


TÜRLE
Herznach



Moderne 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen | www.tuerle.ch



HERZNACH

familienfreundlich leben im Grünen

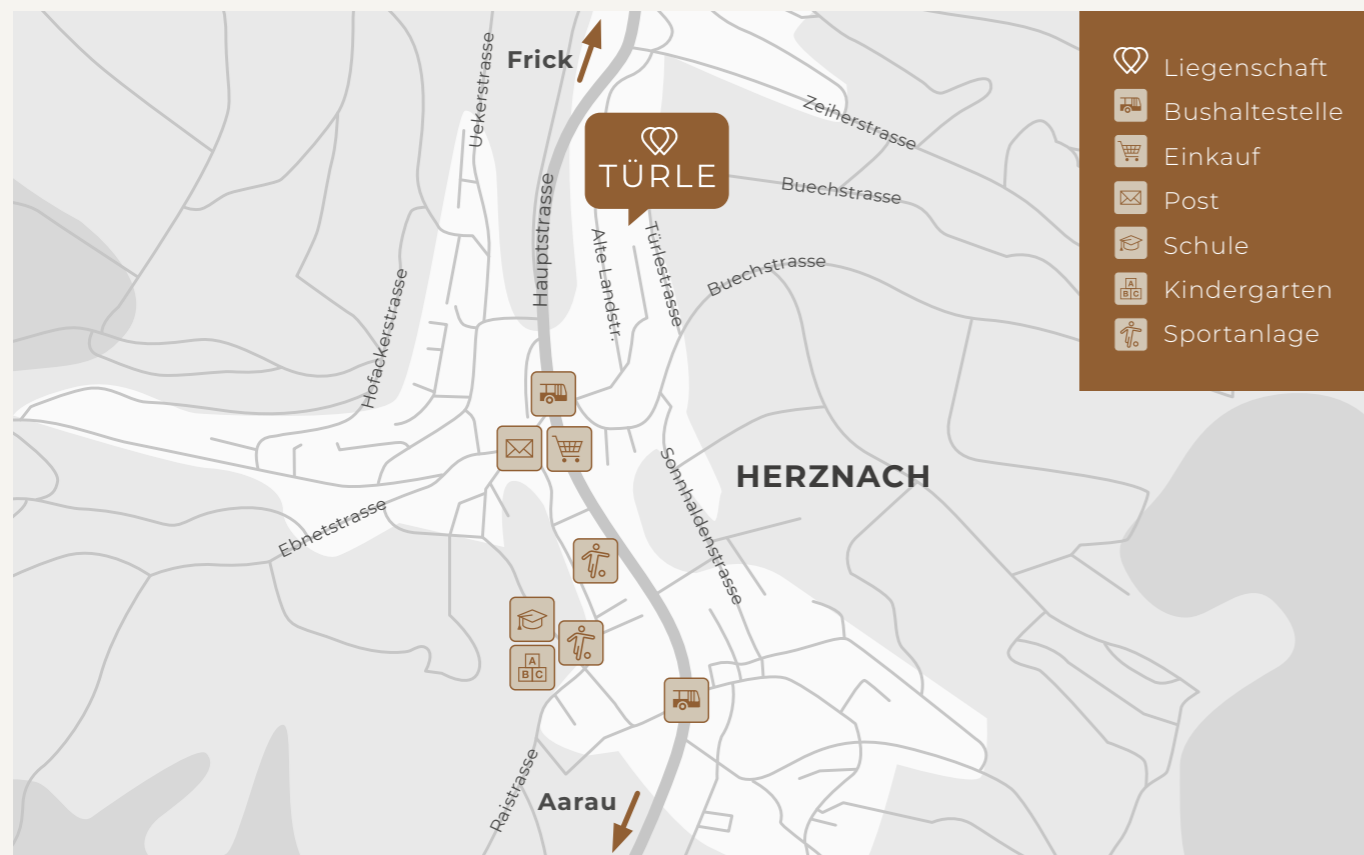
Die Gemeinde Herznach-Ueken im Kanton Aargau befindet sich an der südlichen Grenze des Bezirks Laufenburg im malerischen Staffeleggtaal. Das charmante Dorf liegt eingebettet in der Übergangszone zwischen Tafel- und Kettenjura und grenzt an die Nachbargemeinden Zeihen, Densbüren, Wölflinswil, Gipf-Oberfrick, Frick und Böztal. Sein Ursprung liegt in kleinen Bauerngemeinden, aus denen heute ein familienfreundlicher Ort mit einer umfangreichen Infrastruktur gewachsen ist. Die Gewässer Staffeleggbach, Zihlbach, Startlebach und Moosenbächli durchfliessen das Gemeindegebiet.

Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einem breiten Vereinsangebot, welches das Leben im Dorf lebendig und abwechslungsreich gestalten. Für Naturfreunde steht ein weitläufiges und gut markiertes Netz von Wanderwegen zur Verfügung, das zu jeder Jahreszeit Gelegenheit für erholsame Spaziergänge in einer wundervollen Natur bietet.

Für den täglichen Einkauf stehen den Bewohnern ein Volg-Laden, eine Bäckerei mit Regionalprodukten und eine Metzgerei zur Verfügung. Grössere Einkäufe können in der Nachbargemeinde Frick erledigt werden.

Auch für die Kleinsten ist gesorgt. Die Gemeinde bietet eine Spielgruppe, einen Kindergarten und eine Primarschule. Die Schüler der Real-, Sekundar- und Bezirksschulen, sowohl aus Herznach als auch aus den Nachbargemeinden, besuchen die Schule in Frick.

Herznach ist ausserdem gut erschlossen. Die Fahrzeit zum nächsten Autobahnanschluss und zum Bahnhof Frick beträgt nur wenige Minuten. Die Städte Aarau, Zürich und Basel sind von dort aus mit dem Auto und dem ÖV schnell erreichbar.



Distanzen

Frick	5.4 km	7 Min.	9 Min.	
Aarau	12.3 km	17 Min.	21 Min.	
Brugg	14.9 km	17 Min.	26 Min.	
Olten	24.9 km	34 Min.	38 Min.	
Baden	28.4 km	27 Min.	37 Min.	
Basel	45.9 km	37 Min.	57 Min.	
Zürich	50 km	51 Min.	54 Min.	



Eleganter Wohnraum für eine individuelle Selbstverwirklichung

PURE LEBENSQUALITÄT

in Ihrem neuen Zuhause

Ruhig und im Grünen, direkt am Feldrand, entsteht exklusiver Wohnraum im schönen Herznach. Die moderne Überbauung «Türle» mit fünf eleganten Mehrfamilienhäusern verspricht pure Lebensqualität, viel Licht und architektonische Eleganz.

Die grosszügigen 3.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen haben einiges zu bieten. Alle Wohnebenen sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erreichbar – die Attika-Wohnungen verfügen über einen direkten Lift-Zugang in die Wohnungen. Beim Betreten des Eigenheims sorgt eine Garderobe mit Einbauschränken für Stauraum. Über die Gegensprechanlage mit Video können die Gäste bequem empfangen werden. Jede Wohneinheit ist mit mindestens einem Reduit mit eigenem Waschturm ausgestattet. Die modernen Qualitätsküchen verfügen über Arbeitsflächen in Naturstein und hochwertige Küchengeräte wie Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühler, Kombisteamer und Induktionskochfeld. Zudem stehen in allen Wohnungen zwei Badezimmer zur Verfügung – eines mit Dusche/WC und ein zweites mit Badewanne/WC.

Auf der grosszügigen Terrasse, der Loggia oder im Garten lassen sich gemütliche Stunden im Freien verbringen. Die gepflegte Umgebungsgestaltung bietet darüber hinaus eine harmonische Ergänzung zur modernen Architektur und eine natürliche Begegnungszone. Es stehen zudem Carport-Parkplätze zur Verfügung, welche für den Ausbau von Elektromobilität vorbereitet sind.

Alle Fenster sind mit elektrischen Lamellenstoren ausgerüstet. Im Entrée, Korridor, Wohn- und Essbereich, in der Küche sowie in allen Zimmern wird Eichenparkett verlegt, während die Nasszellen und die Reduits mit pflegeleichten Feinsteinzeugplatten ausgestattet werden.

Beheizt werden die Mehrfamilienhäuser durch eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Wärmeverteilung über die Bodenheizung, wobei die Temperatur in jedem Zimmer einzeln regulierbar ist. Im Sommer besteht die Möglichkeit, die Wohnung zu kühlen (Free-Cooling Installation). Weitere Räumlichkeiten, wie ein Kellerabteil pro Wohnung, Velo- und Kinderwagenräume sowie Trocknungsräume, runden das Wohnangebot ab.

Die Wohnsiedlung «Türle» bietet das ideale Zuhause für Singles, Paare und Familien gleichermaßen. Lassen Sie sich selbst von den geräumigen Grundrissen mit hohem Ausbaustandard überzeugen.

