

Einfamilien- und Doppelfamilienhaus «Wohnen in der Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Individuelles Wohnen mit Aussicht
in eine ungetrübte Landschaft,
in die Berge und den See



Gemeindewappen:
«In Weiss schräglinke blaue Spitze.»
Dabei handelt es sich um das Wappen
der Herren von Beinwil.



Ansicht Süd-West

Gesamtprojekt "Wohnen in der Ruhe"

EFH und DEFH «Terrassenhaus» mit individuellen Ausbaumöglichkeiten und niedrigen Betriebskosten

DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

IHR NEUES ZU HAUSE

In Beinwil am See entstehen ein Doppel Einfamilienhaus und ein freistehendes Einfamilienhaus. Hier können Sie noch mitplanen und teilweise über Grundrisse und Innenausbau mitbestimmen. Je nach Ihren Bedürfnissen können Sie Ihr Eigenheim mitgestalten. Ihnen stehen über 140 bis 190m² Nutzfläche zur Verfügung. Die Häuser sind 3 Geschossig inkl. Keller. Im Doppel Einfamilienhaus ist ein Lift eingebaut. Im Attikageschoss des Doppel Einfamilienhauses ist die Küche sowie das Wohnzimmer mit einer ca. 60m² grossen Terrasse. Mit der grosszügigen Terrasse sowie einem zusätzlichen Balkon liegt Ihnen die ganze Umgebung zu Füssen. Im Einfamilienhaus ist Küche sowie Wohnzimmer ebenerdig gebaut. Gleichzeitig steht Ihnen eine grosse Terrasse und ein Balkon zur Verfügung. Im Technikraum befindet sich eine Luft-Wasser-Wärmepumpe - eine platzsparende und kosteneffiziente Heizalternative zu den traditionellen Öl- und Gasheizungen, sowie die Anschlüsse für die Waschmaschine und den Wäschetrockner. Die Kellerräume befinden sich im Untergeschoss. Die Kellerräume sind optional beheizbar, sehr grosszügig angelegt und können als Büro, Hobbyraum oder Stauraum verwendet werden. Gewitzte Leute können hier auch eine Sauna zusätzlich einbauen lassen. Der offene Wohn- und Essbereich mit Küche und Gäste-WC sowie grossen bodentiefen Fenstern mit Zugang zum Gartensitzplatz garantieren für helle, sonnige Räume und sorgen für einen luftig gestalteten Wohnbereich mit einer freundlichen und heimeligen Wohnatmosphäre. Sie wollen zusätzliche Kinderzimmer oder ein richtiges Master-Schlafzimmer als Rückzugsort mit grossem Bad? Auch hier haben Sie die Möglichkeit bei der Zimmereinteilung mit zu bestimmen. Lassen Sie sich von uns beraten. Die Einbindung der Häuser in die natürliche Umgebung von Beinwil am See sorgt für eine ruhige und harmonische Atmosphäre. Die Bebauung ist sehr kinderfreundlich. Die ausgedehnte Rasenfläche vor dem Gartensitzplatz respektive die grosse Terrasse dient den Kindern als wundervollen Spielplatz. Die Bebauung befindet sich Verkehrstechnisch in einer 30er Zone welcher für Kinder aber auch betreffend der Lärmbelastung von Vorteil ist. Die Parkgarage befindet sich neben dem Haus, respektiv unter dem Haus und bietet Platz für 2 Autos sowie ein Besucherparkplatz pro Haus.



