



GOLF-PARK

AARAU-WEST



SPIELEND LEICHT WOHNEN.

WOHNEIGENTUM OBERENTFELDEN

INHALT

- 3 Projekt
- 4 Wohnungen
- 6 Wohnort
- 8 Umgebung
- 10 Grundrisse
- 20 Kurzbaubeschrieb
- 22 Wegleitung Kauf
- 24 Kontakt



PROJEKT SPIELEND LEICHT WOHNEN MIT FREIZEITANSCHLUSS

Sie wohnen da, wo die Freizeit beginnt. Lebensqualität nahe an der Natur, das verspricht das Wohngebäude Golf-Park aarau-WEST in Oberentfelden. Nur wenige Schritte von der Suhre entfernt, entsteht diese moderne und nachhaltige Liegenschaft mit 22 hochwertigen Eigentumswohnungen.

Unmittelbar neben dem wunderschönen Golfplatz Entfelden gelegen wählen Sie Ihr neues Zuhause mit 3.5 oder 4.5 Zimmern. Auf den vier Obergeschossen der einladenden Liegenschaft mit grosszügigen Fensterfronten sind zwölf 3.5-Zimmer- und acht 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Über das Attikageschoss erstrecken sich zwei 4.5-Zimmer-Wohnungen mit besonders geräumigem Raumangebot.

Geniessen Sie die hohe Lebensqualität, dank der naturnahen Lage, der direkten Anbindung an den öffentlichen sowie den Individualverkehr, dem Ausblick auf Ihrem weitläufigen Balkon oder der traumhaften Terrasse Ihrer Attikawohnung und profitieren Sie von vielen Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung. Alle Wohnungen sind gegen Süden ausgerichtet. Das Erdgeschoss wird für ruhiges Gewerbe ausgebaut.



WOHNUNGEN

NATURNAHES WOHNEN

Der zeitgemässe Grundriss, die optimale Raumaufteilung, der hohe Ausbaustandard: Im Golf-Park aarau-WEST fühlen Sie sich sofort wohl. Die Wohnungen begeistern durch ihre Grösse, die freundliche Atmosphäre und das lückenlose Raumprogramm. Jede Wohnung verfügt über ein Reduit mit eigenem Wasserturm und fast alle Wohnungen sind mit zwei Badezimmern ausgestattet. Zudem bestimmen Sie den Innenausbau im Rahmen der stilvollen Ausbauvorschläge mit. Hier finden Sie viel Raum für Ihre eigenen Ideen.



Die grosszügigen Fensterfronten lassen viel Licht in den einladenden Wohn-Essbereich. Auch der Aussenraum mit Reduit trägt viel zu Ihrer Privatsphäre und einem erholsamen Wohngefühl bei. Zugleich lädt dieser zum Geniessen ein; mit Freunden oder beim Sonnenbaden, hier sind Sie für sich. Auf den Balkonen, bis zu 35 m² gross, lässt es sich wunderbar mit Blick ins Grüne entspannen. Hier ist Ihr privater Rückzugsort nach einem

anstrengenden Tag. Und im Attikageschoss, auf einer über 100 m² grossen Terrasse, eröffnet sich eine herrliche Aussicht über den Golfplatz in die Jurahügelkette. Von der Tiefgarage mit grosszügiger Zufahrt und 25 Einstellplätzen führen gleich zwei Lifte bequem auf alle Geschosse und praktisch direkt vor jede Wohnungstür. Die Keller-räumlichkeiten sowie die Veloabstellplätze finden Sie ebenfalls im Untergeschoss.





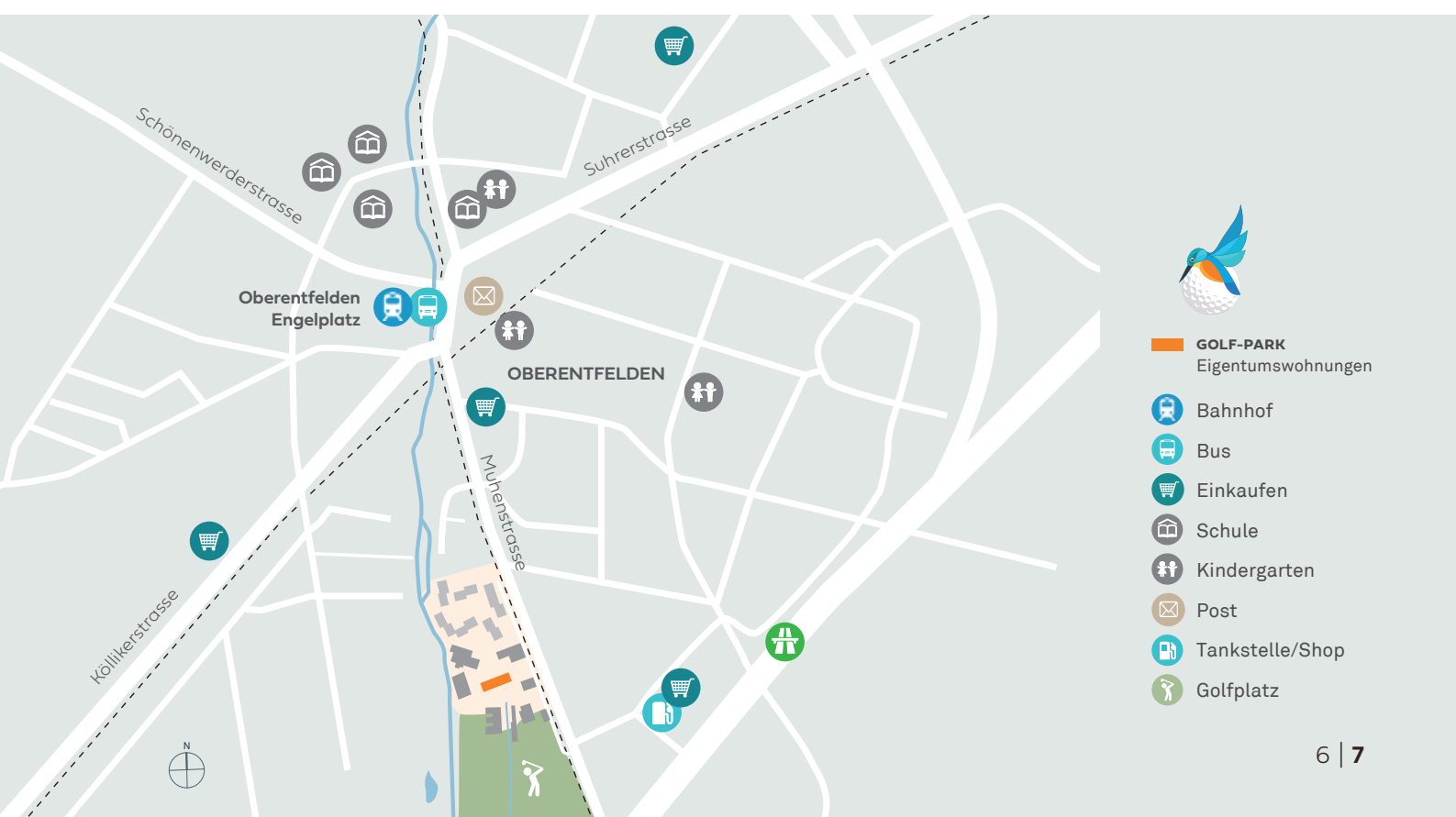
WOHNORT WOHNEN, WO DAS LEBEN STATTFINDET

