

D^{SEENGEN} DUETTO



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

MINERGIE®

www.duetto-seengen.ch



Inhalt

Willkommen in Seengen 02

Lage 04

Überblick 08

Wohnen 12

B.101 4.5 Zimmer..... 13

B.102 5.5 Zimmer..... 15

B.202 5.5 Zimmer..... 17

Einstellhalle und Sockelgeschoss 19

Kellerräume und Disponibel 21

Gewerbe 23

Kurzbaubeschrieb 27

Allgemeine Bestimmungen 29



Ansicht Bündtlistrasse in Richtung Hallwilersee und Südwesten

Willkommen in Seengen

Eingebettet in die malerische Landschaft des aargauischen Seetals, umgeben von Feldern und Wäldern, liegt Seengen idyllisch und ruhig am Hallwilersee. Hier geniessen Sie das Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür und profitieren gleichzeitig von der optimalen Sonnenlage.

Unser Projekt DUETTO verfügt über zehn attraktive Eigentumswohnungen sowie grosszügige Büro- bzw. Gewerbeflächen. **Von diesen zehn Eigentumswohnungen sind nur noch wenige Einheiten verfügbar.** Welche Wohnungen noch erwerbbar sind, stellen wir Ihnen gerne ab Seite 13 vor.

Wir freuen uns, Ihnen das Projekt vorzustellen und nehmen uns auch gerne Zeit für ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

immovesta
entwickeln
entwerfen
realisieren

BERATUNG & VERKAUF
Yves Neupert
yves.neupert@immovesta.ch
+41 79 631 16 23

immovesta ag
Zürcherstrasse 27, 5630 Muri AG
www.immovesta.ch



Lage

DUETTO liegt ruhig und dennoch zentral im Dorf. Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Gewerbe erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuss. Beliebte Ausflugsziele, wie das Schloss Hallwyl oder die Badeanstalten am See, sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. An dieser einzigartigen Lage fühlt man sich rundum wohl.

Seengen verfügt über ein intaktes Dorfleben mit einem grossen Angebot von aktiven Vereinen, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie allen Volksschulstufen im Ort. Der tiefe Steuerfuss ist ein weiterer Pluspunkt.

Schule
5 min

See
15 min

Einkaufen
5 min

Zeitangaben entsprechen Fussweg



Ansicht Hinterdorfstrasse in Richtung Norden

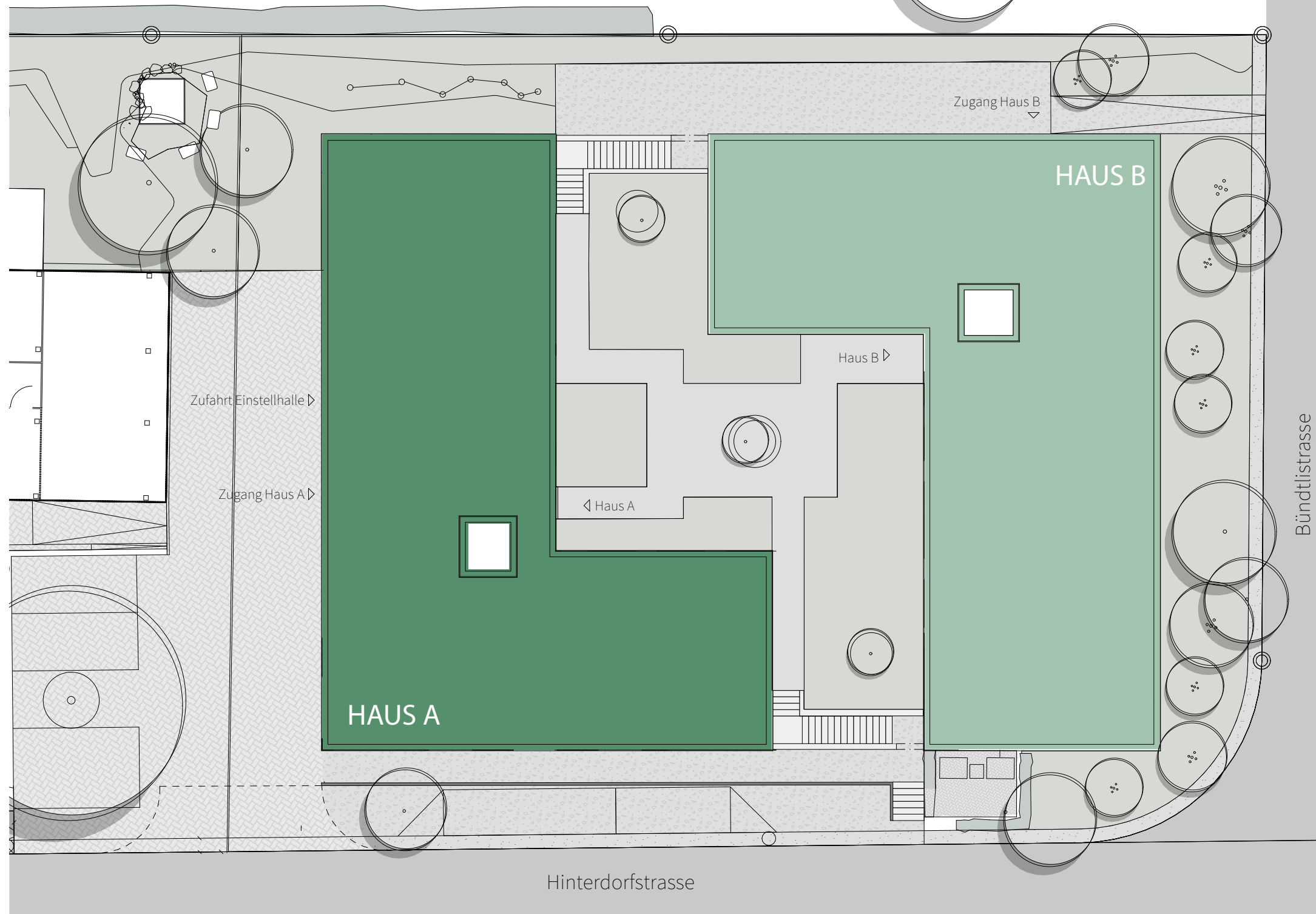
Trotz der ruhigen Lage ist Seengen ideal erschlossen und verfügt über eine sehr gute Anbindung ans ÖV-Netz. Die Autobahnanschlüsse in Richtung Zürich, Bern und Luzern sind in rund 15 Fahrminuten erreichbar.

