



Drei Einfamilienhäuser im Erholungsgebiet



Schwaderloch „Mittlerer Boden“

... endlich ein eigenes Haus - kompakt, modern, ganz für Sie

Inhalt

Schwaderloch
Situationsplan/Lage
Wohnqualität
Pläne
 Erdgeschoss
 Obergeschoss
 Dachgeschoss
Querschnitt/Fassade
Baubeschrieb
 Konstruktion/Technik/Umgebung
 Innen
Ausbaustandard
 Küche
 Bad und Dusche
Aussenbereich/Garten
Notizen
Kontakt



Schwaderloch

Kompaktes Einfamilienhaus, die clevere Alternative zur Wohnung

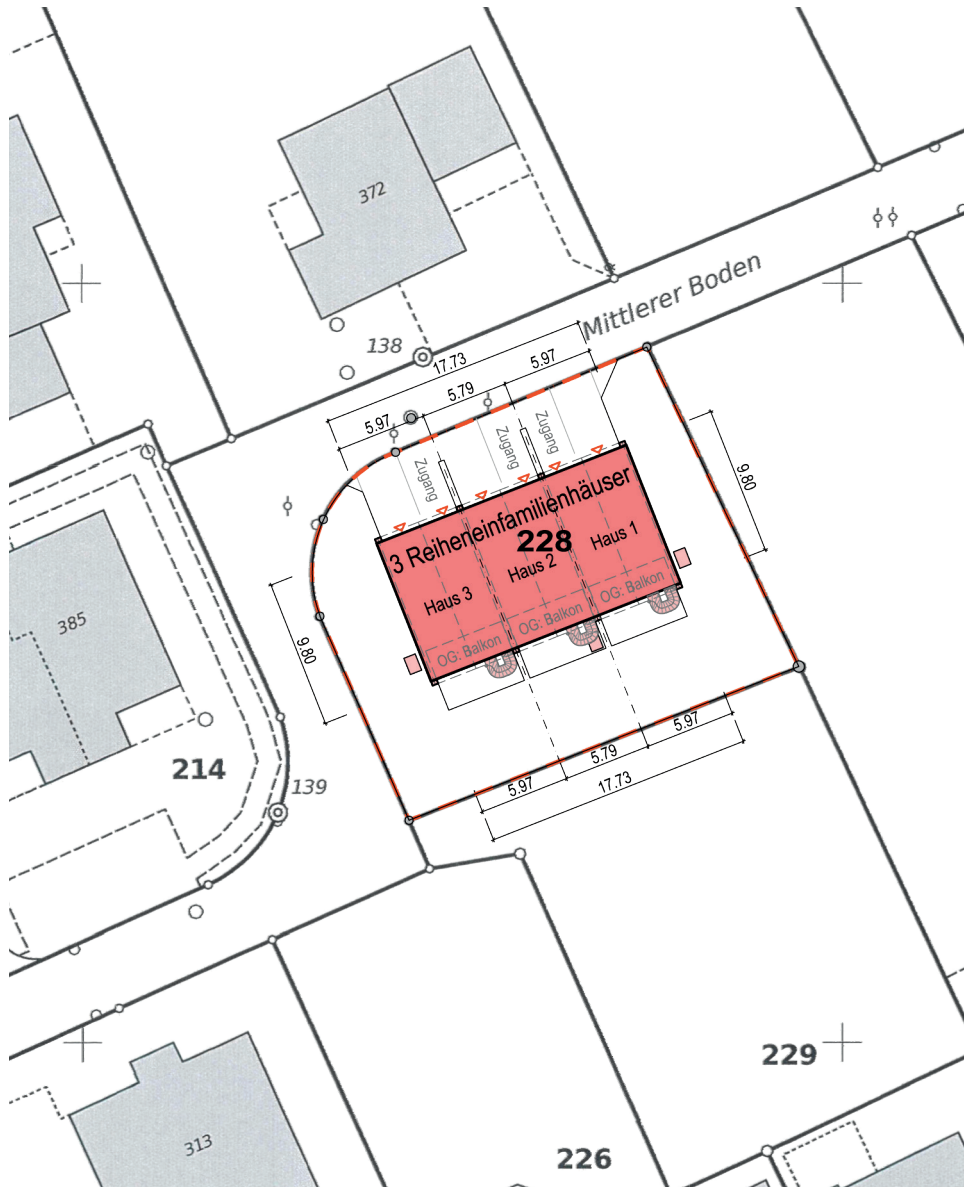
Schwaderloch ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Bezirk Laufenburg, im Kanton Aargau, idyllisch am Ufer des Rheins gelegen. Die ruhige Ortschaft bietet viel Lebensqualität, umgeben von Natur und mit direkter Nähe zur deutschen Grenze. Die Gemeinde ist geprägt von einem familiären Charakter, einer intakten Dorfgemeinschaft und einem hohen Erholungswert.

