

Terrassenhaus Chapffeld

Bächlenweg 34, 5630 Muri



Projekt

Chapffeld ist wahrlich ein einzigartiges Projekt in Muri. Das Terrassenhaus entsteht auf einer der attraktivsten noch verfügbaren Parzellen, am Bächlenweg 34. Auf zwei Seiten angrenzend an die Landwirtschaftszone liegt das Terrassenhaus am Fusse des Lindenberg, eingebettet in die Natur. Die fantastische, unverbaubare Aussicht ist einmalig. Über den Dächern von Muri, ideal ausgerichtet nach Südwesten, geniessen die Bewohner die ruhige und sonnige Wohnlage.

Strom dank Photovoltaik

Drei übereinanderliegende Wohnungen mit überdurchschnittlich hohem Ausbaustandard stehen zum Verkauf. Grosszügige Wohnflächen mit viel Aussenraum sind das Herzstück dieses Projekts. Verschiedene Terrassen, Sitzplätze oder Balkone laden zum gemütlichen Verweilen und Geniessen ein. Die abwechslungsreiche Gestaltung charakterisiert den Aussenraum: Holz, Platten und begrünte Flächen gehen Hand in Hand.

Die exklusive Aussicht reicht nördlich bis zum Schwarzwald, südlich bis zur traumhaften Berglandschaft der Voralpen. Möglichkeiten, die Sicht ins Weite zu geniessen, gibt es viele. Die Wohnungen verfügen über grossflächige Fensterfronten, die Räume sind hell und einladend. Sonne tanken an diesem einmaligen Standort nicht nur die Bewohner. Dank der Photovoltaikanlage fliesst ökologischer und hauseigener Strom aus der Steckdose. Das Projekt wird zudem nach Minergie-Standard umgesetzt.

Naturnah und doch sehr zentral

Die nächste Bushaltestelle liegt bequeme 100 Meter in Laufdistanz. Genauso weit ist es bis zum Kreisspital Muri. Obwohl naturnah und idyllisch am Rande von Muri gelegen, erreichen die Bewohner das Zentrum mit den vielen Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten – mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie mit dem eigenen Auto direkt aus der Einstellhalle.



Angebot

| | Wohnung EG | Wohnung OG | Wohnung Attika |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zimmer | 5.5 | 5.5 | 3.5 |
| Wohnfläche (ca. m ²) | 148 | 150 | 104 |
| Terrasse/Sitzplatz (ca. m ²) | 235 | 103 | 109 |
| Anteil Plattenboden | 84 | 68 | 37 |
| Anteil Holzboden | 47 | 35 | 28 |
| Anteil begrünt | 104 | – | 44 |
| Anteil gedeckt | 24 | 35 | 8.5 (Pergola) |
| Keller (ca. m ²) | 27 | 21 | 8 |
| zusätzlicher Landanteil (ca. m ²) | 175 | 111 | – |
| Direkter Liftzugang | Ja | Ja | Ja |
| Verkaufspreis | CHF 1'477'000.– | CHF 1'487'000.– | CHF 1'077'000.– |

Wohnfläche: Diese Zahl bezieht sich auf die nutzbare Wohnfläche in m², ohne Aussenmauern, ohne Keller, ohne Sitzplatz, ohne Terrasse, ohne Balkon. Die Quadratmeterangaben sind Richtwerte. Im fertiggestellten Objekt können sie minim anders ausfallen.

Optionale Ausstattungsmöglichkeiten

Alle drei Wohnungen lassen sich individuell mit folgenden Optionen ausstatten:

- kontrollierte Wohnungslüftung ca. CHF 13'000.–
- Pergola (bei Terrassenhaus 3 gehört eine Pergola zur Grundausstattung) ca. CHF 11'500.–
- Schwedenofen mit Kamin ca. CHF 11'500.–

