

# Wohnen und Leben im wunderschönen Arlesheim

Tannenstrasse, 4144 Arlesheim

10 exklusive und hochwertige Eigentumswohnungen  
Hauseigene Autoeinstellhalle mit 18 Parkplätzen

Ni

nimoka invest

**nimoka Invest AG**

Oberwilerstrasse 36  
4054 Basel

[hueter@nimoka-invest.ch](mailto:hueter@nimoka-invest.ch)  
[www.nimoka-invest.ch](http://www.nimoka-invest.ch)

# Inhalt

- 5 Standort
- 7 Makrolage
- 8 Mikrolage
- 10 Projektbeschreibung
- 11 Wohnungstyp EG & OG
- 18 Wohnungstyp Attika
- 20 Untergeschoss
- 22 Projektvisualisierung Aussen
- 28 Projektvisualisierung Innenräume
- 42 Baubeschreibung Allgemein
- 44 Baubeschreibung Innenausstattung
- 46 Budgetpositionen
- 47 Verkauf & Konditionen
- 47 Finanzierung



Schloss Birseck - Arlesheim

## 10 exklusive Eigentums- wohnungen in Arlesheim mit hauseigener Einstellhalle

Wohnen und Leben im wunderschönen  
Arlesheim

In der Hauptgemeinde des Bezirks Arlesheim entsteht ein wunderschönes Neubauprojekt. Die ruhige und exzellente Lage in der Gemeinde sorgt für ein aussergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl.



Mittlerer Weiher - Ermitage in Arlesheim



Dom - Arlesheim

# Standort

## Gemeinde Arlesheim

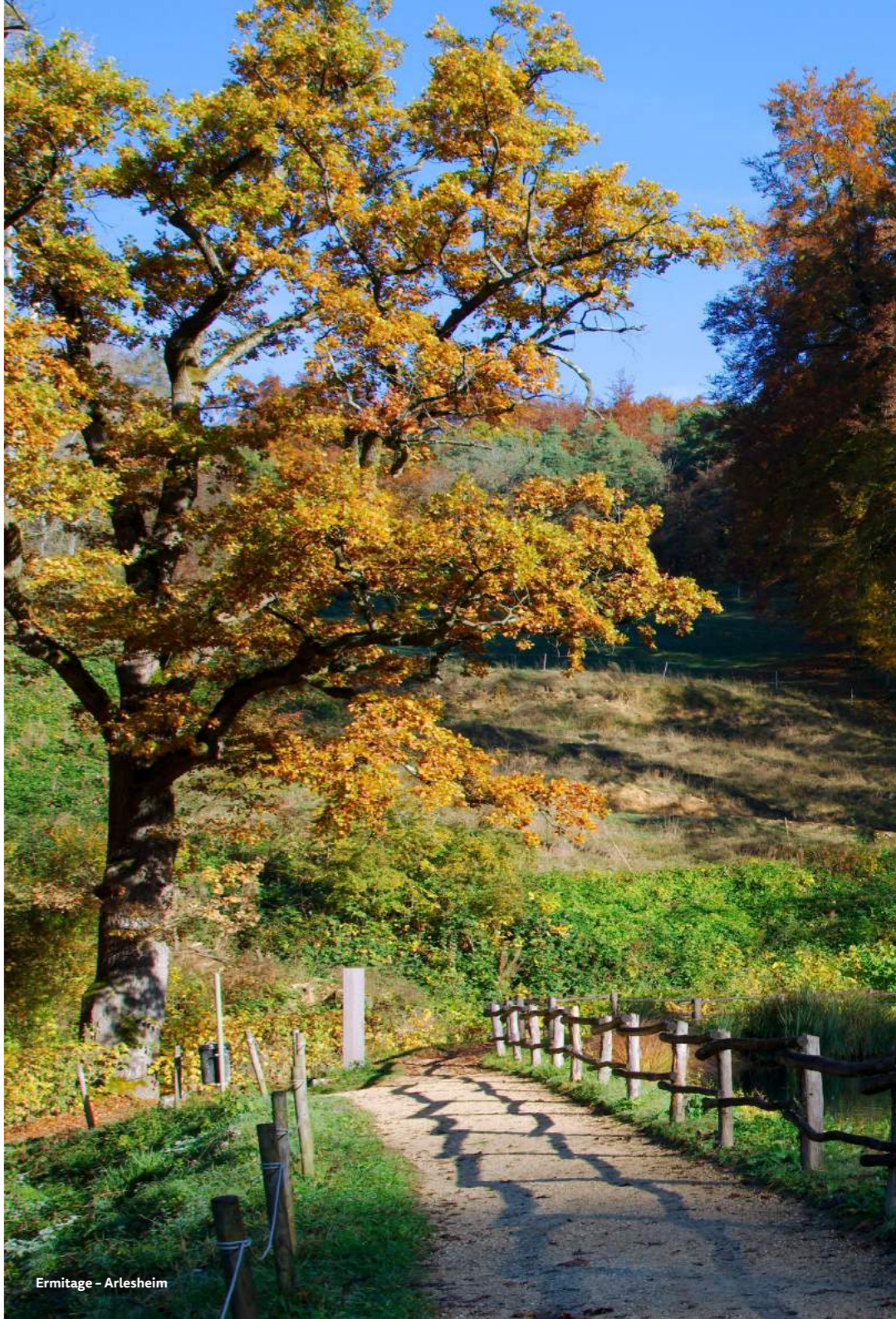
Bezirk	Arlesheim
Kanton	Basel-Land
PLZ	4144
Koordinaten	47° 29' 36.46" N, 7° 37' 15.56" E
Fläche	6.94 km2

