



STAR TRUST
IMMOBILIEN UND TREUHAND AG

NEUBAU

**ATTRAKTIV AUF ALLEN EBENEN
6 FREISTEHENDE 5.5-ZIMMER- EINFAMILIENHÄUSER
ALTE LANDSTRASSE – 5613 HILFIKON**



VERKAUF



ORTSCHAFT HILFIKON

Hilfikon ist ein Dorf im Kanton Aargau. Bis Ende 2009 war es eine eigenständige Einwohnergemeinde im Bezirk Bremgarten, seither gehört das Dorf zur Gemeinde Villmergen. Von der Einwohnerzahl

her war Hilfikon zum Zeitpunkt der Fusion die kleinste Gemeinde des Bezirks und die zehntkleinste des Kantons. Hilfikon liegt zwischen 455 und 640 Meter über dem Meeresspiegel und ist Zuhause von etwas mehr als 250 Einwohnern. Das Dorf erstreckt sich über insgesamt 172 Hektaren Land und grenzt an viel Wald und Grünfläche. Die Entwicklung des Dorfes war immer stark vom Schloss Hilfikon geprägt. Im 13. Jahrhundert als Wohnturm errichtet und später zum Schloss umgebaut, erlebte es mehrere Besitzerwechsel und ist auch heute noch im Privatbesitz. Es handelt sich um ein rechteckiges, 1650/60 im Wesentlichen neu erbautes Schloss mit mittelalterlichem Bergfried. Die Schlosskapelle besitzt eine Rokoko-Innenausstattung mit einem Altar von Johann Baptist Babel und Deckengemälde von Franz Anton Rebsamen.[16] In Hilfikon existieren diverse kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Mehr als die Hälfte der Arbeitsplätze sind in der Landwirtschaft zu finden. Die meisten Erwerbstätigen sind Wegpendler und arbeiten in den Nachbarorten, hauptsächlich in Wohlen und Villmergen.

Durch Hilfikon führt die Kantonsstrasse 298 zwischen Wohlen und dem Seetal. Seit der Stilllegung der Wohlen-Meisterschwanden-Bahn im Jahr 1997 verkehrt zwischen Wohlen und Meisterschwanden eine Buslinie von Limmat Bus, die auch Hilfikon erschliesst. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Dietikon über Wohlen nach Sarmenstorf. Das ehemalige Bahntrasse wurde zu einem Radweg umgebaut.

GEMEINDE VILLMERGEN

Villmergen ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau und zählt etwas mehr als 7400 Personen. Sie gehört zum Bezirk Bremgarten und liegt im Bünztal im Südosten des Kantons. Bekannt ist der Ort als Schauplatz der Entscheidungsschlachten der Villmergerkriege von 1656 und 1712. Am 1. Januar 2010 wurde das benachbarte

Hilfikon eingemeindet.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 1194 Hektaren, davon sind 414 Hektaren mit Wald bedeckt und 290 Hektaren überbaut.[4] Die höchste Stelle befindet sich auf 712 m ü. M. auf dem Rietenberg, die tiefste Stelle auf 408 m ü. M. an der Bünz. Nachbargemeinden sind Dottikon im Norden, Wohlen im Osten, Büttikon im Südosten, Sarmenstorf im Süden, Seengen und Egliswil im Westen sowie Dintikon und Hendschiken im Nordwesten. Die Bebauung ist im Osten mit derjenigen der Nachbargemeinde Wohlen zusammengewachsen.

WIRTSCHAFT:

In Villmergen gibt es gemäss der im Jahr 2015 erhobenen Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) rund 3700 Arbeitsplätze, davon 2 % in der Landwirtschaft, 45 % in der Industrie und 53 % im Dienstleistungssektor. [16] Neben international tätigen Grossbetrieben verfügt Villmergen auch über eine stattliche Anzahl kleiner und mittelständischer Unternehmen. Im Gebiet Allmend, an der Grenze zu Wohlen, befindet sich ein weitläufiges Industriegebiet mit grossen Fabrikanlagen. Die ortsansässigen Firmen profitieren stark von der günstigen Verkehrslage und vom niedrigen Gemeindesteuerfuss. Das bedeutendste Unternehmen mit Sitz in Villmergen ist Behr Bircher Cellpack. Es besteht auch eine Mühle, die Hartweizen und Hafer verarbeitet; die Silotürme prägen das Dorfbild.

VERKEHR

Villmergen ist leicht erreichbar. Das Dorf liegt etwa 7 km vom Autobahnanschluss Lenzburg entfernt neben der Hauptstrasse 25 (Lenzburg-Zug). Die von Wohlen herkommende Kantonsstrasse 298 führt durch Villmergen ins Seetal, Nebenstrassen stellen Verbindungen nach Büttikon und Dintikon her. Den öffentlichen Verkehr stellen drei Buslinien sicher, die ihren Ausgangspunkt alle am Bahnhof Wohlen haben; sie führen nach Meisterschwanden, Dintikon und ins Industriegebiet. Der SBB-Bahnhof Dottikon-Dintikon (der auf Villmerger Gemeindegebiet liegt), befindet sich etwa drei Kilometer nördlich des eigentlichen Dorfes. An Wochenenden verkehren Nachtbusse von Lenzburg über Villmergen und

Wohlen nach Dottikon sowie von Dietikon über Villmergen nach Sarmenstorf.

