Exklusives Wohnen an herrlicher Lage in Therwil

Weidgasse 20, 4106 Therwil

Exklusives Neubauprojekt mit 5 hochwertigen Eigentumswohnungen und hauseigener Autoeinstellhalle mit 7 Parkplätzen

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 Objektbeschreibung | Wohnungstyp EG & OG-Wohnungen

14 Grundriss | Raumprogramm Erdgeschoss

16 Grundriss | Raumprogramm 1. Obergeschoss

18 Objektbeschreibung | Wohnungstyp Attika

19 Grundriss | Raumprogramm Attika

20 Umgebung | Garten

21 Grundriss | Untergeschoss / Einstellhalle

22 Fassadenschnitte

24 Projektvisualisierung Aussen

32 Projektvisualisierung Innen

44 Baubeschreibung Allgemein

46 Baubeschreibung Innenausstattung

48 Budgetpositionen

49 Verkauf & Konditionen

49 Finanzierung

Bild: Dorfmuseum © Gemeinde Therwil

5 exklusive Eigentums-wohnungen in Therwil mit hauseigener Einstellhalle

Exklusives Wohnen an traumhafter Lage in der Gemeinde Therwil

In der wunderschönen und ruhigen Gemeinde Therwil - Bezirk Arlesheim - entsteht dieses exklusive und hochwertige Neubauprojekt. Die ruhige und exzellente Lage innerhalb der Gemeinde sorgt für ein aussergewöhnliches Wohn- und Lebensgefühl.

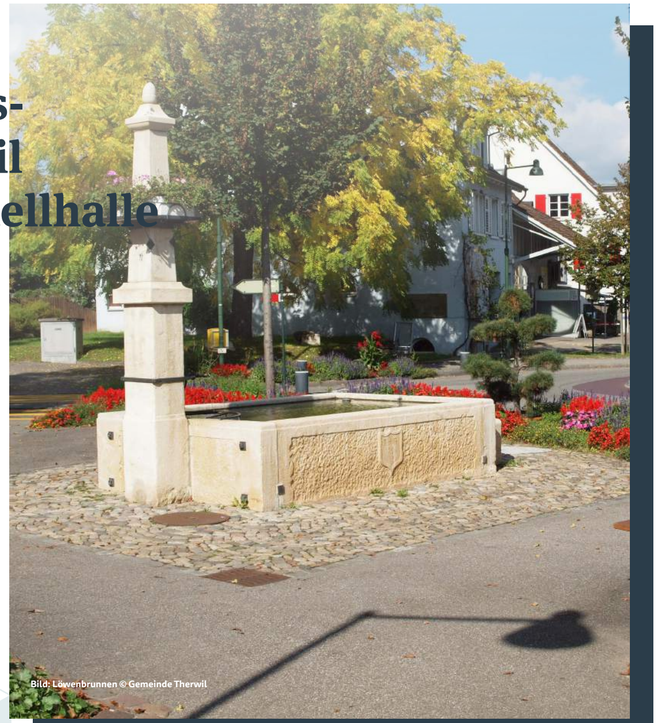


Bild: Löwenbrunnen © Gemeinde Therwil

Bild: Aussicht auf Therwil© Gemeinde Therwil

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Einstein Immobilien AG
Arsenalstrasse 40
6010 Kriens

Architektur

Cavalli Architekten GmbH
Spechtweg 27
4103 Bottmingen

Beratung & Verkauf

nimoka Invest AG
Oberwilerstrasse 36
4054 Basel

Standort

Gemeinde Therwil

Bezirk	Arlesheim
Kanton	Basel-Land
PLZ	4106
Koordinaten	47° 29' 56.65" N, 7° 33' 11.23" E
Fläche	7.63 km2

Bevölkerung per 31.03.2019

Wohnbevölkerung	9'883
Schweizer	8'137
Ausländer	1'743
Einwohnerdichte	1'295 / km²

Steuersatz 2019

Nat. Personen	52% der Staatssteuer

Bild: Kirche & Dorfmuseum © Gemeinde Therwil

Makrolage

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

Angrenzend an die Nachbargemeinden Biel-Benken, Oberwil, Reinach (BL), Aesch und Ettingen sowie die solothurnische Gemeinde Witterswil liegt die Gemeinde Therwil. U.a. mit den Gemeinden Reinach (BL), Arlesheim, Binningen, Muttenz und Allschwil bildet die Gemeinde Therwil den Bezirk Arlesheim und gehört zum Halbkanton Basel-Landschaft.

Vom ehemaligen Bauerndorf hat sich die Gemeinde zu einer typischen Agglomerationsgemeinde mit erstklassiger Infrastruktur sowie optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr entwickelt.

Neben den kulturellen Sehenswürdigkeiten wie die Kirche St. Stephan (1631), die Friedhofskapelle sowie das Dorfmuseum besticht Therwil darüber hinaus als Energiestadt. Dieses Label wird Gemeinden verliehen, welche sich durch kontinuierliche Umsetzung energie- und klimapolitischer Massnahmen auszeichnen.

