



SURBPARK

Zuhause in Lengnau

2.5- bis 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen



Projekt SURBPARK

Naturnaher Lebensraum in Zentrumsnähe

Am Surbparkweg 1, an zentraler Lage in Lengnau (AG), entsteht eine moderne Wohnüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern. Die Häuser 3 und 4 (ACER und PINUS) werden mit insgesamt drei 2.5-Zimmer-, sechs 3.5-Zimmer-, drei 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie zwei 4.5-Zimmer-Attika-Eigentumswohnungen realisiert. In den Häusern 1 und 2 (GINKGO und QUERCUS) gibt es Mietwohnungen. Die neuen Gebäude fügen sich mit ihrer kubischen, geschlossenen Form und ihrer Fassade in einem sanften Grünton harmonisch in die Umgebung ein. Üppig begrünte Aussenflächen mit grosszügigen Begegnungszonen und einem attraktiven Kinderspielplatz fördern den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Wohnungen sind von der Tiefgarage her direkt mit dem Lift erschlossen. Die klar strukturierten Grundrisse bieten eine ideale Raumaufteilung: Schlaf- und Kinderzimmer im hinteren Bereich, Badezimmer, Gäste-WC und Wirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner mittig angeordnet, und vorne, im lichtdurchfluteten Teil der Wohnung, befindet sich der grosse, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Balkon oder Terrasse. Die Küche ist funktionell konzipiert und sehr schön ausgestattet, wobei man innerhalb des Budgetrahmens frei ist bei der Wahl der Küchenfronten und Einbaugeräte. Dasselbe gilt für die Ausstattung der Badezimmer sowie für die Wahl der Wand- und Bodenbeläge. Es werden nur bewährte, hochwertige Materialien eingesetzt.

Auf den Schallschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird besonders geachtet. So erfolgt die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser über eine zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpe, die Wärmeverteilung über die Bodenheizung. Eine Komfortlüftung, die gleichzeitig Feuchtigkeit abführt, sorgt für ein gesundes Raumklima in jeder Wohnung. Elektrische Lamellenstoren bei allen Fenstern und elektrisch bedienbare Sonnenmarkisen bei den Sitzplätzen gehören zur Komfortausstattung genauso wie die Vorbereitung jeder Wohnung auf Multimediaanschlüsse und eine E-Ladestation in der Tiefgarage. Für die Stromgewinnung und die Stromspeicherung in das System sorgt eine moderne Solaranlage auf den Flachdächern über dem Attikageschoss.



Gemeinde Lengnau

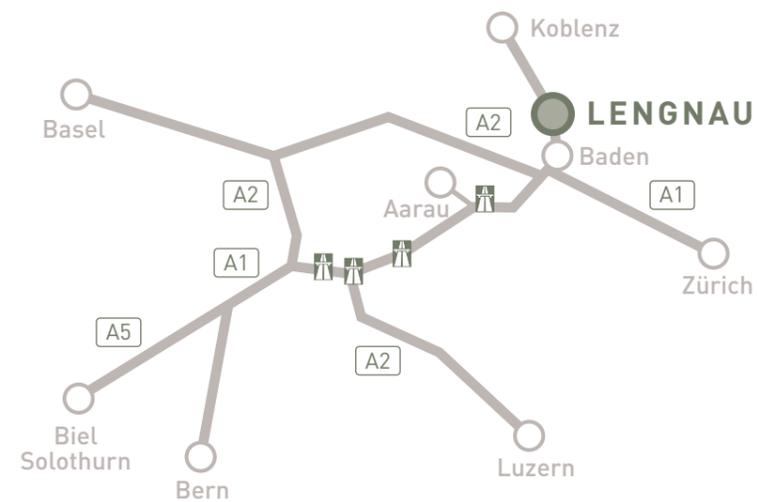
Malerische Landschaft und vielfältige Kultur

Lengnau liegt in der Übergangszone zwischen dem Tafeljura im Norden und dem Schweizer Mittelland im Süden. Das Dorf besteht aus den Ortsteilen Oberlengnau und Unterlengnau, die durch ihre Bebauung heute zusammengewachsen sind. Beide Ortsteile liegen an der Surb, die hier in nordwestlicher Richtung fliesst.