Einstellhalle

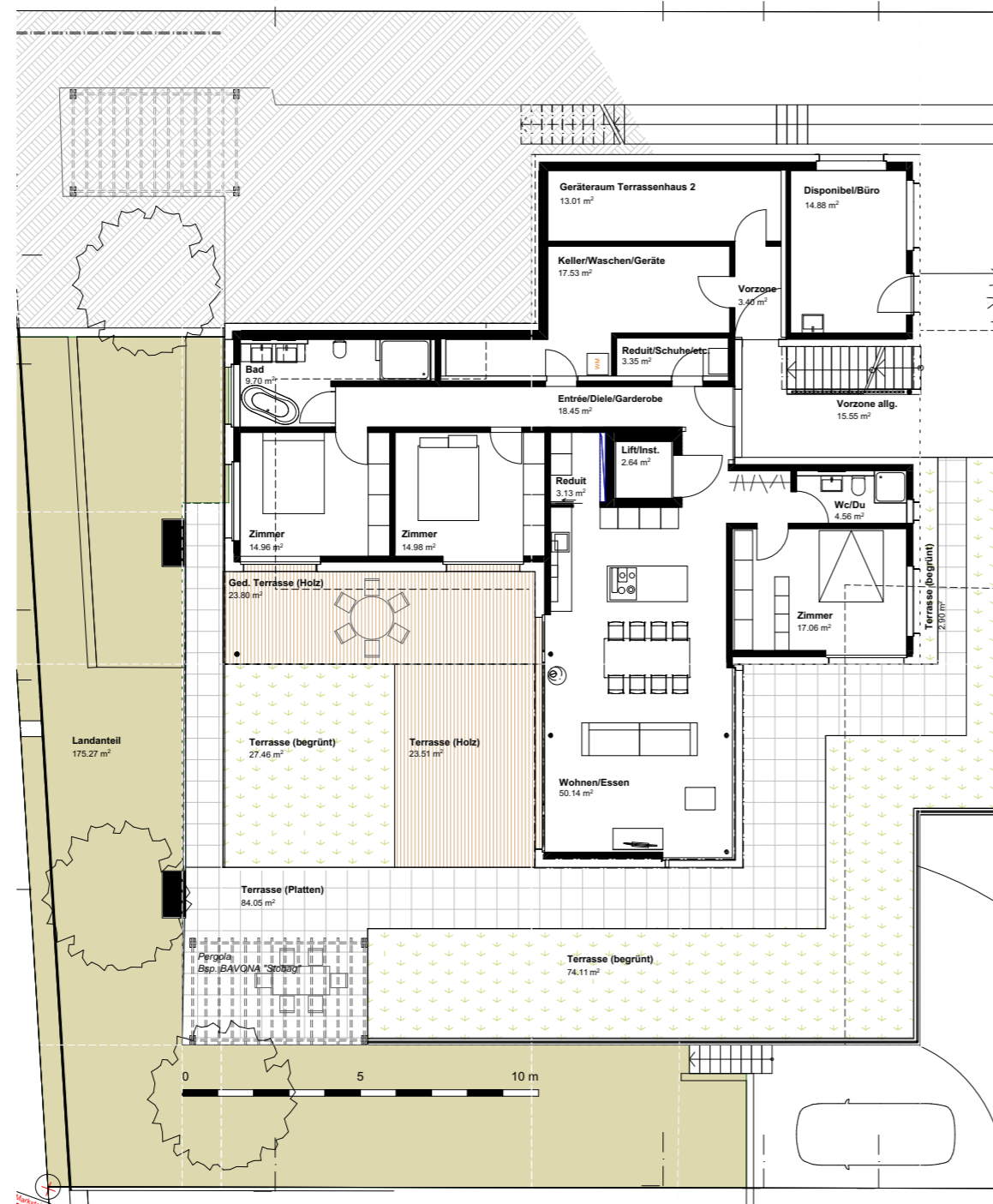
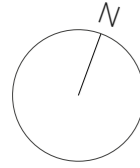
Die Einstellhalle ist für sechs Autos konzipiert. Ausreichend Platz ist zudem für Motorräder und Velos vorhanden. Im Verkaufspreis nicht inbegriffen sind pro Wohnung 2 Parkplätze (à CHF 36'000) in der Einstellhalle.



Unverbaubare Aussicht:

Das Terrassenhaus Chapffeld entsteht auf einer der letzten verfügbaren Parzellen in Muri, die an die Landwirtschaftszone angrenzt.





