Cosenza Immobilien

Zuhause in der grünen Weiermatt

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

Arlesheim 11/11/2019

SCHMID ARCHITEKTUR BÜRGIN

SCHMID + BÜRGIN

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

0 Inhaltsverzeichnis

1 Visualisierungen

2 Ortsplan

3 Allgemeine Informationen

4 Baubeschrieb

5 Preise

6 Mögliche Optionen

7 Planunterlagen

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

1 Visualisierungen

Aussenansicht, Süd- und Ostfassade

Aussenansicht, Ostfassade

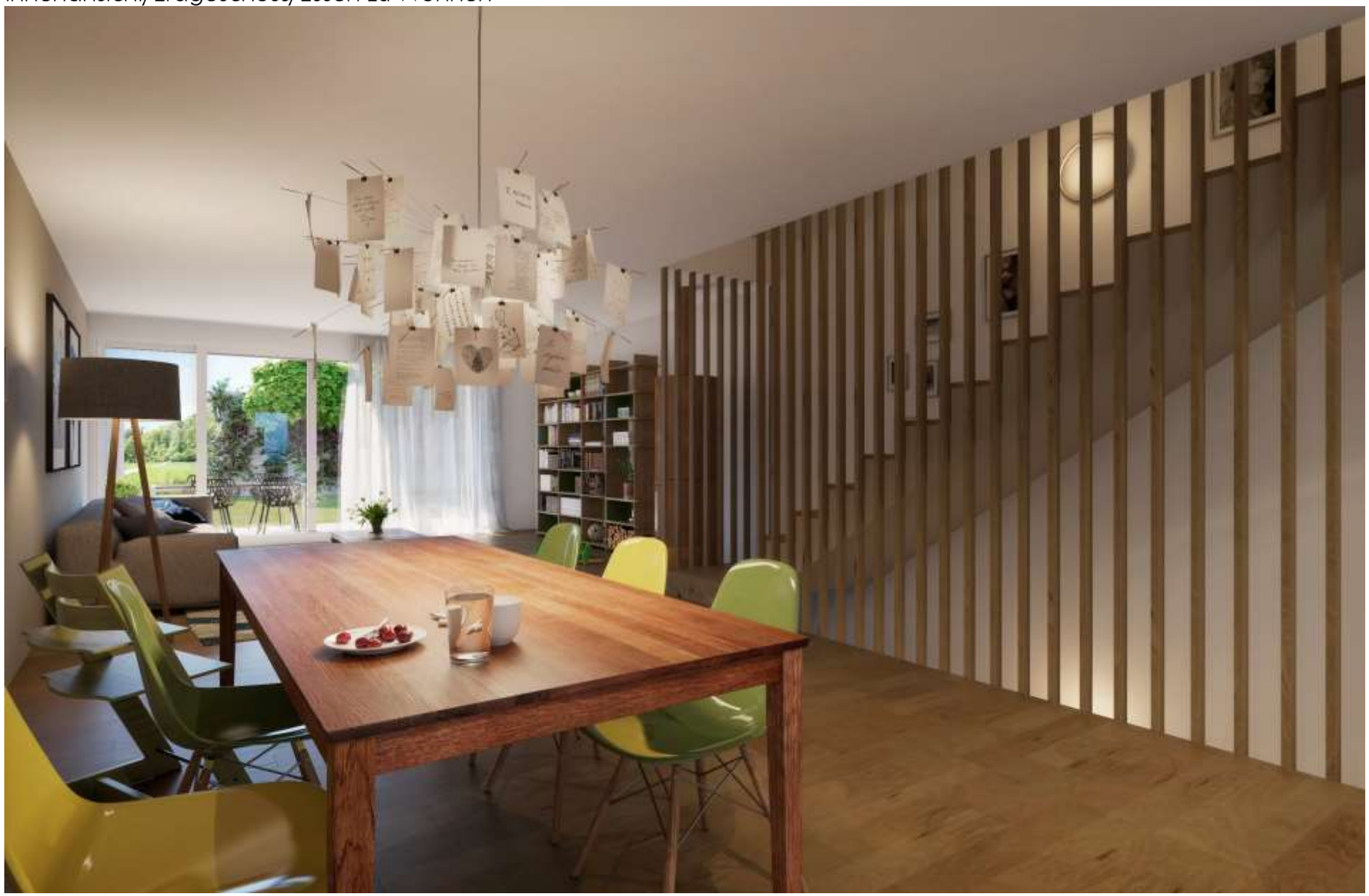
Aussenansicht, Nord- und Westfassade

Aussenansicht, West- und Südfassade

Aussenansicht, West- und Südfassade

Innenansicht, Erdgeschoss, Küche zu Essen

Innenansicht, Erdgeschoss, Essen zu Wohnen



Innenansicht, Erdgeschoss, Wohnen zu Essen

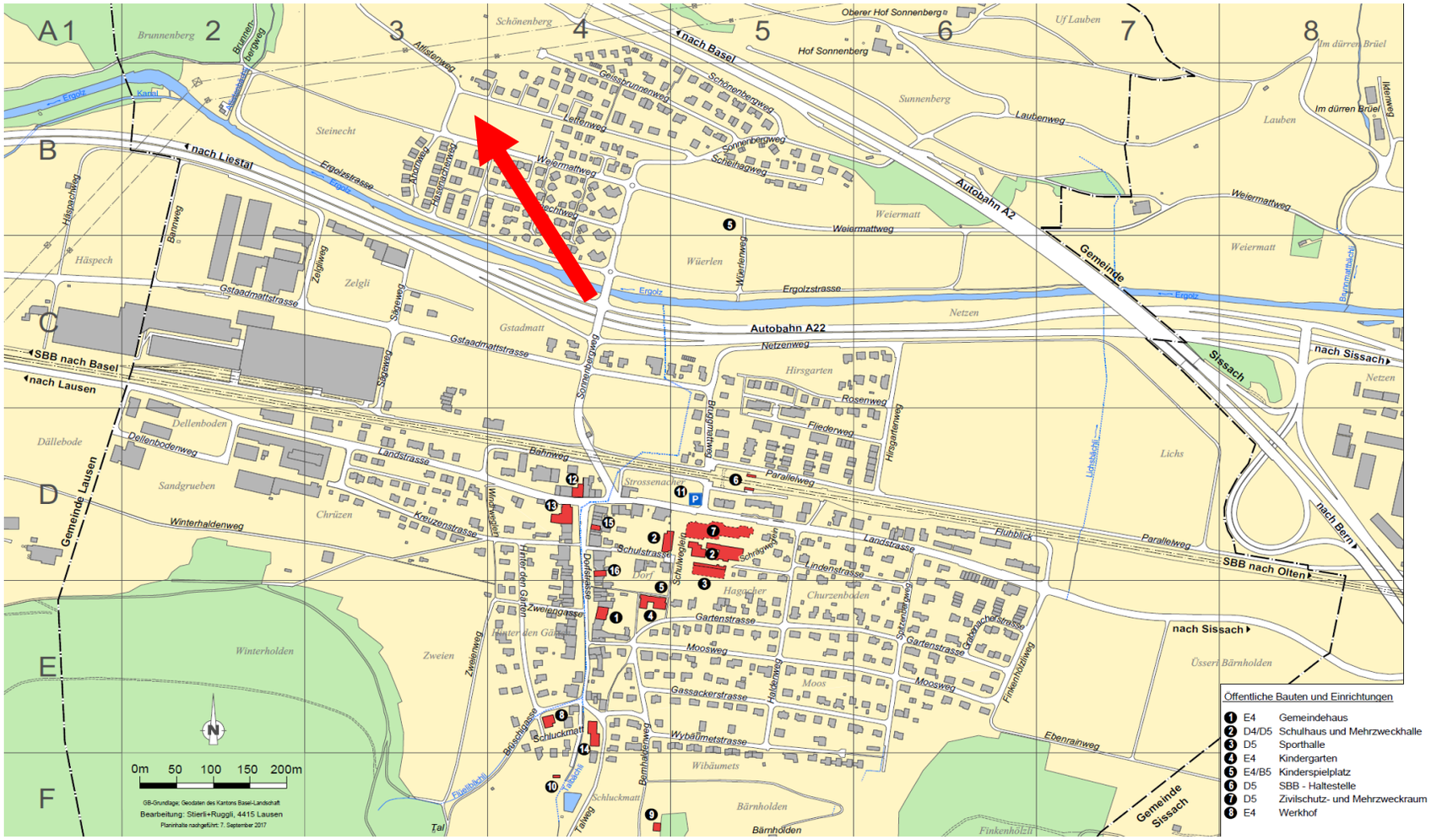
Innenansicht, Erdgeschoss, Wohnen zu Essen

Innenansicht, Obergeschoss, Bad

Innenansicht, Attikageschoss, Schlafen zu Terrasse west

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

2 Ortsplan



Verzeichnis der Strassennamen

B3		Ahornweg
A3	B3	Atlistenweg
D3	D5	Bahnweg
B2	C2	Bannweg
E4	F4	Bernhaldenweg
C5	D5	Bruggmattweg
A2		Brunnenbergweg
E4		Brüschigasse
D1	D2	Dellenboden
D4	E4	Dorfstrasse
E6	F7	Ebenrainweg
B2	C6	Ergolzstrasse
E6	E7	Finkenhölzliweg
D5	D6	Fliederweg
D6	D7	Fluhblick
E4	E6	Gartenstrasse
E4	E6	Gassackerstrasse
A4	B5	Geissbrunnenweg