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Die Gemeinde Beinwil am See

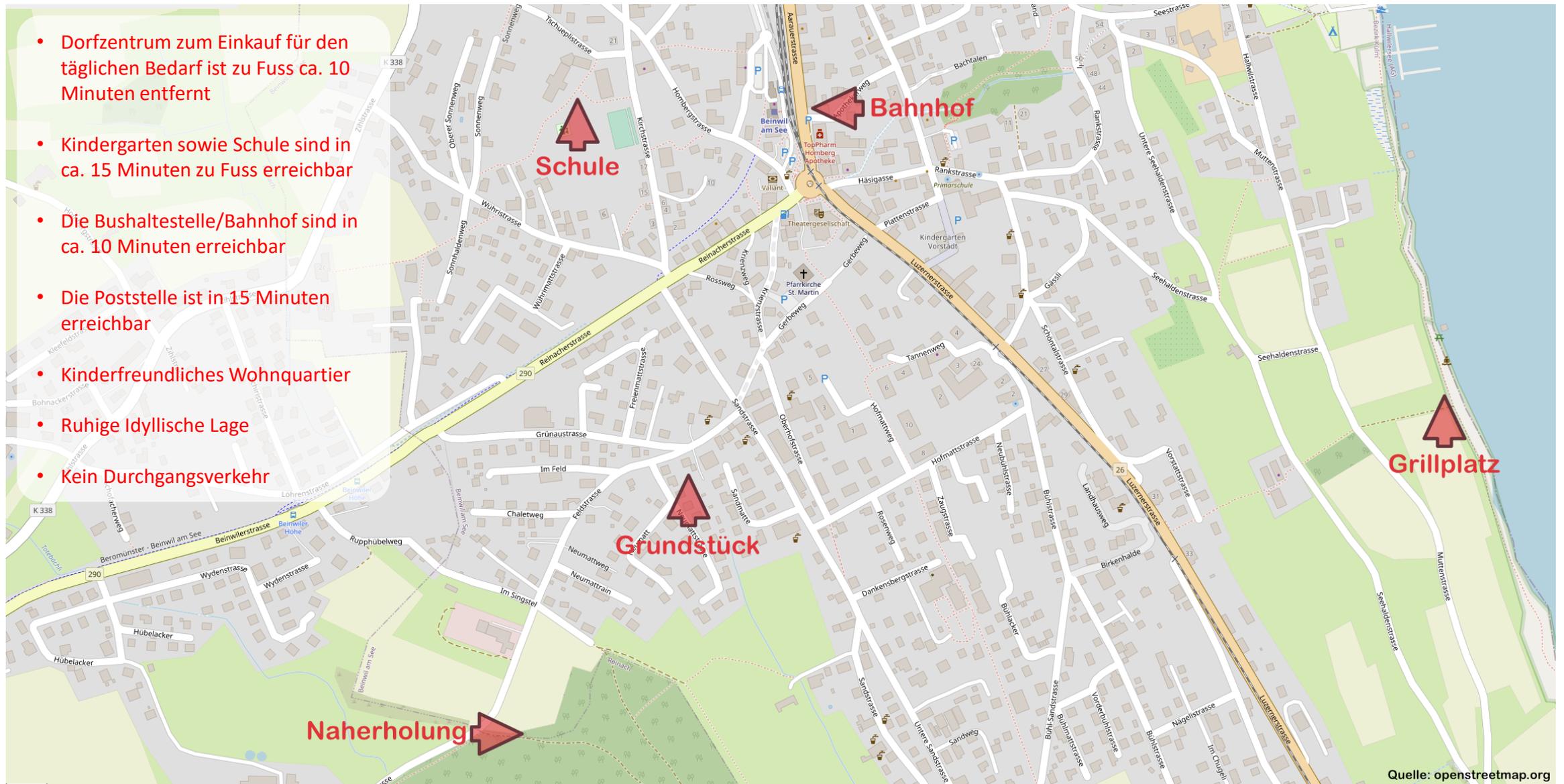


- Die Gemeinde mit ca. 3'500 Einwohnern gehört zum Bezirk Kulm im Kanton Aargau
- Busverbindungen in die Nachbargemeinden sowie nach Beromünster und Sursee
- Beinwil wird von der Seetalbahn der SBB erschlossen mit direkter Verbindung nach Lenzburg und Luzern
- Am Seeufer gibt es eine Anlegestelle der Schifffahrtsgesellschaft Hallwilersee sowie ein Strandbad.
- Naherholungsgebiete welche zu zahlreichen Sport- und Freizeitaktivitäten einladen
- Zürich ist mit dem Auto in 1 Stunde und Luzern, Aarau und Baden in 30 Minuten erreichbar.
- Nachbargemeinden sind Reinach, Menziken im Westen, Aesch im Osten, Mosen im Süden, Birrwil im Norden
- Beinwil hat eine Gemeindeverwaltung, Poststelle, Kindergarten, Primarschule, Einkaufsladen, div. Vereine und Fitness.
- Die Oberstufe befindet sich in der Nachbargemeinde Reinach und ist mit Bus oder Velo in ca. 10 Minuten erreichbar
- Der Bahnhof Beinwil ist zu Fuss in ca. 10 Minuten erreichbar.
- Der Steuerfuss liegt bei 102%

DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Standort, Lage, Umgebung

- Dorfzentrum zum Einkauf für den täglichen Bedarf ist zu Fuss ca. 10 Minuten entfernt
- Kindergarten sowie Schule sind in ca. 15 Minuten zu Fuss erreichbar
- Die Bushaltestelle/Bahnhof sind in ca. 10 Minuten erreichbar
- Die Poststelle ist in 15 Minuten erreichbar
- Kinderfreundliches Wohnquartier
- Ruhige Idyllische Lage
- Kein Durchgangsverkehr



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Kurzbeschrieb

Gebäudehülle

Flachdach wasserdicht abgeklebt. Verputzte Aussenwärmedämmung (ca. 160-180 mm EPS / XPS Dämmplatten). Extensive Begrünung

Fenster

Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (dreifach) gemäss detailliertem Baubeschrieb und Einbruchschutz RC-2.

Sonnenschutz

Rafflamellenstoren elektrisch. Bei den Sitzplätzen sind elektrische Markise vorgesehen.

Wände

Aussenwände und Zwischenwände mit statischer Funktion in Beton. Zwischenwände ohne statische Funktion in Backstein. Keller unverputzt, Wohnung mit Grundputz und Abrieb eingefärbt 1.5 mm, weiss.

In den Nasszellen keramische Wandplatten. Budget CHF 110.- / m² inkl. MwSt fertig verlegt mit Sockel und Nebenarbeiten.

Decken

Betondecken ca. 26-29 cm dick. Deckenuntersicht In den Wohnungen Glattstrich gestrichen im Keller Beton roh. (optional Sichtbetondecken).