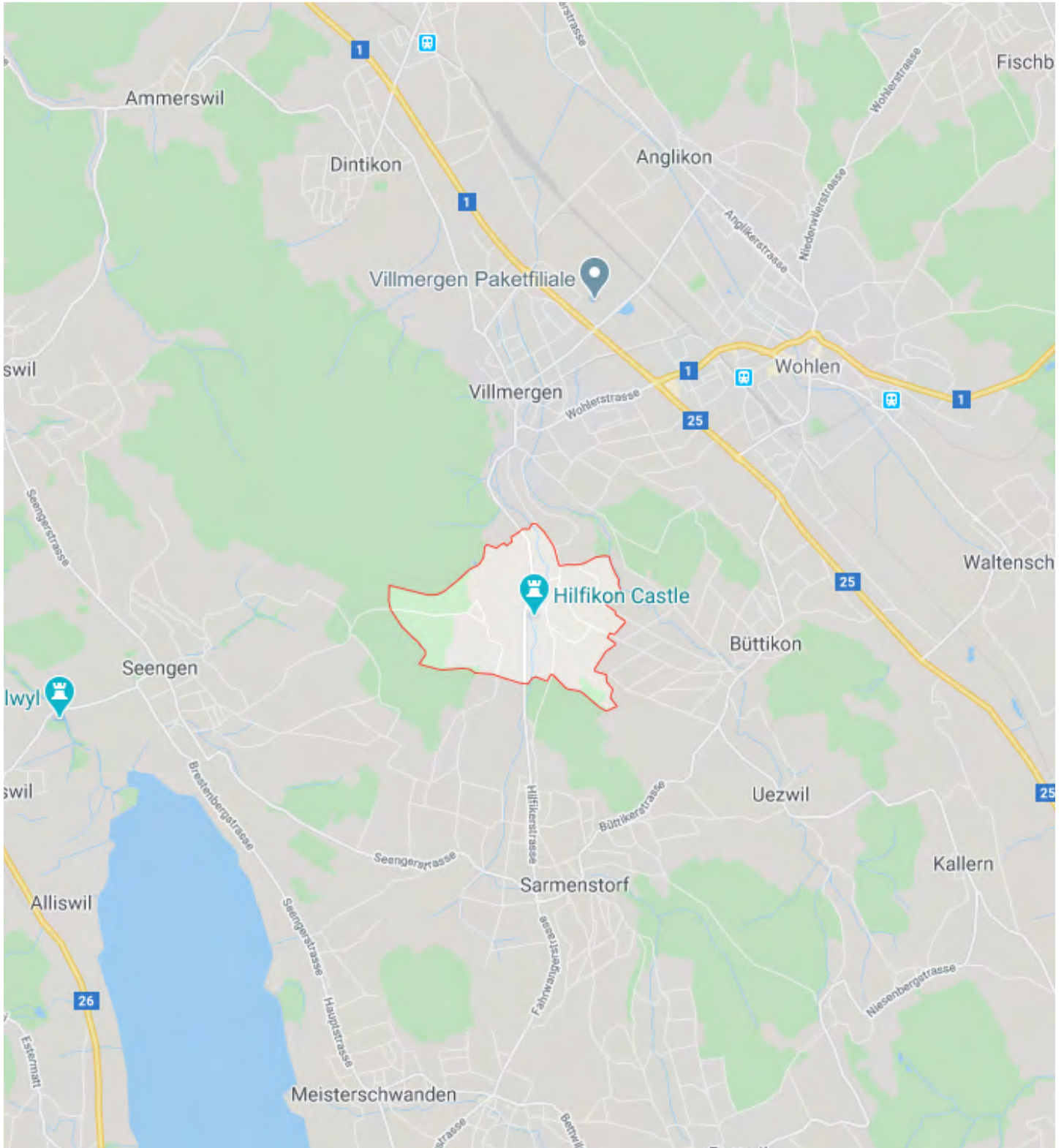
BILDUNG

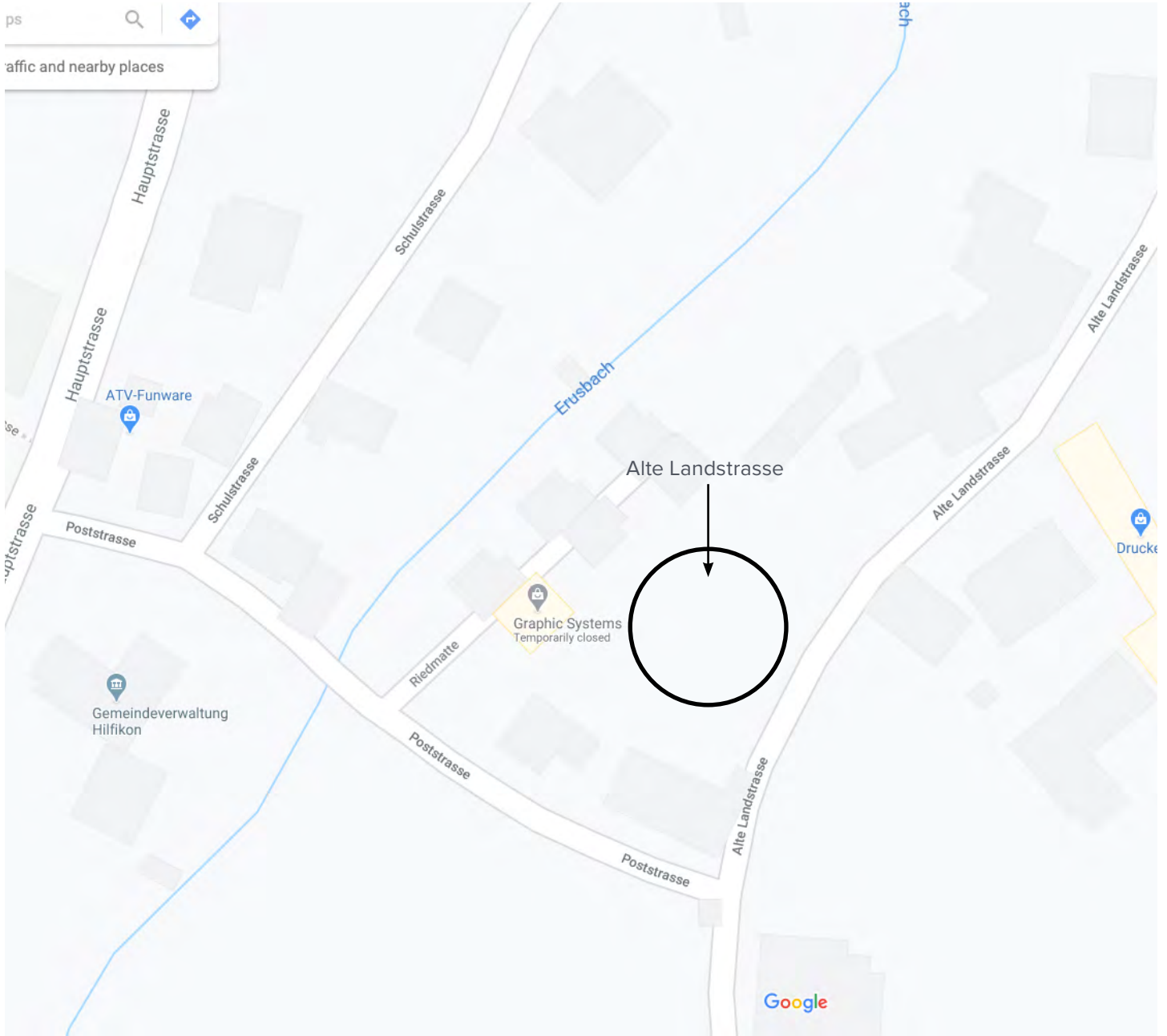
Villmergen verfügt über einen Kindergarten mit mehreren Abteilungen sowie drei Schulhäuser, in denen die Primarschule, die Realschule und die Sekundarschule unterrichtet werden. Die Bezirksschule kann in Wohlen besucht werden, ebenso die Kantonsschule Wohlen (Gymnasium). Die Kinder des Bally-Gebietes gehen ebenfalls nach Villmergen zur Schule.

