

# BRÜTSCHENBÄCHLI

wohnqualität am bach

# INHALT

- ▶ 03 DAS OBJEKT
- ▶ 04 DIE GEMEINDE
- ▶ 09 DIE LAGE
- ▶ 11 DIE WOHNUNGEN - GRUNDRISSSE | PREISE
- ▶ 21 DIE WOHNUNGEN - EINDRÜCKE
- ▶ 23 UMGEBUNG
- ▶ 24 BAUBESCHRIEB

# BRÜTSCHENBÄCHLI

## DAS OBJEKT

Wir bieten naturnahes Wohnen mit hoher Wohnqualität im kleinen Mehrfamilienhaus.

Die Liegenschaft ist als Kombination von Massivbau und Holzbau konzipiert. Sehr gute Dämmwerte, eine Photovoltaikanlage und eine Grundwasserwärmepumpe sind selbstverständlich.

Mit einer atmungsaktiven Dämmung und Kühlfunktion der Wärmepumpe (ca. 2-3° C) wird ein optimales Wohnklima geschaffen.



# GRÄNICHEN

## DIE GEMEINDE

Gränichen ist die unterste Gemeinde im Wynental. Der gleichnamige Bach fliesst über Wyna und Suhre in die Aare.

Gränichen ist aber weitmehr als eine Agglomerationsgemeinde des Kantonshauptortes.

Gränichen hat 8'500 Einwohner, die aktiv am Dorfleben teilnehmen. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass das Dorf mehr als 50 Vereine zählt.

Im Dorf stehen unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung: Coop, Migros, Denner, Volg, Bäckerei, Drogerie, Apotheke.

Der öffentliche Verkehr ist durch die Regionalbahn der AAR sichergestellt, welche durch Eigentrassierung auch zur Hauptverkehrszeit im 15 Minuten Takt eine fahrplanmässige Ankunft garantiert. Die nächste Haltstelle befindet sich in 450m Entfernung vom Brütschenbächliweg.

”

Zentrale Lage  
in lieblicher  
Hügellandschaft



# GRÄNICHEN

## ZENTRAL IM GRÜNEN



Aarau	12'	12'
Zürich	45'	40'
Bern	75'	55'
Basel	55'	55'
Luzern	82'	45'

# GRÄNICHEN

## DIE NATUR



**HÜGELZUG**

Gränichen ist östlich und westlich von Hügelzügen und Tälern umgeben, welche viel Natur für Freizeit und Erholung bieten. Reicht dies nicht aus, erreich man in 10 Minuten Autofahrt den Hallwilersee.



**WYNA**



**WALD**

# GRÄNICHEN

## AUSFLUGSZIELE



**SCHLOSS LIEBEGG**

[www.schloss-liebegg.ch](http://www.schloss-liebegg.ch)



**RÜTIHOF**

[www.bergbeiz.ag](http://www.bergbeiz.ag)

In Sichtdistanz der südlich ausgerichteten Terrassen befindet sich das Schloss Liebegg, welches ein beliebter Ort für Hochzeiten und Feste aller Art ist.

Einige hundert Meter davon entfernt bieten die Sandsteinhöhlen ein willkommenes Ausflugsziel.

Und schliesslich ist der Rütihof mit Restaurant, grossem Spielplatz und diversen Tieren unter anderem bei Kindern sehr gerne besucht.



**SANDSTEINHÖHLEN**

# GRÄNICHEN

## VERANSTALTUNGEN



SWISS BIKE CUP



OPEN AIR

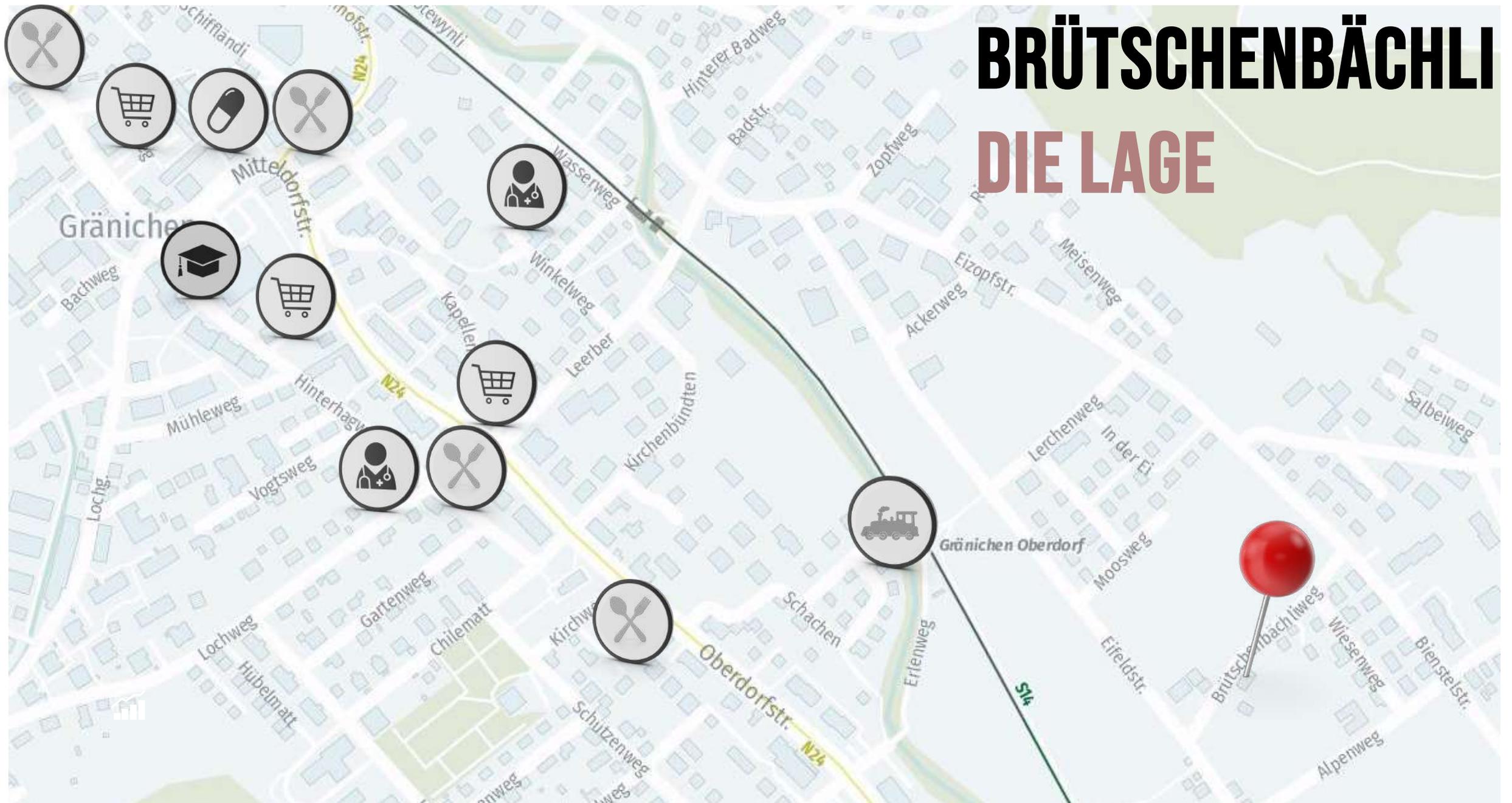
[www.openairgraenichen.ch](http://www.openairgraenichen.ch)

