smag Schmid Consulting + Invest AG

Immobilien
Finanzierungen
Unternehmensberatung

Ihr neues Zuhause in Möhlin – 4 topmoderne, freistehende Einfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage

Leigrube / Rothornstrasse 18 - 24



Factsheet

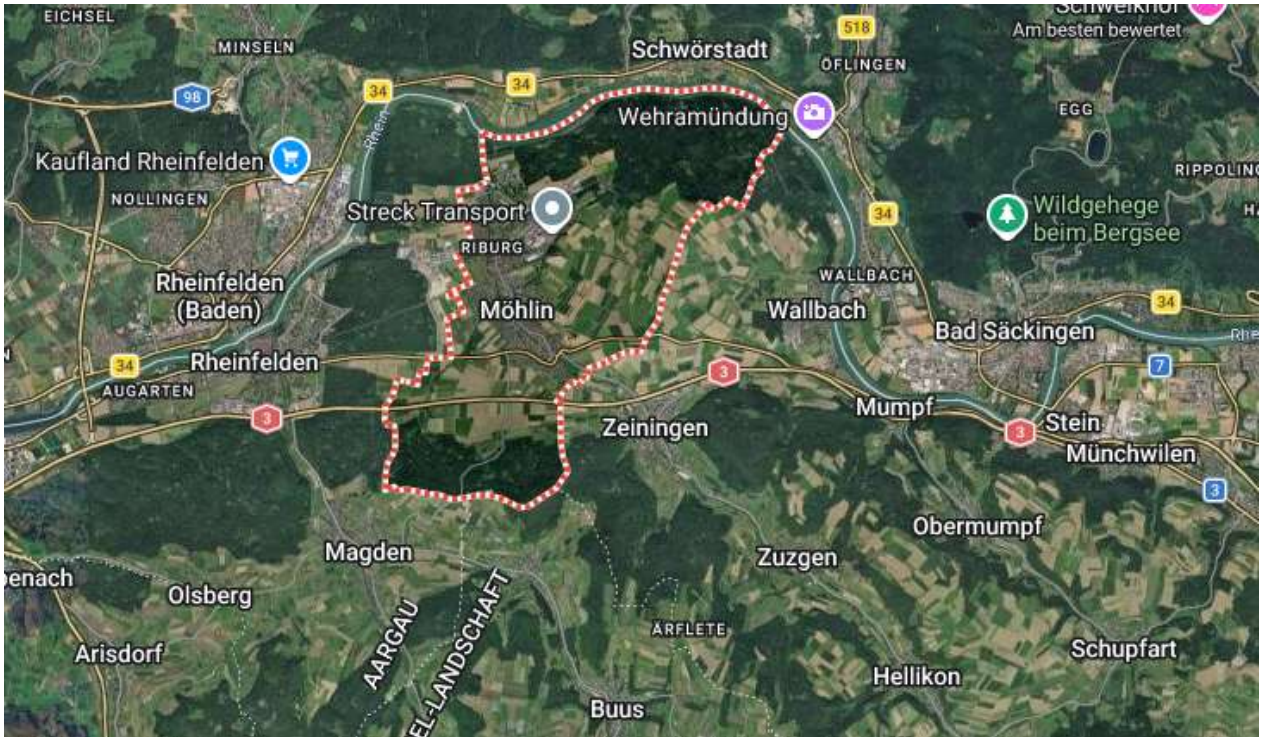
Wo	Rothornstrasse 18 - 24, 4313 Möhlin, Kanton Aargau
Objekt	4 freistehende, hochwertige Einfamilienhäuser:
	Haus 1 : 4.5 Zimmer Einfamilienhaus, freistehend, Grundstück 330 m2 Parzelle Nr. 4172 Volumen 1058 m3 / Anteil an AEH 267m3 158 m2 Nettowohnfläche, grosszügige Attikaterrasse und Garten, 2 AEH Parkplätze in der eigenen Einstellhalle und 1 Aussenparkplatz Kaufpreis: CHF 1'695'000 inkl. Parkplätze
	Haus 2: 4.5 Zimmer Einfamilienhaus, freistehend, Grundstück 437 m2 Parzelle Nr. 4173 Volumen 1058 m3 / Anteil an AEH 267m3 158 m2 Nettowohnfläche, grosszügige Attikaterrasse und Garten, 2 AEH Parkplätze in der eigenen Einstellhalle und 1 Aussenparkplatz Verkauft
	Haus 3: 4.5 Zimmer Einfamilienhaus, freistehend, Grundstück 434 m2 Parzelle Nr. 4174 Volumen 1058 m3 / Anteil an AEH 267m3 166 m2 Nettowohnfläche, grosszügige Attikaterrasse und Garten, 2 AEH Parkplätze in der eigenen Einstellhalle und 1 Aussenparkplatz Kaufpreis: CHF 1'895'000 inkl. Parkplätze
	Haus 4: 4.5 Zimmer Einfamilienhaus, freistehend, Grundstück 431 m2 Parzelle Nr. 4121 Volumen 1058 m3 / Anteil an AEH 267 m3 166 m2 Nettowohnfläche, grosszügige Attikaterrasse und Garten, 2 AEH Parkplätze in der eigenen Einstellhalle und 1 Aussenparkplatz Kaufpreis: CHF 1'870'000 inkl. Parkplätze
Parzellen Nr.	4172, 4173, 4174, 4121
Baujahr	2027 (Baubeginn ist erfolgt)
Fertigstellung/Bezug	1. Quartal 2028 geplant
Termine	Baustart 3. Quartal 2026 Voraussichtliches Bauende 1. Quartal 2028
Verkauf per	sofort
Heizsystem	Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Kombispeicher, Bodenheizung – Option: Photovoltaik
Elektro	Photovoltaik-Anlage zur Optimierung des Eigenbedarfs, E-Ladestation vorbereitet
Spezielles	Die Grundstücke verfügen über eine gemeinsame Autoeinstellhalle mit jeweils 2 AEH-Plätzen pro Haus und direktem Hauszugang.

