

●●● poesia ag
Immobilien

Zu vermieten

5½-ZIMMER TERRASSENHÄUSER
IN UNTERKULM



Einmalige Gelegenheit:

Unterkulm AG | Wohnkomfort an der Steinenbergstrasse 1 a bis d
Vermieter: poesia ag | Steinenbergstrasse 17 | 5726 Unterkulm | Telefon 062 832 32 33

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|--|-------|
| Unterkulm – Ein Ort zum Wohnen | 3-5 |
| Man wohnt wie man lebt – und lebt wie man wohnt | 6-7 |
| Lage – Situation | 8-9 |
| Fassadenansicht und Schnitt | 10 |
| Moderne Architektur | 11 |
| Jedes Terrassenhaus hat seine individuellen Vorteile | 12 |
| | |
| Haus 1 EG 5 ½ Zimmer Terrassenhaus | 13-14 |
| Haus 2 1. OG 5 ½ Zimmer Terrassenhaus | 15-16 |
| Haus 3 2. OG 5 ½ Zimmer Terrassenhaus | 17-18 |
| Haus 4 3. OG 5 ½ Zimmer Terrassenhaus (vermietet) | 19-20 |
| | |
| Garagen Veloraum | 21 |
| | |
| Das Wichtigste zum Baubeschrieb | 22-23 |
| | |
| Wissenswertes für den Mieter | 24 |
| | |
| Beratung & Vermietung | 25 |

Unterkulm

Ein Ort zum Wohnen und Wohlfühlen

Unterkulm liegt im mittleren Wynental und ist flächenmässig die viertgrösste Gemeinde des Bezirks Kulm (Ortsplan. Von dem 888 ha mes-senden Gemeindebann sind rund 310 ha be-waldet. Das Wynental öffnet sich in Unterkulm hufeisenförmig Richtung Süden, wo die Rigi, der Titlis und weitere Zentralschweizer Berge den Horizont bilden. Eine imposante Aussicht direkt vor der Haustüre. Mit der Gründung des Kantons Aargau im Jahre 1803 kam der Ge-meinde Unterkulm die Ehre zu, als Hauptort des Bezirks Kulm bestimmt zu werden.

Im Jahre 1989 hat der Kanton für die Bezirks-verwaltung im Dorfzentrum einen stattlichen Verwaltungsgebäude-Neubau mit Gefängnis-anlage erstellt. In einem Nachbargebäude ist der Grundbuchgeometer untergebracht. Auch auf dem Schul- und Dienstleistungssektor hat sich Unterkulm zu einem Zentrum für die engere Region mittleres Wynental entwickelt. Seit 1818 besitzt unser Dorf ein Marktrecht. Es finden jährlich vier Warenmärkte statt, die sich in der Region einer grossen Beliebtheit erfreuen.



Statistische Angaben

Einwohner: ca. 2'964 | Lage: 466 m ü. M
Steuerfuss: 118% | Fläche: 888.22 ha

BILDUNG:

Vom Kindergarten bis zur Oberstufe geniesst man in Unterkulm das integrative Schulsystem sowie Blockzeiten an der Primarschule.

Die Schulen in Unterkulm:

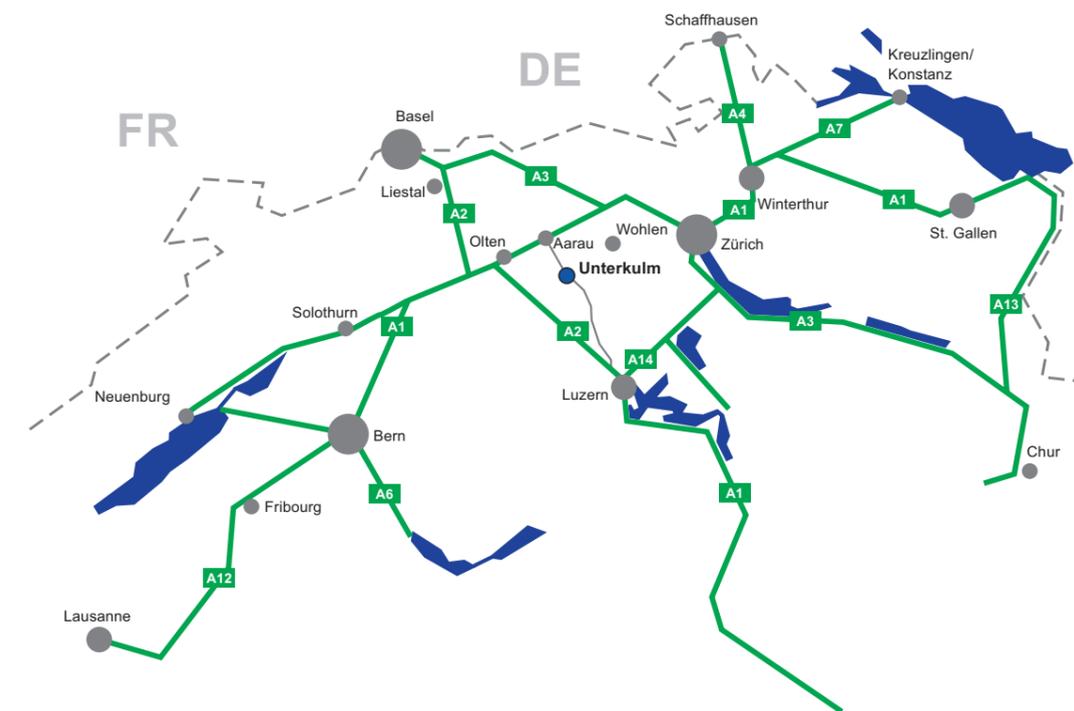
- Kindergarten
- Primarschule (Unter- und Mittelstufe)
- Kreisschule mittleres Wynental (Oberstufe)
- Regionale Musikschule Kulm
- Sportplätze