Lengnau ist in den letzten Jahren enorm gewachsen und zählt heute 2'883 Einwohner (31.12.22). Es ist viel Wohnraum mit einem ausgewogenen Angebot für eine breite Bevölkerungsgruppe entstanden. Das Dorf ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Im Viertelstundentakt erreichen Pendler morgens und abends in Kürze den Grossraum Baden, Brugg oder den S-Bahn-Anschluss in Niederweningen.

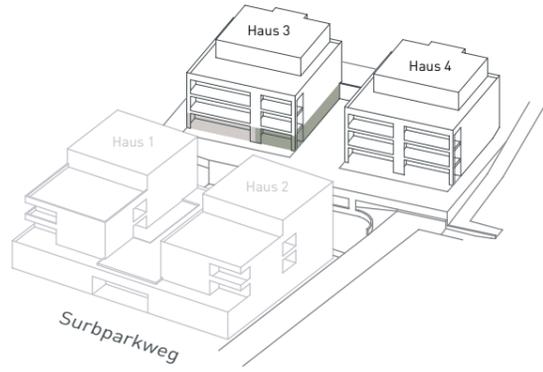
Dank der regionalen Kreisschule (Oberstufe in Lengnau und Bezirksschule in Endingen) und der gut ausgebauten Betreuungsangebote, ist Lengnau als Wohnort besonders attraktiv für Familien. Mit einem aktiven Vereinsleben bietet die Gemeinde ein vielseitiges und interessantes Freizeitangebot für Gross und Klein. Viele ortsansässige Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bieten ein breit gefächertes Angebot an Arbeitsplätzen. Der Steuerfuss beträgt aktuell 106%.

Die drei Surbtaler Gemeinden Endingen, Lengnau und Tegerfelden arbeiten seit vielen Jahren erfolgreich in der «Perspektive Surbtal» zusammen.









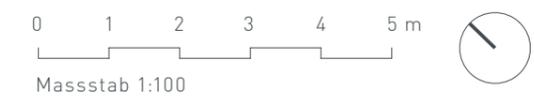
Wohnung 3-A

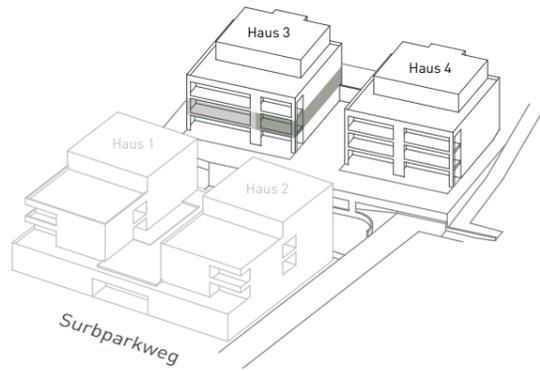
Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m ²
Sitzplatz	56.4 m ²
Keller	9.5 m ²



Wohnung 3-B

Zimmer	2.5
Wohnfläche	78.0 m ²
Sitzplatz	32.2 m ²
Keller	7.7 m ²





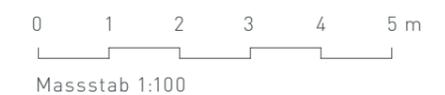
Wohnung 3-C

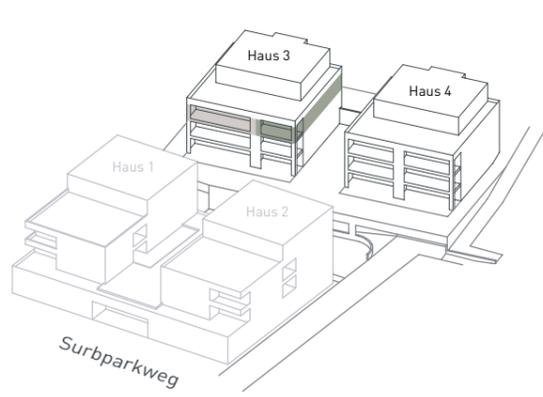
Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m ²
Balkon	32.0 m ²
Keller	9.3 m ²