Gränichen ist bekannt für sein Mountainbike Rennen im Rahmen des Swiss Bike Cups. So bietet auch der Bike-Lehrpfad die ideale Trainingsumgebung für künftige Bikeprofis.

Jährlich findet im gränicher "Moortal" das weithin bekannte Openair Gränichen statt.

# BRÜTSCHENBÄCHLI

## DIE LAGE

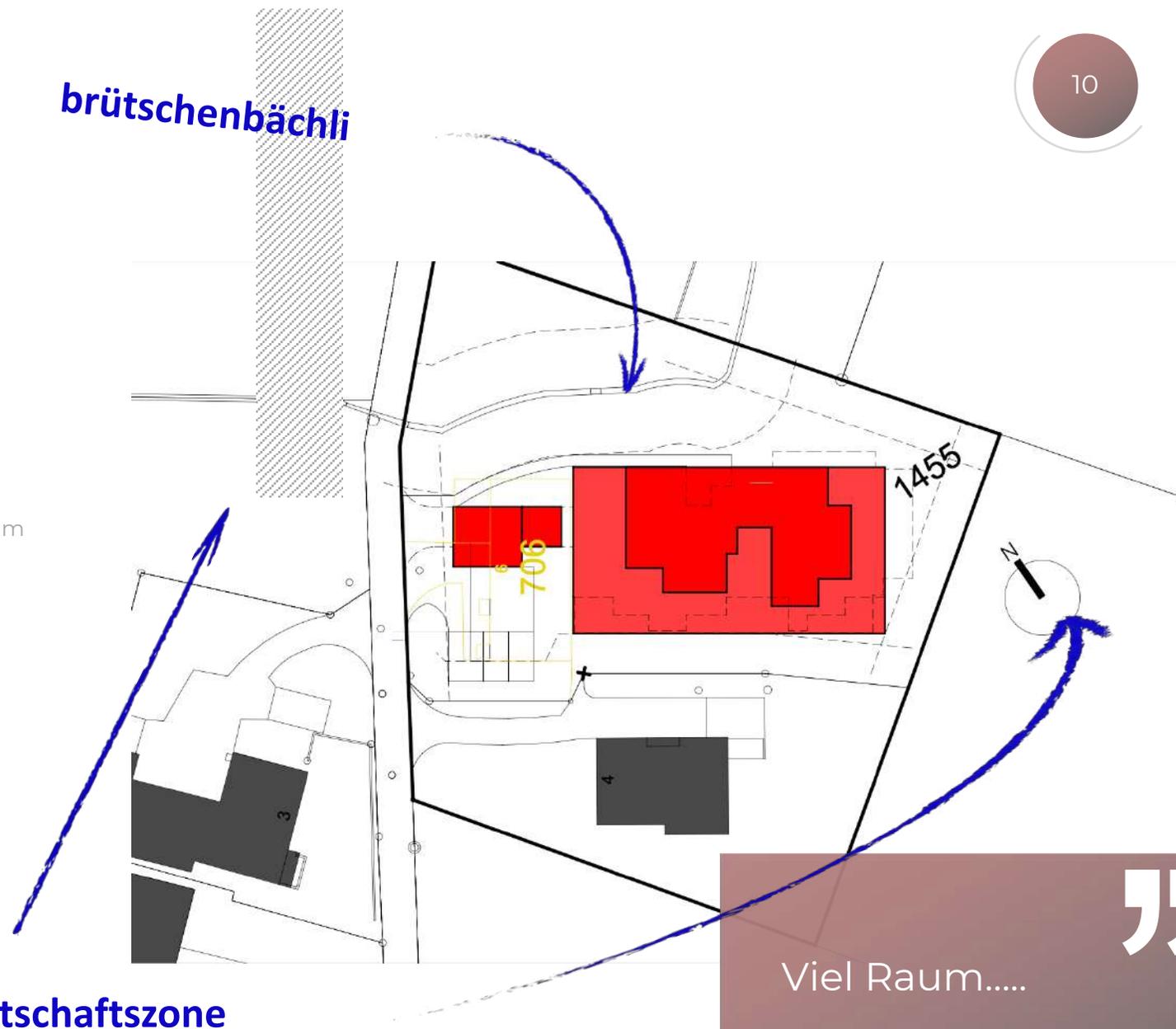


# QUARTIER

## DIE SITUATION

Das Grundstück auf welchem sich die Liegenschaft befindet, wird im Norden und Süden durch unüberbaubare Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Bei den Nachbarsliegenschaften im Quartier handelt es sich ausschliesslich um Einfamilienhäuser.