E6		Grabenacherstrasse
C2	C5	Gstaadmattstrasse
D5	E5	Haldenweg
B3		Hasenacherweg
D4	E4	Hinter den Gärten
C6	D6	Hirsgartenweg
D3	D4	Kreuzenstrasse
C2	E8	Landstrasse
B6	B7	Laubenweg
B3	B5	Lettenweg
D5	E6	Lindenstrasse
E4	E6	Moosweg
C5	D7	Netzenweg
D3	D8	Parallelweg
C5	C6	Rosenweg
C3	D3	Sägeweg
B5		Scheihagweg
E4		Schluckmatt
A4	B5	Schönenbergweg
D4	D5	Schulstrasse
D5	E4	Schulweglein
D4	A6	Sonnenbergweg
D6	F6	Spitzenbergweg
B3	B4	Steinechtweg
E4	F4	Talweg
B2	B7	Weiermattweg
D3	E4	Windiweglein
D1	E4	Winterhaldenweg
B5	C5	Wüerlenweg
E4	F5	Wybäumetstrasse
B2	C3	Zelgliweg
E4		Zweiengasse
E4	F3	Zweienweg

Öffentliche Bauten und Einrichtungen

1	E4	Gemeindehaus	9	F4	Schützenhaus
2	D4/D5	Schulhaus und Mehrzweckhalle	10	F4	Schwimmbad
3	D5	Sporthalle	11	D5	öffentlicher Parkplatz (P+R)
4	E4	Kindergarten	12	D4	Restaurant Ochsen
5	E4/B5	Kinderspielplatz	13	D4	Restaurant Rössli
6	D5	SBB - Haltestelle	14	E4	Alterswohnungen GAWI
7	D5	Zivilschutz- und Mehrzweckraum	15	D4	Bäckerei Bangerter
8	E4	Werkhof	16	D4	Volg / Postagentur

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

3 Allgemeine Informationen

Verkauf

Cosenza Immobilien
Ermitagestrasse 26a
CH 4144 Arlesheim BL

Herr C. Cosenza, Diplomierter Immobilienmakler

Telefon 061 530 15 20
Mobil 079 480 09 18

Mail c.cosenza@co.immo.ch
Homepage www.co-immo.ch

Gerne würden wir Ihnen den Neubau eines Reiheneinfamilienhauses persönlich vorstellen!