Die Kantonsschule kann in Aarau besucht werden

FREIZEIT UND NAHERHOLUNG:

Verschiedene Vereine und Organisationen sorgen für ein anregendes kulturelles und sportliches Leben. Das regionale Schwimmbad des mittleren Wynentals befindet sich am Waldrand auf der östlichen Talseite in Unterkulm. Für ausgedehnte Spaziergänge in der Natur bieten sich in unmittelbarer Nähe der Hallwilersee, der Pfaffenberg und der Böhler an.

www.unterkulm.ch
www.ksm-wynental.ch



Verkehrverbindungen

Unterkulm ist eine aufstrebende Aargau-Süd-Gemeinde, die verkehrstechnisch gut erschlossen ist. Mit der Wynental-Suhrental-bahn AAR erreicht man Aarau in knapp 20 Minuten. Mit ihrem Halbstunden- bzw. Viertelstunden-Takt bietet die AAR ihren Fahrgästen eine sehr komfortable Verbindung und ermöglicht, dass Anschlüsse ab Aarau ohne grössere Wartezeiten erreicht werden können.

Für den motorisierten Verkehr sind die Autobahnanschlüsse in Schafisheim bzw. Buchs und Kölliken zur A1 nur wenige Kilometer entfernt. Unterkulm selbst ist von Aarau her direkt über die Kantonsstrasse K242 erreichbar. Aber auch zu den Nachbartälern Suhrental, Ruedertal und Seetal bestehen sehr gute ausgebaute Querverbindungen.



Lebensqualität geniessen an der Steinenbergstrasse

Wohnräume prägen unser Wohlbefinden. Die Lebensqualität in den Terrassenhäusern an der Steinenbergstrasse wird allen Ansprüchen gerecht, nicht zuletzt dank der idyllischen, sonnigen, ruhigen und ländlichen Lage in Unterkulm.

Sicher werden Sie Ihre ganz privaten, vertrauten Momente in Ihrer neuen Lieblingsecke erleben – da gibt es dank des attraktiven Grundrisses viele Möglichkeiten.



Man wohnt wie man lebt und lebt wie man wohnt

Die moderne Architektur auf zeitgemässen Wohnraum – die Terrassenhäuser erfüllen dank hohem Ausbaustandard Ihre Ansprüche.

Geräumige Terrassen vergrössern den Wohnbereich optisch und dank den grosszügigen Fensterfronten geniessen Sie lichtdurchflutete Räume – Sie werden gerne zu Hause sein.



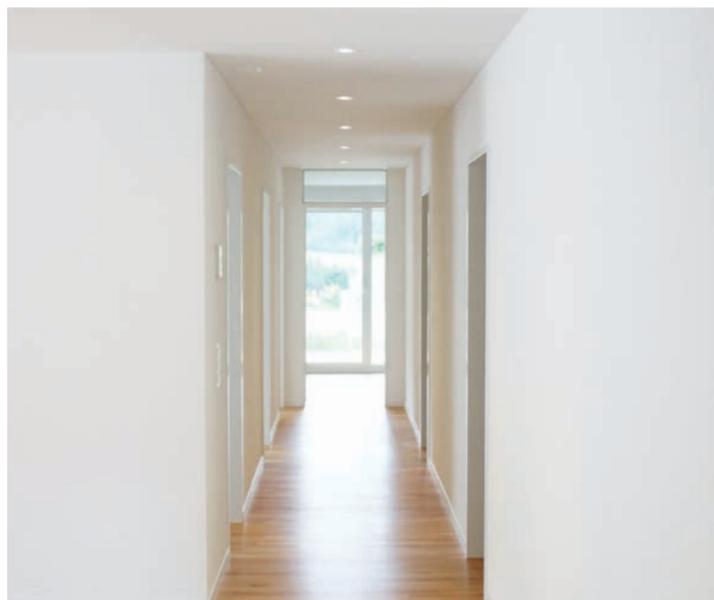
Lage

Die Terrassenhaussiedlung befindet sich an ruhiger und doch verkehrsnaher Lage an der Steinenbergstrasse in Unterkulm. Im Seitental des Wynentals ist es ländlich mit Grünflächen und umgeben von Wäldern. Die Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und die Schulen in Unterkulm sind schnell erreichbar.