Distanzen

Autobahn	4.1 km
Bahnhof SBB	6.2 km
Zentrum Basel-Stadt	6.5 km
Landesgrenze D	11.1 km
Landesgrenze F	4.3 km
Kantonsspital Bruderholz	4.5 km

Weidgasse 20
4106 Therwil

1 Kantonsspital Bruderholz
2 Zentrum Gemeinde Therwil BL
3 Zentrum Gemeinde Arlesheim BL - Hauptort Bezirk Arlesheim
4 Zentrum Gemeinde Oberwil BL
5 Busbahnhof Spitzwald, Allschwil - Linie 64
6 Zentrum Gemeinde Reinach BL
7 Zentrum Gemeinde Biel-Benken BL
8 Zentrum Gemeinde Bottmingen 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-Landschaft
17 Kantonsgrenze Basel-Landschaft / Solothurn

Weidgasse 20
4106 Therwil

1 Gemeindeverwaltung Therwil
2 Primarschule - Bahnhofstrasse 36
3 Kindergarten - Baselstrasse 5
4 Mobility Carsharing
5 Sekundarschule Känelmatt II
6 Musikschule Leimental
7 Benkenschulhaus
8 Schulhaus Mühleboden
9 Kita Kinderwunderland
10 Coop
11 Volg Detailhandel & Denner Discount
12 Haltestelle Therwil Dorf - Tram Linie 10 / 17 / N10 & Bus Linie 62 / 64
13 Haltestelle Jurastrasse - Bus Linie 62 / 64
14 Spielgruppe Pinocchio
15 Vita Parcours Therwil / Reinach
16 Fichtenhof
17 Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB)
18 Zahnarztpraxis Dr. med. dent. Husi

Mikrolage

In einem der beliebtesten Wohnquartiere in der Gemeinde Therwil entstehen an ruhiger und exzellenter Lage auf einer rund 1'426 m² umfassenden Parzelle 5 exklusive Eigentumswohnungen.

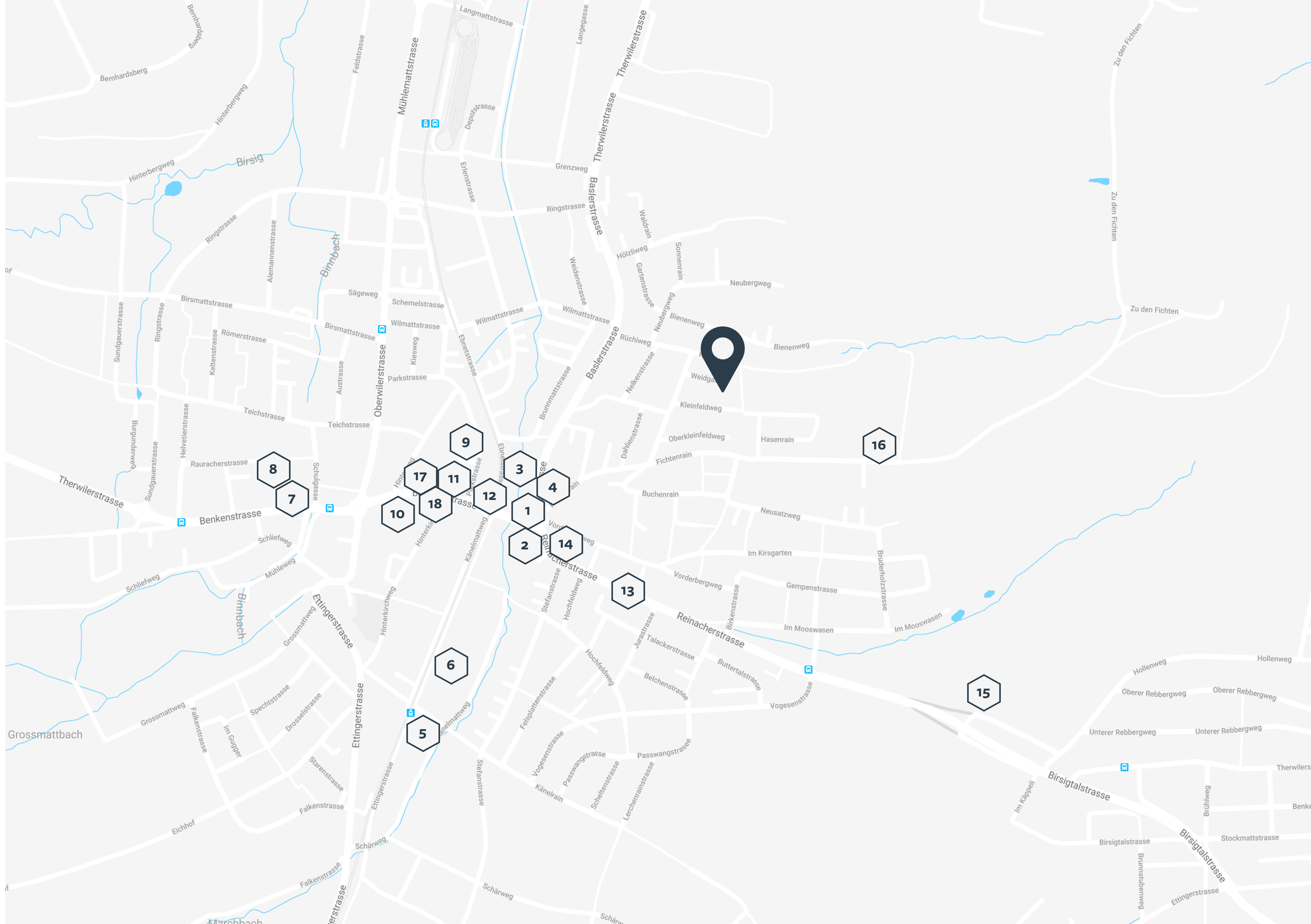
Das Wohnquartier befindet sich unmittelbar neben einer Naherholungszone und zeichnet sich u.a. durch eine vornehme, ruhige und kinderfreundliche Lage aus.

