

PROPERTY primus

Haus Titlis

Realisieren sie ihr eigenes Einfamilienhaus

FACTS & FIGURES



Verkaufsobjekt	5.5-Zimmer Neubau Einfamilienhaus	
Kubatur (nach SIA 416)	525 m^3	
Verkaufspreis	CHF 1’400’000 inkl. Carport	
Steuerfuss	96% (2025)	
Flächen	Grundstück Nettowohnfläche (HNF*) Aussen-Nutzfläche Grünfläche Keller (optional)	234.0 m^2 144.0 m^2 172.0 m^2 160.0 m^2 *48.0 m^2
Baujahr	In Erstellung	

- Keller (Nebennutzfläche) optional, nicht in Kubatur & Flächenangaben enthalten.
- HNF = exkl. Schächte, inkl. Reduits

HIGHLIGHTS



- Ruhige Wohnlage
- Maximale Energieeffizienz (Erdsonden-Wärmepumpe, Freecooling, Holzfassade, Holzbau, PV Anlage auf Dach)
- Hohe Raumhöhen
- Grosszügiger, privater Garten
- Eigener Carport mit Vorplatz
- Eigener Veloraum
- Keller (optional) möglich gem. Rücksprache
- Individuelles Wohnkonzept
- Hochwertiger und zeitgemässer Ausbau
- Sehr gut erschlossen

MAKROLAGE

Leben in Stetten – Wohnen im Grünen mit bester Anbindung

Stetten liegt im Herzen des Reusstals und verbindet eine reizvolle Landschaft mit der Nähe zu bedeutenden Zentren wie Baden und Zürich. Umgeben von Feldern, sanften Hügeln und ausgedehnten Naherholungsgebieten bietet die Gemeinde einen hohen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren direkt vor der Haustüre.

Verkehrstechnisch ist die attraktive und ländliche Gemeinde hervorragend erschlossen: Die Postautolinien nach Baden, Wohlen, Mellingen und Bremgarten sowie der nahe Anschluss an die Autobahn A1 sorgen für kurze Wege in die Region und darüber hinaus. Wer hier wohnt, profitiert von einer ausgewogenen Kombination aus Naturverbundenheit und urbaner Erreichbarkeit.

Der gewachsene Dorfkern, geprägt von historischen Gebäuden und gepflegten Wohnquartieren, verleiht Stetten einen authentischen, einladenden Charakter. Die überschaubare Grösse der Gemeinde schafft ein Umfeld, das Nähe, Sicherheit und Erholung selbstverständlich macht – ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.



Fahrzeiten mit dem Auto von Stetten:

Bremgarten	9 min
Wohlen	9 min
Baden	16 min
Lenzburg	19 min
Zürich	30 min



MIKROLAGE

1 Bus
2 Post, Stetten AG
3 Shop Volg, Stetten AG
4 Kirche
5 Schule
6 Restaurant

Der gewachsene Dorfkern, geprägt von historischen Gebäuden und gepflegten Wohnquartieren, verleiht Stetten einen authentischen, einladenden Charakter. Die überschaubare Grösse der Gemeinde schafft ein Umfeld, das Nähe, Sicherheit und Erholung selbstverständlich macht – ein idealer Ort zum Wohnen und Wohlfühlen.

Stetten bietet eine alltagsfreundliche Infrastruktur, die den Bewohnerinnen und Bewohnern vieles erleichtert. Spielgruppen, Kindergarten Primar- Real- und Sekundarschule befinden sich im Ort, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Sportanlagen und Dienstleistungen sind in den angrenzenden Gemeinden schnell erreichbar.



ARCHITEKTUR & AUSSTATTUNG

Mitten in einem ruhigen Einfamilienhausquartier, am Rande einer Waldzone, entsteht ein Ensemble mit total 3 individuellen Einfamilienhäuser. Durch die Anordnung der Häuser in verschiedene Richtungen profitiert jedes Haus von einem eigenen, privaten Garten, der Sicht ins Grüne, guter Besonnung sowie Privatsphäre.

Die Bauherrschaft bietet eine hohe Wohnqualität durch klar strukturierte Architektur, elegantes Design mit durchdachter Funktionalität. Die charakteristische Architektur mit klarer Linienführung und der Einsatz hochwertiger Materialien prägt dieses moderne und nachhaltige Haus.

Auch die Innenräume sind von der natürlichen Materialisierung in Holz geprägt. Grosszügige Raumhöhen von ca. 2.60 m schaffen ein einzigartiges Raumerlebnis und sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume.

