

Leben und Geniessen an erhöhter Toplage in Allschwil

Holeeweg 16, 4123 Allschwil

Exklusives Neubauprojekt mit 4 traumhaften Maisonette-Wohnungen
Hauseigene Autoeinstellhalle mit 6 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
- 11 Projektbeschreibung
- 12 Beschreibung | Wohnungstyp Maisonette Sockelgeschoss & EG
- 14 Grundrisse | Wohnungstyp Maisonette Sockelgeschoss & EG
- 18 Beschreibung | Wohnungstyp Maisonette 1. OG & Attika
- 20 Grundrisse | Wohnungstyp Maisonette 1. OG & Attika
- 24 Umgebung | Garten
- 25 Untergeschoss | Einstellhalle
- 26 Fassadenschnitte Haus 1
- 27 Fassadenschnitte Haus 2
- 28 Schnitte Haus 1
- 29 Schnitte Haus 2
- 30 Projektvisualisierung Aussen
- 36 Projektvisualisierung Innenräume
- 44 Baubeschreibung Allgemein
- 46 Baubeschreibung Innenausstattung
- 48 Budgetpositionen
- 49 Verkauf & Konditionen
- 49 Finanzierung



Bild: Dorfkirche © nimoka Invest AG

4 traumhafte Maisonette- wohnungen in Allschwil mit hauseigener Einstellhalle

Exklusives Wohnen an traumhafter Lage in
der Gemeinde Allschwil

In der stadtnahen Gemeinde Allschwil - Bezirk Arlesheim - entsteht dieses exklusive und hochwertige Neubauprojekt. Die ruhige, exzellente und erhöhte Lage innerhalb der Gemeinde sorgt für ein aussergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl.



Bild: Sundgauerfachwerkhaus Allschwil Dorf © nimoka Invest AG



Bild: Gemeinde Allschwil © Gemeinde Allschwil

Standort

Gemeinde Allschwil

Bezirk	Arlesheim
Kanton	Basel-Landschaft
PLZ	4123
Koordinaten	47° 33' 3.56" N, 7° 32' 11.33" E
Fläche	8.89 km ²

Bevölkerung per 31.03.2019

Wohnbevölkerung	21'331
Schweizer	15'488
Ausländer	5'823
Einwohnerdichte	2'397 / km ²

Steuersatz 2019

Nat. Personen	58% der Staatssteuer
---------------	----------------------

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

H & L Real Estate AG
Don Bosco-Strasse 1
4153 Reinach BL

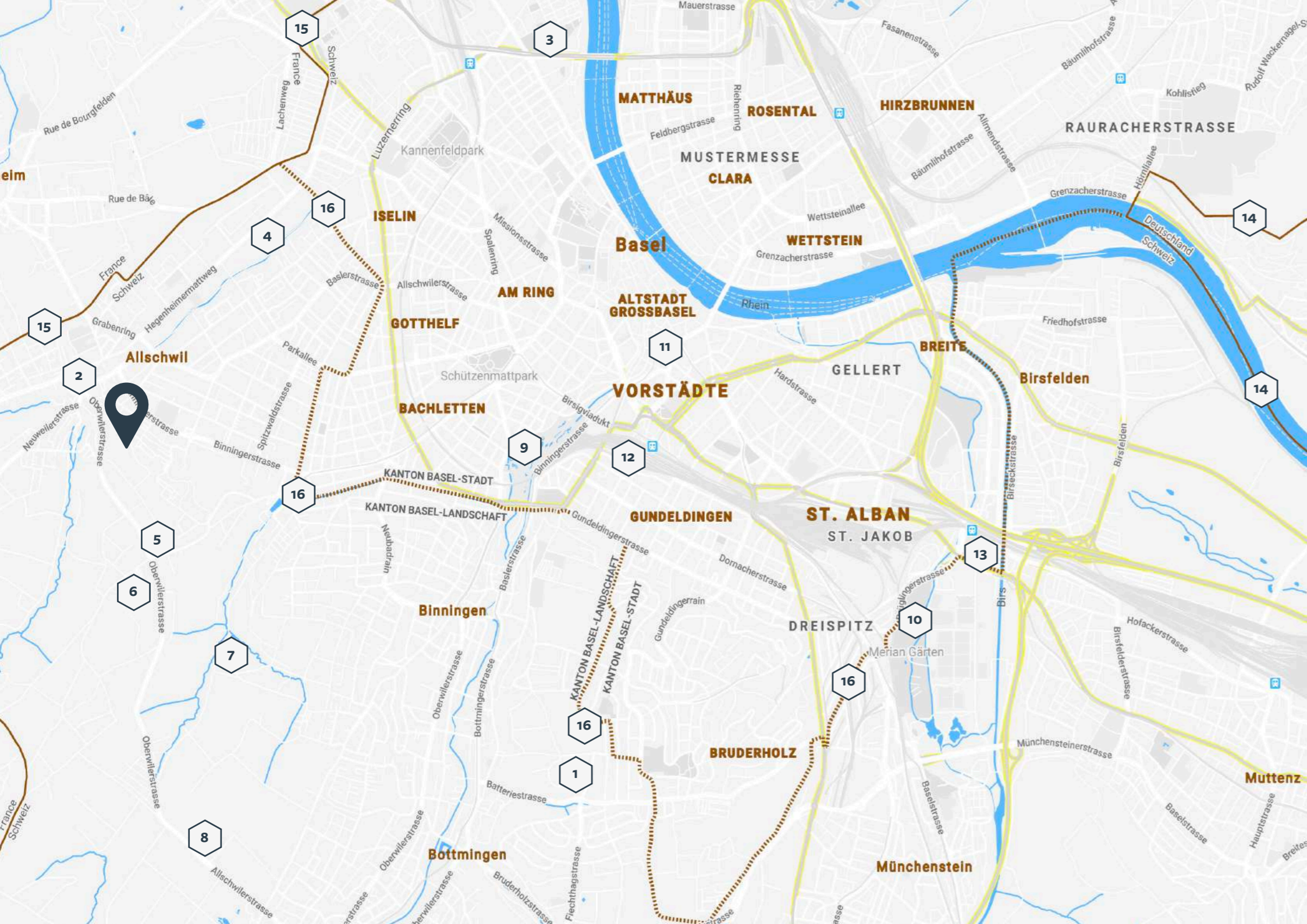
Architektur

Lüönd & Partner AG
Brunnrainstrasse 4
4411 Seltisberg BL

Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel BS

Bild: Allschwiler Wald © nimoka Invest AG



Makrolage

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

Angrenzend an das Nachbarland Frankreich und südwestlich der Stadt Basel liegt die Gemeinde Allschwil. Allschwil bildet als bezirkseinwohnerstärkste Gemeinde u.a. mit den Gemeinden Reinach, Arlesheim, Binningen, Muttenz und Therwil den Bezirk Arlesheim und gehört zum Halbkanton Basel-Landschaft.

Aufgrund der günstigen geographischen Lage und der geringen Steuerbelastung ist Allschwil für Unternehmen ein bevorzugter Wirtschaftsstandort. Durch zahlreiche Unternehmen aus Chemie, Pharma- und Biologiebranche ist der sogenannte Innovationspark Basel-Allschwil entstanden.

Neben dem Wirtschaftsstandort besticht Allschwil ebenfalls durch seine kulturelle Vielfalt. Neben der eindrucksvollen Dorfkirche - erbaut in den Jahren 1698/1699 - und dem Heimatmuseum machen die aus dem 17. bis 19. Jahrhundert in einfacher Fachwerkbauweise erbauten Riegelhäuser (so genannte Sundgauer Fachwerkhäuser) Allschwil zu einer attraktiven Gemeinde für Bewohner und Besucher.

Durch die Tramlinie 6 ist die Gemeinde wunderbar an die Stadt Basel angebunden. Zudem verfügt Allschwil tagsüber von Montag bis Samstag durch die Buslinie 48 über einen direkten Anschluss an den Bahnhof SBB Basel. Mit der eröffneten Nordtangente im Jahre 2008 ist Allschwil des Weiteren hervorragend an das Autobahnnetz angeschlossen. Zahlreiche Busverbindungen sorgen für eine hervorragende Verbindung zu den umliegenden Gemeinden wie auch den beiden Landesgrenzen D und F, wobei letztere direkt an Allschwil angrenzt (Grenzübergang Hegeheim).

Distanzen

Autobahn	4.2 km
Bahnhof SBB	4.3 km
Zentrum Basel-Stadt	4.4 km
Landesgrenze D	8.1 km
Landesgrenze F	1.6 km
Kantonsspital Bruderholz	5.9 km

📍 Holeweg 16 4123 Allschwil

- 1 Kantonsspital Bruderholz
- 2 Allschwil Dorf
- 3 Novartis Campus
- 4 Sportanlage & Gartenbad Bachgraben
- 5 Busbahnhof Spitzwald, Allschwil - Linie 64
- 6 Wasserturm Allschwil
- 7 Naturschutzgebiet Herzogenmatt
- 8 Gymnasium Oberwil BL
- 9 Zoologischer Garten Basel
- 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 Kantonsgrenze Basel-Stadt / Basel-Land

Holeweg 16 4123 Allschwil

- 1 Bürgergemeinde Allschwil BL
- 2 Schulhaus Gartenhof
- 3 Coop Supermarkt / Allschwil Letten Center
- 4 Migros Supermarkt
- 5 McDonald's
- 6 Sekundarschule Allschwil
- 7 Gemeindeverwaltung Allschwil
- 8 Postfiliale - Baslerstrasse 103
- 9 Basellandschaftliche Kantonalbank
- 10 UBS AG
- 11 Busbahnhof Gartenhof - Linie 33 & 61
- 12 Haltestelle Allschwil Dorf - Tram Linie 6 & Bus Linie 33 / N23
- 13 Haltestelle Binningerstrasse - Tram Linie 6 & Bus Linie 33 / 61 / N23
- 14 Allschwiler Weiher
- 15 Vita Parcour Allschwiler Wald
- 16 Bushaltestelle Zum Sporn - Linie 64
- 17 Kindergarten - Brennerstrasse
- 18 Kita Kallymero

Mikrolage

In einem der beliebtesten Wohnquartiere in der Gemeinde Allschwil und in unmittelbarer Nähe zum alten Dorfkern entstehen an traumhafter und erhöhter Lage auf einer rund 1'329 m² umfassenden Parzelle 4 exklusive und hochwertige Eigentums-Maisonettewohnungen.

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

Die Liegenschaft liegt herrlich eingebettet in einem Mix aus Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen. Durch die Orientierung der Wohnobjekte entsprechend dem Sonnenverlauf sowie der dazugehörigen Aussenflächen (Gärten und Balkone) wird eine ideale Besonnung gewährleistet.

