



HOFACHERSTRASSE 1
NIEDERROHRDORF

INHALT

EINLEITUNG	3
GEMEINDEPORTRÄT	4
PROJEKTBSCHRIEB	6
ÜBERSICHTSPLAN	8
TIEFGARAGE SITUATION	10
GRUNDRISSE	12
BAUBESCHRIEB	16
MATERIALIEN	18



HOFACHER NIEDERROHRDORF WOHLFÜHLEN IM DORF

An der Hofacher- und Mellingerstrasse wurden sechs Mehrfamilienhäuser mit 63 attraktiven Wohnungen realisiert. Durch die hohe Bauqualität, die gute Besonnung, die ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, S-Bahn), sowie das nahe Dorfzentrum und das in wenigen Fussgänger-Minuten erreichbare Erholungsgebiet bietet Ihr neues Zuhause eine sehr hohe Lebensqualität.

BESTE LAGE

AM FUSSE DES ROHRDORFERBERGS

BEGEHRTE WOHNLAGE

In den letzten Jahren ist Niederrohrdorf dynamisch gewachsen und hat sich zu einer attraktiven Wohngemeinde mit vielfältigen Zukunftsperspektiven entwickelt. Rund 3700 Einwohnerinnen und Einwohner fühlen sich in der Gemeinde am Fusse des Rohrdorferberges zu Hause. Niederrohrdorf bietet nicht nur eine hohe Wohn- und Lebensqualität, sondern ebenfalls nahe gelegene Natur- und Erholungsgebiete.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Im Dorfzentrum findet man alles für den täglichen Bedarf. Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Chäslade sowie mehrere Restaurants sind zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Die Städte Baden und Mellingen stellen zudem eine hervorragende Ergänzung zum bestehenden Angebot dar und bieten viele weitere Einkaufsmöglichkeiten an.

