

Traumhaftes Wohnen im wunderschönen Münchenstein

Dillackerstrasse 25, 4142 Münchenstein

Traumhaftes Neubauprojekt mit 10 hochwertigen Eigentumswohnungen
Hauseigene Autoeinstellhalle mit 15 Parkplätzen

Ni

nimoka invest

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel

hueter@nimoka-invest.ch
www.nimoka-invest.ch

Inhalt

- 5 Standort
- 7 Makrolage
- 8 Mikrolage
- 10 Projektbeschreibung
- 11 Wohnungstyp Einliegerwohnung & Studio
- 14 Wohnungstyp 4 1/2-Zimmerwohnungen
- 19 Wohnungstyp 2 1/2-Zimmerwohnungen
- 22 Wohnungstyp Attika
- 25 Untergeschoss
- 28 Projektvisualisierung Aussen
- 36 Projektvisualisierung Innenräume
- 44 Baubeschreibung Allgemein
- 46 Baubeschreibung Innenausstattung
- 48 Budgetpositionen
- 49 Verkauf & Konditionen
- 49 Finanzierung



Bild: Villa Merian in der Morgensonne © Christoph Merian Stiftung, Kathrin Schulthess

10 traumhafte Eigentums- wohnungen in Münchenstein mit hauseigener Einstellhalle

Traumhaftes Wohnen in der herrlichen
Gemeinde Münchenstein

In der stadtnahen Gemeinde Münchenstein - Bezirk Arlesheim - entsteht dieses traumhafte Neubauprojekt. Die ruhige und exzellente Lage innerhalb der Gemeinde sorgt für ein aussergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl.



Bild: Morgensonne über den winterlichen Gärten © Merjan Gärten, A. Baumeier



Bild: Dychrain - Quelle: Gemeinde München

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Baukonsortium Dillacker		
Mefrimo AG	PEHA-Holding AG	Architekturbüro Gordon Taddio GmbH
Baselstrasse 25	Im Rosenrain 3	Maiersackerweg 1
4153 Reinach	4123 Allschwil	4242 Laufen

Architektur

Architekturbüro Gordon Taddio GmbH
Maiersackerweg 1
4242 Laufen

Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel

Standort

Gemeinde Münchenstein

Bezirk	Arlesheim
Kanton	Basel-Land
PLZ	4142
Koordinaten	47° 30' 37.73" N, 7° 37' 12.94" E
Fläche	7.18 km ²

Bevölkerung per 30.09.2018

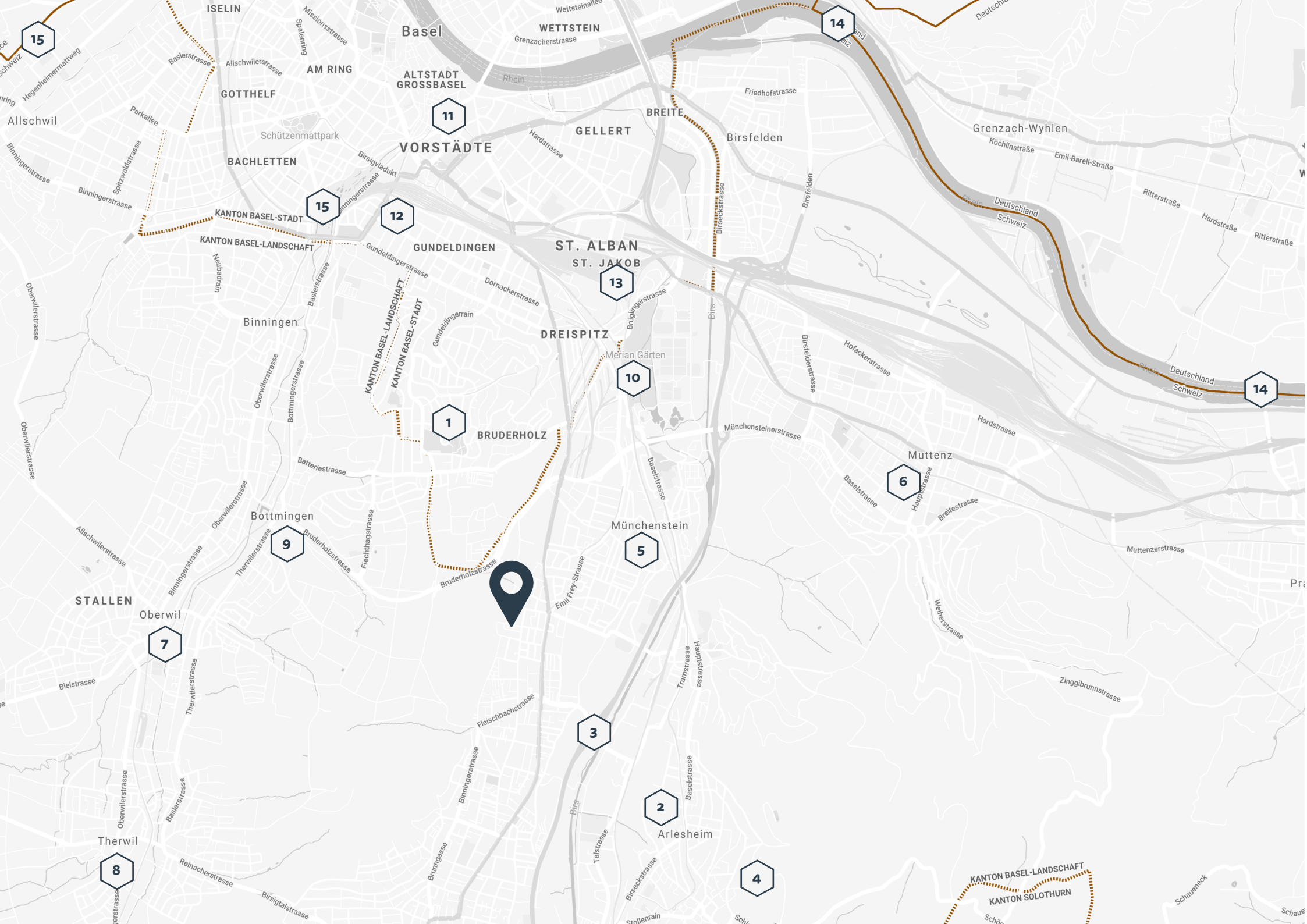
Wohnbevölkerung	12'192
Schweizer	8'990
Ausländer	3'202
Einwohnerdichte	1'698 / km ²

Steuersatz 2019

Nat. Personen	59% der Staatssteuer
---------------	----------------------



Bild: Auch im Winter einen Besuch wert © Merian Gärten, A. Baumeyer



Makrolage

Die Gemeinde Münchenstein gehört zum Bezirk Arlesheim des Halbkantons Basel-Landschaft

Südlich des Stadtkantons Basel liegt Münchenstein. Münchenstein bildet u.a. mit den Gemeinden Arlesheim, Binningen, Muttentz und Therwil den Bezirk Arlesheim und gehört zum Halbkanton Basel-Land. Die Gemeinde wird hauptsächlich in die drei Ortsteile Münchenstein Dorf, Neumünchenstein und Neuwelt /Brüglingen aufgeteilt.

Münchenstein beheimatet rund 900 Unternehmen und bietet über 10'000 Arbeitsstellen. Das Dreispitz-Areal, welches sich jeweils zur Hälfte auf Münchener und Basler Boden befindet, in Kombination mit dem Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz (Kunst & Gestaltung) machen Münchenstein zu einem der Top Wirtschaftsstandorte in der Nordwestschweiz.

Neben dem Wirtschaftsstandort ist Münchenstein ebenfalls durch seine kulturelle Vielfalt bekannt. Das von den Architekten Herzog & de Meuron erbaute Schaulager sowie der Park im Grünen und die Merian Gärten sind nur ein Teil des vorhandenen Angebots.

