

Exklusive 4.5-Zimmer Neubau Attika-Wohnung mit grosser Terrasse und Carport

Grienweg 1, 4147 Aesch

Verkaufspreis: CHF 1'850'000



Inhaltsverzeichnis

Standort

Gemeindeporträt.....	2
Mirkolage und Makrolage.....	2

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung	3
Grundriss und Raumprogramm.....	4
Technischer Baubeschrieb.....	5

Bilder

Aussenansichten	8
Innenansichten	10

Verkauf und Diverses

Reservations- und Kaufvertrag.....	15
Zahlungsmodalitäten.....	15
Gebühren und Steuern.....	15
Stockwerkeigentumsbegründung	15

Standort

Gemeindeporträt

Aesch, im Volksmund auch «Aesch bi Gott» genannt, gehört zu einer von fünfzehn politischen Gemeinden im Bezirk Arlesheim, Kanton Basel-Land. Mit knapp 10'000 Einwohner:innen ist Aesch offiziell eine Stadt, hat aber seinen Charm als Dorf nie verloren.

Aesch geniesst eine grosse Beliebtheit wegen seiner Nähe zur Stadt und der gut ausgebauten Infrastruktur. Die Gemeinde verfügt über mehrere Naherholungsgebiete, wie unter anderem die Klus, welche auch für ihren hervorragenden Wein bekannt ist. Aesch bemüht sich sehr, diese Gebiete zu erhalten und setzt sich für eine nachhaltige Umwelt- und Energiepolitik ein.

Knapp hundert Vereine bieten ein vielseitiges Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene, wobei fast alle Bedürfnisse befriedigt werden können. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und alle Gewerke, welche zum täglichen Leben benötigt werden, sind in Aesch ebenfalls zu finden.

Aesch verfügt über fünf Kindertagesstätten und elf Kindergärten, welche Kinder ab vier Monaten betreuen. Zwei Primarschulen sowie eine Sekundarschule kümmern sich um die Ausbildung der schulreifen Kinder. In Aesch gibt es ebenfalls eine International School Basel. Das Gymnasium, diverse Fachhochschulen und die Universität Basel sind schnell zu erreichen.

Aesch verfügt über ein dichtes und kundenfreundliches Tram-, Bus und S-Bahnnetz, welches sich bis nach Basel und die umliegenden Kantone erstreckt. Die Autobahn A18, sowie der EuroAirport Basel-Mulhouse liegen ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Der Steuerfuss liegt mit 56% unter dem Schnitt des Kantons Basel-Land, wobei die Gemeinde auf gesunde Jahresrechnungen zurückblicken kann.

Mikrolage

Öffentliche Verkehrsmittel

Herrenweg - Tram Nr. 11	0.3 km
Neumatt - Bus Nr. 68	0.6 km
Aesch Dorf - Tram Nr. 11/ Bus Nr. 65	0.8 km
Bahnhof Aesch - Zug S3	1.1 km

Gesundheit und Bildung

Kinderarzt Dr. med Tobias Schilling	0.7 km
Hausarzt Dr. med. Jürg Giger	0.8 km
KiTa Luna Aesch	0.3 km
Kindergarten Stein	0.4 km
Primar und Sekundarschule Neumatt	0.9 km
ISB - Campus Aesch	1.1 km

Einkaufen und Gastronomie

Aldi Suisse	0.6 km
Landi Reba AG	0.7 km
Coop und Migros	0.9 km
Denner Express	1.0 km
Gasthof Mühle	1.1 km
Gasthaus zur Sonne	1.3 km

Freizeit und Sport

Axis Fitnesscenter	0.4 km
Gartenbad Aesch Pfeffingen	0.8 km
Sportanlage Lörenacker	1.0 km
Sportcenter TAB	2.0 km

Makrolage

Umliegende Ortschaften

Basel	11.3 km
Liestal	21.4 km

Verkehr und Transport

Autobahnanschluss A18	1.2 km
Bahnhof Basel SBB	10.5 km
Flughafen Basel Mulhouse Freiburg	21.3 km

Gesundheit und Bildung

Spital Dornach	4.5 km
Kantonsspital Baselland	11.0 km
ISB - Campus Reinach	5.8 km
Gymnasium Münchenstein	7.6 km
FHNW für Kunst und Gestaltung	9.1 km
Universität Basel	10.5 km

Objektbeschreibung

Wohnungsbeschreibung

Die Attikawohnung erreicht man bequem mit dem Lift, welcher vom Eingang direkt in die Wohnung führt. Der Alternativzugang führt über das Treppenhaus, wobei sich die Wohnungstüre bereits im Obergeschoss befindet und man dadurch den obersten Treppenlauf zur eigenen und individuellen Nutzung zur Verfügung hat.

