

EFH QUARTIERSTRASSE SCHÖNENWERD



Einfamilienhaus «Quartierstrasse» in Schönenwerd 3.5 Zimmer

Mitac Architektur AG seit 1979

Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | 062 886 66 22 | www.mitac-architektur.ch

Einleitung

In der gut erschlossenen Gemeinde Schönenwerd und in unmittelbarer Nähe der beiden Zentren Aarau und Olten realisieren wir den Umbau eines Einfamilienhauses. Die Lage in einem bestehenden und denkmalgeschützten Quartier, mit alten Baumbeständen und angrenzenden Bauten aus der prägenden Zeit der Bally-Dynastie, überzeugt durch kurze Distanzen ins Dorfzentrum sowie zum Bahnhof.

Das historische 3.5 Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt durch ein spannendes Raumkonzept. Im Untergeschoss mit bestehenden Bruchsteinwänden befindet sich ein Keller mit Technik und Waschen. Das Erdgeschoss umfasst den Wohnbereich mit einer zeitgemässen und voll ausgestatteten Küche. Über die Fenstertür erreicht man den gedeckten Aussensitzplatz mit separatem Gerätereduit. Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlaf-

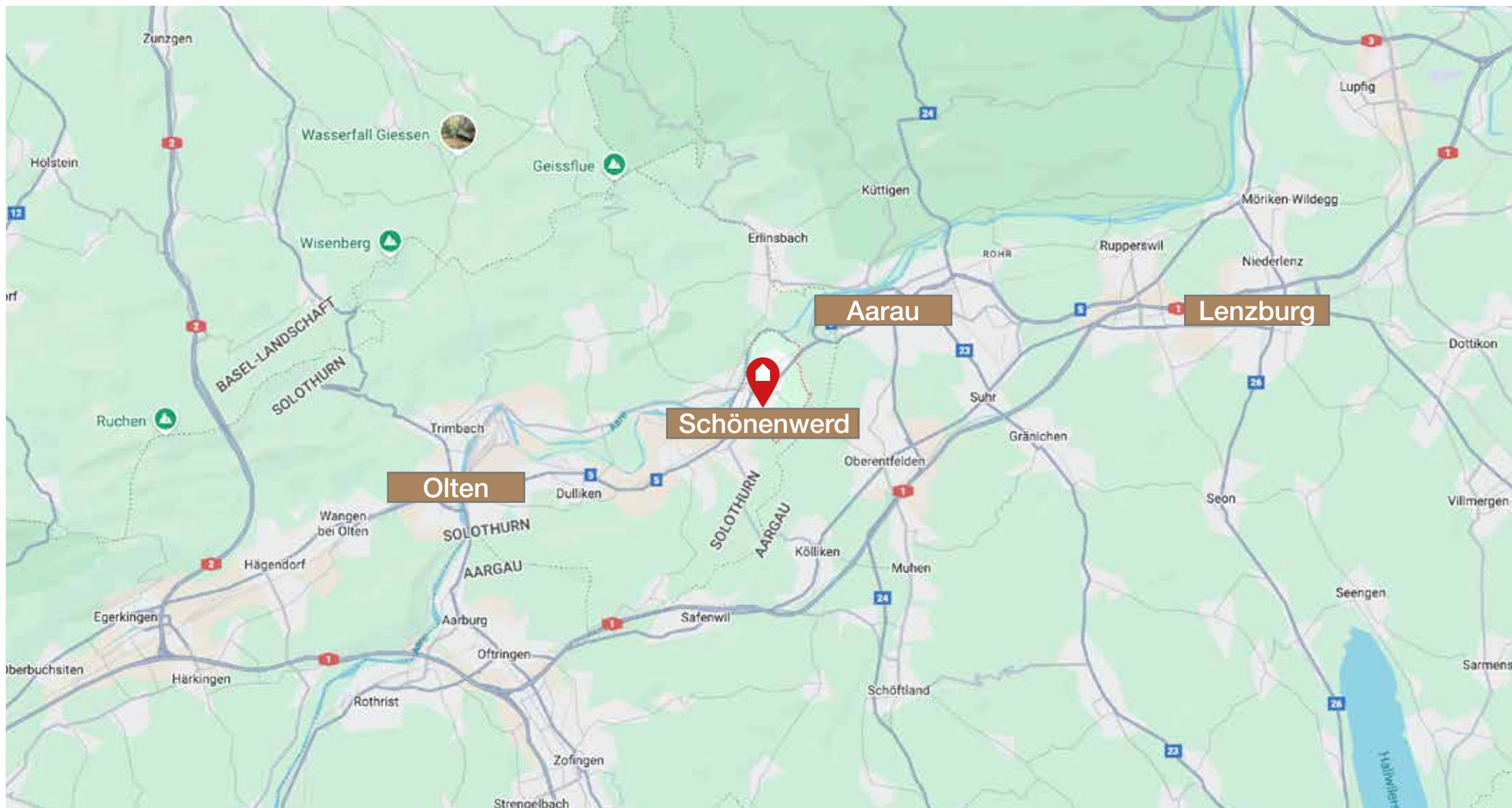
zimmer sowie eine Nasszelle. Alle Räume sind mit Dachfenstern (inklusive Sonnenschutz) ausgestattet. Für Motorfahrzeuge ist ein Aussenabstellplatz vorgesehen. Weitere Abstellplätze stehen im angrenzenden Carport sowie in der Tiefgarage der Nachbarliegenschaften zur Verfügung. In Gehdistanz liegt das Dorfzentrum, welches mit verschiedenen Läden und Dienstleistungsbetrieben die alltäglichen, persönlichen Bedürfnisse abdeckt. Grössere Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, Lidl, Migros, Coop und Fashion Fish sind im Dorf oder an der Grenze zu den anliegenden Nachbargemeinden angesiedelt.