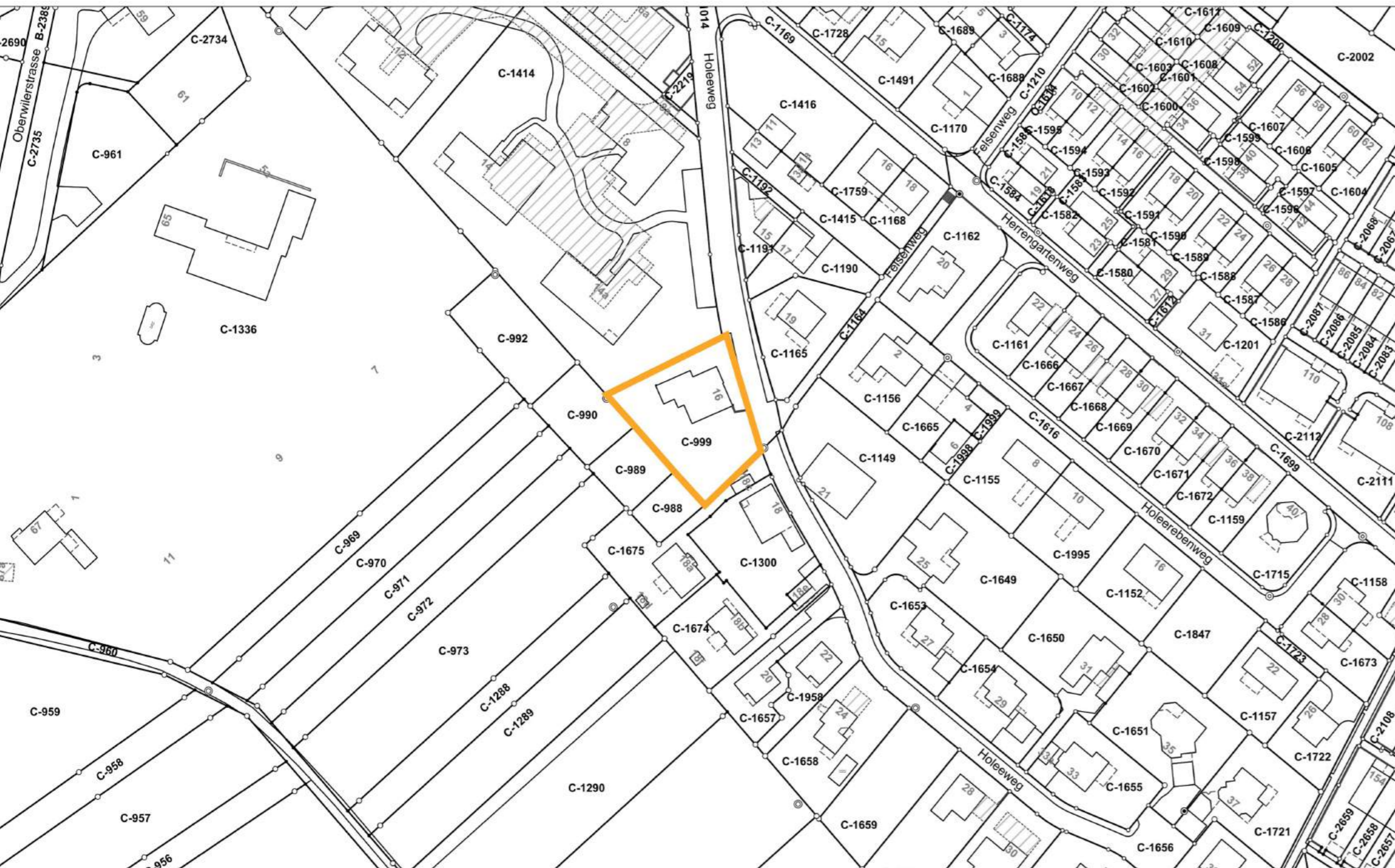
In nur wenigen Gehminuten können Einkaufsmöglichkeiten, Post/Bank, Schulen und Kindergärten sowie der öffentliche Verkehr einfach und bequem erreicht werden.

Distanzen

Anschluss ÖV (Bus)	450 m
Anschluss ÖV (Tram)	550 m
Schule	500 m
Kindergarten	700 m
Allschwiler Dorf	550 m
Bank	700 m
Post	900 m
Einkaufen	650 m



Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.



Projektbeschreibung

Das im 1. Semester 2021 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst vier hochwertige und aussergewöhnliche Maisonette-Wohnungen sowie eine hauseigene Einstellhalle mit sechs Parkplätzen.

Konzeptionell werden diese vier Wohnungen auf zwei einzelne Baukörper mit jeweils vier Stockwerken unterteilt. Jedes der beiden Gebäude verfügt über ein Sockelgeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein 1. und 2. Obergeschoss. Die einzelnen Stockwerke werden jeweils durch das interne Treppenhaus sowie die moderne Liftanlage miteinander verbunden.

Haus 1 - rechte Seite:

Das Haus 1 verfügt über eine 3 ½ Zimmerwohnung (W1) und eine 5 ½ Zimmer-Attikawohnung (W2). Die 3 ½ Zimmerwohnung befindet sich im Sockel- und im Erdgeschoss und verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 147 m². In der unteren Etage befindet sich ein Zimmer sowie ein Badezimmer mit alleinigem Zugang. Das Erdgeschoss verfügt über ein helles Entrée, einen Wohn- / Essbereich sowie eine grosszügige Küche, welche zum Essbereich hin offen gestaltet ist. Das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide und alleinigem Badezimmer sowie die Dusche inkl. WC runden das Raumangebot ab. Komplettiert wird diese Wohnung durch einen rund 267 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung inklusive eines gedeckten Sitzplatzes von rund 15.2 m².

Die grosszügige und rund 184 m² grosse Attika-Maisonettewohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss. Auf beiden Etagen kann die Wohnung über den jeweils direkten Liftzugang betreten werden. Weiter ist die Wohnung über das externe Treppenhaus und den entsprechenden Eingang im Erdgeschoss wunderbar erschlossen. Das 1. Obergeschoss verfügt über drei Kinderzimmer/Büros, ein Elternschlafzimmer mit kombinierter Ankleide und integriertem Badezimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die separate Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein weiteres Reduit komplettieren das Raumangebot auf diesem Stockwerk. Das 2. Obergeschoss sieht konzeptionell einen grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich vor. Dieser wird ergänzt durch die attraktive und 12.5 m² grosse Küche, welche wiederum zum Wohn- / Essbereich hin offen gestaltet ist. Das ganze 2. Obergeschoss wird abgerundet durch die attraktive und grosszügige Dachterrasse, welche wiederum durch den gedeckten Sitzplatz komplettiert wird.

Haus 2 - linke Seite:

Das Haus 2 verfügt über eine 4 ½ Zimmerwohnung (W3) und eine 5 ½ Zimmer-Attikawohnung (W4). Die 4 ½ Zimmerwohnung befindet sich im Sockel- und im Erdgeschoss und verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 174 m². In der unteren Etage befindet sich ein Zimmer, ein Badezimmer, eine Waschküche mit Waschmaschine / Tumbler sowie ein Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Komplettiert wird diese Etage durch zwei Kellerräume, welche den beiden Wohnungen entsprechend zugeordnet werden. Das Erdgeschoss verfügt über ein helles Entrée, einen Wohn- / Essbereich sowie eine grosszügige Küche, welche zum Essbereich hin offen gestaltet ist. Das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide und alleinigem Badezimmer sowie die Dusche inkl. WC runden das Raumangebot ab. Komplettiert wird diese Wohnung durch einen 190.5 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung inklusive eines gedeckten Sitzplatzes von rund 14.7 m².

Die grosszügige und rund 183 m² grosse Attika-Maisonettewohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss. Auf beiden Etagen kann die Wohnung über den jeweils direkten Liftzugang betreten werden und ist damit vollständig rollstuhlgängig. Weiter ist die Wohnung über das externe Treppenhaus und den entsprechenden Eingang im Erdgeschoss wunderbar erschlossen. Das 1. Obergeschoss verfügt über drei Kinderzimmer/Büros, ein Elternschlafzimmer mit kombinierter Ankleide und integriertem Badezimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die separate Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein weiteres Reduit komplettieren das Raumangebot auf diesem Stockwerk. Das 2. Obergeschoss sieht konzeptionell einen grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich vor. Dieser wird ergänzt durch die attraktive Küche, welche zum Wohn- / Essbereich hin offen gestaltet ist. Das ganze 2. Obergeschoss wird abgerundet durch die attraktive und grosse Dachterrasse, welche wiederum durch den gedeckten Sitzplatz komplettiert wird.

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 entsprechen.

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

Wohnungstyp Maisonette-Sockelgeschoss & EG

Objektbeschreibung

Haus 1 - 3 ½ Zimmerwohnung:

Die wunderschöne und grosszügige 3 ½ Zimmerwohnung (W1) im Haus 1 erstreckt sich konzeptionell über die beiden Etagen Sockelgeschoss und Erdgeschoss. Sie verfügt gesamthaft über eine Nettowohnfläche von rund 147 m².

Das Erdgeschoss wird aufgeteilt in ein helles, ca. 10 m² grosses Entrée, einen 45 m² grossen Wohn- / Essbereich sowie eine grosszügige und rund 14 m² grosse Küche, welche wiederum zum Essbereich hin offen gestaltet wird. Das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide von ca. 21.4 m² in Kombination mit dem entsprechenden Badezimmer von 6.2m² lassen in Sachen Wohnkomfort und Wohlfühlfaktor keine Wünsche offen. Die Dusche inkl. WC sowie der ein Meter hohe und ca. drei Meter lange Einbauschränk runden das Raumangebot ab und sorgen gleichzeitig für höchstmögliche Effizienz der vorhandenen Wohnfläche.

Das untere Stockwerk teilt sich auf in ein Schlafzimmer (Büro) mit 16.75 m² sowie ein Badezimmer von rund 6.7 m². Der separate und direkte Zugang vom externen Treppenhaus in Kombination mit der verschliessbaren Türe sorgen für die gewünschte Privatsphäre dieser Räumlichkeiten. Grosszügige Fenster mit östlicher Ausrichtung sorgen trotz Tiefparterre für helles und komfortables Tageslicht.

Komplettiert wird diese herrliche Maisonette-Wohnung durch einen rund 267 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung mit integriertem und gedecktem Sitzplatz von rund 15.2 m².

Haus 2 - 4 ½ Zimmerwohnung:

Die wunderschöne und grosszügige 4 ½ Zimmerwohnung (W3) im Haus 2 erstreckt sich konzeptionell über die beiden Etagen Sockelgeschoss und Erdgeschoss. Sie verfügt gesamthaft über eine Nettowohnfläche von rund 174 m².