Die Terrassenhaussiedlung an der Steinenbergstrasse besteht aus einem Trakt mit vier Terrassenhäusern. Alle Gebäude sind erschlossen von der Steinenbergstrasse her. Die Terrasshäuser mit den grosszügigen Terrassen fügen sich sehr gut in die Umgebung ein.



Moderne Architektur



Jede Terrasse hat seine individuellen Vorteile

Allgemeine Merkmale

Ruhige Lage

Die Terrassenhäuser liegen im Grünen umgeben von Wohnhäusern und Waldungen. Die Gegend ist Ausgangslage für Freizeit und Erholung.

Gute Verkehrsanbindung

Gute Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Unterkulm. Mit der Wynental-Suhrentalbah AAR erreicht man die Kantonshauptstadt in knapp 20 Minuten.

Mit ihrem Halbstunden- bzw. Viertelstunden-Takt bietet sie ihren Fahrgästen eine sehr komfortable Verbindung. Für den motorisierten Verkehr sind die Autobahnanschlüsse in Schafisheim und Kölliken zur A1 nur wenige Kilometer entfernt. Unterkulm selbst ist von Aarau her direkt über die Kantonsstrasse K2424 erreichbar.

Sonne

Dank der Ausrichtung geniessen Sie auf den Terrassen die Sonne den ganzen Tag.

Pflegeleichte Umgebung

Die Umgebung der Terrassenhäuser mit den Zugangswegen werden naturnah und pflegeleicht gestaltet.

Wohnen auf einer Ebene

Die Terrassenhäuser an der Steinenbergstrasse bieten den Vorteil vom Wohnen auf einer Ebene mit einer grosszügigen Terrasse. Ebenso hat jedes Haus einen separaten Technikraum auf der gleichen Ebene. Dazu hat jedes Haus einen grossen Keller.

Kurze Wege

Das Eltern-Schlafzimmer mit Ankleide verfügt über einen direkten Zugang zum grosszügigen Bad.

Lift

Ein Personenlift erschliesst die vier Terrassenhäuser vom Garagengeschoss her.

Gutes Raumklima

Dank der Komfortlüftung entsteht ein angenehmes Raumklima.

Tiefe Betriebskosten

Dank der dichten Gebäudehülle (Minergie-Standard) und einer Wärmepumpenheizung ergeben sich minimale Heizkosten, unabhängig von der Entwicklung des Ölpreises.

Haus 1 EG 5 1/2 Zimmer Terrassenhaus

Steinenbergstrasse 1a

Haus 1 5.5 Zimmer

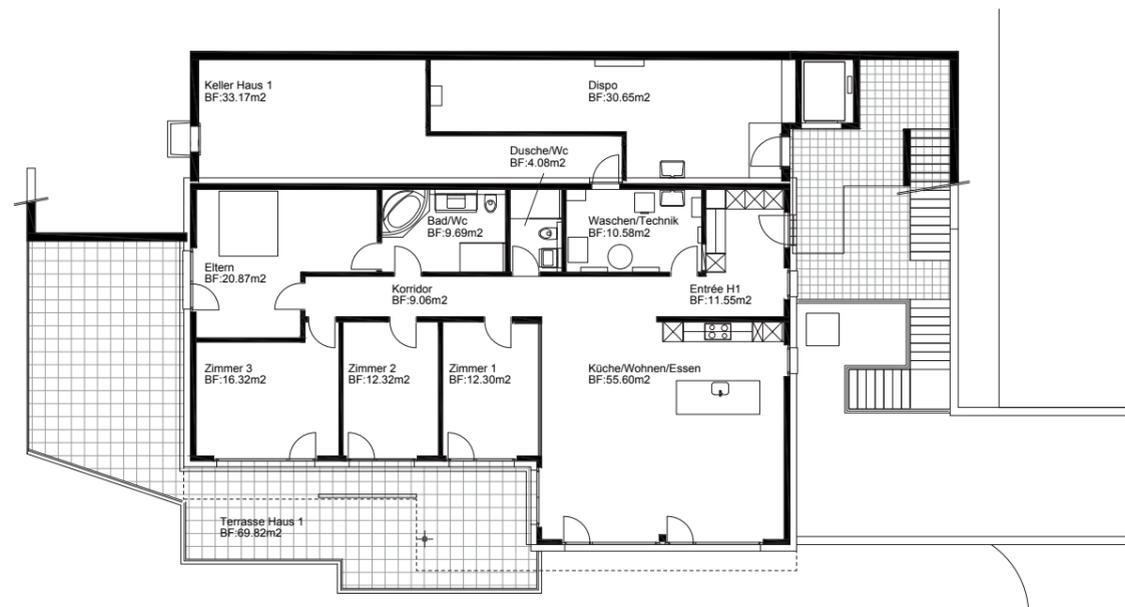
| | |
|-------------------------|----------------------|
| Küchen / Essen / Wohnen | 55.60 m ² |
| Zimmer 1 | 12.30 m ² |
| Zimmer 2 | 12.32 m ² |
| Zimmer 3 | 16.32 m ² |
| Eltern | 20.87 m ² |
| Bad | 9.69 m ² |
| Dusche / WC | 4.08 m ² |
| Eingang / Garderobe | 11.55 m ² |
| Korridor | 9.06 m ² |
| Technikraum | 10.58 m ² |
| Keller | 33.17 m ² |

