

TOWN HOME

Villigen



ZU VERKAUFEN
3 EINFAMILIENHÄUSER
6.5-7.5 ZIMMER

IM DORFKERN

VILLIGEN

INHALTSVERZEICHNIS

4 Lage
Villigen und Umgebung

8 Grundrisse
Grosszügige Räume

20 Einfamilienhäuser
Raum für drei Familien

22 Innenausbau
Wohlfühlen im neuen Zuhause

24 Kurzbaubeschrieb
Alles was /ie wissen müssen



Luxuriöses Design

Ein Haus in neuen Dimensionen, helle Räume für Wohnen und Arbeiten.



Lift

Häuser 2 und 3: Direkter Zugang von der Garage bis ins Dachgeschoss, (Haus 1 optional).



Modernes Konzept

Eine Kombination von funktionalen und wohnlichen Räumen.



Hochwertige Materialien

Ein Ausbau wie man es sich wünscht, mit grosszügigen Budgets.



Ökologisch

Photovoltaikanlage (optional).



Solider Bau

Massiv- / Elementbau, dauerhaft und energiesparend für Generationen.



Wohnen und Leben im Dorf

Villigen

UMGEBUNG

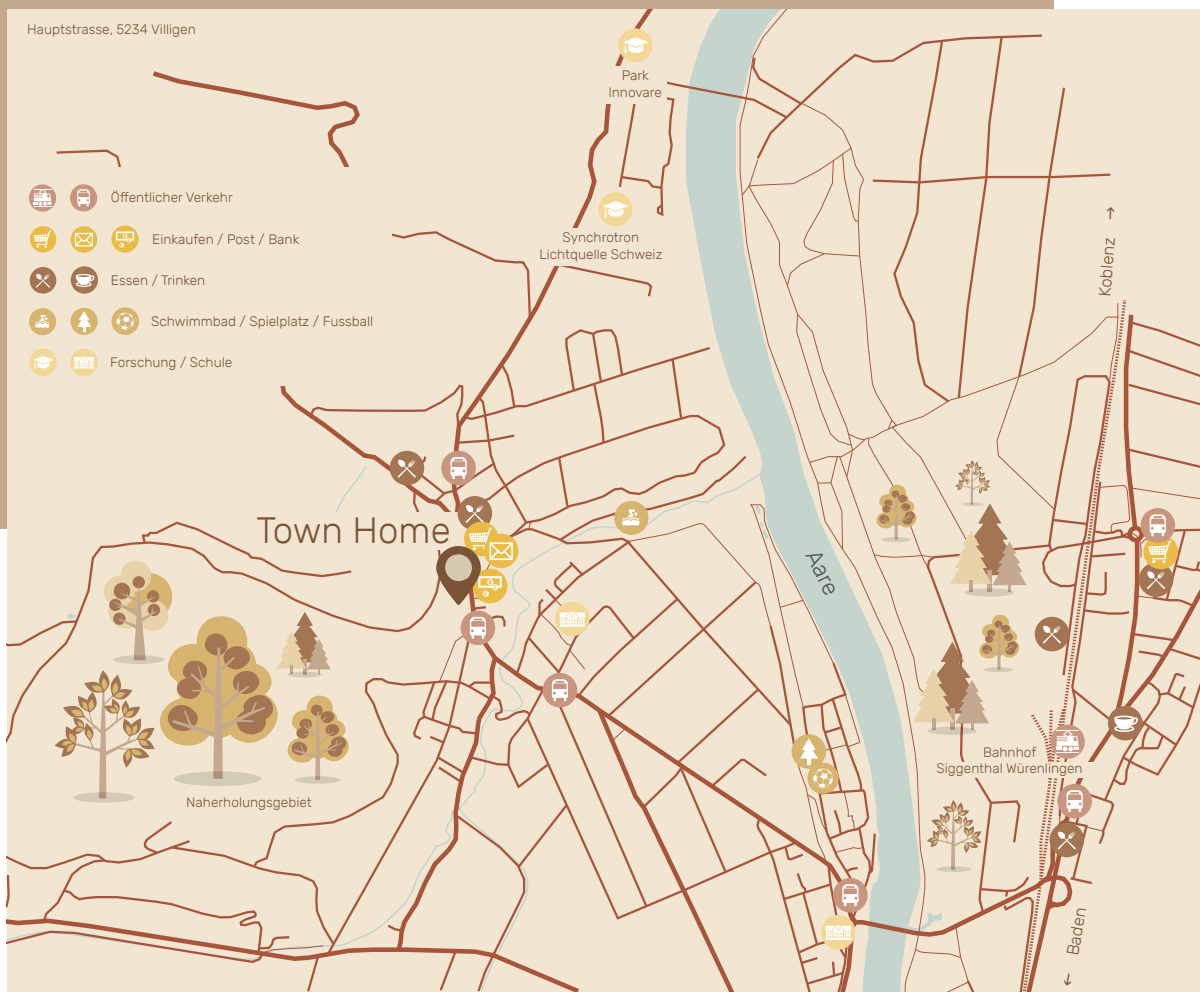
Wer im Dorfkern von Villigen wohnt, hat alles was es täglich braucht, um sich herum.

Villigen liegt im Kanton Aargau, etwa fünf Kilometer nördlich des Bezirkshauptortes Brugg sowie 20 Kilometer nordöstlich des Hauptortes Aarau.

Villigen selbst entwickelt sich zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort. So wird es den im Bau befindlichen «Park Innovaare» beherbergen, welcher vielen Unternehmen und Start-ups Platz bietet, vor allem im Bereich Forschung und Entwicklung. Gleich nebenan befindet sich das im Jahr 1988 gegründete Paul Scherrer Institut.

Villigen ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur knapp 100 Meter entfernt. Von hier gelangt man in rund 20 Minuten nach Brugg und weiter per Bahn in einer halben Stunde nach Zürich. Der Flughafen und die Stadt Zürich sind über die Autobahn in rund 45 Minuten erreichbar.





Town Home

LAGE

Die 3 Einfamilienhäuser werden an einer Hanglage an der Hauptstrasse errichtet. So zu sagen als Fortsetzung der Häuser-Reihen entlang der Hauptstrasse, nur wenige Gehminuten von den Geschäften im Dorfkern Villigens entfernt.

Ebenfalls im Dorfzentrum befindet sich ein Volg sowie eine Raiffeisenbank. Weiter finden Sie ein Hundesalon, Weingeschäfte, Autohandel und ein Salon für Fusspflege in der Nähe. Auch für soziale Begegnungen in Kirche, Restaurants und Weinhandel ist gesorgt. Weitere Einkäufe lassen sich im benachbarten Würenlingen erledigen, so z.B. im Coop Supermarkt und Baumarkt, C&A, Interdiscount oder Denner.

Die Schule ist in kurzer Gehdistanz erreichbar. Kinder besuchen den Kindergarten und die Primarschule in Villigen. Die Fachhochschule Nordwestschweiz in Windisch, eine der führenden Einrichtungen ihrer Art in der Schweiz, ist nur 7 Kilometer entfernt.