Sie wohnen da, wo die Distanzen kurz sind. Oberentfelden liegt ausgesprochen zentral mit besten Anschlüssen an die Hauptverkehrsader der Schweiz, der A1 Zürich - Bern.

In 2 Minuten sind Sie auf der Autobahn, nur rund 50 Minuten dauert die Fahrt nach Bern, 40 Minuten nach Zürich. Und der Golf-Park nennt sich nicht umsonst Aarau-West – 6 kurze Minuten sind es mit dem Auto nach Aarau.

Doch wieso wegfahren, wenn alles so nahe ist: In Oberentfelden finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Einkaufszentren, Ladengeschäften und Restaurants bis zum Möbelgeschäft, Bau-

markt, Post, Banken und ausgezeichneter medizinischer Versorgung. Auch die Kinder und Jugendlichen freuen sich an kurzen Wegen: Kindergarten, Primar- und Oberstufenschulhaus liegen alle in einem Radius von weniger als einem Kilometer. Die Wynental- und Suhrentalbahn verbindet bequem mit dem ÖV – nach Suhr, Aarau und bis nach Menziken. Und nach Zürich HB fährt der Zug im Halbstundentakt mit Umsteigen in Lenzburg in gerade mal 46 Minuten.



UMGEBUNG PUNKTEN MIT IHREM NEUEN ZUHAUSE

Wenn Sie die Natur mögen, gerne an der frischen Luft sind und es lieben, zu joggen, zu biken, zu wandern oder einfach zu spazieren, finden Sie hier Ihr ideales Zuhause.





Das nachhaltige Wohngebäude ist eingebettet in eine gepflegte Grünfläche mit Sitzgelegenheiten, einem Spielplatz und einem lauschigen Biotop. Der Golfplatz Entfelden grenzt beinahe an die Überbauung an. Passionierte Golfspielerinnen und Golfspieler lieben es, ihr Handicap in der einzigen 18-Loch-Anlage im Kanton Aargau zu verbessern.

Die naturnahe Lage ist Ausgangspunkt für herrliche Ziele an der frischen Luft. Die Suhre fließt sozusagen an der Haustür vorbei, unmittelbar angrenzend beginnt das Naherholungsgebiet – perfekt um Sport zu treiben oder zum Entspannen.

Die Nähe zu Restaurants, Fitnessangeboten, Physiotherapie und Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz sind nur weitere Pluspunkte der attraktiven Lage der neuen Wohnüberbauung.

