

Hochwertiges Neubauprojekt «Fabrikgässli»

Vier Reiheneinfamilienhäuser an zentraler Lage

Fabrikgässli 3, 5616 Meisterschwanden

NOCH ZWEI HÄUSER VERFÜGBAR

GESTALTEN SIE DEN INNENAUSBAU AKTIV MIT



bauen • wohnen • leben

Verkauf und Kontakt

Preisgestaltung

Haus A | 6.5-Zimmer-Eckreihenfamilienhaus | 145 m²

CHF 1'395'000

VERKAUFT

Haus B | 6.5-Zimmer-Mittelreihenfamilienhaus | 145 m²

CHF 1'240'000

Haus C | 6.5-Zimmer-Mittelreihenfamilienhaus | 145 m²

CHF 1'240'000

Haus D | 6.5-Zimmer-Eckreihenfamilienhaus | 145 m²

CHF 1'385'000

VERKAUFT

Carport (pro Haus 2 Parkplätze)

inklusive

Bezugstermin

Baustart

Frühling | Sommer 2024

Bezug

ca. Sommer 2025

Kontakt



Lindenmann Immobilien AG
Stockackerweg 3
5615 Fahrwangen

079 282 40 64

rli@lindenmann-immo.ch
www.lindenmann-immo.ch

Haben Sie Fragen zum Projekt oder wünschen Sie einen unverbindlichen Beratungstermin? Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Freundliche Grüsse

Raphael Lindenmann
Lindenmann Immobilien AG

Bautechnisches

Bauprogramm

Haus A 6.5-Zimmer-Eckreihenfamilienhaus	+ Wohnfläche 145 m ² Kubatur 750 m ³
	+ Parzellenfläche 362 m ²
	+ Sitzplatz 17 m ²
	+ Rasenfläche 135 m ²
	+ Dachterrasse 18 m ²
	+ Kellerräume 24 m ² 7 m ² 12 m ² (Technik)
	+ zwei vollwertige Badezimmer ein Gästebad
	+ Waschküche mit Waschturm

Haus B 6.5-Zimmer-Mittelreihenfamilienhaus	+ Wohnfläche 145 m ² Kubatur 750 m ³
	+ Parzellenfläche 203 m ²
	+ Sitzplatz 16 m ²
	+ Rasenfläche 41 m ²
	+ Dachterrasse 18 m ²
	+ Kellerräume 24 m ² 7 m ² 12 m ² (Technik)
	+ zwei vollwertige Badezimmer ein Gästebad
	+ Waschküche mit Waschturm

Haus C 6.5-Zimmer-Mittelreihenfamilienhaus	+ Wohnfläche 145 m ² Kubatur 750 m ³
	+ Parzellenfläche 205 m ²
	+ Sitzplatz 16 m ²
	+ Rasenfläche 41 m ²
	+ Dachterrasse 18 m ²
	+ Kellerräume 24 m ² 7 m ² 12 m ² (Technik)
	+ zwei vollwertige Badezimmer ein Gästebad
	+ Waschküche mit Waschturm

Haus D 6.5-Zimmer-Eckreihenfamilienhaus	+ Wohnfläche 145 m ² Kubatur 750 m ³
	+ Parzellenfläche 354 m ²
	+ Sitzplatz 17 m ²
	+ Rasenfläche 119 m ²
	+ Dachterrasse 18 m ²
	+ Kellerräume 24 m ² 7 m ² 12 m ² (Technik)
	+ zwei vollwertige Badezimmer ein Gästebad
	+ Waschküche mit Waschturm

Carport	+ pro Haus 2 Stück fest zugewiesen
	+ mit Stromanschluss für Elektroauto

Merkmale

Vorteile

Neubauprojekt «Fabrikgässli Meisterschwanden»

- + **vorteilhafter Gemeindesteuersatz (60 %)**
- + Schulweg zu Fuss durch Quartierstrassen (10 Minuten)
- + Erreichbarkeit Hallwilerseeufer zu Fuss (15 Minuten)
- + zentrale Lage im Dorfkern nahe ÖV | Einkauf | Gesundheit
- + **Mitbestimmung Innenausbau durch Käufer**
- + hochwertige und zeitgemässe Bauqualität mit Extras
- + tiefe Gebäudebetriebskosten
- + **ausschliesslich regionale Handwerker (eigenes Netzwerk)**
- + Familienunternehmen als Bauherr | Verkäuferschaft



Parzellenspezifisches

Allgemeine Informationen

Parzellierung

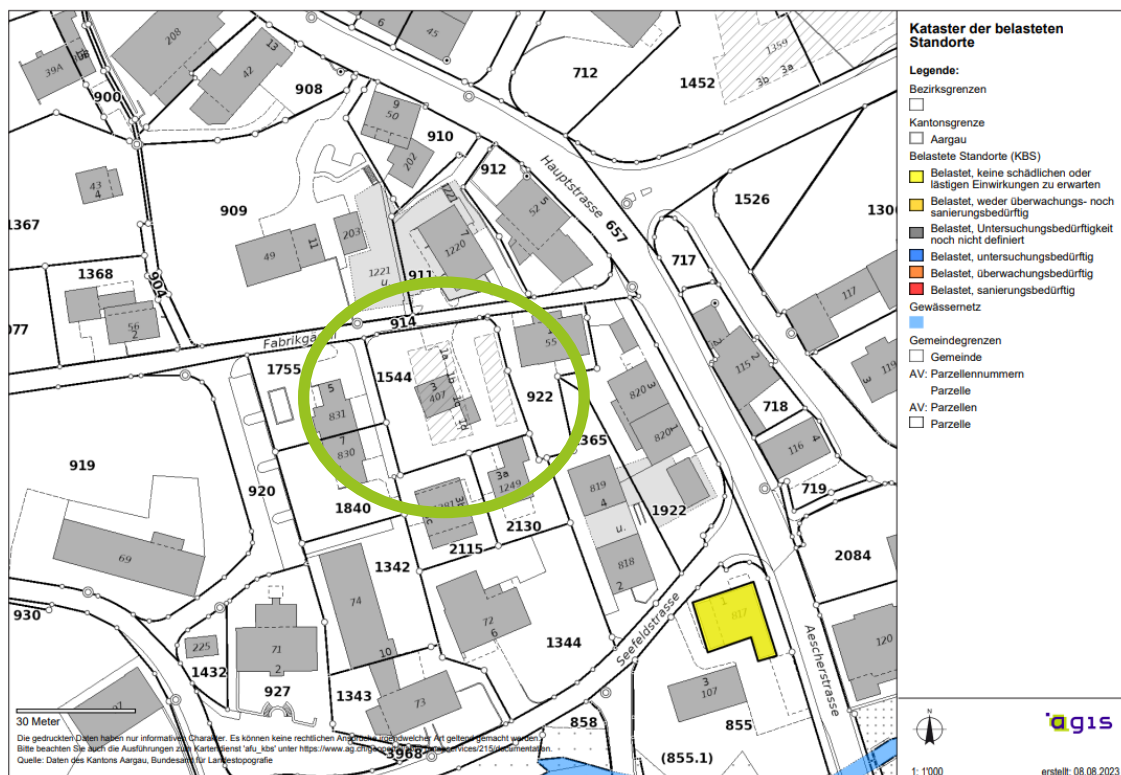
+ gemäss Plan



Altlasten

Kataster belastete Standorte (KBS)

+ keine Eintragung



Gemeinde Meisterschwanden



Weitum bekannt ist Meisterschwanden aufgrund der idyllischen Lage direkt am Hallwilersee sowie des sehr tiefen Gemeindesteuerfusses. Das Dorf liegt auf einer leicht erhöhten Terrasse am nordwestlichsten Ausläufer des Lindbergs, knapp einen halben Kilometer vom Ufer des Hallwilersees entfernt. Zum weitgehend unverbauten Seeufer hin fällt das Gelände steil ab. Die Bebauung ist vollständig mit jener Fahrwangsens zusammengewachsen. Etwa ein Kilometer nördlich von Meisterschwanden liegt Tennwil. Nachbargemeinden sind Seengen im Norden, Sarmenstorf und Fahrwangen im Osten, Beinwil am See im Südwesten, Birrwil im Westen sowie Boniswil im Nordwesten.