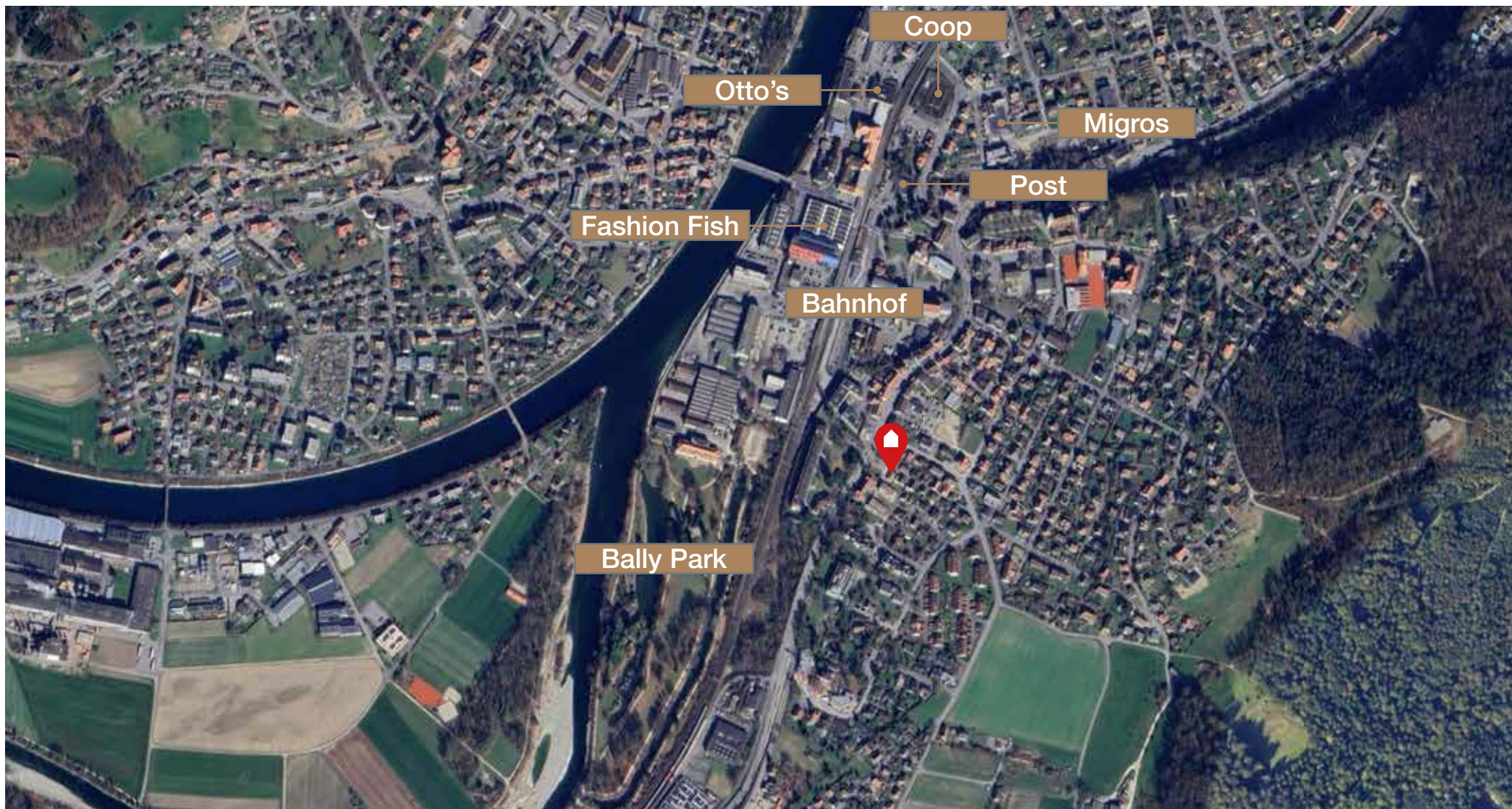
Die Übergabe an die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer ist für den Sommer / Herbst 2027 vorgesehen.

