

AUSKUNFT UND VERKAUF

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen
Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch
www.derimmotip.ch

Schmocker + Säggerer AG





INHALT

Gemeinde Würenlos	3
Kempfhof – ruhig gelegen an idyllischer Lage	5
Ökologisch und nachhaltig	7
Kompetent betreut	9
Situationsplan	10
Garagen-/ Kellerplan	11
Haus A	12 – 17
Haus B	18 – 23
Haus C	24 – 29
Baubeschrieb	30 – 32



GEMEINDE WÜRENLOS

Würenlos – attraktive Wohngemeinde

Die Gemeinde Würenlos mit rund 6300 Einwohnern liegt idyllisch zwischen Baden und Zürich. Das Dorf ist umgeben von einer weitgehend intakten Natur, in der sich Gross und Klein auf vielfältige Art und Weise erholen können. Der Liegenschaftsmarkt in Würenlos wird als äusserst attraktiv eingestuft.

Gut erreichbar

Verkehrstechnisch liegt Würenlos sehr zentral und ist über die Autobahnanschlüsse (A1) in Wettingen und Dietikon optimal an das Strassenverkehrsnetz angebunden. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Bahn und Bus zur Verfügung. Die RVBW Linie 1 fährt Richtung Baden/Wettingen, die VBZ Linie 491 Richtung Hüttikon. Ferner verkehrt der Ortsbus als Linie 11 der RVBW zwischen dem Bahnhof Würenlos und dem Bahnhof Killwangen-Spreitenbach. Ab Bahnhof Würenlos fährt die S6 Richtung Baden und Zürich.

Einkaufsmöglichkeiten

Das Zentrum in Würenlos bietet gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Spreitenbach, Wettingen und Baden ergänzen das regionale Einkaufsangebot.

Schulen

In Würenlos werden die Schüler der Primarschule, der Realschule und der Sekundarschule unterrichtet. Die Bezirksschule wird in Wettingen besucht. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen.

Freizeit und Sport

Über 50 Vereine mit den unterschiedlichsten Interessen sorgen in Würenlos für viel Abwechslung in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit. Den zahlreichen Sportvereinen stehen mehrere Aussenanlagen und Turnhallen zur Verfügung. Im Sommer lockt das Freibad «Wiemel» mit verschiedenen beheizten Becken und einem Beachvolleyballfeld. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch eine Boccea- und eine Tennisanlage.



KEMPFHOF – RUHIG GELEGEN AN IDYLLISCHER LAGE

Gut positioniert

Die Wohnüberbauung «Kempfhof» mit 18 exklusiven Eigentumswohnungen entsteht an bevorzugter Wohnlage in Würenlos. Das gut besonnte Grundstück zwischen Kempfhof- und Bachstrasse liegt zentral in einem idyllischen und grünen Wohnquartier. Angrenzend an die Parzelle fliesst der Furtbach vorbei. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Schule sowie das Schwimmbad «Wiemel».

Hochwertiger Ausbaustandard

Die drei architektonisch eleganten Baukörper beinhalten je sechs attraktive Garten-, Geschoss- und Dach-Eigentumswohnungen. Die sehr durchdachten Räume bieten einen nicht alltäglichen Komfort und ein sehr angenehmes Ambiente. Die grossen, gedeckten Aussenbereiche und das eigene Reduit mit Waschmaschine/Tumbler vervollständigen das umfassende Angebot. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über grosszügige, private Gartenanteile. Zudem sind sie mit einer internen Treppe direkt mit dem eigenen Keller verbunden.

Ferner lässt das attraktive Grundrisskonzept den Käufern noch viele kreative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offen. Mit dem ökologischen Heizsystem (pro Haus eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe) und der integrierten und individuell regulierbaren Wohnungslüftung leistet die Bauherrschaft einen

Beitrag zum Klimaschutz. Die Wohnungen werden im Minergie®-Standard erstellt und zertifiziert. Die Einfahrt in die geschlossene Tiefgarage befindet sich auf der Ostseite des Grundstücks. Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Garagengeschoss erreichbar.





ÖKOLOGISCH UND NACHHALTIG

Minergie®-Wohnbauten

Das Mehrfamilienhaus wird nach Minergie®-Standard gebaut. Mit diesem Standard wird eine werterhaltende, zukunftsorientierte Bau- und Lebensqualität erreicht. Die optimale Wärmedämmung, im Zusammenspiel mit der Komfortlüftung, gewährleistet ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

Hoher Komfort

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist höher. Der Grund: Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, dadurch entstehen weder Kältestrahlungen noch Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich auch während sommerlichen Hitzetagen positiv aus. Das Gebäude ist vor Übertemperaturen besser geschützt.

Frischluft

Durch die Komfortlüftung ist die Luft im Gebäude sauberer und somit auch gut geeignet für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimalen vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Die Wohnung ist auch bei Ferienabwesenheit konstant gelüftet und es entstehen keine Feuchtigkeitsschäden. Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und dank geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

Reduzierte Kosten dank Energieeinsparung und Werterhaltung

Langfristig macht sich jede eingesparte Kilowattstunde auf dem Konto bemerkbar. Allfällige Mehrkosten der besseren Bauqualität lassen sich so kompensieren. In der Regel sind Minergie®-Investitionen nach sieben Jahren amortisiert. Das Label ermöglicht bei ausgewählten Banken den Antrag für eine Hypothek mit Spezialkonditionen. Die Bauqualität wirkt sich auch auf den mittel- und langfristigen Wert einer Liegenschaft sehr stark aus. Der Mehrwert eines Minergie®-Wohnhauses beträgt gemäss einer Studie der Zürcher Kantonalbank bei einem späteren Wiederverkauf rund 3,5 bis 7%.

MINERGIE®
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch



KOMPETENT BETREUT

Bauherrschaft

Konsortium Kempfhof bestehend aus
Möckel Baumschulen AG und Immobilien-Akzente AG
c/o Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Architekturbüro

