Katharinenweg 14

Doppeleinfamilienhaus
in Ehrendingen

Zwei Attraktive 5.5 -Zimmer- Doppeleinfamilienhäuser

Projekt

Einmalige Gelegenheit

Bauland an einer zentralen Lage ist sehr selten geworden, daher bieten diese beiden Einfamilienhäuser am Katharinenweg in Ehrendingen eine einmalige Gelegenheit, ein neues Zuhause zu finden. Durch die Zusammenlegung von mehreren Grundstücken sind an einer sehr schönen Lage zwei voll erschlossenen Parzellen mit 429 m2 und 489 m2 entstanden.
Die beiden zusammengebauten Einfamilienhäuser liegen in einem ruhigen Quartier ohne Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und die nächste Bushaltestelle ist nur 3 Gehminuten entfernt.

Die grosszügigen Grundrisse auf 3 Wohngeschossen lassen eine gewisse Flexibilität zu und können nach Wunsch noch mitgestaltet werden. Neben einer gedeckten Loggia im Wohnbereich und einer grossen Attikaterrasse kann natürlich auch der eigene Garten genutzt werden.

Eine ansprechende Ästhetik wird durch den Innenausbau mit Eichenparkett in den Hauptbereichen, grosse keramische Platten in den Bädern und eine grosszügige Schreinerküche in den lichtdurchflutenten Räumen geschaffen.

Auch für eine nachhaltige Energieerzeugung ist für jedes Haus einzeln gesorgt. Auf dem Flachdach wird eine Photovoltanikanlage installiert und die Wärmeerzeugnis erfolgt über eine Luft- Wasserwärmepumpe.

Die zukunftsorientierte Bauweise in Holz ist nicht nur ökologisch langfristig wertvoll, sondern auch sehr behaglich und energiebewusst.





Lageplan

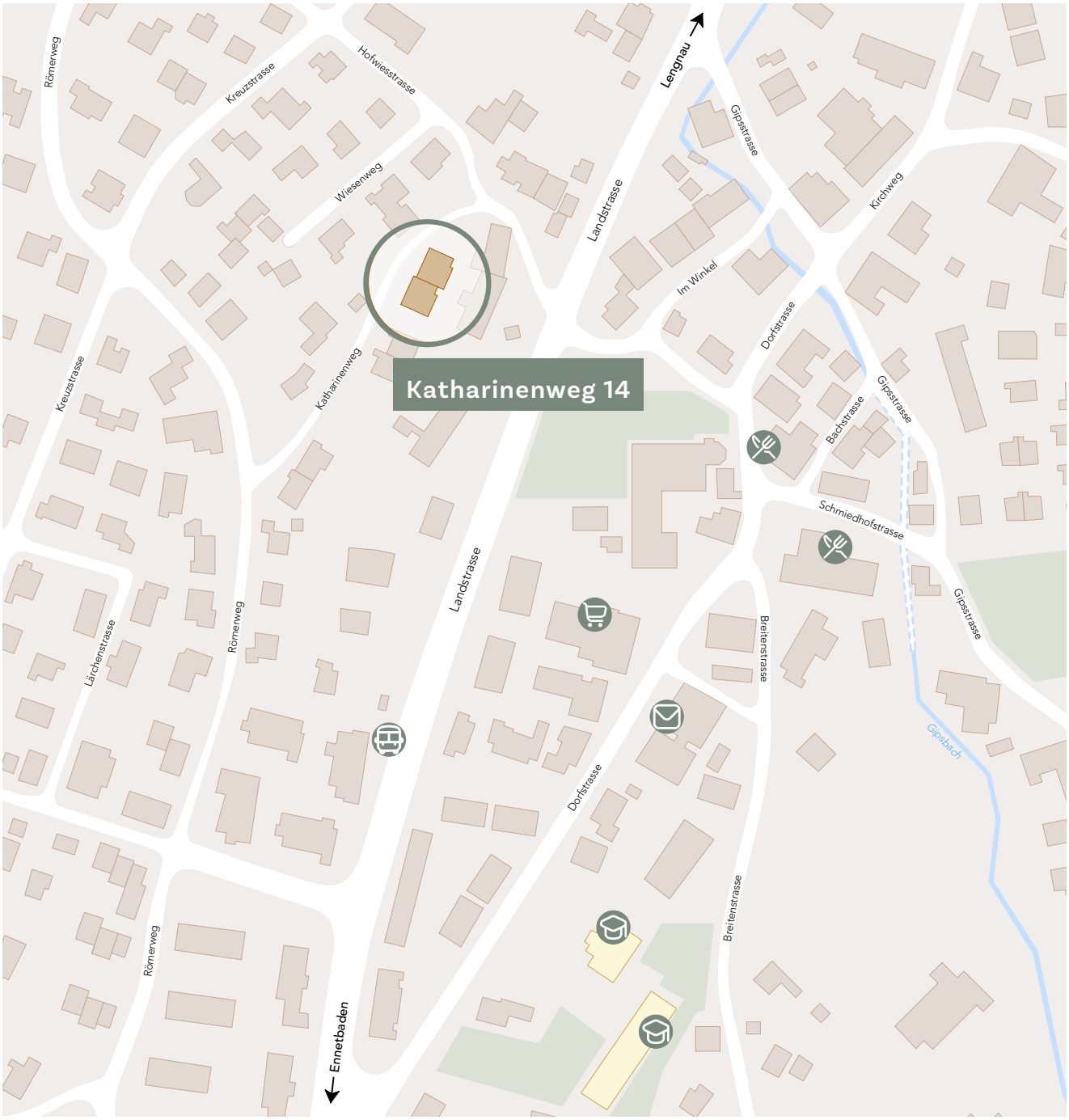
Schule | Kindergarten

Restaurant

Post

Einkaufen

Bushaltestelle



Distanzen Auto		Distanzen ÖV	
Baden	9 Min.	Baden	18 Min.
Aarau	31 Min.	Aarau	42 Min.
Zürich HB	32 Min.	Zürich HB	38 Min.

Ehrendingen

Gemeinde
Ehrendingen liegt im Kanton Aargau, im Bezirk Baden, eingebettet in eine malerische Voralpenlandschaft. Die Gemeinde weist einerseits einen ländlichen Charakter auf und ist anderseits durch ihre Nähe zu Baden, zu Zürich und zum Flughafen zentral gelegen. 2024 lebten knapp 5000 Menschen in Ehrendingen.

Freizeit
Rund 50 aktive Vereine sorgen für ein pulsierendes Dorfleben. Aber auch Erholung und Ruhe findet man in der ländlichen Umgebung. Wander- und Radwege durch hügelige Landschaften, idyllische Picknick- und Grillplätze sowie gemütliche Treffpunkte findet man im Ort und in der nahen Natur.

Bildung
Es gibt fünf Kindergärten und drei Schulhäuser, in denen die Primarstufe unterrichtet wird. Die Oberstufe wird in Baden besucht. Die nächstgelegenen Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen. Auch bieten die Tagesstrukturen Ehrendingen für Kinder ab dem Kindergarten bis zum Ende der Volksschule eine schulergänzende Betreuung an.

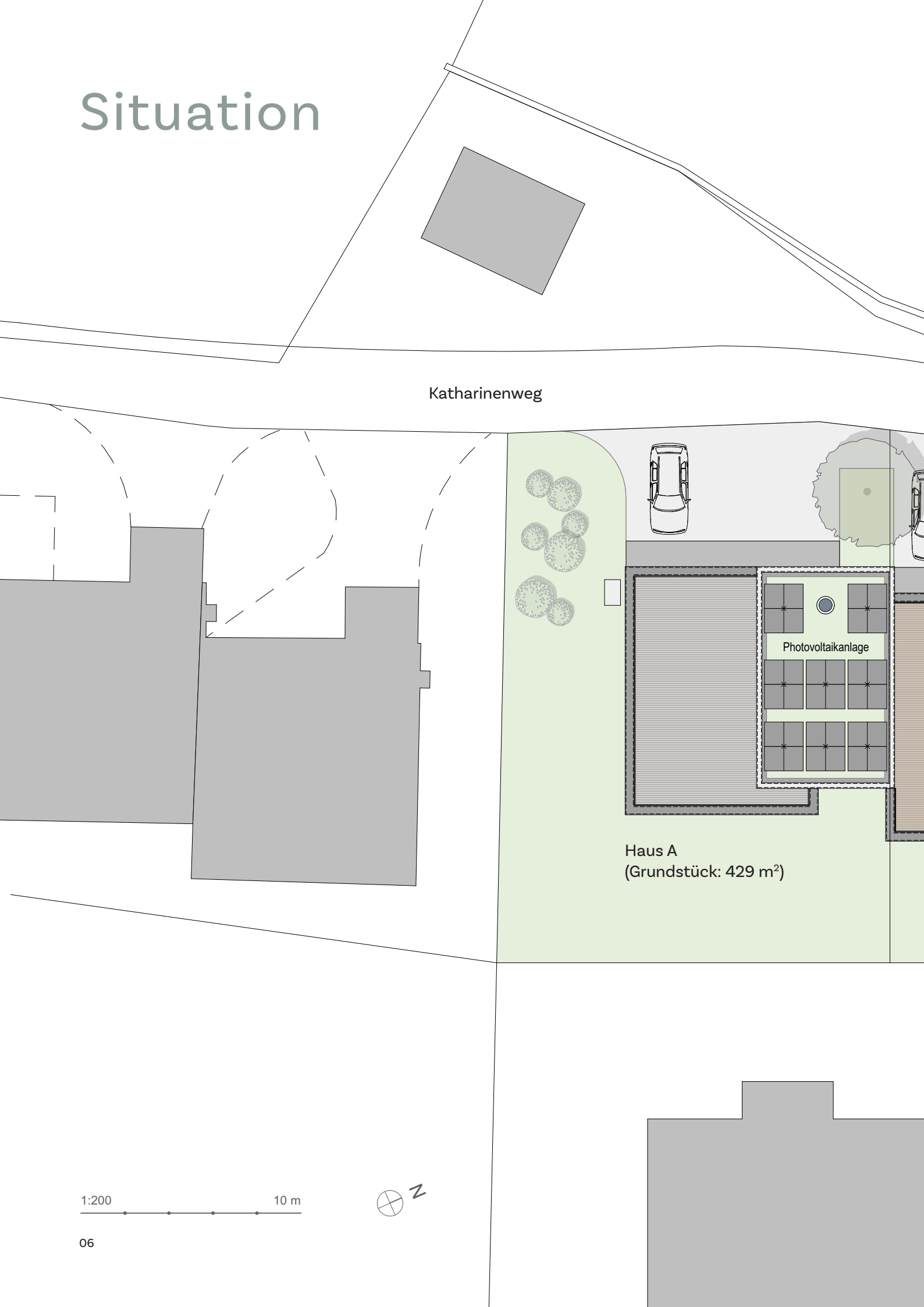
Verkehr
Ehrendingen liegt an der Hauptverkehrsachse zwischen Döttingen und Dielsdorf. Hauptstrassen führen nach Baden und Freienwil. Das Dorf wird durch zwei Postautolinien erschlossen, die vom Bahnhof Baden nach Döttingen bzw. nach Kaiserstuhl verkehren. Der Bahnhof im Nachbarort Niederweningen ist die Endstation der Linie S5 der S-Bahn Zürich.

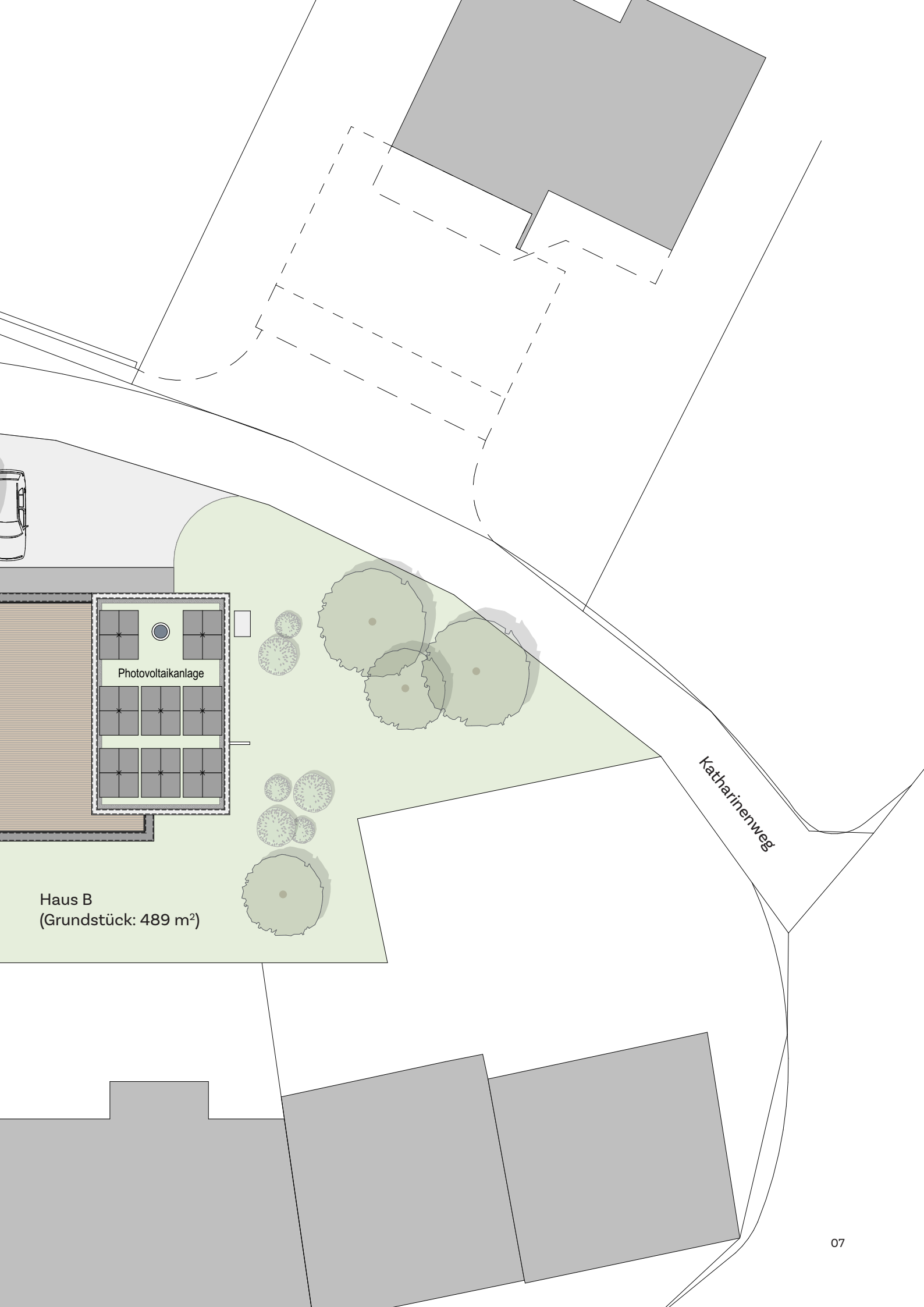
Kultur
In Ehrendingen werden kulturelle Impulse durch lokale Vereine, Ausstellungen und saisonale Events lebendig. Historische Baudenkmale, regionale Handwerkskunst und vielseitige Mitmach-Angebote ermöglichen Einblicke in Tradition und Gegenwart der Gemeinde.

Einkauf
Mit einem Coop, einer Apotheke, einer Metzgerei und einer Bäckerei an der Dorfstrasse sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut abgedeckt. Weitere Einkaufs- möglichkeiten findet man in Baden und Wettingen.

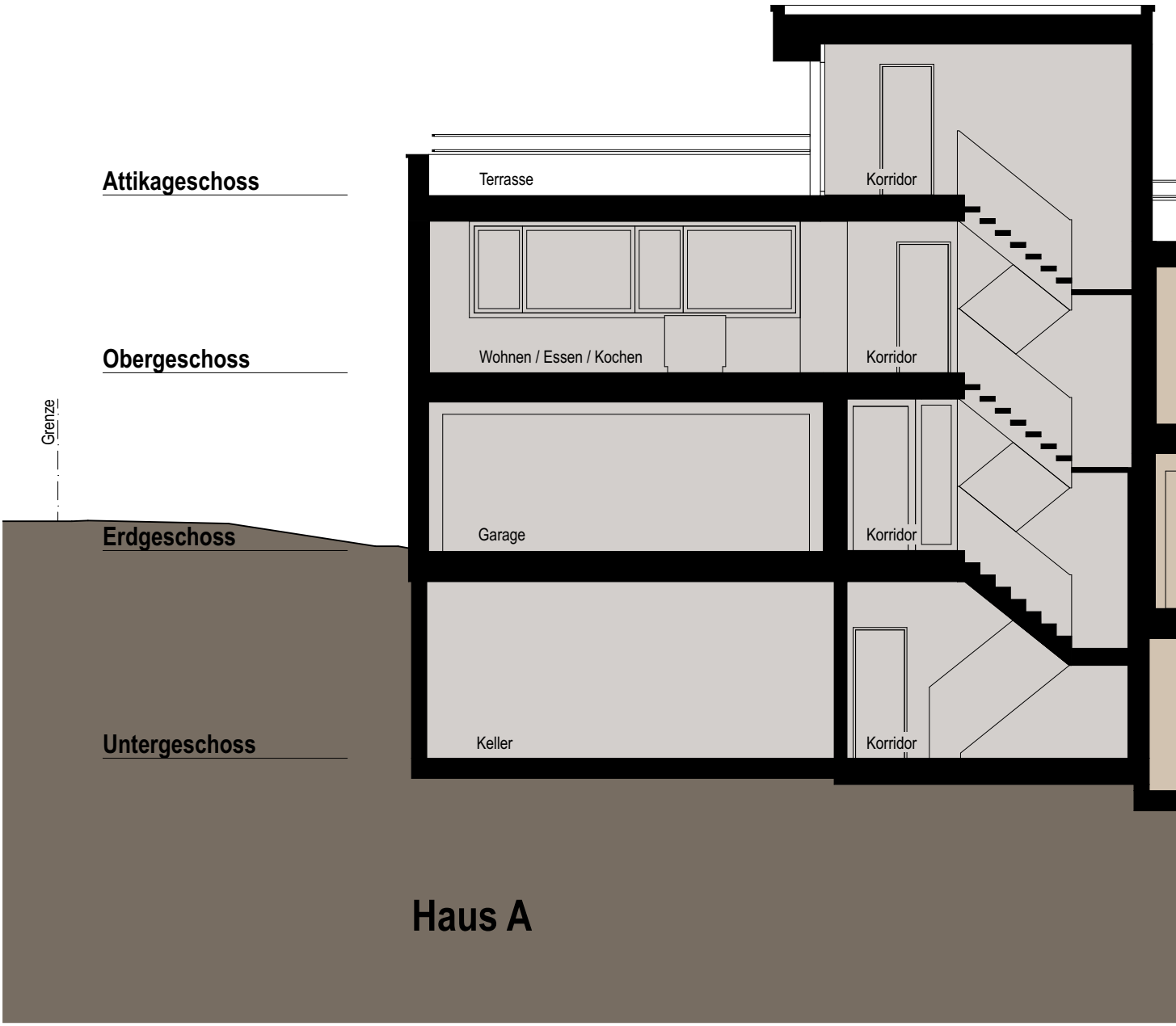


Situation

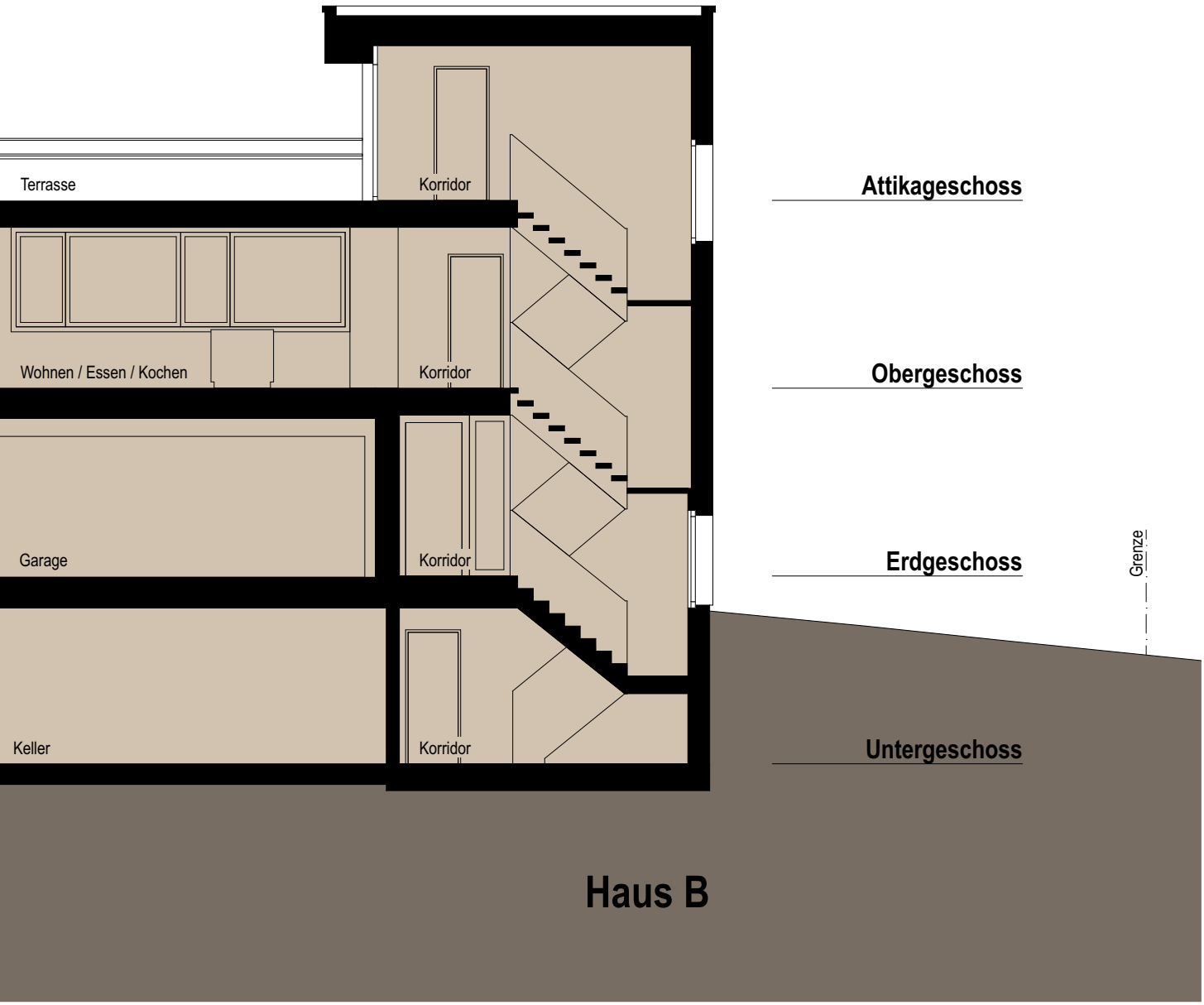

Katharinenweg
Photovoltaikanlage
Haus A
(Grundstück: 429 m²)
1:200
10 m
N


Photovoltaikanlage
Katharinenweg
Haus B
(Grundstück: 489 m²)

Schnitt



1:100 5 m


Terrasse
Korridor
Attikageschoss
Wohnen / Essen / Kochen
Korridor
Obergeschoss
Garage
Korridor
Erdgeschoss
Grenze
Keller
Korridor
Untergeschoss

Haus B





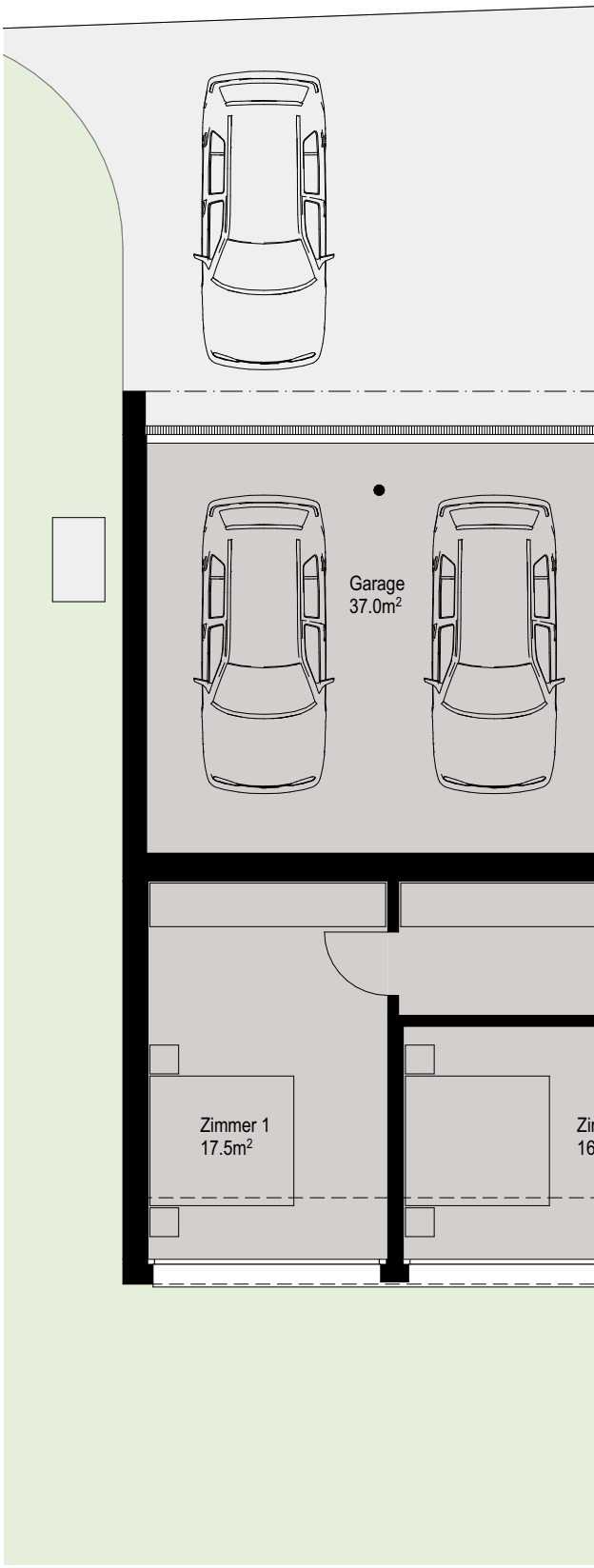
Grundriss
Erdgeschoss

Haus A
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²

Haus B
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²



1:100 5 m

N


Entrée
5.0m²
Garderobe
6.0m²
Garage
37.0m²
Entrée
5.0m²
Garderobe
6.0m²
Korridor
22.0m²
Korridor
22.0m²
mmer 2
.0m²
Du / WC
10.0m²
Zimmer 1
17.5m²
Zimmer 2
16.0m²
Du / WC
10.0m²





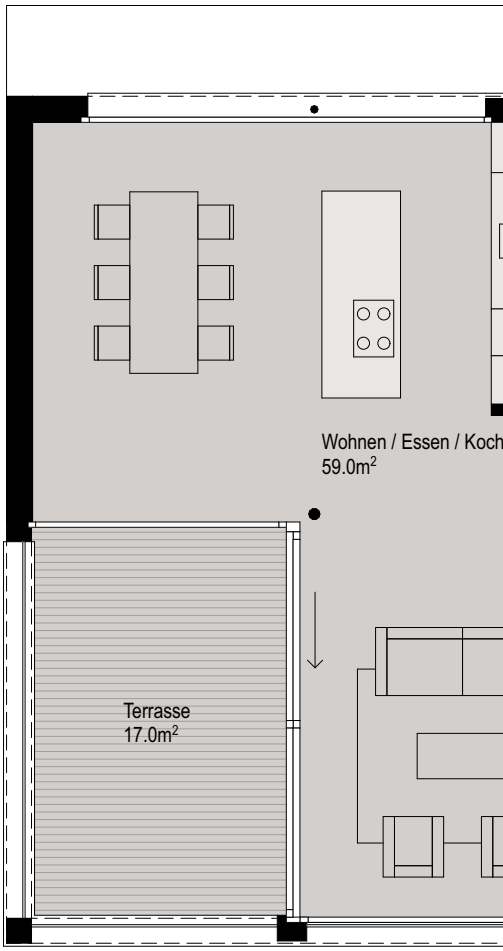
Grundriss
Obergeschoss

Haus A
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²

Haus B
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²



1:100 5 m

N


WC
2.0m²
W / T
Reduit
5.5m²
BO
KS
Korridor
14.5m²
en
Zimmer 3
13.5m²
Terrasse
17.0m²
Wohnen / Essen / Kochen
59.0m²
BO
KS
WC
2.0m²
W / T
Reduit
5.5m²
Korridor
14.5m²
Zimmer 3
13.5m²

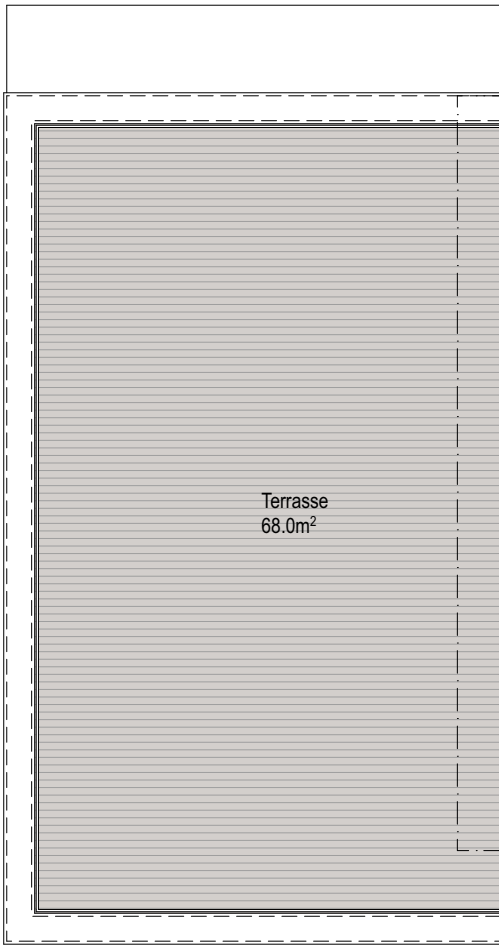
Grundriss
Attikageschoss

Haus A
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²

Haus B
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²



1:100 5 m

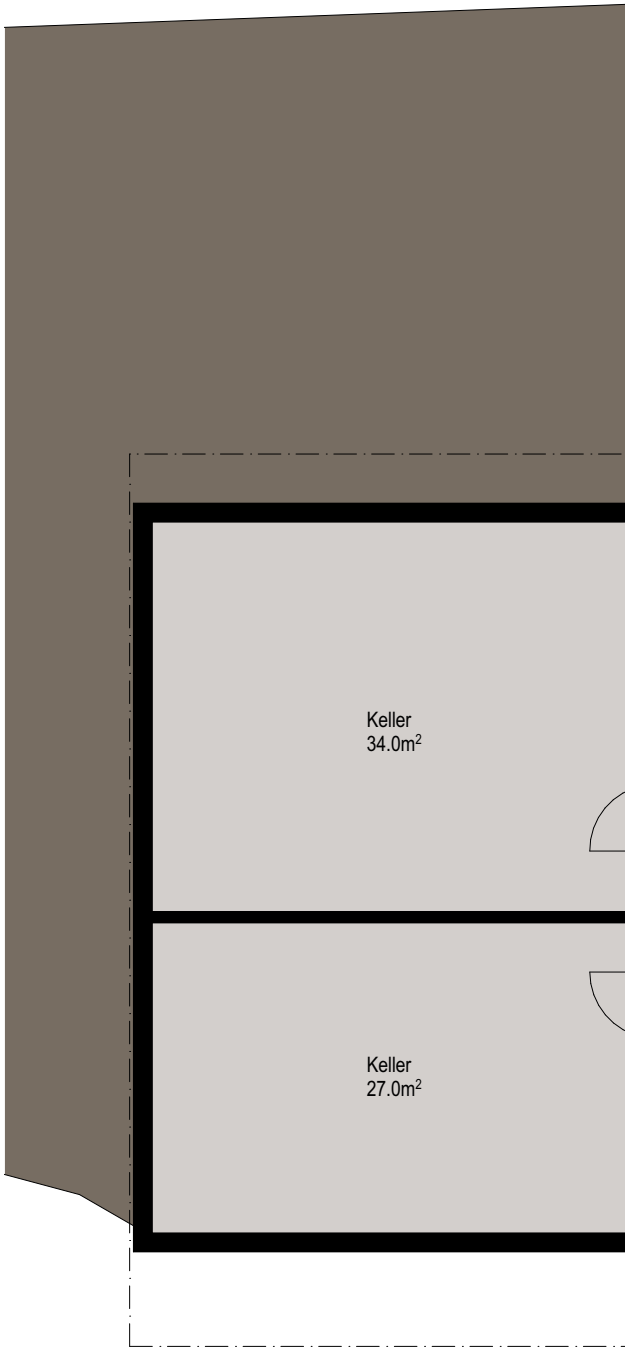
N


Bad
11.5m2
Korridor
13.0m2
Zimmer 4
20.5m2
Terrasse
68.0m2
Bad
11.5m2
Korridor
13.0m2
Zimmer 4
20.5m2





Grundriss
Untergeschoss



Haus A
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²

Haus B
5 ½-Zimmer-Wohnung

Wohnfläche Brutto	226 m²
Wohnfläche Netto	216 m²
Terrassen	85 m²
Garage	37 m²
Keller	92 m²

1:100 5 m

N


Haustechnik
11.5m2
Korridor
12.0m2
Dispo
19.5m2
Keller
34.0m2
Keller
27.0m2
Haustechnik
11.5m2
Korridor
12.0m2
Dispo
19.5m2

Kurzbaubeschrieb

Rohbau
Im Unterterrainbereich Bodenplatte, erdberührte Kelleraussenwände, Decke in Stahlbeton. Keller Innenwände in Kalksandstein. Bei Treppenhaus Leichtbauwände.

Holzelementbau /Fassade
Im Überterrainbereich Wände und Decken in Holzelementbauweise. Wände aussen mit horizontaler, hinterlüfteter Rhomboid Schalung mit Vorbewitterungslasur. Innen mit Gipskartonplatte zur Aufnahme von Abrieb. Deckenuntersicht Holz Sichtbar mit Schutzlasur.

