

DUO
DÖTTINGEN

10 MODERNE TERRASSENWOHNUNGEN

SIE WERDEN
ES LIEBEN,
NACH HAUSE
ZU KOMMEN.

6	Umgebung
8	Lage & Verkehr
10	Projekt
12	Situation
30	Kurzbaubeschrieb
32	Allgemeine Informationen
36	Kontakt





J. Stern Automobile AG

Two people standing on a balcony.

Outdoor dining table and chairs on a terrace.

Three people walking on a path.



UMGEBUNG ZENTRAL IM UNTEREN AARETAL

In Döttingen, eingebettet zwischen Aare und Achenberg Wohnsitz zu nehmen, ist wahrlich attraktiv.

Döttingen liegt am rechten Ufer der Aare, vier Kilometer vor deren Einmündung in den Rhein und umfasst nebst den Westabhängen des Achenberges auch das Mündungsgebiet der Surb. Das Dorf hat mit den Gemeinden Böttstein, Klingnau, Bad Zurzach, Tegerfelden und Würenlingen gemeinsame Grenzen. Döttingen liegt im Bezirk Zurzach und gehört zum Kanton Aargau. Die Gemeinde zählt rund 4200 Einwohner.

In Döttingen werden sämtliche Klassen des Kindergartens sowie der Unter- und Mittelstufe geführt. Die Schüler der Oberstufe besuchen den Unterricht in der Nachbargemeinde Klingnau. Die nächstgelegenen Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Baden und Wettingen. Als weiteres Angebot besteht eine Heilpädagogische Schule und eine Musikschule.

Die Einkaufsmöglichkeiten im Dorf sind vielfältig. Nebst den bekannten Grossverteilern (Migros, Coop, Denner) gibt es verschiedene kleinere Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien, eine Apotheke-Drogerie, ein Haushaltwarengeschäft und vieles mehr. In den Restaurants und Cafés wird ein breites kulinarisches Angebot abgedeckt. Grösster Arbeitgeber sind die beiden Kernkraftwerke zusammen mit dem Wasserkraftwerk. Im Dorf gibt es eine Arztpraxis, zwei Zahnärzte, mehrere Physiotherapeuten sowie ein Fitnesscenter. Die Rebberge, die Aare sowie die Wälder bieten ein ideales Naherholungsgebiet. Im Schwimmbad und den verschiedensten Dorfvereinen bestehen vielfältige Möglichkeiten die Freizeit aktiv im Dorf zu verbringen. Weitherum bekannt ist der traditionelle Döttinger Winzerumzug, der jeweils am ersten Oktobersonntag stattfindet.



LAGE & VERKEHR ZENTRUMSNAH, GUT ERSCHLOSSEN



DISTANZEN		
8 5 MINUTEN NACH KOBLENZ	15 18 MINUTEN NACH BRUGG	17 31 MINUTEN NACH WALDSHUT-TIENGEN (DE)
26 16 MINUTEN NACH BADEN	45 34 MINUTEN NACH ZÜRICH	38 52 MINUTEN NACH ZRH FLUGHAFEN

Bevorzugte Wohnlage in ruhigem Quartier mit kurzen Wegen von hier nach dort.

Die Terrassenhäuser DUO befinden sich an der wenig befahrenen Schützenhausstrasse, in einem ruhigen Wohnquartier, unterhalb der Schul- und Sportanlagen Bogen. Das Dorfzentrum, der Bahnhof und auch das Schwimmbad sind zu Fuss in wenigen Minuten bequem erreichbar. Döttingen ist längst mit dem Nachbarstädtchen Klingnau im Norden zusammengewachsen. Der Klingnauer Stausee ist ein Paradies für Vögel und der Uferweg ein Eldorado für Freizeitsportler, die sich gerne laufend, mit Rollschuhen oder dem Fahrrad rund um die gestaute Aare bewegen.

Die viel befahrene Hauptstrasse von Baden durch das untere Aaretal nach Koblenz verläuft durch Döttingen, wobei eine Umfahrungsstrasse das Dorfzentrum vom Durchgangsverkehr entlastet. Eine weitere Hauptstrasse führt ins Surbtal, eine Brücke über die Aare nach Kleindöttingen. Döttingen besitzt einen Bahnhof an der SBB-Eisenbahnlinie Turgi-Koblenz AG, mit direkten Zügen nach Baden, Waldshut und Bad Zurzach. Postautos verkehren nach Baden, Brugg, Laufenburg, Mandach und Niederweningen.



