

DOPPEL - EINFAMILIENHAUS

An schöner Wohnlage in Möhlin

INHALT

Möhlin	2
Lage	3
Konzept & Projektlage	4
Pläne	5 - 11
Perspektiven	12 - 14
Baubeschrieb	15 - 18
Eckdaten & Konditionen	19
Bemerkungen	20
Kontakt	21

MÖHLIN

Möhlin, eine stark wachsende Gemeinde im unteren Fricktal, bietet seinen gut 11'500 Einwohnern eine ausgezeichnete Infrastruktur, um sich im täglichen Leben so richtig wohlzufühlen **www.moehlin.ch.**

Einkauf, Banken, Post, Restaurants usw.
Für den täglichen Bedarf finden sie im Dorf eine Migros, einen Coop, einen Denner, zwei Volg-Läden, ein Landi-Gartencenter und zwei Landi-Tankstellenshop sowie diverse Bäckereien, Coiffure-Salons, Restaurants usw. Die Banken und die Post befinden sich im Dorfzentrum, Nähe Gemeindehaus.

Schulen
Über das Dorf verteilt gibt es 3 grosse Schulhaus-Standorte mit Kindergärten, Primarschulen sowie Real-, Sekundar- und Bezirksschule (Pro-Gymnasium). Das nächste Gymnasium befindet sich in Muttenz bzw. Basel. Beide sind mit dem öffentlichen Verkehr innert 20-25 Minuten sehr gut erreichbar.

Freizeit
- Die beiden Naherholungsgebiete am Sonnenberg und Rhein eignen sich ausgezeichnet für das Joggen, Biken, Nordic-Walking, Wandern sowie für den Grillplausch usw.
- Diverse Sportvereine wie TV, FC, Volleyball, Tennis, Tischtennis, Wasserfahrer usw.
- Gartenbad, Pferdesport, Dorfmusik usw.
- 3 Fitnesscenter, Figurenstudios usw.

Verkehr
Die beiden Ballungszentren Basel/Zürich sind in ca. 20/40 Minuten mit dem Auto via die A3 (Anschluss Rheinfelden) bzw. in 20/60 Minuten mit der Bahn erreichbar. Die umliegenden Gemeinden können einfach mit dem Postauto oder der Bahn erreicht werden.

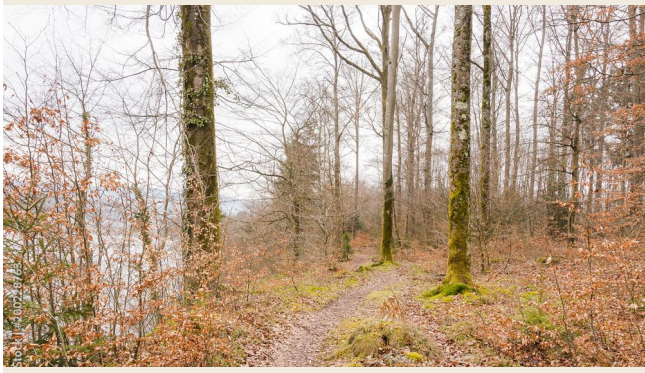
Wetterlage
Dank dem Möhlin-Jet gibt es das ganze Jahr sehr viele Sonnentage zu geniessen!

Steuerfuss
115%









LAGE



Diverse Entfernungen (in km)