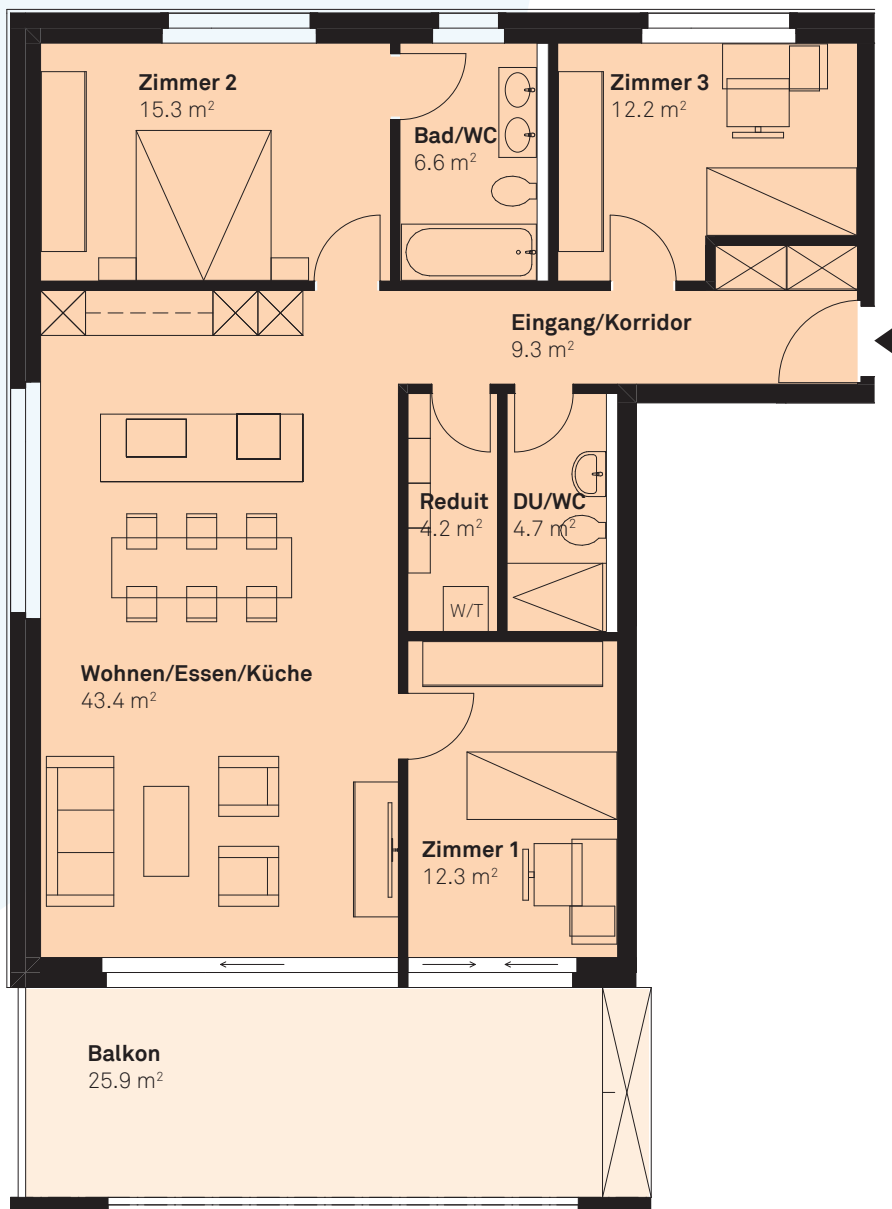
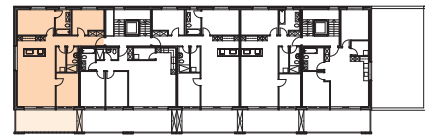
GRUNDRISS 1. – 4. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung, 108.0 m²

Nr. 1.1 / 2.1 / 3.1 / 4.1

Wohnungsgrösse

Eingang/Korridor	9.3 m ²	Zimmer 1	12.3 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 2	15.3 m ²
Bad/WC	6.6 m ²	Zimmer 3	12.2 m ²
Du/WC	4.7 m ²	Gesamt	108.0 m²
Wohnen/Essen/Küche	43.4 m ²	NF gerundet SIA 416 / ohne Balkon	



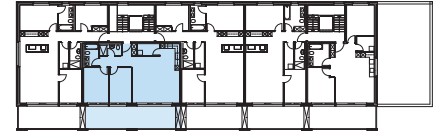
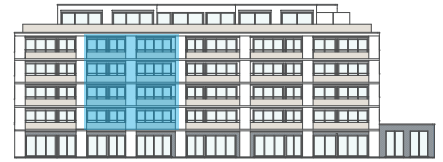
Massstab 1:100



