

Aussergewöhnliches Wohnen im wunder- schönen Grellingen

Unterdorf 26, 4203 Grellingen

5 exklusive und hochwertige Eigentumswohnungen

Ni

nimoka invest

nimoka Invest AG

Oberwilerstrasse 26

4054 Basel

hueter@nimoka-invest.ch

www.nimoka-invest.ch



Inhalt

- 5 Standort
- 7 Makrolage
- 9 Mikrolage
- 10 Projektbeschreibung
- 11 Wohnungstyp EG & OG
- 16 Wohnungstyp Maisonette
- 20 Projektvisualisierung Aussen
- 30 Projektvisualisierung Innenräume
- 36 Baubeschreibung Allgemein
- 38 Baubeschreibung Innenausstattung
- 40 Budgetpositionen
- 41 Verkauf & Konditionen
- 41 Finanzierung



5 exklusive Eigentums- wohnungen in Grellingen mit hauseigenen Carports

Aussergewöhnliches Wohnen im wunderschönen Grellingen

In der Gemeinde Grellingen - Bezirk Laufental - entsteht dieses wunderschöne Neubauprojekt. Das Angrenzen an die Birs sowie die ruhige Lage innerhalb der Gemeinde sorgen für ein aussergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl.





Grellingen - Quelle Gemeinde Grellingen

Standort

Gemeinde Grellingen

Bezirk	Laufen (Laufental)
Kanton	Basel-Land
PLZ	4203
Koordinaten	47° 26' 31.69" N, 7° 35' 22.92" E
Fläche	3.31 km ²

Bevölkerung per 2018

Wohnbevölkerung	1'840
Schweizer	1'334
Ausländer	506
Einwohnerdichte	556 / km ²

Steuerfuss 2019

Nat. Personen	67% der Staatssteuer
---------------	----------------------

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

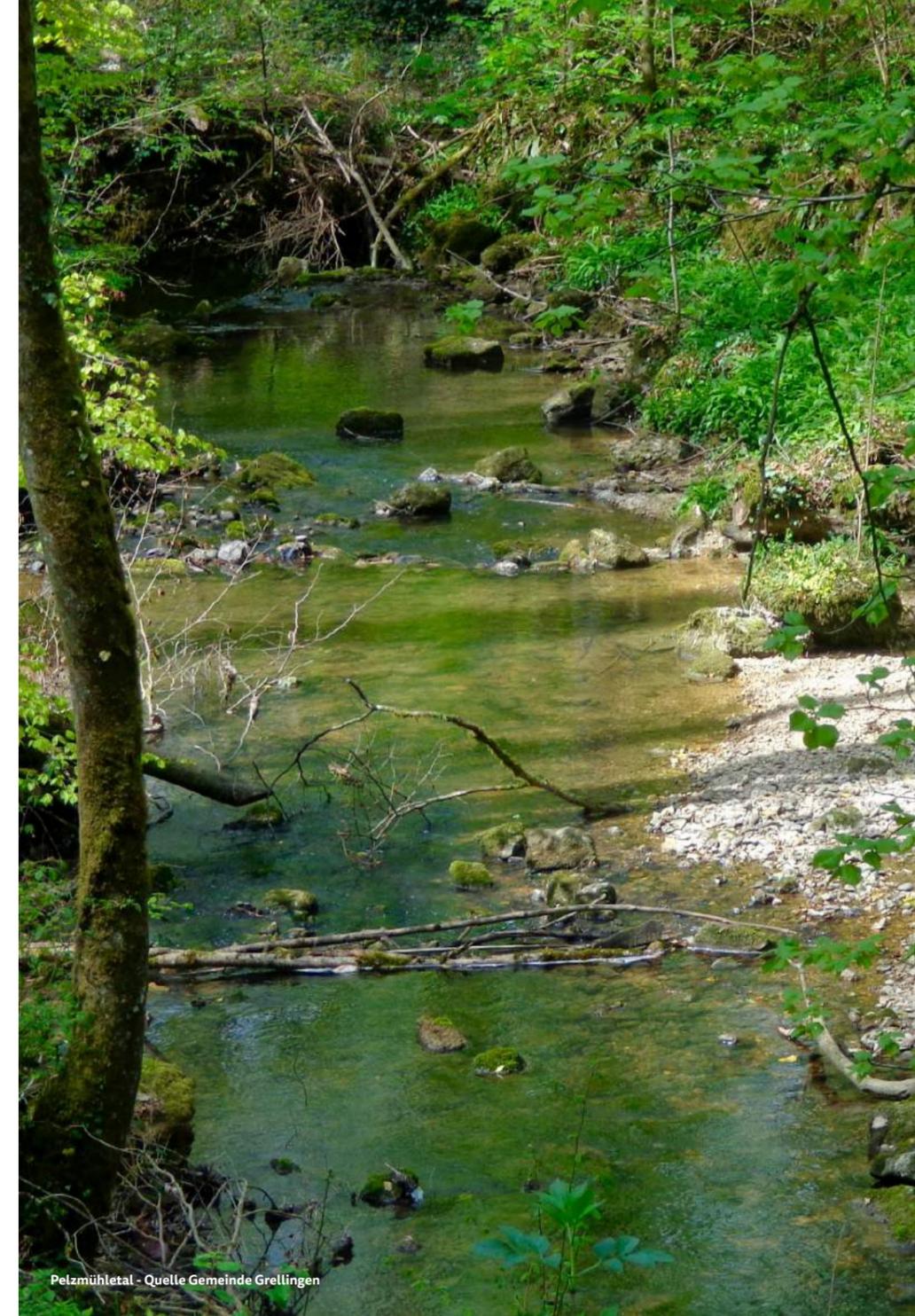
Priohaus GmbH
Architektur & Baumanagement
Bodenackerstrasse 1a PF 16
4226 Breitenbach

Architektur

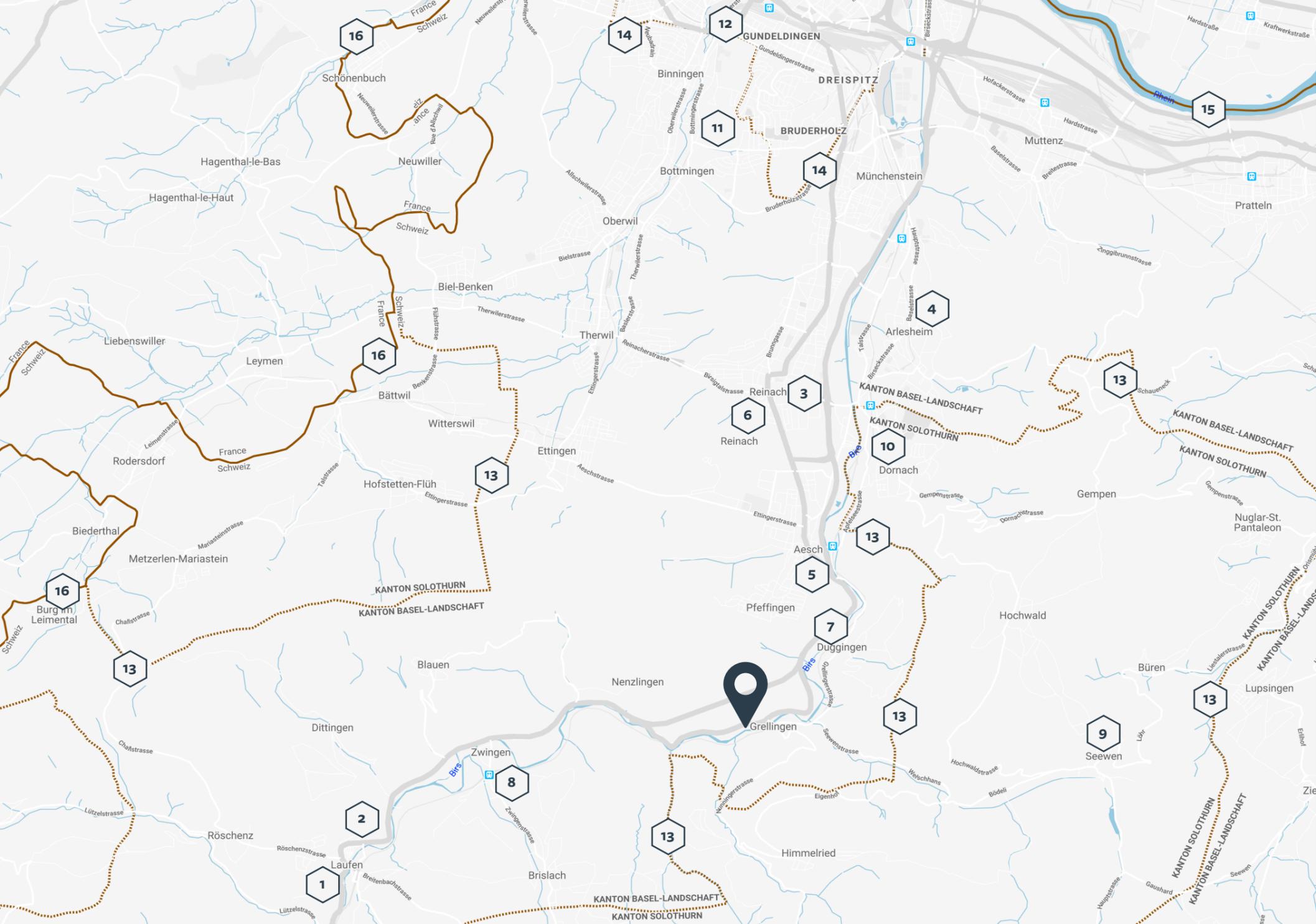
Huber & Vögli Architektur AG
Bahnhofstrasse 10
4147 Aesch

Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel



Pelzmühletal - Quelle Gemeinde Grellingen



Unterdorf 26
4203 Grellingen

- 1 Zentrum Laufen - Hauptort Bezirk Laufental
- 2 Kantonsspital Baselland | Laufen
- 3 Autobahneinfahrt Reinach-Süd
- 4 Zentrum Arlesheim - Hauptort Bezirk Arlesheim
- 5 Zentrum Gemeinde Aesch / BL
- 6 Zentrum Gemeinde Reinach / BL
- 7 Bahnhof Duggingen BL - Linie S & S3
- 8 Bahnhof Zwingen BL - Linie S & S3
- 9 Zentrum Gemeinde Seewen / SO
- 10 Zentrum Gemeinde Dornach / SO
- 11 Kantonsspital Baselland | Bruderholz
- 12 Bahnhof SBB Basel
- 13 Kantonsgrenze Solothurn / Basel-Landschaft
- 14 Kantonsgrenze Basel-Stadt / Basel-Landschaft
- 15 Landesgrenze Schweiz / Deutschland
- 16 Landesgrenze Schweiz / Frankreich

Makrolage

Seit dem Jahr 1994 gehört der Bezirk Laufental zum Halbkanton Basel-Landschaft

Die Gemeinde Grellingen befindet sich im unteren Laufental und bildet mit 12 anderen Gemeinden - u.a. Laufen, Röschenz, Brislach und Zwingen - den Bezirk Laufen. Der Bezirk Laufen (auch genannt Laufental) gehört nach der Zustimmung der Eidgenossenschaft seit dem 1. Januar 1994 zum Halbkanton Basel-Landschaft.

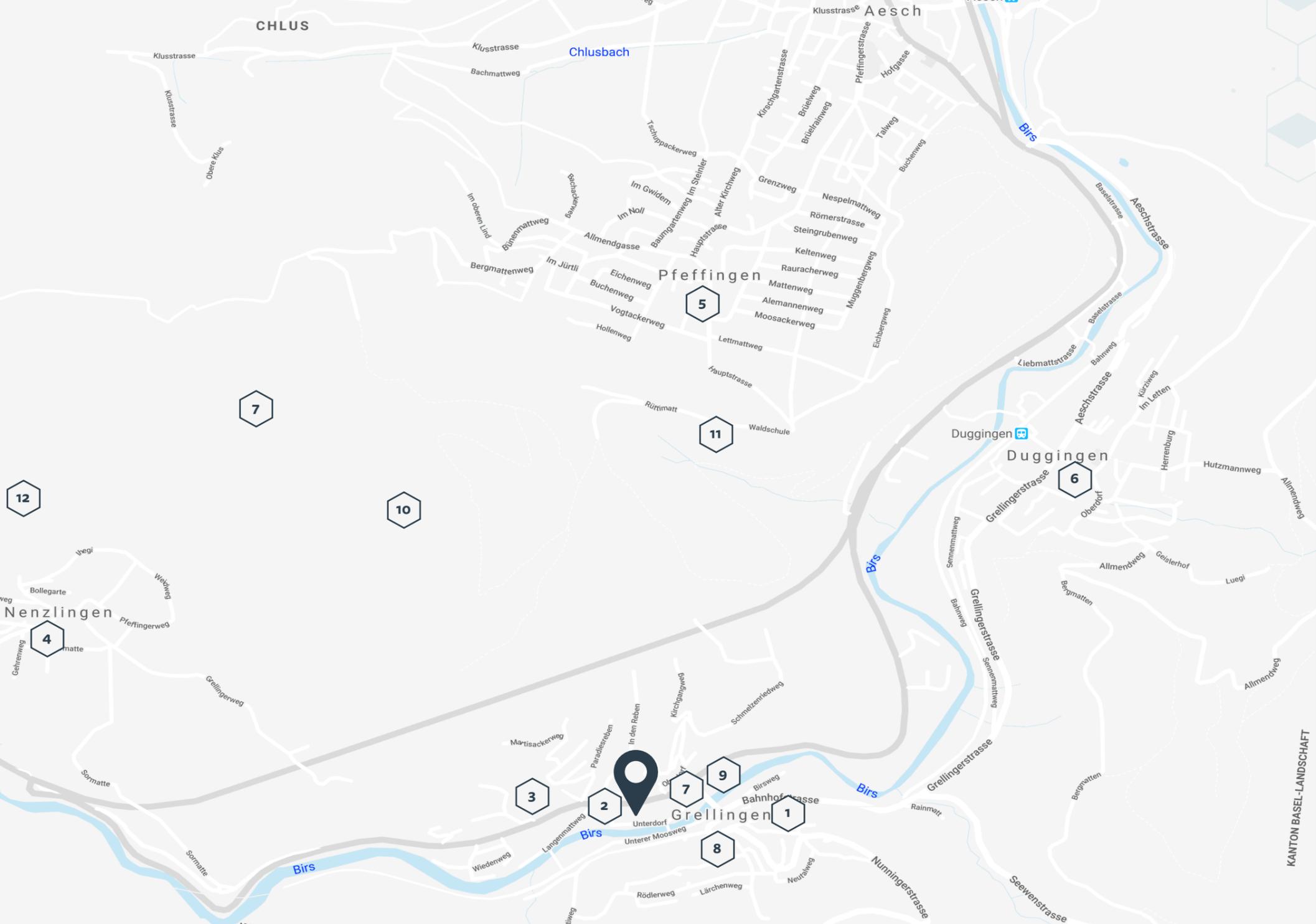
Grellingen liegt wunderschön eingebettet zwischen der Stadt Basel und dem Bezirkshauptort Laufen (Kanton Basel-Land).

Durch den öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde Grellingen wunderbar an den Bahnhof SBB Basel angebunden. Durch die hervorragende Autobahnanbindung sind sowohl die umliegenden Gemeinden, das Stadtzentrum Basel sowie die beiden Landesgrenzen D und F in kürzester Zeit erreichbar.