In westlicher Richtung stossen Spaziergänger und Radfahrer auf den Geissberg mit dem schönen Rebberg und dem Aussichtspunkt Burgruine Besenstein. Ein nahe gelegener kleiner Privatzoo bietet insbesondere jungen Familien eine willkommene Abwechslung. Villigen verfügt zudem über ein sehr schönes Freibad in der Nähe der Aare.

Haus 1-3

ÜBERSICHT

Grosses Raumangebot,
viele private Bereiche





Town Home 1

BWF 346 m²

NWF 229 m²

Grundstück 521 m²

Kubatur 1175 m³



Town Home 2

BWF 347 m²

NWF 202 m²

Grundstück 416 m²

Kubatur 1132 m³



Town Home 3

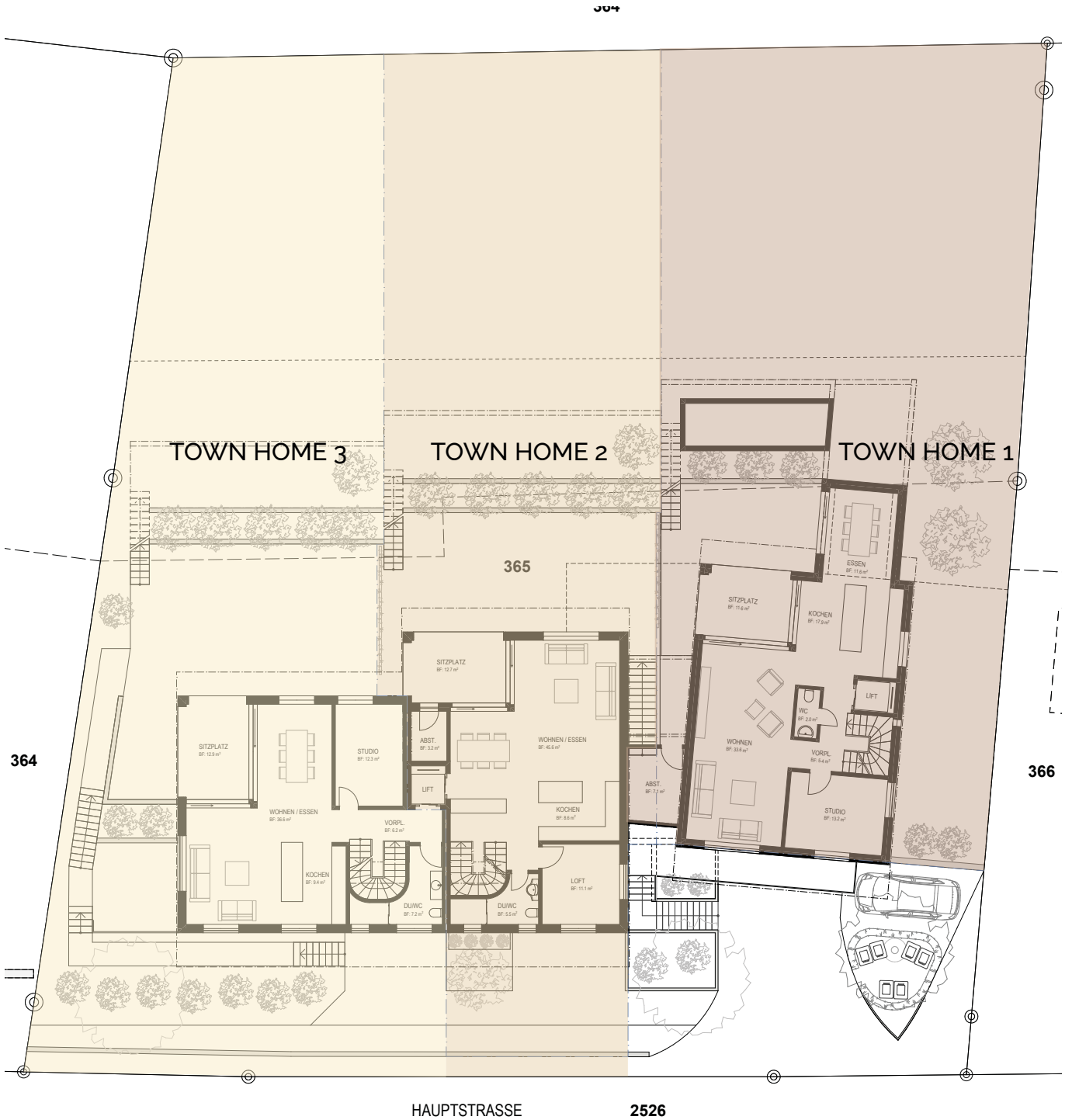
BWF 319 m²

NWF 203 m²

Grundstück 530 m²

Kubatur 913 m³

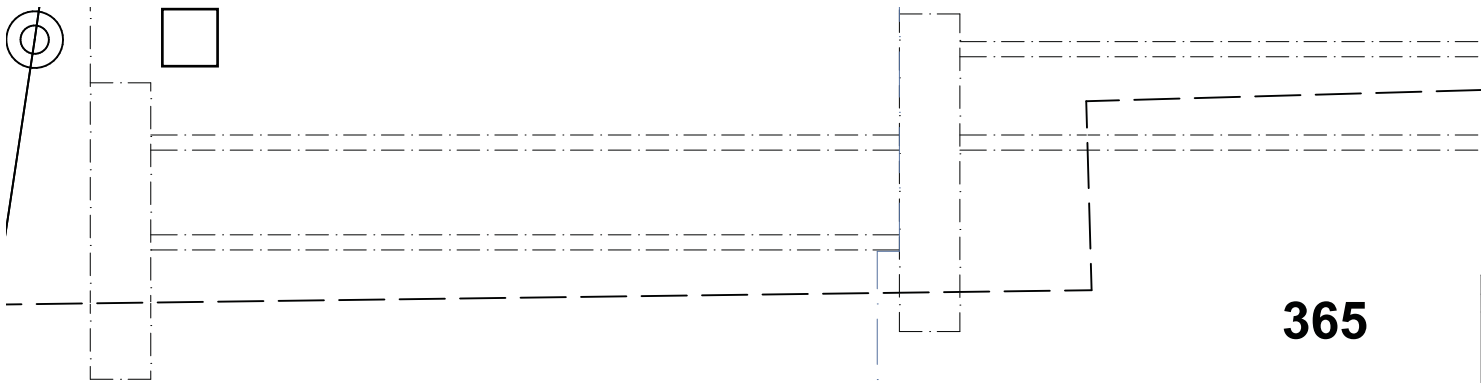
SITUATION





Der Garten direkt an der Freihaltezone,
mit Blick bis zum Waldrand