Das Erdgeschoss wird aufgeteilt in ein ca. 10 m² grosses Entrée, einen 45 m² grossen Wohn- / Essbereich sowie eine grosszügige und rund 14 m² grosse Küche, welche wiederum zum Essbereich hin offen gestaltet wird. Das Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide von ca. 21.4 m² in Kombination mit dem entsprechenden Badezimmer

von 6.2m² lassen in Sachen Wohnkomfort und Wohlfühlfaktor keine Wünsche offen. Die Dusche inkl. WC sowie der ein Meter hohe und ca. drei Meter lange Einbauschränk runden das Raumangebot ab und sorgen gleichzeitig für höchstmögliche Effizienz der vorhandenen Wohnfläche.

Das untere Stockwerk verfügt über ein Kinderzimmer (Büro) mit rund 13 m², ein Schlafzimmer mit kombinierter Ankleide von rund 27.3 m², ein Badezimmer von 7.8 m² sowie eine Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler von rund 3.8 m². Der separate und direkte Zugang vom externen Treppenhaus sorgt für die gewünschte Privatsphäre dieser Räumlichkeiten. Grosszügige Fenster mit östlicher Ausrichtung sorgen trotz Tiefparterre für helles und komfortables Tageslicht.

Komplettiert wird diese herrliche Maisonette-Wohnung durch einen rund 191 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung mit integriertem und gedecktem Sitzplatz von 14.72 m².

Allgemein:

Die südliche Ausrichtung dieser beiden Eigentumswohnungen und der entsprechenden Aussenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten zum stundenlangen Sonnengenuss ein.

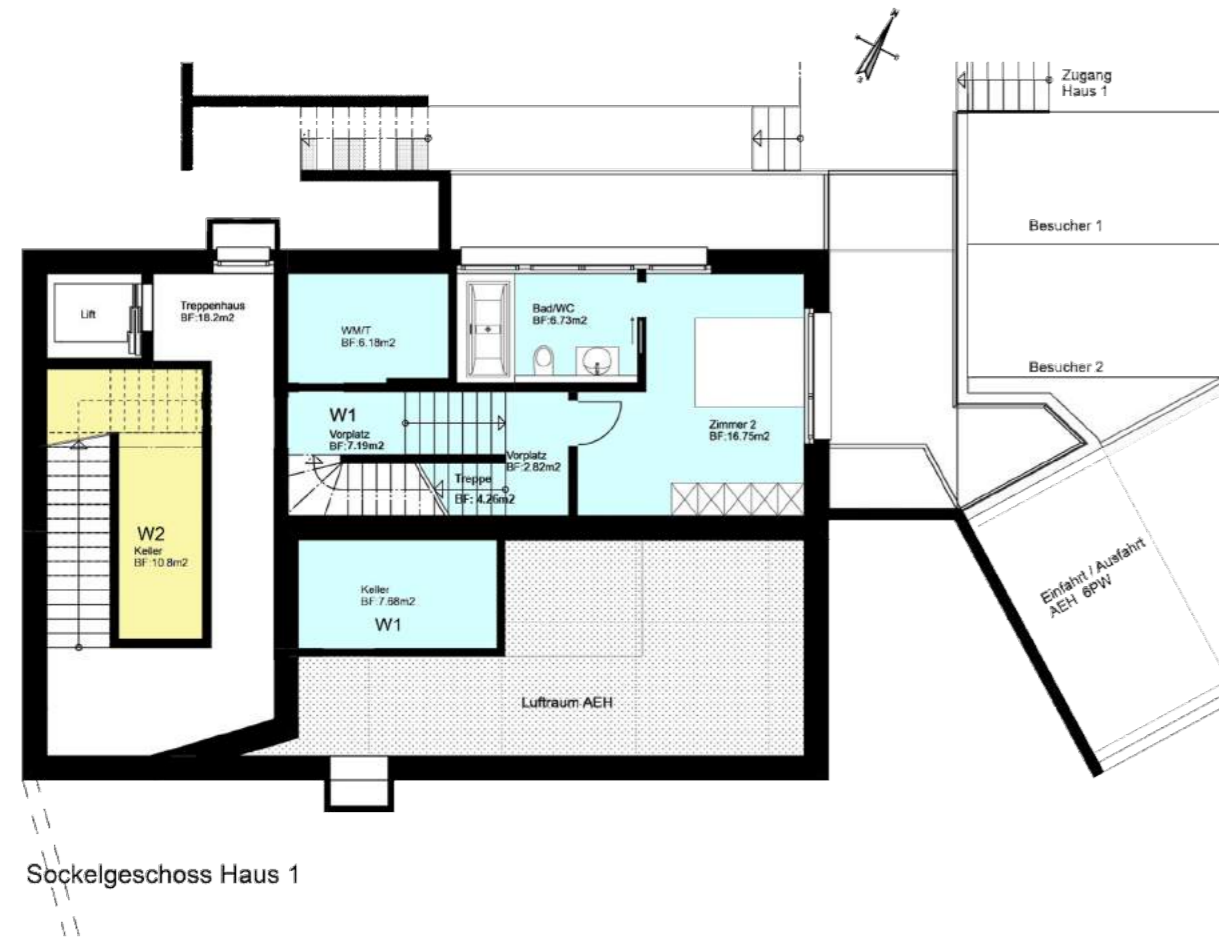
Bei der Innenausstattung werden exklusive und hochwertige Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweiligen Budgetpositionen.

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

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil im entsprechenden Gebäude. 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 45'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 45'000.-.

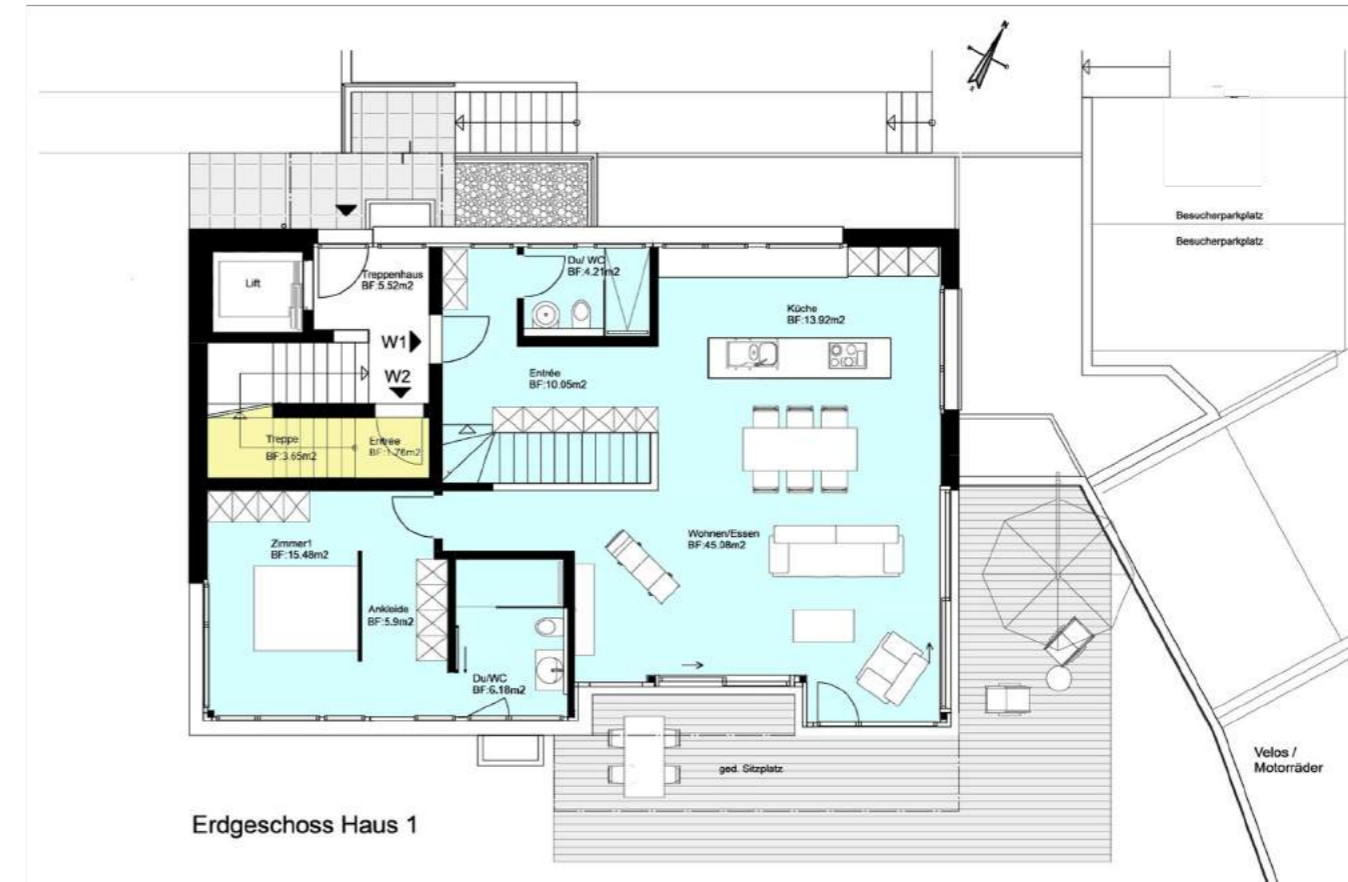
Haus 1 | Wohnung 1 - Sockelgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Haus 1 | Wohnung 1 - Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	3 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	147.04 m ²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich	45.08 m ²
Küche	13.92 m ²
Dusche / WC	4.21 m ²
Dusche / WC	6.18 m ²
Entrée	10.05 m ²
Zimmer 1	15.48 m ²
Ankleide	5.90 m ²

Sockelgeschoss

Zimmer 2	16.75 m ²
Bad/WC	6.73 m ²
Vorplatz	2.82 m ²
Treppe	4.26 m ²
Untergeschoss	
WM/TU	6.18 m ²
Vorplatz	7.19 m ²
Treppe	2.29 m ²

