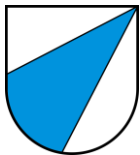


# Einfamilien- und Doppelfamilienhaus «Wohnen in der Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

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 190m<sup>2</sup> 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. 60m<sup>2</sup> 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

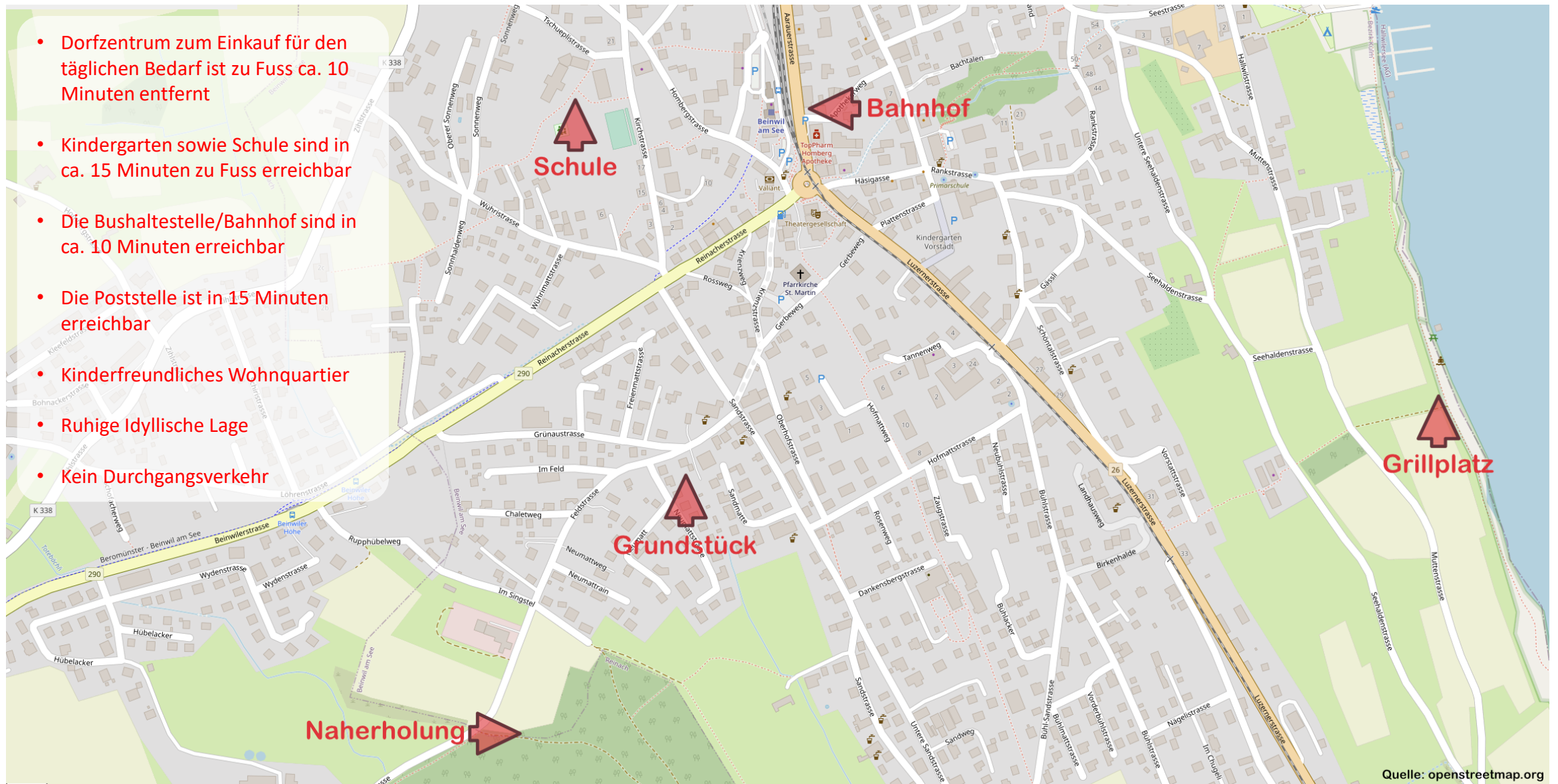


- Die Gemeinde mit ca. 3'500 Einwohnern gehört zum Bezirk Kulm im Kanton Aargau
- Busverbindungen in die Nachbargemeinden sowie nach Beromünster und Sursee
- Beinwil wird von der Seetalbahn der SBB erschlossen mit direkter Verbindung nach Lenzburg und Luzern
- Am Seeufer gibt es eine Anlegestelle der 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.- / m<sup>2</sup> 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,- / m<sup>2</sup> 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

Gesamtgrundstück 918m<sup>2</sup>  
(inkl. Anteil Erschliessung und Allgemeinanteil)