## Bevölkerung per 30.06.2018

Wohnbevölkerung	9'165
Schweizer	7'297
Ausländer	1'868
Einwohnerdichte	1'326 / km²

## Steuersätze 2018

Nat. Personen	45% der Staatssteuer
---------------	----------------------



Ermitage - Arlesheim

### Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

- Baukonsortium Tanne
- |   |   |   |
|---|---|---|
| Mefrimo AG<br>Baselstrasse 25<br>4153 Reinach | Widler Elektro AG<br>Oberwilerstrasse 2<br>4102 Binningen | Gipsergeschäft Faik GmbH<br>Bünnenweg 3<br>4222 Zwingen |
|---|---|---|

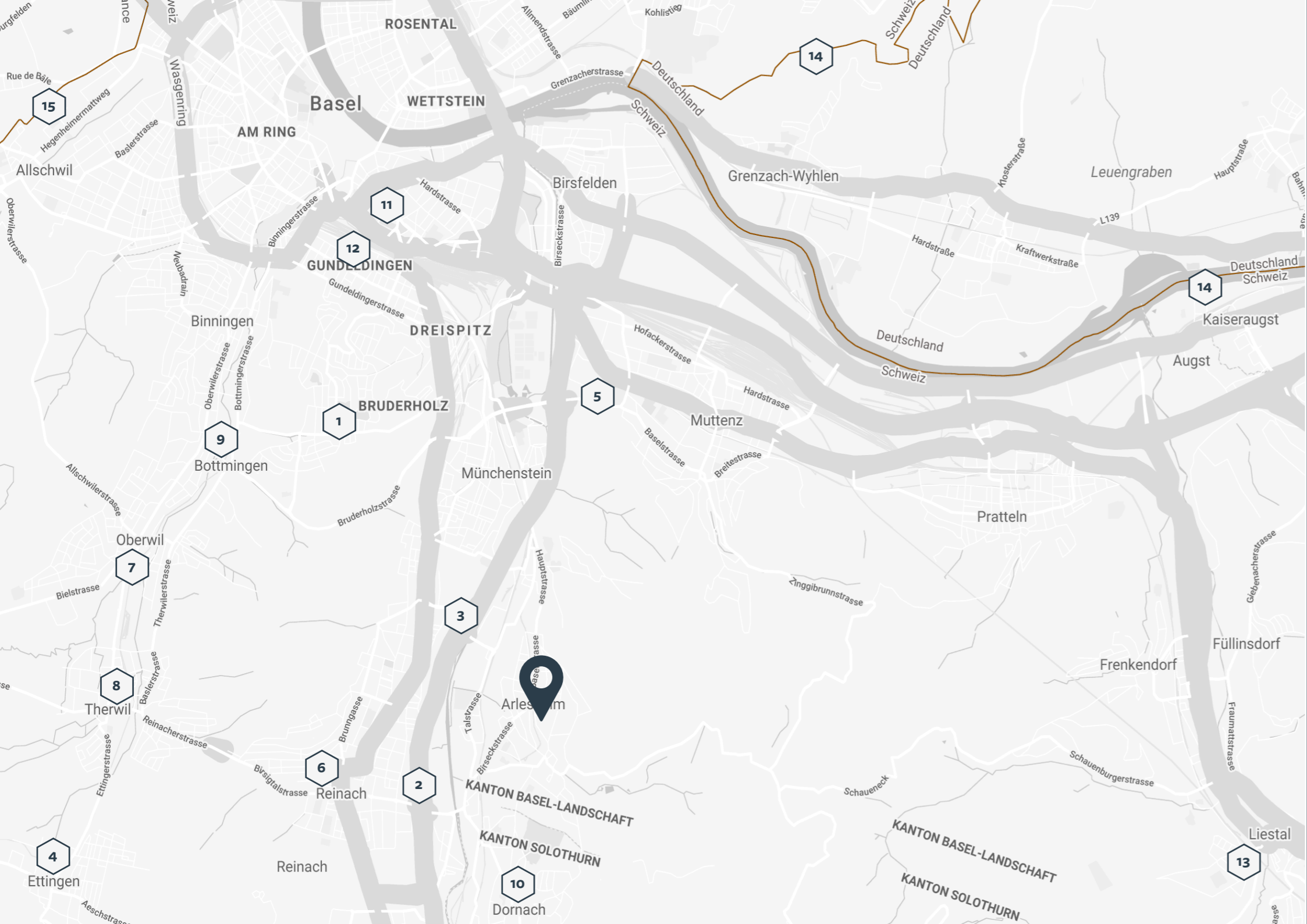
### Architektur

Cavalli Architekten GmbH  
Spechtweg 27  
4103 Bottmingen

### Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG  
Oberwilerstrasse 36  
4054 Basel





