

Zu Verkaufen

Wallbach- Oberdorfweg 2

Neubau MFH Dorfperle – 6 moderne Eigentumswohnungen in Wallbach



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

ADEMIA
Immobilien AG

Wallbach



Ca. 2000 Einwohner



Die Gemeinde Wallbach liegt idyllisch am Ufer des Rheins zwischen Mumpf und Möhlin, und gehört zum Bezirk Rheinfelden und geographisch zur Region «Fricktal» Ein lebendiges Dorf mit hoher Wohnqualität.



In Wallbach können die Lebensmittel für den täglichen Bedarf im ortsansässigen Volg eingekauft werden. In Möhlin, Rheinfelden sowie Stein finden Sie zudem auch die Grossverteiler. Die deutsche Nachbarstadt Bad Säckingen bietet ebenfalls zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.



Wallbach verfügt über 2 Kindergärten sowie die Primarschule mit 6 Klassen. Die Oberstufe befindet sich an der Kreisschule unteres Fricktal (KUF) in Rheinfelden.



Bus: Es stehen 3 Bushaltestellen zur Verfügung. Mit dem Postauto erreichen Sie Möhlin und Mumpf innerhalb kürzester Zeit (5 Minuten).

Bahn: Das nahe gelegene Mumpf verfügt über einen Bahnhof. Die Bahnhöfe in Stein und Rheinfelden verfügen zudem über Schnellzuganschlüsse Richtung Basel und Frick. Richtung Laufenburg verkehrt ein Regionalzug. Basel erreichen Sie in rund 20 Minuten, Laufenburg und Frick in 10 Minuten und Zürich in ca. 45 Minuten.



Die Autobahnanschlüsse Rheinfelden und Eiken (Richtung Zürich und Basel) sind jeweils etwa 8 km entfernt



Beinahe dreissig Dorfvereine sowie eine vierteljährlich erscheinende Dorfzeitung stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl der Wallbacher Bevölkerung.



Steuerfuss 95%

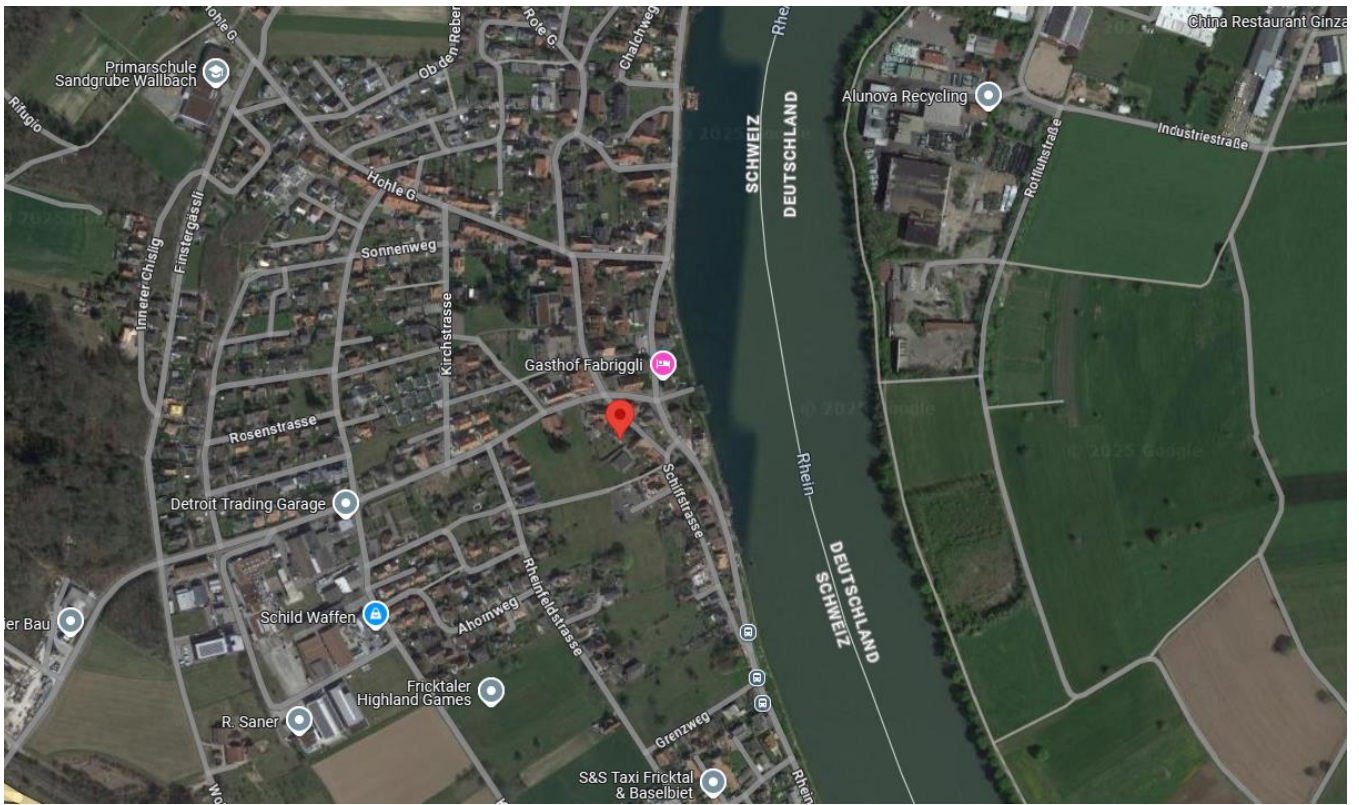
Weiteres über die Gemeinde erfahren Sie unter www.wallbach.ch