# WOHNUNGEN

## DIE ÜBERSICHT

### Attikageschoss

Wohnung	202
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.30 m <sup>2</sup>
Terrasse	118.55 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	11.32 m <sup>2</sup>
Keller	9.00 m <sup>2</sup>

### Attikageschoss

Wohnung	201
Zimmer	2.5
Wohnfläche	73.17 m <sup>2</sup>
Terrasse	77.35 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	10.74 m <sup>2</sup>
Keller	8.88 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Wohnung	103
Zimmer	5.5
Wohnfläche	138.90 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	21.4 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	15.61 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Wohnung	102
Zimmer	3.5
Wohnfläche	86.46 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	30.4 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	7.62 m <sup>2</sup>

### Obergeschoss

Wohnung	101
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	21.82 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	13.3 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss

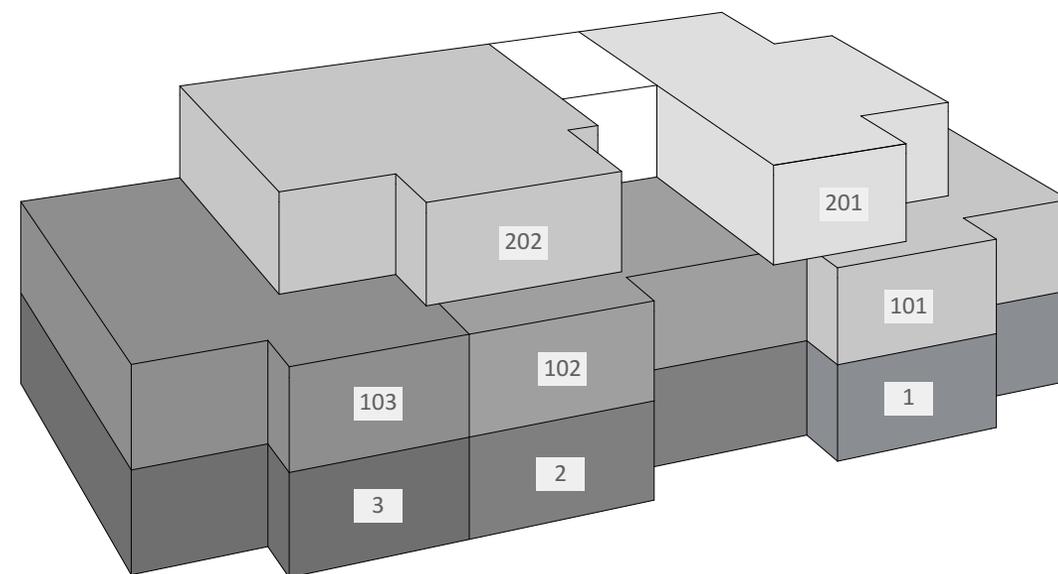
Wohnung	3
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	21.40 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	9.00 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnung	2
Zimmer	3.5
Wohnfläche	86.46 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	30.4 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	7.62 m <sup>2</sup>

### Erdgeschoss

Wohnung	1
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Ged. Sitzplatz	21.82 m <sup>2</sup>
Aussen Reduit	2.62 m <sup>2</sup>
Keller	9.74 m <sup>2</sup>



WHG	Etage	Anz. Zimmer	Wohnfläche (ca.)	Aussenfläche (ca.)	Verkaufspreis	Status
1	EG	4.5	120.4 m <sup>2</sup>	24.4 m <sup>2</sup>	940'000.-	verfügbar
2	EG	3.5	86.5 m <sup>2</sup>	33.1 m <sup>2</sup>	730'000.-	verfügbar
3	EG	4.5	120.4 m <sup>2</sup>	24.0 m <sup>2</sup>	920'000.-	verfügbar
101	1. OG	4.5	120.4 m <sup>2</sup>	24.4 m <sup>2</sup>	reserviert	
102	1. OG	3.5	86.5 m <sup>2</sup>	33.0 m <sup>2</sup>	735'000.-	verfügbar
103	1. OG	5.5	138.9 m <sup>2</sup>	24.0 m <sup>2</sup>	1'010'000.-	verfügbar
201	Attika	2.5	73.2 m <sup>2</sup>	88.1 m <sup>2</sup>	780'000.-	verfügbar
202	Attika	3.5	98.3 m <sup>2</sup>	129.9 m <sup>2</sup>	reserviert	