## Tannenstrasse, 4144 Arlesheim

- 1 Kantonsspital Bruderholz
- 2 Autobahneinfahrt Reinach-Süd
- 3 Autobahneinfahrt Reinach-Nord
- 4 Zentrum Gemeinde Ettingen / BL
- 5 Zentrum Gemeinde Münchenstein / BL
- 6 Zentrum Gemeinde Reinach / BL
- 7 Zentrum Gemeinde Oberwil / BL
- 8 Zentrum Gemeinde Therwil / BL
- 9 Zentrum Gemeinde Bottmingen / BL
- 10 Zentrum Gemeinde Dornach / SO
- 11 Zentrum Basel-Stand
- 12 Bahnhof SBB Basel
- 13 Zentrum Gemeinde Liestal / BL
- 14 Landesgrenze Schweiz / Deutschland
- 15 Landesgrenze Schweiz / Frankreich

## Makrolage

Seit dem Jahr 1832 gehört die Gemeinde Arlesheim zum Halbkanton Basel-Landschaft

Arlesheim gilt als Hauptort des gleichnamigen Bezirks, welcher die fünf Gemeinden Arlesheim, Münchenstein, Aesch, Pfeffingen und Reinach umfasst. Angrenzend an die Basellandschaftlichen Gemeinden Reinach, Münchenstein und Muttenz sowie die Solothurnischen Gemeinden Dornach und Gempfen besticht Arlesheim u.a. durch den wunderschönen und rund vierzig Hektar grossen englischen Landschaftsgarten, die Ermitage.

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

### Distanzen

Autobahn	2.2 km
Bahnhof SBB	6.9 km
Zentrum Basel-Stadt	7.9 km
Landesgrenze D	12.5 km
Landesgrenze F	9.7 km



# Mikrolage

In einem der beliebtesten Wohnquartiere in der Gemeinde Arlesheim entstehen an exklusiver Lage auf einer rund 2'500 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle zehn exklusive und hochwertige Eigentumswohnungen. Die beiden Liegenschaften befinden sich an vornehmer Lage, eingebettet in einem Mix aus Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen.

Die wunderschöne Bauparzelle liegt in einer Sackgasse. Durch die südliche Orientierung wird unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufs eine ideale Besonnung gewährleistet.

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

## Distanzen

Anschluss ÖV	250 m
Schule	650 m
Kindergarten	1.6 km
Apotheke	350 m
Bank / Post	500 m
Einkaufen	350 m



## Tannenstrasse, 4144 Arlesheim

- 1 Arlesheim Dorf
- 2 UBS Bank
- 3 Coop
- 4 Bahnhof Dornach-Arlesheim
- 5 Schwimmbad Arlesheim
- 6 Tierarztpraxis Pfeffingerhof
- 7 Station Arlesheim Dorf - Tram Nr. 10 & Bus Nr. 64 / N27
- 8 Spital Dornach
- 9 Klinik Arlesheim
- 10 Goetheanum
- 11 Station Arlesheim Im Lee - Tram Nr. 10 & Bus Nr. N27
- 12 Bezirksgericht
- 13 Primarschule Gehrenmatten I
- 14 Kindergarten Alte Mühle
- 15 Sportanlage in den Widen
- 16 Ermitage
- 17 Sekundarschule Gehrenmatten III
- 18 Naturschutzgebiet Steibruch Arlesheim



# Projektbeschreibung

Das im 2. Semester 2020 fertiggestellte Neubauprojekt umfasst zehn Eigentumswohnungen, welche in zwei gleichartige Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten aufgeteilt werden. Jede Wohnung erhält einen Keller mit integrierter Waschküche. Die zehn Eigentumswohnungen teilen sich eine hauseigene, unterirdische Autoeinstellhalle mit 18 Parkplätzen, einen separaten Veloabstellraum sowie einen Motorradabstellplatz.

