



EINFAMILIENHÄUSER BIRR

ADELMATTSTRASSE 4, 5242 BIRR



Adelmattstrasse

- 1 Spielplatz
- 2 Bus Lupfig, Bahnhofstrasse
- 3 Tankstelle
- 4 Shop Loorhof
- 5 Shop Volg Detailhandels
- 6 Bus Lupfig, Dorfstrasse
- 7 Bus Lupfig, Trotte
- 8 Spielplatz
- 9 Restaurant Gasthof zum Ochsen Lupfig
- 9 Hotel Restaurant, Gasthof und Metzgerei zum Ochsen
- 10 Tankstelle
- 11 Restaurant Boudi's Mezza
- 12 Shop Migros M Lupfig
- 12 Restaurant Flachsi Bistro Taylan
- 13 Shop Denner Satellit
- 14 Post Post Filiale 5242 Birr-Lupfig
- 15 Schule, Uni Schule Lupfig
- 16 Wanderung Chestenberg: Wanderung zwischen zwei Schlössern
- 17 Schule, Uni Doppelkindergarten
- 18 Restaurant, Café, Bar Frohsinn Bar
- 19 Bus Lupfig, Frohsinn
- 20 Restaurant Wydehof
- 21 Grill
- 22 Bus Birr, Bahnhof
- 23 Bus Birr, Wyden
- 24 Schule, Uni Kindergarten
- 25 Schule, Uni Schulzentrum Nidermatt
- 26 Bus Birr, Vorderdorf
- 27 Grill
- 28 Restaurant Lexy's Bäckerei - Konditorei
- 29 Zug Birr
- 30 Feuerstelle
- 31 Joggingtour Walking- und Joggingrouten in der Region Eigenamt
- 32 Bus Birr, Kelmatt
- 33 Spielplatz
- 34 Restaurant Neuhof Gastronomie
- 34 Restaurant Berufsbildungsheim Neuhof
- 34 Schule, Uni Neuhof

Birr - ein attraktiver Wohnort

Herzlich willkommen in Birr, einer malerischen Gemeinde im Kanton Aargau, wo Tradition und Moderne harmonisch miteinander verschmelzen. Gelegen im idyllischen Aaretal, bietet Birr eine einzigartige Lebensqualität für Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen.

Mit einer reichen Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht, strahlt Birr einen unvergleichlichen Charme aus. Die gut erhaltene Altstadt mit ihren gepflasterten Gassen und historischen Gebäuden lädt zu entspannten Spaziergängen ein und vermittelt ein Gefühl von Verbundenheit mit der Vergangenheit.

Doch Birr ist nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch ein Ort des Fortschritts. Moderne Infrastruktur, erstklassige Bildungseinrichtungen und eine vielfältige Palette an Freizeitmöglichkeiten machen Birr zu einem attraktiven Wohnort für Jung und Alt. Die Gemeinde ist stolz darauf, eine lebendige und dynamische Gemeinschaft zu sein, in der sich jeder willkommen fühlt.

Für Naturliebhaber bietet Birr eine atemberaubende Landschaft mit grünen Wiesen, bewaldeten Hügeln und dem glitzernden Fluss Aare,

der sich durch die Region schlängelt. Wanderwege, Radwege und zahlreiche Parks laden dazu ein, die Natur zu erkunden und die Schönheit der Umgebung zu genießen.

Wenn Sie nach einem Ort suchen, der ein ausgewogenes Leben zwischen Tradition und Innovation bietet, dann ist Birr der richtige Ort für Sie.

Willkommen in Birr - willkommen zu Hause.

Öffentlicher Verkehr	
Zürich	35 min.
Bern	65 min.
Aarau	20 min.
Individualverkehr	
Zürich	30 min.
Bern	70 min.
Aarau	20 min.
Div. Einkaufsmöglichkeiten zu Fuss erreichbar	

Haus A	
Grundstücksfläche	435 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'475'000.00

Haus B	
Grundstücksfläche	405 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'445'000.00

