



HÖLI  
EFFINGEN

# INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBSCHRIEB	6
SITUATION	8
TIEFGARAGE	10
GRUNDRISSE	13
BAUBESCHRIEB	16
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	18



## HÖLI EFFINGEN RUHIG UND LÄNDLICH

Am Fusse des Bözbergs, im Dorfzentrum und an ruhiger Lage, bietet die Überbauung hohe Lebensqualität in einem familienfreundlichen Umfeld. Die vier Doppel­einfamilienhäuser mit acht attraktiven Wohneinheiten sind vom Grün ihrer Privatgärten und der Natur rund um den Effingerbach umgeben.

# EFFINGEN UND UMGEBUNG

AM FUSSE DES BÖTZBERGS



## RUHIGE UND ZENTRALE WOHLNAGE

Effingen liegt südwestlich des sonnigen Bözbergs im oberen Fricktal und gehört zur Gemeinde Böztal mit rund 2'850 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die vier Dörfer Bözen, Effingen, Elfingen und Hornussen sind seit dem 1. Januar 2022 zur Gemeinde Böztal fusioniert. Effingen ist auf drei Seiten von den sanft ansteigenden Hügeln des Tafeljuras und einer weitgehend intakten Natur umgeben, die Freizeit und Erholung auf unterschiedliche Weise bieten. Sowohl für den öffentlichen als auch für den Individualverkehr ist Effingen ideal erschlossen. Ein gut ausgebautes Bus- und Bahnnetz und die Nähe zur Autobahn garantieren schnelle Verbindungen Richtung Aarau, Baden, Basel, Bern und Zürich.

## EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind im Ort oder in der Nähe erhältlich. Im beschaulichen Dorfkern, einige Gehminuten entfernt, befindet sich eine Bäckerei. In den Nachbarortschaften sind weitere Supermärkte, kleinere Läden sowie Metzgereien zu finden. Zudem sind die Städte Brugg, Baden und Frick mit ihrer vielfältigen Ladenstruktur in kurzer Zeit erreichbar.