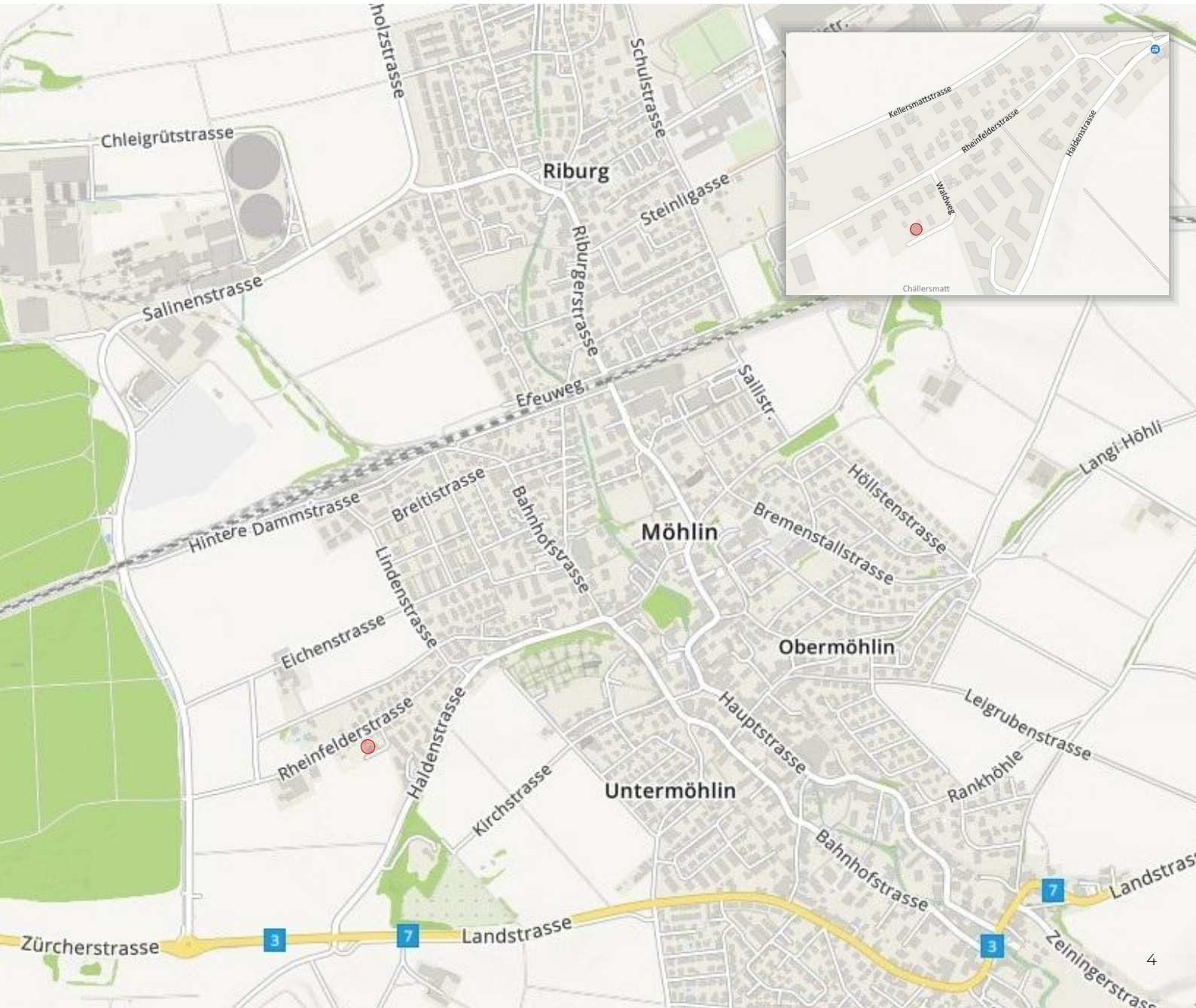
Möhlin	->	Rheinfelden	5
	->	Basel	21
	->	Frick	16
	->	Zürich	70

KONZEPT & PROJEKTLAGE

An schöner & ruhiger Wohnlage in Möhlin entstehen zwei grosszügige Häuser. Es erwartet Sie eine ländliche und zeitlose Idylle am Rand vom Dorf mit Blick ins Grüne.

Die Häuser sind modern und bieten höchste Wohnqualität. Durch die versetzte Anordnung geniessen beide Baukörper eine optimale Besonnung und Aussicht, sowie grösstmögliche Privatsphäre.