Architektur Baumgartner
Quellenweg 11
5436 Würenlos

Verkauf

Immotip AG
Schönaustrasse 59
5430 Wettingen

Telefon 056 282 42 82
info@derimmotip.ch

www.derimmotip.ch
www.kempfhof.ch

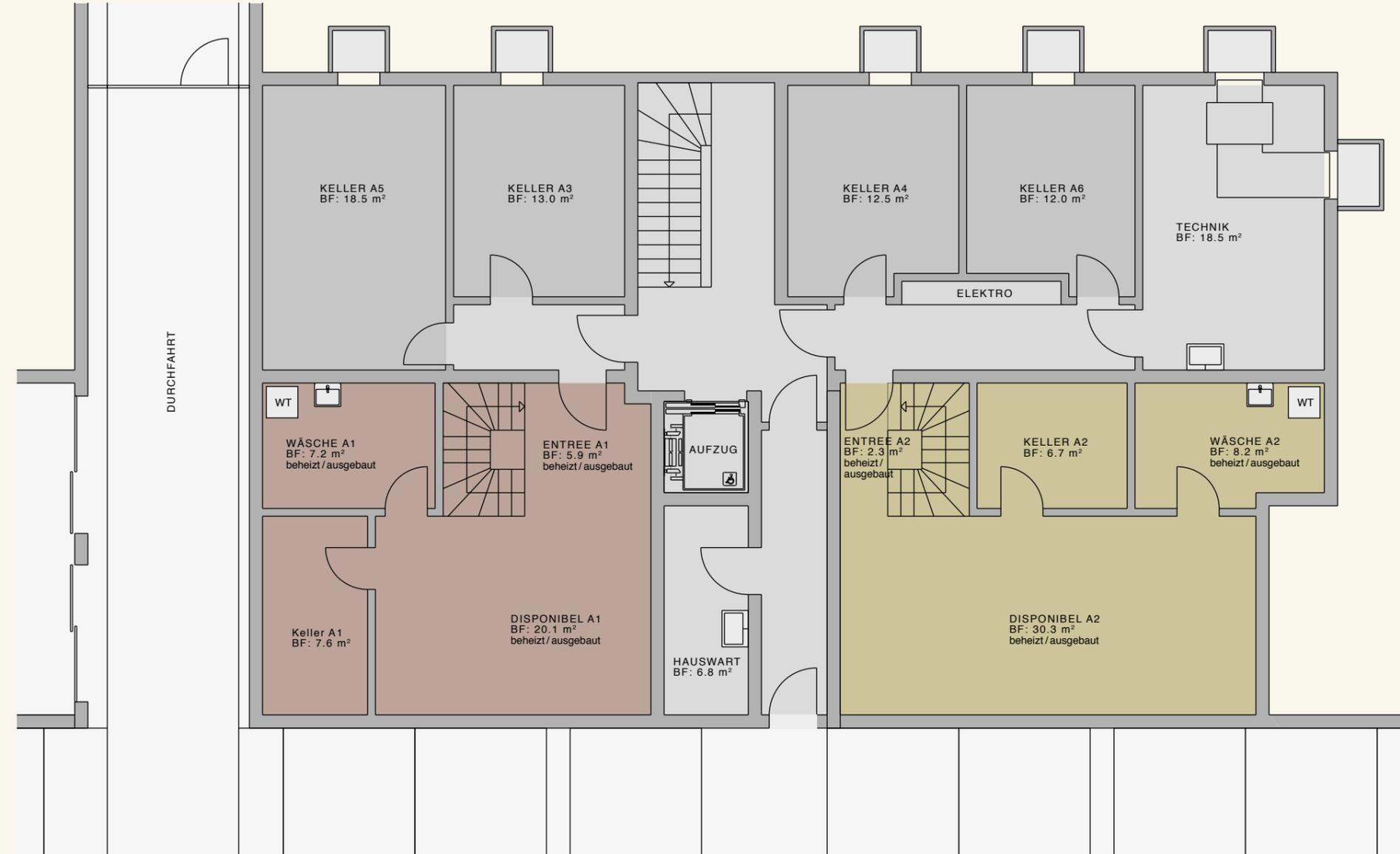
SITUATIONSPLAN



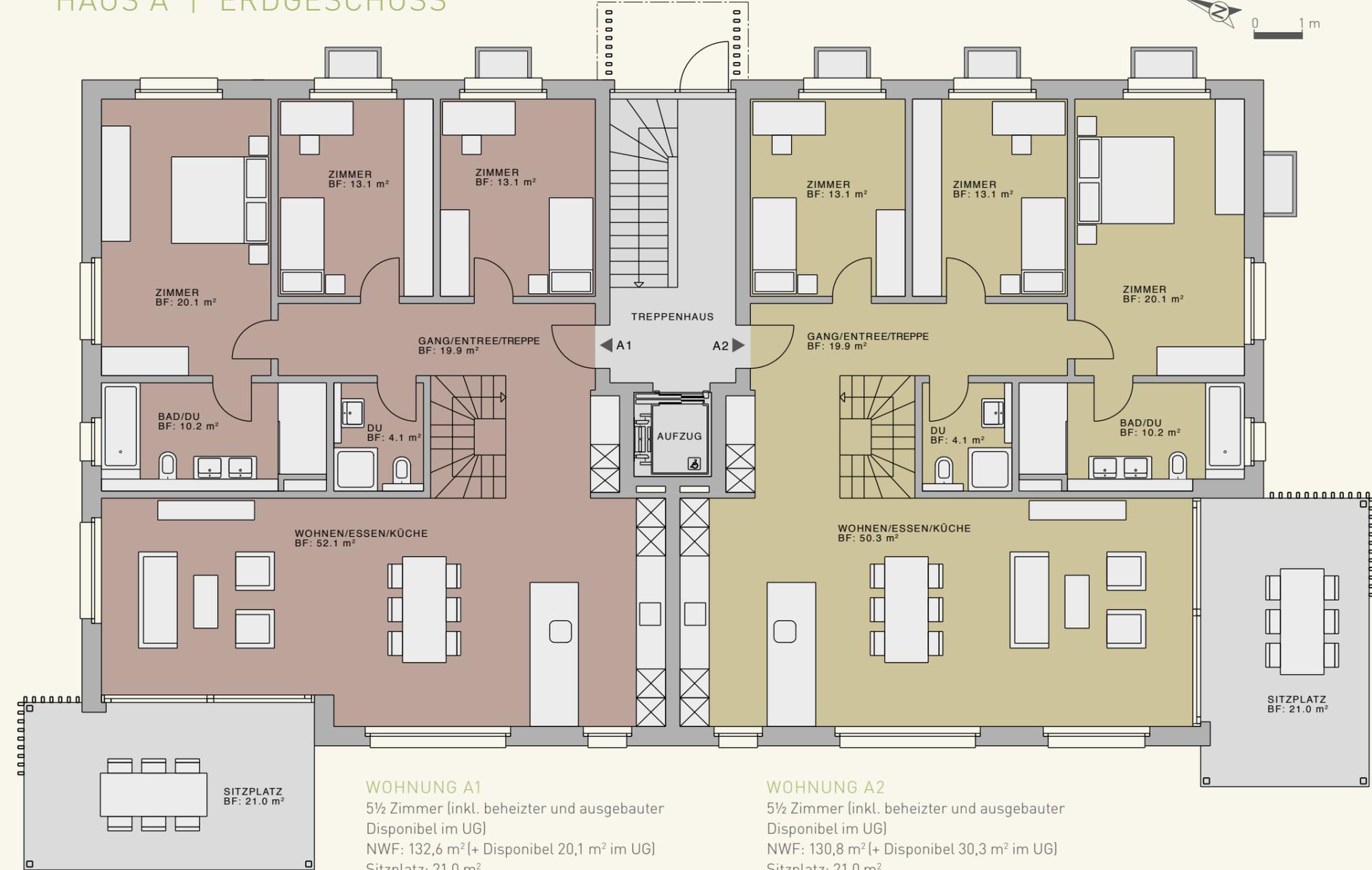
GARAGEN-/KELLERPLAN



HAUS A | UNTERGESCHOSS



HAUS A | ERDGESCHOSS



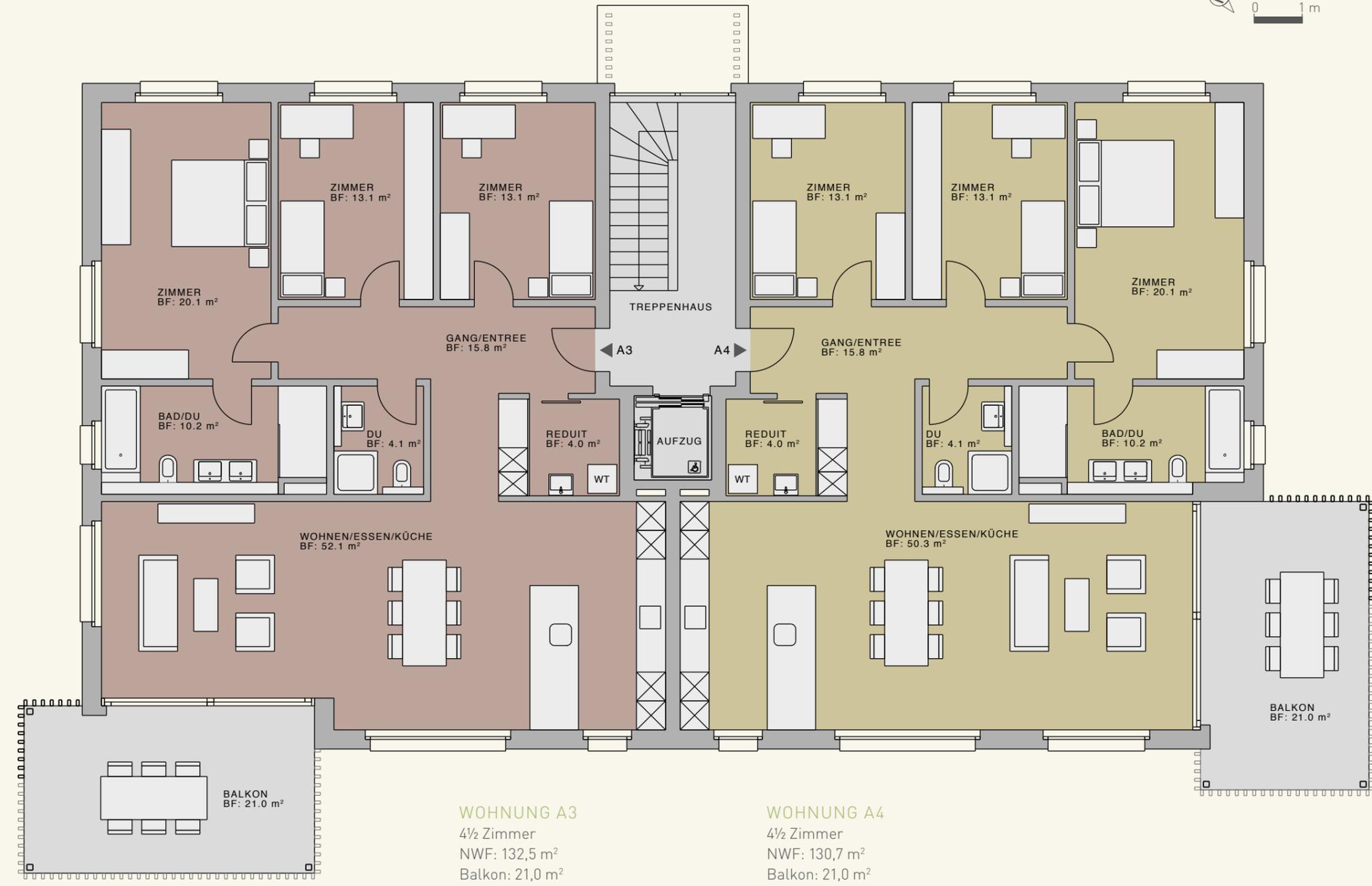
WOHNUNG A1
 5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
 Disponibel im UG)
 NWF: 132,6 m² (+ Disponibel 20,1 m² im UG)
 Sitzplatz: 21,0 m²
 Privater Gartenanteil: ca. 180,0 m²

WOHNUNG A2
 5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
 Disponibel im UG)
 NWF: 130,8 m² (+ Disponibel 30,3 m² im UG)
 Sitzplatz: 21,0 m²
 Privater Gartenanteil: ca. 200,0 m²



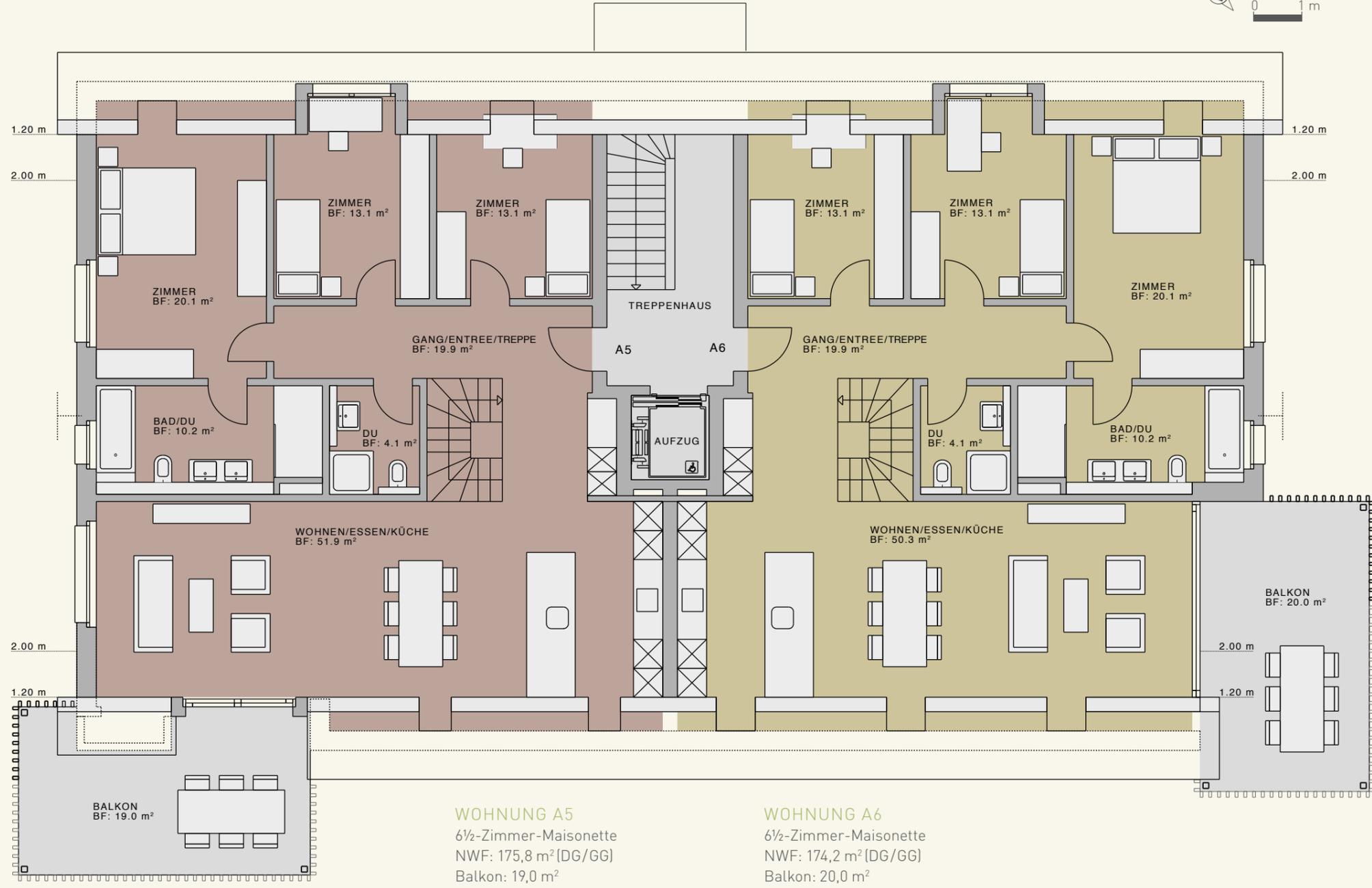
HAUS A | OBERGESCHOSS

Masstab 1:100
0 1 m



HAUS A | DACHGESCHOSS

Masstab 1:100
0 1 m

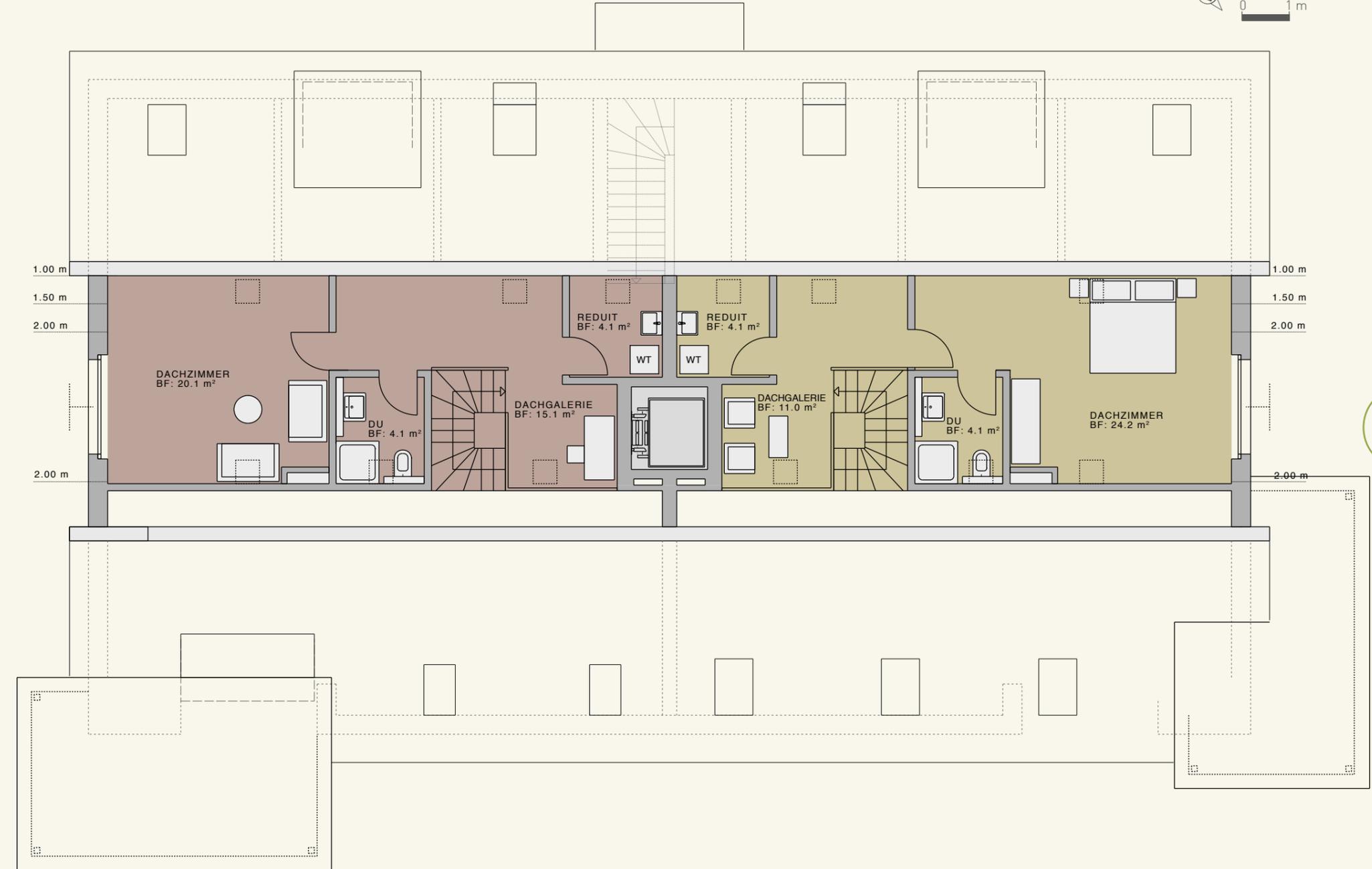


WOHNUNG A5
6½-Zimmer-Maisonette
NWF: 175,8 m² (DG/GG)
Balkon: 19,0 m²

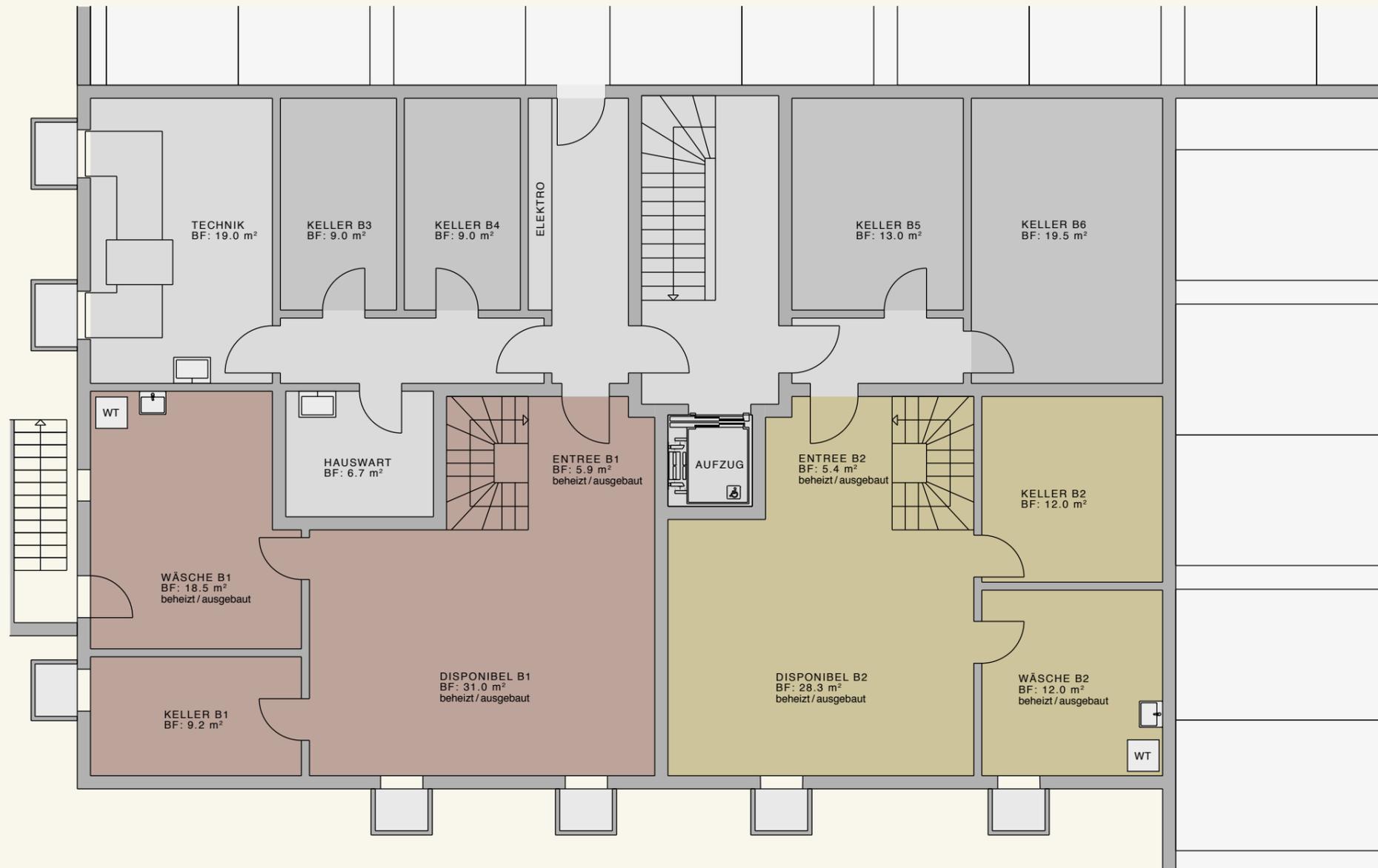
WOHNUNG A6
6½-Zimmer-Maisonette
NWF: 174,2 m² (DG/GG)
Balkon: 20,0 m²

HAUS A | GALERIEGESCHOSS

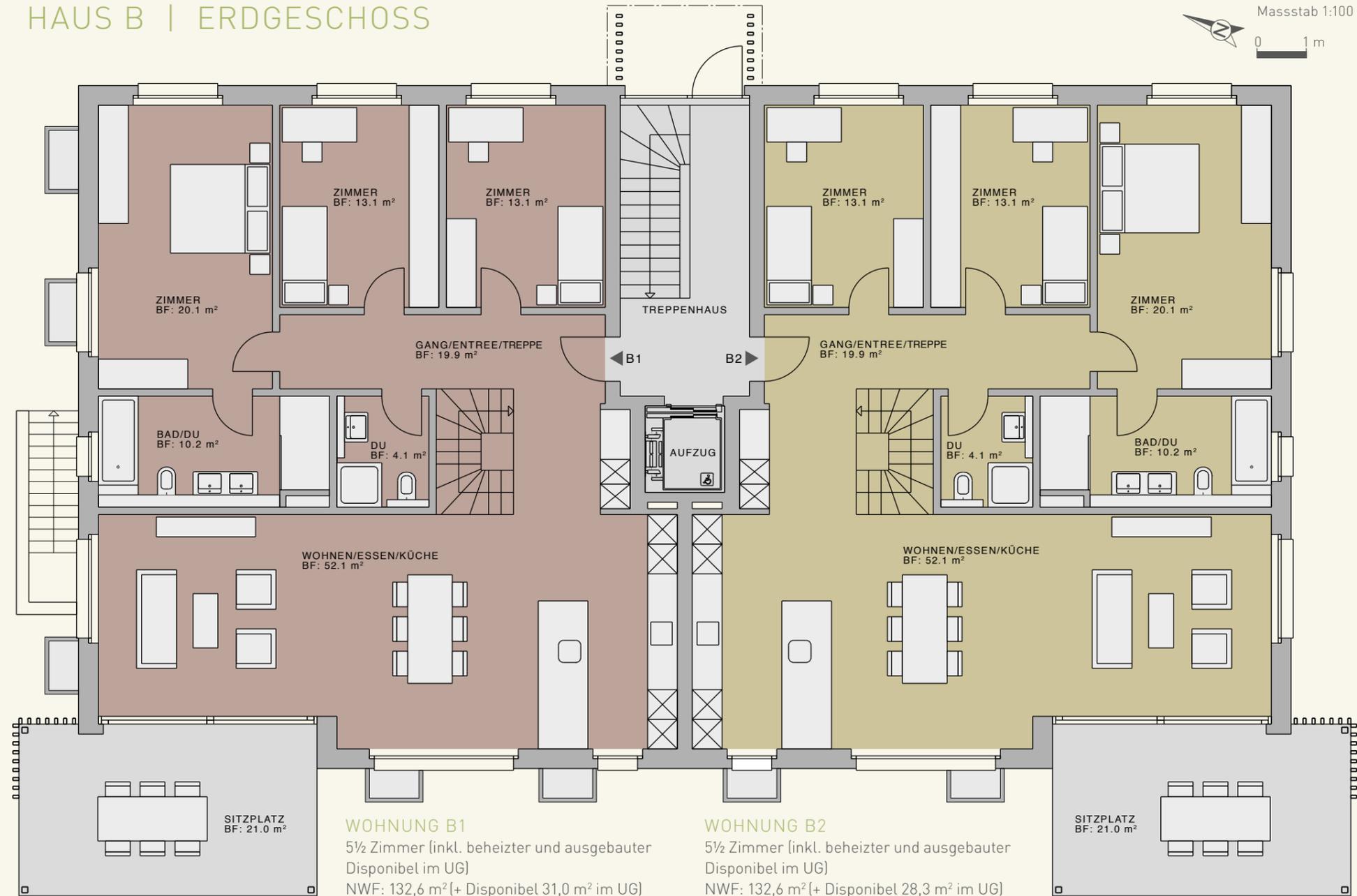
Masstab 1:100
0 1 m



HAUS B | UNTERGESCHOSS



HAUS B | ERDGESCHOSS



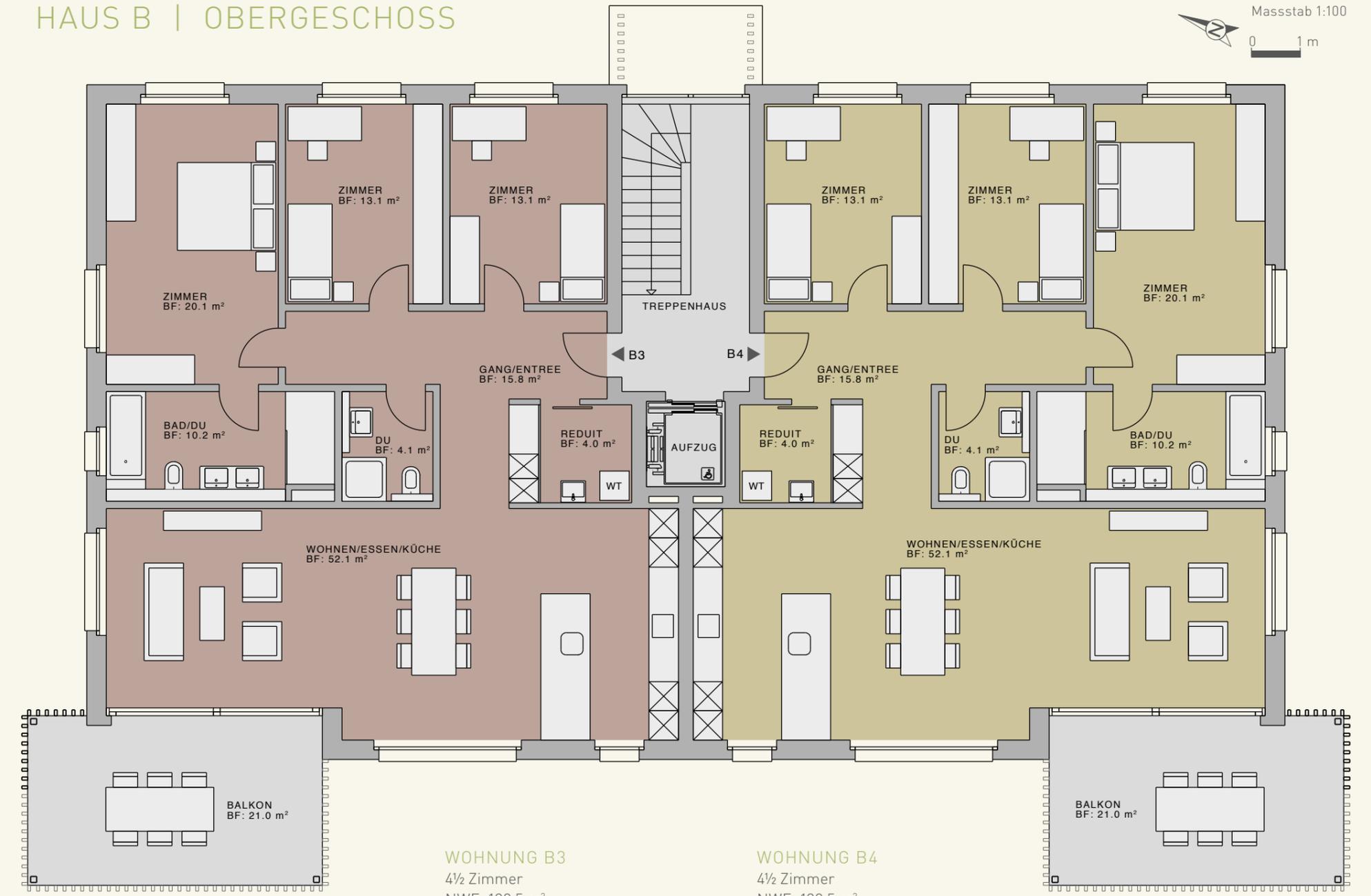
WOHNUNG B1
 5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
 Disponibel im UG)
 NWF: 132,6 m² (+ Disponibel 31,0 m² im UG)
 Sitzplatz: 21,0 m²
 Privater Gartenanteil: ca. 300,0 m²

WOHNUNG B2
 5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
 Disponibel im UG)
 NWF: 132,6 m² (+ Disponibel 28,3 m² im UG)
 Sitzplatz: 21,0 m²
 Privater Gartenanteil: ca. 250,0 m²