Dank gut ausgebauter Verkehrsverbindungen – insbesondere durch die Nähe zu Laufenburg und Waldshut – ist Schwaderloch auch für Pendler attraktiv. Die Grundschule im Ort gewährleistet eine wohnortsnahe Bildung für Kinder im Primarschulalter, während weiterführende Schulen in den Nachbargemeinden problemlos erreichbar sind.

Für Natur- und Sportbegeisterte bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten: Spazierwege entlang des Rheins, Radstrecken durch die Aargauer Landschaft und ruhige Waldgebiete mit Grillplätzen laden zum Entspannen und Erholen ein. Auch die Nähe zum Schwarzwald auf der deutschen Seite eröffnet viele Freizeitoptionen.



Situationsplan/Lage



Wohnqualität

Die drei projektierten Reiheneinfamilienhäuser befinden sich in ruhiger, familienfreundlicher Wohnlage und verbinden moderne Architektur mit maximaler Funktionalität. Mit je rund 90 m² Wohnfläche und 44 m² Nutzfläche auf drei Geschossen bieten sie:

- Erdgeschoss: Garage mit direktem Zugang zum Eingangsbereich und Garten
- Obergeschoss: Offener Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang zum privaten Garten
- Dachgeschoss: Flexibler Rückzugsraum mit einem Duschbad und zwei Zimmern, ideal als Elternsuite, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer

Der hohe Ausbaustandard in Küche und Sanitär, helle, grosszügige Fensterfronten und praktische Einbauschränke sorgen für langanhaltenden Wohnkomfort. Individuelle Aus- und Änderungswünsche können je nach Baufortschritt berücksichtigt werden.

Ein perfektes Zuhause für Leute, die Wert auf ein zeitgemässes Wohnen mit kleinem Garten legen!



