

# Hochwertiges Neubauprojekt «Nassacker»

Drei Eigentumswohnungen an zentraler Lage

Nassackerstrasse 11, 5605 Dottikon



bauen • wohnen • leben

## Verkauf und Kontakt

### Preisgestaltung

3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss   95.81 m <sup>2</sup>	CHF 640'000	VERKAUFT
3.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss   103.30 m <sup>2</sup>	CHF 620'000	VERKAUFT
3.5-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss   103.71 m <sup>2</sup>	CHF 630'000	
Keller / Bastelraum   20.16 m <sup>2</sup>	CHF 20'000	
Carport einfach (2 Stück)	CHF 20'000	VERKAUFT (1 Stk.)
Carport doppelt (1 Stück)	CHF 30'000	VERKAUFT

### Bezugstermin

Bezug per 1. August 2021

### Kontakt

Beratung Lindenmann Immobilien AG  
Stockackerweg 3  
5615 Fahrwangen  
  
056 667 90 25  
  
[info@lindenmann-immo.ch](mailto:info@lindenmann-immo.ch)  
[www.lindenmann-immo.ch](http://www.lindenmann-immo.ch)

Haben Sie Fragen zum Projekt oder wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Freundliche Grüsse

Lindenmann Immobilien AG

# Bautechnisches

## Bauprogramm

3.5-Zimmerwohnung Erdgeschoss (WHG 1)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Wohnfläche 95.81 m<sup>2</sup></li><li>+ Sitzplatz mit Pergola 14.00 m<sup>2</sup></li><li>+ Rasenfläche 252.00 m<sup>2</sup></li><li>+ geschlossener Kellerraum 14.93 m<sup>2</sup></li><li>+ zwei vollwertige Badezimmer</li><li>+ Abstellraum mit Waschturm</li><li>+ Eingangsbereich mit Garderobe</li></ul>
---------------------------------------	--

---

3.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss (WHG 2)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Wohnfläche 103.30 m<sup>2</sup></li><li>+ Loggia 15.78 m<sup>2</sup></li><li>+ geschlossener Kellerraum 12.83 m<sup>2</sup></li><li>+ zwei vollwertige Badezimmer</li><li>+ Abstellraum mit Waschturm</li><li>+ Eingangsbereich mit Garderobe</li></ul>
---	---

---

3.5-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss (WHG 3)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Wohnfläche 103.71 m<sup>2</sup></li><li>+ Loggia 15.78 m<sup>2</sup></li><li>+ geschlossener Kellerraum 14.93 m<sup>2</sup></li><li>+ zwei vollwertige Badezimmer</li><li>+ Abstellraum mit Waschturm</li><li>+ Eingangsbereich mit Garderobe</li></ul>
---	---

---

Keller / Bastelraum (1 Stück)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Nutzfläche 20.16 m<sup>2</sup></li><li>+ geschlossener Keller-/Bastelraum</li><li>+ individueller Ausbau möglich</li></ul>
-------------------------------	--

---

Carport (3 Stück)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ mit Stromanschluss für Elektroauto</li></ul>
-------------------	--

---

Aussenparkplatz (1 Stück)	<ul style="list-style-type: none"><li>+ Besucherparkplatz</li></ul>
---------------------------	---

## Merkmale

### Vorteile

Neubauprojekt «Nassacker»

- + übersichtliche Wohnsituation mit nur drei Wohnungen
- + zentrale Lage im Dorfkern nahe Schulen, ÖV und Einkauf
- + hochwertige Bauqualität
- + ansprechende und moderne Architektur
- + cleveres Raumkonzept für angenehmes Wohngefühl
- + hervorragende Schallschutzeigenschaften
- + tiefe Gebäudebetriebskosten