Wohnung 3-D

Zimmer	2.5
Wohnfläche	78.0 m ²
Balkon	18.1 m ²
Keller	7.7 m ²





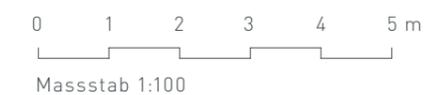
Wohnung 3-E

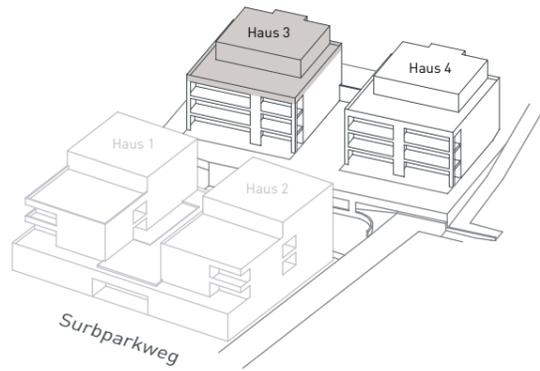
Zimmer	4.5
Wohnfläche	119.7 m ²
Balkon	32.0 m ²
Keller	10.6 m ²



Wohnung 3-F

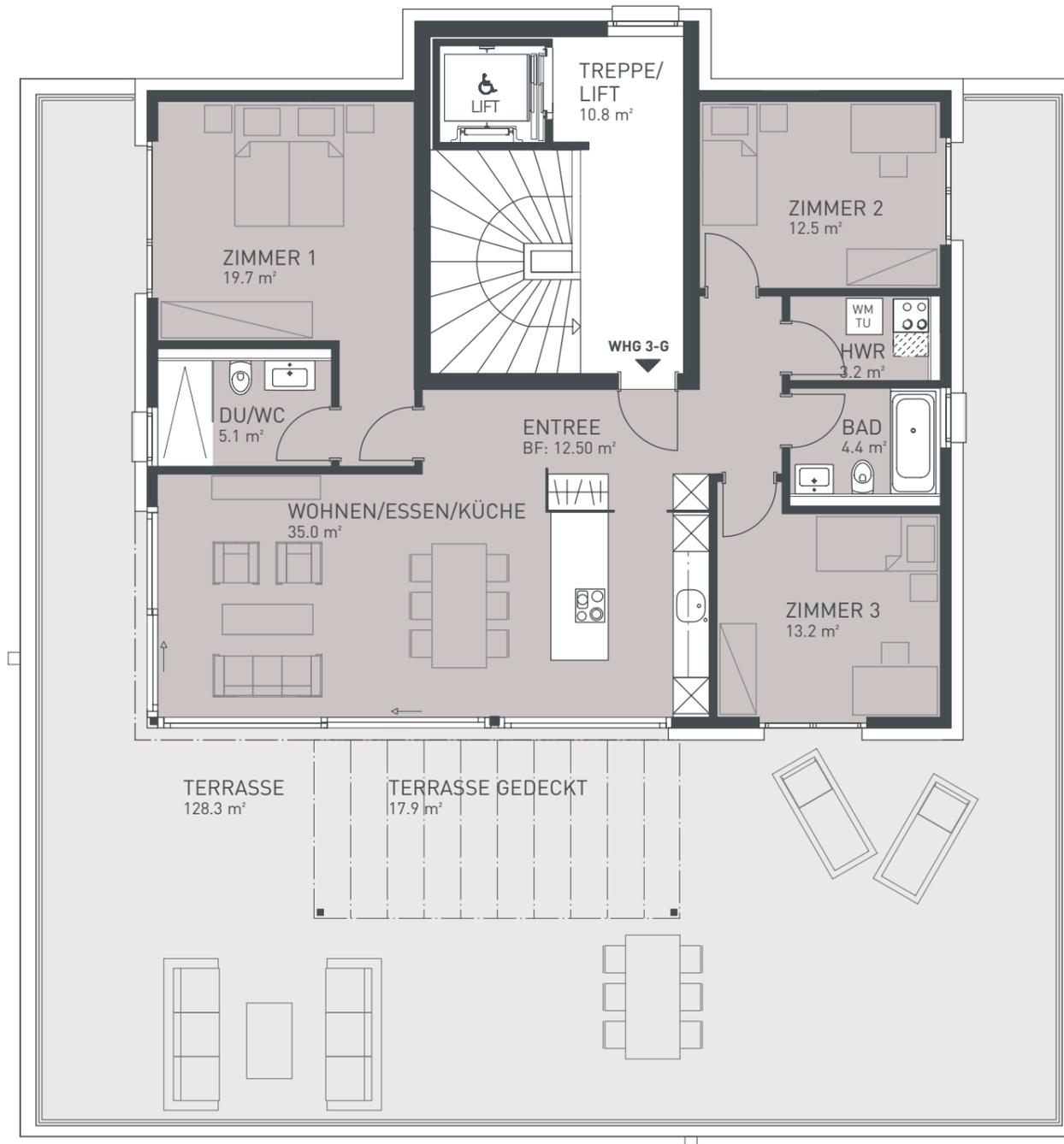
Zimmer	2.5
Wohnfläche	78.0 m ²
Balkon	18.1 m ²
Keller	7.7 m ²