Am 31. Dezember 2022 lebten 3'310 Einwohner in der Gemeinde.

Der Gemeindesteuerfuss 2023 beträgt 60 %.



Meisterschwanden verfügt über mehrere Kindergärten und ein Schulzentrum, in dem die Primar-, die Real- und die Sekundarschule angesiedelt sind. Die Bezirksschule kann in der Nachbargemeinde Seengen besucht werden.

Die nächstgelegene Kantonsschule befindet sich im nahen Wohlen.



Das Dorf liegt an der Kantonsstrasse, welche dem östlichen Ufer des Hallwilersees folgt. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist innert 20 Minuten in Hunzenschwil erreichbar. Meisterschwanden ist Endstation einer Buslinie zum Bahnhof Wohlen, welche die

Bahnlinie ersetzt. Eine weitere Buslinie der Gesellschaft Regionalbus Lenzburg führt von Bettwil über Meisterschwanden und Seon zum Bahnhof Lenzburg. An Wochenenden verkehrt ein Nachtbus von Lenzburg über Meisterschwanden nach Sarmenstorf.

Bei den am Seeufer gelegenen Restaurants Delphin und Seerose befinden sich Angestellten der Schifffahrtsgesellschaft Hallwilersee.



In Sachen Einkaufsmöglichkeiten deckt das Angebot von Meisterschwanden die wichtigsten Bedürfnisse ab. Es stehen kleinere und grössere Detailhandels- und Lebensmittelgeschäfte (Coop & Volg), eine Poststelle (Volg), eine Bank sowie ein Ärztezentrum zur Verfügung. Weiter bietet die Gemeinde verschiedene Restaurants sowie einen Kiosk.



Die wunderschöne Hallwilersee Landschaft, der Lindenberg und die Meisterschwanden umgebenden Wälder können innert wenigen Minuten erreicht werden und bieten für alle Sportbegeisterten und Geniesser geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch zahlreiche aktive Vereine, welche gerne neue Mitglieder willkommen heissen.

Lage Neubauprojekt «Fabrikgässli Meisterschwanden»

Makrostandort

Meisterschwanden liegt direkt am idyllischen Hallwilersee. Bei sonnigem Föhnwetter reicht der Blick über das kristallklare Wasser bis zur imposanten Alpenkette.



Mikrostandort



- 1 Neubauprojekt «Fabrikgässli Meisterschwanden»
- 2 Bushaltestelle
- 3 Einkaufsmöglichkeiten & Bank (Coop | Volg)
- 4 Kita
- 5 Schulzentrum
- 6 Ärztezentrum
- 7 Seehotel Seerose
- 8 Seehotel Delphin
- 9 Strandbad Seerose

Objektbeschreibung

Konstruktion | Fassade Liegenschaft

Massivbauweise (Mauerwerk und Beton). Sichtmauerwerk hydrophobiert und behandelt (nicht Standard).

Fassadenaufbau auf Seiten Eingangsbereiche und Gartensitzplätze als hinterlüftete Fassade mit Holzunterkonstruktion, Kreuzlattung und dazwischenliegender Isolation aus Steinwolle (nicht Standard).

Giebelfassaden mit Aussendämmung aus Steinwolle (nicht Standard), Fassade mit Abrieb doppelt gestrichen (Besenstrich).

Geschossdecken aus Beton. Sonnenschutz mit elektrischen Lamellenstoren aus Aluminium. Kunststoff-Metall-Fenster mit 3-facher-Isolierverglasung. Glasgeländer vor raumhohen Fenstern im Obergeschoss. Glasgeländer transparent zwischen Leibungen. Aussentüren einbruchhemmend in isolierten Aluprofilen und Isolierverglasung 3-fach. Stoffmarkise bei Sitzplatz in Ausparung montiert (Pergola mit horizontalem und faltbarem Sonnenschutz auf Wunsch möglich).

Dach

Satteldach mit Flachschiebeziegel gemäss Farbkonzept. Unterdach gedämmt gemäss Energienachweis. Diverse Dachfenster, Lukarnen und begehbare Dachterrassen gemäss Planunterlagen. Sämtliche Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Terrassen Dachgeschoss als Betondecke mit Gefälle, Dampfsperre, Wärmedämmung gemäss Energienachweis, wurzelfeste Bitumenabdichtung sowie Drainagesystem. Abschluss mit Gartenplatten auf Feinsplitt.

Boden- | Wand- | Deckenbeläge

Wände

Abrieb gestrichen, Badezimmer mit Keramikplatten, Budget Keramikplatten CHF 120.-/m² fertig verlegt.

Decken

Generell Weissputz.

Bodenbeläge

Bodenbelag nach Käuferwunsch Holz oder Keramik, Budget CHF 120.-/m² fertig verlegt.

Sanitärräume | Waschen

Budget Sanitärapparate pro Haus CHF 26'000.00. Eine Vorauswahl bei Richner Buchs wurde bereits getätigt (Apparate-liste). Änderungswünsche sind möglich.

Erdgeschoss

Gästebad mit Toilette, Waschtisch und Spiegel. Lüftung über Fenster.

Obergeschoss

Toilette, Badewanne und Doppelwaschtisch mit integriertem Möbel. Spiegelschrank beleuchtet. Zahnglas und Seifenspende. Natürliche Lüftung über Fenster.

Dachgeschoss

Toilette, Regendusche mit Glaskabine (mit Pendeltüre oder offen) und Waschtisch mit integriertem Möbel. Spiegelschrank beleuchtet. Zahnglas und Seifenspende. Natürliche Lüftung über Fenster.

Waschküche Untergeschoss

Waschmaschine und Tumbler Budget CHF 2'500.00. Mechanische Lüftung.

Aussenbereich

Frostsicherer Wasseranschluss bei gedecktem Sitzplatz und Carport.

Küche

Komplette Produktion vor Ort in Meisterschwanden bei Wipf Küchen AG.

Budget CHF 30'000

Einbauküche mit Fronten in Kunstharz. Granitabdeckung und Glasrückwand bei Arbeitsfläche. Alle Schubladen und Scharniere mit Blumotion Dämpfungsautomatik. Integrierte Garderobe.

Electrolux Geräte (Induktionskochfeld, Kühlschrank mit Eisfach, Dampfabzug mit Dunstabzugshaube und Luftabführung ins Freie, Backofen, Combi-Steamer, Geschirrspüler).

Küche kann gegen Aufpreis den eigenen Bedürfnissen angepasst werden.

Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Wohneinheit. Warmwasserboiler pro Wohneinheit. Wärmeverteilung über Bodenheizung mit Einzelraumregler.

Elektroinstallationen

Ausbau gemäss Elektroplan. Zahlreiche Steckdosen, Multimediadosen, Lampenstellen, Einbauspots usw. Moderner Ausbaustandart. Sicherungskasten mit Fehlerstromschutzschalter. Carports mit vorbereiteter Steckdose für Ladestation.

Umgebung

Grosszügiger Sitzplatz mit Aussenreduit und Sonnenschutz (Pergola mit horizontalem und faltbarem Sonnenschutz auf Wunsch möglich). Attraktive Gartengestaltung mit Rasen, Sträuchern und einheimischen Bäumen. Vorplatz mit Verbundsteinen. Carports mit Elektroanschluss vorbereitet. Besucherparkplatz vor neben Carport.

Inkludierte Leistungen

Anschlussgebühren für Baubewilligung, Zivilschutz Ersatzabgabe, Brandschutz, Abwasser, Wasser und Strom. Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht- sowie die Gebäudeversicherung bis Bauübergabe ist enthalten. Internet-|Multimediaanschluss gemäss Elektroplänen. Alle Arbeiten gemäss Auflistung im Baubeschrieb sind.