LAGE PROJEKT



SITUATION MST. 1:500

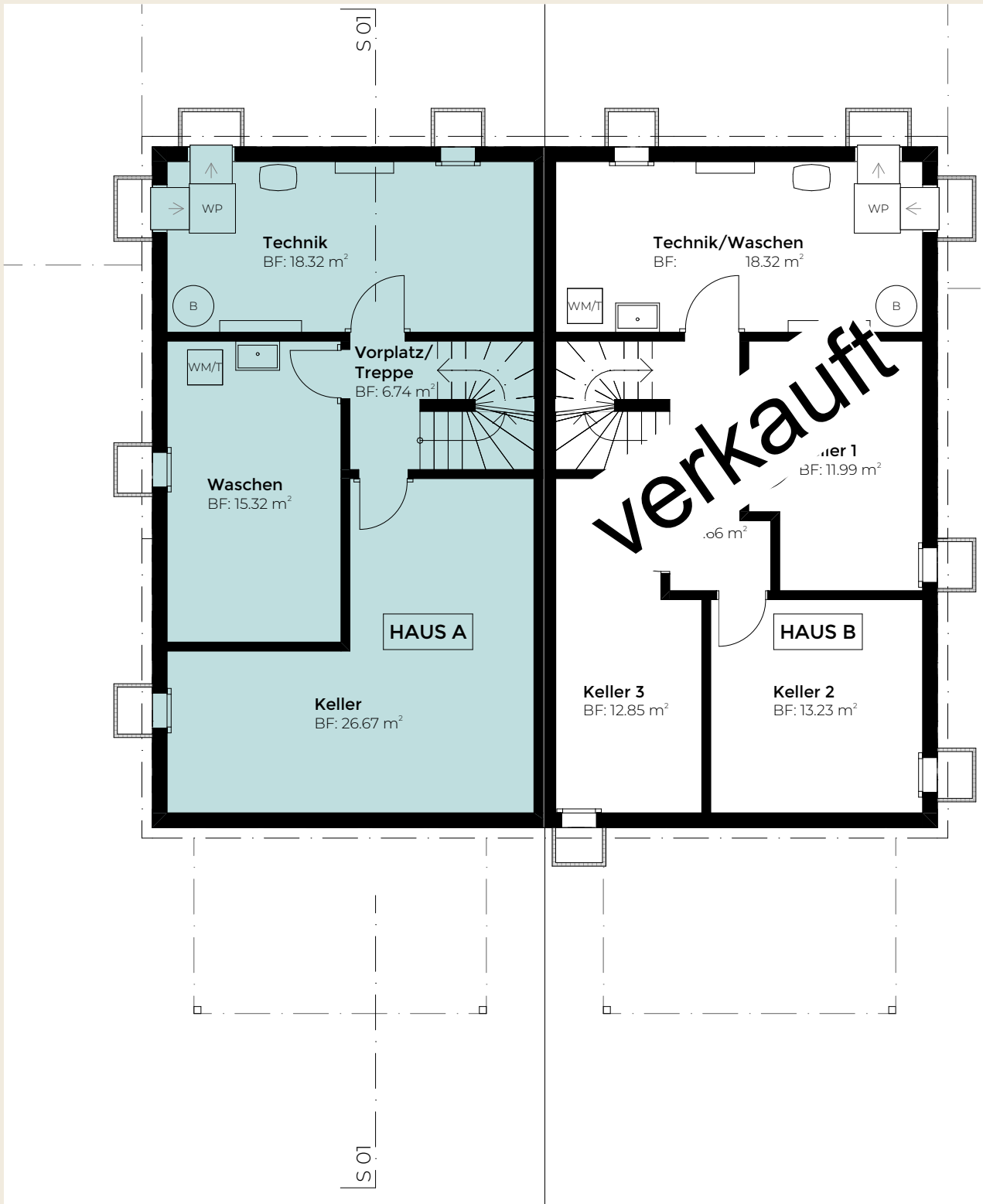


UMGEBUNG MST. 1:200



UNTERGESCHOSS MST. 1:100

Vorplatz / Treppe	6.74 m²
Technik	18.32 m²
Waschen	15.32 m²
Keller	26.67 m²
Total Fläche UG	**67.05 m²**