Im Entrée befindet sich eine eingebaute Schreinergarderobe mit separatem Putzschrank sowie ein Oblicht, welches den Gangbereich schön erhellt.

Zur rechten Seite des Entrées liegt das riesige Wohn- und Esszimmer, sowie die topmoderne und hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel. Die Küche lässt keine Wünsche offen und lädt mit ihrer offenen Anordnung zum Verweilen und Kochen ein. Zentral über der Küche befindet sich ein zweites Oblicht. Direkt angrenzend an die Küche befindet sich das Reduit mit Waschmaschine und Tumbler, sowie dem Zugang zu einer der Nordterrassen.

Das Wohnzimmer verfügt über einen beheizten Wintergarten mit grossen Hebe-Schiebetüren und einem Zugang zur Terrasse. Die weiteren Fenster sind nach Westen und Süden ausgerichtet was eine ganztägige Besonnung garantiert. Die Dachterrasse erstreckt sich über die ganze Länge des Gebäudes und ermöglicht eine einzigartige Aussicht in die umliegende Umgebung.

Zur linken Seite des Entrées befindet sich das Badezimmer mit einer bodenebenen Dusche, einer Toilette, einem Waschtisch mit Spiegelschrank und einem Handtuchradiator. Angrenzend an das Bad befindet sich das erste Zimmer, welches verschiedene Verwendungsmöglichkeiten bietet und einen direkten Zugang zur zweiten Nordterrasse hat. Das zweite Zimmer, welches gegenüber dem Bad liegt, ist nach Süden ausgerichtet und eignet sich auf Grund seines direkten Ausgangs auf die Terrasse ideal als Schlafzimmer oder Büro.

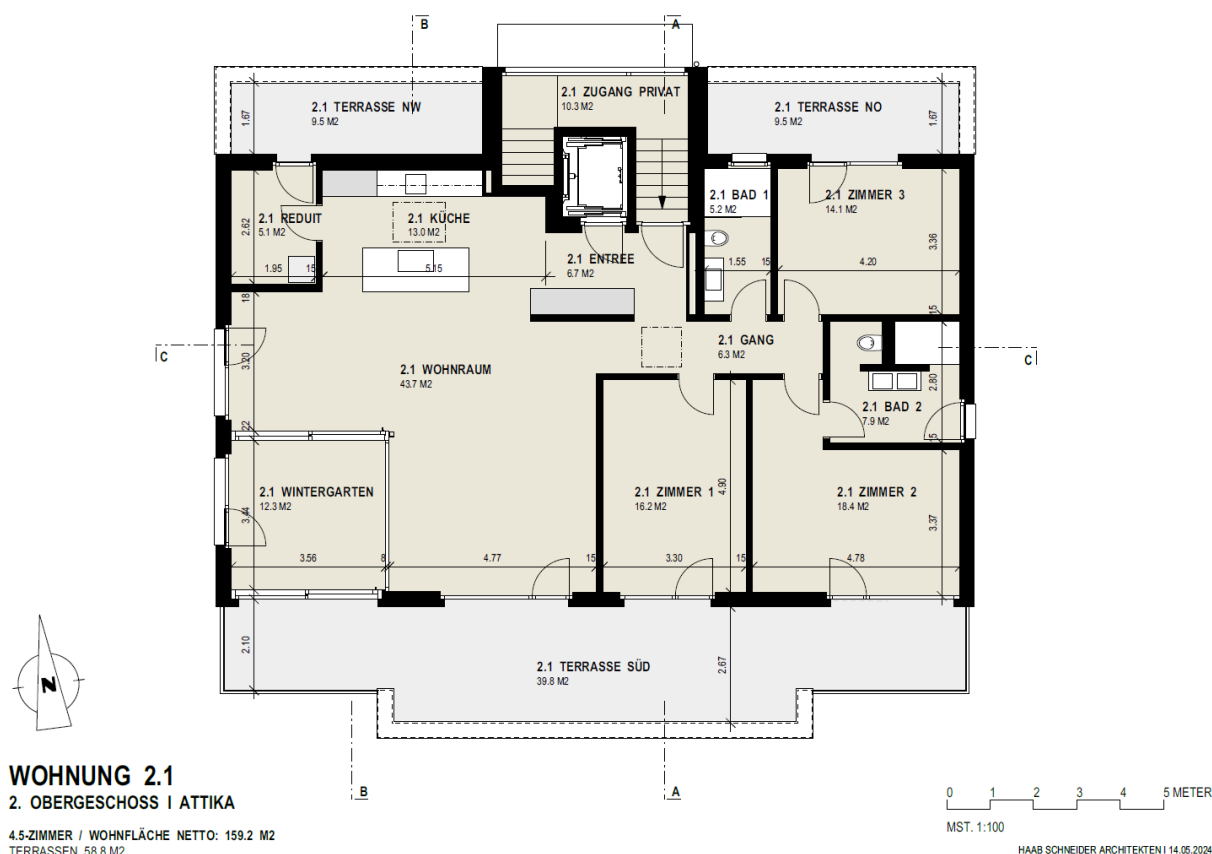
Das dritte Zimmer verfügt über ein luxuriöses en-suite Bad mit Duschnische, Toilette sowie einem mittig platzierten Waschtisch mit Spiegelschrank. Der Handtuchradiator und der Schminkspiegel runden das Angebot im Nassbereich ab. Direkt beim Zimmereingang gibt es eine lange Wand, welche ideal als Ankleidenische verwendet werden kann. Über ein grosses Fenster bietet auch dieser Raum direkten Zugang zur Terrasse.

In der Wohnung sind, mit Ausnahme eines Badezimmers, alle Fenster bodeneben ausgeführt und wo nötig, mit einer Glasbrüstung als Absturzsicherung versehen. Die Fenster sind mit elektrischen Rafflamellenstoren versehen, welche über Taster gesteuert werden. Auf der Süd-Terrasse gibt es einen grossen Sonnenstoren mit Funkfernbedienung. Die Böden sind mit hochwertigen und hellen Keramikplatten versehen, welche der Wohnung einen eleganten Touch verleihen. Die Wände sind abgerieben und in den Nasszellen mit den gleichen Platten wie am Boden belegt.

Alle Räume verfügen über Bodenheizung und werden mittels Raumthermostaten gesteuert. Die Wärmegewinnung erfolgt mittels Wärmepumpe, welche den Strom über die PV-Anlage auf dem Dach bezieht. Für den Innen- und Aussenbau wurden nur hochwertige Materialien verwendet, welche im folgenden technischen Baubeschrieb detailliert aufgeführt sind.

Im Kaufpreis der Wohnung ist ein Carport mit abschliessbarem Gerät- resp. Veloraum inbegriffen. Der Parkplatz verfügt über einen Stromanschluss und kann jederzeit mit einer Autoladestation nachgerüstet werden. Im Sockelgeschoss des Gebäudes befindet sich das Kellerabteil, welches ebenfalls zur Wohnung gehört.

Grundriss und Raumprogramm



Eckdaten

Anzahl Zimmer	4.5
Raumhöhe	2.45 m
Nettowohnfläche	159.2 m ²

Nebenflächen

Terrasse Süd	39.8 m ²
Terrasse Nord-Ost	9.7 m ²
Terrasse Nord-West	9.7 m ²
Kellerabteil	13.6 m ²

Raumangebot

Wohnraum	43.7 m ²
Wintergarten (beheizt)	12.3 m ²
Küche	13.0 m ²
Entrée / Zugang Privat	17.0 m ²
Reduit / Waschküche	5.1 m ²
Zimmer 1	16.2 m ²
Zimmer 2	18.4 m ²
Bad 2 (en-suite)	7.9 m ²
Zimmer 3	14.1 m ²
Bad 1	5.2 m ²
Gang	6.3 m ²