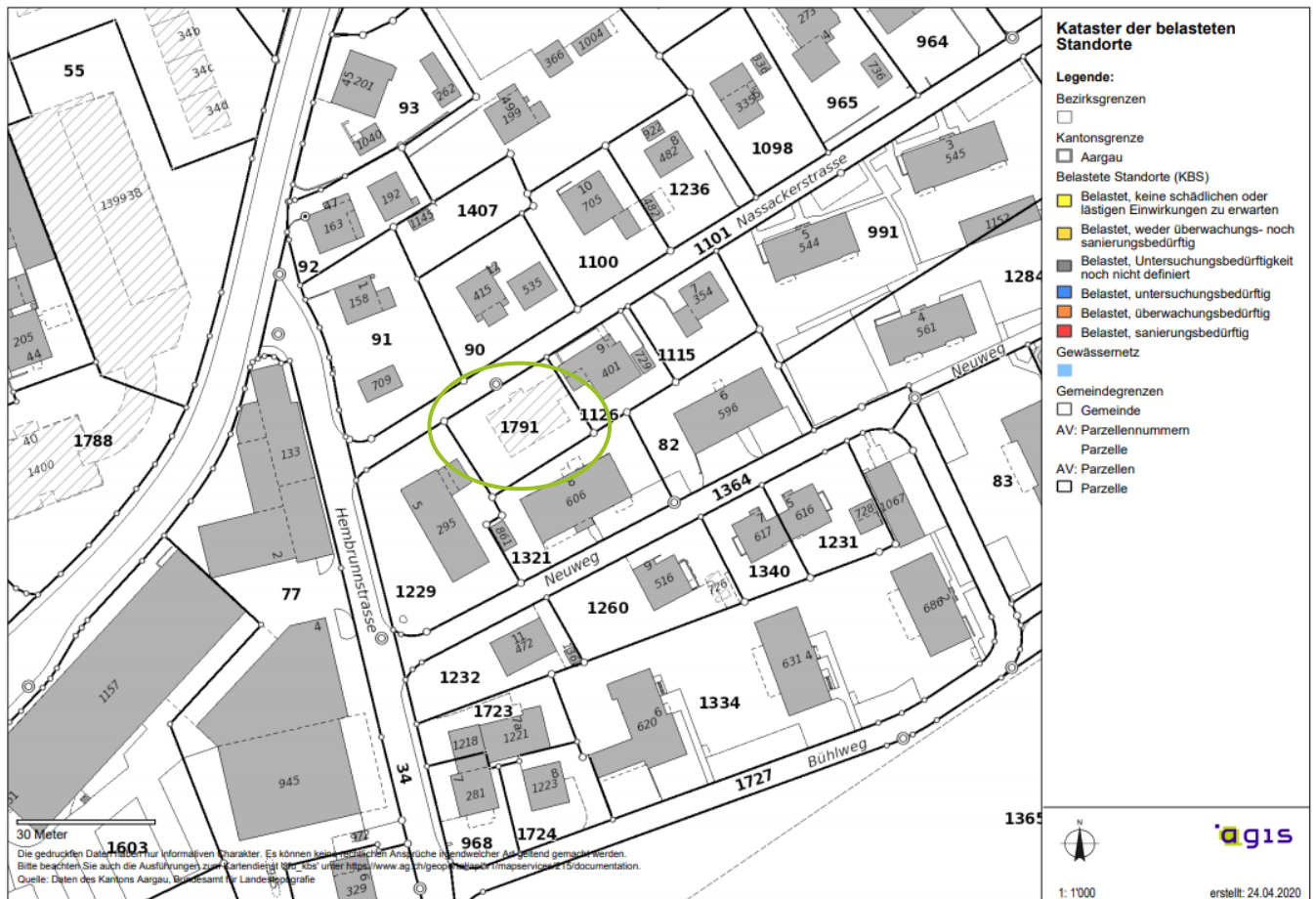
# Parzellenspezifisches

## Allgemeine Informationen

Parzellennummer + Nr. 1791  
 Parzellenfläche + 508 m<sup>2</sup>  
 Bauzone + Wohnzone 3 / W3

## Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS) + keine Eintragung



Quelle: Aargauische Geografische Informationssystem

## Gemeinde Dottikon



Die Gemeinde liegt im unteren Bünzthal. Das Dorfzentrum befindet sich zwischen dem westlichen Abhang des Wagenrains und der kanalisierten Bünz, die das Dorf von Südost nach Nordwest durchquert. Die südliche Hälfte des Dorfes sowie das weitläufige Industriegebiet befinden sich in der flachen Bünzebene, die bis in die Mitte der 1920er Jahre teilweise sumpfig war und dann trockengelegt wurde. Ganz im Südosten erhebt sich ein bewaldeter Hügel namens «Berg» (525 m ü. M.), eine der Anhöhen der Wagenrain-Kette.

Das Dorf ist das Zuhause von 3'944 Einwohner (Stand 31. Dezember 2019).

Dottikon weist einen Steuerfuss von 102 % vor.



In Sachen Bildungswesen verfügt Dottikon über fünf Kindergärten und zwei Schulhäuser, in denen sämtliche Stufen der obligatorischen Volksschule (Primarschule, Realschule, Sekundarschule, Bezirksschule) unterrichtet werden.

Die nächstgelegene Kantonsschule (Gymnasium) befindet sich im nahen Wohlen AG.



In Lenzburg und Mägenwil sind die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse der Autobahn A1 innert fünf Minuten Fahrzeit erreichbar. Der Bahnhof Dottikon-Dintikon verbindet die Gemeinde in regelmässigen Frequenzen mit Lenzburg und Wohlen AG. Ab Lenzburg sind zahlreiche Verbindungen in alle Teile der Schweiz vorhanden. Zusätzlich verkehren ab dem Bahnhof Dottikon-Dintikon Postautos nach Hägglingen und Wohlen AG (via Villmergen oder Anglikon).



Im Zentrum von Dottikon befinden sich ein Coop sowie Denner Supermarkt, eine Poststelle, eine Bäckerei sowie eine Filiale der Raiffeisenbank. Des Weiteren bietet Dottikon diverse Restaurants zum Verweilen und Geniessen.