Wohnung 3-G

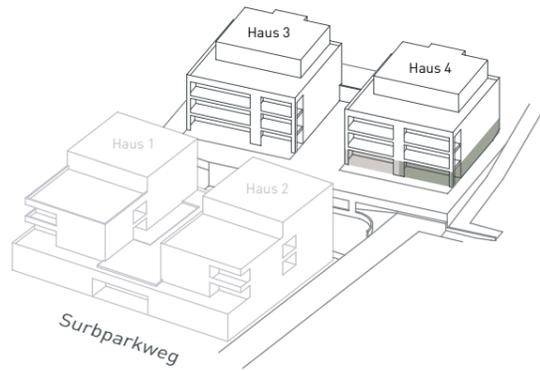
Zimmer	4.5
Wohnfläche	105.6 m ²
Terrasse	146.2 m ²
Keller	11.5 m ²



Massstab 1:100







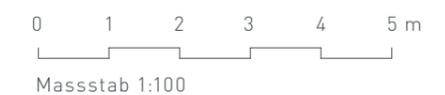
Wohnung 4-A

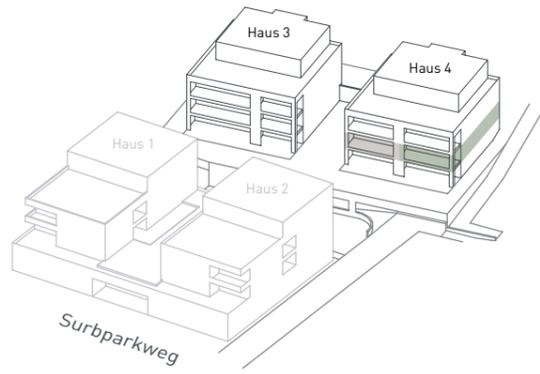
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.9 m ²
Sitzplatz	44.4 m ²
Keller	9.5 m ²