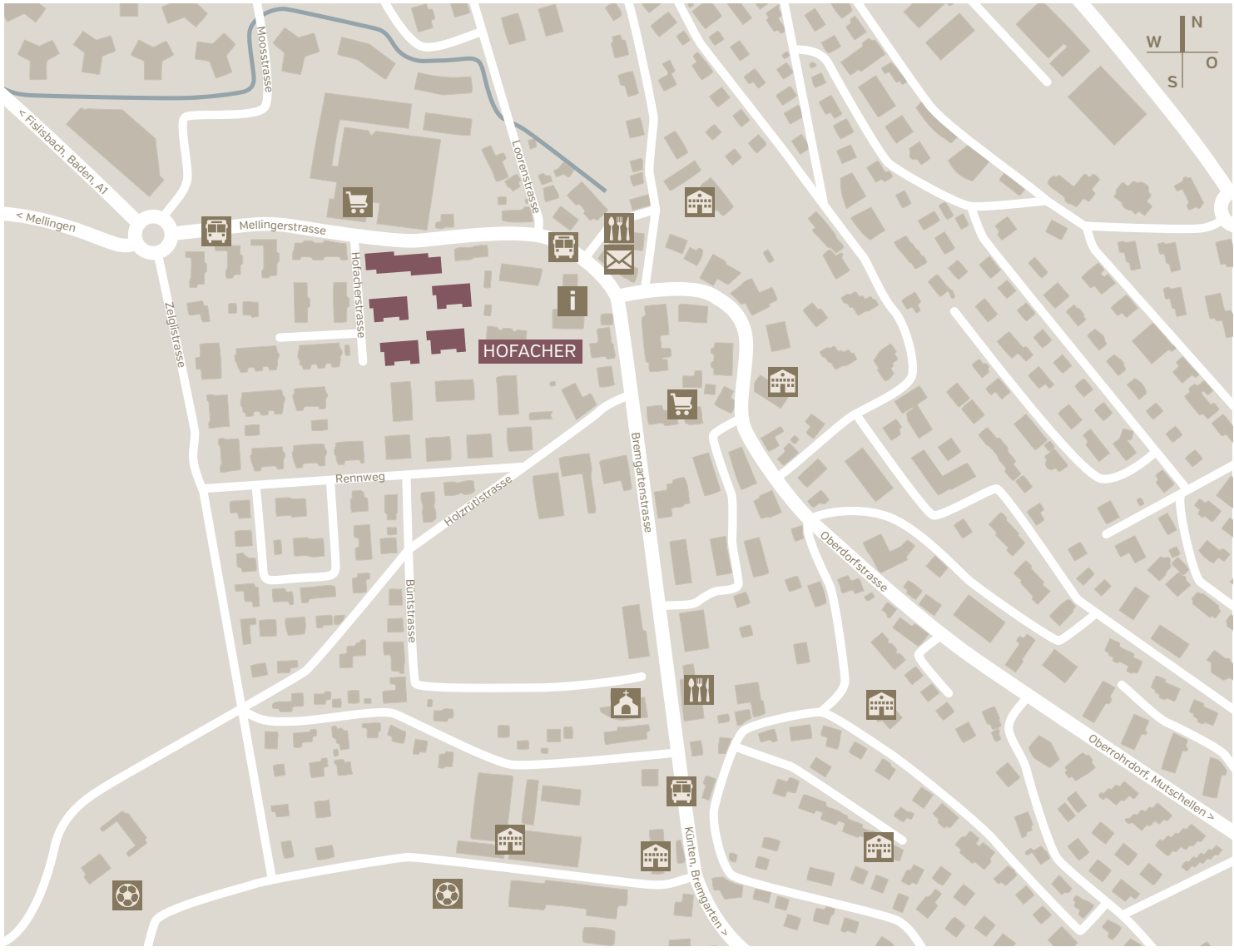
BILDUNG

Niederrohrdorf verfügt über ein sehr gut ausgebautes Schulangebot. Drei Kindergärten wie auch sämtliche Schulstufen werden im Ort geführt. Die neue Kreisschule Rohrdorferberg, die 2015 vollendet wurde, beherbergt Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Die Kantonsschulen befinden sich in Baden und Wettingen und sind optimal mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.










FREIZEIT, SPORT UND VEREINSLEBEN

Die naturnahe Lage der Gemeinde inmitten eines grossräumigen Naherholungsgebiets schafft ideale Bedingungen fürs Joggen, Spazieren, Wandern, Velofahren und Biken. Die moderne Infrastruktur der diversen Sporteinrichtungen wie Tennisplätze, Squashanlage, Reitsporthalle, Beachvolleyball-Court, Vitaparcours, Mehrzweckhalle und Fitnesscenter stehen den Sportbegeisterten für Training und Wettkampf zur Verfügung. Ein vielfältiges aktives Vereinsleben rundet das Angebot ab.





LEGENDE

-  Gemeindeverwaltung
-  Schule | Kindergarten
-  Öffentliche Verkehrsmittel
-  Einkaufen
-  Post
-  Essen
-  Kirche
-  Sportanlagen
-  Spielplatz



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

HOHER WOHNKOMFORT

GEPLANT FÜR SIE UND IHRE ZUKUNFT

MINERGIE®

DIE ÜBERBAUUNG HOFACHER

Die Überbauung Hofacher in Niederrohrdorf umfasst sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 modern gestalteten Wohnungen. Drei Mehrfamilienhäuser mit total 31 Wohnungen wurden in Stockwerkeigentum erstellt und verkauft. Die Mehrfamilienhäuser sind sorgfältig ins Quartier und in die dörfliche Struktur der Gemeinde eingebettet. Die beiden Häuser Mellingerstrasse 7A und 7B bilden durch die abgestufte Fassade und zusammen mit dem bestehenden Bauernhaus einen wertvollen Strassenraum. Vier weitere Häuser befinden sich südseitig davon. Die Häuser bilden zusammen ein Ensemble mit abwechslungsreichen Wegen und einem attraktiven Spielplatz. Der Aussenbereich der Überbauung wird als zentraler Begegnungsort für die Bewohner erlebbar. Die Gestaltung der Umgebung trägt massgeblich zu einer hohen Wohnqualität bei.

ERSCHLIESSUNG

Eine Tiefgarage, die über eine zweispurige Rampe von der Hofacherstrasse her erreichbar ist, bietet ausreichend Einstellplätze und ermöglicht den direkten Zugang zu den Häusern. Die Besucher-Parkmöglichkeiten befinden sich an der Hofacherstrasse. Bei jedem Hauszugang sowie in der Tiefgarage hat es genügend Veloabstellplätze. Die Container befinden sich neben der Garageneinfahrt, zusammen sind sie mit einer Pergola überdeckt.