In Dottikon gibt es gemäss Betriebszählung 2008 rund 150 Betriebe mit ca. 1'150 Arbeitsplätzen, davon die Mehrheit in der Industrie oder im Dienstleistungssektor. Die meisten Firmen sind kleine und mittlere Unternehmen. Der grösste und bekannteste Arbeitgeber ist die auf Feinchemikalien spezialisierte Dottikon Exclusive Synthesis AG. Überregional bekannt ist auch die Baum- und Rosenschule Richard Huber AG, die sich auf die Rosenzucht spezialisiert hat.



Die Dottikon umgebenden Wälder und Landwirtschaftszonen sind attraktiv für Sport- und Naturbegeisterte. Die wunderschöne Hallwilerseelandschaft kann zudem innert wenigen Fahrminuten erreicht werden. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch verschiedenste Vereine sowie einen Tennis- und Fussballclub, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.

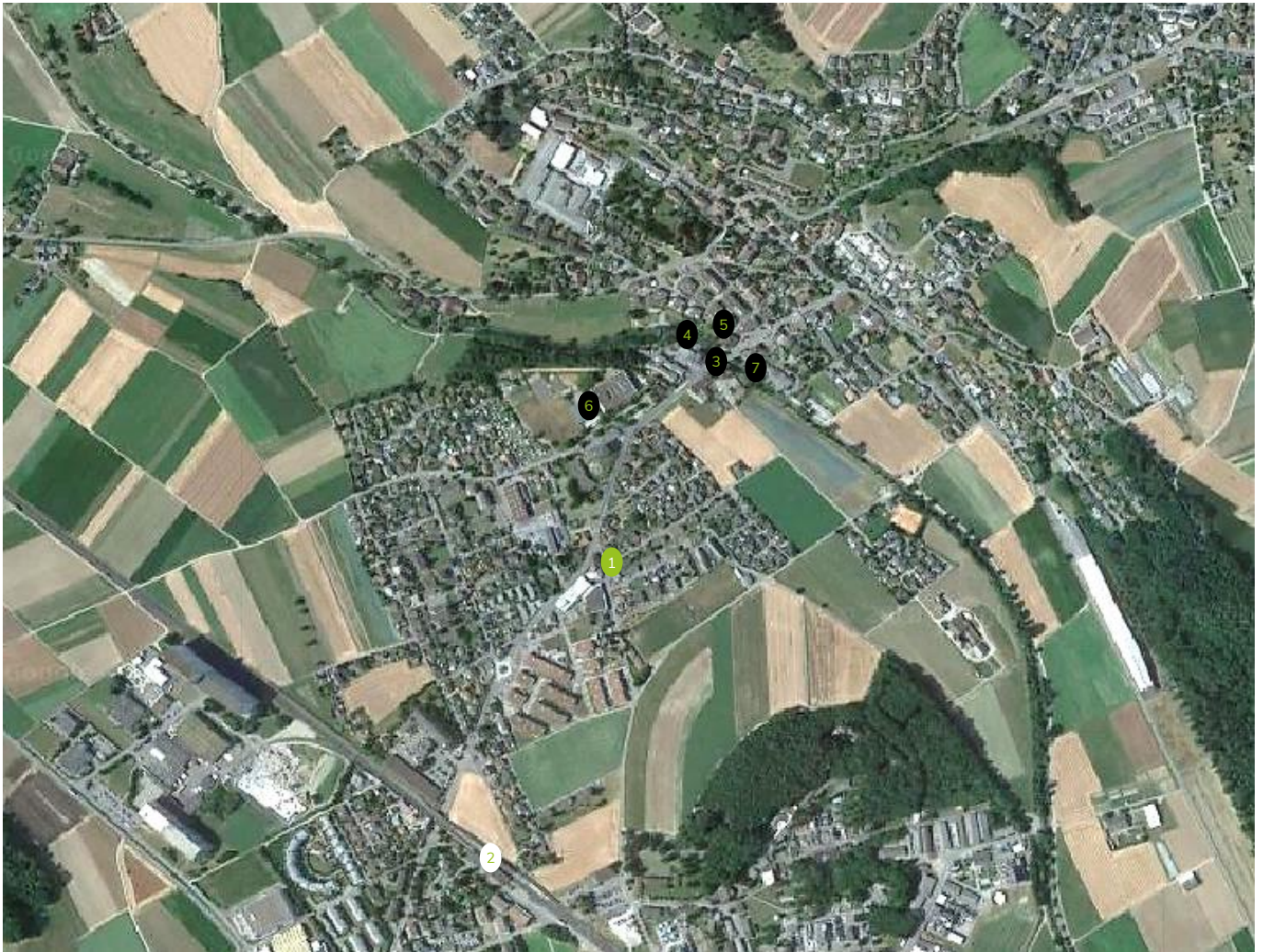
## Lage «Neubauprojekt Nassacker»

### Makrostandort

Dottikon ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie liegt im unteren Bünztal und ist die am westlichsten gelegene Gemeinde des Bezirks Bremgarten.