Die beiden Gebäude und die einzelnen Stockwerke werden durch das interne Treppenhaus sowie die moderne Liftanlage miteinander verbunden. Das Konzept der beiden Liegenschaften 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 eine grosszügige und helle Terrasse von rund 16.2 m<sup>2</sup> ergänzt. Das 2. Obergeschoss umfasst jeweils eine grosszügige Attikawohnung, welche durch die attraktive Dachterrasse (umfasst rund 162 m<sup>2</sup>) mit atemberaubender Aussicht komplettiert wird. Die Wohnungen im EG und 1. OG werden so konzipiert und angeordnet, dass die Bewohner die höchstmögliche Anzahl an Sonnenstunden erhalten. Die Wohnung 1.1. / 1.3. (Haus 1) sowie 2.1. / 2.3. (Haus 2) werden nord-östlich ausgerichtet. Diese Ausrichtung sorgt für wunderschöne und genussvolle Sonnenstunden am Morgen bis hin zum Nachmittag. Die Wohnung 1.2. / 1.4. / 1.5. (Haus 1) und 2.2. / 2.4. / 2.5. (Haus 2) geniessen aufgrund der südlichen Ausrichtung herrliche Sonnenstunden vom Nachmittag bis Abend.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfassen jeweils 108 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und ermöglichen den Bewohnern grossen Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Aufgeteilt werden die Wohnflächen jeweils auf 4.5 Zimmer. Neben einem grosszügigen Wohn-/ Essbereich, einem Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und 2 Kinderzimmern (oder Büro) rundet die separate Dusche inkl. WC das Raumangebot ab. Die beiden Attikawohnungen im 2. OG verfügen jeweils über eine Nettowohnfläche von rund 125 m<sup>2</sup>, welche ebenfalls auf 4.5 Zimmer aufgeteilt werden. Jede Wohnung verfügt über ein Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer, 2 Kinderzimmer (oder Büro) sowie eine separate Dusche inkl. WC.

Bei der Innenausstattung werden exklusive und hochwertige Materialien verwendet. Sämtliche Küchengeräte sind von V-Zug, welche sich wiederum hervorragend hinsichtlich Qualität und Design in die hochwertigen Bulthaup Küchen einfügen. Der Plattenboden und der Parkettboden aus massivem Eichenholz sowie der Waschturm von V-Zug lassen keine Käuferwünsche offen. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für jeweilige 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. Den Bewohnern steht neben der Freifläche zudem ein Pavillon mit allgemeinem Grillplatz zur Verfügung.

# Wohnungstyp EG & OG

## Objektbeschreibung

Sowohl die Wohnungen im Erdgeschoss wie auch im 1. Obergeschoss verfügen über eine Nettowohnfläche von rund 108.85 m<sup>2</sup>, welche auf 4.5 Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und 45.25 m<sup>2</sup> umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss durch den herrlichen 16.25 m<sup>2</sup> grossen, gedeckten Sitzplatz und im Obergeschoss durch die 16.25 m<sup>2</sup> grosse, gedeckte Terrasse 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 17.10 m<sup>2</sup>, welches wiederum über einen direkten und alleinigen Zugang zum Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von je 13.85 m<sup>2</sup> sowie die separate Dusche mit WC 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 10 Eigentumswohnungen dürfen zweifelsfrei die jeweils zwischen 189 m<sup>2</sup> und 283 m<sup>2</sup> 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 Küchengeräte werden von V-Zug und Bora geliefert, die hochwertige Küche von Bulthaup und der WM/TU von V-Zug. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für 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 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 45'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 45'000.-.

### **Wohnung 1.1. / 1.3. / 2.1. / 2.3.: ost-nordöstliche Ausrichtung**

Die ost-nordöstliche Ausrichtung dieser vier Eigentumswohnung und der entsprechenden Terrassen und Gartenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten am Vor- und Nachmittag zum stundenlangen Verweilen und Geniessen ein.

### **Wohnung 1.2. / 1.4. / 2.2. / 2.4.: süd-südöstliche Ausrichtung**

Die süd-südöstliche Ausrichtung dieser vier Eigentumswohnung und der entsprechenden Terrassen und Gartenflächen laden in warmen Frühlings- und Sommermonaten am Nachmittag und Abend zum stundenlangen Verweilen und Geniessen ein.



# Wohnung 1.1. – Erdgeschoss

## Grundriss / Raumprogramm



### Eckdaten

Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.4 m
Bruttowohnfläche	112.95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108.85 m <sup>2</sup>

### Raumangebot

Entrée	9.65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17.10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3.35 m <sup>2</sup>

### Aussenräume

Garten	211.35 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	16.25 m <sup>2</sup>

### Nebenträume

Keller	5.80 m <sup>2</sup>
Waschküche	4.35 m <sup>2</sup>

# Wohnung 1.2. – Erdgeschoss

## Grundriss / Raumprogramm



### Eckdaten

Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.4 m
Bruttowohnfläche	112.95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108.85 m <sup>2</sup>

### Raumangebot

Entrée	9.65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17.10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3.35 m <sup>2</sup>

### Aussenräume

Garten	280.10 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	16.25 m <sup>2</sup>

### Nebenträume

Keller	5.70 m <sup>2</sup>
Waschküche	4.25 m <sup>2</sup>

# Wohnung 2.1. – Erdgeschoss

## Grundriss / Raumprogramm



### Eckdaten

Zimmer	4,5
Raumhöhe	2,4 m
Bruttowohnfläche	112,95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108,85 m <sup>2</sup>

