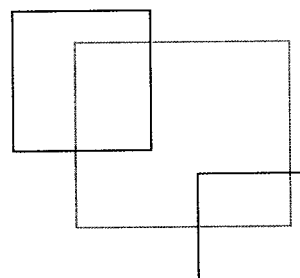


Beratung und Verkauf:

ITERA AG · Immobilien

Telefon 062 836 20 00  
immob@itera.ch

**ITERA** 2010






## Dokumentation

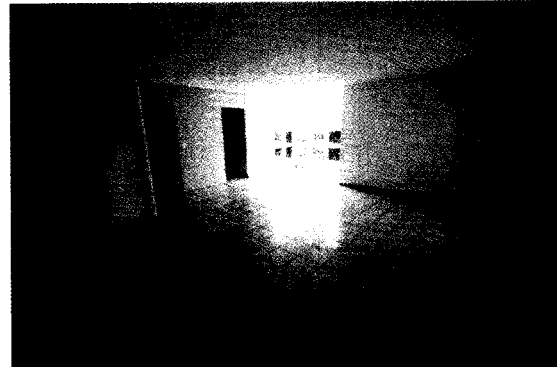
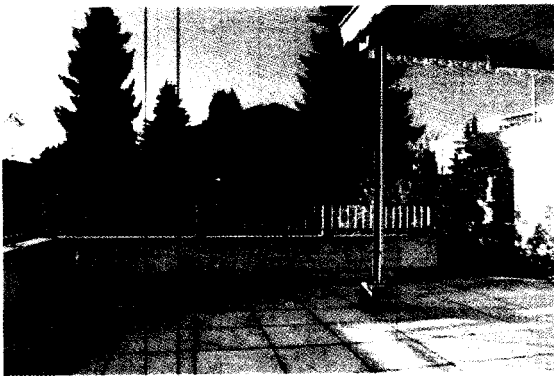
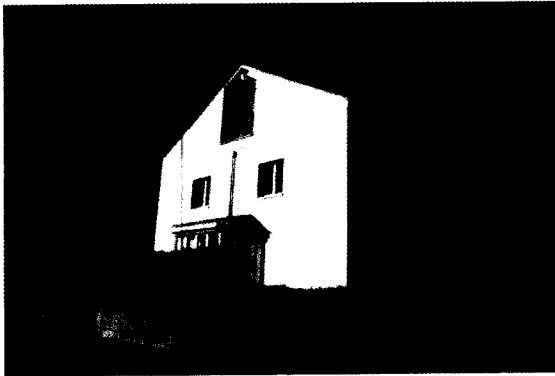
### 5.5-Z.-Doppel-Einfamilienhaus

Oberdorfstrasse 17b  
5035 Unterentfelden



Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:



- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND  SUISSE
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 

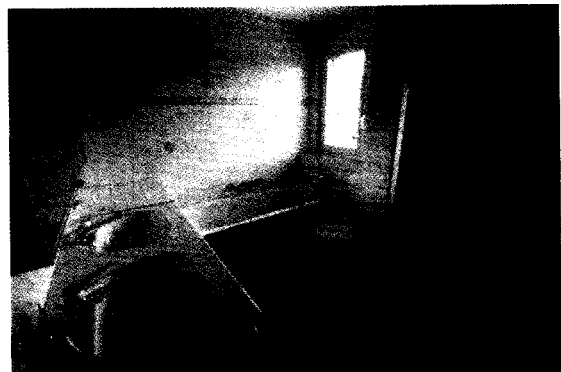
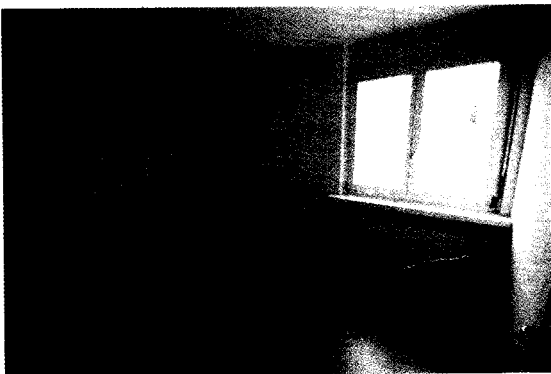
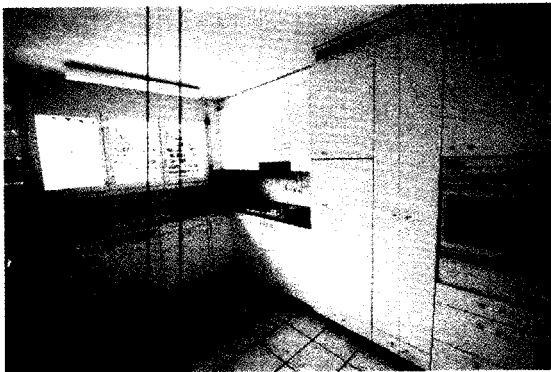


# ITERA





Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:

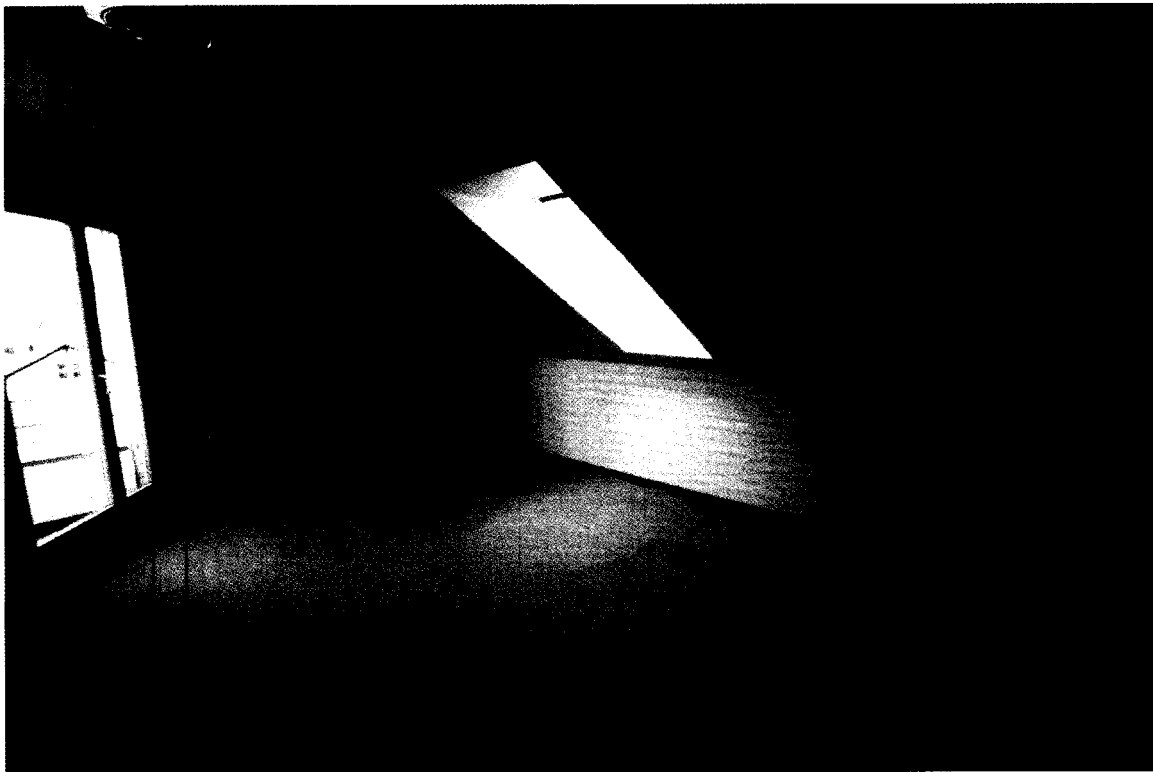
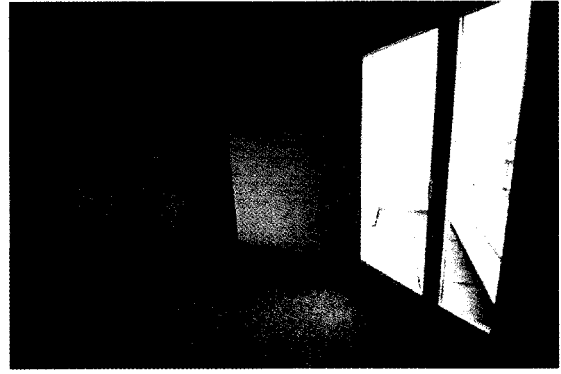
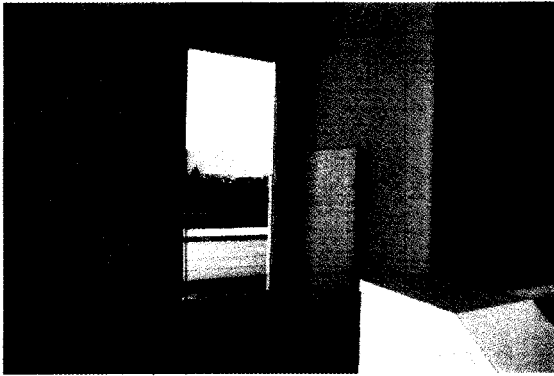
- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 



Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:

- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE

- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 



Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:  
- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE  
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 

**Lage:**

Die Gemeinde Unterefelden mit c.a 3'300 Einwohnern liegt angrenzend an die Kantonshauptstadt Aarau im Suhrental. Die ruhige Lage macht Unterefelden zu einem bevorzugten Wohndorf.

Verkehrsmässig ist die Gemeinde mit dem nahe gelegenen Autobahnanschluss N1 (erreichbar in 4 Fahrminuten) und dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen (Aarau ist mit der Wynen-/ Suhrentalbahn in wenigen Minuten erreichbar; Zürich mit der SBB von Aarau aus in rund 20 Minuten).