Durch den öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde Münchenstein wunderbar an den Bahnhof SBB Basel angebunden. Durch die hervorragende Autobahn-Anbindung (Reinach-Nord) sind sowohl die umliegenden Gemeinden, das Stadtzentrum Basel als auch die beiden Landesgrenzen D und F in kürzester Zeit erreichbar.

Distanzen

Autobahn	1.5 km
Bahnhof SBB	4.6 km
Zentrum Basel-Stadt	5.7 km
Landesgrenze D	8.7 km
Landesgrenze F	12.2 km
Merian Gärten	3.4 km

-  **Dillackerstrasse 25**
4142 Münchenstein
- 1

Kantonsspital Bruderholz
- 2

Gemeinde Arlesheim - Hauptort Bezirk Arlesheim
- 3

Autobahnauffahrt Reinach-Nord
- 4

Ermitage
- 5

Zentrum Gemeinde Münchenstein / BL
- 6

Zentrum Gemeinde Muttentz / BL
- 7

Zentrum Gemeinde Oberwil / BL
- 8

Zentrum Gemeinde Therwil / BL
- 9

Zentrum Gemeinde Bottmingen / BL
- 10

Merian Gärten
- 11

Zentrum Basel-Stadt
- 12

Bahnhof SBB Basel
- 13

Fussballstadion St. Jakob-Park & Shopping Center St. Jakob
- 14

Landesgrenze Schweiz / Deutschland
- 15

Landesgrenze Schweiz / Frankreich
- 16

Zoologischer Garten Basel

📍 **Dillackerstrasse 25**
4142 Münchenstein

- 1 Tramhaltestelle Heiligholz - Linie 11
- 2 Tramhaltestelle Reinacherhof - Linie 11
- 3 International Business School Basel
- 4 Primarschule Reinacherhof
- 5 Sportplatz Au
- 6 Einkaufszentrum Gartenstadt
- 7 Kindergarten Dillacker
- 8 Kindergarten Ameisenhölzli
- 9 Rudolf Steiner Schule Münchenstein
- 10 Kindertagesstätte KIBU (Kinderburg)
- 11 Gymnasium Münchenstein
- 12 Bahnhof Münchenstein - Linie S2 & S3
- 13 Restaurant Predigerhof
- 14 Schaulager - Laurenz-Stiftung
- 15 Friedhof Münchenstein
- 16 Birs

Mikrolage

In einem der beliebtesten Wohnquartiere in der Gemeinde Münchenstein entstehen an exklusiver Lage auf einer rund 1'564 m² umfassenden Parzelle 9 exklusive und hochwertige Eigentumswohnungen sowie ein Studio.

Das Wohnquartier befindet sich unmittelbar neben der Naherholungszone und zeichnet sich u.a. durch eine vornehme, ruhige und kinderfreundliche Lage aus.

Die Liegenschaft liegt herrlich eingebettet in einem Mix aus Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen. Durch die südliche Orientierung der Wohnobjekte sowie der dazugehörnden Aussenflächen (Gärten und Balkone) und unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs wird eine ideale Besonnung gewährleistet.

In nur wenigen Gehminuten können Einkaufsmöglichkeiten, Post/Bank, Schulen und Kindergärten sowie der öffentliche Verkehr einfach und bequem erreicht werden.

Distanzen

Anschluss ÖV	500 m
Schule	700 m
Kindergarten	230 m
Bahnhof M-Stein	1.6 km
Apotheke	1.1 km
Bank / Post	1.1 km
Einkaufen	1.1 km



Projektbeschreibung

Das im 4. Quartal 2020 fertiggestellte Neubauprojekt wird unter Berücksichtigung des Artikels 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Land in einer behindertengerechten Bauweise geplant und erstellt. Das hochwertige Neubauprojekt umfasst 9 Eigentumswohnungen und ein Studio. Jedes Wohnobjekt erhält im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses einen Keller zugeordnet. Das Gebäude und die einzelnen Stockwerke werden durch das interne Treppenhaus sowie die moderne Liftanlage miteinander verbunden. Die zehn Eigentumsobjekte teilen sich eine hauseigene, unterirdische Autoeinstellhalle mit total 15 Parkplätzen sowie einen separaten Abstellraum für Velos und Kinderwagen. Konzeptionell wird das Gebäude in ein Tiefparterre, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse aufgeteilt. Das Souterrain (Tiefparterre) befindet sich auf Höhe der Einstellhalle und beinhaltet neben einem Archiv und den zehn Kellerräumen zudem eine grosszügige 2 ½-Zimmerwohnung mit 77 m² Wohnfläche sowie ein Studio mit rund 71 m².

Im Erdgeschoss sowie dem 1. Obergeschoss werden jeweils drei Wohnungen geplant. Mit einer südöstlichen Ausrichtung entstehen auf beiden Etagen jeweils auf der linken Seite zwei 4 ½-Zimmerwohnungen mit 132 m² Nettowohnfläche. Analog diesem Konzept entstehen auf der rechten Seite mit einer südwestlichen Orientierung zwei identische 4 ½-Zimmerwohnungen. Auf beiden Stockwerken entsteht zur Trennung der beiden grossen Wohnungen jeweils eine attraktive 2 ½-Zimmerwohnung.

Sämtliche Wohnungen im EG verfügen über einen Wintergarten sowie einen weitläufigen und komfortablen Garten, welcher den jeweiligen Eigentümern zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehen. Die Wohnungen im Obergeschoss werden jeweils durch einen grosszügigen und hellen Wintergarten von rund 14.6 m² bei den 4 ½-Zimmerwohnungen und von rund 13.7 m² bei den 2 ½-Zimmerwohnungen ergänzt.

Sämtliche der 4 ½-Zimmerwohnungen verfügen über eine Nettowohnfläche von 132 m² und

ermöglichen den Bewohnern grossen Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Neben einem grosszügigen Wohn- / Essbereich, einem Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und zwei Kinderzimmern (oder Büro) rundet die separate Dusche inkl. WC das Raumangebot ab. Die 2 ½-Zimmerwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 66 m², welche wiederum in einen offenen Wohn- / Essbereich sowie einen Schlafbereich unterteilt werden.

Das 2. Obergeschoss wird in zwei hochwertige Attikawohnungen unterteilt. Die beiden attraktiven 63 m² umfassenden Dachterrassen sind dem Sonnenverlauf nach optimal nach Süden ausgerichtet und sorgen für langanhaltende Sonnenstunden.

Die beiden Attikawohnungen im 2. OG verfügen über eine Nettowohnfläche von rund 106 m², welche jeweils auf 3 ½ Zimmer aufgeteilt werden. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen und offenen Wohn- / Essbereich, ein Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, ein Kinderzimmer (oder Büro) sowie eine separate Dusche inkl. WC.

Bei der Innenausstattung werden exklusive und hochwertige Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweiligen Budgetpositionen.

Abgerundet wird dieses hochwertige Neubauprojekt durch die in allen Wohnräumen verlegte Bodenheizung sowie die äusserst effiziente und umweltschonende Energieversorgung mittels Erdsonde, 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 Einliegerwohnung & Studio

Objektbeschreibung

Die im Souterraingeschoss geplante und 77 m² grosse 2 ½-Zimmerwohnung wird zur Strasse hin nord- / nordöstlich ausgerichtet. Der grosszügige und 50.4 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird zur Küche hin offen gestaltet. Weiter besticht dieses Wohnobjekt durch ein rund 15 m² grosses Schlafzimmer, welches wiederum durch den 5.6 m² grossen Ankleideraum ergänzt wird. Die 6 m² grosse Dusche inkl. WC sowie die im Eingangsbereich grosszügig konzipierten Einbauschränke komplettieren das Raumangebot und sorgen für höchstmögliche Effizienz der vorhandenen Wohnfläche.