PROJEKT WOHNKOMFORT & LEBENSQUALITÄT

Weil hier alles schön zusammenspielt, fühlt man sich im DUO wohl und glücklich.

Wenn Sie gedanklich einen Wohnsitz in Döttingen ins Visier nehmen, dürften Sie mit einer dieser Terrassenwohnungen an der Schützenhausstrasse ins Schwarze treffen. Denn hier bekommen Sie für Ihre Investition in Wohneigentum echten Mehrwert. Schon der äussere Eindruck mit der markanten Optik überzeugt. Die Terrassen passen sich gut in die Umgebung ein, erinnern entfernt an die terrassierten Rebberge weiter oben. Die zehn 3,5- und 4,5-Zimmer-Terrassenwohnungen bieten den künftigen Bewohnern hohe Lebensqualität. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt von der Tief-

garage mit dem Lift oder über die zwischen den beiden Häusern angelegte Aussentreppe. Auf der Ebene 1 sind die beiden Wohnungen 1 und 2 sowie dahinter alle Kellerräume, zwei Hobbyräume und die Technikräume angeordnet. Die weiteren Wohnungen befinden sich auf den Ebenen 2 bis 5.

Die grosszügigen, hellen, lichtdurchfluteten Räume laden zu entspanntem Wohnen ein. Zur Grundeinheit jeder Wohnung gehören eine moderne, offene Küche mit Kochinsel, ein grosses Wohn- und Esszimmer mit Schiebefenster auf die Terrasse,

ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner, ein grosses Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad, ein resp. zwei Zimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Aus allen Zimmern gelangt man direkt auf die Terrasse.

Für viel Wohnkomfort und Sicherheit sorgt moderne Haustechnik. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Fernwärme. Die Temperatur in den Wohn- und Schlafräumen kann individuell reguliert werden. Jede Wohnung wird zudem kontrolliert belüftet – auch bei geschlossenen Fenstern. Die Fensterstoren

werden elektrisch betrieben, die Sonnerie verfügt über eine Video-Gegensprechanlage. Die Tiefgarage ist für den Einbau von Elektroladestationen vorbereitet.

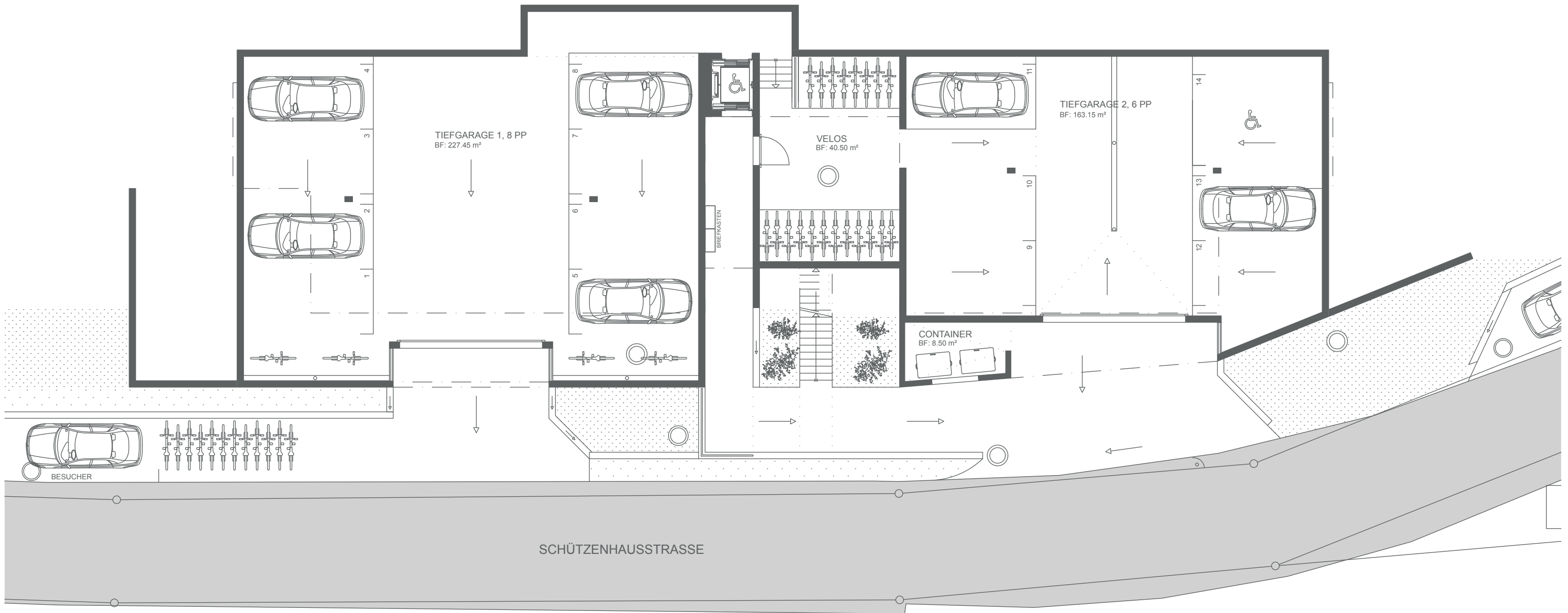
Die bereits hochwertig ausgestatteten Wohnungen bieten dem Käufer zusätzliche Ausbau- und Auswahlmöglichkeiten für Sanitärapparate, Küche, Elektroinstallationen, Boden- und Wandbeläge sowie Bodenbeläge auf den privaten Terrassen. Parkplätze in der Tiefgarage können ebenfalls erworben werden.