2 Einfamilienhäuser einseitig angebaut

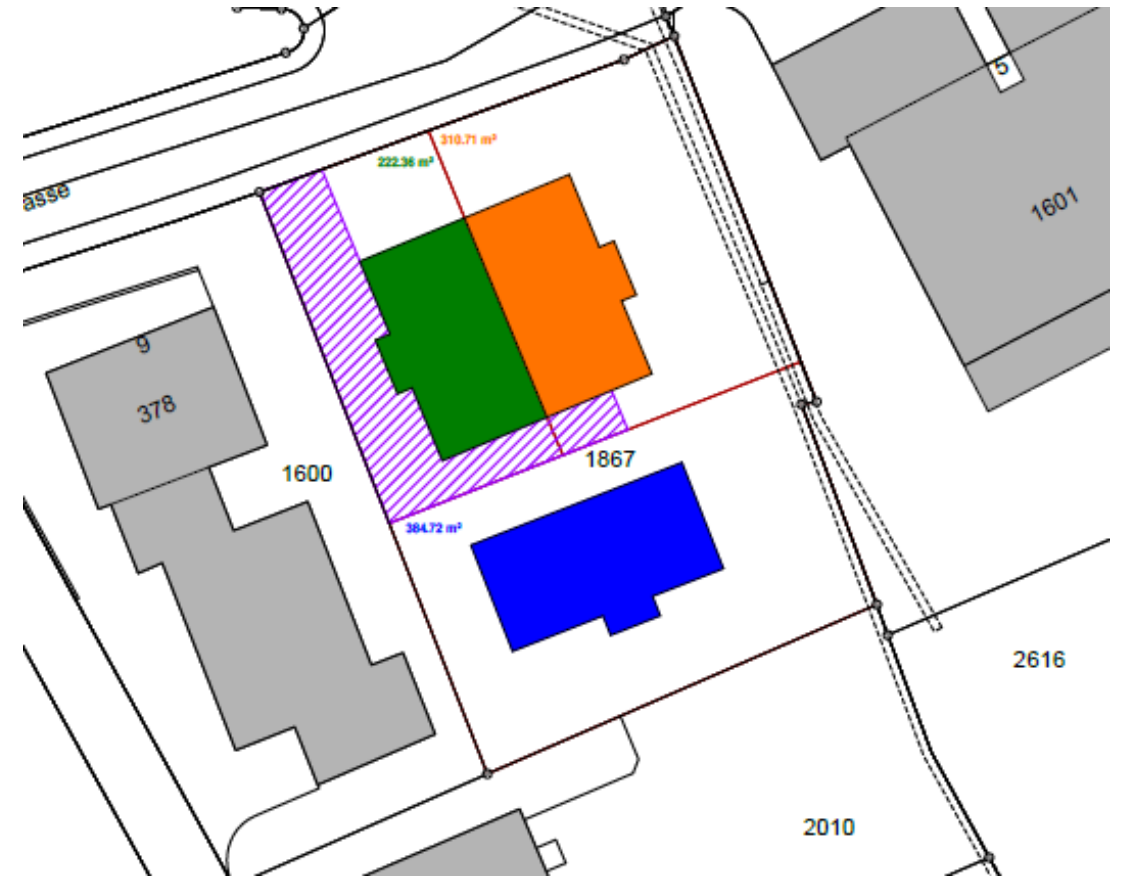
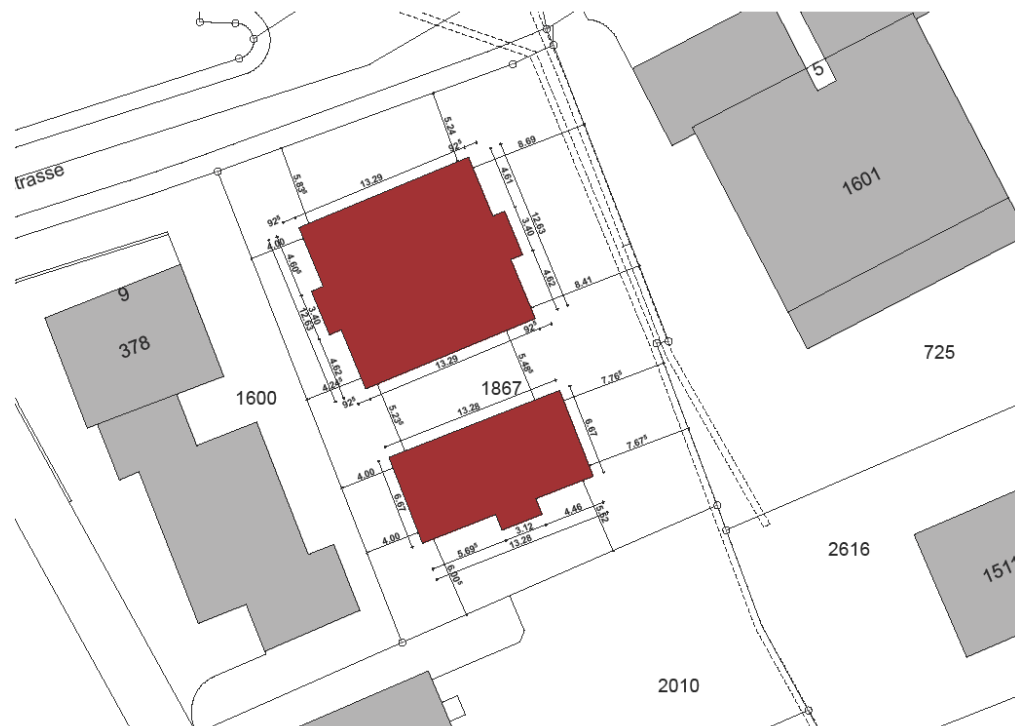
Haus A 222m<sup>2</sup> grün

Haus B 310m<sup>2</sup> orange

1 Einfamilienhaus freistehend

384m<sup>2</sup> blau

## Situationsplan Parzellierung



# 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 60m<sup>2</sup> grossen Terrassen  
sowie 2 Balkone à 12m<sup>2</sup> und 3m<sup>2</sup>