Beleuchtung

Komplette Lichtinstallation aller Geschosse, Einbauspots im Innenbereich, Gartensitzplatz.

Elektro / Telefon / TV

Stromerschliessung erfolgt ab einer zentralen Stelle bei der Garage welche auch die Energiemessung beinhaltet. Die Telefonerschliessung erfolgt ab einer zentralen Verteilung für das Haus auf eine hausinterne zentrale Dose im Keller. Ab der zentralen Dose werden die Anschlüsse den Zimmern zugeführt. Die TV-Erschliessung erfolgt ab einer zentralen Verteilung mit Stammleitung und von dort zu den Zimmern. Im ganzen Haus sind zwei Telefon-/ TV-Anschlüsse vorgesehen. Video-Gegensprechanlage von der Briefkastenanlage in die Wohnung.

Heizung

Pro Haus eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung durch Bodenheizung. Elektroanschluss für einen Handtuchradiator ohne dessen Lieferung.

Bodenbeläge

Nasszellen / Küche: keramische Platten, Stärke 10mm, Plattenbelag auf Unterlagsboden geklebt. Wohnbereich: Parkettboden ca. 10mm stark, versiegelt, vollflächig auf Unterlagsboden aufgeklebt.

Budget CHF 110,- / m² inkl. MwSt fertig verlegt inkl. Sockel und allen Nebenarbeiten.

Photovoltaik

Vom Technikraum ins Dach sowie zu den Balkongeländern sind Leerrohre installiert um später eine Photovoltaik – Anlage zu installieren.

Küche

Anschlüsse für Kücheneinrichtungen, Kunstharzfronten und 30 mm dicke Abdeckung in Naturstein. Einrichtungen gemäss Küchenplan. Dampfabzug Aktivkohle-Filter.

Budget CHF 26'000,- inkl. MwSt..

Sanitär

Alle Apparate in zeitgemäßem weissen Porzellan, verchromte Armaturen und Garnituren. Wandklosettenanlage mit Unterputzspülkasten. Budget CHF 17'000,- inkl. MwSt.

Waschmaschine und Tumbler Anschlüsse in Technikraum ohne WM/TU Lieferung.

Warmwasserversorgung

Für die Warmwasserversorgung ist ein Warmwasserspeicher im Keller vorgesehen. Die Wärmeerzeugung des Boilers wird mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt.

Umgebung

1x Gartenhahn bei Garage mit Kalt-

Wasseranschluss (Frostsicher).

1x Kaltwasseranschluss im Garten oder Terrasse.

Briefkasten aus Leichtmetall. Montage Nähe Strasse (Gemäss Vorschriften Post).

Sitzplatz mit Zementplatten 50x50 cm.

Ausführung Gärtnerarbeiten nach bewilligtem Umgebungsplan der Gemeinde. (Grobplanie inkl. Rasenansaat / Naturwiese ohne Bepflanzung).

DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus Ansicht von Süden

Kennzahlen

2 Einfamilienhäuser einseitig angebaut, 4½ Zimmer
mit Lift und mit 60m² grossen Terrassen
sowie 2 Balkone à 12m² und 3m²

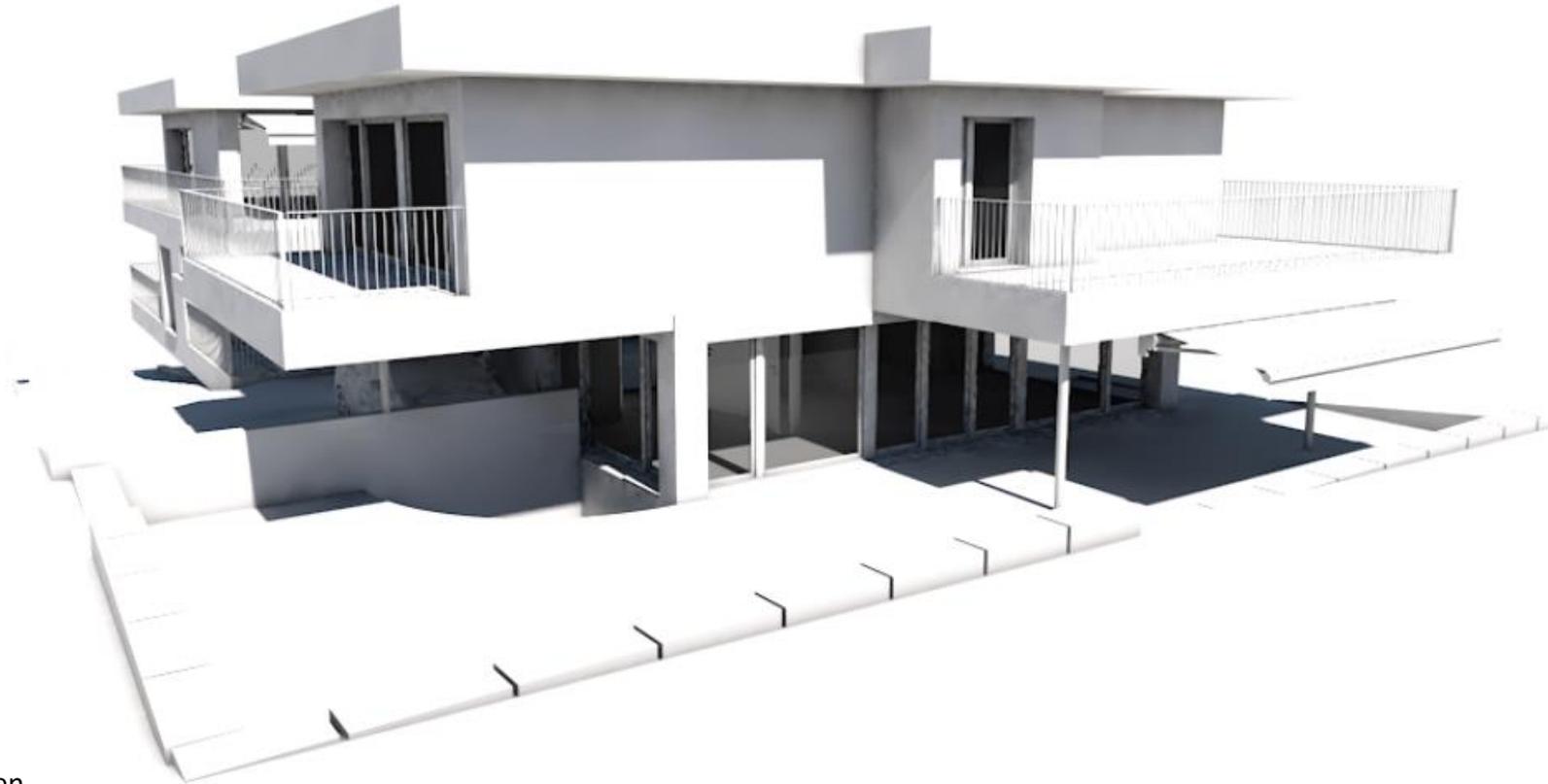
1 Einfamilienhaus freistehend, 5½ Zimmer
mit ebenerdiger 25m² grosser Terrasse welche durch die
angrenzende Wiese noch grösser wird
und 2 Balkone à 30m² und 12m²
Es besteht die Möglichkeit
einen Wintergartens zu bauen (Optional)

Nutzflächen Haus A und B je 140m²
Nutzfläche Haus C 190m²

Parkplätze: 2Stk pro Haus
Besucherparkplätze 1Stk pro Haus
Leerrohr für E-Auto

Naturwiese entlang der Ostflanke / Rasen beim Sitzplatz

Für alle Wohnungen sind vom Technikraum zum Dach sowie zu den
Balkonen Leerrohre für eine Photovoltaik-Anlage verlegt



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

**LEBE DEINEN TRAUM.
VERWIRKLICHE DEIN
EIGENHEIM.**

EFH einseitig angebaut

Blick aus dem Wohnzimmer
in die atemberaubende
Landschaft

Ausblick Nord-West
(Hallwilersee)