Architektur

Schmid + Bürgin Architektur
Fluhstrasse 51a
CH 4147 Aesch BL

Mail mail@sbarchitektur.ch
Homepage www.sbarchitektur.ch

Bauherr

Acquista AG
Fluhstrasse 53
CH 4147 Aesch BL

Termin

Geplanter Baubeginn Frühling 2020. Geplanter Bezugstermin Winter 2020.

Standort

Die Parzelle mit den geplanten Reiheneinfamilienhäuser befindet sich im Nördlichen Teil von Itingen an der Grenze von Wiesen und Wald. Wie aus dem Ortsplan gut ersichtlich sind alle wichtigen Öffentlichen Bauten und Einrichtungen gut und zu Fuss erreichbar.

Unter der freundlichen Homepage der Gemeinde „www.itingen.ch" finden Sie alle Details wie das Portrait, Politik, Verwaltung, Bau / Umwelt, Soziales, Gewerbe, Vereine, Tourismus, Bildung und natürlich alles Aktuelle der Gemeinde.

Neubau

Grundsätzlich gilt dieser Beschrieb und in den Plänen dargestellt das Haus 1. In den Plänen Haus 2. und 3. dargestellt sind mögliche Optionen.

Die Gesamtparzelle umfasst 2'511 m2. Jede Parzelle, respektive jedes Haus hat eine im Dienstbarkeitsplan ausgewiesene eigene Parzellengrösse. Je zu einem Anteil von einem 1/10, gehört der Koorperationsweg allen Käufern gleichermassen.

Die Baustatik der Reiheneinfamilienhäuser wurde bewusst so geplant, dass der innere Layout Loftähnlich umgesetzt werden kann, ohne weitere Tragende Innenwände. Daraus ergibt sich ein Lichtdurchflutetes Haus. Als Beispiel ist die Küche und Vorplatz mit der integrierten Garderobe nach oben frei und leicht gestaltet.

Sämtliche in den Plänen rot markierten Wände sind variabel, respektive als mögliche Optionen dargestellt.

Durch die grossen Schiebetüren im Wohnen gelangen Sie zum gedeckten Sitzplatz und Ihrem eigenen Garten, Carport und Reduit.

Als Optionen kann als Variante auf die Nasszelle, WC im Erdgeschoss verzichtet werden und es können zusätzliche Nasszellen mit Dusche im Untergeschoss, im Obergeschoss und oder im Attikageschoss umgesetzt werden.

Der gemeinsame Koorperationsweg dient einerseits als reine Ersterschliessung und anderseits als gemeinsamer Begegnungs- und Spielort für Kinder.
Im Untergeschoss befindet sich ein beheizter Vorplatz und Hobbyraum, welcher u.a. auch wegen dem grossen Lichtschacht und der guten Sonnenbelichtung, vielfältig genutzt werden kann.

Der jederzeit nutzbare gedeckte Sitzplatz beim Wohnen bietet Schutz vor Regen und zuviel Sonne. Der gedeckte Eingang bietet einerseits Platz für ein Bistrotisch und oder Platz für Velos und Kinderwagen, damit diese auch bei grossem Regen trocken bleiben.

Der Carport mit dem grosszügigen Vorplatz können ohne Probleme zusätzliche Autos parkiert werden. Gemäss Gesetz und Baubewilligung ist zusätzliche seitlich dem Carport ein Besucherparplatz vorgesehen. Das dazugehörende Reduit ist abschliessbar und kann als Lagerraum zum Beispiel für Gartengeräte et cetera genutzt werden.

All diese Punkte, mit den allfälligen Optionen führen dazu, dass jede Wohnkultur, Wohnform ermöglicht wird. Die Maximalvariante von bis zu 6.5 Zimmer ermöglicht es auch Grossfamilien sich in diesem Haus komplett wohl fühlen zu können.

Zahlungsmodus

5 % bei Kaufanmeldung, 20 % bei Beurkundung, 75 % bei Antritt.

Bei Schlüsselübergabe müssen sämtlich vorgängig vereinbarten und ausgewiesenen Optionskosten, Mehr- Minderkosten beglichen sein.

Finanzierung

Als Beispiel können unter „www.raiffeisen.ch" Finanzierungen durchgerechnet werden. Gerne berät Sie die Raiffeisenbank Dornach persönlich.

Frau S. Saunier freut sich auf Ihren Anruf.
Telefon 061 706 86 86.

Allgemeine Kosten

Die Grundbuch- und Notariatskosten sowie allfällige Kosten der Zahl- und Treuhandstelle tragen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

Handänderung

Bei selbstbewohntem Wohneigentum entfällt die Handänderungssteuer unter bestimmten Bedingungen.

Rechtliche Hinweise

Dieses Angebot ist freibleibend und ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sämtliche Angaben in dieser Dokumentation sind unsererseits freibleibend. Die sich in dieser Dokumentation befindlichen Visualisierungen sind als visionäre Vorstellung zu betrachten. Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Die Reiheneinfamilienhäuser werden ohne jegliches Mobiliar oder Einrichtungsgegenstände, verkauft.