Die Ausstattung überzeugt mit edlen Holzböden sowie exzellent und geschmackvoll gestalteten Bädern mit bodenebenen Duschen, die eine besondere Wohnlichkeit und Wärme schaffen. Kochvergnügen und viele Schlemmermomente verspricht die exklusive Wohnküche mit viel Stauraum, hochwertigen und energieeffizienten Küchengeräten sowie einer Arbeitsplatte aus Granit oder Quarzkomposit. Auch die beiden Bäder mit bodenebener Dusche und grosszügiger Badewanne setzen stilvolle Akzente.

Das Ensemble verfügt über eine zentrale Erdsondenwärmepumpe. Die nachhaltige und erneuerbare Energieerzeugung mit Erdsonden in Verbindung mit der Photovoltaikanlage und der hochgedämmten Gebäudehülle lassen tiefe Nebenkosten erwarten. Das System ermöglicht während den Sommermonaten eine Kühlung der Böden.

GRUNDRISSPLAN

Es handelt sich um circa Flächenangaben.

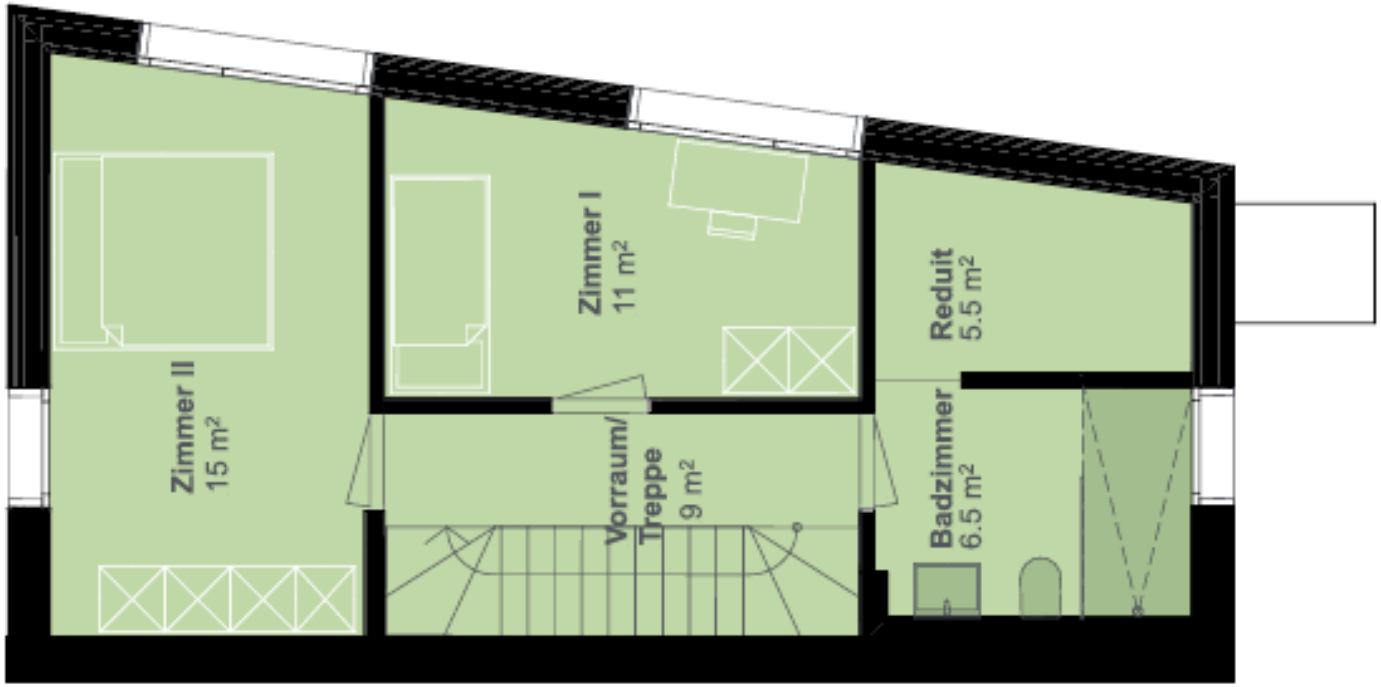


ERDGESCHOSS



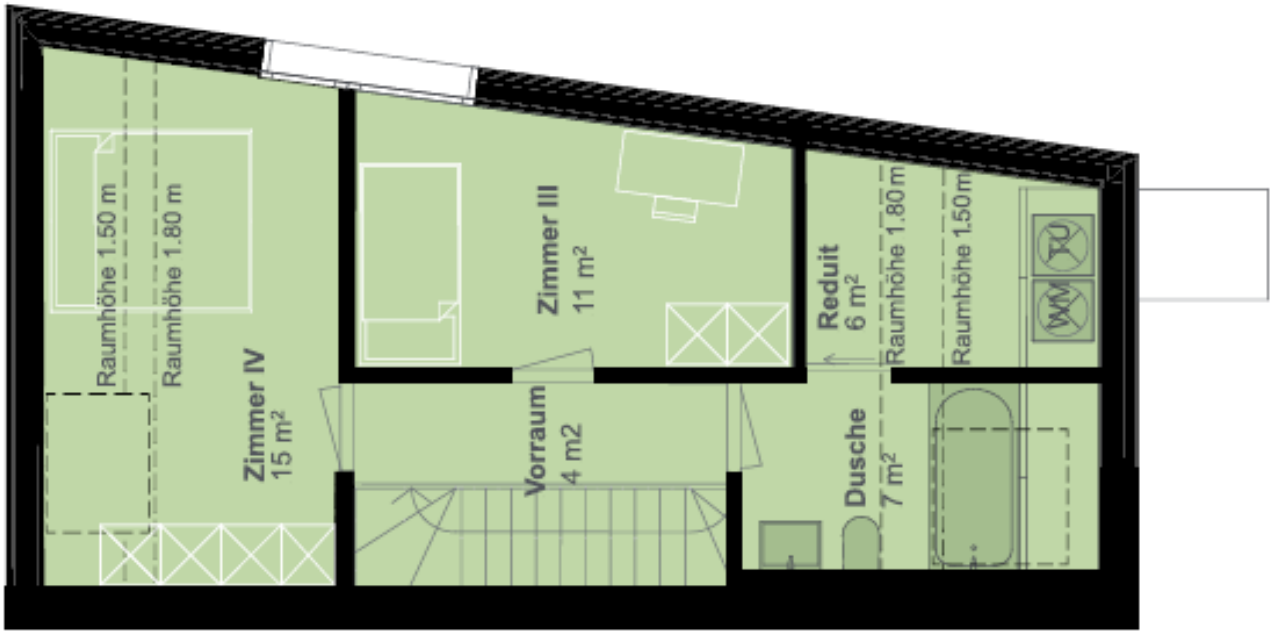
Morgendämmerung mit Sicht in den Garten

GRUNDRISSPLAN



OBERGESCHOSS

GRUNDRISSPLAN

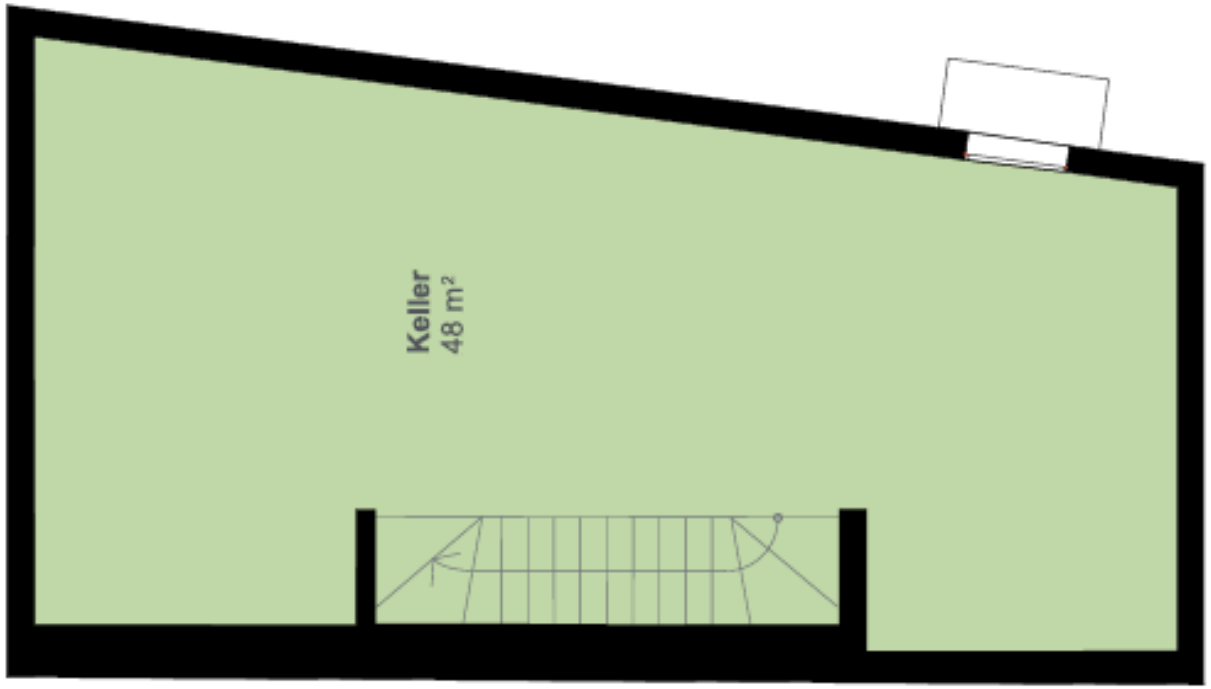


DACHGESCHOSS



Zweckmässig angeordnete Küchenkombination mit viel Schränken

GRUNDRISSPLAN OPTION



UNTERGESCHOSS

GUT ZU WISSEN

Im Pauschalpreis inbegriffen
Der Verkaufspreis ist ein Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren.

Kaufkosten
Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäuferschaft.

Finanzierung
Diese kann grundsätzlich nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

Käuferwünsche
Käuferwünsche können im Bereich der Ausbauten und Oberflächen angebracht werden. Änderungen können zu einer Kostenfolge kommen.