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Total Nutzfläche | 194.28 m ² |
| Total Nettowohnfläche | 150.70 m ² |

| | |
|-----------|----------------------|
| Terrasse | 69.82 m ² |
| Sitzplatz | 30.96 m ² |

Beschrieb:

- Haus 1 mit interner Verbindung zum Kellerraum
- Terrasse gegen vorne und seitwärts in Richtung Südwesten



Haus 2, 5 1/2 Zimmer Terrassenhaus Steinbergstrasse 1b

Haus 2 5.5 Zimmer

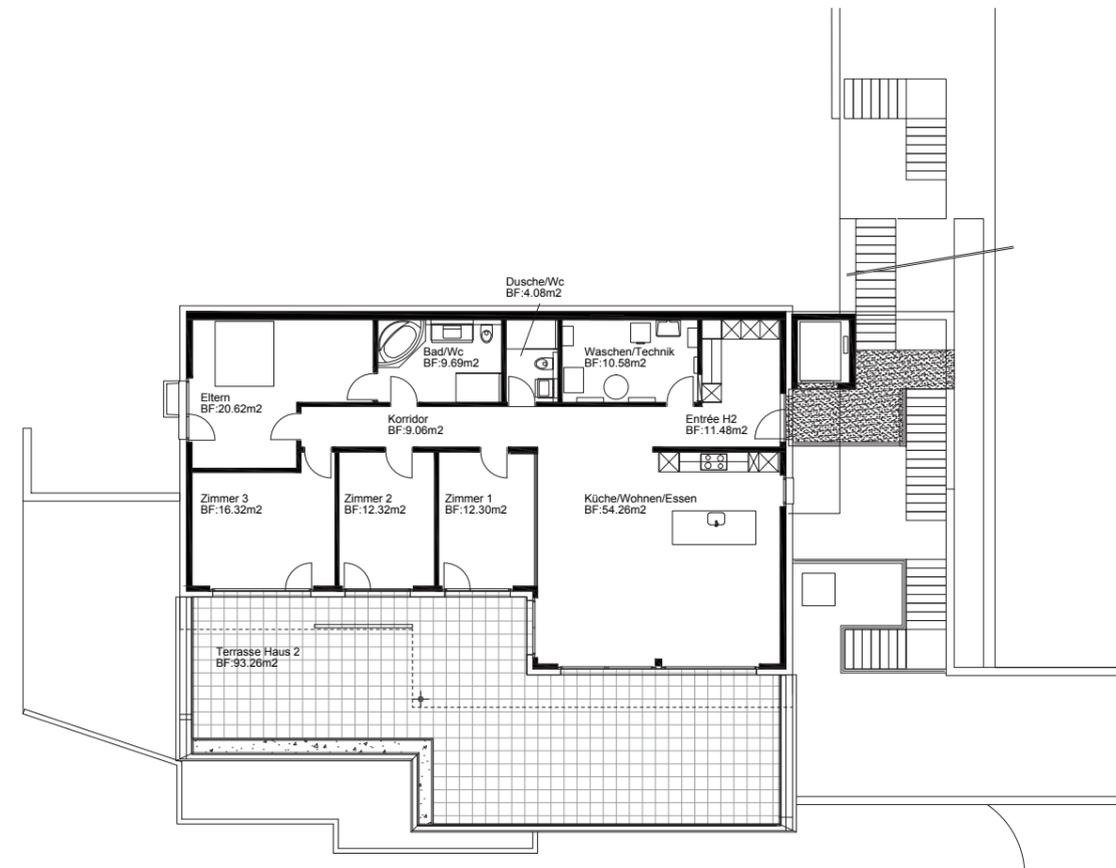
| | |
|-------------------------|----------------------|
| Küchen / Essen / Wohnen | 54.26 m ² |
| Zimmer 1 | 12.30 m ² |
| Zimmer 2 | 12.32 m ² |
| Zimmer 3 | 16.32 m ² |
| Eltern | 20.62 m ² |
| Bad | 9.69 m ² |
| Dusche / WC | 4.08 m ² |
| Eingang / Garderobe | 11.48 m ² |
| Korridor | 9.06 m ² |
| Technikraum | 10.58 m ² |
| Keller | 27.00 m ² |

Total Nutzfläche 188.42 m²
Total Nettowohnfläche 150.70 m²

Terrasse 93.26 m²
Sitzplatz 9.00 m²

Beschrieb:

- Haus 2 mit Kellerraum im 3. Stock
- Terrasse gegen vorne und seitwärts in Richtung Südwesten