Exkludierte Leistungen

Mehrausbauten bzw. Änderungen gemäss Käuferwunsch gegenüber Baubeschrieb (auch Planungskosten). Eventuelle Anschlussgebühren, Mehrschätzung. Kosten für die Vermarktung und allfällige Folgemutationen nach Abschluss der Arbeiten. In Projektplänen ersichtliche Möbel | Einrichtungsgegenstände.

GESTALTEN SIE DEN INNENAUSBAU AKTIV MIT

Visualisierung



Visualisierung



Beilagen | Pläne

SÜDOST- & NORDWESTFASSADE HAUPTGEBÄUDE EINFASSUNG CARPORT

HINTERLÜFTETE FASSADE MIT VERTIKALER,
HOLZVERSCHALUNG
BSPW. LÄRCH E ODER FICHTE

FARBE: VORVERGRAUT



SÜDWEST- & NORDOSTFASSADE HAUPTGEBÄUDE

VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG EPS

FARBE: HELL, GRAU



DACHEINDECKUNG

FLACHSCHIEBEZIEGEL

FARBE: DUNKEL, BRAUN



LUKARNE

EINFASSUNG UND EINDECKUNG MIT
KUPFERVERKLEIDUNG

FARBE: KUPFER



SICHTBETON

SÄMTLICHE SICHTBETON ARBEITEN WIE STÜTZEN,
TERRASSEDECKE, ETC.

FARBE: HELLGRAU (EVTL. LASIERT)



