

«Dreiklang»

attraktive Einfamilienhäuser in Sarmenstorf

räberimmo
Hier sind Sie zuhause.



WILLKOMMEN IN SARMENSTORF

Dieser Traum vom Eigenheim entsteht an bester Lage im Herzen der Gemeinde Sarmenstorf.

Standort Glaserweg, 5614 Sarmenstorf

Sarmenstorf liegt im ländlich geprägten Freiamt im Schweizer Mittelland und zählt aktuell ca. 3'000 Einwohner/-innen. Die Gemeinde punktet unter anderem mit einer guten Infrastruktur, schönen und ruhigen Wohnlagen sowie mit einem attraktiven Naherholungsgebiet.

Im Dorfzentrum befinden sich die Postagentur im Volg sowie die Raiffeisenbank. Eine Arzt-, eine Zahnarztpraxis sowie eine Drogerie bieten medizinische Grundversorgung. Sämtliche Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind im Dorf erhältlich. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im VOLG, in der Bäckerei Ruckli, im Denner, in der Drogerie sowie in einem Getränke-Abholmarkt.

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst Kindergärten sowie sämtliche Abteilungen der Primarschule. Die Bezirksschule befindet sich im Nachbardorf Fahrwangen. Die Real-, Sekundar- und Bezirksschulen werden zusammen mit den Gemeinden Meisterschwanden, Fahrwangen und Bettwil geführt.

Nicht zu vergessen ist der Hallwilersee, welcher sich in unmittelbarer Nähe der Gemeinde befindet – schöne Naturwege, Restaurants sowie «Seebadis» laden hier zum Entspannen ein.

Per Auto erreichen Sie in knapp 30 Minuten Zürich, Zug und Aarau. Per Postauto haben Sie zudem regelmässig Verbindungen in der Region.



Ganz in der Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet Hallwilersee



OBJEKTBE SCHRIEB

Modern und Nachhaltig

Das Neubauprojekt «Dreiklang» beinhaltet drei attraktive 5½ Zi-Einfamilienhäuser. Die Häuser bestechen durch die moderne und praktische Raumaufteilung. Grosse Zimmer, moderne Küche und Nasszellen, hochwertige Geräte wie z.B. Bora Dampfabzug sind bei diesem Projekt Programm. Alle drei Häuser sind eigenständig, dies spiegelt sich auch in der Haustechnik wider. So verfügt jedes Gebäude über eine eigene Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Freecooling Option, eine eigene Enthärtungsanlage und eine eigene Photovoltaikanlage. Auch in punkto Nachhaltigkeit können die Häuser durch die modernen Geräte, die Holzbauweise und die regional beigezogenen Handwerker und Materialien punkten.

Outdoor Paradies

Durch die ruhige Lage in der Sackgasse können Kinder geschützt auch auf dem Vorplatz spielen. Ein Aussenreduit sorgt für Stauraum für Fahrräder, Kinderwagen etc. Der gedeckte und windstille Sitzplatz bietet Platz für gemütliche Gartenfeste und kann auch bei Schlechtwetter genutzt werden. Die Rasenflächen lassen eine individuelle Nutzung zu und bietet durch die geplante Begrünung ausreichend Privatsphäre. Innen und aussen ein wahrer Wohntraum!

WOHNEN IM «DREIKLANG»

3 attraktive, freistehende Einfamilienhäuser mit einer darunterliegenden Einstellhalle.

- Galerie im Dachgeschoss
- Keller und Waschraum im Untergeschoss
- Eigene Heizung pro Haus
- 2 Einstellplätze pro Haus
- Landanteil je nach Haus ab 300 m²

Bauherrschaft

Erni Realisation AG, Schongau

Architektur

Erni Planung AG, Schongau

Verkauf und Beratung

Räber Immo GmbH
5630 Muri
Telefon 056 675 72 72
verkauf@raeber-immo.ch
www.raeber-immo.ch

INHALTSVERZEICHNIS

OBJEKTBE SCHRIEB	2
STANDORT UND LAGE	3
KURZBAUBESCHRIEB	4
UMGEBUNGSPLAN	6
GRUNDRISSE	7–19
FASSADEN	20
SCHNITTE	21
ZAHLEN UND FAKTEN	22
FINANZIELLES UND KONTAKT	23

KURZBAUBESCHRIEB

Die Ausführung der modern konzipierten Einfamilienhäuser erfolgt gemäss den örtlichen Vorschriften sowie den einschlägigen SIA-Normen.

Bei diesem Baubeschrieb handelt es sich um eine Kurzfassung aus dem Vorabzug vom 10.7.2023. Änderungen in der Planung (inkl. der Statik), des Baubeschriebs, der Pläne und der Ausführung auf der Baustelle ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Die architektonische und farbliche Gestaltung der Flächen und Fassaden, wie auch die Umgebungsgestaltung mit der Grundbepflanzung sind ausschliesslich Sache der Bauherrschaft und der Architekten.

Käuferwünsche im Innenausbau werden, sofern es der Projektstand bzw. der Baufortschritt zulassen, berücksichtigt. Mehrkosten solcher Änderungswünsche werden jeweils offeriert, nach Unterschrift der Käuferschaft ausgeführt und mit einer Honorierung für die Planänderungen und den Totalunternehmer separat abgerechnet (gem. letzter Seite). Die Lieferanten und Handwerker werden durch die Bauherrschaft bestimmt.

Konstruktion

Fundamentplatte und Kelleraussenwände in Stahlbeton; Tiefgaragendecke in Stahlbeton; Geschossdecken in Holzbauweise; tragende Innenwände und Aussenwände in Holzbauweise; nicht tragende Trennwände in Holzbauweise

Fassaden

Aussenbekleidung mit hinterlüfteter Holzfassade, Farbbehandlung der Fichten/Tannenschalung mit Vorvergrauungslasur

Bedachung

Steildach mit Indach PV Anlage, Aussenreduit mit Flachdach – Dampfbremse, Dämmung und Abdichtung gemäss Vorgaben Bauphysiker

Heizungsanlage

Jedes Gebäude wird mittels eigener Sole/Wasser-Wärmepumpe beheizt inkl. Brauchwarmwasser; im Sommerbetrieb mit der Option des «Freecooling»; Wärme- und Kälte-Verteilung durch Fussbodenheizung mit Raumtemperatur-Regulierung

Lüftungsanlage

Küchen werden im Kochfeld mit Umluftventilatoren und Aktivkohlefilter ausgerüstet; geschlossene Räume im Untergeschoss mit mechanischer Bedarfslüftung

Hauseingangstüre

Hauseingangstüren in Metall, schmale Glasfüllung, Stossgriff, Mehrpunktschloss

Fenster

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall mit 3-fach Isolierverglasung, eine Hebeschiebetüre im Bereich vom Balkon

Sonnenschutz / Verdunkelung

Raff-Lamellenstoren vor Fenster-, Fenstertüren und Hebeschiebetüren elektrisch bedienbar

Elektroanlagen

Einbauleuchten im Bereich Entrée, Korridor, Küche, Badezimmer; umfassender Ausbau mit 220V- und Multimedia-Steckdosen für TV, Radio, Internet und Telefon; Leerrohrinstallation für Dusch-WC im Badezimmer sowie Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdosen

Photovoltaik

Indach Photovoltaikanlage auf dem Dach, installierte Leistung 16.27 kWp

Sanitäranlagen

Kalt und Warmwasserinstallation; Dusche mit Plattenbelag und Rinne, weitere Sanitärapparate pro Haus nach Budget netto, inkl. MwSt. CHF 20'500.-; pro Haus Wasserenthärtungsanlage, pro Haus WM/TU Turm

Kücheneinrichtungen

Küche mit Unter-, Ober-, Hochschränken und Silestone Abdeckung sowie Rückwand; Einbaugeräte mit Kühlschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Kombi-Steam, Bora Dampfabzug, Geschirrspüler, Waschbecken, Abfalltrennsystem Küche pro Haus nach Budget netto, inkl. MwSt. CHF 35'000.–

Decken/Wände

Gipsplatten mit Abrieb resp. Weissputz gestrichen; Wandbelag in Nasszellen Abrieb gestrichen weiss und keramische Platten nach Wahl bei einem Material-Budget von CHF 65.00/m² netto inkl. MwSt.