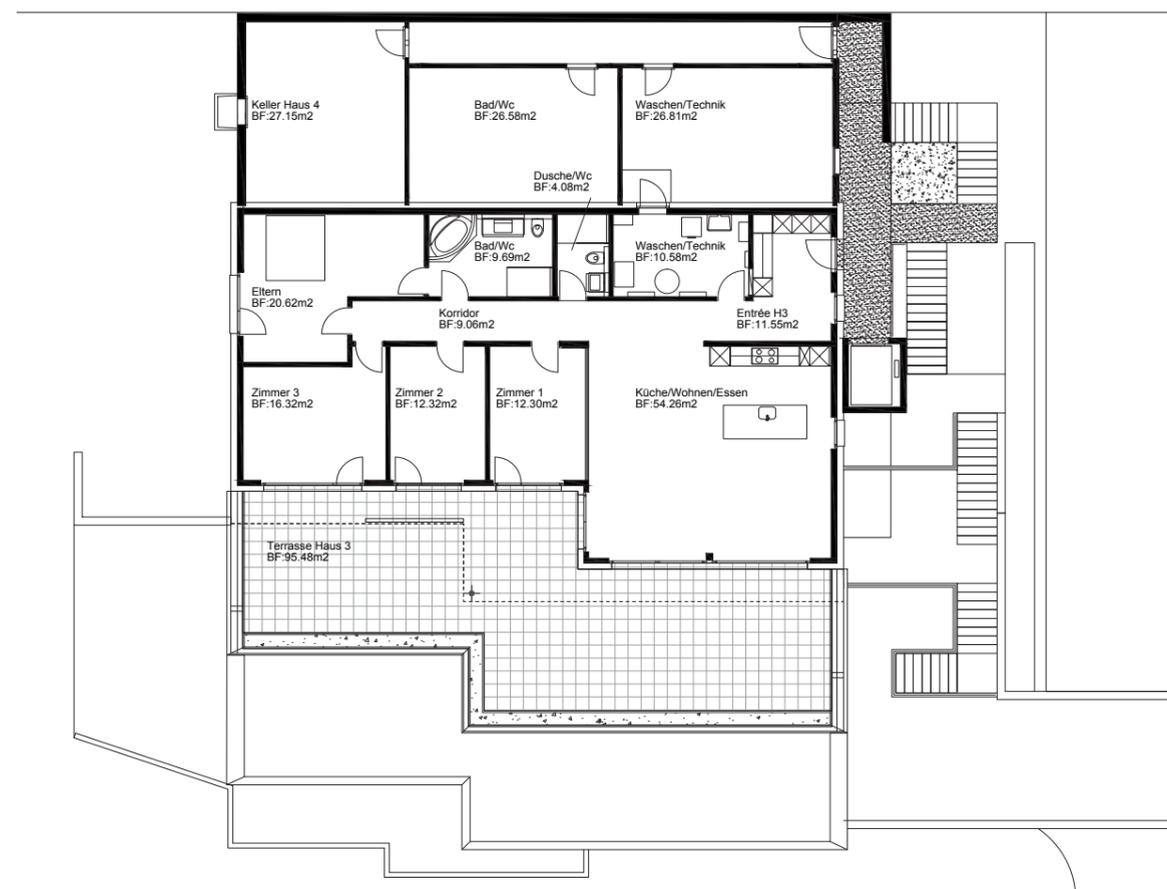
Haus 3, 5 1/2 Zimmer Terrassenhaus Steinbergstrasse 1c

Haus 3 5.5 Zimmer

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Küchen / Essen / Wohnen | 54.26 m ² |
| Zimmer 1 | 12.30 m ² |
| Zimmer 2 | 12.32 m ² |
| Zimmer 3 | 16.32 m ² |
| Eltern | 20.62 m ² |
| Bad | 9.69 m ² |
| Dusche / WC | 4.08 m ² |
| Eingang / Garderobe | 11.55 m ² |
| Korridor | 9.06 m ² |
| Technikraum | 10.58 m ² |
| Keller | 27.09 m ² |
| Total Nutzfläche | 188.51 m² |
| Total Nettowohnfläche | 150.70 m² |
| Terrasse | 95.48 m² |
| Sitzplatz | 9.00 m ² |

Beschrieb:

- Haus 3 mit interner Verbindung zum Kellerraum
- Terrasse gegen vorne und seitwärts in Richtung Südwesten