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

Verkaufsprospekt
Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt.

Deshalb gilt der Verkaufsprospekt, der separate Kurzbaubeschrieb nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vetragsplänen festgehalten.

AUSBAU- MATERIALISIERUNG - ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Abweichungen und Änderungen des Kurzbaubeschriebs und der Planung bleiben vorbehalten.

Allgemeines
Die Einfamilienhäuser am Erlenweg in Stetten werden für Käufer mit hohen Ansprüchen an einen optimalen Komfort gebaut. Die verwendeten Technologien und Ausführungsstandards sind hochwertig. Das Gleiche gilt für die verwendeten Materialien und Apparate. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten. Weiter enthält er Angaben, welche auf den Plänen nicht ersichtlich sind, sowie Aussagen über die zur Verwendung vorgesehenen Installationen, Materialien und Oberflächen. Änderungen und Ergänzungen im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes bleiben vorbehalten, sofern Qualität, Konstruktion und Bauablauf nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt sowohl für die Pläne wie für den Baubeschrieb. Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Flächen und Fassaden sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

Rohbau
Fundamente, Bodenplatte und Sockel in Stahlbeton. Decken, tragende Wände und statisch relevante Aussenwände in Holz.

Innenwände
Innenwände in Leichtbauweise.

Fenster
Fenster in Holz-Metall aussen Metall, innen Holz farblich gestrichen. Verglasung mit 3-fach Verglasung. Pro Wohnraum ein Fenster mit Dreh-Kippfunktion. In den Wohnbereichen jeweils öffenbare Doppelflügel als Zugang zu den Aussenbereichen.

Sonnenschutz
Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Metallstoren ausgestattet.
Im Bereich des Aussensitzplatzes Ausführung mit elektrisch betriebener Ausstellmarkise
Optional ist auf Käuferwunsch ein überdachter Aussensitzplatz möglich

Fassade
Sockel ausgebildet in Beton, übrige Fassade als hinterlüftete Holzfassade in vorvergrautem Nadelholz

Bedachung
Ausgedämmtes Sparrendach mit Unterdach und Konterlattung
Dacheindeckung mittels PV (Indach) Anlage.
Vorgehängte Rinne sowie Dachwasserrohre in witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

Elektroanlagen
PV Anlage, Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV), Multimediaanschluss (OTO-Dose) in Wohnraum, 1 weiterer Raum im 1.OG mit Multimediaanschluss. Küche, Nasszellen und Korridore verfügen über moderne Deckenleuchten / sonstige Räume mit je einer Lampenstelle / Lichtschalter mit zusätzlichen Einfachsteckdosen / alle Wohnräume verfügen über Dreifachsteckdosen / Anschluss für Waschmaschinen und Tumbler, Sonnerie mit Gong.

Heizungsanlagen
Die Wärmerzeugung erfolgt mittels zentraler Erdsonden-Wärmepumpe (Gemeinschaftsanlage für Ensemble), Wärmeverteilung über Fussbodenheizung mit Raumthermostaten.
Im Sommer werden die Räume über die Erdsonden mittels Freecooling gekühlt

Lüftungsanlage
Die Häuser werden über die Fenster belüftet.