Grundriss Erdgeschoss

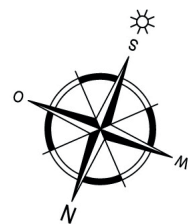
Haus 1 / Haus 2 / Haus 3

Wohnfläche EG 12.1 m²
Nutzfläche EG 34.3 m²

Entrée/Vorplatz 10.36 m²
Réduit 1.72 m²
Garage/Technik/Keller 34.28 m²



Grundriss EG M 1:100

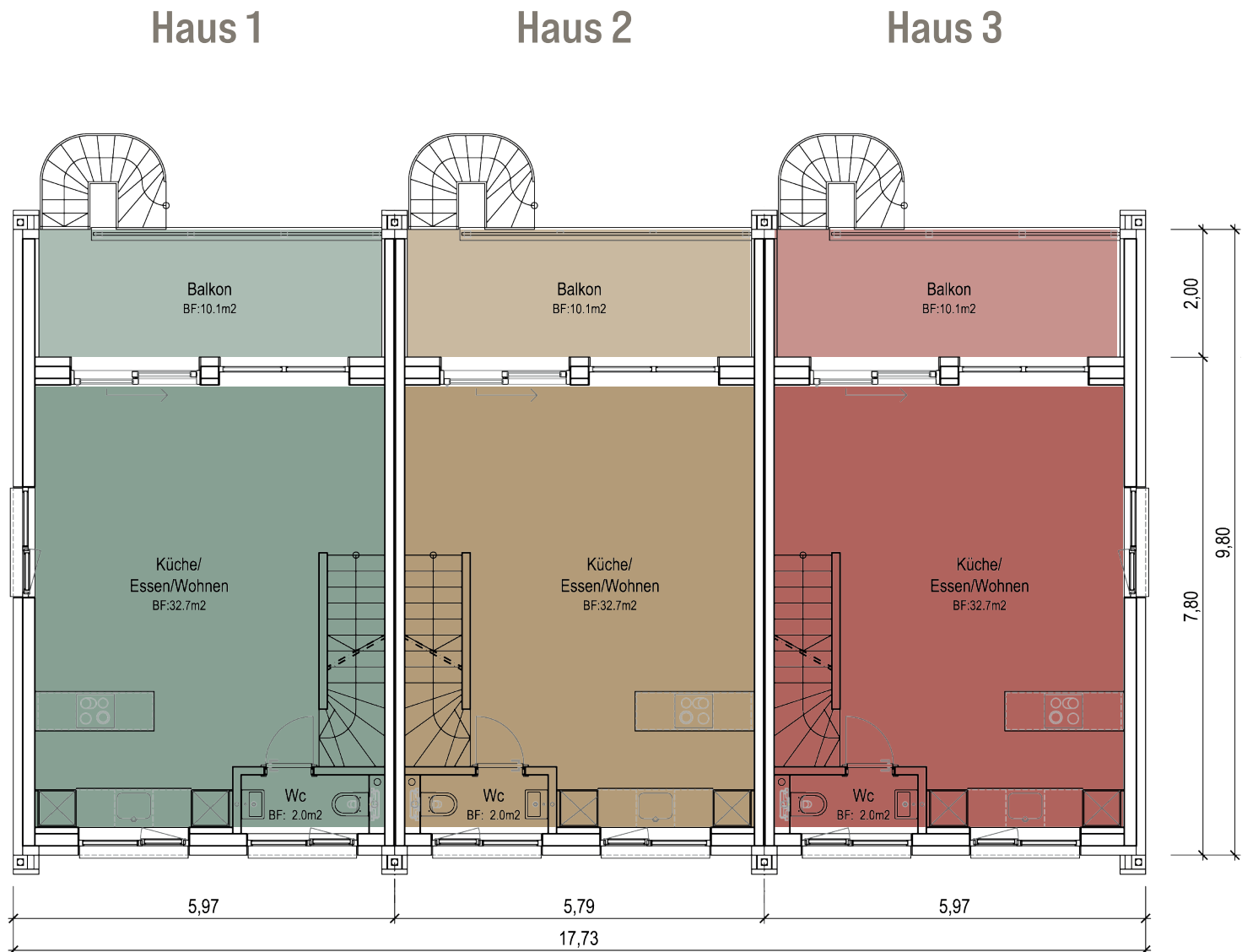


Grundriss Obergeschoss

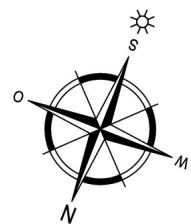
Haus 1 / Haus 2 / Haus 3

Wohnfläche OG 35.0 m²
Nutzfläche OG 10.1 m²

Küche/Essen/Wohnen 32.71 m²
WC 1.93 m²
Gedeckter Balkon 10.08 m²



Grundriss OG M 1:100



Grundriss Dachgeschoss

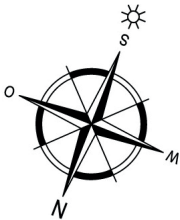
Haus 1 / Haus 2 / Haus 3

Wohnfläche DG 44.1 m²

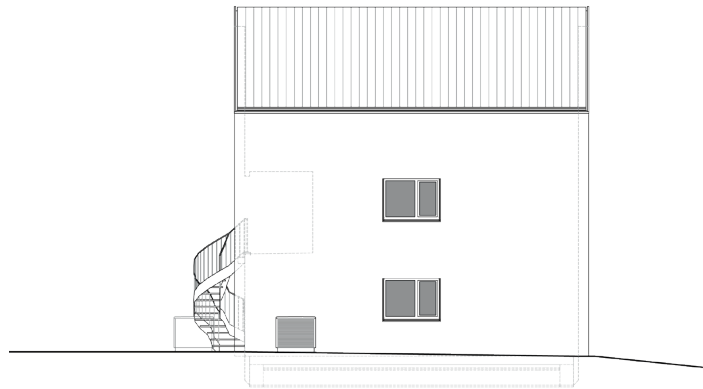
Zimmer 1	19.04 m²
Zimmer 2	14.73 m²
Vorplatz	3.05 m²
Réduit	1.85 m²
Dusche/WC	5.43 m²