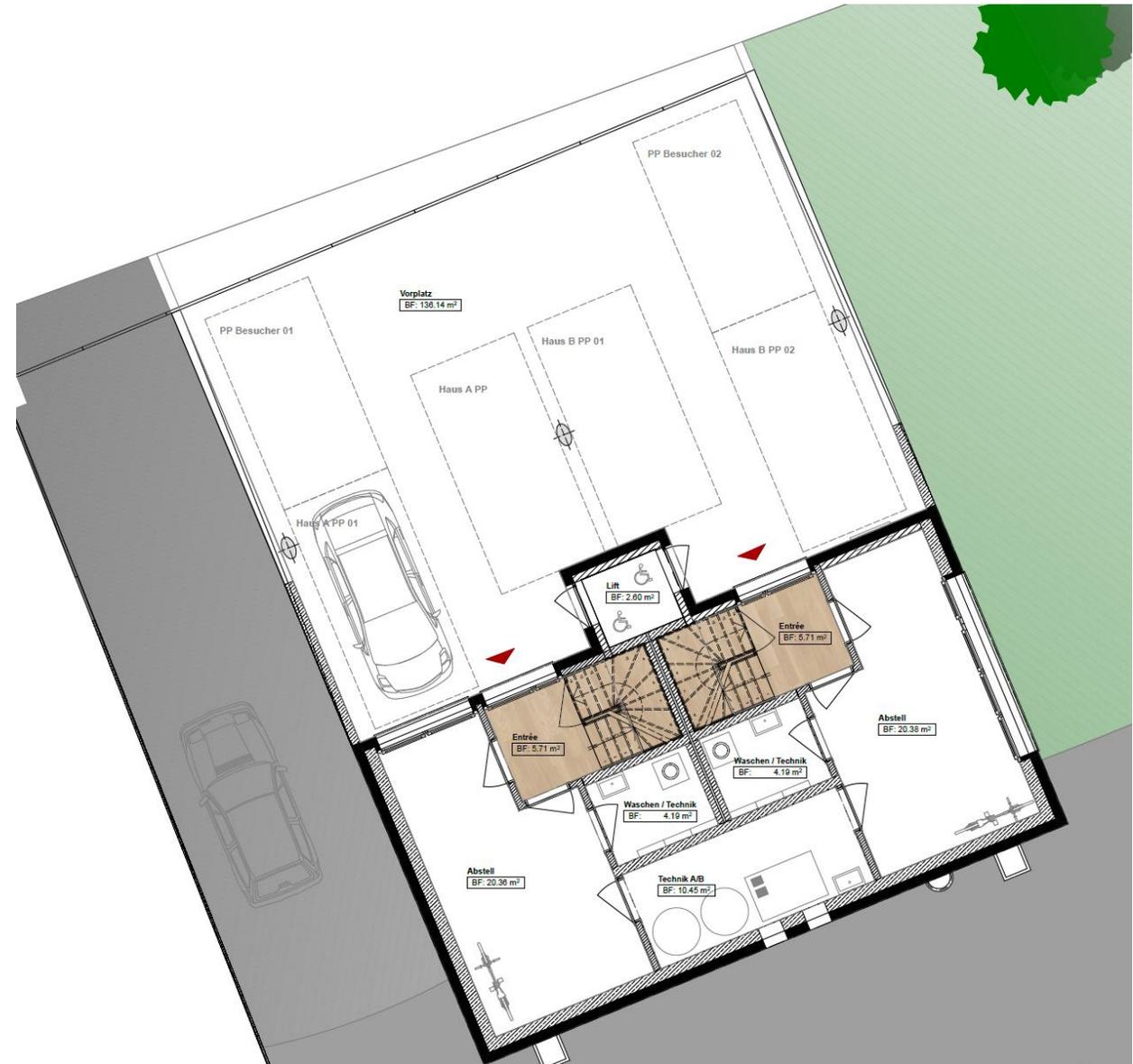


DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus
einseitig angebaut

Ebene 0
mit Autoparkplätzen

Ebene 0
Die Keller können optional beheizt werden.
Es besteht die Möglichkeit
die Keller zu unterteilen für
Hobbyräume oder Büro.
Keller mit grossem Fenster.