FENSTER

HOLZ-METALL FENSTER
FARBE AUSSEN
ANTRAZITH BIS BRONZE

BSPW.
7022 UMBRAGRAU



SONNENSCHUTZ/ RAFF. LAMELLENSTOREN

VR 90 &
FÜHRUNGSSCHIENEN

GLEICHE FARBE WIE FENSTER:
ANTRAZITH BIS BRONZE

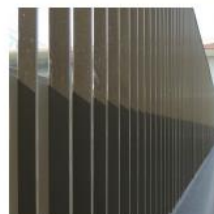
BSPW.
7022 UMBRAGRAU



ABSTURZSICHERUNGEN

BEI RAUMHOHEN FENSTER, DACHTERRASSE
STAKETENGELÄNDER
ANTRAZITH BIS BRONZE

BSPW.
RAL 7022 UMBRAGRAU



FENSTERBÄNKE

GLEICHE FARBE WIE FENSTER:
ANTRAZITH BIS BRONZE

BSPW.
7022 UMBRAGRAU



SPENGLERARBEITEN INKL. DACHRAND

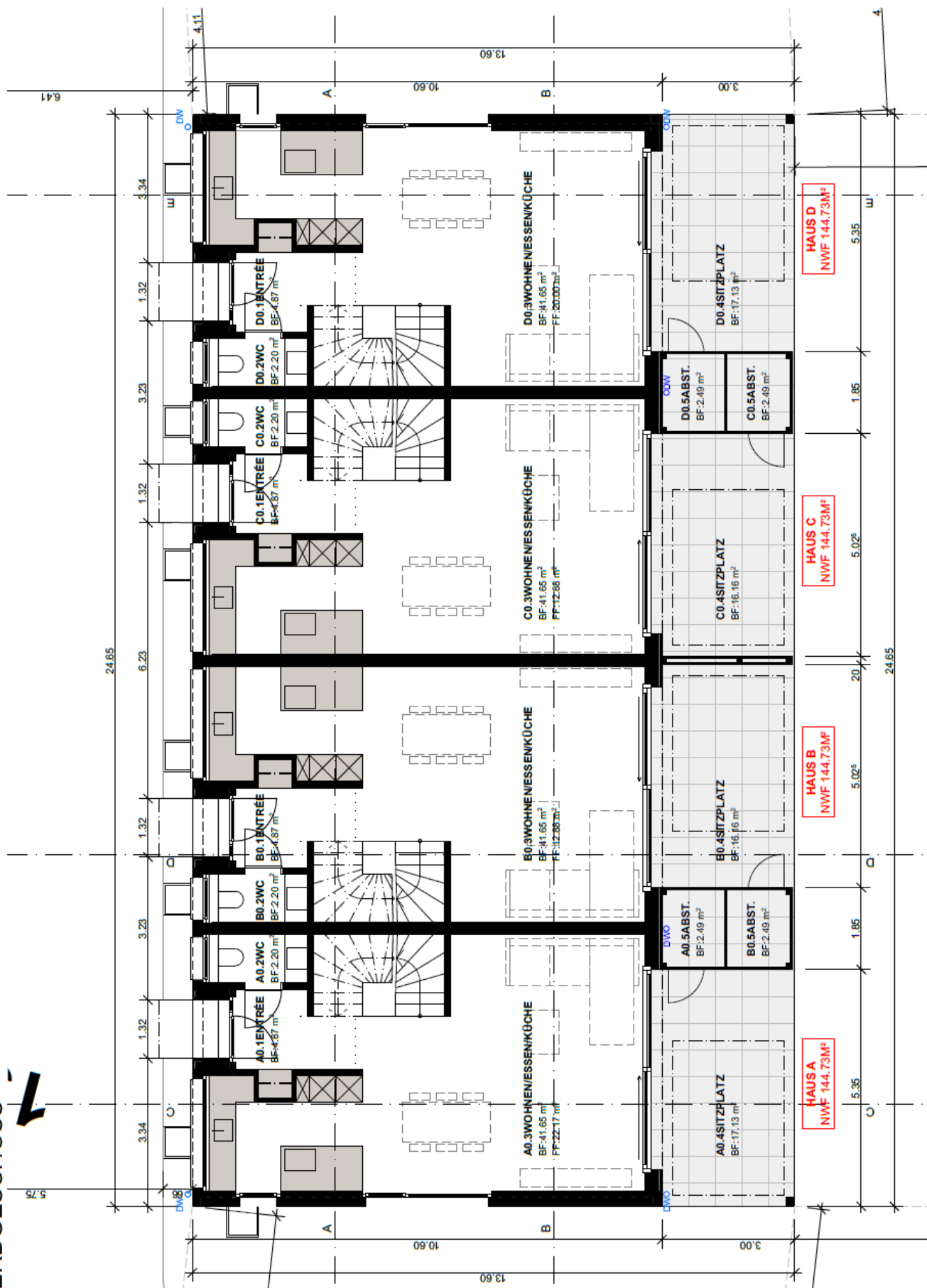
SÄMTLICHE SPENGLERARBEITEN IN
KUPFER

FARBE: KUPFER

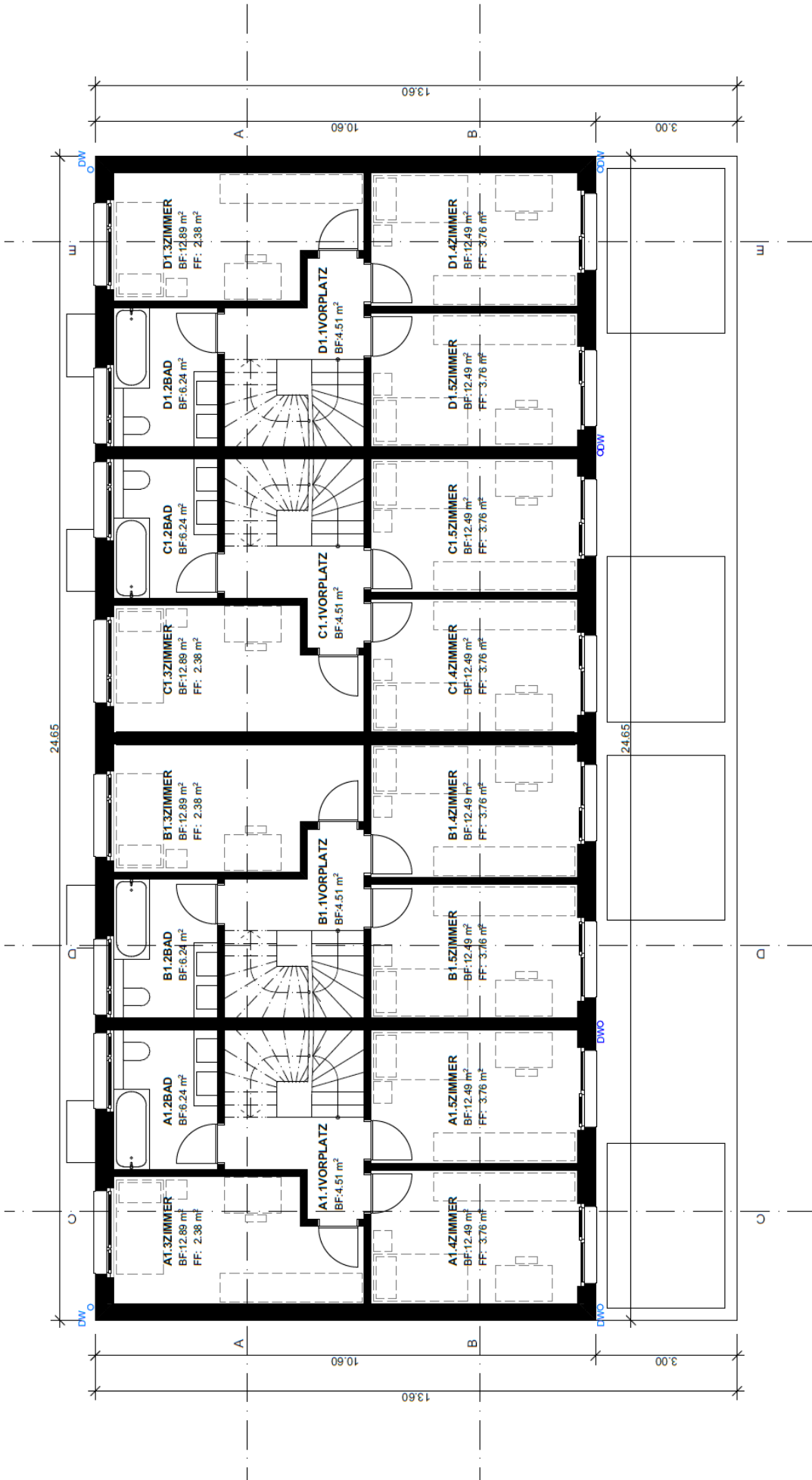
SOCKELROHR PE-H BRAUN



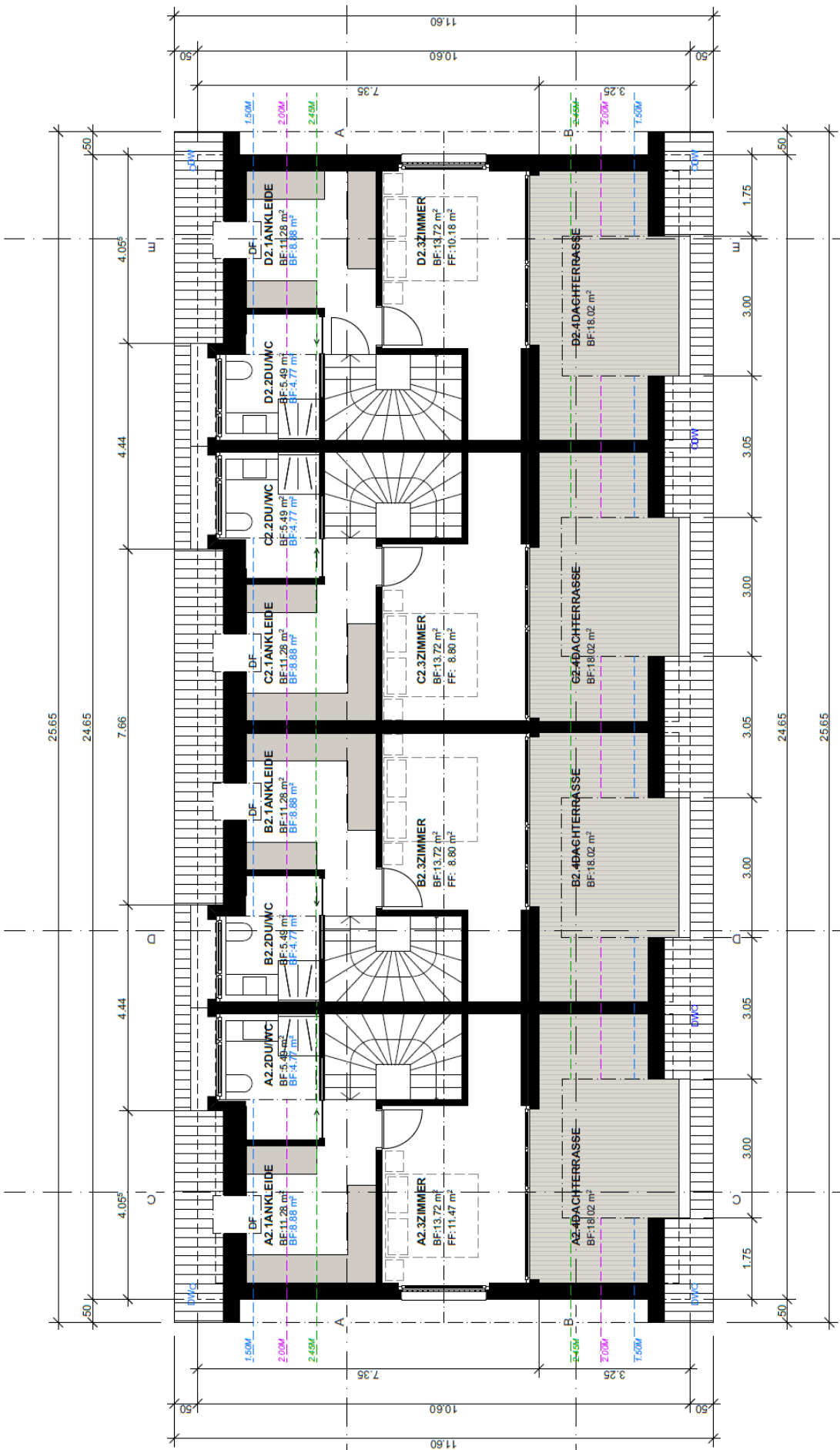
ERDGESCHOSS



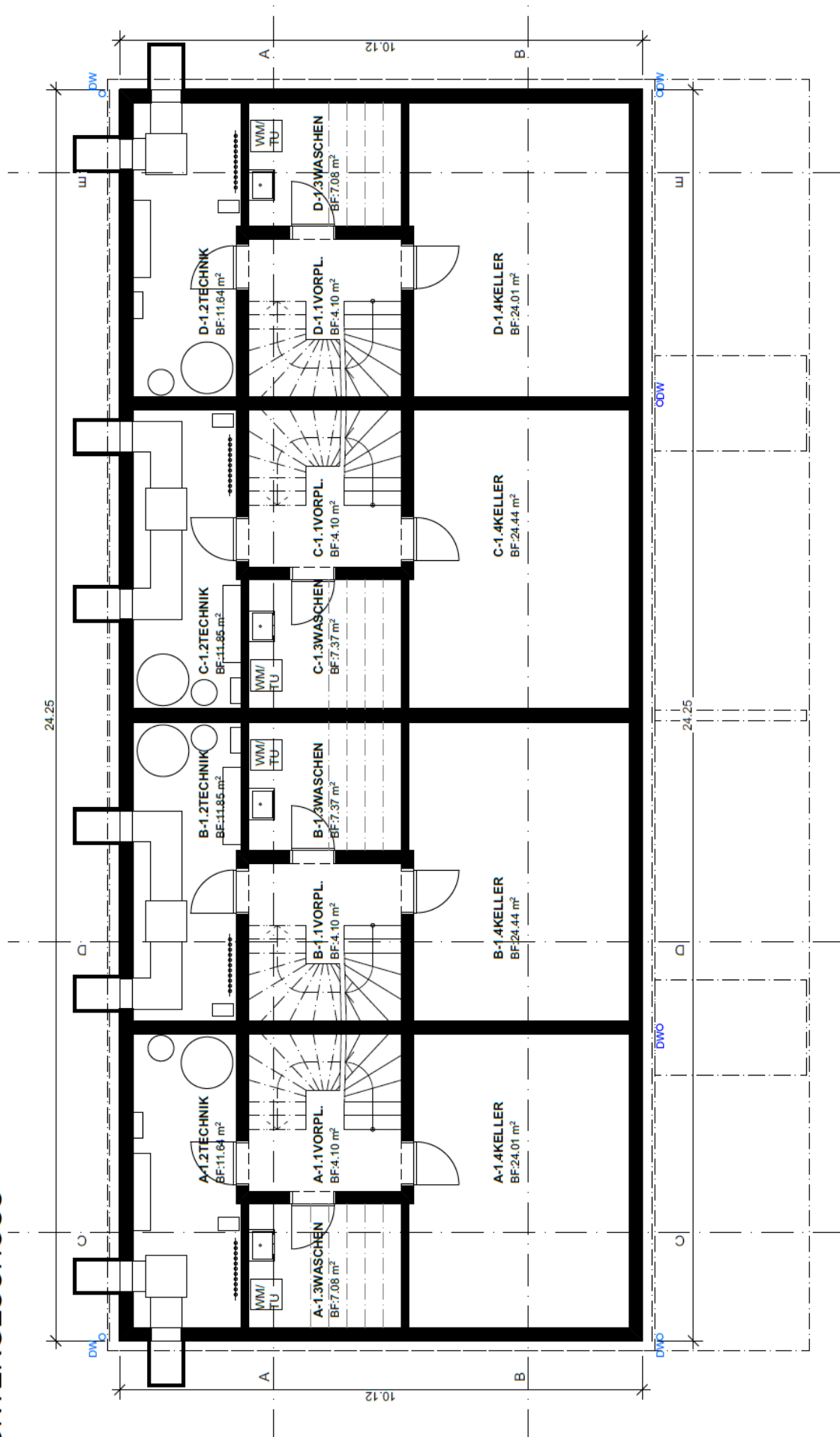
OBERGESCHOSS



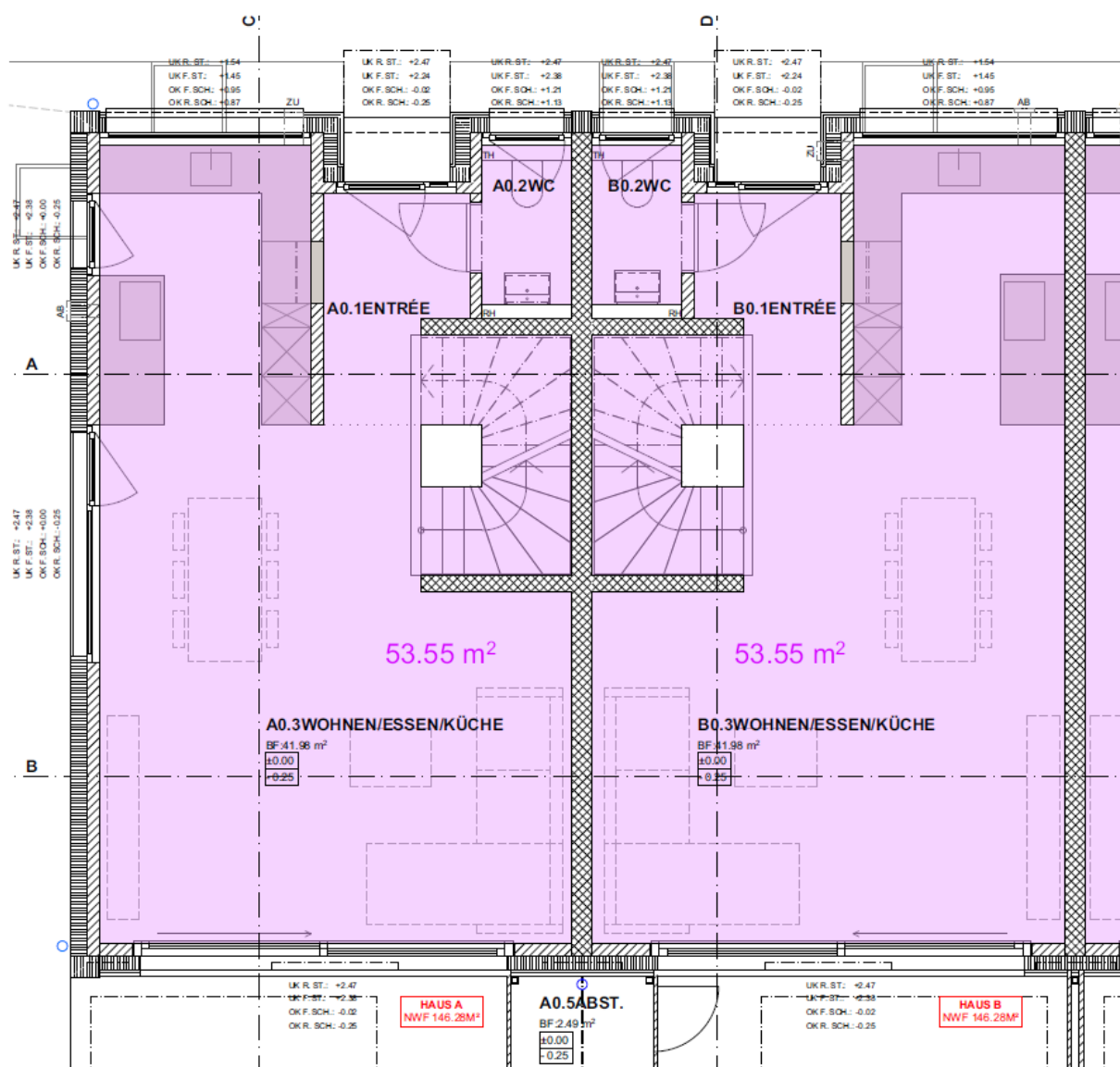
DACHGESCHOSS



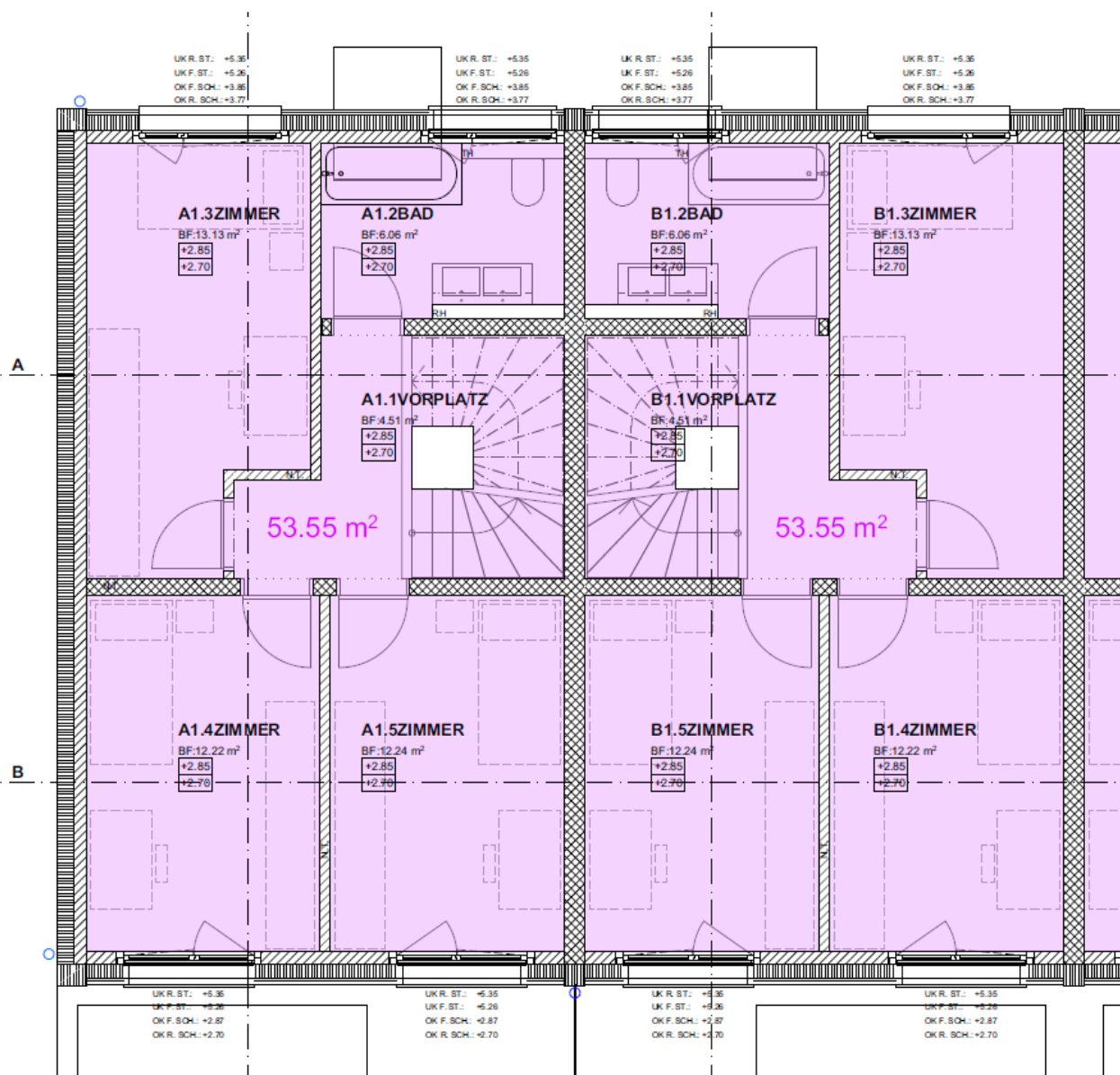
UNTERGESCHOSS



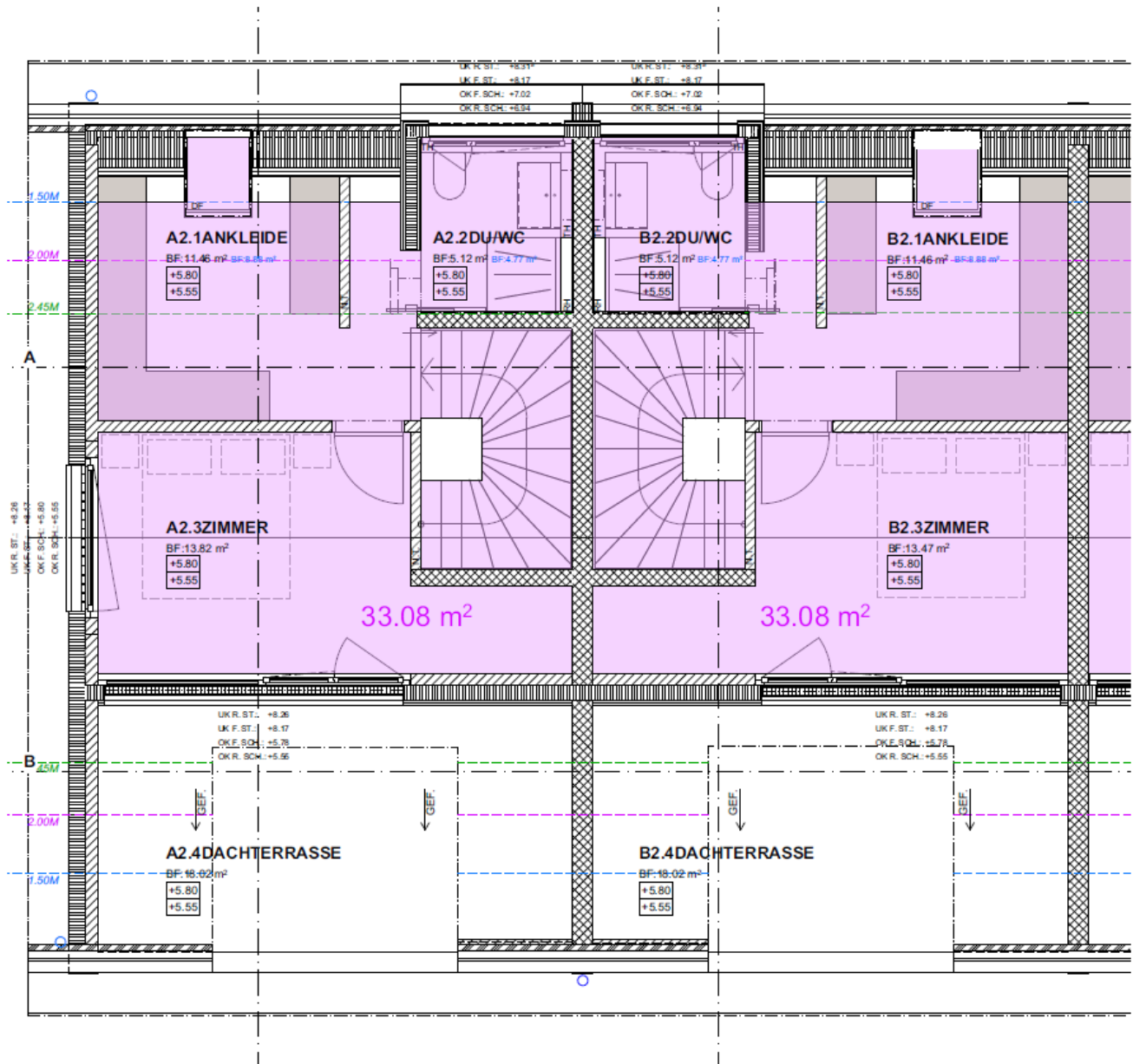
Berechnung Nettowohnfläche EG



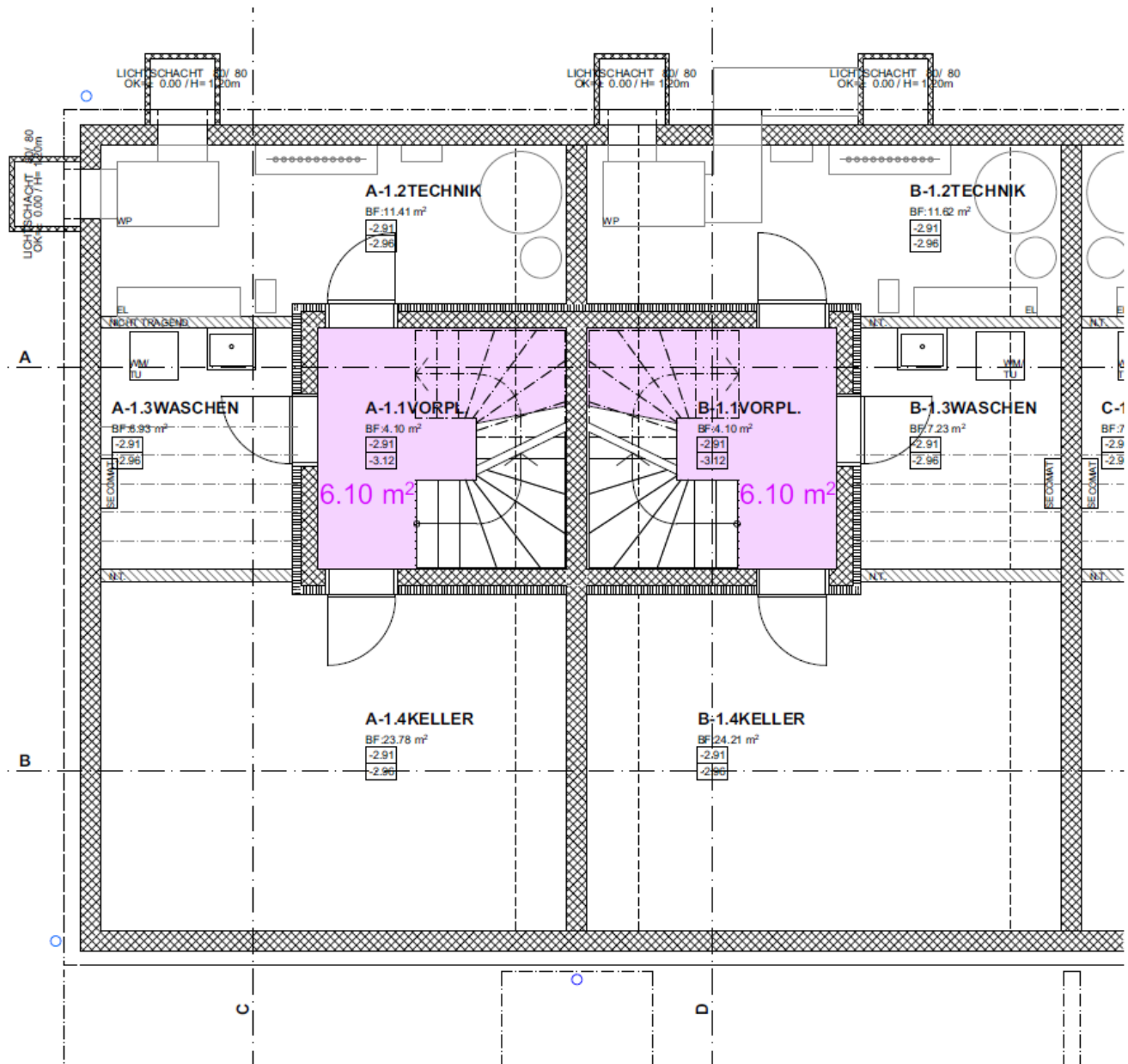
Berechnung Nettowohnfläche OG