Technischer Baubeschrieb

BKP 10	Terrainaufnahme durch den Geometer
Bestandesaufnahme	Baugrunduntersuchung durch den Geologen
BKP 201	Abbruch bestehendes Gebäude/ Beläge inkl. Schadstoffentsorgung
Abbruch/ Aushub	Maschineller Baugrubenaushub inkl. Baugrubensicherung
BKP 211	Bodenplatte/ Fundamente aus Beton armiert mit Zementüberzug
Baumeisterarbeiten	Wandaufbauten und Dimensionierungen gem. Vorgaben Ingenieur - Erdberührte Wände: Stahlbeton - Keller Innenmauern: Stahlbeton/ Kalksandstein - Fassade: Einschalen-Mauerwerk Stahlbeton/ Backstein - Innenwände: Stahlbeton/ Backstein/ Leichtbauwände 8-15cm - Wohnungstrennwände: Stahlbeton 25cm - Decken, Unterzüge, Vordächer und Stützen in Stahlbeton
BKP 221	Holz-Aluminium Fenster mit Mehrpunktverschluss (Stahlpilzkopf)
Fenster	Innen weiss, aussen gem. Farbkonzept Architekt, Beschläge CNS 3-fach-Wärmeschutzverglasung, U-Wert $\leq 0.7 \text{ W/m}^2\text{K}$ 1x Dreh-/Kippbeschlag pro Raum, z.T. mit zusätzlichem Festglas Hebe-Schiebetüre im Wohnbereich und Wintergarten Absturzsicherung/ Brüstung aus Glas (wo nötig)
Hauseingangstüre	Aluminium beschichtet, Sicherheitszylinder, Isolierverglasung
	Schall- und Wärmeschutz gem. Vorgaben
Wohnungseingangstüren	Holztüre, isoliert mit Schwellenabdichtung, Dreipunktverschluss
	Erhöhter Schallschutz, Brandschutz EI30, Türspion
Innentüren	Türblatt fertig behandelt mit Rosette und Bartschloss in CNS
	Stahlzarge mit Gummidichtung, 1 Schlüssel pro Türe
BKP 222	Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in CNS
Spenglerarbeiten	Fensterbänke in Aluminium gem. Farbkonzept Architekt Attikaterasse mit Keramikplatten 2cm, im Splitt verlegt
BKP 224	Beton im Gefälle, Dampfsperre, Dämmung gem. Vorgaben
Bedachung	Schwarzdach (Bitumen), Haupt- und Vordach bekiest und begrünt Photovoltaikanlage mit Sekuranten und Absturzsicherung Dachfenster im Attikageschoss (90x90 und 90x120cm), festverglast
BKP 225	Unterterrain inkl. Bodenplatte Perimeterdämmung gem. Vorgaben
Dämmungen	Im Terrainbereich Schutz der Dämmung mit Noppenfolie Treppenhaus gegen angrenzende Räume isoliert und entkoppelt Flachdach- und Terrassendämmung in PUR gem. Vorgaben
Dichtungen	Wohnräume und Keller im UG in DK 1 Dilatations- und Arbeitsfugen mit 2-Komponenten Flüssigfolie