Böden

Sämtliche Räume mit schwimmendem Unterlagsboden; freie Auswahl von Parkett- oder Plattenboden mit einem Material-Budget von: Wohnraum und Zimmer CHF 65.00/m² bzw. Nasszellen CHF 35.00/m² jeweils netto inkl. MwSt.

Schreinerarbeiten

Garderobenschränke im Entrée gemäss Plan Architekt, Ausführung Kunstharz belegt weiss.

Kellerräume

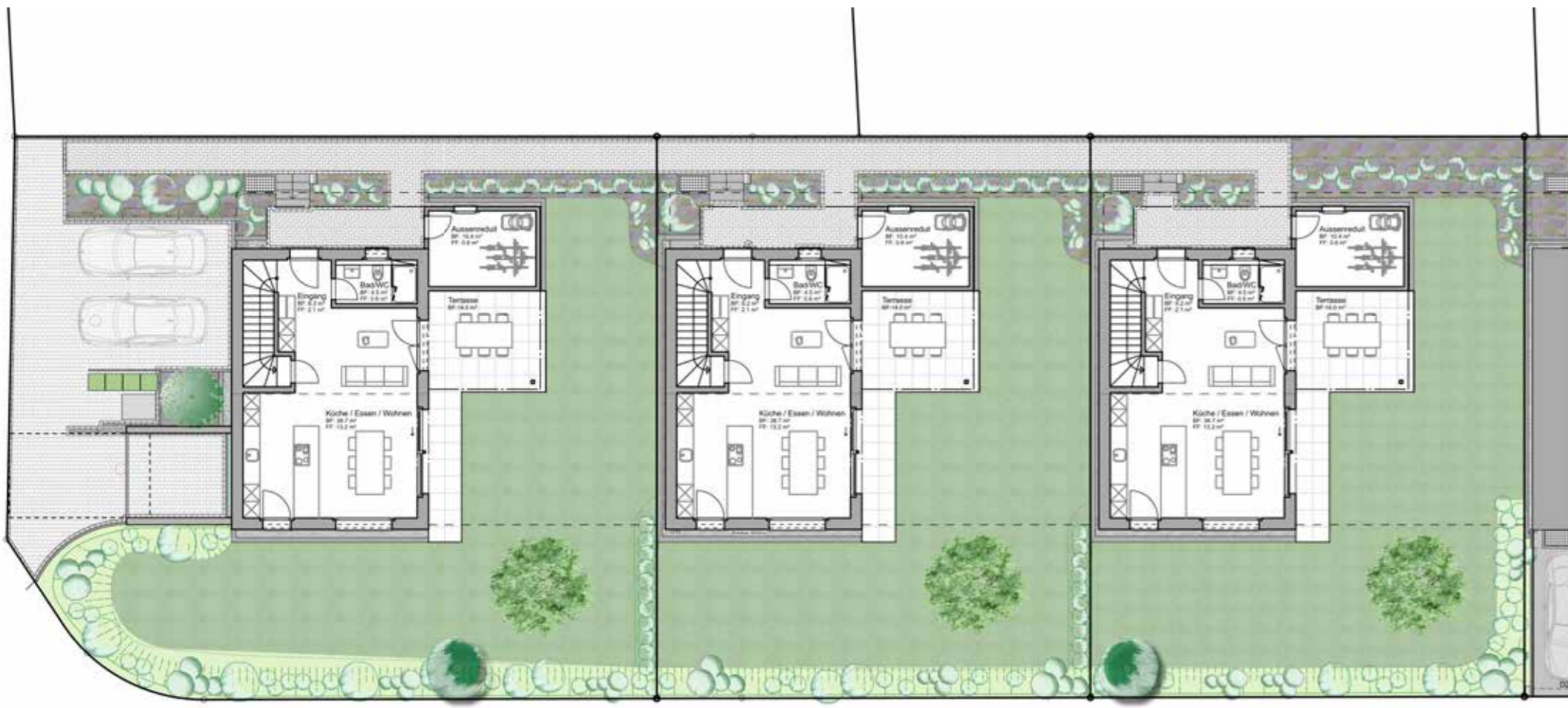
Die Kellerräume sind unbeheizt; Decken und Wände in Beton oder Kalksandstein weiss gestrichen; Boden Zementüberzug gestrichen

Abstellplätze / Fahrzeuge

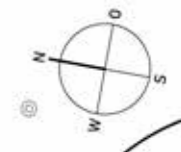
Aussenreduit pro Haus; Einstellhalle für alle Häuser, automatisches Sektionaltor mit Fernbedienung