Zürich
40 min

Lenzburg
15 min

Luzern
40 min

Zeitangaben entsprechen Reisedauer MIV



Überblick

Die beiden Gebäude verfügen insgesamt über zehn Wohnungen, zwei Disponibel, drei Gewerbeeinheiten, einen Lagerraum für gewerbliche Zwecke sowie Parkplätze in der Einstellhalle und im Aussenbereich (reserviert für Gewerbe). Zur gemeinsamen Nutzung stehen Ihnen ein begrünter und ruhiger Innenhof, ein Spielplatz, ein Gemeinschaftsraum, Besucherparkplätze sowie Veloabstellmöglichkeiten zur Verfügung.

10*
Wohnungen

3*
Gewerbe

2*
Disponibel

* Noch verfügbar: 3 Wohnungen, 2 Disponibel und 1 Lagerraum



Ansicht Innenhof

Im **DUETTO** erwarten Sie moderne und funktionale Eigentumswohnungen an bester Sonnenlage.

Der dreigeschossige Baukörper besteht aus einem Sockelgeschoss, in dem sich die Gewerbefläche sowie die Einstellhalle befinden, und aus zwei L-förmigen Gebäudeteilen, die insgesamt zehn Wohnungen in unterschiedlichen Grössen beherbergen. So entsteht ein vielseitiger Wohnungsmix, der sowohl für Singles und Paare als auch für Familien eine passende Wohnform bietet.

Die harmonische Anordnung der Wohngeschosse zueinander lassen einen Innenhof entstehen, der über zwei Aussentreppen erreichbar ist. Durch seinen schlichten Ausdruck und die Situierung im ersten Wohngeschoss erhält er Exklusivität und strahlt eine angenehme Ruhe aus.

Das äussere Erscheinungsbild des DUETTO zeigt eine klare, zeitgemässe Architektursprache und hält sich farblich dezent zurück.



duetto-seengen.ch



Beispiel Wohnung B.102

Wohnen

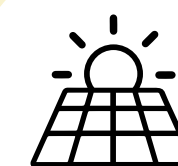
Die Wohnungen im DUETTO bestehen aus 2.5 bis 5.5 Zimmern. Sie überzeugen durch klar gegliederte, barrierefrei gestaltete Grundrisse und verfügen über eine kontrollierte Raumlüftung im Minergiestandard.

Es erwarten Sie grosszügige Schlafzimmer sowie wohlproportionierte, offene Wohn- und Essbereiche. Die angrenzenden Balkone bzw. Terrassen sorgen für viel Licht im Innern und zusätzlichen Raum zum Geniessen und Verweilen im Freien.

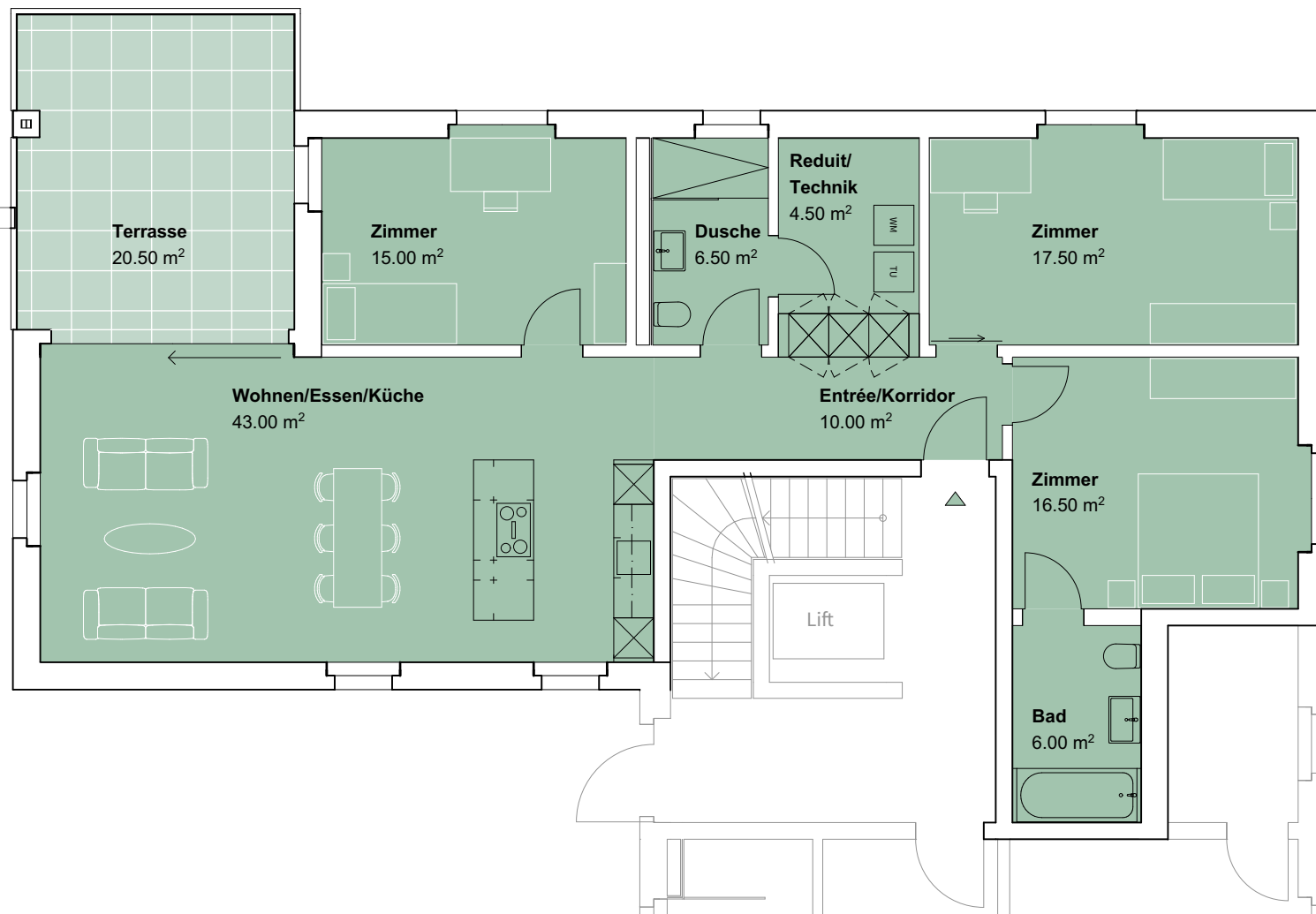
Die Einstellhalle sowie geräumige Kellerabteile sorgen für zusätzlichen Komfort.