# WOHNUNGEN

## DIE PREISE

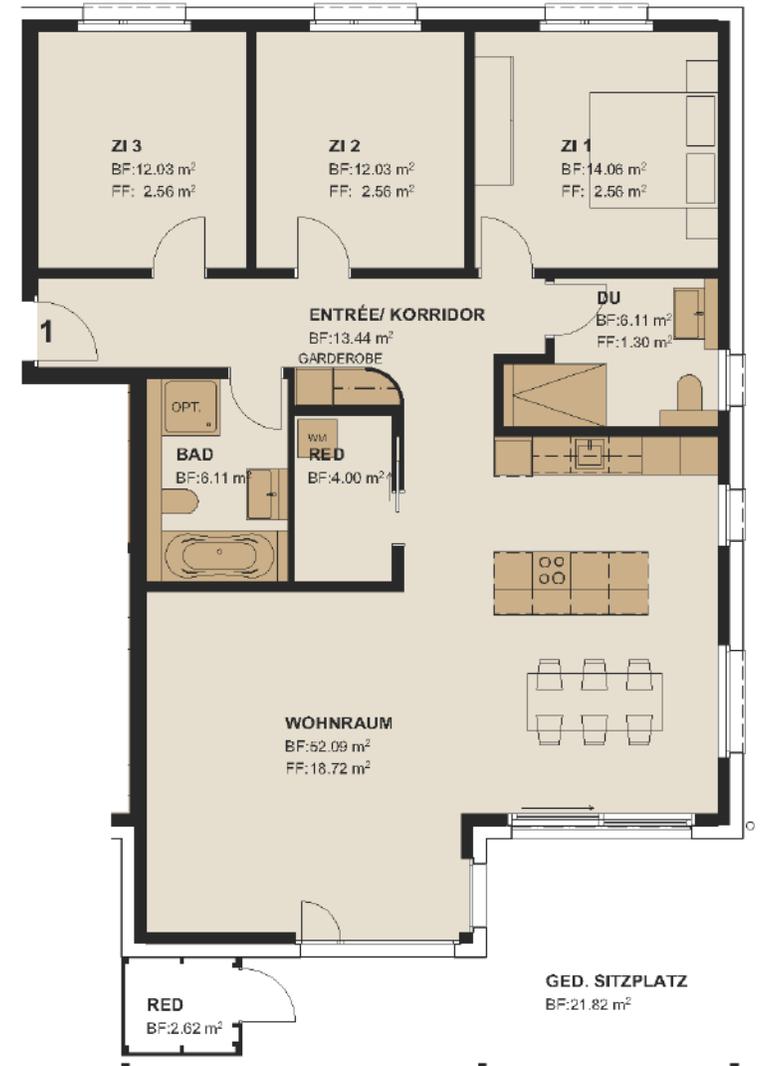
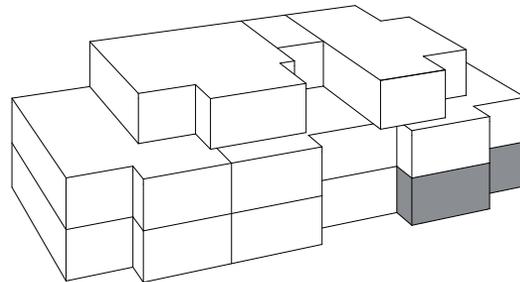
Insgesamt bestehen 11 Einstellplätze in der Tiefgarage. Diese kosten je pauschal CHF 35'000.

Aussenabstellplätze sind in stark beschränkter Zahl zu CHF 12'000 erhältlich.

# WOHNUNG NR. 1

## PARTERRE 4.5 ZIMMER

Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	21.8 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	9.7 m <sup>2</sup>

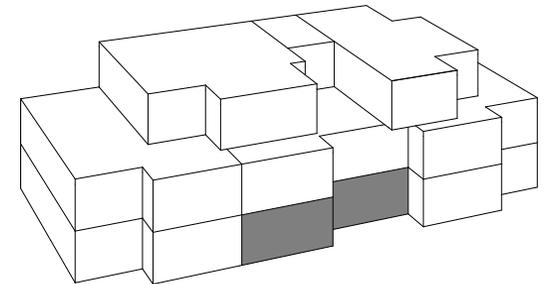
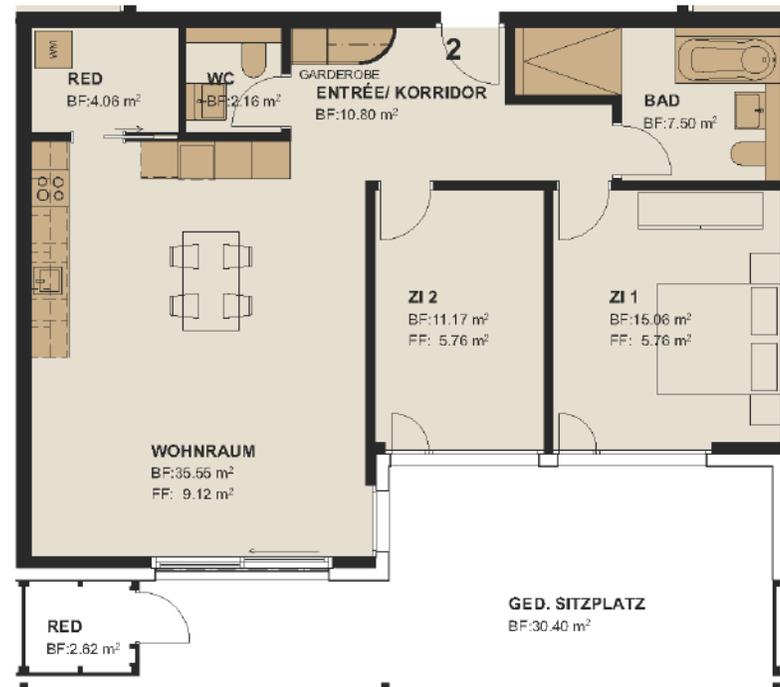