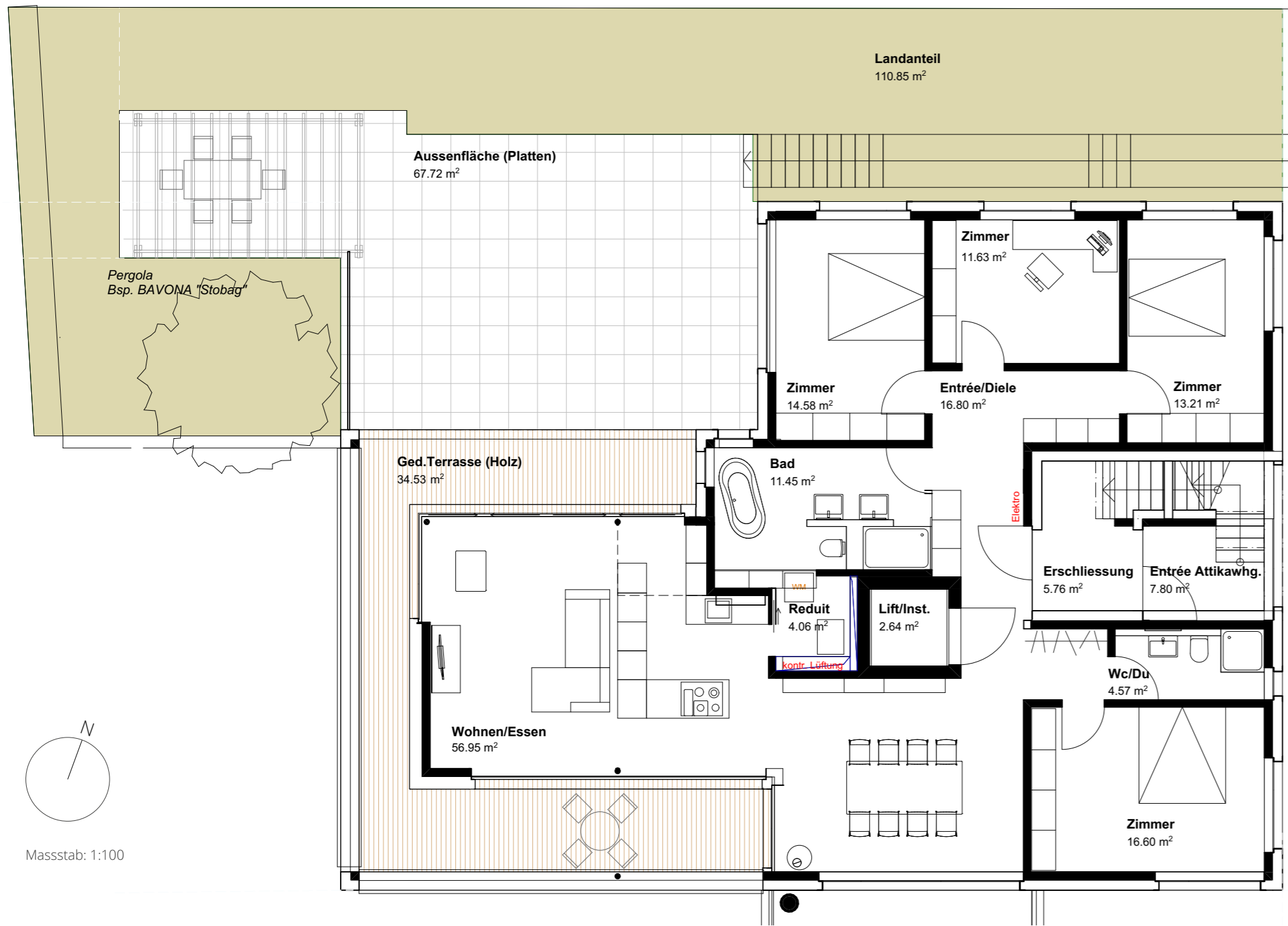
Dieser Grundriss ist in die Seite eingepasst. Eine maßstabgetreue Variante (1:100) lassen wir Ihnen gerne per E-Mail oder ausgedruckt zukommen.