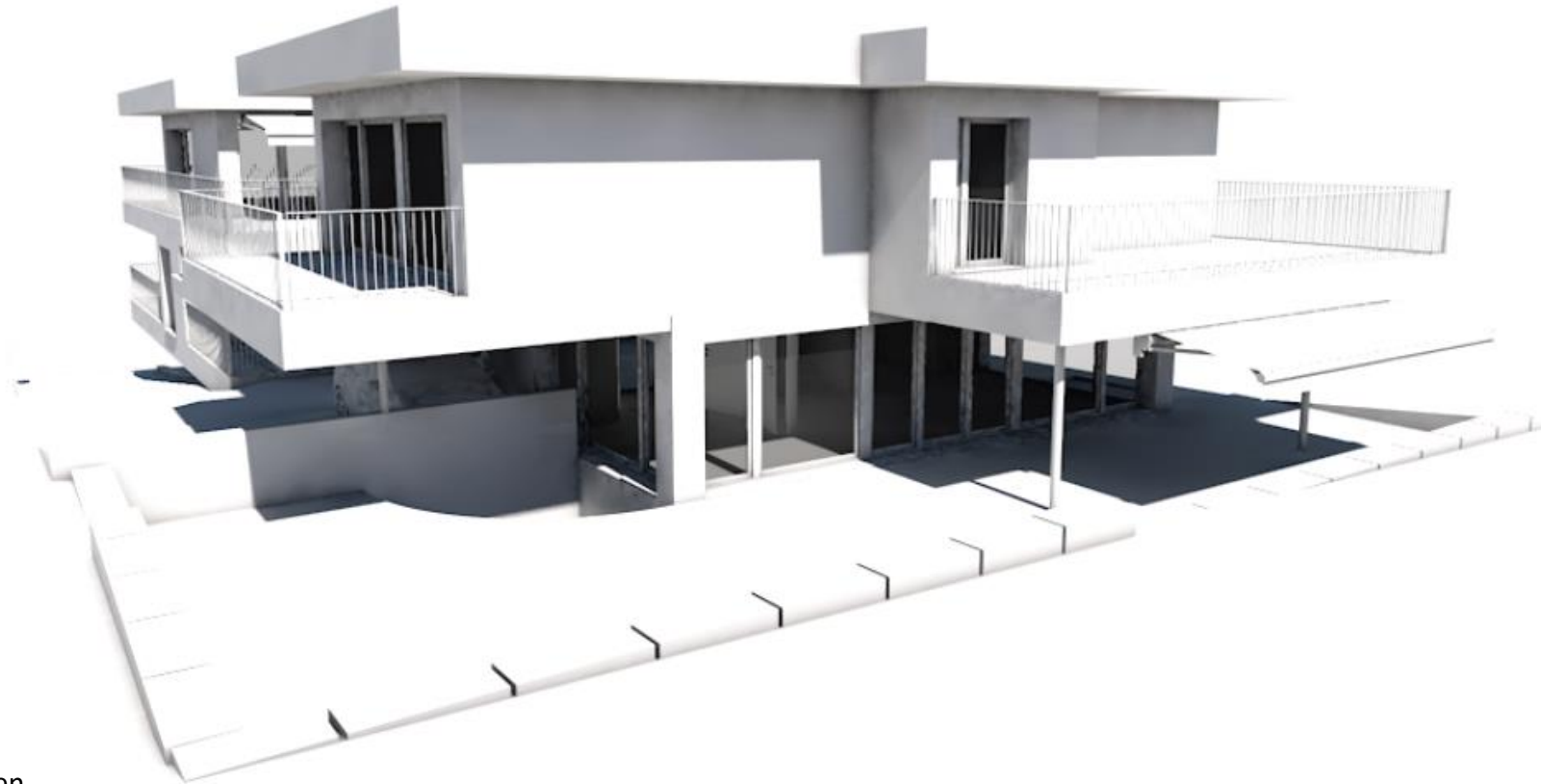
1 Einfamilienhaus freistehend, 5½ Zimmer  
mit ebenerdiger 25m<sup>2</sup> grosser Terrasse welche durch die  
angrenzende Wiese noch grösser wird  
und 2 Balkone à 30m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup>  
Es besteht die Möglichkeit  
einen Wintergartens zu bauen (Optional)

Nutzflächen Haus A und B je 140m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Haus C 190m<sup>2</sup>

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)