Lage:	Am nordöstlichen Ortsrand, leicht erhöht im neu erschlossenen Baugebiet Leigrube, sehr sonnig und ruhig gelegen.
Kaufpreis:	Es handelt sich um einen schlüsselfertigen Kaufpreis, gemäss Baubeschrieb und Planunterlagen, unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen. Inbegriffen sind die Anschlussgebühren für Wasser, Elektro und Kanalisation sowie die notwendigen Versicherungsprämien bis zur Übergabe
Grundbuch-/ Notariatsgebühren:	Die Grundbuch- und Notariatsgebühren werden nach Aufwand verrechnet und hälftig zwischen Verkäufer / Käufer aufgeteilt
Auskunft & Verkauf:	Schmid Consulting + Invest AG Schneckelerstrasse 20, 4414 Füllinsdorf Achim Strohmeier Achim.strohmeier@smagmanagement.ch Tel. 061 467 99 42

Inhaltsverzeichnis

Factsheet	Seite 1 bis 2
Lage	Seite 4 und 5
Beschreibung der Liegenschaft & Wohnungen	Seite 6
Grundrisse & Querschnitt	Seite 7 bis 11
Impressionen	Seite 12 und 13
Kurz-Baubeschrieb	Seite 14
Kauf- und Zahlungsabwicklung	Seite 15
Disclaimer	Seite 15

Makrolage



Möhlin hat rund 11'400 Einwohner, befindet sich im unteren Fricktal, (AG) und profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung über ÖV und Autobahn. Die Gemeinde liegt nur wenige Minuten von der deutschen Grenze entfernt und ist gleichzeitig Teil des wirtschaftlichen und kulturellen Einflussbereichs der Agglomeration Basel.

Die Ortschaft erstreckt sich über rund 19 km², geprägt von fruchtbaren Lössböden, ausgedehnten Waldflächen und landwirtschaftlich genutztem Kulturland. Das Gelände reicht vom Rhein auf 280 m über Meer bis zum Sonnenberg mit 636 m über Meer.

Entlang des Rheins erstrecken sich weitläufige Wälder, während das Sisslerfeld als eines der größten zusammenhängenden Industrie- und Entwicklungsgebiete der Nordwestschweiz eine zentrale wirtschaftliche Rolle spielt.

Möhlin grenzt an mehrere Nachbargemeinden in der Region, darunter Rheinfelden, Wallbach, Zeiningen, Magden und Maisprach. Die Gemeinde vereint bedeutende Naturschutzgebiete mit Landwirtschaft und moderner Infrastruktur.