UMGEBUNG

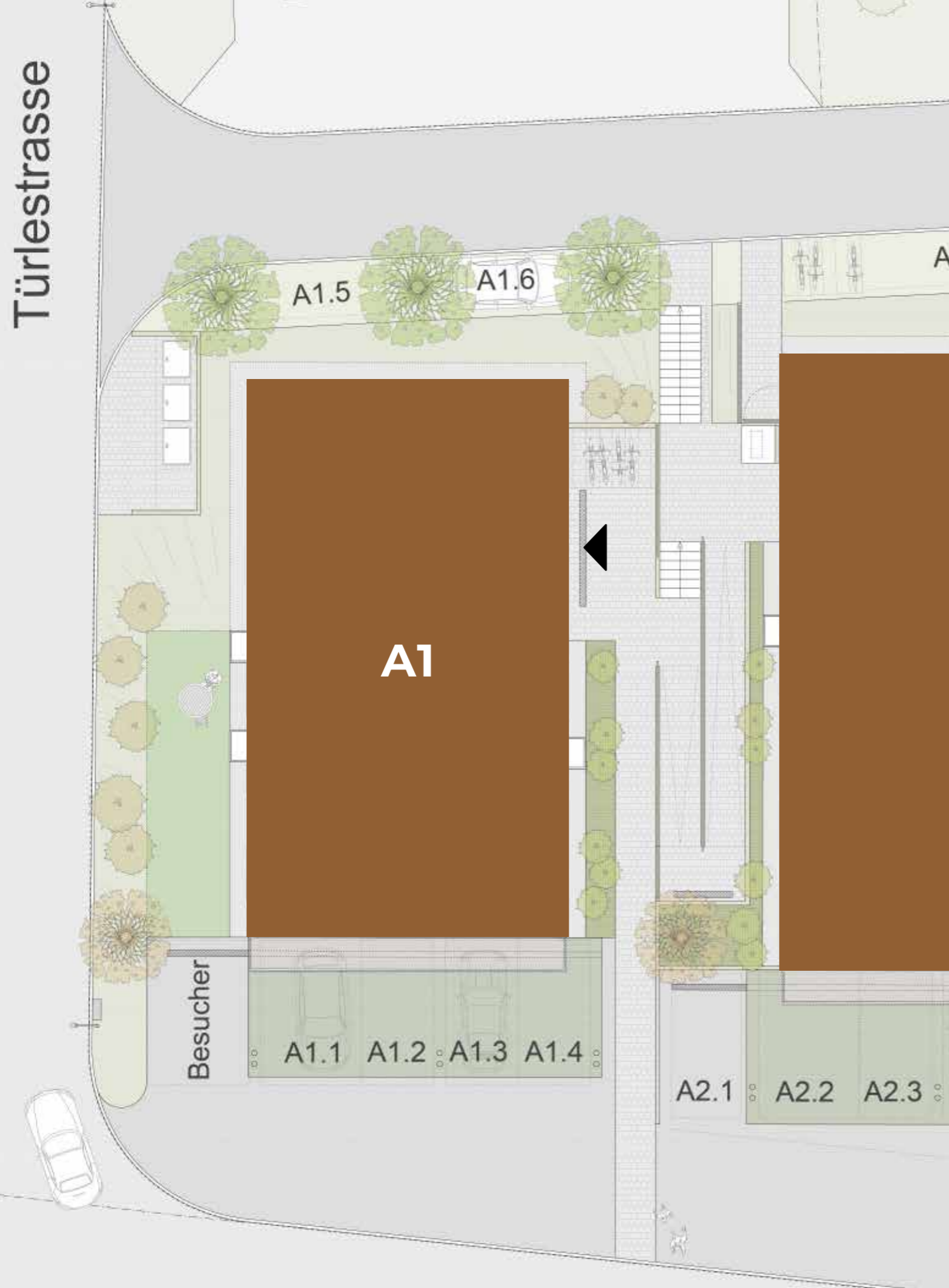
für fröhliche Begegnungen





Exklusives Lebensgefühl
umgeben von der Natur

Türlestrasse



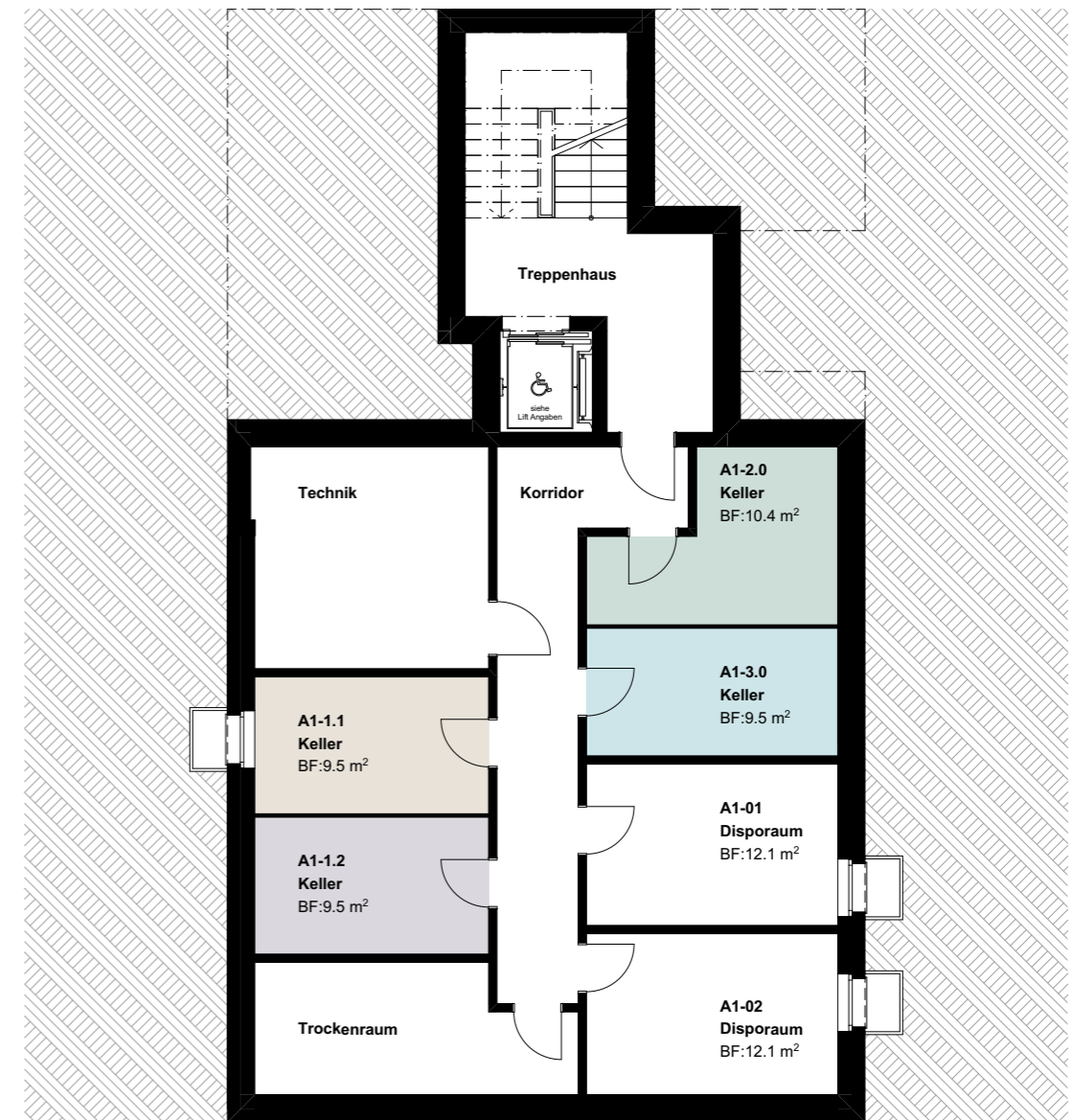
HAUS A1

Untergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

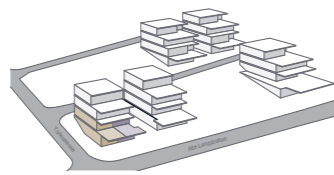
Masstab 1:125



Alte Landstrasse

HAUS A1

Erdgeschoss

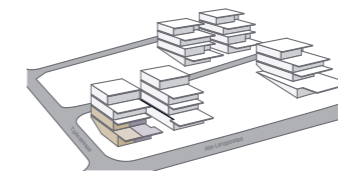


0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125

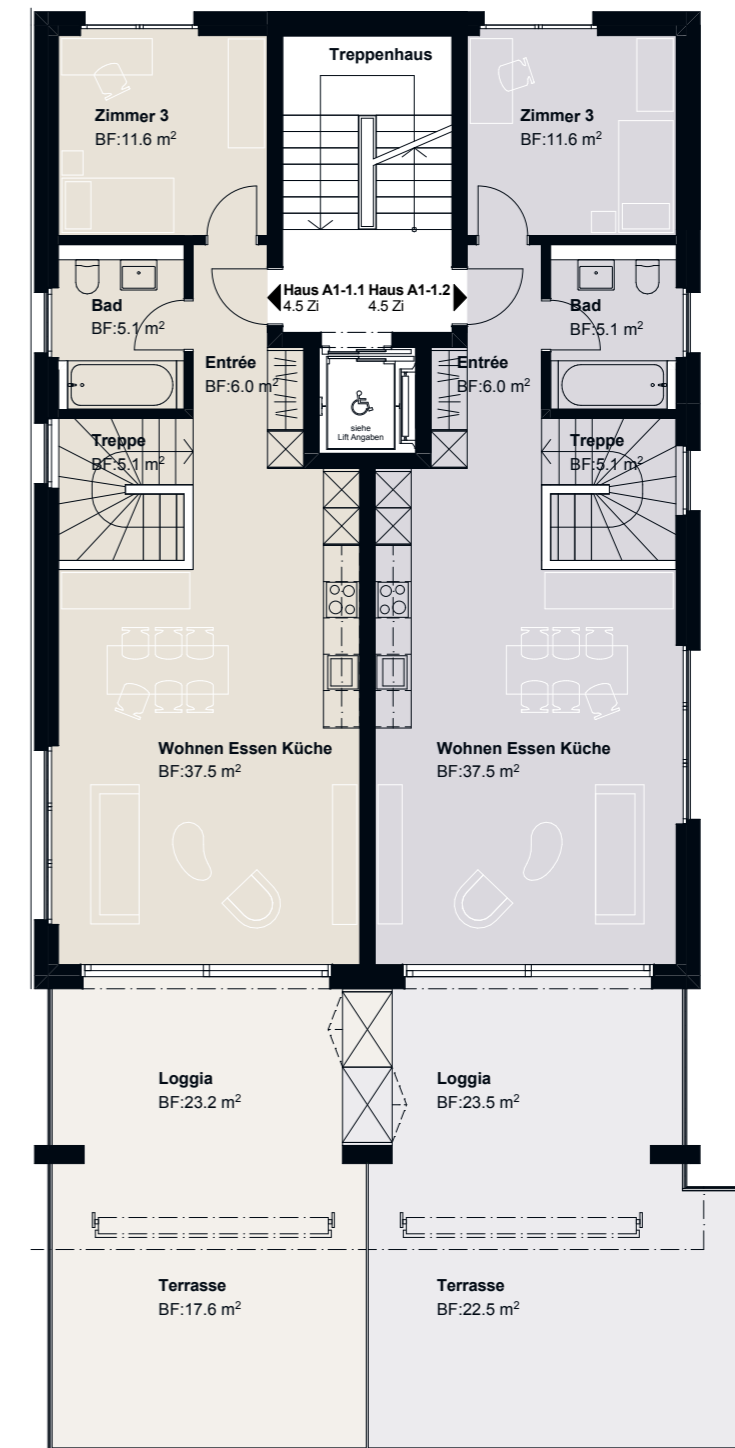
HAUS A1

1. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung A1-1.1

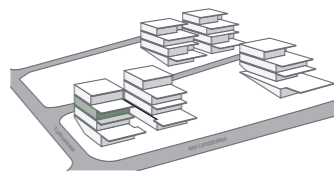
Zimmer: 4.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 118.8 m²
 Loggia + Terrasse: 40.8 m² | Garten: 37.2 m²
 Keller: 9.5 m²