Das Studio verfügt über eine Nutzfläche von total 71 m². Bis auf eine Dusche mit integriertem WC werden sämtliche Quadratmeter als Studio verwendet. Die integrierte und effizient geplante Küche in L-Form sorgt für ein angenehmes Aufenthaltserlebnis.

Obwohl sich die beiden Objekte im Tiefparterre befinden, sorgen grosszügige Fenster auf den Seiten der Nord-, Ost- und Westfassade für das notwendige Tageslicht und helles Wohngefühl.

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

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

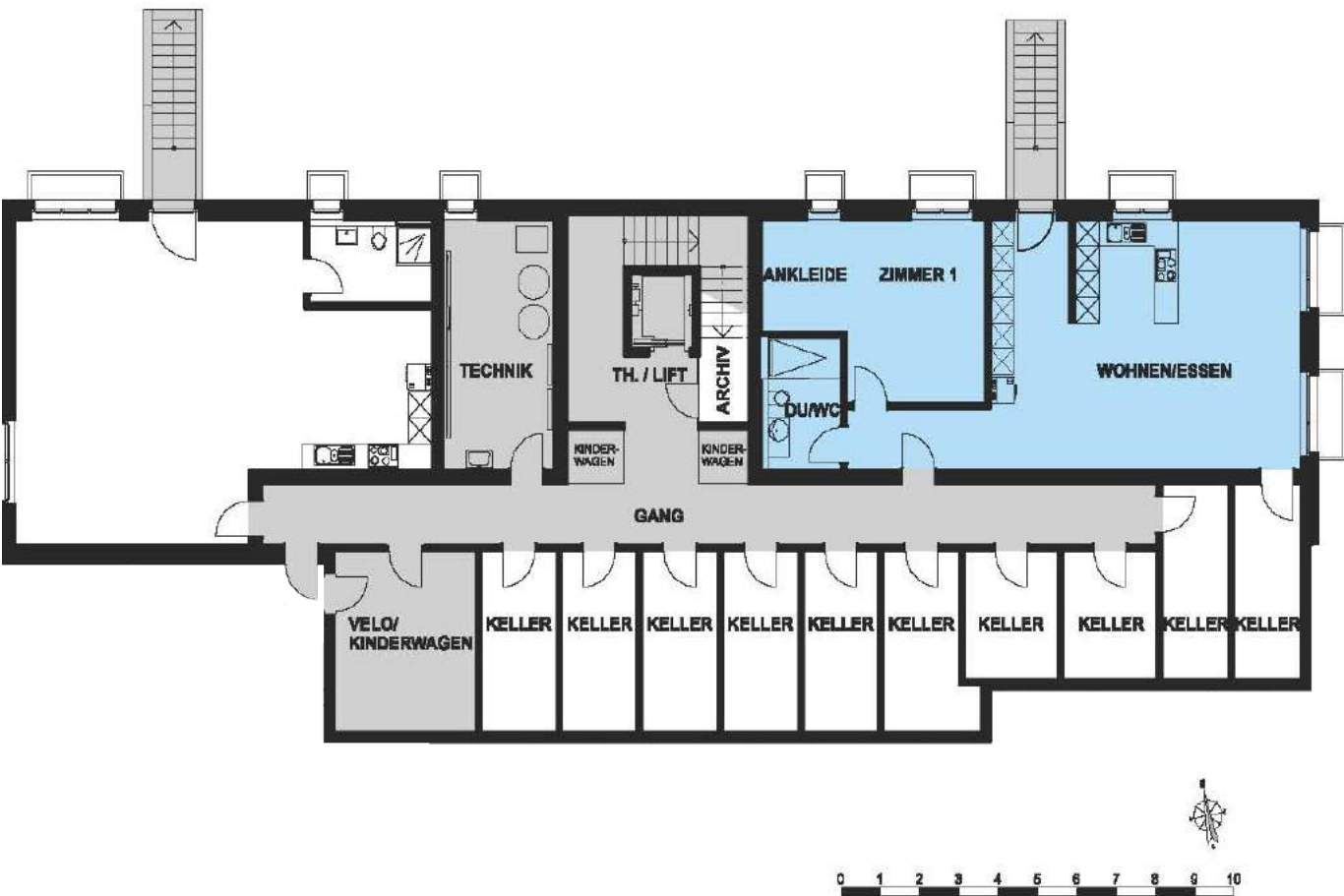
Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil im Untergeschoss des entsprechenden Gebäu-

des. Zusätzlich zur Wohnung muss aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Parkplatz in der hauseigenen Einstellhalle entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit-erworben werden. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 40'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 40'000.-.

12

Wohnung 1 – Sockelgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	2 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	76.80 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	50.44 m²
Zimmer 1	14.83 m²
Ankleide	5.64 m²
Dusche / WC	6.01 m²

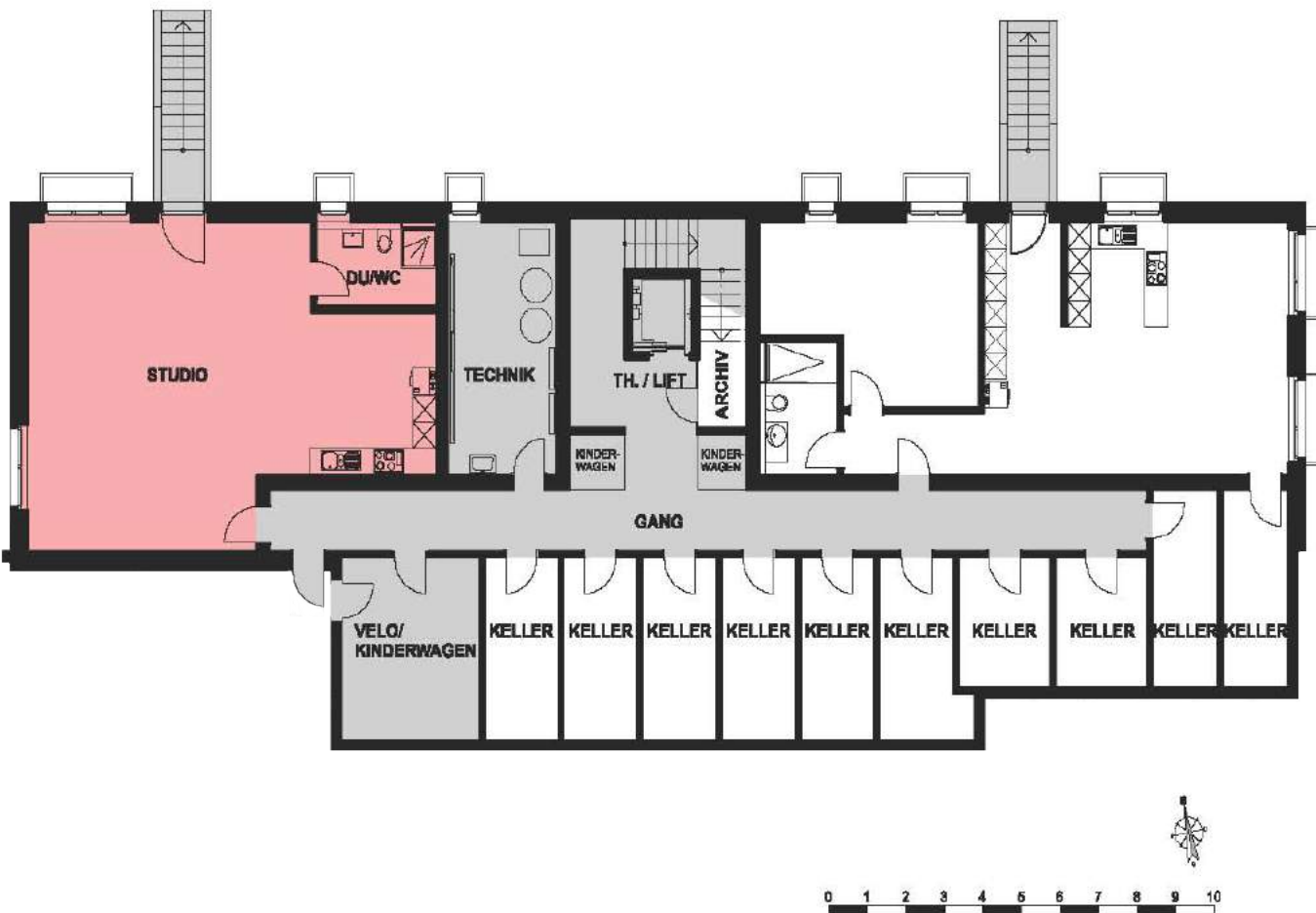
Nebenräume

Keller 1	7.62 m²
----------	---------

13

Studio 2 – Sockelgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	1 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	70.80 m²