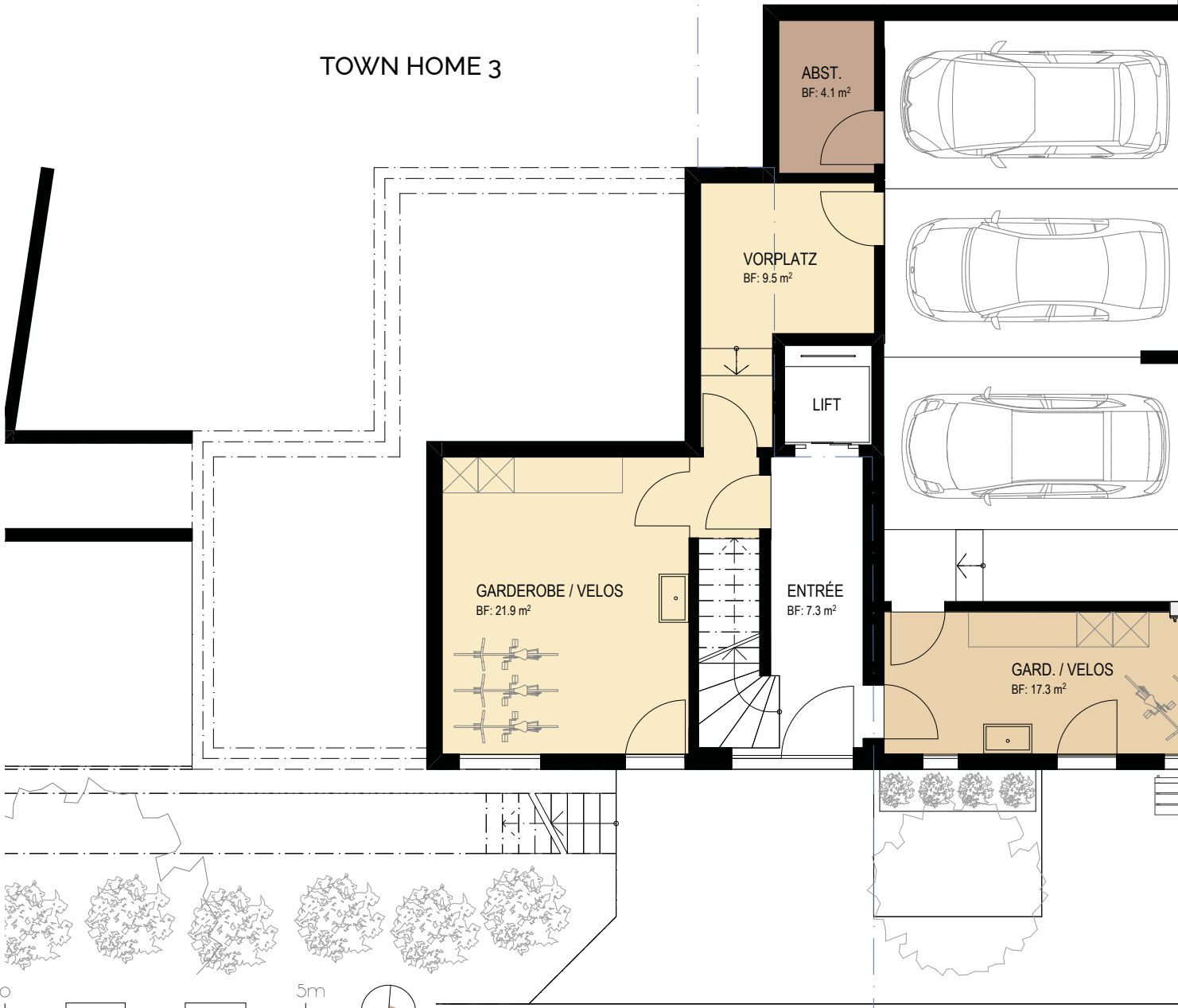
UNTERGESCHOSS



365

TOWN HOME 2

TOWN HOME 3



ABST.
BF: 4.1 m²

VORPLATZ
BF: 9.5 m²

LIFT

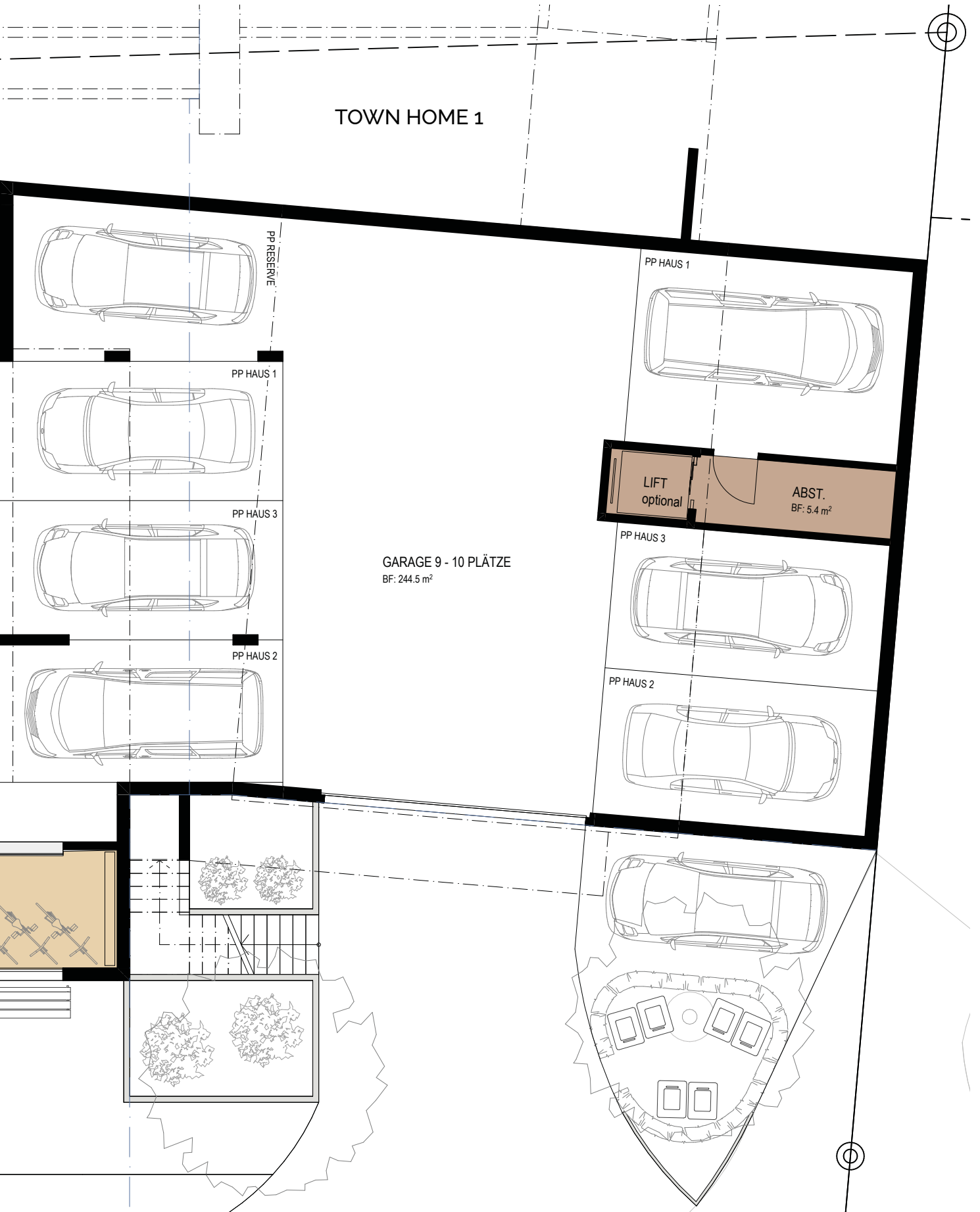
GARDEROBE / VELOS
BF: 21.9 m²

ENTRÉE
BF: 7.3 m²

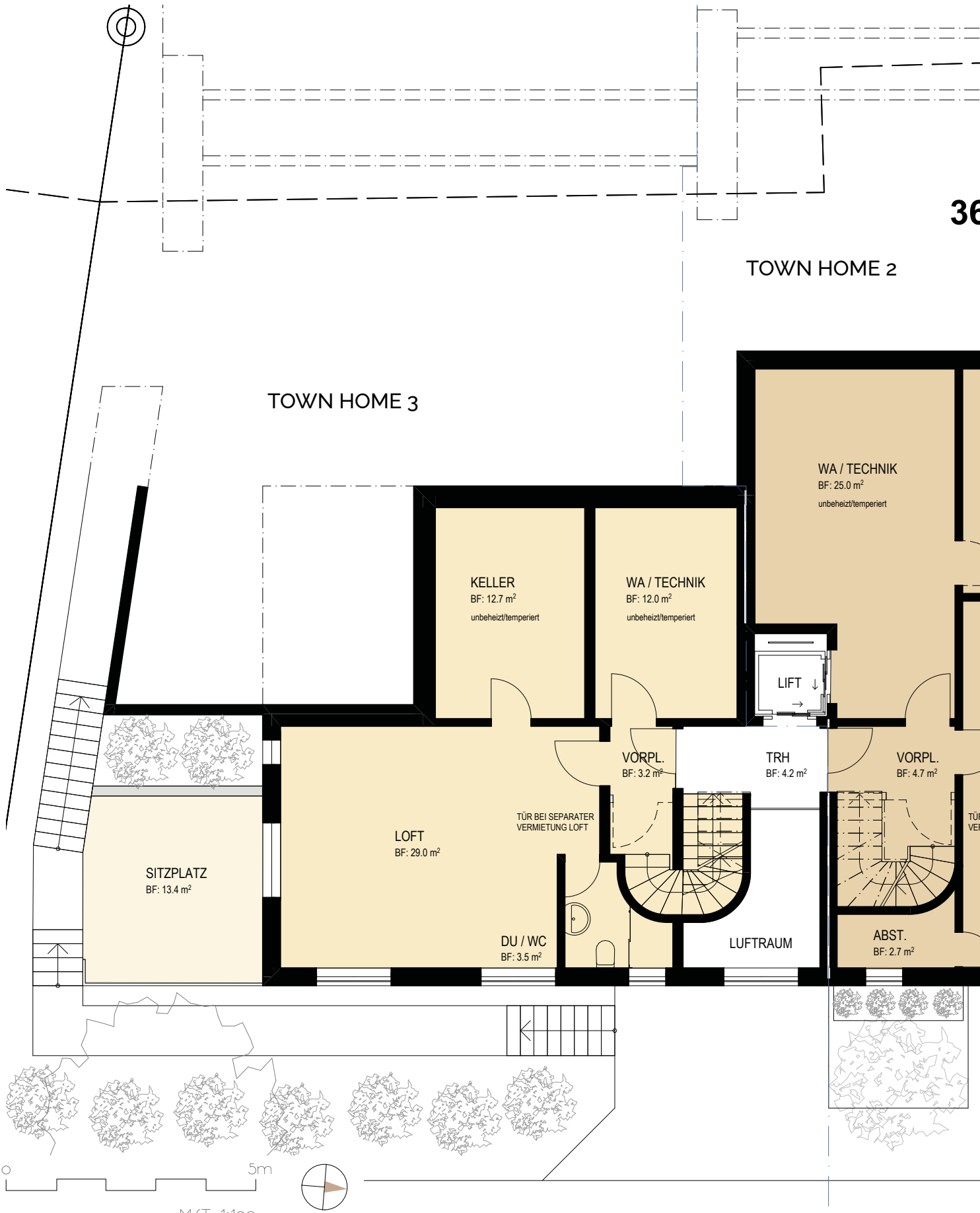
GARD. / VELOS
BF: 17.3 m²

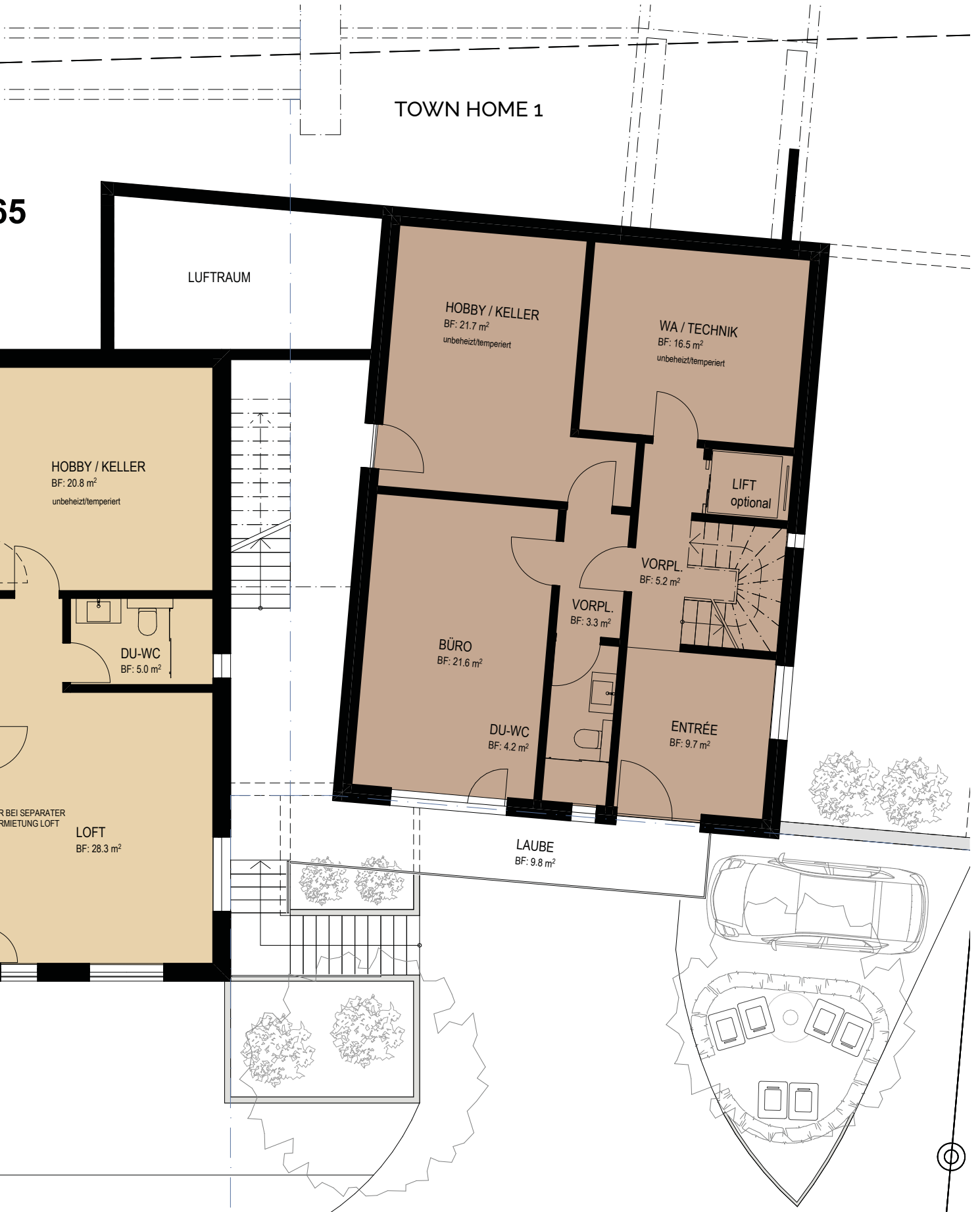
NOTZUFABRT (BEFESTIGTE RASENFLÄCHE)