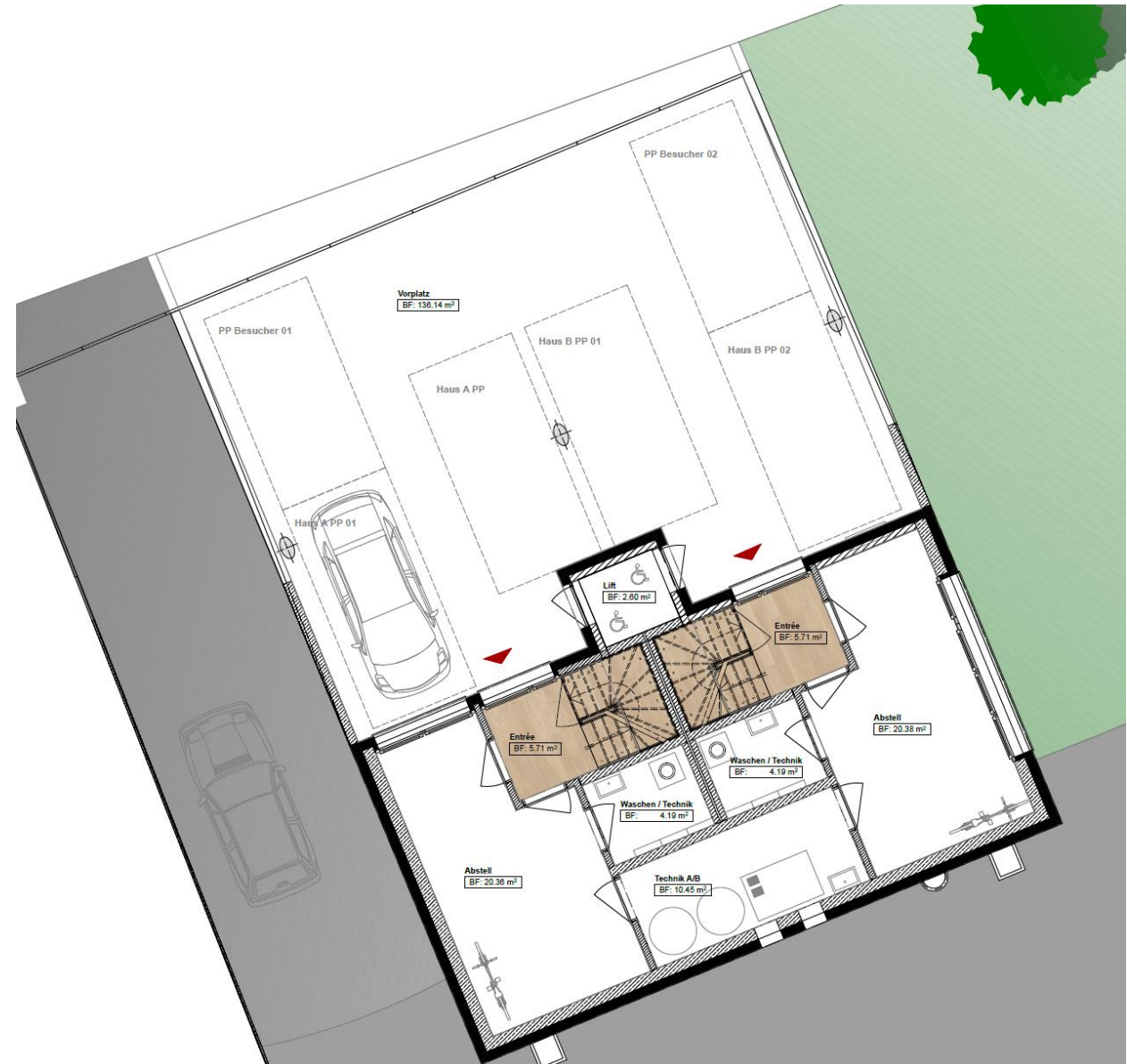


# DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

**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

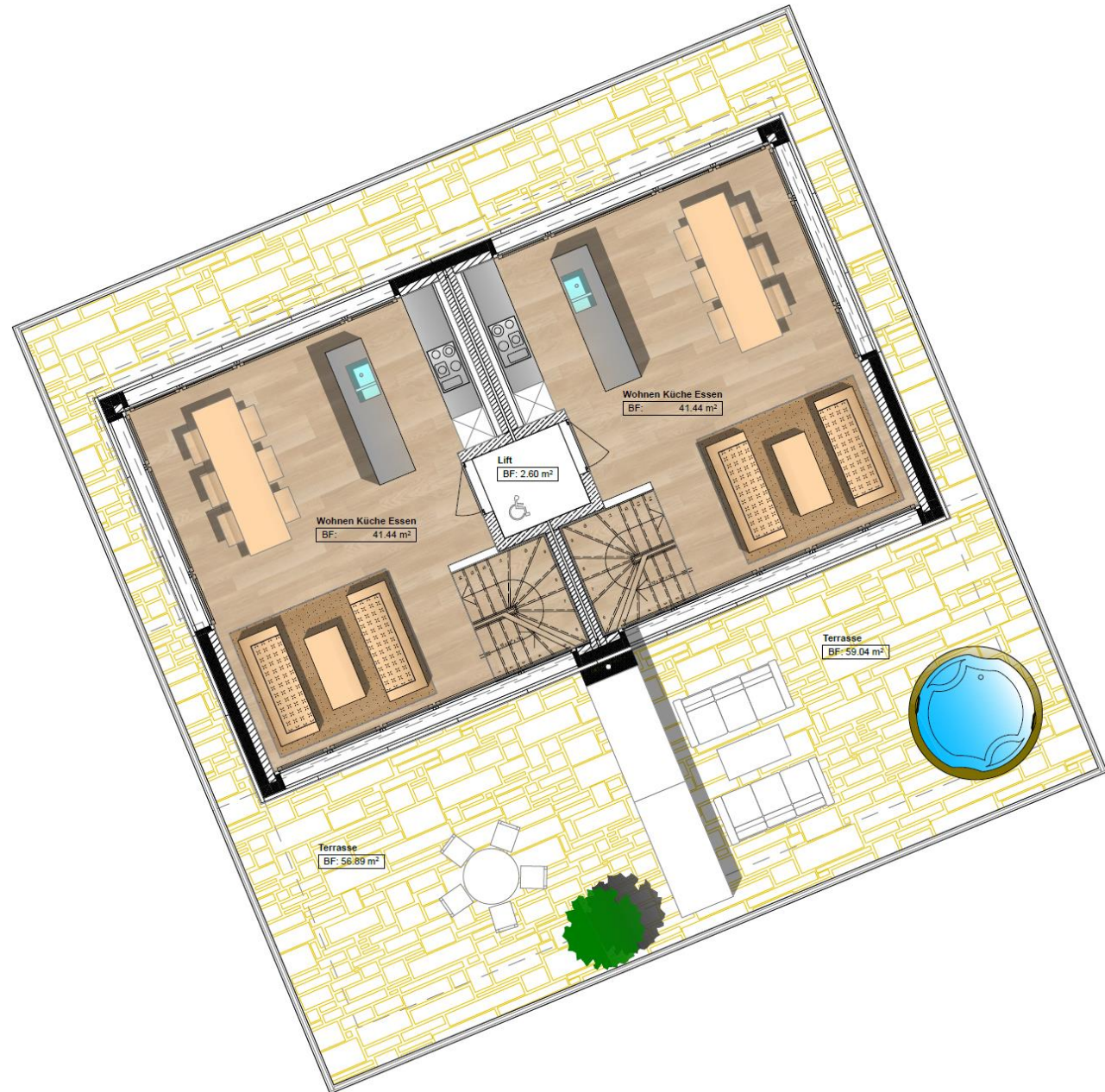


# DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus  
einseitig angebaut

## Attika

- 42m<sup>2</sup> Wohn- Esszimmer
- Grosse Küche
- 60m<sup>2</sup> 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