Im DUETTO fühlen Sie sich dank der durchdachten Gestaltung der Grundrisse und der klassischen Materialisierung rundum wohl.

MINERGIE®



Barrierefreies
Wohnen

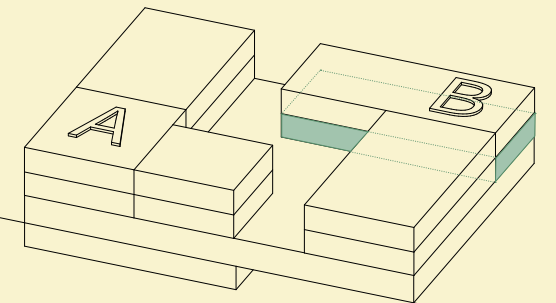


0 1 2 5



B.101

4.5 Zimmer Wohnung



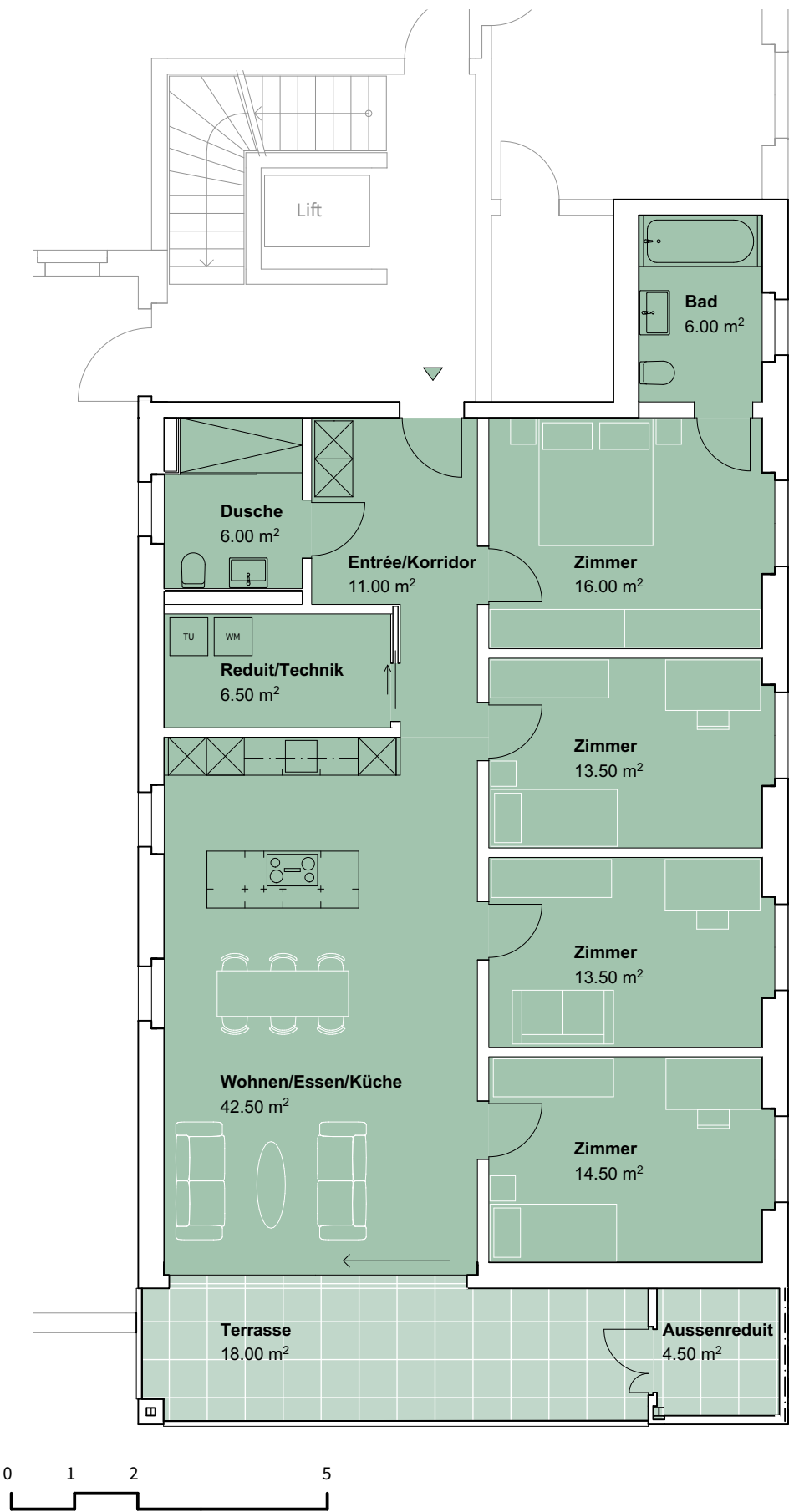
NWF:	119.0 m ²
Terrasse:	20.5 m ²
Keller:	12.5 m ²