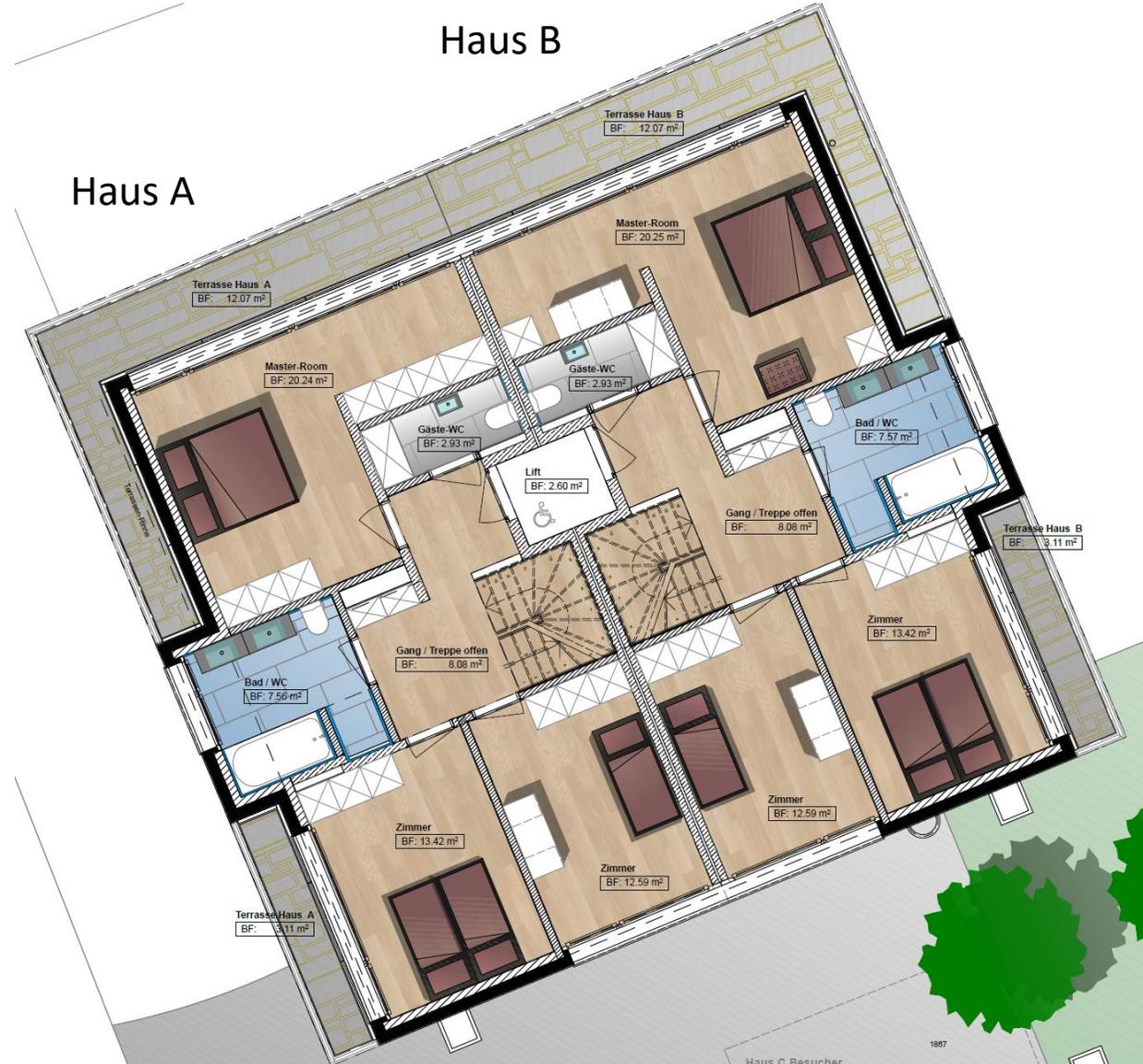


DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus
einseitig angebaut

Ebene 1

- 3 Schlafzimmer
- Bad, Dusche
- Balkon bei jedem Zimmer
- Lift in jedes Stockwerk
- Grosse Fenster

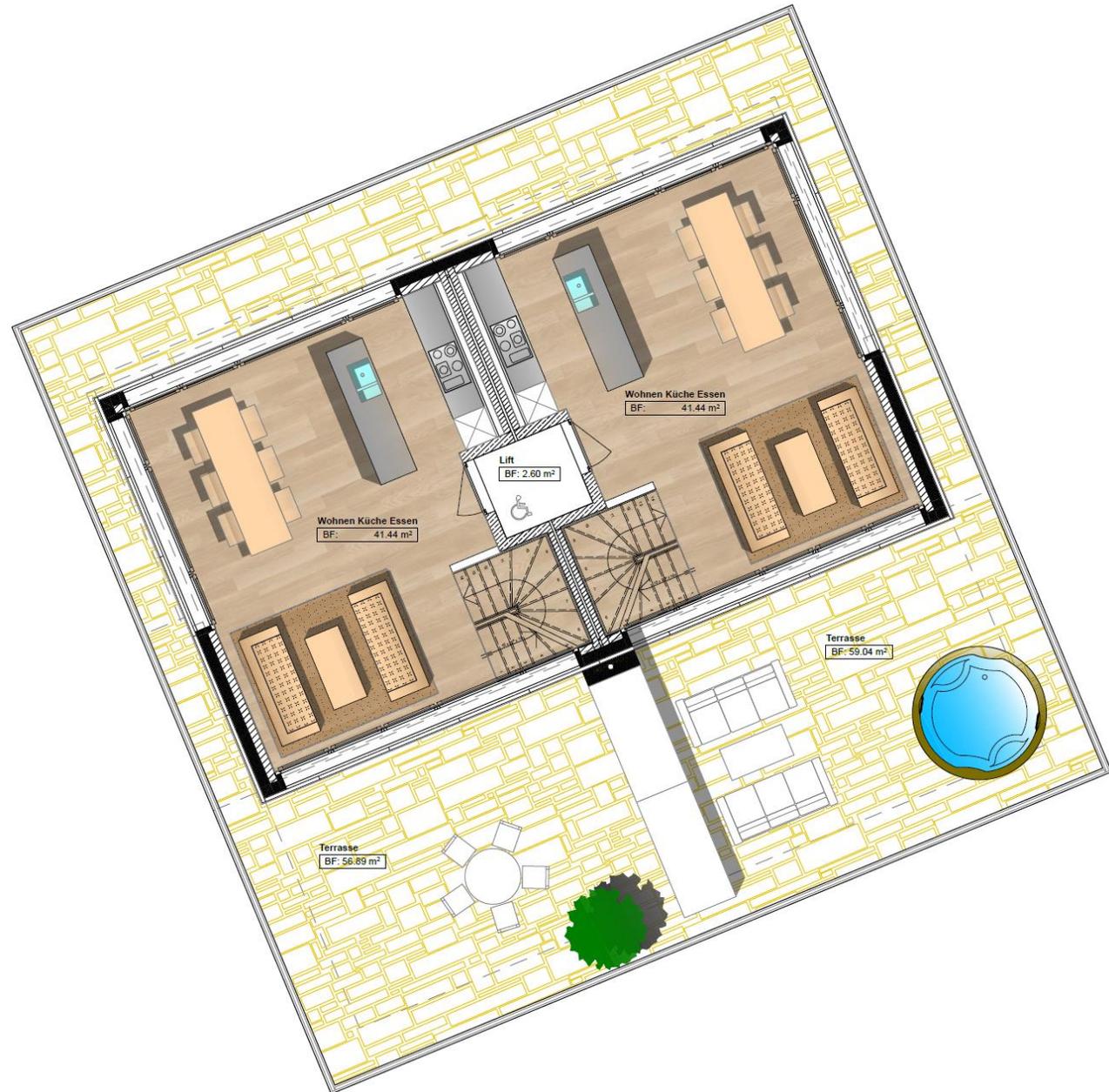


DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus
einseitig angebaut

Attika

- 42m² Wohn- Esszimmer
- Grosse Küche
- 60m² grosse Terrasse
- Schrank für Terrassen-Utensilien