GRUNDRISSSE 1. – 4. OBERGESCHOSS

3.5-Zimmer-Wohnung, 88.0 m²

Nr. 1.2 / 2.2 / 3.2 / 4.2

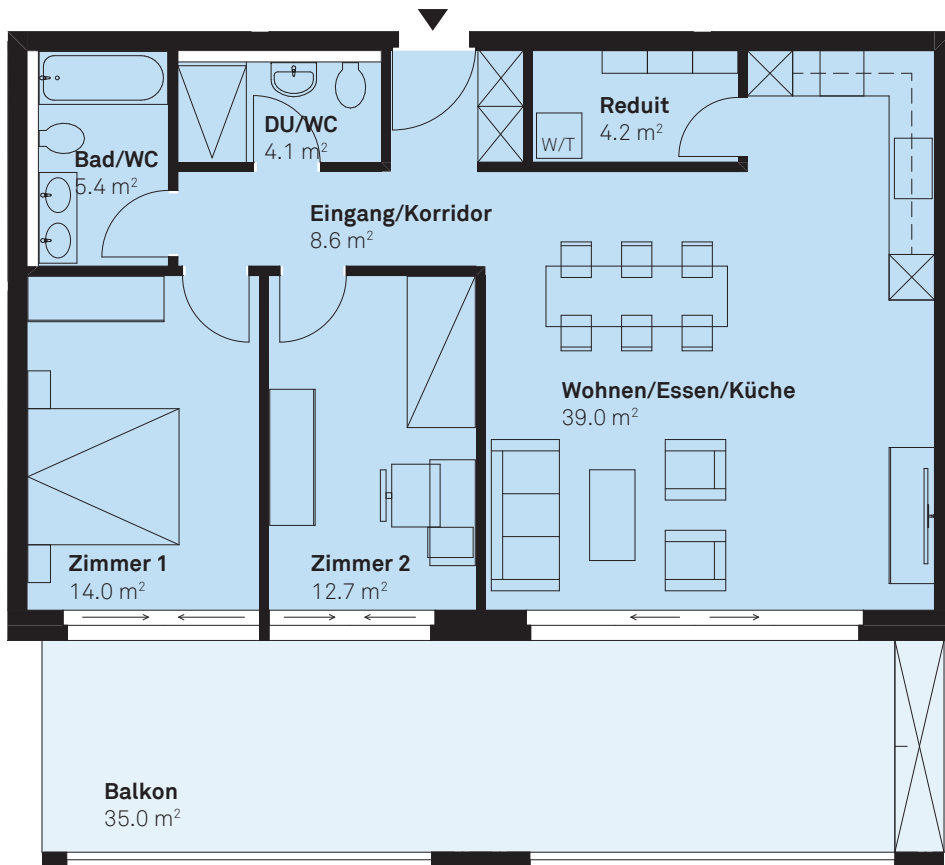


Wohnungsgrösse

Eingang/Korridor	8.6 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²
Bad/WC	5.4 m ²
Du/WC	4.1 m ²
Wohnen/Essen/Küche	39.0 m ²

Zimmer 1	14.0 m ²
Zimmer 2	12.7 m ²
Gesamt	88.0 m²

NF gerundet SIA 416 / ohne Balkon



Masstab 1:100



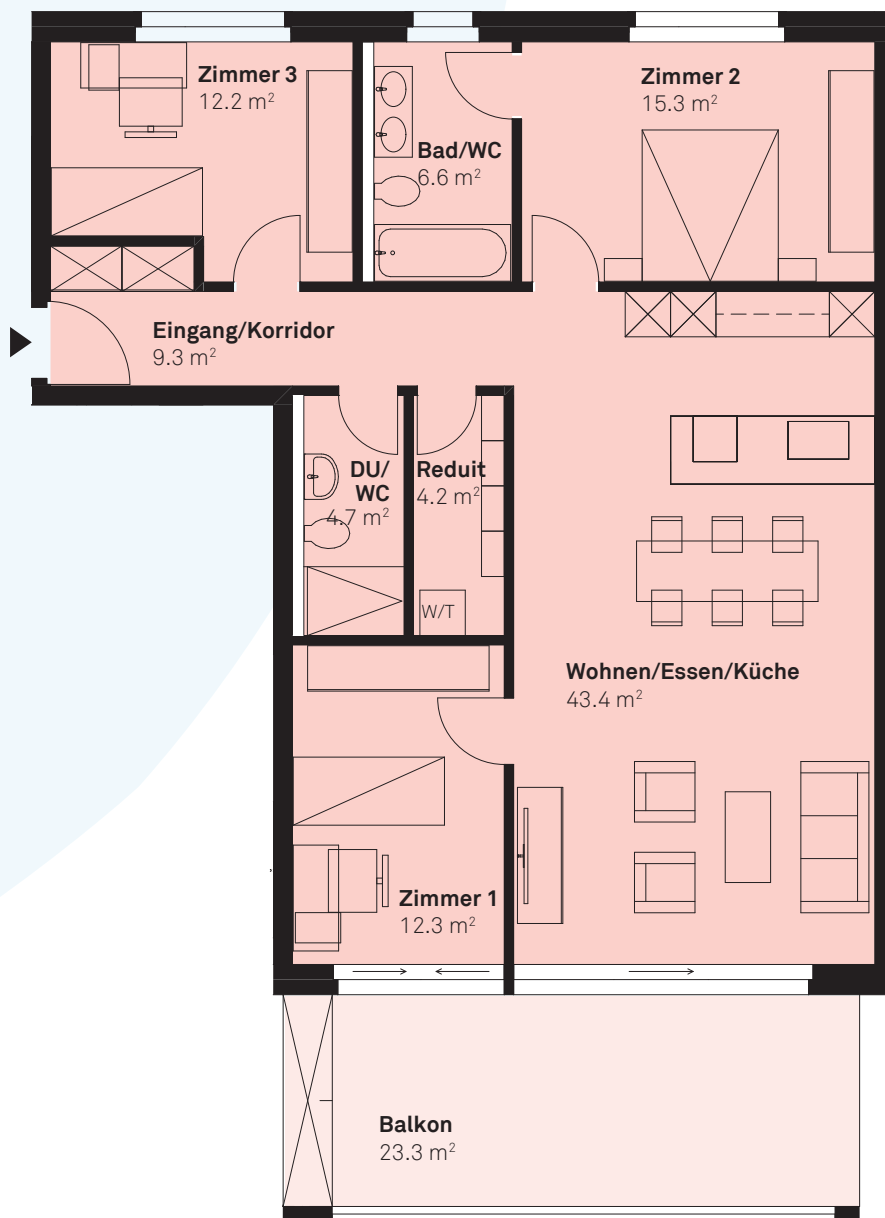
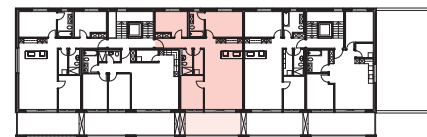
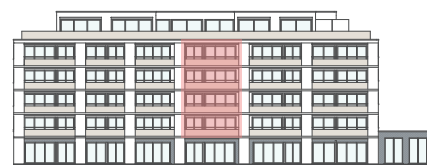
GRUNDRISSSE 1. – 4. OBERGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung, 108.0 m²

Nr. 1.3 / 2.3 / 3.3 / 4.3

Wohnungsgrösse

Eingang/Korridor	9.3 m ²	Zimmer 1	12.3 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 2	15.3 m ²
Bad/WC	6.6 m ²	Zimmer 3	12.2 m ²
Du/WC	4.7 m ²	Gesamt	108.0 m²
Wohnen/Essen/Küche	43.4 m ²	NF gerundet SIA 416 / ohne Balkon	