AUSBAUSTANDARD

Türen:	Stahlzargentüren, weiss lackiert
Boden:	Parkett Eiche, Landhausdielen, microgebürstet, super white geölt, Nasszellen / Reduit: Keramische Platten, Kreta Classic, 60 x 60 cm, Farbe: warm due
Wände:	Weissputz, weiss gestrichen Nasszellen: Wandplatten Kreta Classic, Farbe: warm due, im Apparatbereich bis 1.20 m Höhe, Duschbereich raumhoch und Badewannenschürze mit Mosaik 5 x 5 cm
Decken:	Weissputz, weiss gestrichen
Terrasse:	Zementplatten

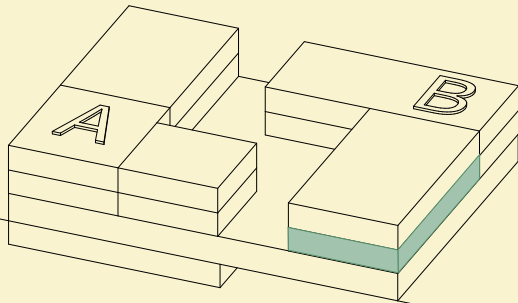
KÜCHE

Möbelfronten:	Kunstharz weiss, Griffleiste in Edelstahl
Abdeckung:	Steinoberfläche Granit Black Velvet
Rückwand:	ESG Floatglas klar extraweiss
Kochfeld:	Bora Basic Glaskeramik mit integriertem Dampfzug (Umluft)
Apparate:	Franke Becken mit Gessi Armatur
Geräte:	Alle Geräte (Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Kühlschrank) von V-Zug



*Entrée/Korridor und Wohnen/Essen/Küche:
Feinsteinzeugplatten Forever,
60 x 60 cm, Farbe: pearl

B.102
5.5 Zimmer Wohnung



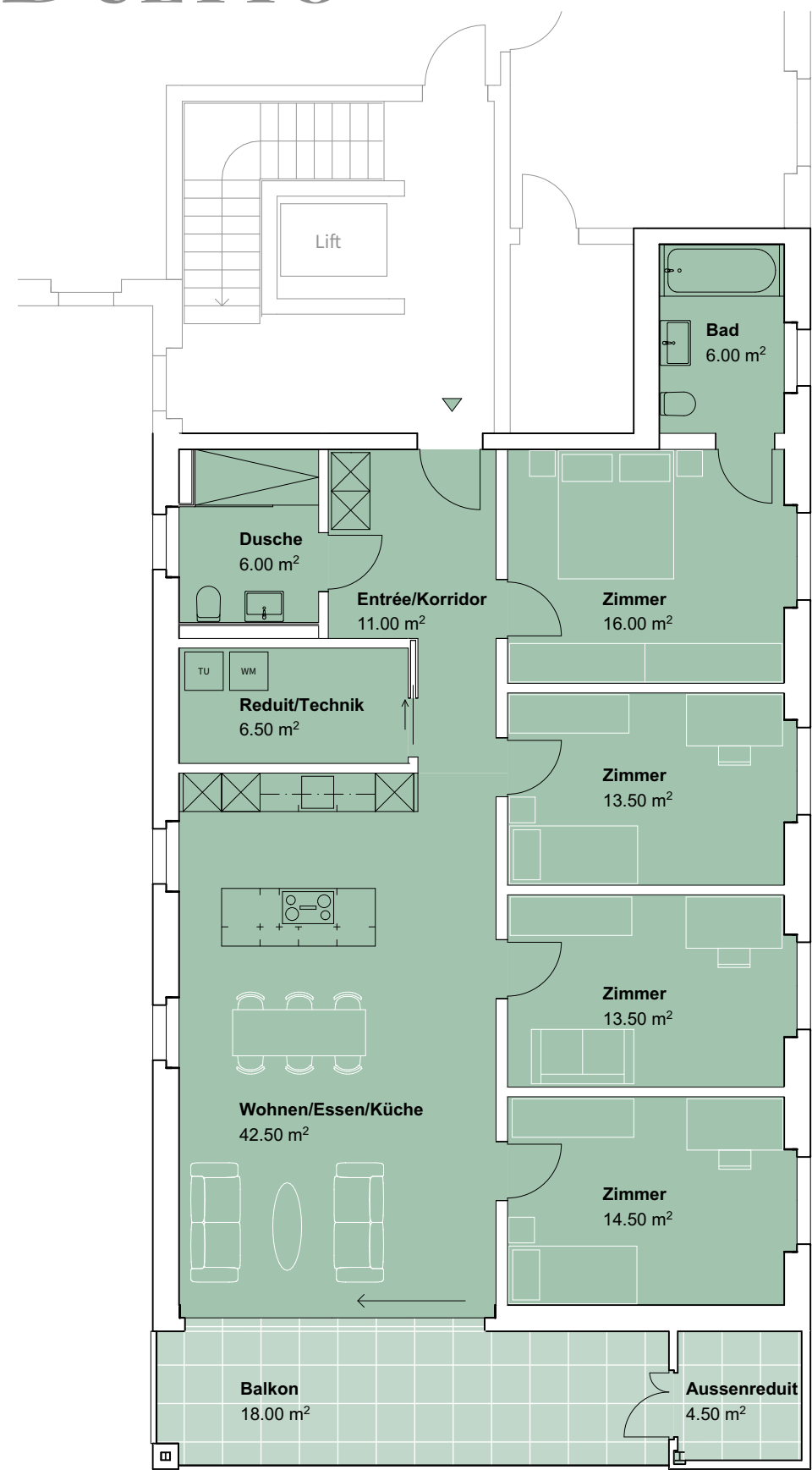
NWF:	129.5 m ²
Terrasse:	18.0 m ²
Aussenreduit:	4.5 m ²
Keller:	27.5 m ²