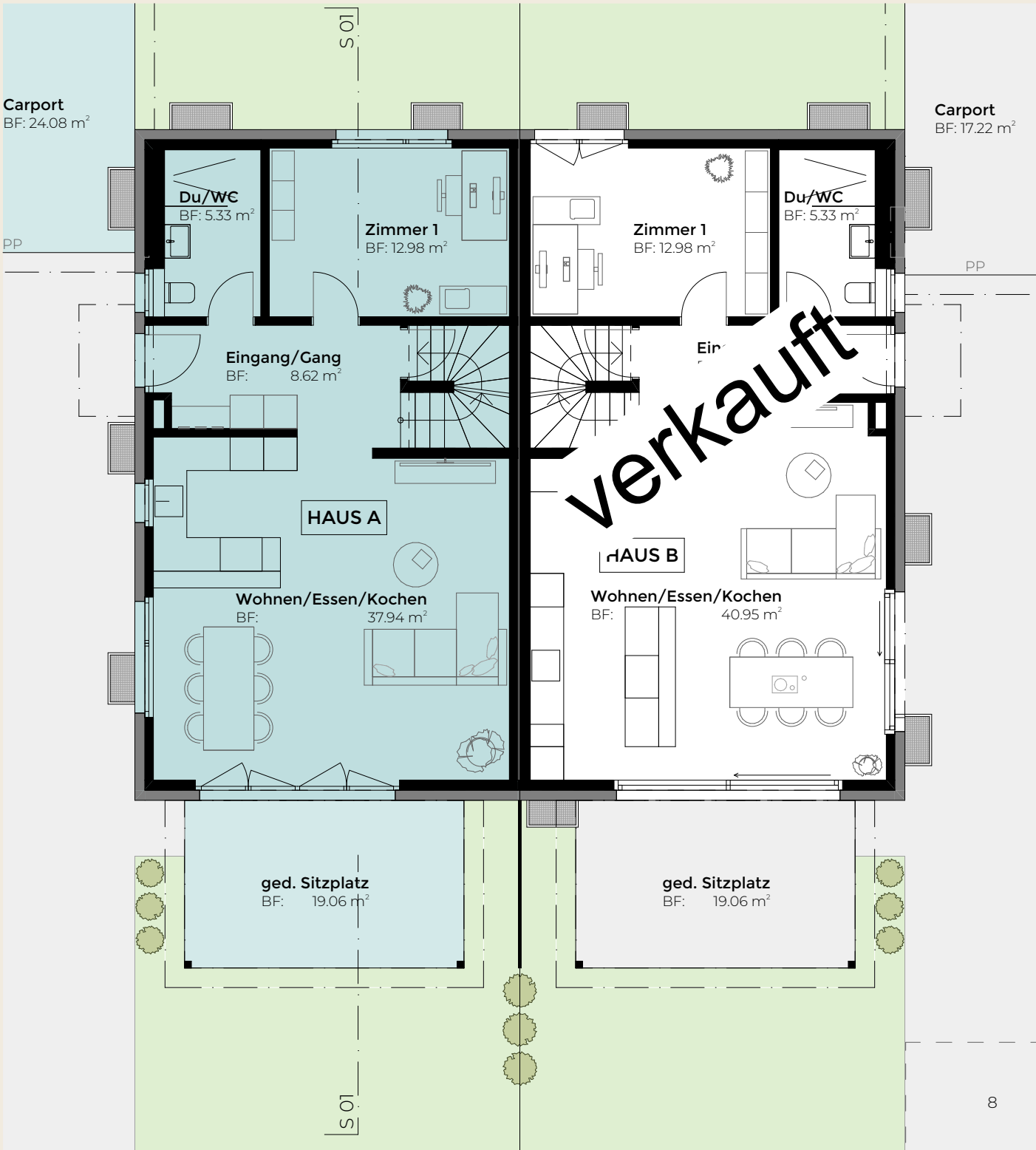


ERDGESCHOSS MST. 1:100

Eingang / Gang	8.62 m²
Du / WC	5.33 m²
Wohnen / Essen / Kochen	37.94 m²
Zimmer 1	12.98 m²
Total Fläche EG	**64.87 m²**

UNTERGESCHOSS

Vorplatz / Treppe	6.74 m²
Technik	18.32 m²
Waschen	15.32 m²
Keller	26.67 m²
Total Fläche UG	**67.05 m²**



OBERGESCHOSS MST. 1:100

Vorplatz / Treppe	8.85 m²
Bad	8.93 m²
Zimmer 2	19.25 m²
Zimmer 3	16.17 m²
Zimmer 4	15.03 m²
Total Fläche EG	**68.23 m²**