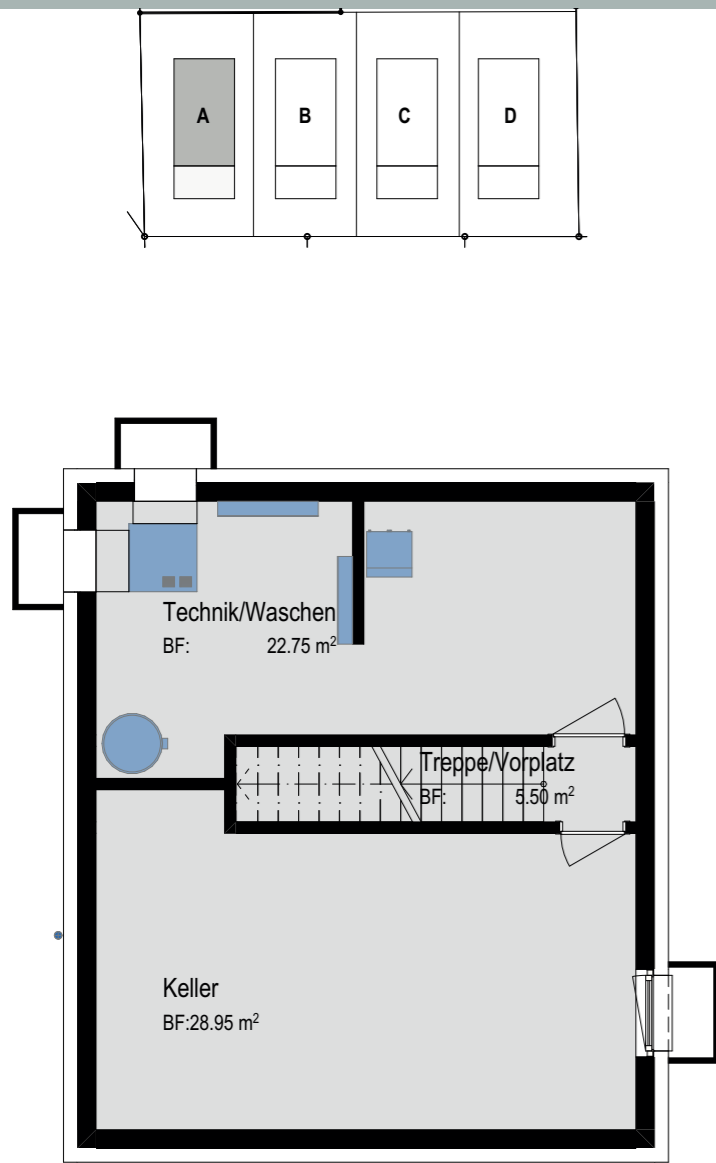
Haus C	
Grundstücksfläche	405 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'445'000.00

Haus D	
Grundstücksfläche	465 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'495'000.00