Aussenräume

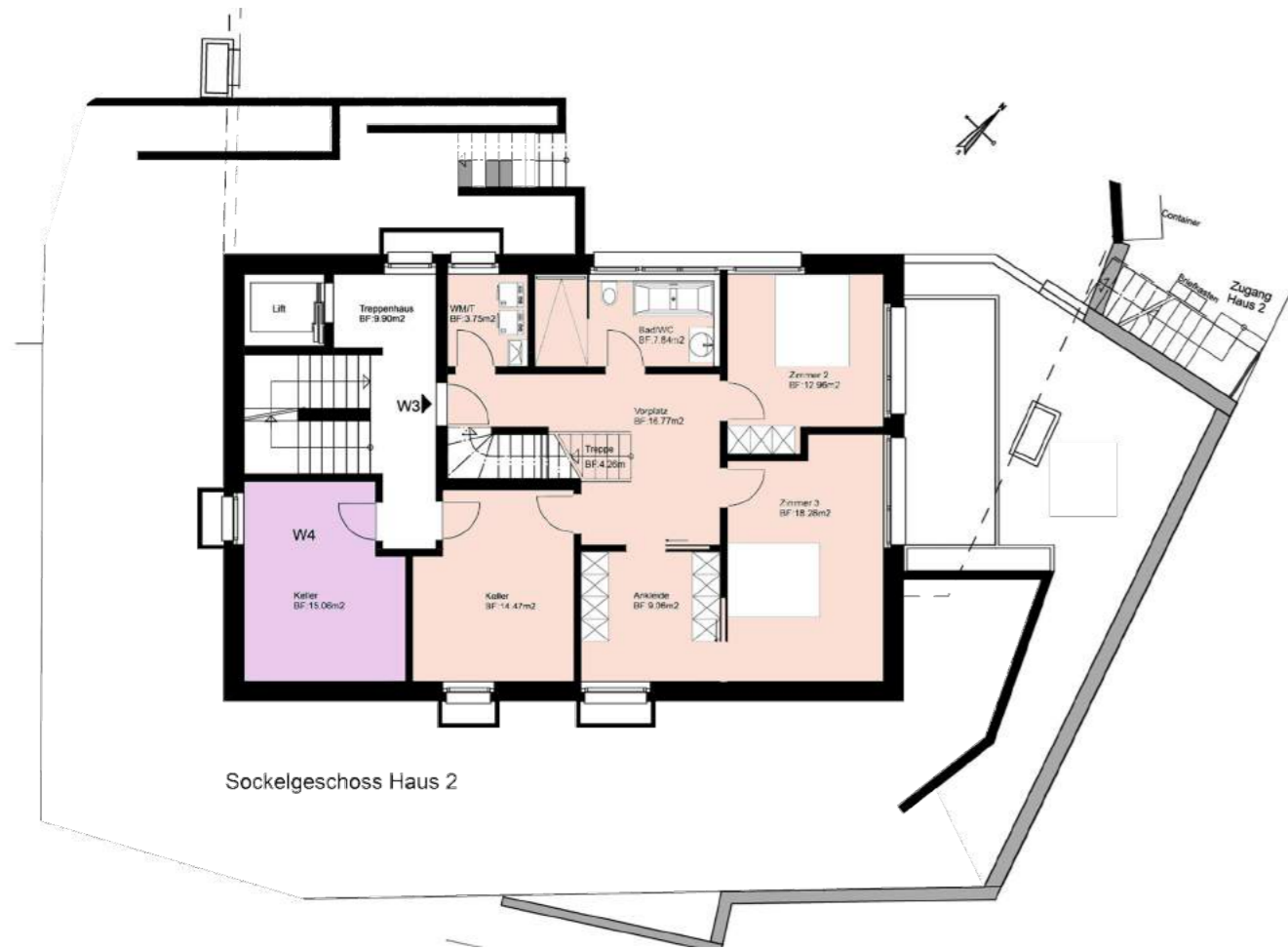
Garten	267.10 m ²
inkl. ged. Sitzplatz	15.20 m ²

Nebenträume

Keller	7.68 m ²
--------	---------------------

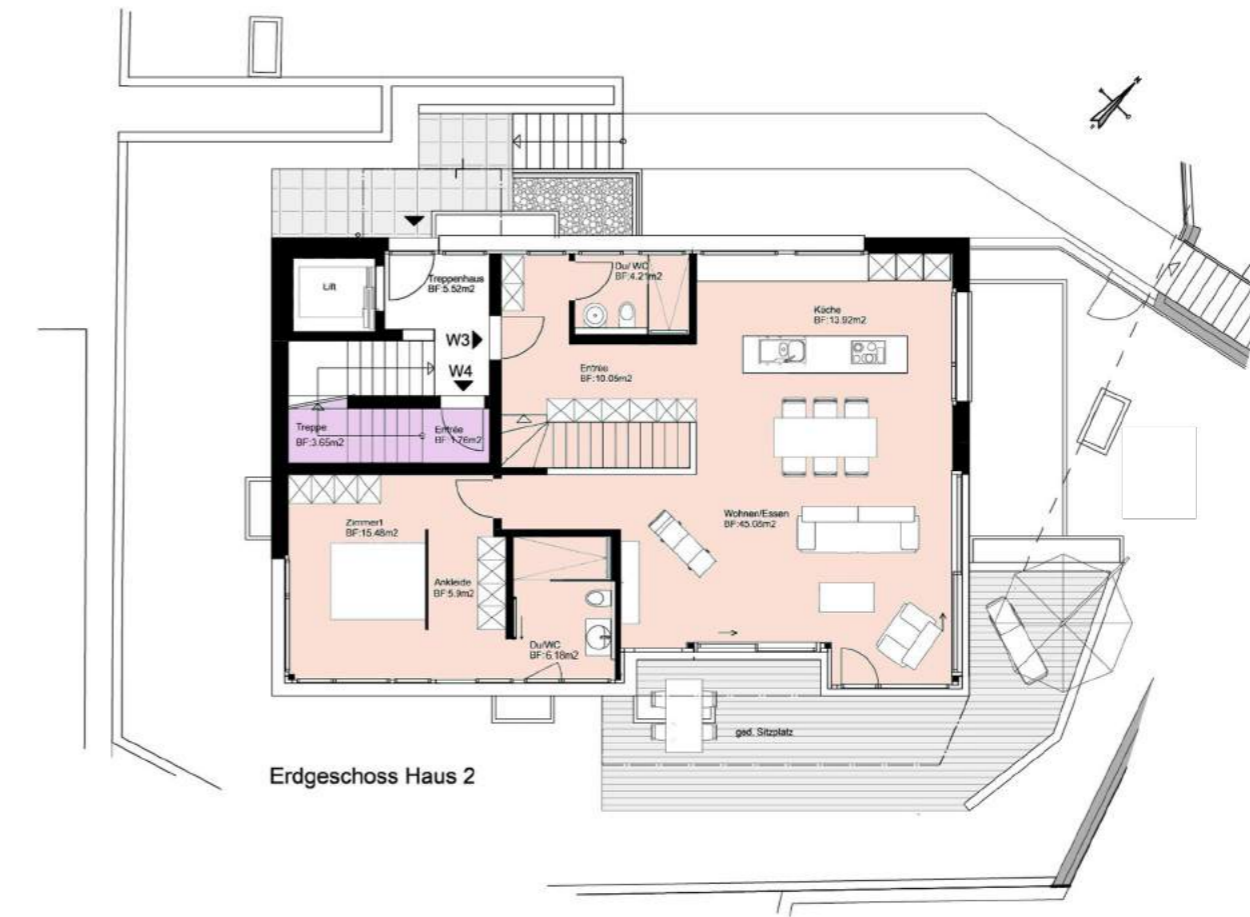
Haus 2 | Wohnung 3 - Sockelgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Haus 2 | Wohnung 3 - Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	173.74 m ²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich	45.08 m ²
Küche	13.92 m ²
Dusche / WC	4.21 m ²
Dusche / WC	6.18 m ²
Entrée	10.05 m ²
Zimmer 1	15.48 m ²
Ankleide	5.90 m ²

Sockelgeschoss

Zimmer 2	12.96 m ²
Zimmer 3	18.28 m ²
Ankleide	9.06 m ²
Bad/WC	7.84 m ²
Vorplatz	16.77 m ²
Treppe	4.26 m ²
WM/TU	3.75 m ²

Aussenräume

Garten	190.50 m ²
inkl. ged. Sitzplatz	14.72 m ²

Neberräume

Keller	14.47 m ²
--------	----------------------

Wohnungstyp Maisonette - 1. OG & Attika

Objektbeschreibung

Haus 1 - 5 1/2 Zimmerwohnung:

Die grosszügige und rund 184 m² grosse Attika-Maisonettewohnung mit atemberaubendem Weitblick erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss. Auf beiden Etagen kann die Wohnung über den jeweils direkten Liftzugang betreten werden. Weiter ist die Wohnung über das externe Treppenhaus und den entsprechenden Eingang im Erdgeschoss wunderbar erschlossen.

Das 1. Obergeschoss wird unterteilt in das Zimmer 1 (16.84 m²), Zimmer 2 (15.96 m²), Zimmer 3 (15.18 m²), das Elternschlafzimmer mit kombinierter Ankleide von Total 26.67 m² und integriertem Badezimmer von 6.83 m² sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche von rund 7.05 m². Die separate Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler mit 3.36 m² sowie das zusätzliche Reduit mit 2.91 m² komplettieren das Raumangebot auf dem 1. Obergeschoss.

Das Attikageschoss sieht konzeptionell einen offenen, grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich von rund 40 m² vor. Dieser wird ergänzt durch die attraktive und 12.5 m² grosse Küche, welche wiederum zum Wohn- / Essbereich hin offen gestaltet wird. Das ganze 2. Obergeschoss wird abgerundet durch die herrliche und grosszügige Dachterrasse von 71.25 m², welche wiederum durch einen integrierten und gedeckten Sitzplatz komplettiert wird.

Haus 2 - 5 1/2 Zimmerwohnung:

Die grosszügige und rund 184 m² grosse Attika-Maisonettewohnung mit atemberaubendem Weitblick erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss. Auf beiden Etagen kann die Wohnung über den jeweils direkten Liftzugang betreten werden. Weiter ist die Wohnung über das externe Treppenhaus und den entsprechenden Eingang im Erdgeschoss wunderbar erschlossen. Das 1. Obergeschoss wird unterteilt in das Zimmer 1 (16.84 m²), Zimmer 2 (15.96 m²), Zimmer 3 (15.18 m²), das Elternschlafzimmer mit kombinierter Ankleide von Total 26.67 m² und integriertem Badezimmer von 6.83 m² sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne und Dusche von rund 7.05 m². Die separate

Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler mit 3.36 m² sowie das zusätzliche Reduit mit 2.91 m² komplettieren das Raumangebot auf dem 1. Obergeschoss.

Das Attikageschoss sieht konzeptionell einen offenen, grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich von rund 40 m² vor. Dieser wird ergänzt durch die attraktive und 12.5 m² grosse Küche, welche wiederum zum Wohn- / Essbereich hin offen gestaltet wird. Das ganze 2. Obergeschoss wird abgerundet durch die herrliche und grosszügige Dachterrasse von 71.25 m², welche wiederum durch einen integrierten und gedeckten Sitzplatz komplettiert wird.

Allgemein:

Die südliche Ausrichtung dieser beiden Eigentumswohnungen und der entsprechenden Aussenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten zum stundenlangen Sonnengenuss ein.

