bauherrschaft

Keller Generalunternehmung AG, Mühleweg 3, 5304 Endingen  
Tel. 056 / 250 11 11

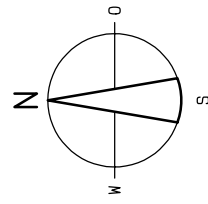
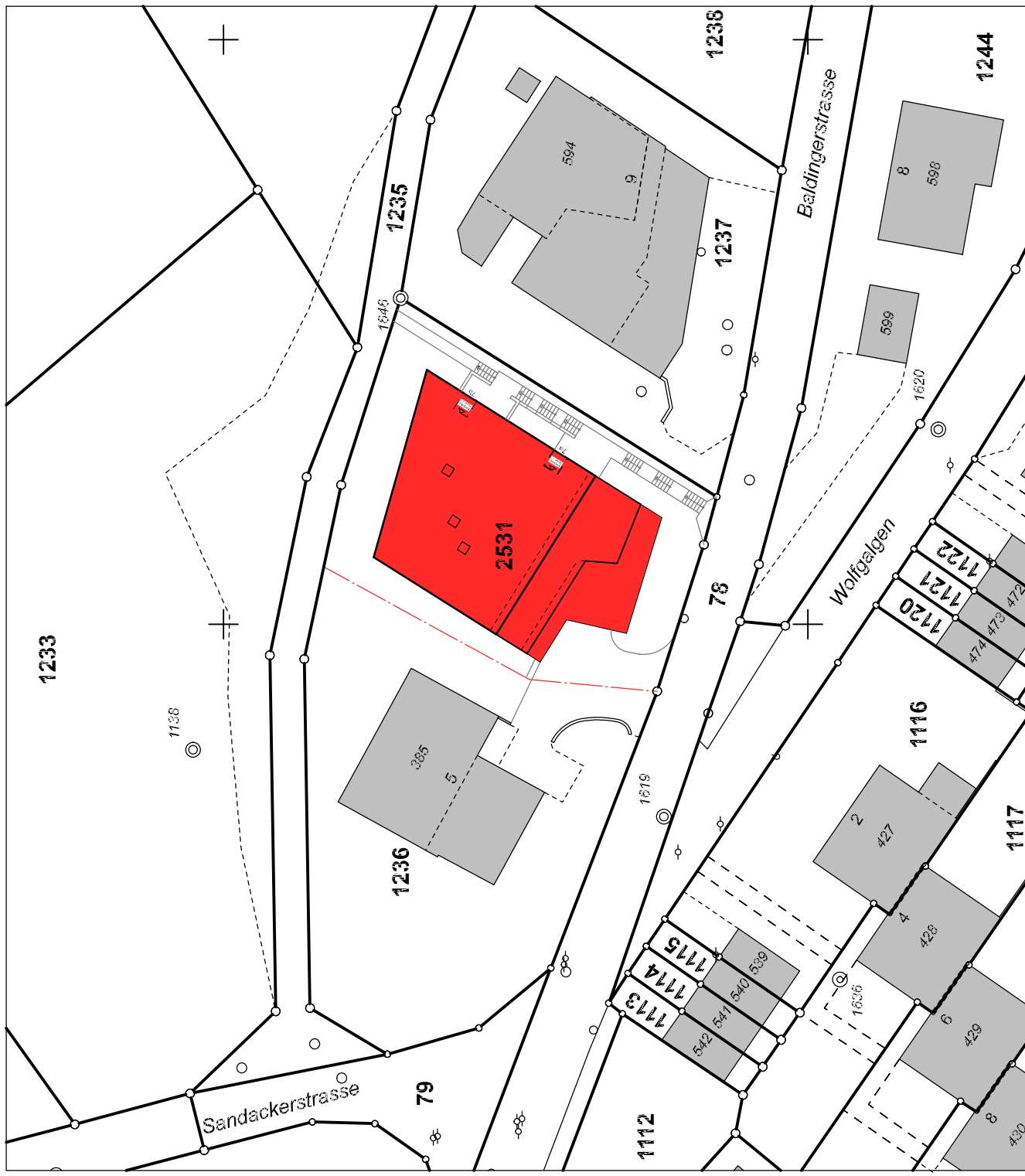
## Architektur

Architekturbüro Monaco GmbH, Schlierenstrasse 18, 5408 Ennetbaden  
Tel. 056 / 222 64 62

# Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

Mst. 1:500

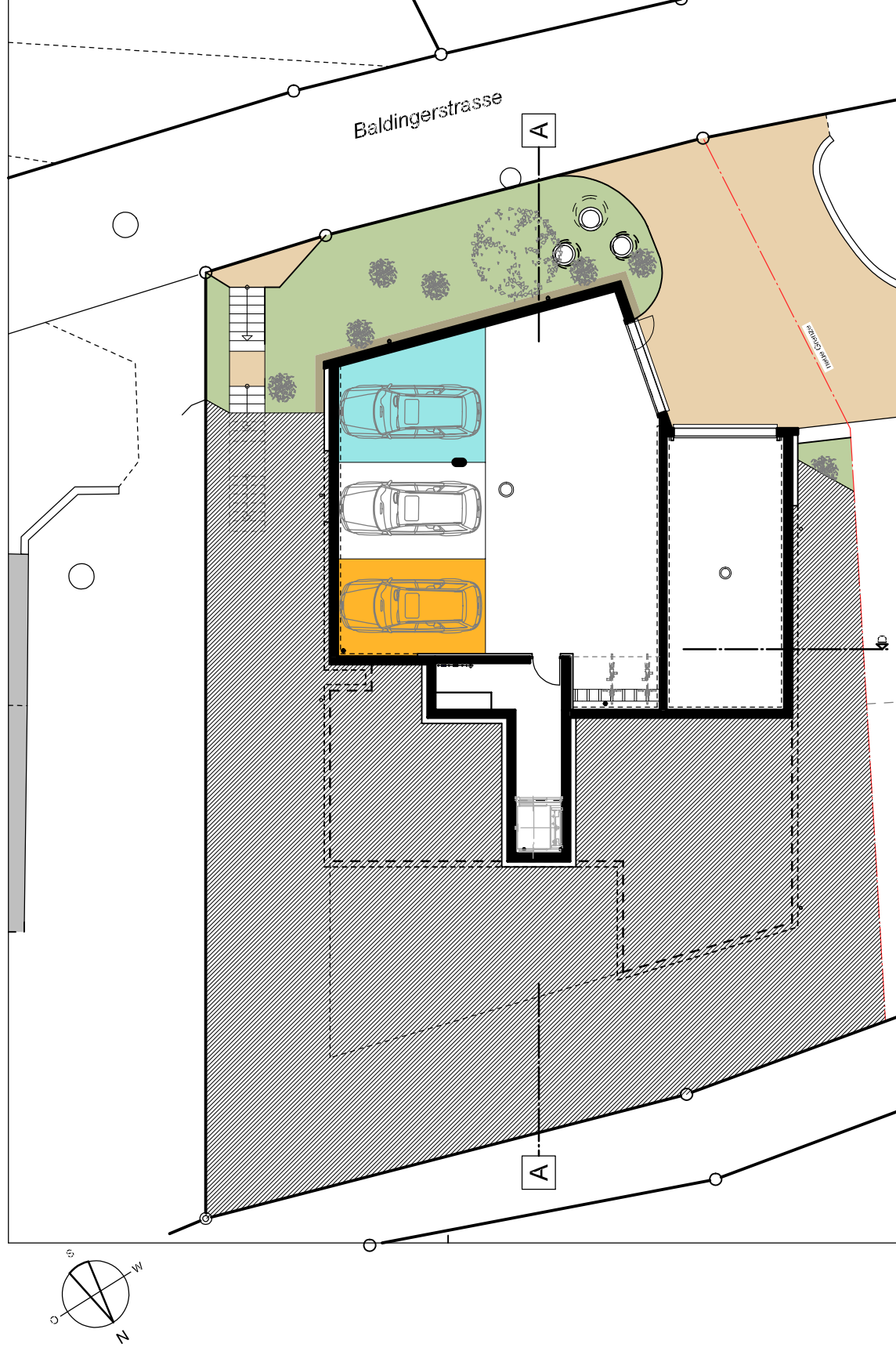