Treppe
Holztreppe mit offenen Stufen ab Erdgeschoss mit Holzgeländer. Im Untergeschoss Massivtreppe aus Stahlbeton.

Fenster / Hauseingangstüre
Fenster/Türe in Holz/Metall, innen Holz ab Werk lackiert, aussen Metall pulverbeschichtet. Verglasung mit Dreifach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis.

Sonnenschutz
Schienengeführte Verbund-Rafflamellenstoren vor den Fenstern. Textile Vertikalmarkisen bei Raumhohen Verglasungen bei den Loggien Obergeschoss. Alle Rafflamellen und Markisen mit Motorantrieb.

Spenglerarbeiten
Sämtliche Spenglerarbeiten beim Hauptdach und den Loggien sowie Terrassen mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

Elektroanlagen
Multimedia-Anschluss in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallationen in übrigen Zimmern. LED-Einbauleuchten in Entrée / Garderobe, Korridor, Bad, WC und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und mindestens zwei Dreifachsteckdosen und eine weitere Steckdose bei den Lichtschaltern. Steuerung für die Storen.
Deckenleuchte in gedeckten Loggien, eine Aussensteckdose pro Loggia und Terrasse. Aussenbeleuchtung und Sonnerie beim Hauseingang. Pro Haus eine Unterverteilung im Reduit. Eigene Photovoltaikanlage auf dem Attikadach.

Heizungsanlage
Pro Haus erfolgt die Wärmeerzeugung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Technikraum mit Aussengeräten an der Fassade.
Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Bodenheizung in allen Räumen ausser Keller, Dispo und Technikraum. Die Steuerung erfolgt über Aussentemperaturfühler. Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Lüftungsanlage
Die Küchen sind mit Umluft Dampfabzug ausgestattet. Die Kellerräume werden über ein Abluftventilator be- und entlüftet.

Sanitäranlagen und -apparate
Bäder gemäss Detailplan und Apparateliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Warmwasseraufbereitung im Technikraum mittels Wärmepumpe. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Haus. Waschmaschine und Tumbler im Reduit. Je Haus ein Aussenhahn.

Küche
Küche gemäss Detailplan und detailliertem Beschrieb mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten. Fronten Melaminharz beschichtet. Arbeitsflächen in Natur- oder Kunststein, Rückwand in Glas, Küchenarmatur. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen-Steamer Kombigerät, Induktion mit integriertem Umluftdampfabzug.

Metallbauarbeiten
Einbrennlackierte Metallstangen bei Fenster und Loggien sowie Terrassen Brüstungen.
Vordach bei Haupteingang. Garagentor als Schwingtor oder Sektionaltor mit Fernsteuerung, Briefkasten.

Schreinerarbeiten
Garderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarschrank. Fronten Melaminharz beschichtet. Zimmertüren auf Metallzargen werklackiert. Die Wohn- und Schlafzimmer erhalten ein Sturzbrett mit zwei Vorhangschienen. Bei den Bädern ein Sturzbrett mit einer Vorhangschiene.

Bodenbeläge
Wohnräume, Schlafzimmer, Küche, Korridor und Treppe werden mit hochwertigem Eichen-Langriemenparkett ca. 180-200cm x 16-18cm mit Sockel ausgestattet. In Bäder, WC und Reduit werden (grossformatige) Feinsteinzeugplatten gemäss Detailplan verlegt.
Die Loggia wird mit einem Holzrost ausgestattet. Die Terrasse im Attikageschoss erhält Zementplatten. Die Kellerräume, Dispo und Technikraum mit Zementüberzug gestrichen.

Wandbeläge
Die Wände in den Wohnungen erhalten einen Abrieb, gestrichen. In Bad und Dusche werden grossformatige Feinsteinzeugplatten an Wänden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Detailplan verlegt, die Restliche Wandflächen erhalten einen wasserunempfindliche Glattputz, mit abwaschbarer Farbe gestrichen.
In Nebenräumen und Keller werden die Wände gestrichen.

Deckenbeläge
Die Untersichten der Holzbaudecken aus Brettschichtholz sind sichtbar mit einer Schutzlasur. Die Decken im UG werden gestrichen.

Umgebung
Die Hartflächen beim Hauseingang und Garagenvorplatz sind mit Sicker-Verbundstein-Belag. Restliche Grundstückfläche mit Blumenwiese, Bäumen und Sträucher gemäss Umgebungsplan. Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsgestaltung bleiben vorbehalten.

Allgemeine Informationen

Käuferwünsche
Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet und in einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Dabei sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verkaufspreise
Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inklusive Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen
Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen jedoch keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften
Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen umgesetzt.

Verkaufsprospekt
Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag, in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.





Architektur | Verkauf

Atelier West Architekten AG
Bruggerstrasse 37, 5400 Baden
atelier-west.ch

Bauherrschaft

Baugesellschaft Landstrasse Ehrendingen
c/o Eglin Immobilien AG
Ländliweg 10, 5400 Baden