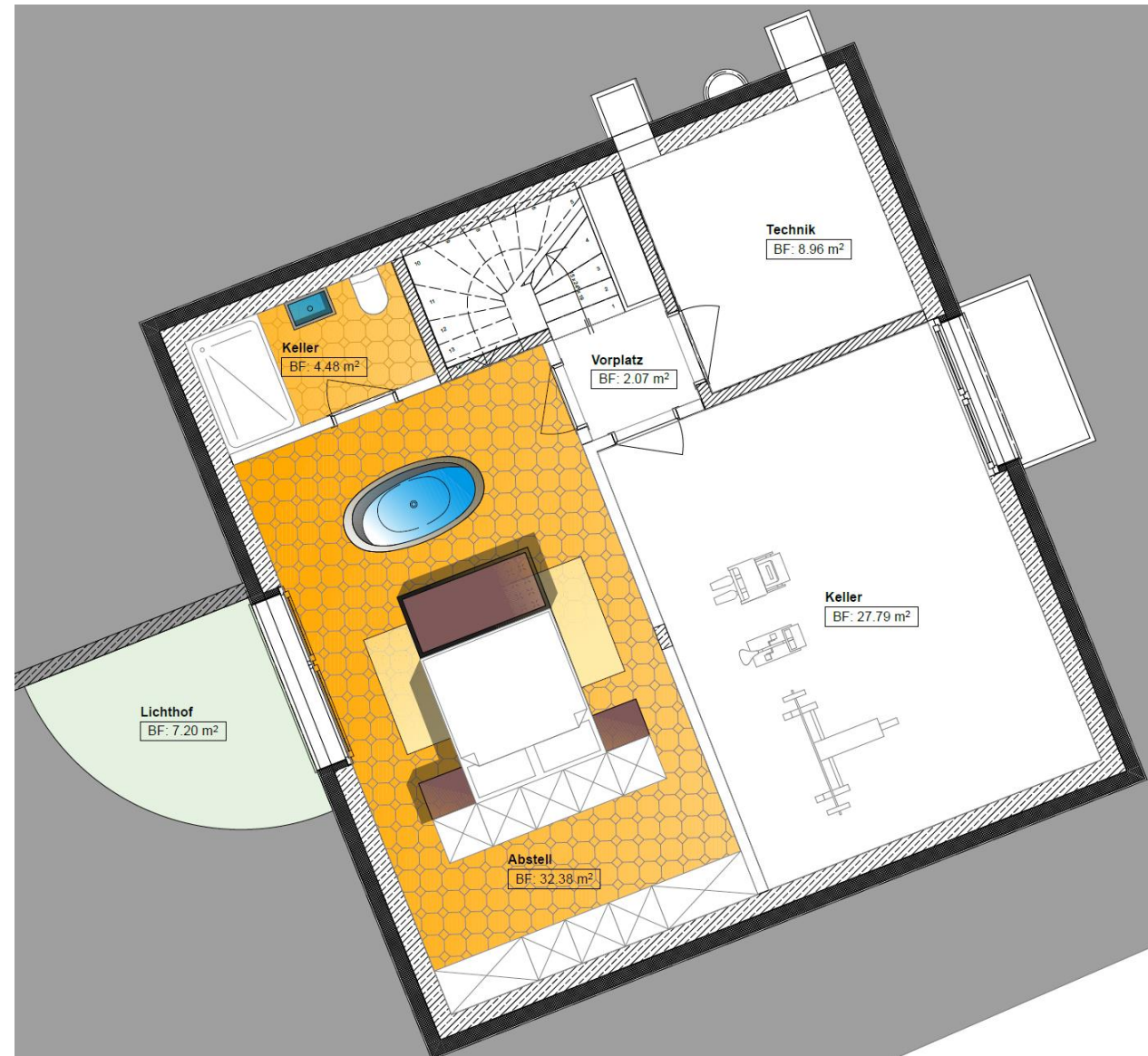
**Einfamilienhaus freistehend**

**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

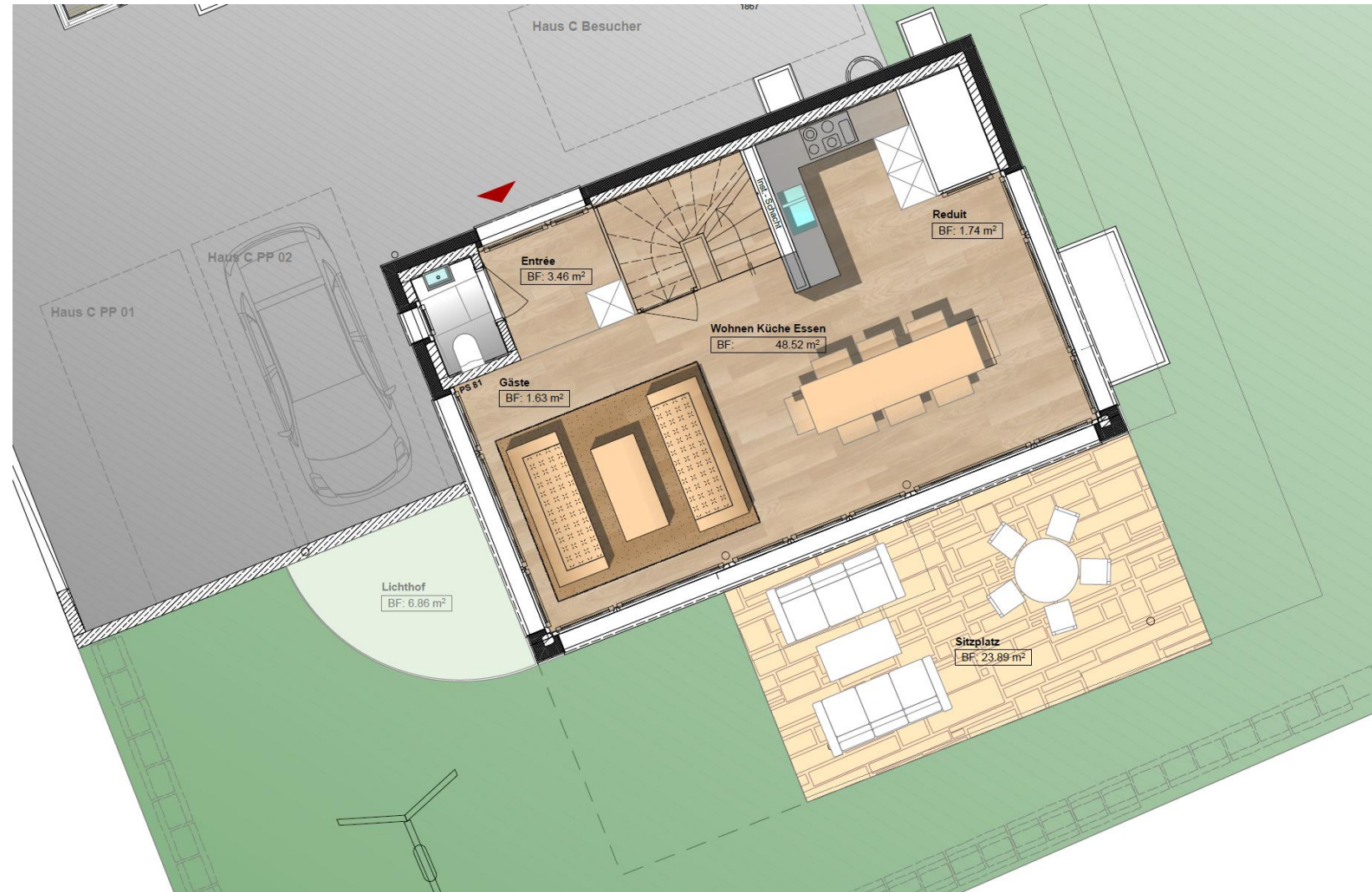


# DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

## Einfamilienhaus freistehend

### Erdgeschoss

- 48m<sup>2</sup> grosses Wohnzimmer, Küche, Essen
- Reduit gleich neben der Küche
- 25m<sup>2</sup> grosser Sitzplatz, gedeckt durch den Balkon vom Obergeschoss.
- Es besteht die Möglichkeit einen Wintergarten zu bauen (Optional)
- Grosse Wiese

