

Adelmatt
by DK HOMES

EXPOSÉ · NEUBAU 2022–2023

Freistehende Villa mit Pool

ADELMATTSTRASSE 15 · 5242 BIRR AG



WILLKOMMEN

Ein Zuhause, das nach aussen gebaut ist.

Willkommen in der Villa Adelmatt. Unter einem zweigeschossigen Luftraum öffnen sich Wohnen, Essen und Küche zu Terrasse, Pool und Garten. Im Obergeschoss liegt eine eigene Elternsuite mit Dachterrasse, im Untergeschoss ein Studio mit separatem Eingang.

7.5 + 2.5 Zimmer · 270 m² Wohnfläche · 716 m² Grundstück

Adelmatt
by DK HOMES

WOHNEN

Licht über zwei Geschosse

Kristall-Kronleuchter, Vorwand in Steinoptik und eine Galerie mit Glasgeländer prägen den Luftraum.



KOCHEN & ESSEN

Gastgeben mit Blick zum Pool





18 m²

Küche mit Kochinsel und versteckter Backstube

25 m²

Esszimmer mit Cheminée, Schiebetüren zum Garten



ELTERNSUITE

Eine eigene Ebene zum Ankommen

Zimmer · Ankleide · Masterbad
Balkon · Dachterrasse 53 m²





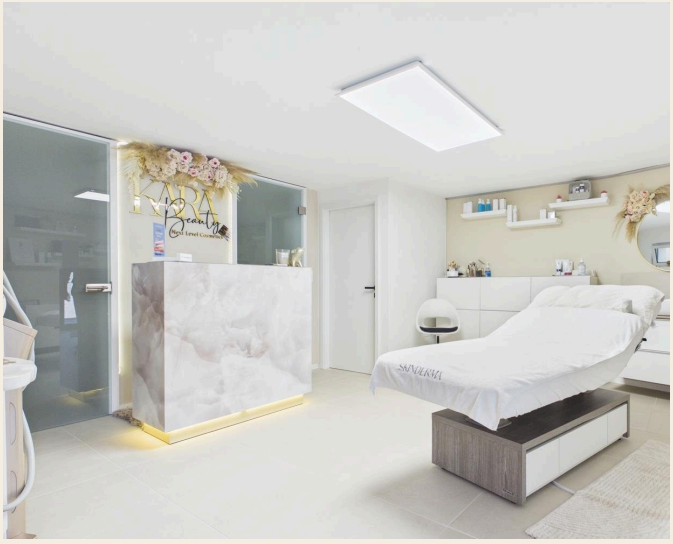
UNTERGESCHOSS · STUDIO

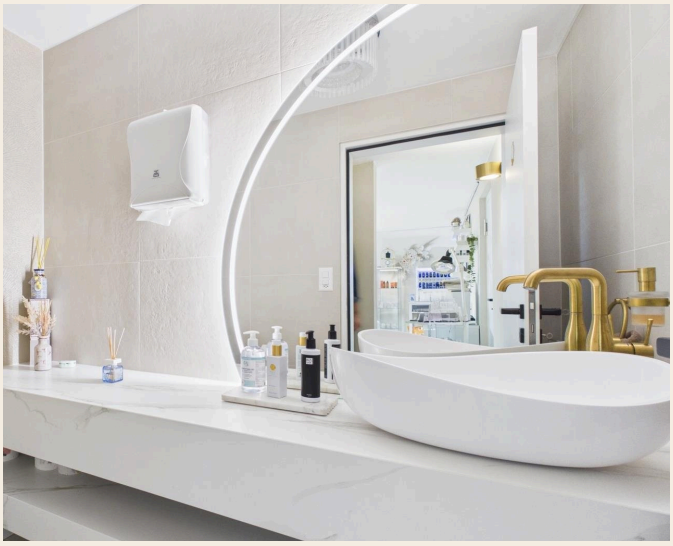
Ein Studio mit eigenem Eingang

Das beheizte 2.5-Zimmer-Studio zählt zur Wohnfläche und ist unabhängig vom Wohnbereich erreichbar. Ebenso geeignet als Büro, Praxis oder Gästebereich, im Rahmen der Bewilligung.

ZIMMER	2.5, zusätzlich zu 7.5 im Haus
ZUGANG	eigenes Entrée 4.32 m² neben der Garage
KOMFORT	beheizt, eigenes Gäste-WC
HEUTE	Boutique-Kosmetikstudio

Behandlung	25.30 m²
Praxis	11.32 m²
Vorraum	7.88 m²
WC	3.16 m²
WOHNFLÄCHE STUDIO	**47.66 m²**





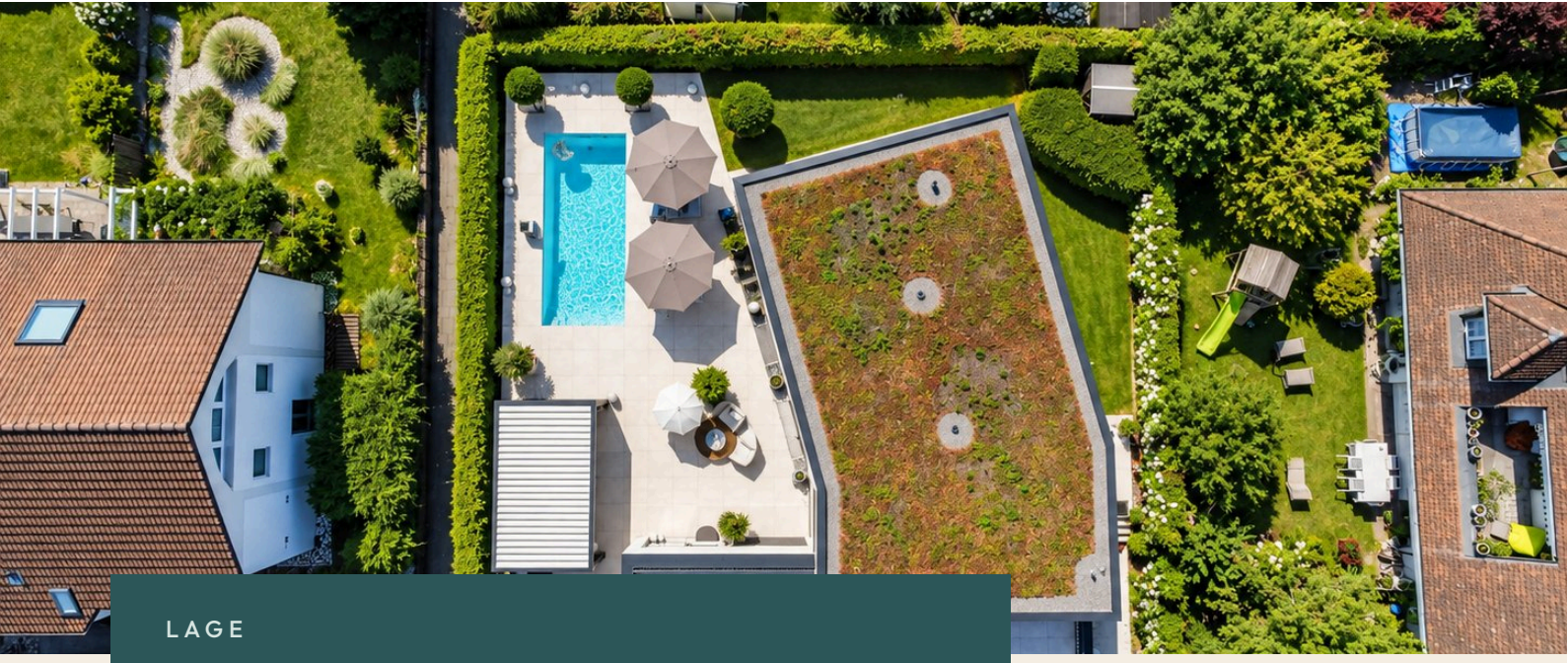


AUF EINEN BLICK

Key Facts

270	7.5 + 2.5	716	2023
M² WOHNFLÄCHE	ZIMMER	M² GRUNDSTÜCK	BAUJAHR

OBJEKT	Freistehende Villa, Parzelle 505
ADRESSE	Adelmattstrasse 15, 5242 Birr AG
BAUJAHR	Neubau 2022–2023, Massivbau
ZIMMER	7.5 im Haus + 2.5-Zimmer-Studio im UG
WOHNFLÄCHE NETTO	270.46 m² (EG 158.48 · OG 64.32 · UG 47.66)
NEBENFLÄCHEN	78.97 m² im Untergeschoss
DACHTERRASSE · BALKON	53.40 m² · 6.47 m²
GRUNDSTÜCK	716 m², davon 531 m² Garten
POOL	23.76 m² Wasserfläche, 36.89 m³
PARKIERUNG	Doppelgarage 29.42 m² + 5 Aussenplätze
KUBATUR SIA 416	1'296.14 m³
AUSBAU	Küche ca. CHF 150'000 · Nasszellen ca. CHF 100'000
DACH	Flachdach, extensiv begrünt



LAGE

Ruhig im Birrfeld, schnell überall

MAKROLAGE

Birr liegt im Bezirk Brugg zwischen Lenzburg und Brugg, mit eigenem Bahnhof und dem A1-Anschluss Birrfeld.

FAHRZEIT MIT DEM AUTO

Brugg	10 Min.
Lenzburg	10 Min.
Baden	15 Min.
Aarau	20 Min.
Zürich	30 Min.
Flughafen Zürich	30 Min.
Basel	45 Min.

MIKROLAGE

Ruhige Wohnlage im Quartier. Schule, Einkauf und Bahnhof sind zu Fuss erreichbar.

500 m
Primarschule Birr · zu Fuss

650 m
Migros Birr · zu Fuss

1 km
Bahnhof Birr · zu Fuss

≈ 4'870
Einwohner, Ende 2025

117 %
Gemeindesteuerfuss

Adelmatt
by DK HOMES

KONTAKT

Domenico Suverato

Alle Angaben ohne Gewähr. Dieses Exposé ist kein verbindliches Angebot.