ATTRAKTIVE WOHNUNGEN

Das Mehrfamilienhaus Hofacherstrasse 1 umfasst insgesamt elf grosszügige, moderne und qualitativ in einer sehr hohen Eigentumswohnungsqualität ausgebaute Wohnungen. Im EG befinden sich je eine 2½-, 3½- sowie eine 4½-Zimmer-Gartenwohnung. Diesen drei Wohnungen ist eine Fläche im Garten zur individuellen Nutzung zugewiesen. Die 4½-Zimmer-Gartenwohnung verfügt zudem über eine interne Treppe ins UG, wo ein ausgebauter Raum [36 m²] und weitere Nebenräume zur Verfügung stehen. Im 1. und 2. OG befinden sich je eine 2½-, 3½- sowie eine 4½-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen verfügen über einen grosszügigen [19 m²], gedeckten Sitzplatz bzw. Balkon, die mit den gleichen hochwertigen Keramikplatten [45 x 90 cm] wie der Wohn- und Essbereich ausgestattet sind, womit sich der Wohnraum durch die raumhohen Fenster optisch auf den Balkon bzw. die Terrasse erweitert. Das Attikageschoss umfasst je eine lichtdurchflutete 2½- und 3½-Zimmerwohnung. Beide Attikawohnungen verfügen über zwei grosse Terrassen und einen gedeckten Sitzplatz. Die Terrassen sind mit bepflanzten Trögen ausgestattet, die an ein Bewässerungssystem angeschlossen sind.

BARRIEREFREI

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei über den Lift vom Eingangsgeschoss und von der Tiefgarage zu erreichen.

MINERGIE®-WOHNBAUTEN

Die Realisierung des gesamten Projektes erfolgt nach dem MINERGIE®-Standard. Die optimale Wärmedämmung im Zusammenspiel mit einer Photovoltaikanlage und einer Erdsonde als Wärme- und Kältequelle für die Fussbodenheizung bzw. die Deckenkühlung sowie die Komfortlüftung gewährleisten über das ganze Jahr hinweg ein behagliches Wohnklima bei minimalem Energieverbrauch.

HOHER KOMFORT

Der thermische Komfort in Bauten mit gut gedämmten und dichten Aussenwänden, Böden und Dachflächen ist sehr hoch. Die inneren Oberflächen der Bauhülle sind wärmer, dadurch entstehen weder Kältestrahlungen noch Zugerscheinungen. Diese Eigenschaften wirken sich gerade im Verbund mit der Deckenkühlung auch während sommerlichen Hitzetagen positiv aus. Durch die Komfortlüftung ist die Luft im Haus sauber und somit auch gut geeignet für Allergiker. Jeder Raum wird mit der optimal vortemperierten Luftmenge versorgt. Schadstoffe und Gerüche werden abgeführt. Der Betrieb ist vollautomatisch und das Gerät einfach zu bedienen. Die Wohnungen sind auch bei Ferienabwesenheit konstant belüftet und es entstehen keine Feuchtigkeitsschäden. Zudem wird ein erhöhter Lärmschutz und dank geschlossenen Fenstern eine höhere Einbruchsicherheit bei gleichzeitig gutem Raumklima erreicht.



ÜBERSICHTSPLAN





TIEFGARAGE

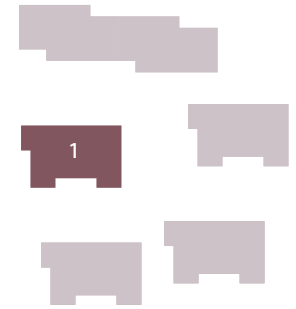


SITUATION



HAUS HOFACHERSTRASSE 1

UNTERGESCHOSS



HAUS HOFACHERSTRASSE 1

ERDGESCHOSS

Wohnung 3

2½ Zimmer
Wohnfläche 81.1 m²

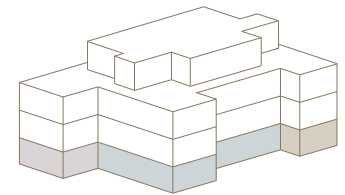
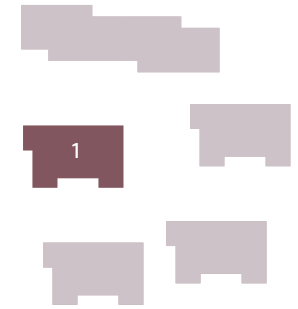