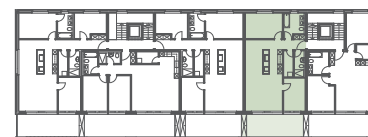
Masstab 1:100



GRUNDRISSSE 1. – 4. OBERGESCHOSS

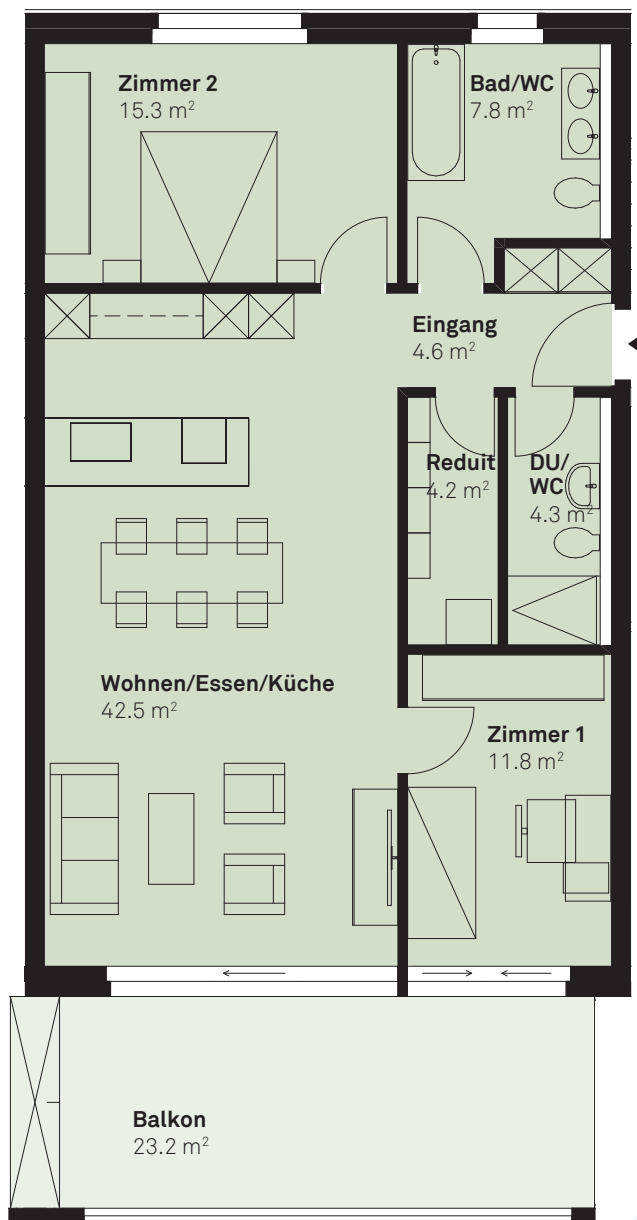
3.5-Zimmer-Wohnung, 90.5 m²

Nr. 1.4 / 2.4 / 3.4 / 4.4



Wohnungsgrösse

Eingang/Korridor	4.6 m ²	Zimmer 1	11.8 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 2	15.3 m ²
Bad/WC	7.8 m ²	Gesamt	90.5 m²
Du/WC	4.3 m ²	NF gerundet SIA 416 / ohne Balkon	
Wohnen/Essen/Küche	42.5 m ²		



Massstab 1:100



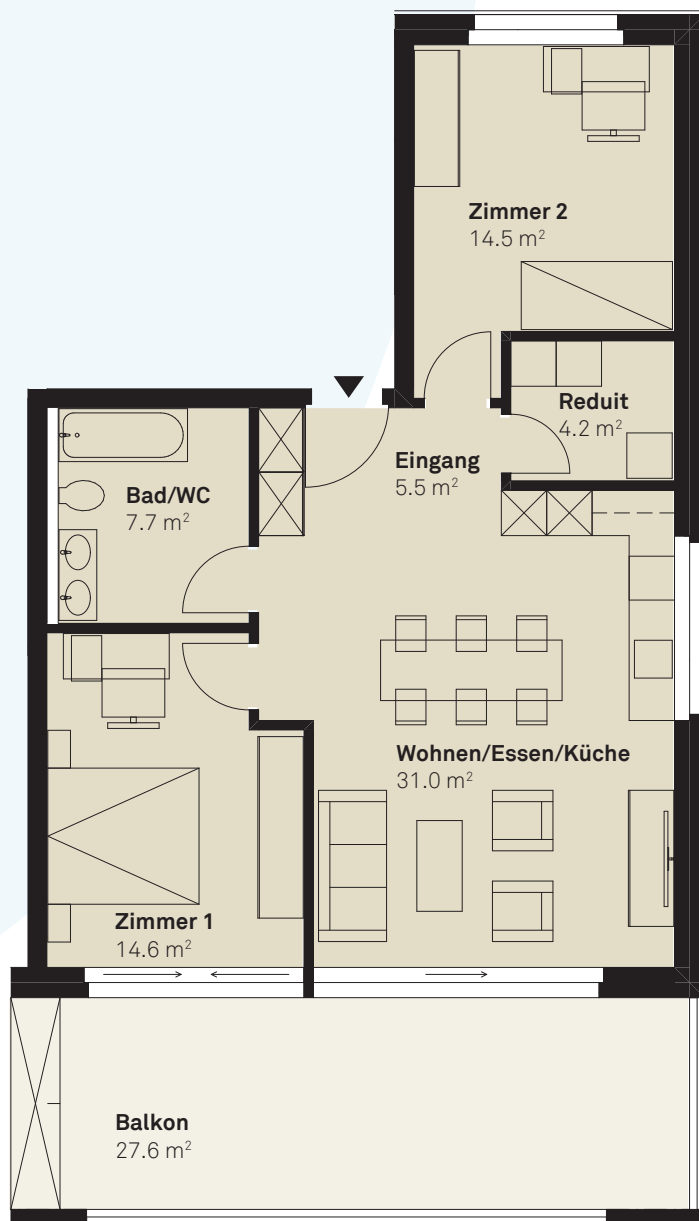
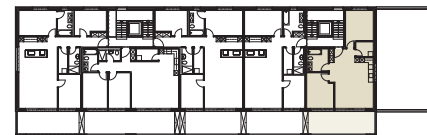
GRUNDRISSSE 1. – 4. OBERGESCHOSS