Steuerfuss in Villmergen (Hilfikon): 102 %

SCHLOSS HILFIKON













BAUBESCHREIBUNG

Das Gebäude wird nach den aktuellen, zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Baubestimmungen erstellt. Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des SIA sowie die Richtlinien der Fachverbände und die örtlichen Bauvorschriften:

- Bauinspektorat, Amt für Umwelt und Energie, Raumplanung, kantonale Gebäudeversicherung,
- Raumplanungsgesetz, Baugesetz und deren Verordnungen, Zonenvorschriften der Gemeinden
- Auflagen und Forderungen aus der Baubewilligung
- Vorschriften der Elektrizitätswerke und der Wasserversorgung und -entsorgung
- Energiegesetz der Kantone

Die Bau- und Leistungsbeschreibung enthält die Grundausstattung und den Leistungsumfang der zu erstellenden Häuser.

Sie beschreibt die Leistung im Hinblick auf Material, Qualität und Umfang. Die Massen leiten sich aus den Vertragsplänen ab. Die Gebäude werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt.

BKP 2 Gebäude

BKP 201 Baugrubenaushub / Auffüllungen

- Humusabtrag inkl. Deponie auf dem Bau Areal zur späteren Verwendung.
- Maschinelle Aushubarbeiten.
- Materialabfuhr inkl. Deponiegebühren.
- Materialzufuhr.
- Auffüllarbeiten bis gewachsenes bzw. neues Terrain.

BKP 211 Baumeisterarbeiten (Untergeschoss)

Baumeisteraushub

- Planieren der Baugrube
- Aushub für Fundamentvertiefungen
- Ausheben und Wiedereinfüllen von Werkleitungs- und Kanalisationsgräben inkl. notwendiger Spriesse.
- Evtl. notwendiges sichern von Erdwänden der Baugrube,
- Hinterfüllen der Kellerwände mit Aushubmaterial.

Kanalisation

- Schmutz- und Meteorwasser wird in Kunststoffrohren PP im Trennsystem nach den örtlichen Vorschriften gem. bewilligten Bauplänen abgeführt.
- Kanalisationspülung
- Einmalige Reinigung sämtlicher Kanalisationsleitungen nach Bauvollendung.

Beton- und Stahlbeton- und Maurerarbeiten

- Fundamentplatte und Stützenfundamente in Stahlbeton gemäss Berechnung des Bauingenieurs.
- Geschossdeckenstärke nach Berechnung des Ingenieurs.
- Kellerumfassung: In bewehrtem Beton, Stärke
- min. 25 cm, nach Berechnung des Bauingenieurs.
- Schuttabfuhr während der gesamten Bauzeit inkl. Deponie und Entsorgung.

BKP 212 Montagebau in Beton

- Vorfabrizierte Betonlichtschächte mit Gitterrost

BKP 214 Montagebau in Holz (Wohngeschosse ab Erdgeschoss)

Alle Wände + Decken ab Kellerdecke Aussenwand: Abrieb Weiss 1.5mm Körnung 12.5mm Gipskartonplatte 20.0mm Zementgebundene Platte 160mm Tragkonstruktion mit dazwischenliegender Isolation (Steinwolle), zertifiziertes Holz 100mm verputzte Aussenwärmedämmung (Steinwolle) Innenwand: Abrieb Weiss, 1.5mm Körnung 12.5mm Gipskartonplatte 20.0mm Zementgebundene Platte 140mm Tragkonstruktion mit dazwischenliegender Isolation (Steinwolle), zertifiziertes Holz 20.0mm Zementgebundene Platte 12.5mm Gipskartonplatte Abrieb Weiss, 1.5mm Körnung

Decke: Weissputz 2x 12.5mm Gipskartonplatte 220mm Holztragkonstruktion mit dazwischenliegender Isolation 20mm OSB Platte 20mm Trittschaldämmung 50mm Isolation Bodenheizung 70mm Zementüberzug 15mm Fliesen oder Parkett

BKP 221 Fenster, Aussentüren, Tore

Kunststofffenster, Graumatt Storen Marke Schlottner, Graumatt Aluaussenbänke bei Fenstern Aussenbänke bei Türen aus Granit.