Wohnung EG



Die wichtigsten Fakten

Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 148 m² | Direkter Liftzugang | Terrassen-/Sitzplatzfläche: 235 m² | Aussenraum: Holz, Platten, begrünt
zusätzlicher Landanteil: 175 m²

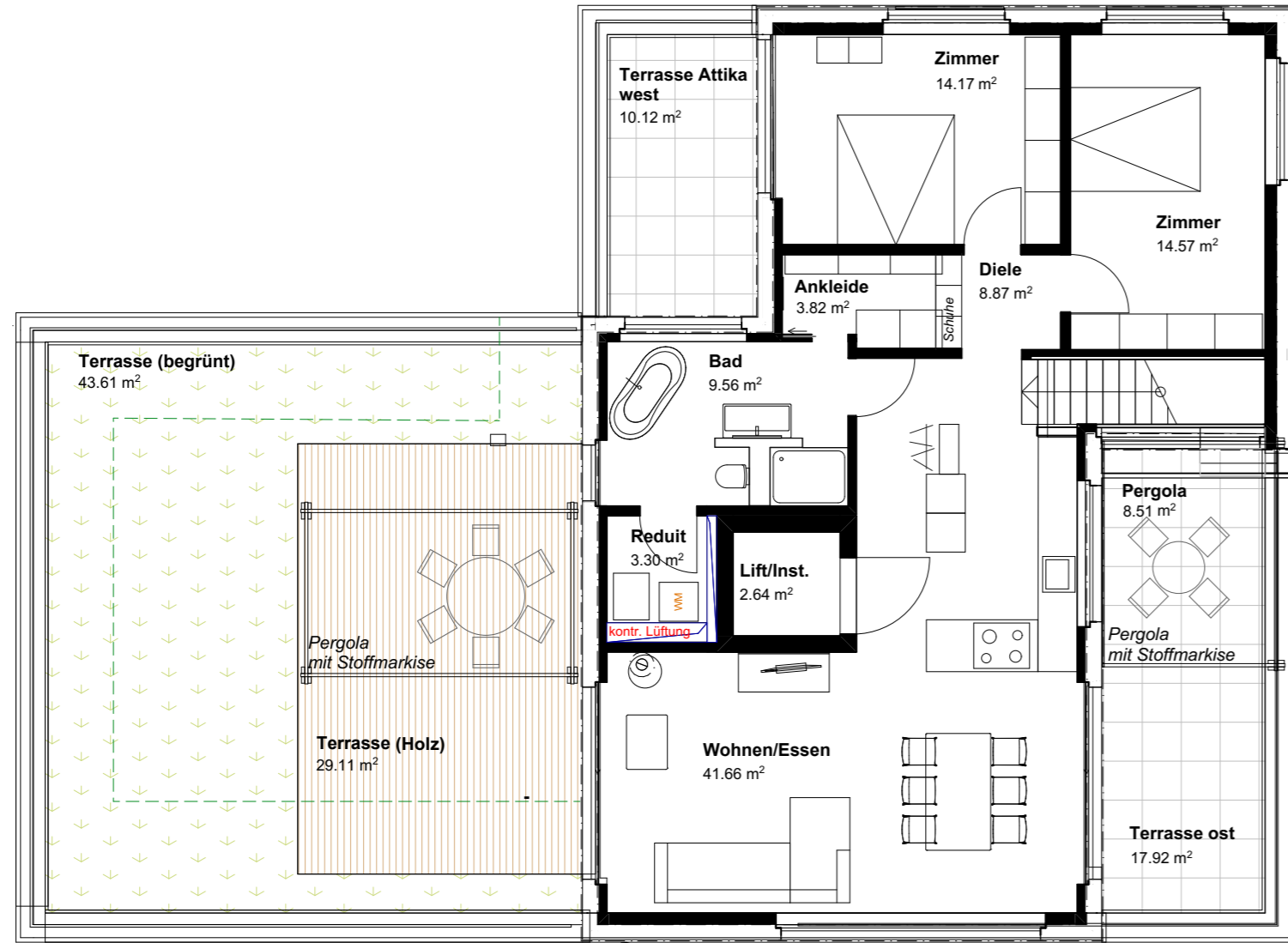
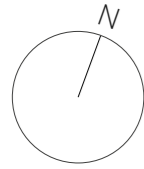