Raumangebot

Studio	65.10 m²
Dusche / WC	5.77 m²

Nebenräume

Keller 2	7.98 m²
Archiv 1	6.00 m²

14

Wohnungstyp 4 1/2-Zimmerwohnungen

Objektbeschreibung

Sowohl die Wohnungen im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss verfügen über eine Nettowohnfläche von rund 132 m², welche jeweils auf 4 ½ Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und rund 61 m² umfassende Wohn- / Essbereich (inkl. Küche & Entrée) wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet.

Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss durch den herrlichen rund 15 m² grossen Wintergarten 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 m², welches wiederum über einen direkten und alleinigen Zugang zum 7 m² grossen Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von jeweils 13 und 13.8 m² sowie die separate Dusche mit WC von 8.5 m² runden das Raumangebot dieser wunderschönen Eigentumswohnungen ab.

Die grosszügigen und raumhohen Fenster in sämtlichen Etagen unterstützen die Offenheit und Helligkeit dieses 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 9 Eigentumswohnungen und einem Studio dürfen zweifelsfrei die jeweils zwischen 160 m² und 600 m² grossen Gartenflächen erwähnt werden, welche den jeweiligen Eigentümern und Bewohnern der beiden 4 ½-Zimmer-Erdgeschosswohnungen zur alleinigen Benützung zur Verfügung stehen.

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

Bei frühzeitigem Erwerb besteht Freiraum für die individuelle und aktive Mitgestaltung

des Innenausbaus durch die zukünftigen Eigentümer.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil im Untergeschoss des Gebäudes. Zusätzlich zur Wohnung muss aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Parkplatz in der hauseigenen Einstellhalle entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung mit erworben werden. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 40'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 40'000.-.

Wohnung 3 & 6: süd- / südöstliche Ausrichtung

Die süd- / südöstliche Ausrichtung dieser beiden Eigentumswohnungen und der entsprechenden Wintergärten und Gartenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten am Vor- und Nachmittag zum stundenlangen Sonnengenuss ein.

Wohnung 5 & 8: süd- / südwestliche Ausrichtung

Die süd- / südwestliche Ausrichtung dieser beiden Eigentumswohnungen und der entsprechenden Wintergärten und Gartenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten am Nachmittag und Abend zum stundenlangen Sonnengenuss ein.

15

Wohnung 3 – Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	131.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	60.97 m²
Zimmer 1	14.01 m²
Zimmer 2	13.01 m²
Zimmer 3	13.79 m²
Badezimmer	6.97 m²
Dusche / WC	8.52 m²
Wintergarten	14.73 m²

Aussenräume

Garten	160.00 m²
--------	-----------

Nebenräume

Keller 3	7.98 m²
----------	---------

16

Wohnung 5 – Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	131.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	60.97 m²
Zimmer 1	14.01 m²
Zimmer 2	13.01 m²
Zimmer 3	13.79 m²
Badezimmer	6.97 m²
Dusche / WC	8.52 m²
Wintergarten	14.73 m²

Aussenräume

Garten	600.00 m²
--------	-----------

Nebenräume

Keller 5	7.98 m²
----------	---------

17

Wohnung 6 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	131.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	60.97 m²
Zimmer 1	14.01 m²
Zimmer 2	13.01 m²
Zimmer 3	13.79 m²
Badezimmer	6.97 m²
Dusche / WC	8.52 m²
Wintergarten	14.73 m²

Nebenräume

Keller 6	7.98 m²
----------	---------

18

Wohnung 8 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	131.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	60.97 m²
Zimmer 1	14.01 m²
Zimmer 2	13.01 m²
Zimmer 3	13.79 m²
Badezimmer	6.97 m²
Dusche / WC	8.52 m²
Wintergarten	14.73 m²

Nebenräume

Keller 8	7.62 m²
----------	---------

19

Wohnungstyp 2 1/2-Zimmerwohnung

Objektbeschreibung

Sowohl die Wohnung im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 66 m², welche auf 2 ½ Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und rund 34 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss wie auch im 1. OG durch einen herrlichen, 13.6 m² grossen Wintergarten 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 Schlafzimmer mit 14 m² sowie durch ein Badezimmer von ca. 4.7 m².

Die grosszügigen und raumhohen Fenster in sämtlichen Etagen unterstützen die Offenheit und Helligkeit dieses 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 9 Eigentumswohnungen und einem Studio dürfen zweifelsfrei die jeweils zwischen 60 m² und 600 m² grossen Gartenflächen erwähnt werden. Dabei verfügt die 2 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss über eine grosszügige Gartenfläche von rund 60 m², welche den jeweiligen Eigentümern und Bewohnern zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht.

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

Bei frühzeitigem Erwerb besteht Freiraum für die individuelle und aktive Mitgestaltung

des Innenausbaus durch die zukünftigen Eigentümer.

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil im Untergeschoss des Gebäudes. Zusätzlich zur Wohnung muss aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Parkplatz in der hauseigenen Einstellhalle entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung miterworben werden. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 40'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 40'000.-.



20

Wohnung 4 – Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	2 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	65.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	33.57 m²
Zimmer 1	14.04 m²
Dusche / WC	4.68 m²
Wintergarten	13.64 m²

Aussenräume

Garten	60.00 m²
--------	----------

Nebenräume

Keller 4	7.01 m²
----------	---------

21

Wohnung 7 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	2 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	65.70 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	33.57 m²
Zimmer 1	14.04 m²
Dusche / WC	4.68 m²
Wintergarten	13.64 m²

Nebenräume

Keller 7	7.01 m²
----------	---------

Wohnungstyp Attika

Objektbeschreibung

Die beiden Attikawohnungen im 2. Obergeschoss verfügen jeweils über eine Nettowohnfläche von rund 106 m2, welche wiederum auf 3 ½ Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und 58 m² umfassende Wohn- / Essbereich (inkl. Küche & Entrée) wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der grosszügige Wohnbereich wird durch die herrliche und rund 63 m² umfassende Dachterrasse 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 beiden Wohnungen durch ein Elternschlafzimmer mit 16 m², welches über einen direkten und alleinigen Zugang zum grosszügigen Badezimmer (10 m²) verfügt. Das Kinderzimmer (Büro) von 13.6 m² sowie die separate Dusche mit WC runden das Raumangebot dieser beiden wunderschönen Dachwohnungen 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 beiden Eigentumswohnungen ist zweifelsfrei die jeweils 63 m² grosse Dachterrasse, welche den jeweiligen Eigentümern und Bewohnern zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht. Um den Bewohnern ein erstklassiges Wohn- und Lebensgefühl zu ermöglichen, kann mit elektrischem Sonnenschutz in Form von Markisen an heissen Sommertagen ein angenehmes Wohnerlebnis geschaffen werden.

Bezüglich der Innenausstattung werden nur hochwertige Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig

Grundlage für die jeweiligen Budgetpositionen.