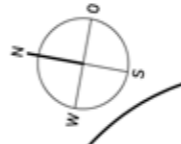
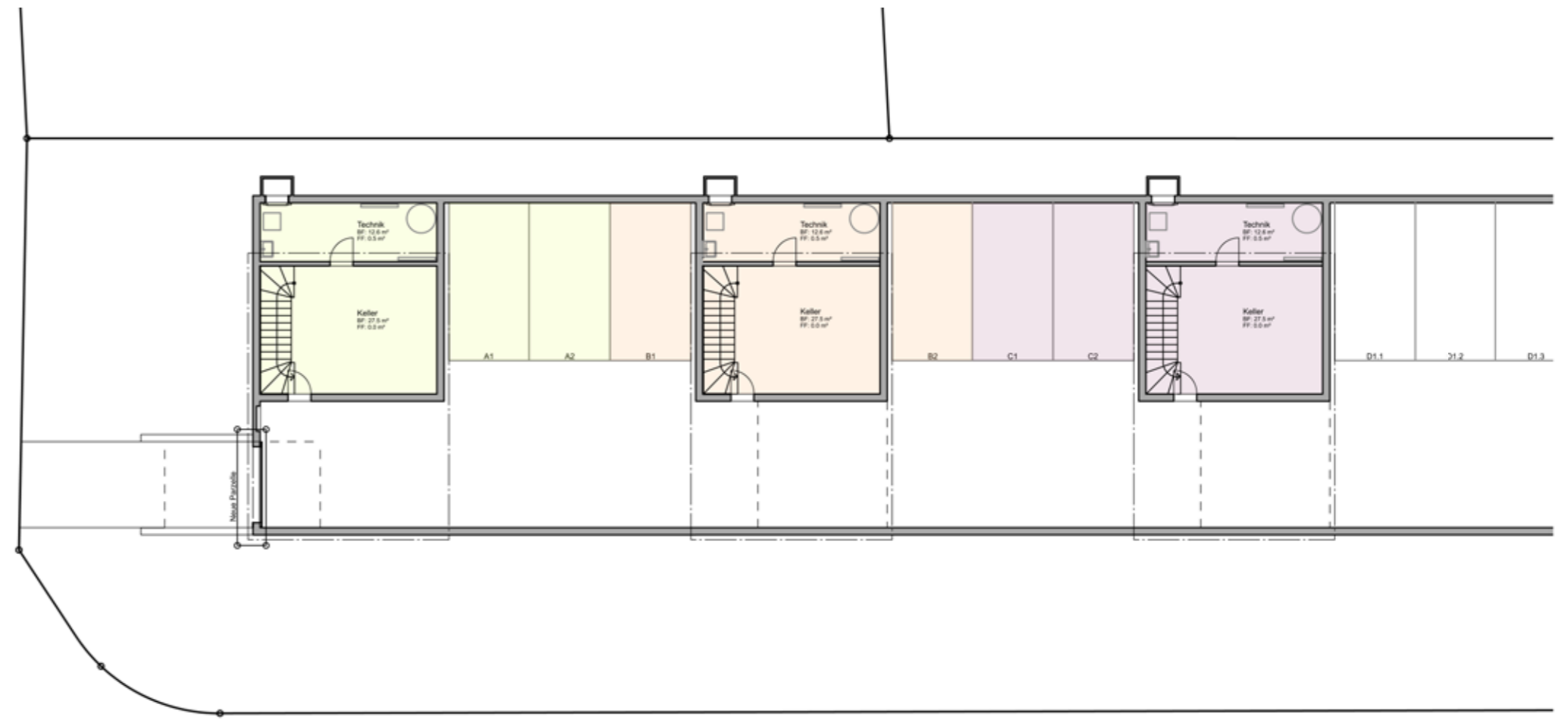
UMGEBUNG



Glaserweg



EINSTELLHALLE UND KELLER UG

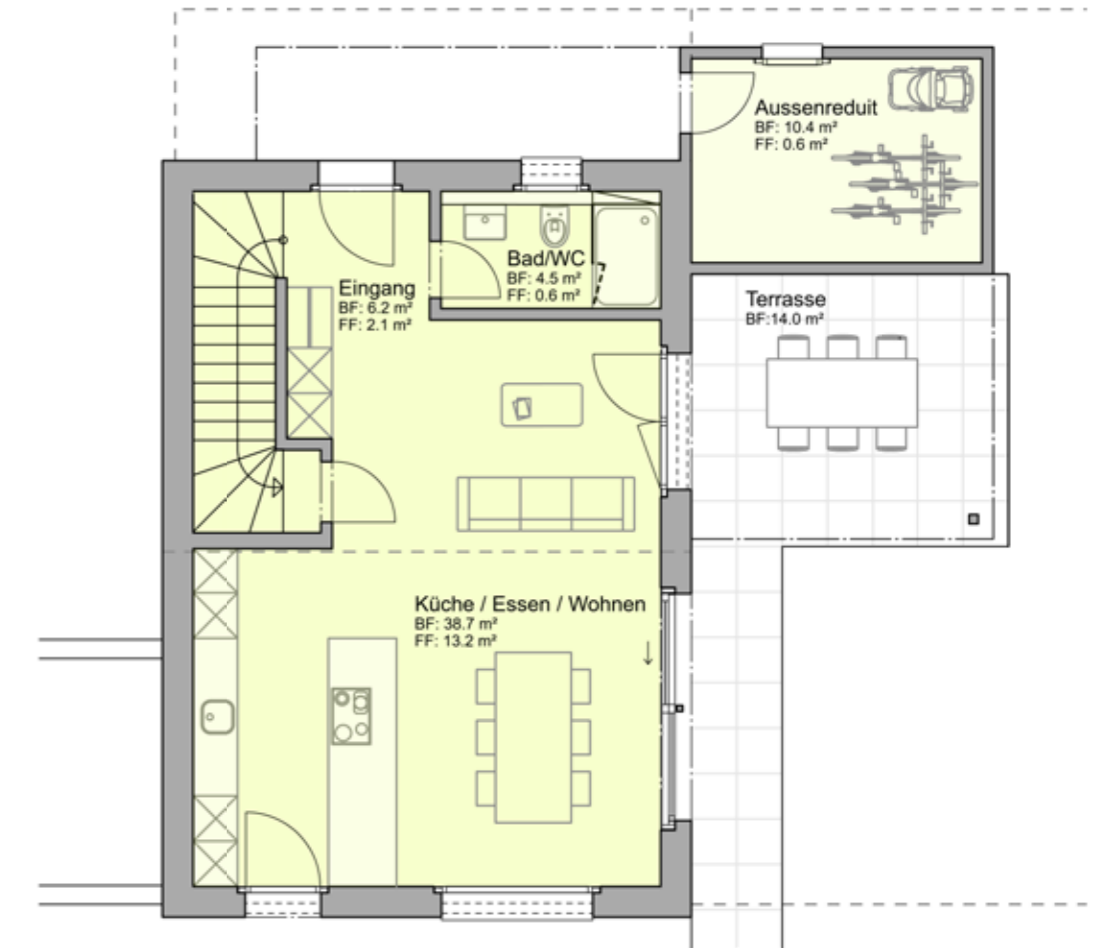
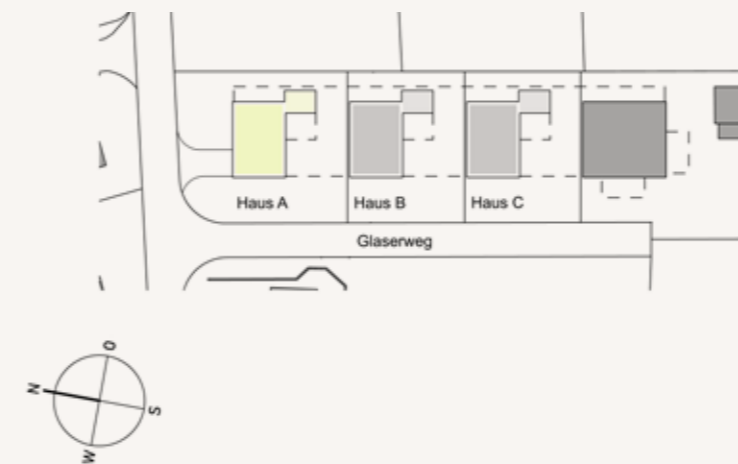