M/T. 1:100



ERDGESCHOSS





TOWN HOME 1

LUFTRAUM

HOBBY / KELLER
BF: 21.7 m²
unheized/temperiert

WA / TECHNIK
BF: 16.5 m²
unheized/temperiert

LIFT
optional

VORPL.
BF: 5.2 m²

VORPL.
BF: 3.3 m²

BÜRO
BF: 21.6 m²

DU-WC
BF: 4.2 m²

ENTRÉE
BF: 9.7 m²

LAUBE
BF: 9.8 m²

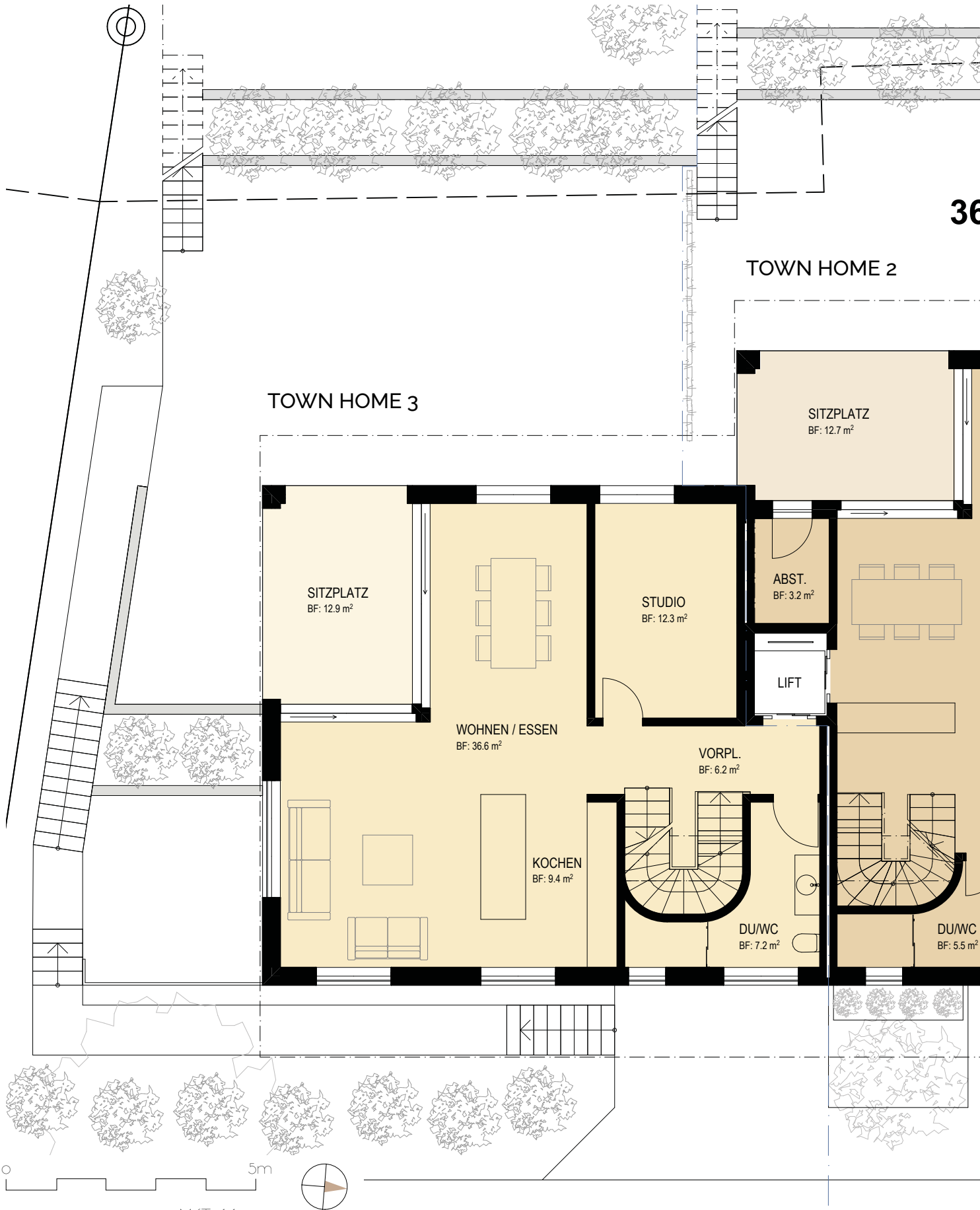
HOBBY / KELLER
BF: 20.8 m²
unheized/temperiert