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

**LEBE DEINEN TRAUM.
VERWIRKLICHE DEIN
EIGENHEIM.**

**Einfamilienhaus
freistehend**

Blick vom Wohnzimmer
in den grossen Garten mit
Kinderspielplatz



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

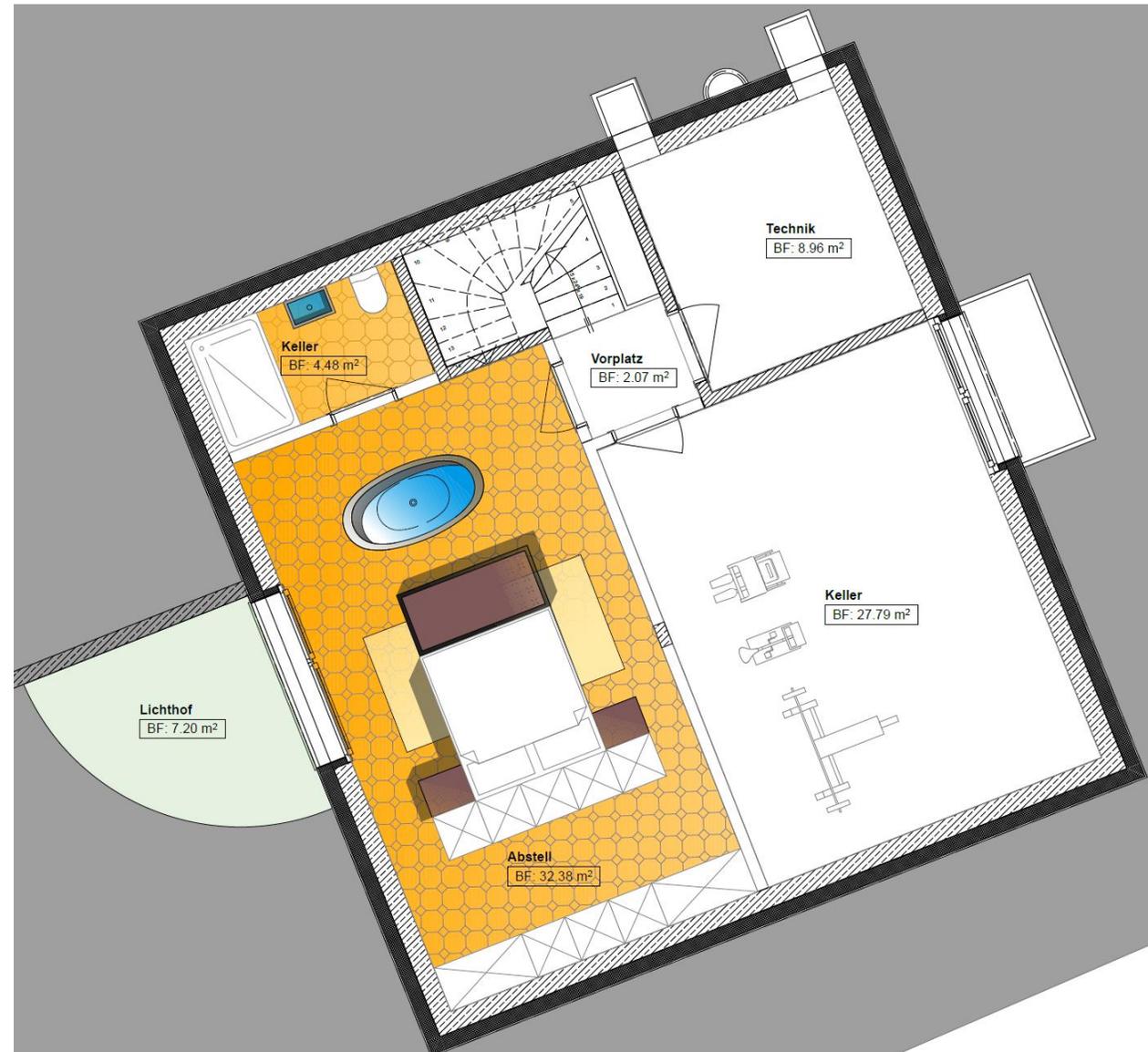
Einfamilienhaus freistehend

Untergeschoss

Die Keller können optional beheizt werden.

Grosses Fenster mit einem Lichthof.
Der Keller ist ausbaubar für
Hobbyräume usw.