# WOHNUNG NR. 2

## PARTERRE 3.5 ZIMMER

14

Zimmer	3.5
Wohnfläche	86.5 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	30.4 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	7.6 m <sup>2</sup>



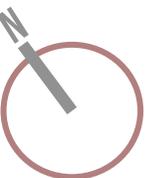
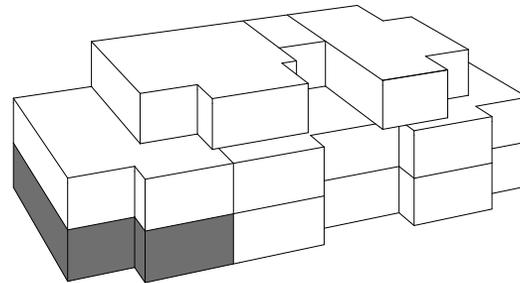
# WOHNUNG NR. 3

15

## PARTERRE 4.5 ZIMMER



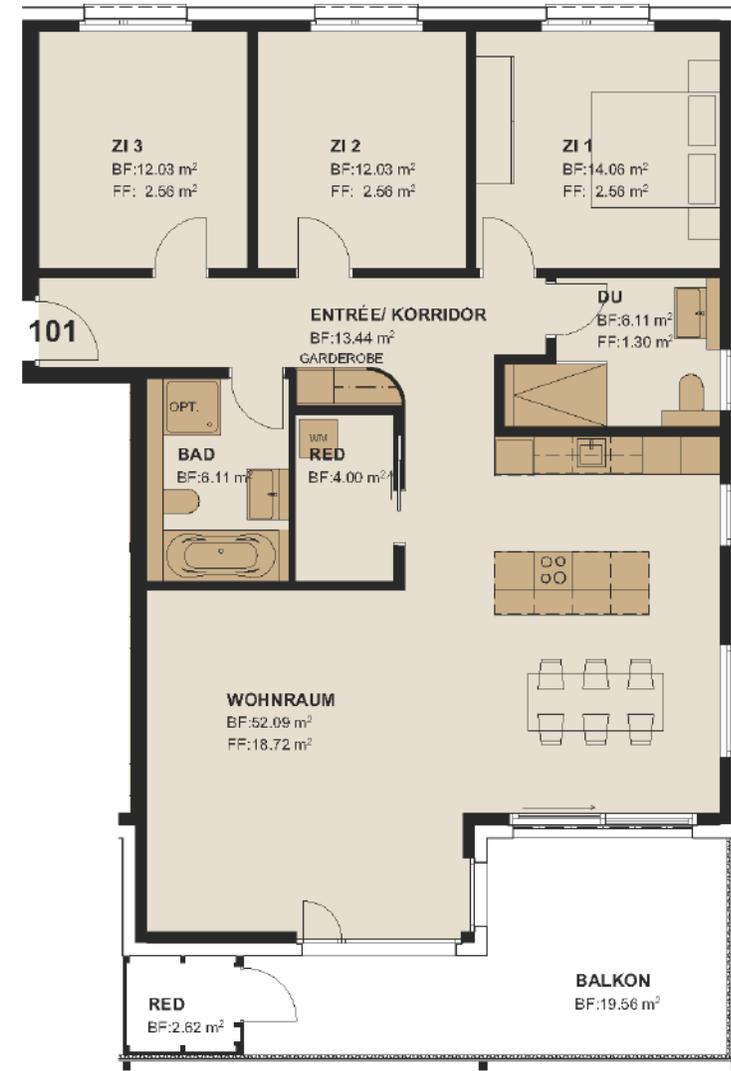
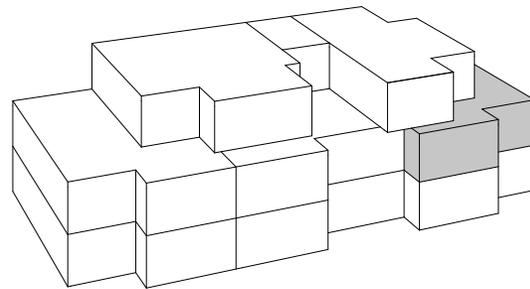
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	21.4 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	9.0 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG NR. 101

## 1. OG 4.5 ZIMMER

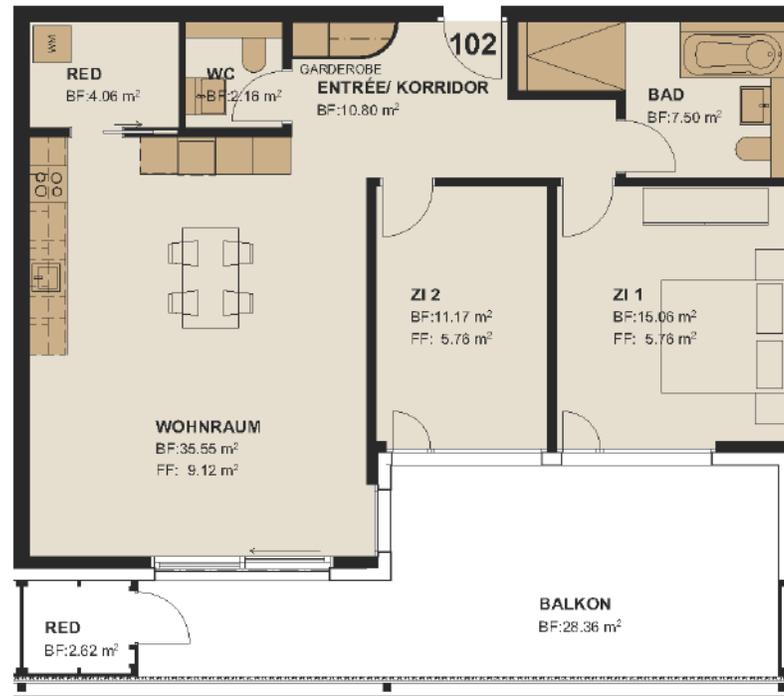
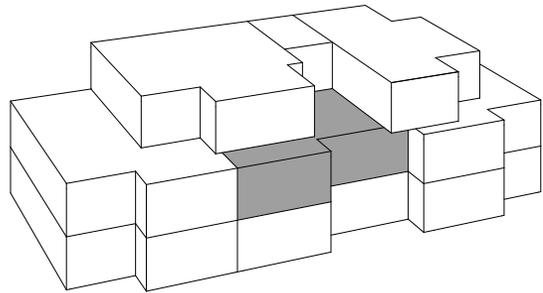
Zimmer	4.5
Wohnfläche	120.4 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	21.8 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	13.3 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG NR. 102