Wohnung OG



Die wichtigsten Fakten

Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 150 m² | Direkter Liftzugang | Terrassen-/Sitzplatzfläche: 103 m² | zusätzlicher Landanteil: 111 m²



Massstab: 1:100

Wohnung Attika

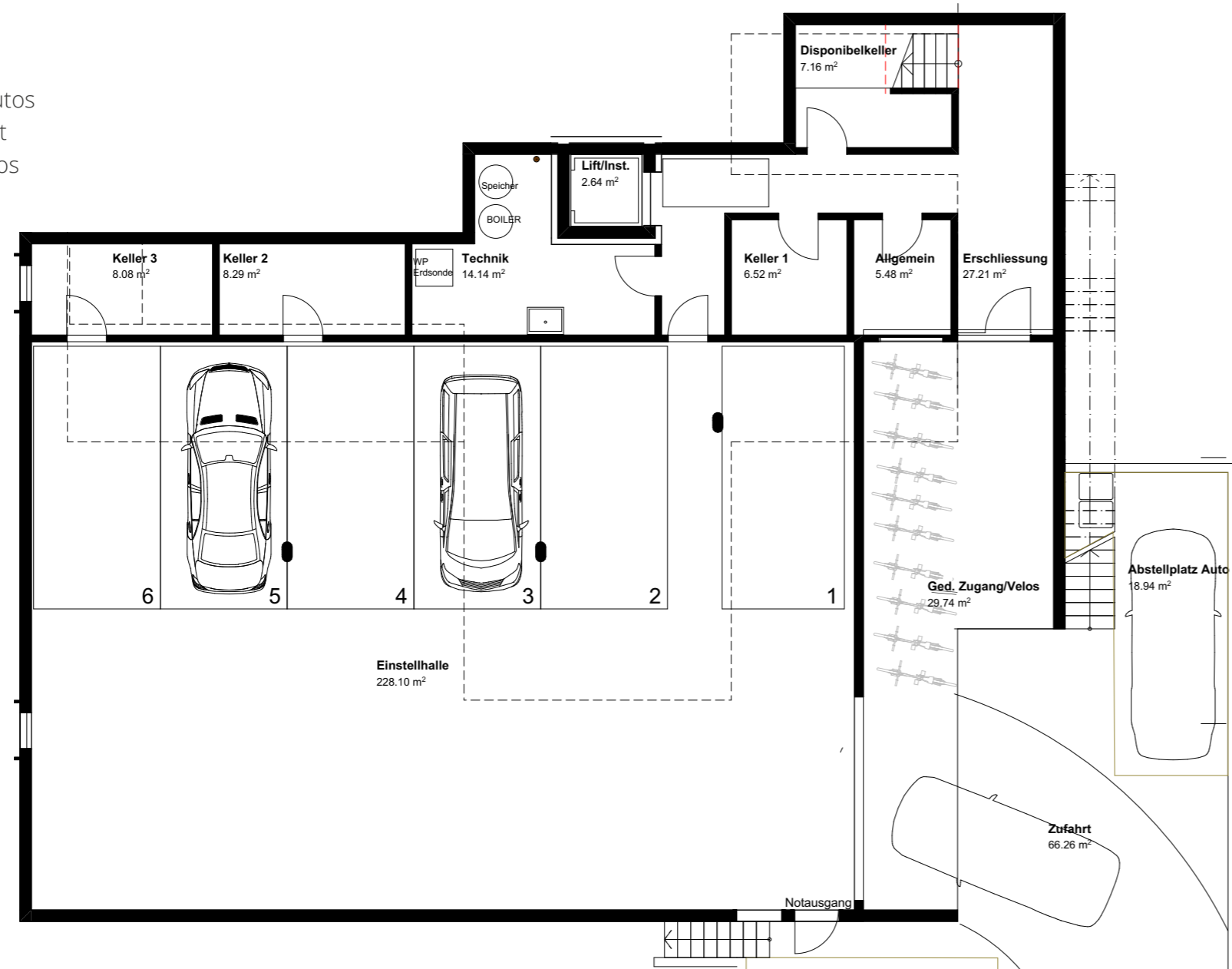


Die wichtigsten Fakten

Zimmer: 3.5 | Wohnfläche: 104 m² | Direkter Liftzugang | Terrassenfläche: 109 m² | Gestaltung Aussenraum: Holz, Platten, begrünt
Eine Pergola mit beweglichen Stoffbahnen gehört zur Grundausstattung | Anzahl Terrassen: 3 (Ausrichtung nach allen Himmelsrichtungen)

Einstellhalle

Die Einstellhalle ist für sechs Autos konzipiert. Ausreichend Platz ist zudem für Motorräder und Velos vorhanden.

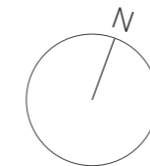


Dieser Grundriss ist in die Seite eingepasst. Eine massstabgetreue Variante (1:100) lassen wir Ihnen gerne per E-Mail oder ausgedruckt zukommen.

Lage

Bächlenweg 34, 5630 Muri

Auf zwei Seiten angrenzend an die Landwirtschaftszone liegt das Terrassenhaus am Fusse des Lindenberg, eingebettet in die Natur. Die fantastische, unverbaubare Aussicht ist einmalig.



Massstab: 1:500



Chapffeld – leben in und mit der Natur



Baubeschreibung

Baubeschreibung/Beschreibung Innenausbau
Terrassenhaus Chapffeld in 5630 Muri
Oktober 2019

Aushub Baugrund

Humusabtrag ca. 30cm tief mit Deponie auf der Baustelle
Aushubarbeiten mit teilweiser Deponie auf der Baustelle
(Hinterfüllungs- und Rohplaniematerial)
Baugrundbeurteilung durch Bauingenieur

Fundation

5-10cm Magerbeton, darüber armierte Betonbodenplatte
nach Angabe Ingenieur.

Kelleraussenwände