Beispiel rechts: Keller in
Hobbyräume ausgebaut

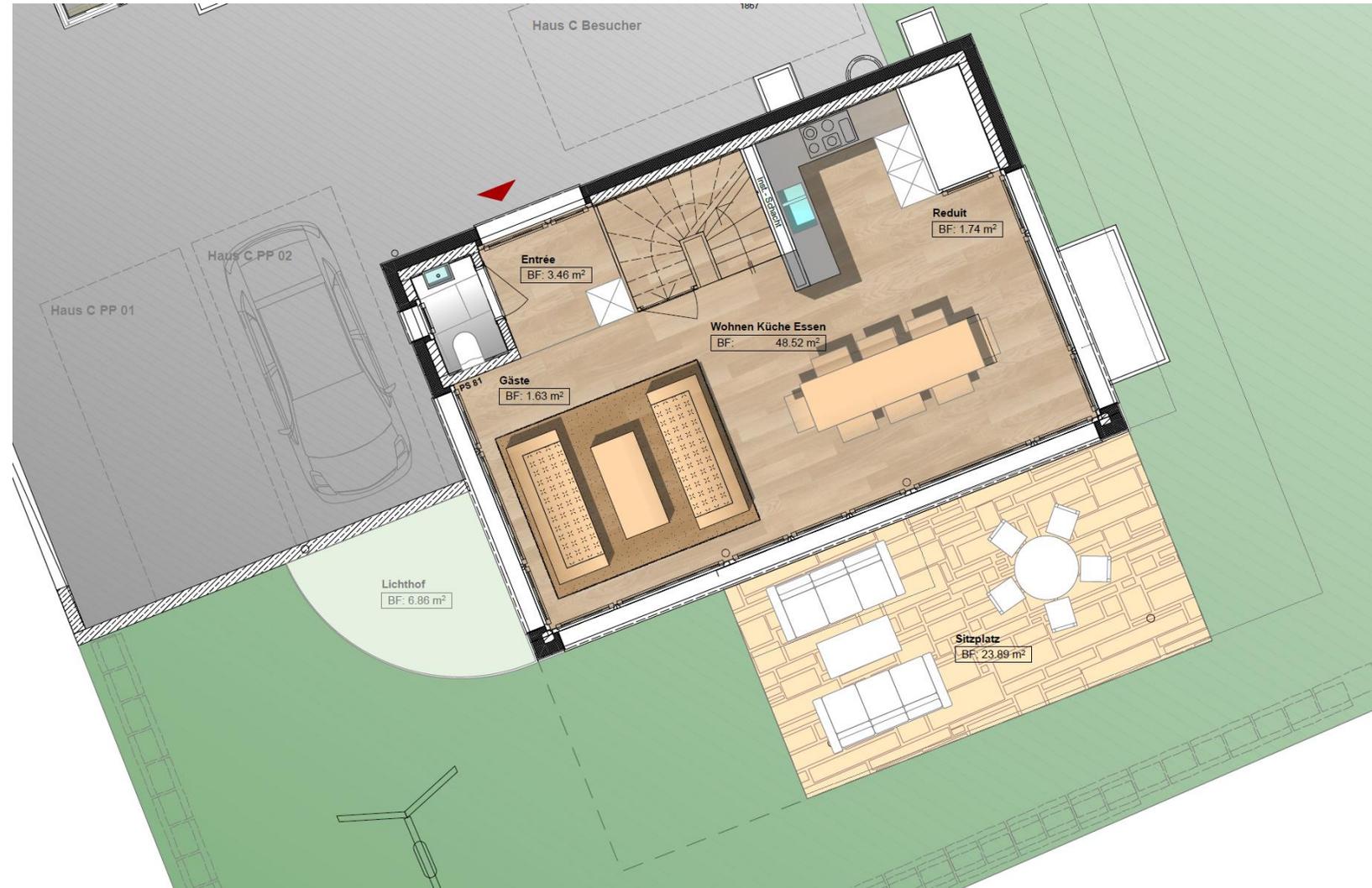


DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus freistehend

Erdgeschoss

- 48m² grosses Wohnzimmer, Küche, Essen
- Reduit gleich neben der Küche
- 25m² grosser Sitzplatz, gedeckt durch den Balkon vom Obergeschoss.
- Es besteht die Möglichkeit einen Wintergarten zu bauen (Optional)
- Grosse Wiese



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus freistehend

Obergeschoss

- 4 Schlafzimmer
- Bad, Dusche
- Balkon bei jedem Zimmer
- 30m² grosse Terrasse



DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Bauherr Beratung und Verkauf



vital – invest ag
Walter Zürcher
Hauptstrasse 34B
CH-5502 Hunzenschwil

+41 79 395 58 00
w.zuercher@vitalinvest.ch
www.vitalinvest.ch

Architektur



PINAZZA ARCHITEKTEN GMBH
Daniel Pinazza
Totalunternehmer
Projektentwicklungen
Pinazza Architekten
Oleanderstrasse 14
8050 Zürich
Telefon +41 43 288 33 14
Direktwahl +41 78 742 04 89
info@pinazza-architekten.ch
www.pinazza-architekten

Baufinanzierung



Aargauische Kantonalbank
Gianluca Luongo
Kundenpartner Firmen
Mitglied des Kaders
BSc Betriebsökonom
Aargauische Kantonalbank
Bahnhofplatz 1
5001 Aarau
Telefon +41 62 835 77 77
Direktwahl +41 62 835 73 27
Gianluca.luongo@akb.ch
www.akb.ch

Haftungsausschuss

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Pläne und Visualisierungen dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Einbauschränke und Möblierungen (als Linien oder gestrichelt gezeichnet) sind nicht im Verkaufspreis inbegriffen. Preisänderung und Zwischenverkäufe bleiben vorbehalten. Die gesamte Verkaufsabwicklung (inkl. Besichtigungen und sämtlichen Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die Firma vital-invest ag, durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung.