



OBST  
GARTEN

Rupperswil

4 ½- oder 5 ½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser in Rupperswil

[www.obstgarten-rupperswil.ch](http://www.obstgarten-rupperswil.ch)



## DIE HIGHLIGHTS

### 4.5-Zimmer-Häuser

### 5.5-Zimmer-Häuser (als Option)

- Innenausbau zum Mitbestimmen
- Wohnen angrenzend an die Landwirtschaftszone
- Gut konzipierte und durchdachte Grundrisse
- Grosszügiger Wohn- / Essbereich mit reichlich Fensterfronten
- Hochwertige Küche mit Arbeitsflächen in Naturstein, Induktionskochfeld, Heissluft-Backofen, Kombiteamer usw.
- Bodenbeläge wahlweise aus Eichenparkett oder Feinsteinzeugplatten
- Kontrollierte Lüftung in jedem Haus und Photovoltaikanlage
- Grosszügige Kellerräume mit reichlich Stauraum und Waschturm
- Attraktiver Garten mit gedecktem Sitzplatz und praktischem Aussenreduit
- Tiefgaragenparkplätze und ein Aussenparkplatz vor der Haustür
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe

# LÄNDLICHE WOHNIDYLLE

Wo einst ein Bauernhof stand, entsteht neuer attraktiver Wohnraum. Die sechs Reiheneinfamilienhäuser werden zusammen mit einem Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), angrenzend an die Landwirtschaftszone, gebaut. Dabei wird der ländliche Charme des ursprünglichen Bauernhauses passend zur idyllischen Umgebung in der Architektur dieser schönen Reihenhäuser widerspiegelt.

Der Wohnraum erstreckt sich über drei Geschosse. Durch das natürliche Gefälle entsteht ein Sockelgeschoss, wo sich der Aussenparkplatz direkt vor dem Hauseingang befindet. Zwei Kellerräume, ausgestattet mit Waschmaschine und Tumbler, der Technik-Raum sowie praktische Einbau-

schränke im Eingangsbereich befinden sich auf dieser Etage.

Über die Treppe gelangt man in das Erdgeschoss. Der grosszügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten bietet zwei Einteilungsmöglichkeiten. Als Standard ist der Raum offen gestaltet. Wahlweise (optional) kann hier auf dieser Etage ein Zimmer realisiert werden. Die Küche ist mit modernsten Geräten und einer Arbeitsfläche aus Naturstein ausgestattet. Der private Garten mit gedecktem Sitzplatz und Aussenreduit lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Er bietet direkten Zugang zum liebevoll gestalteten, gemeinschaftlichen Aussenbereich. In diesem Geschoss gibt es ausserdem eine Gäste-

Toilette mit Tageslicht (optional mit Dusche). Eine Etage höher sind drei Zimmer und zwei Badezimmer über den Korridor zugänglich. Eines der Bäder ist mit einer Badewanne, das andere mit einer Dusche und Tageslicht ausgestattet.

Die Bodenbeläge aus hochwertigem Eichenparkett, kombiniert mit modernen Feinsteinzeugplatten, dem flexiblen Innenausbau und der Holz-verkleideten Hausfassade, verleihen den Wohnobjekten eine ganz besondere, angenehme Wohnatmosphäre.

Die Tiefgarage bietet zusätzliche Einstellplätze und rundet das Wohnangebot dieser attraktiven Reiheneinfamilienhäuser im «Obstgarten» ab.



# ZENTRALE UND NATURNAHE WOHNLAGE

Die 4½- bzw. 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhäuser befinden sich an sehr guter Wohnlage, angrenzend an die Landwirtschaftszone, in Rapperswil. Die schöne Gemeinde mit ihren rund 5'800 Einwohnern liegt an der Aare zwischen Lenzburg und Aarau und hat einiges zu bieten.

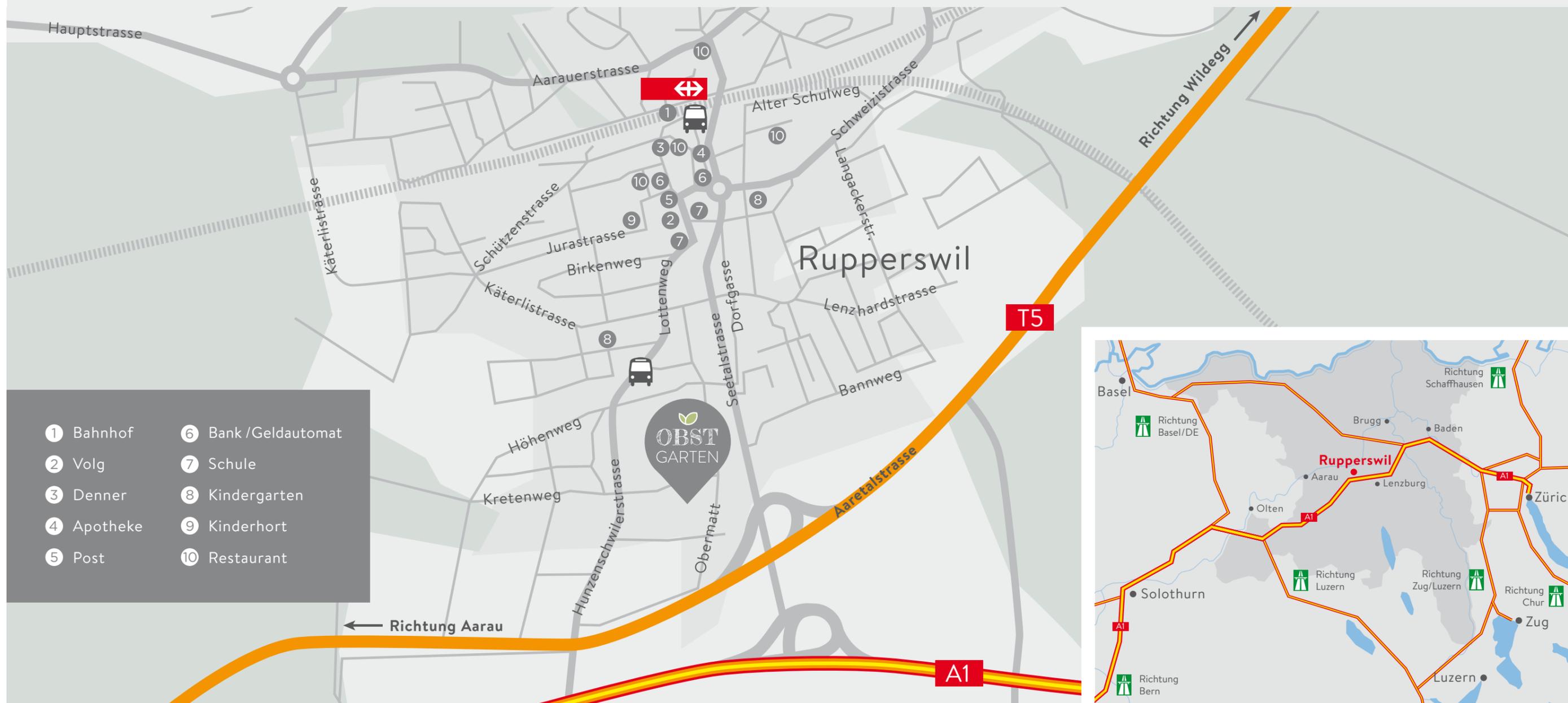
Für den alltäglichen Bedarf ist hier mit Lebensmittel-läden, Apotheke, Bank und Post gesorgt. Rapperswil verfügt zudem über ein beheiztes Freibad und ein breites Vereins-Angebot für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Auch die Nähe zur Kantons-hauptstadt Aarau mit ihren zahlreichen Arbeitsplät-zen und Einkaufsmöglichkeiten machen Rapperswil zu einem attraktiven Wohnort für jedermann.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Ge-meinde die wichtigsten Bildungsangebote. Ne-ben einem Kinderhort, zwei Kindergärten und der Primarschule gibt es in Rapperswil auch eine Oberstufe, in welcher die Real- sowie Sekundar-stufen unterrichtet werden. Die Bezirksschule wird in Lenzburg, Aarau oder Wildegg besucht. Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich in Aarau.

Nur wenige Minuten vom «Obstgarten» entfernt liegt der Autobahn-Anschluss der A1 (Aarau-Ost), über welche auch die grossen Städte schnell er-reicht werden können. An den öffentlichen Ver-kehr ist Rapperswil ebenfalls bestens angeschlos-

sen. Ab dem Bahnhof verkehren regelmässig Züge in Richtung Aarau und Bern wie auch in Richtung Lenzburg, Brugg und Zürich.

Distanzen			
Aarau	8.8 km	11 Min.	4 Min.
Lenzburg	5.3 km	9 Min.	7 Min.
Brugg	15.8 km	18 Min.	14 Min.
Baden	19.8 km	20 Min.	25 Min.
Olten	29.1 km	26 Min.	16 Min.
Zürich	41.3 km	38 Min.	43 Min.
Basel	62.7 km	53 Min.	50 Min.



- 1 Bahnhof
- 2 Volg
- 3 Denner
- 4 Apotheke
- 5 Post
- 6 Bank / Geldautomat
- 7 Schule
- 8 Kindergarten
- 9 Kinderhort
- 10 Restaurant

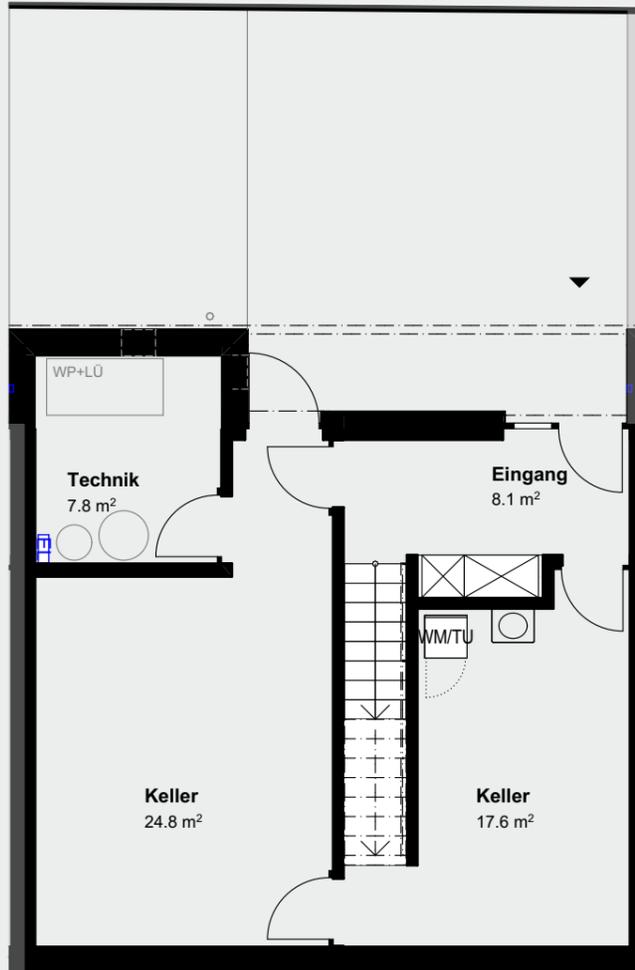
RUHIGE  
UMGEBUNG



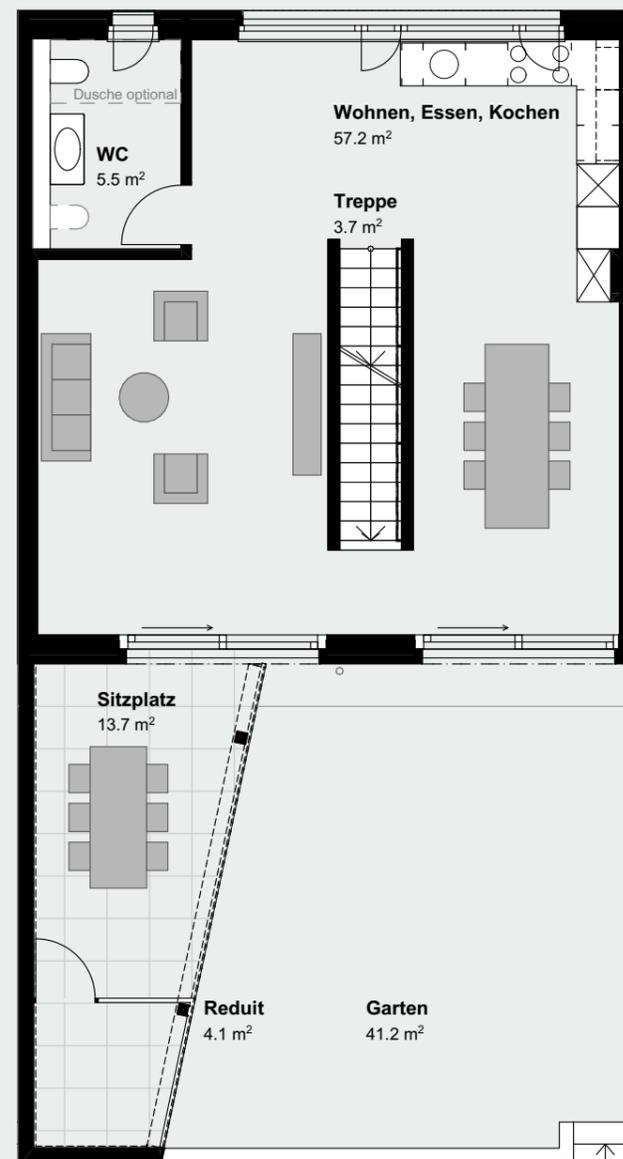


# GESCHOSSE (4 1/2 ZIMMER) IM ÜBERBLICK

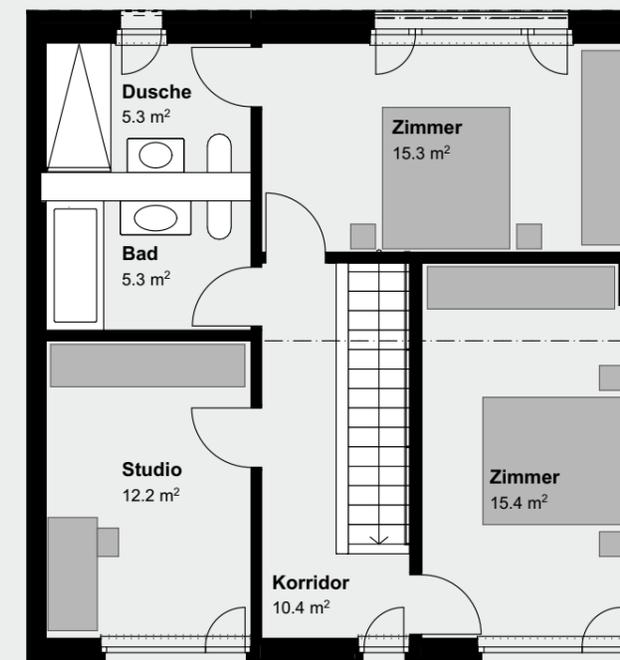
## Sockelgeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss



# FAKTEN & ZAHLEN

## Haustyp

Häuser 18, A-F      4 1/2 Zimmer

## Nettowohnfläche

Häuser 18, A-E      138.4 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F      138.1 m<sup>2</sup>

## Kellerfläche

Haus 18, A      49.2 m<sup>2</sup>  
Häuser 18, B-E      50.2 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F      49.7 m<sup>2</sup>

## Aussenfläche (Garten/Sitzplatz/Reduit)

Haus 18, A      59.2 m<sup>2</sup>  
Häuser 18, B-E      59 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F      101.7 m<sup>2</sup>

## Aussenparkplatz

Häuser 18, A-F      1

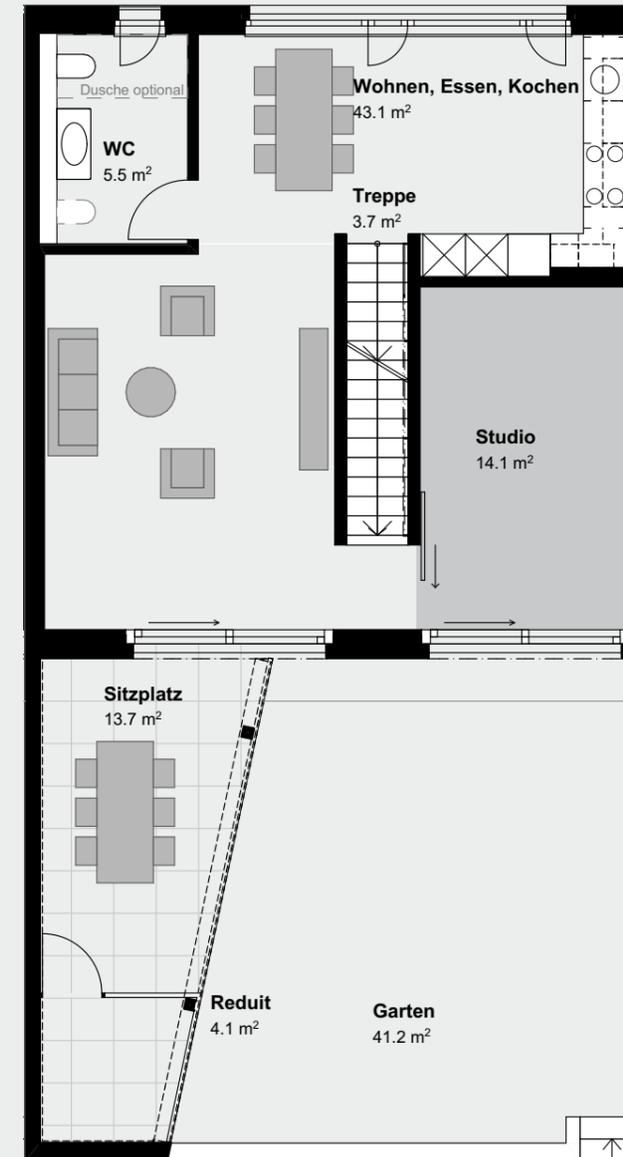
Die Reiheneinfamilienhäuser werden standardmässig mit 4 1/2 Zimmern ausgebaut. Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Wir beraten Sie gerne.





# ERDGESCHOSS VARIANTE 5 1/2 ZIMMER

Erdgeschoss



# FAKTEN & ZAHLEN

## Haustyp

Häuser 18, A-F 5 1/2 Zimmer

## Nettowohnfläche

Häuser 18, A-E 138.4 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F 138.1 m<sup>2</sup>

## Kellerfläche

Haus 18, A 49.2 m<sup>2</sup>  
Häuser 18, B-E 50.2 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F 49.7 m<sup>2</sup>

## Aussenfläche (Garten/Sitzplatz/Reduit)

Haus 18, A 59.2 m<sup>2</sup>  
Häuser 18, B-E 59 m<sup>2</sup>  
Haus 18, F 101.7 m<sup>2</sup>

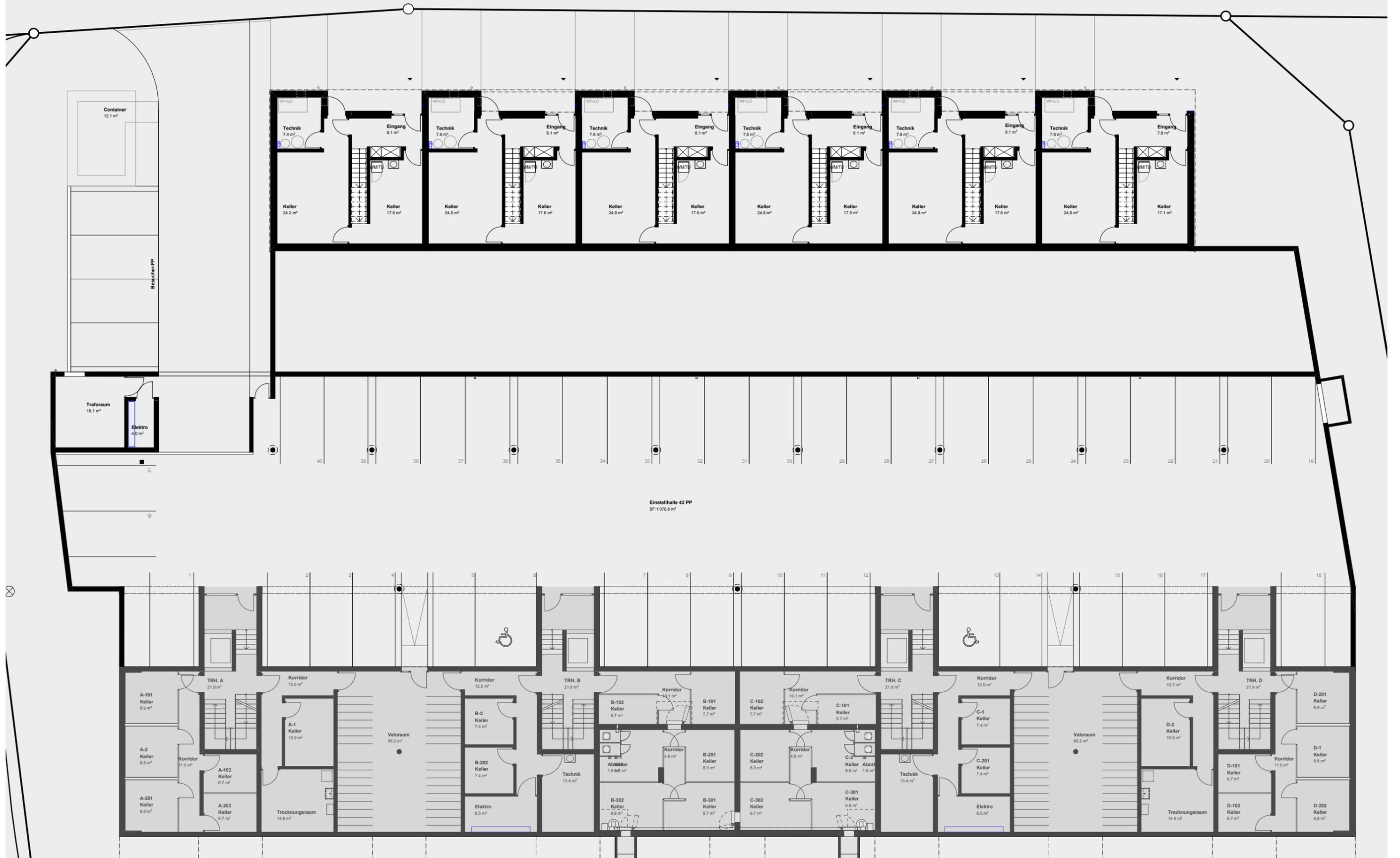
## Aussenparkplatz

Häuser 18, A-F 1

Im Erdgeschoss kann optional ein zusätzliches Studio realisiert werden, sodass das Reiheneinfamilienhaus 5 1/2 Zimmer aufweist.



# UNTERGESCHOSS / SOCKELGESCHOSS



# KURZBAUBESCHREIB

## Rohbau

Foundation, Bodenplatte, Decken über UG in Beton. Decken über EG / OG in Holzbauweise. Aussenwände unter Terrain in Beton. Aussenwände über Terrain in Holzbauweise. Innenwände in den Erd- und Obergeschossen in Holzbauweise oder Leichtbau, in den Untergeschossen in Kalksandstein oder Beton. Wohnungstrennwände UG zweischalige Konstruktion in Kalksandstein, EG / OG in Holzbauweise.

## Bodenaufbau

In den Häusern über SG Betondecken, über EG/OG in Holzbauweise, schwimmende Unterlagsböden mit Trittschalldämmung und fertigem Bodenbelag. Keller- und Nebenräume mit Zementüberzug.

## Treppen

Treppe SG / EG in Ortbeton, roh oder belegt, Treppe EG / OG in Holzbauweise.

## Fenster

Fenster in Holz-Metall, innen Holz ab Werk gestrichen, aussen Metall lackiert. Verglasung mit 3-fach-Isolierverglasung gemäss Energienachweis. Pro Haus zwei Hebeschiebetüren, restliche Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag oder Festverglasung.

## Sonnenschutz

Alle Zimmerfenster mit Verbundrafflamellenstoren. Nasszellen- und Korridorfenster ohne Storen. Sitzplatz EG mit Knickarmmarkise. Verbundrafflamellenstoren mit Motorantrieb. Knickarmmarkise gekurbelt.

## Fassade

Das Sockelgeschoss wird, mit Ausnahme des gegenüber der Fassadenflucht zurückspringenden Eingangsbereichs, in Sichtbeton ausgeführt. Eingang Sockelgeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss werden mit einer gestrichenen Holzschalung verkleidet.

## Spengler- und Flachdacharbeiten

Das Satteldach des Hauptgebäudes wird mit einer integrierten Photovoltaikanlage bedacht. Flachdach Sitzplatz mit Flachdachabdichtung und extensiver Begrünung. Bei dem Sitzplatz werden Zementplatten verlegt. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen, rostfreien Materialien.

## Elektroanlagen

Beleuchtungskörper in Hauseingang, Kellerräumen, Veloraum, Nebenräumen, Entrée, Bad, Dusche, Küche, Reduit, Sitzplatz. Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, Zimmer, Küche, Nasszellen, Entrée, Reduit, Sitzplatz und Kellerraum. Kombinierte Gegensprechanlage und Türöffnungsanlage für jedes Haus. Anschlüsse für elektrische Storen, Küchenapparate, WM / TU, Multimedia im Eltern- und Wohnzimmer (Telefon, TV, Radio und EDV), restliche Zimmer mit Leerrohr. Photovoltaikanlage (Indach-Anlage).

## Heizungsanlagen

Die Wärmezeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sämtliche beheizten Räume werden mit einer Bodenheizung ausgestattet.

## Lüftungsanlage

Jedes Haus verfügt über ein individuelles Lüftungsgerät. Durch die kontrollierte Lüftung wird jedes Haus konstant belüftet. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

## Sanitäranlagen und -apparate

Bäder gemäss Detailplänen und Apparateliste, ausgestattet mit zeitgemässen Sanitärapparaten und Garnituren. Die Brauchwarmwassererwärmung erfolgt ebenfalls über die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Waschmaschine und Tumbler im Sockelgeschoss. Ein Aussenwasserhahn im Sockel- und Erdgeschoss.