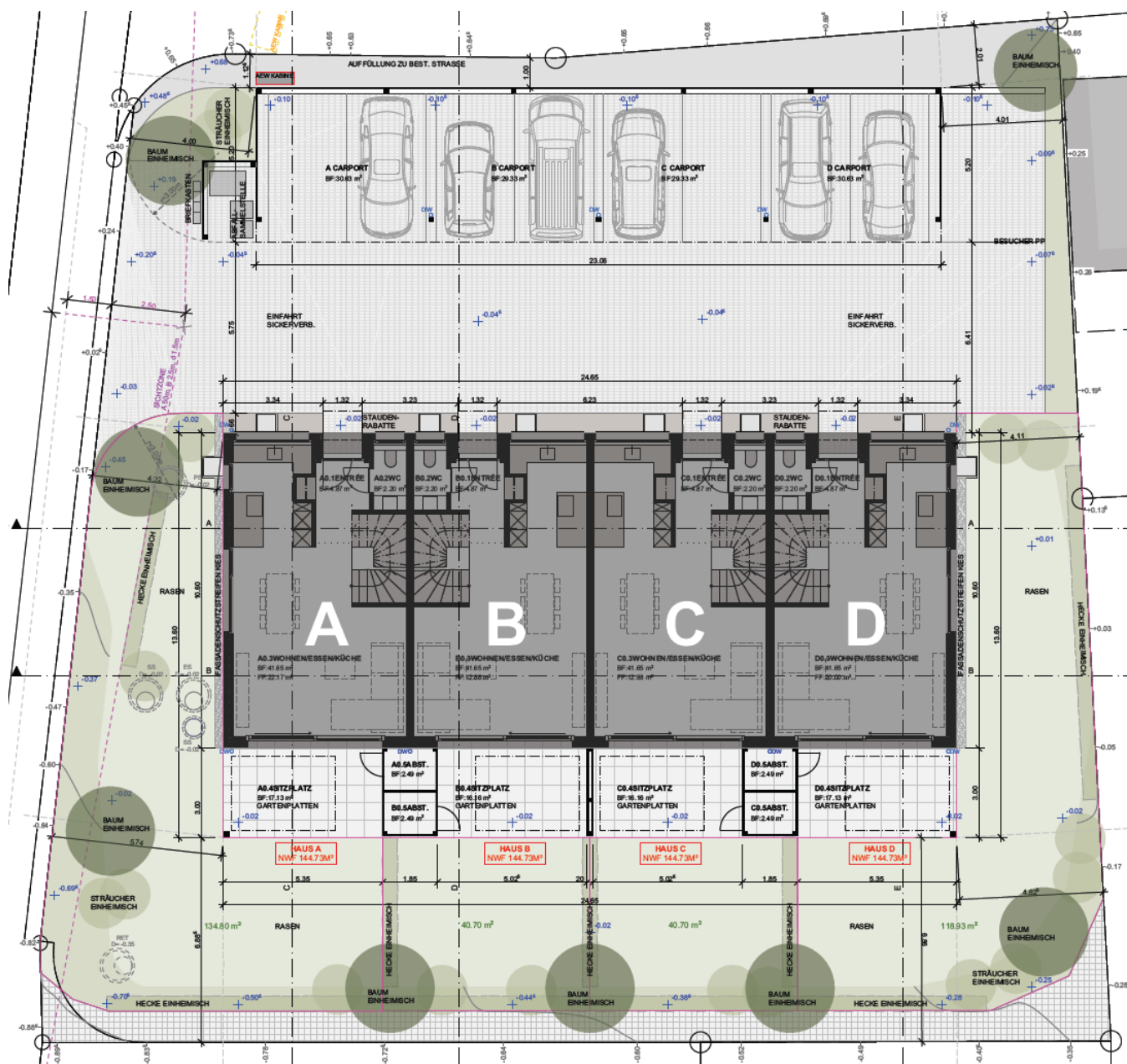
Berechnung Nettowohnfläche DG



Berechnung Nettowohnfläche UG



Umgebungsplan



Küchenplan Eckhäuser



WIPF KÜCHEN AG
Kirchrain 20
56116 Meisterschwanden
Tel: 056 667 13 29
Fax: 056 667 31 74
www.wipf-kuechen.ch

Bauherrschaft

Baukonsortium Seetal
c/o Lindenmann Immobilien AG
Stockackerweg 3
56116 Meisterschwanden
Tel.
Mobil