BKP 222 Spenglerarbeiten Ausführung der Spenglerarbeiten in CU-Titanzinkblech oder gleichwertigem Material, Blechstärke 0,50 mm. Flachdachabdichtung mit Bitumenbahnen, 2-Lagig Fensterabdichtung im Balkonbereich mit Kunststoffbeschichtung überlappend mit Bitumenbahnen

BKP 224 Bedachungsarbeiten

Flachdachabdichtung mit Bitumenbahnen, 2-Lagig, Schutzfolie, Kies

BKP 226.2 Verputzte Aussenwärmedämmungen

- Aussendämmplatten 100 mm
- Im Erdreich wasserfeste Isolation
- Kunststoffgebundener Fertigabrieb; Körnung 1,5 - 2 mm, Weiss, gestrichen

BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Oberflächenbehandlung gemäss Vorgaben der Planung und SIA-Normen.

BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

El. Storen, Grossraumstoren (Bioklimatische Pergola)

BKP 230 Elektroanlagen

Komplette Elektro und TV anlagen inkl. Haupt- und Unterverteilung.

BKP 24 Heizungsanlagen

Luftwärmepumpe
Wärmeverteilung: Bodenheizung in allen Wohnräumen

BKP 25 Sanitäranlagen

Unterputzkasten Geberit Rohre PP Silent, Geräuschkämmend Apparaten gemäss Apparatelite.

BKP 258 Kücheneinrichtungen

Küche mit Geschirrspülmaschine, Backofen, Herd und Kühlschrank, Dampfabzug mit Umluft.

BKP 271 Gipsarbeiten

Wände: Abrieb 1.5mm Körnung, Weiss gemalen
Decken: Spachtel, Sperrgrund und Weissputz
Fugen: Alle Fugen Acryl oder Silikon, je nach Anwendungsbereich

BKP 272 Metallbauarbeiten

- Briefkastenanlage
- Lichtschachtgitter
- Handlauf wo nötig

BKP 273 Schreinerarbeiten

Zimmertüren, Kellertüren (min. 80 cm breit). Türen mit Futter und Verkleidung, werkbeschichtet. Drückergarnitur Zink, matt vernickelt, verschliessbar.

BKP 275 Schliessanlage Aussentüre aus Metall oder Holz mit 3 Punkt Schloss und 5 Schlüsseln

BKP 281 Bodenbeläge

EG Fliesen OG+DG im Gang Fliesen, Zimmer Parkett Treppe Holz ab EG Untergeschoss: Zementüberzug

BKP 282 Wandbeläge Fliesen im Badezimmer und an der Küchenwand

BKP 287 Baureinigung

Periodische Baureinigung während der Ausbaurbeiten inkl. Abfuhr von Bauschutt.

BKP 4 Umgebung

- Carports mit Sickersteinen
- Parkplätze, Sitzplätze und Zufahrtswege mit Sickersteinen
- Aussenanlage: Rasen, Bepflanzung nach KV Budget und Wahl Bauherrschaft

Änderungen bleiben Vorbehalten.

**BUDGET FÜR AUSBAU (im Kaufpreis
inbegriffen):**

Küche	CHF 30`000.00
Badzimmer gross	CHF 14`500.00
Badzimmer klein	CHF 7`500.00
Waschturm	CHF 5`000.00
Bodenbeläge	CHF 130.00 pro m²

VERKAUF

Verkaufspreis Eckhäuser	CHF 1`180`000.00
Verkaufspreis Mittelhäuser	CHF 1`120`000.00

Ausbau Dachterrasse mit Jacuzzi **CHF 40`000.00**

Reservationsgebühren **CHF 20`000.00**

Notariats- und Grundbuchgebühren
je zur Hälfte zu Lasten Käufer und
Verkäufer

























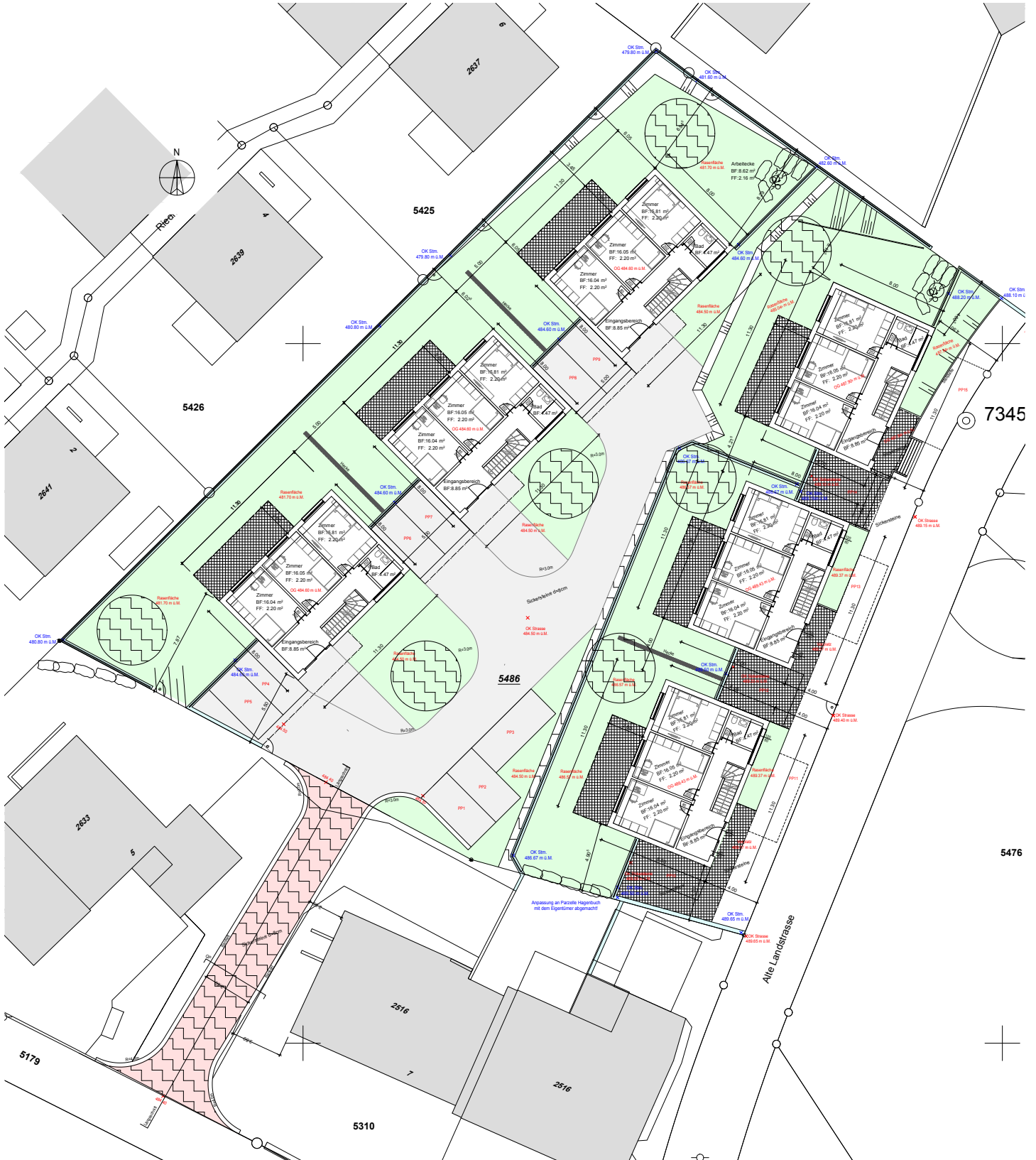


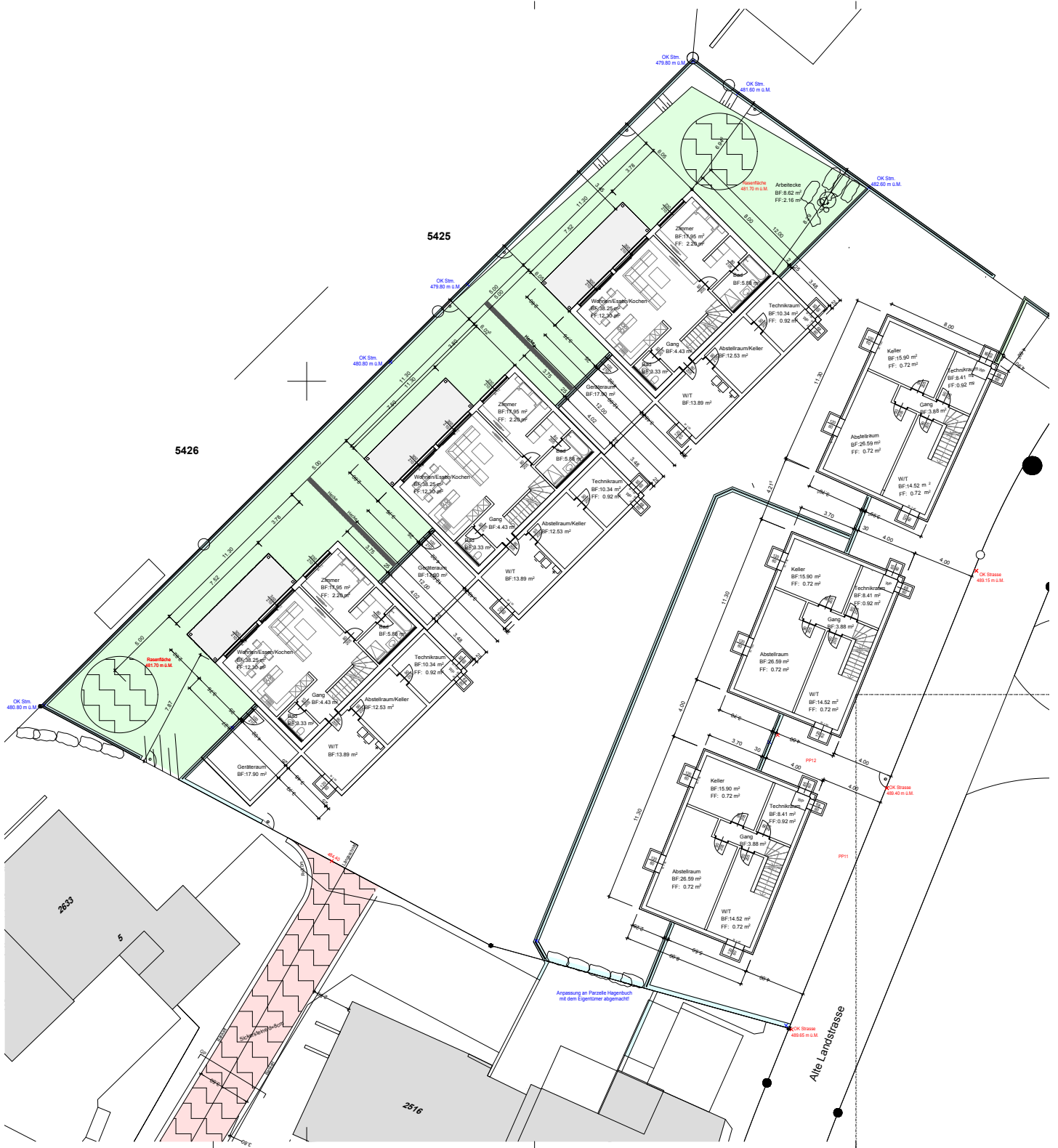










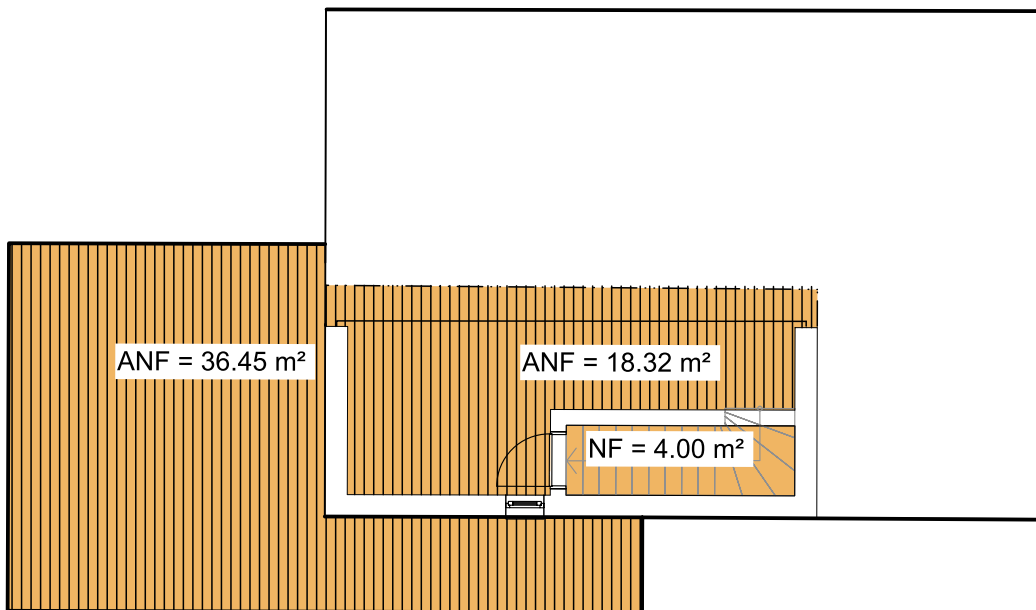




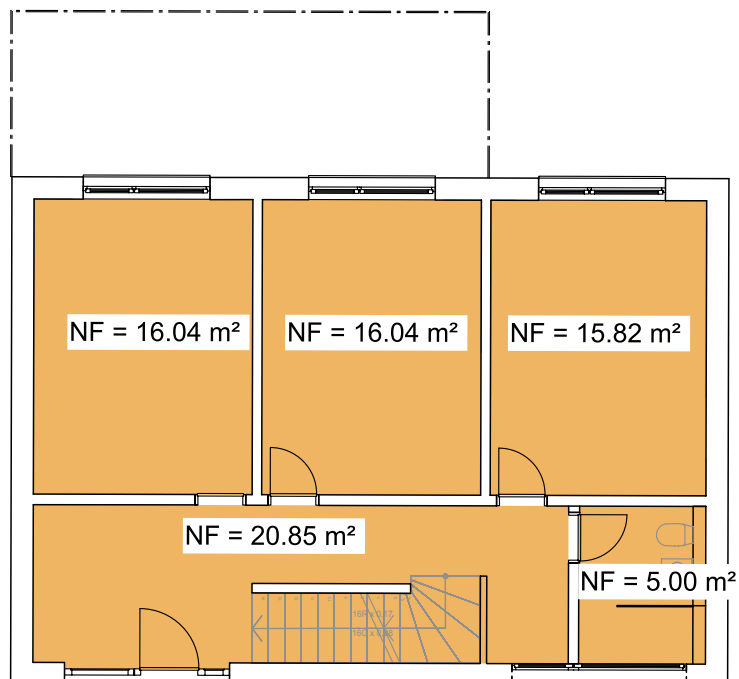
Flächenberechnungen untere Hausreihe:

Nettofläche (NF)	151.89 m ²
Aussennettofläche (ANF)	74.06 m ²
Nebennutzflächen (NNF)	54.77 m ²