Lage

- Die Lage ist sehr ruhig.
- Das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle und weiteren öffentlichen Einrichtungen liegt in kurzer Fussdistanz.
- Die nächsten Autobahnanschlüsse befinden sich in Eiken und Rheinfelden. Basel und Zürich sind somit in rund 25 bzw. 35 Fahrminuten erreichbar.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im nahen Möhlin, Stein oder Bad-Säckingen vorhanden.





Wohnung 01 EG

3 ½ Zimmer-Gartenwohnung

Wohnfläche

Nebenfläche

Erdgeschoss

Entree	9.3 m2
Wohnen/Essen/Küche	42.7 m2
Zimmer 1	15.6 m2
Zimmer 2	13.8 m2
Bad/Dusche/WC	7.2 m2
Gäste-WC	1.9 m2
Reduit	3.2 m2

Gedeckter Sitzplatz		17.7 m2
Gartenanteil		ca. 70.5 m2
Kellerraum K3		6.8 m2
Tiefgarage Stellplatz	1x	

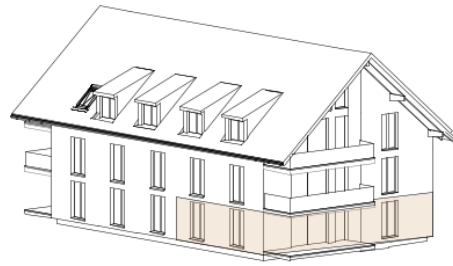
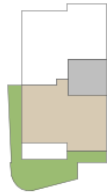
Total Wohnfläche 93.7 m2

Total Nebenfläche 95 m2

Totale Nutzfläche 188.7 m2

Kaufpreis CHF 769.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.- x 2



EG Wohnung 01 1:100

Wohnung 02 EG

4 ½ Zimmer-Gartenwohnung

Wohnfläche

Nutzfläche

Erdgeschoss

Entree	9.7 m2
Wohnen/Essen/Küche	43.6 m2
Zimmer 1	14.6 m2
Zimmer 2	12.6 m2
Zimmer 3	13.8 m2
Bad/Dusche/WC	7.2 m2
Gäste-WC	2.1 m2
Reduit	3.3 m2

Gedeckter Sitzplatz		17.7 m2
Gartenanteil		ca. 156.0 m2
Kellerraum K6		10.9 m2
Tiefgarage Stellplatz	2x	

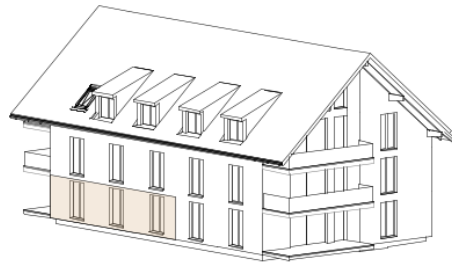
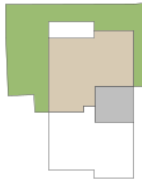
Total Wohnfläche 106.9 m2