Wohnung 4-B

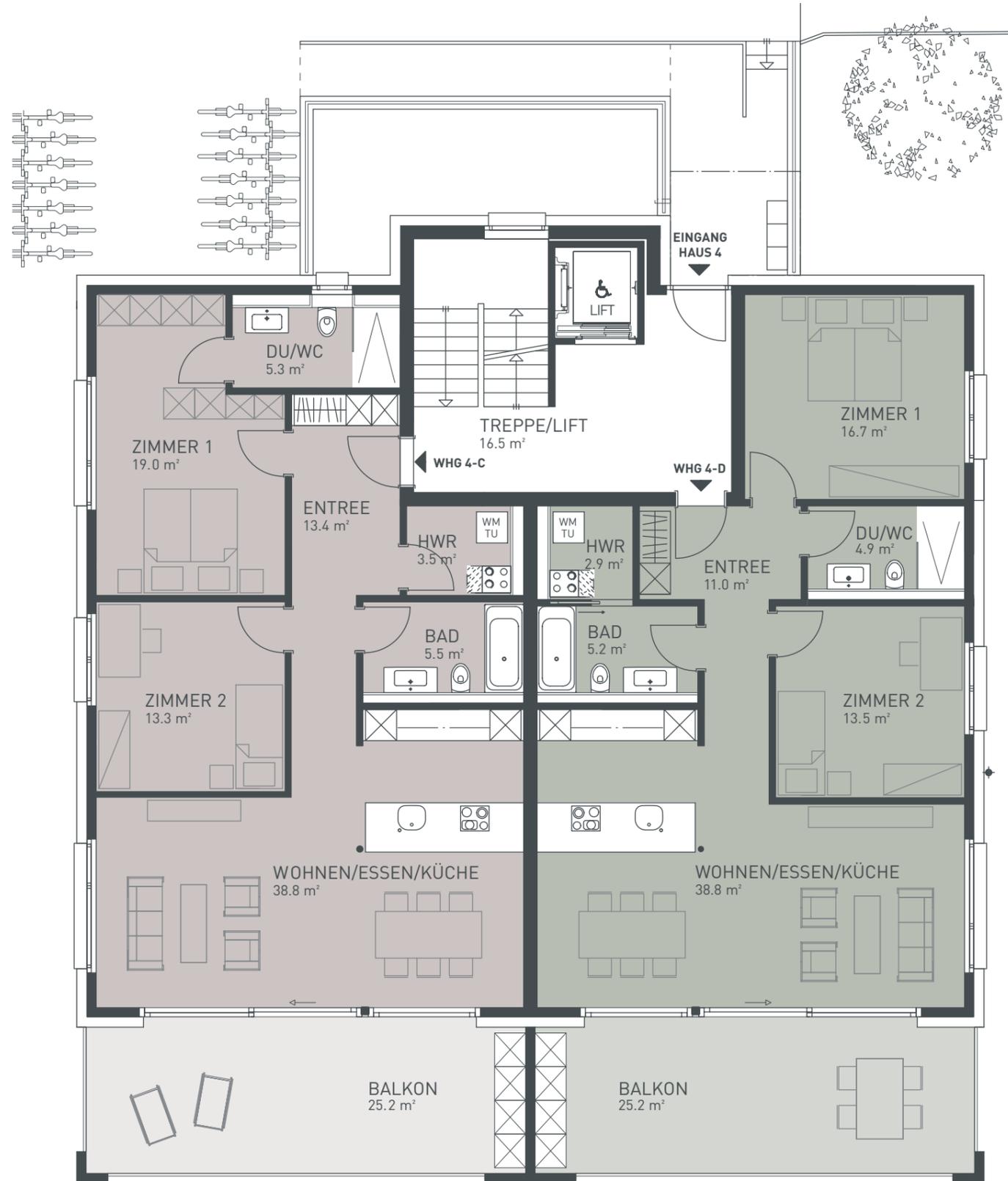
Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.9 m ²
Sitzplatz	44.4 m ²
Keller	9.3 m ²





Wohnung 4-C

Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.9 m ²
Balkon	25.5 m ²
Keller	7.7 m ²



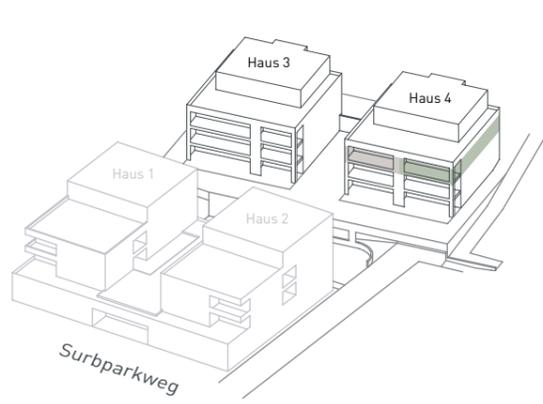
Wohnung 4-D

Zimmer	3.5
Wohnfläche	93.0 m ²
Balkon	25.2 m ²
Keller	7.7 m ²



Massstab 1:100





Wohnung 4-E

Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.9 m ²
Balkon	25.2 m ²
Keller	7.7 m ²