## Küche

Kücheneinrichtung gemäss den Detailplänen und detailliertem Beschrieb mit Unterbauten sowie Schrank- und Apparatefronten. Oberflächen Kunstharz-belegt, im Innenbereich Kunstharz-beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein, Rückwand in Glas. Spülbecken in Chromstahl. Induktions-Glaskeramik-kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug, Heissluft-Backofen, Kombisteamer, Geschirrspüler, Kühlschrank und Tiefkühlfach.

## Metallbauarbeiten

Die Geländer vor Fenster aus Metall.

## Schreinerarbeiten

Garderobe mit Kleiderstange, Hutablage und Tablarschrank. Fronten Kunstharz-belegt, Innenbereich Kunstharz-beschichtet. Hauseingangstüren als Holz-

rahmentüren mit Tribloc-Sicherheitsschloss, Zimmertüren mit Metallzargen und Rahmentüren im Untergeschoss.

## Bodenbeläge

Wohnräume, Küche, Korridor, Eingang und Schlafzimmer werden mit hochwertigem Eichen-Langriemen-Parkett (ca. 180-200 cm x 16-18 cm), Eichen-Klebe-Parkett (ca. 16 x 2.3 cm) oder Feinsteinzeug-Plattenbelägen (600 x 300 mm) mit Sockel ausgestattet. In Bad und Dusche werden Feinsteinzeug-Plattenbeläge (600 x 300 mm) mit Sockel verlegt. Bei dem Sitzplatz werden Zementplatten (500 x 500 mm) verlegt.

## Wandbeläge

Die Wände im Eingang SG, EG und OG erhalten einen Abrieb oder auf Wunsch Käufer Wände EG und OG in Holz, sicht. In Keller- und Nebenräumen werden die Wände gestrichen. In Bad und Dusche werden keramische Platten an Wänden im Installationsbereich der Apparate und im Spritzbereich von Bad und Dusche gemäss Plan verlegt.

## Deckenbeläge

Die Decke im Eingang SG, EG und OG erhält einen Weissputz oder auf Wunsch Käufer Decke über EG und OG in Holz, sicht. In den Wohn- und Schlafzimmern wird eine Vorhangschiene montiert. In Kellerräumen bleibt die Betondecke roh.

## Tiefgarage

Einfahrt über eine zweispurige Rampe. Die Wände und Decken sind aus Beton. Der Boden ist mit einem Hartbeton versehen und bleibt roh. Das Garagentor ist aus Metall und elektrisch mittels Schlüsselschalter und Handsender bedienbar. Pro Parkplatz ein Handsender. Grundinstallation für Elektroladestationen.

## Umgebung

Bepflanzung, Spielplatz, Geräte und Ausstattung gemäss Konzept Landschaftsarchitekt. Allfällig durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage 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 mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung der Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

### Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Häuser inkl. 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 allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

**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 nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.

**Minergie-Standard:** Die Bauten erfüllen den Minergie-Standard, auf eine Zertifizierung wird verzichtet.

# DER WEG ZU IHREM WOHNEIGENTUM – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.



## Interesse

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



## Finanzierung

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



## Reservation

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



## Reservationsvereinbarung

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



## Kaufvertrag

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



## Beurkundung und Eigentumsübertragung

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist der Schweizerischen Maklerkammer.

## GEFÄLLT IHNEN DIESE IMMOBILIE?

Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



**Alex Incardona**

Immobilienvermarkter  
alex.incardona@markstein.ch  
+41 56 203 50 14



**Vermarktung**  
Markstein AG  
Haselstrasse 16  
5400 Baden  
056 203 50 50  
baden@markstein.ch  
www.markstein.ch

**Architektur**  
Frei Architekten AG  
Bleichemattstrasse 43  
5000 Aarau  
www.frei-architekten.ch

[www.obstgarten-rupperswil.ch](http://www.obstgarten-rupperswil.ch)