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

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil sowie eine eigene Waschküche im Untergeschoss des entsprechenden Gebäudes. Zusätzlich zur Wohnung muss aufgrund der gesetzlichen Vorschriften ein Parkplatz in der hauseigenen Einstellhalle entsprechend der subjektiv-dinglichen Verknüpfung miterworben werden. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 40'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 40'000.-.

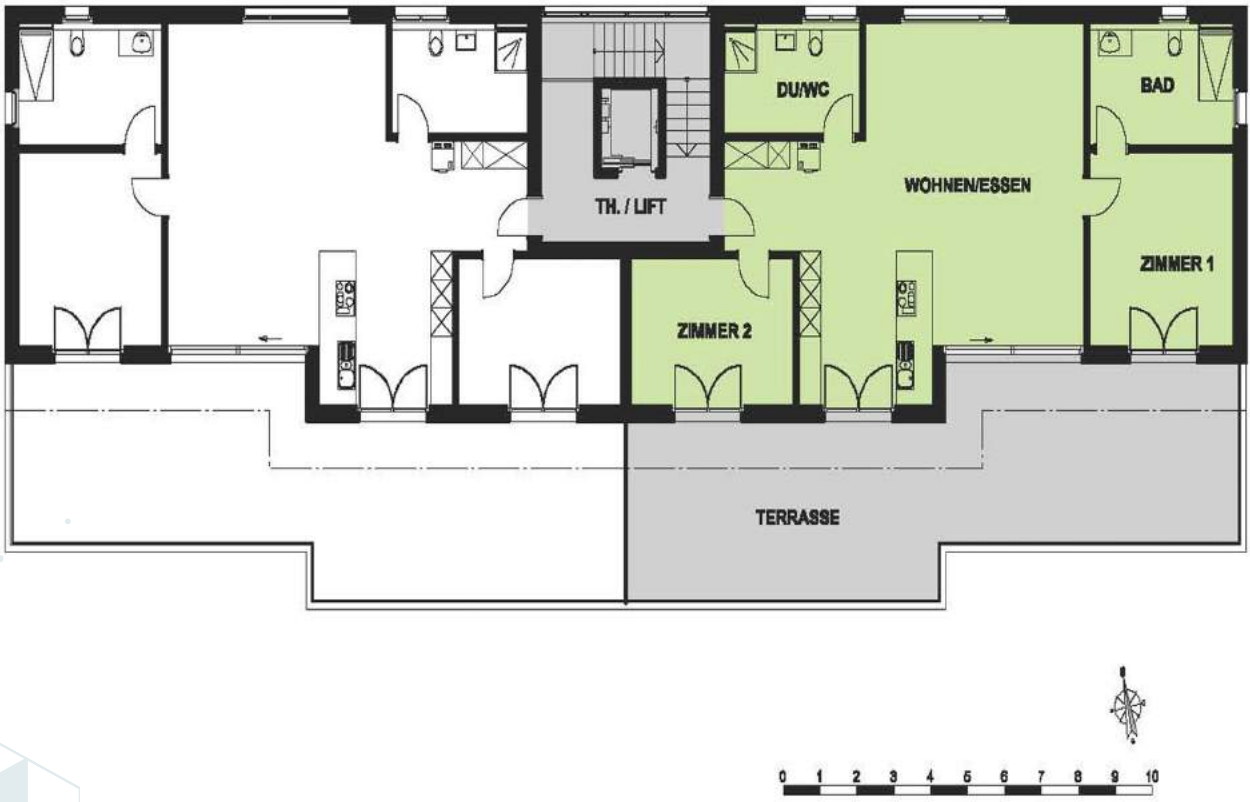
Südliche Ausrichtung:

Die südliche Ausrichtung dieser beiden Eigentumswohnungen und der entsprechenden Dachterrassen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten am Nachmittag sowie am Abend zum stundenlangen Sonnengenuss ein.



Wohnung 9 – 2. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	105.80 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	57.73 m²
Zimmer 1	16.07 m²
Zimmer 2	13.64 m²
Badezimmer	10.00 m²
Dusche / WC	8.52 m²

Aussenräume

Dachterrasse	63.86 m²
--------------	----------

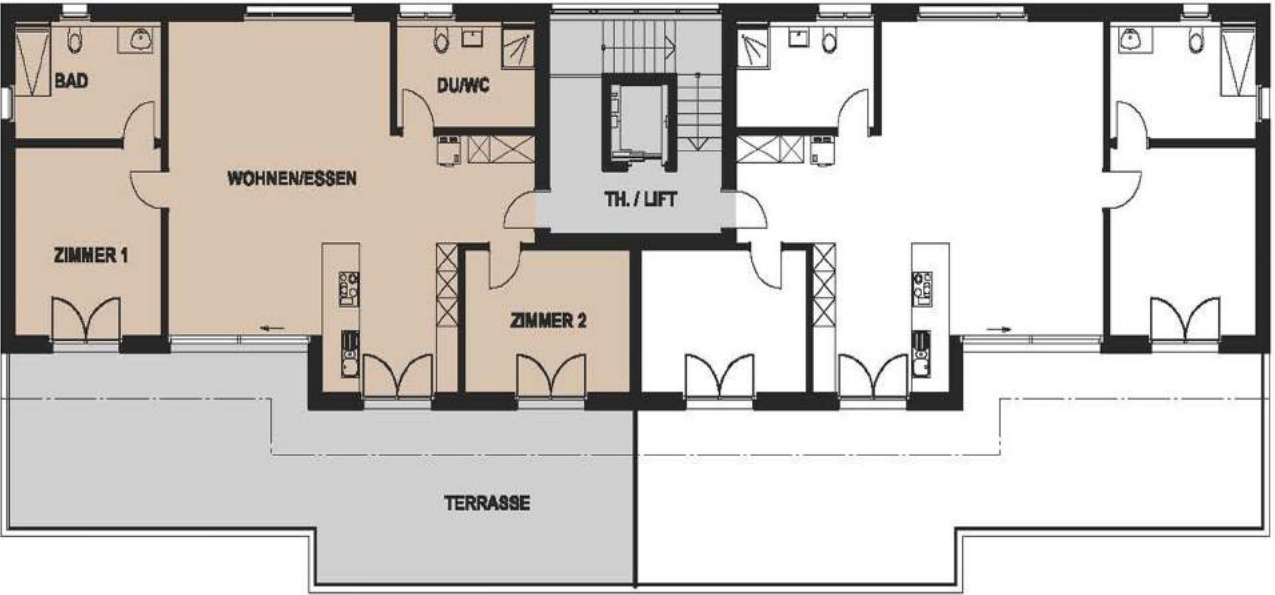
Nebenräume

Keller 9	7.98 m²
----------	---------

24

Wohnung 10 – 2. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	105.80 m²

Raumangebot

Wohn- / Essbereich	57.73 m²
Zimmer 1	16.07 m²
Zimmer 2	13.64 m²
Badezimmer	10.00 m²
Dusche / WC	8.52 m²

Aussenräume

Dachterrasse	63.86 m²
--------------	----------

Nebenräume

Keller 10	8.57 m²
-----------	---------

25

Untergeschoss

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine 377 m² grosse, unterirdische Einstellhalle mit 15 Parkplätzen. Einer der Parkplätze wird als behindertengerechter Parkplatz ausgestaltet.

Jedes der zehn Wohnobjekte erhält entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Parkplatz subjektiv-dinglich zugeordnet, den die entsprechenden Bewohner aus gesetzlichen Gründen miterwerben müssen. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt jeweils CHF 40'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes.