Wohnung A1-1.2

Zimmer: 4.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 118.8 m²
 Loggia + Terrasse: 46 m² | Garten: 15.2 m²
 Keller: 9.5 m²

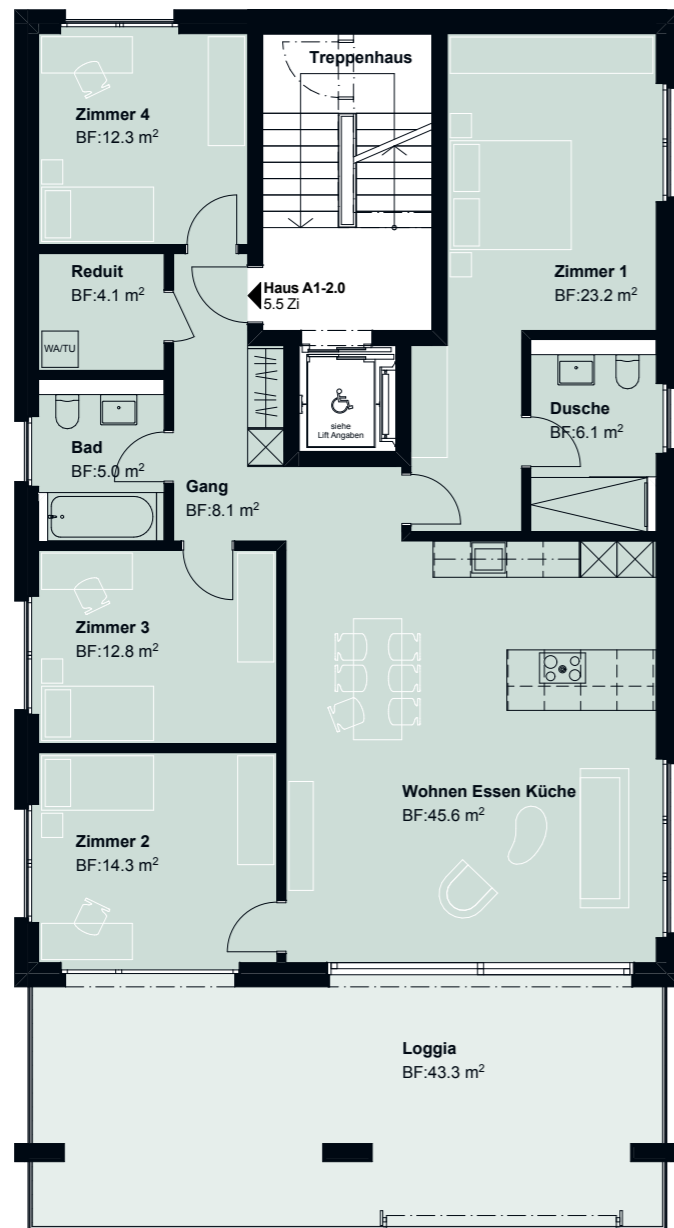
HAUS A1

2. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung A1-2.0

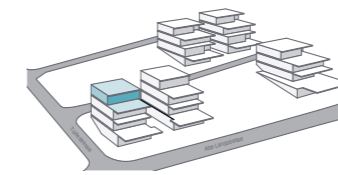
Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 131.5 m²