Sanitäranlagen
Die Nasszellen sind ausgestattet mit zeitgemässen, hochwertigen Sanitärapparaten und Garnituren. Das Kalt- und Warmwasser wird für jedes Haus separat erfasst und wird über eine im Ensemble gemeinsam genutzte Wasserenthärtungsanlage versorgt. Pro Haus eine Waschmaschine und ein Tumbler. Ein Aussenhahn.

Küchen
Küchen gemäss Detailplänen und Beschrieb. Ausstattung je nach Hausgrundriss mit Kühlschrank und Tiefkühlabteil, Induktion Kochfeld, Kombisteamer, Geschirrspüler sowie Umluftabzugshaube / Geräte Electrolux.

Schreinerarbeiten
Garderobenschränke mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarschrank gemäss Detailplan. Fronten Kunstharz belegt, Innenbereich Kunstharz beschichtet. Die Zimmertüren als Zargentüren. Hauseingangstüren mit Umfassungszargen, Türblatt mit Dreipunktverriegelung.

Schliessanlage
Mechanische Schliessanlage Kaba oder gleichwertig.

Bodenbeläge
Wohnräume, Esszimmer, Zimmer, Küchen Reduits und Korridore werden mit Langstab-Parkett, die Nasszellen mit Keramischen Platten ausgestattet.
Sitzplatz mit Chaussierung oder Betonplatten 500x500 mm.

Raumhöhen
Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2.60 m.

Wandbeläge
In den Nasszellen werden keramische Platten in Spritzbereichen verlegt. In den übrigen Räumen der Häuser ist Abrieb 1.5 mm vorgesehen

Deckenbeläge
Alle Räume in Holz.

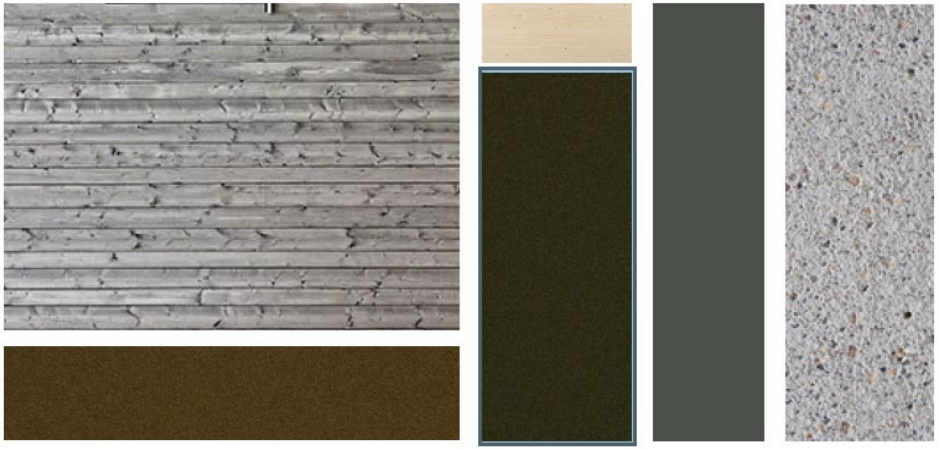
Carport
Der Autounterstand wird aus Holz mit einer Verschalung erstellt (Analog zu Fassade).
Carport mit Parkplatz und vorinstallierte Infrastruktur C1 für e-Mobilität, zusätzliche Abstellmöglichkeit vor dem Carport.

Umgebung
Belag des Vorplatzes aus Mergel, um das Gebäude Rasenfläche. Die Begrünung mit örtlich ansässigen Laubbäumen und ökologischen Bändern. Velo-/Abstellraum pro Haus (Platzierung in Absprache mit den Käufern).
Ausführung gemäss Konzept Architekt.



MATERIALISIERUNG

Aussen



Innen



PROPERTY primus

Projekt Erlenblick
Situationsplan



ERLENBLICK
IHR BLICK INS GRÜNE, IHR ZUHAUSE FÜRS LEBEN

Erlenweg, 5608 Stetten

KONTAKT

Gerne stehen wir Ihnen für die
Beantwortung von Fragen
Zur Verfügung.

Mit einem Klick Termin vereinbaren

Sarina Candinas

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
s.candinas@pripro.ch
Tel. direkt: +41 62 503 52 84

STANDORT AARAU
Primus Property AG
Bahnhofplatz 3h
CH-5000 Aarau
T +41 62 503 71 81
F +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch

STANDORT ZÜRICH
Primus Property AG
Binzallee 4
CH-8055 Zürich
T +41 44 457 60 60
F +41 44 457 60 69
info@pripro.ch
www.pripro.ch