Raumprogramm Untergeschoss

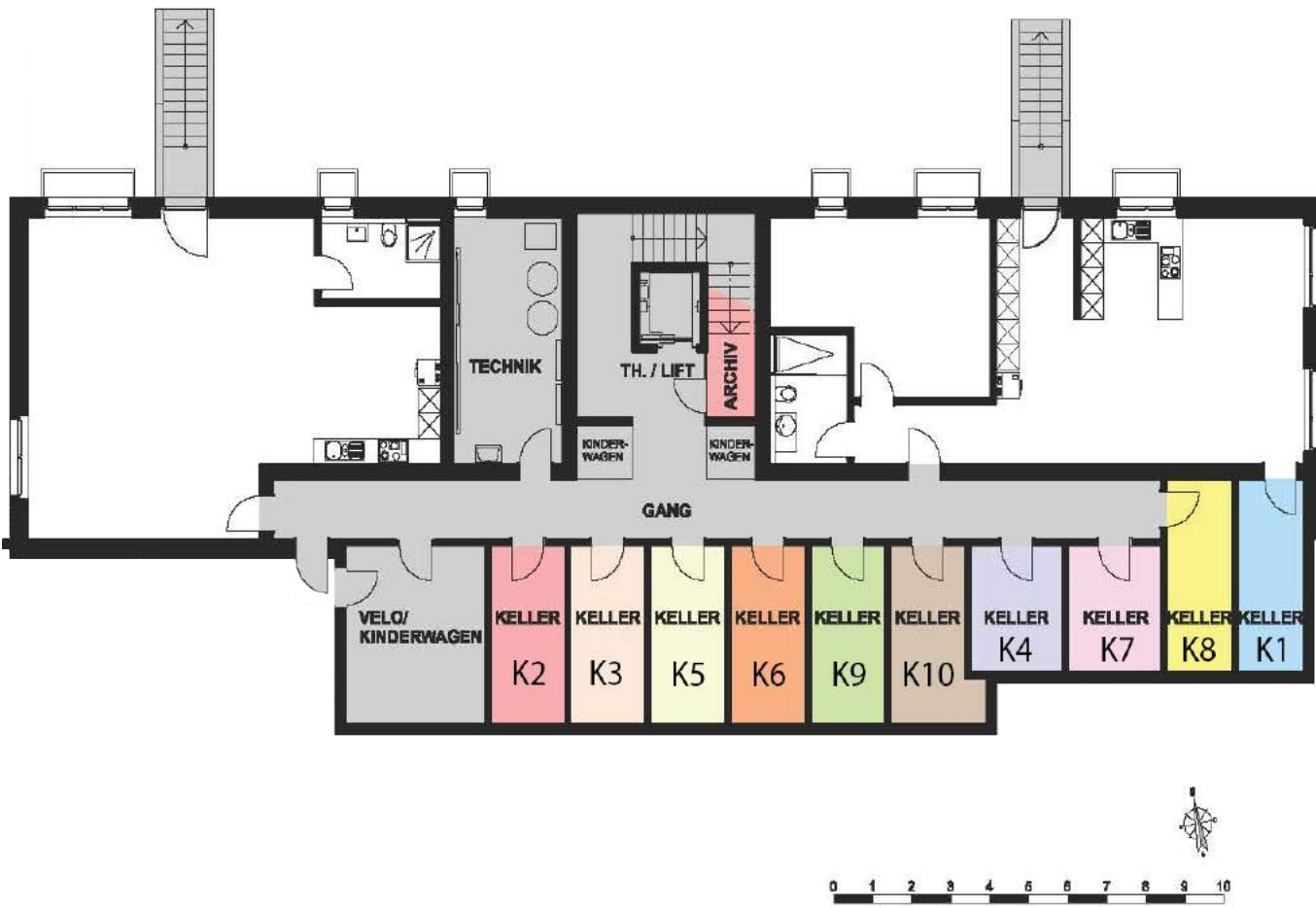
Die Einstellhalle wird im Untergeschoss des Hauses durch einen Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen ergänzt, welcher sämtlichen Bewohnern zur allgemeinen Benützung zur Verfügung steht.

Weiter verfügen sämtliche Hausbewohner über einen eigenen separaten Keller, welcher einzig den jeweiligen Bewohnern zur Verfügung steht.

26

Kellerabteil

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Raumhöhe 2.4 m

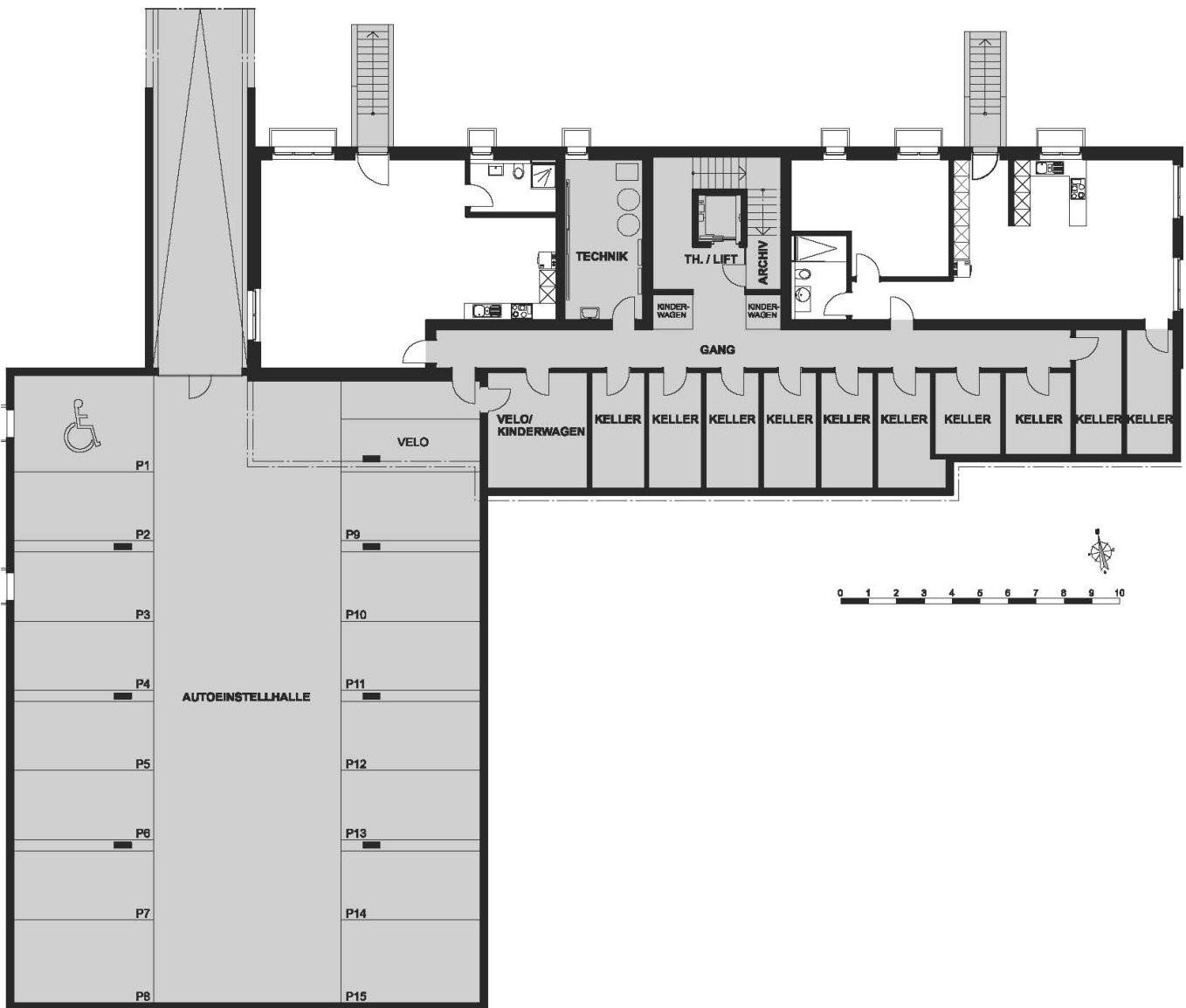
Raumangebot

Keller 1	7.62 m²
Keller 2	7.98 m²
Keller 3	7.98 m²
Keller 4	7.01 m²
Keller 5	7.98 m²
Keller 6	7.98 m²
Keller 7	7.01 m²
Keller 8	7.62 m²
Keller 9	7.98 m²
Keller 10	8.57 m²
Archiv 1	6.00 m²