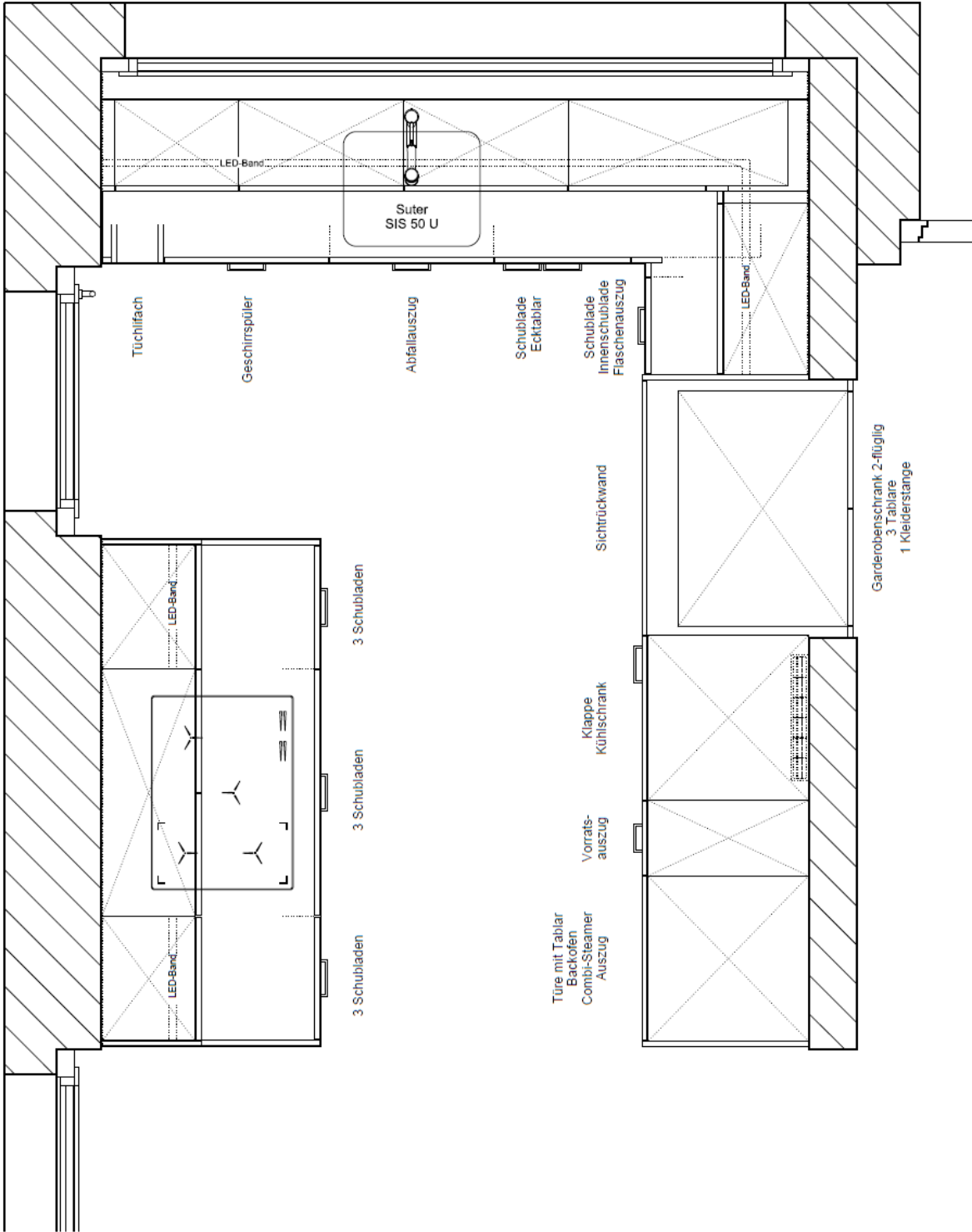
Objekt

Kücheneinrichtung
Neubau REFH
Fabrikgässli
56116 Meisterschwanden
Haus A

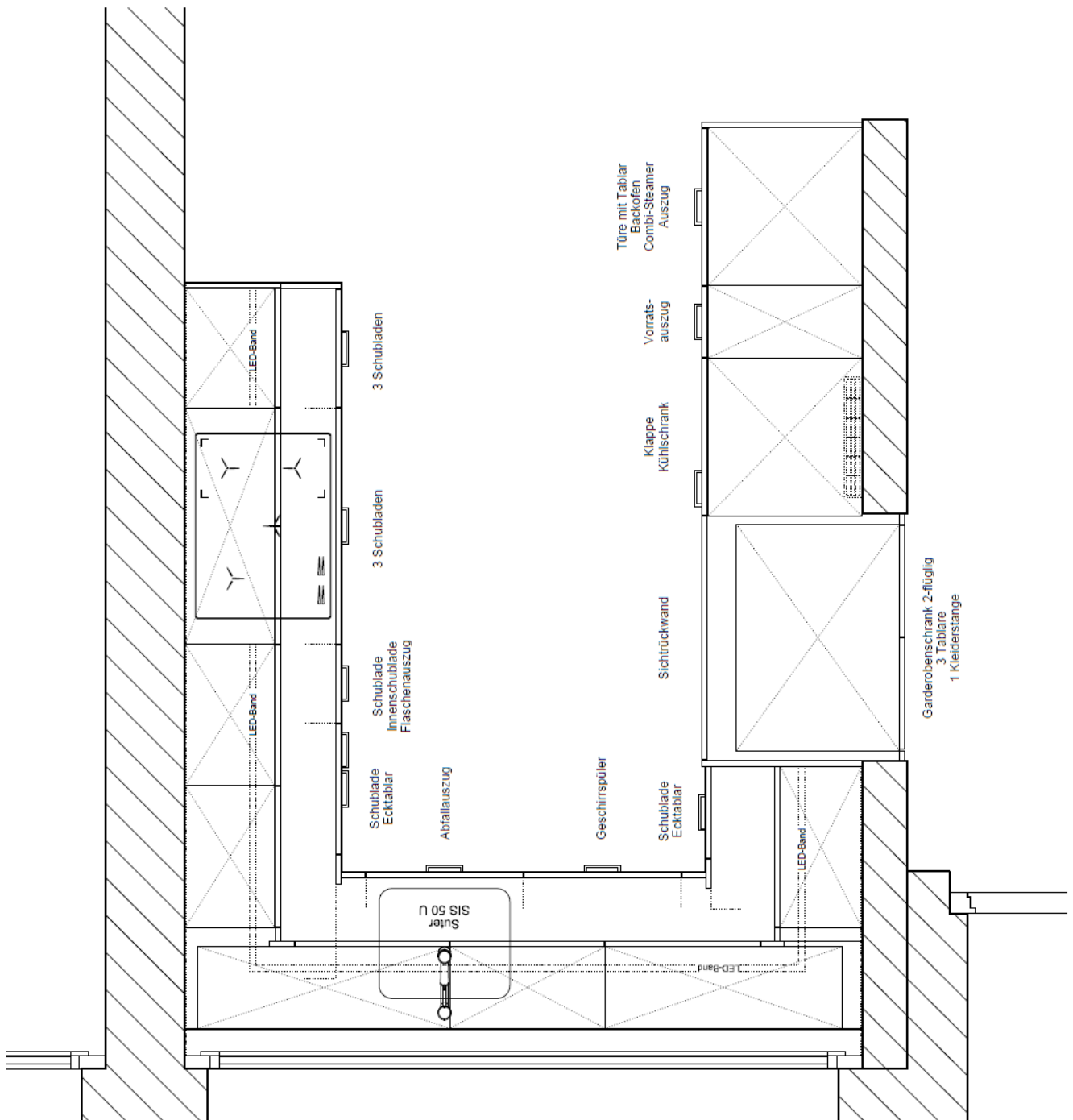
Architekt

Meinrad Müller AG
Niederlenzerstrasse 10
5600 Lenzburg
Tel. 062 886 11 00
Fax 062 886 11 01
Mobil

Dat: 26.06.2023
Rev: 1:20
Mst: RW
Gez: RW
Plan: 2023 -2627



Küchenplan Mittelhäuser



WIPF KÜCHEN
Kirchrain 20
5616 Meisterschwanden

Tel: 056 667 13 29
Fax: 056 667 31 74
www.wipf-kuechen.ch

Bauherrschaft
Baukonsortium Seetal
c/o Lindenmann Immobilien AG
Stockackerweg 3
5616 Meisterschwanden
Tel.
Mobil

Objekt
Kücheneinrichtung
Neubau REFH
Fabrikgässli
5616 Meisterschwanden
Haus B

Architekt
Meinrad Müller AG
Niederlenzerstrasse 10
5600 Lenzburg
Tel. 062 886 11 00
Fax 062 886 11 01
Mobil

Dat: 27.06.2023
Rev:
Mst: 1:20
Gez: RW
Plan: 2023 -2627

Visualisierung Küche Eckhäuser



Visualisierung Küche Mittelhäuser



Garderobe bei beiden Haustypen