Distanzen:	km	Min.
Autobahnanschluss A3	5.5 km	8 Min.
Bahnhof Möhlin	2 km	5 Min.
Kindergarten	0.5 km	7 Min.
Primarschule	0.5 km	7 Min.
Sekundar-/Kantonsschule	0.75 km	10 Min.
Geschäfte	0.7 km	10 Min.

Mikrolage

Rothornstrasse, 4313 Möhlin, Kanton Aargau



Die Rothornstrasse befindet sich in einem neuen und ruhigen Wohnquartier der Gemeinde Möhlin.
Die Lage ist geprägt durch Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser sowie gepflegte Grünflächen, was dem Quartier einen familienfreundlichen und überschaubaren Charakter verleiht. Die wenig befahrene Strasse ohne Durchgangsverkehr sorgt für hohe Wohnqualität und Sicherheit.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergarten sind gut zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Der Dorfkern mit weiteren Dienstleistungen, wie Banken, Post und Gastronomie liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

Der öffentliche Verkehr ist gut erschlossen, und der Bahnhof Möhlin mit Verbindungen nach Basel, Zürich und ins Fricktal schnell erreichbar. Auch die Autobahn A3 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Die Nähe zu Naherholungsgebieten, Spazier- und Velowegen sowie dem Rhein erhöht den Freizeitwert.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Umgebung, gute Erreichbarkeit und Nähe zur Natur.
Zuletzt sorgt der „Möhlin-Jet“ für überdurchschnittlich viele Sonnentage.

Beschreibung der Liegenschaften

An ruhiger und familienfreundlicher Lage an der Rothornstrasse in Möhlin entsteht eine moderne Wohnüberbauung mit vier freistehenden Einfamilienhäusern, welche zeitgemässe Architektur, hochwertige Grundrisse und eine hohe Wohnqualität vereint. Die Häuser sind sorgfältig auf den Parzellen angeordnet und fügen sich harmonisch in das neu entstehende Wohnquartier ein.

Die Häuser zeichnen sich durch eine klare, kubische Architektursprache mit hellem Fassadenputz, grosszügigen Fensterflächen, Flachdächern mit integrierter Photovoltaikanlage (optional) aus. Die moderne Gestaltung vermittelt Leichtigkeit und Eleganz und schafft gleichzeitig eine zukunftsorientierte Wohnform.

Jedes Einfamilienhaus verfügt über grosszügige Aussenbereiche mit Garten, Sitzplatz und grosser Terrassenflächen. Bäume, Grünflächen und eine sorgfältige Bepflanzung schaffen eine angenehme Atmosphäre und sorgen für Privatsphäre zwischen den einzelnen Häusern.