### Raumangebot

Entrée	9,65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,35 m <sup>2</sup>

### Aussenräume

Garten	283,35 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	16,25 m <sup>2</sup>

### Nebenträume

Keller	5,80 m <sup>2</sup>
Waschküche	4,35 m <sup>2</sup>

# Wohnung 2.2. – Erdgeschoss

## Grundriss / Raumprogramm



### Eckdaten

Zimmer	4,5
Raumhöhe	2,4 m
Bruttowohnfläche	112,95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108,85 m <sup>2</sup>

### Raumangebot

Entrée	9,65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3,35 m <sup>2</sup>

### Aussenräume

Garten	189,00 m <sup>2</sup>
Gedeckter Sitzplatz	16,25 m <sup>2</sup>

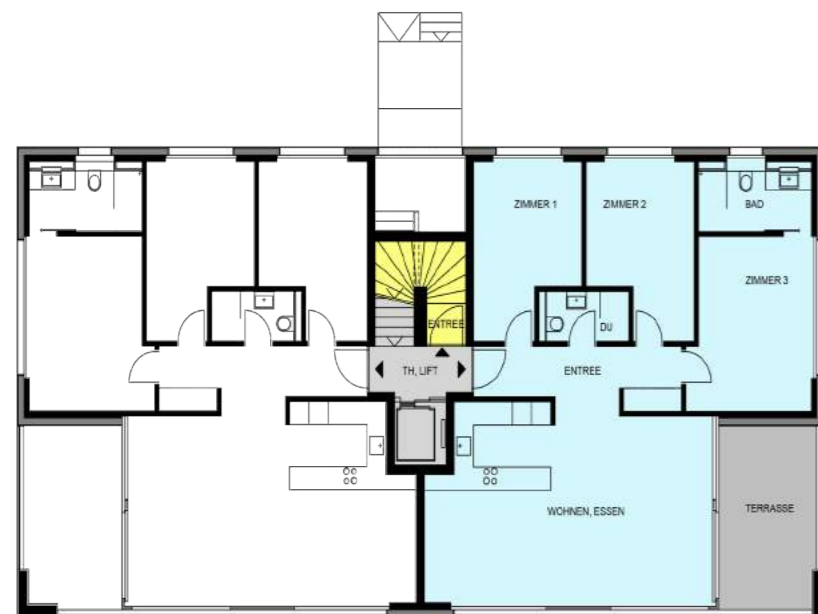
### Nebenträume

Keller	5,70 m <sup>2</sup>
Waschküche	4,25 m <sup>2</sup>

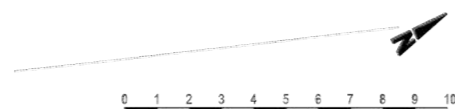


# Wohnung 1.3. & 2.3. – Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



NETTOGESCHOSSFLÄCHE  
WOHNUNG 1.3 = 108.85m<sup>2</sup>



## Eckdaten

Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.4 m
Bruttowohnfläche	112.95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108.85 m <sup>2</sup>

## Raumangebot

Entrée	9.65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17.10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3.35 m <sup>2</sup>

## Aussenräume

Gedeckter Sitzplatz	16.25 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------

## Nebenträume

Keller	5.70 m <sup>2</sup>
Waschküche	4.25 m <sup>2</sup>

# Wohnung 1.4. & 2.4. – Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm



NETTOGESCHOSSFLÄCHE  
WOHNUNG 1.4 = 108.85m<sup>2</sup>



## Eckdaten

Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.4 m
Bruttowohnfläche	112.95 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	108.85 m <sup>2</sup>

## Raumangebot

Entrée	9.65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	45.25 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.85 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17.10 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.80 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	3.35 m <sup>2</sup>

## Aussenräume

Gedeckter Sitzplatz	16.25 m <sup>2</sup>
---------------------	----------------------

## Nebenträume

Keller	5.70 m <sup>2</sup>
Waschküche	4.95 m <sup>2</sup>

# Wohnungstyp Attika

## Objektbeschreibung

Die beiden Attikawohnungen im 2. Obergeschoss verfügen über eine Nettowohnfläche von rund 125.10 m<sup>2</sup>, welche wiederum auf 4.5 Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und 46.6 m<sup>2</sup> umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der grosszügige Wohnbereich wird durch die herrliche und rund 162 m<sup>2</sup> 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 bestehen die beiden Wohnungen durch ein Elternschlafzimmer mit 17 m<sup>2</sup>, welches über einen direkten und alleinigen Zugang zum Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von 14.80 m<sup>2</sup> und 15.20 m<sup>2</sup> 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 162 m<sup>2</sup> 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 sowohl mittels Pergola mit elektrischem Sonnenschutz als auch mittels Markise an heissen Sommertagen ein angenehmes Wohnerlebnis geschaffen werden.