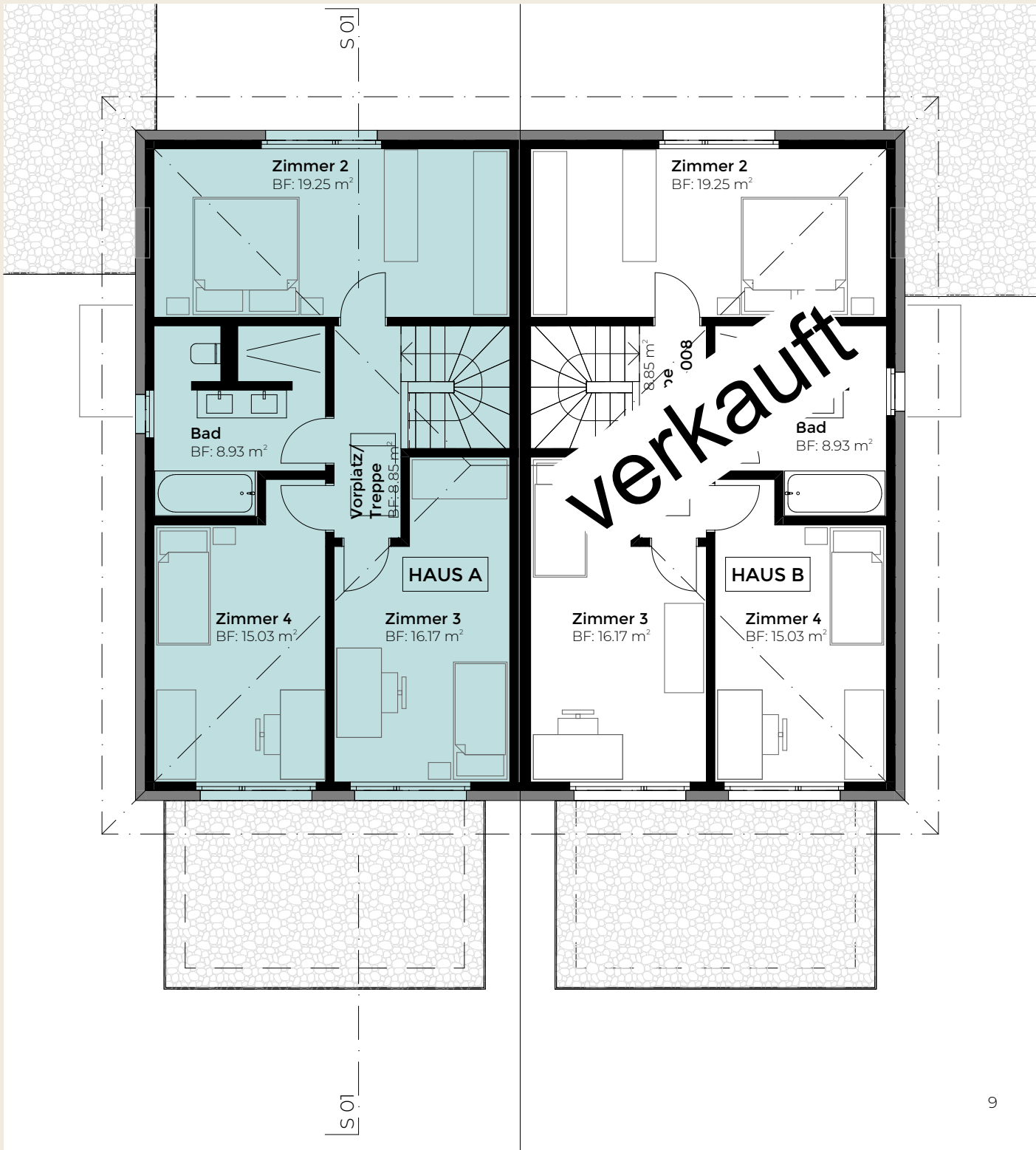
ERDGESCHOSS

Eingang / Gang	8.62 m2
Du / WC	5.33 m2
Wohnen / Essen / Kochen	37.94 m2
Zimmer 1	12.98 m2
Total Fläche EG	**64.87 m2**