Total Nebenfläche 184.6 m2

Totale Nutzfläche 291.5 m2

Kaufpreis CHF 879.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.- x 2



EG Wohnung 02 1:100

Wohnung 11 OG

3 ½ Zimmer-Wohnung

Wohnfläche

Nebenfläche

Obergeschoss

Entree	9.3 m2
Wohnen/Essen/Küche	42.7 m2
Zimmer 1	15.6 m2
Zimmer 2	13.8 m2
Bad/Dusche/WC	7.2 m2
Gäste-WC	1.9 m2
Reduit	3.2 m2

Balkon		17.7 m2
Kellerraum K4		7.7 m2
Tiefgarage Stellplatz	1x	

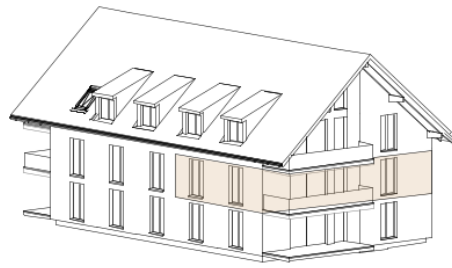
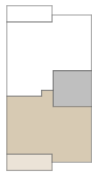
Total Wohnfläche 93.7 m2

Total Nebenfläche 25.4 m2

Totale Nutzfläche 119.1 m2

Kaufpreis CHF 779.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.-



OG Wohnung 11 1:100

Wohnung 12 OG

4 ½ Zimmer-Wohnung

Wohnfläche

Nutzfläche

Obergeschoss

Entree	9.7 m2
Wohnen/Essen/Küche	43.6 m2
Zimmer 1	14.6 m2
Zimmer 2	12.6 m2
Zimmer 3	13.8 m2
Bad/Dusche/WC	7.2 m2
Gäste-WC	2.1 m2
Reduit	3.3 m2

Balkon		17.7 m2
Kellerraum K5		10.6 m2
Tiefgarage Stellplatz	2x	

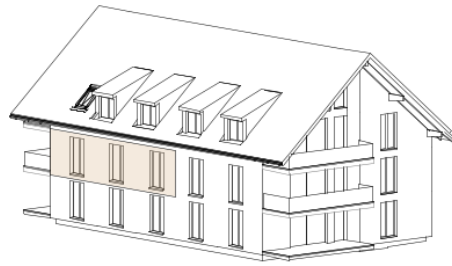
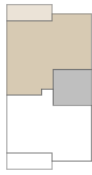
Total Wohnfläche 106.9 m2

Total Nebenfläche 28.3 m2

Totale Nutzfläche 135.2 m2

Kaufpreis CHF 889.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.- x 2



OG Wohnung 12 1:100

Wohnung 21 DG

2 ½ Zimmer-Dachwohnung

Wohnfläche

Nebenfläche

Dachgeschoss

Entree	7.5 m2
Wohnen/Essen/Küche	51.5 m2
Zimmer	20.5 m2
Bad/Dusche/WC	12.0 m2
Gäste-WC	1.8 m2
Reduit	3.0 m2

Estrich		39.9 m2
Balkon		17.7 m2
Kellerraum K2		5.0 m2
Tiefgarage Stellplatz	1x	

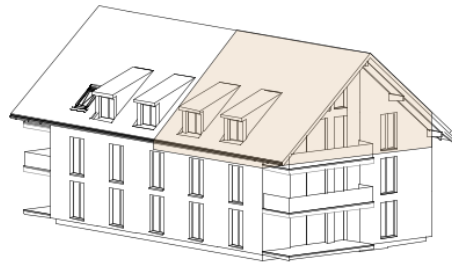
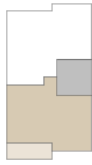
Total Wohnfläche 96.3 m2