Armierte Betonwände 25cm, nach Angabe Bauingenieur

Aussenwände verputzt

BN 17.5cm bzw. Beton je nach Angabe Ingenieur mit 20cm
mineralischen Aussenwärmedämmung, direkt verputzt
(Minergie-Standard)

Aussenwände mit hinterlüfteter Holzfassade

BN 17.5cm bzw. Beton je nach Angabe Ingenieur mit
mineralischer Aussenwärmedämmung, Hinterlüftung
und senkrechter montierter Holzschalung, wettergrau
(Minergie-Standard)

Decken

Decken innen mit Weissputz, Innenwände 1.5mm Abrieb, positiv
Über Erd- & Ober- & Attikageschoss, Balkone, Garage
armierte Betondecken. Dimensionen nach Angabe Ingenieur

Bodenaufbau

Bodenaufbau zwischen Wohnungen mit Trittschall und
wenn nötig mit Wärmedämmung (nach Angaben Akustiker/
Wärmeschutznachweis). Bodenheizungsrohre werden direkt
in konventionellen Anhydritunterlagsboden übergossen.
Fertigbelag nach Wunsch Käuferschaft (Parkett bzw. Platten,
Linoleum, Kork etc.) mit CHF 120.-/m² inkl. allen Nebenar-
beiten und Zuschläge und Sockelarbeiten.
Im Standard vorgesehen ist: Parkett, Eiche weiss geölt.

Kanalisation

Sämtliche Abwasserleitungen in PP - Röhren
Schächte, Schlamm-sammler und allfällige Sickerschächte
in Beton. Ausführungen der Arbeiten nach den örtlichen
Vorschriften und des Kant. Gewässerschutzamtes.
Schmutzwasser = Anschluss an Gemeindekanalisation
Meteorwasser = In Sicker- bzw. Retentionsbett

Aussentreppen

In Beton, sauber abtalschiert/ev. belegt mit Platten oder
Spachtelmasse

Innenwände / Stützen

In allen Wohnungen 12-15cm Backstein oder Beton
Nach Angabe Bauingenieur / Akustiker dimensioniert
Alle Wände verputzt und mit 1.5 mm Abrieb, positiv, gestrichen