## 1. OG 3.5 ZIMMER

17



Zimmer	3.5
Wohnfläche	86.5 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	30.4 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	7.6 m <sup>2</sup>



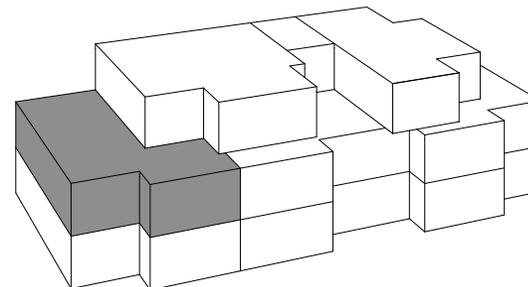
# WOHNUNG NR. 103

18

## 1. OG 5.5 ZIMMER



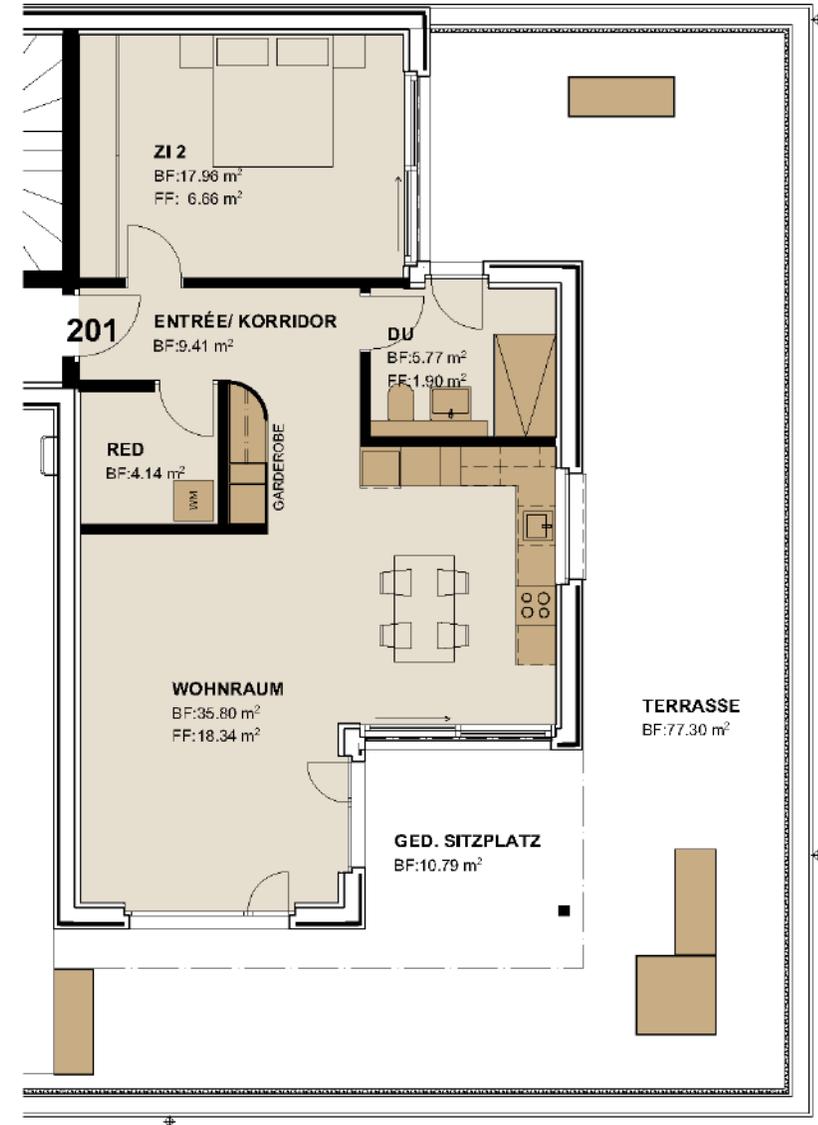
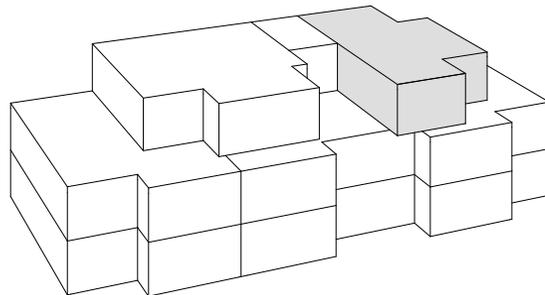
Zimmer	5.5
Wohnfläche	138.9 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	21.4 m <sup>2</sup>
Aussenreduit	2.6 m <sup>2</sup>
Keller	15.6 m <sup>2</sup>