## Situation



Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

Mst. 1:200

Ebene 0







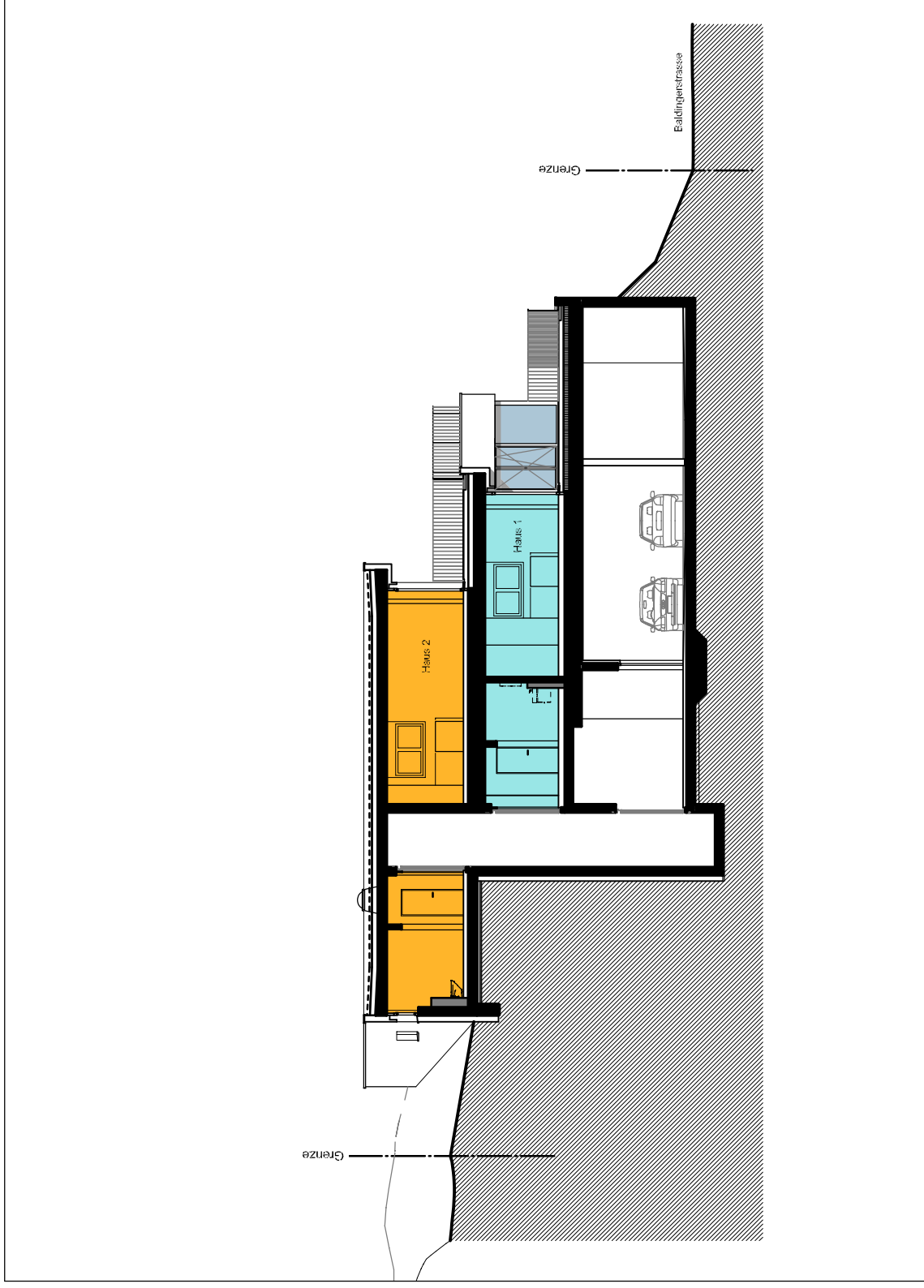
# Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