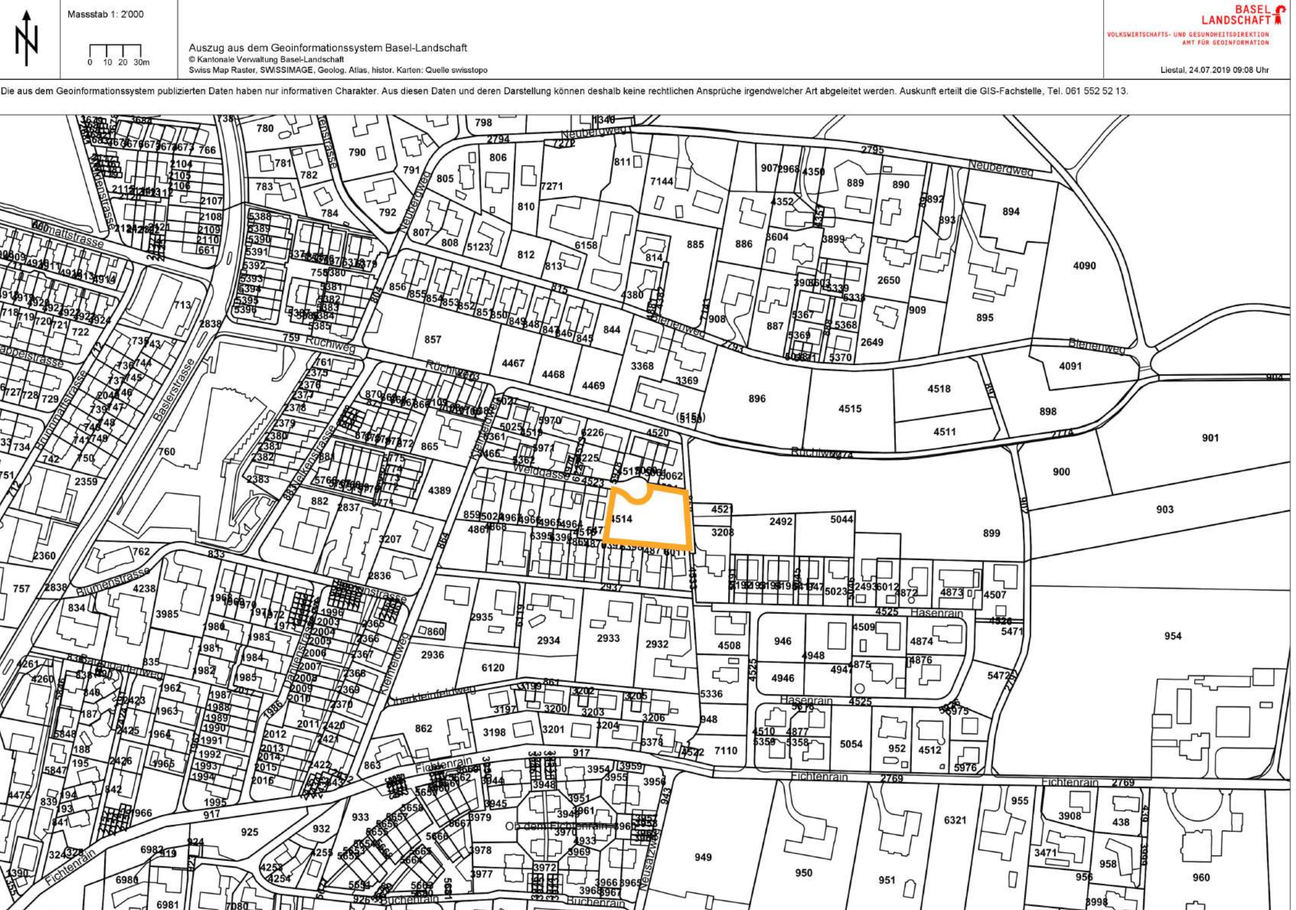
Die Liegenschaft liegt herrlich eingebettet in einem Mix aus Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen. Durch die Orientierung der Wohnobjekte entsprechend dem Sonnenverlauf sowie der dazugehörenden Aussenflächen (Gärten und Balkone) wird eine ideale Besonnung gewährleistet.

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

Distanzen

Anschluss ÖV (Bus)	750 m
Anschluss ÖV (Tram)	750 m
Schule	600 m
Kindergarten	550 m
Kita	900 m
Bank	750 m
Post	800 m
Einkaufen	800 m





Projektbeschreibung

Das Neubauprojekt umfasst fünf exklusive Eigentumswohnungen. 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 fünf Eigentumsobjekte teilen sich eine hauseigene, unterirdische Autoeinstellhalle mit total sieben Parkplätzen sowie einen separaten Abstellraum für Velos und Kinderwagen.