HAUS B | OBERGESCHOSS

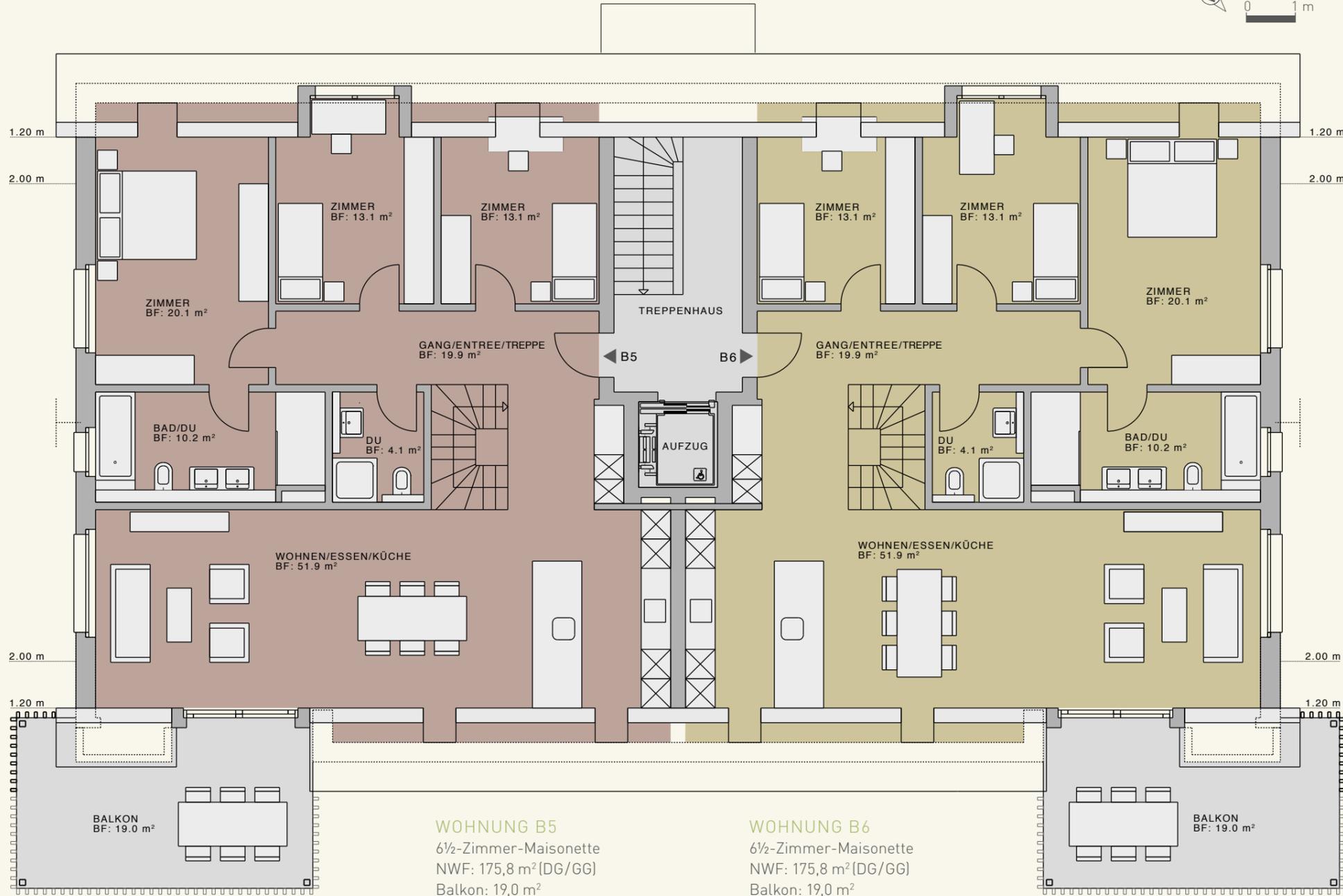
Masstab 1:100
0 1 m



WOHNUNG B3
4½ Zimmer
NWF: 132,5 m²
Balkon: 21,0 m²

WOHNUNG B4
4½ Zimmer
NWF: 132,5 m²
Balkon: 21,0 m²

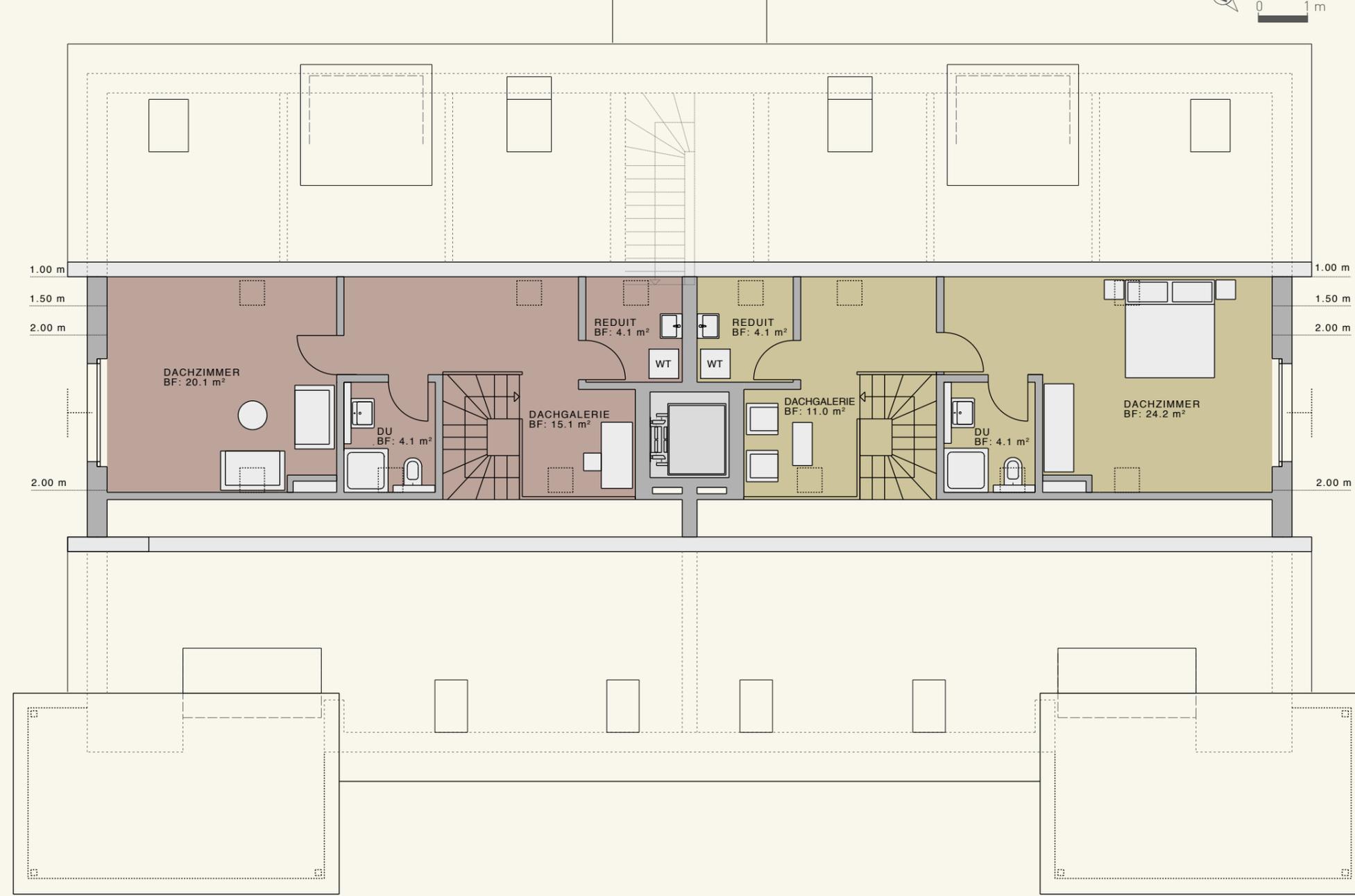
HAUS B | DACHGESCHOSS



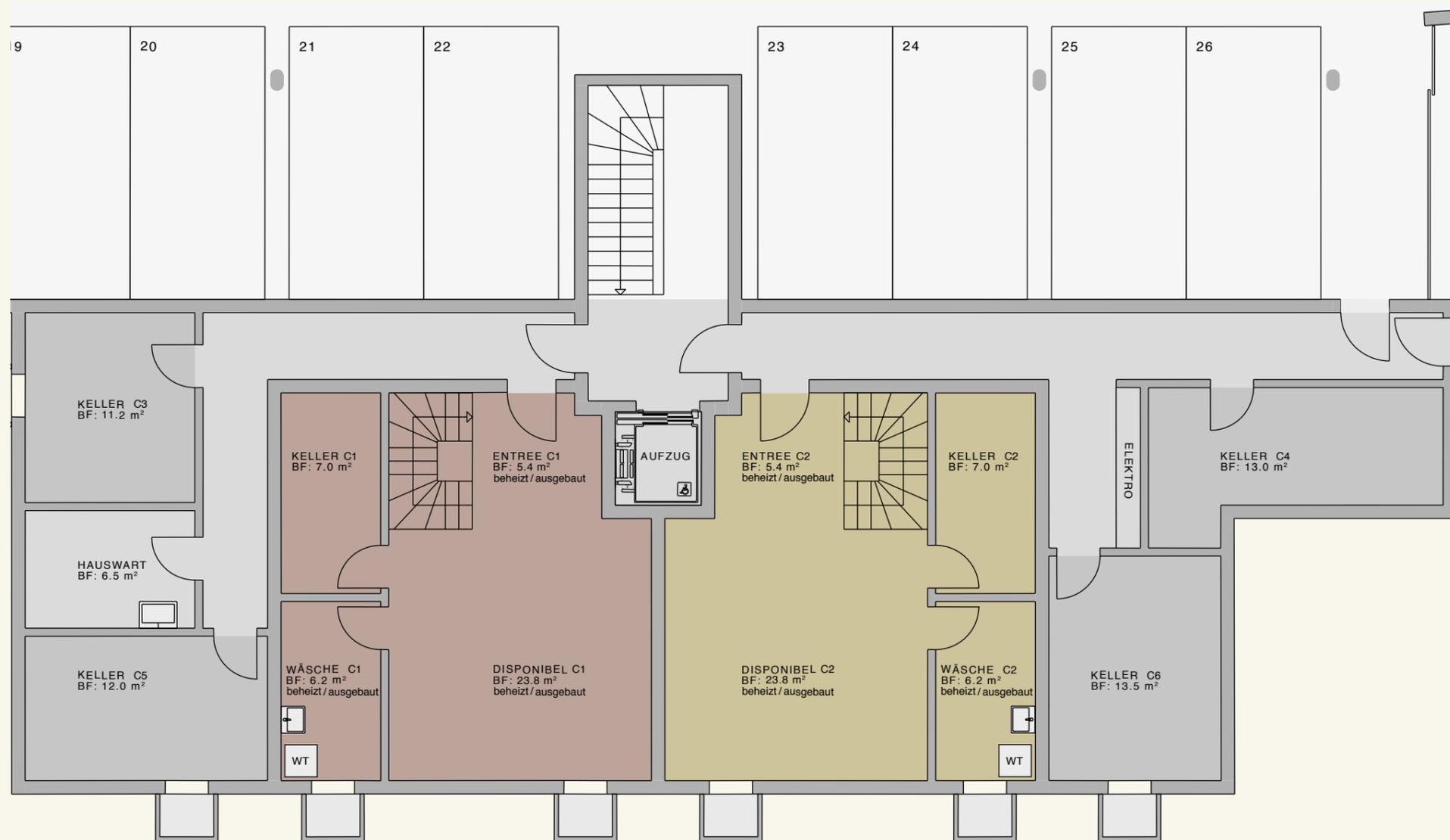
WOHNUNG B5
 6½-Zimmer-Maisonette
 NWF: 175,8 m² [DG/GG]
 Balkon: 19,0 m²