Dämmung

Mineralische Wärmedämmung (Akustisch vorteilhaft und
mineralischer Aufbau = atmungsaktiver)

Fensterbänke

in Metall, farblos eloxiert

Dach / Flachdach / Terrassen

Betondecken mit Flachdachaufbau (Bitumendichtungsbahnen,
Wärmedämmung) im Gefälle:

- begehbare Flächen mit Betonplatten belegt bzw. bekiest,
extensive Begrünung oder nach Wunsch mit Holzrost
- in nichtbegehbaren Flächen bekiest bzw. extensive
Begrünung

Spenglerarbeiten

Flachdachabschlüsse, Regengrinnen und Ablaufrohre in
Chromstahl matt

Fenster

alle Fenster in Holzmetall, Minergie-Standard
Aussen in Alu eloxiert, innen weiss gestrichen (ev. anthrazit)
Pro Zimmer mindestens ein Dreh-Kippflügel

Sonnenschutz

In allen Schlaf- bzw. Wohnzimmern mit Leichtmetall-Verbun-
drafflamellen, farblos eloxiert, Steuerung mittels Tablet
(TaHoma) möglich
Ausstellmarkisen nur auf Wunsch; vorgesehene Budget rund
CHF 3'000.-

Deckenbeläge

Kellerräume und Garagen Beton roh, bzw. wo nötig mit
Wärmedämmeinlage (Unitex SW, Steinwolle)
Im Wohnbereich Weissputzdecken gestrichen

Heizung

Erdsondenheizung (erneuerbare Energie), Minergie-Standard
mit separater Wärmezählung pro Wohnung

Niedertemperaturbodenheizung ist zum Erreichen der folgen-
den max. Raumtemperaturen (bei einer Aussentemperatur
von -7° C) ausgelegt:

20° C in Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, Entrée

22° C in Bad, Dusche und WC

Sanitär

Kalt- und Warmwasserleitungen in Chromstahl bzw. in Kunst-
stoffrohren
Separate Wasserzähler (Warm und Kalt) pro Wohnung

Sichtbare Warmwasserleitungen in Kellerräumen werden
mittels PIR-Schalen und mit Hart-PVC Hüllen isoliert

Budget brutto, inkl. MwSt: Sanitären Apparate, gem. Apparate-
plan Richner
Terrassenhaus 1 = CHF 25'500.-
Terrassenhaus 2 = CHF 25'500.-
Terrassenhaus 3 = CHF 17'000.-

Wandplatten nach Wunsch fertig verlegt
(Budget ca. CHF 120.-/m²)

Kontrollierte Wohnraumlüftung

Jede Wohnung optional separat mit eigenem Gerät,
nach Minergie-Standard

Küche

Detailbeschreibung siehe sep. Plan, Budget, inkl. MwSt.:
Terrassenhaus 1 = CHF 31'000.-
Terrassenhaus 2 = CHF 31'000.-
Terrassenhaus 3 = CHF 28'000.-

Baubeschreibung

Waschen

Jede Wohnung verfügt über die Anschlüsse, um einen eigenen Maschinenturm zu installieren.

Pro Wohnung WM/Tumbler nach Minergie-Standard (Budget für beide Geräte zusammen ca. CHF 3'000.-, inkl. MwSt.)

Im Keller besteht Platz zum Trocknen

Elektro / Telefon

Es ist für alle Räume eine zweckmässige Installation vorgesehen. Multimediaverkabelung in Standard eingeplant, ausbaubar. Die div. Einbauspot sind in LED vorgesehen (siehe separater Elektroapparateplan), Photovoltaikanlage

Sonnerie

Es ist eine Gegensprechanlage vorgesehen

Türen

Zimmertüren: Stahlzargen gestrichen mit Röhrenspantürblättern mit Kunstharz belegt Weiss, NCS S 0500-N

Eingangstüre: Nach Anforderungen Akustikplaner und Brandschutz Alupantürblatt, glatt gestrichen mit Sicherheitsschloss Glutz Treplane und Türspion

