



# IFANGMATT

Einzigartiges Wohngefühl

5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser  
am Ifangweg in Niederwil AG (Ortsteil Nesselbach)

[www.kappis.ch](http://www.kappis.ch)



## PROJEKT BESCHREIB

# DER SCHLÜSSEL ZUM GLÜCK

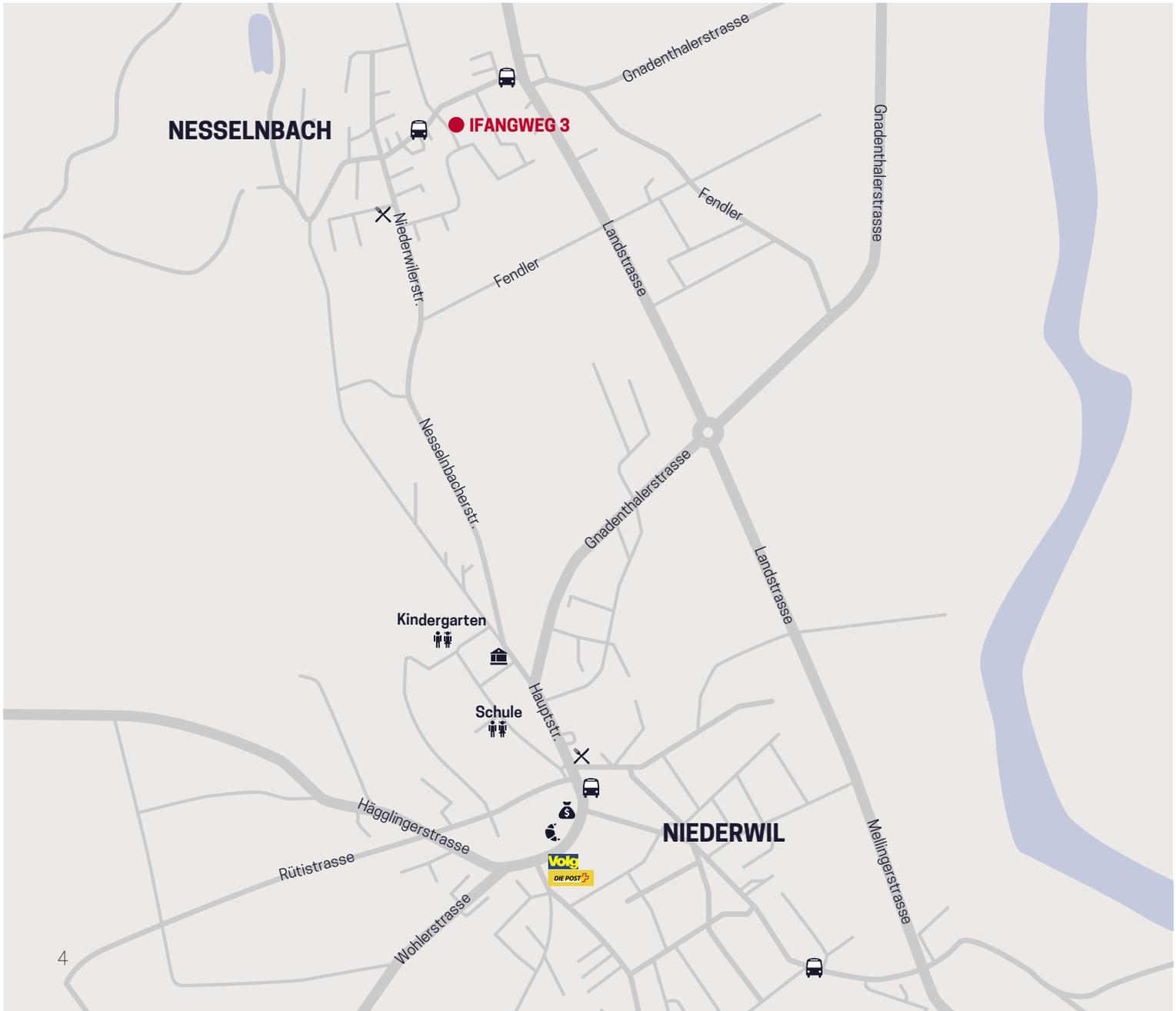
Die drei 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser bestechen durch ihre moderne Bauweise und die praktische Raumaufteilung. Zum eigenen Grundstück gehört neben der Gartenfläche mit gedecktem Sitzplatz auch ein Balkon, der zum Verweilen einlädt. Die Ruhe und die Nähe zur Natur machen das Wohnangebot dieser attraktiven Reiheneinfamilienhäuser komplett.

Im geräumigen Untergeschoss befinden sich je zwei grosszügige Kellerräume mit viel Stauraum sowie eine Waschküche. Zudem findet hier auch die umweltfreundliche Erdwärmeheizung ihren Platz.

Über den Eingangsbereich im Erdgeschoss gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Dieser überzeugt mit seinen grossen Fensterfronten und dem direkten Blick in den Garten mit gemütlichem Sitzplatz und praktischem Reduit. Die halboffene Küche ist mit modernen Geräten und Arbeitsfläche ausgestattet. Auf diesem Stockwerk gibt es zudem ein Gäste-WC und ein weiteres Reduit direkt im Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei grosszügige Zimmer. Eines davon bietet einen direkten Zugang zum Balkon. Darüber hinaus ist diese Etage mit einem geräumigen Badezimmer mit Dusche ausgestattet. Auch im Dachgeschoss gibt es neben einem Badezimmer mit Badewanne ein weiteres Schlafzimmer und einen ebenso grossen Büroraum. Wer zusätzlichen Stauraum benötigt, profitiert vom praktischen Estrich.

Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem jeweiligen Hausteil verfügbar. Die sonnige und ruhige Lage machen diese Eigentums-Reiheneinfamilienhäuser zu einem idealen Zuhause für Paare und Familien.



## LAGE UND UMGEBUNG

# PURE IDYLLE IN NESSELNBACH

Inmitten eines familienfreundlichen Einfamilienhausquartiers entstehen drei Reiheneinfamilienhäuser. Die Nähe zur Natur lädt zu ausgiebigen Spaziergängen im Wald oder zu Radtouren am Ufer der Reuss ein.

Nesselnbach liegt am linken Rand des Reusstals und gehört zur Einwohnergemeinde Niederwil mit ihren rund 2800 Einwohnern. Einkaufsmöglichkeiten, eine Post, eine Raiffeisenbank und Restaurants warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

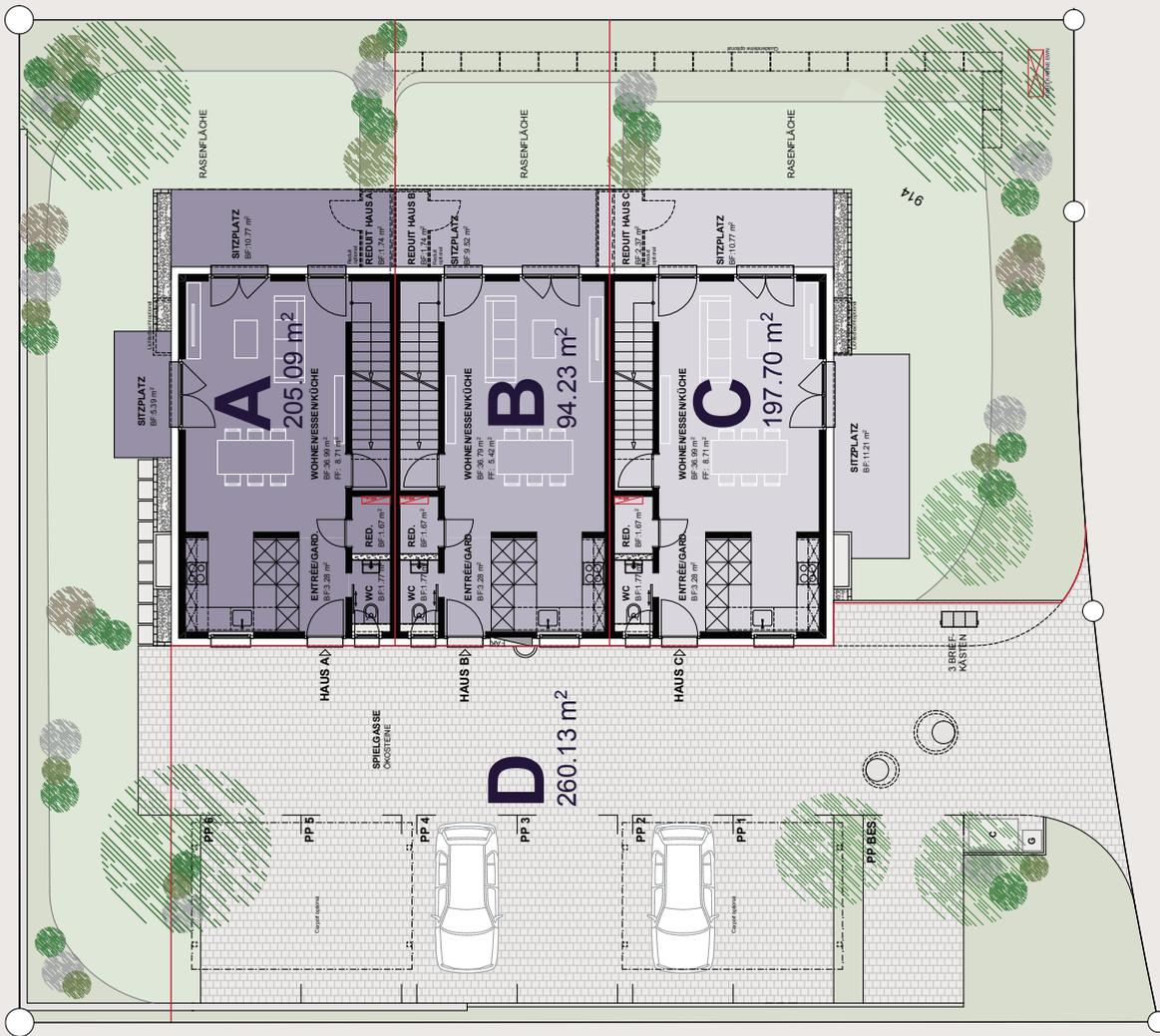
Niederwil bietet folgende Schulstufen an: Kindergarten, Primarschule, Realschule und Sekundarschule. Die Bezirksschule kann in Mellingen, Wohlen oder Bremgarten besucht werden.

Die Gemeinde liegt am Schnittpunkt zweier Hauptstrassen: von Wohlen nach Baden sowie von Bremgarten nach Brugg. Der Durchgangsverkehr wird jedoch am Dorf vorbei geführt.