HAUS A

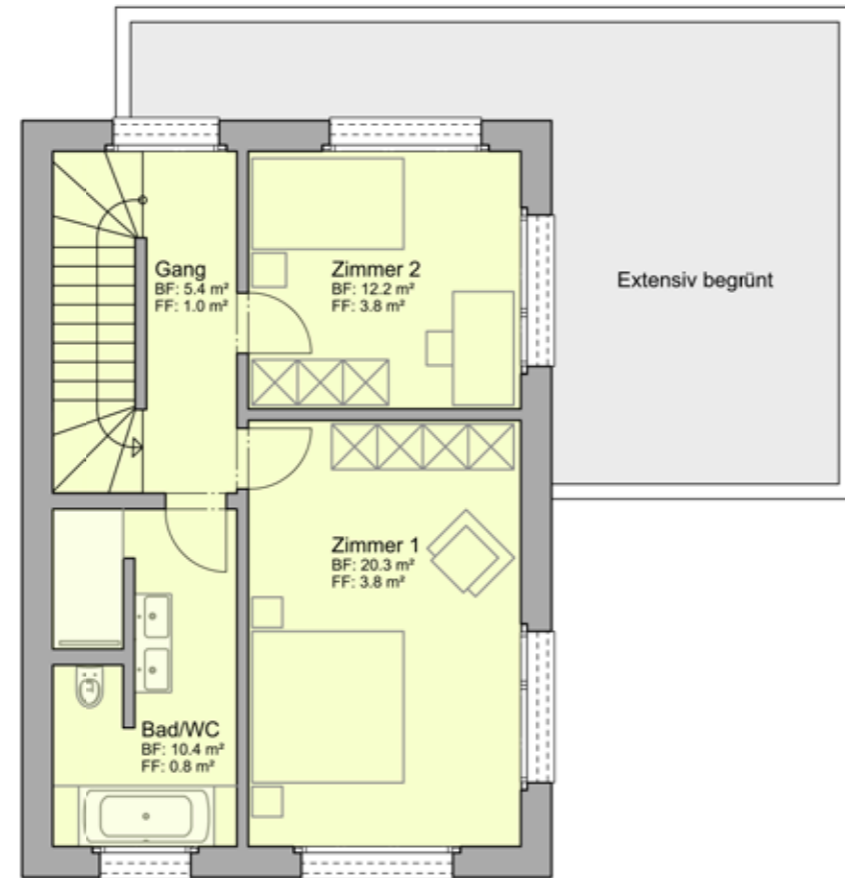
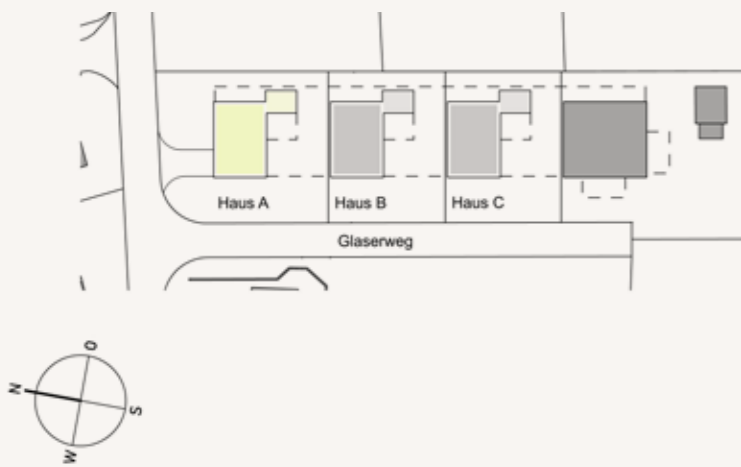
Erdgeschoss
5½ Zimmer

BWF 156,5 m²
Terrasse 14,0 m²
Keller UG 41,1 m²
Garten 133,5 m²



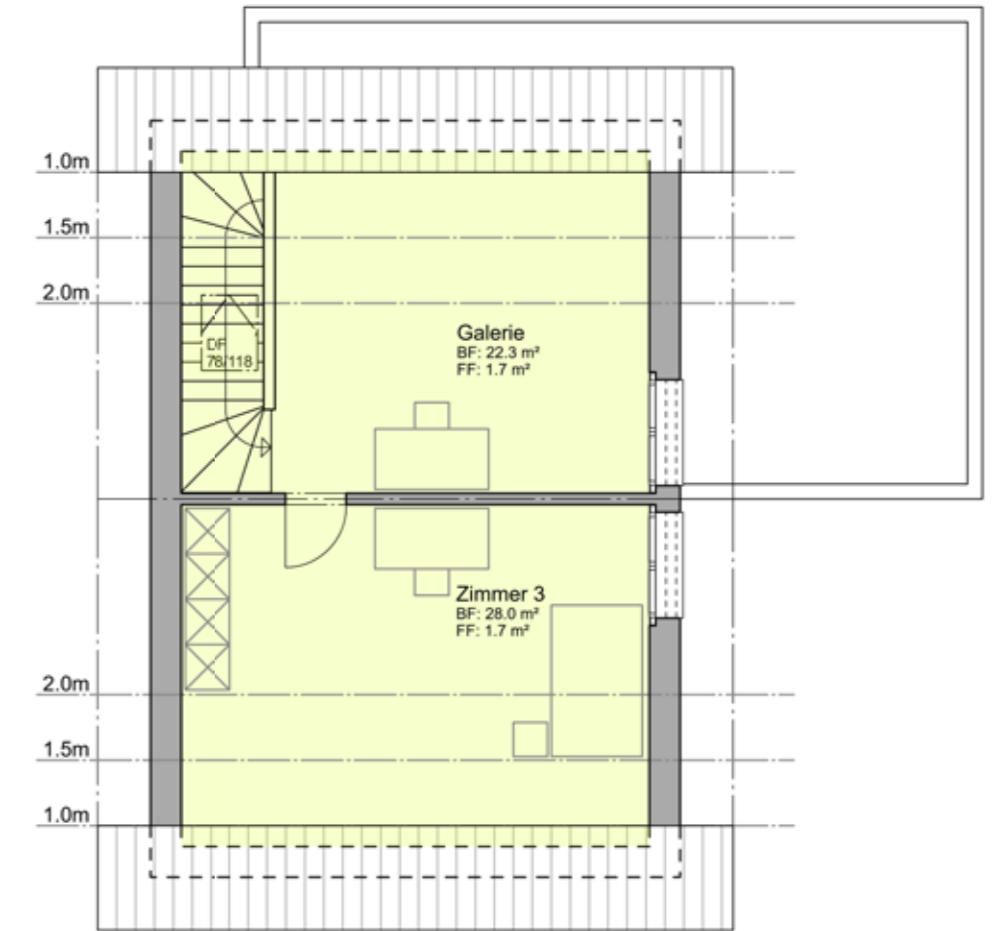
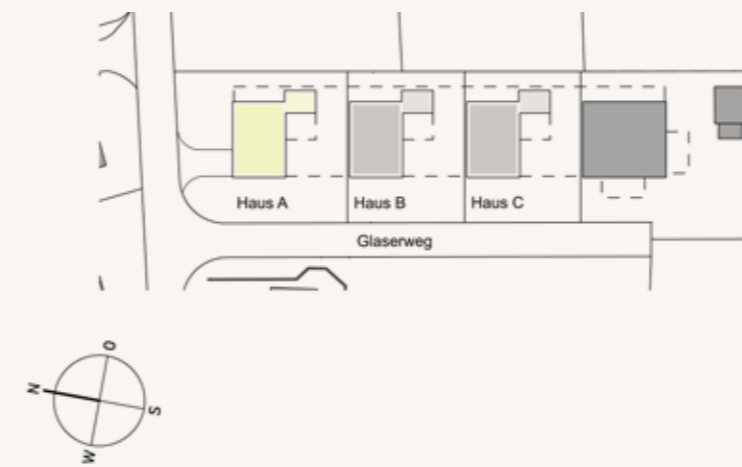
HAUS A