Lift

Der Personenlift erschliesst alle Geschosse

Autoeinstellplätze

Decke mit Schichtex-Dämmeinlage 30 mm in armierte Betondecke, Dimension nach Angabe Ingenieur

Aussenwand/Stützen: armierter Beton, Dimension nach Angabe Ingenieur

Boden: Monobeton im Gefälle, unbehandelt

Briefkastenanlage

In eloxiertem Aluminium

Garten / Umgebung

humusiert und Rasen angesät; inkl. erstem Schnitt

Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern

Sitzplätze mit Betonverbundplatten, grau

Zugang und Eindeckung Einstellhalle mit Ökosickerstein oder ähnlichem

Vorplätze und Zugang Keller mit Ökosickersteinen, grau

Gänge im Treppenhaus/Obergeschoss werden mit Feinsteinzeugplatten oder ähnlichem versehen

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb sowie Plänen, welche aus technischen oder architektonischen Gründen nötig werden oder solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Alle Arbeiten werden nach den Vorschriften der örtlichen Behörden und kantonalen Instanzen sowie den Richtlinien der SIA ausgeführt.

Änderungen durch den Käufer

Je nach Baufortschritt sind Änderungen grundsätzlich möglich. Die Mehr- bzw. Minderkosten werden netto in Rechnung gestellt. Planänderungen und Abklärungen mit oder ohne Ausführungen werden nach Aufwand verrechnet.



Muri im Freiamt – eine einmalige Kombination

Muri liegt am Fusse des Lindenberg. In den letzten Jahren ist das Dorf stetig gewachsen, die Einwohnerzahl von 8'000 ist mittlerweile geknackt. Ländlich, ruhig und naturnah gelegen, doch gleichzeitig mit einer grossartigen Infrastruktur ausgestattet, geniessen die Bewohner in Muri eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Und eine funktionierende Wirtschaft, die über 5'000 Arbeitsplätze bietet. Wichtigster Arbeitgeber ist das Spital, das mit 762 Arbeitsplätzen bedeutend zur Standortattraktivität beiträgt. Muri ist bestens erschlossen. Zürich, Zug oder Luzern erreicht man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Auto bequem und schnell.

Ob Fasnacht, Fussball oder Familienausflug: In Muri ist immer was los, das ganze Jahr über. Über 140 Vereine zeugen von der langen Tradition des Dorfes. Bekannt ist das Klosterdorf vor allem – wie es der Name bereits sagt – aufgrund seines fast 1000 Jahre alten Klosters. Deren und weitere Geschichten lernen die Kids heutzutage in den fünf Murianer Schulhäusern, die vom Kindergarten über Unter-, Mittel- und Oberstufe das volle Ausbildungsprogramm bieten.

Das Freiamt – ein abwechslungsreiches Naturparadies

Das Freiamt ist ein Naturparadies im südlichen Aargau, geprägt von der Reuss. Muri ist das pulsierende Herz inmitten dieser wunderbaren Gegend. Naherholungsgebiete wie der 900 Meter hohe Lindenberg, der Flachsee (bei Bremgarten) mit seiner unverwechselbaren Flora und Fauna oder die schweizweit bekannte Storchkolonie im Murimoos laden zum Verweilen ein.

Bremgarten oder Wohlen liegen wenige Fahrminuten entfernt und sind jederzeit eine Entdeckung wert. Bremgartens schmucke Altstadt, die zu Fuss über die hölzerne Reussbrücke erkundet werden will, oder das seit 2013 neu eröffnete Wohler «Strohmuseum im Park» sind Zeugen der langen und traditionsreichen Geschichte des Freiamts.

Zahlen und Fakten

Lage: 478 m.ü.M.
Einwohnerzahl: rund 8'000
Steuerfuss Gemeinde: 106%
Steuerfuss Kanton: 112%

Kindergarten: 1 km
Primarschule: 1 km
Oberstufe: 1 km
Bus: 100 m
Einkauf: 800 m
Autobahn: 7.5 km



JE Immobilien AG
Langenmatt 8
5630 Muri

Telefon: 076 534 70 32
E-Mail: mail@jeimmobilien.ch