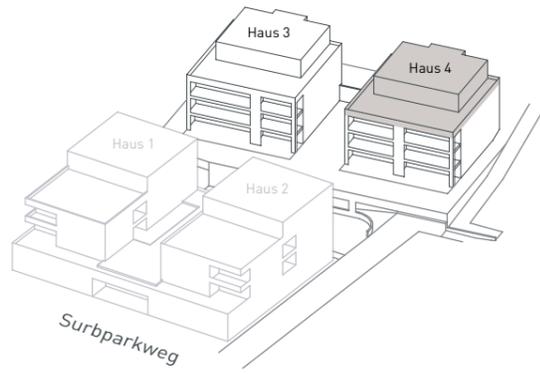
Wohnung 4-F

Zimmer	3.5
Wohnfläche	98.9 m ²
Balkon	25.2 m ²
Keller	8.5 m ²



Massstab 1:100





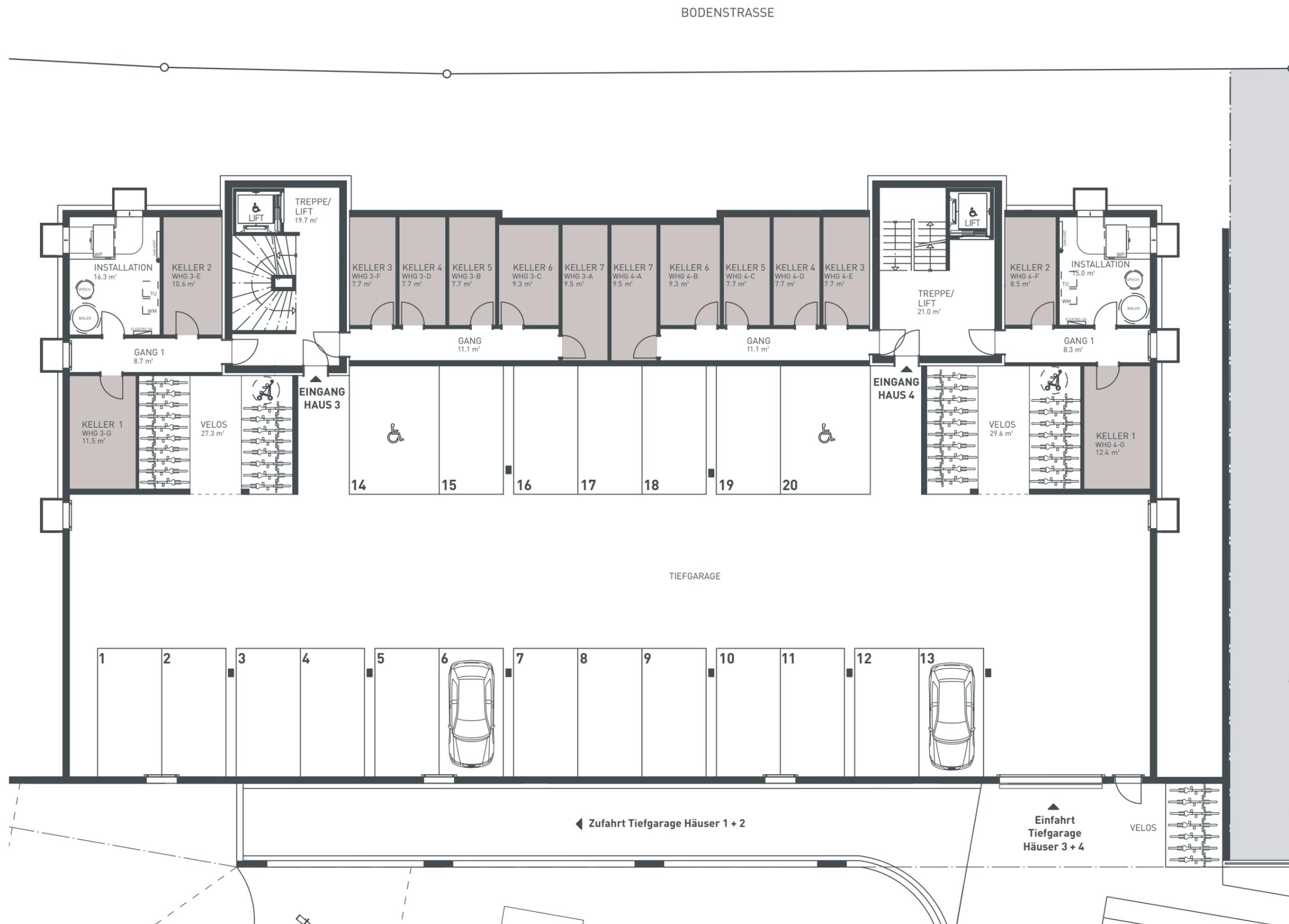
Wohnung 4-G

Zimmer	4.5
Wohnfläche	108.2 m ²
Terrasse	146.2 m ²
Keller	12.4 m ²



Masstab 1:100







Kurzbaubeschrieb

Klar strukturiertes, zeitgemässes Bauwerk

Die Bauherrschaft bietet dem Eigentümer kompromisslos hohe Bau- und Wohnqualität. Auf den Schallschutz und die Nutzung erneuerbarer Energien wird besonders geachtet. Es werden nur bewährte, hochwertige Materialien und Konstruktionen eingesetzt.