Obergeschoss
5½ Zimmer



HAUS A

Dachgeschoss
5½ Zimmer

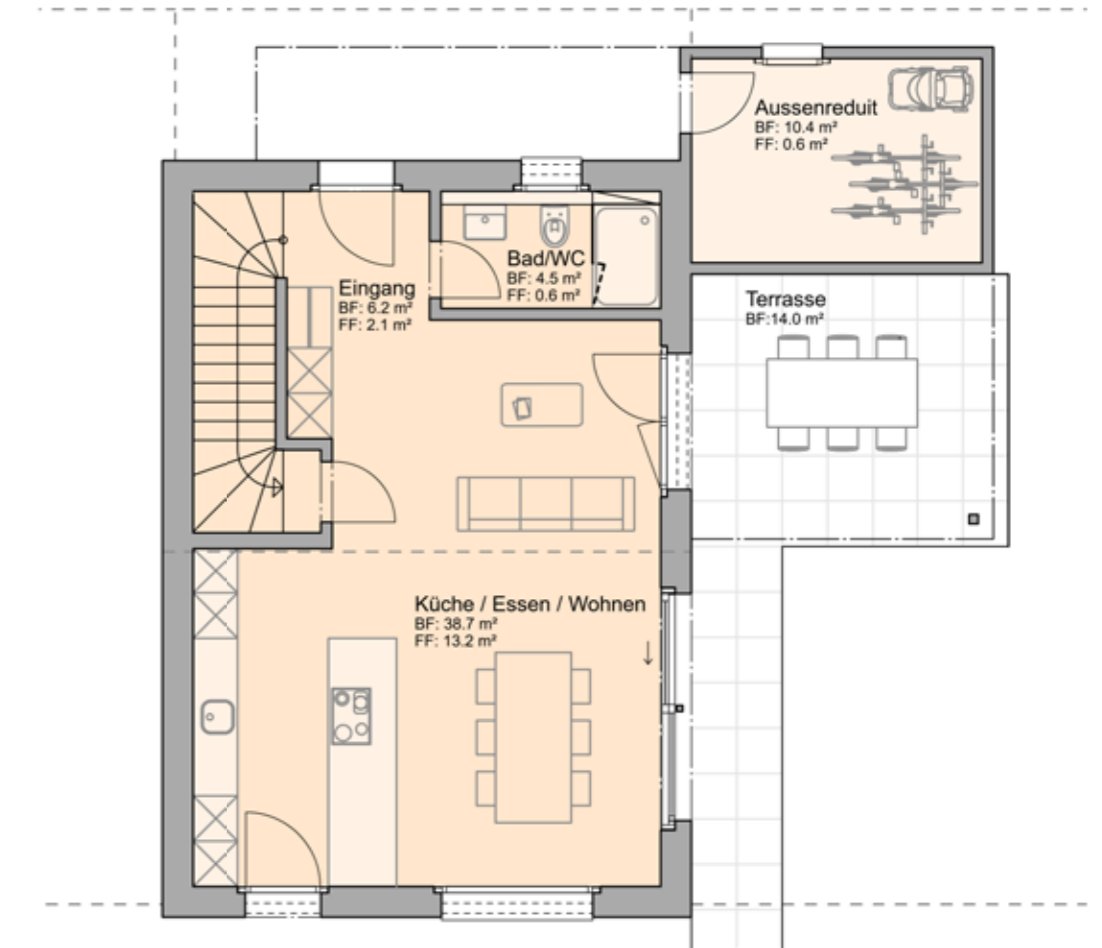
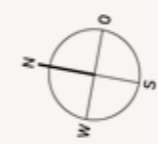
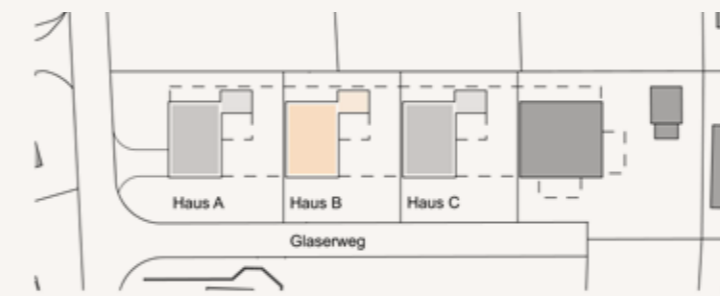




HAUS B

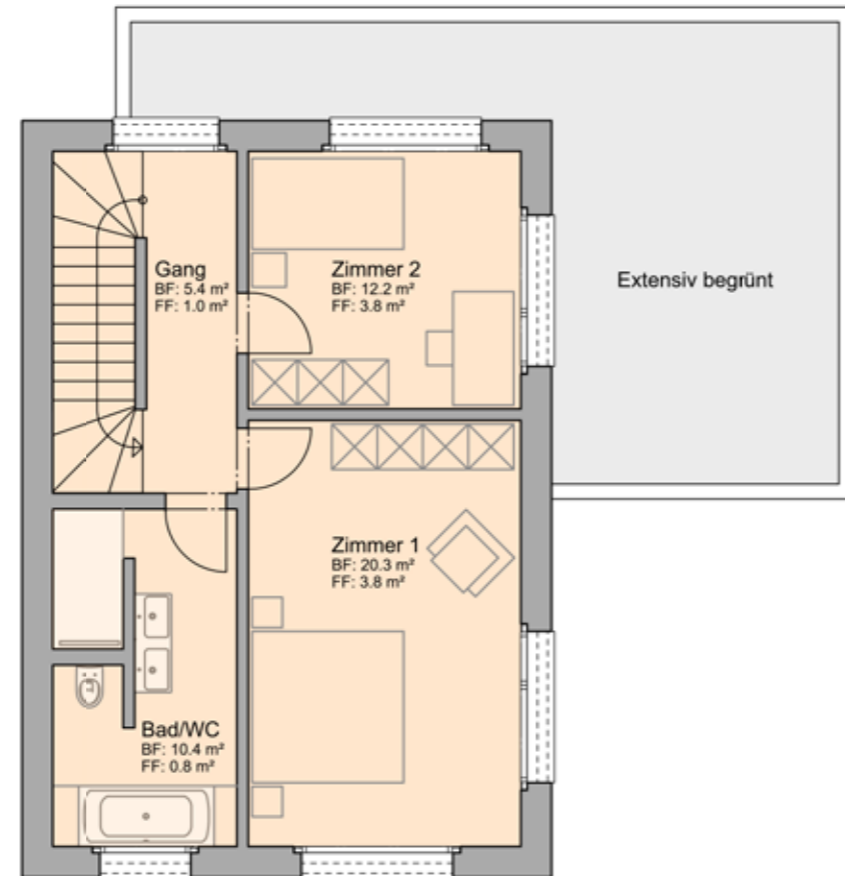
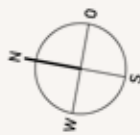
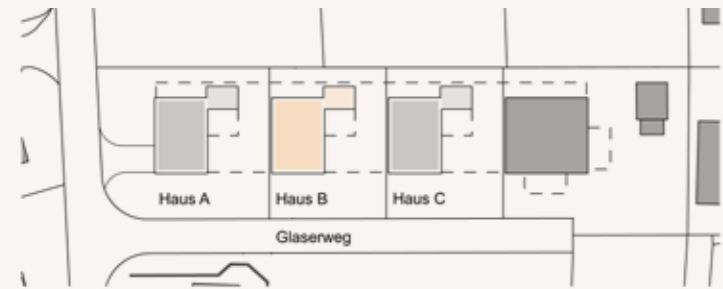
Erdgeschoss
5½ Zimmer