BKP 226	Fassadedämmung in Steinwolle gem. Vorgaben
Aussendämmung und Putz	Fassadenflächen mit Abrieb gem. Gestaltungskonzept Architekt
BKP 228	Alle Fenster mit elektr. Rafflamellenstoren, Steuerung mit Taster
Lammellenstoren	VR90 Aluminium, Farbkonzept gem. Architekt
Sonnenschutz	Elektr. Sonnenmarkise mit Funkfernbedienung, Kassettenverkleidung Steuerung mit Taster, Farbkonzept gem. Architekt
BKP 230	Wohnung/ Treppenhaus in Unterputz, Keller/ Technikraum in Aufputz
Elektroanlagen	Elektroinstallationen gem. Elektroplan - 3 Steckdosen 3fach, 1ne geschalten im Wohnzimmer - 4 Steckdosen 3fach in der Küche (2x Rückwand, 2x Kochinsel) - 2-3 Steckdosen 3fach, 1ne geschalten pro Zimmer - 1 Schalter-Stecker Kombi + Steckdose im Spiegelschrank pro Bad - 1 Steckdosen 3fach und 1 Schalter-Stecker Kombi pro Kellerraum - 1 Multimediaanschluss im Wohnzimmer und in den Zimmern - Spots im Gang, Badezimmer und Küche gem. Elektroplan - Deckenanschlüssen und Aussenleuchten gem. Elektroplan - Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage - Hausanschluss Breitband TV und Internet mittels Glasfaser
BKP 237	Photovoltaikanlage für Senkung der Energiekosten der Heizung und
Photovoltaik-Anlage	Stromerzeugung der allgemeinen Anlagen (Licht, Lift etc.)
BKP 240	Luft-Wasser Wärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung
Heizungsanlagen	Fussbodenheizung mit Free-Cooling-Funktion (Temperierung bis 2°C) Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten in allen Räumen
BKP 244	Limodoren (Raumlüfter) im Reduit
Lüftungsanlagen	Bora Umluftventilator in den Küchen (eingebaut im Kochfeld)
BKP 250	Apparate Sanitäranlagen gem. Offerte, 1x Aussenhahn frostsicher
Sanitäranlagen	Hausanschluss, Verteilung und Waschtrog, Enthärtungsanlage Kalt-/ Warmwasserleitungen in Sanipex (im UG wärme gedämmt) Leitungen schallgedämmt gem. Vorgaben, Zirkulationsleitungen
BKP 258	Kücheneinrichtung gem. Einbau LURO Küchen
Kücheneinrichtung	Backofen V-Zug Comhair V4000 45P Steamer V-Zug Steamer V4000 45 Wärmeschublade V-Zug WarminDrawer V4000 22 Kühlschrank V-Zug Cooler V4000 178K Tiefkühler V-Zug Freezer V600 8UN Geschirrspüler V-Zug AdoraSpülen V4000 VGB Weinkühler V-Zug WineCooler UCSL Glaskeramik Bora Pure mit Induktion und Umluft Waschbecken/ Armatur Franke LAX110-50/ Orbit Edelstahl Rückwand Floatglas extraweiss 6mm Möbel Kunstharz beschichtet, Magnolia Abdeckung Granit 20mm, Nero San Benedetto

BKP 261 Liftanlage	Personenlift für 6 Personen / 480kg (direkt in die Wohnung) Abmessungen Liftkabine: 1.0 x 1.3m
BKP 271 Gipserarbeiten	Wände in den Wohnräumen mit Grundputz und Abrieb 1mm, weiss Nasszellenwände mit Grundputz und Keramikplatten, nicht geplättelte Wände mit Grundputz und Abrieb 1mm, weiss Decken in den Wohnräumen mit Weissputz Vorhangschiene (1x) eingelassen vor den Fenstern (exkl. Nasszellen)
BKP 272 Metallbauarbeiten	Treppenhaus mit Handlauf in CNS Briefkastenanlage Carport mit integriertem Geräte- und Veloraum, Eindeckung mit Trapezblech, Wandverkleidung in Eternit
BKP 272 Schreinerarbeiten	Ausführung Garderobe gem. Grundofferte LURO, Kunstharz, weiss Budget: CHF 3'200.- inkl. MwSt.
BKP 274 Innere Spezialverglasung	Duschtrennwände gem. Einbau ErvaDiVetro Echtglas mit Pendeltüre (Sicherheitsglas) klar, 8mm
BKP 275 Schliessanlage	Schliessanlage mit 5 Schlüsseln (Haus-, Wohnungs- und Kellertüre Briefkasten sowie Abfall- und Grüncontainer)
BKP 281 Unterlagsböden	Wärme und Trittschalldämmung gem. Vorgaben, Feuchtigkeitsbremse Anhydrit-Mörtel-Unterlagsboden, gegossen mit Randstreifen
Keramische Bodenplatten	Keramikplatten in allen Räumen, vollflächig auf Boden verklebt Fugenfarbe passend zur Bodenplatte, Sockel aus Bodenplatte
Keramische Wandplatten	Keramikplatten in den Nasszellen. Vollflächig auf Wände geklebt Einteilung gem. Architekt, Dusche raumhoch, Rest ca. 1.2m Fugenfarbe passend zur Wandplatte
BKP 285 Malerarbeiten	Wände und Decken inkl. Keller mit Anstrich, weiss Zargen gestrichen gem. Farbkonzept Architekt
BKP 287 Baureinigung	Komplette Schlussreinigung vor der Schlüsselübergabe Begleitung der Reinigungsequipe während der Schlüsselübergabe
BKP 290 Honorare	Honorare für Architekten, Bauingenieur, Fachplaner etc. inbegriffen Käuferwünsche nach effektivem Aufwand
BKP 421 Gartenarbeiten	Umgebungs-/ Gartenkonzept gem. Planung Architekt und Gärtner - Humusierung und Rasen inkl. erstem Schnitt - Grundbepflanzung inkl. erstmaligem Jäten der Rabatten - Terrassierung mit Quadersteinen - Einfriedungen und Hecken nach Notwendigkeit
Beläge	Sitzplatz im Erdgeschoss und Balkone im OG mit Keramikplatten 2cm, im Splitt verlegt, Ausführung gem. Angaben Architekt Zufahrts- und Erschliessungswege gem. Angaben Architekt
Diverses	Abfall- und Grünabfallcontainer