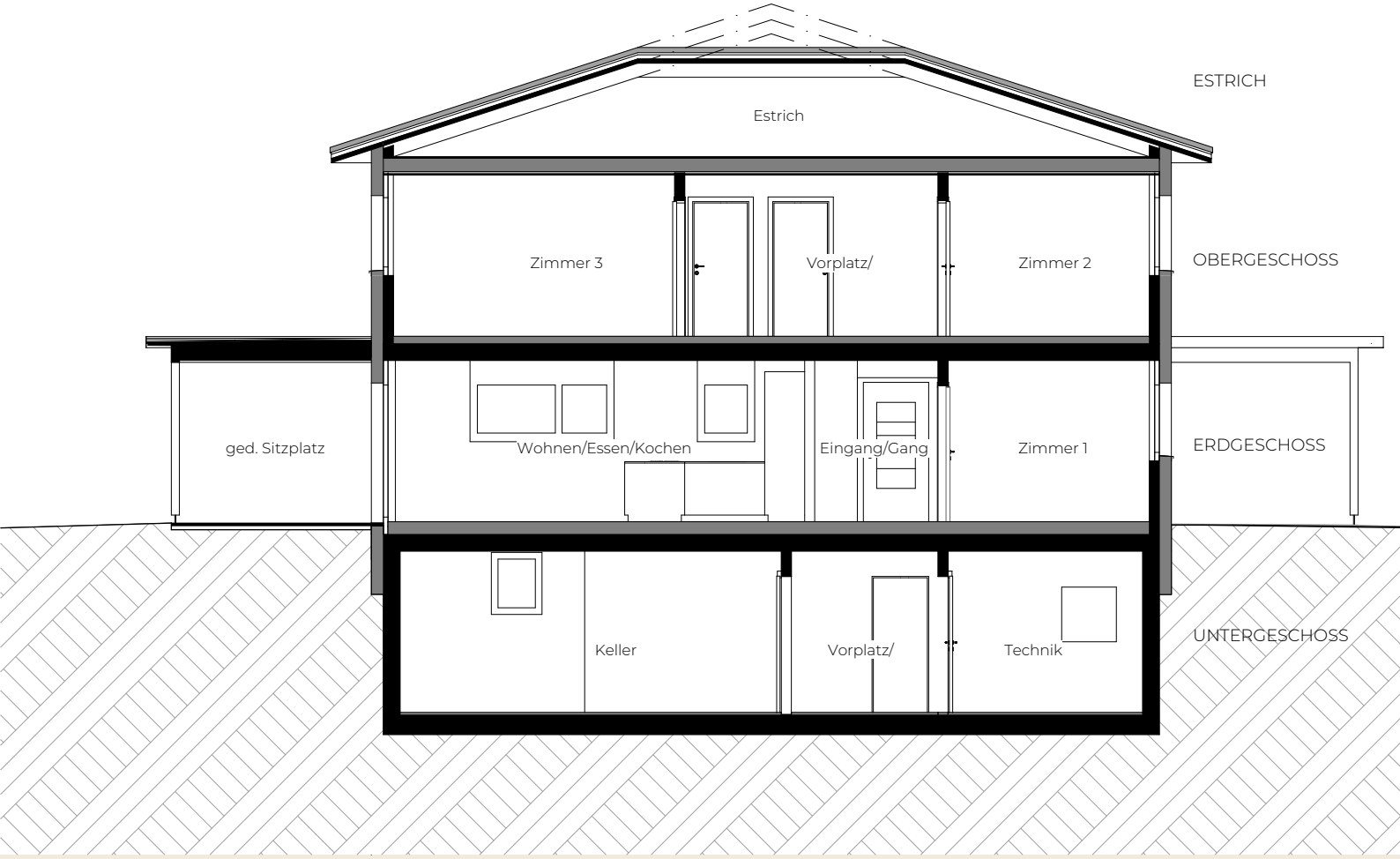
UNTERGESCHOSS

Vorplatz / Treppe	6.74 m²
Technik	18.32 m²
Waschen	15.32 m²
Keller	26.67 m²
Total Fläche UG	**67.05 m²**