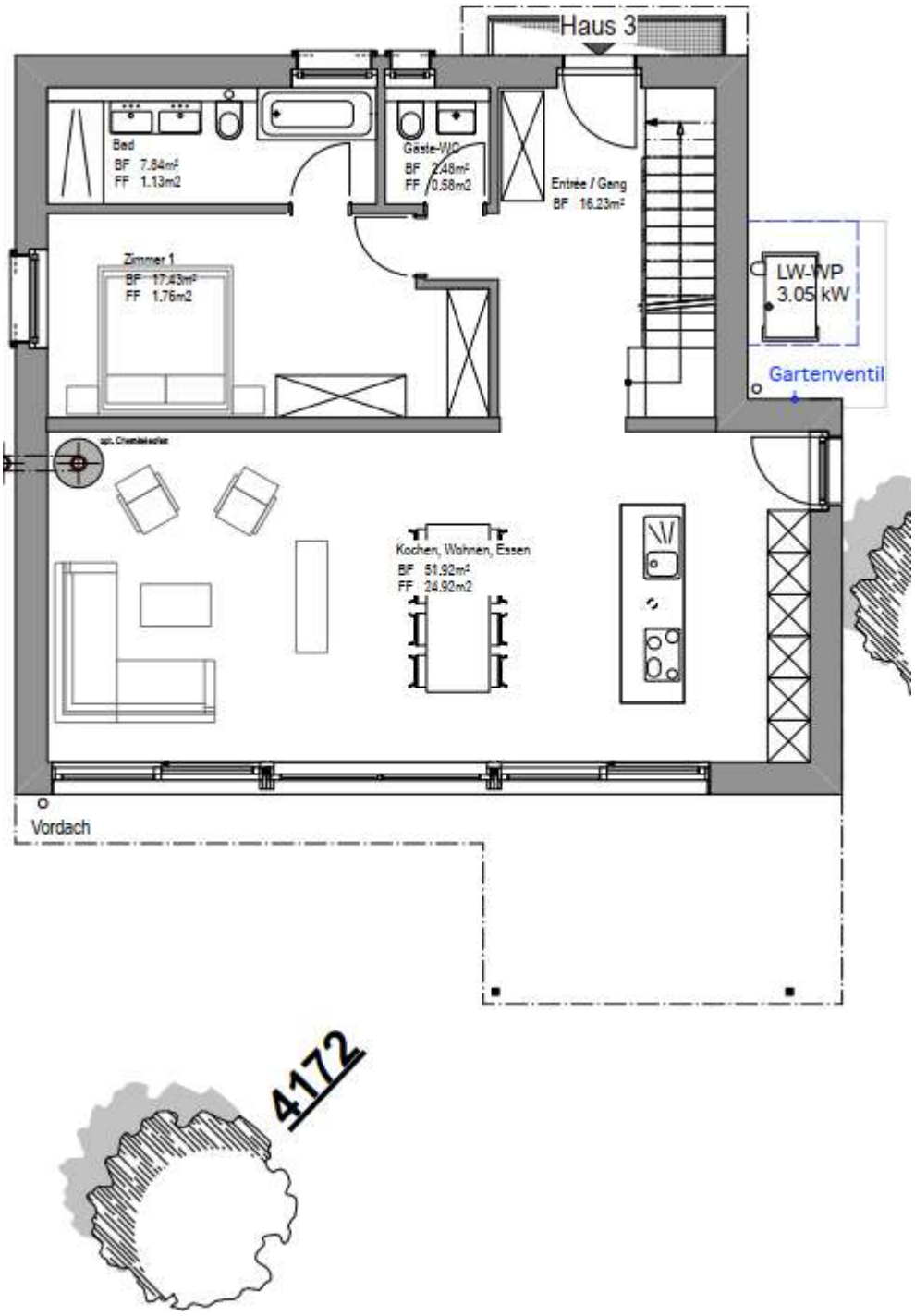
Die Zufahrt erfolgt über die Rothornstrasse in die eigene Autoeinstellhalle oder auf einen der privaten Parkplätze aussen. Die eigenen Fahrzeuge sind so sicher in der Autoeinstellhalle versorgt und stören nicht den Aussenbereich. Dies gibt der Bebauung besonderen Reiz.

Die Häuser erstrecken sich über zwei Ebenen (Erdgeschoss, Attikageschoss) und überzeugen durch ein grosszügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich über grosse Fensterfronten direkt zum Garten. Zudem befindet sich ein Schlaf- oder Gästezimmer mit Ensuit Badezimmer auf dieser Ebene.