WOHNUNG B6
 6½-Zimmer-Maisonette
 NWF: 175,8 m² [DG/GG]
 Balkon: 19,0 m²

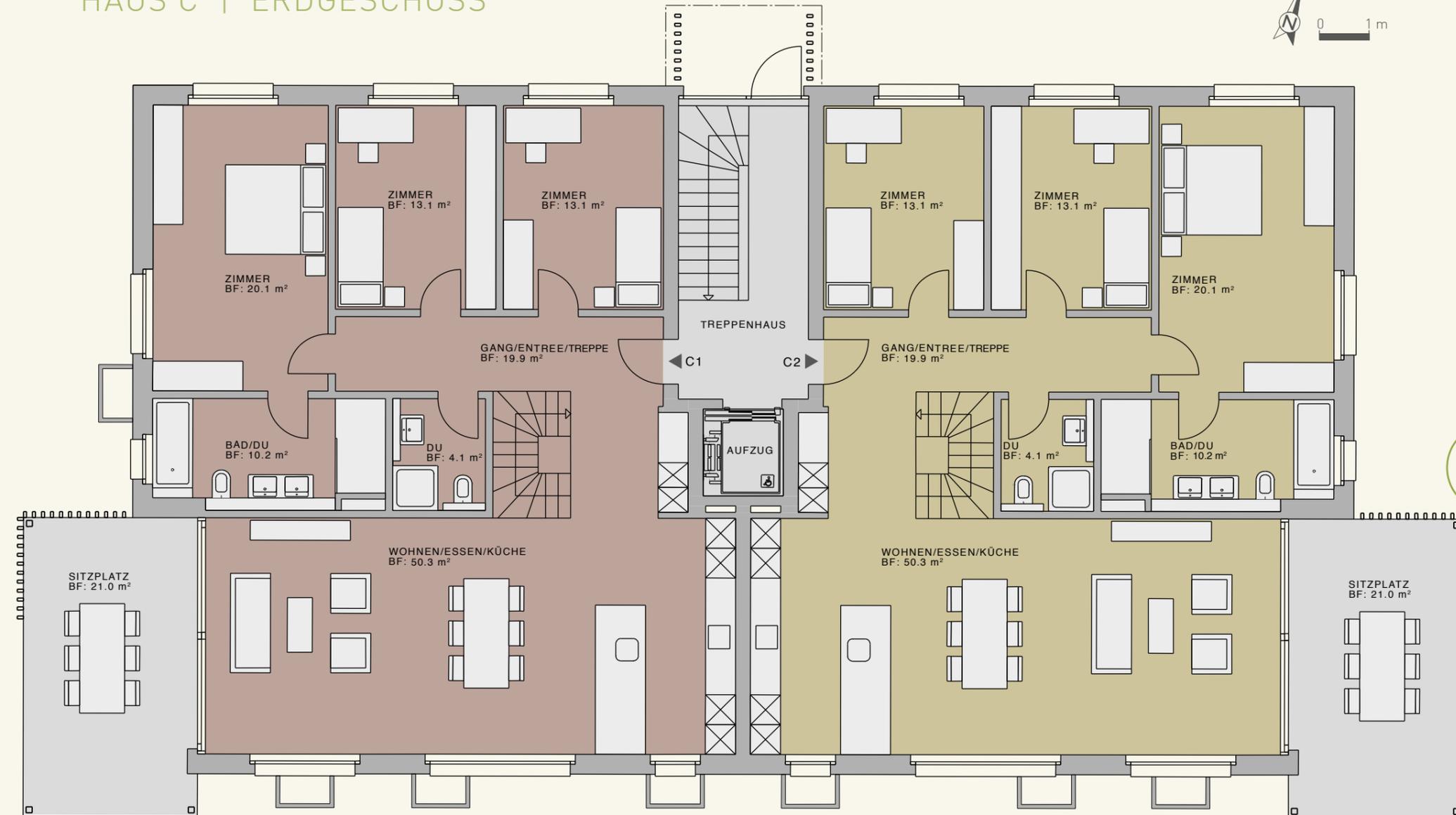
HAUS B | GALERIEGESCHOSS



HAUS C | UNTERGESCHOSS



HAUS C | ERDGESCHOSS



WOHNUNG C1

5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
Disponibel im UG)
NWF: 130,8 m² (+ Disponibel 23,8 m² im UG)
Sitzplatz: 21,0 m²
Privater Gartenanteil: ca. 250,0 m²

WOHNUNG C2

5½ Zimmer (inkl. beheizter und ausgebauter
Disponibel im UG)
NWF: 130,8 m² (+ Disponibel 23,8 m² im UG)
Sitzplatz: 21,0 m²
Privater Gartenanteil: ca. 250,0 m²