## Mikrostandort



Quelle: Google Maps

- 1 Verkaufsobjekt
- 2 Bahnhof
- 3 Einkaufsmöglichkeiten
- 4 Postfiliale
- 5 Bankfiliale
- 6 Schulhaus
- 7 Gemeindeverwaltung



## Objektbeschreibung

### Konstruktion / Fassade Liegenschaft

Massivbauweise mit Aussendämmung aus Steinwolle, Fassade mit Abrieb doppelt gestrichen, Geschossdecken aus Beton, Sonnenschutz mit elektrischen Lamellenstoren aus Aluminium, Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-facher-Isolierverglasung, Aussentüren einbruchhemmend in isolierten Aluprofilen und Isolierverglasung 3-fach.

### Dach

Flachdach extensiv begrünt, Dachabschluss aus Chrom-Nickel-Stahl.

### Ausbau Wohnung

#### Wände

Feinabrieb gestrichen in allen Räumen, Badezimmer zusätzlich mit Keramikplatten im Spritzbereich.

#### Decken

Generell Weissputz.

#### Bodenbeläge

Hochwertiger Eichenparkett in Wohnzimmer, Essbereich, Küche und Schlafzimmern, Keramikplatten in Nasszellen und Reduit.

### Sanitärräume / Waschen

Duschzimmer: Klosett, Dusche und Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Badezimmer: Klosett, Badewanne und Lavabo mit Spiegelschrank, natürliche Lüftung über Fenster.

Abstellraum: Waschmaschine und Tumbler Marke Siemens, natürliche Lüftung über Fenster.

### Küche

Einbauküche mit Arbeitsinsel, SIEMENS Geräte (Glaskeramikherd mit integriertem Dampfzug, Kühlschrank, Backofen, Combi-Steamer), Glasrückwand bei Kochfeld in schwarz.

### Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Warmwasserboiler zentral, Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Einzelraumregler

### Elektroinstallationen

Einbauspotlichter in Eingangsbereich, Küche, Korridor und Badezimmer, diverse Deckenanschlüsse in allen Räumen, RJ45 Steckdose in Eltern- und Wohnzimmer (restliche Zimmer vorbereitet), TV-Dose in allen Zimmern, Tableau mit Fehlerstromschutzschaltern,

### Umgebung

Grosszügige Loggia mit grossformatigen Platten, elektrische Vertikalstore, Vorplatz mit Verbundsteinen, zwei frostsichere Aussenwasserhähnen im Erdgeschoss, Carports mit Elektroanschluss vorbereitet, zwei Besucherparkplätze vor Hauseingang