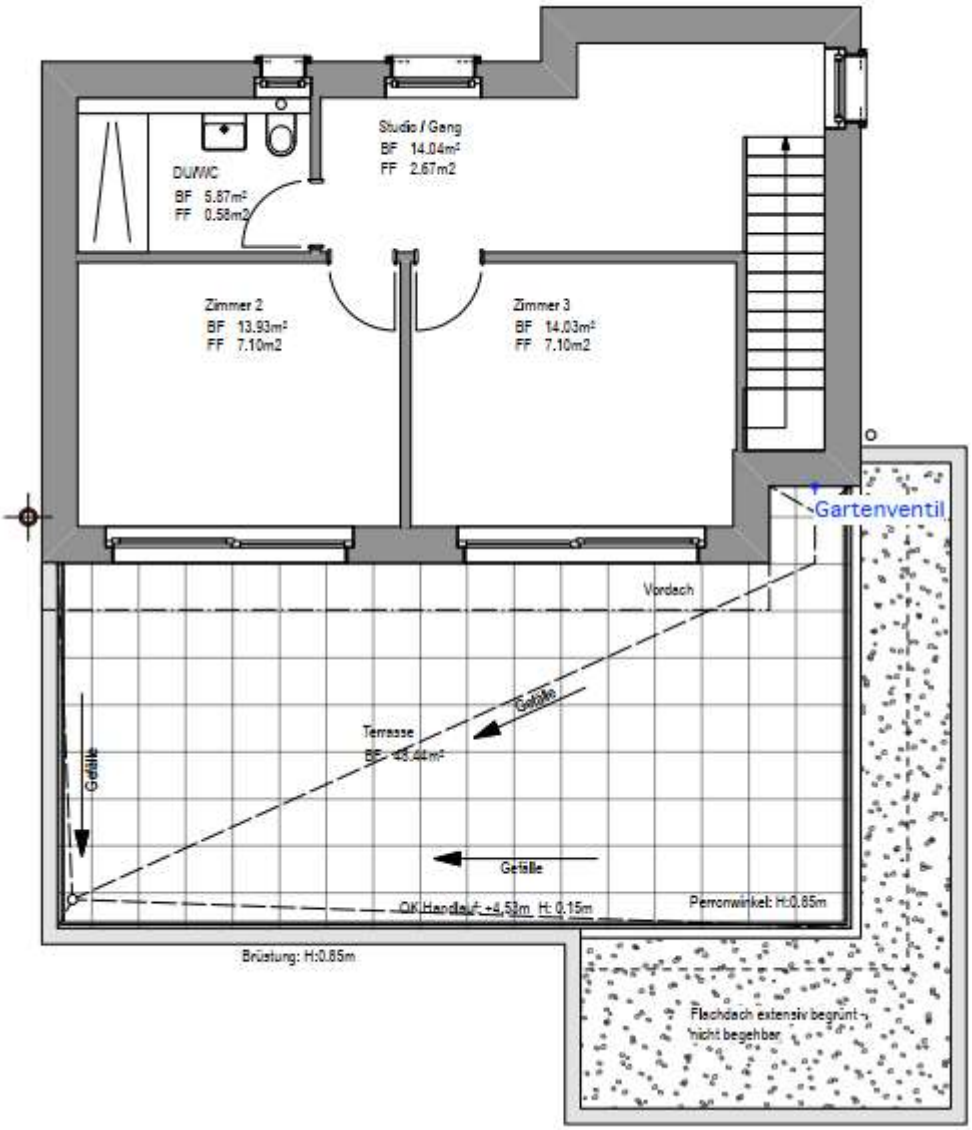
Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume für Schlafen, Arbeiten oder Wohnen – ergänzt durch eine grosszügige Terrasse mit Blick ins Grüne. Die Grundrisse sind funktional, flexibel und auf die Bedürfnisse moderner Familien ausgerichtet.

Die Liegenschaften erfüllen hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Jedes Haus ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet, die umweltschonende Beheizung gewährleistet. Optional können Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern installiert werden, die einen Beitrag zur Eigenstromproduktion leisten und den nachhaltigen Anspruch des Projekts zusätzlich unterstreichen.