HAUS C | OBERGESCHOSS

Masstab 1:100
0 1 m

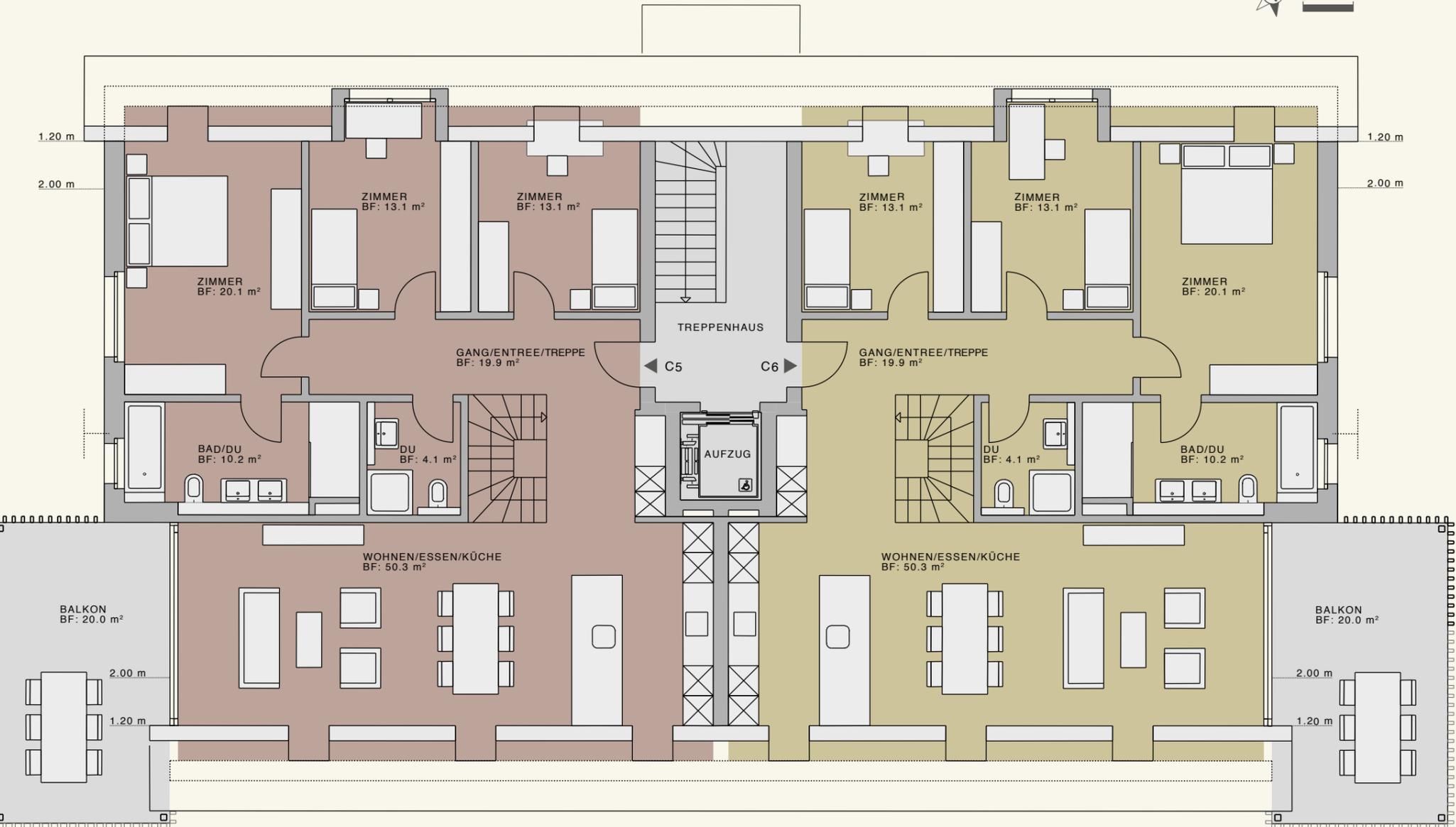


WOHNUNG C3
4½ Zimmer
NWF: 130,6 m²
Balkon: 21,0 m²

WOHNUNG C4
4½ Zimmer
NWF: 130,6 m²
Balkon: 21,0 m²

HAUS C | DACHGESCHOSS

Masstab 1:100
0 1 m

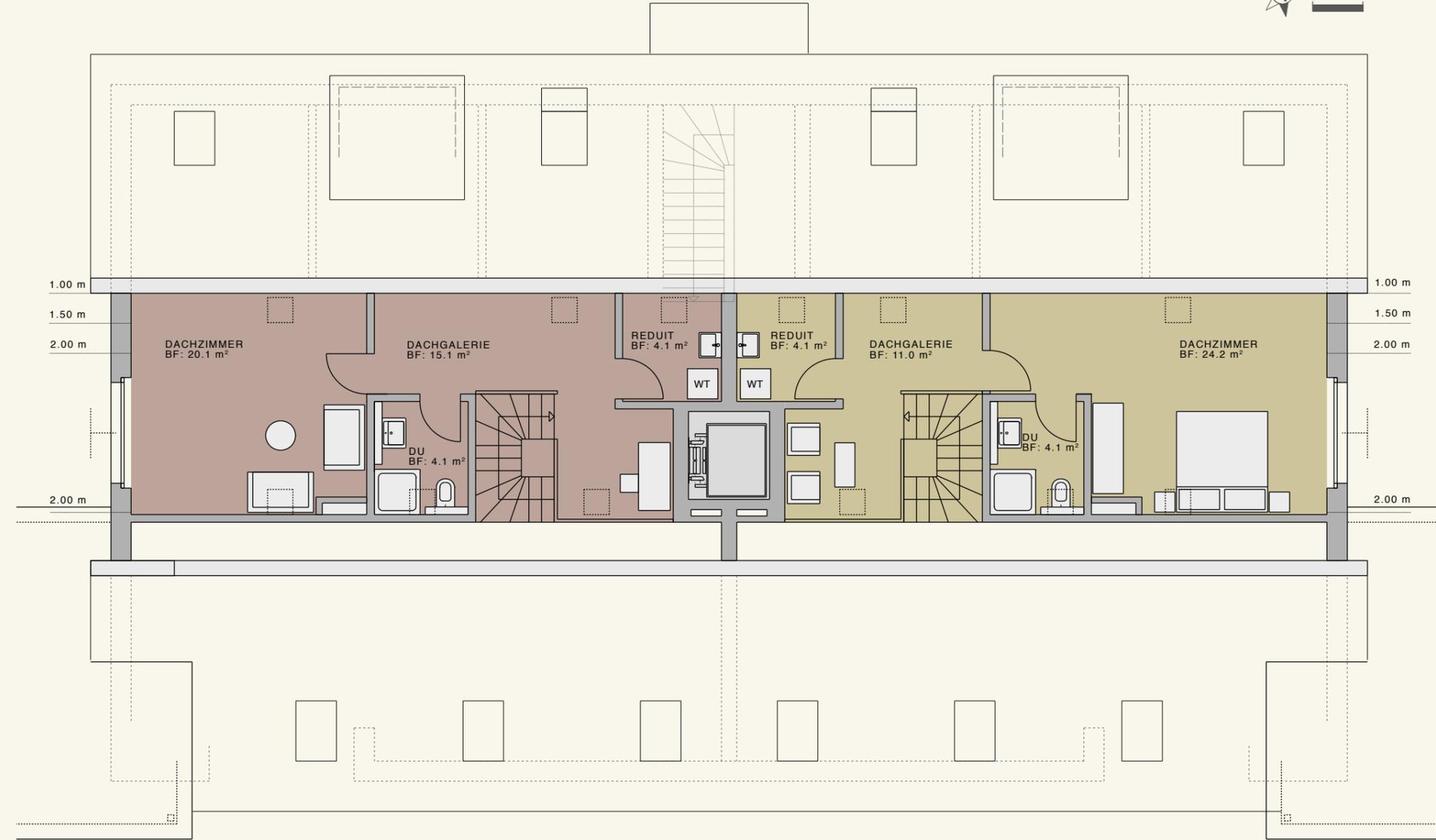


WOHNUNG C5
6½-Zimmer-Maisonette
NWF: 174,2 m² (DG/GG)
Balkon: 20,0 m²

WOHNUNG C6
6½-Zimmer-Maisonette
NWF: 174,2 m² (DG/GG)
Balkon: 20,0 m²

HAUS C | GALERIEGESCHOSS

Masstab 1:100
0 1 m



BAUBESCHRIEB

Tragkonstruktion/Fassade

Foundation, Decken und erdberührte Wände sowie Treppenhauswände in Beton. Tragende Innen- und Aussenwände in den Geschossen in Backstein oder Beton (Dimensionierungen nach Angaben des Bauingenieurs). Treppen in Elementbauweise. Nichttragende Innenwände in Backstein und Kalksandstein im Untergeschoss. Aussenwärmedämmung mit zweifachem Anstrich.

Dach

Steildach mit Flachziegeln. Sämtliche für die Dacharbeiten und Lukarnenverkleidung notwendigen Spenglerarbeiten in CNS-Matt.

Balkone

Balkondecke geschlossen. Holzgeländer. Keramischer Plattenbelag im Format 60 x 60 x 2 cm.

Treppenhaus / Erschliessung / Lift

Betontreppen mit Plattenbelag. Geländer und Handlauf aus Metall. Alle Wohnungen sind angenehm über den Lift ab dem Kellergeschoss erreichbar.

Tiefgarage

Wände und Decken in Beton, Bodenbelag Zementüberzug / Hartbeton. Garagenkipptor mit Funkfernbedienung (ein Handsender pro Parkplatz).

Elektrische Installationen

Schalter, Steckdosen und Lampenstellen werden grosszügig angeordnet. Lautsprecherleitungen sind auf Wunsch möglich. Telefon-, Radio- und Fernseh-Steckdosen in allen Zimmern. Die Wohnungen sind mit einer Video-Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner ausgerüstet.

Heizungsanlagen

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt pro Haus über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.

Kontrollierte Lüftung

Jede Wohnung wird durch ein eigenes Lüftungsgerät konstant gelüftet. Die Zuluftzuführung erfolgt für die Wohn- und Schlafräume zentral. Die kontrollierte Lüftung kann individuell reguliert werden. Alle gefangenen Räume im Untergeschoss werden mechanisch entlüftet (Ventilator).