SITUATION

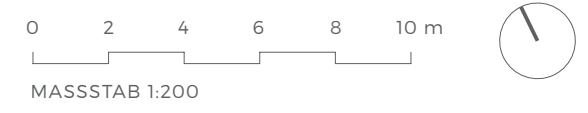




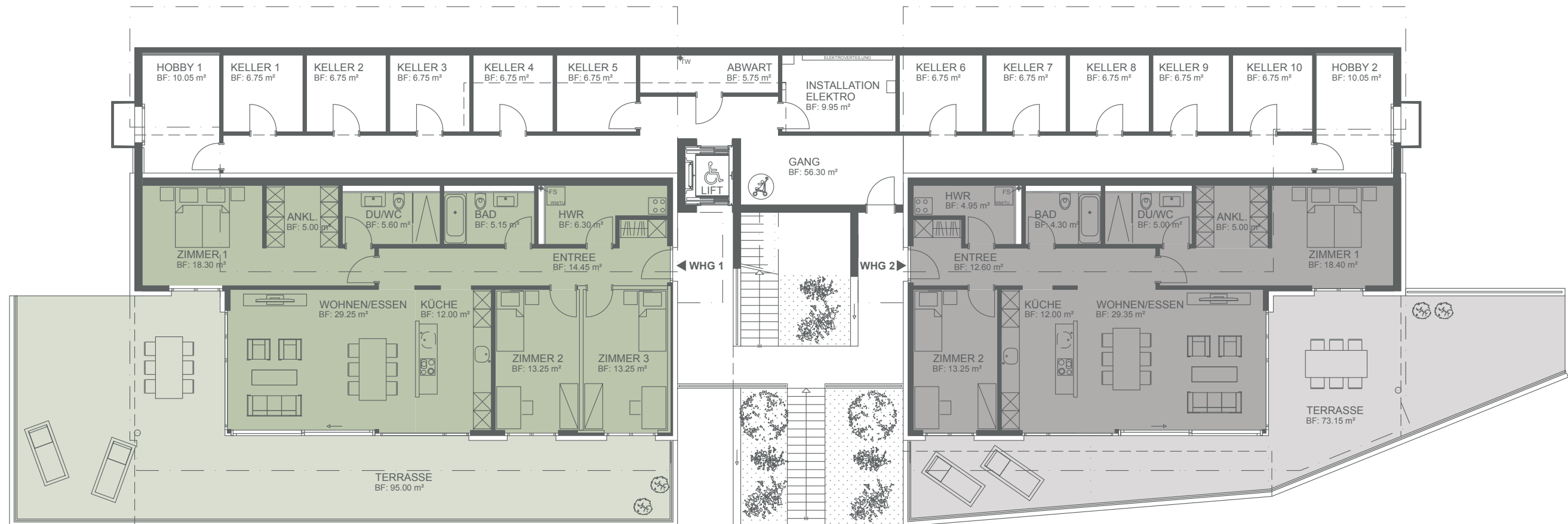
GARAGE



SCHÜTZENHAUSSTRASSE



EBENE 1



WOHNUNG 1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	122.55 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	95.00 m ²
Keller	6.75 m ²