AUSBAUSTANDARD

Türen:	Stahlzargentüren, weiss lackiert
Boden*:	Parkett Eiche, Landhausdiele, microgebürstet, super white geölt, Nasszellen / Redit: Keramische Platten, Kreta Classic, 60 x 60 cm, Farbe: warm due
Wände:	Weissputz, weiss gestrichen
Dusche:	Wandplatten Kreta Classic, warm due, im Apparetbereich bis 1.20 m Höhe, Duschbereich raumhoch und Badewannenschürze mit Mosaik 5 x 5 cm
Decken:	Weissputz, weiss gestrichen
Terrasse:	Zementplatten

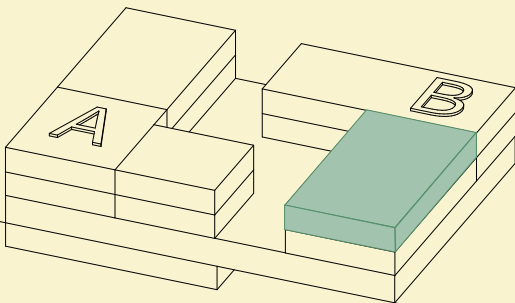
KÜCHE

Möbelfronten:	Kunstharz weiss, Griffleiste in Edelstahl
Abdeckung:	Steinoberfläche Granit Black Velvet
Rückwand:	ESG Floatglas klar extraweiss
Kochfeld:	Bora Basic Glaskeramik mit integriertem Dampfzug (Umluft)
Apparate:	Franke Becken mit Gessi Armatur
Geräte:	Alle Geräte (Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Kühlschrank) von V-Zug



B.202

5.5 Zimmer Wohnung



NWF:	129.5 m ²
Balkon:	18.0 m ²
Aussenreduit:	4.5 m ²
Keller:	14.5 m ²

AUSBAUSTANDARD

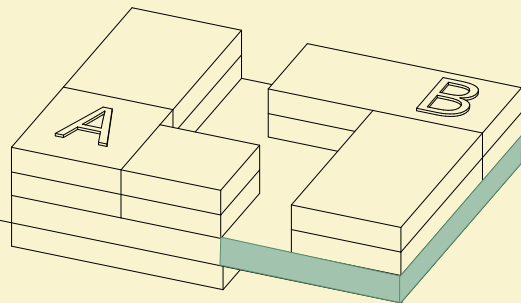
Türen:	Stahlzargentüren, weiss lackiert
Boden:	Parkett Eiche, Landhausdiele, microgebürstet, super white geölt, Nasszellen / Redit: Keramische Platten, Kreta Classic, 60 x 60 cm, Farbe: warm due
Wände:	Weissputz, weiss gestrichen Dusche: Wandplatten Kreta Classic, warm due, im Apparatebereich bis 1.20 m Höhe, Duschbereich raumhoch und Badewannenschürze mit Mosaik 5 x 5 cm
Decken:	Weissputz, weiss gestrichen
Balkon:	Zementplatten

KÜCHE

Möbelfronten:	Kunstharz weiss, Griffleiste in Edelstahl
Abdeckung:	Steinoberfläche Granit Black Velvet
Rückwand:	ESG Floatglas klar extraweiss
Kochfeld:	Bora Basic Glaskeramik mit integriertem Dampfzug (Umluft)
Apparate:	Franke Becken mit Gessi Armatur
Geräte:	Alle Geräte (Geschirrspüler, Backofen, Steamer, Kühlschrank) von V-Zug