3.5-Zimmer-Wohnung, 77.5 m²

Nr. 1.5 / 2.5 / 3.5 / 4.5

Wohnungsgrösse

Eingang	5.5 m ²	Zimmer 1	14.6 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 2	14.5 m ²
Bad/WC	7.7 m ²	Gesamt	77.5 m²
Wohnen/Essen/Küche	31.0 m ²	NF gerundet SIA 416 / ohne Balkon	



Masstab 1:100





GRUNDRISSSE ATTIKAGESCHOSS

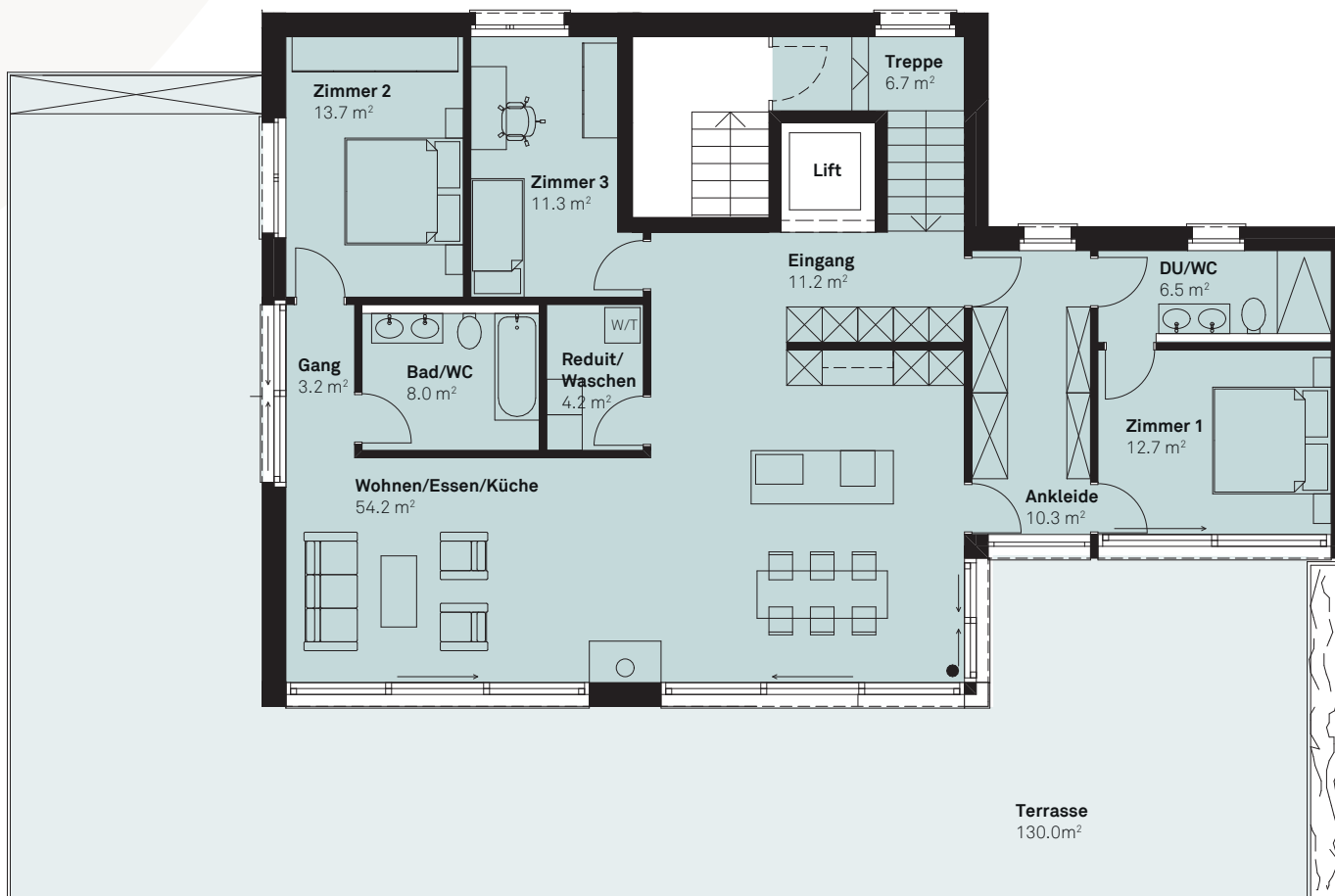
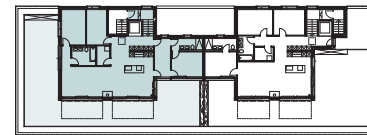
4.5-Zimmer-Wohnung, 142.0 m²