Ökologie

Die Eigentumswohnungen werden im Minergie®-Standard erstellt und zertifiziert.

Sanitäranlagen

Für die Badezimmer sind komfortable Ausstattungen vorgesehen. Alle Armaturen in Chromstahl (Apparate gemäss detaillierter Apparatelite). Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine, einen Tumbler sowie einen Waschtrog in der Waschküche und dem Reduit.

Küche

Moderne Qualitätsküche mit Heissluft-Kombibackofen, Steamer, Induktions-Kochfeld, Kühlschrank mit Nullgradzone und Geschirrspüler. Fronten in Kunstharz werksbelegt, diverse Farben zur Auswahl. Ablageflächen in Naturstein.

Gipserarbeiten

Wände Abrieb gestrichen und Decken Weissputz gestrichen.

Fenster/Türen

Holz-/Metallfenster mit 3-fach-Verglasung. Hauseingangstüre in Metall mit Glasfüllung. Wohnungseingangstüren in Holz mit Dreipunkteverschluss und Spion. Zimmertüren in Holz mit Metallzargen.

Sonnenschutz

Elektrisch bedienbare Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern. Sitzplätze und Balkone mit Sonnenmarkise (elektrisch bedienbar).

Schreinerarbeiten

Garderobe im Eingangsbereich gemäss separatem Plan. Fronten in Kunstharz werksbelegt.

Bodenbeläge in Holz

Entrée, Gang, Wohnen, Essen, Küche, Zimmer (bei DG-Wohnungen zusätzlich Treppe, Dachgalerie und Zimmer): Landhausdielen-Eichenparkett geölt, fünf Farben zur Auswahl, Format 2200 x 174 x 10 mm mit weissem Holzsockel.

Bodenbeläge in Keramik

Badzimmer, WC/Dusche, Reduit (bei EG-Wohnungen zusätzlich Treppe, Treppenvorplatz, Disponibel, Waschküche und Keller):
Keramische Boden- und Wandplatten, acht Farben zur Auswahl, Format 45 x 90 cm.

Weitere Bodenbeläge

Garage/Kellerräume: Hartbeton roh/Unterlagsboden roh.

Umgebung

Wege in Hartbelag. Kinderspielgeräte sowie Sitzbänke gemäss BFU-Richtlinien. Allgemeine Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb 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.

RUHIGES WOHNEN IM GRÜNEN