Alle Angaben in dieser Verkaufsdokumentation sind mit Sorgfalt vom Verkäufer erhoben worden. Sie sind aber nur indikativ massgeblich, für allenfalls zugesicherte Eigenschaften ist einzig der öffentlich zu beurkundende Kaufvertrag mit gegenseitig unterzeichneten Gebäudeplänen und Baubeschrieb. Aus diesem Grunde müssen allfällige Differenzen, Unstimmigkeiten, falsche Annahmen oder Irrtümer im Zusammenhang mit sämtlichen Informationen, Angaben oder Darstellungen in dieser Dokumentation vorbehalten bleiben und jegliche diesbezügliche Haftung ausgeschlossen werden.

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

4 Baubeschrieb

Allgemein

In Bezug auf die Energieeffizienz entspricht das Gebäude den aktuellen heutigen hohen Anforderungen. Die Dämmungen von Wänden, Böden, Decken und Fenstern erfüllen die Anforderungen des Minergiestandards.

Zusätzlich werden die Gesetzesauflagen von Schall- und Brandschutz an allen Gebäudeteilen erfüllt und umgesetzt.

Konstruktion

Aussenwände Untergeschoss; Beton mit Aussendämmung inklusive Bodenplatte.

Aussenwände Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss; Ausführung in Beton mit Aussendämmung mit Mineralwolle und Aussenverputz.

Gebäudebrandmauern; Ausführung eine Schale in Backstein 12.5 cm, dazwischen Steinwolldämmung 2 cm und eine Schale in Beton 18 cm.

Bodenplatte, Zwischendecken, Attikadecke und Treppen; Ausführung in armiertem Beton.

Innenwände; Ausführung in Beton, Kalksandstein und Richterwänden.

Böden; Sämtliche beheizten Böden sind als schwimmende Unterlagsböden ausgeführt. Trittschalldämmung und Zementüberzug zur Aufnahme des Bodenbelages.

Attikadach; Bitumendampfsperre und einer Dämmschicht. Feuchtigkeitsisolation und extensive Dachbegrünung.

Fenster; Holzmetallfenster der neusten Generation mit 3-fach Wärmeschutzverglasung. Gläser einbruchhemmend RC1 mit VSG im Erdgeschoss. Die Schiebetüren im Wohnen erhalten zusätzlich einen Sicherheitszylinder um direkt vom Carport und Garten ins Haus gelangen zu können.

Hauseingangstüre; Holzmetalltüre mit Dreipunktesicherheitsverschluss mit 3-fach Wärmeschutzverglasung einbruchhemmend. Gläser einbruchhemmend RC1 und VSG.

Fensterbrüstungen; Ausführung in Metallrahmen mit Drahtseilnetz als Absturzsicherung bei offenem Fenster.

Fensterbänke und Brüstungsabdeckungen; Ausführung in Sichtbeton Filenit.

Sonnen- und Wetterschutz; Sämtliche Fenster sind mit Verbundraffstoren VR-90 mit elektrischem Antrieb ausgerüstet.

Spenglerarbeiten; Ausführung komplett in Chromstahl.

Lichtschächte; Ausführung in armiertem Beton mit Gitterosten vorgesehen.

Haustechnik

Elektroinstallation; Allgemeine Elektroinstallation gemäss den Vorschriften. Hauptverteilung mit Sicherungen beim Containerplatz jeweils Süd und Nord. Je 1 TV TT Anschluss im Wohnen und pro Schlafzimmer. Leerdosen im Hobbyraum. Im Wohnen, Essen und pro Schlafzimmer mindestens eine geschaltete Dreifachsteckdose. Im Wohnen, Essen und pro Schlafzimmer eine Deckenbrennstelle. Im Erdgeschoss Vorplatz, WC, Küche und im Obergeschoss Bad sind LED Downlights vorgesehen. Beim Carport und gedeckten Eingang sind Deckenleuchten mit Bewegungsmelder vorgesehen. Gesamte Elektroinstallation gemäss Elektroplan.

Heizungsinstallation; Zentrale Wärmeerzeugung mittels neuster Generation einer Luftwasserwärmepumpe mit Warmwasserboiler. Gesamte Wärmeverteilung über Bodenheizung. Die Wärmeabgabe kann individuell pro Raum reguliert werden.

Lüftungsinstallation; Abluftventilator mit Nachlauf in den Nasszellen ohne Fenster. Küchenabluft über Dunstabzugshaube mit Umluft.

Sanitärinstallation; Allgemeine Sanitärleitungsinstallation nach Vorschriften. Nasszelle im Erdgeschoss mit WC Handwaschbecken und Lichtspiegel. Nasszelle im Obergeschoss mit WC, Waschtisch mit Spiegelschrank, bodenebener Dusche mit Glastrennwand. Im Untergeschoss Waschen / Heizen ist ein eigener Waschturm mit Waschmaschine, Tumbler und Trog vorgesehen. Die Sanitärapparateauswahl kann individuell ausgewählt werden. Budget gemäss Offerte Sanitas Troesch AG.

Beim gedeckten Sitzplatz Garten und der Attikaterrasse West sind je ein Gartenwasseranschluss vorgesehen.

Ausbau

Die Materialien für Boden und Wandbeläge können individuell gewählt werden. Eine Bemusterung der vom Architekten ausgewählten und im Budget eingerechneten Materialien sind bereit zur Begutachtung.

Untergeschoss; Vorplatz, Keller, Waschen / Heizen sind Boden, Wand und Decke Beton, Kalksandstein gestrichen.

Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss; Wohnen, Essen, Küche Vorplatz und alle Schlafzimmer ist der Boden in Parkett vorgesehen. Budget CHF 100.00 / m2 inklusive Mehrwertsteuer, Handelspreis **verlegt**. Der Parkett muss bei der, durch die Bauherrschaft, Acquista AG, ausgewählten Firma, bezogen werden.

Untergeschoss bis Attikageschoss Betontreppen; Stirn und Auftritte in Parkett vorgesehen. Budget CHF 230.00 / Tritt inklusive Mehrwertsteuer, Handelspreis **verlegt**. Der Parkett muss bei der, durch die Bauherrschaft, Acquista AG, ausgewählten Firma, bezogen werden.

Erdgeschoss und Obergeschoss Nasszellen; Böden und Wände sind mit keramischen Platten vorgesehen. Keramische Platten, Budget CHF 80.00 / m2 inklusive Mehrwertsteuer, Handelspreis **unverlegt**. Der Plattenbelag muss bei der, durch die Bauherrschaft, Acquista AG, ausgewählten Firma, bezogen werden.

Sämtliche Wände sind entweder in Rauhfasertapete gestrichen oder mit Abrieb vorgesehen. Sämtliche Decken sind in Weissputz gestrichen.

Kücheneinrichtung; Möblierung gemäss Küchenplan. Fronten in Kunstharz und Abdeckung in Naturstein. Einbaubackofen als Combisteam, Zonenfreies Induktionskochfeld, Glasflachschirmabzugshaube mit Umluft, vollintegrierter Geschirrspüler mit Glas Care System. Einbaukühlschrank mit Dynamic Air Technologie. Nutzinhalt Kühlteil mit 236 Liter und Gefrierteil mit 27 Liter. Die Kücheneinrichtung kann individuell ausgewählt werden. Die Kücheneinrichtung muss bei der, durch die Bauherrschaft, Acquista AG, ausgewählten Firma, bezogen werden.

Garderobe; Integrierte Garderobe gemäss Küchenplan.

Sämtliche Innentüren in Röhrenspan mit Futter und Verkleidung mit fertiger Oberfläche.

Sämtliche allfälligen Vorhangschienen und dergleichen müssen individuell ausgesucht werden und sind dementsprechend nicht im Kaufpreis eingerechnet.

Aussenanlage

Gedeckter Eingang und gedeckter Sitzplatz im Erdgeschoss in Sichtbeton. Zwei Terrassen im Attikageschoss mit Feinsteinzeugplatten, Budget CHF 70.00 / m2 inklusive Mehrwertsteuer, Handelspreis **unverlegt**. Der Plattenbelag muss bei der, durch die Bauherrschaft, Acquista AG, ausgewählten Firma, bezogen werden.

Als Parzellenbegrenzung zwischen den Grünflächen ist ein Betonstellriemen vorgesehen, gemäss Umgebungsplan.

Entlang der Parzellengrenze exklusive beim Atlistenweg ist ein Maschendrahtzaun 100 cm hoch feuerverzinkt eingeplant, gemäss Umgebungsplan.

Ganze Grünfläche humusiert mit Rasensaat und einer Grundbepflanzung, gemäss Umgebungsplan.

Carport mit Reduit und Boden mit sickerfähigem Zemensteinen. Zwischen Carport und Strasse sind Rasengittersteine vorgesehen gemäss Umgebungsplan.

Sämtliche allgemeinen Zugangsflächen mit sickerfähigen Zementsteinen. Gartengestaltung gemäss Umgebungsplan.

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

5 Preise

Bezeichnung	Parzelle Nummer	Parzelle m2	Koorperation m2	Total m2	Kubatur m3	Nettowohnfläche m2	Haustyp	**Verkaufspreis Chf**
Haus 1	2076	308.00	20.00	328.00	820.00	183.30	Eckhaus	**1'029'000.00**
Haus 2	2077	196.00	20.00	216.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 3	2078	196.00	20.00	216.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 4	2079	194.00	20.00	214.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 5	2080	277.00	20.00	297.00	820.00	183.30	Eckhaus	**996'000.00**
Haus 6	2081	274.00	20.00	294.00	820.00	183.30	Eckhaus	**996'000.00**
Haus 7	2082	188.00	20.00	208.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 8	2083	186.00	20.00	206.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 9	2084	185.00	20.00	205.00	820.00	183.30	Mittelhaus	**948'000.00**
Haus 10	2085	307.00	20.00	327.00	820.00	183.30	Eckhaus	**1'029'000.00**
Koorperation	1052	200.00						

Die Kubatur nach SIA 116 wurde über die gesamten 10 Reiheneinfamilienhäuser gerechnet. Anteil Haus 772 m3 und Carport mit Reduit 48 m3.

Die Nettowohnfläche wurde über die gesamten 10 Reiheneinfamilienhäuser gerechnet. Anteil Untergeschoss 53.3 m2 und Erdgeschoss, Obergeschoss und Attikageschoss 130.0 m2.

Der Verkaufspreis ist inklusvie allen Anschlussgebühren gerechnet.

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

6 Mögliche Optionen

1. Grundsätzlich sind alle ersichtlichen Wände gemäss Haus 1. eingerechnet. Sämtliche in den Grundrissen rot angelegten Zwischenwände sind Optionen.

2. Zusätzliche Einbaukästen nach Wunsch Käufer.

3. Zusätzliche Schiebetüre im Erdgeschoss von Vorplatz zu Wohnen. Die Küchenfront mit Garderobe müsste dementsprechend bis zur Decke geführt werden.