Baumeisterarbeiten

- Bodenplatten und erdberührte Wände in Stahlbeton mit den erforderlichen Wärmedämmungen
- Kellerzwischenwände in Kalksandstein oder Beton
- Sämtliche Decken in Stahlbeton
- Fassadenmauerwerk in Backstein oder Beton
- Innenwände in Backstein oder Beton

Fenster

- Fenster und Panoramaverglasungen mit grossen Hebe-Schiebe-Türen aus Kunststoff/Metall, pulverbeschichtet und einbrennlackiert, 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung, U-Wert 0.6 W/m² K

Eingangstüren, Wohnungstüre, Schliessanlage

- Haupteingangstüren zum Treppenhaus aus Aluminium, pulverbeschichtet und einbrennlackiert
- Eingangstüren zu den Wohnungen mit Kunstharz belegt oder fertig lackiert, Sicherheitseinsteckschloss mit Dreipunktverriegelung
- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylindern und Schlüsseln

Spengler- und Flachdacharbeiten

- Spenglerarbeiten in Kupfer-Titan-Zink-Blech und Chromstahl
- Dampfsperre aus bituminösen Dichtungsbahnen, Dachhaut aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Schutzvlies, zur Aufnahme von Sicker-/Kiesschutzschicht, Gartenplatten oder extensiver Dachbegrünung
- Wärmedämmung auf Terrassen und Flachdach mit ökologischen Flachdachdämmplatten (65% Biomasse)

Verputzte Aussenwärmedämmung

- Kompaktfassade mit mineralischer Aussenwärmedämmung (Steinwolle), Dämmplatten 200 mm, Grund- und Deckputz mineralisch gebunden, Oberfläche als Vollabrieb gestrichen

Sonnen- und Wetterschutz

- Leichtmetall-Lamellenstoren mit Motorantrieben bei allen Fenstern in den Wohnungen
- Sonnenmarkisen bei den Sitzplätzen und Balkonen, elektrisch bedienbar je 1 Stück pro Wohnung (ausser Attika)
- Grosse gedeckte Sitzplätze bei den Wohnungen (Attika mit filigranem Rankgerüst)

Elektroinstallationen

- Grosszügige Starkstrominstallation bestehend aus Schalter, Steckdosen und Lampenanschlüssen in allen Räumen
- Beleuchtung in Kellerräumen und in der Tiefgarage mit LED-Rohrleuchten, in den Wohnungen mit LED-Spots im Entrée, in der Küche und den Nasszellen sowie bei den Sitzplätzen und Balkonen gemäss Elektroplan
- FI-Schutzschalter
- Radio-Fernseh-Empfangsanlage (Kabel-TV), je 1 Radio- und Fernsehanschluss in Wohnen/Essen und Zimmer 1, einzeln von der Unterverteilung in die Räume geführt, als Vorbereitung Multimediaanschlüsse
- Telefonanlage mit je einem ausgebauten Anschluss in Wohnen/Essen und Zimmer 1, in Multimediodosen integriert, IP-Installation
- Aussensteckdosen an Hauswand bei den Wohnungen (1 Stück pro Wohnung, Attika mit je 2 Stück)
- Leerrohr für späteren 230-V-Anschluss, einzeln von der Unterverteilung in die Tiefgarage geführt (je 1 Zuleitung pro Wohnung zu den Parkplätzen)
- Der Grundausbau der E-Mobilität in der Tiefgarage mit Flachbandkabeln und Lademanager ist vorhanden, die Ladestation optional beziehbar

Heizungsinstallationen

- Zentrale Wärmepumpe, System Sole/Wasser mit Erdsondenbohrung, Übergabestation mit Wärmespeicher im Installationsraum für Heizung und Warmwasser, Steuerung über Aussenfühler und Raumthermostaten
- Bodenheizung in allen beheizten Räumen, separate Wärmemessung pro Wohnung

Solaranlage

- Solaranlage zur Stromgewinnung bestehend, auf Flachdächern über Attikageschoss montiert und in das System eingebunden, mittels Energie-Contracting erstellt, betrieben und abgerechnet

Lüftungsanlage

- Jede Wohnung mit eigener Komfortlüftung inkl. Enthalpietauscher für Feuchte- und Wärmerückgewinnung
- Mechanische Belüftung in den Kellerräumen und in der Tiefgarage