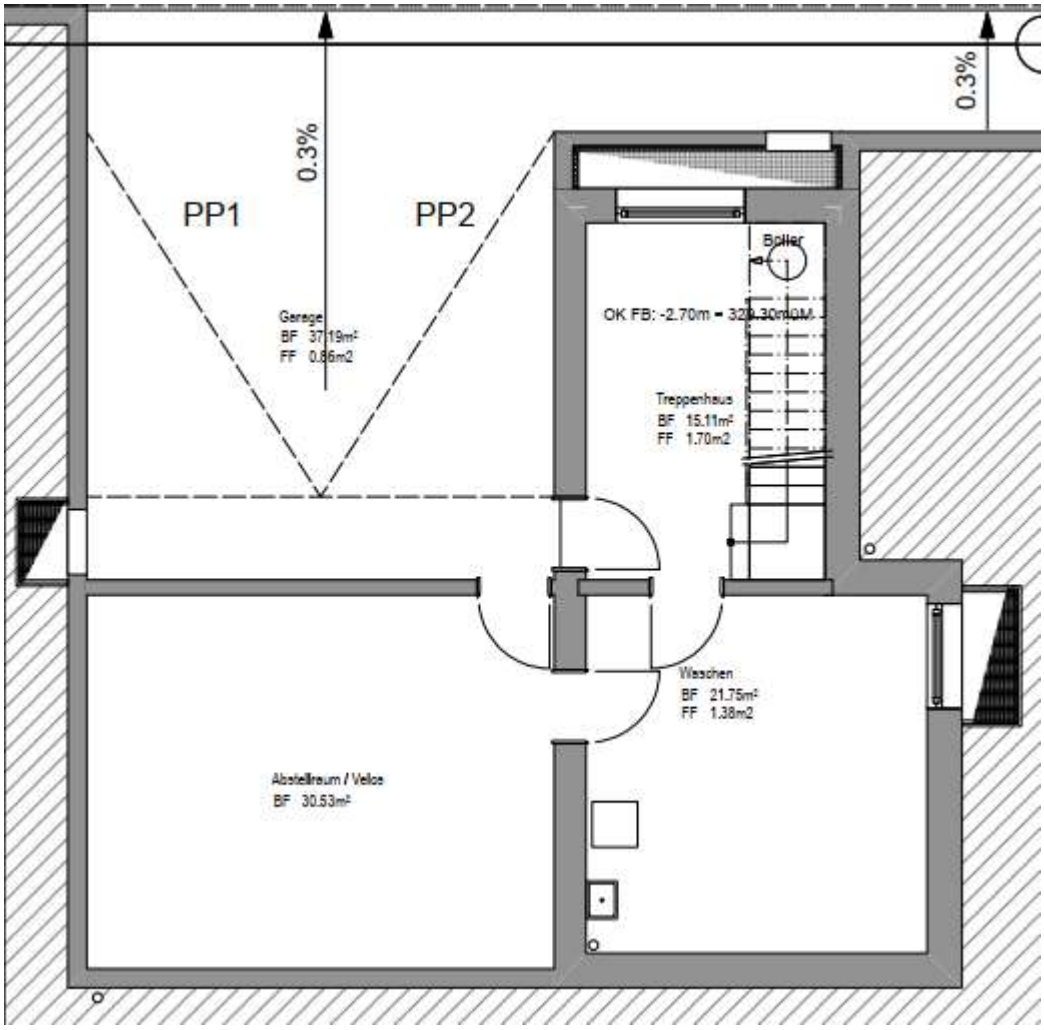
Grundriss EG
(Beispiel: Haus 1)