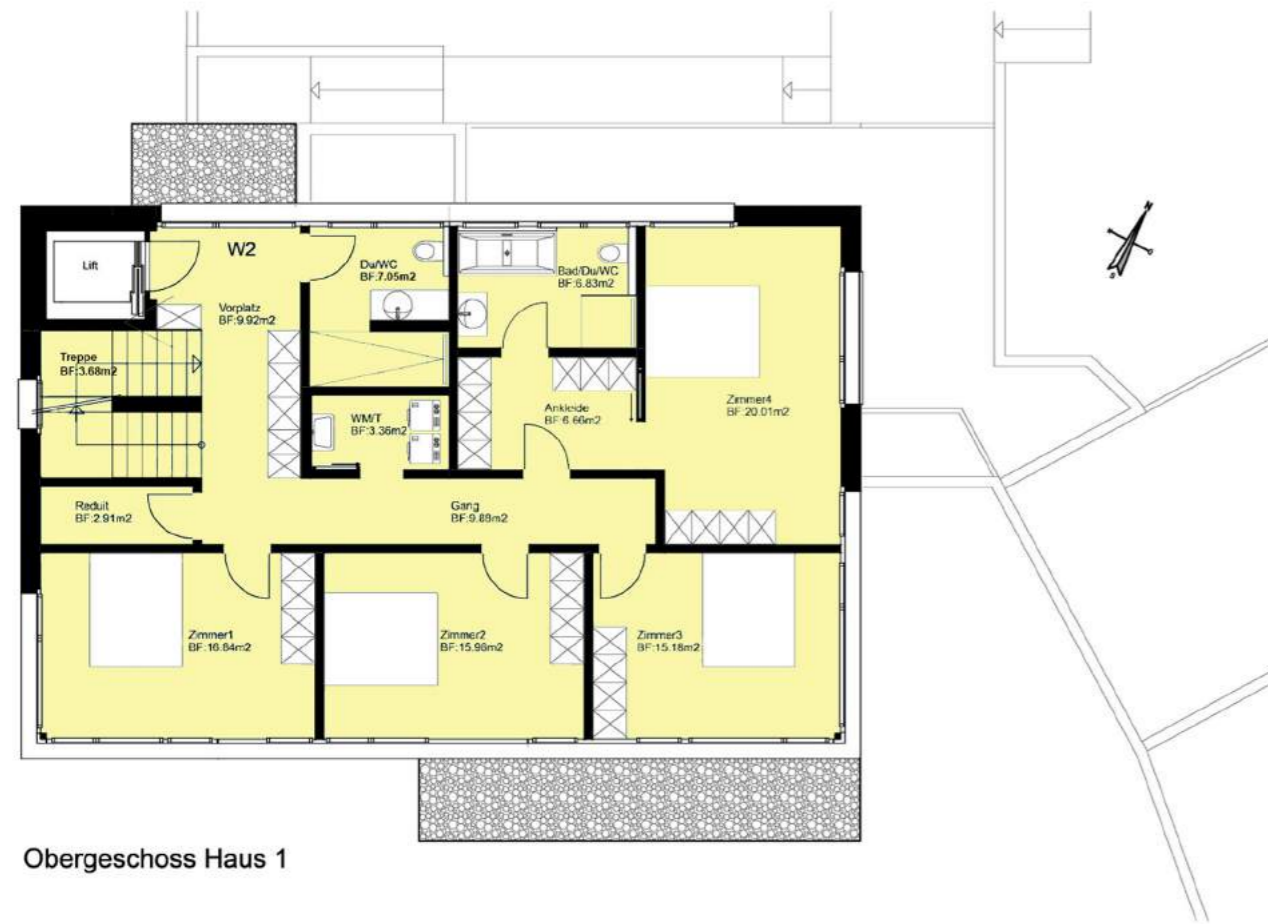
Bei der Innenausstattung werden exklusive und hochwertige Materialien verwendet. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für die jeweiligen Budgetpositionen.

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

Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil im entsprechenden Gebäude. 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 45'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 45'000.-.

Haus 1 | Wohnung 2 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Obergeschoss Haus 1

Haus 1 | Wohnung 2 – Attika

Grundriss / Raumprogramm



Attikageschoss Haus 1

Eckdaten

Zimmer	5 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	183.54 m ²

Raumangebot

Erdgeschoss

Entrée	1.76 m ²
Treppe	3.65 m ²

1. Obergeschoss

Vorplatz	9.92 m ²
Gang	9.88 m ²
Treppe	3.68 m ²
Du/WC	7.05 m ²
WM/TU	3.36 m ²
Reduit	2.91 m ²
Ankleide	6.66 m ²
Zimmer 1	16.84 m ²
Zimmer 2	15.96 m ²
Zimmer 3	15.18 m ²
Zimmer 4	20.01 m ²
Bad/Du/WC	6.83 m ²

Attika

Wohn- / Essbereich	39.54 m ²
Küche	12.53 m ²
Treppe	7.78 m ²

Aussenräume

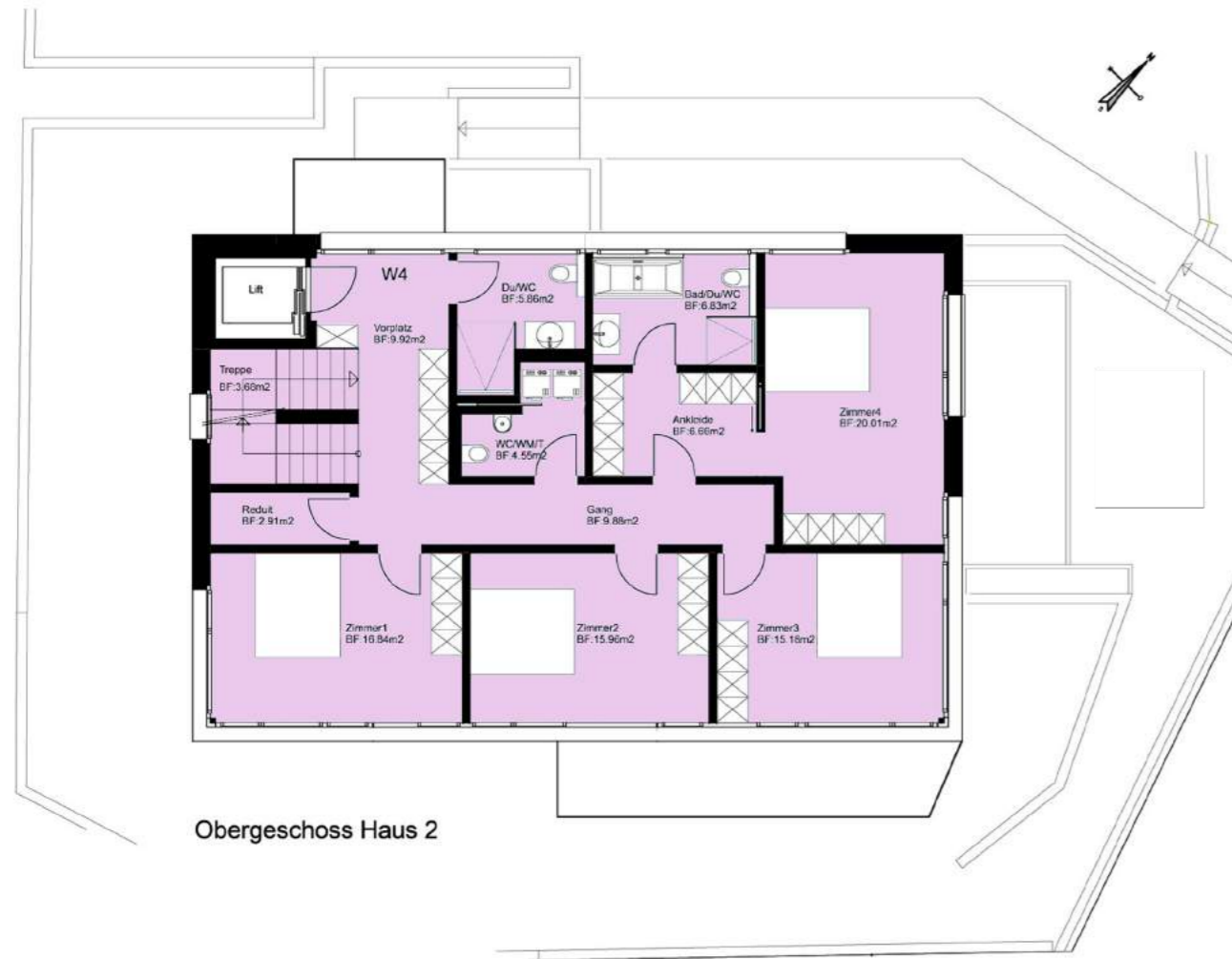
Terrasse	71.25 m ²
----------	----------------------

Nebenträume

Keller	10.08 m ²
--------	----------------------

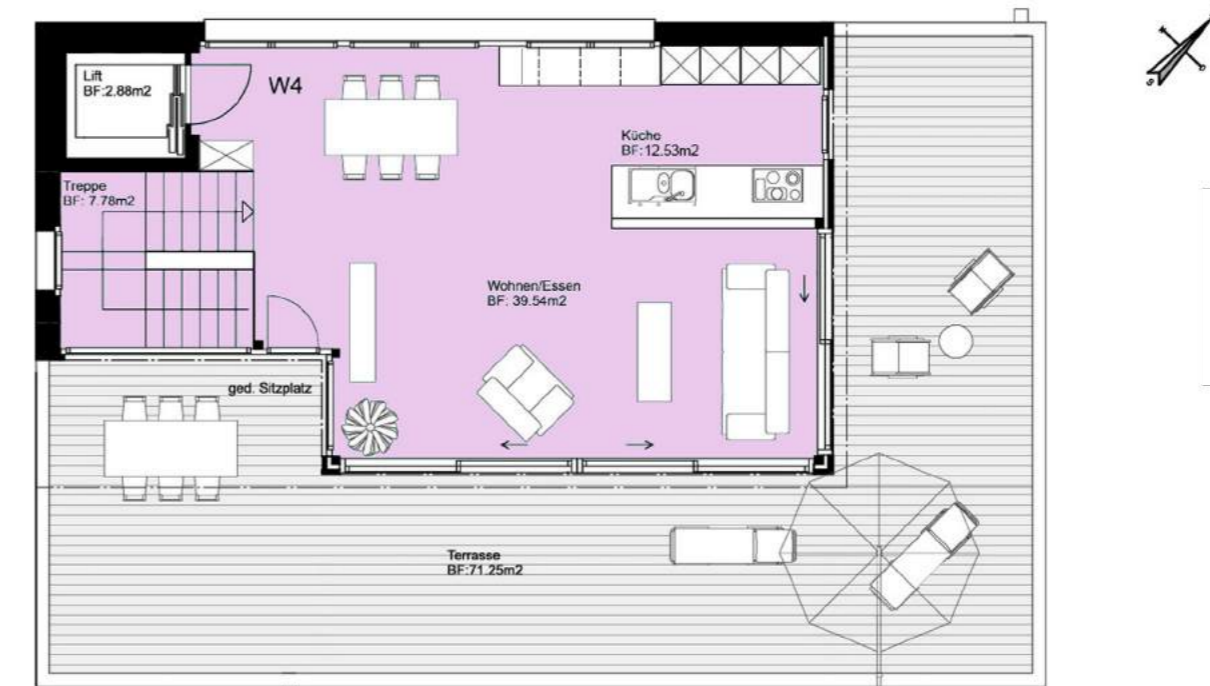
Haus 2 | Wohnung 4 – 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