DU-WC
BF: 5.0 m²

LOFT
BF: 28.3 m²

R BEI SEPARATER
MIETUNG LOFT

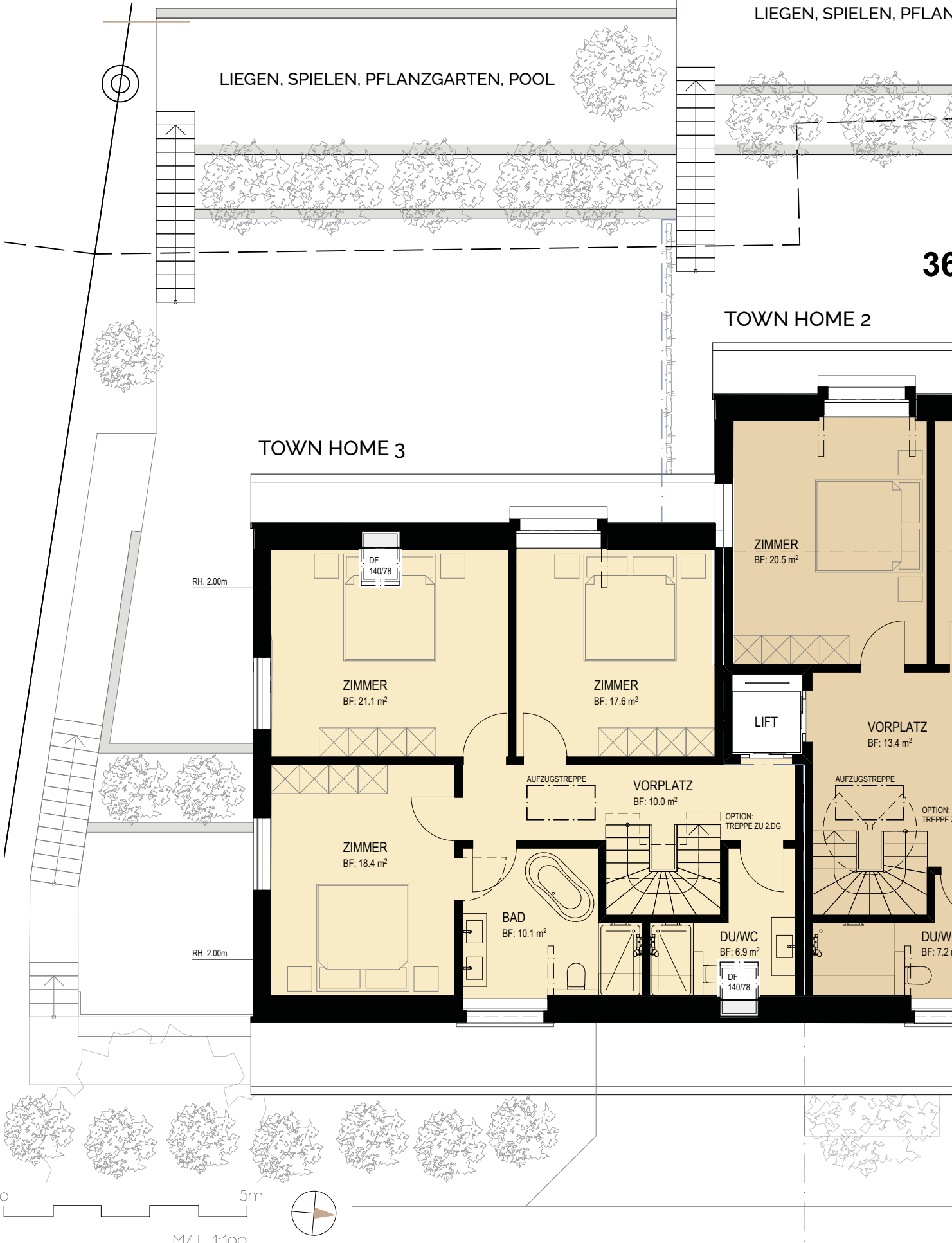
OBERGESCHOSS





Grundriss

DACHGESCHOSS 1



ZGARTEN, POOL

POOL (OPTIONAL)