Das Konzept der Liegenschaft sieht im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss je zwei Wohnungen vor. Sämtliche Wohnungen im EG verfügen über einen Wintergarten, einen gedeckten Sitzplatz sowie einen weitläufigen und komfortablen Garten, welcher den jeweiligen Eigentümern zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht. Die Wohnungen im Obergeschoss werden jeweils durch einen grosszügigen Wintergarten sowie eine helle und gedeckte Terrasse ergänzt. Das 2. Obergeschoss umfasst eine traumhafte und grosszügige Attikawohnung, welche durch die attraktive Dachterrasse (rund 117 m²) mit atemberaubender Aussicht komplettiert wird.

Die Wohn- & Essbereiche sowie sämtliche Aussenflächen werden so konzipiert und angeordnet, dass die Bewohner die höchstmögliche Anzahl an Sonnenstunden erhalten.

Die Wohnungen W1 im Erdgeschoss und W3 im 1. Obergeschoss umfassen jeweils eine Nettowohnfläche von rund 133 m² und ermöglichen den Bewohnern grossen Spielraum für individuelle Bedürfnisse. Aufgeteilt werden die Wohnflächen jeweils auf 4 ½ Zimmer. Neben einem grosszügigen Wohn-/ Essbereich, einem Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Ankleideraum sowie 2 Kinderzimmern (oder Büro) runden die separate Dusche inkl. WC und das Reduit mit WM/TU das Raumangebot ab.

Die beiden Wohnungen W2 (EG) und W4 (1. OG) verfügen jeweils über eine Nettowohnfläche von 126 m², welche wiederum auf 4 ½ aufgeteilt werden. Neben einem grosszügigen Wohn-/ Essbereich, einem Elternschlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie 2 Kinderzimmern (oder Büro) runden die separate Dusche inkl. WC und das Reduit mit WM/TU das Raumangebot ab.

Die grosszügige und rund 193 m² grosse Attikawohnung erstreckt sich gänzlich über das 2. Obergeschoss. Auf der zweiten Etage kann die Wohnung über den direkten Liftzugang betreten werden. Weiter ist die Wohnung über das externe Treppenhaus und den entsprechenden Eingang im 1. OG wunderbar erschlossen. Die Attikawohnung verfügt über einen grosszügigen und hellen Wohn-/Essbereich, ein Elternschlafzimmer mit kombinierter Ankleide und integriertem Badezimmer sowie zwei Kinderzimmer/Büros. Die separate Dusche mit WC sowie ein Rediut mit WM / TU komplettieren das Raumangebot. Dieses grosszügige und weitläufige Wohnobjekt wird durch die attraktive und grosszügige Dachterrasse mit integriertem Atrium komplettiert.

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 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 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 entsprechen.

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

Wohnungstyp | EG- & OG-Wohnungen

Objektbeschreibung

Wohnung 1 & 3 - 4 ½ Zimmerwohnung:
Die Wohnung im Erdgeschoss (W1) wie auch im 1. Obergeschoss (W3) verfügt über eine Nettowohnfläche von 132.50 m², welche auf 4 ½ Zimmer aufgeteilt werden.

Der grosszügige und 38.95 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss neben dem 11.6 m² umfassenden Wintergarten durch den herrlichen 10.20 m² grossen, gedeckten Sitzplatz und im Obergeschoss neben dem Wintergarten durch die 9.0 m² 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.

Die Wohnungen bestechen weiter durch ein Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide von 26.85 m², welches über einen direkten und alleinigen Zugang zum 6.4 m² grossen Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von je 14.05 m² sowie die separate Dusche mit WC und das Reduit mit integrierter Waschmaschine und Tumbler runden das Raumangebot dieser wunderschönen Eigentumswohnungen ab.

Komplettiert wird die Wohnung im Erdgeschoss durch den herrlichen und rund 264 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung .

Wohnung 2 & 4 - 4 ½ Zimmerwohnung:
Die Wohnung im Erdgeschoss (W2) wie auch im 1. Obergeschoss (W4) verfügt über eine Nettowohnfläche von rund 125.80 m², welche auf 4 ½ Zimmer aufgeteilt werden.

Der grosszügige und 40.95 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird jeweils zur Küche hin offen gestaltet. Der Wohnbereich wird im Erdgeschoss neben dem 11.25 m² umfassenden Wintergarten durch den herrlichen 11.85 m² grossen, gedeckten Sitzplatz und im Obergeschoss neben dem Wintergarten durch die 10.50 m² 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.

Die Wohnungen bestechen weiter durch ein Elternschlafzimmer von 17.2 m², welches über einen direkten und alleinigen Zugang zum 5.6 m² grossen Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von je 14.00 und 14.10 m² sowie die separate Dusche mit WC und das Reduit mit integrierter Waschmaschine und Tumbler runden das Raumangebot dieser wunderschönen Eigentumswohnungen ab.

Komplettiert wird die Wohnung im Erdgeschoss durch den herrlichen und rund 333 m² grossen Garten zur alleinigen Benützung .