Total Nebenfläche 62.6 m2

Totale Nutzfläche 158.9 m2

Kaufpreis CHF 795.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.-



DG Wohnung 21 1:100

Wohnung 22 DG

3 ½ Zimmer-Dachwohnung

Wohnfläche

Nebenfläche

Erdgeschoss

Entree	7.9 m2
Wohnen/Essen/Küche	51.5 m2
Zimmer 1	16.2 m2
Zimmer 2	16.5 m2
Bad/Dusche/WC	12.0 m2
Gäste-WC	1.8 m2
Reduit	3.0 m2

Estrich		48.5 m2
Balkon		17.7 m2
Kellerraum K1		6.5 m2
Tiefgarage Stellplatz	2x	

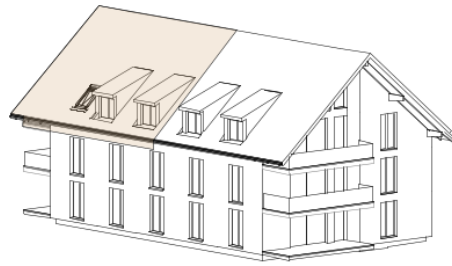
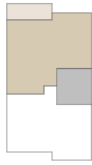
Total Wohnfläche 108.9 m2

Total Nebenfläche 72.7 m2

Totale Nutzfläche 181.6 m2

Kaufpreis CHF 895.000.-

zzgl. Tiefgarage Stellplatz CHF 38.000.- x 2



DG Wohnung 22 1:100

Kurzbaubeschrieb

UNTERGESCHOSS

- Umfassungswände Stahlbeton min. 25cm
- Zwischenwände Beton und oder Kalksandstein
- Bodenaufbau: Magerbeton, Stahlbeton min. 250mm, Zementüberzug
- Bodenbelag Treppenhaus Fliesen oder Kunststein
- Restliche Flächen Überzug roh
- Treppen und Liftschacht in Ortbeton

ROHBAU

- Aussenwände Backstein/Stahlbeton
- Decken in Stahlbeton
- Wohnungstrennwände in Beton min. 25cm
- Bodenaufbau Erdgeschoss mit Wärmedämmung gegen Kaltbereich, Trittschaldämmung, Anhydritestrich mit Bodenheizung und Bodenbelag.

FENSTER

- Holz-Metallfenster, innen weiss lackiert
- 3-fach Isolierverglasung, Metall aussen eingebrennlackiert

FASSADE (Putz) (U=0.15 W/m²K)

- Aussenwände Backstein/Beton nach Vorgaben Bauingenieur
- Dämmung gemäss Energienachweis 200mm
- Verputzte Kompaktfassade

Holzfassade

- Flumroc-Dämmplatte, Vertikale Holzschalung (vorvergraut) und hinterlüftet

DACHKONSTRUKTION

- Ziegeleindeckung Farbton gemäss Auflagen Behörde
- Satteldach mit Holzgerippe nach Vorgaben Bauingenieur
- Wärmedämmung gemäss Energienachweis
- Gesamte Spenglerarbeiten in Kupfer, gemäss Auflagen Behörde

AUFBAU BALKONE

- Keramikplatten 20mm auf Stelzlager
- Schutzmatte aus Vlies
- Bituminöse Abdichtung inkl. Aufbordnung
- Stahlbeton

ELKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Allgemeine Elektroinstallation gemäss Vorschriften
- Übliche Ausstattung in den Räumen sowie Balkon/Terrasse
- Multimedia, jedes Zimmer mit Leerrohr, davon 2 x ausgebaut je Wohnung im Wohnen und Schlafen
- 2x 3fach-Steckdosen in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Lamellenraffstoren elektrisch über Schalter je Zimmer
- Pro Wohnung ein Leerrohr (Standard) am Stellplatz für den Anschluss einer Ladestation für E-Auto (**Anschluss elektr. Optional, max. 400V 16a**)
- Beleuchtung Treppenhaus über Spots und Bewegungsmelder
- Kellerräume, Beleuchtung mit Schalter/Steckdose und zusätzliche Steckdose an Wand.

Je einen Deckenanschluss für Leuchten:

- In allen Schlafräumen/Zimmer
- Im Bereich Wohnen/Essen und Reduit.