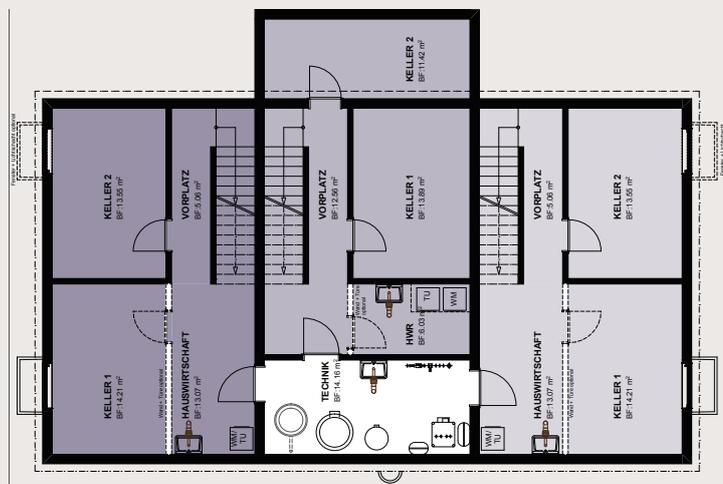
Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp zwei Gehminuten von der Haustüre entfernt. Niederwil und Nesselnbach werden durch zwei Postautolinien an das Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen und sind ebenfalls schnell mit dem Auto erreichbar.



# HAUS A/B/C



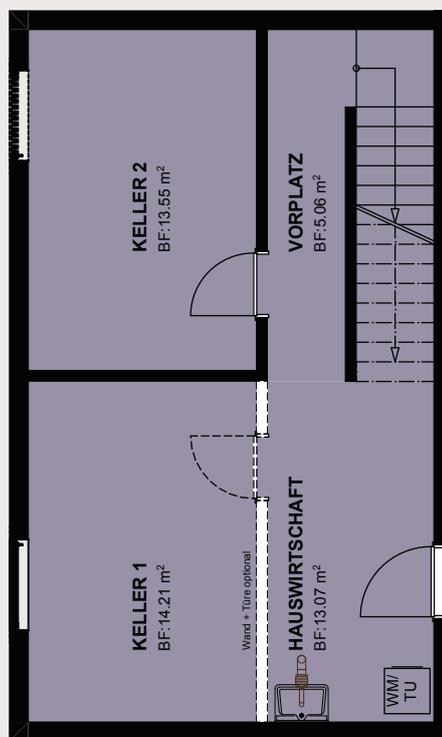
GESAMTÜBERSICHT



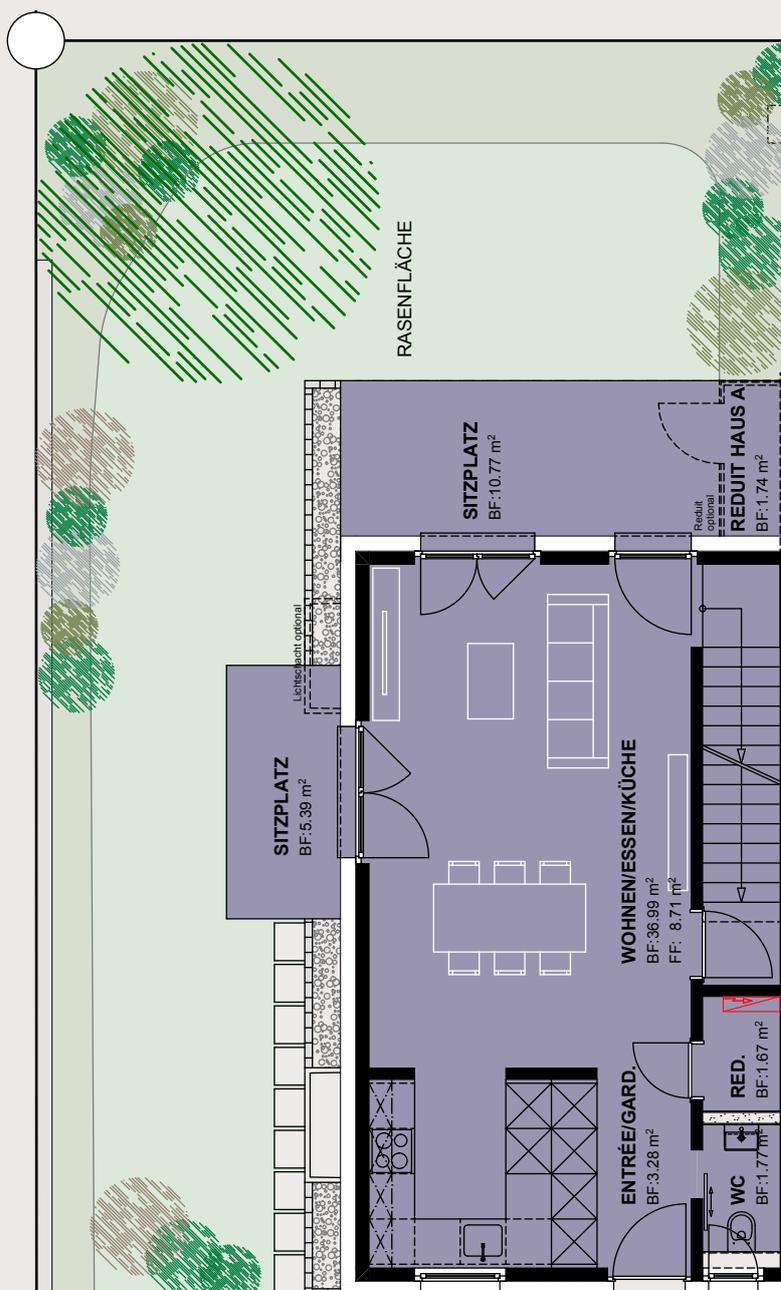
UNTERGESCHOSS



# HAUS A



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## Haus A

Zimmer	5½	Sitzplatz / Aussenreduit	16.2 / 1.74 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Balkon	4.5 m <sup>2</sup>
Nettofläche	142 m <sup>2</sup>	Keller	52 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	146 m <sup>2</sup>	Estrich	2 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	292 m <sup>2</sup>	Für Parkplätze Option Carport	