BWF 156,5 m²
Terrasse 14,0 m²
Keller UG 41,1 m²
Garten 127,1 m²



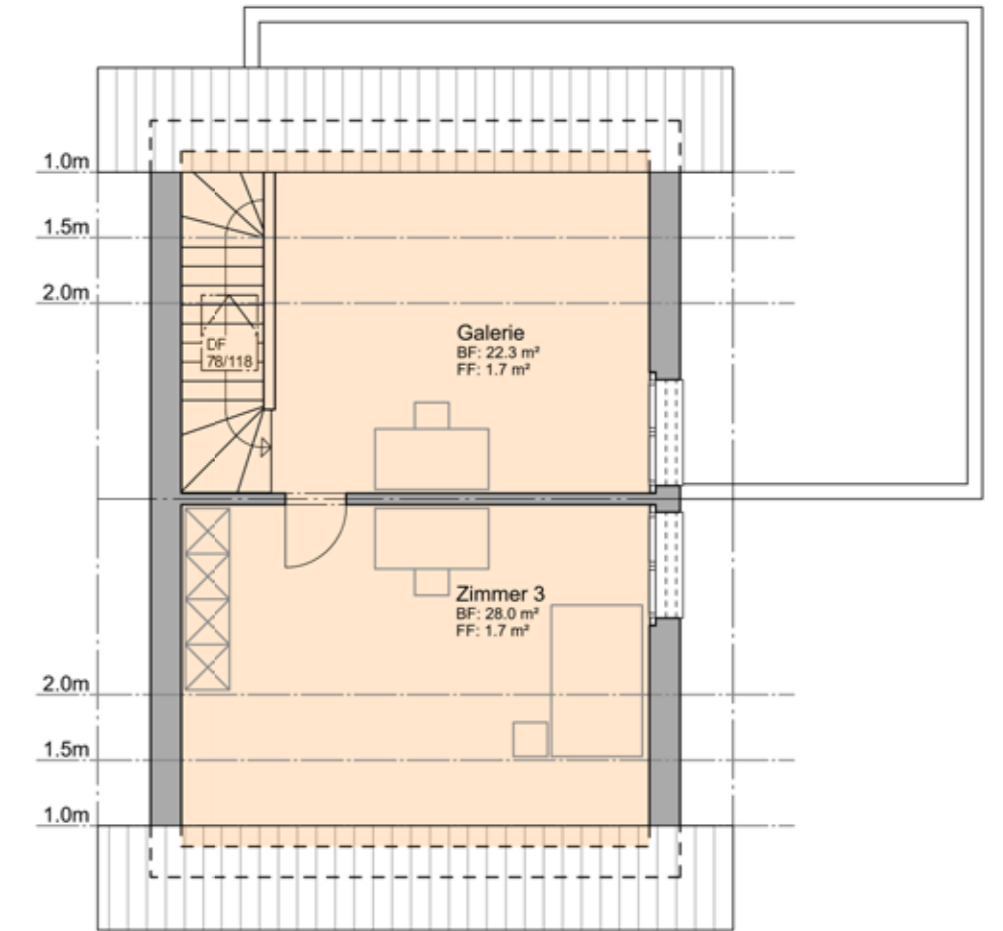
HAUS B

Obergeschoss
5½ Zimmer



HAUS B

Dachgeschoss
5½ Zimmer

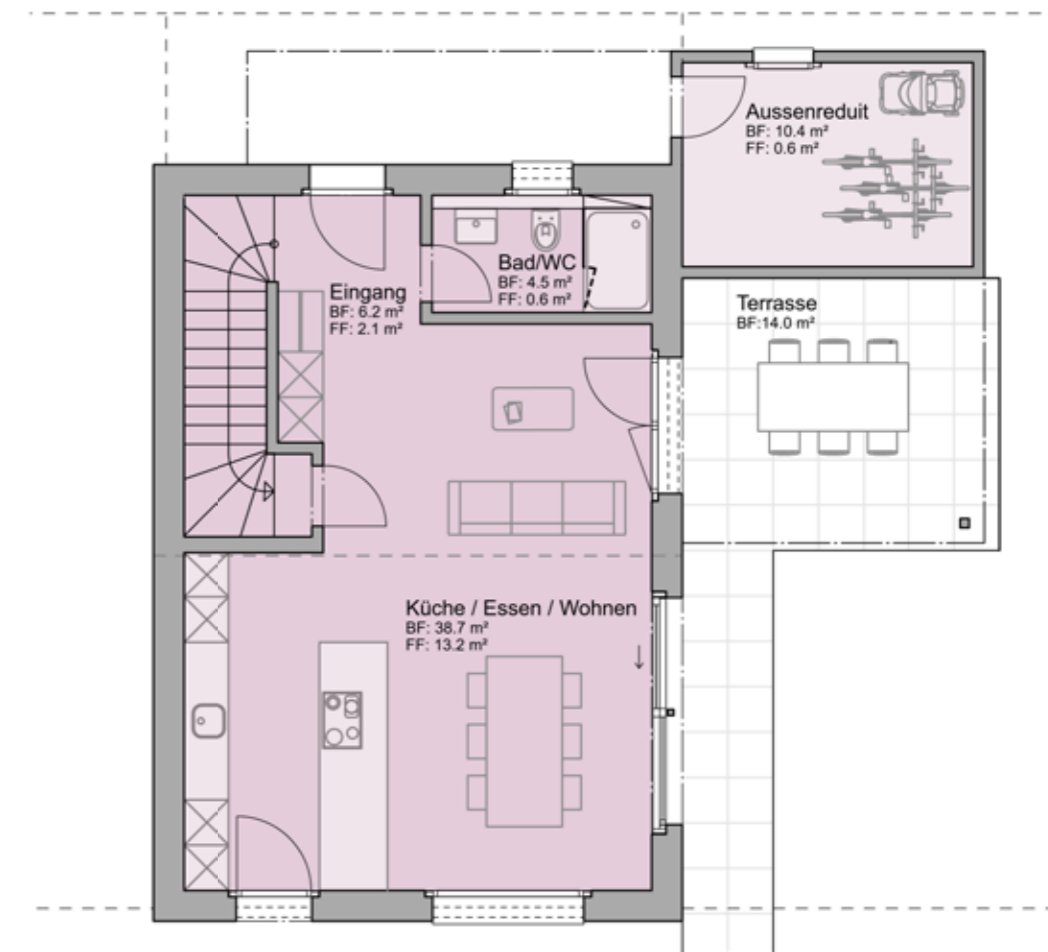
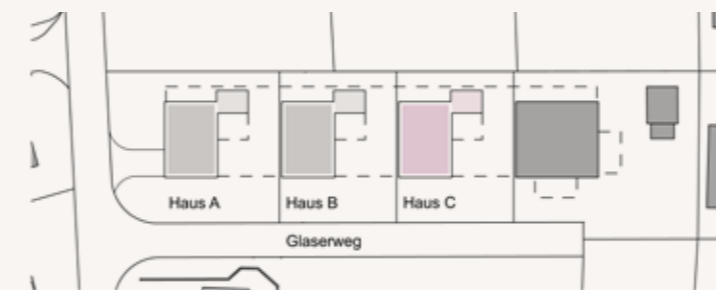