Steckbrief

Einwohnerzahl	5'446
Höhe über Meer	386 m ü. M.
Gemeindesteuerfuss	115 %
Schulen	> Alle Primarstufen > Sekundarschule P Niederamt mit Gösgen > Sekundarschule Unteres Niederamt

Zugverbindungen	> Aarau in 4 Minuten > Olten in 9 Minuten > Zürich in 36 Minuten > Bern in 42 Minuten
Autobahnanschluss	> Köllikon West in 10 Minuten
Spezielles	> Bally Park > Erholungsgebiete Jura und Aarelandschaft

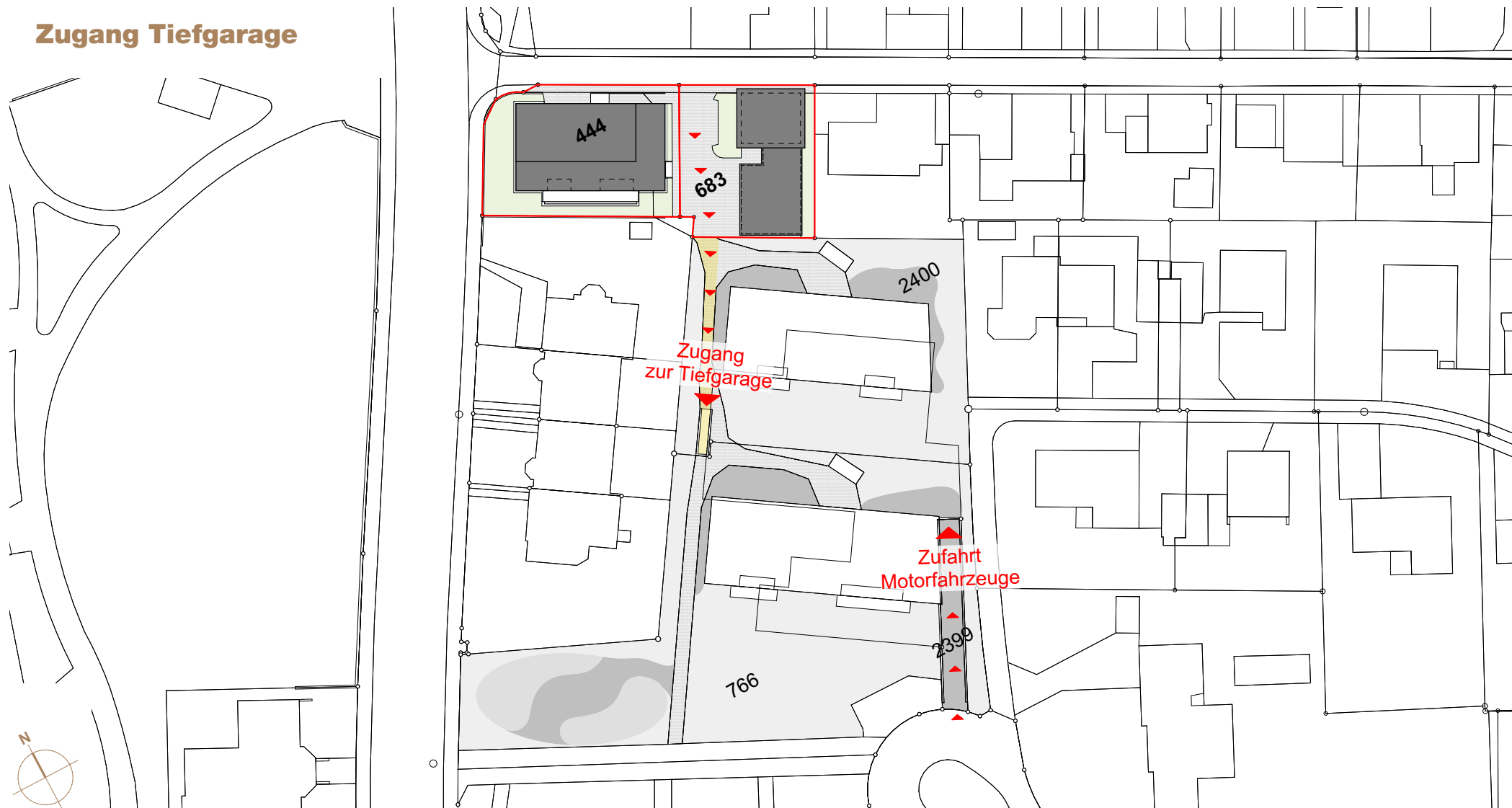






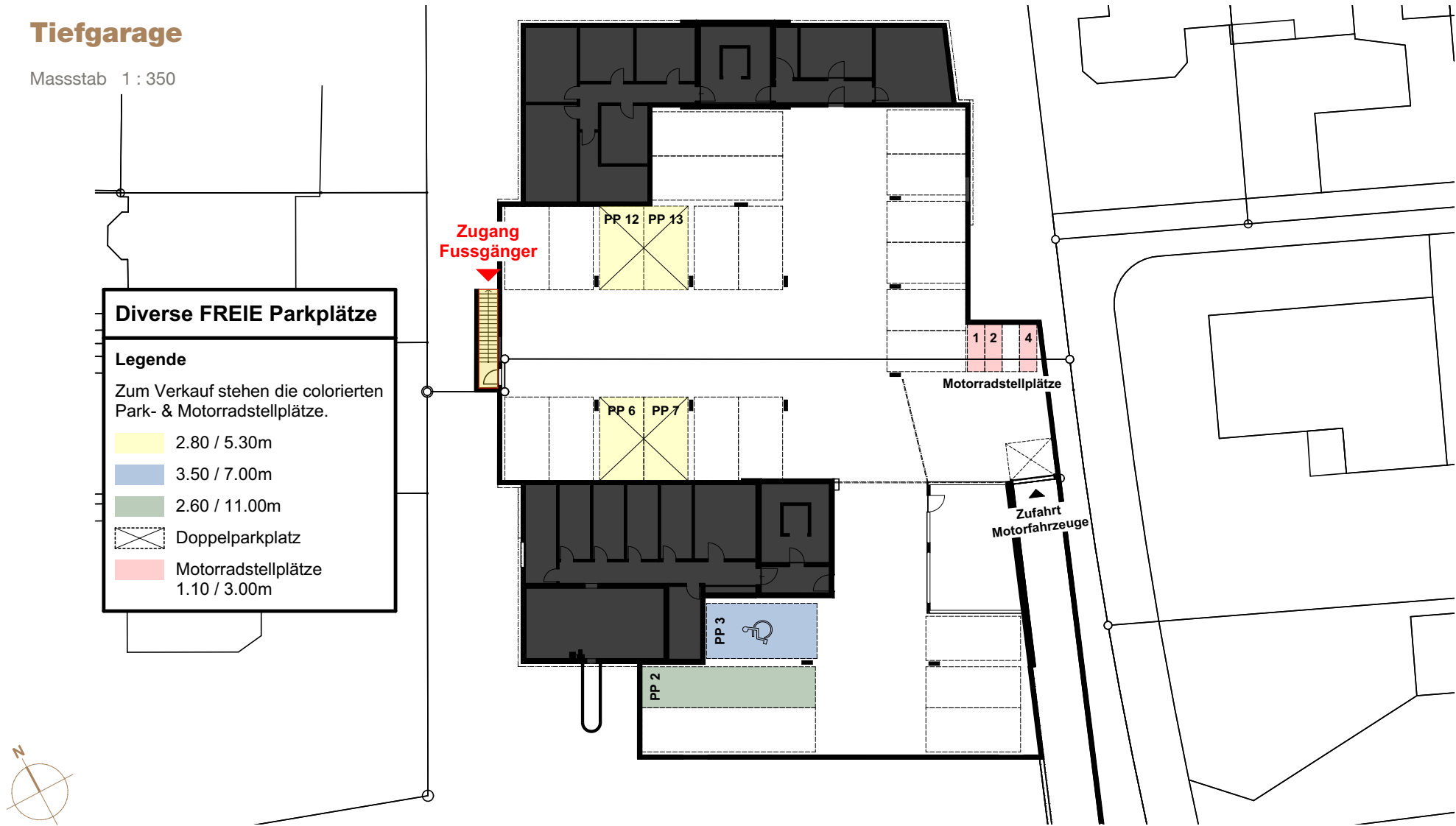