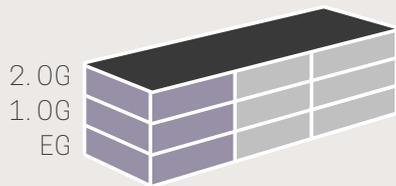
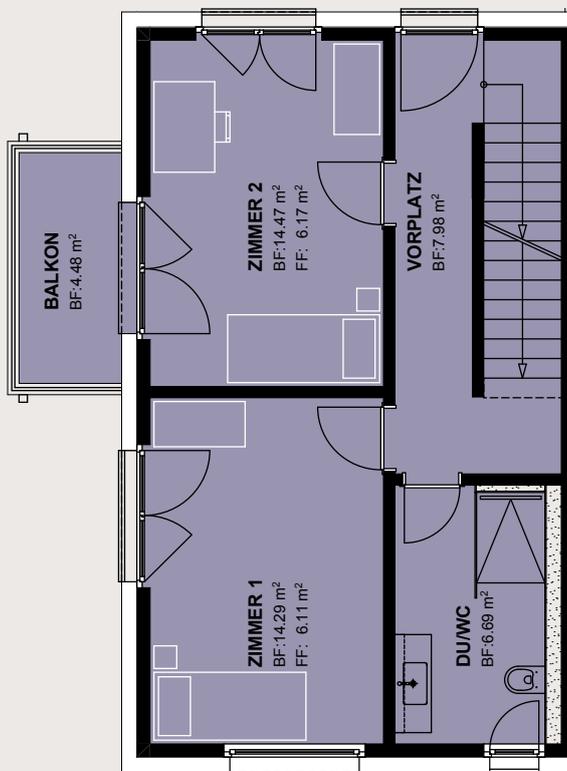
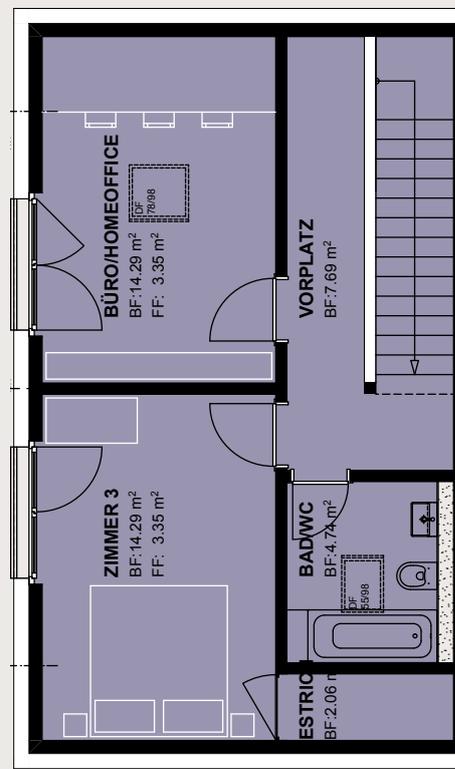


Abbildung 1:100

0 1 2 3 m



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BF = Bruttowohnfläche exkl. Innen- und Aussenwände.

NF = Nettowohnfläche, exkl. Aussenwände, exkl. Treppenaufgang, inkl. Innenwände, inkl. Treppenpodeste.

Kellerräume: nicht ausgebaut, unbeheizt.

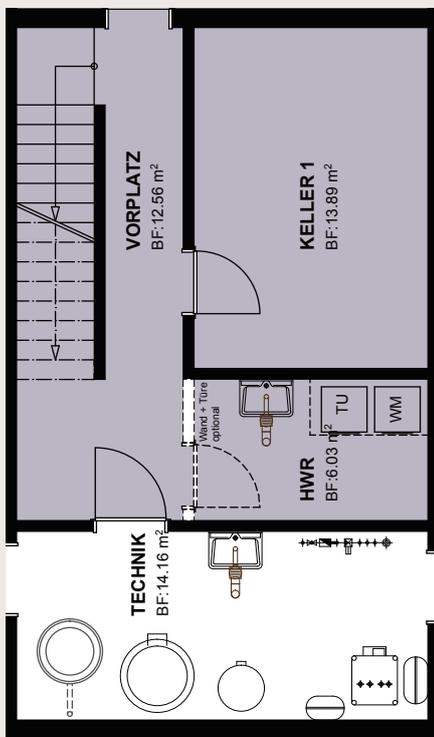
Parkplätze: Option Carport bei Parkplätzen Nummer 1 / 2 / 5 / 6 möglich.

Kellerräume: exkl. Innen- und Aussenwände, inkl. 1/3 Anteil (4,72 m<sup>2</sup>) an Gemeinschaftsfläche.

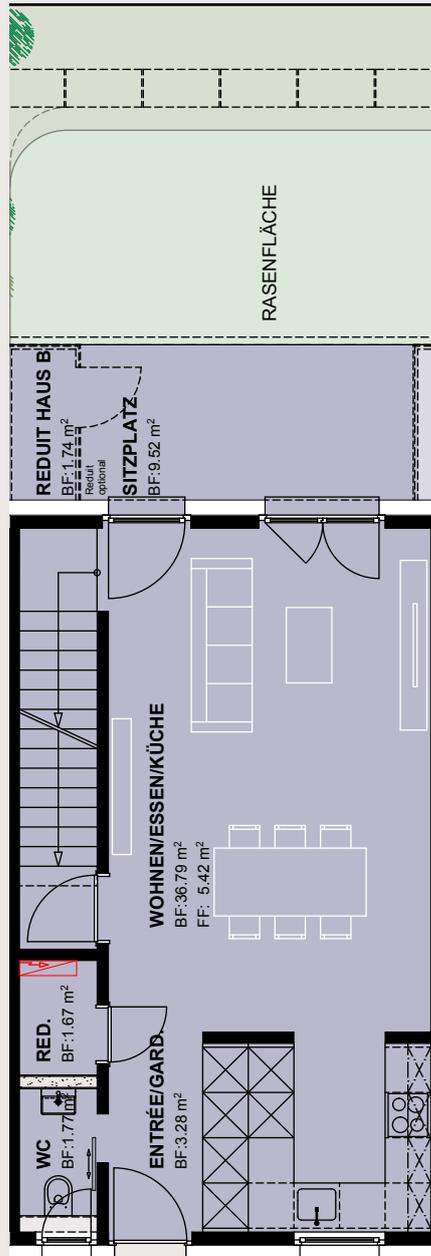
Grundstück inkl. je 1/3 Anteil (86,7 m<sup>2</sup>) an allgemeiner Umgebungsfläche.