Wohnung 2

4½ Zimmer
Wohnfläche 117.7 m²

Wohnung 1

3½ Zimmer
Wohnfläche 93.6 m²



HAUS HOFACHERSTRASSE 1

1. | 2. OBERGESCHOSS

Wohnung 103 | 203

2½ Zimmer

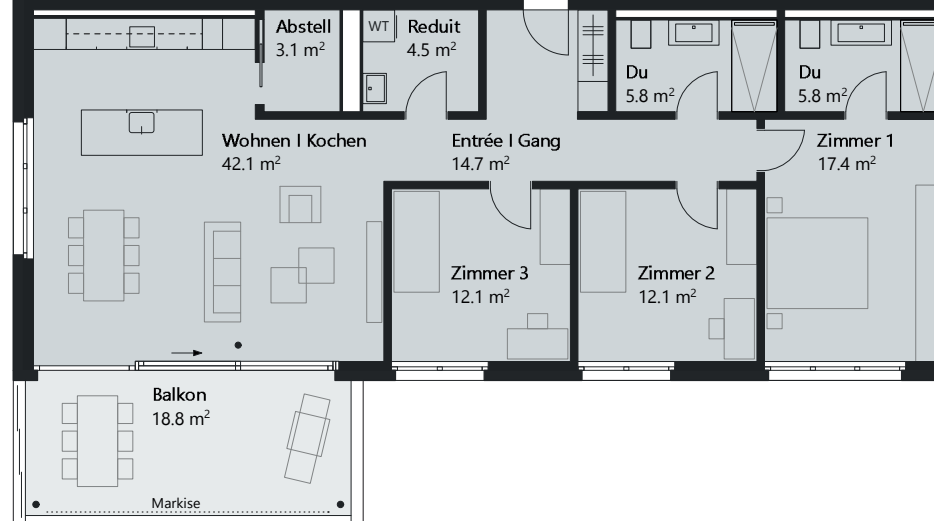
Wohnfläche 81.1 m²



Wohnung 102 | 202

4½ Zimmer

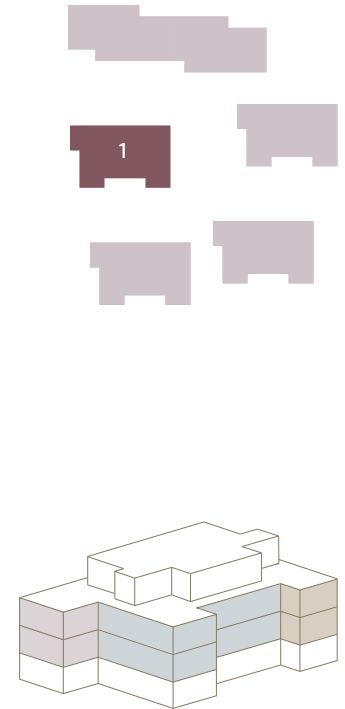
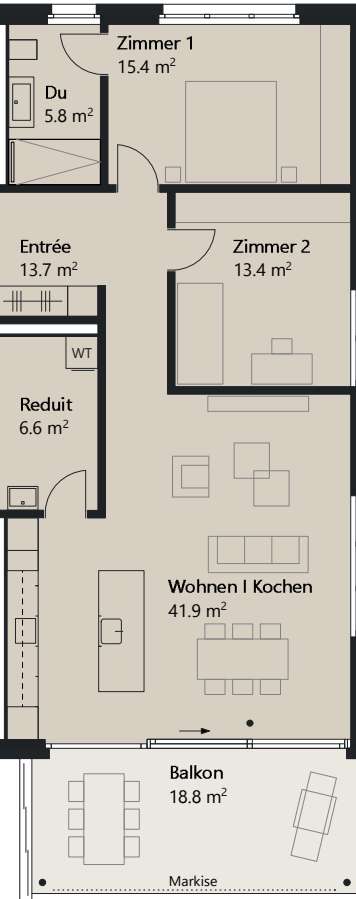
Wohnfläche 117.6 m²



Wohnung 101 | 201

3½ Zimmer

Wohnfläche 102.6 m²



HAUS HOFACHERSTRASSE 1

ATTIKAGESCHOSS



Wohnung 302

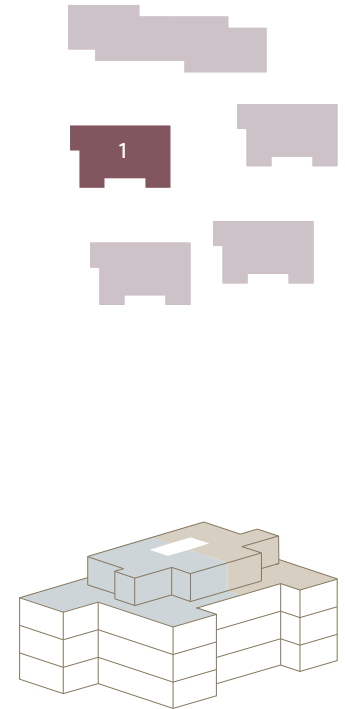
3½ Zimmer

Wohnfläche 84.9 m²

Wohnung 301

2½ Zimmer

Wohnfläche 66.7 m²



BAUBESCHREIB

ROHBAU

Der Rohbau wurde qualitativ hochwertig in Stahlbeton bzw. Backsteinen ausgeführt.