HAUS C

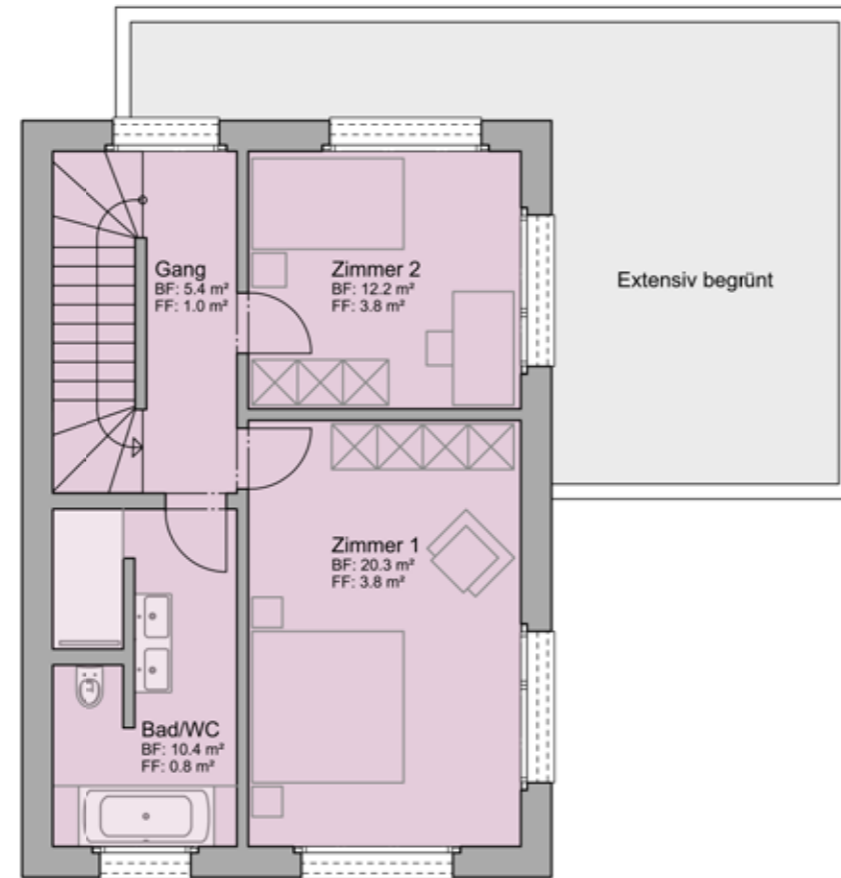
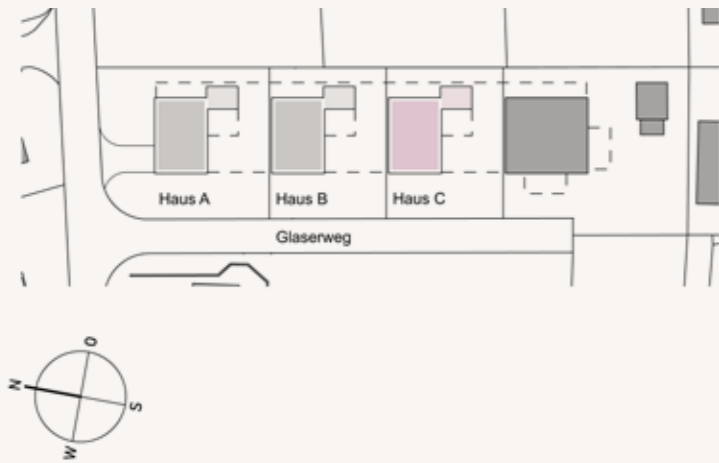
Erdgeschoss
5½ Zimmer

BWF 156,5 m²
Terrasse 14,0 m²
Keller UG 41,1 m²
Garten 127,1 m²



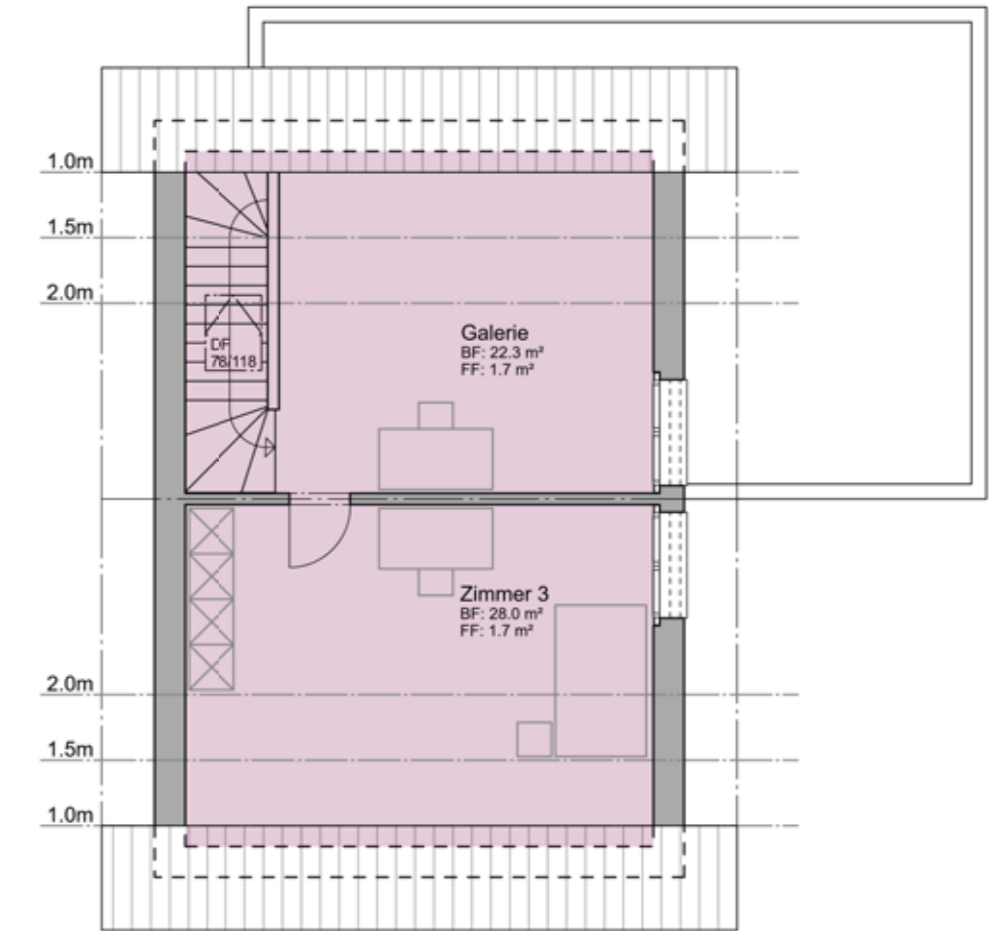
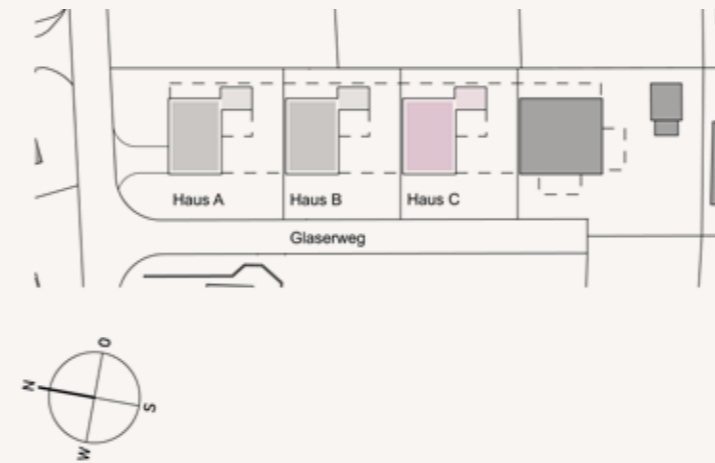
HAUS C