27

Einstellhalle

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Raumhöhe 2.4 m

Raumangebot

Parkplatz	Nr. 1
Parkplatz	Nr. 2
Parkplatz	Nr. 3
Parkplatz	Nr. 4
Parkplatz	Nr. 5
Parkplatz	Nr. 6
Parkplatz	Nr. 7
Parkplatz	Nr. 8
Parkplatz	Nr. 9
Parkplatz	Nr. 10
Parkplatz	Nr. 11
Parkplatz	Nr. 12
Parkplatz	Nr. 13
Parkplatz	Nr. 14
Parkplatz	Nr. 15

Projektvisualisierung Aussen

Impressum
Visualisierungen:
DesignRaum GmbH

Gartenperspektive | Süd-Fassade





Strassenperspektive | Northwest-Fassade

Vogelperspektive | Süd-Fassade





Dachterasse | Attikawohnung

Projektvisualisierung Innenräume

Impressum
Visualisierungen:
DesignRaum GmbH

Wohn- / Essbereich | 4 1/2-Zi-Wohnungen





Wohn- / Essbereich | 2 1/2-Zi-Wohnungen

Wohn- / Essbereich | 2 1/2-Zimmer-Einliegerwohnung





Wohn- / Essbereich | Attikawohnung

Baubeschreibung Allgemein

Tragstruktur

Ganzes Gebäude in Massivbauweise
Tragende Aussen- und Innenwände in Beton oder Backstein nach Angaben des Ingenieurs
Einschalenmauerwerk mit Aussendämmung

Treppenhaus

Boden: Keramische Platten
Wände: Abrieb
Decke: Weissputz

Keller

Boden: Zementüberzug
Wände: Beton weiss gestrichen
Decke: Beton weiss gestrichen

Garagentor

Elektrisches Metalltor - pulverbeschichtet
Funkbedienung

Fenster & Türen

Kunststoff-Aluminium Fenster Aussen
Abschliessbare Griffe im Erdgeschoss
Hebeschiebetüre im Wohnzimmer zum Garten im Erdgeschoss
Hebeschiebetüre im Wohnzimmer zur Terrasse im 2. Obergeschoss (Attika)

Hebeschiebetüre zum Wintergarten im 1. Obergeschoss
In jedem Zimmer mind. 1 Dreh- / Kipp-Fenster
Verglasung: Wärmeschutz-Isolierglas 3-fach nach Schall und Wärmeschutz
Fenstergriffe in Alu eloxiert
Fensterbänke in Aluminium

Bedachung

Flachdach gemäss SIA-Norm
Flachdachabdichtung mit Bitumenbahnen wurzelfest verschweisst
Schutzschicht und Gartenplatten im Terrassenbereich
Kiesschicht im unbegehbaren Bereich, ausgebildet für Aufnahme der Photovoltaik-Anlage

Licht- & Sonnenschutz

Kassettenmarkisen:
Jeweils eine Stoffmarkise in allen EG-Wohnungen (elektrisch mit Taster)
Jeweils zwei Markisen in den Attikawohnungen (elektrisch mit Taster)

Lammellenstoren:
Verbund-Raffstoren VR 90 Aluminium elektrisch betrieben
Breite 90 mm, abgewinkelt und beidseitig in Längsrichtung der Lamelle gebördelt

Eingangstüre

Aluminium beschichtet mit Dreipunktverschluss
Sicherheitszylinderschloss
Schall- und Wärmeschutz nach Vorschrift

Personenaufzug

Elektromechanischer Aufzug / 600 kg
6 Personen
Rollstuhlgängig

Sanitäranlagen

Allgemein
Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers
Frostsicherer Wasserhahn pro Garten und Dachterrasse

WM / Tumbler
Standort jeweils in der eigenen Wohnung im Einbauschränk
Waschautomat V-Zug Adora L
Waschtrockner V-Zug Adora TL WP

Heizung

Wärmeerzeugung
Erdsonde Wärmepumpe
Fussbodenheizung mit Freecooling Umschaltfunktion (Temperierung im Sommer bis max. -3°)

Wärmeverteilung
Bodenheizung mit elektrischen Einzelraumthermostaten

Elektroinstallation

Installation
Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften
Photovoltaik-Anlage auf Flachdach mit allen erforderlichen Anschlüssen und Wechselrichter im UG zwecks Senkung der Energiekosten für Heizung und Strom aller allgemeinen Anlagen

Storen
Sämtliche Storen sind elektrisch bedienbar

Leuchten & Lampen
LED-Leuchten und LED-Balkenleuchten im UG und Einstellhalle
Beleuchtung im Treppenaufgang über Infratrotmelder mit eingebaute Minuterie gesteuert
In den Bädern im Spiegelkasten oder nach Detailplan des Elektroinstallateurs

Multimedia-Installation
2 Anlüsse pro Wohnzimmer
Leerdosen für zusätzliche Multimediodosen in allen Zimmern
Pro Zimmer 3 Steckdosen

Türsprechanlage
Türsprechvideoanlage beim Eingang
Innensprechvideoanlage in jeder Wohnung

Umgebung

Gartenanlage
Horizontale Flächen und Böschungen mit Humus und / oder Steinen sowie Pflanzen

Vorplatz Garage / Haus
Pflästerung 20 x 20 cm Versickerungsbelag

Baubeschreibung Innenausstattung

Küche

Allgemein
Detaillierte Angaben gemäss Küchenbauer davidküchen, Basel

Apparate
Kochfeld: Bora-Basic Hyper-Glaskeramik-Induktion
Backofen: V-Zug | Combair-SE 60
Kühlschrank: V-Zug | Prestige 60i
Geschirrspüler: V-Zug | Adora 60 S Vi
Dunstabzug: Bora-Kochfeldabzug Umluft

Küche
Fronten: Kunstharz beschichtet, Kanten 1 mm farbpassend
Griffe: Stangengriffe Edelstahl, Länge 128 mm
Arbeitsplatte: Silestone Gris Expo, Kanten 4 mm gefasst, Kochfeld flächenbündig

Boden
Keramische Platten oder Parkett
Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten oder weiss

Wände
Abrieb in allen Räumen

Decke
Weissputz, weiss gestrichen

Wohn- / Essbereich

Boden
Keramische Platten oder Parket
Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten oder weiss

Wände
Abrieb in allen Räumen

Decke
Weissputz, weiss gestrichen

Bad / Dusche

Ausstattung
Waschbecken mit Hebelmischer AVA WC-Anlage mit Einbauspülkasten
Unterputz Einbauspiegelkasten mit Beleuchtung

Boden
Keramische Platten
Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten

Wände
Keramikplatten gemäss Budget

Decke
Weissputz, weiss gestrichen

Zimmer

Boden
Keramische Platten oder Parkett
Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten oder weiss

Wände
Abrieb in allen Räumen

Decke
Weissputz, weiss gestrichen

Umgebung

Sitzplatz Erdgeschoss
Zementplatten 40 x 40 cm kreuzfugig verlegt
Farbgestaltung zwecks Einheitlichkeit durch Architekten festgelegt

Terrassenbelag Attika
Budget CHF 80.- / m2 (Budget inkl. Mwst.)