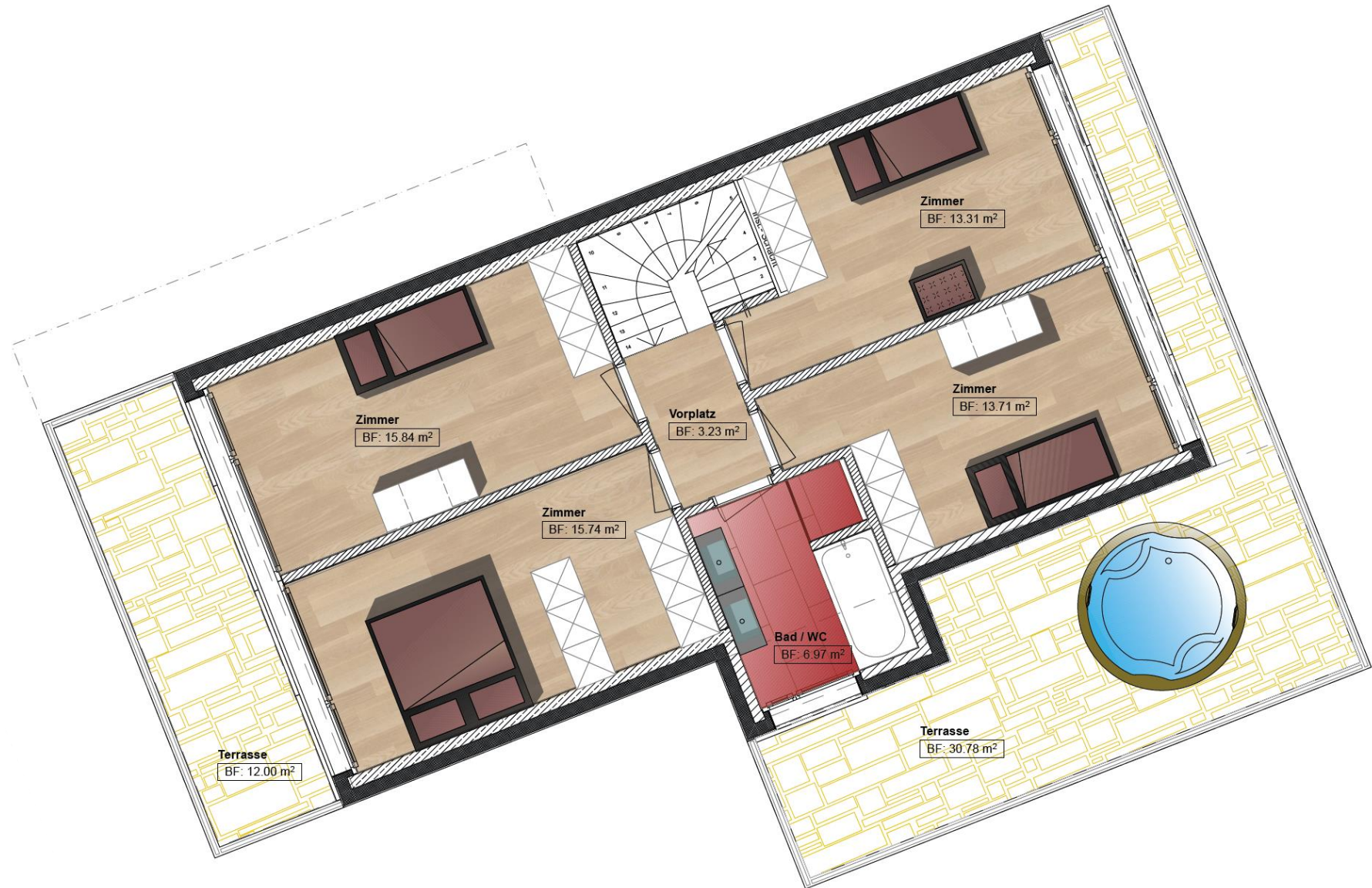


# DEFH und EFH «wohnen in den Ruhe» CH-5712 Beinwil am See

Einfamilienhaus freistehend

Obergeschoss

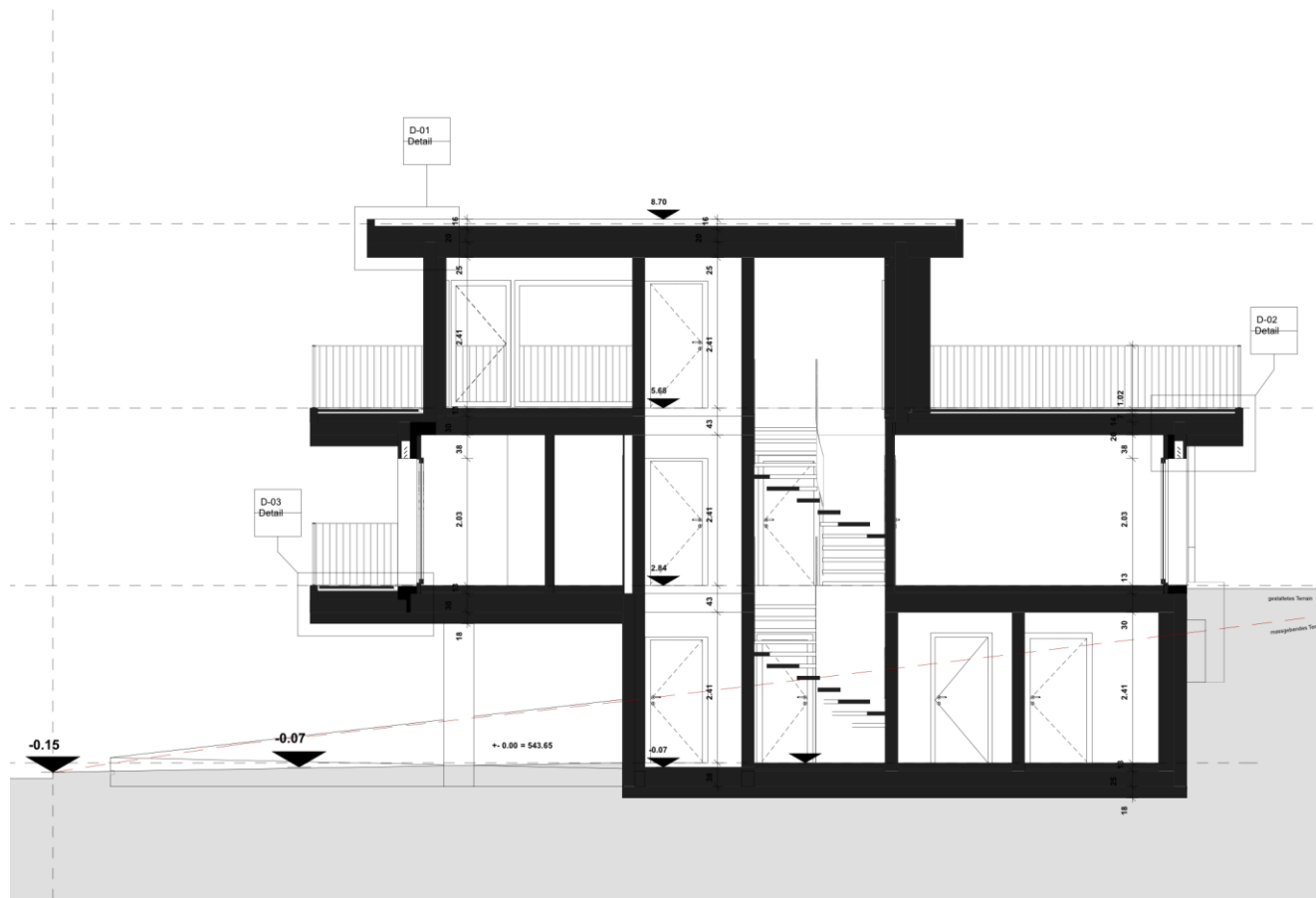
- 4 Schlafzimmer
- Bad, Dusche
- Balkon bei jedem Zimmer
- 30m<sup>2</sup> grosse Terrasse



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

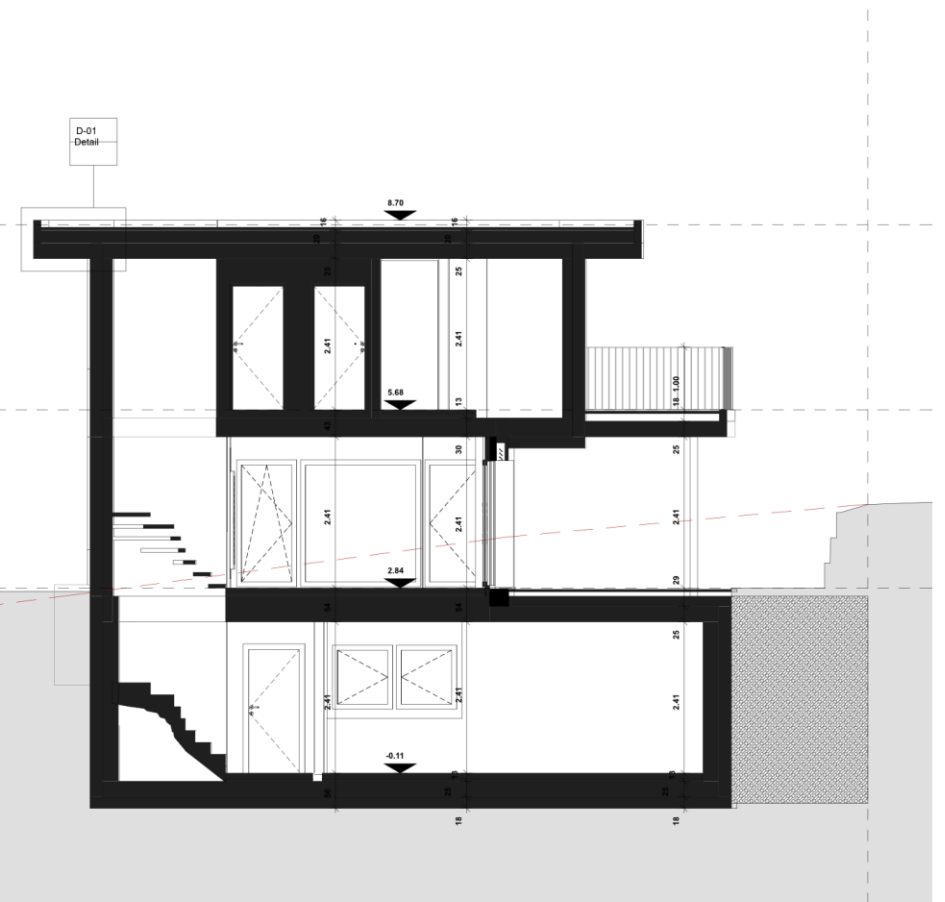
Einfamilienhaus einseitig angebaut

## Haus A und B



Einfamilienhaus freistehend

## Haus C







# 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](mailto:w.zuercher@vitalinvest.ch)  
[www.vitalinvest.ch](http://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](mailto:info@pinazza-architekten.ch)  
[www.pinazza-architekten](http://www.pinazza-architekten.ch)

## 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](mailto:Gianluca.luongo@akb.ch)  
[www.akb.ch](http://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.