Loggia: 43.3 m²

Keller: 10.4 m²

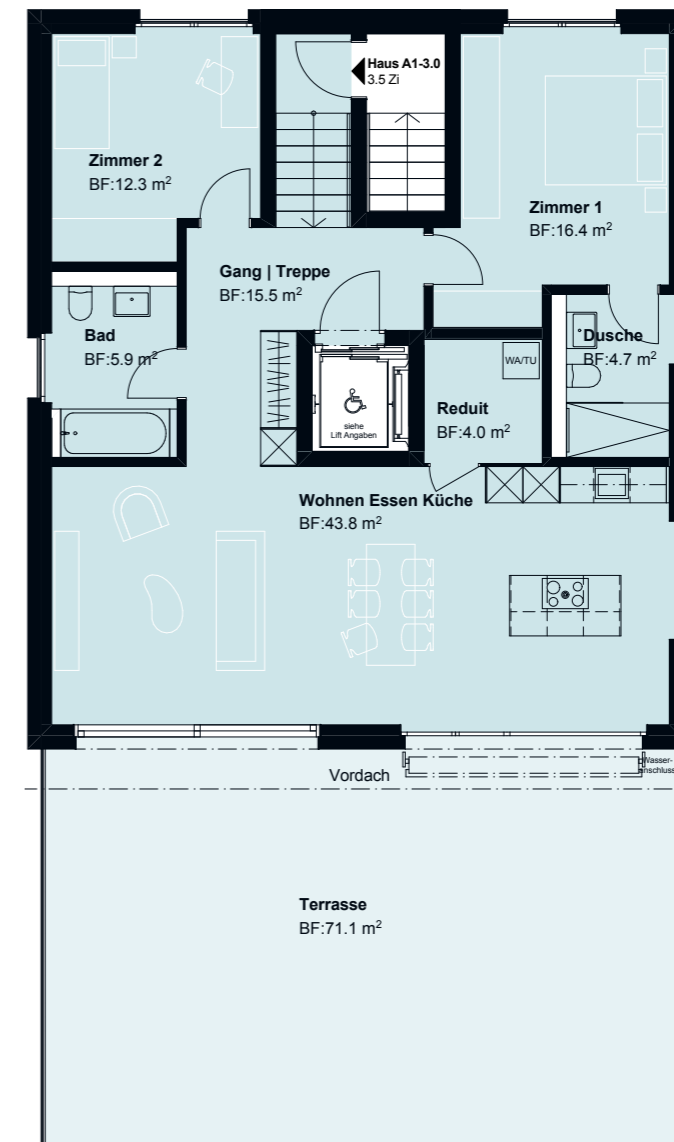
HAUS A1

Attikageschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



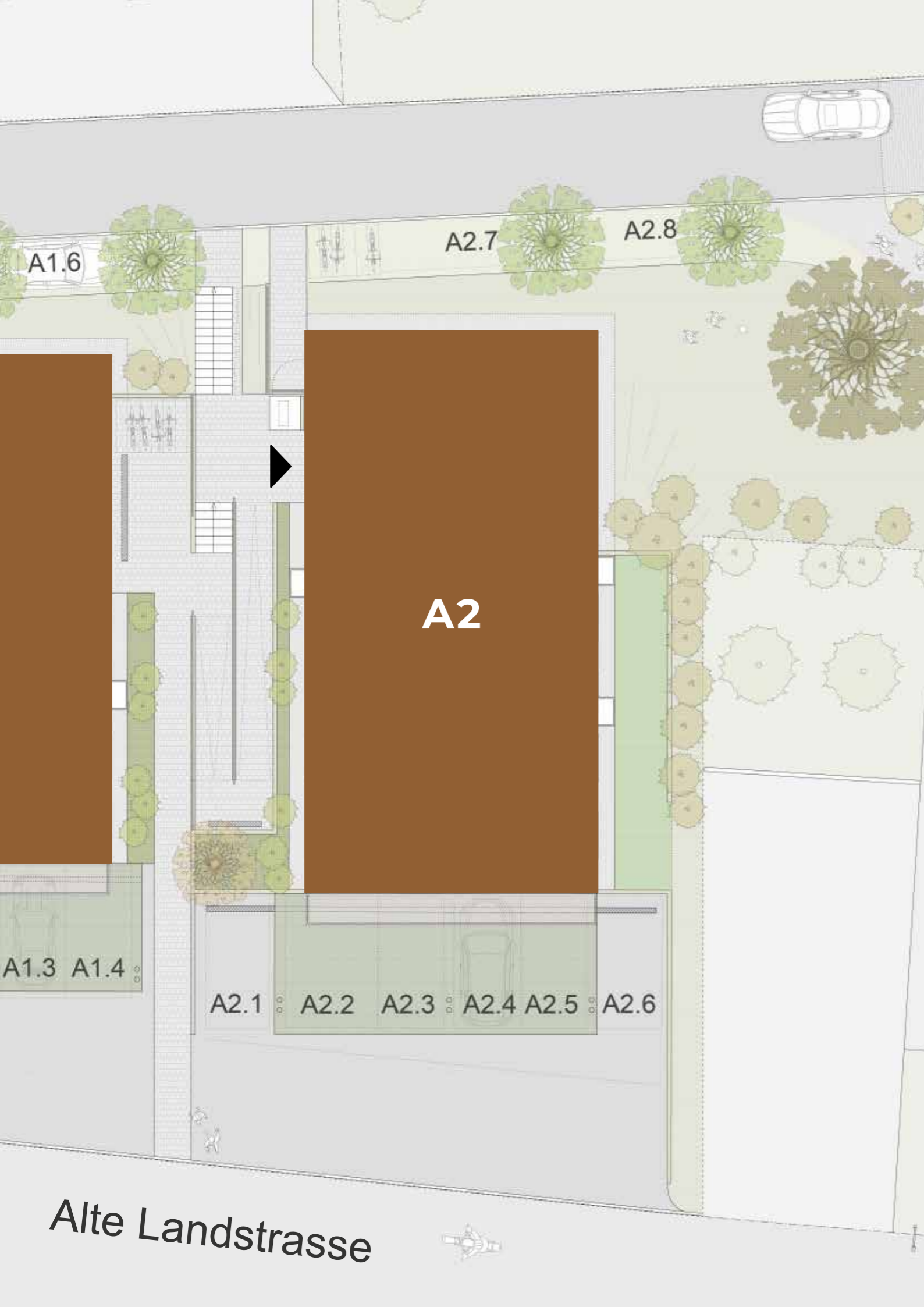
Wohnung A1-3.0

Zimmer: 3.5 | Wohnfläche: 102.6 m²

Terrasse: 71.1 m²

Keller: 9.5 m²





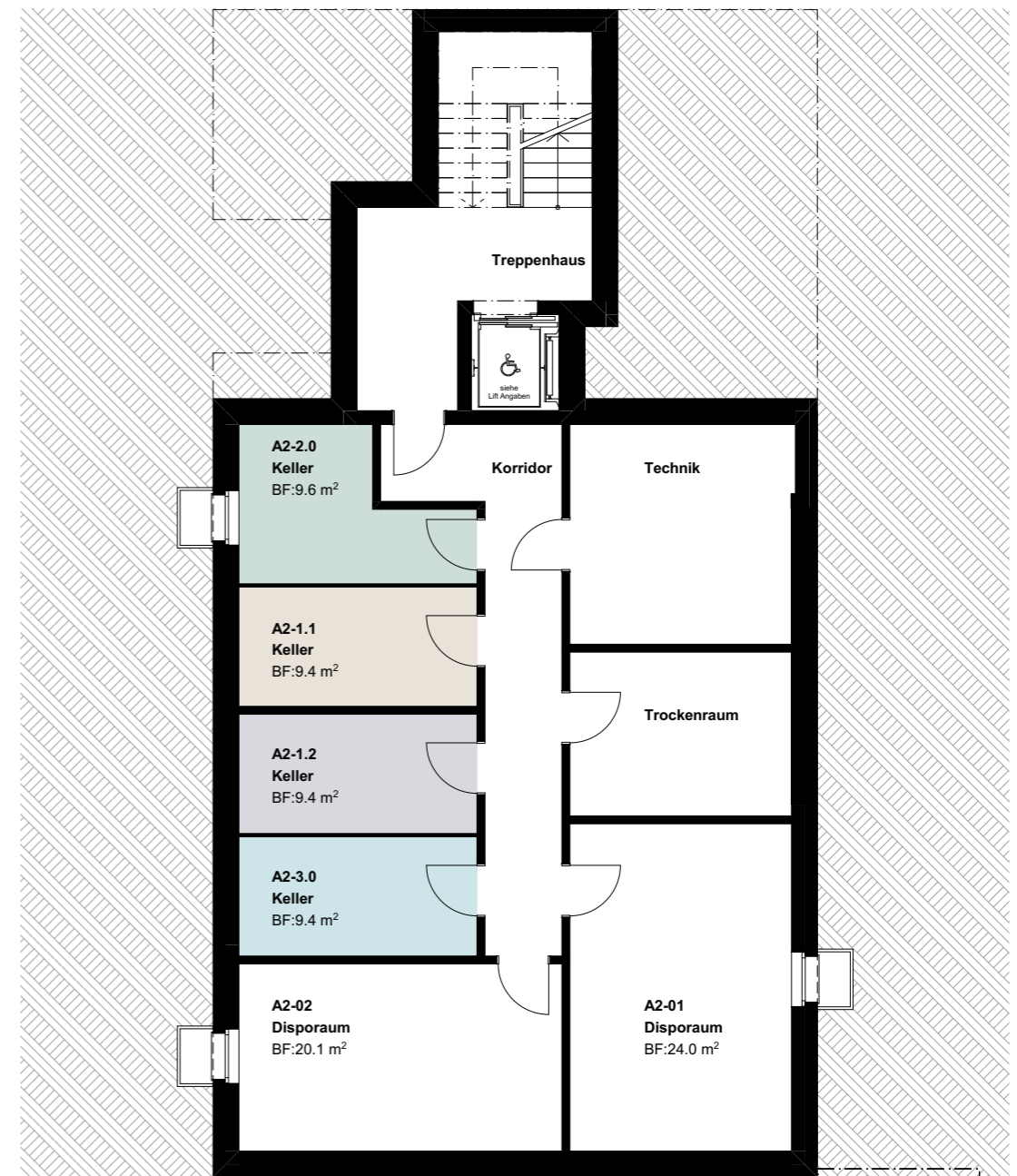
HAUS A2

Untergeschoss



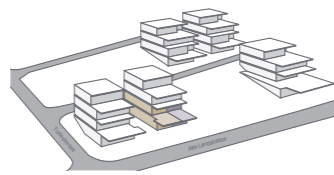
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



HAUS A2

Erdgeschoss



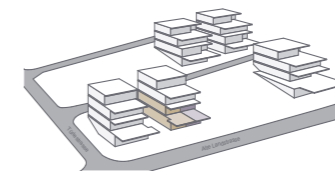
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



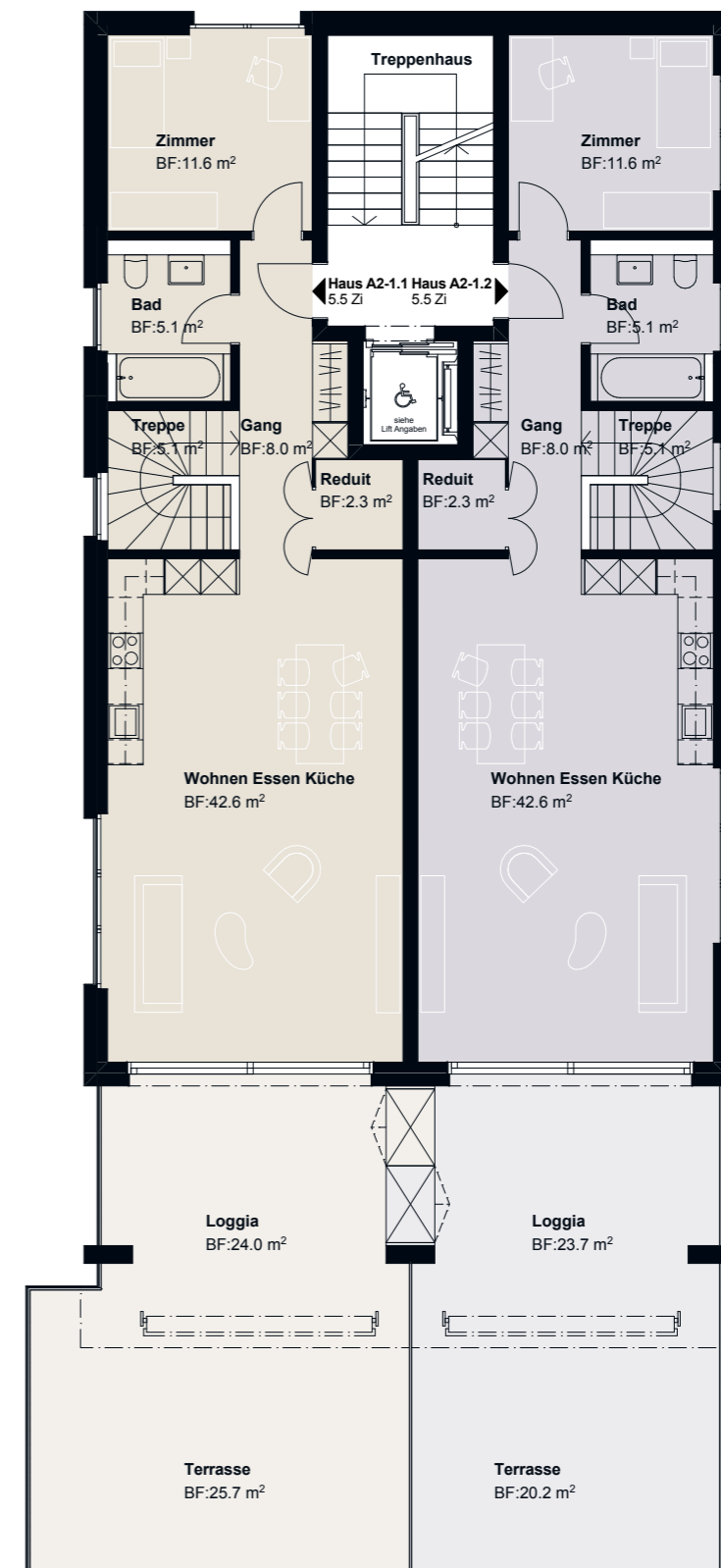
HAUS A2

1. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung A2-1.1

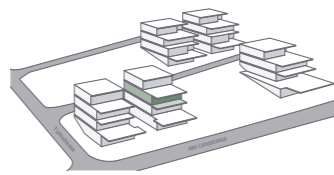
Zimmer: 5.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 137.8 m²
 Loggia + Terrasse: 49.7 m² | Garten: 22.6 m²
 Keller: 9.4 m²

Wohnung A2-1.2

Zimmer: 5.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 137.8 m²
 Loggia + Terrasse: 43.9 m² | Garten: 33.3 m²
 Keller: 9.4 m²

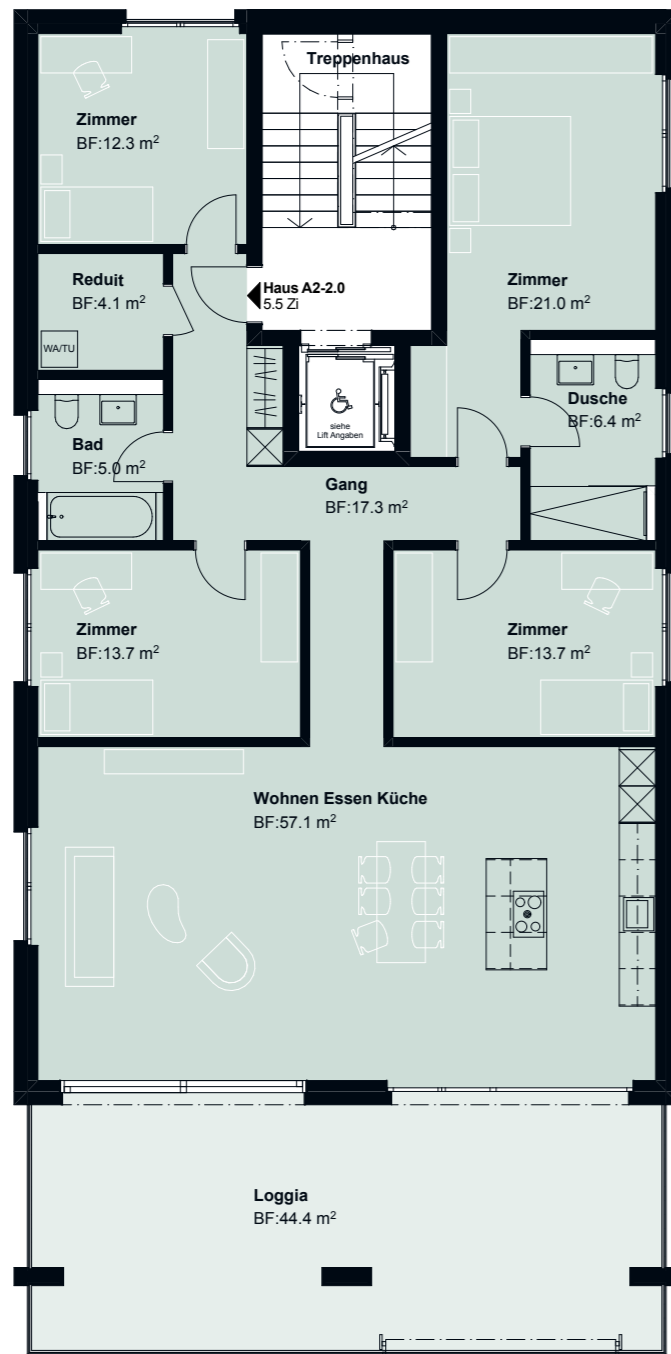
HAUS A2

2. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung A2-2.0

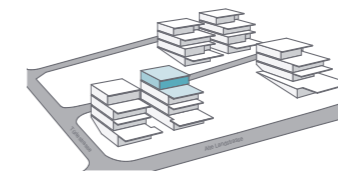
Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 150.6 m²

Loggia: 44.4 m²

Keller: 9.6 m²

HAUS A2

Attikageschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung A2-3.0

Zimmer: 3.5 | Wohnfläche: 107.5 m²

Terrasse: 88.2 m²

Keller: 9.4 m²





HAUS B1

Untergeschoss



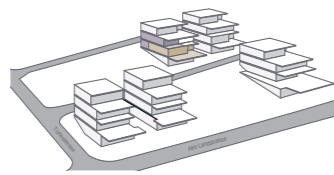
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



HAUS B1

Erdgeschoss

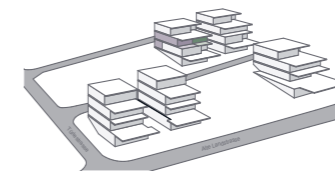


0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125

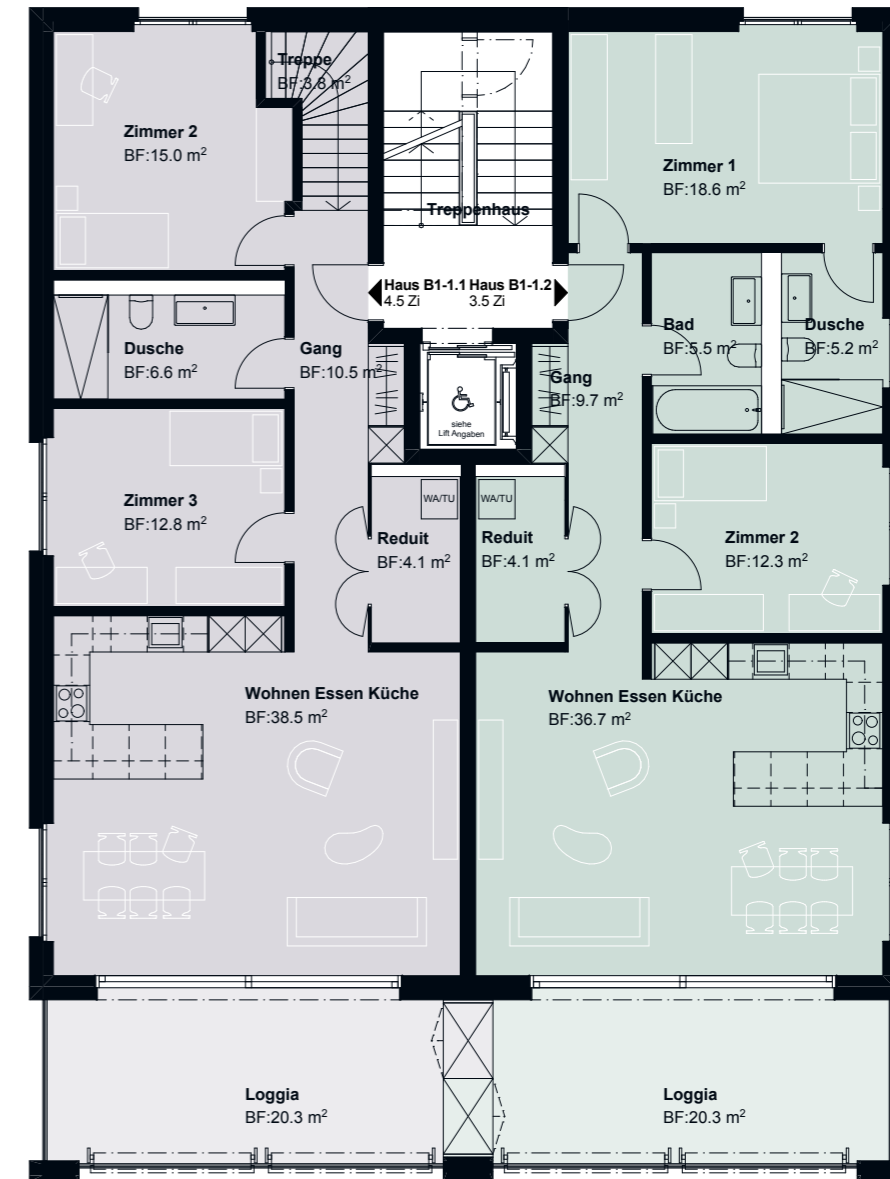
HAUS B1

1. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung B1-0

Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 149.4 m²

Loggia + Terrasse: 91.6 m² | Garten: 60.1 m²

Keller: 10 m²

Wohnung B1-1

Zimmer: 4.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 119.4 m²

Loggia: 20.3 m² | Garten: 31.8 m²

Keller: 10 m²

Wohnung B1-2

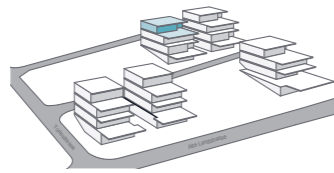
Zimmer: 3.5 | Wohnfläche: 92.1 m²

Loggia: 20.3 m²

Keller: 10 m²

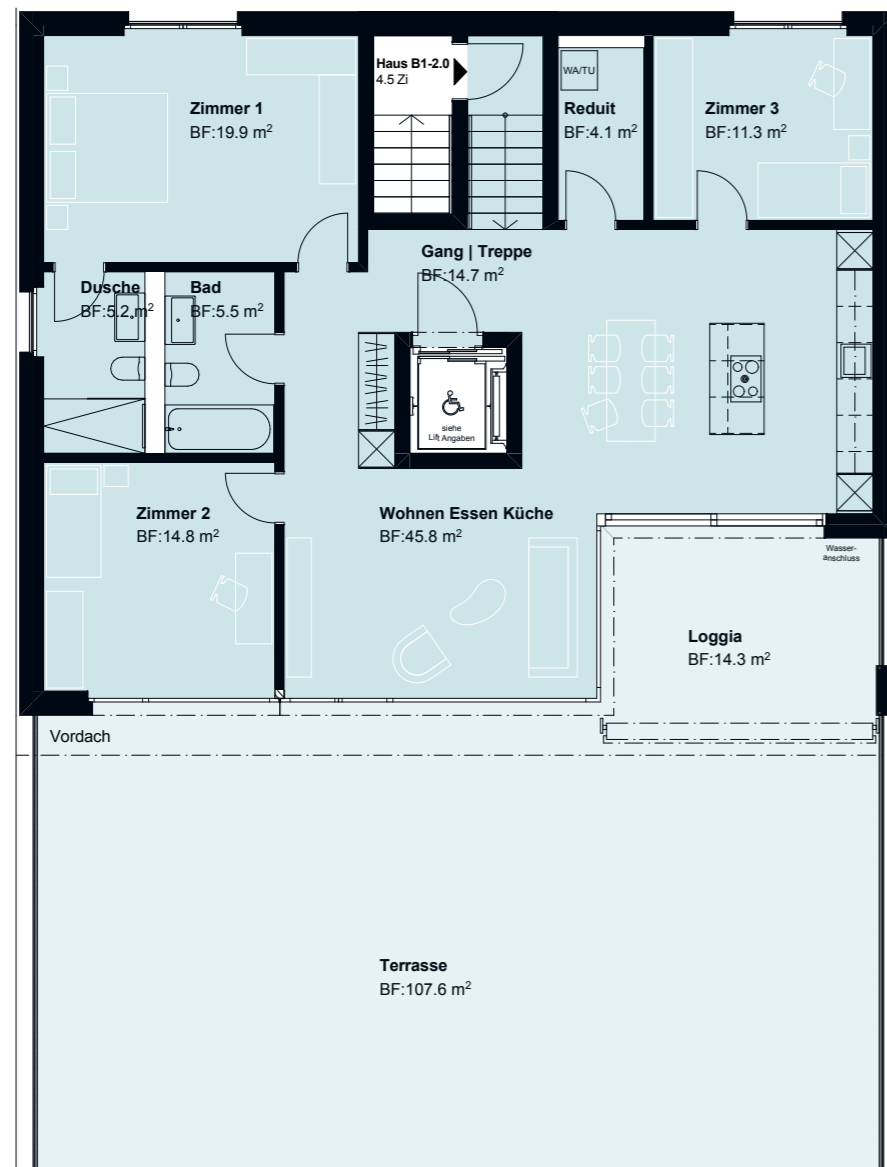
HAUS B1

Attikageschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung B1-2

Zimmer: 4.5 | Wohnfläche: 121.3 m²

Loggia + Terrasse: 121.9 m²

Keller: 10 m²

Türlestrasse

B2

Besucher

B2.1 B2.2 B2.3 B2.4 B2.5 B2.6 B2.7

B1.7

Besucher Besucher

HAUS B2

Untergeschoss



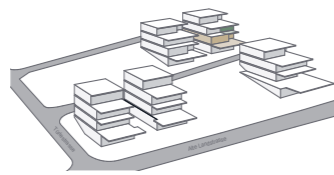
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



HAUS B2

Erdgeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung B2-0

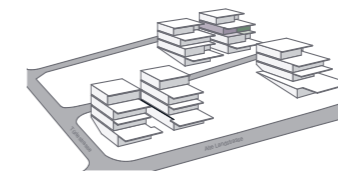
Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 150 m²

Loggia + Terrasse: 91.6 m² | Garten: 55 m²

Keller: 13.5 m²

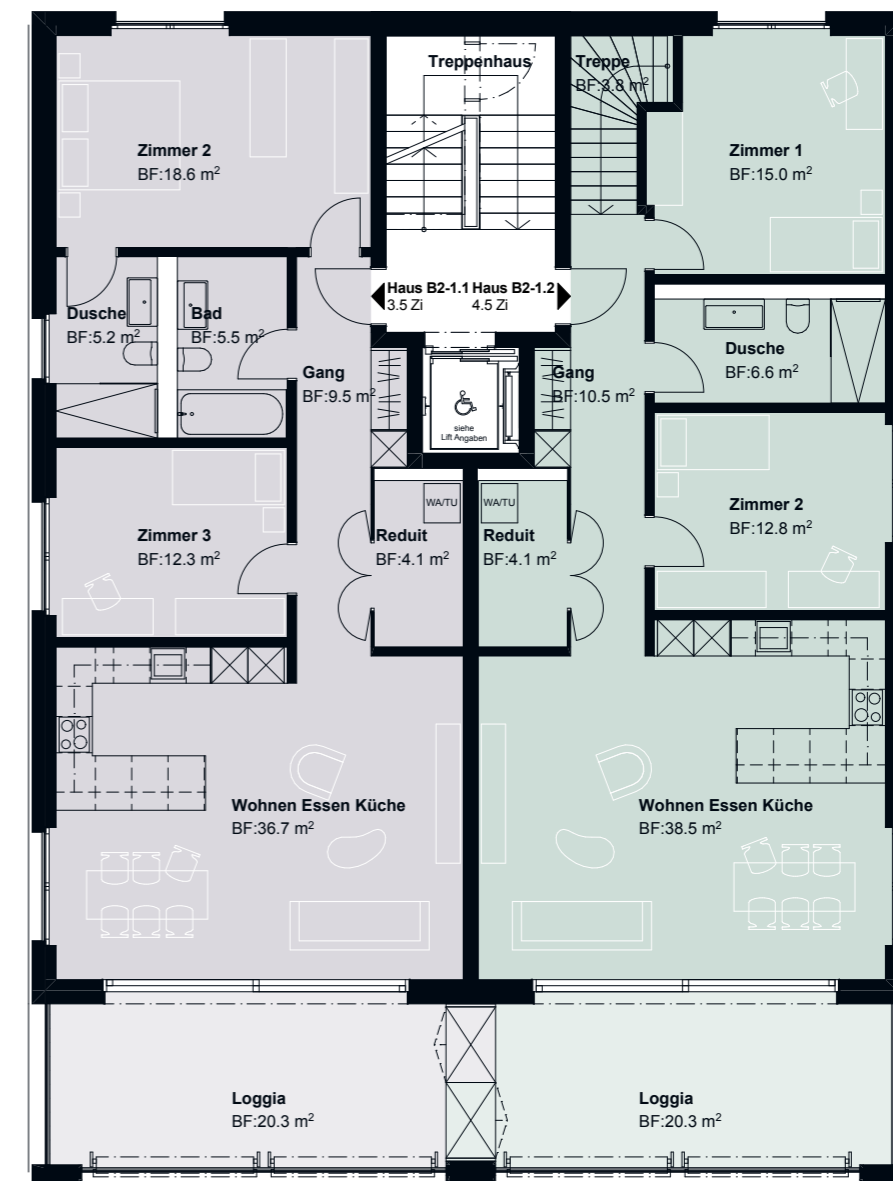
HAUS B2

1. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung B2-1.1

Zimmer: 3.5 | Wohnfläche: 91.9 m²

Loggia: 20.3 m²

Keller: 9.9 m²

Wohnung B2-1.2

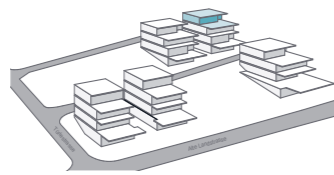
Zimmer: 4.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 119 m²

Loggia: 20.3 m² | Garten: 14.1 m²

Keller: 9.9 m²

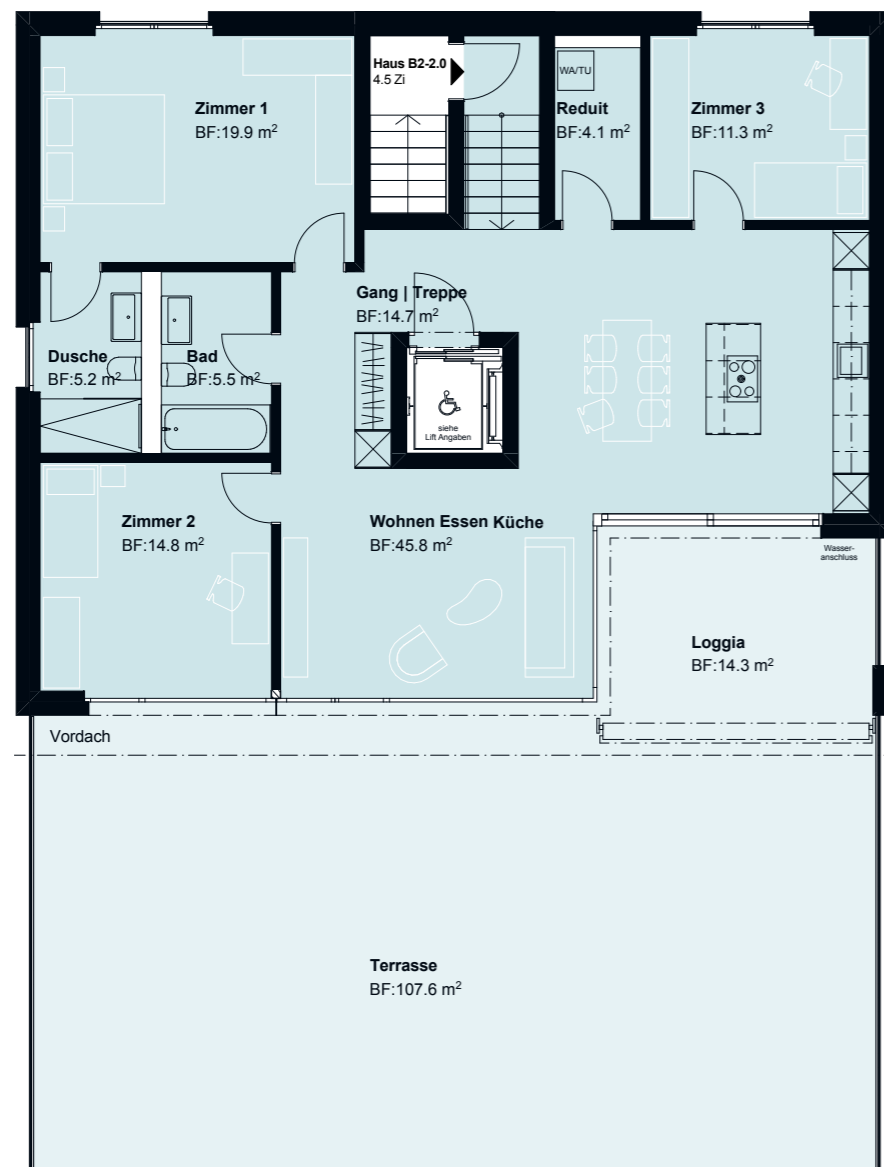
HAUS B2

Attikageschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125

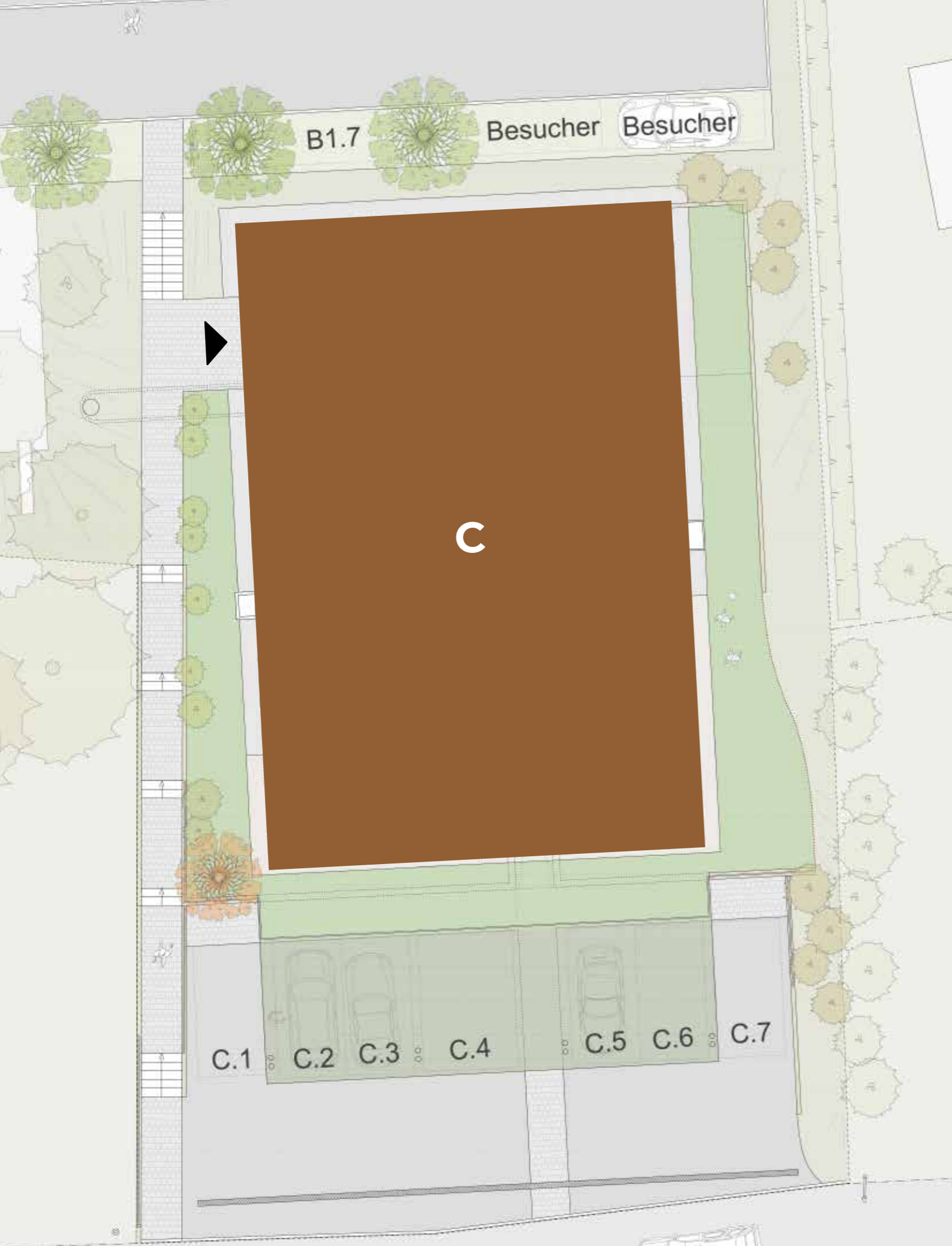


Wohnung B2-2

Zimmer: 4.5 | Wohnfläche: 121.3 m²

Loggia + Terrasse: 121.9 m²

Keller: 9.9 m²



Alte Landstrasse

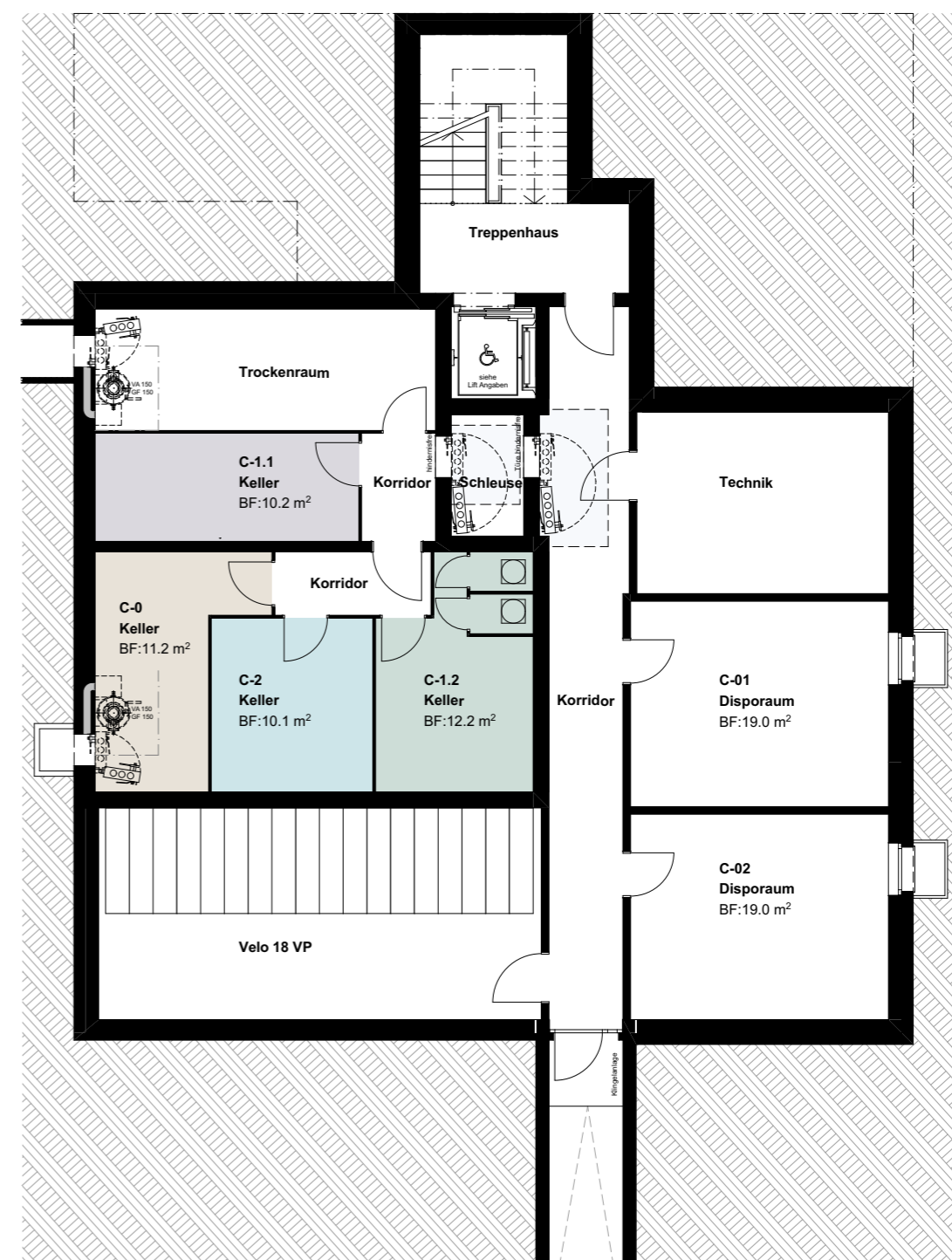
HAUS C

Untergeschoss



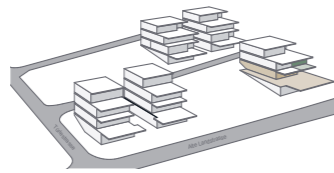
0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



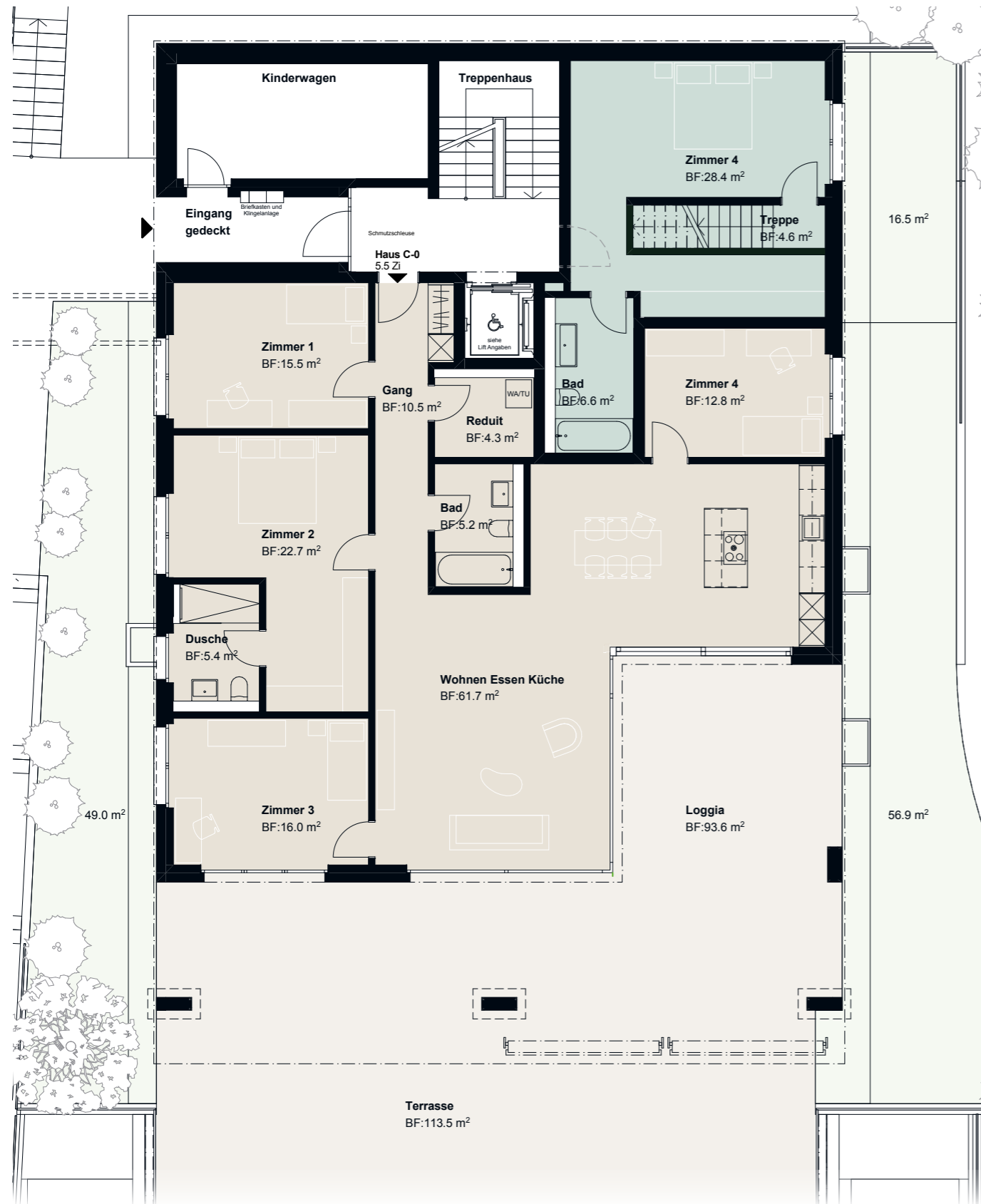
HAUS C

Erdgeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125

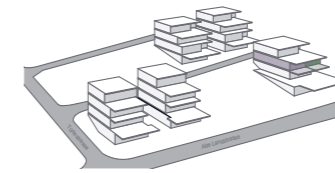


Wohnung C-0

Zimmer: 5.5 | Wohnfläche: 154.1 m²
 Loggia + Terrasse: 207.1 m² | Garten: 105.9 m²
 Keller: 11.2 m²

HAUS C

1. Obergeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung C-1.1

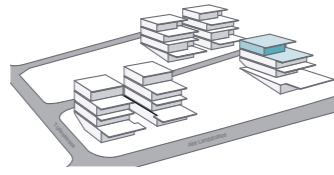
Zimmer: 4.5 | Wohnfläche: 124.6 m²
 Loggia: 31.1 m²
 Keller: 10.2 m²

Wohnung C-1.2

Zimmer: 5.5 (Maisonette) | Wohnfläche: 159.1 m²
 Loggia: 31.1 m² | Garten: 16.5 m²
 Keller: 12.2 m²

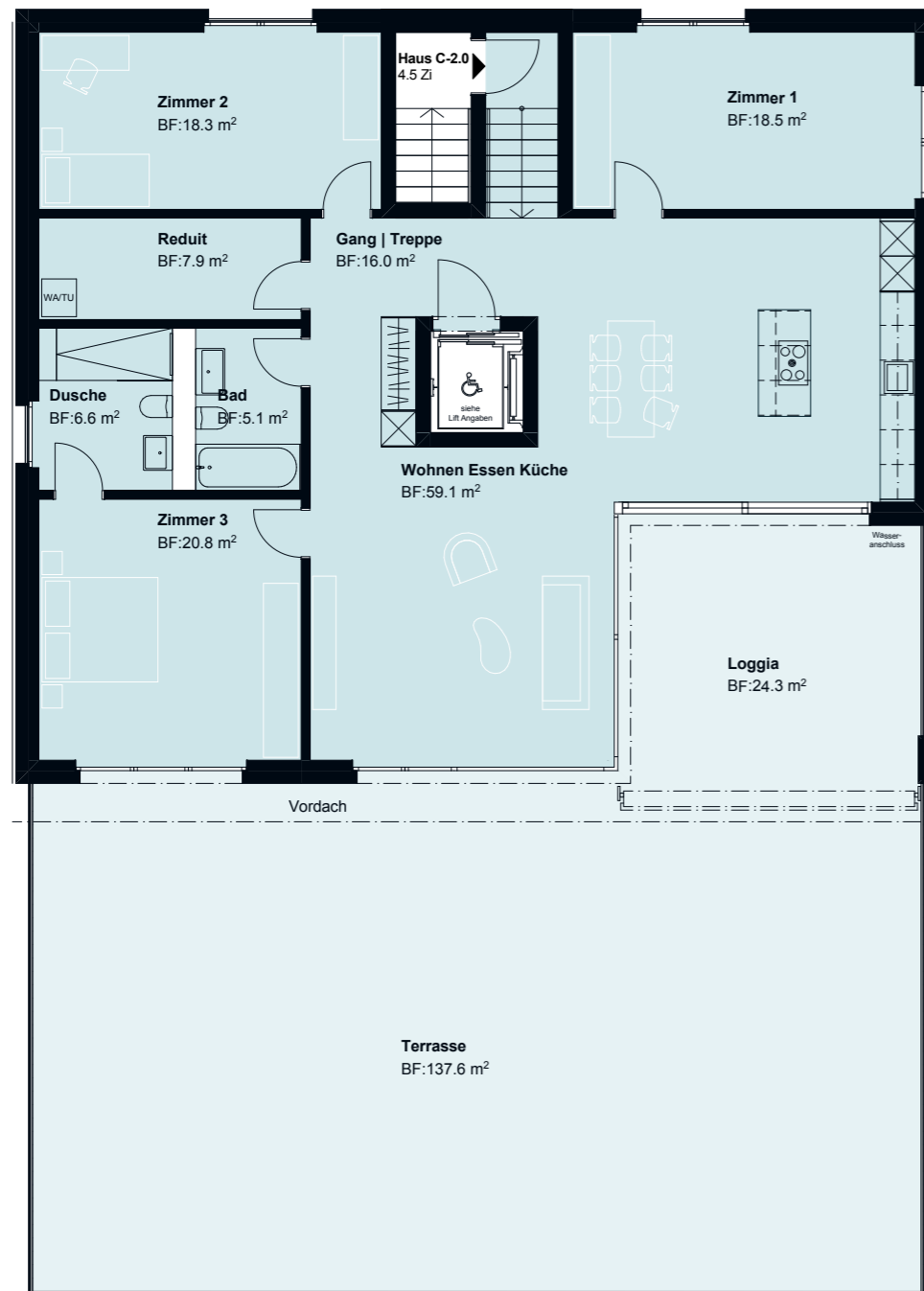
HAUS C

Attikageschoss



0 1 2 3 4 5 m

Masstab 1:125



Wohnung C-2

Zimmer: 4.5 | Wohnfläche: 152.3 m²

Loggia + Terrasse: 161.9 m²

Keller: 10.1 m²

KURZBAUBESCHRIEB

Rohbau

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Keller- und Erdgeschosswände in Beton. Trennwände im UG in Kalksandstein erstellt. MFH werden in Massivbauweise erstellt. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Wände Treppenhaus in Beton.

Fassade

Grober Strukturputz vertikal gezogen, zwischen Jura-gelb-Faserbeton, Farbe Weiss (gemäss Farbkonzept).

Dach

Flachdach isoliert, extensiv begrünt, bei den Dachterrassen graue Feinsteinzeugplatten 60x60x2cm in Splitt verlegt. Vorbereitung für eine PV-Anlage (Leerrohranschluss).

Fenster

Ausführung der Fenster in Holz-Metall gemäss Grundriss- und Fassadenplänen, 3-fach isolierverglast. Absturzsicherung: Rundstahl-Staketengeländer nach Plan Architekt, feuerverzinkt, pulverbeschichtet, Farbe Bronze (gemäss Farbkonzept). Sicherheit: Fenster Erdgeschoss mit RC 2.

Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern und je eine Knickarmmarkiese bei den Sitzplätzen, gemäss Plan, alle mit Elektroantrieb.

Spengler- und Flachdacharbeiten

Flachdach mit Dampfsperre, Wärmedämmung nach Anforderung Bauphysik, Flachdachabdichtung und Terrassenplatten oder Extensiv-Begrünung. Spenglerarbeiten farblich an Fassadenkonzept angepasst. Fallstränge in Fassadenwand, Dämmebene, geführt.

Elektroanlagen

Telefonverkabelung DSL-fähig, Telefon- und Radio-/TV-Installation in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallationen in übrigen Zimmern. Glasfaseranschluss vorhanden. LED-Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Bad, Dusche und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen, eine davon geschaltet. In Wohn- und Esszimmer Dreifachsteckdosen, eine davon geschaltet. Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Balkon und Sitzplatz. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. Deckenunter-sicht Carport Deckenleuchten und Bewegungs-Dämmerungsmelder. Umgebungsbeleuchtung gemäss Konzept und Plan Landschaftsarchitekt. Zähler und Hauptsicherung im Untergeschoss. Pro Wohneinheit eine Unterverteilung (Home-Wiring, alles RJ45). Für den Ausbau der Elektromobilität sind Ausbaureserven in der Hauptverteilung vorgesehen. Einlage von Leer-

rohren Technikraum zu Carport sowie Platzreserve für Lastmanagement vorgesehen. PV-Anlage: Leerrohrverkabelung Gebäude sowie Platzreserven in Technikraum für eine Nachrüstung vorgesehen (Wechselrichter, Batterie).

Heizungsanlagen

Wärmeversorgung über Erdsonden-Wärmepumpe in jedem Haus. Die Wärmeverteilung erfolgt über Bodenheizung. Jedes Zimmer ist einzeln via Heizverteiler regulierbar. Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sind separat über Thermostate regelbar. Wärmezähler pro Wohnung, Abrechnung über effektiven Verbrauch: Wasser, Heizung und Strom. Im Sommer besteht die Möglichkeit, die Wohnung zu kühlen (Free-Cooling Installation).

Lüftungsanlagen

In allen Wohnungen ist eine Grundwohnungs-lüftung vorhanden; die Reduits mit WM/TU und die Nasszellen sowie geschlossene Kellerräume in den Untergeschossen werden mechanisch entlüftet.

Sanitäranlagen und -apparate

Apparate und Armaturen gemäss separatem Plan und Apparatelite. Warmwasseraufbereitung zentral pro MFH. Separate Wasserzähler pro Wohneinheit, zentrale Ablesung im Kellergeschoss. Jede Wohneinheit wird mit Waschmaschine und Tumbler ausgestattet. Ein Gartenventil auf jeder Loggia, Gartenanteil und Dachterrasse.

Küchen

Küchen gemäss Detailplänen. Fronten in Kunstharz werksbelegt, Standardfarbe nach Wahl. Arbeitsflächen in Naturstein, Preisklasse 2. Einbau-Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Tiefkühler unterhalb, Backofen/Steamer (Kombigerät), Induktionskochfeld, Umluft-Dampfzug. Rückwand: Stein oder Glas.

Innenausbau

Eingangsbereich und Treppenhaus mit ansprechender Materialisierung nach Farbkonzept Architekt. Die Wohnungseingangstüren, Vollspan, kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend, verfügen über ein Tribloc-Sicherheitssystem und einen Spion. Die Wände in den Wohnungen sind verputzt und abgerieben, Weissputz an Decken. In den Nebenräumen und Kellern werden Wände und Decken gestrichen. Jede Wohnung wird mit einer Garderobe ausgestattet; Fronten in Kunstharz werksbelegt, Farben gemäss Standardauswahl. Die Wohn- und Schlafzimmer erhalten eine Doppel-Vorhangschiene in Weissputz eingelegt. Bodenbeläge im Entrée, Korridor, Wohnen, Essen und Zimmer mit Klebe-Eichenparkett 17x109,2cm, fertig versiegelt.

Holzsockel in weiss. Nasszellen und Reduit mit Feinsteinzeug-Boden- und Wandplatten 30x60cm. Farben gemäss Standardauswahl. Ausführung gemäss Nasszellenplänen. Bei den Balkonen werden grossformatige, graue Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt 60x60x2cm. Die Geländer sind feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Farbe gemäss Konzept Architekt.

Lift (8 Personen)

Vollständig behindertengerecht. Kabinenausstattung: gemäss Standardprogramm Liftbauer, mit Spiegel. Kabinenboden: gleich wie Treppenhausboden, Farbe gemäss Konzept Architekt. Kabinenwände: gemäss Standardprogramm, Farbe gemäss Konzept Architekt.

Carports

Boden in Zement-Sickerstein 6–8cm, betongrau. Decke aus Beton, isoliert (gegen Schwitzwasser) und extensiv begrünt. Metallstützen feuerverzinkt, pulverbeschichtet. Deckenunter-sicht: Farbe und Material gemäss Konzept Architekt.

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 abgerechnet und mit einer Mehrkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft ausgeführt. Handwerker und Unternehmer werden ausschliesslich durch Bauherrschaft/Käuferbetreuung oder Baumanagement beauftragt.

Verkaufspreise

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

Gültigkeit des Baubeschriebs/Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen,

Briefkasten

Pro Wohnung ein Briefkasten, Schlüssel in Schliessanlage inkludiert. Sonnerie mit Video ist Bestandteil der Briefkastenanlage. Farbe und Material gemäss Konzept Architekt.

Umgebung

Nach Plan Landschaftsarchitekt. Allfällige durch das Baubewilligungsverfahren bedingte Anpassungen an der Umgebungsanlage bleiben vorbehalten.

konstruktiv notwendiger sowie gestalterischer Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach aktuellen kantonalen, kommunalen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

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.

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

Die Urkundperson wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsversprechen 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.



Andrea Koch

Immobilienvermarkterin
andrea.koch@markstein.ch
+41 56 203 50 13



Vermarktung

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 56 203 50 50
baden@markstein.ch
markstein.ch



Bauherr

Chrono Immobilien AG
Hinterbergstrasse 18
6312 Steinhausen
chronoimmobilien.ch



Totalunternehmer

nordstern ag, Generalunternehmung
Chaltenbodenstrasse 16
8834 Schindellegi
nordstern.ag