Mst. 1:200

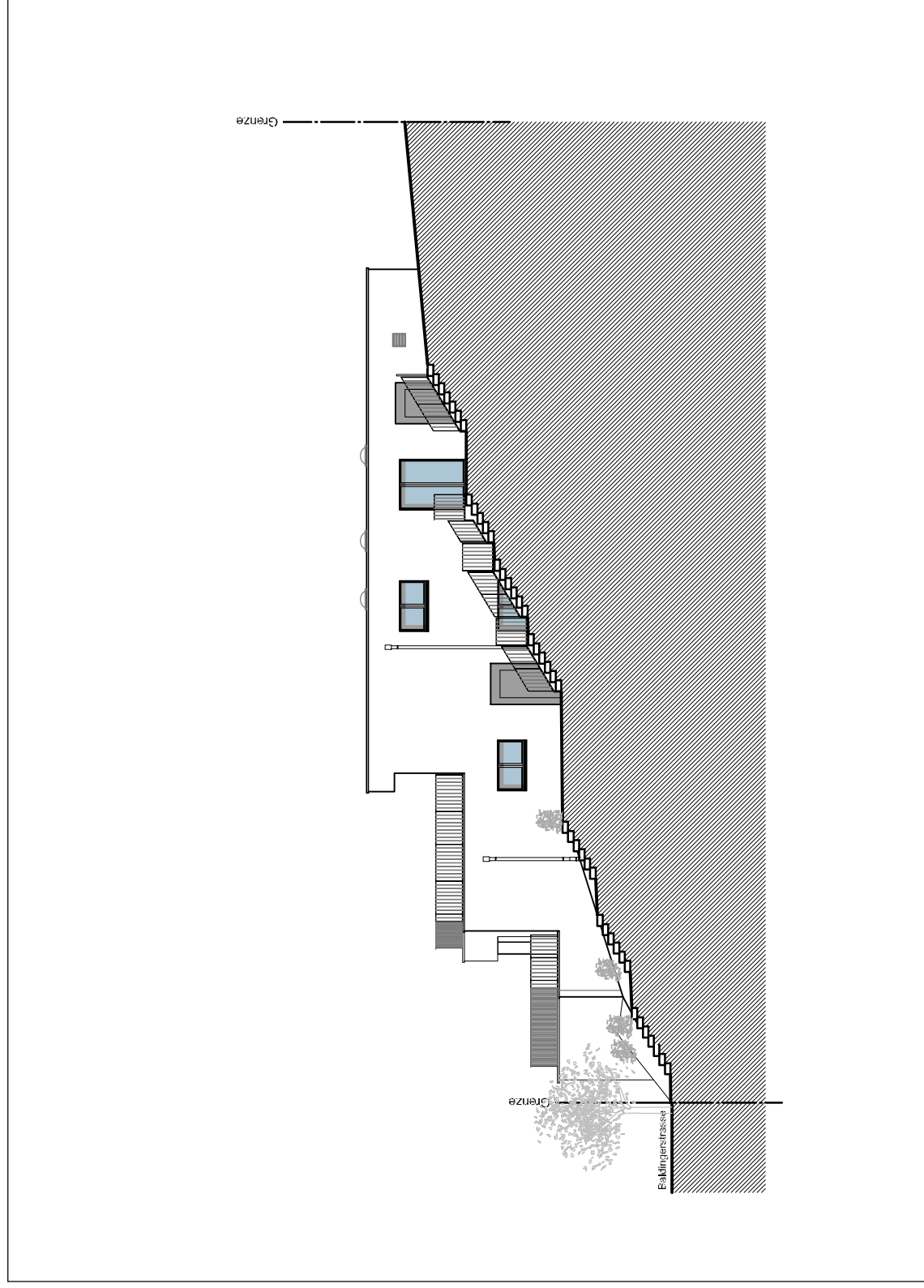
## Ebene 2 (Haus 2)