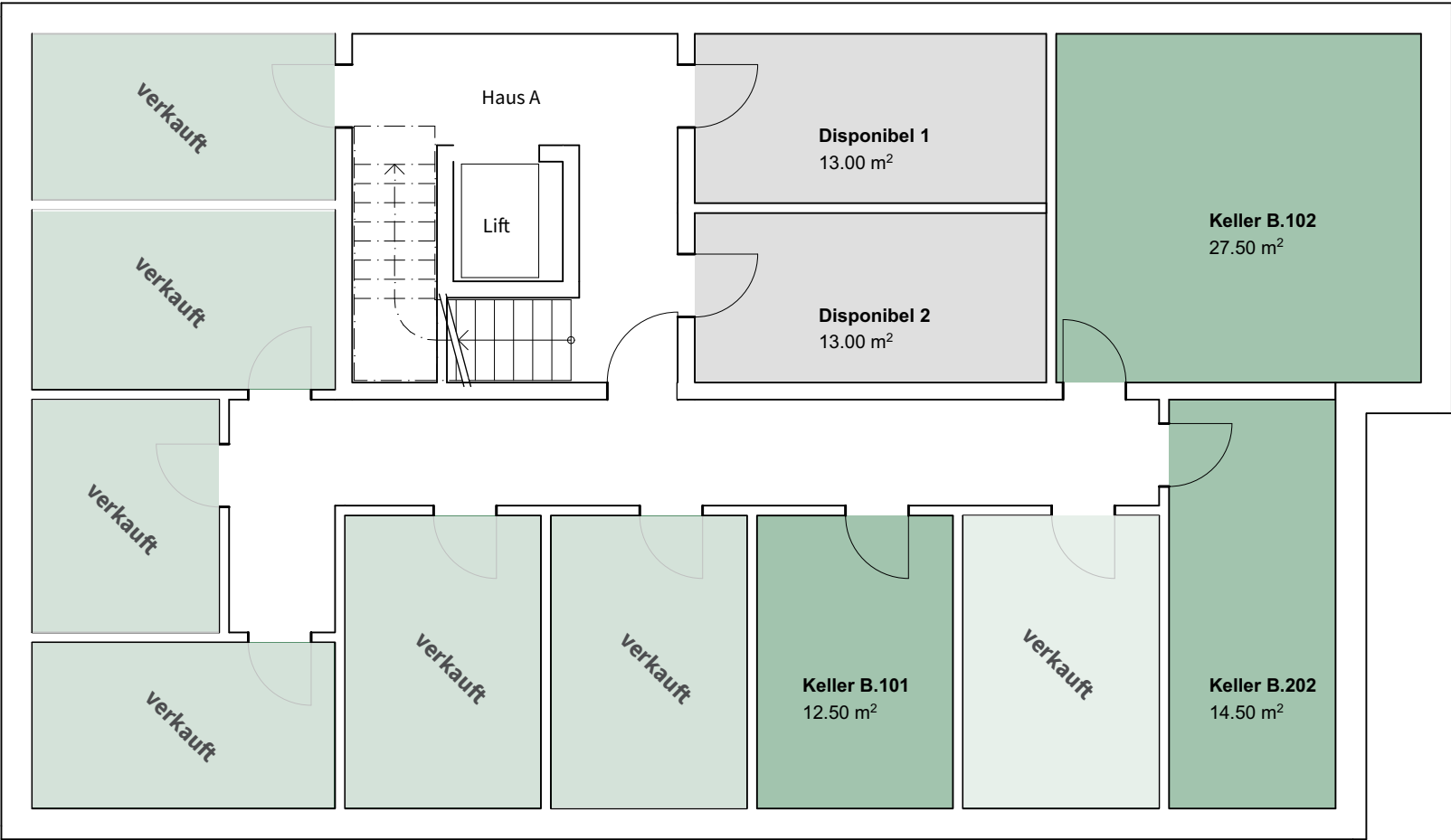


Sockelgeschoss

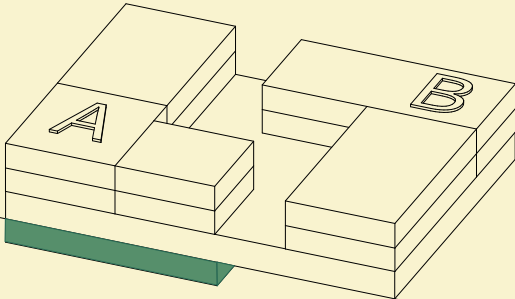


Die Einstellhalle liegt bequem im Sockelgeschoss. Insgesamt sind 17 Einstellplätze erhältlich, wobei die Plätze Nr. 11/12 und 14/15 als Doppelparkplätze mit Carboxen ausgestattet sind. Die Parkfelder Nr. 1 und 11 sind rollstuhlgerecht gestaltet.

Im Aussenbereich sind drei für die Gewerbenutzer vorgesehene Aussenparkplätze sowie zwei Besucherparkplätze vorhanden.



Kelleräume



Die Kellerräume befinden sich im 1. Untergeschoss. Jeder Wohnung ist ein grosszügiger Kellerraum zugeteilt. Für zusätzlichen Platzbedarf können zwei separate Disporäume erworben werden.



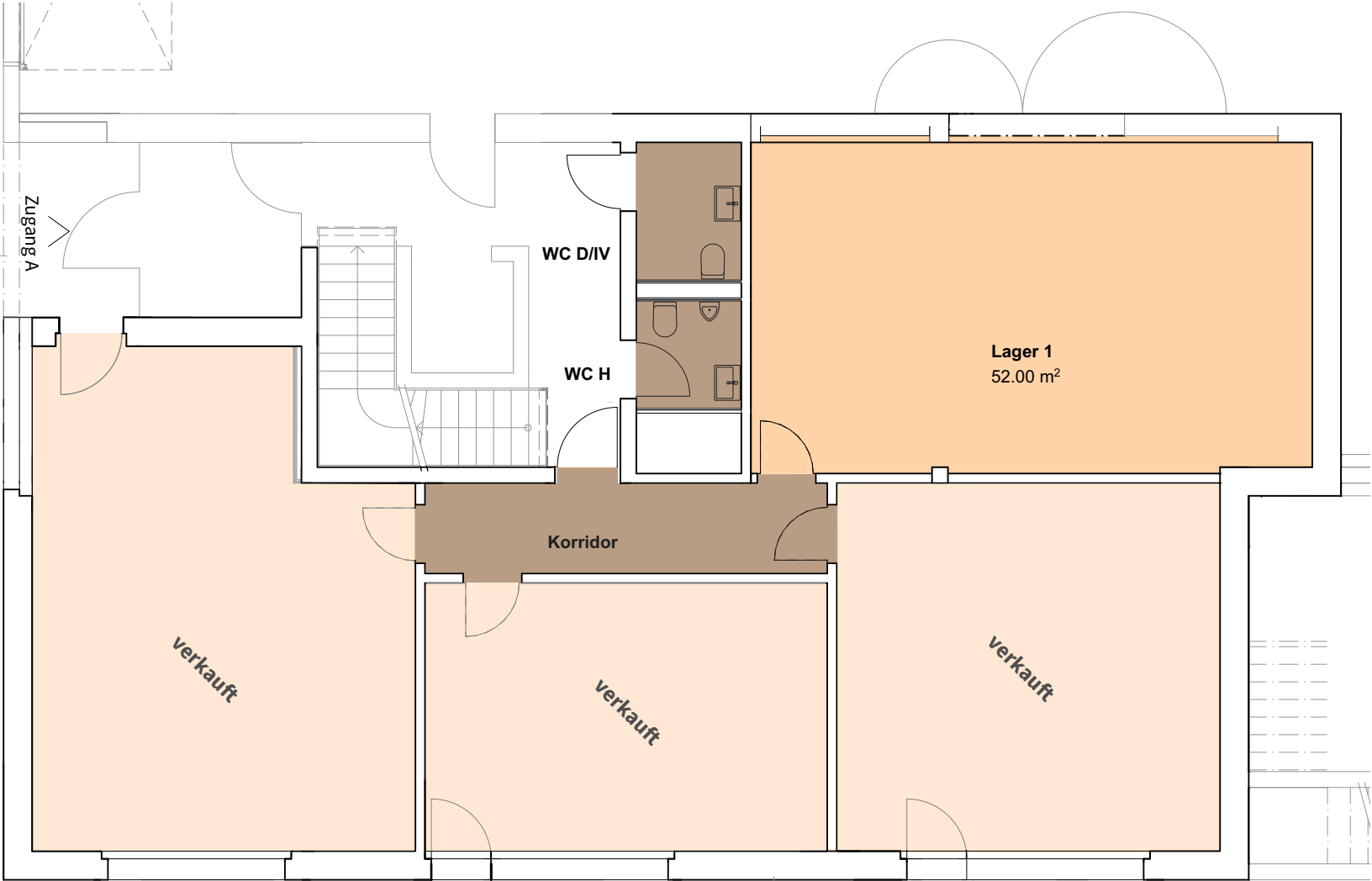
Gewerberäume - Ansicht Seite Hinterdorfstrasse in Richtung Norden