Total Wohnfläche (EG & OG)	133.10 m²
Total Nutzfläche (UG - OG)	200.15 m²



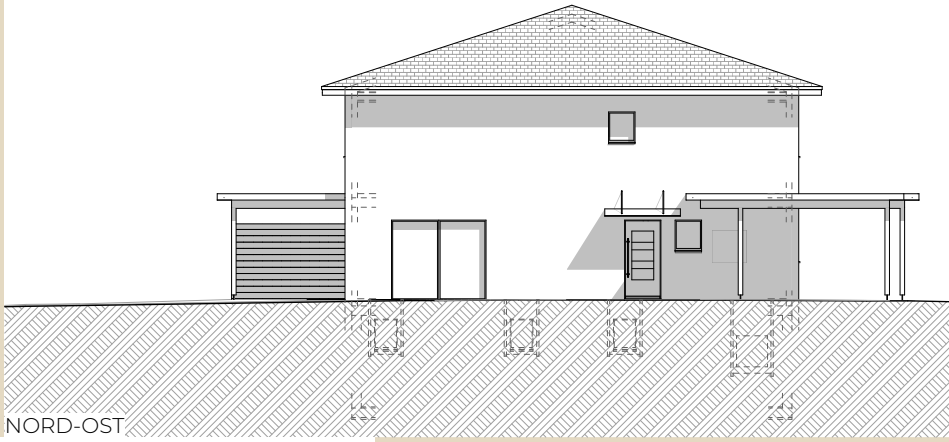
SCHNITT MST. 1:100



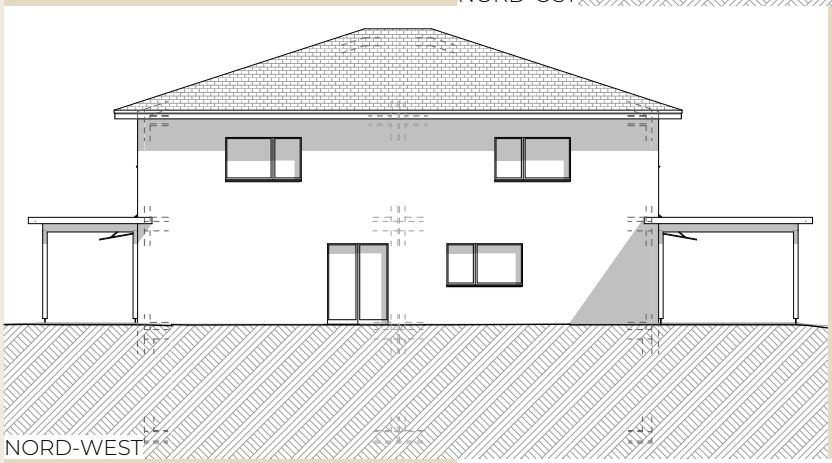
ANSICHTEN MST. 1:200



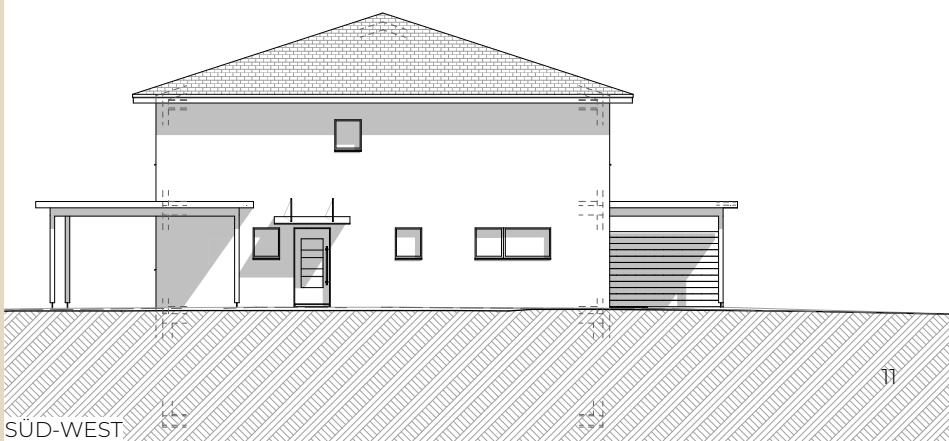
SÜD-OST



NORD-OST



NORD-WEST



SÜD-WEST

PERSPEKTIVEN AUSSEN





PERSPEKTIVEN INNEN







PERSPEKTIVEN BAD







BAUBESCHRIEB

Boden- Deckenkonstruktion
Stahlbeton, Armierung entsprechend den statischen Berechnungen des Ingenieurs.

Wandkonstruktion
Kellerwände in Stahlbeton/Kalksandsteinmauerwerk.
Sämtliche Trag- und Trennwände innen wie aussen ab Erdgeschoss als 12.5/15/17.5 cm Back-/ Kalksandsteinmauerwerk oder Beton. Wärmedämmung gemäss Wärmeschutzberechnung.

Dachkonstruktion
Steildach mit Tonziegeleindeckung und Dämmung nach bewilligtem Wärmeschutznachweis.

Fassaden
Verputz: Fassadenverputz auf Aussendämmung.

Fenster
Kunststofffenster in allen Räumen. Öffnungen gemäss Fassadenplänen. Pro Raum ein Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag.
Glas: Wärmeschutz-Isolierglas 3-fach.
Sicherheit: Im Erdgeschoss Sicherheitsbeschläge mit erhöhtem Einbruchschutz.

Spenglerarbeiten
Abschlussbleche, Deckbleche und Fallrohre.

Verdunkelung/Sonnenschutz
Leichtmetall-Lamellenstoren 90 mm mit Elektroantrieb in den Wohn- und Schlafräumen sowie Küche und WC-Erdgeschoss.

Treppenanlagen
Beton armiert.

Heizungsinstallation
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasser-Boiler im Technikraum.
Bodenheizung wird automatisch geregelt mit einer Aussentemperatur-Steuerung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Mehrschichtrohre, welche gleichmässig im Unterlagsboden verlegt werden.

Sanitärinstallation
Anschluss an der Wasserleitung mit individueller Wasserzählung.
Es sind Apparate und Garnituren mit einem Auslesepreis von CHF 18'000.-- berechnet.
Die Auswahl erfolgt individuell durch den Kunden bei unserem Sanitärlieferanten.
Eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner sind separat berechnet.

Elektroinstallationen

Hauptverteilung:	Hauptverteilkasten mit Zähler und Sicherungsautomation sowie Fehlerstromschutzschalter.
Starkstrominstallation:	Anschlüsse, Steckdosen und Schalter für Kraft-, Wärme- und Lichtinstallation gemäss separatem Installationsplan.
Schwachstromanlagen:	Multimediadose (Telefon und TV) im Wohnzimmer und im Zimmer Erdgeschoss ausgebaut. In den übrigen 3 Zimmer im Obergeschoss mit Lehrrohre zur Dose.
Erd- und Obergeschoss:	Je Zimmer 1 x Schalter/Steckdose bei Türe und 2 x 3-fach Steckdose. Auf einer der 3er-Dosen ist eine Steckdose schaltbar mit der Lampenstelle. Im Eingang/Garderobe und der Küche sind je 3 Decken-Spots inbegriffen. Installationen sind Unterputz.
Untergeschoss:	Alle Räume je 1 x Schalter/Steckdose bei Türe und 1 x 3-fach Steckdose mit einer Lampenbrennstelle. Alle Installationen in diesem Geschoss sind Aufputz.
Leuchtmittel:	Lampen sind käuferseitig; ausgenommen die Spots Eingang/Garderobe und Küche, sowie FL-Lampe in den beiden Kellerräume im Untergeschoss.

Lüftung
Die Sanitärräume werden über die Fenster entlüftet.