WOHNUNG 2

Zimmer	3.5
Wohnfläche	104.85 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	73.15 m ²
Keller	6.75 m ²

0 2 4 6 8 10 m

MASSSTAB 1:200



EBENE 2



WOHNUNG 3

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.40 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	112.35 m ²
Keller	6.75 m ²

WOHNUNG 4

Zimmer	3.5
Wohnfläche	104.15 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	108.10 m ²
Keller	6.75 m ²

0 2 4 6 8 10 m

MASSSTAB 1:200



EBENE 3



WOHNUNG 5

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.75 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	112.35 m ²
Keller	6.75 m ²

WOHNUNG 6

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.75 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	110.55 m ²
Keller	6.75 m ²

0 2 4 6 8 10 m

MASSTAB 1:200



EBENE 4



WOHNUNG 7

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.75 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	112.35 m ²
Keller	6.75 m ²

WOHNUNG 8

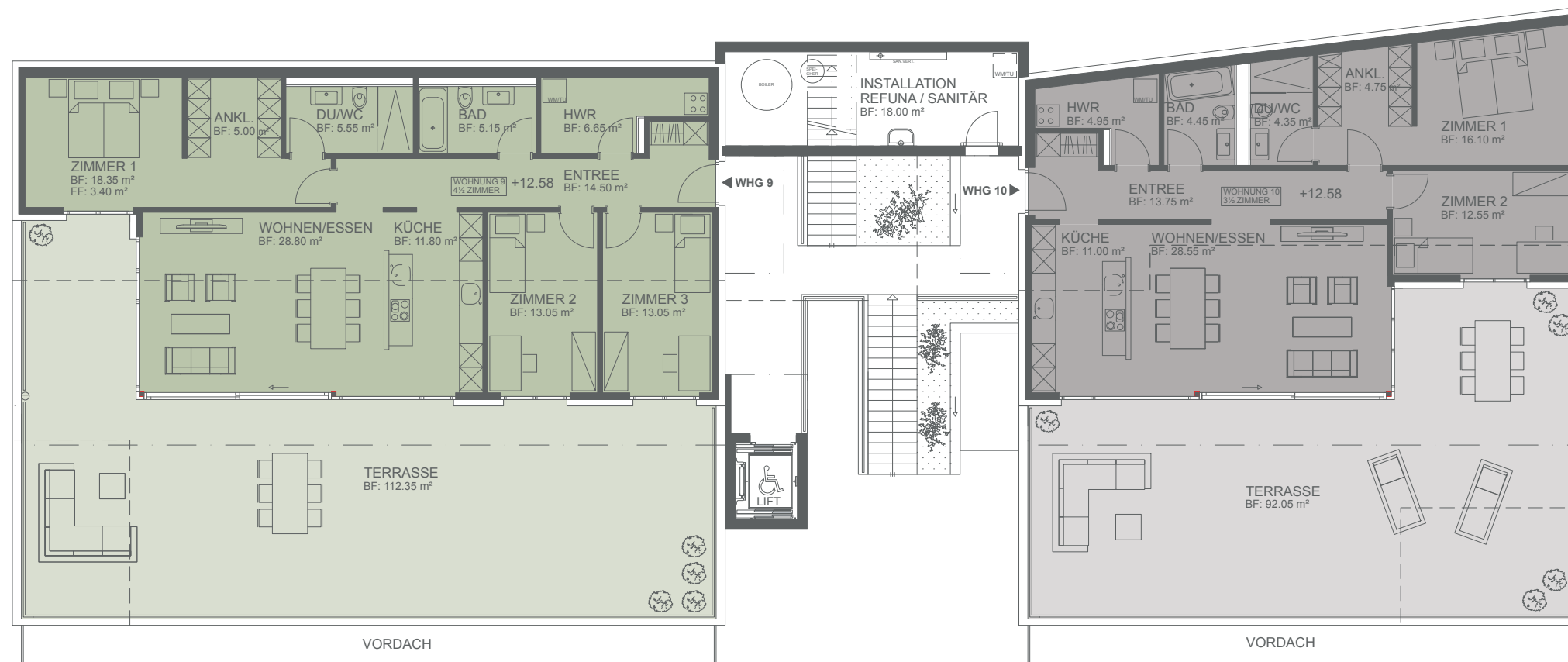
Zimmer	3.5
Wohnfläche	102.20 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	116.45 m ²
Keller	6.75 m ²