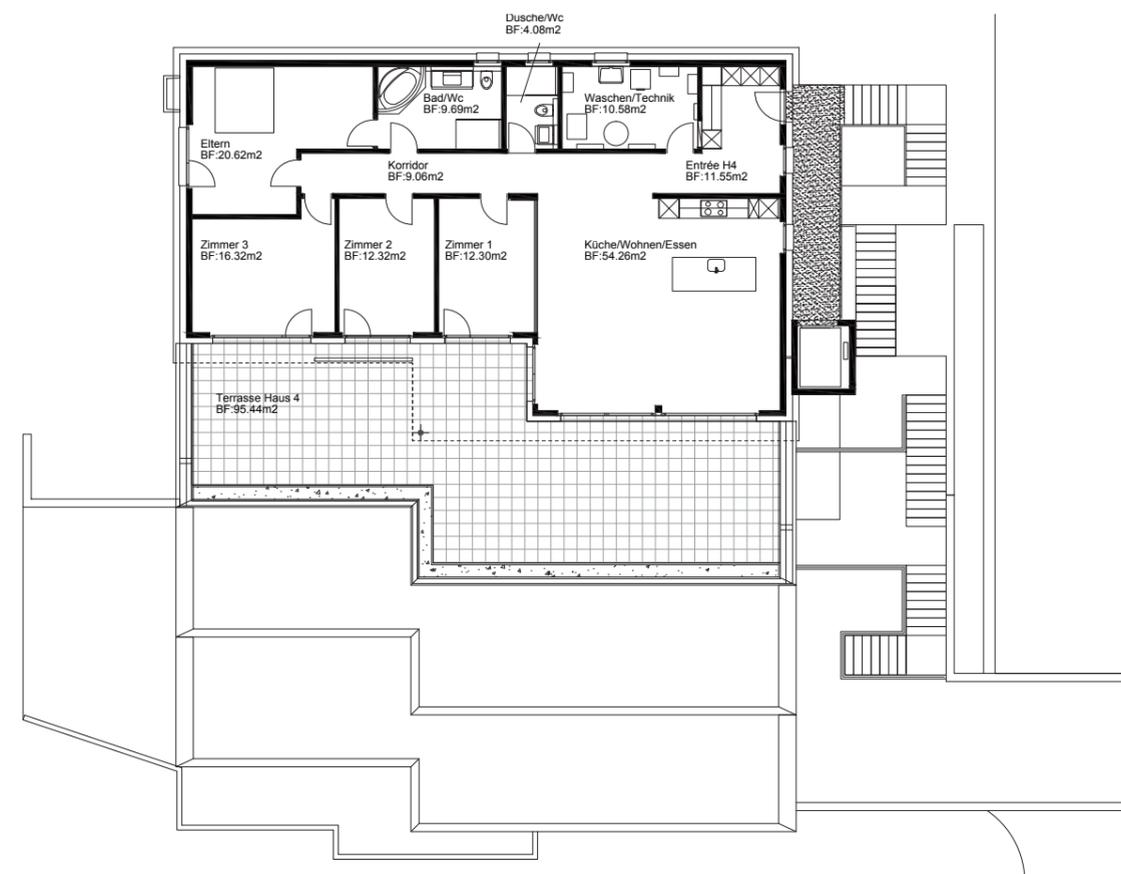


Haus 4, 5 1/2 Zimmer Terrassenhaus (Vermietet)

Steinbergstrasse 1d

Haus 4 5.5 Zimmer

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Küchen / Essen / Wohnen | 54.26 m ² |
| Zimmer 1 | 12.30 m ² |
| Zimmer 2 | 12.32 m ² |
| Zimmer 3 | 16.32 m ² |
| Eltern | 20.62 m ² |
| Bad | 9.69 m ² |
| Dusche / WC | 4.08 m ² |
| Eingang / Garderobe | 11.55 m ² |
| Korridor | 9.06 m ² |
| Technikraum | 10.58 m ² |
| Keller | 27.15 m ² |
| Total Nutzfläche | 188.48 m² |
| Total Nettowohnfläche | 150.70 m² |
| Terrasse | 95.44 m² |
| Sitzplatz | 9.00 m ² |



Beschrieb:

- Haus 4 mit Kellerraum im 3. Stock
- Terrasse gegen vorne und seitwärts in Richtung Südwesten



Garage

| | |
|---------------------|----------------------|
| P10 (3.10 x 5.50 m) | 17.02 m ² |
| P09 (3.10 x 5.50 m) | 17.02 m ² |
| P08 (3.30 x 5.50 m) | 18.14 m ² |
| P07 (3.15 x 5.50 m) | 17.31 m ² |
| P06 (2.84 x 5.50 m) | 15.64 m ² |
| P05 (2.60 x 5.50 m) | 14.30 m ² |
| P04 (3.00 x 5.0 m) | 15.00 m ² |
| P03 (2.85 x 5.50 m) | 15.68 m ² |
| P02 (3.00 x 5.50 m) | 15.00 m ² |
| P01 (3.15 x 5.50 m) | 17.31 m ² |