# WOHNUNG NR. 201

## ATTIKA 2.5 ZIMMER

Zimmer	2.5
Wohnfläche	73.2 m <sup>2</sup>
Terrasse	77.4 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	10.7 m <sup>2</sup>
Keller	8.9 m <sup>2</sup>



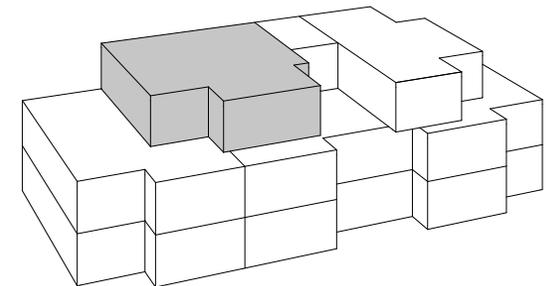
# WOHNUNG NR. 202

20

## ATTIKA 3.5 ZIMMER



Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.3 m <sup>2</sup>
Terrasse	118.6 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	11.3 m <sup>2</sup>
Keller	9.0 m <sup>2</sup>





# EINDRÜCKE

## ATTIKA

Das Attika in Holzbauweise mit begrünter Terrasse und gedecktem Sitzplatz.

Durch die Überragung sämtlicher Nachbarhäuser ist die Terrasse nicht einsehbar und bietet einen Ausblick auf die umliegenden Hügel und Seitentäler.

# EINDRÜCKE

## KÜCHE | WOHNRAUM

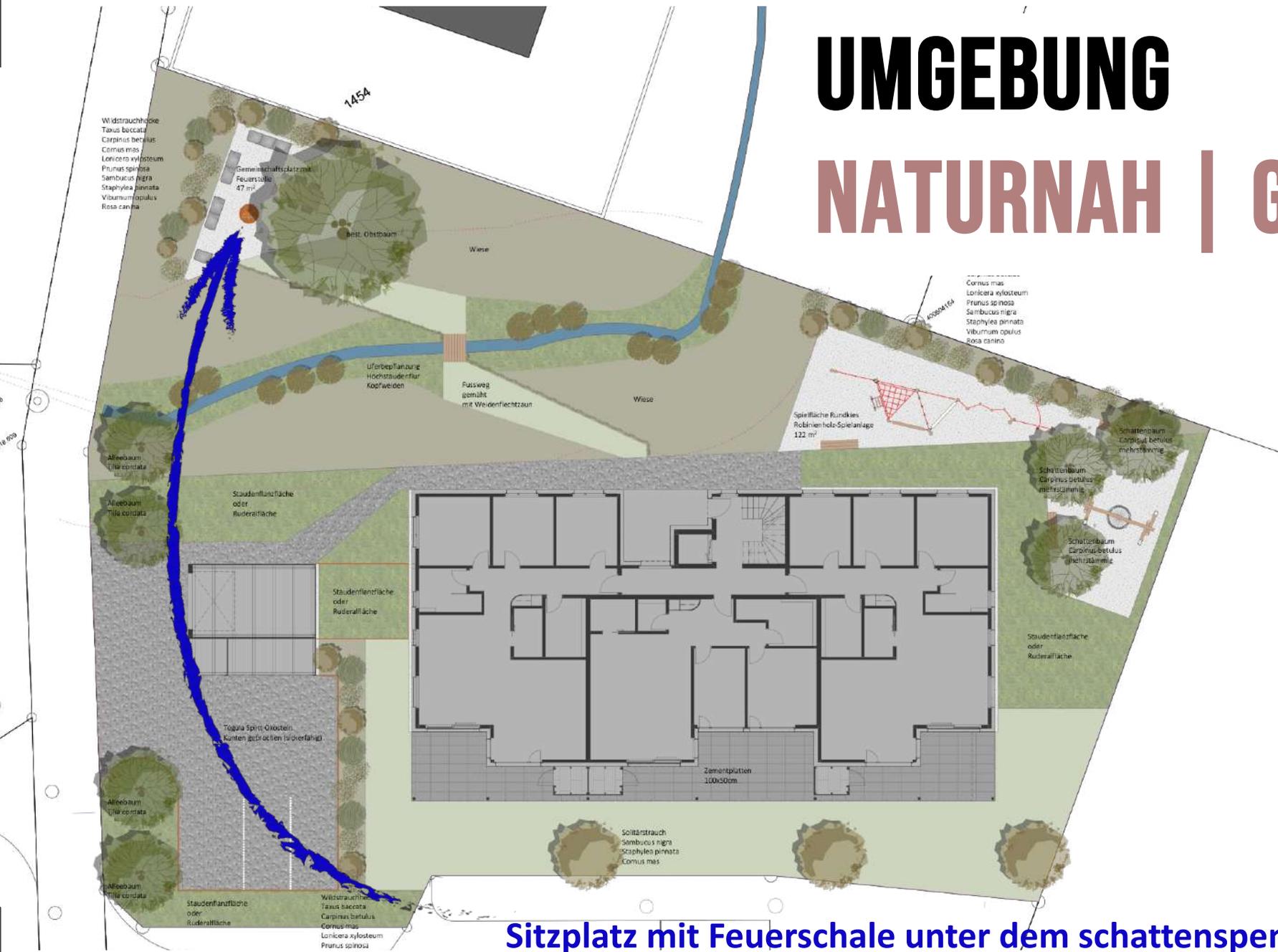
Bei Materialwahl und Ausbaustandard wird hoher Wert auf Qualität und Wohnlichkeit gelegt.

Sämtliche ausführende Handwerker kommen aus der nahen Umgebung und bieten Sicherheit für eine einwandfreie Ausführung.