Obergeschoss
5½ Zimmer



HAUS C

Dachgeschoss
5½ Zimmer



FASSADEN



Nordfassade Haus A, B und C



Ostfassade Haus A, B und C

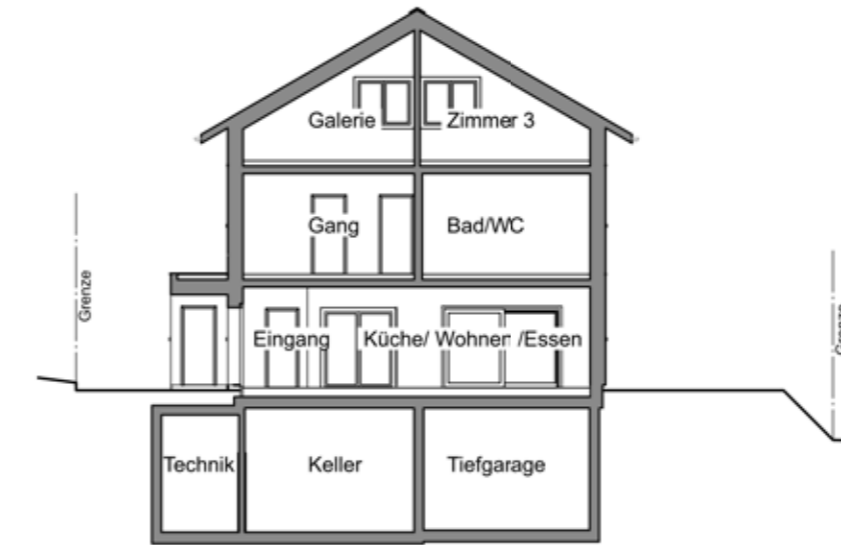


Südfassade Haus A, B und C

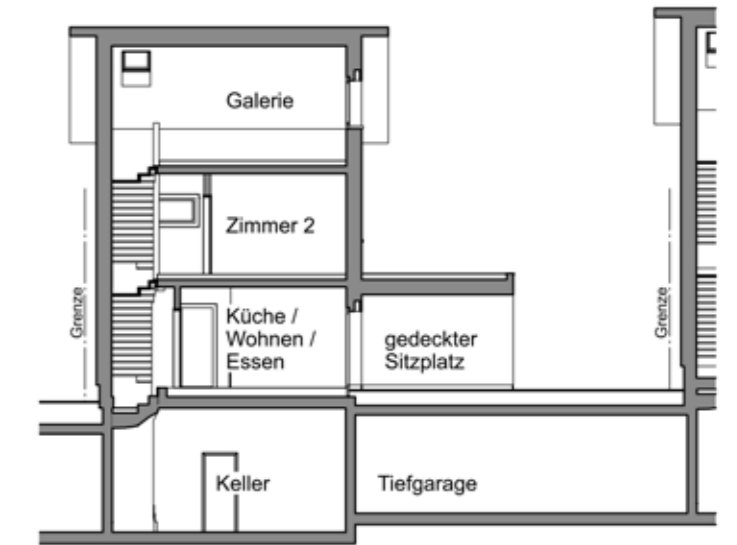


Westfassade Haus A, B und C

SCHNITTE



Querschnitt



Längsschnitt

ZAHLEN UND FAKTEN

Gebäude	Zimmer	Wohnfläche*	Terrasse	Keller	Garten	Verkaufspreis
Haus A	5½	156,5 m ²	14,0 m ²	41,1 m ²	133,5 m ²	CHF 1'470'000
Haus B	5½	156,5 m ²	14,0 m ²	41,1 m ²	127,1 m ²	CHF 1'470'000
Haus C	5½	156,5 m ²	14,0 m ²	41,1 m ²	127,1 m ²	CHF 1'470'000

* Wohnfläche: Diese Zahl bezieht sich auf die nutzbare Wohnfläche, ohne Aussenwände mit Innenwänden, ohne Aussenreduit, ohne Keller, ohne Terrasse. Kein Balkon vorhanden.

FINANZIELLES UND KONTAKT

Reservationszahlung

Bei der Zeichnung einer Reservationsvereinbarung CHF 30'000.– (wird dem Kaufpreis angerechnet)

Zahlungsplan

Bei notarieller Vertragsunterzeichnung: 25%
Einbau Decke Untergeschoss: 20%
Einbau Unterlagsboden: 20%
Montage Küche: 20%
10 Tage vor Schlüsselübergabe: Restanz

Mehrkosten

Architektenzuschlag 15%

Kaufpreis

Im Kaufpreis sind sämtliche Leistungen wie Grundstück, Vorbereitungsarbeiten, Gebäudekosten, Umgebungsarbeiten, Baunebenkosten, Honorare usw. enthalten.
Einzig im Kaufpreis nicht inbegriffen ist der ½-Anteil der Grundbuch- und Notariatskosten betreffend Abwicklung des Kaufgeschäfts sowie die Kosten für die Erstellung der Schuldbriefe.

Bezugsbereitschaft

Bezug ca. Ende März 2025

Zusatzinformationen

Käuferwünsche bei schriftlicher Vereinbarung je nach Baufortschritt möglich. Allfällige Änderungen in den Ausführungsplänen bleiben vorbehalten und haben keinen Einfluss auf die Kaufpreise.

Informationen und Verkauf

Sind Sie näher interessiert und möchten mehr über dieses interessante Objekt und dessen Fortschritt erfahren?

Ein unverbindlicher Besprechungstermin lohnt sich auf alle Fälle! Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.



Räber Immo GmbH
5630 Muri AG

Herr Thomas Räber
056 675 72 72
verkauf@raeber-immo.ch
www.raeber-immo.ch





Räber Immo GmbH
5630 Muri
Telefon 056 675 72 72
info@raeber-immo.ch
www.raeber-immo.ch