Bilder

Aussenansichten



Aussenansicht 1: Westfassade mit Carport



Aussenansicht 2: Nordfassade mit Hauseingang



Aussenansicht 3: Luftbildaufnahme Fassade West mit schöner Aussicht Richtung Osten



Aussenansicht 4: Luftbildaufnahme der nach Süden ausgerichteten Terrasse

Innenansichten



Innenansicht 1: Wohn- und Esszimmer mit Blick in die Küche und den lichtdurchflutenden Wintergarten



Innenansicht 2: Wohn- und Esszimmer mit Blick in den Wintergarten und auf die Süd-Terrasse



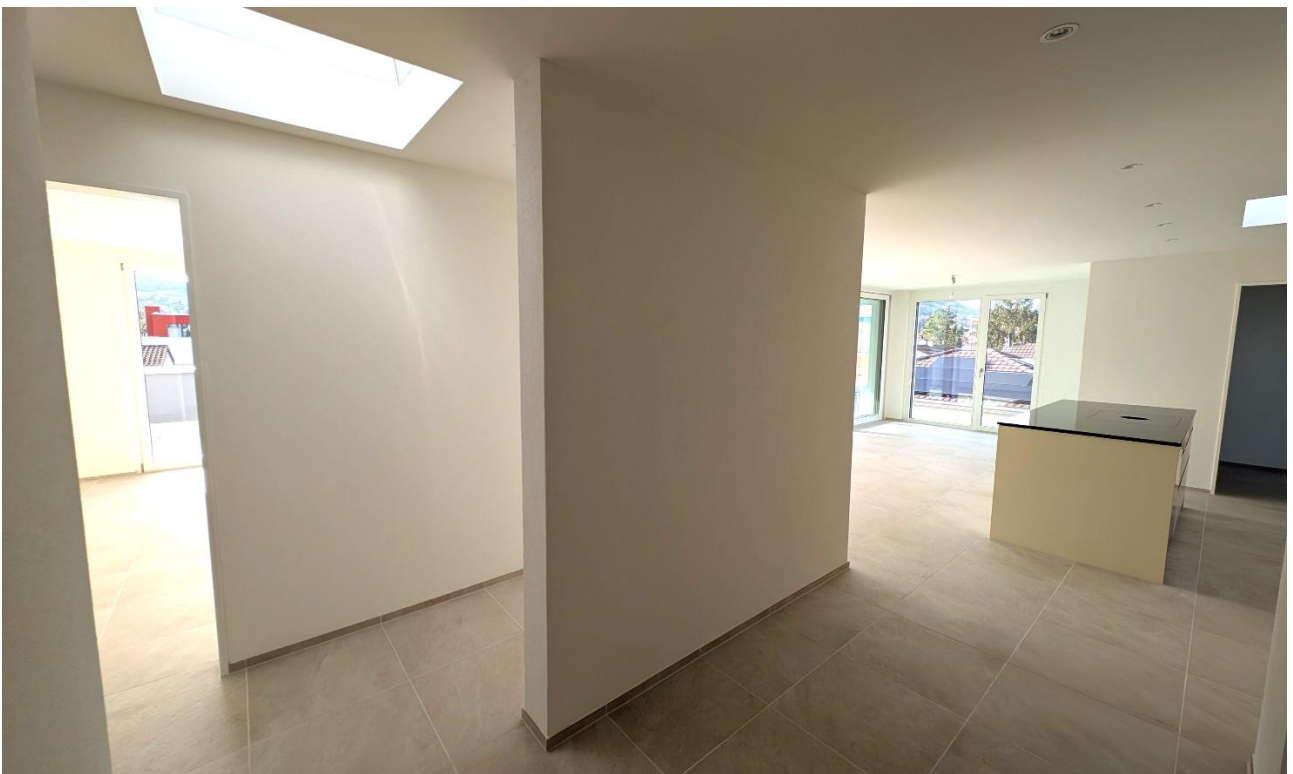
Innenansicht 3: Topmoderne Einbauküche mit Backofen, Steamer, Weinkühlschrank und vielem mehr