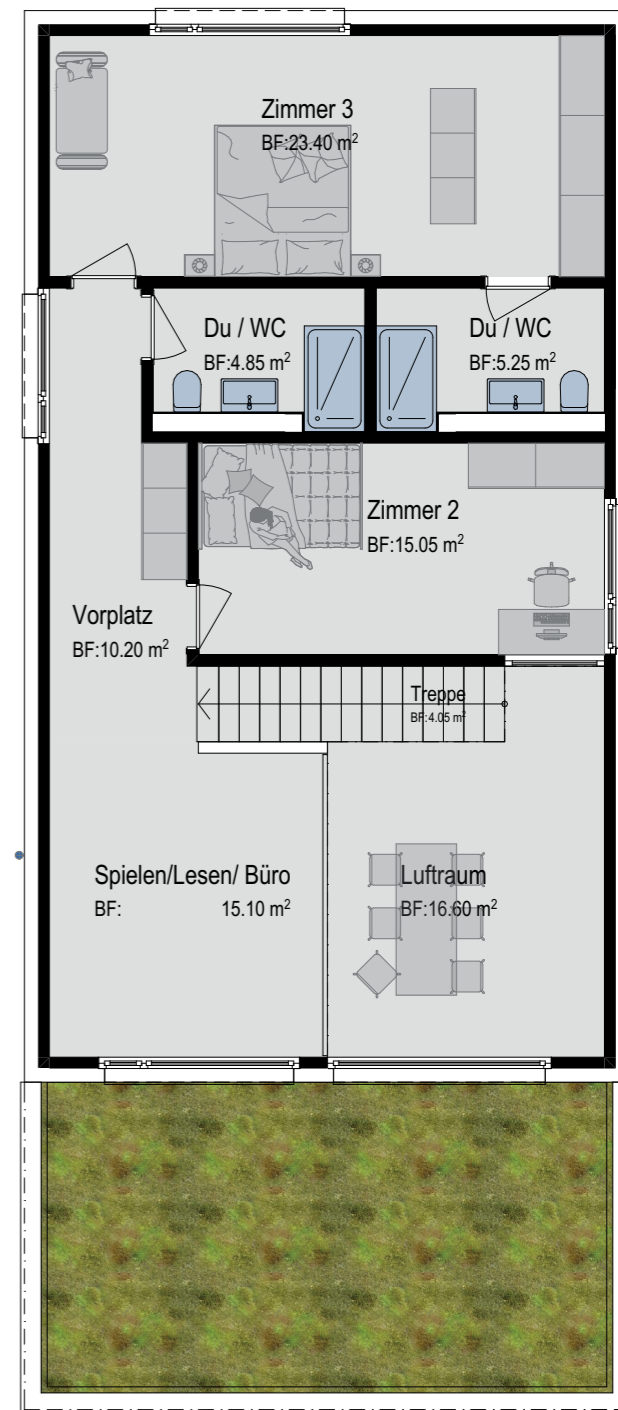


2025
Bezugsbereit



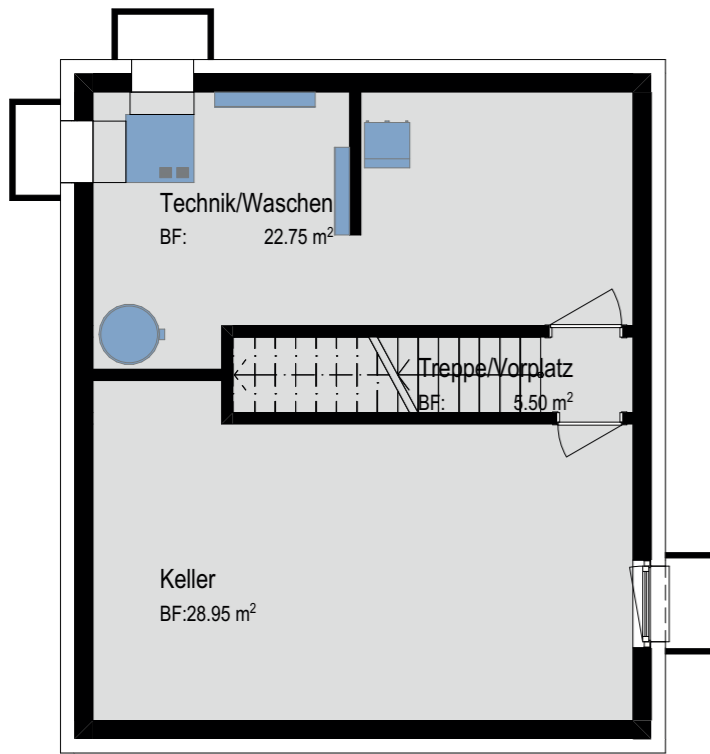
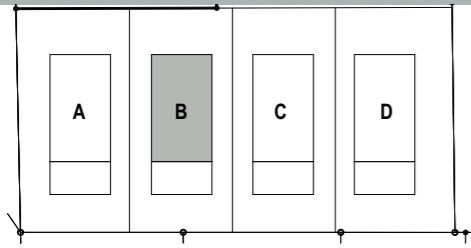


Grundstücksfläche	435 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'475'000.00