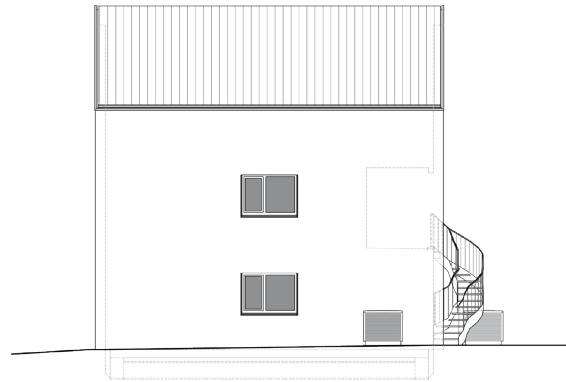
Grundriss DG M 1:100



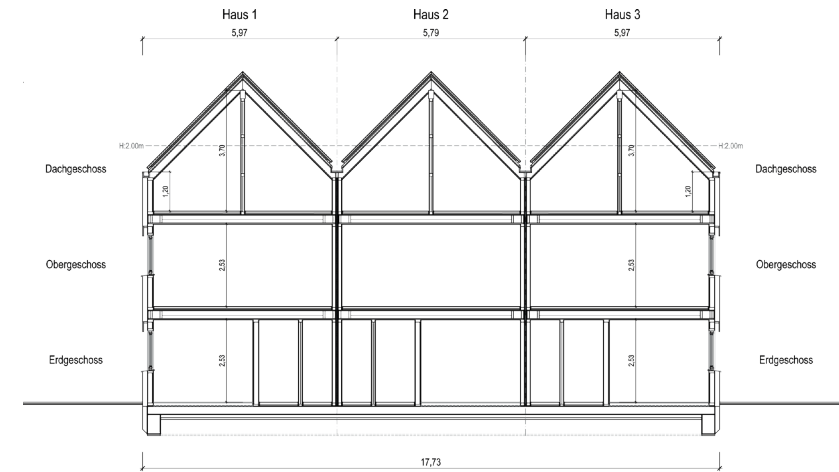
Querschnitt/Fassade



Nord-Ostfassade



Süd-Westfassade



Querschnitt



Nord-Westfassade



Süd-Ostfassade

Baubeschrieb - Konstruktion/Technik/Umgebung

Aussenwände

Holzkonstruktion (336 mm) mit mineralischer und Neopor Isolation, 2 mm Abrieb

Innenwände

Holzkonstruktion (130 mm) mit mineralischer Isolation und Raufasertapete

Decken

Holzdecke mit mineralischer Isolation

Dach

Satteldach 45° mit Tonziegel
Fallrohre aus Titanzink

Fenster

Kunststofffenster 3-fach verglast, weiss
Fensterbänke aus Aluminium/Marmor

Eingangstüre

Aus Aluminium mit Glaseinsatz (Eingangstüre
Garten: Volltüre) und Zylindereinsteckschloss,
5-fach Verriegelung

Wetterschutz

Rollläden mit Motorantrieb

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit einheitlichem
Schlüssel für Haus und Briefkasten

Balkon/Sitzplatz

Bodenbelag: Keramische Platten
Untersichten: wie Fassade
Balkongeländer aus Stahl, feuerverzinkt

Zugangsweg und Abstellplatz

Asphalt/Verbundstein

Bepflanzung

keine

Rasenflächen

Alle Flächen werden angesät.

Briefkastenanlage

Aluminium

Heizung pro Haus

Luft-Wasser Wärmepumpe (Ovum Wärme-
pumpe AirCube 12) mit Aussenaufstellung.
Kombiniert mit Ovum -Cubespeicher,
Speichervolumen von 480l

Treppenanlage aussen

Treppenanlage und Geländer aus
Stahl, feuerverzinkt

Garage

Bodenbelag: Zementüberzug
Beleuchtung: Balkenleuchte

Garagentor: Sektionaltor, elektrischer Toran-
trieb mit zwei Handsender pro Haus

Wasser

Warmwasser über Wärmepumpe,
1 Gartenhahn pro Haus

Baubeschrieb - Innen

Wohn- und Schlafräume

Bodenbeläge: Parkett Eiche, Landhausdiele, geölt, [alternativ Platten]

Holzsockel weiss, 40 mm,

Wände: Raufasertapete, weiss gestrichen

Decken: Gipsglattstrich, weiss gestrichen

Vorhangschiene: eine Schiene pro Fenster

Treppe

Die Treppe verfügt über eine tragende Holzkonstruktion und wird vor Ort entweder gefliest oder – farblich auf den Holzboden abgestimmt – mit Holzdielen verkleidet. Der Handlauf hat einen runden Querschnitt und besteht aus Edelstahl.

Küche

Unterbau, Hoch- und Hängeschränke, aussen und innen Melaminharzbeschichtet,

Naturstein Arbeitsplatte 20 mm

Chromstahlbecken von unten montiert,

Glaskeramik flächenbündig,

Pfannen- und Flaschenauszüge, Kehrrechtschrank mit getrennten Abfallbehältern,

Schubladen mit Vollauszügen,

Einhebelmischer mit Auszugsbrause

Nasszellen

Boden: Platten

Wände: Platten/ Raufasertapete, gestrichen

Decke: Gipsglattstrich, weiss gestrichen

WC: Das wandhängende WC (Duravit, 540 x 365 mm spülrandlos, inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik) wird mit Einbau-Spülkasten (Spartaste) und Rollenhalter geliefert.