Haus 2 | Wohnung 4 – Attika

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Zimmer	5 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	183.54 m ²

Raumangebot

Erdgeschoss

Entrée	1.76 m ²
Treppe	3.65 m ²

1. Obergeschoss

Vorplatz	9.92 m ²
Gang	9.88 m ²
Treppe	3.68 m ²
Du/WC	5.86 m ²
WC/WM/TU	4.55 m ²
Reduit	2.91 m ²
Ankleide	6.66 m ²
Zimmer 1	16.84 m ²
Zimmer 2	15.96 m ²
Zimmer 3	15.18 m ²
Zimmer 4	20.01 m ²
Bad/Du/WC	6.83 m ²

Attika

Wohn- / Essbereich	39.54 m ²
Küche	12.53 m ²
Treppe	7.78 m ²

Aussenräume

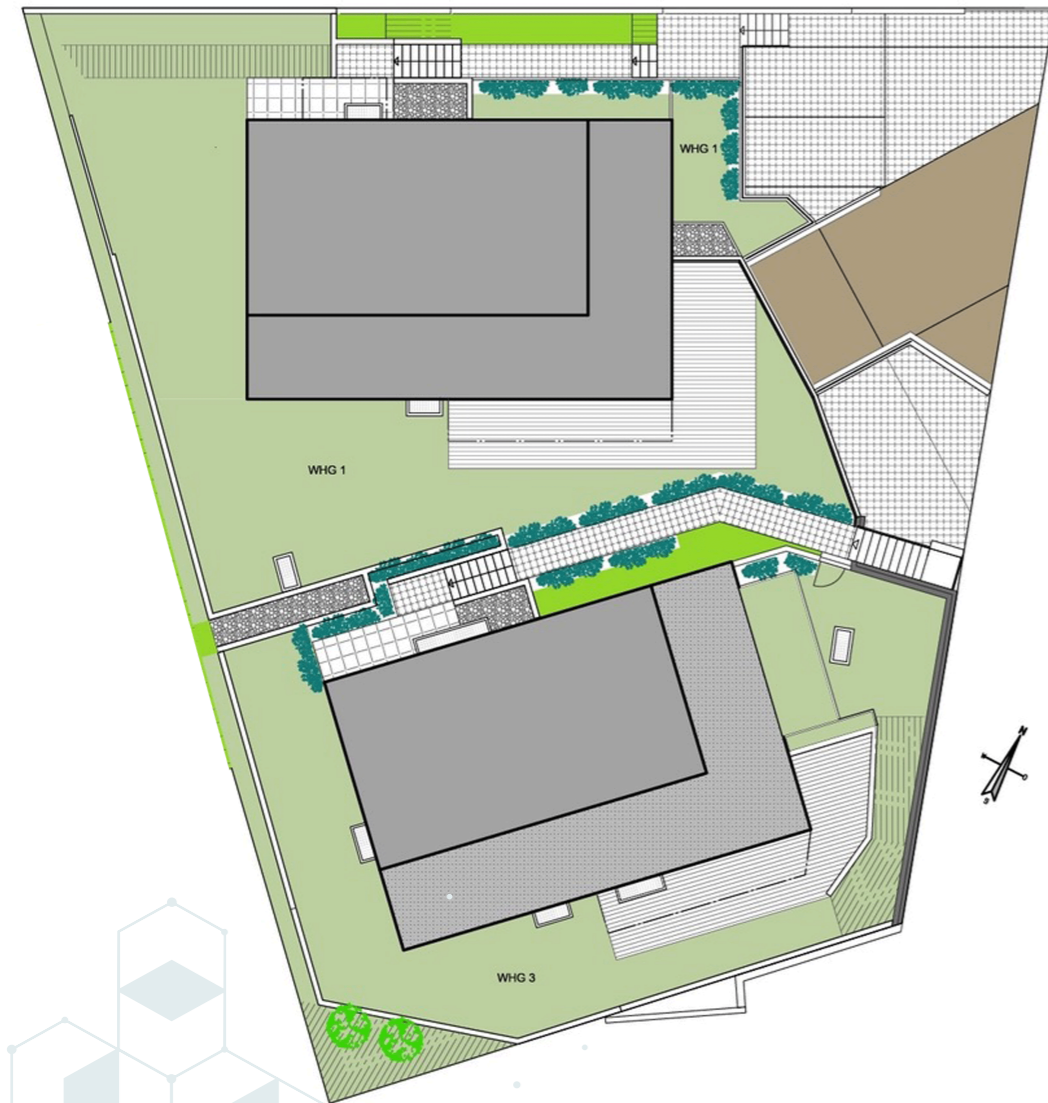
Terrasse	71.25 m ²
----------	----------------------

Nebenträume

Keller	15.06 m ²
--------	----------------------

Umgebung | Garten

Objektbeschreibung

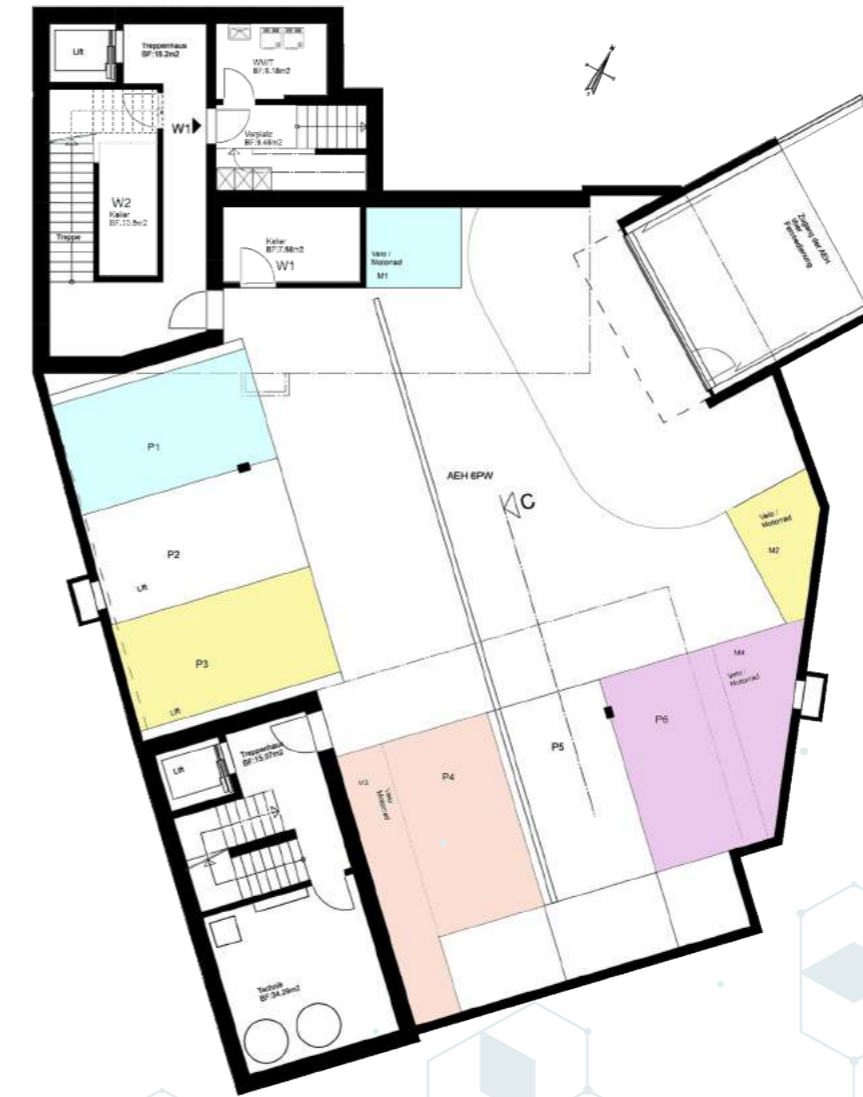


Gartenarbeiten

Die Gartenanlage wird von einem Landschaftsgärtner geplant und gestaltet. Das Planungskonzept sieht zudem vor, dass in den Allgemeinbereichen der Anlage, wie auch in den privaten Gärten, Zonen mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Darin werden Hartbeläge und Kieswege integriert.