0 2 4 6 8 10 m

MASSSTAB 1:200



EBENE 5



WOHNUNG 9

Zimmer	4.5
Wohnfläche	121.90 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	112.35 m ²
Keller	6.75 m ²

WOHNUNG 10

Zimmer	3.5
Wohnfläche	100.45 m ²
Raumhöhe	2.49 m
Terrasse	92.05 m ²
Keller	6.75 m ²

0 2 4 6 8 10 m

MASSTAB 1:200





ABCDEFGHI
JKLMN
OPQRS
TUVW
XYZ

uten

KURZ- BAUBESCHRIEB

Rohbau

Massivbauweise. Untergeschoss: Foundationen, Bodenplatte und erdberührte Aussenwände in Ortbeton ausgeführt. Innenwände in Kalksandstein, Industrieschicht (abgesagt) vermauert oder in Ortbeton je nach statischen Anforderungen. Aussenwände in den oberen Geschossen in Ortbeton (hangseitig) und in Backstein (talseitig), je nach statischer Funktion ausgeführt. Geschossdecken durchgehend in Ortbeton.

Fassade

Tragende Wände in den Erd- und Obergeschossen in Backstein oder Stahlbeton je nach statischen Anforderungen. Kompaktfassade mit Struktur-Deckputz und Farbbeschichtung.

Hauptdach

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus: Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig, Trennlage, Kiesstreifen und Extensiv-Begrünung. Abdeckbleche in Chromnickelstahl matt. Anschlüsse wo notwendig mit Flüssigkunststoff (FLK).

Dachterrassen

Flachdachkonstruktion (Warmdach) bestehend aus Betondecke im Gefälle, Dampfbremse, Wärmedämmung, Dichtungsbahn zweischichtig Trennlage, Filtermatte, Stelzlager und Nuttschicht mit Gehwegplatten Feinsteinzeug 50/50/3 Zementgrau.

Fenster und Schiebtüren

Holz-/Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung. Isolations- und Schalldämmwerte gemäss den regeln der Baukunde, alles Klargläser. Pro Raum ein Drehkipplügel (Lüftungsflügel). In den Wohnzimmern eine Hebeschiebetüre.

Sonnenschutz- und Sichtschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbundraffstoren, nach Farbkonzept Architekt, elektrisch bedienbar. Jede Wohnung erhält eine Knickarmmarkise elektronisch bedienbar.

Elektroinstallationen

Bestückung der Wohnungen und allgemeine Räume mit Steckdosen und Schaltern gemäss Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb für Eigentumswohnungen. Je ein Anschluss für Medien (TV, Telefon und Internet). Sonnerie mit Gegensprechanlage, Kamera und elektrischem Türöffner. Leerrohre für Elektromobilität in der Tiefgarage vorgesehen.

Heizungsanlage

Heizungsanlage. Fernwärmeanschluss (Anbieter Refuna). Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Wärmemessung pro Wohnung. Alle Nebenräume wie Keller sowie Zugänge zu Tiefgarage und Treppenhäuser bleiben vorschriftsgemäss unbeheizt. Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb für Eigentumswohnungen.

Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine eigene kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Sommerbypass. Zu- und Abluft werden mittels Kanal in den Steigzonen übers Dach geführt. Dunstabzug in der Küche mit Umluft. Keller und Nebenräume werden mittels Rohrventilator an die Aussenwand über Schneehöhe geführt. Mechanische Abluftanlage in der Einstellhalle. Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb für Eigentumswohnungen.

Sanitäranlagen

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral für beide Häuser ab WW-Erwärmer. Es wird eine Entkalkungsanlage für Warm- und Kaltwasser installiert. Der Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen. Jede Wohnung erhält im Reduit einen Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner. Alle Anschlüsse und zusätzliche Eigenschaften sind im Installationsplan, Technischem- und Baubeschrieb für Eigentumswohnungen.

Energie

Nachhaltiger Fernwärmeanschluss vom Anbieter Refuna.