Planänderungen, kleine Abweichungen sowie Mass- und Flächenänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# HAUS B



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## Haus B

Zimmer	5½
Etagen	4
Nettofläche	141 m²
Gartenfläche	37 m²
Grundstückfläche	181 m²

Sitzplatz / Aussenreduit	9.5 / 1.74 m²
Balkon	11 m²
Keller	50 m²
Estrich	2 m²
Wandhöhen im DG bis 2.7 m	

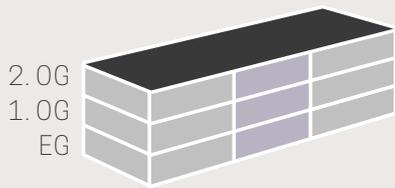
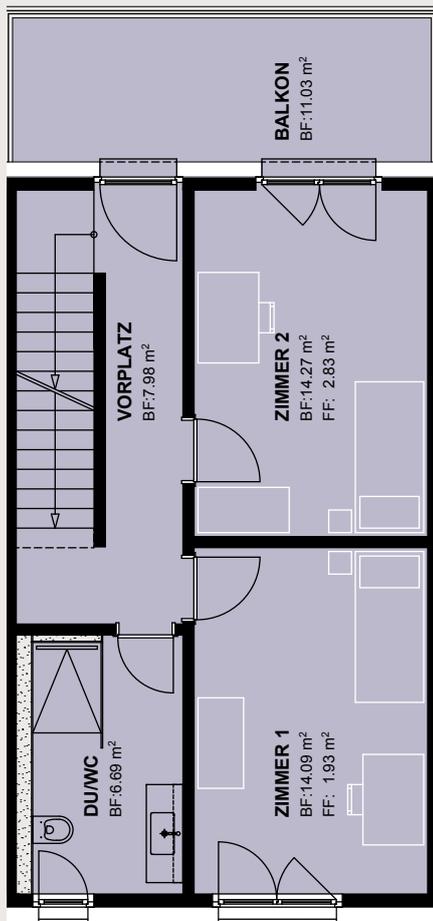
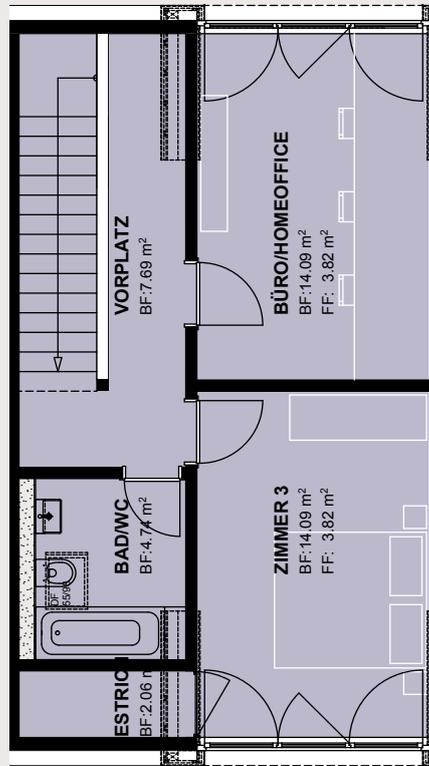


Abbildung 1:100

0 1 2 3 m



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BF = Bruttowohnfläche exkl. Innen- und Aussenwände.

NF = Nettowohnfläche, exkl. Aussenwände, exkl. Treppenaufgang, inkl. Innenwände, inkl. Treppenpodeste.

Kellerräume: nicht ausgebaut, unbeheizt.

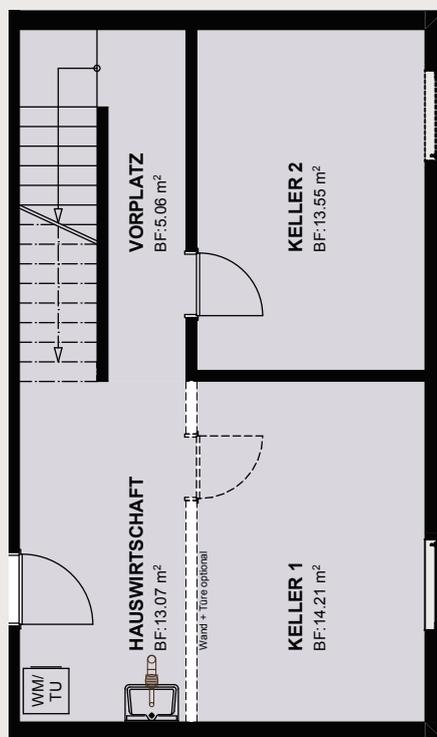
Parkplätze: Option Carport bei Parkplätzen Nummer 1/2/5/6 möglich.