TIEFGARAGE

Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Auf Wunsch können Abstellplätze mit Ladestationen für Elektroautos gemietet werden. Der Strombezug von der Solaranlage oder über das Netz wird über ein intelligentes Energiemanagement-System gesteuert und gemessen.

FASSADE UND FENSTER

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Anforderung Minergie®. Fenster aus Holz-Metall, 3-fache Isolierverglasung nach Anforderung Minergie®. Hebeschiebetüre im Wohnbereich als Balkon- bzw. Sitzplatzzugang.

SONNENSCHUTZ | WINDSCHUTZ

Verbund-Rafflamellenstoren, Bedienung mit Motorenantrieb. Stoffmarkise bei Balkon resp. Sitzplatz. Zusätzliche Vertikalmarkise in Attikawohnungen. Schiebeverglasungen auf der gegen Norden bzw. Westen gerichteten Balkon- bzw. Terrassenseite [ohne Attikawohnungen].

ELEKTROANLAGEN

Kabelfernsehen, Telefon- und Radio/TV-Installationen

(mindestens eine Multimedia-Steckdose) in allen Wohn- und Schlafzimmern. Dimmbare LED-Einbauleuchten in Entrée und Gang, in Dusche und Bad sowie über der Kochinsel und der Spüle in der Küche. Geschaltete Steckdosen und ein Deckenlampenanschluss im Wohn- und Essbereich. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei geschaltete Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung auf Balkon, Sitzplatz und Terrasse. Sonnerie mit Gegensprechanlage.

SOLAR-ANLAGE | ZEV

Auf allen Attika-Dächern der sechs Mehrfamilienhäuser der Überbauung wurde eine Photovoltaikanlage mit ZEV [Zusammenschluss mit Eigenverbrauch] realisiert, wodurch die Mieter und Eigentümer der Überbauung von einem vergünstigten Solarstromtarif inkl. Ladeoptimierung für E-Mobility profitieren. Steuerung Verbrauch (inkl. e-Ladestationen in der Tiefgarage) mittels intelligentem Energiemanagement-System.

HEIZUNGSANLAGEN

Zentrale Heizungsanlage im Technikraum im UG jedes Mehrfamilienhauses. Wärmezeugung mittels Erdsonden und Wärmepumpen. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung. Pro Wohnung ein Wärmezähler mit zentraler Ablesung im UG. Thermische Betonkernaktivierung im Mehrzweckraum UG der 4½-Zi-Gartenwohnung.

KÜHLUNG

In den Sommermonaten erfolgt eine passive Raumkühlung der Wohn- und Schlafräume mittels thermischer Betonkernaktivierung (TABS). Ein Rohrleitungsregister kühlt die Betonmasse der Decke. Diese wiederum entzieht die Wärme den darunterliegenden Räumen und erzeugt so einen Kühleffekt.

REGULIERUNG

Mittels eines elektronischen Steuergerätes und einem Referenzraum kann die Wohneinheit auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt werden und sorgt so für angenehme Temperaturen, auch an heissen Tagen.

LÜFTUNGSANLAGEN

Jede Wohnung wird durch die kontrollierte Lüftung gemäss Minergie®-Standard konstant belüftet. Das individuelle Lüftungsgerät ist im Reduit [oder ausnahmsweise im Keller] angeordnet. Die Abluft wird aus den Nasszellen bzw. Küchen abgesaugt und zum Zweck der Wärmerückgewinnung über einen im Lüftungsgerät eingebauten Wärmetauscher geführt und anschliessend ins Freie ausgeblasen. In den Wohn- und Schlafräumen wird vorgewärmte Frischluft eingelassen. Dies gewährt eine komfortable Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern.