Untergeschoss | Einstellhalle

Grundriss / Raumprogramm



Eckdaten

Raumhöhe 2.4 m

Raumangebot

Wohnung 1

Parkplatz Nr. 1
Velo / Motorrad Nr. M 1

Wohnung 2

Parkplatz Nr. 3
Velo / Motorrad Nr. M 2

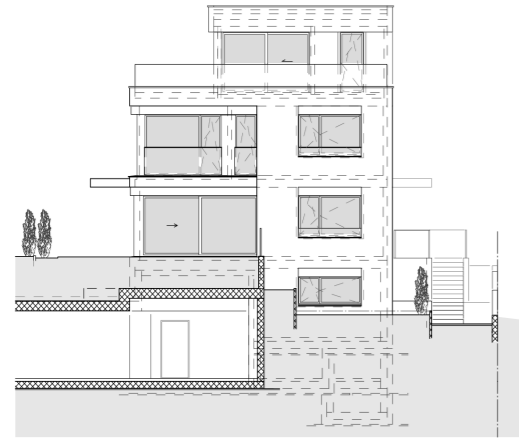
Wohnung 3

Parkplatz Nr. 4
Velo / Motorrad Nr. M 3

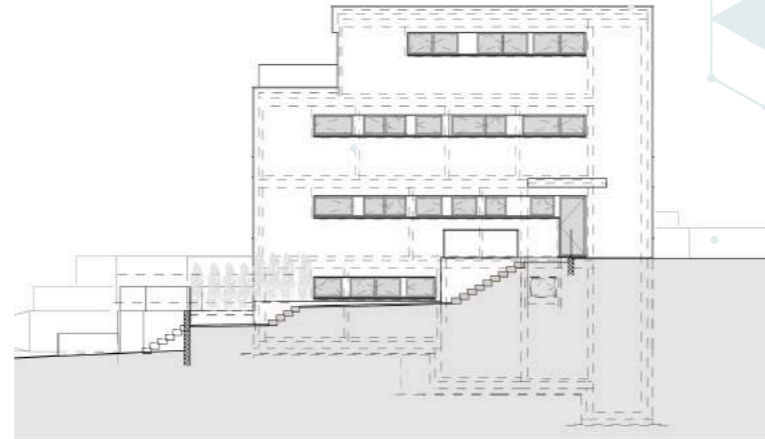
Wohnung 4

Parkplatz Nr. 6
Velo / Motorrad Nr. M 4

Fassadenschnitte Haus 1



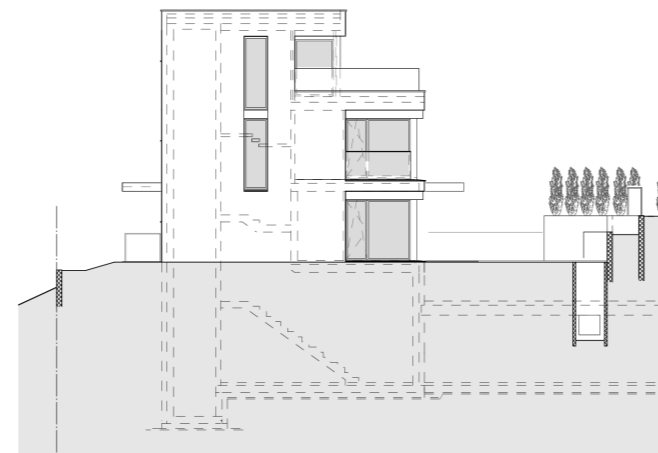
Nordostfassade Haus 1



Nordwestfassade Haus 1

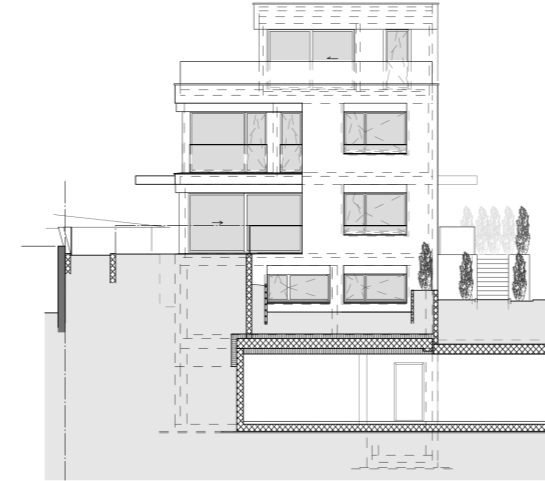


Südostfassade Haus 1

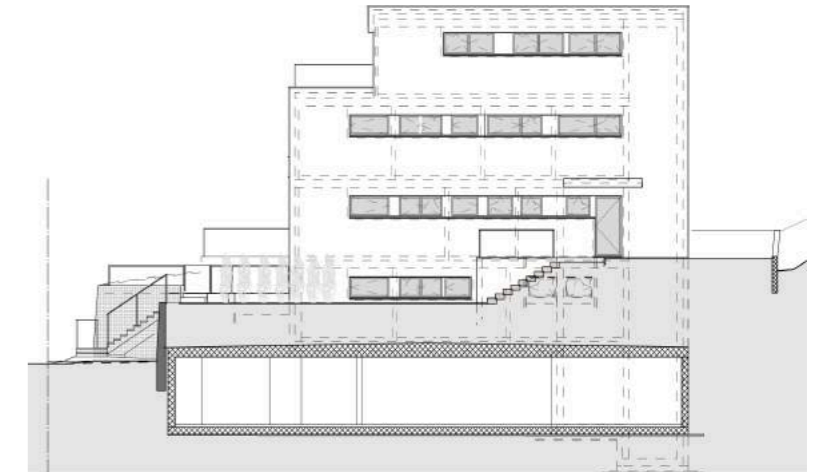


Südwestfassade Haus 1

Fassadenschnitte Haus 2



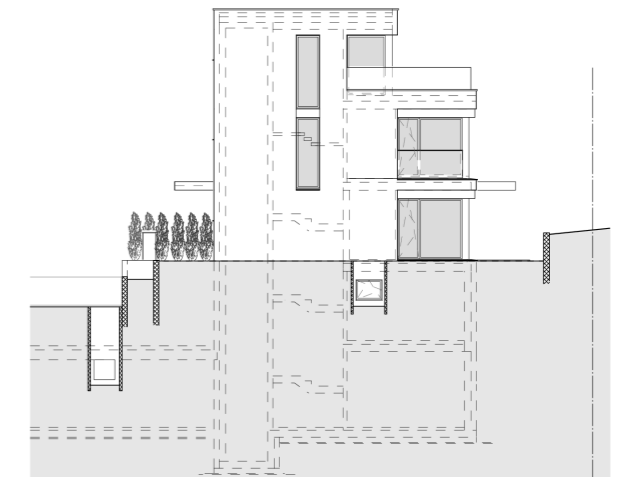
Nordostfassade Haus 2



Nordwestfassade Haus 2



Südostfassade Haus 2



Südwestfassade Haus 2

Schnitte Haus 1

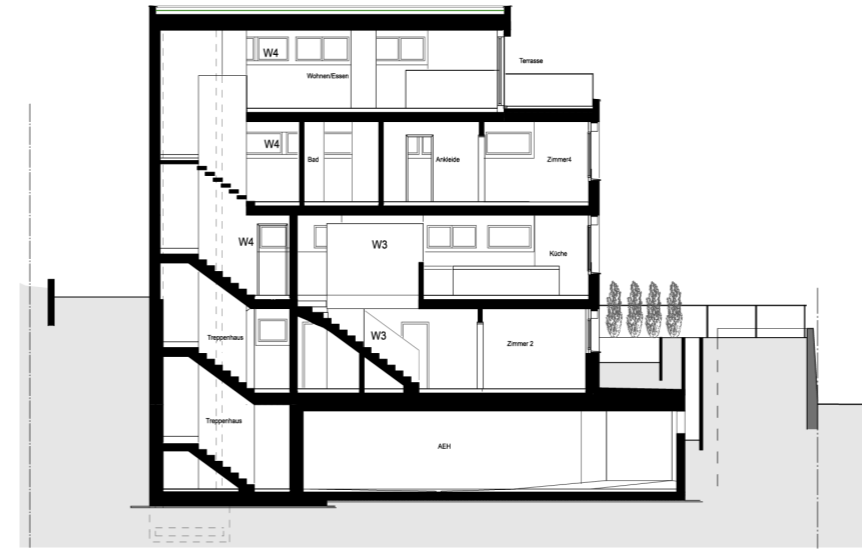


Schnitt 1 Haus 1

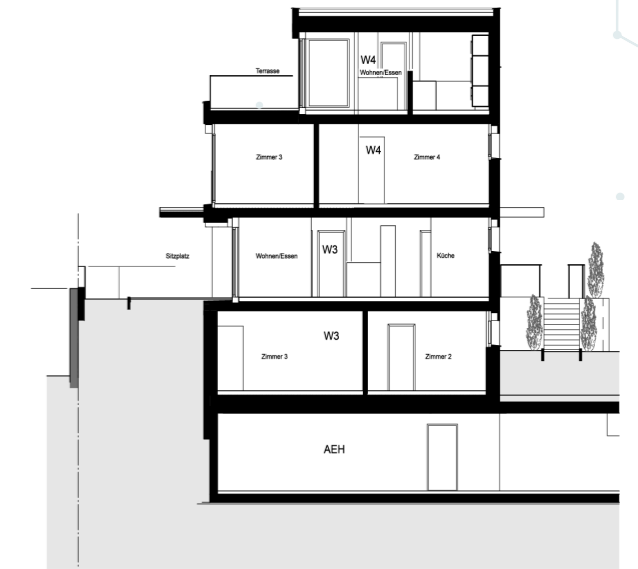


Schnitt 2 Haus 1

Schnitte Haus 2



Schnitt 1 Haus 2



Schnitt 2 Haus 2



Projektvisualisierung Aussen

31

Vogelperspektive | Ost-Fassade

Impressum

Visualisierungen:
DesignRaum GmbH



Südost-Fassade | Haus 1





Dachterrasse | Attikawohnung | Haus 2

Projektvisualisierung Innenräume



Impressum

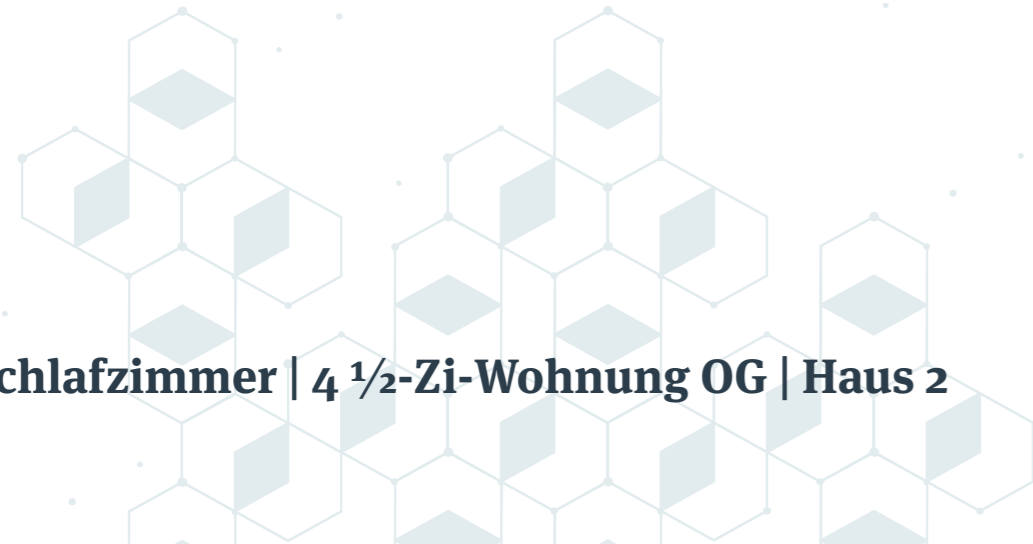
Visualisierungen:
DesignRaum GmbH

Wohn- / Essbereich | Attikawohnung | Haus 1





Wohn- / Essbereich | 3 1/2-Zi-Wohnung EG | Haus 1



Schlafzimmer | 4 1/2-Zi-Wohnung OG | Haus 2





Schlafzimmer | 3 1/2-Zi-Wohnung | Haus 1

Baubeschreibung Allgemein

Grundsatz

Die beiden Mehrfamilienhäuser werden gemäss den kantonalen Energievorschriften gebaut. Es gelten die erhöhten Anforderungen für den Schallschutz gemäss SIA Norm 181, Ausgabe 2006 (Eigentumswohnungen).

Baumeister / Tragstruktur

Umfassungswände Garage und erdberührte Wände in wasserdichtem Stahlbeton, 25 cm stark Beton NPK-C.

Decken, Unterzüge und Betonstützen in Stahlbeton.

Fassadenmauerwerk in 15 / 18 cm Backstein und Stahlbeton.

Aussenwärmedämmung aus 20 cm Steinwolle.

Aussenputz in 0.5 mm Feinputz und Innenputz als Weissputz.

Trennwände zwischen den Wohnungen in Stahlbetonwand 28 cm.

Treppenhaus

Boden: Keramische Platten.

Wände: Abrieb.

Decke: Weissputz.

Keller

Boden: Zementüberzug.

Wände: Beton weiss gestrichen.

Decke: Beton weiss gestrichen.

Garagentor

Torautomatik mit Impulsgeber und zwei Handsender.

Steuerung aussen mit Schlüsselschalter.

Steuerung / Öffnung innen mit Sensor.

Durchfahrt via Lichtsignalanlage.

Fenster & Türen

Holz / Metall Fenster, Aussen in Anthrazit und Innen in RAL 9010 (weiss).