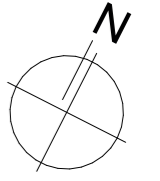
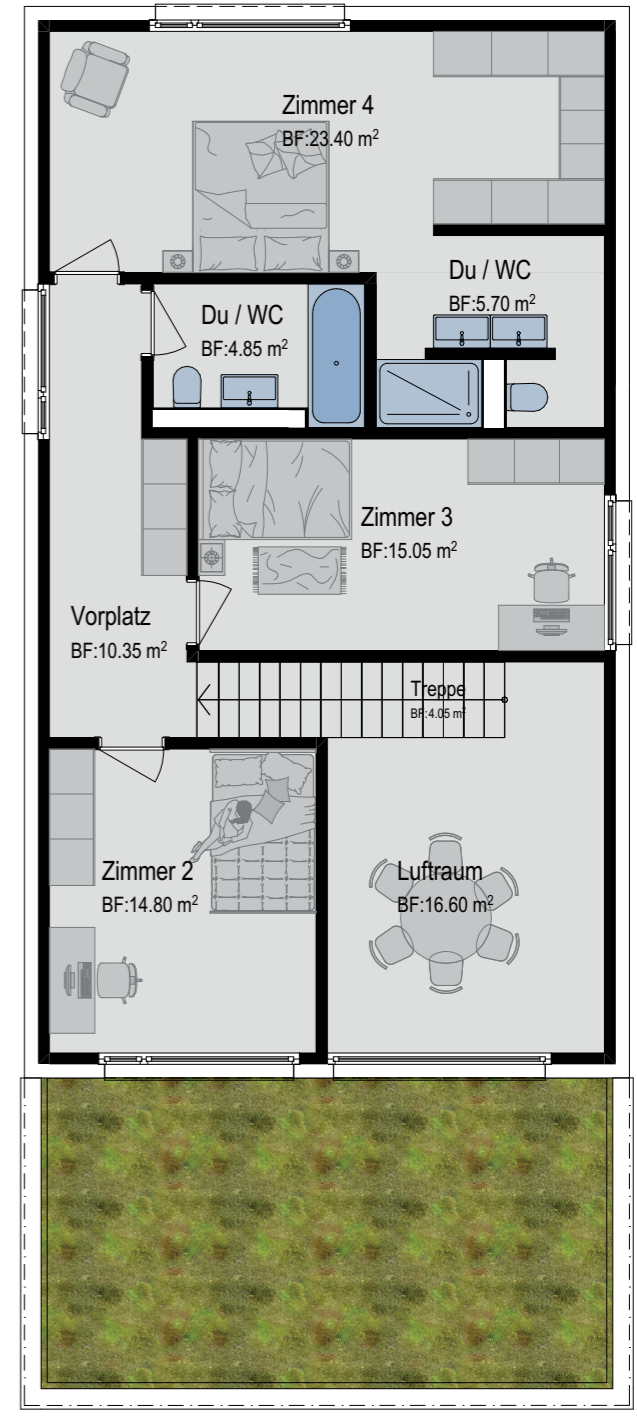


0 5m

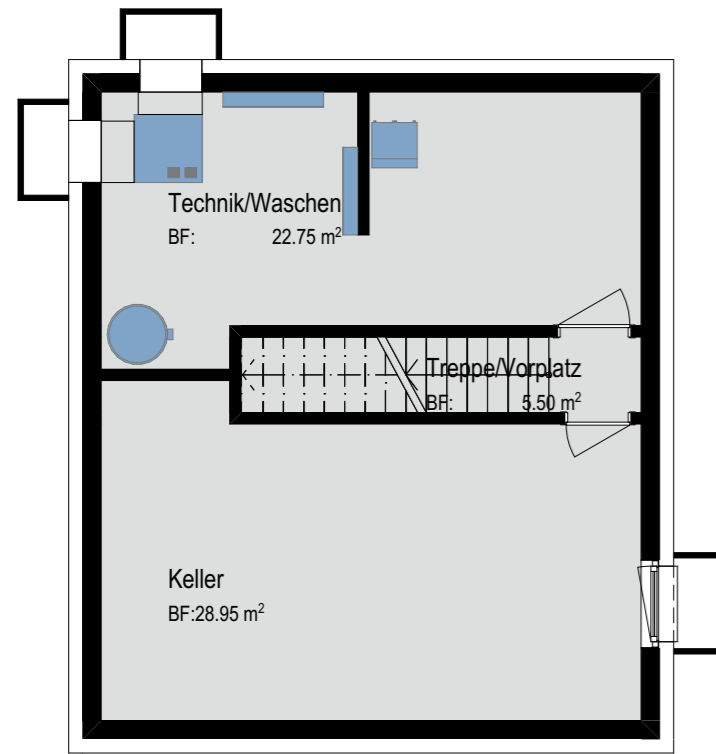
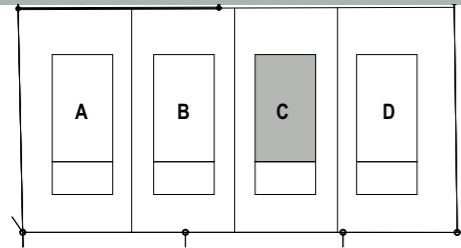