Küchen

Ablageflächen in Naturstein 20 mm stark, poliert. Induktionskochfeld und Spülbecken von unten montiert. Fronten und Sichtseiten Melaminharz beschichtet. Glasrückwand ESG Glass extraweiss 6 mm. LED Spots unter Oberschränken. Einbauspülbecken und Mischbatterie verchromt.

Aufzug

Aufzugsanlage 1; vom UG bis ins 3. OG, Aufzugsanlage 2; vom 3. OG bis ins 5. OG. Rollstuhlgängig bis 8 Personen. Nutzlast 630 kg. Farb- und Materialkonzept nach Angaben Architekt.

Metallbauarbeiten

Hauseingangstüren in Alu-Glaskonstruktion. Türschliesser und elektrischer Türöffner. Terrasse Geländer (Handlauf) aus Metall. Fensterbänke aus Aluminium natureloxiert. Garagentor aus einer Stahlkonstruktion verzinkt mit Lochblechabschluss. Antrieb elektrisch mit Handsender.

Wohneingangs- und Zimmertüren, Allgemeinräume

Wohneingangstüren in schalldämmender Ausführung in Holz, gestrichen mit Türspion und Dreipunkteverschluss. Innentüren mit Röhrenspan-Mittellage und Kunstharzoberflächen in Standardfarben. Kellertüren mit Vollspan-Mittellage und Kunstharzoberflächen in Standardausführung. Drückergarnituren aus Edelstahl und Stahltürzargen mit 3-seitig umlaufenden Gummidichtungen gestrichen nach Farbkonzept Architekt.

Schreinerarbeiten

In den Schlaf- und Nebenräumen ist eine Vorhangschiene direkt unter der Decke montiert. Garderobenschränke im Entrée und Fenstersimse aus Holzwerkstoffen mit Kunstharz belegt oder farbbeschichtet.

Wohnungsbau

(Auswahl gemäss Musterkollektion)

- Entrée, Korridore, Wohnen, Essen und Zimmer
Boden: Landhausdiele, Oberfläche gebürstet und wohnfertig geölt.
Format 1800 x 85 x 13,5 mm.
- Bäder
Boden: Keramische Feinsteinzeugplatten in 2 Formaten 29,8/60 x 60 x 0,90 mm.
Wände: Keramische Feinsteinzeugplatten in 2 Formaten 29,8/60 x 60 x 0,90 mm.

Wände mit mineralischem Abrieb 1,5 mm positiv, weiss farbbeschichtet. Bei den Bädern sind die Wände in den Nassbereichen bis unter die Decke verlegt, andere sind bis ca. 1,20 m, die restlichen ebenfalls mit Abrieb. Decken in Weissputz und farbbeschichtet.

Treppenhäuser

Wände in Sichtbeton, Schalungstyp 2. Decken und Treppenuntersichten aus Sichtbeton, Treppen mit Keramikplatten.

Umgebung

Gediegene, repräsentative Gestaltung der Aussenbereiche. Die Zugangswege und Vorplätze sowie die Bepflanzung mit deren Standorten werden ausschliesslich durch den Architekten und Landschaftsarchitekten festgelegt.

Baunebenkosten

Sämtliche Gebühren, Kosten für Vielfältigungen und Plankopien, Versicherungen sowie Baukreditzinsen und Bankspesen der Verkäuferin sind enthalten. Die anfallenden Notar- und Grundbuchkosten werden unter den Parteien hälftig geteilt.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet und mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen 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. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

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

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. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.





DER WEG ZU IHREM WOHNHEIM – WIR BEGLEITEN SIE BEI JEDEM SCHRITT.



Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt? Dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrer Ansprechpartnerin. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



Kaufvertrag

Die Urkundsperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

GEFÄLLT IHNEN DIESE IMMOBILIE?
DANN NEHMEN SIE MIT UNS
KONTAKT AUF.



Andrea Koch

Immobilienvermarkterin
andrea.koch@markstein.ch
+41 56 203 50 13



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist
der Schweizerischen Maklerkammer.



VERMARKTUNG



markstein

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
056 203 50 50
baden@markstein.ch
www.markstein.ch

ARCHITEKTUR

THOMSEN + LUDWIG
Architekturbüro GmbH
Kirchweg 3
5420 Ehrendingen

BAUHERRSCHAFT

Birchmeier Bau AG
Gewerbstrasse 21
5312 Döttingen

DUO-DÖTTINGEN.CH