# Visualisierung



## Baufortschritt







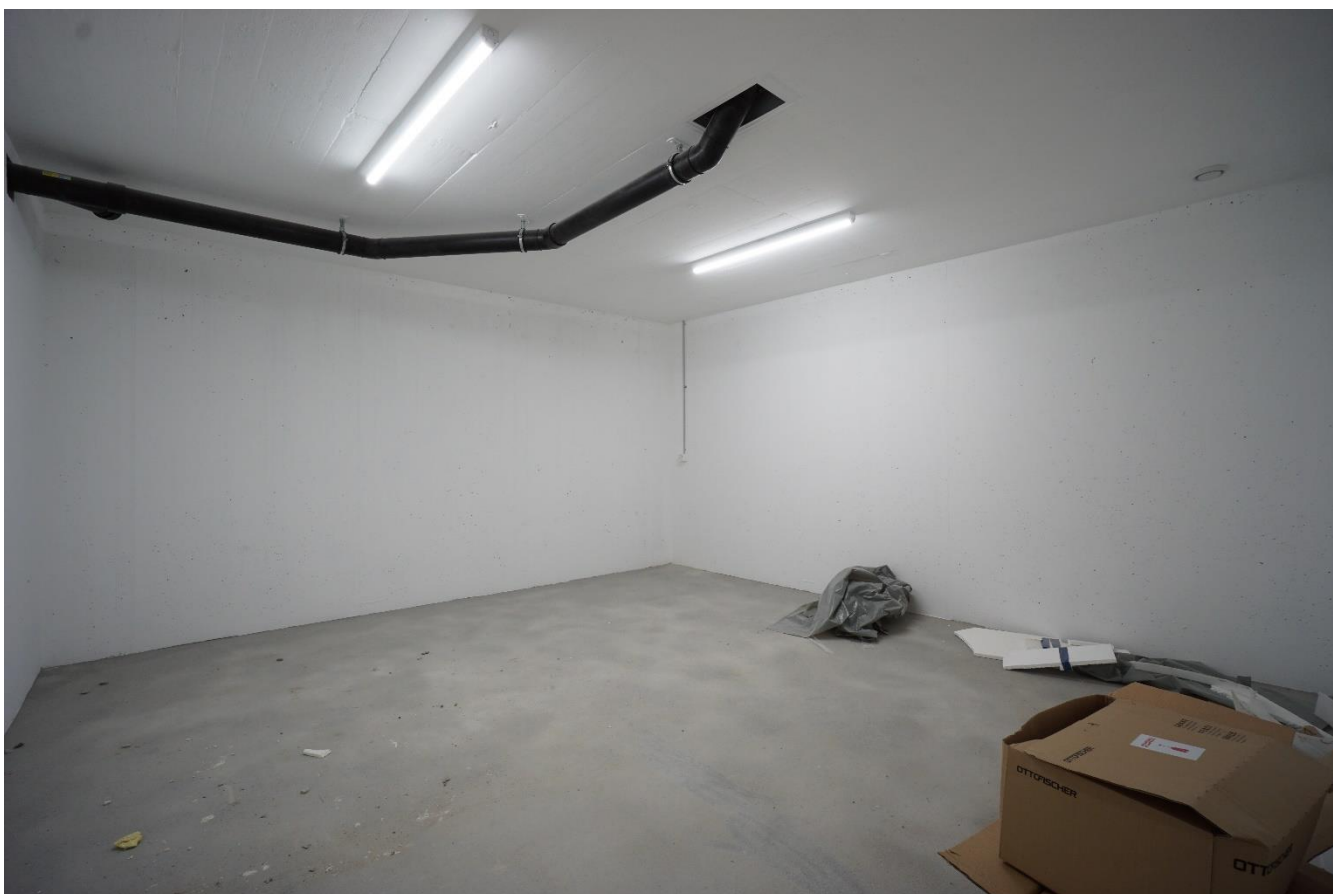




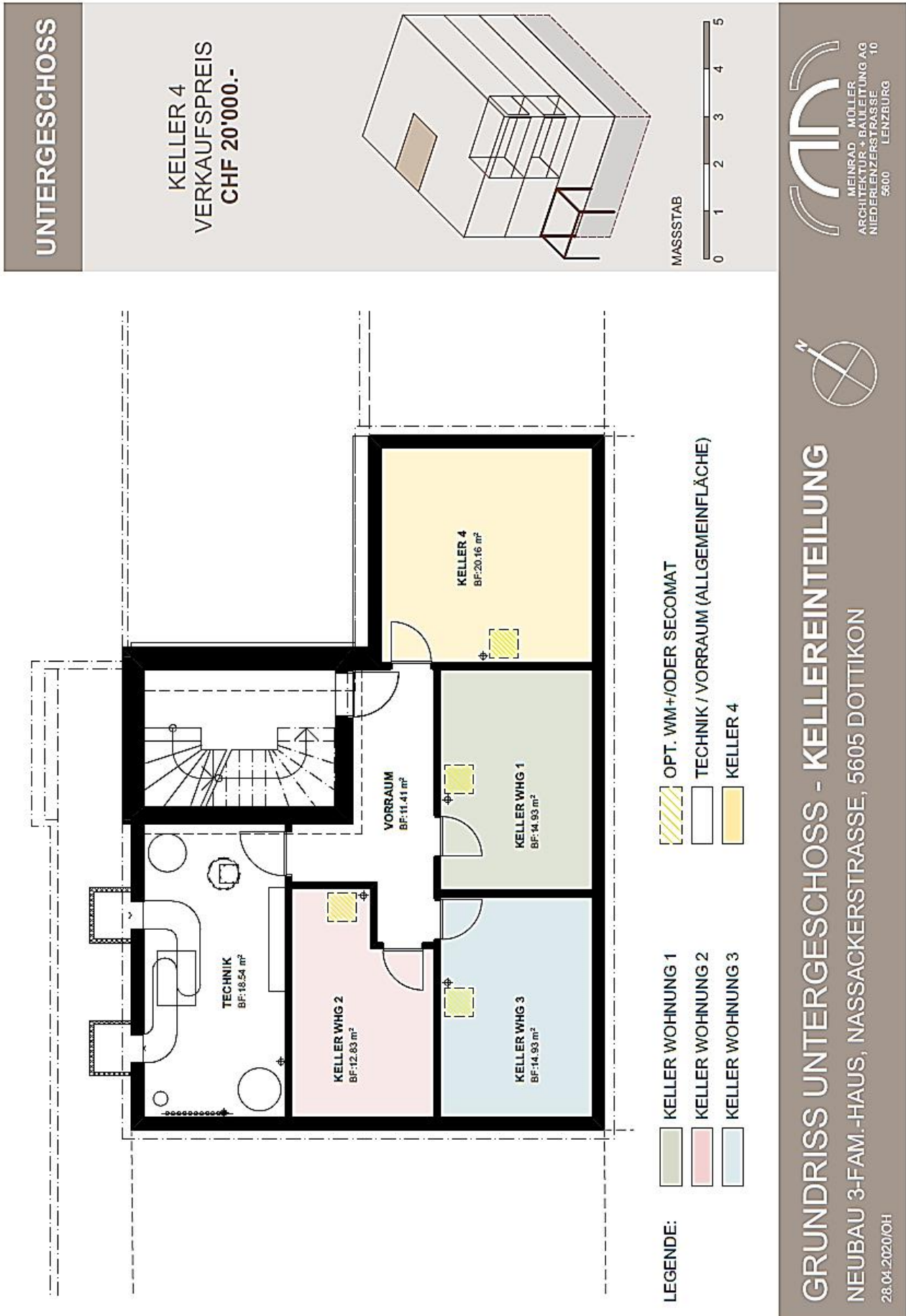


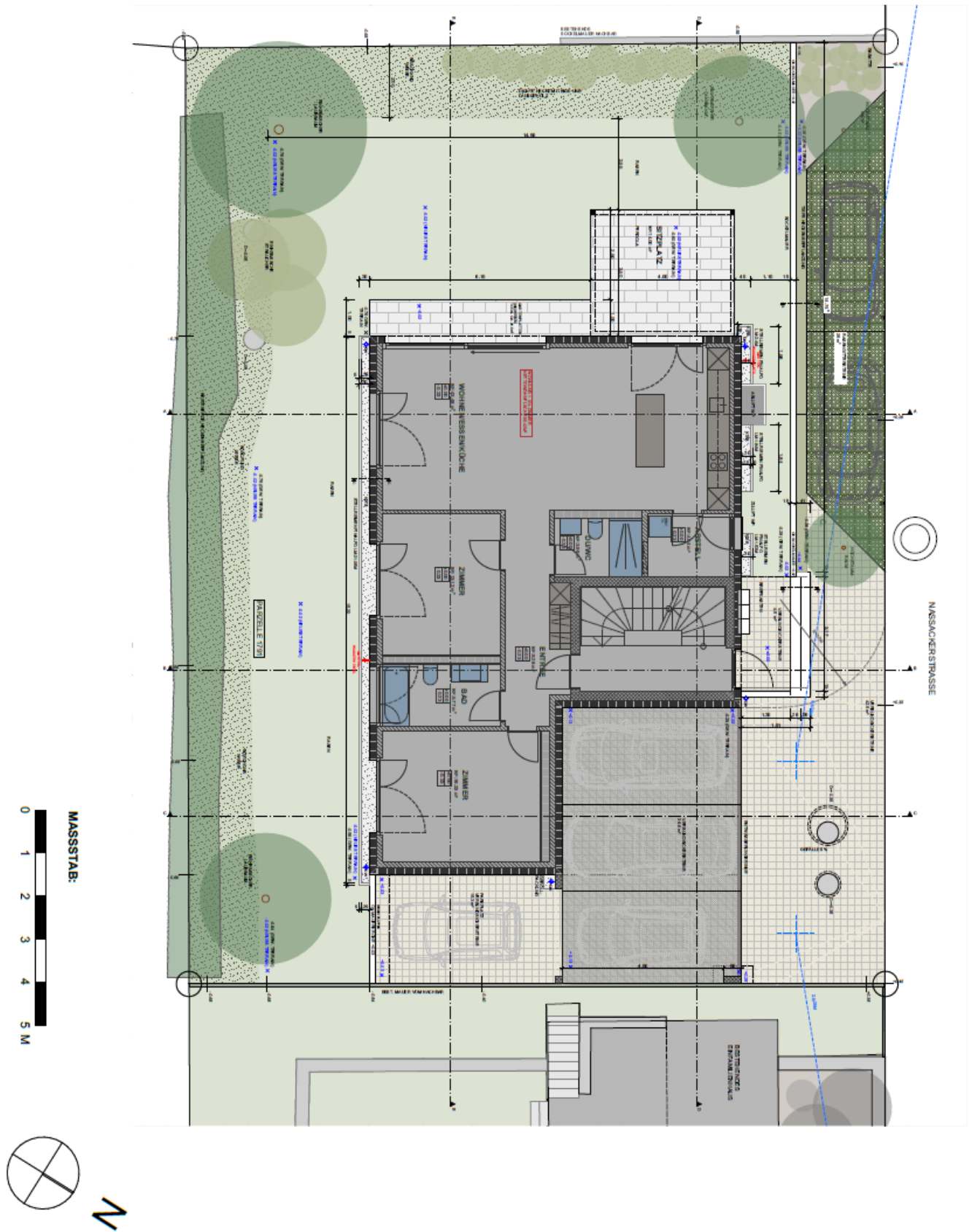






Beilagen





## PLAN 7

1906 UMGEBUNGSPLAN

1:100

NEUBAU 3-FAM.-HAUS, NASSACKERSTRASSE, 5605 DOTTIKON