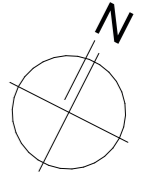
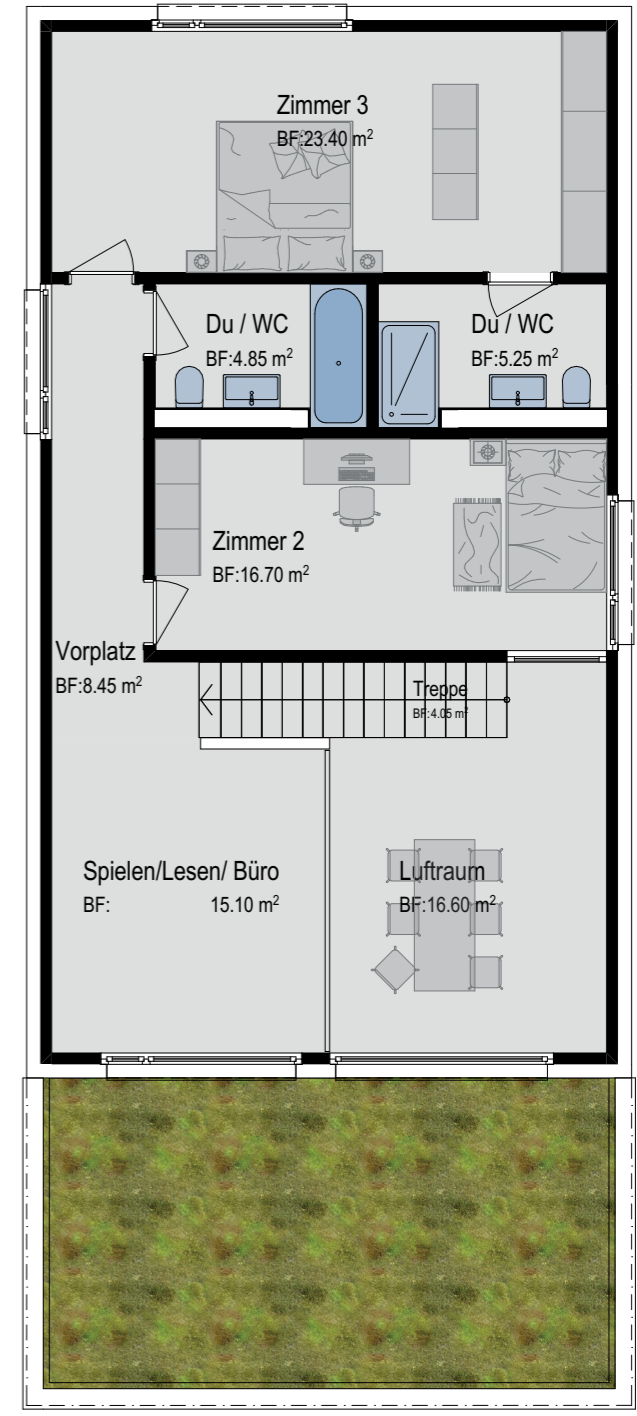
Grundstücksfläche	405 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190 m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca. 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152 m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'445'000.00