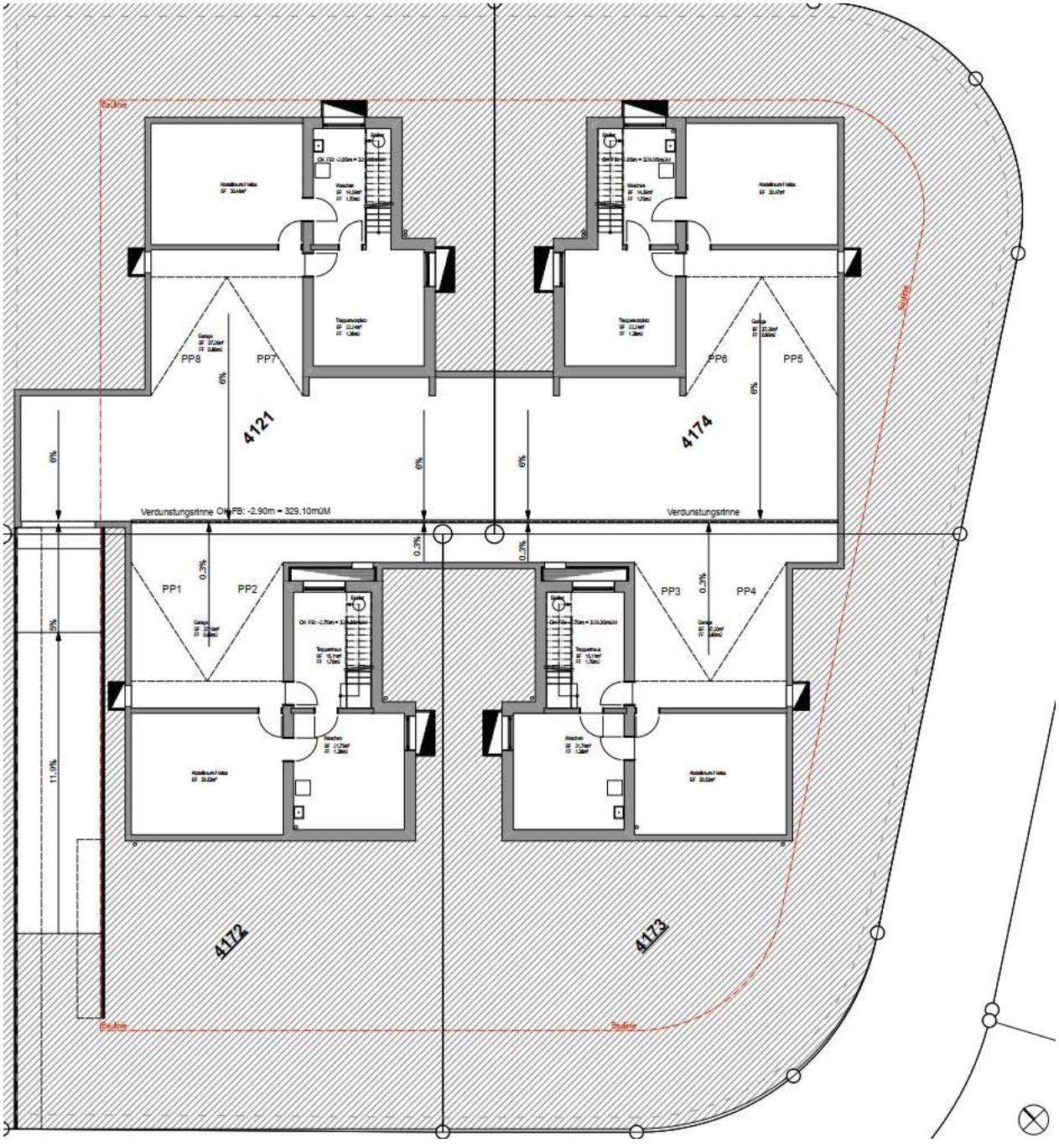
Grundriss OG



UG mit Keller und 2 Einstellhallen Parkplätzen

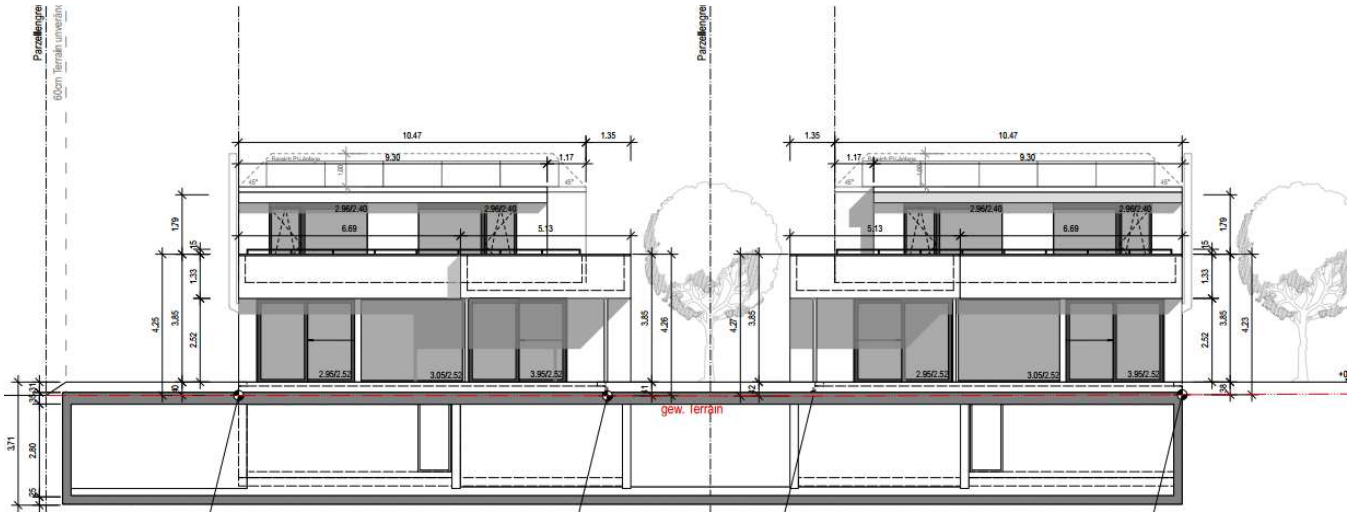


Grundriss Überbauung, UG und Tiefgarage



Häuser 1 – 4

Haus	Grundstück	Fläche	Zimmer	Flächen in m2				Kaufpreis	Autoeinstell-	Aussen-
				Wohnung	Hobby/HWR	Keller	Garage		hallenplatz	parkplatz
1	4172	330	4.5	158	22	30	37	1'625'000	je 30'000	10'000
2	4173	437	4.5	158	22	30	37		verkauft	
3	4174	434	4.5	166	15	30	37	1'825'000	je 30'000	10'000
4	4121	431	4.5	166	15	30	37	1'800'000	je 30'000	10'000