Kellerräume: exkl. Innen- und Aussenwände, inkl. 1/3 Anteil (4.72 m²) an Gemeinschaftsfläche.

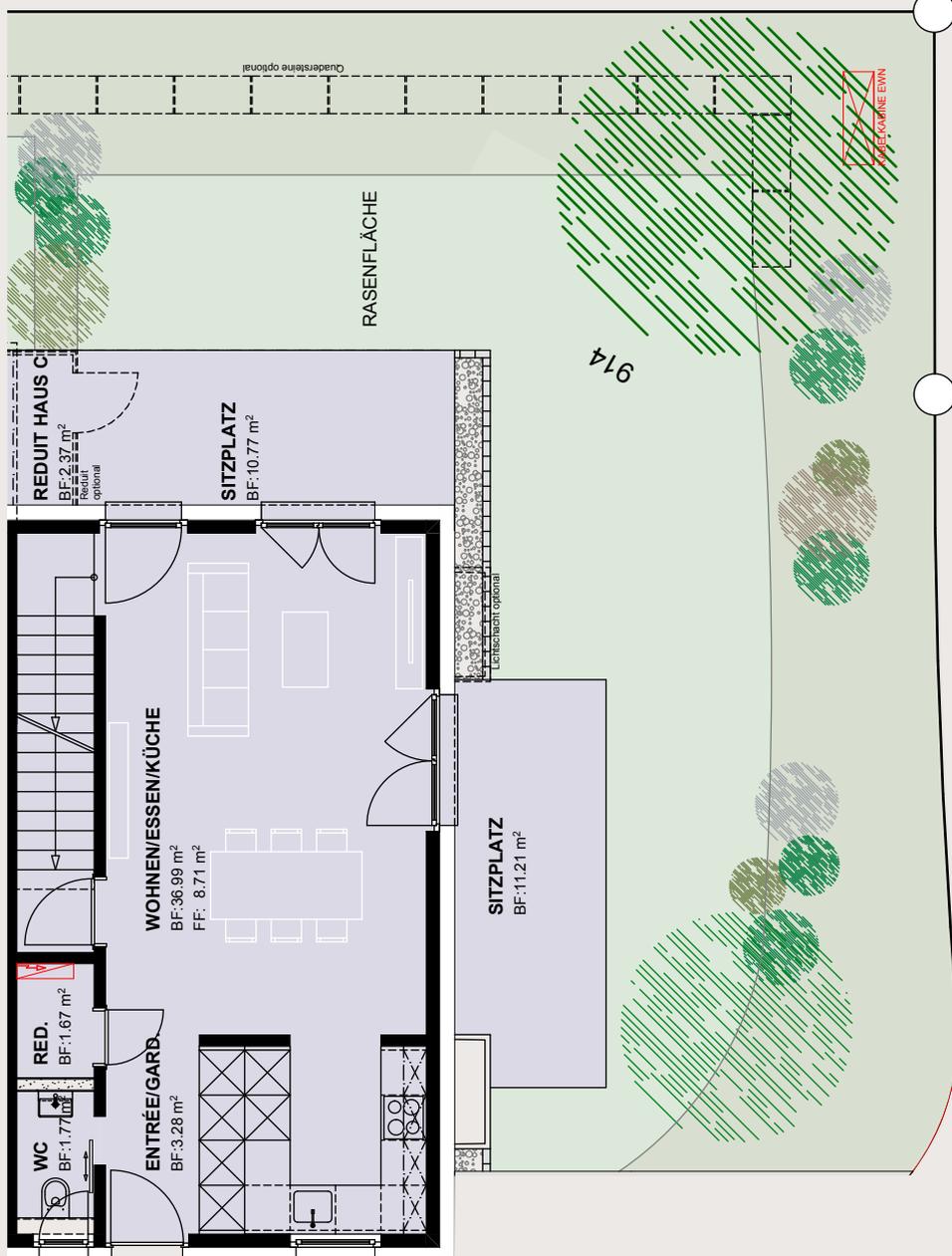
Grundstück inkl. je 1/3 Anteil (86.7 m²) an allgemeiner Umgebungsfläche.

Planänderungen, kleine Abweichungen sowie Mass- und Flächenänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# HAUS C



UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

## Haus C

Zimmer	5½	Sitzplatz / Aussenreduit	22 / 2.4 m <sup>2</sup>
Etagen	4	Balkon	10.2 m <sup>2</sup>
Nettofläche	142 m <sup>2</sup>	Keller	52 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	138 m <sup>2</sup>	Estrich	2 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche	284 m <sup>2</sup>	Für Parkplätze Option Carport	