TOWN HOME 1

GED. SITZPLATZ
BF: 13.0 m²

65

RH. 2.00m

RH. 2.00m

BIBLIOTHEK
BF: 16.5 m²

ZIMMER
BF: 18.7 m²

RH. 2.00m

BALKON H2
BF: 8.2 m²

ZIMMER / ANKLEIDE
BF: 23.6 m²

VORPLATZ
BF: 10.4 m²

LIFT
optional

BALKON H1
BF: 8.3 m²

BAD
BF: 7.4 m²

ZIMMER / ANKLEIDE
BF: 23.5 m²

DU/WC
BF: 5.2 m²

BAD
BF: 8.4 m²

RH. 2.00m

ZU 2.DG

ZIMMER
BF: 13.8 m²

DF 140/78

DF 140/78

RH. 2.00m

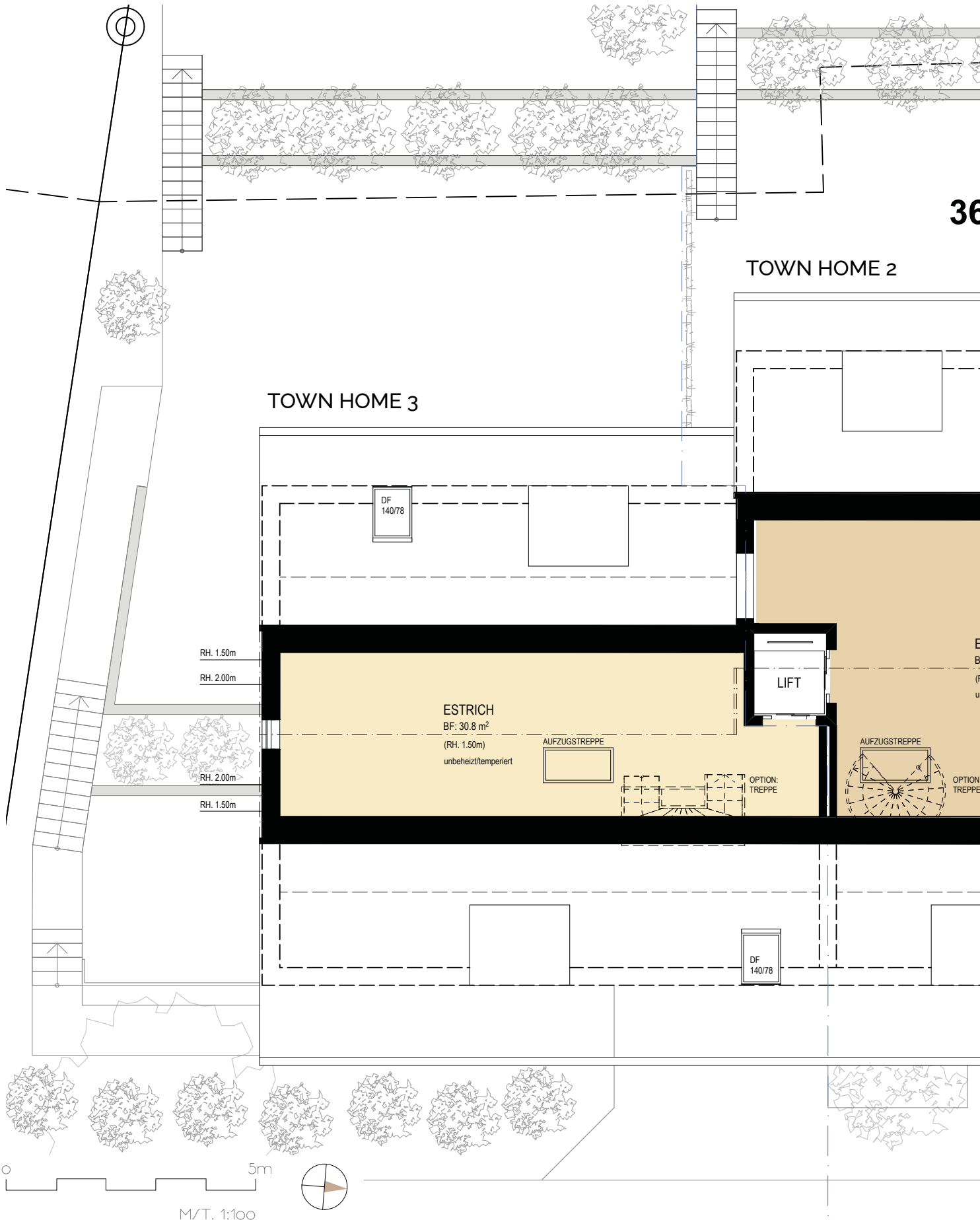
RH. 2.00m

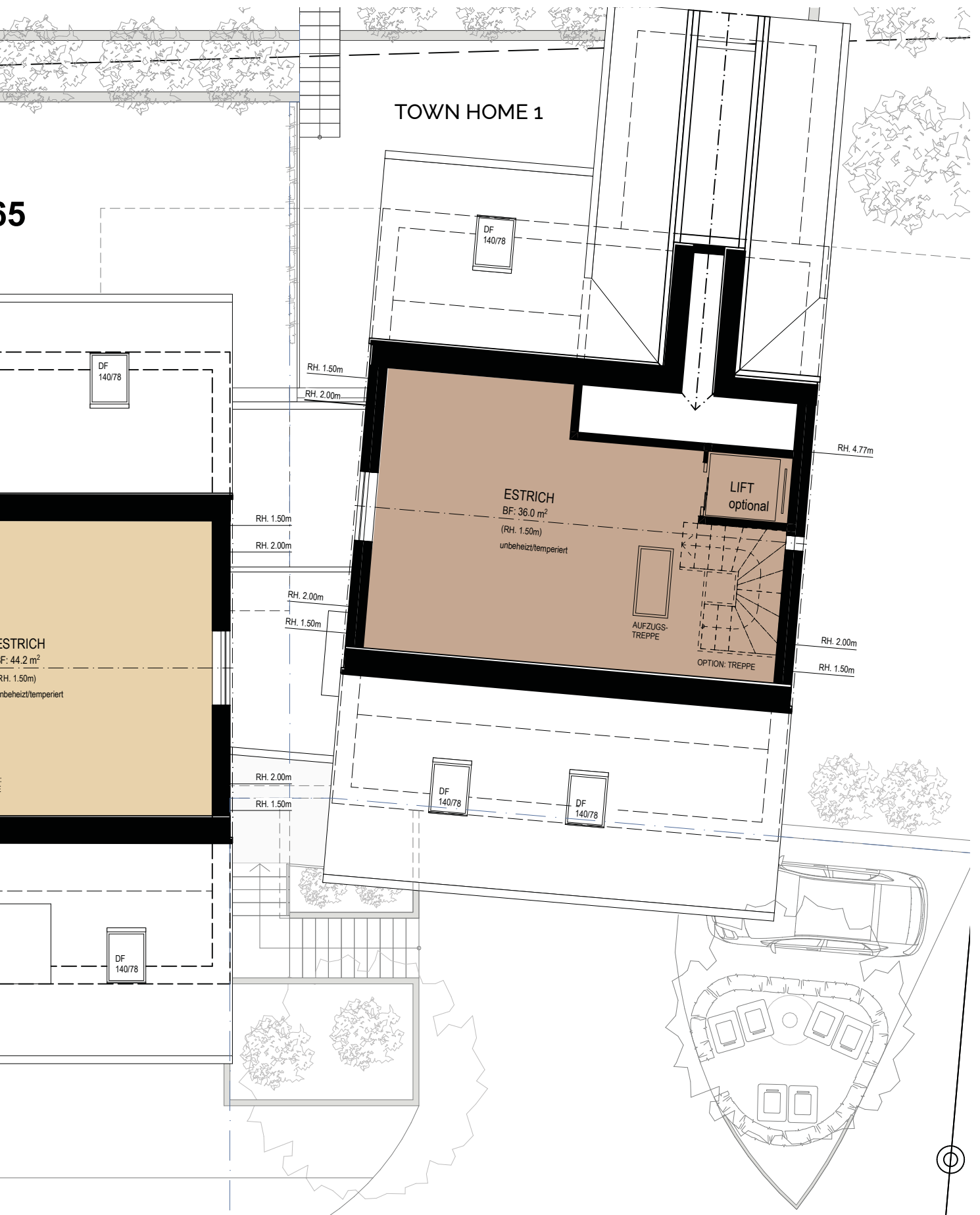
DF 140/78

C
m²



DACHGESCHOSS 2







Terrassierte Bauweise -
optimale Hangnutzung





● ● ● **Town Home Villigen**
das neue Zuhause
für Ihre Familie





Modern, funktional und individuell

EINFAMILIENHÄUSER MIT ABTRENNBAREN BÜROS/STUDIOS

Ob klassische oder Patchwork-Familien, mit oder ohne Homeoffice, ob selbstständige Kleinunternehmer/-innen mit Publikumsverkehr (z. B. Massage- oder Nagelstudio): In den vierstöckigen Town Homes lassen sich die unterschiedlichsten Lebens- und Arbeitsmodelle verwirklichen.

Dies liegt nicht zuletzt an ihren grosszügigen Nettowohnflächen von 202 bis 229m² sowie der besonders cleveren Raumaufteilung. Mit ihren geschlossenen wie offenen Räumen kombinieren die drei Einfamilienhäuser höchste Funktionalität mit moderner Architektur.

Der loftähnliche Wohnbereich im 1. Obergeschoss vereint auf elegante wie zeitgemässe Weise Wohn- und Essbereich sowie Küche. Er grenzt unmittelbar an den privaten Garten, der über eine grosszügige wind- und wettergeschützte Loggia erreichbar ist. Der Garten grenzt an die Freihaltezone, der freie Blick bis zum Waldrand und die grosse Grünfläche, erzeugen ein Gefühl von Ruhe und Entspannung. Dies lässt sich noch steigern, durch

● ● ● Raumangebot für höchste Ansprüche



den Einbau eines Pools auf der zweiten Gartenebene. Diese kann auch als Sitz-/ Liegeplatz oder als Pflanzengarten genutzt werden. Im Erdgeschoss der Town Homes befinden sich mehrere Nebenräume die sich z.B. als Weinkeller, Bastel- oder auch Hobbyraum nutzen lassen. Die drei Häuser verfügen auf dieser Ebene ausserdem über eine Loft, welche separat erschlossen und als Büro oder Studio genutzt werden kann.

Das unterste Stockwerk des Hauses ist praktischerweise direkt mit der gemeinsamen Einstellhalle verbunden. Hier sind pro Wohneinheit drei Parkplätze inklusive. Die Häuser zwei und drei verfügen über einen gemeinsamen Aufzug, der sämtliche Geschosse erreicht (Bedienung über Schlüssel). Um alle Wohngeschosse mit ihren gemütlichen Zimmern bequem zu erreichen, kann bei Haus 1

optional ein Lift integriert werden. Der Ausbaustandard der drei Town Homes entspricht nicht nur höchsten Ansprüchen, sondern lässt sich darüber hinaus individuell anpassen. Aufgrund des grosszügigen Budgets können Käufer Bäder, Küchen etc. nach ihren eigenen Wünschen ausstatten. Ausserdem können sie z.B. eine Photovoltaikanlage einbauen lassen. Sollte das Raumangebot des Town Homes irgendwann einmal nicht mehr ausreichen, besteht die Möglichkeit den Estrich auszubauen.

Gehobener

INNENAUSBAU

Die Architekten haben die drei Familienhäuser mit viel Liebe zum Detail geplant, der Ausbau zeugt von Geschmack und Klasse. Tageslicht in allen Badezimmern, Wohnräume mit Essbereich und Küche von rund 50 m² und bis zu 23 m² grosse Schlafzimmer. Genügend Nebenräume für Aussenbereiche und heimelige Dachzimmer: Das sind nur einige Merkmale des hohen Standards.

Zum Innenausbau gehören Holztreppe in den Obergeschossen, die Küchen begeistern mit Kochinseln, Granitabdeckungen, Backofen oder Kombisteamer und weiteren erstklassigen Küchengeräten.



● ● ● **Ästhetische Materialien,
mit stimmigen Kombinationen für Ihr Zuhause**

● ● ● Mit Liebe zum Detail



Wohnen wie
es uns gefällt!