Allgemein:
Die südliche Ausrichtung der 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 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 - Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	132.50 m²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich / Küche	38.95 m²
Zimmer 1 inkl. Ankleide	26.85 m²
Zimmer 2	14.05 m²
Zimmer 3	14.05 m²
Dusche / WC	4.90 m²
Bad	6.40 m²
Entrée/Gang	12.75 m²
Reduit inkl. WM/TU	2.95 m²
Wintergarten	11.60 m²

Aussenräume

Garten	264.40 m²
ged. Sitzplatz	10.20 m²

Nebenräume

Keller	12.70 m²

Wohnung 2 - Erdgeschoss

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	125.80 m²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich / Küche	40.95 m²
Zimmer 1	17.20 m²
Zimmer 2	14.00 m²
Zimmer 3	14.10 m²
Dusche / WC	4.85 m²
Bad	5.60 m²
Entrée/Gang	14.95 m²
Reduit inkl. WM/TU	2.90 m²
Wintergarten	11.25 m²

Aussenräume

Garten	333.00 m²
ged. Sitzplatz	11.85 m²

Nebenräume

Keller	12.70 m²

Wohnung 3 - 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	132.50 m²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich / Küche	38.95 m²
Zimmer 1 inkl. Ankleide	26.85 m²
Zimmer 2	14.05 m²
Zimmer 3	14.05 m²
Dusche / WC	4.90 m²
Bad	6.40 m²
Entrée/Gang	12.75 m²
Reduit inkl. WM/TU	2.95 m²
Wintergarten	11.60 m²

Aussenräume

ged. Terrasse	9.00 m²

Nebenräume

Keller	12.70 m²

Wohnung 4 - 1. Obergeschoss

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	125.80 m²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich / Küche	40.95 m²
Zimmer 1	17.20 m²
Zimmer 2	14.00 m²
Zimmer 3	14.10 m²
Dusche / WC	4.85 m²
Bad	5.60 m²
Entrée/Gang	14.95 m²
Reduit inkl. WM/TU	2.90 m²
Wintergarten	11.25 m²

Aussenräume

ged. Terrasse	10.50 m²

Nebenräume

Keller	12.70 m²

Wohnungstyp | Attika

Objektbeschreibung

Die Attikawohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine Nettowohnfläche von 193.10 m², welche auf 4 ½ Zimmer aufgeteilt werden. Der grosszügige und 83.3 m² umfassende Wohn- / Essbereich wird zur Küche hin offen gestaltet. Der grosszügige Wohnbereich wird durch die herrliche und rund 117 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 besticht die Wohnung durch ein Elternschlafzimmer inkl. Ankleideraum mit 22.65 m², welches über einen direkten und alleinigen Zugang zum Badezimmer verfügt. Die beiden Kinderzimmer von 14.00 m² und 13.50 m², die separate Dusche mit WC sowie das Reduit mit integrierter Waschmaschine und Tumbler runden das Raumangebot dieser wunderschönen Dachwohnung 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 Aussenbereich.

Das Highlight ist zweifelsfrei die rund 117 m2 grosse Dachterrasse mit integriertem Atrium, welche den Eigentümern und Bewohnern zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht. Um den Bewohnern ein erstklassiges Wohn- und Lebensgefühl zu ermöglichen, kann sowohl mittels elektrischem Sonnenschutz als auch mittels Markise an heissen Sommertagen ein angenehmes Wohnerlebnis geschaffen werden.

Allgemein:
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 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 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 5 – Attika

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Zimmer	4 ½
Raumhöhe	2.4 m
Nettowohnfläche	193.10 m²

Raumangebot

Erdgeschoss

Wohn- / Essbereich / Küche	83.30 m²
Zimmer 1 inkl. Ankleide	22.65 m²
Zimmer 2	13.50 m²
Zimmer 3	14.00 m²
Dusche / WC	6.10 m²
Bad	9.40 m²
Entrée	11.45 m²
Gang	19.30 m²
Treppe, Lift, Zugänge	8.35 m²
Reduit inkl. WM/TU	5.05 m²

Aussenräume

Terrasse	117.45 m²

Nebenräume

Keller	14.80 m²

Umgebung | Garten

Gartenarbeiten

Das Planungskonzept sieht zudem vor, dass in den Allgemeinbereichen der Anlage wie auch in den privaten Gärten jeweils Zonen mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern angelegt werden.

Untergeschoss / Einstellhalle

Grundriss / Raumprogramm

Eckdaten

Raumhöhe	2.4 m

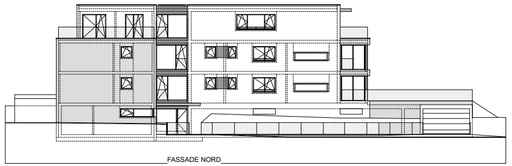
Raumangebot

Wohnung 1	
Keller	W1
Parkplatz	Nr. 7
Wohnung 2	
Keller	W2
Parkplatz	Nr. 5
Wohnung 3	
Keller	W3
Parkplatz	Nr. 4
Wohnung 4	
Keller	W4
Parkplatz	Nr. 3
Wohnung 5	
Keller	W5
Parkplatz	Nr. 1