4. Zusätzlicher Markisenstoren im Erdgeschoss beim Sitzplatz an der Fassade montiert.

5. Zusätzlicher Markisenstoren im Attikageschoss bei den Terrasse Ost und West an der Fassade montiert.

6. Zusätzlicher Schwedenofen mit Kamin über Dach geführt. Allfällige Zusatzverkleidungen im Ober- und Attikageschoss.

7. Zusätzlich kann in den Nasszellen ein elektrischer Handtuchradiator eingeplant werden.

8. Zusätzlich können beim Carport im Reduit, beim gedeckten Eingang und bei der Attikaterrasse Ost ein Gartenwasseranschluss vorgesehen werden.

9. Zusätzlich kann die Elektroinstallation gemäss den individuellen Käuferwünschen angepasst werden.

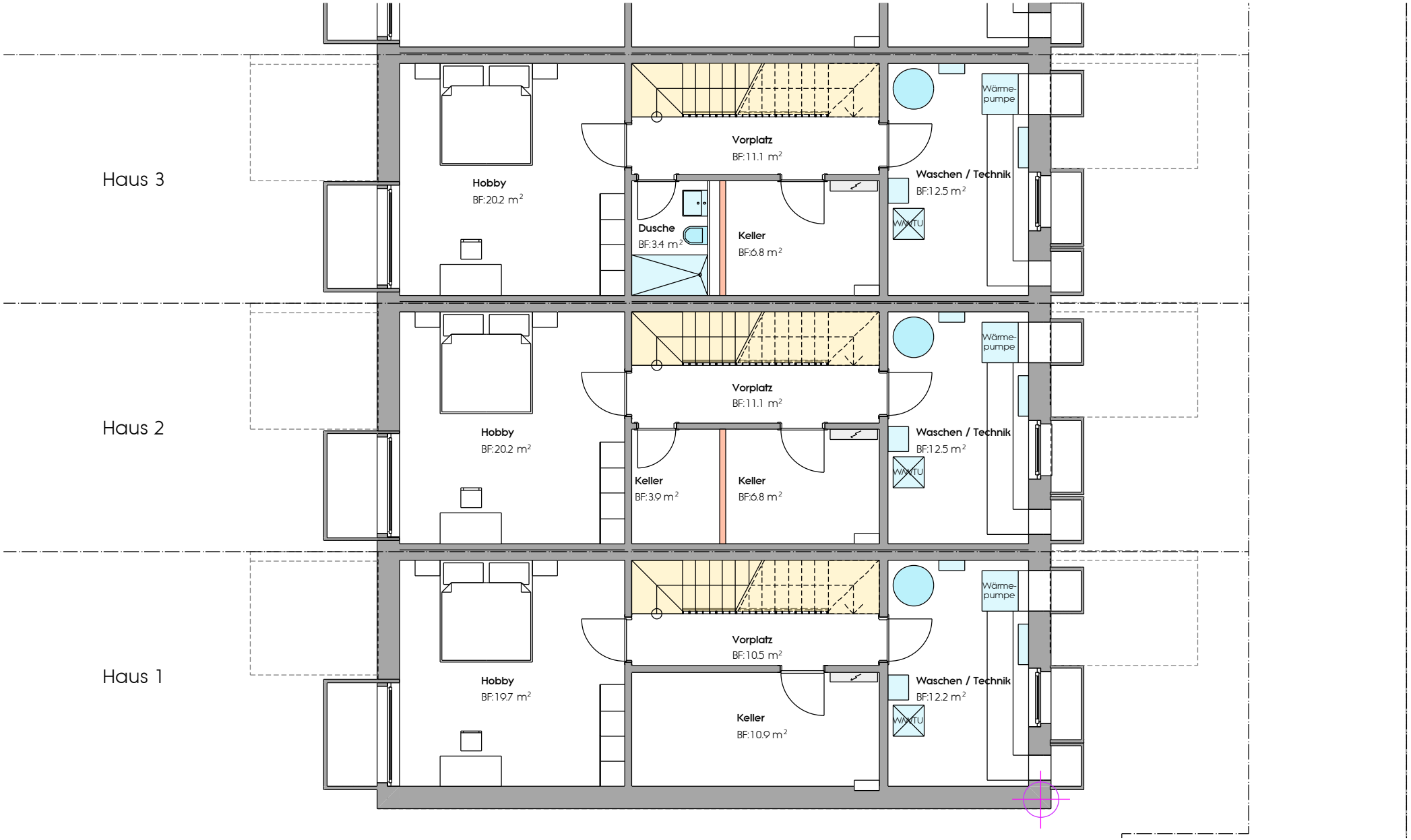
Diese oder allenfalls andere Optionen, respektive Käuferwünsche können in Abhängigkeit des Baufortschrittes noch berücksichtigt werden.

Sämtliche Optionen werden mit dem Architekten und der Käuferschaft sauber geplant. Danach werden die Kosten der Käuferschaft Offeriert. Erst nach schriftlicher Bestätigung durch die Käuferschaft, werden diese zur Bestellung frei gegeben.

Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäuser in 4452 Itingen

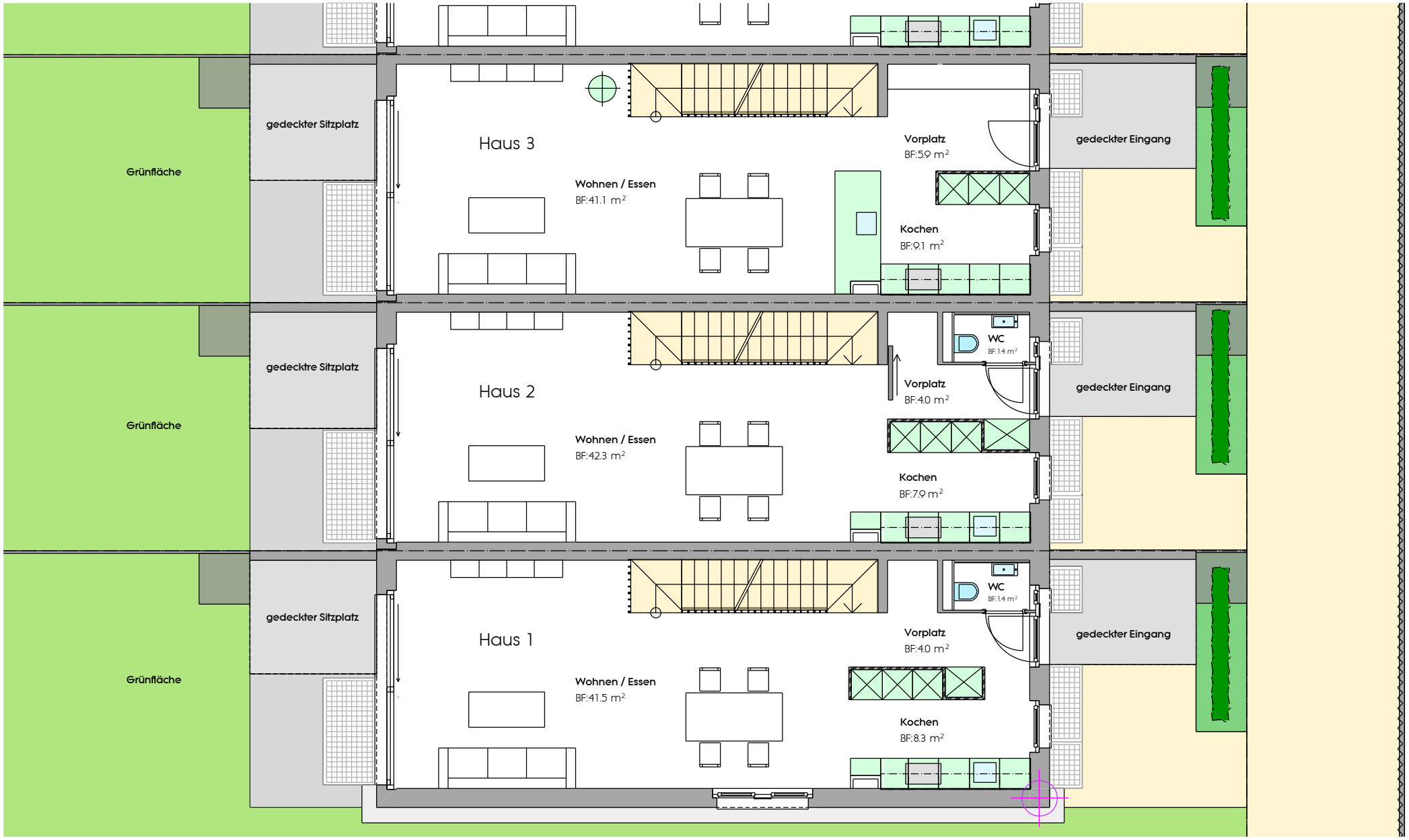
7 Planunterlagen

Umgebung Massstab 1/250 0 1 2 3 4 5



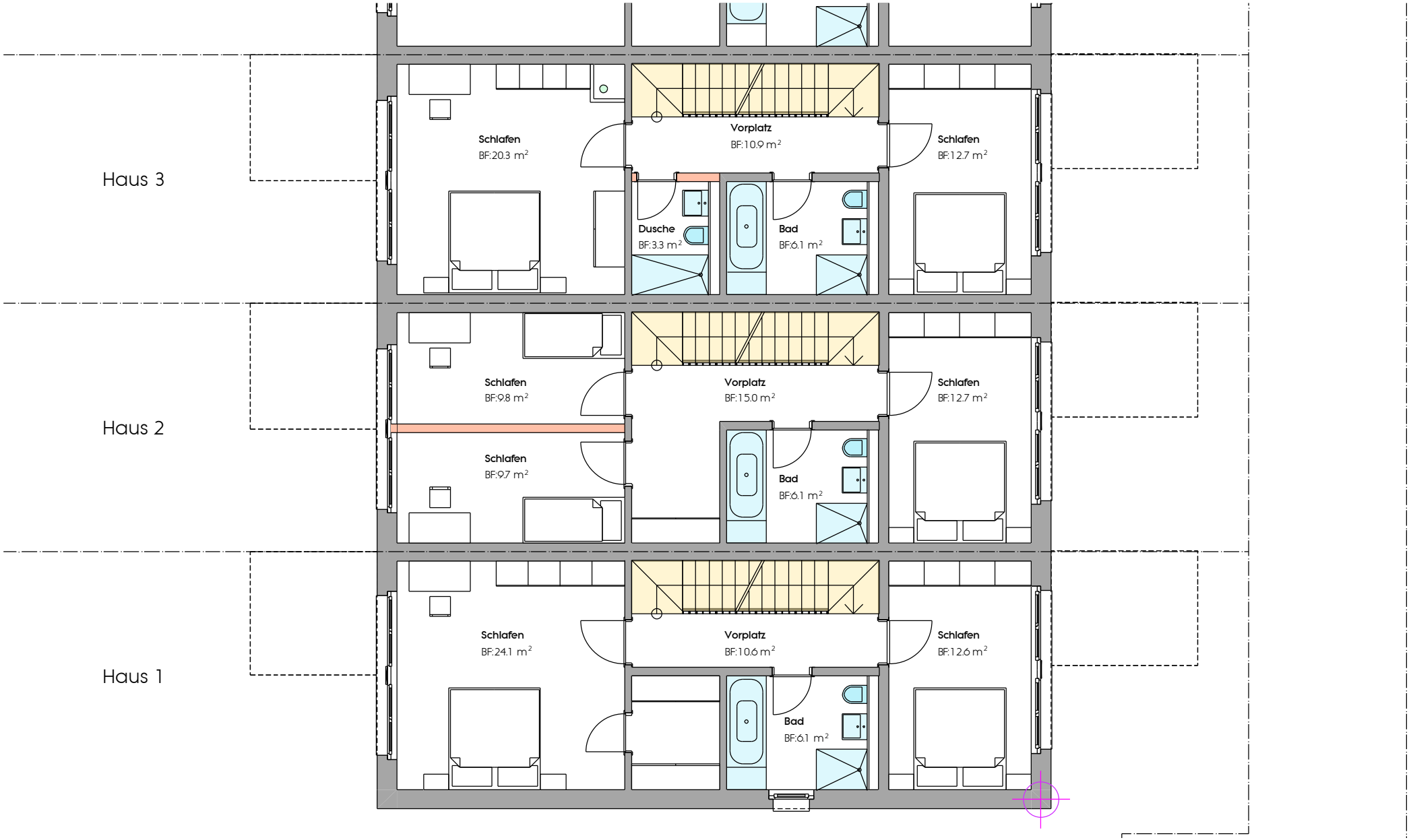
Untergeschoss Massstab 1/100 0 1 2 3 4 5