Nr. 5.1

Wohnungsgrösse

Treppe	6.7 m ²	Wohnen/Essen/Küche	54.2 m ²
Eingang	11.2 m ²	Ankleide	10.3 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 1	12.7 m ²
Gang	3.2 m ²	Zimmer 2	13.7 m ²
Bad/WC	8.0 m ²	Zimmer 3	11.3 m ²
Du/WC	6.5 m ²	Gesamt	142.0 m²

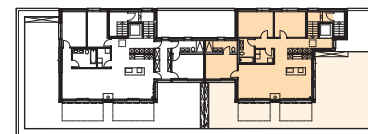
NF gerundet SIA 416 / ohne Terrasse



GRUNDRISSSE ATTIKAGESCHOSS

4.5-Zimmer-Wohnung, 127.0 m²

Nr. 5.2



Wohnungsgrösse

Treppe	7.0 m ²	Wohnen/Essen/Küche	46.6 m ²
Eingang/Korridor	16.3 m ²	Zimmer 1	12.7 m ²
Reduit/Waschen	4.2 m ²	Zimmer 2	14.4 m ²
Bad/WC	6.5 m ²	Zimmer 3	12.8 m ²
Du/WC	6.5 m ²	Gesamt	127.0 m²

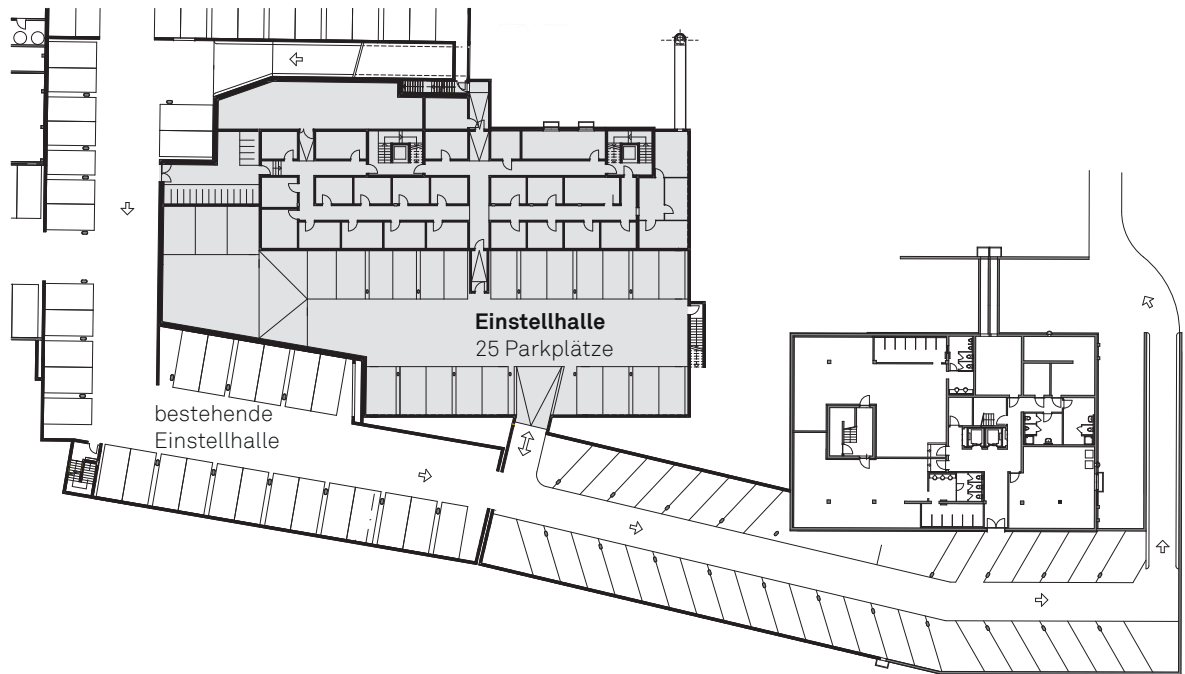
NF gerundet SIA 416 / ohne Terrasse



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Keller und Parkplätze







KURZBAUBESCHREIB

DIE DETAILS IM ÜBERBLICK

PRIMÄRKONSTRUKTION

- Tragkonstruktion der Decken und Wände in Massivbauweise, Beton oder Mauerwerk 18 – 25 cm
- Treppen, Podeste mit Gummigranulat oder ähnlich

GEBÄUDEHÜLLE

Fassade/Farbkonzept

- Sockelbereich Klinker. Die Fassaden ab 1. OG werden verputzt und gestrichen gemäss Konzept Architekt
- Minergie-Standard

Raumhöhen

- 1.–3. OG: 2.50 m
- 4. OG: 2.60 m
- Attika: 2.70 m

Innenwände

- Treppenhaus Beton 25 cm
- Backsteinwände oder Leichtbauwände
- Wohnungstrennwände Beton 25 cm

Fenster

- Fenster Holz-Metall

Sonnenschutz

- Verdunkelung durch Rafflamellenstoren elektrisch
- Sonnenschutz Balkone mit Markisen

Dachkonstruktion

- Extensiv begrüntes Flachdach

Dachterrasse

- Zementplatten, Oberflächen sandgestrahlt

Balkon

- Feinsteinzeugplatten

AUSBAU

Haustechnik

- Küche mit Umlufthaube oder Bora-System (Kochzone mit integriertem Dunstabzug für den Umluftbetrieb)

Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung erfolgt über Grundwasserwärmepumpe und Sonnenkollektoren
- Bodenheizung

Sanitärapparate

- Badewanne und bodenebene Dusche, Duschtrennwand aus Glas
- Waschtisch in Keramik
- Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose
- Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten
- Zubehör (Papierhalter, Badetuchstange, Haltegriff, Duschenbrause-Gleitstange)



Küche

- Küchenmöblierung: Kunstharz beschichtet, Abdeckung Naturstein oder Quarzkomposit
- Möbelemente 60 cm breit
- Küchenrückwand in Glas

Wandbekleidung

- Grundputz, Fertigabrieb 0.5 mm
- Keramikplatten in den Nasszellen

Deckenbekleidung

- Grundputz, Weissputz glatt, gestrichen

Garderobe

- Einbaugarderobenschrank entsprechend den Wohnungstypen

Waschturm

- Waschturm in jeder Wohnung. Waschmaschine mit Füllmenge 7 kg, Kondensationswäschetrockner mit Wärmepumpe 7 kg.