Distanzen

Autobahn	2 km
Bahnhof SBB	14.2 km
Zentrum Basel-Stadt	18 km
Landesgrenze D	18 km
Landesgrenze F	14.1 km





Mikrolage

In einem wunderschönen Wohnquartier in der Gemeinde Grellingen entstehen auf der rund 1655 m² umfassenden Bauparzelle 5 herrliche Eigentumswohnungen sowie 6 hauseigene Carports. Das kleine Mehrfamilienhaus liegt an einer ruhigen Lage, eingebettet in einem Mix aus Einfamilienhäusern und Mietwohnungen.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Sackgasse und grenzt unmittelbar an die Birs. Durch die südliche Orientierung wird unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs eine ideale Besonnung gewährleistet.

Distanzen

Einkaufen	300 m
Primarschule	800 m
Kindergarten	140 m
Bahnhof Grellingen	450 m
Aldi Duggingen	2.8 km

📍 Unterdorf 26 4203 Grellingen

- 1 Bahnhof Grellingen - Linie S & S3 / Bus NFB
- 2 Kindergarten Grellingen
- 3 Primarschule Grellingen
- 4 Zentrum Gemeinde Nenzlingen / BL
- 5 Zentrum Gemeinde Pfeffingen / BL
- 6 Zentrum Gemeinde Duggingen / BL
- 7 Coop Supermarkt Grellingen
- 8 Reformierte Kirche Grellingen
- 9 Gemeindeverwaltung Grellingen
- 10 Aussichtspunkt Pfeffingen
- 11 Ruine Pfeffingen
- 12 Ricola Kräutergarten

Projektbeschreibung

Das im 2. Semester 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst fünf Eigentumswohnungen. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Carport, welche jeweils südlich des Gebäudes angeordnet sind. Im Untergeschoss des Hauses befinden sich 5 Keller, ein hauseigener Gemeinschaftsraum mit integriertem WC zur allgemeinen Benützung sowie ein zusätzlich erwerbbarer Bastelraum.

Das Gebäude und die einzelnen Stockwerke werden durch das interne Treppenhaus sowie die moderne Liftanlage miteinander verbunden. Das Konzept der Liegenschaft sieht jeweils im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss je zwei Wohnungen vor. Sämtliche Wohnungen im EG verfügen über einen gedeckten Sitzplatz sowie einen weitläufigen und komfortablen Garten, welcher den jeweiligen Eigentümern zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht. Die Wohnungen im Obergeschoss werden jeweils durch einen grosszügigen und hellen Balkon von rund 15.75 m² ergänzt. Das 2. Obergeschoss umfasst eine grosszügige Attikawohnung, welche neben einer Balkonfläche von ca. 42 m² zudem über eine Galerie mit rund 40 m² verfügt, welche wiederum über die interne Treppe hervorragend mit dem 2. OG verbunden ist.

Die Wohnungen im EG und 1. OG sowie die jeweiligen gedeckten Sitzplätze und Balkone werden so konzipiert und angeordnet, dass die Bewohner die höchstmögliche Anzahl an Sonnenstunden erhalten.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfassen jeweils 81.6 m² Nettowohnfläche und ermöglichen den Bewohnern grossen Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Aufgeteilt werden die Wohnflächen jeweils auf 3.5 Zimmer. Neben einem grosszügigen Wohn-/ Essbereich, einem Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer (oder Büro) rundet das Badezimmer und das separate WC mit integriertem Wasserturm das Raumangebot ab. Die Attikawohnung im 2. OG verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 168 m², welche auf 5.5 Zimmer aufgeteilt werden. Die Wohnung verfügt über ein Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer (oder Büro), ein Badezimmer sowie ein separates WC inkl. WM/TU.

Bezüglich der Innenausstattung werden nur hochstehende Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweilige Budgetpositionen.

Abgerundet wird dieses hochwertige Neubauprojekt durch die in allen Wohnräumen verlegte Bodenheizung, welche den neuesten Standards des heutigen privaten Wohnungsbaus entspricht.

Die Gestaltung der Umgebung erfolgt unter Berücksichtigung der einheimischen Bepflanzung mittels Bäumen, Büschen und Grasflächen.

Wohnungstyp EG & OG

Objektbeschreibung

Sowohl die Wohnungen im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss verfügen über eine Nettowohnfläche von rund 81.6 m², welche wiederum auf 3.5 Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und 34.24 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss durch den herrlichen 15.75 m² grossen, gedeckten Sitzplatz und im Obergeschoss durch den 15.75 m² grossen Balkon ergänzt. Dieses moderne und architektonische Zusammenspiel zwischen den Innen- und Aussenflächen lässt in Sachen Wohnqualität und Wohlfühlfaktor für die Bewohner keine Wünsche offen.

Weiter bestechen die Wohnungen durch ein Elternschlafzimmer mit 14.7 m² sowie ein Kinderzimmer von 14.20 m². Das rund 7 m² grosse Bad/WC sowie das separate WC mit integrierter WM/TU runden das Raumangebot dieser wunderschönen Eigentumswohnungen ab.

Die grosszügigen und raumhohen Fenster in sämtlichen Etagen unterstützen die Offenheit und Helligkeit des architektonischen Grundkonzepts und sorgen dadurch für eine beispiellose und atemberaubende Verbindung der Innenräume mit dem Aussenraum.

Als eines der Highlights dieser kleinen und hochwertigen Überbauung mit fünf Eigentumswohnungen dürfen zweifelsfrei die jeweils zwischen 79 m² und 175 m² grossen Gartenflächen erwähnt werden, welche den jeweiligen Eigentümern und Bewohnern der Erdgeschosswohnungen zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Innenausstattung werden nur hochstehende Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweilige Budgetpositionen.

Bei frühzeitigem Erwerb besteht Freiraum für die individuelle und aktive Mitgestaltung des Innenausbaus durch die zukünftigen Eigentümer.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil. Zusätzlich zur Wohnung wird aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Carport entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit erworben. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 45'000.-.



Wohnung W1 – Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3,5
Raumhöhe	2,4 m
Nettowoohnfläche	81,65 m ²

Raumangebot

Vorplatz	7,55m ²
WC mit WM/TU	3,61 m ²
Zimmer 1	14,20m ²
Zimmer 2	14,76m ²
Badezimmer	6,96m ²
Wohn- / Essbereich	34,17 m ²