Bezüglich der Innenausstattung werden nur hochstehende Materialien verwendet. Die Küchengeräte werden von V-Zug und Bora geliefert, die hochwertige Küche von Bulthaup und der WM/TU von V-Zug. Die in der Baubeschreibung aufgeführte Materialauswahl

dient als Vorschlag und ist gleichzeitig Grundlage für jeweilige Budgetpositionen. Bei frühzeitigem Erwerb besteht Freiraum für die individuelle und aktive Mitgestaltung des Innenausbau 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 45'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes für rund CHF 45'000.-.

### 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 Verweilen und Geniessen ein.

# Wohnung 1.5. & 2.5. – Attika

## Grundriss / Raumprogramm



### Eckdaten

Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.4 m
Bruttowohnfläche	129.45 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	125.10 m <sup>2</sup>

### Raumangebot

Treppe/Vorplatz	12.95 m <sup>2</sup>
Gang	6.65 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	46.60 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.80 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.20 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17.00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	5.05 m <sup>2</sup>
Dusche / WC	6.85 m <sup>2</sup>

### Aussenräume

Dachterrasse	162.05 m <sup>2</sup>
--------------	-----------------------

### Nebenträume

Keller	5.90 m <sup>2</sup>
Waschküche	4.80 m <sup>2</sup>

# Untergeschoss

## Objektbeschreibung

Die beiden Mehrfamilienhäuser sind durch die gemeinsame unterirdische Einstellhalle miteinander verbunden. Die Einstellhalle ist rund 561 m<sup>2</sup> gross und verfügt im Total über 18 Parkplätze. Einer der Parkplätze wird als behindertengerechter Parkplatz ausgestaltet.

Jede der zehn Wohnungen erhält entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ein Parkplatz subjektiv-dinglich zugeordnet, den die entsprechenden Bewohner aus gesetzlichen Gründen miterwerben müssen. Der Kaufpreis für diesen Parkplatz beträgt CHF 45'000.-. Es besteht zudem die Option für den Erwerb eines zweiten Parkplatzes. Ergänzt werden die Parkplätze durch einen Motorradabstellplatz sowie einen Fahrradabstellraum, welche sämtlichen Bewohnern von Haus 1 & Haus 2 zur allgemeinen Benützung zur Verfügung stehen.

### Raumprogramm Haus 1

Das Untergeschoss des ersten Hauses verfügt über einen Abstellraum, welcher den Bewohnern von Haus 1 zum Deponieren von Kinderwagen oder Ähnlichem zur Vergügung steht. Weiter verfügen sämtliche Hausbewohner über einen eigenen separaten Keller mit integrierter Waschküche, welcher einzig den jeweiligen Bewohnern zur Verfügung stehen. Ein weiterer erwerbbarer Keller von rund 20 m<sup>2</sup> rundet das Raumangebot des Untergeschosses von Haus 1 ab.

### Raumprogramm Haus 2

Das Untergeschoss des zweiten Hauses verfügt über einen Abstellraum, welcher den Hausbewohnern zum Deponieren von Kinderwagen oder Ähnlichem zur Verfügung steht. Weiter verfügen sämtliche Hausbewohner über einen eigenen separaten Keller mit integrierter Waschküche, welcher einzig den jeweiligen Bewohnern zur Verfügung stehen.

# Untergeschoss

## Raumprogramm



### Eckdaten

Einstellhalle	18 Parkplätze
Technikraum	19.95 m <sup>2</sup>
Motorradabstellplatz	7.50 m <sup>2</sup>
Fahrradabstellraum	19.95 m <sup>2</sup>

### Raumangebot Haus 1

Abstellraum	7.50 m <sup>2</sup>
Gang	12.05 m <sup>2</sup>
Keller	20.95 m <sup>2</sup>
W 1.1. - Waschküche/Keller	10.15 m <sup>2</sup>
W 1.2. - Waschküche/Keller	9.95 m <sup>2</sup>
W 1.3. - Waschküche/Keller	9.95 m <sup>2</sup>
W 1.4. - Waschküche/Keller	10.65 m <sup>2</sup>
W 1.5. - Waschküche/Keller	10.70 m <sup>2</sup>

### Raumangebot Haus 2

Abstellraum	7.55 m <sup>2</sup>
Gang	12.05 m <sup>2</sup>
W 2.1. - Waschküche/Keller	10.15 m <sup>2</sup>
W 2.2. - Waschküche/Keller	9.95 m <sup>2</sup>
W 2.3. - Waschküche/Keller	9.95 m <sup>2</sup>
W 2.4. - Waschküche/Keller	10.65 m <sup>2</sup>
W 2.5. - Waschküche/Keller	10.70 m <sup>2</sup>