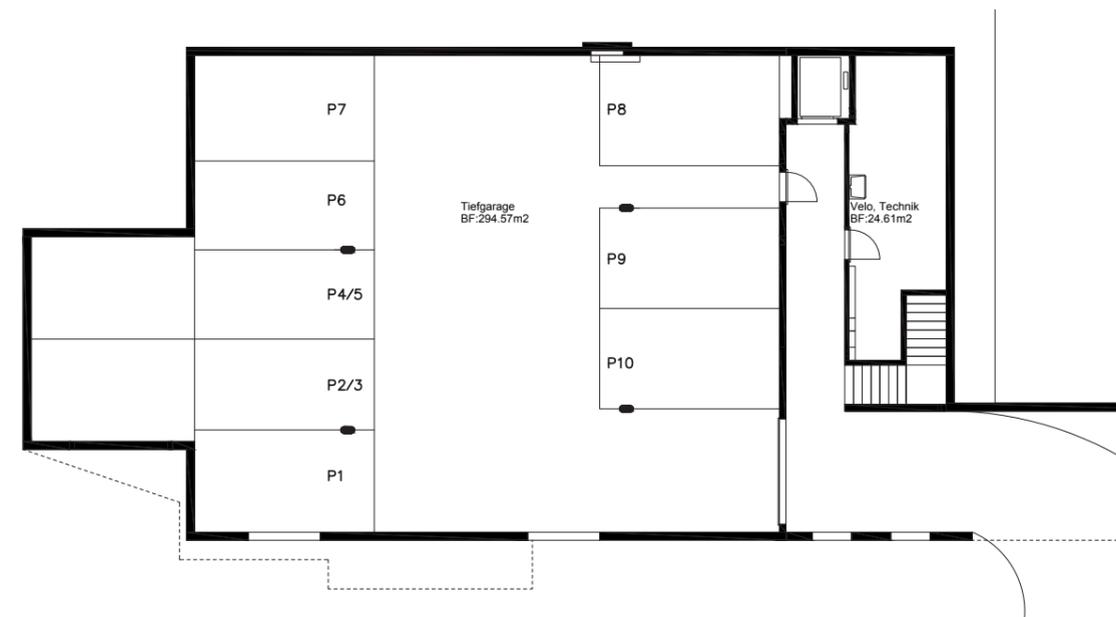
Direkter Zugang mit Lift in jedes Terrassenhaus

Zur freien Mitbenutzung: Veloraum

Jedes Haus hat 1 oder 2 Parkplätze

Option weitere lange Parkplätze Tiefgarage sowie Aussenparkplatz – solange vorhanden

3 Besucher Aussenparkplätze



Kurzbaubeschrieb

Unser Standard:

Hochwertige und nachhaltige Bauqualität. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung mit Minergie-Standard.

Rohbau

Foundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände Wohngeschoss. Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs, Bauphysikers und Akustikers nach den Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie die erdberührte Aussenwände in Stahlbeton
- Kellerinnenwände in Kalksandstein
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton mit Trittschall- und Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Backsteinmauerwerk aus 12.5 – 15 cm oder Leichtbauwände. Wo nötig in Stahlbeton
- Decken im Aussenbereich in Sichtbeton

Fassaden

Aussenmauer des Backstein-Mauerwerk (17.5 cm) wo nötig in Stahlbeton mit einer mit

Schlemmputz versehenen Aussendämmung in genügender Stärke um dem Minergie-Standard gerecht zu werden und die Umwelt zu schonen. Farbe des Aussenputzes nach Vorgabe des Architekten.

Dach

Das Dach über dem Attikageschoss in Beton und den oberen Garagen ist ein Flachdach mit Wärmedämmung und Dichtungsbahnen 2-lagig. Es ist nicht begehbar.

Die Dächer die als Terrasse ausgebildet sind, werden analog dem Hauptdach aufgebaut, sind begehbar und werden mit Gartenplatten belegt. Hier ist die maximale Belastung des Belages zu beachten.

Grundausbau

Fenster

Die Panoramafenster sind aus Kunststoff und werden mit zwei raumhohen Schiebetüren im Wohnzimmer, Drehkippenfenster oder Türen gemäss Grundrissplan ergänzt. Die Fenster verfügen über eine stark wärmedämmende Isolierverglasung (0.6 W/m²).

Alle Räume werden jeweils mit einem Fenster mit Drehkipplügeln ausgestattet.

Aussentüren

Die Wohnungsaussentüren sind aus Glas/Holz wärmegeklämt und mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss.

Metallbauarbeiten

Die Balkongeländer werden aus Verbund-Sicherheitsglas gefertigt und verfügen über einen Handlauf in CNS. Allgemeine Metallbau-Teile wie Briefkästen und nötige Aussenhandläufe nach den Plänen.

Sonnenschutz

Alle Terrassen verfügen über Raff-Lamellensstoren 90 mm breit aus Leichtmetall, elektrisch bedienbar. Sonnenstore auf Terrasse.

Haustechnik

Elektrische Installationen

Alle Häuser verfügen über eine der modernen Technik entsprechende Elektroinstallation mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüsse, wobei bereits in allen Räumen die Deckenbeleuchtung installiert ist. In allen Wohn- und Schlafräumen ist eine Multimedialedose vorhanden. Anschlüsse für diverse Küchengeräte, Badezimmer-Beleuchtung und Oberschrankbeleuchtung in der Küche. Im Bad sind die Beleuchtungen und eine An-

schlussmöglichkeit für Closomat installiert. Leuchten werden gemäss Vorgabe des Architekten für die Nebenräume, wie Keller, Gänge, Technikräume und Gargenbeleuchtung inkl. Zugangsbeleuchtung installiert. Die Messanlage für hausweise Einzel-Abrechnung, im unteren Veloraum untergebracht, und die Sonnerieanlage runden die hochwertigen elektrischen Installationen ab.