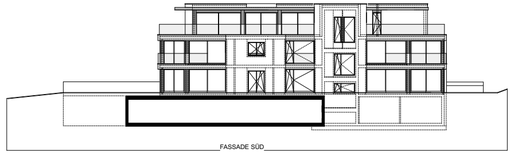
Hobbyraum

H1	14.9 m²

Fassadenschnitte

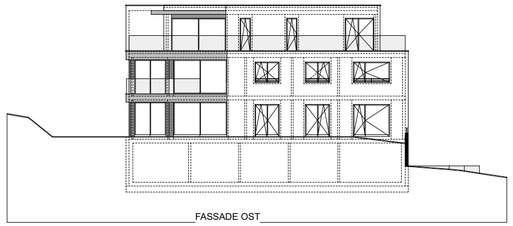


FASSADE NORD

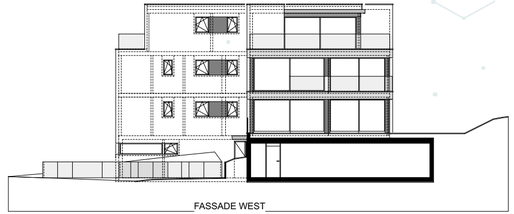


FASSADE SÜD

Fassadenschnitte



FASSADE OST



FASSADE WEST

Projektvisualisierung Aussen

Impressum

Visualisierungen:
Cavalli Architekten GmbH

Vogelperspektive | Südwest-Fassade

Gartenansicht | Süd- Südwestfassade

Strassenperspektive | Nordfassade

Gartenperspektive | Südfassade

Projektvisualisierung Innen

Impressum

Visualisierungen:
Cavalli Architekten GmbH

Wohn- Essbereich | 4 ½-Zi-Wohnung EG | W1

Schlafzimmer | 4 ½-Zi-Wohnungen EG & OG | W1 & W3

Schlafzimmer | 4 ½-Zi-Wohnung | W2

Wohn- / Essbereich | 4 ½-Zi-Wohnung OG | W4

Wohnbereich & Atrium | 4 ½-Zi-Wohnung | Attikawohnung

Wohnbereich | 4 ½-Zi-Wohnung | Attikawohnung

Baubeschreibung Allgemein

Grundsatz

Das Mehrfamilienhaus wird gemäss den kantonalen Energievorschriften gebaut. Es gelten die erhöhten Anforderungen für den Schallschutz gemäss SIA Norm 181, Ausgabe 2006 (Eigentumswohnungen) sowie die neuen Tragwerksnormen SIA 261 und 262 (u.a. Erdbebensicherheit).

Fassade Aussenwärmedämmung

Wärmedämmplatte EPS 18cm W/mK 0.031 auf tragfähigem Untergrund geklebt.
Deckputz abgerieben inkl. Voranstrich und Einbettmörtel mit Bewehrungsgewebe.
Einbettungsschicht 4mm.
Vollabrieb 2mm eingefärbt mit Fungizid.

Baumeister / Tragstruktur

Fundamentplatte in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur.
Wo statisch notwendig (Erdbebensicherheit) sind Aussen- und Innenwände in den Geschossen in Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur 20 bis 25 cm stark ausgeführt.
Alle Innenwände werden in Mauerwerk Backstein ausgeführt.
Im Untergeschoss werden alle Wände in Kalksandstein ausgeführt.

Treppenhaus

Boden: Keramische Platten
Wände: Abrieb
Decke: Weissputz

Keller

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

Garagentor

Torblatt einwandig Lochblech quadratisch. Farbton aussen nach Angabe Architekt Perlglimmer anthrazitgrau.
Einstellhallentor-Antrieb mit Motor inkl. Führungsschiene und Lichtschranke.
Innen mit Radar-Bewegungsmelder, aussen mittels Handsender oder Schlüsselschalter. Farbton in Perlglimmer anthrazitgrau.

Fenster & Wintergarten

Holz-/Metallfenster, u-Wert: 0.9-1.0 W/m2K, Dreifache Isolierverglasung g-Wert 0.6, Ug- Wert 0.60 W/m2K.
Sämtliche Griffe nach Standard Lieferant matt.
Farbton aussen in Perlglimmer anthrazitgrau IGP 5803E71386A10, innen klarlackiertes Fichtenholz RAL 9016 (Grundierung und Fertigganstrich).
Pro Zimmer mindestens ein Fenster mit Drehkipp-Beschlag.

Licht- & Sonnenschutz

Lamellenstoren:
Verbundraffstoren VR90 mit Leichtmetall-Lamellen, einbrennlackiert, Endschiene und seitliche U-Führungsschienen in Alu farblos anodisiert.
Lamellen RAL 9007, Galerien im Attikageschoss in Perlglimmer anthrazitgrau.
Elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter.

Kassettenmarkisen:
Stoffmarkise mit Kassetten und Bürstendichtung.
Kassette aus Aluminium pulverbeschichtet, Knickarm mit Spannfeder (elektrischer Antrieb aller Storen mit Schalter).
Im Attikageschoss sind 3 Markise mit 5 m Länge und 2.5 m Ausladung vorgesehen.
In den Erdgeschosswohnungen sind je Wohnung eine Markise mit 5 m Länge und 3 m Ausladung vorgesehen.

Vertikalstoffstoren:
Windstabile Vertikalstoffstoren für windexponierte Lagen. Sie sind mit einem eckigen Schutzkasten versehen, der die Storen in eingezogenem Zustand vor Witterungseinflüssen schützt.
Die Vertikalstoren werden bei den Terrassen W1, W2, W3 und W4 vorgesehen.
Alle Vertikalstoffstoren sind mit Elektroantrieb.

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage Typ Schweizer Modul 40UE, 2x3. Briefkasten mit 2 vollen Seitenwänden als Füsse.
5 Kasten, Sonnerie mit je 5 Taster, Namensschilder graviert, Sonnerieschilder graviert, vorbereitet für bauseitige Gegensprechanlage, Videokamera und Kabazylinder Typ 1031. Dazu Regennase. Alles farblos eloxiert.