# UMGEBUNG

# NATURNAH | GROSSZÜGIG



# BAUBESCHRIEB (1/2)

## DAS WICHTIGSTE

24

Dieser Baubeschrieb dient als Zusammenstellung der verkaufsrelevanten Eckwerte. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bleiben vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, der Fassaden und die Umgebungsgestaltung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft. Gegen Verrechnung der Mehr-/Minderkosten und sofern es der Baufortschritt zulässt, können Ausbauänderungen vorgenommen werden. Die Pläne gelten für die grundrissliche Organisation, der Baubeschrieb gilt für den Ausbaustandard.

### GEBÄUDE

#### ROHBAU

Massivbauweise bis zum 1. Obergeschoss. | Fassade mit Steinwolle, Deckputz in teilweise Besenstrich, 2x gestrichen | Attika und Decke über Attika in Holzbauweise mit horizontaler Schalung | Garageneinfahrt mit integriertem Fahrrad- und Containerunterstand ebenfalls in Holzschalung passend zum Attika.

#### TIEFGARAGE

Einfahrt mit automatischem Kipptor (Gittertor) mit Handsender und Schlüsselschalter | Vorbereitung einer Ladelösung für Elektroautos | Fahrradraum mit Lademöglichkeit für E-Bikes.

#### FENSTER

Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung | Hebeschiebetüre beim Ausgang zur Terrasse/Balkone und einem Zimmer im Attika, alle anderen Fenster mit Dreh-Verschluss.

#### SONNENSCHUTZ UND WETTERSCHUTZ

Bei Fenstern allgemein und Hebeschiebetüren: Vertikalstoffstoren automatisch bedient, windstabil bis über 90 km/h, Stoff wasserabweisend, perforiert.  
Sonnenstoren: Eine Ausstellstore pro Wohnung, Länge ca. 4m, automatisch bedient.

# BAUBESCHRIEB (2/2)

## DAS WICHTIGSTE

25

### INSTALLATIONEN

#### HEIZUNG | KÜHLUNG

Wärmeerzeugung mittels Grundwasserwärmepumpe. Kühlen (ca. 2-3 Grad Celcius) über Bodenheizung | Wärmeverteilung über Fussbodenheizung, Steuerung mittels Einzelraumregulierung

#### PHOTOVOLTAIKANLAGE

Anlage auf dem Hauptdach montiert. Dachfläche optimal ausgenutzt.

#### WASCHMASCHINE | TUMBLER

Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Tumbler untergebracht in der Wohnung (Reduit).

#### TRANSPORTANLAGEN

Lift vorgesehen für 8 Personen von Untergeschoss bis Attika

### AUSBAU

#### METALLBAUARBEITEN

Treppengeländer als Stahlplattengeländer mit Staketen einbrennlackiert. Handlauf in Holz bei jedem Treppenlauf. | Pflanztröge im Attika für Begrünung mit Kräutern oder Kleinbüschen.

#### SCHREINERARBEITEN

Zimmertüren Holzspankern mit Stahlzargen gestrichen. | Garderobenschrank, Huttablar mit Kleiderstange, Oberfläche Kunstharz beschichtet. | Vorhangschienen an Decken montiert, 1 Stück pro Fenster | Sims Bretter MDF gestrichen (exkl. Nassräume).

#### BODENBELÄGE HOLZ

In sämtlichen Wohnräumen exkl. Nasszellen. Budget verlegt inkl. Sockel, Kittfugen und sämtlichen Nebenarbeiten CHF 120/m<sup>2</sup>. (Materialkosten CHF 80/m<sup>2</sup>, Juraeiche)

#### BELÄGE NASSZELLEN

.....pendent

# BRÜTSCHENBÄCHLI

## BAUHERRSCHAFT | ARCHITEKTUR

### BAUHERR

S^WO

sawo ag, Suhr

### ARCHITEKTUR | BAULEITUNG

LEUTWYLER & SANDMEIER  
ARCHITEKTEN

Leutwyler + Sandmeier Architekten AG, Suhr

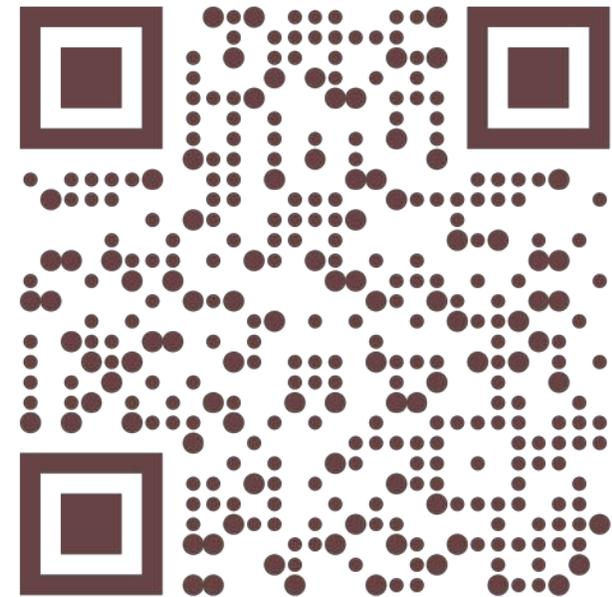
### VERKAUF

AREAL

APT AG Treuhand + Beratung, Suhr

**WOLLEN SIE AUF DEM  
LAUFENDEN BLEIBEN?**

**BESUCHEN SIE  
UNSERE WEBSEITE**



[www.bruetschenbaechli.ch](http://www.bruetschenbaechli.ch)