Folgende Räume mit Spots:

- Nasszellen, Korridor (Eingang) und Küchenbereich mit Spots

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Photovoltaikanlage Auf-Dach Montage mit Full Black Solarmodule. Gesamtleistung ca. 19.5 kwp. Steuerung über Solarmanger für Verbrauch Wärmepumpe und Aufheizung Boiler (Wasser/Heizung), sowie Einspeisung ins Netz (EW) von Überschussladung.

HEIZUNGSANLAGE

- Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung wird eine Wärmepumpe eingesetzt.
- Warmwasserabgabe über eine Frischwasserstation/Kombispeicher
- Die Wärmeverteilung wird mittels Bodenheizung gewährleistet
- Die Raumtemperatur ist in jeden Raum individuell einstellbar (ausser Reduit und Nasszellen).

LÜFTUNGSANLAGE

- Gefangene Räume z.B. Bad-/WC mit Abluft nach aussen
- Kellerräume mit Fortluft nach aussen

SANITÄRANLAGEN

- Jede Wohnung verfügt über eine/n WM/Tumbler von Miele oder gleichwertig als Turm aufgebaut.

KELLERRÄUME

- Kellerräume gemässe Plan pro Wohnung
- Wände roh Beton oder Kalksandstein
- Böden im UG-Überzug roh

Autoeinstellhalle mit Behindertengerechter Zugang zu Lift

- 10 Autoabstellplätze 1 x davon Behindertengerecht
- AEH geschlossen über Toranlage mit Ampelanlage

AUFZUGSANLAGE

- Rollstuhlgängiger Aufzug für 6-8 Personen
- Anfahrten von UG bis DG-Treppenhaus

UMGEBUNG ALLGEMEIN

- Gemäss Konzept und Umgebungsplan des Architekten
- Allgemeine Beleuchtung über Bewegungsmelder bei Zugang Gebäude

GIPSERARBEITEN

Innere Verputzarbeiten Wohnungen

Wandabrieb Körnung 1,5 mm gestrichen. Decken in den Wohnungen Weissputz gestr.

Option:

Auf- bzw. unter-Putz installierte Vorhangschienen gemäss Optionenliste Bauherr.

SCHREINERARBEITEN

Innenfensterbänke in Holzwerkstoff Kunstharz belegt. (Standard)

Budget für allgemeine Schreinerarbeiten Garderobe sind von CHF 2500.00 eingerechnet.

AUSBAU WOHN-/ SCHLAFZIMMER

Alle Bodenbeläge in Wohnungen sind gefliest (ausser Zimmer mit Parkett)

Budget Fliesen:

Richtpreis, netto fertig verlegt inkl. sämtlicher

Nebenarbeiten, Sockel: Fr. 110.- /qm inkl. MwSt.

Budget Parkett:

Richtpreis, netto fertig verlegt inkl. sämtlicher

Nebenarbeiten, Sockel: Fr. 110.- /qm inkl. MwSt.

AUSBAU BAD, DUSCHE, WC

Gäste-WC mit Waschtisch, Spiegel und Wandklosett Spülrandlos.

Alle Badezimmer inkl. Duschboden gefliest, Duschtrennwände in Echtglas 6-8mm,

Spiegelschrank mit Steckdose, Waschtisch mit 2 Armaturen, Wandklosett Spülrandlos.

Budget je Wohnung:

- 3,5 Zimmer Wohnung EG/OG: Fr. 15`000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 4,5 Zimmer Wohnung EG/OG: Fr. 15`000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 3,5 Zimmer Wohnung DG: Fr. 15`000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 2,5 Zimmer Wohnung DG Fr. 15`000.- (brutto inkl. MwSt.).

TÜREN, SCHRÄNKE

- Wohnungseingangstüren in Holz, Türblatt Volltüre EI 30, Kunstharz belegt, 3D Einstellbänder, Türdrücker Typ Glutz und Metallzargen zum streichen.