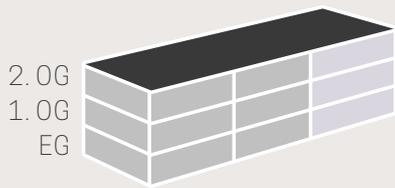
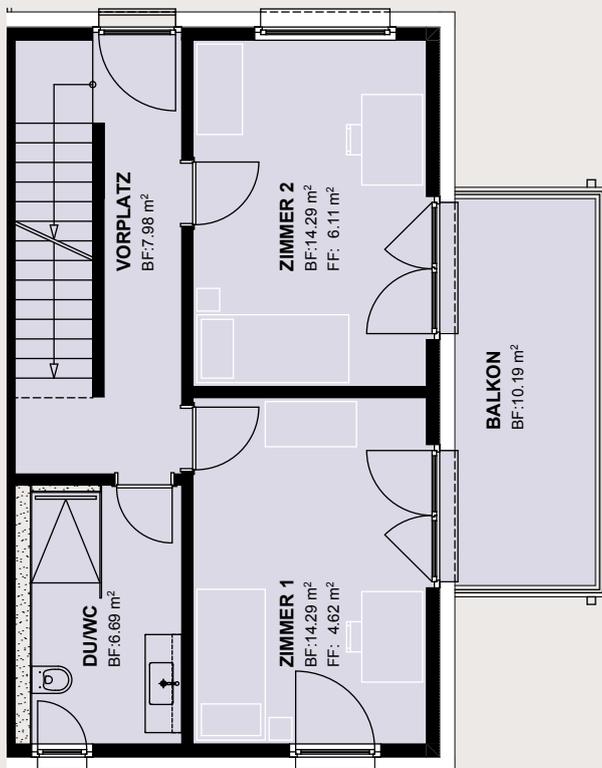
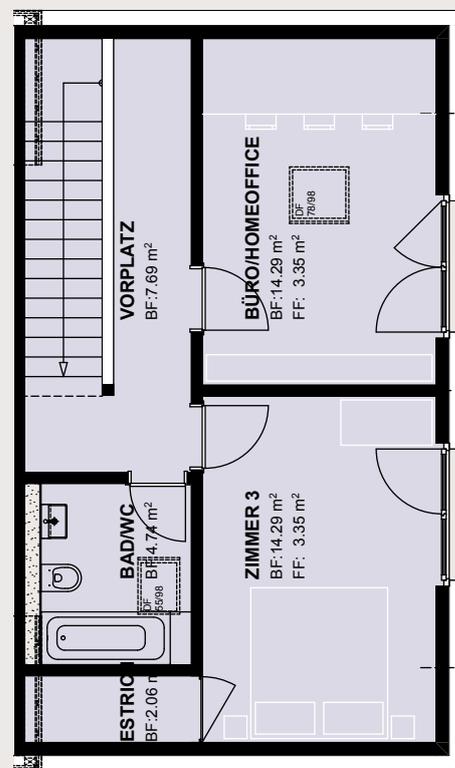


Abbildung 1:100

0 1 2 3 m



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BF = Bruttowohnfläche exkl. Innen- und Aussenwände.

NF = Nettowohnfläche, exkl. Aussenwände, exkl. Treppenaufgang, inkl. Innenwände, inkl. Treppenpodeste.

Kellerräume: nicht ausgebaut, unbeheizt.

Parkplätze: Option Carport bei Parkplätzen Nummer 1 / 2 / 5 / 6 möglich.

Kellerräume: exkl. Innen- und Aussenwände, inkl. 1/3 Anteil (4.72 m²) an Gemeinschaftsfläche.

Grundstück inkl. je 1/3 Anteil (86.7 m²) an allgemeiner Umgebungsfläche.

Planänderungen, kleine Abweichungen sowie Mass- und Flächenänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

# KURZBAUBESCHRIEB

## Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, erdberührte Kelleraussenwände in Stahlbeton Dichtigkeitsklasse 2 (weisse Wanne). Kellerinnenwände in Kalkstein. Geschossdecken und Hausteiltrennwände in Stahlbeton. Aussenwände und Innenwände wo statisch möglich in Backstein, ansonsten Stahlbeton. Innenwände mehrheitlich statisch nicht tragend (offener Grundriss). Treppen in Stahlbeton (Elemente schallentkoppelt) sowie Treppenseitenwand in Stahlbeton.

## Dach

Dampfbremse, Wärmedämmung, sommerlicher Wärmeschutz nach energetischer Anforderung. Dachinnenverkleidung Holz (Täfer) bei äusseren Hausteilen, bei mittlerem Hausteil in Zimmer Lukarne, runtergehängte Decke verputzt, ansonsten Holz (Täfer). Dachausserverkleidung Unterdach mit Ziegeleindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer. Balkone Beton roh, sauber abgezogen.

## Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach energetischer Anforderung. Fassadenverputz und Sitzplatzuntersichten gestrichen.

## Fenster

Fenster aus Kunststoff weiss, dreifache Isolierverglasung nach energetischen Anforderungen. Fenstertüren als Ausgang auf Balkone und Sitzplätze. Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2. Dachfenster in Zimmern nach Plan aus Holz, Dachfenster in Nasszellen nach Plan aus Kunststoff. Generell Eindeckrahmen Dachfenster aus Kupfer, alle Dachfenster elektrisch betrieben mit Sonnenschutz.

## Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern mit elektrischem Motorantrieb. Stoffmarkise bei Hauptsitzplatz mit Motorenantrieb, pro Hausteil 1 Stück inbegriffen.

## Elektrotechnik

Zähler und Hauptsicherung im gemeinsamen Technikraum. Pro Hausteil eine Unterverteilung im Reduit Erdgeschoss. Multimediaanschlüsse im Wohn- und Elternschlafzimmer, Multimedia-Leerdosen in den übrigen Zimmern. LED-Einbauleuchten in Küche, Eingangsbereich und Nasszellen. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Deckenlampenanschlüsse Entrée, Korridore und Vorplätze, pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung im Eingangsbereich und Hauptsitzplatz.

## Heiztechnik

Heizungsanlage im gemeinsamen Technikraum mit Zähler pro Hausteil. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Bodenheizung.

## Lüftungsanlage

Generell keine kontrollierte Wohnungslüftung. Einfache Kellerlüftung mittels Ventilatoren und Zeitschaltuhren, Abluft über Aussenschacht geführt. Küchenabluft Umluft. Lüftung Nasszellen: pro Nasszelle ein Fenster zum Lüften.

## Sanitäranlagen

Liefern und montieren von sämtlichen Warm-Kaltwasser-Installationen und Schmutzwasser-Installationen gemäss Projektierung. Technikraum mit Verteilbatterie und Enthärtungsanlage.

## Sanitärapparate

Alle Apparate weiss.