Die grösseren Städte wie Basel, Bern, Luzern und Zürich sind in rund 30-50 Fahrminuten erreichbar.

Die Lage ist sehr gesucht. Überzeugen Sie sich selbst! Die Distanzen zu Tram (AAR-Bahn), Schulen, Einkauf, Autobahn etc. sind gering und die Umgebung sehr ruhig.

**Infos zum Ort:**

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

**Objekt:**

Ein Haus zum Wohlfühlen

Dieses nach Süden ausgerichtete Doppelhaus wird alle Ihre Wünsche erfüllen.

Das Erdgeschoss bietet mit dem grosszügigen Wohn- und Esszimmer, den grossen raumhohen Fenstern bzw. Terrassentüren, dem verglasten Erker und dem Schwedenofen ein tolles Wohnambiente. Der teils gedeckte Sitzplatz und der pflegeleichte Garten sind optimal für die Bewohner und leicht zu pflegen.

Die Küche, welche mit allen üblichen Apparaten ausgestattet ist, das Entrée mit genügend Platz für eine Garderobe und das Gäste-WC, lassen keine Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und ein Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine. Ein weiteres Zimmer mit Balkon und einem c.a 5 m2 grossen Vorplatz, ein Estrich als Abstellraum mit Zugang zur eigenen Heizung sind im Dachgeschoss vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich alle Tiefgaragenplätze, total 9 Stück, davon gehören 2 zu diesem Hausteil, mit separater Nische. Von der Garage her, gelangt man direkt in die eigene Waschküche. Vom Keller gelangt man über das Treppenhaus ins Erdgeschoss.

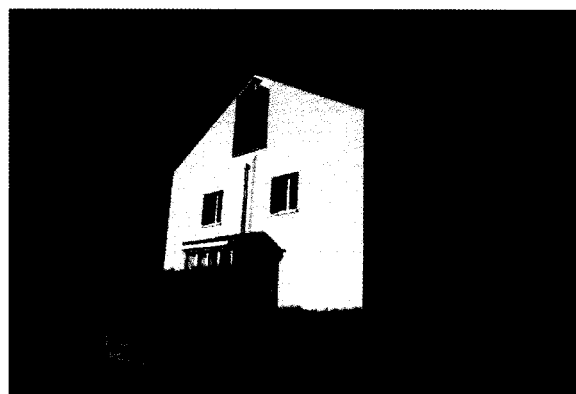


## Ausstattung:


Hinterlüftete Fassade mit Eternitschieferplatten, Keller in 25 cm Beton mit Feuchtigkeitsisolation aussen.  
 Das Untergeschoss verfügt über hohe Räume.  
 Isoliertes Satteldach, ca. 30° Neigung, mit Eternitschieferplatten-Eindeckung und Unterdach (Hartpavatex imprägniert).  
 Holzfenster mit Isolierverglasung, Norm-Metallfenster mit Isolierverglasung in Kellerräumen und in der Tiefgarage. Verbundraffstoren mit Handkurbel in allen Wohn- und Schlafräumen.  
 Wärmeerzeugung durch Gas-Wandheizkessel mit Kondensationswärmennutzung im Estrich. Wärmeverteilung im Erdgeschoss mittels Fussbodenheizung, in den Obergeschossen mittels Heizwänden.  
 Warmwassererzeugung durch 300-Liter Boiler im Keller.  
 Waschküche mit Wasch-Vollautomat.  
 Küchenfonten und -abdeckung kunstharzbelegt, Chromstahlbecken, oberliegendem Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler.  
 Helles Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne, Duschkabine, Doppellavabo mit Unterbau und Spiegelschrank.  
 Bodenbeläge im Erdgeschoss sind durchgehend mit keramischen Platten versehen die Zimmer in den Obergeschossen mit Laminat und die Treppe und das Dachgeschoss mit Teppich.


## Raumprogramm:

Untergeschoss	Keller		
	Waschküche		
Erdgeschoss	Entrée		
	Gäste-WC		
	Küche	8.90	m <sup>2</sup>
	Esszimmer	8.00	m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	25.80	m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Badezimmer		
	Zimmer	12.00	m <sup>2</sup>
	Zimmer	26.30	m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Vorplatz		
	Zimmer	16.60	m <sup>2</sup>
	Estrich		
	Gasheizung		

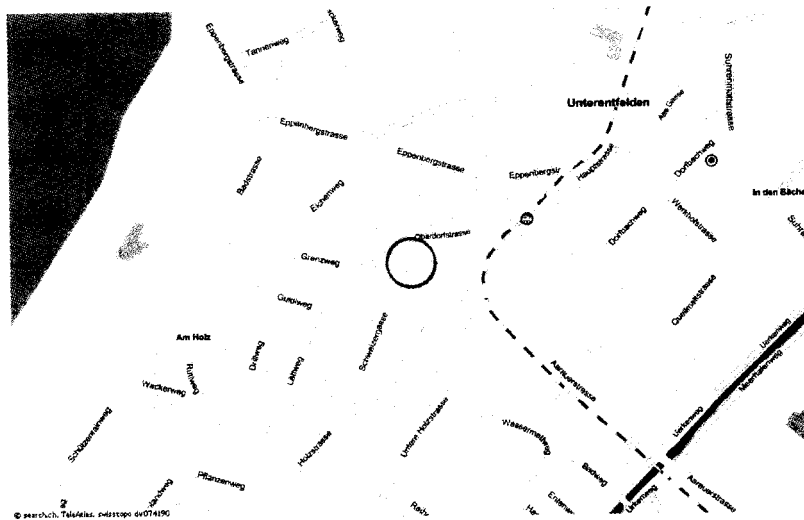


Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:

- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE

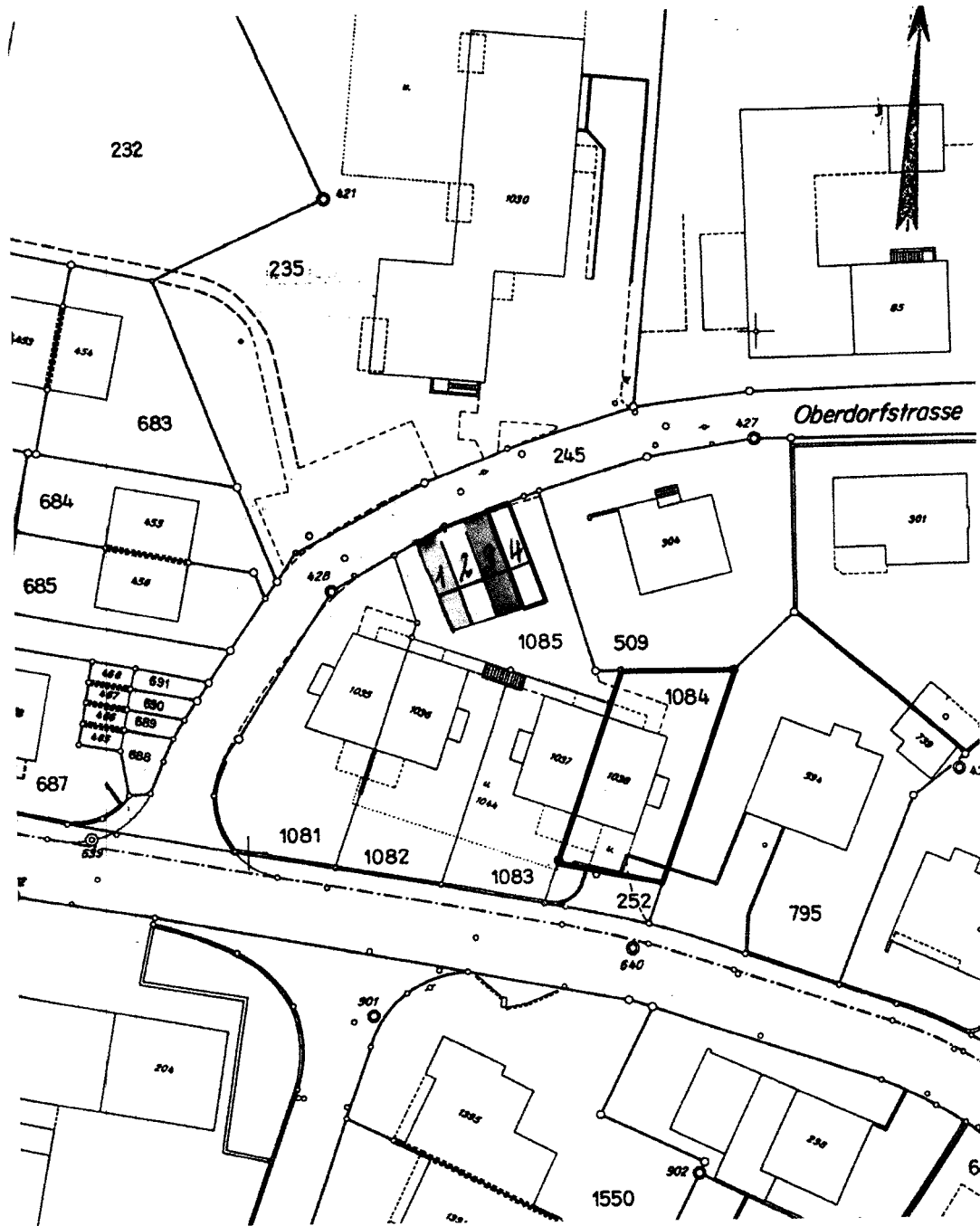
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 

Situation:



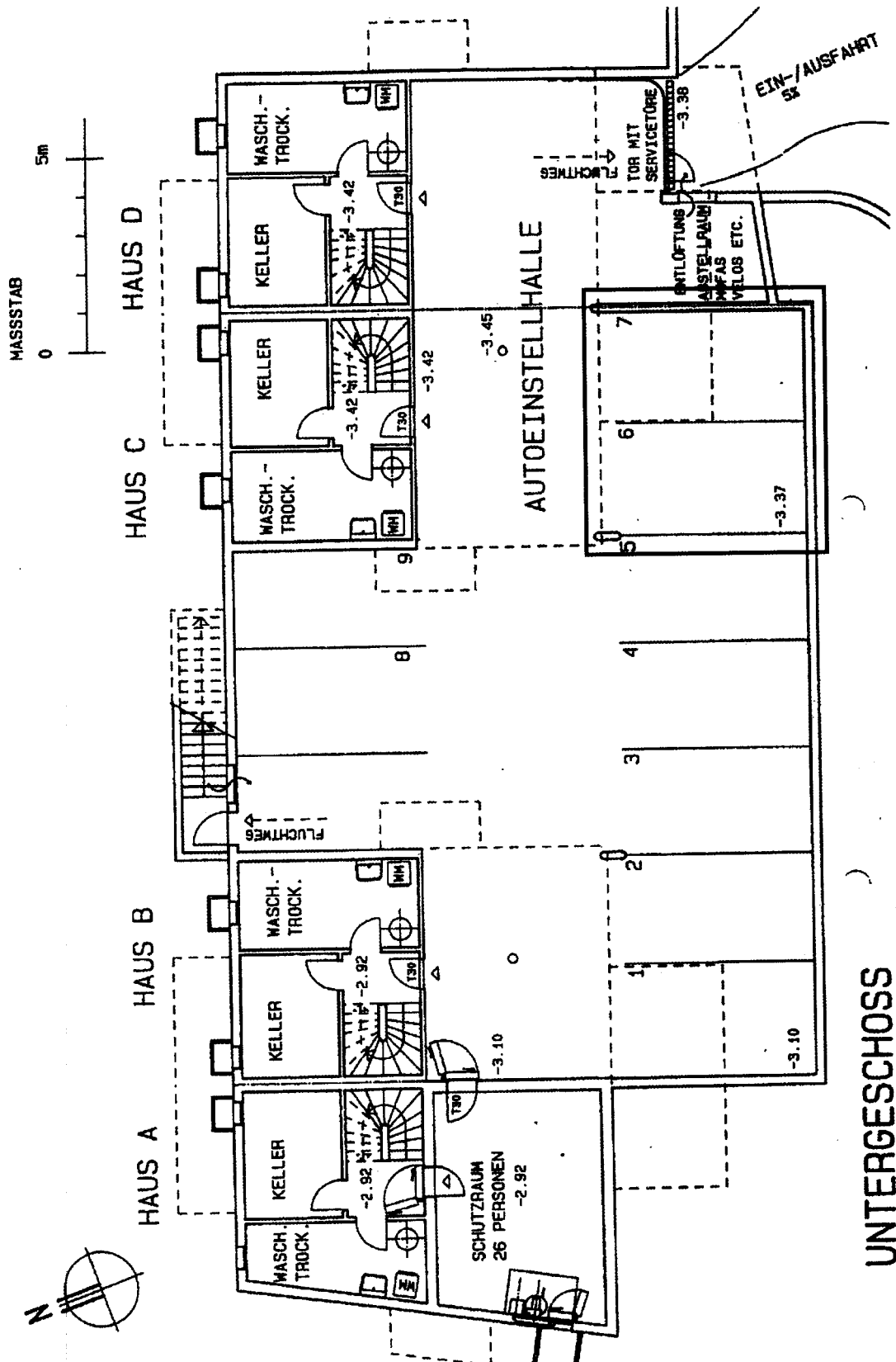
Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:  
 - ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE  
 - ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer

Katasterplan (ohne Massstab):





- Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:
- ITERA AG, Mitglied SVIT Mitglied TREUHAND SUISSE
  - ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer

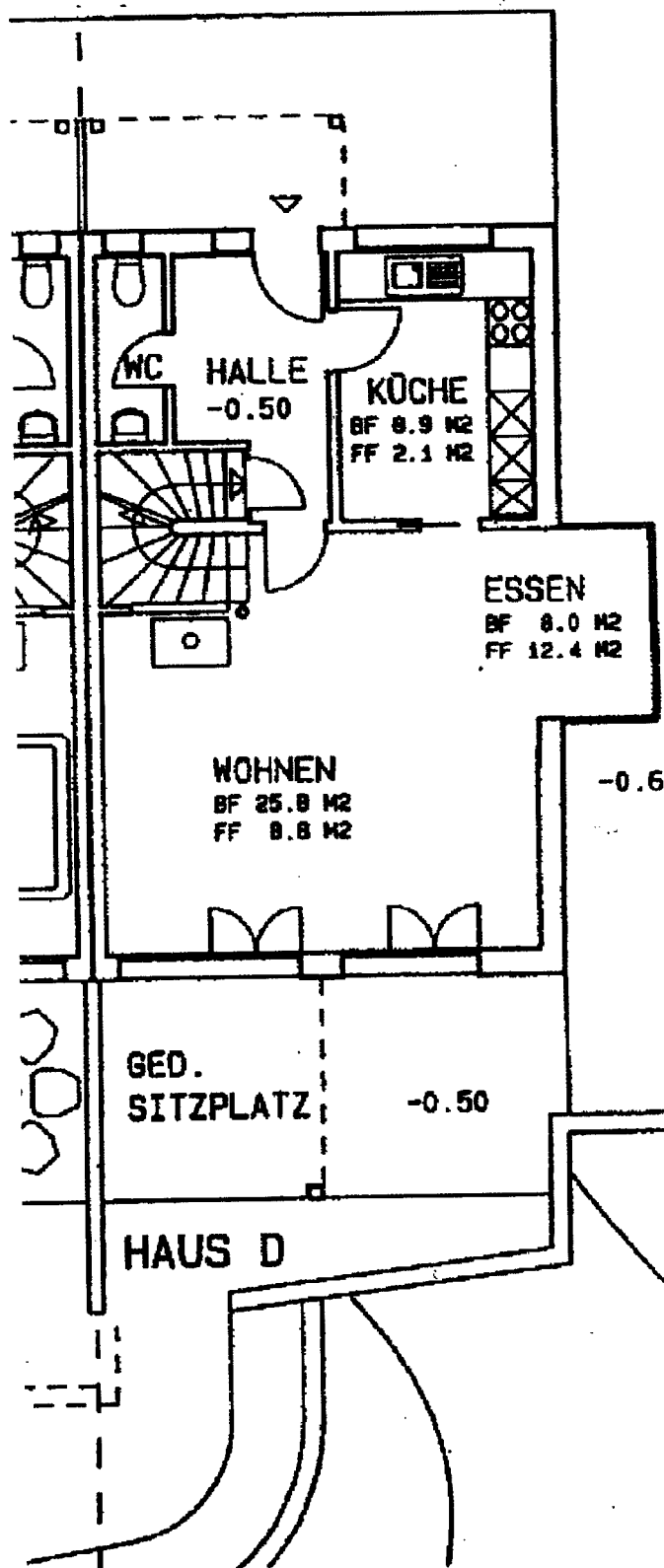
Untergeschoss (ohne Masstab):



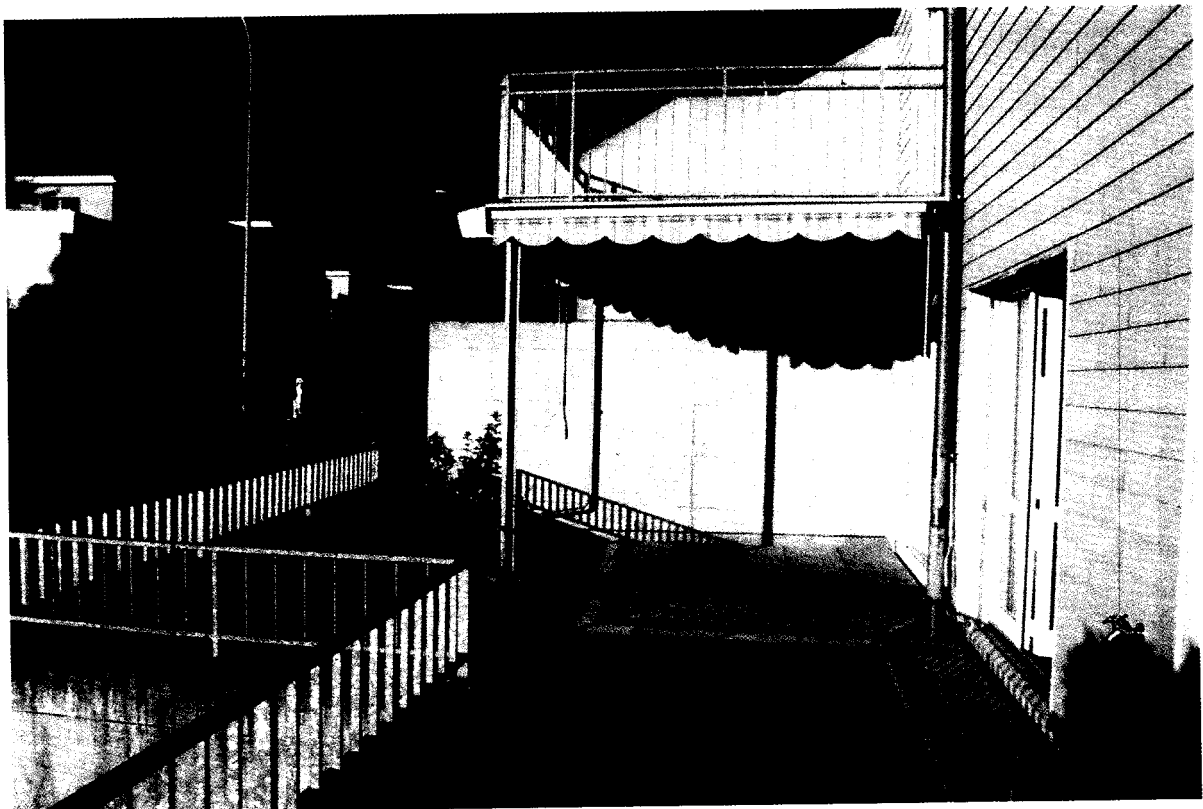
Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:

- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND SUISSE
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 

Erdgeschoss (ohne Massstab):




- Allgemeines:** Alle Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben der Eigentümerschaft. Irrtum vorbehalten. Den Zwischenverkauf behalten wir uns vor.
- Kaufabwicklung:** Unterzeichnung der Kaufzusage / Reservationsvereinbarung mit gleichzeitiger Anzahlung von Fr. 15'000.-- (werden an den Kaufpreis angerechnet). Anschliessend: Öffentliche Beurkundung beim Notar und Restzahlung. Die Notariats- und Grundbuchkosten werden zwischen Käufer und Verkäufer geteilt.
- ITERA-Gruppe:** ITERA AG  
ITERA Wirtschaftsprüfung AG
- In Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug und Zürich
- Dienstleistungen:** Controlling, Finanzplanung, Immobilien, Informatik, Personalarbeit, Recht, Revision, Steuern, Treuhand - *"alles aus einer Hand..."*
- Dienstleistungen der ITERA Immobilien AG:** Verkauf, Vermittlung, Maklerei, Immobilienbewertung, Verkehrswertschätzung, Bautreuhand, Baukreditcontrolling, Immobilienmarketing

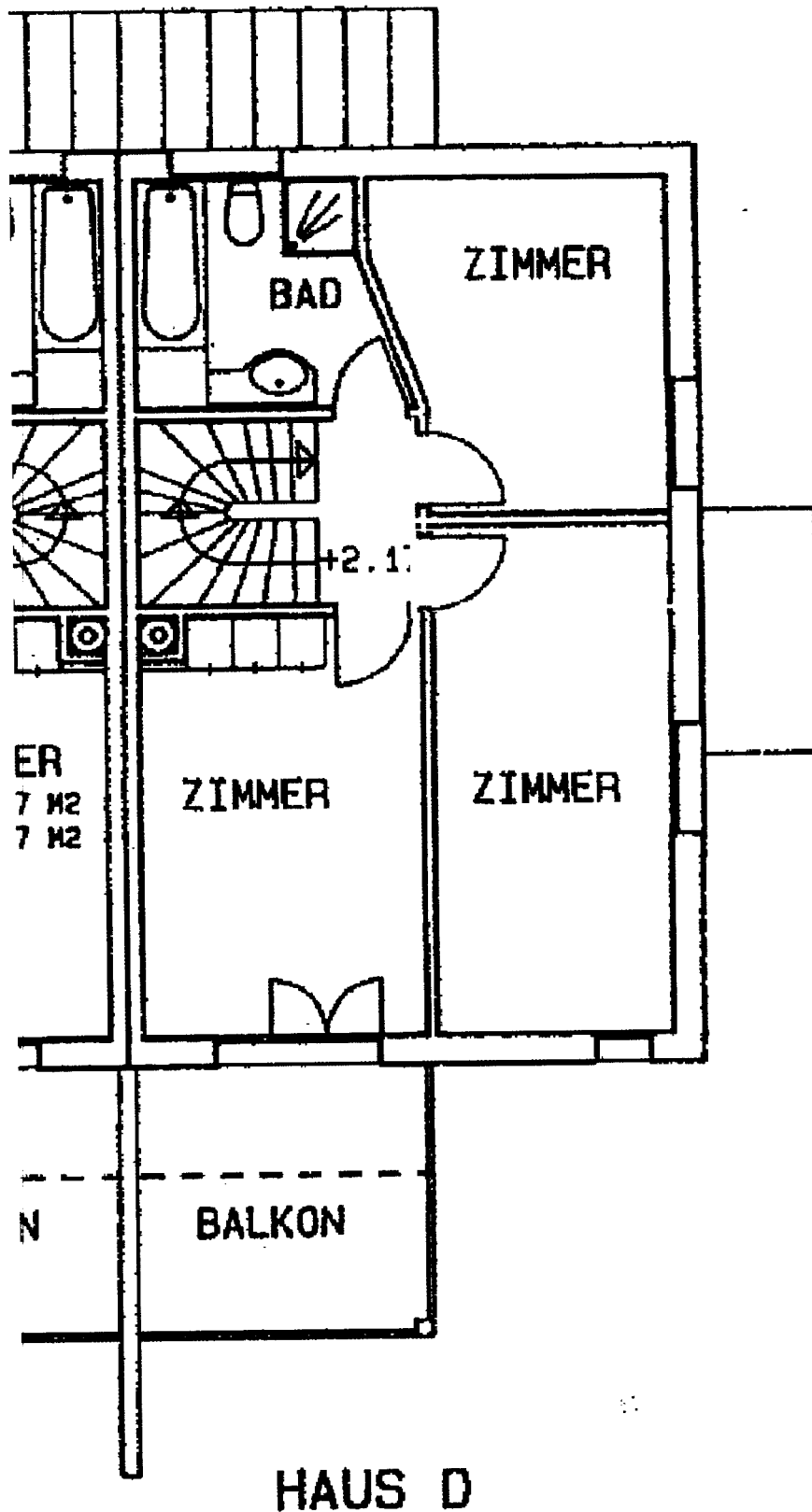


Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:

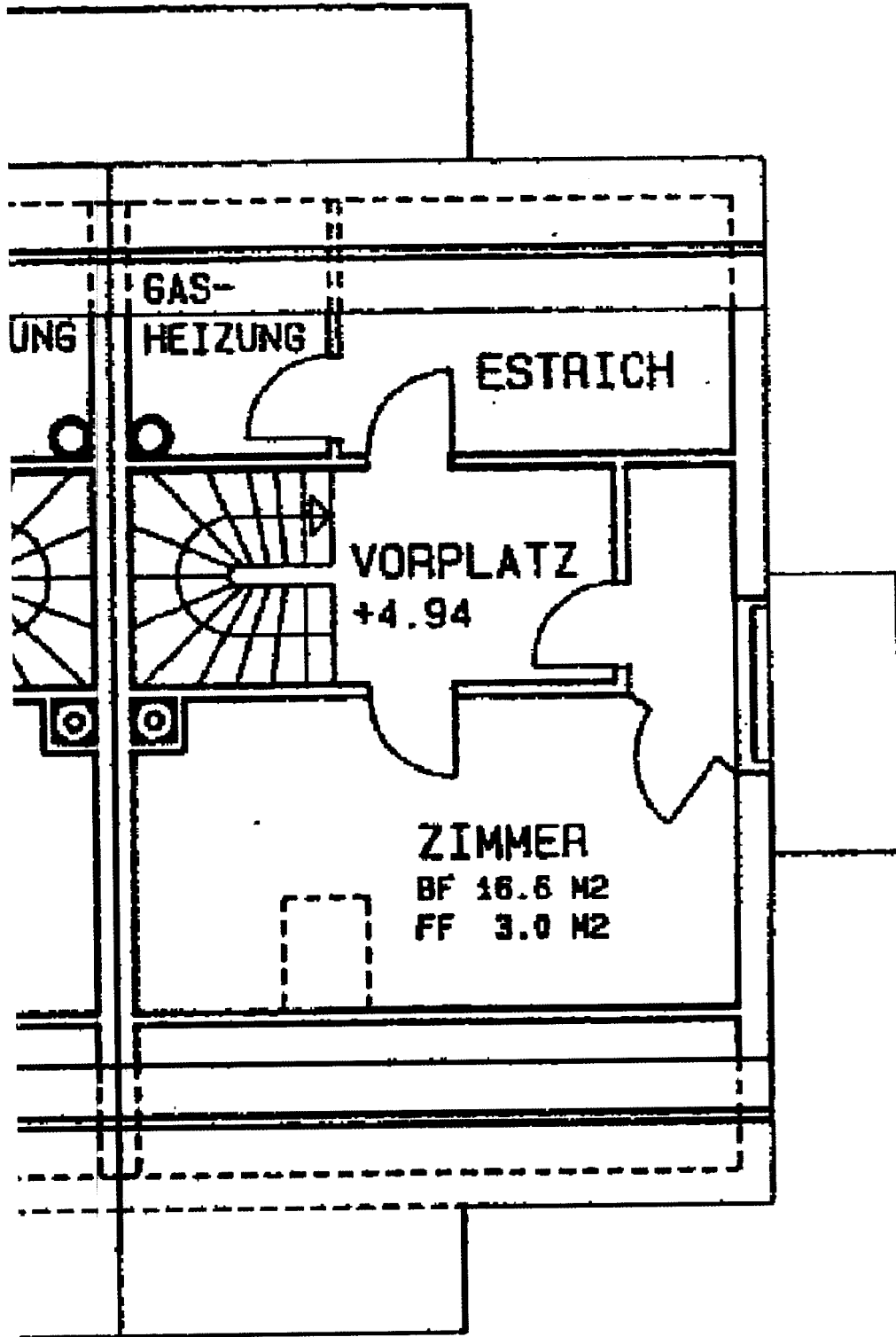
- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE

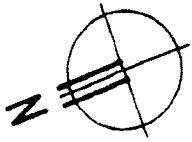
- ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 

Obergeschoss (ohne Massstab):



Dachgeschoss (ohne Massstab):