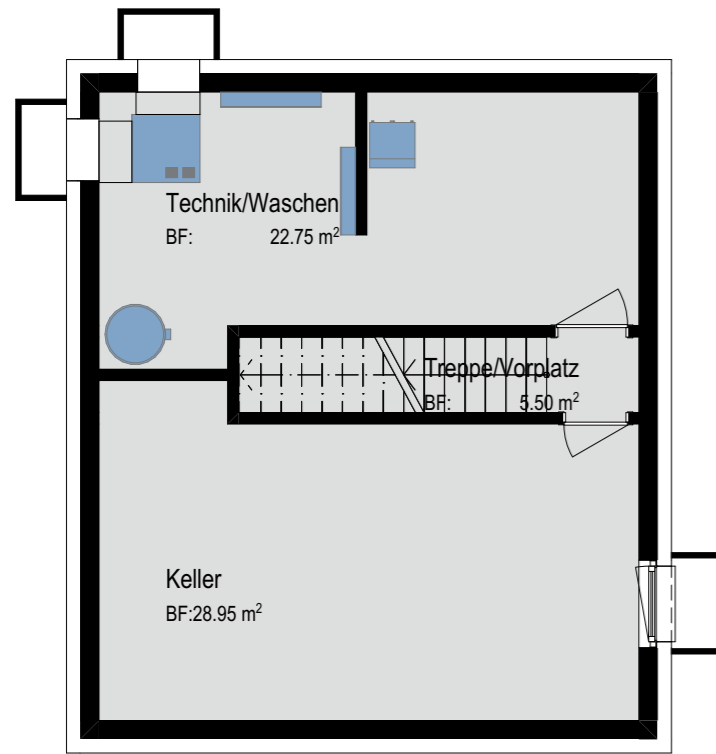
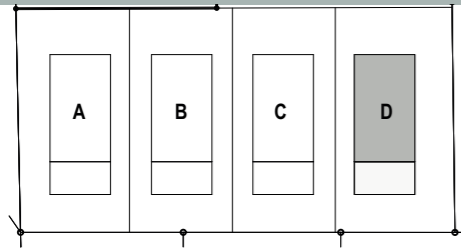




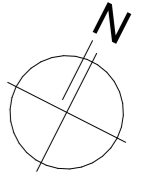
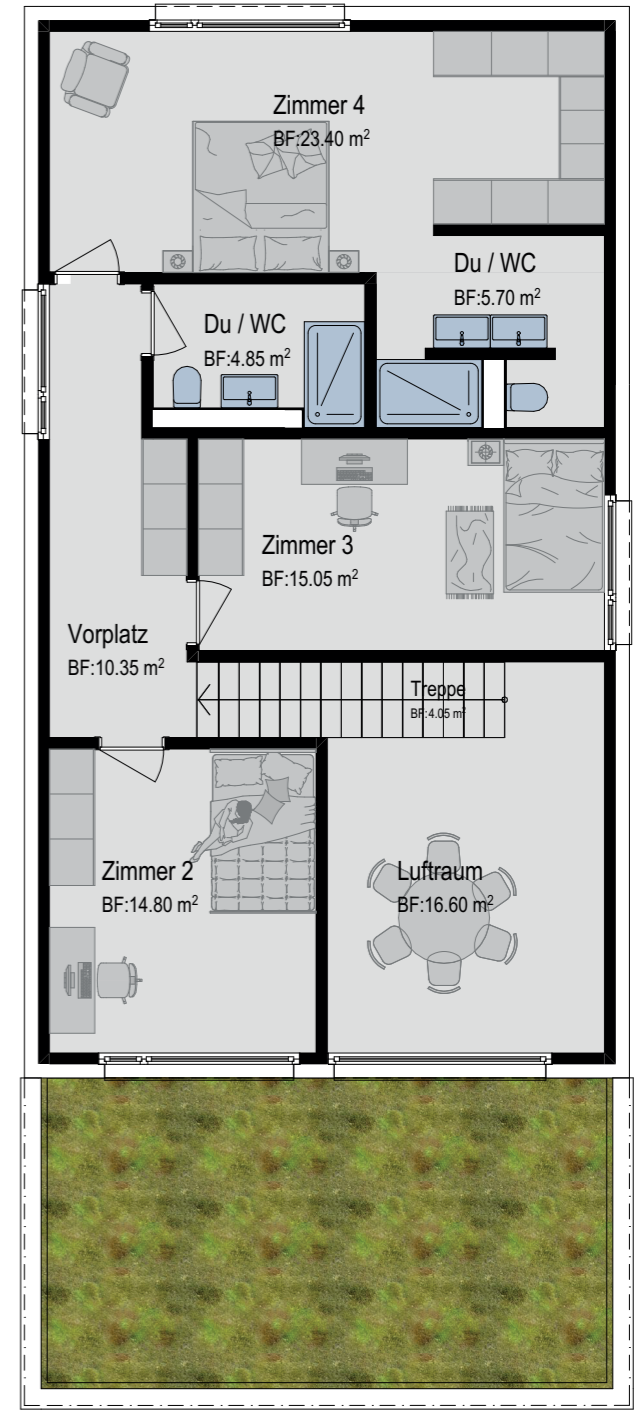