Aussenräume

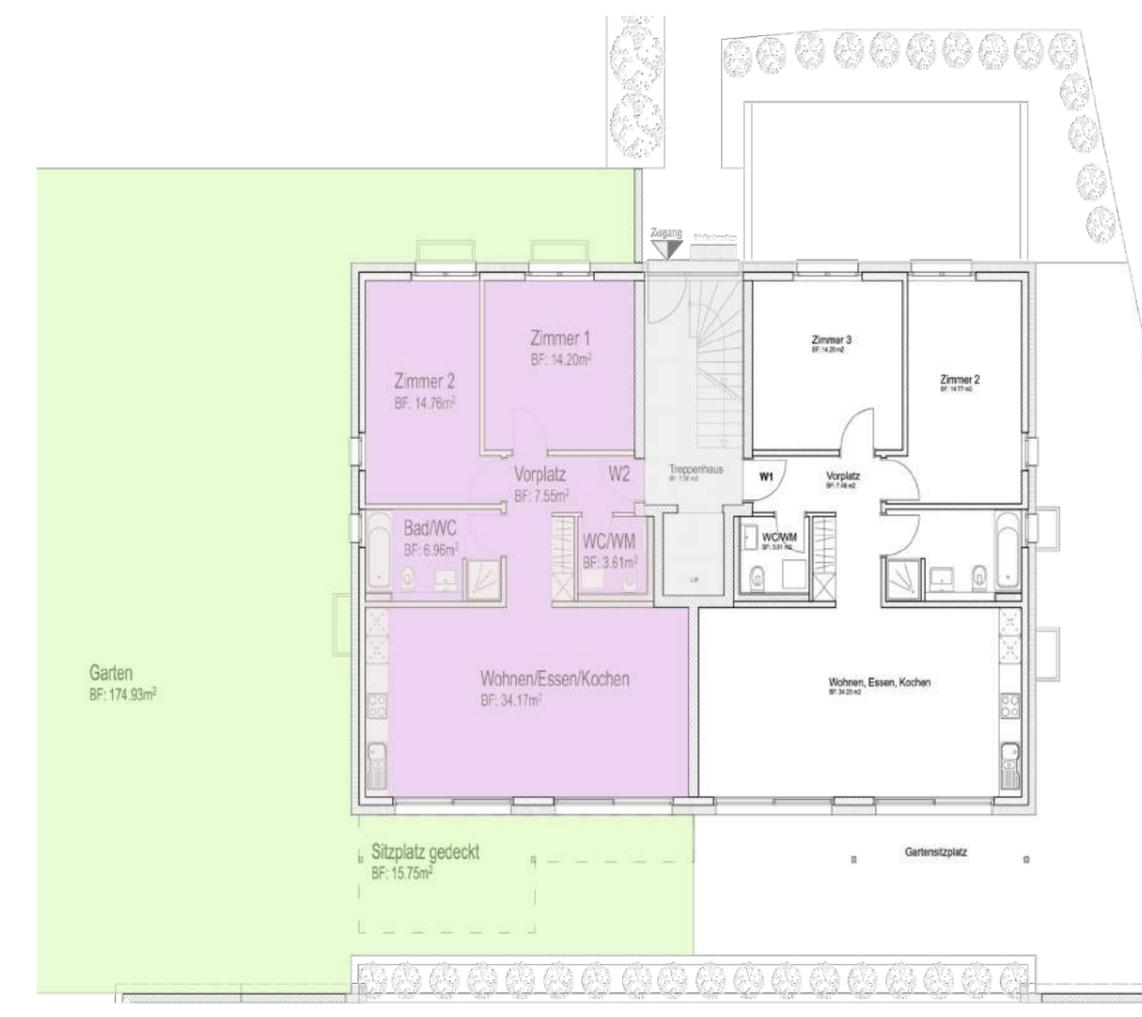
Garten	79,41 m ²
Gedeckter Sitzplatz	15,75 m ²

Nebenräume

Keller	8,56 m ²
1 Carport	

Wohnung W2 – Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3,5
Raumhöhe	2,4 m
Nettowoohnfläche	81,65 m ²

Raumangebot

Vorplatz	7,55m ²
WC mit WM/TU	3,61 m ²
Zimmer 1	14,20m ²
Zimmer 2	14,76m ²
Badezimmer	6,961m ²
Wohn- / Essbereich	34,17 m ²

Aussenräume

Garten	174,93 m ²
Gedeckter Sitzplatz	15,75 m ²

Nebenräume

Keller	8,56 m ²
1 Carport	

Wohnung W3 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3,5
Raumhöhe	2,4 m
Nettowoohnfläche	81,65 m ²

Raumangebot

Vorplatz	7,55 m ²
WC mit WM/TU	3,61 m ²
Zimmer 1	14,20 m ²
Zimmer 2	14,76 m ²
Badezimmer	6,96 m ²
Wohn- / Essbereich	34,17 m ²

Aussenräume

Balkon	15,75 m ²
--------	----------------------

Nebenträume

Keller	8,56 m ²
1 Carport	

Wohnung W4 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3,5
Raumhöhe	2,4 m
Nettowoohnfläche	81,65 m ²

Raumangebot

Vorplatz	7,55 m ²
WC mit WM/TU	3,61 m ²
Zimmer 1	14,20 m ²
Zimmer 2	14,76 m ²
Badezimmer	6,96 m ²
Wohn- / Essbereich	34,17 m ²

Aussenräume

Balkon	15,75 m ²
--------	----------------------

Nebenträume

Keller	8,56 m ²
1 Carport	

Wohnungstyp Maisonette

Objektbeschreibung

Die Attikawohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 168 m², welche wiederum auf 5,5 Zimmer aufgeteilt wird. Der grosszügige und 59 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird einerseits durch den rund 36 m² grossen, westlich orientierten sowie den rund 6 m² grossen und nach Osten orientierten Balkon ergänzt. Dieses moderne architektonische Zusammenspiel zwischen den Innen- und Aussenflächen lässt in Sachen Wohnqualität und Wohlfühlfaktor für die Bewohner keine Wünsche offen.

Weiter besticht die Wohnung durch ein Elternschlafzimmer mit 20.30 m² sowie zwei Kinderzimmer mit 14.20 m² und 14.76 m². Das rund 7 m² grosse Bad/WC sowie das separate WC mit integrierter WM/TU runden das Raumangebot dieser wunderschönen Eigentumswohnung ab.

Die grosszügigen und raumhohen Fenster in sämtlichen Wohnräumen unterstützen die Offenheit und Helligkeit des architektonischen Grundkonzepts und sorgen dadurch für eine beispiellose und atemberaubende Verbindung der Innenräume mit dem Aussenraum.

Das Highlight dieser grosszügigen Eigentumswohnung ist neben der grosszügigen Balkonfläche von rund 42 m² zweifelsfrei die 40 m² umfassende Galerie, welche über die interne Treppe mit der Attikawohnung verbunden ist.

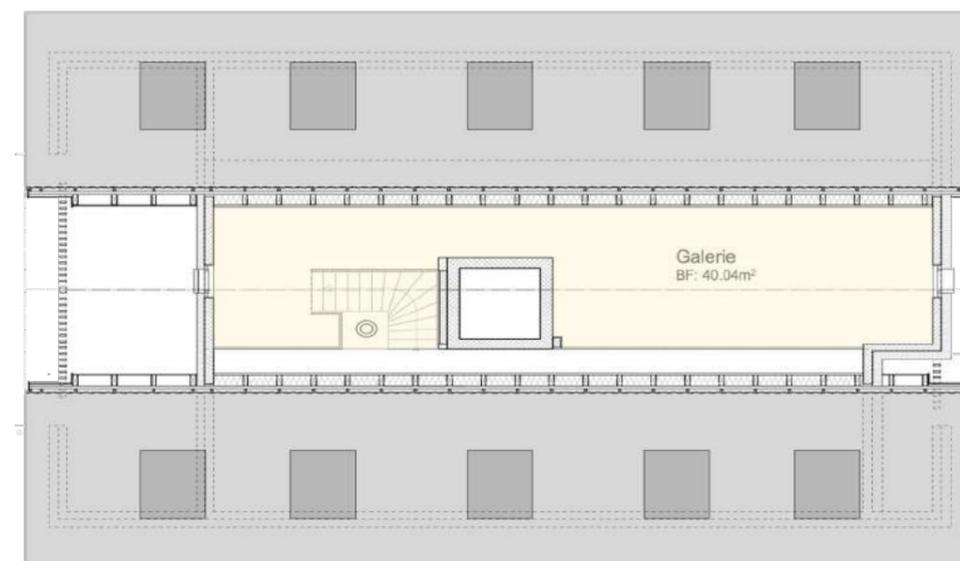
Bezüglich der Innenausstattung werden nur hochstehende Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweilige Budgetpositionen.

Bei frühzeitigem Erwerb besteht Freiraum für die individuelle und aktive Mitgestaltung des Innenausbaus durch die zukünftigen Eigentümer.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil. Zusätzlich zur Wohnung wird aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Carport entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit erworben. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 45'000.-.