Sanitäranlagen

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen eigenen mit der Wärmepumpe kombinierten Boiler. Die Leistungsnetze sind aus Chromstahl- oder Kunststoff-Rohren. Jedes Haus verfügt über eine Waschmaschine und einem Tumbler.

Innenausbau

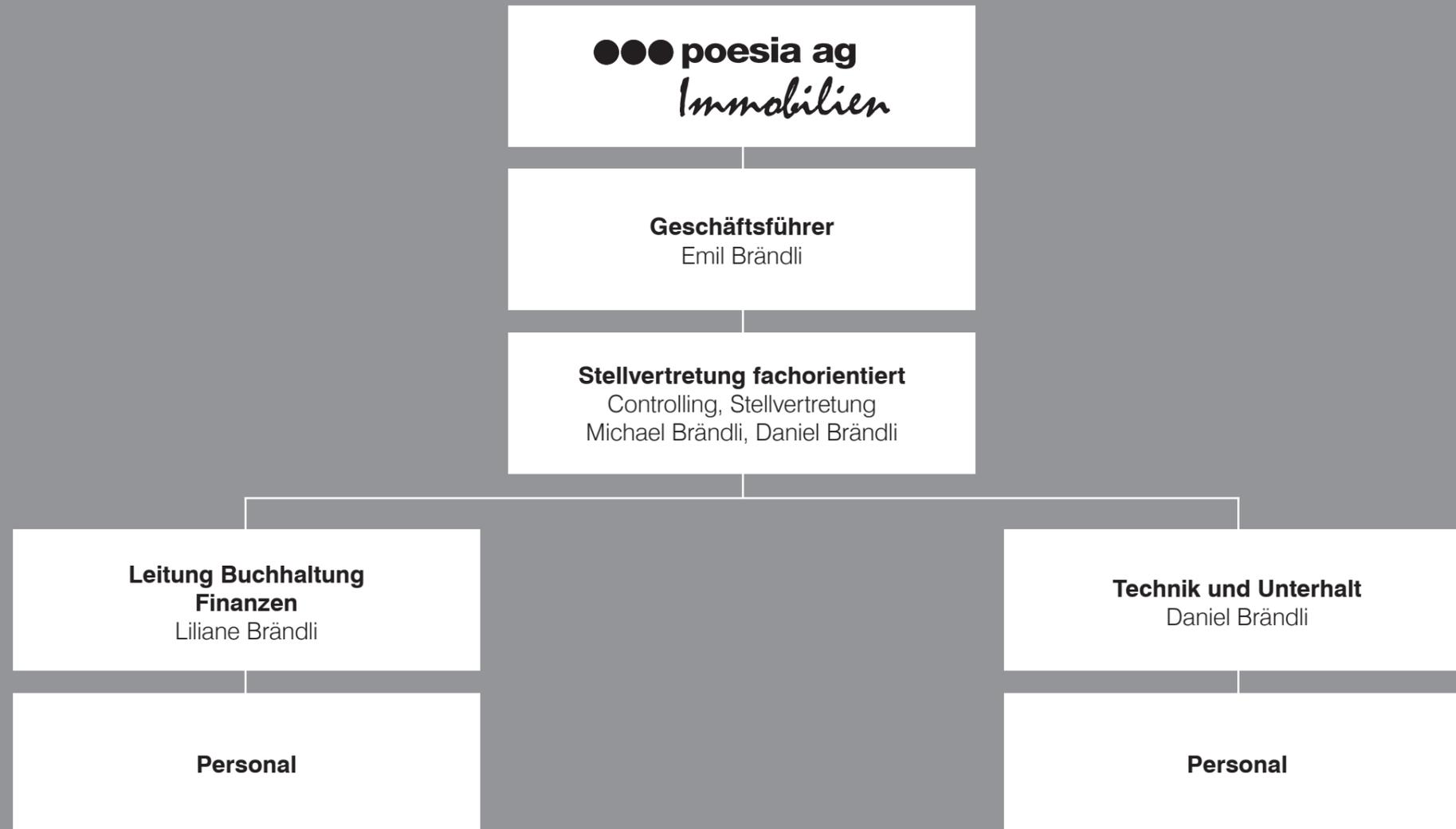
Küche

Komfortabel, praktische und hochwertige Einbauküche auf modernem Standard. Küchenabdeckungen in Naturstein. Fronten Kunstharz belegt. Dampfzughaube, hochliegen der Backofen, Steamer, Induktionsherd, Geschirrspülmaschine und ein Kühlschrank mit separatem Tiefkühler gehören zur Grundausstattung.

Spezielles:

Das Flachdach des Terrassenhauses 4, ist mit einer Solaranlage ausgerüstet (ca. 25kWh) Die elektrische Produktion wird direkt genutzt und der Überschuss wird an das AEW abgeliefert. Die poesia ag verrechnet den Haushaltstrom / Energie zu den normalen AEW-Tarifen. Die Häuser sind Minergie zertifiziert.

Organisationschema



Kontakt:

poesia ag
Emil Brändli
Steinenbergstrasse 17
5726 Unterkulm

062 832 32 33
079 435 32 23

emil.braendli@poesia-gruppe.ch
www.poesia.ch