Eingangstüre

Stahltüren, u-Wert:1.0 W/m2K.
Dreifache Isolierverglasung g-Wert 0.48, Ug-Wert 0.60 W/m2K.
Verdeckte Türbeschläge, sämtliche Griffe nach Standard Lieferant matt.
Fluchttüre nach aussen öffnend, mit Wechselschloss, aussen CNS Stange.
Türschwellenprofil in Aluminium, Farbton in Perlglimmer anthrazitgrau.

Personenaufzug

Elektromechanischer Aufzug / 630 kg.
8 Personen.
Abholfunktion ins Attikageschoss.

Sanitäranlagen

Allgemein
Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers.

Heizung

Erdsondenanlage
Das 4-geschossige Gebäude wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung ausgerüstet.
Als Wärmequellen werden 3-4 Erdsonden mit je 185 m länge genutzt.

Wärmeverteilung
Die Wärmeübergabe erfolgt über Bodenheizkreise in den Räumen. Pro Wohnung wird ein Bodenheizverteiler eingebaut.
Die Regulierung erfolgt über Raumfühler im Wohnzimmer und in den Zimmern, welche auf einen Antrieb im Verteilerkasten wirken.
Die Nasszellen werden nicht reguliert, das heisst der Durchfluss in diesen Räumen ist aus Komfortgründen (warmer Boden) immer gewährleistet.
Im Sommerbetrieb können die Bodenheizflächen auf Kühlung umgestellt werden. Die Kühlung bewirkt eine Reduktion der Innentemperatur von 3° Celsius.

Wärmeverbrauchsmessung
Verbrauchsmessung erfolgt durch Wärmezähler und Ablesung über Funk.

Elektroinstallation

Installation Allgemein
Allg. Elektroinstallation gemäss den geltenden Vorschriften.
Detaillierter Beschrieb gemäss Elektroplaner.
Jede Wohnung hat einen eigenen Wohnungszähler und eine eigene Elektroverteilung.
Für die gesamte Elektroinstallation wird ein Sicherheitsnachweis erstellt.

Türsprechanlage
Türsprechvideoanlage beim Hauseingang.
Innensprechvideoanlage in jeder Wohnung.

AEH
Jeder Parkplatz verfügt über einen Elektroanschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen. Die Abrechnung erfolgt über den Wohnungszähler.
Die Autoeinstallhalle wird natürlich entlüftet. Eine CO-Überwachung ist nicht notwendig.

Umgebung

Gartenanlage
Grünflächen: Humusierung, Feinplanie und Rasensaat inkl. erstem und zweitem Rasenschnitt.
Einheimische Bäume/Sträucher gemäss Umgebungsplan des Landschaftsarchitekten.

Baubeschreibung Innenausstattung

Küche

Allgemein
Detaillierte Angaben gemäss Küchenbauer Rohrbach & Partner AG, Therwil.
Die Küchen werden den individuellen Käuferwünschen angepasst.

Apparate
Kochfeld: BORA-Basic BIU Induktion-Glaskeramik Kochfeld.
Backofen: V-Zug Combair 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.

Küche
Fronten: nach Wahl aus Kollektion.
Arbeitsplatte: In Kunststein Silestone 20 mm oder Naturstein 30 mm.

Boden
Liefern und verlegen von Klebeparkett in allen Zimmern, Wohnräumen. Eiche Farina naturgeölt, Verlegeart Schiffboden, Format 1250 x 100 x 9.5 mm. Sockelleisten in Eiche Massivholz weiss 40/10 mm.

Wände
Gipserarbeiten: Grund- & Weissputz zur Aufnahme von Tapeten oder Abrieb.
Malerarbeiten: Glasvliestapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen.

Decke
Weissputz, weiss gestrichen.

Wohn- / Essbereich

Boden
Liefern und verlegen von Klebeparkett in allen Zimmern, Wohnräumen. Eiche Farina naturgeölt, Verlegeart Schiffboden, Format 1250 x 100 x 9.5 mm. Sockelleisten in Eiche Massivholz weiss 40/10 mm.

Wände
Gipserarbeiten: Grund- & Weissputz zur Aufnahme von Tapeten oder Abrieb.
Malerarbeiten: Glasvliestapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen.

Decke
Weissputz, weiss gestrichen.

Bad | Dusche | WC

Ausstattung Sanitäranlagen
Auswahl und Anordnung gemäss Offerte des Sanitärunternehmers.

Lüftungsanlage
In den gefangenen Nassräumen wir die Abluft mit einem Limodor Ventilator über das Dach abgeführt.

Boden
Keramische Platten im Format 30 x 60 cm (Wand) und 30 x 60 cm (Boden) vorgesehen. Verlegeart in Kreuzfugen.

Wände
Keramikplatten gemäss Budget.

Decke
Weissputz, weiss gestrichen.

Waschküche

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

Zimmer

Boden
Liefern und verlegen von Klebeparkett in allen Zimmern, Wohnräumen. Eiche Farina naturgeölt, Verlegeart Schiffboden, Format 1250 x 100 x 9.5 mm. Sockelleisten in Eiche Massivholz weiss 40/10 mm.