Sanitärinstallationen, Enthärtungsanlage, Waschen/Trocknen

- Warmwasseraufbereitung mit zentralem Brauchwasserspeicher, separate Wärmemessung pro Wohnung
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl von hochwertigen Apparaten, Armaturen und Garnituren gemäss Sanitärapparateliste
- Zentrale Enthärtungsanlage für das Brauchwasser bei allen Wohnungen
- Jede Wohnung mit eigener Waschmaschine und eigenem Wärmepumpen-Tumbler im Hauswirtschaftsraum

Kücheneinrichtungen

- Einbauküche, Fronten aus Kunstharz, matt beschichtet mit umlaufender fugenloser Laserkante in Weiss oder Anthrazit, Bügelgriffe edelstahlfarben, Natursteinabdeckung, Anzahl Elemente gemäss separatem Küchenplan
- LED-Beleuchtung unter Hängeschränken
- Geräte der Marken Miele und Bora; Induktionskochfeld mit integriertem Flächenabzug oder Dunstabzug (Umluft), Backofen, Steamer (Dampfgarer), Einbaukühlschrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler
- Budgetpreis zur individuellen Auswahl inkl. Elektrogeräten

Liftnanlagen

- Personenlift für 8 Personen, rollstuhlgängig, LED-Deckenbeleuchtung

Innere Verputzarbeiten

- Wände mit Grundputz und mineralischem Abrieb 1.5 mm sowie Decken mit Gipsglattstrich als Weissputz, weiss gestrichen, in allen ausgebauten Räumen und im Treppenhaus

Metallbauarbeiten

- Aussengeländer aus geschweissten Stahlprofilen, feuerverzinkt und einbrennlackiert
- Filigranes Rankgerüst bei Attikaterassen aus geschweissten Stahlprofilen, feuerverzinkt und einbrennlackiert
- Zentrale Briefkastenanlage mit Gegensprechanlage und Videokamera

Schreinerarbeiten

- Innentüren in allen Wohnungen mit Metallzargen, Türblatt mit Kunstharz belegt, Drücker und Langschild
- Garderobe und Einbauschränke im Entrée
- Vorhangschienen aus Aluminium direkt in Decke eingelassen, je 1 Schiene in den Nasszellen und in den Wohn- und Schlafräumen

Unterlagsböden

- Schwimmende Anhydrit-Unterlagsböden in allen beheizten Räumen
- Zementüberzüge auf Betonböden in den Installations- und Kellerräumen, Hartbetonbeläge im Veloraum und in der Einstellhalle

Boden- und Wandbeläge

- Keramische Bodenplatten (60 x 60 cm) oder Parkettbodenbeläge (18 x 220 cm), jeweils in Entrée, Küche, HWR, Wohnen/Essen, den Nasszellen und den Schlafzimmern (CHF 130.-/m²)
- Keramische Wandplatten (30 x 60 cm bis 60 x 60 cm) in allen Nasszellen bis Decke (CHF 130.-/m²)

Umgebung (gemäss Konzept Landschaftsarchitekt)

- Grundbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Jungpflanzen
- Aussen- und Gehwegbeleuchtung
- Stützmauern in der Umgebung
- Zufahrten und Garageneinfahrt mit Asphaltbelag, Erschliessungswege mit Pflastersteinen, Sitzplätze, Balkon und Attikaterassen mit Gartenplatten
- Spielplatzflächen gemäss Projekt- und Umgebungsplan

Allgemeine Informationen

Käuferwünsche

Käuferwünsche können im Bereich der Ausbauten und Oberflächen angebracht werden. Diese Änderungen haben eine Kostenfolge.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen inkl. Landanteil, Umgebung und Anschlussgebühren.

Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aufgrund behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbuße zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) dem 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 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. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der beauftragten Firma Anspruch auf Ausrichtung einer Provision und Spesenerstattung. Offerte freibleibend – Zwischenverkauf vorbehalten.





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 Ihrer Ansprechpartnerin. 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

Die Urkundsperson 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.



Elena Näf

Immobilienvermarkterin
056 203 50 17
elena.naef@markstein.ch

Verkauf



Markstein AG
Haselstrasse 16 | 5400 Baden
T 056 203 50 50 | baden@markstein.ch
www.markstein.ch

Bauherrschaft

Gartencenter Lengnau AG
Surbparkweg 1 | 5426 Lengnau

Architekt

**THOMSEN
+ LUDWIG**

THOMSEN + LUDWIG Architekturbüro GmbH
Tüfebrunne 4a | 5306 Tegerfelden
www.thomsen-ludwig.ch

www.surbpark-lengnau.ch