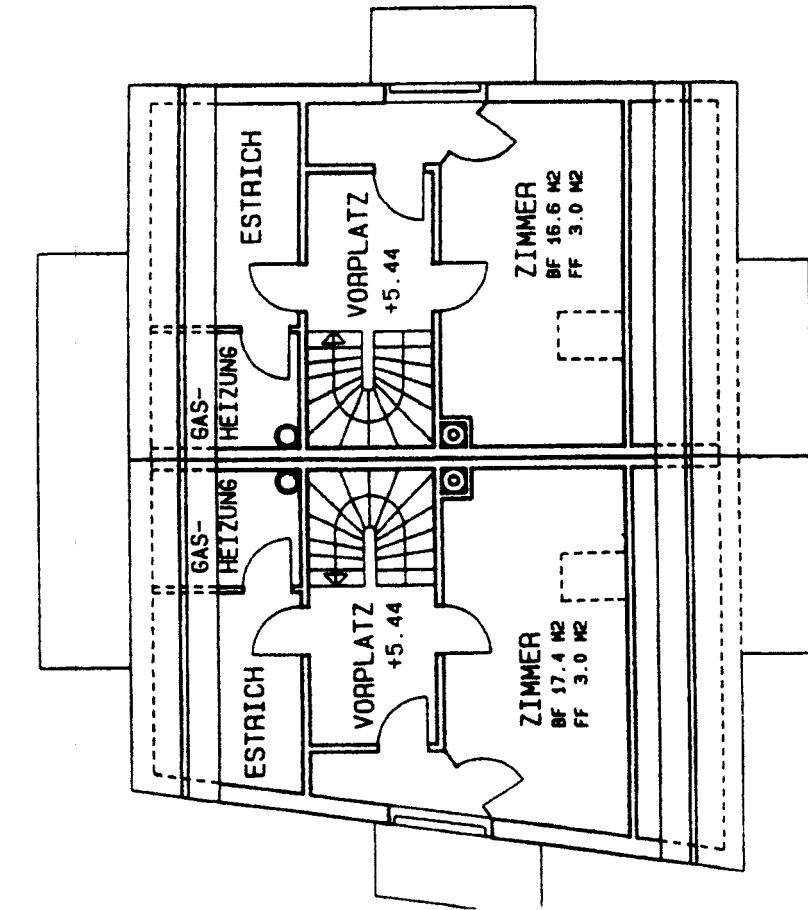




MASSTAB

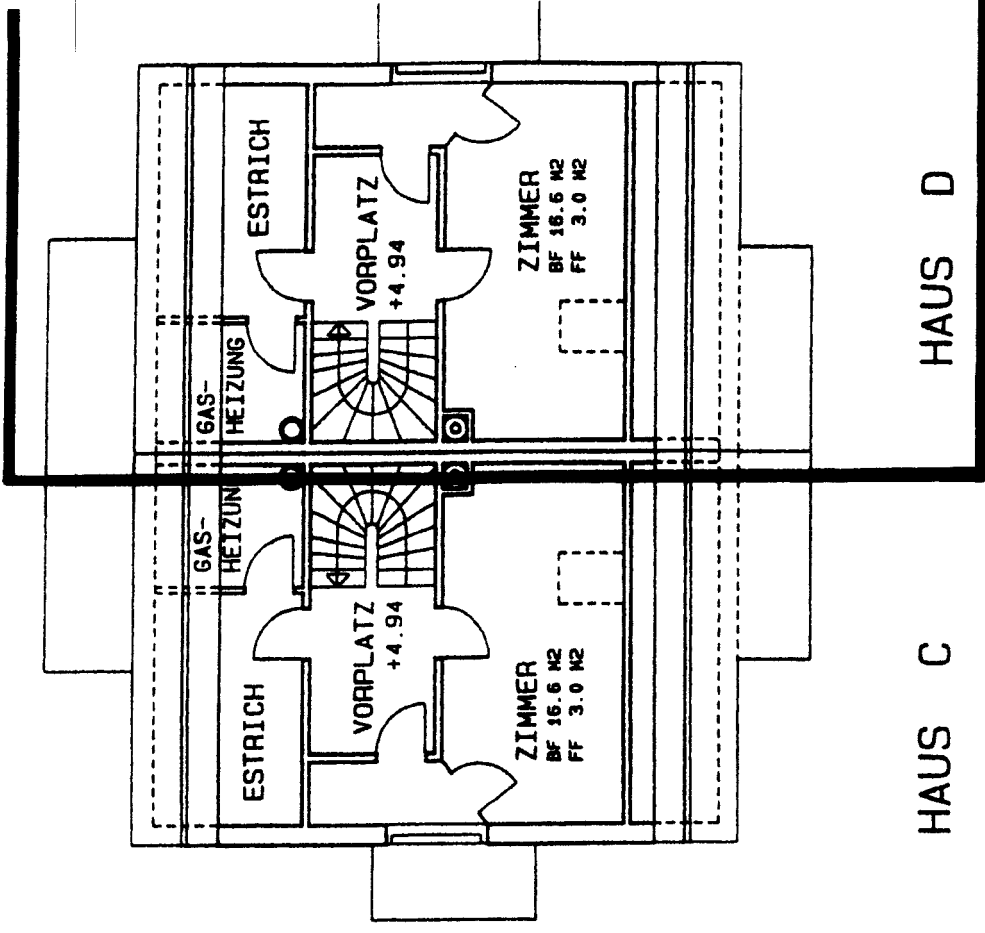
0

5m



HAUS A

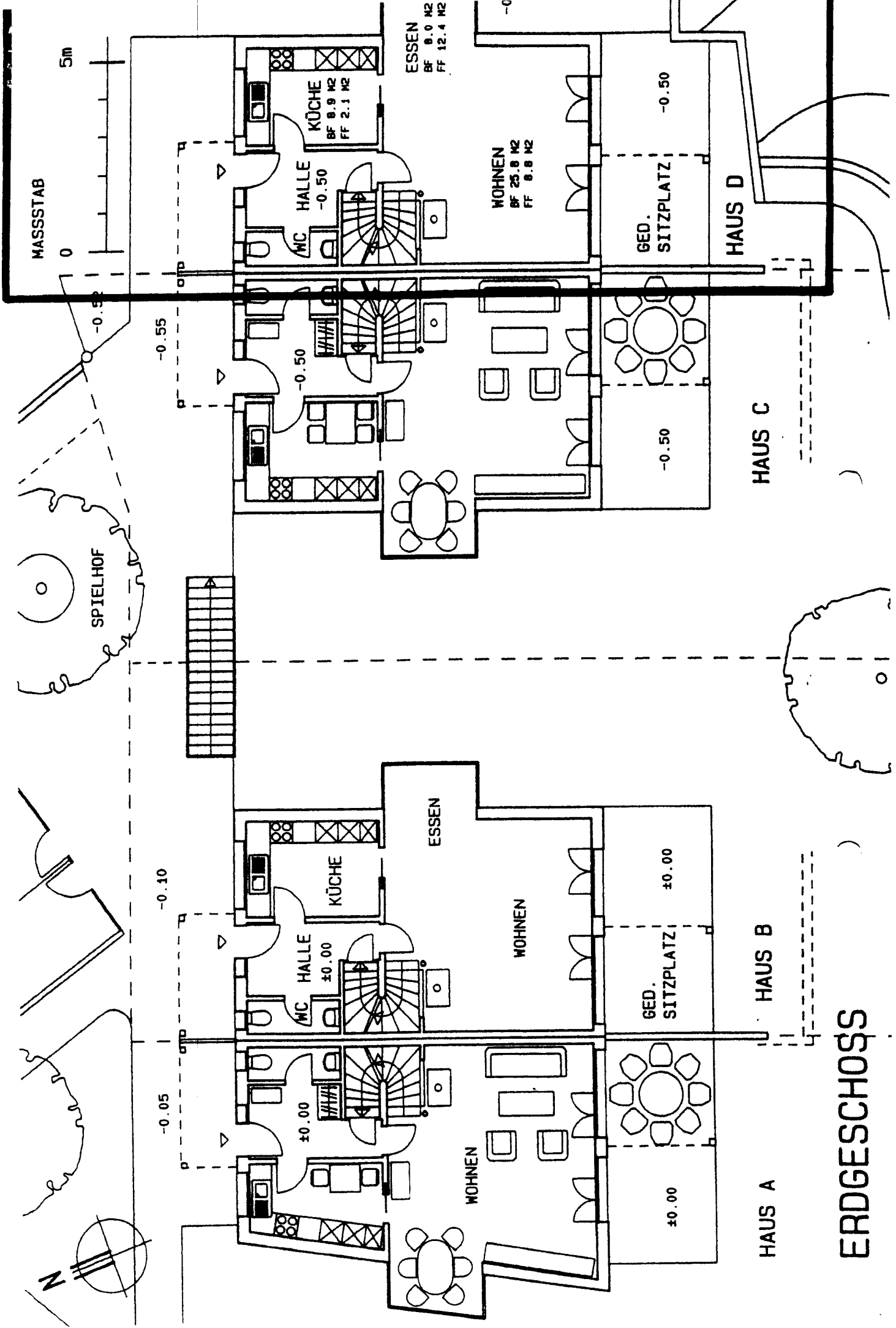
HAUS B



HAUS C

HAUS D

DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

HAUS A

HAUS B

HAUS C

HAUS D

GED. SITZPLATZ ±0.00

-0.50

GED. SITZPLATZ -0.50

WOHNEN BF 25.8 M<sup>2</sup> FF 8.8 M<sup>2</sup>

ESSEN BF 8.0 M<sup>2</sup> FF 12.4 M<sup>2</sup>

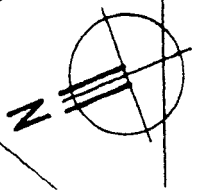
KÜCHE BF 8.9 M<sup>2</sup> FF 2.1 M<sup>2</sup>