SANITÄRANLAGEN

Warmwasseraufbereitung mittels Erdsonden und Wärmepumpen. Zentraler Speicher im Technikraum im Untergeschoss. Das Haus verfügt über eine Enthärtungsanlage. Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Untergeschoss. Waschautomat und Kondenstrockner im Reduit jeder Wohnung oder im Keller [4½-Garten-Zimmerwohnung]. Ein Aussenventil pro Erdgeschosswohnung, Attikawohnungen mit zwei Aussenventilen und Bewässerungssystem für Pflanzentröge.

BÄDER | DUSCHEN | WC

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Bademischer, Waschtischbecken mit Einlochmischer und Unterbau mit Schublade und Handtuchhalter, Wandklosett. Dusche: Dusche bodeneben, Duschtrennwand aus Glas, Duschenmischer, Gleitstange, in Attika Regendusche, Waschtischbecken mit Einlochmischer und Unterbau mit Schublade und Handtuchhalter, Wandklosett. WC: Waschbecken mit Einlochmischer und Unterbau mit Schublade, 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 schwarzem Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Qualitativ hochwertige Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühler, Backofen, Kombisteamer, Induktionskochfeld, Dampfabzug mit Umluft. Küchenschild mit Glas.

BODENBELÄGE

Schlafräume: Riemenparkett in Eiche natur mit weissem Sockel. Wohnen, Essen, Küche, Gang, Bad, Dusche, WC, Reduit: Grossformatige [45 x 90 cm], hochwertige Feinsteinzeug-Platten mit Sockel [Farbe: Dunkelgrau]. Sitzplatz bzw. Balkon: Grossformatige [45 x 90 cm], hochwertige Feinsteinzeug-Platten, Attikaterrasse: Zementplatten.

WAND- | DECKENBELÄGE

Entrée, Gang, Reduit, Wohn- und Schlafräume, Mehrzweckraum: Wände mit feinem Abrieb weiss gestrichen. Bad, Dusche: Grossformatige [45 x 90 cm], hochwertige Feinsteinzeug-Platten [Farbe: Elfenbein] an Wänden mit Apparaten raumhoch. Alle Decken Gipsglattstrich, weiss gestrichen.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungstüren mit Stahlzargen, Mehrpunkte-Sicherheitsbeschlag und Spion. Zimmertüren: raumhohe Holz-Blockfuttersüren sowie Türblatt in Holz, beides weiss gestrichen. Schrankfronten, Garderoben mit Kunstharz beschichtet, weiss. In Schlafräumen zwei Vorhangschienen, in allen übrigen Räumen eine Vorhangschiene putzbündig in Gipsdecke eingelegt.

AUFZÜGE

Sämtliche Wohnungen sind mit einem rollstuhlgängigen Lift stufenlos erreichbar. Integriertes Notruftelefon.

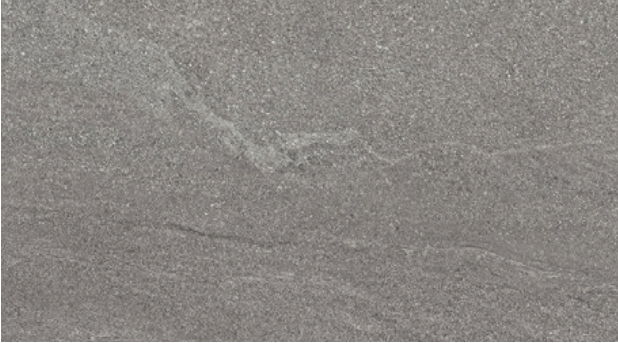
ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die im Prospekt verwendeten Abbildungen visualisieren die ursprüngliche Projektidee. Es konnten keine Fotos vom Endausbau gemacht werden, da im Zeitpunkt der Erstellung dieser Broschüre der Ausbau der Wohnungen noch im Gange war. Die Materialisierung, Farben und Detailausführungen sind daher stark vereinfacht dargestellt.

STAND

März 2023

MATERIALIEN



BODENPLATTE KERAMIK

Feinsteinzeugplatte

Farbe: Espalmador Dunkelgrau

Abmessungen: 90 cm x 45 cm



WANDPLATTE KERAMIK

Feinsteinzeugplatte

Farbe: Espalmador Elfenbein

Abmessungen: 90 cm x 45 cm



PARKETT

Mittelstab-Parkett

Eiche Natur matt versiegelt





www.hofacher-niederrohrdorf.ch

VERMIETUNG

Markstein AG
Haselstrasse 16
5401 Baden
056 203 50 50
baden@markstein.ch

EIGENTÜMERIN

EGIMMO AG
5507 Mellingen

ARCHITEKTUR | PROSPEKT

KMP Architektur AG
5430 Wettingen