Option



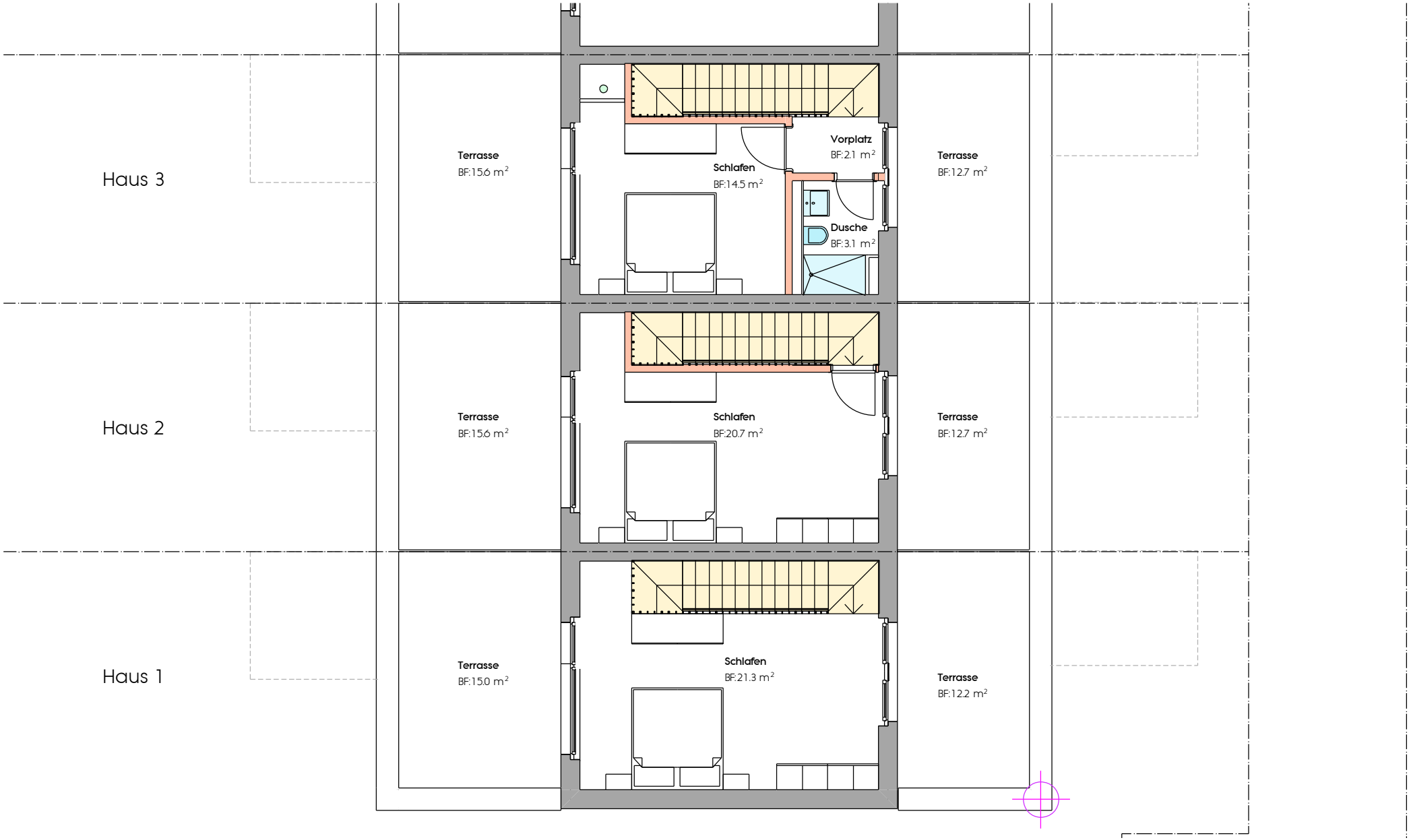
Erdgeschoss Massstab 1/100 0 1 2 3 4 5

Option



Obergeschoss Massstab 1/100 0 1 2 3 4 5

Option



Attikageschoss Massstab 1/100 0 1 2 3 4 5

Option