Budgetpositionen

Bad & Dusche

Die Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss Offerte des Sanitärunternehmers Sanitas Trösch

Kücheneinrichtung

Gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer davidküchen, Basel
Sämtliche Küchengeräte von V-Zug

Bodenbelag: Keramische Platten / Parkett

Liefern und Verlegen von keramischen Bodenplatten oder Parkett in allen Räumen
Liefern und Verlegen von keramischen Bodenplatten in allen Nasszellen
Pro Wohnung ist ein Budget pro m² (verlegt inkl. Nebenarbeiten) vorgesehen
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Sabag Bau AG (Platten) und durch Kuratle Jaecker (Parkett)

Wandbelag: Keramische Platten

Liefern und Verlegen von keramischen Wandplatten in allen Nasszellen
Pro Wohnung ist ein Budget pro m² verlegt (inkl. Nebenarbeiten) vorgesehen
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Sabag Bau AG

Einbauschränk

Einbauschränk mit Garderobe und Waschturm
Lieferung und Montage der Garderobe durch Domino Möbel AG, Muttenz

WM / Tumbler

W 1	15'000.-	inkl. Mwst.	W 6	25'000.-	inkl. Mwst.
S 2	10'000.-	inkl. Mwst.	W 7	15'000.-	inkl. Mwst.
W 3	25'000.-	inkl. Mwst.	W 8	25'000.-	inkl. Mwst.
W 4	15'000.-	inkl. Mwst.	W 9	25'000.-	inkl. Mwst.
W 5	25'000.-	inkl. Mwst.	W 10	25'000.-	inkl. Mwst.
W 1	25'000.-	inkl. Mwst.	W 6	35'000.-	inkl. Mwst.
S 2	15'000.-	inkl. Mwst.	W 7	25'000.-	inkl. Mwst.
W 3	35'000.-	inkl. Mwst.	W 8	35'000.-	inkl. Mwst.
W 4	25'000.-	inkl. Mwst.	W 9	35'000.-	inkl. Mwst.
W 5	35'000.-	inkl. Mwst.	W 10	35'000.-	inkl. Mwst.
W 1	130.- / m²	inkl. Mwst.	W 6	130.- / m²	inkl. Mwst.
S 2	130.- / m²	inkl. Mwst.	W 7	130.- / m²	inkl. Mwst.
W 3	130.- / m²	inkl. Mwst.	W 8	130.- / m²	inkl. Mwst.
W 4	130.- / m²	inkl. Mwst.	W 9	130.- / m²	inkl. Mwst.
W 5	130.- / m²	inkl. Mwst.	W 10	130.- / m²	inkl. Mwst.
W 1	110.- / m²	inkl. Mwst.	W 6	110.- / m²	inkl. Mwst.
S 2	110.- / m²	inkl. Mwst.	W 7	110.- / m²	inkl. Mwst.
W 3	110.- / m²	inkl. Mwst.	W 8	110.- / m²	inkl. Mwst.
W 4	110.- / m²	inkl. Mwst.	W 9	110.- / m²	inkl. Mwst.
W 5	110.- / m²	inkl. Mwst.	W 10	110.- / m²	inkl. Mwst.
W1	7'000.-	inkl. Mwst.	W6	3'500.-	inkl. Mwst.
S2	3'500.-	inkl. Mwst.	W7	3'500.-	inkl. Mwst.
W3	3'500.-	inkl. Mwst.	W8	3'500.-	inkl. Mwst.
W4	3'500.-	inkl. Mwst.	W9	3'500.-	inkl. Mwst.
W5	3'500.-	inkl. Mwst.	W10	3'500.-	inkl. Mwst.

pro Wohnung je eine V-ZUG Waschmaschine Adora L und ein Tumber V-Zug Adora TL WP mit einem Budget von CHF 3'500.- 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 40'000.-. 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 rund 8 Wochen nach der schriftlichen Kaufzusage kein Kaufvertrag beurkundet werden.

Kaufvertrag

Nach der schriftlichen Zusage und der Zahlung der Reservationsgebühr sowie dem Vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizerischen Bank wird der Kaufvertrag bei einem Notariat des Kantons Basel-Land 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 ist im Laufe des dritten Quartals 2019. Nach Baubeginn werden die Wohnungen nach Vereinbarung, spätestens jedoch im 1. Quartal 2021 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.

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% bis 1.0 % des Kaufpreises pro Jahr rechnen. Damit sind alle Kosten inklusive Strom, Wasser, Hauswartung, TV-Anschluss sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds in der Regel gedeckt. Abweichungen von diesen Angaben sind möglich. Für eine Beratung wenden Sie sich an das Finanzinstitut Ihrer Wahl.

Ni

nimoka invest

Bild: Frühlingsstimmung im Garten © Christoph Merian Stiftung, Kathrin Schulthess

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Baukonsortium Dillacker

Mefrimo AG
Baselstrasse 25
4153 Reinach

PEHA-Holding AG
Im Rosenrain 3
4123 Allschwil

Architekturbüro Gordon Taddio GmbH
Maiersackerweg 1
4242 Laufen

Architektur

Architekturbüro Gordon Taddio GmbH
Maiersackerweg 1
4242 Laufen

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

Verkaufspreise

MFH Dillackerstrasse 25 in Münchenstein

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel
Schweiz

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

Ni
nimoka invest

Objekt	Etage	Zimmer	Nettowohnfläche	Aussenfläche	Einzelpreise in CHF		Kaufpreis in CHF	Status
Wohnung 1 W1	Tiefparterre	2 ½ Zimmer	76.80 m ²		Wohnung: Einstellhallenplatz:	550'000.00 40'000.00	590'000.00	verfügbar
Studio 2 S2	Tiefparterre	1 ½ Zimmer	70.80 m ²		Studio: Einstellhallenplatz:	440'000.00 40'000.00	480'000.00	reserviert
Wohnung 3 W3	Erdgeschoss	4 ½ Zimmer	131.70 m ² (inkl. Wintergarten)	160.00 m ² Gartenanteil	Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'140'000.00 40'000.00	1'180'000.00	reserviert
Wohnung 4 W4	Erdgeschoss	2 ½ Zimmer	65.70 m ² (inkl. Wintergarten)	60.00 m ² Gartenanteil	Wohnung: Einstellhallenplatz:	560'000.00 40'000.00	600'000.00	reserviert
Wohnung 5 W5	Erdgeschoss	4 ½ Zimmer	131.70 m ² (inkl. Wintergarten)	600.00 m ² Gartenanteil	Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'180'000.00 40'000.00	1'220'000.00	verfügbar
Wohnung 6 W6	1. Obergeschoss	4 ½ Zimmer	131.70 m ² (inkl. Wintergarten)		Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'080'000.00 40'000.00	1'120'000.00	verfügbar
Wohnung 7 W7	1. Obergeschoss	2 ½ Zimmer	65.70 m ² (inkl. Wintergarten)		Wohnung: Einstellhallenplatz:	540'000.00 40'000.00	580'000.00	verkauft
Wohnung 8 W8	1. Obergeschoss	4 ½ Zimmer	131.70 m ² (inkl. Wintergarten)		Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'080'000.00 40'000.00	1'120'000.00	reserviert
Wohnung 9 W9	2. Obergeschoss	3 ½ Zimmer	105.80 m ²	63.86 m ² Dachterrasse	Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'270'000.00 40'000.00	1'310'000.00	verfügbar
Wohnung 10 W10	2. Obergeschoss	3 ½ Zimmer	105.80 m ²	63.86 m ² Dachterrasse	Wohnung: Einstellhallenplatz:	1'270'000.00 40'000.00	1'310'000.00	reserviert

Einstellhallen- plätze

5 freie Einstellhallenplätze sind zusätzlich noch zu je CHF 40'000.00 zu erwerben. Pro Wohnung ist ein Einstellhallenplatz von Gesetzes wegen zu erwerben.