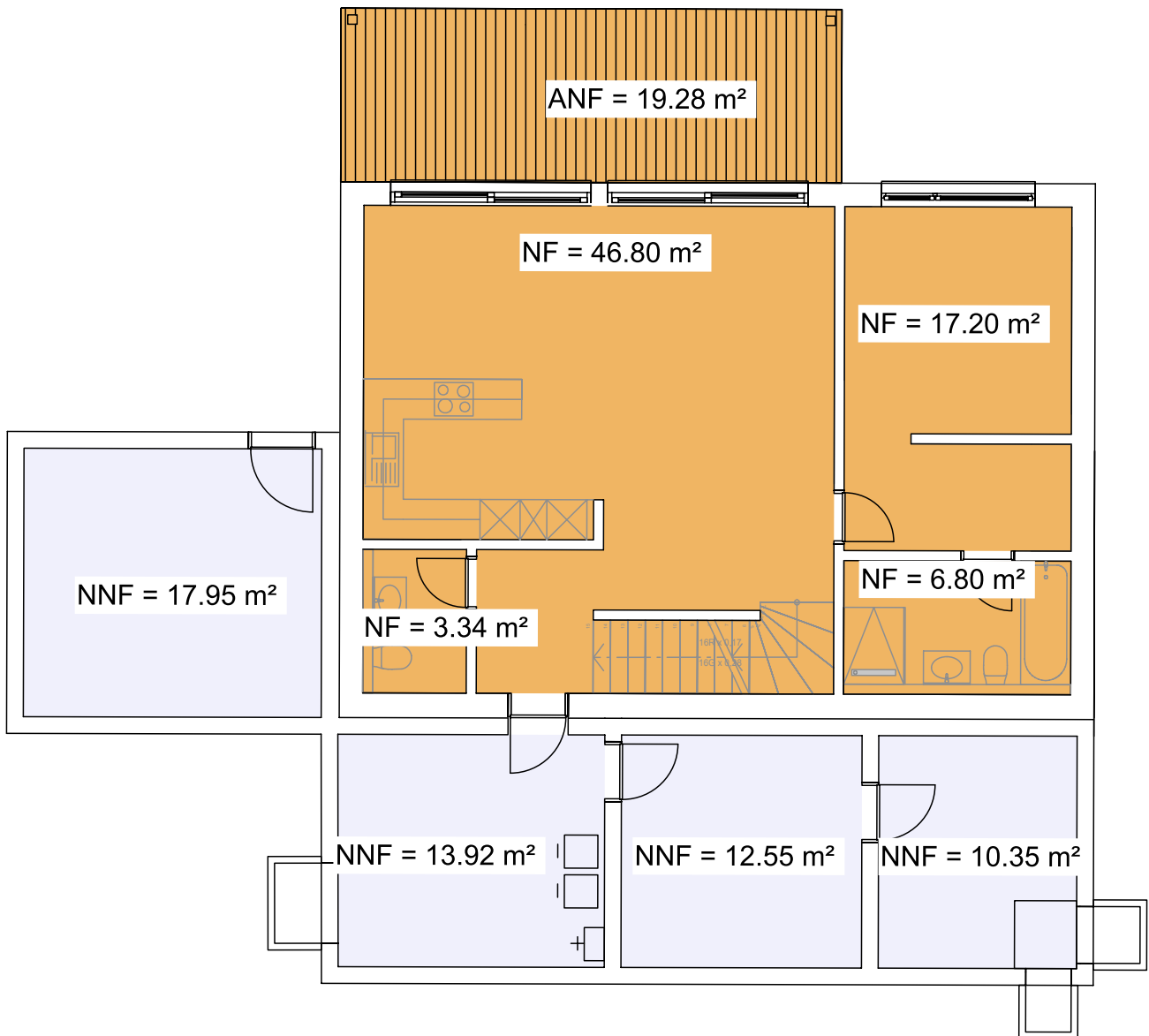
Attika und Carport untere Hausreihe



OG untere Hausreihe



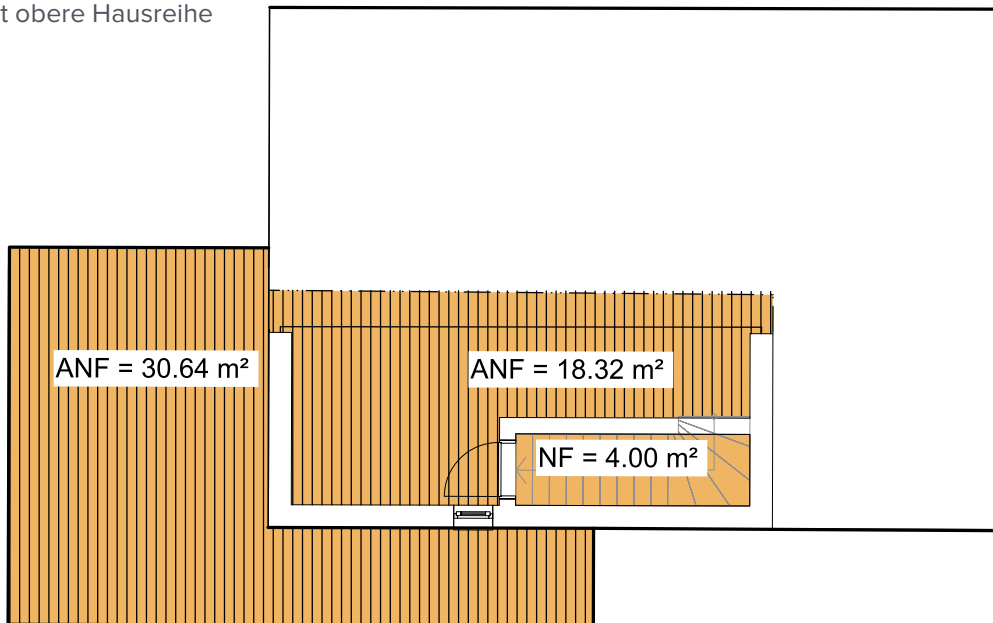
EG untere Hausreihe



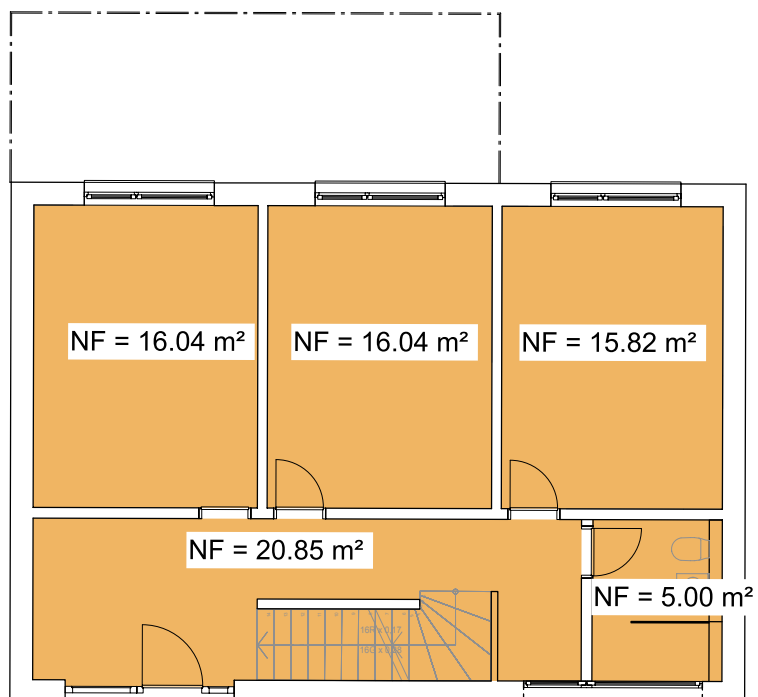
Flächenberechnungen obere Hausreihe:

Nettofläche (NF)	151.89 m ²
Aussennettofläche (ANF)	68.25 m ²
Nebennutzflächen (NNF)	65.44 m ²

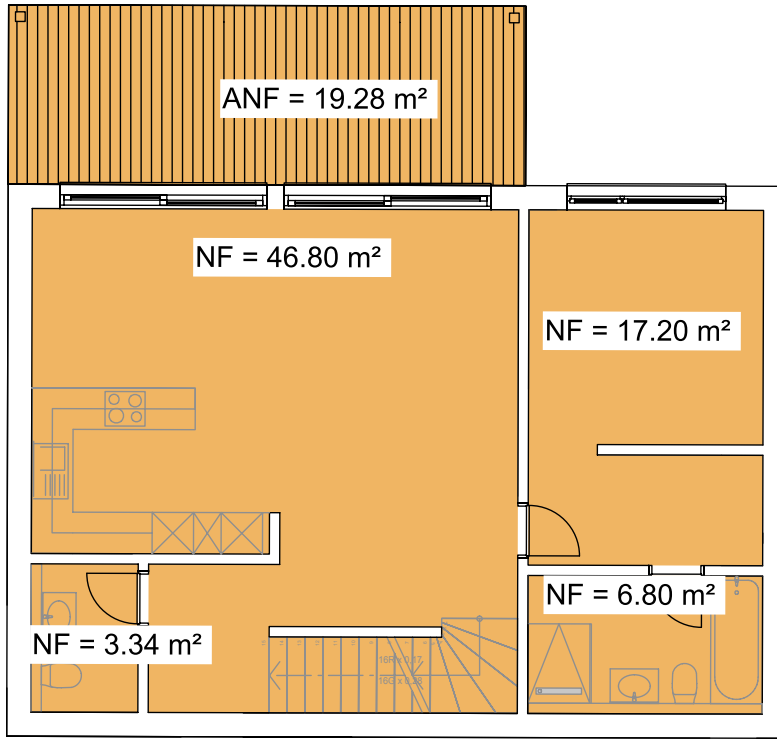
Attika und Carport obere Hausreihe



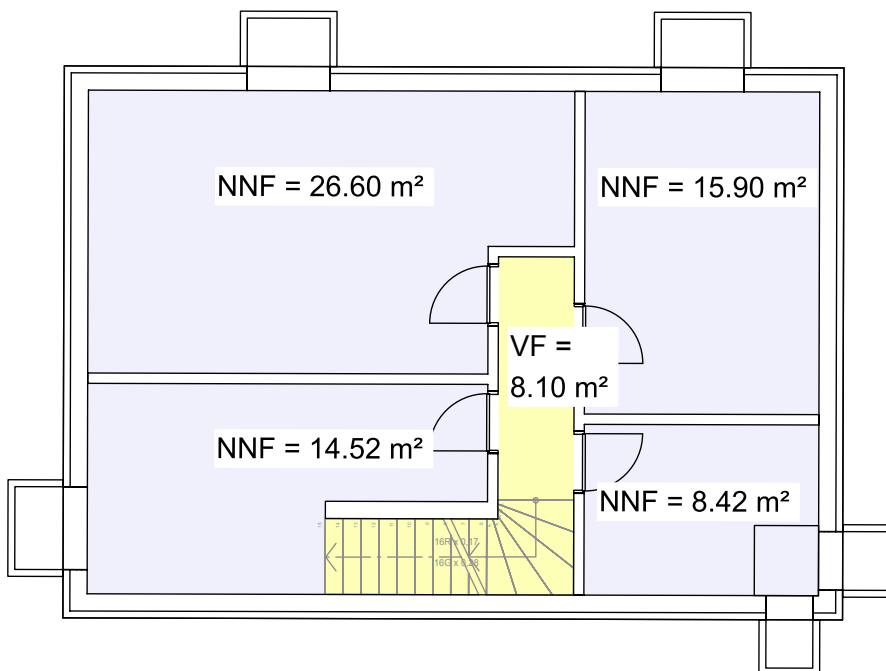
OG obere Hausreihe

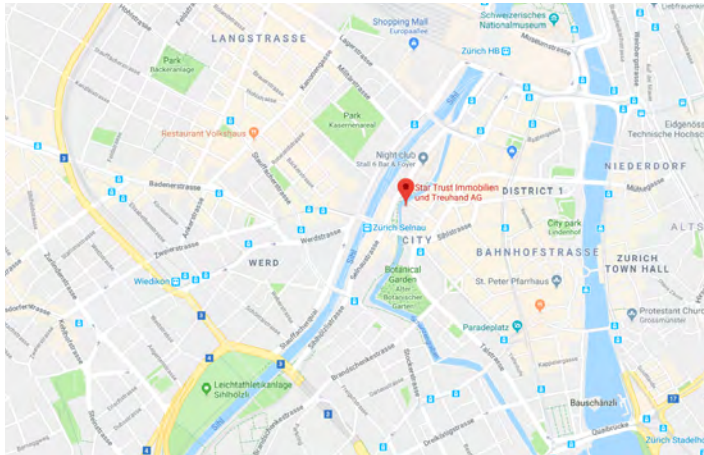


EG obere Hausreihe



UG obere Hausreihe





STAR TRUST IMMOBILIEN UND TREUHAND AG

Nüscherstrasse 49 | CH-8001 Zürich
+41 44 552 16 16 | info@star-trust.ch
www.star-trust.ch



STANISLAV GAJIĆ

Geschäftsinhaber und Geschäftsführer
Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis

+41 44 552 16 17 | gajic@star-trust.ch

Offerte unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf vorbehalten. S.E. & O.