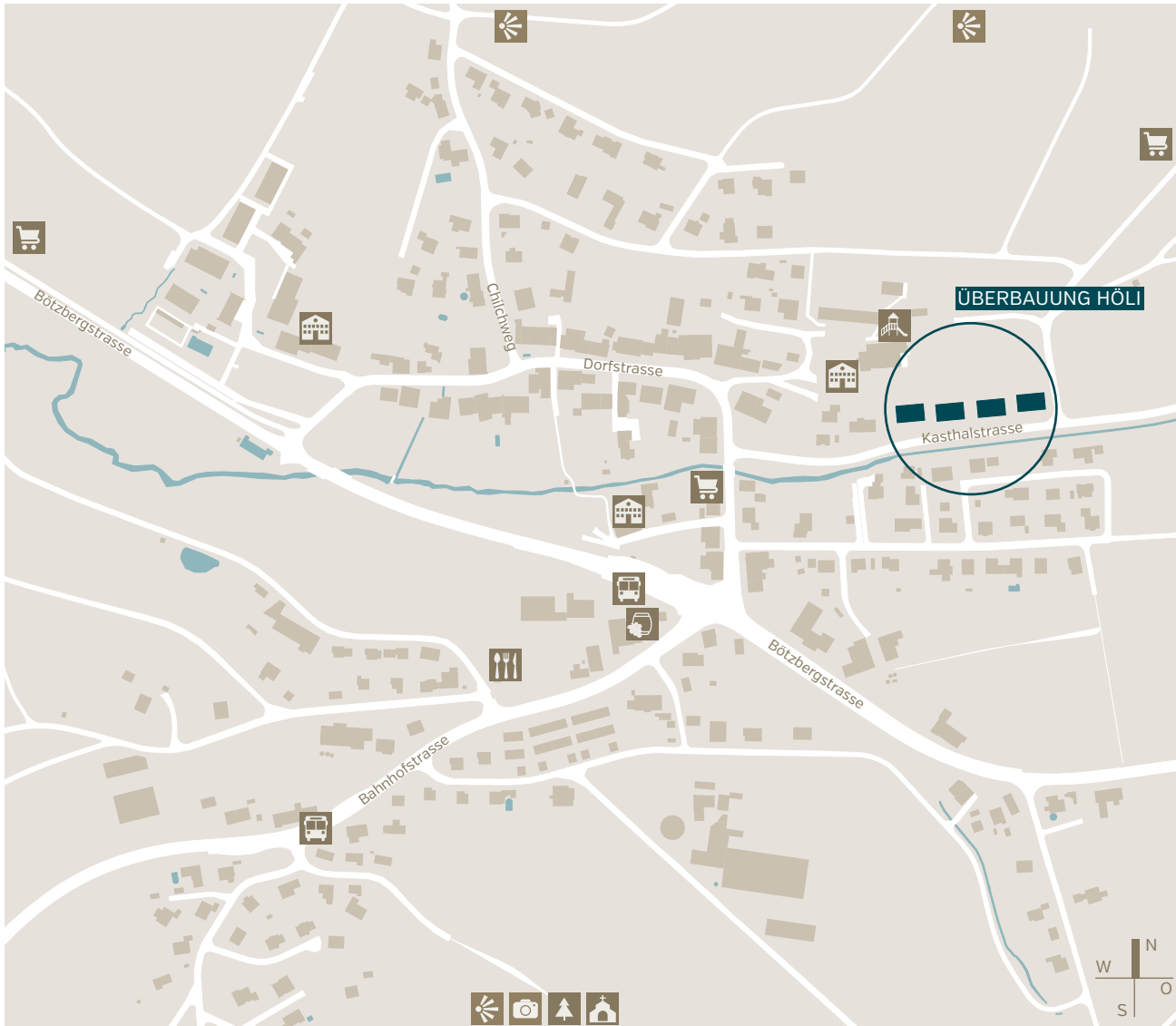
## BILDUNG

Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten sowie eine Primarschule. Die weiterführende Oberstufe befindet sich in Frick sowie Gipf-Oberfrick und die Kantonschulen (Gymnasium) in Aarau, Baden oder Wettingen. Ferner bietet der Campus Brugg-Windisch der Fach-











hochschule Nordwestschweiz eine moderne Infrastruktur und ist gleichzeitig ein Begegnungsort sowie ein Dreh- und Angelpunkt.

## KULTUR, FREIZEIT UND SPORT

Über zwanzig Vereine und zahlreiche kulturelle Anlässe in der Gemeinde Böztal zeugen von einem regen Dorfleben und laden zum Mitmachen ein. Weiter bieten die Naherholungsgebiete rund um den Bözberg und den umliegenden Rebbergen Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder laden zum Erholen ein. Ein besonderes Juwel ist die Bruderhöhle. Sie ist nicht nur ein beliebtes Ziel für Entdecker und Naturfreunde, sondern auch ein Ort von historischer Bedeutung, der Geschichten aus vergangenen Zeiten birgt.



LEGENDE

-  Schule | Kindergarten
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Einkaufen
-  Essen
-  Baumkapelle
-  Alte Trotte
-  Spielplatz
-  Wideregg
-  Bruderhöhle
-  Aussichtspunkt



Scannen Sie den QR-Code und finden Sie den Standort per Smartphone.

# DOPPELEINFAMILIENHÄUSER HÖLI EFFINGEN

GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

## WOHNLAGE

Die Wohnüberbauung Höli befindet sich an attraktiver, ruhiger und familienfreundlicher Lage in Effingen. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns und gleich neben dem Effingerbach. Die Überbauung besteht aus vier Doppel­einfamilienhäusern mit insgesamt acht Wohneinheiten. Die Doppel­einheiten sind mit einem Satteldach konzipiert und fügen sich damit in das bestehende Einfamilienhausquartier ein. Die Häuser sind in abwechslungsreiche und stimmungsvoll gestaltete Aussenräume eingebettet und profitieren von einer optimalen Ausrichtung zur Sonne. Die lichtdurchfluteten Räume zeichnen sich durch ihre hohe Wohnqualität und einen charmanten Charakter aus.

Jedes Haus ist als 6.5 Zimmer-Einfamilienhaus konzipiert und hat neben den zwei Wohngeschossen einen Hobbyraum und grosszügige Abstellräume im Untergeschoss. Zudem steht das gesamte Dachgeschoss als Estrich zur Verfügung. Der private Garten mit dem gedeckten Sitzplatz lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

## ERSCHLIESSUNG | TIEFGARAGE

Kurze Gehwege führen von der Kästhalstrasse und Rugenstrasse zu den vier Häusern. Die Hauseingänge mit Briefkästen und Sonnerie befinden sich jeweils auf

der Nordseite. Die Tiefgarage mit insgesamt 16 Parkplätzen ist von der Kästhalstrasse erschlossen. Alle Häuser sind von der Tiefgarage direkt zugänglich.

## ATTRAKTIVE GRUNDRISSSE

Die Einfamilienhäuser verfügen über einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich und über einen nach Süden ausgerichteten Sitzplatz. Der Blick öffnet sich vom Entrée über die offene Küche zum Wohnraum bis hin zum gedeckten Sitzplatz sowie zum privaten Garten. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC sowie ein Zimmer. In der oberen Etage befinden sich vier weitere Zimmer sowie Bad und Dusche. In allen Häusern tragen zudem ausgesuchte Materialien und hochwertige Geräte zu einem hohen Wohnkomfort bei.