Nord Ansicht

Zugang Tiefgarage



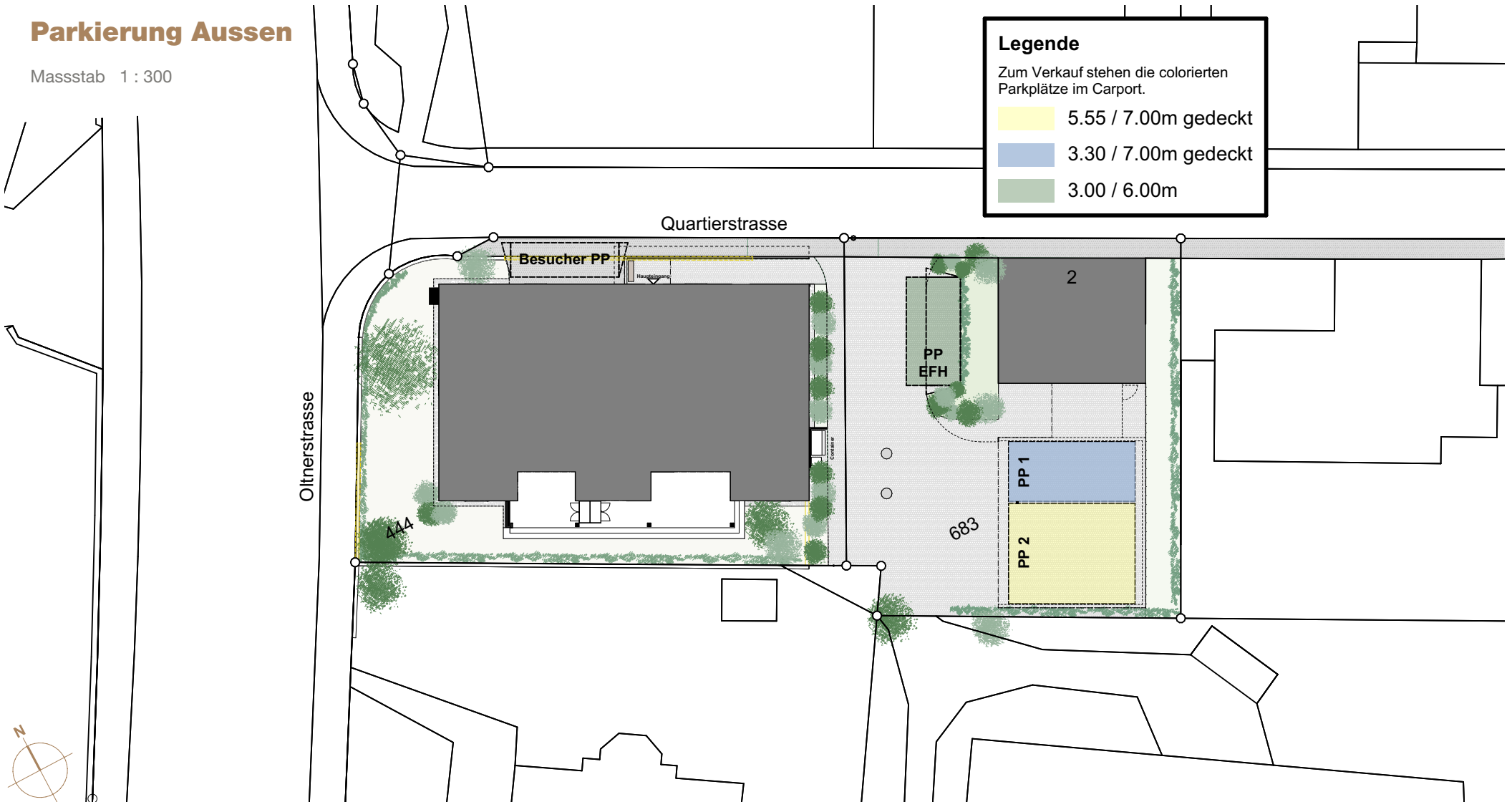
Tiefgarage

Massstab 1 : 350



Parkierung Aussen

Massstab 1 : 300





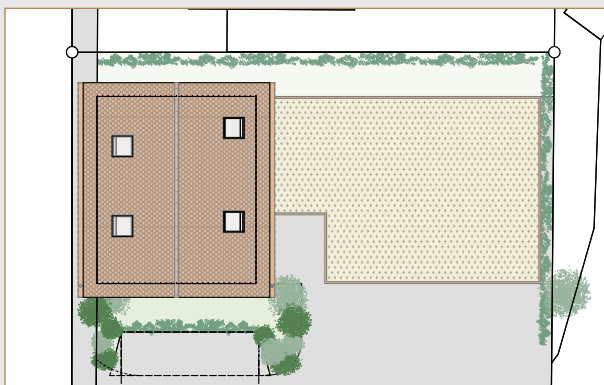
Erdgeschoss

Untergeschoss

3.5 Zimmer-Einfamilienhaus