BAUHERR: LINDENMANN IMMOBILIEN AG, STOCKACKERWEG 3, 5615 FAHRWANGEN

ARCHITEKT: MEINRAD MÜLLER ARCHITEKTUR UND BAULEITUNG AG, NIEDERLENZERSTRASSE 10, 5600 LENZBURG

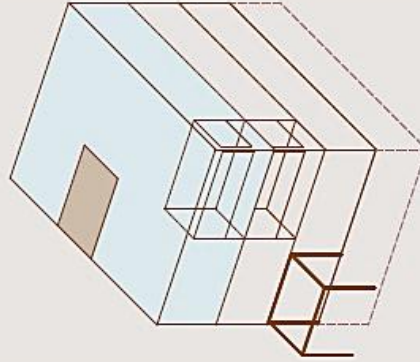
DATUM: 24.06.2020/MS

# WOHNUNG 3

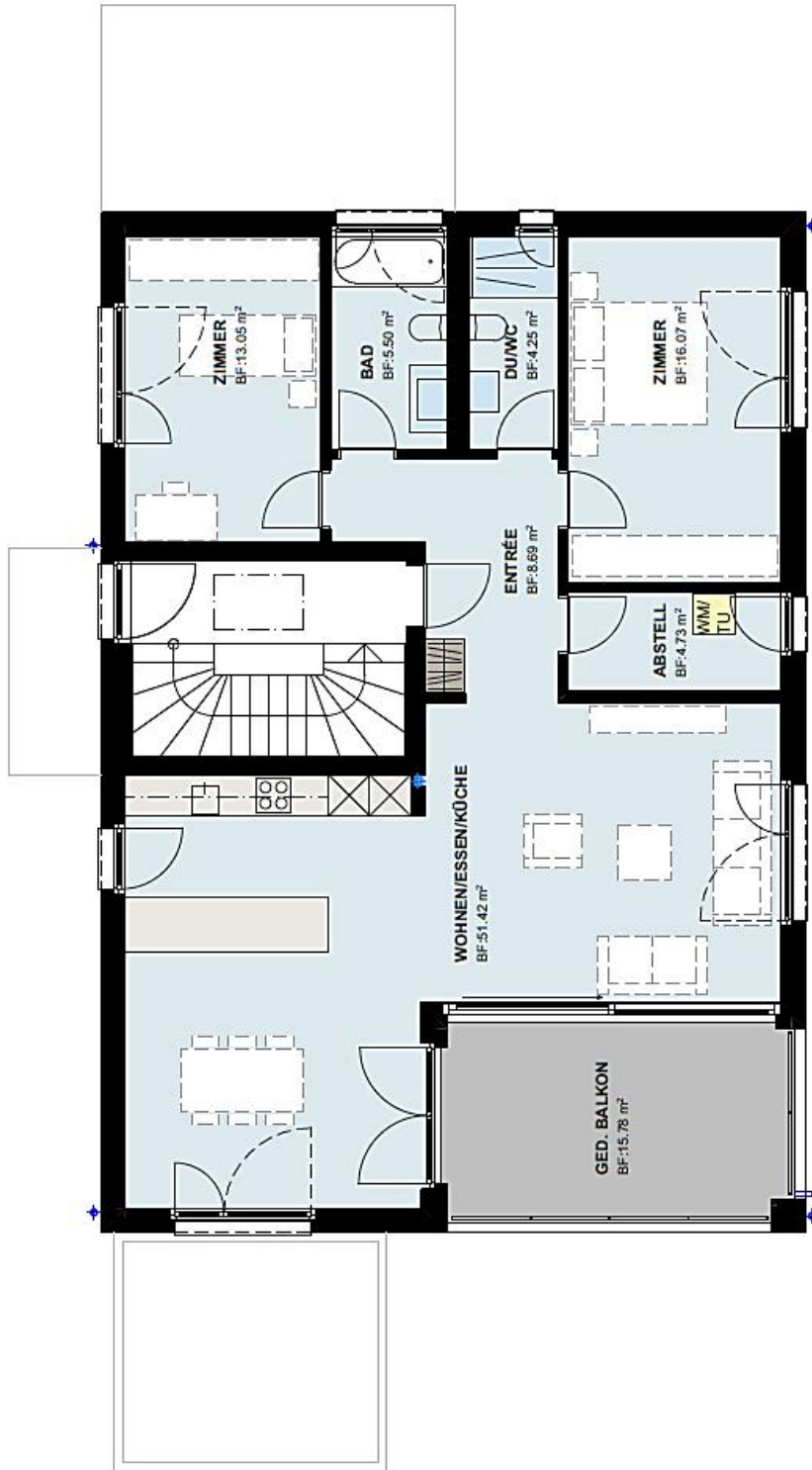
3 1/2 ZIMMER

NETTOWOHNFLÄCHE  
103.71 M<sup>2</sup>

VERKAUFSPREIS  
CHF 630'000.-



MASSSTAB



- LEGENDE:**
- GRUNDFLÄCHE WOHNUNG
  - KÜCHE
  - SANITÄRAPPARATE
  - WASCHMASCHINE / TUMBLER
  - EINBAUMÖBEL / Garderobe
  - MÖBEL EINGENTÜMER (BAUSEITIG)