Innenansicht 4: Küche mit Blick ins Wohn- und Esszimmer



Innenansicht 5: Süd-Terrasse mit Ausblick auf den Gempen und die Eggflueh



Innenansicht 6: Entrée mit Blick in den Gang und der noch nicht eingebauten Garderobe



Innenansicht 7: Zimmer 2 mit Zugang zur Nord-Terrasse



Innenansicht 8: Badezimmer 1 mit hochwertigen Ausbaustandart



Innenansicht 9: Zimmer 2 (Master) mit Blick auf die Terrasse und ins en-suite Badezimmer



Innenansicht 10: En-suite Badezimmer mit Duschnische, Toilette sowie mittig platzierten Lavabo und Spiegelschrank

Verkauf und Diverses

Reservations- und Kaufvertrag

Die Reservation erfolgt in schriftlicher Form mittels Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung sowie der Zahlung einer Reservationsgebühr in Höhe von CHF 50'000. Zieht der Käufer den Kauf nach Unterzeichnung und Zahlung der Reservationsgebühr zurück oder kommt es, auf Grund von unbegründeten Problemen, innerhalb von 8 Wochen zu keiner notariellen Beurkundung, so ist eine Entschädigung in Höhe der effektiven Kosten fällig.

Der Kaufvertrag wird bei einem Notariat des Kantons Basel-Landschaft unterzeichnet. Die Prüfung und Abklärung bezüglich der Finanzierung ist Sache des Käufers. Für die Unterzeichnung wird ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizerischen Bank oder Versicherung verlangt.

Zahlungsmodalitäten

Der Kaufpreis, abzüglich der bereits geleisteten Reservationszahlung von CHF 50'000, ist per Datum der Schlüsselübergaben fällig. Das gleiche gilt für eventuelle Mehrkosten auf Grund von Käuferwünschen.

Die Eintragung im Grundbuch wird von der Notarin nach Erhalt der Schlusszahlung umgehend vorgenommen.

Gebühren und Steuern

Die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden gem. § 6 Abs. 2 der Verordnung über die Gebühren zum Zivilrecht des Kantons Basel-Landschaft von der Käufer- und Verkäuferschaft zur Hälfte getragen.

Die Handänderungssteuer von 2.5% des Kaufpreises wird von der Käufer- und Verkäuferschaft zur Hälfte getragen. Bewohnt die Käuferschaft das Objekt selbst, ist Sie im Sinne von § 82 Absatz 2 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern, von der Handänderungssteuer befreit.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer trägt gemäss den Bestimmungen von § 73 ff. des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern die Verkäuferschaft. Eine Zahl- und Treuhandstelle wird seitens Verkäuferschaft nicht vorgesehen.

Stockwerkeigentumsbegründung

Die Stockwerkeigentumsbegründung wurde bereits eingerichtet und öffentlich beurkundet. Die Begründung inklusive Anhänge sind Bestandteil des Kaufvertrags und werden der Käuferschaft vorab zur Kenntnisnahme zugestellt.