Bad: Badewanne, Bademischer, Aufgawaschtisch mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchstange, Wandklosett. Dusche: Duschenwandmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Aufgawaschtisch mit Einlochmischer und Waschtischplatte mit Handtuchstange, Wandklosett. WC: Waschbecken an Wand, Handtuchstange, Wandklosett. Spiegelschränke in Bad und Dusche, WC mit integrierter Beleuchtung und Steckdose.

## Spezielle Sanitärapparate

Lieferung und Montage Waschturm WM / TU.

## Küche

Fronten Kunstharz, Arbeitsflächen in Kunst- oder Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühl- / Gefrierkombination, Backofen, Induktionskochfeld, Dampfzug Flachschrummyhaube mit Umluft. Abfallauszug. Richtpreis CHF 24'000.00 inkl. MwSt., fertig montiert mit sämtlichen Nebenarbeiten.

## Bodenbeläge

Untergeschoss: Überzug im Verbund gestrichen. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden. Wohnen, Essen, Küche, Korridore, Treppe und Schlafräume: Riemen-Parkett in Eiche mit Holzsockel weiss. Richtpreis CHF 130.- / m<sup>2</sup> inkl. MwSt., fertig verlegt mit sämtlichen Nebenarbeiten. Bad, Dusche, WC und Reduit: Feinsteinzeug-Plattenbelag mit Sockel. Richtpreis CHF 130.- / m<sup>2</sup> inkl. MwSt., fertig verlegt mit sämtlichen Nebenarbeiten. Untergeschoss: Überzug gestrichen. Sitzplätze: Zementplatten.

### **Wandbeläge**

Entrée, Korridore, Treppenwände, Wohn- und Schlafräume, Büro: Wände mit Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen.  
Bad, Dusche: keramische Platten an Wänden mit Apparaten und im Dusch- und Badebereich. Übrige Flächen mit Abrieb 1.5 mm positiv weiss gestrichen.  
Richtpreis Platten CHF 130 / m<sup>2</sup> inkl. MwSt., fertig verlegt mit sämtlichen Nebenarbeiten.  
Untergeschoss: Wände roh, weiss gestrichen.

### **Deckenbeläge**

EG-OG: Entrée, Korridore, Küche, Wohn- und Schlafräume, Untersichten Treppen, Reduit, WC, Dusche: Decken Weissputz Q3, weiss gestrichen.  
DG äussere Hausteile: Schlafräume, Korridor, Bad, Estrich- abteil Decken: Holztäfer weiss lasiert.  
DG Mittel-Hausteil: Schlafräume, Büro: abgehängte Decke aus Gips, Weissputz Q3 gestrichen weiss. Korridor, Bad, Decken: Holztäfer weiss lasiert.  
Untergeschoss: Deckendämmplatten, kaschiert mit weissem Glasflies, mittels sichtbarer Dübelmontage montiert.

### **Innentüren**

Zimmertüren Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz weiss beschichtet. Schiebetüre WC Erdgeschoss innen aufgesetzt, Türblatt Kunstharz weiss beschichtet. Innentüre zu Untergeschoss nach energetischer Anforderung, Türblatt Kunstharz weiss beschichtet. Kellertüren entsprechend den klimatischen Anforderungen, Türblatt Kunstharz weiss beschichtet.

### **Schreinerarbeiten**

Entrée Eingangsschrank mit 4 Hochschrankelementen:  
1 Element mit 4 ausziehbaren Schubladen und Oberschrank mit Schranktüre .  
1 Element mit Hutablage und Kleiderstange offen.  
1 Element mit 5 Tablaren und Schranktüre.  
1 Element als Putzschrank mit 3 Tablaren mit Schranktüre, Komplettschrank Kunstharz weiss beschichtet.  
Vorhangbretter DG bei Fenster Stirnfassade.

### **Vorhangschienen**

In Wohn- und Schlafräumen inkl. Büro eine Vorhangschiene putzbündig in Decke eingelegt. DG bei Fenster Stirnfassade Vorhangbretter.

### **Metallbauarbeiten**

Balkone: Staketengeländer feuerverzinkt. Fenster: Staketengeländer feuerverzinkt. Absturzsicherung bei Fenster, wo erforderlich als 4-Kantrohr feuerverzinkt.  
Treppen: Handlauf aus Flachstahl mit Konsolen an Wand montiert, einbrennlackiert.

Hauseingangstüre in Aluminium, Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion, einbrennlackiert.

### **Umgebung**

Zufahrtsstrasse, Parkplätze, Besucherparkplatz, Hauszugänge mit Sickersteinen als Belag. Private Gärten mit Rasen, Sichtschutz mit lockeren Sträucher-Gruppen und einzelnen Bäumen. Bei Böschungen Blumenwiese. All-gemeinflächen mit Blumenwiese, einzelnen Bäumen und Sträucher-Gruppen. Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan.

### **Allgemeine Informationen**

#### **Käuferwünsche**

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

#### **Verkaufspreise**

Die Verkaufspreise beinhalten die schlüsselfertige Erstellung der Wohneinheiten inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren. Die Verkäuferpartei behält sich das Recht auf ein Bieterverfahren vor.

#### **Gültigkeit**

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

#### **Vorschriften / Energiestandard**

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

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die Broschüre stellt somit keine Verbindlichkeit dar. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.



**Beratung, Verkauf  
und Bauherrschaft**

Kappis AG  
Grossmattweg 11  
5507 Mellingen  
+41 79 717 86 91  
info@kappis.ch  
www.kappis.ch

**hüsser+partner**  
architekten ag

**Architekt**

Hüsser + Partner Architekten AG  
Luzernerstrasse 93  
5630 Muri