Kellerräume, Korridore

- Fertigbelag in Hartbeton
- Metallabtrennung Kellerräume

BUDGETPOSITIONEN

Bodenbeläge

- Klebeparkett, Eiche, fertig verlegt CHF 120.– pro m² inkl. MWST (Wandsockel sind in den Budgetpreisen inbegriffen)

Plattenarbeiten

- Keramische Platten in Nasszellen und Reduits, fertig verlegt CHF 120.– pro m² inkl. MWST

Wandbeläge

- Keramische Wandplatten, normal in den Nasszellen im Spritzwasserbereich verlegt, vollflächig mit spez. Kleber auf Grundputz geklebt. Wandanschlüsse mit farblich abgestimmtem Silikon-Kitt, fertig verlegt CHF 120.– pro m² inkl. MWST

Küche

- Budgetposition Regelgeschoss:
 - 4.5-Zi-Whg mit Insel: CHF 24'000.– inkl. MWST
 - 3.5-Zi-Whg mit Insel: CHF 20'000.– inkl. MWST
 - 3.5-Zi-Whg ohne Insel: CHF 18'000.– inkl. MWST
- Budgetposition Attikageschoss:
 - 4.5-Zi-Whg mit Insel: CHF 25'000.– inkl. MWST
 - 3.5-Zi-Whg ohne Insel: CHF 21'000.– inkl. MWST

Cheminée

- auf Käuferwunsch keine Budgetposition

WEGLEITUNG ZUM KAUF

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung gibt es einiges zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.

Reservationsvereinbarung

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 30'000.–. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren, verbleibt ein Reuegeld von CHF 5'000.– zu Gunsten der Verkäuferin. Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder eines gleichwertigen Finanzinstitutes vorzulegen.

Kauf- und Werkvertrag

Der Verkaufspreis versteht sich als Pauschalpreis für die schlüsselfertige Wohnung inkl. Landanteil und Anteil an den gemeinschaftlichen Anlagen gemäss den Verkaufsunterlagen und dem Baubeschrieb. Die Käuferschaft hat den vereinbarten Kaufpreis wie folgt zu tilgen:

- a) Die Käuferschaft hat nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, innerhalb von zwei Wochen, eine unverzinsliche Anzahlung (Reservationsgebühr von CHF 30'000.–) einbezahlt.
- b) Der gesamte Landanteil sowie eine unverzinsliche Anzahlung von 20% des Werkpreises (abzüglich Reservationsgebühr von CHF 30'000.–) leistet die Käuferschaft innert 20 Tagen ab Eintragung des Kauf- und Werkvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen.
- c) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung von 25% des Werkpreises bezahlt die Käuferschaft nach Fertigstellung der Betondecke über ihrer Wohnung.
- d) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung von 30% des Werkpreises bezahlt die Käuferschaft nach Einbau des Unterlagbodens in ihrer Wohnung.

e) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung von 15% des Werkpreises bezahlt die Käuferschaft nach Einbau der Küche in ihrer Wohnung.

f) Bis spätestens 3 Tage vor dem Übergabetermin leistet die Käuferschaft die Schlusszahlung von 10% des Werkpreises. Spätestens 10 Tage vor der Beurkundung des Kauf- und Werkvertrages hat die Käuferschaft dem beurkundenden Notar ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben mit Zusicherung der Zahlungen gemäss vorstehend festgehaltenen Zahlungsmodalitäten.

Beurkundung

Die Beurkundung erfolgt durch das Notariat und Advokatur Büro Gloor Fischer, Herr lic. iur. Matthias Gloor, Fürsprecher und Notar, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg. Die Kosten für die Beurkundung richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Notariatsgebühren und werden hälftig zwischen Käufer- und Verkäuferschaft getragen. Auf den ersten CHF 600'000.– der Vertragssumme betragen die Kosten 0.4% der Vertragssumme, für den übersteigenden Betrag bis zu einem Preis von CHF 3'000'000.– betragen die Kosten 0.2% der Vertragssumme zuzüglich Spesen, MWST und Grundbuchgebühren.

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation wurde von REALIT TREUHAND AG, Lenzburg, erstellt und dient alleine der Information potenzieller Käufer über die in dieser Broschüre erwähnten Stockwerkeigentumseinheiten. Die Angaben in der Verkaufsdokumentation sind rein informativer Natur. Änderungen in Materialisierung und Konstruktion bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die REALIT TREUHAND AG übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in der Verkaufsbroschüre keine irgendwie geartete Rechts- und/oder Haftpflicht.





GOLF-PARK

AARAU-WEST

BERATUNG UND VERKAUF

realit

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg
www.realit.ch

062 885 88 00
isabella.fringer@realit.ch

WWW.GOLFPARK-AARAUWEST.CH