So sorgfältig die Materialien wie zum Beispiel das Echtholzparkett aus Eiche oder die grossformatigen Feinsteinzeugplatten die zur Auswahl stehen, so frei sind Sie, Ihre eigenen Träume zu verwirklichen: Im Rahmen des Käuferausbaus und des Baufortschritts bestimmen Sie den Ausbau nach Ihren Vorlieben mit.

KURZBAUBESCHRIEB

Baukonstruktion

Untergeschoss

Aussenwände, Bodenplatte und Decken in /tahlbeton
Innenwände in Kalksandstein

Decke Tiefgarage

/tahlbetondecke im Gefälle inkl. Abdichtung und notwendigen /chutzschichten

Obere Geschosse

/tahlbeton- oder Holzelementdecken mit schwimmendem Bodenaufbau, Innenwände in Backsteinmauerwerk, oder Holzelementbau entsprechend den statischen Anforderungen, teilweise in /tahlbeton

Aussenwände über Terrain

Backsteinmauerwerk oder Holzelementbau, entsprechend den statischen Anforderungen

Aussenwände unter Terrain

/tahlbetonwände.

Fassade

Verkleidung

Aussendämmung nach /IA 380/1 und Energiegesetz, mineralischer Aussenputz respektive Holzverschalung
Ostfassade Haus 2+3

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung nach /IA 380/1 und Energiegesetz, inkl. Einbrechschutz im Parterre.

Verdunklung

/chiebeläden, Klappläden, teilweise Lamellenstoren (Westfassade / Dachaufbauten)

Garagentor

Holzverkleidung inkl. /ervice-Türe.

Dach

/atteldach

Zementplatten / Holz Wärmedämmung nach /IA 380/1 und Energiegesetz, Nutz-/ resp. /chutzschicht / Pfettendachkonstruktion, Tonziegel, Dachaufbauten mit Blecheinfassungen und Holz/oder Blechverkleidungen

/penglerarbeiten Uginox

Installationen

Heizung

Wärmeerzeugung inkl. Warmwasseraufbereitung (sep. pro Haus) mittels Wärmepumpe (optional in Kombination mit Fotovoltaikanlage) Wärmeverteilnetz, Brauchwarmwasserverteilung ab Boiler, Wärmeverteilung mittels niedertemperatur Bodenheizung.

Lüftung

Abluftventilator in den gefangenen Räumen (z. B Keller-, Technikraum und Reduit) über einen separaten /chalter angesteuert. Die Küchenabluft wird mit Umluftgeräten bewerkstelligt

Elektroinstallationen

Unterverteilung, pro Wohnraum eine Lampenstelle, /chalter und 3-fach-/teckdose, Gegensprechstelle Hauseingang, /onneriedrücken pro Haus, /itzplätze und Lauben mit je einer Lampenstelle und einer /teckdose. Komplette Installation, Anschlüsse für Multimedia-Netzwerk, Telefon und TV Anschlüsse, Beleuchtung mit modernster LED Technik.

Beleuchtung innen

Grundbeleuchtung im Untergeschoss LED-Röhren mit elektronischen Vorschaltgeräten; Treppenhaus, Korridor, Bad / WC gem. Elektroprojekt

Beleuchtung aussen

Aussenbeleuchtung mit Bewegungssensoren / Dämmerungswächter

Innenausbau

Küche

Konzeption gemäss Grundriss, Fronten mit Kunstharz belegt, innere /eiten wände, Böden und Tablare mit Kunstharz beschichtet, Vollauszug (/tandard kollektion) Geräte Glaskeramikkochfeld, Dampfzug (Umluft), Backofen, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler

Wohnungstüre

Volltüre mit 3-Punkt-/icherheitsschloss, Wärmedämmung gem. /IA 380 / 1 und Energiegesetz

Zimmertüren

Zargentüre, Röhrenspan, Oberfläche beschichtet

mit Folie
Türen unabh. Räume
/tatzlagentüren

Bodenbeläge

Nasszellen: Keramische Beläge gem. Budget
Wohnräume: Keramische Platten
/schlafräume: Parkett / gem. Budget

Wandbeläge

Wohnräume: Mineralischer Mehrschichtputz, bestehend aus Grundputz und Abrieb, Körnung etwa 1.0 mm

Nasszellen

teilweise keramische Platten gemäss Budget, teilweise Verputz

Decken

Untergeschosse unverputzt, deckend beschichtet mit Dispersionsfarbe

Wohnräume

Weissputz

Garderobe

Offene Garderobe

Umgebung

Einfriedungen

/tützmauer in Beton o. glw.

Beläge

Wege und Plätze Verbundsteine oder Belag nach Vorschrift der Behörden

Pflanzungen

Terraingestaltung und Pflanzungen gemäss bewilligtem Umgebungsplan

Ausstattung / Geräte

/pielgeräte, /itzbänke usw. gemäss Gestaltungskonzept und Anforderungen der Bewilligungsbehörden

Allgemeines

Vorbehalte

Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb, die behördlich, technisch, architektonisch oder wirtschaftlich bedingt sind, die Qualität nicht mindern und das

Bauwerk nicht verschlechtern, bleiben von den Projektverfassern ausdrücklich vorbehalten. Die Auflagen der Baubewilligung, der Baufreigabe, sowie der diversen Abnahmen müssen eingehalten werden.

Ausbau Optionen

Tragende Wände und /teigzonen können nicht verschoben werden. Die baubewilligte, architektonische Gesamtgestaltung kann nicht verändert werden. Individuelle Ausbaumünsche können gegen Aufpreis berücksichtigt werden.

Budgetbeträge

Bruttopreise inkl. Mw/t.

Küche	Haus 1	CHF 30'000.- inkl. Mw/t.
	Haus 2	CHF 30'000.- inkl. Mw/t.
	Haus 3	CHF 30'000.- inkl. Mw/t.

/anitärapparate

Haus 1	CHF 24'000.- inkl. Mw/t.
Haus 2	CHF 20'000.- inkl. Mw/t.
Haus 3	CHF 20'000.- inkl. Mw/t.

WA/T	Haus 1	CHF 2'500.- inkl. Mw/t.
	Haus 2	CHF 2'500.- inkl. Mw/t.
	Haus 3	CHF 2'500.- inkl. Mw/t.

Bodenbeläge

Bodenbeläge aus Holz CHF 120.- /m² inkl. Mw/t. fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten
Bodenbeläge aus Platten CHF 100.-/m² inkl. Mw/t. fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten

Wandbeläge

Platten CHF 100.- /m² inkl. Mw/t. fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten

Projekt- und Preisänderungen

Hinweis

Abweichungen und Änderungen der Bauausführung gegenüber den darge stellten Abbildungen, Illustrationen und Zeichnungen wie auch Preisänderungen bleiben vorbehalten und berechtigen nicht zur Geltendmachung von Ansprüchen.

**Wünschen
Sie eine
Beratung?**

**info@rehome.ch
+41 43 548 49 78
+41 79 431 36 10**

**BERATUNG
UND VERKAUF**

REHOME INVEST AG
ENTWICKLUNG UND REALISIERUNGEN VON IMMOBILIEN

Rehome Invest AG
Rosenbergstrasse 1
8304 Wallisellen ZH