Wohnung W5 – Maisonette

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	5,5
Raumhöhe	2,4 m
Nettowohnfläche	168,21 m ²

Raumangebot

Vorplatz	7,55 m ²
WC mit WM/TU	3,61 m ²
Zimmer 1	14,20 m ²
Zimmer 2	14,76 m ²
Zimmer 3	20,30 m ²
Badezimmer	6,96 m ²
Galerie	40,04 m ²
Wohn- / Essbereich	58,62 m ²

Aussenräume

Balkon West	35,92 m ²
Balkon Ost	6,03 m ²

Nebenträume

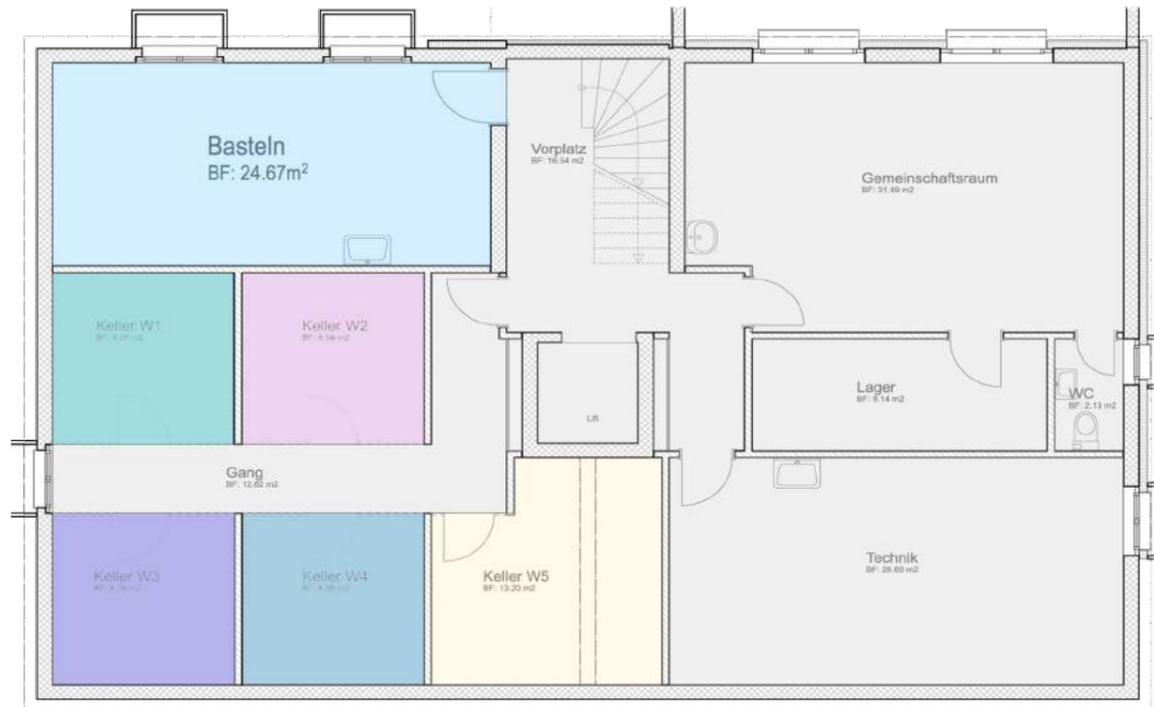
Keller	13,20 m ²
1 Carport	

Kellergeschoss

Das Untergeschoss dieses exklusiven Mehrfamilienhauses besteht aus einem Bastelraum mit rund 24.6 m², einem Gemeinschaftsraum samt Lager und integriertem WC sowie einem Technikraum.

Der Bastelraum kann zusätzlich erworben werden. Der Gemeinschaftsraum hingegen steht den Eigentümern / Bewohnern zur allgemeinen Benützung zur Verfügung.

Komplettiert wird das Untergeschoss durch 5 Kellerräume. Jede Wohnung erhält jeweils einen Keller beim Kauf dazu. Die Kellerräume der Wohnungen 1 bis 4 verfügen jeweils über eine Fläche von rund 8.5 m². Der Keller der Attikawohnung hat eine Fläche von rund 13 m².



Eckdaten

Etage	1. Untergeschoss
Raumhöhe	2.5 m ²

Raumangebot

Bastelraum	24.67 m ²
Gemeinschaftsraum	31.49 m ²
Lager	9.14 m ²
WC	2.13 m ²
Technikraum	28.60 m ²
Vorplatz	16.54 m ²
Gang	12.62 m ²
Keller W1	8.56 m ²
Keller W2	8.56 m ²
Keller W3	8.56 m ²
Keller W4	8.56 m ²
Keller W5	13.20 m ²

Situationsplan / Carports

Auf der südlichen Seite des Wohngebäudes entstehen 6 Carports. Zu jeder Wohnung wird aufgrund der gesetzlichen Vorschriften je ein Parkplatz subjektiv-dinglich zugeordnet und entsprechend miterworben.

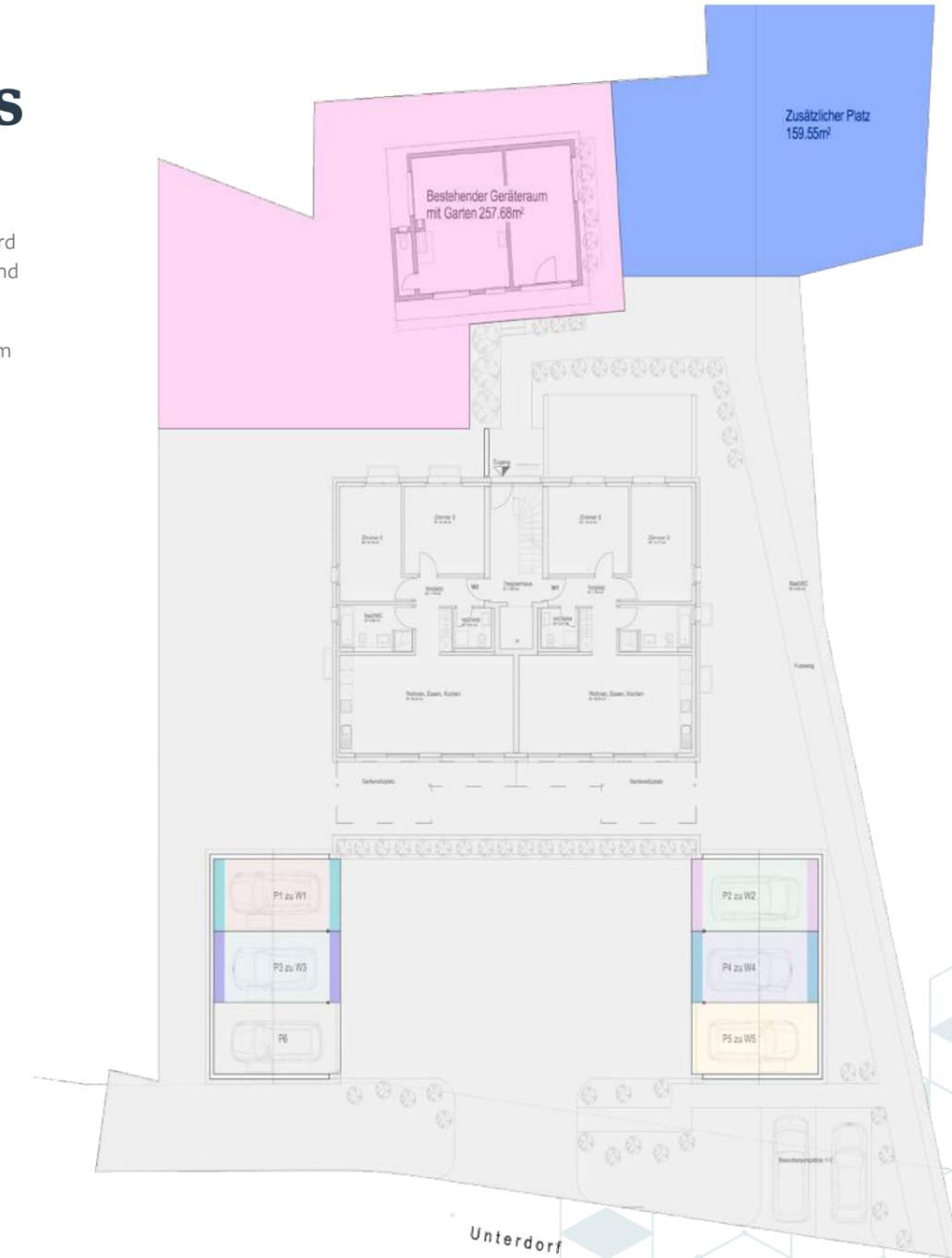
Nördlich des Mehrfamilienhauses steht ein zusätzliches Gebäude inkl. Gartenfläche zum Verkauf. Dieses Gebäude verfügt über eine Nettofläche von rund 45 m², welche auf 2 Zimmer aufgeteilt werden. Die Raumhöhe von 2.65 m sowie die Gartenfläche von rund 205 m² machen dieses Gebäude einzigartig.