Küche
Es ist eine Küche mit einer Arbeitsplatte in Granit und einem Ausschnitt für Becken und Glaskeramik berechnet. Die Auswahl der Fronten, Abdeckung, Apparate usw. erfolgt individuell durch den Kunden bei unserem Küchenlieferanten.
Für die Küche ist ein Auslesepreis von CHF 30‘000.-- eingesetzt.

Wandveredelung
Beheizte Räume Grundputz auf Beton-/Backstein-/Kalksandsteinmauerwerk mit fertig eingefärbtem Abrieb 1.5 mm (positiv) in weiss. Nicht beheizte Räume im Untergeschoss roh.

Decke
Erdgeschoss mit einschichtiger Weissputz weiss gestrichen. Obergeschoss Deckenverkleidung mit Holztäfer weiss.
Ganzes Erdgeschoss (ohne WC) sind Vorhangschienen in der Decke eingelassen. Im Obergeschoss werden die Vorhangschienen auf dem Holztäfer montiert.

Türen
Sämtliche Türen zu den beheizten Räumen mit Zargen aus Stahlblech, weiss gestrichen. Drückergarnituren. Türblätter in Holzwerkstoff Kunstharz beschichtet weiss. Untergeschoss Blockrahmentüren bei allen Räumen, fertig weiss behandelt.

Haustüre und Schreiner
Hauseingangstüre mit Alupan und aufgesetztem Doppel. Mehrpunktverschluss, Bandsicherung, Sicherheitsschild, Spion/Drückergarnitur. Registrierte Schliessanlage mit 5 Schlüssel.
Fenstersims kunstharzbelegt weiss mit gerundeter Kante.
Eine Garderobe im Eingangsbereich gemäss Detailplan.

Plattenbeläge
Keramikplatten sind ausser in den Zimmern in allen beheizten Räumen und Treppe Erd- zu Obergeschoss am Boden sowie an den Wänden in den Nassräumen (bis 1.20 m ab Boden) Dusche Raumhöhe, vorgesehen.
Die Auswahl erfolgt individuell durch den Kunden bei unserem Plattenlieferanten.
Plattenpreis brutto CHF 70.--/m2 inkl. MwSt.
Platten verlegt, inkl. Sockel und aller Nebenarbeiten CHF 140.--/m2 inkl. MwSt. (ausgenommen Sonderformate, Bordüren, Decorplatten und Formstücke).

Parkettbeläge
Parkett ist in allen Zimmern vorgesehen.
Die Auswahl erfolgt individuell durch den Kunden bei unserem Plattenlieferanten.
Parkettpreis brutto CHF 80.--/m2 inkl. MwSt.
Parkett verlegt, inkl. Sockel, aller Nebenarbeiten und Zuschläge CHF 140.--/m2 inkl. MwSt.

Malerarbeiten
Sämtliche Malerarbeiten in Aussenbereich giftarm, im Innenbereich nach neusten Erkenntnissen giftfrei. Alle Kellerräume roh.

Baureinigung und Umgebung
Schlussreinigung mit einberechnet.
Alle befestigen Plätze gemäss Architektenplan. Bei den Grünflächen ist Rasen vorgesehen.
Bepflanzung bauseits.



ECKDATEN & KONDITIONEN

Anzahl Zimmer	:	5.5
Wohnfläche	:	133 m^2
Nutzfläche	:	200 m^2
Kubatur	:	874 m^3 (nach SIA 116)
Parzellengrösse	:	321 m^2
Preis	:	CHF 1'410'000.- (inkl. 8.1% MwSt.) DEFH inkl. Erschliessung, Werkleitungen, Erd- und Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren sowie Bauland.
Bezug	:	Herbst 2027

Fühlen Sie sich angesprochen?
Gerne präsentieren wir Ihnen die Parzelle vor Ort.

Reservationsvereinbarung
Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung erfolgt eine Anzahlung von CHF 30'000.-.

Kaufvertrag
Handänderungskosten (Notar & Grundbuch) werden unter den Parteien 50/50 aufgeteilt.

BEMERKUNGEN

GENERELL

Das vorliegende Dossier stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/ oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Mass- und Quadratmeter (m^2) -Angaben sind circa-Masse.

WM / T	=	Waschmaschine / Tumbler (Wäschetrockner)
B	=	Boiler
WP	=	Wärmepumpe
Wohnfläche	=	Nettowohnfläche
Flächen	=	Innenkante der Aussenwände, exkl. Innenwände und Steigzonen.

BAUBESCHRIEB / ÄNDERUNGEN

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und die Wärmedämmung sowie die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden. Der vorliegende Baubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

ARCHITEKTUR & VERKAUF

Hürbin + Frey AG
Bahnhofstrasse 16
4313 Möhlin

061 851 01 66
info@huerbinfrey.ch
www.huerbinfrey.ch



Ihre Zufriedenheit ist unser Anliegen.