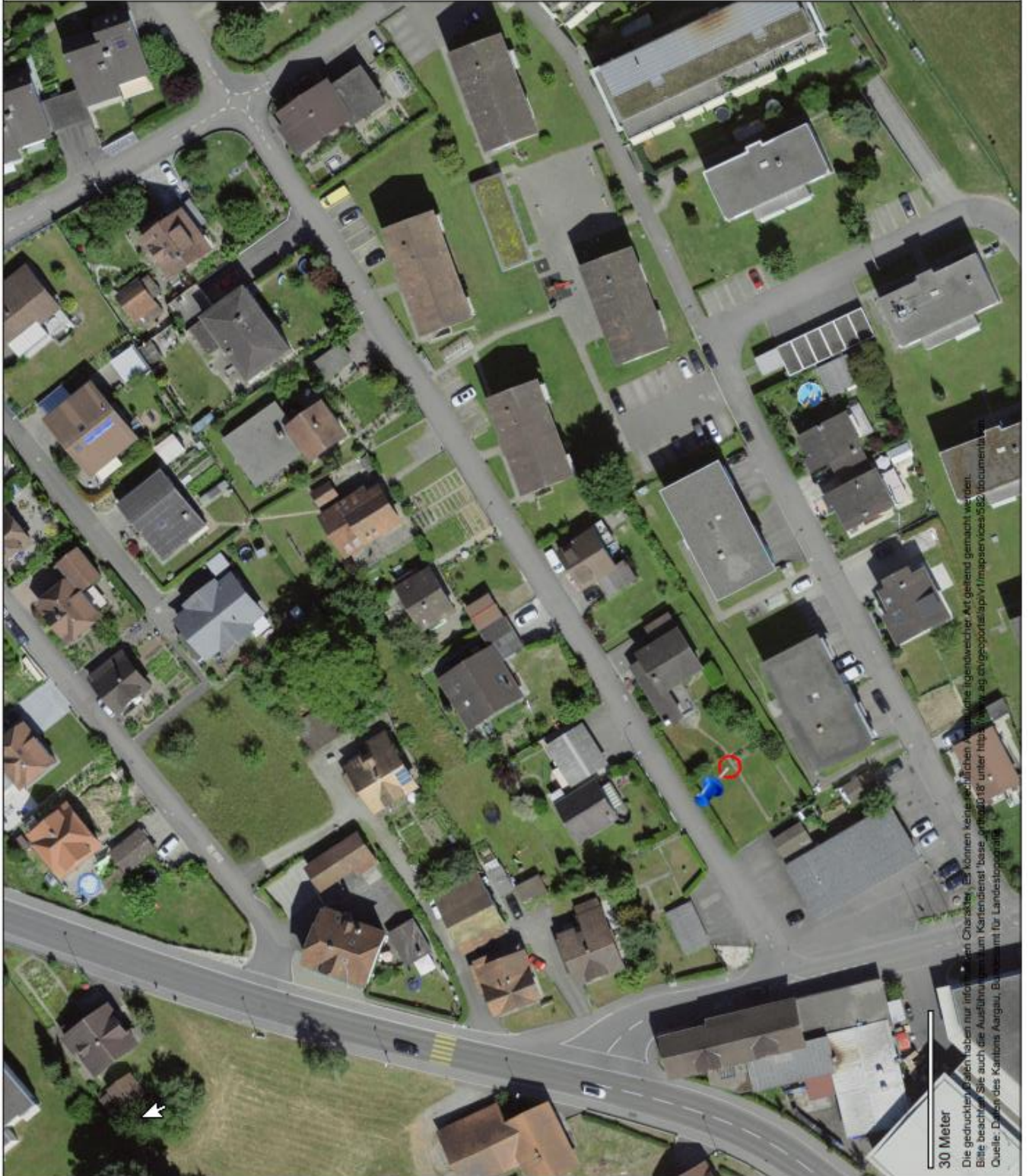
## GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS - WOHNUNG 3

NEUBAU 3-FAM.-HAUS, NASSACKERSTRASSE, 5605 DOTTIKON

28.04.2020/MS



MEINRAD MÜLLER  
 ARCHITEKTUR + BAULEITUNG AG  
 NIEDERLENZSTRASSE 10  
 5600 LENZBURG



Luftbild 2018

30 Meter

Die gedruckten Seiten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.  
Bitte besuchen Sie auch die Ausfallseite zum Kartendienst 'base\_ortho2018' unter <http://www.ag.ch/geoportals/pv1/mappservices/552/Documenta.htm>  
Quelle: Datensatz des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopographie



agis

1: 1'000

erstellt: 24.04.2020