Gewerbe

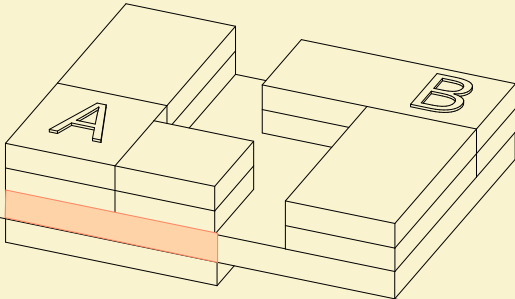
Die Gewerbefläche im Sockelgeschoss ist in drei Gewerbe unterschiedlicher Grösse und ein Lager unterteilt.

Von den drei Gewerbeflächen sind alle verkauft.

Zur Verfügung steht noch der Lagerraum.



Gewerbe



Gewerbe 2: 31.0 m²
Lager 1: 52.0 m²

Alle Flächen verstehen sich inklusive einem Anteil Korridor und WC-Anlagen (im Grundriss braun eingefärbt).

KURZBAUBESCHRIEB

ROHBAU	INSTALLATIONEN	INNENAUSBAU	WEITERE INFOS
Bodenplatten/Decken/Wände - Massivbauweise in Beton und Backstein - Bodenplatten, Aussenwände, Geschossdecken und Wohnungstrennwände in Stahlbeton - Tragende Innenwände in Backstein / Beton - Nichttragende Innenwände in Backstein oder als Leichtbau-/ Gipsständerkonstruktion	Elektroanlagen - Stark und Schwachstrom inkl. Unterverteilung - Pro Raum mind. eine Lampenstelle und mind. eine geschaltene 3-fach Steckdose sowie ein Multimedia-Reserve-Anschluss - LED-Einbaudeckenspot im Korridor-/ Küchenbereich sowie in Nasszellen - Balkone und Terrassen mit einer geschalteten Aussenleuchte und Aussensteckdose - Nebenräume wie Keller mit LED-FL und Steckdosen (teils Aufputz) - Sonnerie mit Gegensprechanlage und automatischem Türöffner - Grundbeleuchtung in Keller-, Technikräumen, allgemeinen Korridoren und Einstellhalle, wo notwendig mit Bewegungsmeldern	Kücheneinrichtung - Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Küchenapparaten (Geschirrspüler, Glaskeramik-kochfeld, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, flächenbündiges Unterbaubecken) - Möbelfronten mit Kunstharz belegt, Arbeitsflächen mit Natursteinabdeckung und Glasrückwand	Behindertengerechte Bauweise mit erhöhten Anforderungen - behinderten gerechte Parkplätze - schwellenlose Haupt- und Wohnungseingänge - zwei behindertengerechte Aufzüge - grosszügige Wohn- / Essbereiche mit schwellenlosem (max. 25 mm) Ausgang auf Balkon resp. Terrasse - pro Wohnung mind. ein Schlafzimmer mit 14 m² - offene kompakte Küche - pro Wohnung mind. eine geräumige und rollstuhlgängige Nasselle von 6 m² - eigene Waschmaschine und Tumbler - in Wohnbereich integrierte Küche
Fassade - Aussenwärmedämmung mit mehrschichtigem Putz, Stärke entsprechend Minergievorgaben - Sockelgeschoss in Sichtbeton - Farben, Körnung und Struktur gem. Angaben Architekt	Heizung - Umweltfreundliche und zentrale Wärmeherzeugung mit Erdsonde und Freecooling - Minergiestandard - Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen mit separater Heizverteilung / Wärmezählung pro Wohnung - Regulierung über AP-Einzelraumthermostaten	Schreinerarbeiten - Alle Wohnungen mit Einbaugarderobe im Entrée - Fronten und Sichtseiten mit Kunstharzoberflächen, weiss	Minergie Die Überbauung wird in Minergiestandard erstellt und zertifiziert.
Fenster - Holz-Metall-Fenster mit Isolierverglasung - Pro Raum mind. ein Dreh-Kippflügel - Bei Terrassen- und Balkonausgängen ein Hebeschiebefenster, Einteilung und Farbe gem. Pläne Architekt	Lüftung - Kontrollierte Wohnraumlüftung gem. Minergievorgaben, eigenes Gerät im Reduit für individuellen Betrieb - Dunstabzug Küche über Umluftgerät (Aktivkohlenfilter)	Boden-/Wandbeläge - Parkett in allen Wohn-, Ess- und Schlafräumen (inkl. Küche und Entrée), Ausnahme: Wohnung B.102 - für genaue Informationen siehe S. 20 - Keramische Boden- und Wandplatten in den Nasszellen, Wandplatten nur im Apparatebereich bis auf ca. 1.20 m resp. raumhoch im Duschbereich - Balkone und Terrassen mit Zementplatten - Einstellhalle mit Hartbetonbelag - Kellerräume im Untergeschoss mit Zementüberzug	Photovoltaik-Anlage Es wird eine Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung auf dem Dach erstellt.
Dach - Flachdach wärme gedämmt, extensiv begrünt - Spenglerarbeiten in Metall - Photovoltaikanlage / Technische Aufbauten	Sanitäranlagen - Hochwertige Sanitärapparate und Garnituren - Bodenbündige Duschen (barrierefrei) mit Glas-trennwänden in allen Wohnungen - Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung - Eigene Waschmaschine und Tumbler in Wohnung - Kalt- und Warmwasserzählung je Wohnung	Gipser- und Malerarbeiten - Wände und Decken mit Weissputz - Wände und Decken in Kellerräumen und Garage roh oder gestrichen - zwei Vorhangschienen pro Fenster in Weissputzdecke resp. eine Vorhangschiene in Nasszellen	
Aufzugsanlage - Rollstuhlgängiger Lift mit Kabine für 8 Personen pro Haus		Umgebung - Grünflächen, Innenhofmöblierung und Bepflanzung gem. Konzept Landschaftsarchitekt - Beleuchtung der Wege gem. Konzept Architekt - Besucherparkplätze und Veloabstellplätze gem. Plan Architekt	
Türen - Wohnungseingangstüren aus Holz mit Dreipunkt-Sicherheitsschloss und Spion - Innentüren als Stahlzargentüren, Türblatt werk-lackiert, Drückergarnitur und Rosette mit Einsteck-schloss			
Sonnenschutz - Verbundraffstoren in allen Wohn- und Schlafzim-mern - Balkone / Terrassen: Markisen mit Kurbel			