Grundstücksfläche	405 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'445'000.00





Grundstücksfläche	465 m ²
Bruttogeschossfläche (beheizt) (abzgl. Galerie & 1 Treppenlauf)	ca. 190 m ²
Bruttogeschossfläche Keller & Technikraum	ca. 74 m ²
Nettowohnfläche (beheizt) (abzgl. 1 Treppenlauf)	ca. 152 m ²
Kubatur nach SIA 116	ca. 975 m ³
Besucherparkplatz	inklusive
Aussenabstellplatz	inklusive
VP schlüsselfertig 5 1/2 Zimmer	CHF 1'495'000.00



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.

Rohbau

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Kelleraußenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein oder in Leichtbauweise. Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsboden.

Dach

Dampfsperre, Wärmedämmung nach Energienachweis, Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung, Terrassen mit Zementplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien.

Fenster

Fenster innen weiss, aussen nach Farbkonzept. 3-fache Isolierverglasung nach kantonaler Energieverordnung. In allen Häusern eine Hebeschiebetüre als Zugang zum Sitzplatz.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung nach kantonaler Energieverordnung. Fassadenverputz und Untersichten gestrichen nach Farbkonzept.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung mit Motorenantrieb.

Hauseingangstüre

Hauseingangstüre mit Einspannfüllungen, 3 umlaufende Dichtungen, 3 verstellbare 3-teilige Rolllentürbänder, 3-fach Hackenverriegelung, Gegensprechanlage. Mit Mehrpunktschloss und Sicherheitsrosette. Zylinder (Kaba 20)

Innentüren

Innentüren aus Holz mit Stahlzarge. Türblatt 40 mm stark, Mittellage Vollröhrenspan, Innenanwendung, Türgriff mit Langschild

Spengler Arbeiten

Sämtliche Dachbleche, Einfassungen, Rinnen, Ablaufrohre, Notüberläufe etc. in Chromstahl oder gleichwertiger Legierung.

Elektroanlagen

Alle Installationen werden gemäss den Vorschriften des Electrosuisse (SEV) ausgeführt. In den beheizten Räumen werden alle Elektroleitungen in Unterputzmontage eingelegt. In den unbeheizten Räumen sind die Leitungen teilweise Aufputz montiert. In allen Räumen ist ein Schalter mit Steckdose sowie je 2 Triplexsteckdosen vorgesehen. Im Wohn- und Schlafzimmern ist 1 Telefon- und TV Anschluss Multimedia betriebsbereit vorgesehen. LED Einbauleuchten im Entrée, Nasszellen, sowie über dem freistehenden Korpus in der Küche. Deckenlampenanschlüsse im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss. Aussenbeleuchtung auf Sitzplatz und beim gedeckten Hauseingang. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung pro Haus mittels eigener Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Raumthermostat regulierbar.

Lüftung

Nasszellen und Keller ohne Fenster mit Ventilatoren

Sanitäranlagen

Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser Wärmepumpe. Speicher im Technikraum. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Haus. Waschturm Position gemäss Plan. Ein Aussenhahn (frostsicher) pro Haus

Sanitärapparate

Gemäss separater Apparatliste und Budgetposition

Küche

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein PK 3. Spülbecken in Chromstahl, Unterbau-Becken. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Kombi Steamer, Induktionskochfeld, & Dampfabzug mit Umluft, flächenbündig. Küchenschild mit Glas, Abfallauszug

Boden-/Wandbeläge

Unbeheizte Räume Zementüberzug. Beheizte Räume Bodenbelag mit Parkett oder Platten. Wandbeläge Feinsteinzeugplatten (Bereich Dusche und Badewanne bis 2.00 m, Bereich Apparate bis 1.20m). Gemäss Budgetpositionen
Übrige Wände beheizte Räume Abrieb positiv 1.0mm, unbeheizte Räume Wände roh (KN oder Beton)

Deckenbeläge

Beheizte Räume Gipsglattstrich (Q2) weiss gestrichen
Unbeheizte Räume Betondecken

Vorhangschienen VS57

Schlafräume je 2 Stk. pro Fenster in allen anderen Räume 1 Stk. pro Fenster
Vorhangschienen bündig mit Gipsglattstrich

Terrassenbelag

Belag nach Wahl Käufer gemäss Budgetposition

Umgebungsarbeiten

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach den bewilligten Projektplänen. Modifikationen der Umgebung gemäss Angaben Behörde.
Zufahrt, alle Wege und Plätze sickerfähige Verbundsteine.

Sanitärapparate

Auswahlliste Richner

Haus A-D CHF 30'000.00 Brutto inkl. MwSt.

Küche

Haus A-D CHF 45'000.00 Brutto inkl. MwSt.

Garderobe

Haus A-D CHF 3'500.00 Brutto inkl. MwSt.

Bodenbeläge

Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.

Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Holzsockel weiss, Treppe, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten, ölen etc.)

Wandbeläge (Nasszellen)

Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.

Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Kittfugen, Listello, Bordüren, Transport, Abdeckerarbeiten etc.)

Terrassenbelag

Richtpreis CHF 150.00 / m2 Brutto inkl. MwSt.

Material inkl. Verlegung und sämtlichen Nebenarbeiten (Rost, Unterkonstruktion oder Aufbau mit Splitt)

Waschturm

Waschmaschine und Tumbler (8kg) CHF 2'800.00 Brutto inkl. MwSt.

Total Pauschalpreis schlüsselfertig

Im Pauschalpreis enthalten

- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen, Vermessungskosten
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Kabel-TV/Telefon
- Bewilligungsgebühren für Gestaltungsplan; Erschliessung und das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau-, und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erschliessung und Bau notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten (Grundausbau)
- Kosten Verbrauchswasser sowie Stromverbrauch während Bauarbeiten
- Kosten für die Regelung der Dienstbarkeiten
- Mehrwertsteuer: Die Parteien gehen davon aus, dass der vorliegend beabsichtigte Kauf für MWST-Zwecke eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung darstellt (Beurkundung des Kaufvertrages nach Baubeginn) und somit auf dem erwähnten Kaufpreis keine MWST abzurechnen ist.

Im Pauschalpreis nicht enthalten sind

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Änderungswünsche), inkl. der dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Anschlussgebühren (Strom, Wasser, Kanalisation, Kabel-TV/Telefon) sowie zugehörige Planerhonorare
- Schuldbrieferrichtungskosten
- Notariats- und Grundbuchgebühren (50% zu Lasten Käuferschaft)
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung (je zu 1/4 pro Haus)

Änderungen in diesem Baubeschrieb bleiben der V2 Architekten GmbH ausdrücklich vorbehalten, sofern diese keine Beeinträchtigung der Qualität darstellen. Geringfügige Flächendifferenzen und Massdifferenzen und technisch erforderliche Anpassungen / Ergänzungen bei der Ausführung, gegenüber den Plänen und baubeschrieb sind von der Käuferschaft vorbehaltlos zu akzeptieren. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Die gezeigten Darstellungen der Objekte sind eine unverbindliche Visualisierung. Die gezeigten Darstellungen, Bepflanzung und Möblierungen dienen lediglich der Veranschaulichung. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen stellen ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit der Darstellungen wird keine Haftung übernommen. Änderungen an Wandstärken / Stützen etc. infolge Vorgaben des Ingenieurs / Bauphysikers, bleiben der V2 Architekten GmbH ausdrücklich vorbehalten. Die Käuferschaft ist über die Änderungen zu informieren.

Suhr, 15.02.2024

VERKAUF | ARCHITEKTUR | BAUMANAGEMENT

V2 ARCHITEKTEN GMBH | DIPL. ARCH. FH
ROGGENWEG 1
5034 SUHR AG

[WWW.V2-A.CH](http://www.v2-a.ch)
INFO@V2-A.CH
+41 62 559 19 09

*Mit Wertschätzung für die Vergangenheit und den Kenntnissen
von heute für die Zukunft bauen*