Eckdaten

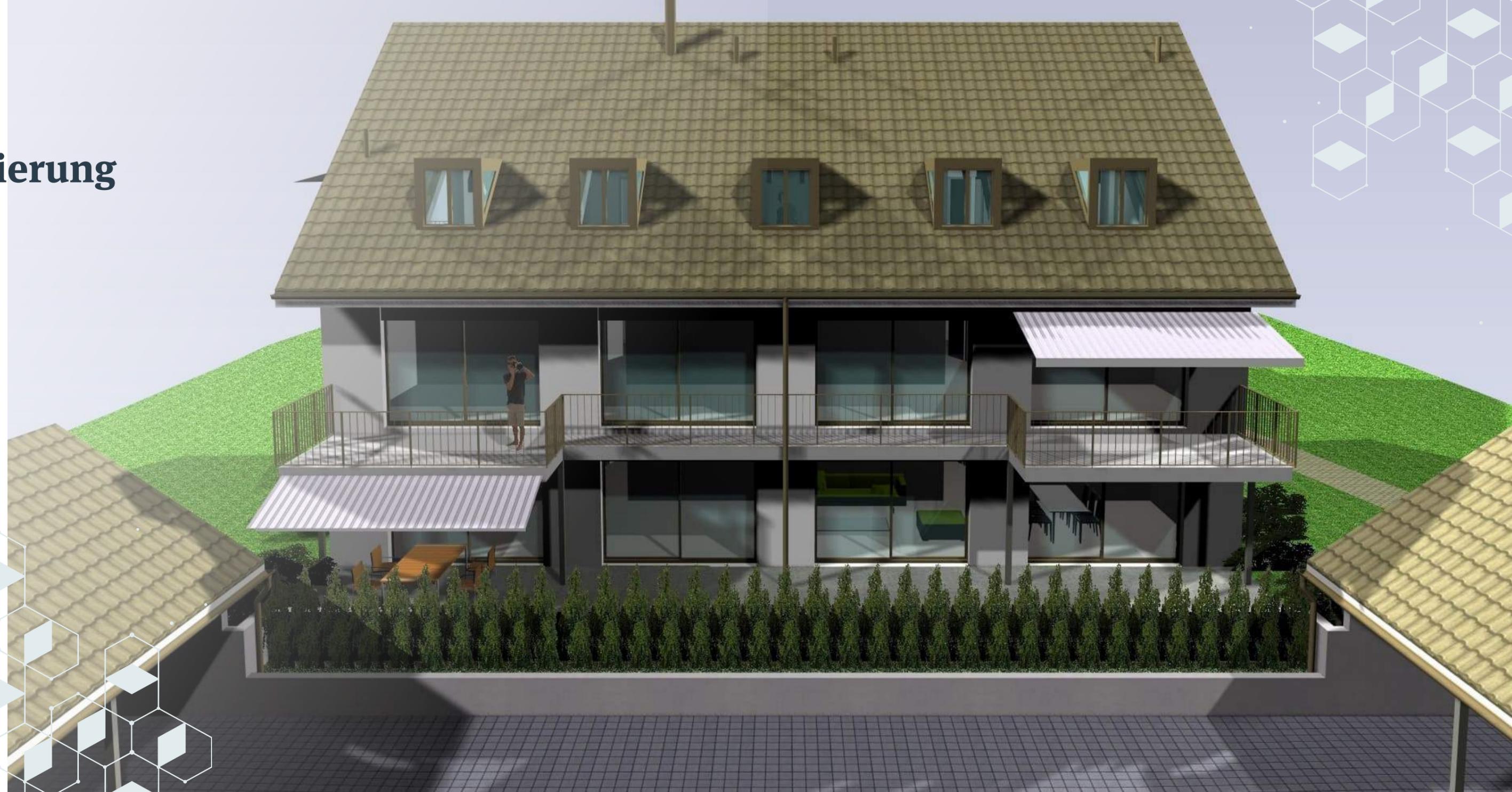
Carports	6
Aussengebäude	1
Zusätzliche Gartenfläche	1

Raumangebot

Zimmer	2
Nettofläche Gebäude	45.11 m ²
Gartenfläche z. Gebäude	205.47 m ²
Zusätzliche Gartenfläche	159.55 m ²



Projektvisualisierung Aussen



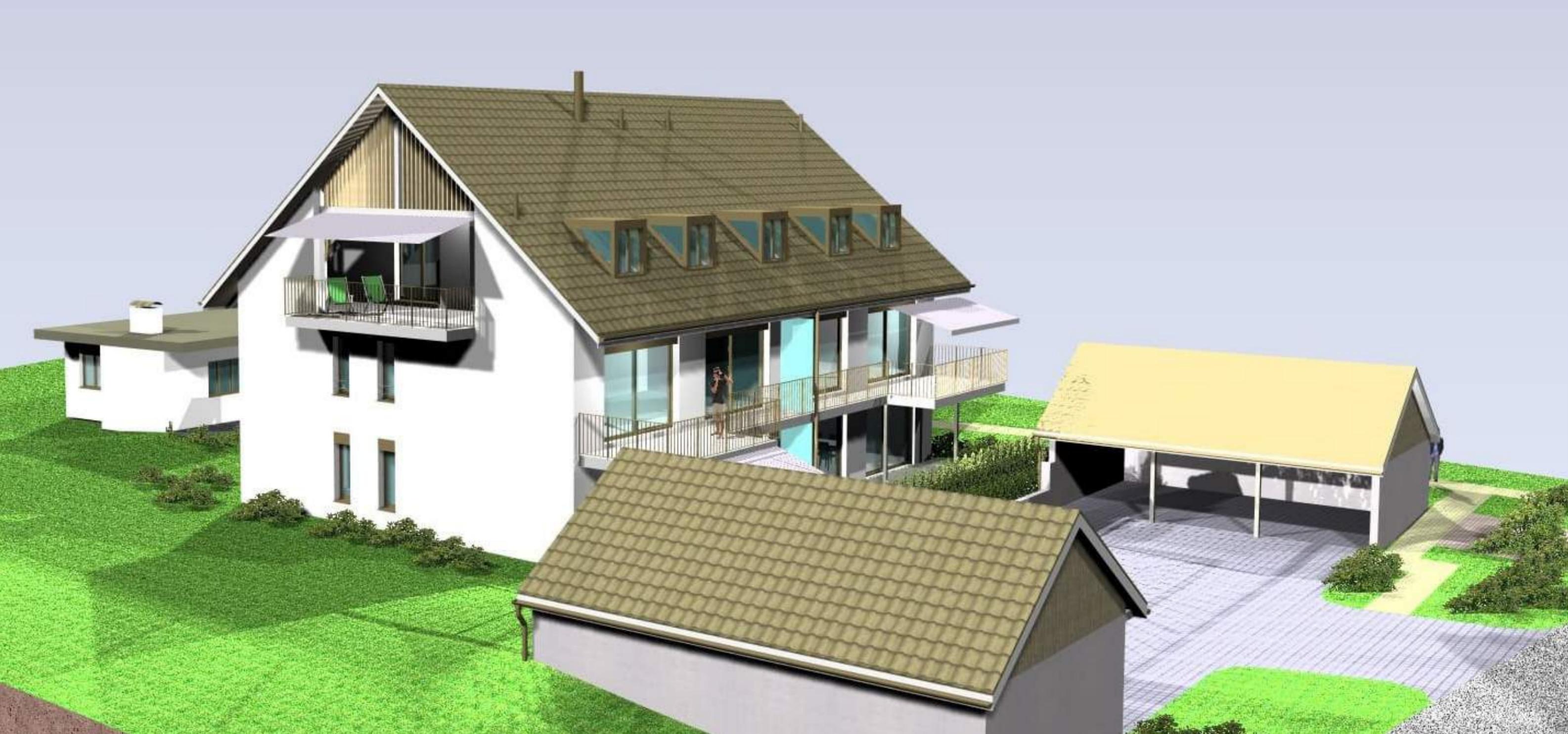
Süd-Fassade

Impressum

Visualisierungen:
Priohaus GmbH



Südost-Fassade



Südwest – Fassade





Süd-Fassade



Nordwest – Fassade

Projektvisualisierung Innen



Wohn- / Essbereich - Maisonette

Impressum

Visualisierungen:
Priohaus GmbH



Wohn- / Esszimmer - EG- & OG-Wohnungen





Badezimmer - EG & OG-Wohnungen



Baubeschreibung allgemein

Tragstruktur

Durchgehende Stahlbetondecken mit mind. 24 cm Stärke und Wohnungstrennwände in Beton
Innenwände der Wohngeschosse in Backstein

Treppenhaus

Boden: Keramische Platten
Wände: Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss
Decke: Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Keller

Boden: Zwei-komponenten Bodenfarbe gestrichen, ohne Sockel
Wände: Anstriche mit Mineralfarbe, Weiss auf rohe Betonwände resp. Kalksandsteine
Decke: Anstriche mit Mineralfarbe, Weiss auf rohe Betonwände resp. Kalksandsteine

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit farbiger Aluminium-Verkleidung aussen / Isolierglas 3-fach mit Edelgasfüllung und Wärmeschutzbeschichtung / langlebige und unterhaltsarme Systemfenster mit hochwertigen Beschlägen
Fensterfarbe innen weiss, aussen nach Farbkonzept Architekt
Fenster im EG abschliessbar
Öffnungsarten: Wohngeschosse und Treppenhaus Fensterflügel mit Drehkippschlägen / Hebeschiebetüren im Wohnzimmer

Bedachung

Steildach gemäss SIA-Norm

Sonnenschutz

Vertikale Markisen (4 m x 2.5 m) bei allen Balkonen und Aussensitzplätzen exkl. Dachwohnung. Markisentuch aus Acrylgewebe, Farbe nach Konzept Architekt
Elektrischer Antrieb aller Markisen mit Schalter respektive Funk

Storen

Alle Fenster (grösser als 80 cm Breite) Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, einbrennlackiert, Endschiene und seitliche U-Führungsschienen in Alu farblos anodisiert
Elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter

Eingangstüre

Türe mit 2-fach IV-Verglasung, Drückergarnitur in Chromstahl, mit Türschliesser, Farbe gemäss Farbkonzept, Zylinder abgestimmt auf Schliessplan

Personenaufzug

IFTanlage mit 625 kg Tragkraft, resp. 8 Personen
Haltestellen vom Untergeschoss bis Attikageschoss auf jedem Geschosspodest.
IFTkabine rollstuhlgängig

Umgebung

Garten

Gestaltung der Umgebung mit Bäumen, Büschen, Grasflächen usw. gemäss Landschaftsarchitekt

Zufahrten / Parkplätze

Zufahrt und Besucherparkplätze mit Sickersteinbelägen
Fusswege und Aussensitzplätze mit Zementsteinbelägen

Sanitäranlagen

Allgemein

Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers
Frostsicheres Gartenventil im Bereich jeder Erdgeschosswohnung sowie der Attika. 2 Gartenventile im Allgemeinbereich

Für ein Dusch-WC (optional) ist jeweils im Bad ein Elektroleerrohr vorgesehen. Ausrüstung als Mehrpreis

WM / Tumbler

Jede Wohnung verfügt (im Gäste-WC) über eine leistungsfähige Waschmaschine und einen Tumbler als Turmanlage mit Verbindungssatz. Auswahl gemäss Budget

Heizung

Wärmeerzeugung

Luft- Wasser-Wärmepumpe mit grossem Wasserspeicher gemäss Angaben Heizungsingenieur

Wärmeübergabe

Die Wärmeübergabe erfolgt über Bodenheizkreise in den Räumen
Pro Wohnung wird ein Bodenheizverteiler eingebaut, die Regulierung erfolgt über Raumfühler im Wohnzimmer und in den Zimmern
Die Nasszellen werden nicht reguliert, der Durchfluss durch diese Räume gewährleistet immer einen warmen Boden

Raumtemperaturen:

Wohnen Essen offene Küche 22°C
Badezimmer / Duschen 22°C
Zimmer Flur usw. 21°C
Treppenhaus isoliert, jedoch nicht aktiv beheizt

Wärmezähler sind in den Bodenheizverteilerkasten eingebaut. In den Nasszellen werden Handtuchradiatoren rein elektrisch geplant, das heisst Elektroleerrohr mit Dose und Blinddeckel. Optionale Komfortserhöhung im Sommer und in der Übergangszeit in den Nasszellen. Der Einbau erfolgt nach Bestellung der Käufer als Option

Elektroinstallation

Installation

Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften

Storen

Sämtliche Storen sind elektrisch bedienbar

Leuchten- & Lampen

Zweckleuchten in Kellerräumen, Technikräumen, Trockenraum, Korridoren, Aussenabstellraum. In Korridoren und Treppenhaus Schaltung über Bewegungsmelder

In den Wohnungen im Eingangs-, Korridor-, Bad-, WC- und Küchenbereich LED-Deckeneinbauleuchten. Bei gedeckten äusseren Erschliessungen, Wohnungszugängen und Balkonen Wand- oder Deckenaufbau-Aussenleuchten.
Gehwege mit Pollerleuchten. Schaltung über Bewegungsmelder.

In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens je ein Decken-Lampen-Anschluss, im Wohn-Essbereich teilweise geschaltete Steckdosen für Stehleuchten (in allen Wohnräumen eine Steckdose bei Lichtschalter und mindestens zwei 3-fach-Steckdosen)

Kraftinstallation

Lamellenstoren elektrisch mit Schaltstelle beim Eingang. Balkon-Markisen, elektrisch gesteuert. Leerrohr mit Steckdose für:

- Dusch-WC im Bad
- Handtuchradiator in Bad und Dusche

Raumthermostate in allen Wohnräumen. Nassräume haben keine Thermostate

Multimedia-Installation

Multimedia-Netzwerk (Home-Wiring) bestehend aus zentralem Verteilkasten, sternförmige Erschliessung mit Leerrohren in allen Wohn- und Schlafräumen bis zu den Multimedia-Anschlussdosen

TV-Leitungen sind standardmässig eingezogen 1 x im Elternschlafzimmer und 1 x im Wohn-Esszimmer, weitere Verkabelungen im Rahmen der strukturierten Verkabelung nach Wunsch möglich (optional)

Türsprechanlage

Sonnerie kombiniert mit Gegensprechanlage ab Briefkastenanlage im Erdgeschoss bis in die Wohnungen

Baubeschreibung Innenausstattung

Küche

Allgemein

Detaillierte Angaben gemäss Fachplaner: LURO Küchen AG, Dagmarsellen

Küche

Fronten mit Kunstharz beschichtet / 30 Farben / umlaufende Dünnkanten / Innenseite Kunstharz Weiss beschichtet / Küchenabdeckung (Arbeitsflächen) Granit / Sockel Kunstharz Alu farbig, gegen Wohnungen frontfarbig / Schubladen Selbsteinzug mit Türdämpfung / verschiedene Türgriffe stehen zur Auswahl

Attikawohnungen mit Kunstharz belegte Hochglanzfronten und Keramikabdeckungen

Apparate

Apparate V-ZUG gemäss Angaben Fachplaner Küche

Electrolux für Dampfzug in 3 1/2- und 5 1/2-Zimmer-Wohnungen

In Dunsthaube wird ein Umluft-Modell mit Aktiv-Kohle-Filter eingesetzt

Boden

Holzfertigparkett-Belag

vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel

Parkettwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget

Optional keramische Platten

Wände

Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Decke

Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Wohn- / Essbereich

Boden

Holzfertigparkett-Belag

vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel

Parkettwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget

Optional keramische Platten

Wände

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Decke

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Bad / Dusche

Ausstattung

Waschbecken mit Hebelmischer AVA WC-Anlage mit Einbauspülkasten

Unterputz Einbauspiegelkasten mit Beleuchtung

Boden

Keramischer Plattenbelag, vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel.

Duschwanne mit Plattenbelag

Wände

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Decke

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Zimmer

Boden

Holzfertigparkett-Belag

vollflächig auf Unterlagsboden geklebt mit Sockel

Parkettwahl nach individueller Auswahl gemäss Budget

Optional keramische Platten

Wände

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Decke

Alle Decken und Wände in Wohnungen Anstriche mit Mineralfarbe Dispersion, Weiss

Entrée

Garderobe

Auswahl und Einteilung individuell durch Kunde beim entsprechenden Vertragsunternehmer

Budgetpositionen

Bad & Dusche

Preise inkl. Beratung. Ab Ausstellung Firma Baubedarf Richner-Miaution, Basel

Kücheneinrichtung

Küchen in Schweizer Produktion hergestellt. Preise inkl. Beratung. Fertig montiert, gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer. Lieferung und Montage durch LURO Küchen AG, Dagmarsellen

Keramische Platten

Boden- und Wandplatten in Bad / WC und Dusche/WC

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagbodens)
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Baubedarf Richner-Miaution, Basel

Bodenbeläge aus Holz

Parkett im Entrée, im Wohn- / Essbereich, der Küche und im Schlafzimmer

Nettopreise inkl. Sockelanteil, Schnitte und Nebenarbeiten (Spachtelungen und Schleifarbeiten des Unterlagbodens)
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Kuratle Jaecker, Füllinsdorf

Garderobe

pro Wohnung je ein Budget von CHF 2'500.- inkl. Mwst.

WM / Tumbler

pro Wohnung je eine V-ZUG Waschmaschine Adorina SL und ein Tumbler V-Zug Adorina TS WP mit einem Budget von CHF 2'600.- inkl. Mwst.

W 1	13'500.-	inkl. Mwst.
W 2	13'500.-	inkl. Mwst.
W 3	13'500.-	inkl. Mwst.
W 4	13'500.-	inkl. Mwst.
W 5	15'500.-	inkl. Mwst.

W 1	22'000.-	inkl. Mwst.
W 2	22'000.-	inkl. Mwst.
W 3	22'000.-	inkl. Mwst.
W 4	22'000.-	inkl. Mwst.
W 5	28'000.-	inkl. Mwst.

W 1	130.- / m ²	inkl. Mwst.
W 2	130.- / m ²	inkl. Mwst.
W 3	130.- / m ²	inkl. Mwst.
W 4	130.- / m ²	inkl. Mwst.
W 5	150.- / m ²	inkl. Mwst.

W 1	140.- / m ²	inkl. Mwst.
W 2	140.- / m ²	inkl. Mwst.
W 3	140.- / m ²	inkl. Mwst.
W 4	140.- / m ²	inkl. Mwst.
W 5	160.- / m ²	inkl. Mwst.

Verkauf & Konditionen

Allgemein

Die Finanzierung ist Sache der Käuferschaft. Auf Wunsch berät die nimoka Invest Sie gerne und vermittelt Ihnen eine finanzierende Bank mit erstklassigen Konditionen.

Reservation

Die Reservation einer Wohnung erfolgt schriftlich mit einer Kaufzusage sowie der Zahlung einer Reservationsgebühr in der Höhe von CHF 30'000.-. Zieht die Käuferschaft den Kauf zurück oder kommt es zu keiner Beurkundung, wird für die entstandenen Umtriebe eine Entschädigung von CHF 5'000.- fällig. Darüber hinaus ist die Reservierung hinfällig, sollte innerhalb von 10 Wochen nach der schriftlichen Kaufzusage kein Kaufvertrag beurkundet werden.

Kaufvertrag

Nach der schriftlicher Zusage und der Zahlung der Reservationsgebühr sowie dem Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer Schweizerischen Bank wird der Kaufvertrag bei einem Notariat des Kantons Baselland beurkundet.

Handänderung

Die Handänderungssteuer von 2.5% des Kaufpreises wird von der Käuferschaft und der Verkäuferschaft jeweils zur Hälfte getragen. Bewohnt der Käufer die Wohnung selbst, ist er von der Handänderungssteuer befreit.

STWEG-Begründung

Die Stockwerkeigentümerschaft wurde eingerichtet und öffentlich beurkundet.

Termine

Voraussichtlicher Baubeginn erfolgt im Laufe des zweiten Quartals 2019. Nach Baubeginn werden die Wohnungen nach Vereinbarung, spätestens jedoch Ende 2020 übergeben.

Realisierung

Durch den stetigen und intensiven Austausch zwischen dem Architekten, dem Bauleiter sowie dem zuständigen Vermarkter können Wünsche und Änderungen ohne Verzögerung professionell und kompetent bearbeitet und berücksichtigt werden.

Finanzierung

Amortisation

Die Hypothekarschuld ist innert maximal 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft regelmässig zu amortisieren. In den meisten Fällen lohnt sich eine indirekte Amortisation mit einer gebundenen Vorsorge 3a als Bank- oder Versicherungslösung.

Tragbarkeit

Momentan befinden wir uns in einer Tiefzinsphase. Doch wenn Sie ein Eigenheim kaufen möchten, werden die Hypothekarzinsen mit einem kalkulatorischen Zins von rund 5 % berechnet. Dabei dürfen die Liegenschaftskosten (Zinsen, Nebenkosten und allfällige Amortisationen) nicht mehr als 1/3 Ihres Einkommens betragen und dies bei einem Eigenkapitalanteil von mindestens 20 % (davon 10 % «echtes» Eigenkapital, welches nicht aus der Pensionskasse stammt) der gesamten Eigenheimkosten.

Nebenkosten & Erneuerungsfonds

Für Ihr Traumobjekt sollten Sie bis zu einem Zwei-Personen-Haushalt bzw. bis zu einem Vier-Personen-Haushalt mit ca. 0.75 % des Kaufpreises pro Jahr rechnen. Damit sind alle Kosten inklusive Strom und TV-Anschluss in der Regel gedeckt. Abweichungen von diesen Angaben sind möglich. Für eine Beratung wenden Sie sich an das Finanzinstitut Ihrer Wahl.



Ni

nimoka invest

Pelzmühletal - Quelle Gemeinde Grellingen

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Priohaus GmbH
Architektur & Baumanagement
Bodenackerstrasse 1a PF 16
4226 Breitenbach

Architektur

Huber & Vögtli Architektur AG
Bahnhofstrasse 10
4147 Aesch

Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel

M +41 79 700 07 75
T +41 44 770 07 75
hueter@nimoka-invest.ch
www.nimoka-invest.ch