- Innentüren mit Stahlzargen, gestrichen mit umlaufender Gummidichtung

- Türblätter aus Holz Weisslack oder beschichtet

REDUIT

- Boden: Keramische Platten

- Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

- Wände mit Abrieb gestrichen und Decken Weissputz gestrichen

Küchen

Moderne Einbauküchen nach Grundriss Plan, Fronten in glänzender Optik, hochwertige und moderne E-Geräte von **Miele** mit Backofen und Dampfgarer (ausser 2,5Zi. DG ohne Dampfgarer), Geschirrspüler, Kühl-/ Gefrierkombination (No Frost). Kochfeld **Bora M Pure** mit Flächen-/ Induktion, integriertem Kochfeldabzug – Umluft. Abdeckungen mit 3 cm dicken Naturstein Preisklasse 2,

Glasrückwand (Farbe nach Wahl Standardprogramm), Spülbecken Edelstahl Franke, Armatur mit Schlauchauszug, alle Schubladen mit Softeinzug und Antirutschmatten, Unterschrankbeleuchtung LED.

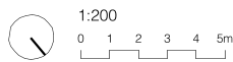
Budgets:

- 3,5 Zimmer Wohnung EG/OG: Fr. 28'000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 4,5 Zimmer Wohnung EG/OG: Fr. 28'000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 3,5 Zimmer Wohnung DG: Fr. 28'000.- (brutto inkl. MwSt.).
- 2,5 Zimmer Wohnung DG Fr. 28'000.- (brutto inkl. MwSt.).

Änderungen, Ergänzungen gegenüber dem Baubeschrieb, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben ausdrücklich dem Bauherrn vorbehalten. Allfällige Auflagen der Behörden bleiben betreffend diesem Baubeschrieb (Pläne) ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen. Das Gleiche gilt auch für die Wohnungsgrundrisse und für die Visualisierungen.

Pläne

LIG Wallbach / 45



STW NR. Legende

- 1 Wohnung 01 3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss links
- 2 Wohnung 02 4.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss rechts
- 3 Wohnung 11 3.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links
- 4 Wohnung 12 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss rechts
- 5 Wohnung 21 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links
- 6 Wohnung 22 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss rechts
- 7 Autoeinstellplätze
- Gemeinschaftsbereich/ Technik

LIG Wallbach / 45



STW **Legende**
NR.

- 1 Wohnung 01 3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss links
- 2 Wohnung 02 4.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss rechts
- 3 Wohnung 11 3.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links
- 4 Wohnung 12 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss rechts
- 5 Wohnung 21 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links
- 6 Wohnung 22 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss rechts
- 7 Autoeinstellplätze
- Gemeinschaftsbereich/ Technik

LIG Wallbach / 45



**STW
NR.** **Legende**

- 1 Wohnung 01 3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss links
- 2 Wohnung 02 4.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss rechts
- 3 Wohnung 11 3.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links
- 4 Wohnung 12 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss rechts
- 5 Wohnung 21 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links
- 6 Wohnung 22 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss rechts
- 7 Autoeinstellplätze
- Gemeinschaftsbereich/ Technik

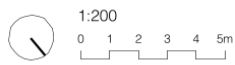
LIG Wallbach / 45



STW **Legende**
NR.

- 1 Wohnung 01 3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss links
- 2 Wohnung 02 4.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss rechts
- 3 Wohnung 11 3.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links
- 4 Wohnung 12 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss rechts
- 5 Wohnung 21 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links
- 6 Wohnung 22 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss rechts
- 7 Autoeinstellplätze
- Gemeinschaftsbereich/ Technik

LIG Wallbach / 45



**STW
NR.** **Legende**

- 1 Wohnung 01 3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss links
- 2 Wohnung 02 4.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss rechts
- 3 Wohnung 11 3.5-Zimmerwohnung Obergeschoss links
- 4 Wohnung 12 4.5-Zimmerwohnung Obergeschoss rechts
- 5 Wohnung 21 2.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss links
- 6 Wohnung 22 3.5-Zimmerwohnung Dachgeschoss rechts
- 7 Autoeinstellplätze
- Gemeinschaftsbereich/ Technik

Visualisierungen







Kontakt:

ADEMA Immobilien AG

Burgmattstrasse 11

5080 Laufenburg

Tel: 062 869 55 00

E-Mail: info@ademia.ch

www.ademia.ch