Ihr neues Zuhause!

Siedlung Pfruendmatt
5318 Mandach

Ankommen – Wohlfühlen – Geniessen

Moderne 3.5- bis 4.5- Zimmer Mietwohnungen

079 353 37 83 / a.krebs-kramer@bluewin.ch / www.ref-mandach.ch

Projektbeschrieb
Idyllisch leben
In modernen Wohnungen

Willkommen in der exklusiven Wohnüberbauung «Siedlung Pfruendmatt» in Mandach. Hier erwartet Sie modernster Wohnkomfort und durchdachtes Design. Eine Wohlfühloase, die mit viel Licht und architektonischer Eleganz überzeugt.

Die hellen und grosszügigen 3.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentums- und Mietwohnungen versprechen mit den raumhohen Fensterfronten eine helles Wohnambiente. Die Kücheneinrichtung ist nicht nur funktional, sondern auch optisch ansprechend. Kunstharzbeschichtete Fronten, Naturstein-Arbeitsflächen und hochwertige Geräte schaffen eine moderne und elegante Küchenlandschaft. Das Dachgeschoss verfügt über hohe Decken im Wohn und Essbereich dank der ästhetischen Dachschrägen.

In allen Wohnungen setzen die Bodenbeläge Akzente mit Qualität und Stil – von keramischen Bodenplatten in den Wohnbereichen über Parkett in den Zimmern bis hin zu schwellenlosen Duschen mit rutschfesten keramischen Platten. Ein eigener Waschturm sorgt für maximalen Komfort.

Die rollstuhlgängigen Lifte sind jeweils von der Tiefgarage her erreichbar und bieten zudem in den Häusern A und C einen direkten Zugang in die Dachgeschosswohnungen.

Die Sanitäranlagen aller Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bieten einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit. Jede Wohnung verfügt über separate Verbrauchsmessungen für Kalt- und Warmwasser und eine zentrale Enthärtungsanlage für höchste Wasserqualität. Ein Highlight der «Siedlung Pfruendmatt» ist die moderne, netzgekoppelte Photovoltaikanlage, die auf den Dächern installiert ist. Die Anlagen produzieren nachhaltigen Strom für den Eigenverbrauch und sind bereits perfekt in das System integriert.

Vom grosszügigen Sitzplatz oder vom Balkon aus geniessen Sie ganztags die parkähnlich gestaltete Umgebung. Die gepflegte Aussengestaltung, verschiedene Bepflanzungselemente und ein Spielplatz schaffen hier eine gemütliche Begegnungszone und laden zum Verweilen ein.

Die «Siedlung Pfruendmatt» bietet idealen Wohnraum für Singles, Paare und Familien.
Das Land und das Bauprojekt wird von der Evang. Ref. Kirche Mandach ausgeführt, und dadurch können die Wohnungen zu moderaten Preisen angeboten werden. Überzeugen Sie sich von grosszügigen Grundrissen mit hohem Ausbaustandard und machen Sie die «Siedlung Pfruendmatt» zu Ihrem neuen Zuhause.
Willkommen in Ihrer Wohlfühloase!

Projektinformationen vom Architekt

Projektinformationen
Auf der «Pfruendmatt» in Mandach entstehen in massiver Bauweise drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen. Die Parkierung erfolgt in der darunterliegenden Einstellhalle mit total 30 Garagenplätzen. Die Wohnungen werden jeweils im Erd-, Ober- und dem Dachgeschoss erstellt. Die Aussenbereiche mit Sitzplätzen und Balkonen sowie den Begegnungs- und Spielzonen zwischen den Häusern werden grosszügig und attraktiv gestaltet. Die Überbauung wird im zeitgemässen Energie-Standard ausgeführt, in Anlehnung an MINERGIE, jedoch ohne Zertifizierung.

Allgemein
Grundsätzlich werden die im Baubeschrieb erwähnten Materialien verbaut, oder in Ausnahmefällen gleichwertige, qualitativ einwandfreie Produkte verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Geachtet wird auf eine einfache, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung.
Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.
Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beinträchtigen.

Normen und Qualitätsvorschriften
Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.

Gesetze und behördliche Vorschriften
Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten, ebenso die Auflagen der Behörden und Amtsstellen in der Baubewilligung.

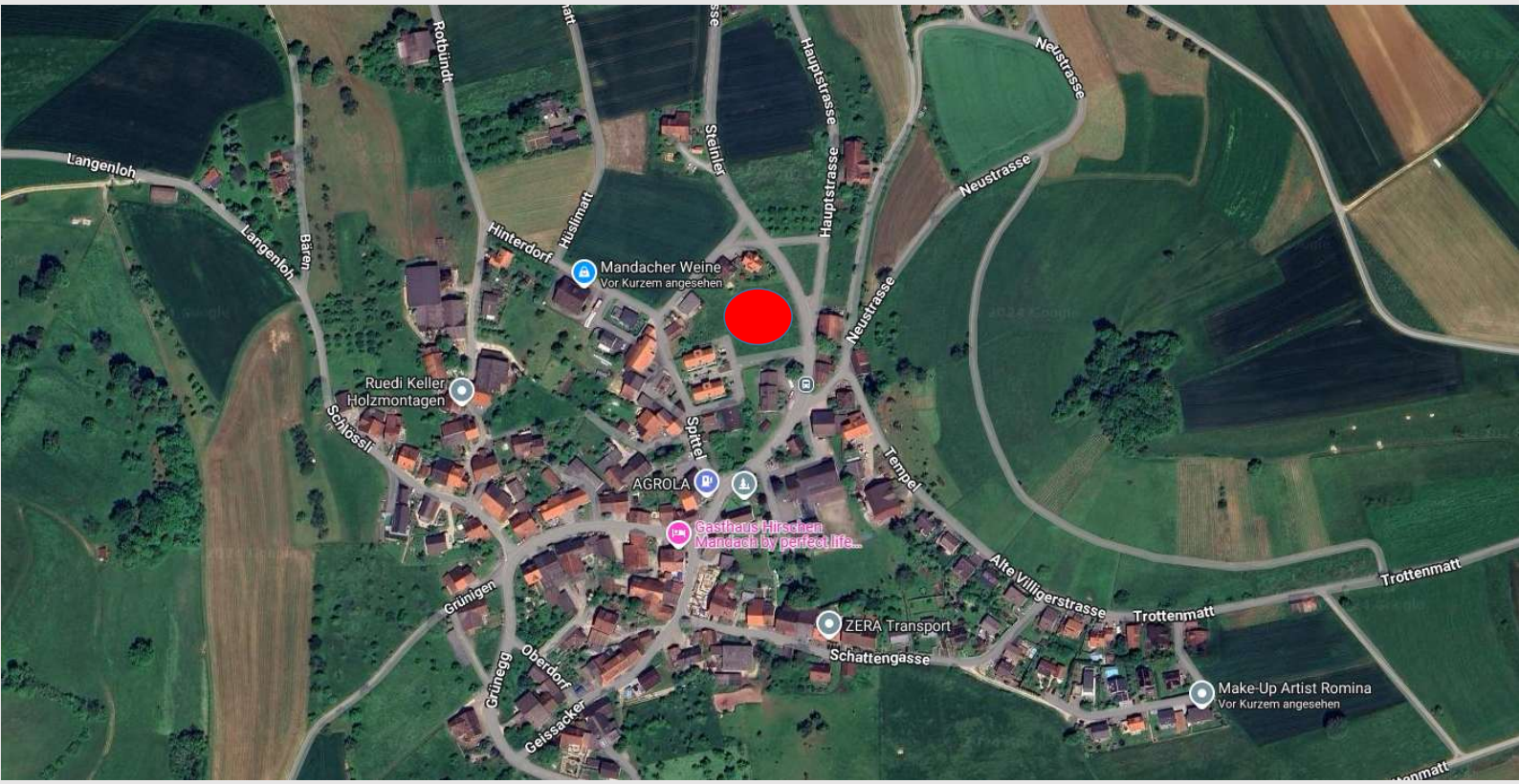
Schall- und Wärmeschutz
Für den Schallschutz werden gemäss der aktuellen SIA-Normen 181 die Anforderungen eingehalten.
Für den Wärmeschutz massgebend ist die SIA-Normen 180.

Einbruchschutz
Für den Einbruchschutz gelten im Ober- und Dachgeschoss die Grundsicherheit RC 1 N, im Erdgeschoss die erhöhte Stufe RC 2. Individuell kann der Einbruchschutz zusätzlich erhöht werden.

Umwelt, Bauökologie
Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.

Käuferwünsche
Materialien für Küche, Bad, Wand- und Bodenbeläge können von der Käuferschaft individuell ausgesucht werden.
Abweichungen vom Standard-Ausbau und Änderungswünsche werden in einer Mehr-/Minderkosten-Aufstellung aufgelistet. Auf den Mehrkosten wird ein Architektenhonorar von 15% verrechnet, zuzüglich allfälliger Fachplanerhonorare. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft ausgeführt. Ausbauwünsche und Abweichungen vom Standard-Ausbau werden mit dem Architekten vereinbart und ausschliesslich durch die am Bau beteiligten Handwerker und Lieferanten ausgeführt, vorbehältlich anderer Absprachen. Eine direkte Beauftragung an einen Handwerker und Lieferanten ist nicht zulässig. Gutschriften für Abweichungen vom Standard-Ausbau erfolgen lediglich auf den Nettobeträgen, maximal gemäss der Netto-Unternehmerofferte.
Käuferwünsche und Honorar zuzüglich aktuell gültiger Mehrwertsteuer.

Lage und Umgebung
Beste Lage und beste Verkehrsanbindung



Lage und Umgebung
Beste Lage und beste Verkehrsanbindung

Herzlich willkommen in der idyllischen Gemeinde Mandach, gelegen im malerischen Kanton Aargau – Ihrem zukünftigen Zuhause, das nicht nur durch seinen ländlichen Charme, sondern auch durch eine ausgezeichnete Lebensqualität besticht.

Lage und Anbindung: Mandach befindet sich in optimaler Lage, umgeben von einer grünen Naturlandschaft und dennoch bestens angebunden an die grösseren Städte der Region.
Die Autobahnanschlüsse A1 und A3 können bequem über Brugg oder Baden erreicht werden, was Ihnen eine schnelle Verbindung nach Zürich, Basel und Bern ermöglicht.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mit regelmässigen Busverbindungen, direkt vor dem Haus, zum Bahnhof Döttingen ist die Mobilität gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten: In Mandach selbst bieten bäuerliche Hofläden erntefrische Nahrungsmittel an. In der näheren Umgebung finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken.

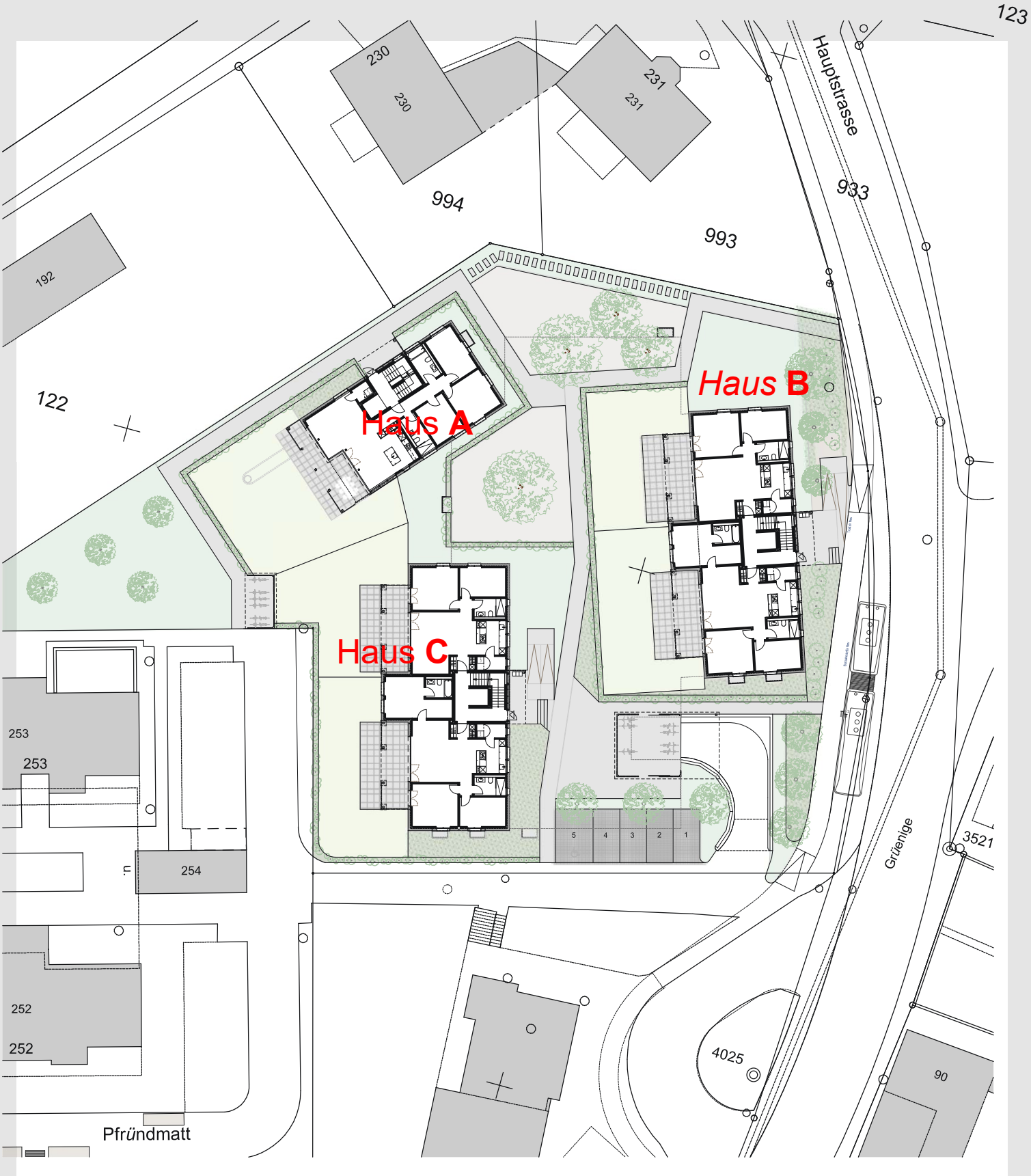
Bildungseinrichtungen: Für Familien mit Kindern ist Mandach ein idealer Wohnort, da es eine gut etablierte Schullandschaft sowie Kindergärten in der Umgebung bietet. Die Bildungseinrichtungen zeichnen sich durch hohe pädagogische Standards aus und Ihre Kinder erhalten hier eine qualitativ hochwertige Ausbildung in einer sicheren Umgebung vom Kindergarten bis zur 6. Klasse.

Freizeitmöglichkeiten: Die grüne Umgebung Mandachs lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Erkunden Sie die umliegende Natur bei Spaziergängen, Radtouren oder entspannen Sie in einem der örtlichen Aussichtspunkte mit Blick über das Aaretal.
Auch verfügt Mandach über ein reges Vereinsleben für jung und alt. Sei es musikalisch in der Dorfmusik oder kulturell z.B. bei den Landfrauen. Wer es gerne sportlich mag, der ist in einem der diversen Turnriegen (Turnverein, Damenturnverein, Frauen- und Männerriege) herzlich willkommen. Für die Kleinsten beginnt die Turnkarriere bereits mit dem MuKi- sowie Kinderturnen, bevor es dann in die Jugi geht. Auch ein Familienverein und eine aktive, selbstständige Feuerwehr runden das vielfältige Angebot ab.
.

Distanzen

Brugg	11.1 km	16 Min.	37 Min
Waldshut	12.5 km	18 Min.	1 Std. 2 Min.
Baden	16.4 km	24 Min.	33 Min.
Zürich	40.6 km	45 Min.	54 Min.
Basel	56.4 km	50 Min.	1 Std. 24 Min.

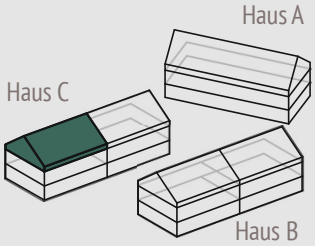
Situationsplan
Häuser A/B/C

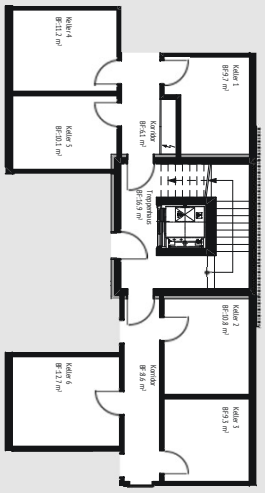


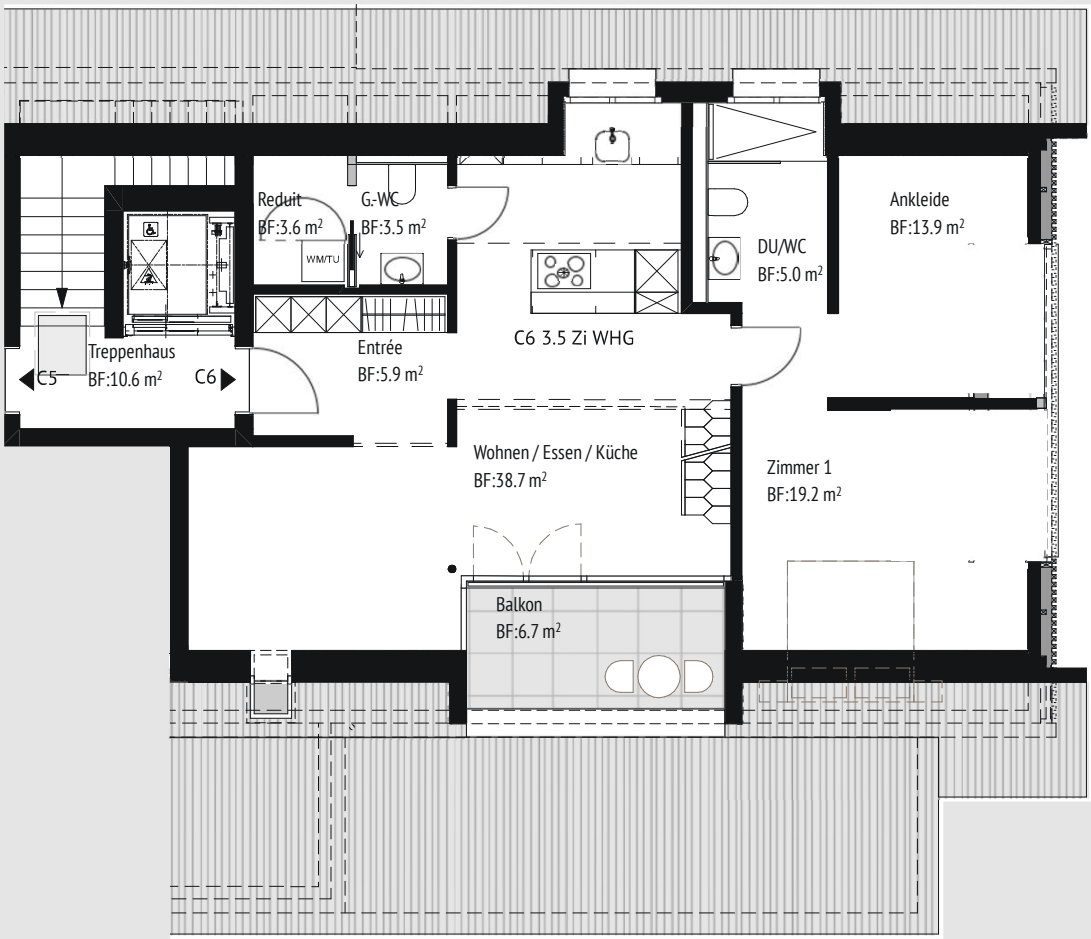
Dachgeschoss

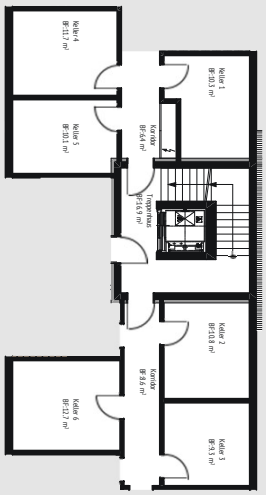
Haus C

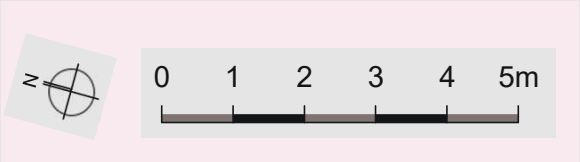
Wohnung C6	
Lage	DG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	83.9 m²
Balkon 1	6.7 m²
Balkon 2	4.4 m²
Keller (Keller 6)	12.7 m²
Galerie	32.5 m²







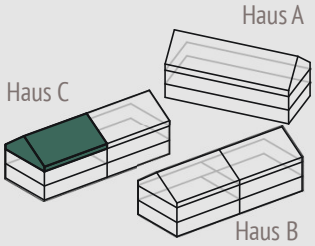


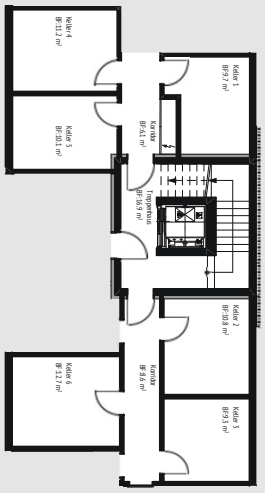


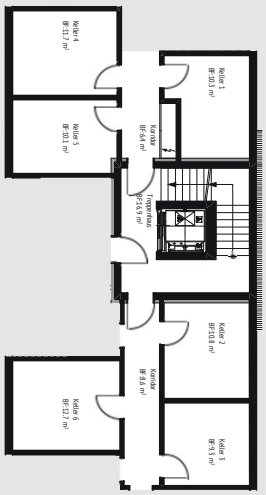
Galeriegeschoss

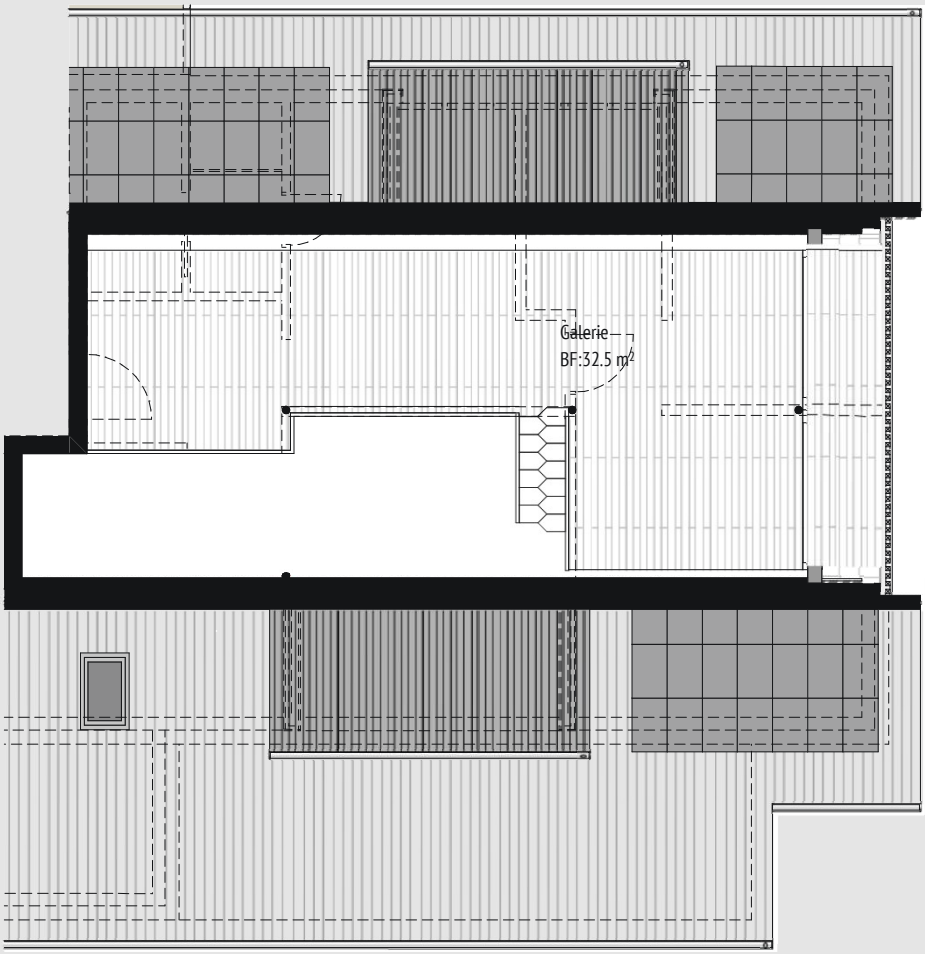
Haus C

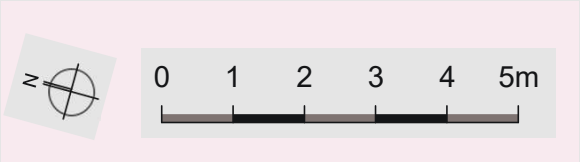
Wohnung C6	
Lage	DG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	83.9 m²
Balkon 1	6.7 m²
Balkon 2	4.4 m²
Keller (Keller 6)	12.7 m²
Galerie	32.5 m²







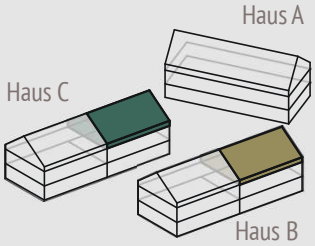


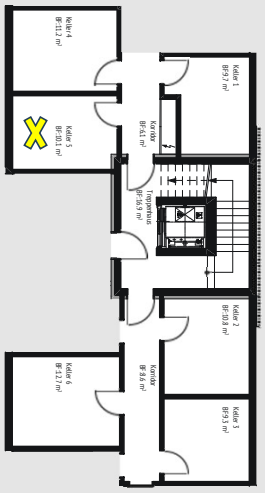


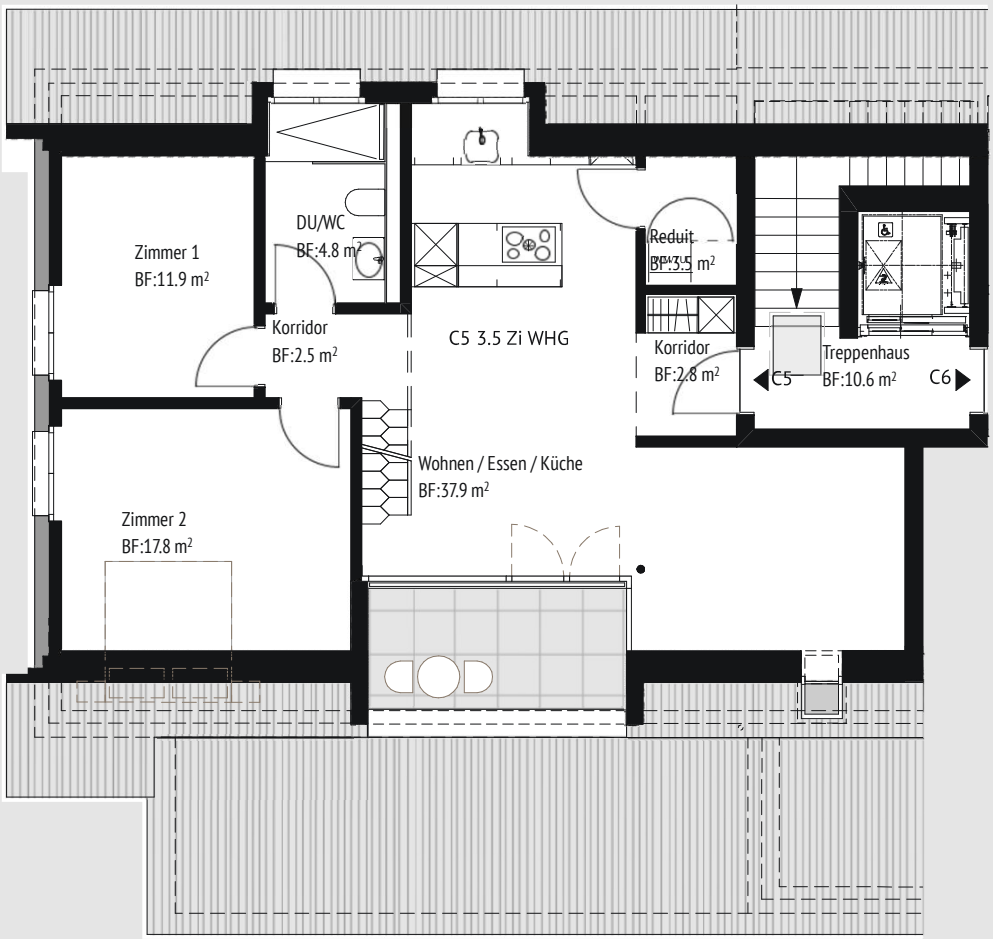
Dachgeschoss

Haus B

Wohnung B5	
Lage	DG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	78.7 m²
Balkon	6.7 m²
Keller (Keller 5)	10.1 m²
Galerie	20.8 m²





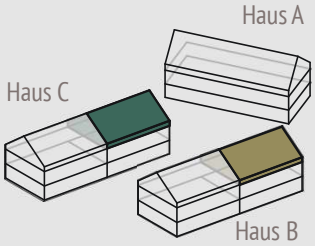


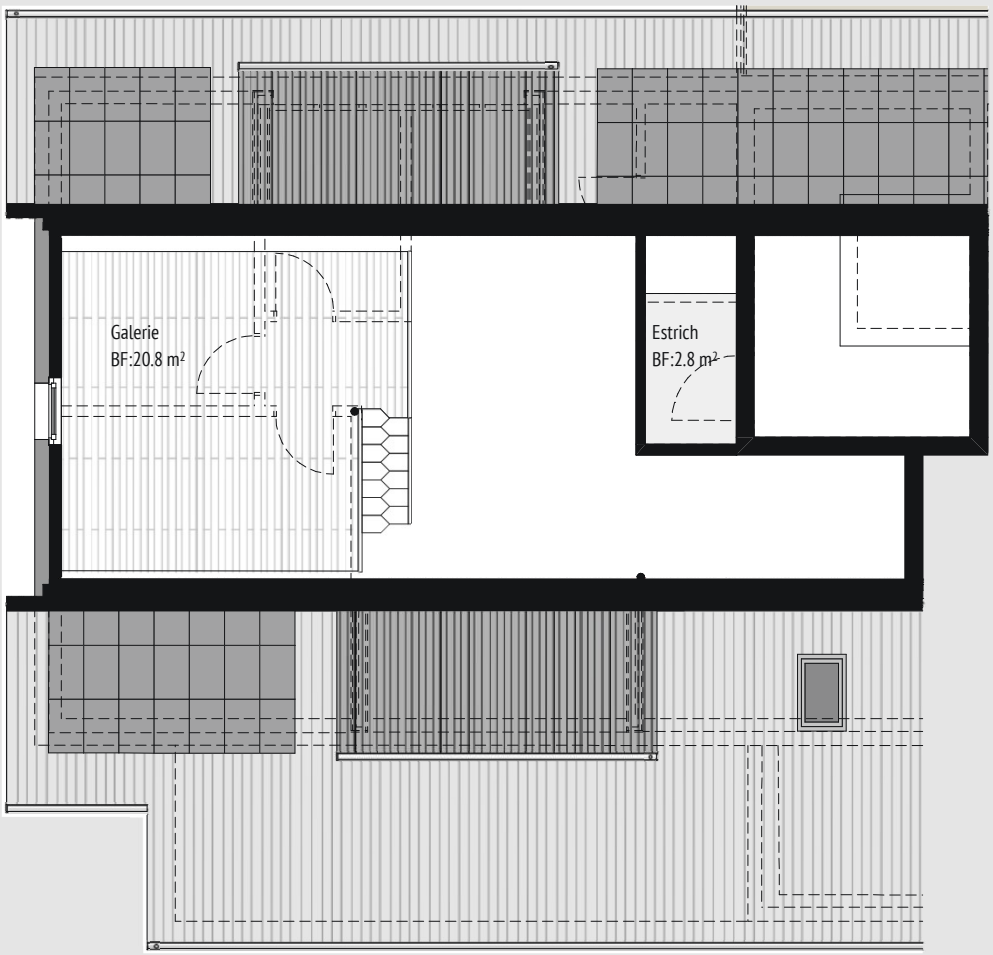
N 0 1 2 3 4 5m

Galeriegeschoss

Haus B

Wohnung B5 Galerie	
Lage	DG
Zimmer	3.5
Wohnfläche	78.7 m²
Balkon	6.7 m²
Keller (Keller 5)	10.1 m²
Galerie	20.8 m²

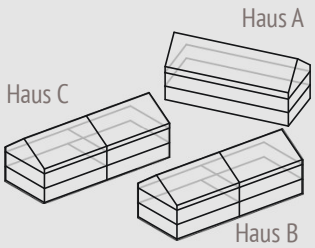


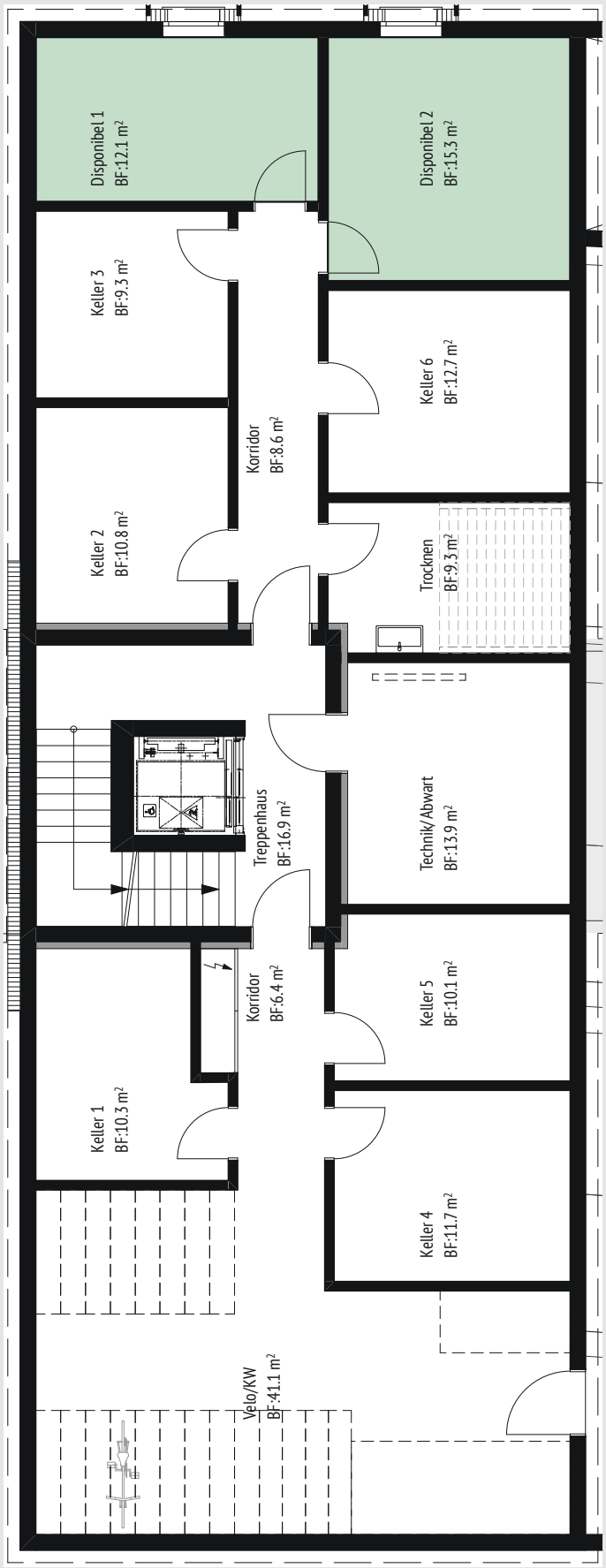


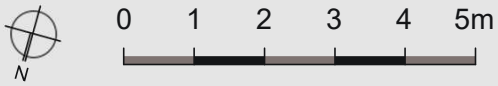
Untergeschoss

Haus B

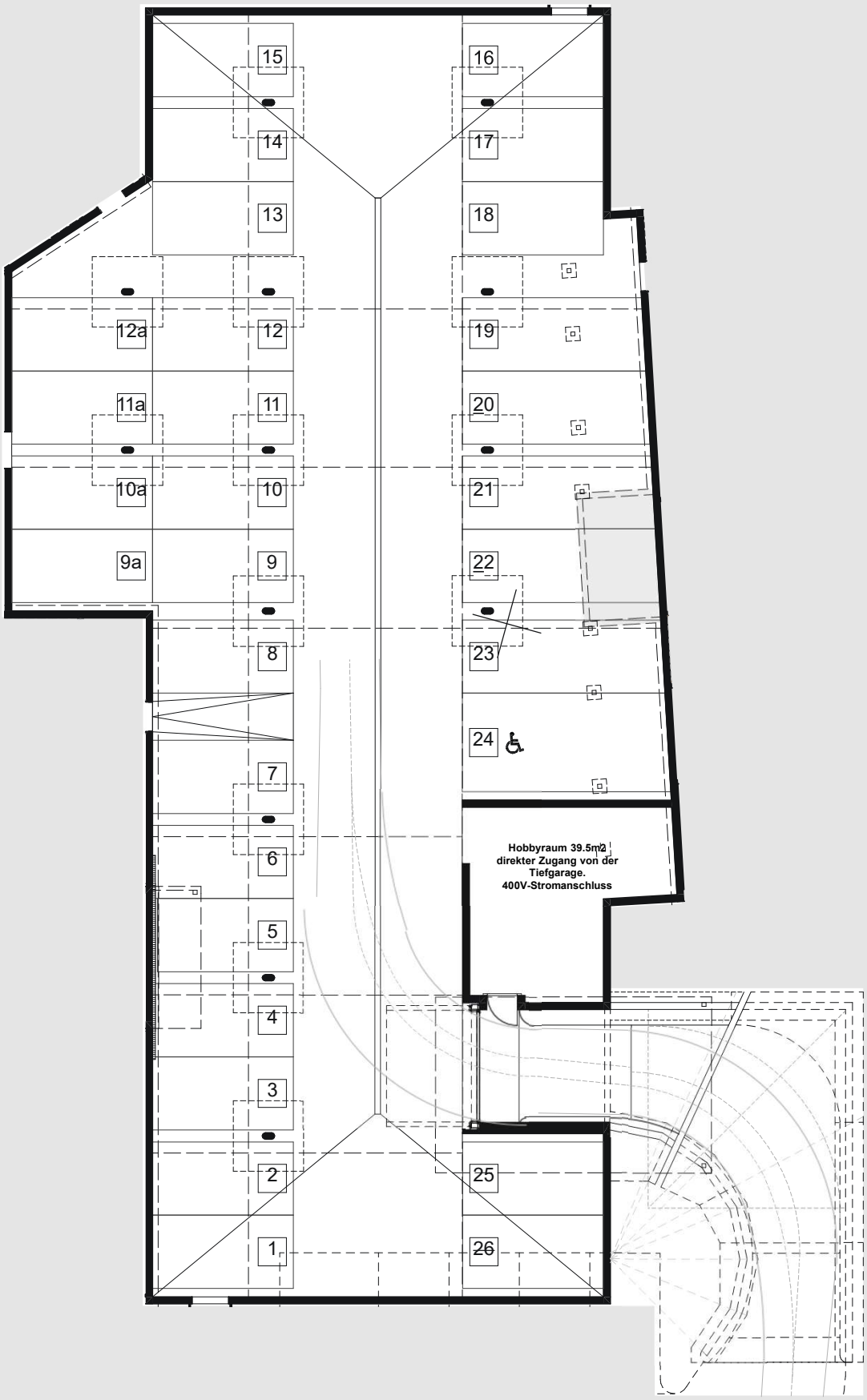
Disponibel	
Lage	UG
Fläche	12.1 m²
Fläche	15.3 m²







Tiefgarage


15
16
14
17
13
18
12a
12
19
11a
11
20
10a
10
21
9a
9
22
8
23
24
7
6
Hobbyraum 39.5m2
direkter Zugang von der
Tiefgarage.
400V-Stromanschluss
5
4
3
2
25
1
26

N
0 1 2 3 4 5m

Kurzbaubeschrieb

Gebäude
Fundament-Bodenplatte Untergeschoss und Tiefgarage 25 cm dick in Stahlbeton. Decken über Untergeschoss, Tiefgarage, Erdgeschoss und Obergeschoss aus Stahlbeton. Fassaden-Aussenwände aus Beton oder Backsteinmauerwerk 17.5 oder 18 cm stark, Wärmedämmung 20 cm in Steinwolle für optimierten Schallschutz.

Steildachkonstruktionen aus Pfetten und Sparren, Sparrenlage ausgedämmt, innen mit Dampfbremse und Lattenrost, aussen mit Weichfaser-Unterdach und Konterlattung. Über den Balkonen sichtbare Sparren und Dachschalung. Auswechslungen für Dachfenster- und Lukarneneinbau. Holzkonstruktionen, für Velo- und Container-unterstände.

Äussere Bekleidungen im Bereich der Sitzplätze, Balkone und Treppenhäuser sowie bei den Unterständen gemäss Fassadenplänen, durchsichtig/transparent, mit einzelnen Latten und der entsprechenden Unterkonstruktion.

Tiefgarage
Garagentor für Einstellhalle, als Kipp- oder Sektionaltor mit Gitter- oder Lochblechfüllung mit Nebentüre in gleicher Optik. Elektrischer Torantrieb für Einstellhallen mit entsprechender Steuerung und Signalampeln. 1 Funk-Handsender pro Tiefgaragenplatz.

Treppenhaus
Treppenhaus inkl. Liftschacht vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss in Stahlbeton. Vorfabrizierte Treppenläufe mit Kunststeinplatten belegt. Personenlift für 8 Personen/630 kg, rollstuhlgängig. Direkter Zugang zur Dachgeschosswohnung (Häuser A + C). Keramische Bodenplatten auf den Treppenstufen (Auftritt und Stirne), inkl. Plattensockel bei Anschluss an verputzte Wände.

Fenster / Sonnenschutz
Fenster im Wohnbereich aus Holz/Metall. Dreieck-Fenster bei giebelseitigen Fronten im Dachgeschoss (Häuser A + C). 3-fach Verglasung mit Klarglas, Dämmwerte mindestens 0,7 W/(m²K).

Einhand-Drehkipp-Verschlüsse in jedem Raum, Fenstertüren mit Aussengriffschalen und Schnäpper.
Option: Hebe-Schiebe-Türe als Ausgang zum Sitzplatz, Balkon.
Leichtmetall-Rafflamellenstoren 90 mm breit mit Motorantrieb bei allen Fenstern der ausgebauten Räume, ausser Nasszellen, Reduits, Treppenhäuser und allen Untergeschossen. Galerien bei rechteckigen Fensterfronten in giebelseitigen Balkonen (DG Häuser A + C) aus Leichtmetall.
Ausstellmarkisen bei den gedeckten Sitzplätzen im Erdgeschoss, Farbton gemäss Farbkonzept Architekt, manuell bedienbar, Ausladung 2.0 m, Anordnung und Längen gemäss Grundriss.
Senkrechtmarkisen bei den Balkonen in den Ober- und Dachgeschossen als Sicht-/Blendschutz, manuell bedienbar, seitlich mit Drahtseil-Führungen, 1 Markise pro Fassadenöffnung, Anordnung und Anzahl gemäss Grundriss.
Elektroantriebe und Steuerungen über Windwächter evtl. optional möglich.

Elektroanlagen
Hauseinführung im UG mit Erdung, Hauptverteilung, Sicherungen und Messung.
Starkstrominstallationen bestehend aus Schaltern, Steck-dosen, Leuchten und Lampenanschlüssen gemäss Apparateplan des Elektroplaners. In den Untergeschossräumen AP-Montage, in den Wohnräumen mit UP-Installationen.
Beleuchtung in Kellerräumen und Tiefgarage sowie in Nebenräumen wie Reduits mit LED-AP-Leuchten.
Grundbeleuchtung vom Erd- bis ins Dachgeschoss mit LED-Deckeneinbauspots resp. LED-AP-Leuchten in den Bereichen Treppenhaus, Entrés, Garderoben, Korridore, Küchen, Nasszellen, Sitzplätze und Balkone.
Wohn- und Schlafräume mit Lampenstellen, ohne Leuchten.
Unterverteilung in den Wohneinheiten, sämtliche Licht- und Steckdoseninstallationen mit FI-Schalter.
Raumthermostate in den ausgebauten Wohnräumen exkl. Nebenräumen und Nasszellen.
Telekommunikations-Zuleitung in die UV der Wohnungen. Kommunikationsverkabelung für EDV, TV und Telefonie in allen Wohn- und Schlafzimmern ausgebaut mit je einem Anschluss.
Video-Gegensprechanlage mit Taster neben der Sonnerie bei der Haustüre. inkl. Video-Innensprechstellen und elektrischem Türöffner.
1 Aussensteckdose an der Hauswand bei allen Balkonen und Sitzplätzen.
E-Mobilität: Lastmanagement in Hauptverteilung, Leeranschlüsse für Ladestationen in Tiefgarage.

Kurzbaubeschrieb

Wärmeerzeugung
Zentrale Wärmeerzeugung (Holzschnitzel-Wärmeverbund der Gemeinde Mandach) mit Übergabestation, Wärmetauscher und Speicher im Technikraum UG, separate Wärmezählung pro Wohnung.
Fussbodenheizung aus diffusionsdichten Kunststoffrohren in allen beheizten Räumen, Thermostatventile im Heizverteilerkasten regulierbar.

Lüftungsanlagen
Mechanische Zu- und Abluft in den fensterlosen Keller-/Technikräumen mit Spiralfalzrohren und eingebautem Radial-Rohrventilator, gesteuert über eine Zeitschaltuhr.
Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage mittels den Entrauchungsöffnungen der Feuerwehr.

Sanitäranlagen / Sanitäreinrichtungen / Photovoltaik-Anlage
Separate Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser pro Wohnung. Zentrale Enthärtungsanlage mit Steuerung im Technikraum, Funktion mit Regeneriersalz im Ionen-austauschverfahren.
Sanitärapparate gemäss Projektplänen, die Lieferung erfolgt durch die Sanitas Trösch AG. Budget gemäss Apparateliste Netto inkl. MWST.
Kaltwasser-Gartenleitungen mit Gartenventil an der Hauswand, frostsicher, Anschluss an druckreduzierter Wasserunterverteilung (je 1 Anschluss pro EG-Wohnung). In den allgemeinen Bereichen im EG (2 Stk.) und in der Tiefgarage (2 Stk.), frostsicher, mit Hochdruck.

Lieferung und Montage eines Waschturms pro Wohnung, bestehend aus Waschmaschine und Wäschetrockner. In den Dachgeschosswohnungen sind Waschmaschine und Wäschetrockner nebeneinander platziert.

Moderne, netzgekoppelte Photovoltaikanlage aus hochwertigen PV-Modulen, zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch, fertig installiert und in das System eingebunden.

Gipserarbeiten
Mineralisch gebundener Grundputz und eingefärbter Vollabrieb 1.5 mm in allen ausgebauten Wohn- und Schlafräumen sowie in den Treppenhäusern.
Nasszellen mit Zementgrundputz zur Aufnahme von Wandplatten. Bereiche ohne Platten mit Grundputz und Vollabrieb 1.5 mm.
Weissputzdecken (Q3) zum Streichen in allen Wohnungen.
Deckenbekleidungen unter den Sparrenlagen im DG mit Lattenrost, Gipskartonplatten und Spachtelung zum Streichen.

Boden- und Wandbeläge
Keramische Bodenplatten z.B. im Wohnzimmer, Küche, Entrée, Nasszellen, Korridor, Reduit.
Schwellenlose Dusche mit rutschfesten keramischen Platten im Gefälle.
Parkett-Bodenbeläge mit Holzsockel z.B. in allen Zimmern.
Keramische Wandplatten jeweils in den Nasszellen, bei Sanitär-Apparaten bis 1.20 m Höhe, im Duschbereich bis 2.00 m.

Balkone / Terrassen
Bodenplatten in Feinsteinzeug, Wände und Decken weiss gestrichen. Geländer oder Brüstungen mit Handlauf in Metall feuerverzinkt und einbrennlackiert.

Kücheneinrichtung
Fronten: Kunstharz belegt mit umlaufender fugenloser Kante. Bügelgriffe, LED-Beleuchtung unter Hängeschränken eingebaut.
Kombinations-Abdeckung aus Naturstein (Granit bis PK 2). Unterstein-Ausgussbecken und Mischbatterie mit Auszugsbrause, Rückwand zwischen Kombination und Hängeschränken mit beschichteter Vollkernplatte.
Küchengeräte V-Zug, Miele oder gleichwertig: Induktions-Kochfeld mit integriertem Muldenlüfter oder sep. Dampfabzug (Umluft), hochliegender Backofen, Einbaukühl-schrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler

Kurzbaubeschrieb

Schreinerarbeiten
Garderoben in allen Wohnungen im Entrée, gemäss Grundriss und spez. Plan. Ausführung in Kunstharz belegt, Oberflächendekor nach Standard- Kollektion des Unternehmers.
Optional: Regale, Gestelle etc. in Reduits, Keller.

Vorhangbrett mit Schattenfuge direkt unter Betondecke montiert oder Vorhangschienen aus Aluminium direkt auf Decke befestigt resp. in Weissputz eingelassen, 1 Schiene in den Nasszellen und 2 Schienen in den Wohn- und Schlafräumen in Weiss.
Fenstersimse mit kunstharzbelegte Holzwerkstoffplatte.

Malerarbeiten
Zementüberzüge in allen Kellerräumen: Deckender Anstrich mit Zweikomponentenfarbe: hellgrau oder beige.
Unverputzte Wände und Decken in allen Kellerräumen: Deckender Dispersions-Farbanstrich. Betondecken: im allgemeinen Treppenhaus
Weissputzdecken: Wohnraumfarbe bzw. Siliconharzfarbe, lösungsmittelfrei, weiss.

Stahlzargen und -stützen: Deckende Zwischen- und Schlussbeschichtungen mit Lackfarbe, gestrichen oder gespritzt, auf bauseitige Zinkstaubgrundierung.
Tiefgaragen Boden, Wände und Decke: roh, ohne Anstrich.
Parkfeldmarkierung und Parkplatznummerierungen sowie Signalstreifen an den entsprechenden Betonstützen.

Schliessanlage
Registrierte Schliessanlage mit Sicherheits-Zylindern und je 5 Schlüsseln pro Wohnung, kombiniert mit Haupt- und Nebeneingängen (UG), Briefkasten, Garage und Wohnungskeller.

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutznachweis wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.
Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Fotos visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Prospekt nicht als Vertragsbestandteil. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen. Bilder nicht verbindlich