Impressionen









Kurz-Baubeschrieb

Einstellhalle
Tor mit Motorantrieb und Fernsteuerung

Fenster/Türen
Sämtliche Fenster in Holz/Metall U-Wert <1.00 W/m2K, inkl. Absturzsicherung. Ganzmetall-Verbundraffstoren elektrifiziert. Senkrechtstoren beim Sitzplatz. Aussentüren in Holz/Metall: Aussen umbragrau RAL 7022, innen weiss.

Küche
Küche gemäss Vorschlag (separater Plan) Basispreis (zu Einkaufspreisen*) CHF 40'000 inkl. MWST.

Bad / WC
Sanitäre Apparate Basispreis (zu Einkaufspreisen*) CHF 35'000 inkl. MWST.
Optional zentrale physikalische Entkalkungsanlage.

Waschmaschine/Tumbler
Waschmaschine und Tumbler Basispreis (zu Einkaufspreisen*) CHF 3'000 inkl. MWST.

Wärmeerzeugung / Sanitär
Luft/Wasser-Wärmepumpe, Bodenheizung in allen beheizten Räumen.

Elektro
Multimediaverkabelung, Glasfaser, Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage auf Dach sowie Elektroladestation pro Parkplatz.
Lüftung mit Wärmerückgewinnung als Option.

Bodenbeläge
Echtholzparkett oder keramische Platten nach Wahl Käuferschaft. Preisbasis bis CHF 100/m2 Einkaufspreis* inkl. MWST inkl. Verlegearbeiten von Standardgrössen, Fussleisten inbegriffen.

Plattenarbeiten
Feinsteinzeugplatten nach Wahl Käuferschaft in Nasszellen und Hauswirtschaftsraum gem. separatem Plan, Preisbasis bis CHF 40,00/m2 Einkaufspreis* inkl. MWST exkl. Verlegearbeiten, Verlegearbeiten in Verkaufspreisen enthalten.

* Unter Einkaufspreisen werden die offiziellen Katalogpreise der Hersteller/Lieferanten verstanden.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

KAUFVERTRAG

Den detaillierten Baubeschrieb, Flächenberechnungen, Aufteilungspläne erhalten Sie vor der Reservation des Hauses. Aus dieser Dokumentation (Text, Pläne und Bilder) können keine Ansprüche für den Kaufvertrag abgeleitet werden.

KAUFPREIS

Es handelt sich um einen schlüsselfertigen Kaufpreis, gemäss Baubeschrieb und Planunterlagen, unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen. Inbegriffen sind die Anschlussgebühren für Wasser, Elektro und Kanalisation, die notwendigen Versicherungsprämien bis zur Übergabe und anfallende Verkaufsprovisionen.

ABLAUF ZAHLUNG

Nach Ihrer schriftlichen Zusage und Anzahlung von CHF 50'000.- ist das Grundstück mit Haus reserviert. Zur Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar wird ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank (oder Versicherung) benötigt.

Die weiteren Zahlungen erfolgen nach Baufortschritt und werden von der Verkäuferin angefordert. Der Zahlungsplan sieht wie folgt aus (wir behalten uns Anpassungen vor):

- Anzahlung CHF 50'000	zur Reservierung Ihres Hauses
- 25 % des Kaufpreises	5 Tage Vertragsunterzeichnung beim Notar
- 20 % des Kaufpreises	5 Tage nach Fertigstellung der Deckenplatte UG
- 20 % des Kaufpreises	5 Tage nach Fertigstellung der Deckenplatte EG
- 20 % des Kaufpreises	5 Tage nach Fertigstellung der Deckenplatte OG
- 15 % des Kaufpreises abzüglich Anzahlung	5 Tage vor Übergabe des Hauses

Grundeigentümerin und Bauherrin : Schmid Immobilien AG Dell

Verkauf: Schmid Consulting + Invest AG

Disclaimer

Diese Verkaufsdokumentation dient alleine der Information potenzieller Käufer.
Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die Verkaufsdokumentation ist eine unverbindliche Vorinformation; als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.