HALLE -0.50

SPIELHOF

MASSSTAB

5m



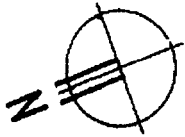
-0.10

±0.00

-0.50

-0.55

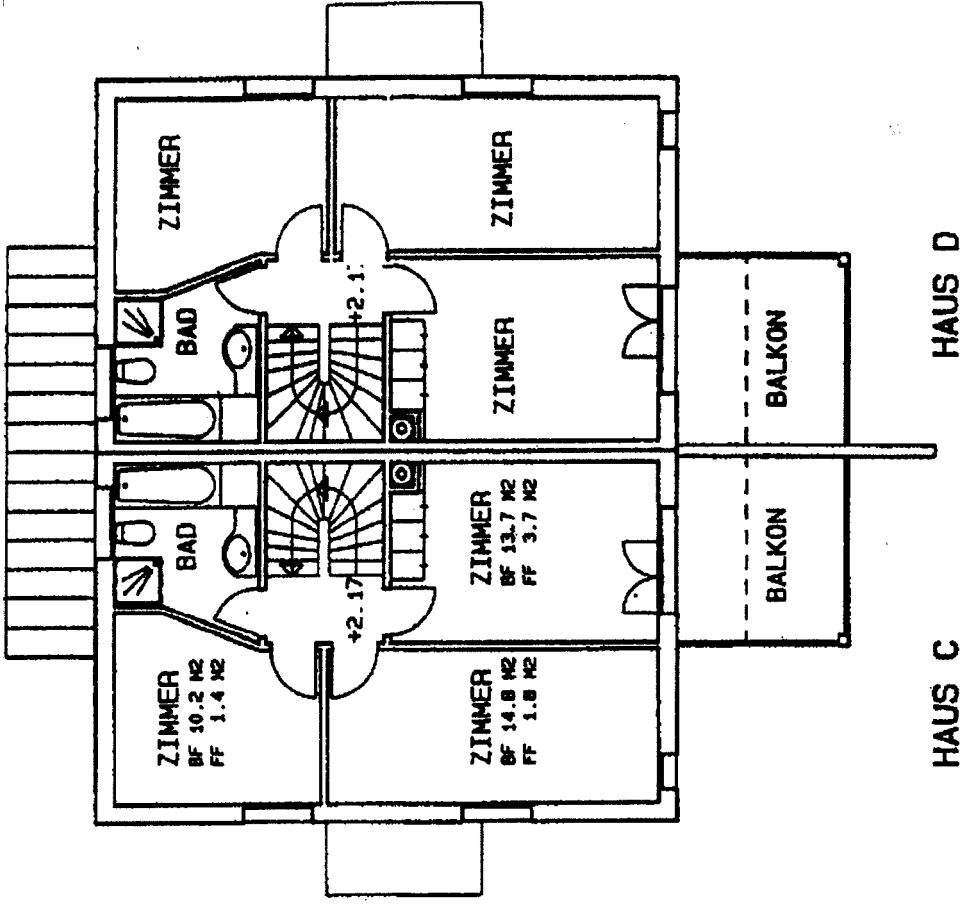
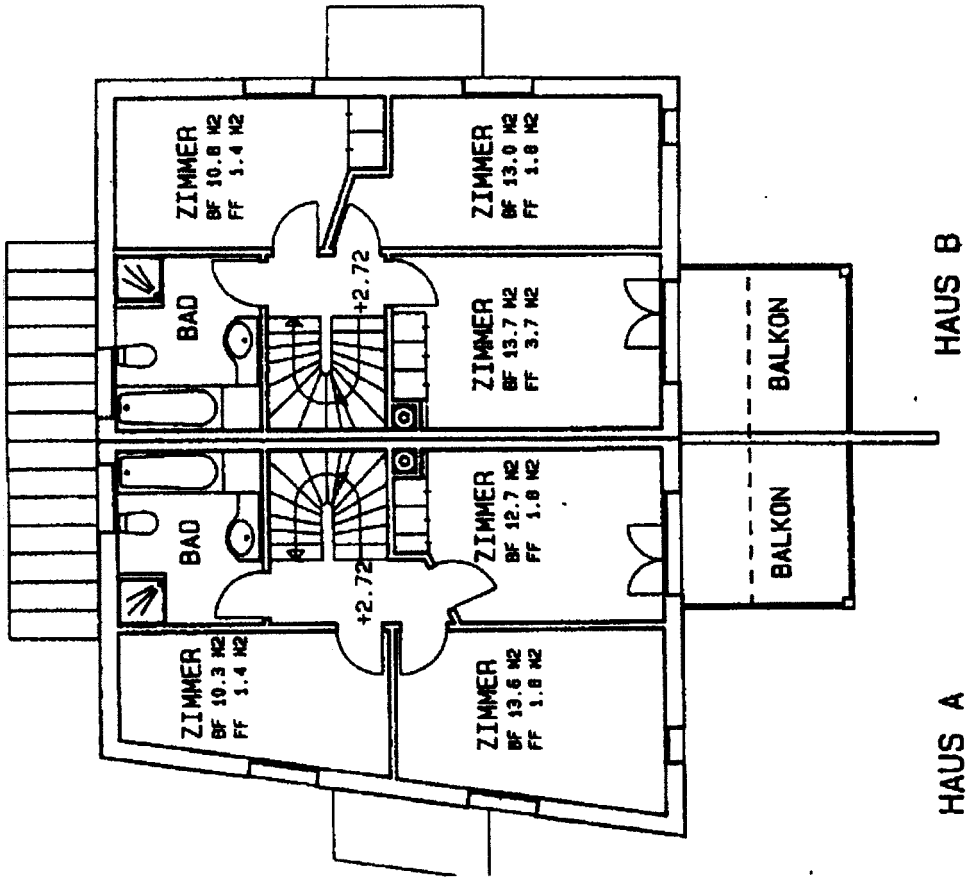
0



MASSTAB

0

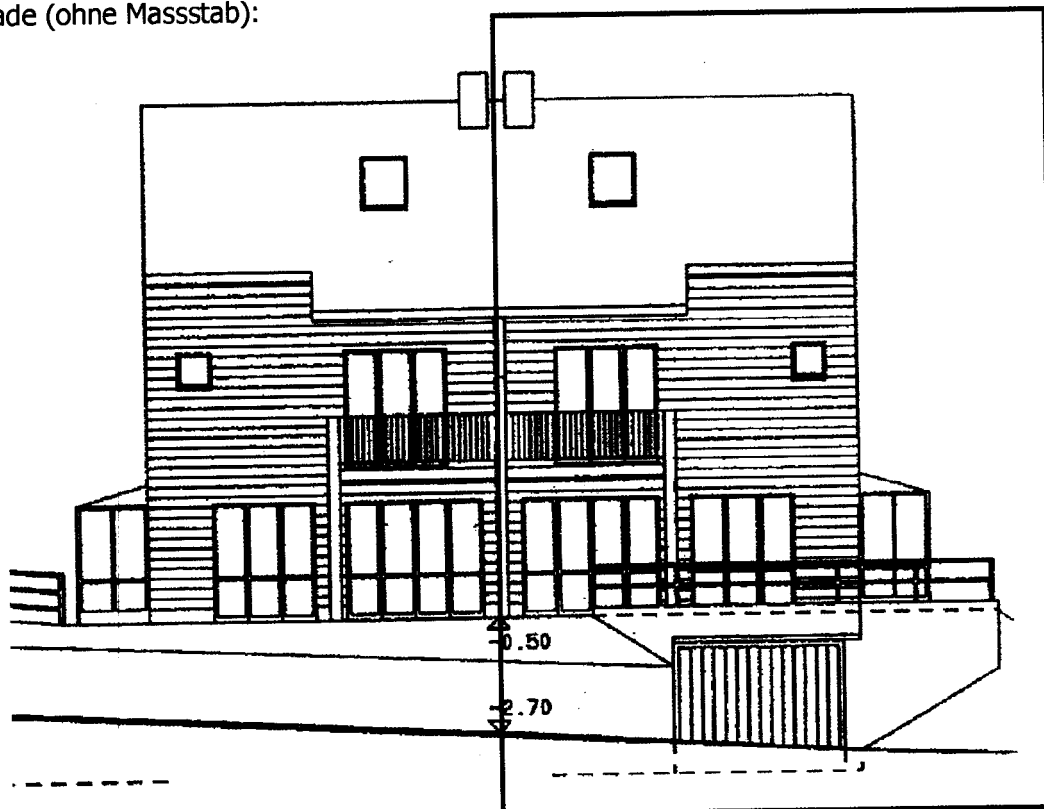
5m



# OBERGESCHOSS

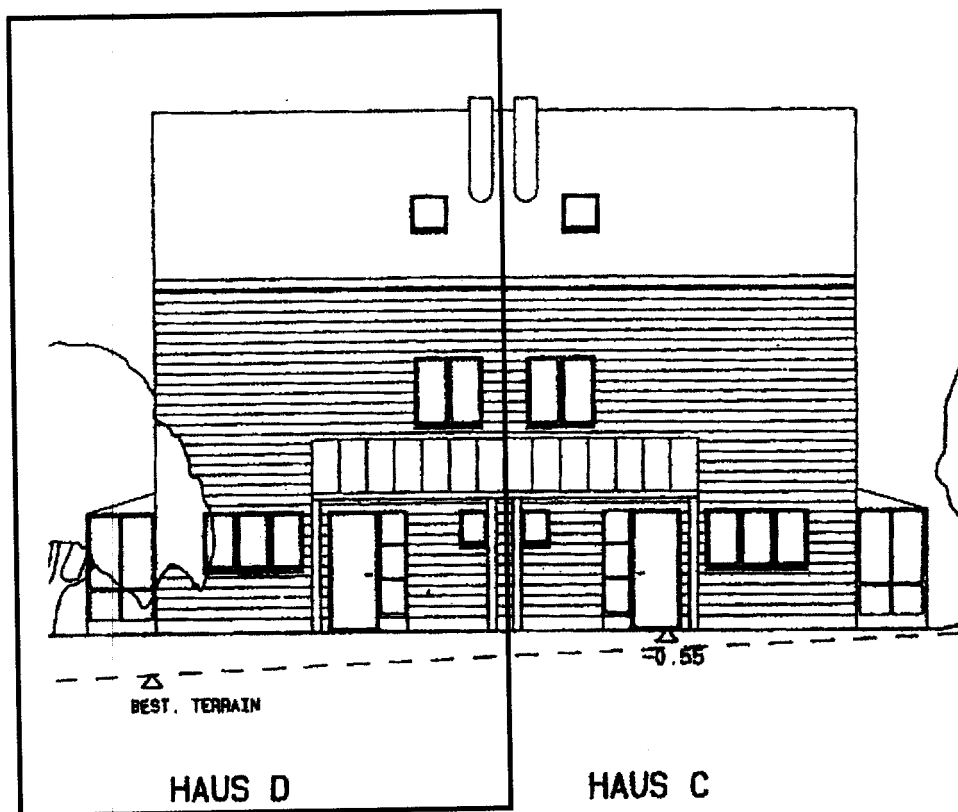
GRUNDRISS - VARIANTEN NACH KÄUFERWUNSCH

Fassade (ohne Masstab):



HAUS C

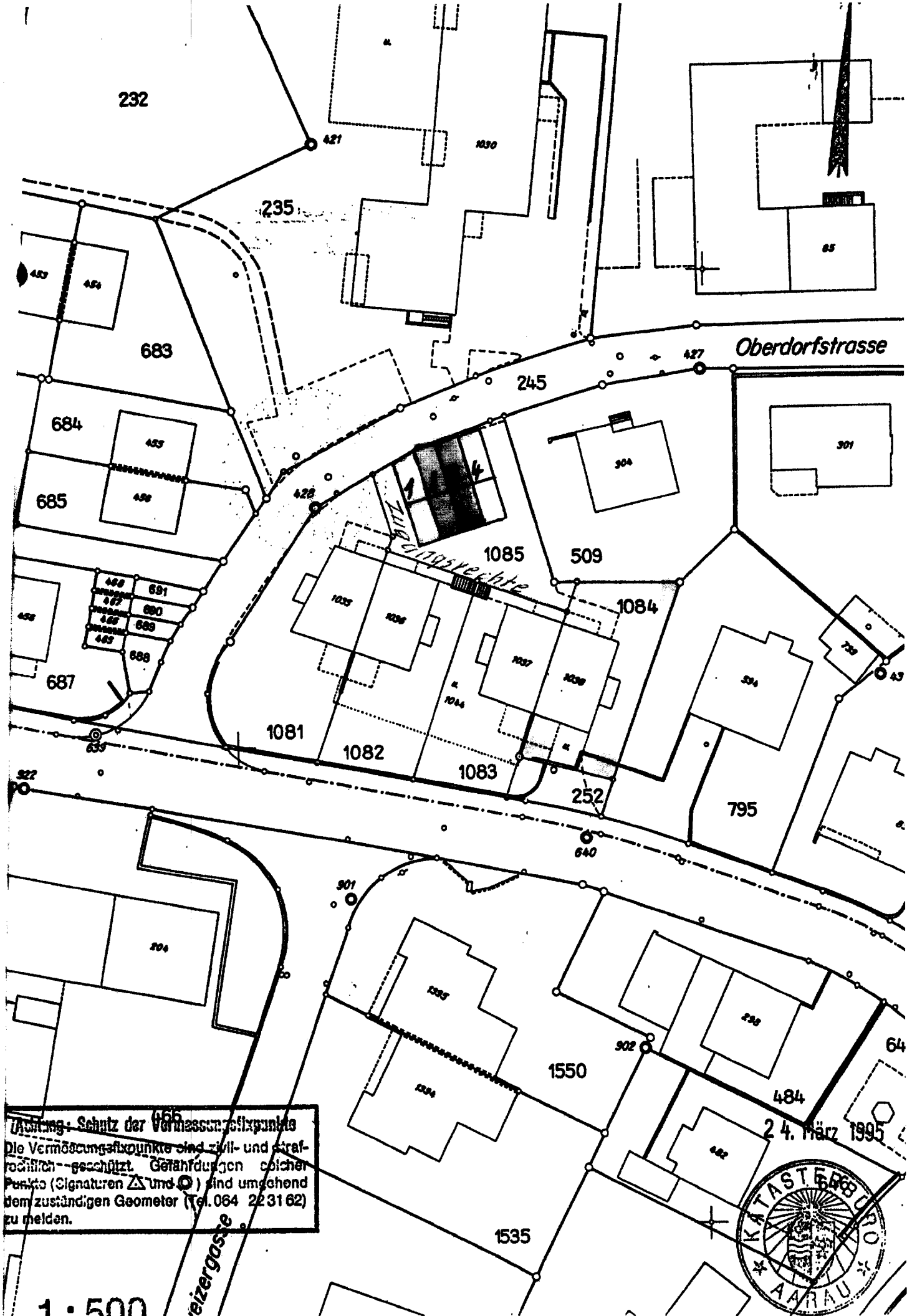
HAUS D



HAUS D

HAUS C

- Die Unternehmen der ITERA Holding AG in Aarau, Baden, Basel, Oftringen, Zug, Zürich:
- ITERA AG, Mitglied SVIT , Mitglied TREUHAND | SUISSE
  - ITERA Wirtschaftsprüfung AG, Mitglied Treuhand-Kammer 



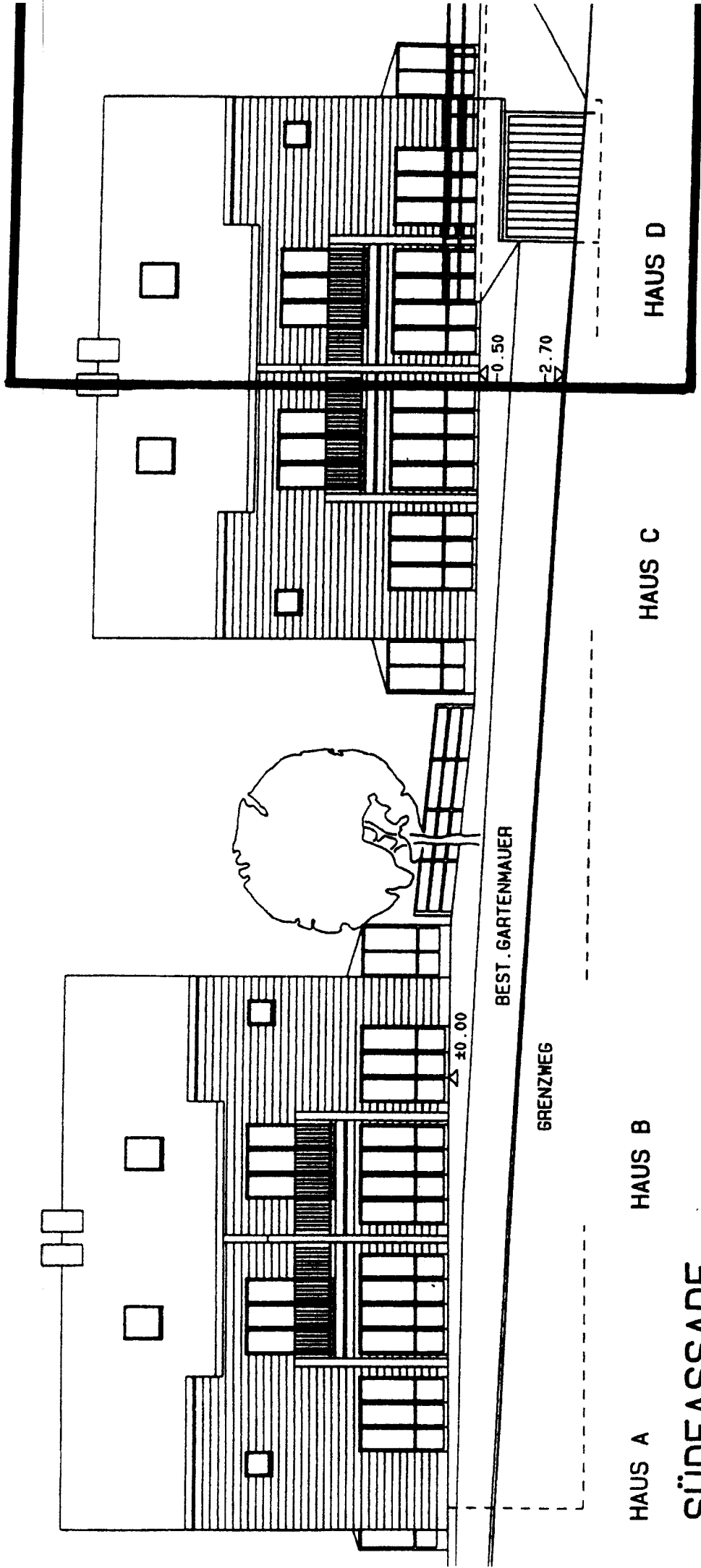
Oberdorfstrasse

**Achtung: Schutz der Vermessungsfestpunkte**  
 Die Vermessungsfestpunkte sind zivil- und strafrechtlich geschützt. Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen  $\Delta$  und  $\odot$ ) sind umgehend dem zuständigen Geometer (Tel. 064 22 31 62) zu melden.

reizergasse



1 : 500



HAUS A

HAUS B

HAUS C

HAUS D

# SÜDFASSADE

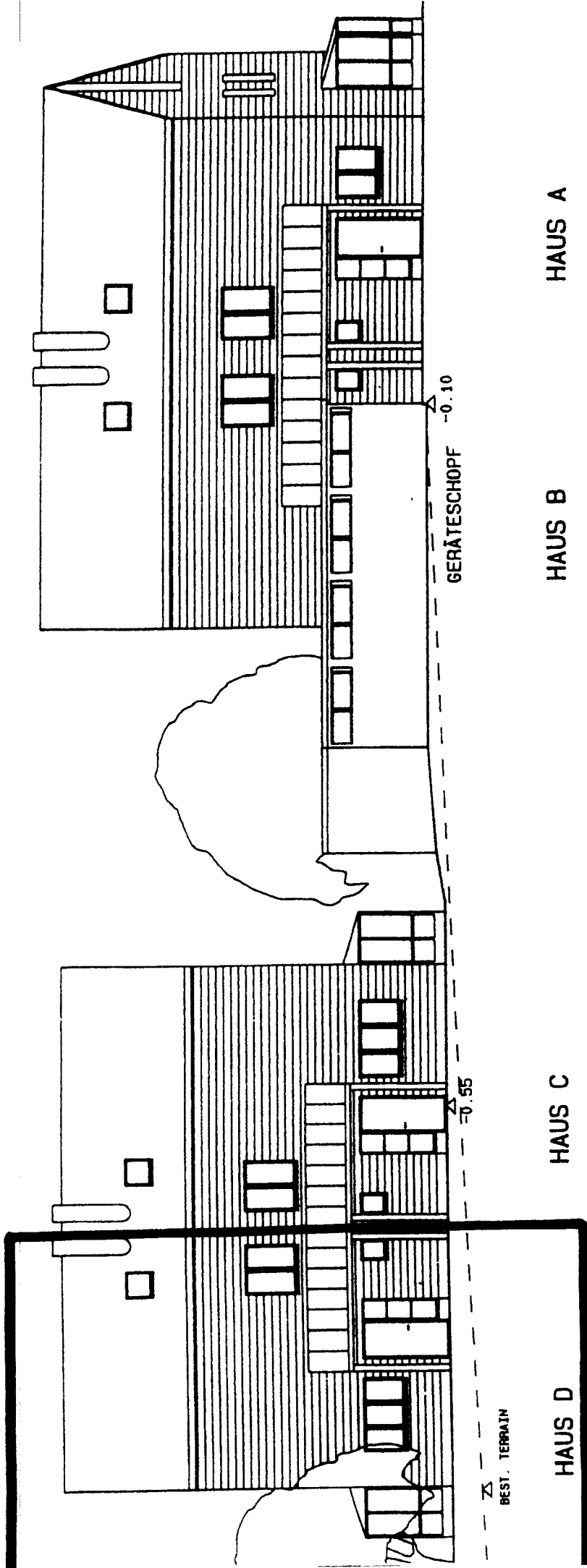
BEST. GARTENMAUER

GRENZWEG

±0.00

-0.50

-2.70



HAUS A

HAUS B

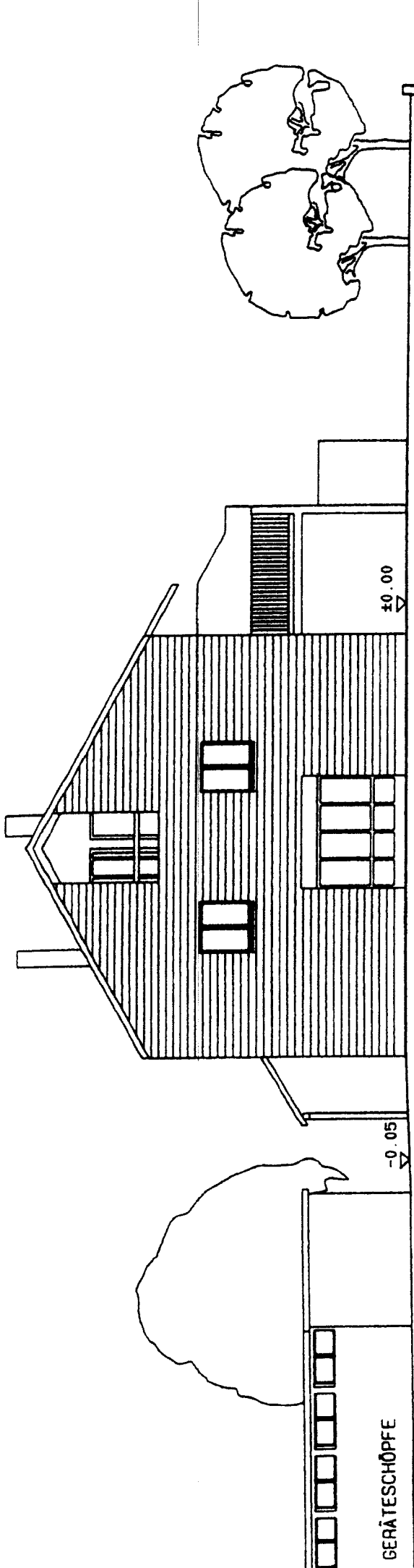
HAUS C

HAUS D

# NORDFASSADE

GERÄTESCHOPF -0.10

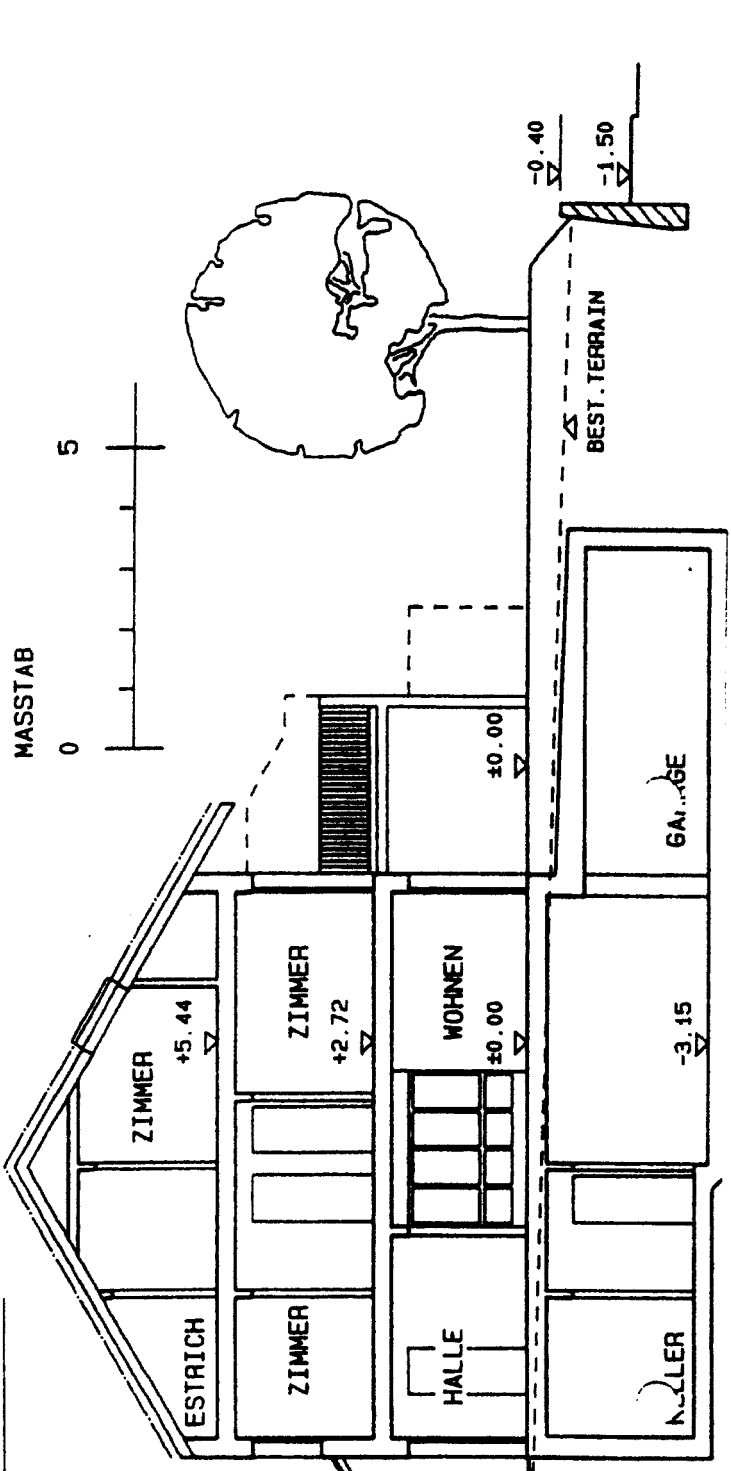
BEST. TERRAIN



GERÄTESCHÖPFE

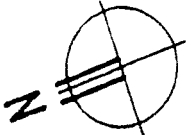
HAUS A

WESTFASSADE



MASSTAB

SCHNITT A - A -2.92



MASSTAB

5m

0



HAUS A

HAUS B

HAUS C

HAUS D

WASCH. -  
TROCK.

KELLER

-2.92

SCHUTZRAUM  
26 PERSONEN  
-2.92

WASCH. -  
TROCK.

KELLER

-2.92

-3.10

WASCH. -  
TROCK.

KELLER

-3.42

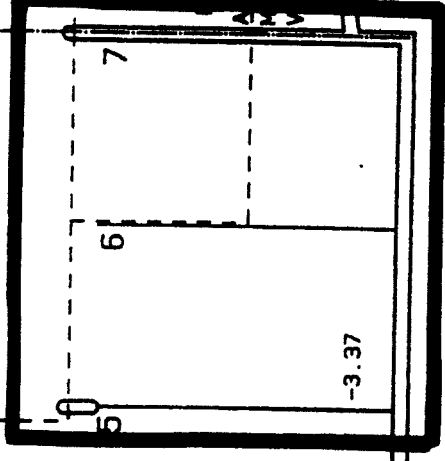
-3.45

WASCH. -  
TROCK.

KELLER

-3.42

AUTOEINSTELLHALLE



3

4

2

1

5

6

7

-3.10

-3.37

FLUCHTWEG

FLUCHTWEG

TOR MIT  
SERVICETÖRE

ENTLÖFTUNG  
AUSSTELLRAUM  
KLEINER  
WASCHEN  
WASCHEN ETC.

EIN-/AUSFAHRT  
5x

UNTERGESCHOSS