## PRIVATGARTEN | GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Den Häusern ist ein privater Garten mit gedecktem Sitzplatz zum Spielen und Erholen zugeordnet. Zu den gemeinschaftlichen Bereichen zählen die Besucherparkplätze und die Entsorgungsstelle im Südwesten der Parzelle sowie die Tiefgarageneinfahrt.

## HEIZUNG | KOMFORTLÜFTUNG

Die Häuser sind mit einer Erdsonden-Wärmepumpe ausgestattet. Jede Wohneinheit wird über eine kontrol-

lierte Lüftung permanent belüftet. Die Komfortlüftung sorgt in Verbindung mit einer optimalen Wärmedämmung für ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch. Die stets saubere Luft ist auch für Allergiker geeignet. Darüber hinaus wird bei geschlossenen Fenstern sowohl ein erhöhter Lärmschutz als auch eine erhöhte Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.

## HOHER KOMFORT

Die Gebäude weisen dank gut gedämmter und dichter Aussenwände, Böden und Dächer einen hohen thermischen Komfort auf. Ein weiterer Vorteil davon ist, dass weder Kältestrahlung noch Zugluft entstehen. Dadurch sind alle Gebäude auch an sommerlichen Hitzetagen besser vor hohen Temperaturen geschützt.

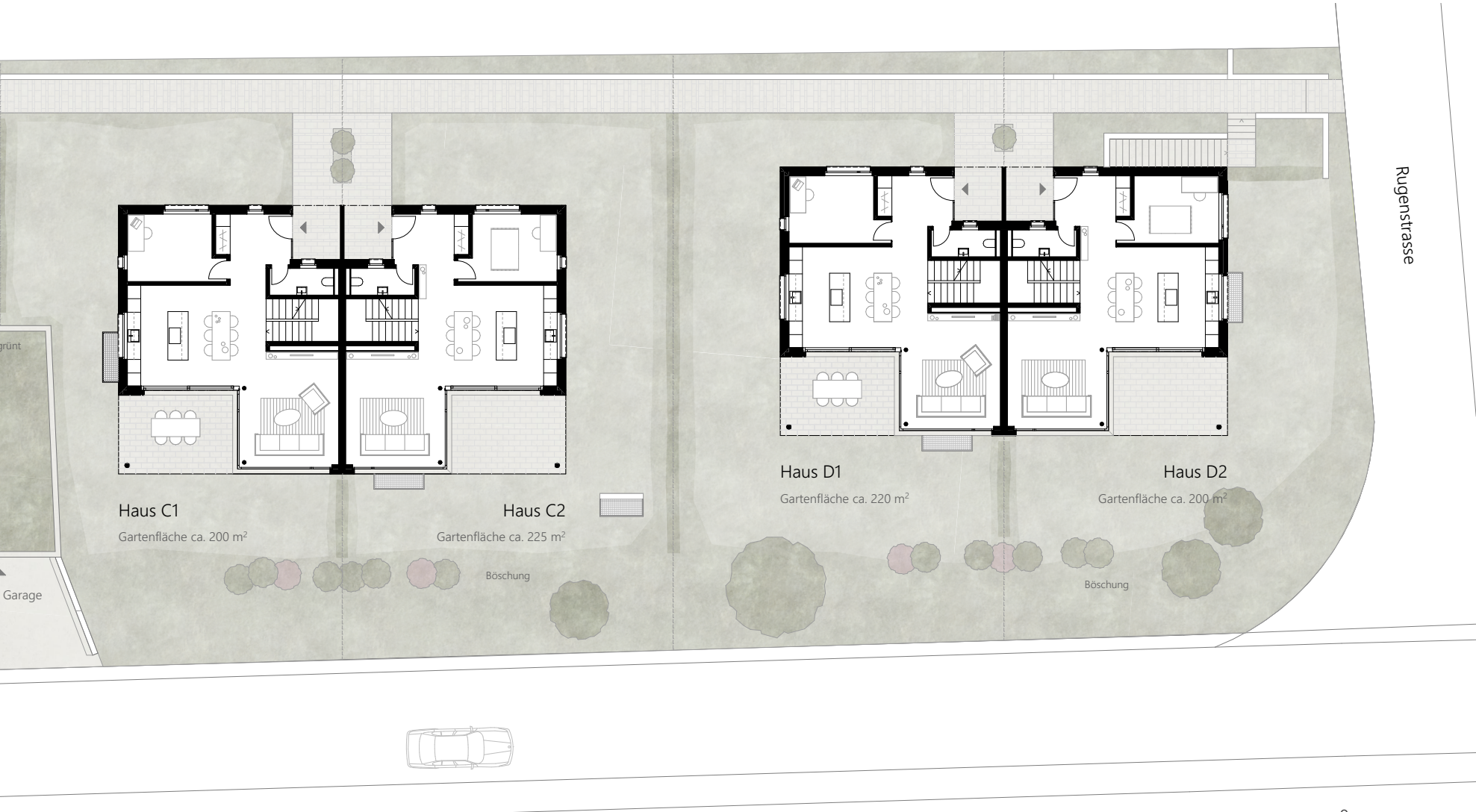


# SITUATIONSPLAN

GESAMTÜBERSICHT







Haus C1  
Gartenfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Haus C2  
Gartenfläche ca. 225 m<sup>2</sup>

Haus D1  
Gartenfläche ca. 220 m<sup>2</sup>

Haus D2  
Gartenfläche ca. 200 m<sup>2</sup>

Rugenstrasse

Böschung

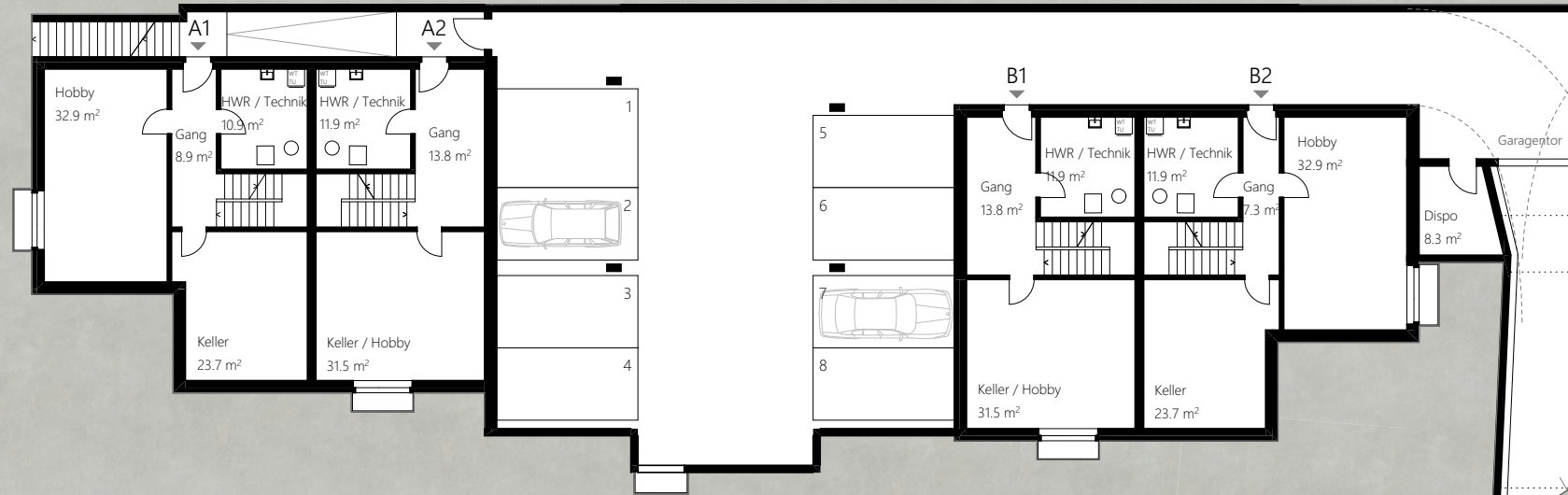
Böschung

Garage



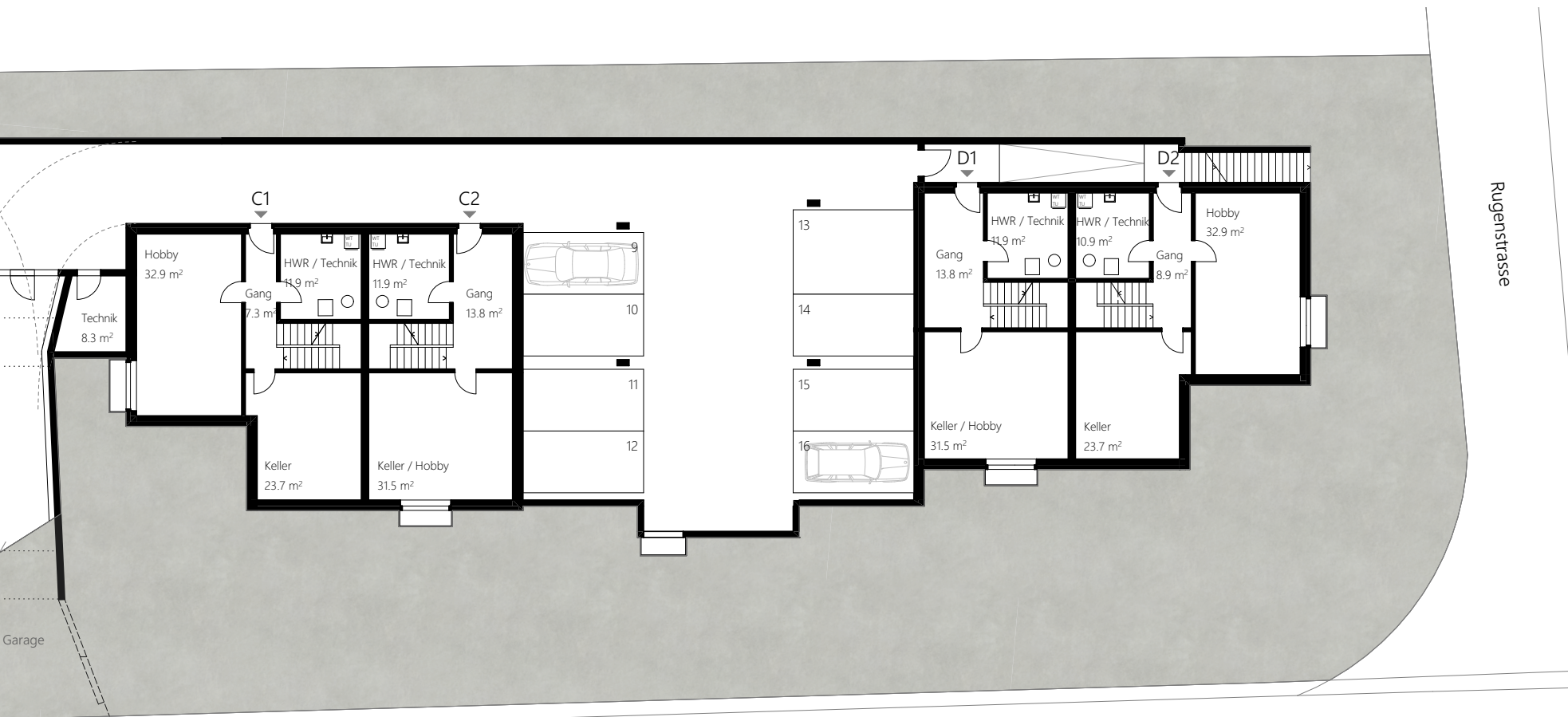
# TIEFGARAGE

GESAMTÜBERSICHT



Kästhalstrasse

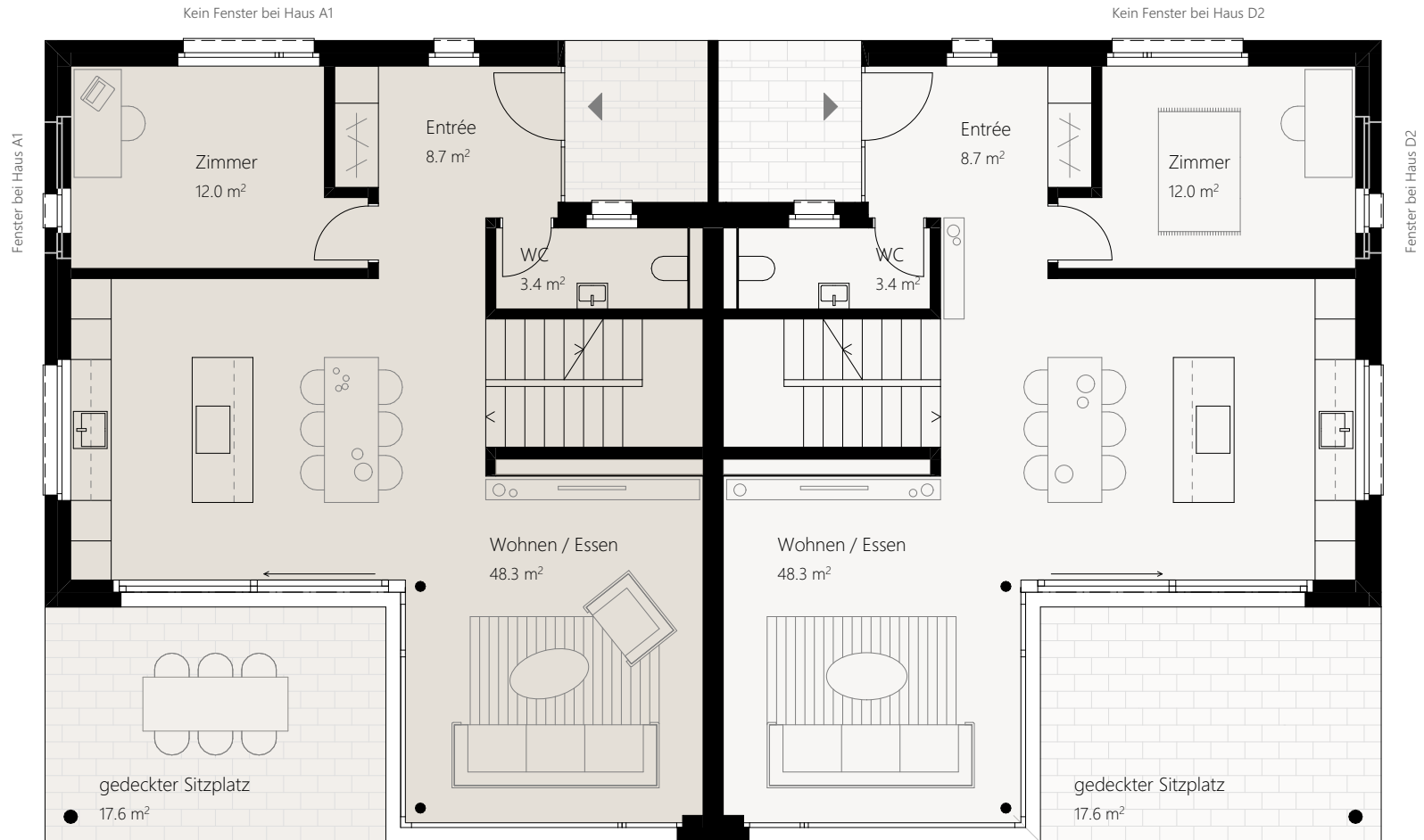






# ERDGESCHOSS

GRUNDRISS



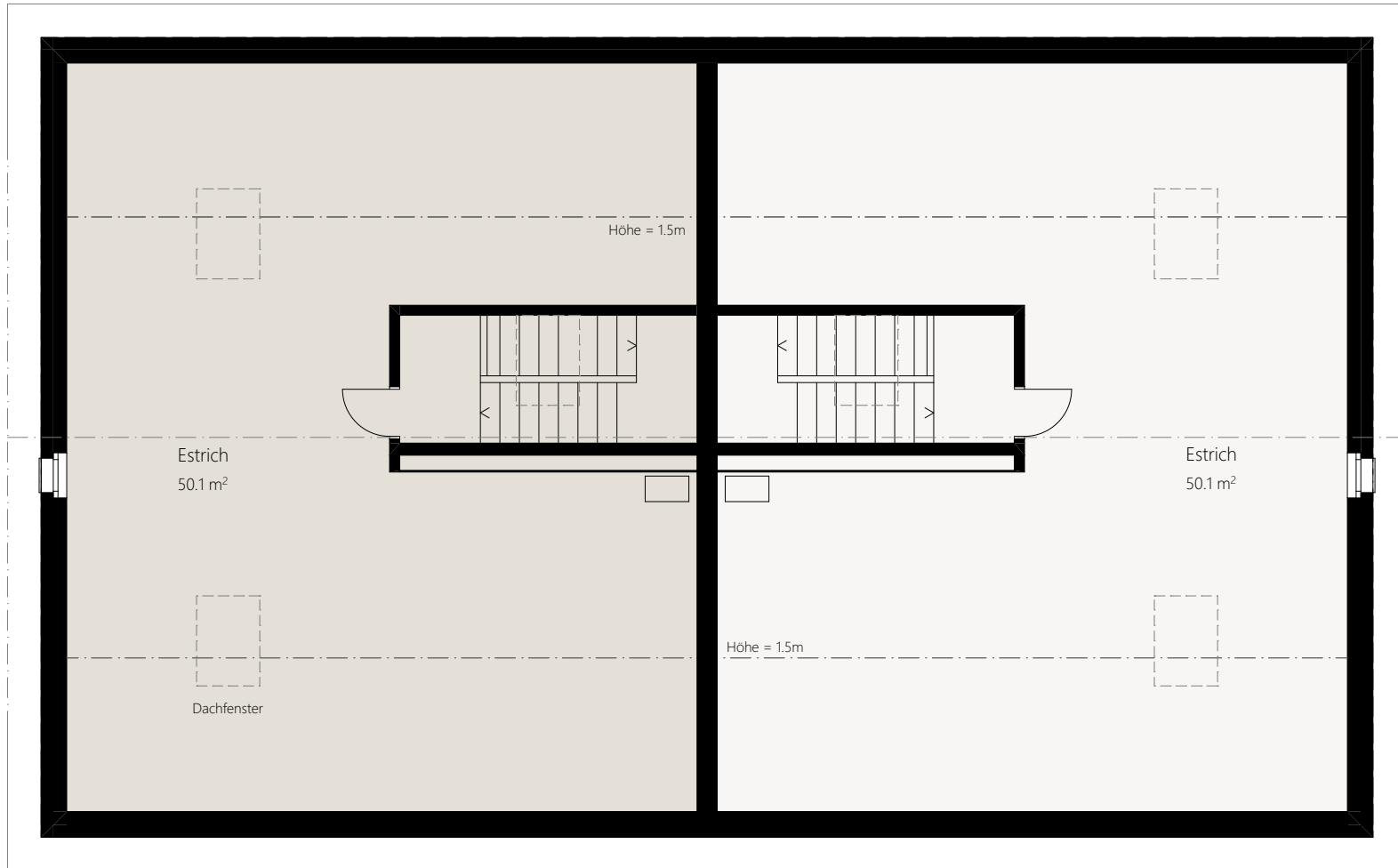
# OBERGECHOSS

GRUNDRISS



# DACHGESCHOSS

GRUNDRISS



# BAUBESCHRIEB

## ROHBAU

Fundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Kellerinnenwände in Kalkstein, Beton oder in Leichtbauweise. Aussenwände über Erdreich in Backstein oder Stahlbeton mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Wohnungstrennwände und Treppenhäuser in Stahlbeton. Stahlstützen im Wohnbereich bei Fensterfronten. Beheizte Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

## TIEFGARAGE

Einstellhalle mit 16 Abstellplätzen. Fundationen, Bodenplatten, Aussenwände und Decken in Stahlbeton. Garagentor mit Fluchttüre und elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender.

## SATTELDACH

Dampfbremse, Holzsparren, dazwischenliegende Wärmedämmung. Unterdach, hinterlüftete Bedachung mit Tonziegeln. Innere Verkleidung mit Dreischicht- oder Gipskartonplatten. Spenglerarbeiten mit witterungsbeständigen Materialien. Dachflächenfenster gemäss Plan.

## FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung, Farbgebung und Putzstruktur gemäss Architekten. Sichtbeton bei Tiefgarageneinfahrt.

## FENSTER

Fenster aus Holz-Metall aussen gem. Farbkonzept Architekt. 3-fache Isolierverglasung. Eine Hebeschiebetüre im Wohnbereich als Sitzplattzugang. Fenster in Bodennähe mit Einbruchschutz Widerstandsklasse RC2N. Hauseingangsfront im Erdgeschoss in Holz mit Glasseitentail.

## SONNENSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren bei Fenstern. Bedienung mit Motorenantrieb bei Fensterfront zu gedecktem Sitzplatz, bei übrigen Fenstern Bedienung mit Kurbel. Keine Verbund-Rafflamellenstoren in Küche und Estrich. Stoffmarkise bei Sitzplatz mit Motorenantrieb.

## ELEKTROANLAGEN

Zähler und Hauptsicherung im zentralen Technikraum im Untergeschoss. Pro Haus eine Unterverteilung im Technik-/Hauswirtschaftsraum [HWR]. Telefonverkabelung. Kabelfernsehen. Telefon- und Radio/TV-Installationen in Wohn- und Elternzimmer, Leerrohrinstallation in den übrigen Zimmern. Dank der sternförmigen Leerrohrinstallation ist eine individuelle EDV Netzverkabelung jederzeit möglich. Einbauleuchten in Entrée und Korridor sowie über dem freistehenden Korpus in der Küche. Deckenlampenanschlüsse und geschaltete Steckdosen im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuch-

tung auf Sitzplatz und beim gedeckten Hauseingang. Die Installationen in der Tiefgarage sind so weit vorbereitet, dass bei Bedarf der Autostellplatz mit einer e-Ladestation nachgerüstet werden kann.

## HEIZUNGSANLAGEN

Wärmeerzeugung pro Haus mittels einer eigener Sole-Wasser-Wärmepumpe im Technik-/Hauswirtschaftsraum [HWR]. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Betonkernaktivierung an Fensterfront zur Behaglichkeitsoptimierung. Pro Haus ein Bodenheizverteiler. Jedes Zimmer einzeln via Bodenheizverteiler regulierbar.

## KÜHLUNG

Optional gegen Mehrpreis: Raumentwärmung der Wohn- und Schlafräume in den Sommermonaten ebenfalls mit thermischer Betonkernaktivierung. Ein Rohrleitungsregister kühlt die Betonmasse der Decke. Diese wiederum entzieht den darunterliegenden Räumen Wärme und erzeugt damit einen Kühleffekt. Dies sorgt für angenehme Temperaturen, auch an heissen Tagen.

## LÜFTUNGSANLAGEN

Konstante Belüftung jedes Hauses durch kontrollierte Lüftung. Abluft wird aus Nasszellen und Küchen abgesaugt, und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und



danach ins Freie ausgeblasen. In Wohn-/Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Gewährung einer komfortablen Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

### **SANITÄRANLAGEN**

Warmwasseraufbereitung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe. Speicher im Technik-/Hauswirtschaftsraum (HWR) im Untergeschoss. Waschautomat und Kondenstrockner. Ein Aussenhahn pro Haus beim Sitzplatz im Erdgeschoss.

### **SANITÄRAPPARATE**

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtisch mit Unterbau und Schubladen, Einlochmischer, Handtuchstange, Wandklosett. Dusche: Duschtasse, Duscmischer, Gleitstange, Duschtrennwand aus Glas, Waschtisch mit Unterbau und Schubladen, Einlochmischer, Handtuchstange, Wandklosett. WC: Waschbecken mit Einlochmischer, Wandklosett. Vollverchromte Garnituren. Spiegelschränke in Bad und Dusche mit integrierter Beleuchtung und Steckdose. WC mit Spiegel mit integrierter Leuchte.

### **KÜCHE**

Fronten mit Kunstharz beschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Dampfgarer, Glas-keramikfeld, Dampfzug mit Umluft. Abfallauszug.

### **BODENBELÄGE**

Wohnen, Essen, Küche, Entrée, Gang UG bis OG, Bad, Dusche, WC: Feinsteinzeug-Plattenbelag 30x60cm mit Sockel. Interne Treppe UG bis DG: Betontreppe mit Feinsteinzeug-Plattenbelag 30x60cm ohne Sockel. Richtpreis CHF 120.-/m2 brutto verlegt inkl. Zuschläge. Schlafräume: Riemen-Parkett in Eiche mit Holzsockel weiss. Richtpreis CHF 120.-/m2 brutto verlegt inkl. Zuschläge. Hobbyraum, Keller, Technik-/Hauswirtschaftsraum (HWR): Zementüberzug gestrichen, grau. Hauszugang im gedeckten Bereich und Sitzplatz: Zementplatten. Tiefgarage: Hartbeton. Keine Bodenbeläge im Estrich.

### **WANDBELÄGE**

Wohn-/Schlafräume, Essen, Küche, Entrée, Gang, Treppenhaus: Wände mit feinem Abrieb, weiss gestrichen. Bad, Dusche: Keramische Platten an Wänden mit Apparaten, Dusche, Badewanne raumhoch. WC: Keramische Platten wo Apparate bis 1.20 m, restliche Wände mit feinem Abrieb, weiss gestrichen. Richtpreis CHF 120.-/m2 brutto verlegt inkl. Zuschläge. Hobbyraum, Keller, Technik-/Hauswirtschaftsraum (HWR) weiss gestrichen. Tiefgarage: Wände und Stützen gestrichen. Estrich nicht ausgebaut.

### **DECKENBELÄGE**

Wohn-/Schlafräume, Essen, Küche, Entrée, Gang, Treppenhaus: Decken Gipsglattstrich weiss gestrichen. In

Schlafräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt. Hobbyraum, Keller, Technik-/Hauswirtschaftsraum (HWR) gestrichen. Tiefgarage: Decken gestrichen. Estrich nicht ausgebaut.

### **SCHREINERARBEITEN**

Haustüren mit Glas-Seitenteil in Holz, Farbe nach Farbkonzept Architekt. Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag, Spion. Zimmertüren/Nebenräume im UG: Stahlzargen gestrichen, Türblatt Kunstharz beschichtet weiss. Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschiene, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt. Absturzsicherung interne Treppen aus Holzplatten, gespritzt. Handlauf.

### **METALLBAUARBEITEN**

Ausstentreppe: Absturzsicherung in Metall, Handlauf in Metall. Absturzsicherung bei Fenster mit Metallstangen.

### **UMGEBUNG**

Hauszugänge und Fusswege mit Zementplatten. Tiefgaragenzufahrt mit Asphalt. Besucherparkplätze mit Rasengittersteinen. Gestaltung Umgebung und Bepflanzung gemäss separatem Umgebungsplan. Allfällig durch das Bewilligungsverfahren bedingte Anpassungen bleiben vorbehalten.

# ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau- oder Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden- oder Umgebungsgestaltung betreffen – je nach Baufortschritt – gerne berücksichtigt. Die in den Bauplänen dargestellten Optionen sowie Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmen zu berücksichtigen. Es werden maximal 60% der Bruttobeträge ausbezahlt.

## VERKAUFSPREISE

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

## GÜLTIGKEIT

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Generell gehen die Baupläne [Ausführungspläne] diesem Baubeschrieb vor.

## VORSCHRIFTEN | ENERGIESTANDARD

Die Ausführung erfolgt nach der Energieverordnung des Kantons Aargau sowie den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

## VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierung, Farben und Detailausführungen 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. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen.

## **BAUHERRSCHAFT**

Konsortium Höli Effingen  
c/o KMP Architektur AG  
Bahnhofstrasse 1 | 5430 Wettingen

## **ARCHITEKTUR | PROSPEKT**

KMP Architektur AG  
Bahnhofstrasse 1 | 5430 Wettingen  
[www.kmpag.ch](http://www.kmpag.ch)

## **VISUALISIERUNGEN**

Dome Visual GmbH  
Baarerstrasse 75 | 6300 Zug

## **BILD GEMEINDE**

Gemeinde Böztal

## **INFORMATIONEN**

[www.hoeli-effingen.ch](http://www.hoeli-effingen.ch)