Alle Fenster mit 3-fach Wärmeschutzglas mit U-Wert 0.7 W/m²K.

Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz RC3 mit abschliessbaren Griffen.

Fenster im 1. OG mit Einbruchschutz RC2 ohne abschliessbare Griffe.

Fenster im 2. OG und Attika mit Grundsicherheit RC1 ohne abschliessbare Griffe.

In jedem Zimmer mind. 1 Flügel mit Dreh- / Kippbeschlag.

Bedachung

Flachdach und Sitzplätze/Terrassen:

Wärmedämmung in EPS oder gleichwertig gemäss Energievorschriften.

Begrünung mit Dachsubstrat angesät, Kräutermischung Typ Basel.

Sitzplätze im EG mit Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt.

Terrasse Attika mit Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt.

Licht- & Sonnenschutz

Senkrechtmarkisen:

Alle Fassaden mit Rafflamellenstoren VR90 mit Schienenführung in Anthrazit.

Alle Storen werden mit Motoren über Funksender gesteuert.

Die Gartenwohnungen erhalten jeweils eine Markise (4.5 m x 3 m).

Die Attikawohnungen erhalten jeweils zwei Markisen (5 m x 3 m).

Lamellenstoren und Markisen werden jeweils von einem Sonnen- und Windwächter überwacht.

Eingangstüre

Hauseingangstüre aus Metall (Alupan gedämmt oder verglast) mit festverglastem

Fenster. Aussen Anthrazit, Innen RAL 9010 (weiss).

Personenaufzug

Elektromechanischer Aufzug / 625 kg.

8 Personen.

Rollstuhlgängig.

Abholfunktion ins 1. OG und Attikageschoss.

Sanitäranlagen

Allgemein

Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers.

Heizung

Wärmeerzeugung

Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonde.

Wärmeerzeugung des Heizwassers für die Raumheizung und Brauchwasserzubereitung mittels Wärmepumpe.

Wärmeverteilung

Bodenheizung mit elektrischen Einzelraumregulierungen über UP-Raumthermostaten.

Wärmeverbrauchsmessung

Verbrauchsmessung erfolgt durch Wärmezähler und Ablesung über Funk.

Elektroinstallation

Installation Allgemein

Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften.

Detaillierter Beschrieb gemäss Elektroplaner.

In den Wohnungstrennwänden werden keine direkt gegenüberliegenden Elektrodosen ermöglicht.

Jede Wohnung hat einen eigenen Wohnungszähler und eine eigene Elektroverteilung.

Für die gesamte Elektroinstallation wird ein Sicherheitsnachweis erstellt.

Storen/Markisen

Storen und Markisen werden mittels Funktaster elektrisch bedient.

Multimedia-Installation

1 Anschluss im Wohn- / Esszimmer.

Leerdosen für zusätzliche Multimediadosen in allen Zimmern.

Lichtinstallation/Steckdosen

Im Wohn- / Esszimmer mind. 2 Deckenanschlüsse sowie drei 3-fach Steckdosen.

Jedes Zimmer mind. ein Deckenanschluss, eine Schalter-Steckdose bei der Türe sowie zwei 3-fach Steckdosen.

Jeder Keller verfügt jeweils über ein Deckenanschluss, eine Schalter-Steckdose bei der Türe sowie zwei 3-fach Steckdosen.

Allgemeinbeleuchtung und Wegbeleuchtung mittels Bewegungsschalter automatisiert.

Türsprechanlage

Türsprechvideoanlage beim Hauseingang.

Innensprechvideoanlage in jeder Wohnung.

AEH

Installationen für Licht und Schiebetoranlage vorgesehen.

Pro Parkplatz ist ein Leerrohr für eine E-Steckdose vorgesehen.

Stableuchten sowie Not- und Fluchtwegbeleuchtung sind mit LED Leuchtmittel vorgesehen.

Umgebung

Gartenanlage

Grünflächen: Humusierung, Feinplanie und Rasensaat inkl. erster Rasenschnitt.

Einheimische Bäume/Sträucher gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Baubeschreibung Innenausstattung

Küche

Allgemein

Detaillierte Angaben gemäss Küchenbauer Rohrbach & Partner AG, Therwil.
Ausführung in bulthaup B1.

Die Küchen werden den individuellen Käuferwünschen angepasst.

Apparate

Kochfeld: BORA-Basic BIU Induktion-Glaskeramik Kochfeld.
Backofen: V-Zug Comhair SG 60.
Steamer: V-Zug Steam HSE 60.
Kühlschrank: V-Zug Prestige 60i für den integrierten Einbau.
Geschirrspüler: V-Zug Adora 60N GVI für den vollintegrierten Einbau.
Dunstabzug: BORA Kochfeldabzug.
Spüle: Franke Spülbecken KBX 11050, Edelstahl, Druckknopf Edelstahl.
Mischer: Franke Spültischmischbatterie Orbit mit Zugauslauf in Edelstahl.

Küche

Fronten: Mattlack, Frontfarbe nach Wahl aus Kollektion.
Griffe: Grifflose Ausführung.
Arbeitsplatte: In Kunststein Silestone 20 mm oder Granit PK 2 30 mm.
Besteckeinsätze: Birke Schichtholz Natur.

Boden

Parkettbelag vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Eiche natur, Nutzschiicht 4 mm.
Wandsockel aus Holz 40/10 mm verkehrswiss in RAL 016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubköpfen.

Wände

Abrieb in allen Räumen.

Decke

Weissputz, weiss gestrichen.

Wohn- / Essbereich

Boden

Parkettbelag vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Eiche natur, Nutzschiicht 4 mm.
Wandsockel aus Holz 40/10 mm verkehrswiss in RAL 016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubköpfen.

Wände

Abrieb in allen Räumen.

Decke

Weissputz, weiss gestrichen.

Bad / Dusche | WC

Ausstattung Sanitäranlagen

Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers.

Lüftungsanlage

Gefangene Nasszellen werden mit Secomat Fortluftventilatoren entlüftet. Die Abluftmotoren werden mittels Lichtkontakt und Nachlaufprogrammierung gesteuert.

Boden

Keramische Platten.
Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten.

Wände

Keramikplatten gemäss Budget.

Decke

Weissputz, weiss gestrichen.

Waschküche

WM / Tumbler

Standort jeweils in der eigenen Waschküche in der jeweiligen Wohnung.
Waschautomat V-Zug Adora L.
Waschtrockner V-Zug Adora TL WP.

Zimmer

Boden

Parkettbelag vollflächig auf Unterlagsboden geklebt. Eiche natur, Nutzschiicht 4 mm.
Wandsockel aus Holz 40/10 mm verkehrswiss in RAL 016 geschraubt mit weiss abgetupften Schraubköpfen.

Wände

Abrieb in allen Räumen.

Decke

Weissputz, weiss gestrichen.

Garderoben/Einbauschränk

Allgemein

Detaillierte Angaben und Pläne gemäss Schreiner.
Die Einbauschränke und Garderoben werden den individuellen Käuferwünschen angepasst.

Vorhangschiene

Allgemein

In den Fensterbereichen werden zwei Vorhangschiene (VS57) bündig im Deckenweissputz eingelegt.

Umgebung

Belag Sitzplatz Erdgeschoss

Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt.

Belag Terrassen Attika

Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt.

Kaminanlage

Optional für Attikawohnung (Baueingabepflichtig)

Kaminanlage in Chromstahl ummantelt.
Abgasanlage der Heizung wird im Steigschacht über Dach gezogen.

Budgetpositionen

Bad & Dusche

Die Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss Offerte des Sanitärunternehmers Sanitas Trösch

Kücheneinrichtung

Gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer bulthaupt B1 - Rohrbach & Partner AG, Therwil

Bodenbelag: Parkett

Pro Wohnung ist ein Budget pro m² vorgesehen. Die reinen Materialkosten pro m² betragen ca. CHF 70.-. Verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten ergibt sich ein Budget pro m² wie folgt:

Bodenbelag / Wandbelag: Keramische Platten

Pro Wohnung ist ein Budget pro m² vorgesehen. Die reinen Materialkosten pro m² betragen ca. CHF 60.-. Verlegt inkl. sämtlicher Nebenarbeiten ergibt sich ein Budget pro m² wie folgt:

Bodenbelag: gedeckter Sitzplatz

Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder im Splitt verlegt. Pro Wohnung ist ein Budget pro m² vorgesehen. Das Budget bezieht sich auf die reinen Materialkosten.

Bodenbelag: Terrasse Attika

Zementplatten 40/60 cm auf Stelzlagern oder im Splitt verlegt. Pro Wohnung ist ein Budget pro m² vorgesehen. Das Budget bezieht sich auf die reinen Materialkosten.

Einbauschränk

Einbauschränk / Garderobe gemäss detaillierter Angabe Schreiner

WM / Tumbler

W 1 29'000.- inkl. Mwst. **W 3** 29'000.- inkl. Mwst.

W 2 29'000.- inkl. Mwst. **W 4** 29'000.- inkl. Mwst.

W 1 43'450.- inkl. Mwst. **W 3** 43'450.- inkl. Mwst.

W 2 42'063.- inkl. Mwst. **W 4** 42'063.- inkl. Mwst.

W 1 140.-/m² inkl. Mwst. **W 3** 140.-/m² inkl. Mwst.

W 2 140.-/m² inkl. Mwst. **W 4** 140.-/m² inkl. Mwst.

W 1 120.-/m² inkl. Mwst. **W 3** 120.-/m² inkl. Mwst.

W 2 120.-/m² inkl. Mwst. **W 4** 120.-/m² inkl. Mwst.

W 1 60.-/m² inkl. Mwst. **W 3** 60.-/m² inkl. Mwst.

W 2 60.-/m² inkl. Mwst. **W 4** 60.-/m² inkl. Mwst.

W 1 60.-/m² inkl. Mwst. **W 3** 60.-/m² inkl. Mwst.

W 2 60.-/m² inkl. Mwst. **W 4** 60.-/m² inkl. Mwst.

W 1 9'000.- inkl. Mwst. **W 3** 9'000.- inkl. Mwst.

W 2 9'000.- inkl. Mwst. **W 4** 9'000.- inkl. Mwst.

pro Wohnung je eine V-ZUG WM Adora L und ein TU V-Zug Adora TL WP mit einem Budget von CHF 3'200.- 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 Zahlungsverprechens 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 würde eingerichtet und öffentlich beurkundet.

Termine

Voraussichtlicher Baubeginn ist im Laufe des ersten Quartals 2020. Nach Baubeginn werden die Wohnungen nach Vereinbarung, spätestens jedoch im 2. Quartal 2021 übergeben.

Realisierung

Durch den stetigen und intensiven Austausch zwischen dem Architekten und 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% 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: Aussicht Herrenweg in Allschwil © nimoka Invest AG

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

H & L Real Estate AG
Don Bosco-Strasse 1
4153 Reinach BL

Architektur

Lüönd & Partner AG
Brunnrainstrasse 4
4411 Seltisberg BL

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