Wände
Gipserarbeiten: Grund- & Weissputz zur Aufnahme von Tapeten oder Abrieb.
Malerarbeiten: Glasvliestapete gestossen, aufgezogen, zum Streichen.

Decke
Weissputz, weiss gestrichen.

Elektroinstallation

Multimedia-Installation
1 Anschluss im Wohn- / Esszimmer.
Leerdosen für zusätzliche Multimediadosen in allen Zimmern.

Schreinerarbeiten

Lavaboablage
Ausführung: Spanplatte weiss belegt mit Kunstharz Formex W94 matt, durch Konsolen an Wand montiert.
Höhe: 100 mm.
Tiefe: 550 mm.

Lavabounterbau
Ausführung: Spanplatte weiss belegt mit Kunstharz Formex W94 matt, Blumotion mit TipOn. Unterbau an Wand befestigt.
Höhe: 350 mm.
Tiefe: 550 mm.

Hutablage/Garderobe
Aus Spanplatte weiss beschichtet Formex W94 matt 19 mm mit Stirnkante 100 mm hoch vorne und rechts.
An Wand montiert auf Montageleisten weiss lackiert.
Kleiderstange Flachovalrohr 30/15 verchromt, unter Hutablage montiert.
Ausführung und Einteilung gem. Plan.

Spezialverglasung

Küchenrückwände
ESG Glas Optiwhite 6mm, alle Kanten poliert. Montage mit 2 Steckdosenbohrungen doppelt. Montage geklebt.

Duschtrennwände
ESG klar 8mm poliert, 2 Randausbruch gesäumt und 1 Lochbohrung, Montage fest montiert. Glastüre ESG klar 8mm poliert und 1 Lochbohrung, Montage mit Beschlag.

Budgetpositionen

Bad & Dusche	**W 1**	14'540.-	inkl. Mwst.	**W 2**	14'540.-	inkl. Mwst.
Die Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss Offerte des Sanitärunternehmers Sanitas Trösch.	**W 3**	14'540.-	inkl. Mwst.	**W 4**	14'540.-	inkl. Mwst.
	W 5	18'130.-	inkl. Mwst.			
Schreinerarbeiten Bad & Dusche	**W 1**	3'960.-	inkl. Mwst.	**W 2**	3'960.-	inkl. Mwst.
Die Lavaboablagen und Lavabounterbauten gemäss detaillierter Angabe Schreinerei Büchi AG.	**W 3**	3'960.-	inkl. Mwst.	**W 4**	3'960.-	inkl. Mwst.
	W 5	3'915.-	inkl. Mwst.			
Eckdusche / Duschwand	**W 1**	1'730.-	inkl. Mwst.	**W 2**	1'770.-	inkl. Mwst.
Die Lieferung und Montage der Duschglaswände erfolgt durch die Demenga Glas AG.	**W 3**	1'730.-	inkl. Mwst.	**W 4**	1'770-	inkl. Mwst.
	W 5	1'770.-	inkl. Mwst.			
Kücheneinrichtung	**W 1**	33'000.-	inkl. Mwst.	**W 2**	33'000.-	inkl. Mwst.
Gemäss detaillierter Angabe Küchenbauer Rohrbach & Partner AG in Therwil.	**W 3**	33'000.-	inkl. Mwst.	**W 4**	33'000.-	inkl. Mwst.
	W 5	46'000.-	inkl. Mwst.			
Glasrückwand Küchen	**W 1**	1'120.-	inkl. Mwst.	**W 2**	1'130.-	inkl. Mwst.
Die Lieferung und Montage der Glasrückwand erfolgt durch die Demenga Glas AG.	**W 3**	1'120.-	inkl. Mwst.	**W 4**	1'130.-	inkl. Mwst.
	W 5	660.-	inkl. Mwst.			
Bodenbelag: Parkett	**W 1**	15'250.-	inkl. Mwst.	**W 2**	14'760.-	inkl. Mwst.
Liefern und Verlegen von Klebeparkett in allen Zimmern, Wohnräumen. Eiche Farina naturgeölt, Verlegeart Schiffboden, Format 1250 x 100 x 9.5 mm. Sockelleisten in Eiche Massivholz weiss 40/10 mm.	**W 3**	15'250.-	inkl. Mwst.	**W 4**	14'760.-	inkl. Mwst.
	W 5	24'340.-	inkl. Mwst.			
Bodenbelag / Wandbelag: Keramische Platten	**W 1**	8'660.-	inkl. Mwst.	**W 2**	7'930.-	inkl. Mwst.
In den Nassräumen sind keramische Platten im Format 30 x 60 cm (Wand) und 30 x 60 cm (Boden) vorgesehen. Verlegeart in Kreuzfugen.	**W 3**	8'660.-	inkl. Mwst.	**W 4**	7'930.-	inkl. Mwst.
	W 5	8'660.-	inkl. Mwst.			
WM / Tumbler	pro Wohnung je eine V-ZUG Waschmaschine Adora L und ein Tumber V-Zug Adora TL WP mit einem Budget von CHF 3'400.- 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 8-10 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-Landschaft 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 1. Quartals 2020. Nach Baubeginn werden die Wohnungen nach Vereinbarung, spätestens jedoch im 3. 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.

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.

Bild: Landschaft © Gemeinde Therwil

Grundstückeigentümer & Bauherrschaft

Einstein Immobilien AG
Arsenalstrasse 40
6010 Kriens

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