Waschtisch: mit Unterbau, in der Gäste-WC 46 x 50 x 38 cm und in

Du/WC 62 x 55 x 39 cm, Einhebel-Mischbatterie,

Spiegelschrank in der Du/WC 60 x 75 cm und in der Gäste-WC LED Spiegel 49.5 x 73 cm breit

Dusche: Bodenebene Dusche mit Rinne, gefliest, Shower-System mit Brausethermostat, inkl. Hand- und Regenbrause, Badetuchstange

Waschen/Trocknen

Waschturm in Entrée

Electrolux Waschmaschine WAL5E500 und Electrolux Wärmepumpentrockner TWL5E500

Türen

Kunstharz belegt, weiss mit Drückergarnitur

Wandschränke

Schränkelemente in Standardfarben der Firma Veriset

Elektroinstallationen

Einer Vielzahl von Schalter und Steckdosen sowie ein Deckenanschluss in allen Zimmer, Swisscom-Anschlüsse 1x im Wohnzimmer und in den Schlafräumen

Sitzplatz/Balkon mit Aussensteckdose und Wandanschluss,

Einbauleuchten in der Küche und im Eingangsbereich

In allen Wohn- und Schlafräumen gibt es einen Raumthermostat und Schalter für elektrische Rollläden.

Ausbaustandard Küche



Produktbeispiel

Die hochwertige Ausstattung der Küche erleichtert den Alltag und macht das Kochen zu einem echten Erlebnis und vereint Komfort, Effektivität und Energieeffizienz. Offen gestaltet, bietet die Küche maximale Bewegungsfreiheit und lädt zum gemeinsamen Kochen und Geniessen ein.

Elektrogeräte:

Kühl-/Gefrierkombination
ELECTROLUX IK2720BR
integrierbar, Energieklasse: D
Nutzinhalt gesamt: 262 l,
Nutzinhalt Kühlen: 188 l,

Induktions-Kochfeld
BORA Pure PURU mit Kochfeldab-
zug, Umluft, Grösse: 76 x 51.5 cm,
Automatische Abzugssteuerung
Sicherheitsabschaltung

Geschirrspüler
ELECTROLUX GA60LV
vollintegrierbar
Energieklasse: D, 8 Programme

Kombi-Steamer
ELECTROLUX EB6SL70KSP
Schwarz Spiegel, Bedienungsart:
Touch & Drehschalter,
Beheizungsart: Dampf / Heissluft

Ausbaustandard Dusche und Gäste-WC



Einrichtung

Jedes Haus verfügt über zwei Nasszellen. Im Dachgeschoss gibt es ein Badezimmer mit einer modernen, bodenebenen Dusche und ein Bademöbel von Duravit mit 2 Schubladenauszügen. Das Möbel ist wandhängend, mit einer Breite von 62 cm. Zum modernen Waschbecken gehört eine Einhebel-Mischbatterie. Die Ausstattung wird durch einen Einbauspiegelschrank mit LED-Beleuchtung und einen Handtuchhalter ergänzt. Die wandhängenden WCs in jedem Nassbereich sind spülrandlos und die WC-Sitze verfügen über eine Absenkeautomatik. Die Gäste-WC ist auch mit einem wandhängenden Bademöbel in einer Breite von 46 cm ausgestattet. Das Bademöbel wird mit einer LED Spiegel ergänzt.



Das Haus bietet neben einem gemütlichen Balkon auch einen kleinen, pflegeleichten Garten – ideal, um die Morgensonne zu geniessen und den Feierabend entspannt beim Grillieren ausklingen zu lassen. Die südöstliche Ausrichtung sorgt den ganzen Tag über für angenehmes Licht und eine einladende Atmosphäre.

Parzellengrösse

- Haus 1: 241 m²
- Haus 2: 133 m²
- Haus 3: 238 m²

Notizen

Kontakt -Realisierung und Verkauf „Drei Reihenhäuser Mittlerer Boden“

Top-Haus AG
Roland Richy
Falkenweg 14
4303 Kaiseraugst

info@top-haus.ch
www.top-haus.ch
+41 61 813 09 00
+41 79 407 94 44