# Projektvisualisierung Aussen



## Impressum

Visualisierungen:  
Cavalli Architekten GmbH



Südost-Fassade



**Dachterrasse – Attikawohnung**

# Projektvisualisierung Innen



## Impressum

Visualisierungen:  
Cavalli Architekten GmbH



**Wohnzimmer - Attikawohnung**





**Wohn- / Esszimmer – Attikawohnung**



Schlafzimmer - Attikawohnung





Wohnzimmer – EG- / OG-Wohnung





**Wohn- / Esszimmer - Erdgeschosswohnung**



Schlafzimmer – EG-Wohnung



# Baubeschreibung allgemein

## Tragstruktur

Ganzes Gebäude in Massivbauweise. Tragende Innenwände in Beton oder Backstein und nichttragende Wände in Alba Gipsplatten

## Treppenhaus

Boden: Keramische Platten

Wände: Abrieb 1.5 mm

Decke: Weissputz, weiss gestrichen

## Keller

Boden: Zementüberzug

Wände: Beton weiss gestrichen

Decke: Beton weiss gestrichen

## Einstellhalle

Jeder Parkplatz verfügt über ein Leerrohr M25 für das mögliche Laden von Elektrofahrzeugen

## Fenster & Türen

Innen in Fichte/Tanne. Aussen Metallteile Aluminium anthrazit eloxiert. Wärmeschutz-Isolierglas 3-fach, 0,7W/m<sup>2</sup>, Schalldämmwert 32dB. Balkontüren und Fenster, Flügel zum seitlichen Öffnen, mind. ein Dreh-Kipp-Beschlag pro Raum. Hebeschiebetüren in den Wohnbereichen

## Bedachung

Flachdach gemäss SIA-Norm. Nichtbegehbare werden extensiv begrünt

## Sonnenschutz

Kassettenmarkisen: Stoffmarkise mit Kassetten und Bürstendichtung, Kassette aus Aluminium Pulverbeschichtet anthrazit. Im Attikageschoss ist eine Markise mit 5 m Länge und 2.5 m Ausladung vorgesehen

Pergola: Gedeckte Pergola 6 m x 4.5 m mit Horizontal-Markisen (elektrisch mit Taster) im Attikageschoss

## Storen

Verbund-Raffstoren (Leichtmetall-Lamellen) 90mm, beidseitig gebördelt mit eingewalzter Dämpfungslippe, Führungen Leichtmetall, anthrazit eloxiert mit Geräuschdämpfungseinlage. Bedienung elektrisch

## Eingangstüre

Konstruktion aus wärmedämmten Aluminium-Profilen mit Isoliersteg aus verstärktem Polyamid zur Unterbrechung der Wärmebrücke für den Einsatz von Isolierglas

## Personenaufzug

Elektromechanischer Aufzug / 450 KG

6 Personen Kabine 100 x 125 cm

## Sanitäranlagen

### Allgemein

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

### WM / Tumbler

Standort jeweils in der eigenen Waschküche im UG

## Heizung

### Wärmeerzeugung

Sole-Wasser-Wärmepumpe für die Raumheizung. Als Wärmequellen werden 3 Erdsonden mit je 180 m Länge genutzt

### Wasseraufbereitung

Boiler von der Zentralheizung gespeisen

### Wärmeverteilung

Bodenheizung mit elektrischen Einzelraumthermostaten.

Im Sommerbetrieb kann die Bodenheizung zum Temperieren verwendet werden (max. -3 °C)

## Elektroinstallation

### Installation

Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften

### Storen

Sämtliche Storen sind elektronisch bedienbar

### Leuchten- & Lampen

LED-Leuchten und LED-Balkenleuchten im UG und Einstellhalle. Beleuchtung im Treppenaufgang über Infrarotmelder mit eingebauter Minuterie gesteuert. In den Bädern im Spiegelkasten oder nach Detailplan des Elektroinstallateurs

### Multimedia-Installation

Jeweils 1 Anluss pro Zimmer, 2 Anschlüsse im Wohnzimmer

### Türsprechanlage

Türsprechvideoanlage beim Eingang. Innensprechvideoanlage in jeder Wohnung

## Umgebung

### Garten

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

### Pavillon / Grillplatz

Allgemeiner Grillplatz sowie abschliessbarer Spint je Wohneinheit

# Baubeschreibung Innenausstattung

## Küche

### Allgemein

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

### 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: Morath Spülbecken Sereno SER 50 Chromstahl

Mischer: Franke Rotondo mit Auszugsbrause in Chromstahl

Kehrriechsystem: Müllex ZK Box Biofaf

### Küche

Fronten: Mattlack, Frontfarbe nach Wahl aus Kollektion

Griffe: Grifflose Ausführung

Rückwand: ESG Nischenglasrückwand 6 mm

Arbeitsplatte: Kunststein Silestone 20 mm oder Granit PK2 30 mm

### Boden

Keramische Platten im Format 600 x 300 mm, Verlegart Kreuzfuge oder wild

Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten (Lieferung Sabag Bau AG)