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Bezug

Der Bezug ist per sofort möglich.

Finanzierung

Die Finanzierung kann nach individuellen Bedürfnissen und Wünschen der Käuferschaft bei dem ihr genehmen Bankinstitut oder Kreditgeber vorgenommen werden. Die Bauherrschaft hat Kreditgeber-Adressen, welche das Projekt kennen und finanzieren.

Reservation

Reservationsgebühr von CHF 30'000 anlässlich der Unterzeichnung des Reservationsvertrages.

Kaufabwicklung

Anzahlung von 30% des Verkaufspreises für Landanteil und Vorleistungen anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages. Restbetrag wird mittels Baufortschrittszahlungen gemäss Kaufvertrag abgewickelt. Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen über die gesamte Kaufabwicklung ist vor der öffentlichen Beurkundung vorzulegen.

Verkaufspreis

Der Verkaufspreis beinhaltet alle Arbeiten und Lieferungen, inkl. Miteigentumsanteil am Land, Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren sowie Honorare, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Baute gemäss Baubeschrieb erforderlich sind.

Innenarchitektur

Materialien, Farben, Stoffe und Möbel verleihen einer Wohnung Charakter und sollen ein Ambiente schaffen, in welchem Sie sich zu Hause fühlen. Hier können wir Ihnen Unterstützung bieten. Gerne erarbeiten wir Ihnen auch ein Einrichtungs- / Möblierungskonzept, abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse und Vorstellungen, sei es für einzelne Bereiche oder die ganze Wohnung. Mehr über die verschiedenen Optionen erfahren Sie in einem persönlichen Gespräch.

Nettowohnfläche/Nettogewerbefläche

Die Sammelbegriffe Nettowohnflächen (NWF) und Nettogewerbeflächen (NGW) wurden durch die Erstellerin definiert. Die weiteren Begriffe richten sich nach der Norm 416 des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverbands (sia). Schwellenlose Türöffnungen und bodenebene Fensternischen werden dabei der Nettogeschossfläche (NGF) zugewiesen (vgl. Ziff. 2.2) und nichttragende Konstruktionsflächen (Ziff. 2.2.2, KFN) den angrenzenden Räumen hälftig hinzugerechnet.

Die als „Nettowohnfläche“ ausgewiesenen Flächenangaben beinhalten die, dem Wohnen zugewiesene Hauptnutzfläche (Ziff. 2.1.1.1, HNF), die Konstruktionsfläche nichttragend, einen Teil der Nebennutzfläche (Ziff. 2.1.1.2, NNF) und, bei einer exklusiv zur Verfügung stehenden Nutzung, die entsprechende Verkehrsfläche (Ziff. 2.1.2, VF). Nicht eingerechnet werden Nebennutzflächen, welche nicht direkt und exklusiv von der Wohnung aus zugänglich sind (z.B. gemeinsame Einstellhalle, Keller im UG), ausserhalb des Wärmedämmperimeters liegen (z.B. Kaltwintergarten) oder über keinen minimalen Ausbaustandard (z.B. kein Grundputz) verfügen.

Die als „Nettogewerbefläche“ ausgewiesenen Flächenangaben beinhalten die gewerblich genutzten Nettogeschossflächen (Ziff. 2.1, NGF) und die Konstruktionsfläche nichttragend (Ziff. 2.2.2, KFN). Gemeinsam genutzte gewerbliche Nettogeschossflächen werden anteilmässig den einzelnen Einheiten aufgerechnet. Nicht eingerechnet werden Verkehrs- und Funktionsflächen (Ziff. 2.1.3 FFN), welche auch bei einer Zusammenlegung der einzelnen Gewerbefläche nicht exklusiv genutzt werden können.

Im Rahmen der Ausführung kann es Konstruktionsbedingt zu geringfügigen Anpassungen der Flächen kommen.

Aussenfläche

Die Aussenfläche AF ist die gesamte Fläche im Aussenbereich, an der ausschliessliche Benutzungsrechte bestehen (Balkone und Terrassen inkl. Aussenreduits).

Vorbehalt

Bei den abgebildeten Visualisierungen wurden teilweise eigenständige Annahmen des beauftragten Visualisierungsunternehmens getroffen.

Die effektive Ausführung kann aus den vorgenannten Gründen von dieser Dokumentation abweichen. Aus Angaben in Plänen, Visualisierungen und Materialisierungen sowie zu Preisen in dieser Verkaufsdokumentation können zu keinem Zeitpunkt Ansprüche geltend gemacht werden.

Verbindlich sind einzig die notariell beurkundeten Verträge, Abreden, Ausführungen und Pläne.

immovesta
entwickeln
entwerfen
realisieren

Weberstrasse 4 | 8004 Zürich
Zürcherstrasse 27 | 5630 Muri
044 279 75 75 | www.immovesta.ch