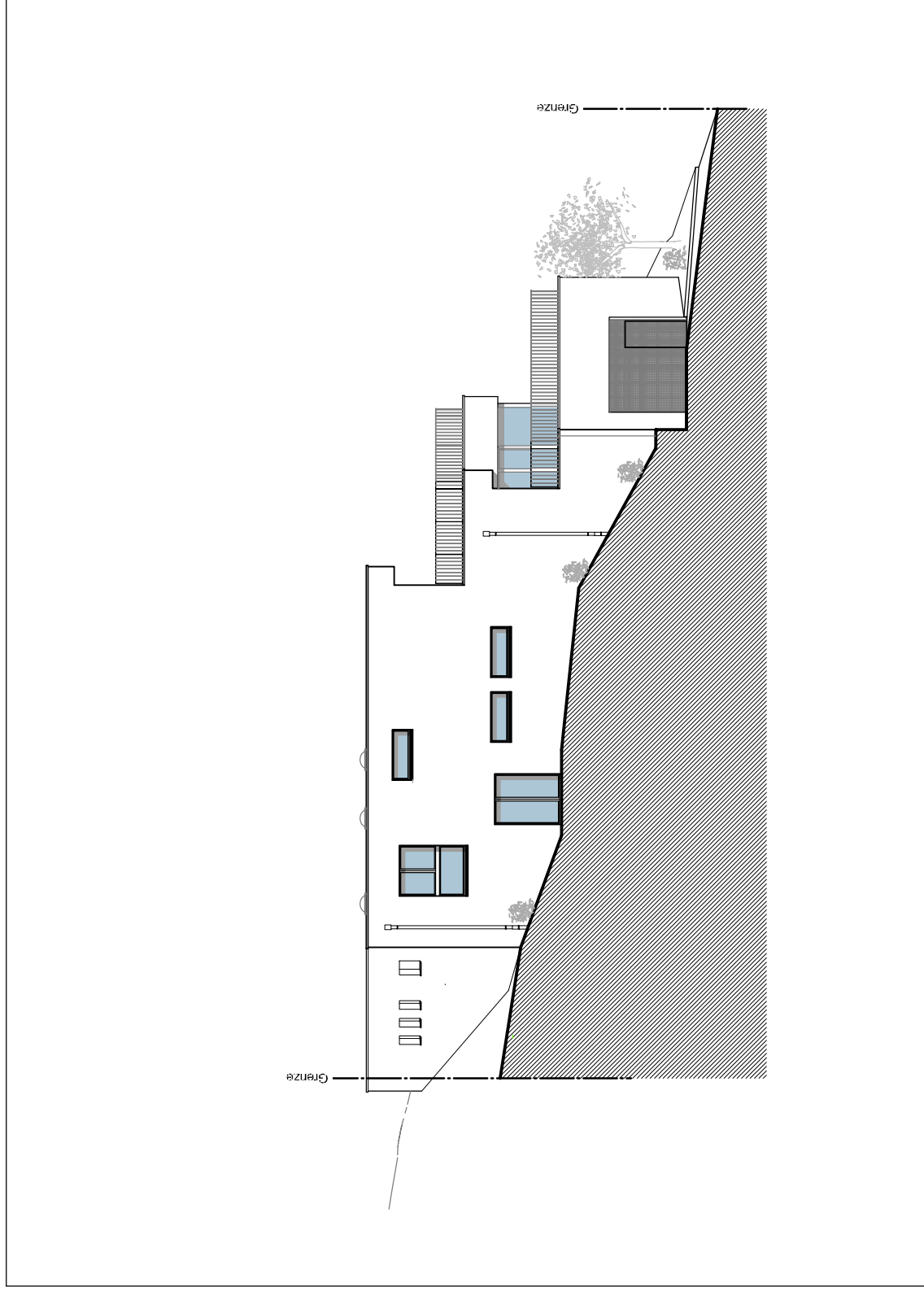
Schnitt A-A



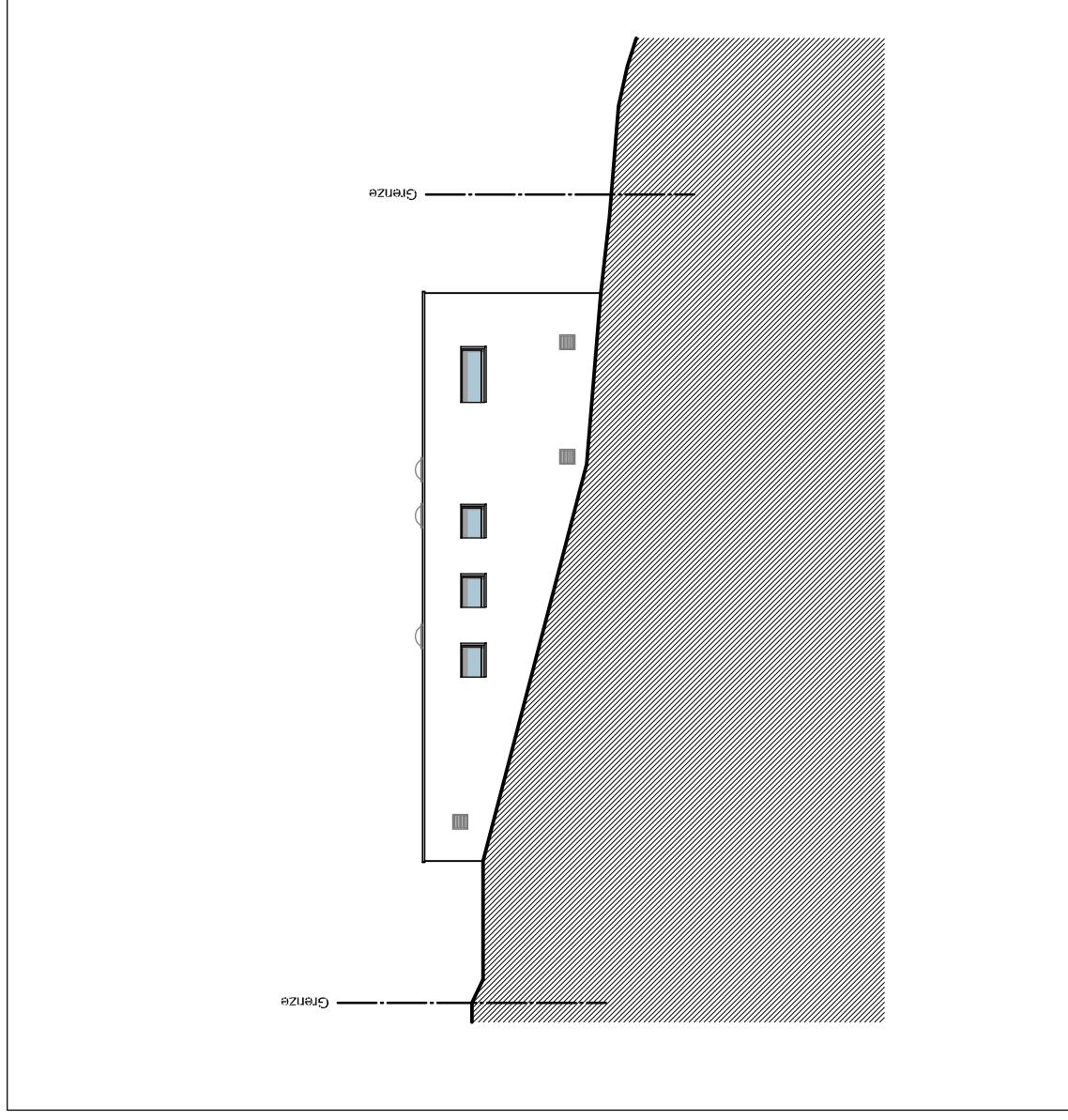
Süd-Ost Ansicht



Nord - West Ansicht



Nord-Ost Ansicht

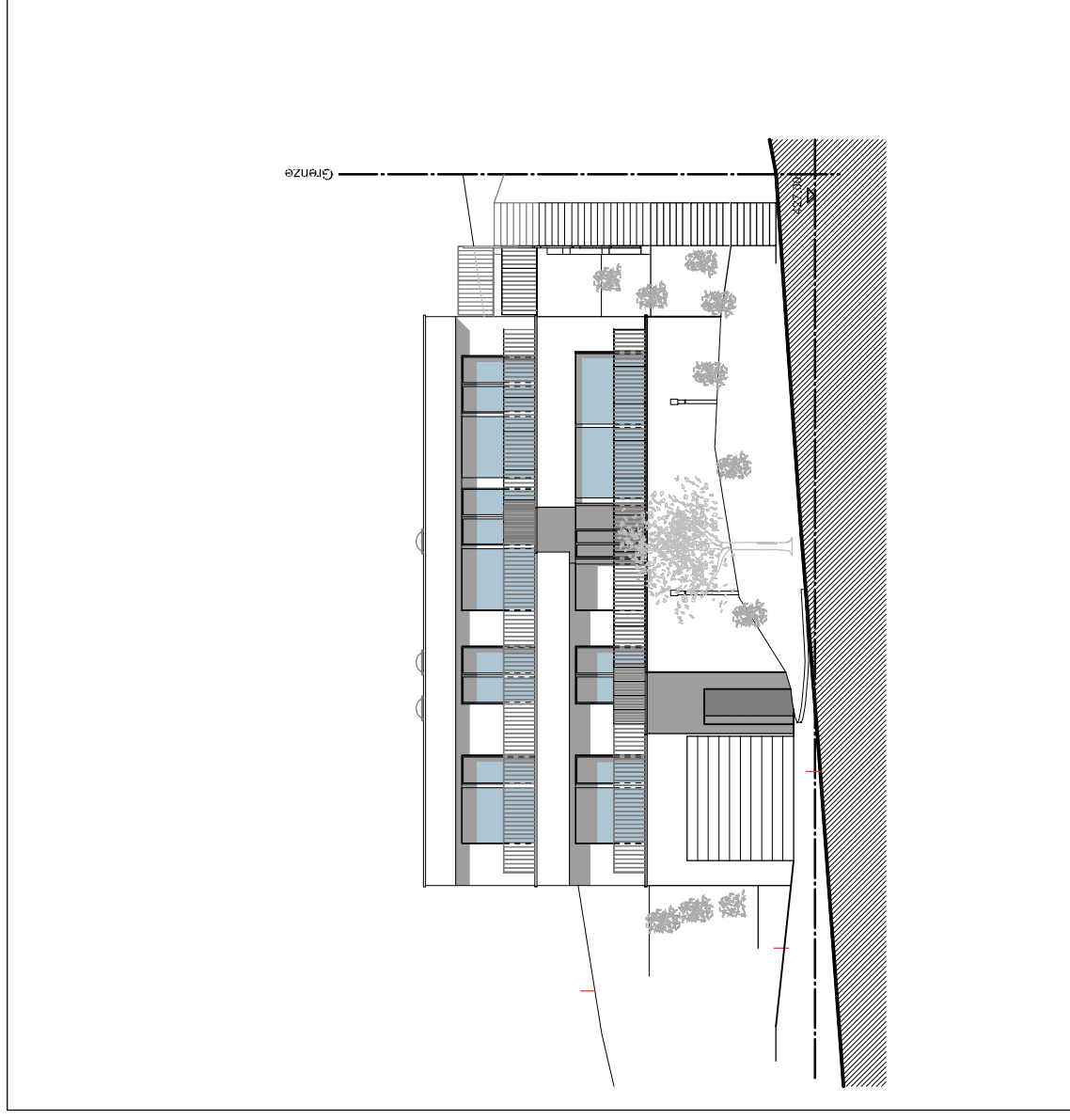




# Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

Mst. 1:200

## Süd-West Ansicht



# Neubau "Terrassenhaus Baldingerstrasse 7a und 7b"

## Verkaufspreise

Haus	Zimmer	NF m <sup>2</sup>	HNF m <sup>2</sup>	NNF m <sup>2</sup>	ANF ca. m <sup>2</sup>	Verkaufspreis	Garagenplätze
Haus 1	5 ½	197.0	158.2	38.8	55.5	Fr. 1'403'000.-	1 GP inklusive
Haus 2	5 ½	186.6	165.3	21.3	68.5	Fr. 1'473'000.-	1 GP inklusive

Garagenplatz	Fr. 38'000.-
--------------	--------------

NF = Nutzfläche

HNF = Hauptnutzfläche

NNF = Nebennutzfläche (Keller, Hauswirtschaft)

ANF = Aussennutzfläche (Terrasse, Sitzplatz)