Optional Parkett

### Wände

Wandschild hinter Küchenkombination in Glas rückseitig beschichtet (Farbwahl möglich)

Restliche Fläche - Tapezierarbeiten: Raufasertapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen

Malerarbeiten: Weissputzdecke Dispersion deckend gestrichen

### Decke

Weissputz, weiss gestrichen

## Wohn- / Essbereich

### Boden

Keramische Platten im Format 600 x 300 mm, Verlegart Kreuzfuge oder wild

Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten (Lieferung Sabag Bau AG)

Optional Parkett

### Wände

Tapezierarbeiten: Raufasertapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen

Malerarbeiten: Weissputzdecke Dispersion deckend gestrichen

### Decke

Weissputz, weiss gestrichen

## Bad / Dusche

### Ausstattung

Washbecken mit Hebelmischer AVA WC-Anlage mit Einbauspülkasten

Unterputz Einbauspiegelkasten mit Beleuchtung

### Boden

Keramische Platten im Format 600 x 300 mm, Verlegart Kreuzfuge oder wild

Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten (Lieferung Sabag Bau AG)

### Wände

Tapezierarbeiten: Raufasertapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen

Malerarbeiten: Weissputzdecke Dispersion deckend gestrichen

### Decke

Weissputz, weiss gestrichen

### WM / Tumbler

Standort jeweils in der eigenen Waschküche im UG

## Zimmer

### Boden

Eiche naturgeölt, Format 1600 x 600 x 11 mm, Verlegart Schiffboden

Sockelleiste in Eiche Massivholz Weiss, Format 40 x 10 mm (Lieferung Kuratle Jaecker)

### Wände

Tapezierarbeiten: Raufasertapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen

Malerarbeiten: Weissputzdecke Dispersion deckend gestrichen

### Decke

Weissputz, weiss gestrichen

## Attikaterasse

### Boden

Keramikplatten im Ausmass 900 x 600 mm, kreuzfugig im Splitt verlegt

## Sitzplätze Garten

### Boden

Zementplatte im Ausmass 400 x 400 mm, kreuzfugig im Splitt verlegt

# Budgetpositionen

## Bad & Dusche

Die Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss Offerte des Sanitärunternehmers Sanitas Trösch

<b>W 1.1.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.1.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.2.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.2.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.3.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.3.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.4.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.4.</b>	21'500.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.5.</b>	27'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.5.</b>	27'000.-	inkl. Mwst.

## Kücheneinrichtung

Gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer Bulthaupt B1 - Rohrbach & Partner AG, Therwil  
Sämtliche Küchengeräte V-Zug

<b>W 1.1.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.1.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.2.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.2.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.3.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.3.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.4.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.4.</b>	38'000.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.5.</b>	40'000.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.5.</b>	40'000.-	inkl. Mwst.

## Keramische Platten

Liefern und Verlegen von keramischen Platten im Gang, im Wohn- / Esszimmer, den Nassräumen sowie in der Küche. Format 600 x 300 mm, Verlegart Kreuzfuge oder wild. Sockelleiste ebenfalls aus keramischen Platten  
Pro Wohnung ist ein Budget von CHF 150.- / m<sup>2</sup> verlegt (inkl. Nebenarbeiten) vorgehen  
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Sabag Bau AG

<b>W 1.1.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.1.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.2.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.2.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.3.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.3.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.4.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.4.</b>	15'750.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.5.</b>	18'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.5.</b>	18'750.-	inkl. Mwst.

## Bodenbeläge aus Holz

Liefern und Verlegen von Klebeparkett in allen Zimmern. Eiche naturgeölt, Format 1600 x 160 x 11 mm, Verlegeart Schiffboden. Sockelleiste in Eiche Massivholz Weiss 40 / 10 mm  
Pro Wohnung ist ein Budget von CHF 135.- / m<sup>2</sup> verlegt (inkl. Nebenarbeiten) vorgesehen  
Ausstellung und Lieferung erfolgt durch Kuratle Jaecker

<b>W 1.1.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.1.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.2.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.2.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.3.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.3.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.4.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.4.</b>	6'075.-	inkl. Mwst.
<b>W 1.5.</b>	6'750.-	inkl. Mwst.	<b>W 2.5.</b>	6'750.-	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.

## WM / Tumbler

# 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 ersten Quartals 2019. Nach Baubeginn werden die Wohnungen nach Vereinbarung, spätestens jedoch im 4. Quartal 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 % bis 1.0 % 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

Englischer Garten – Ermitage

## Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Baukonsortium Tanne

Mefrimo AG  
Baselstrasse 25  
4153 Reinach

Widler Elektro AG  
Oberwilerstrasse 2  
4102 Binningen

Gipsergeschäft Faik GmbH  
Bünnenweg 3  
4222 Zwingen

## Architektur

Cavalli Architekten GmbH  
Spechtweg 27  
4103 Bottmingen

## 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