Massstab 1 : 100



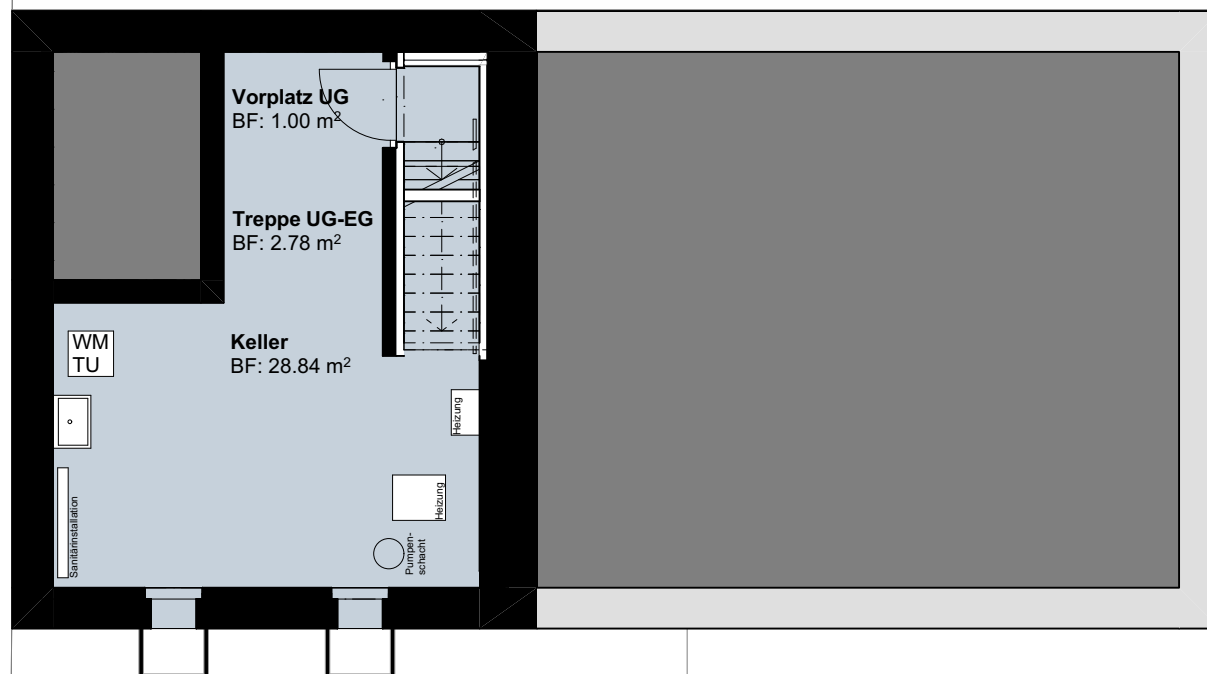
Nettowoohnfläche
Keller
Sitzplatz
Aussenreduit

3½ Zi-Haus
74.16 m²
Keller
28.84 m²
Sitzplatz
20.60 m²
Aussenreduit
3.20 m²



Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss

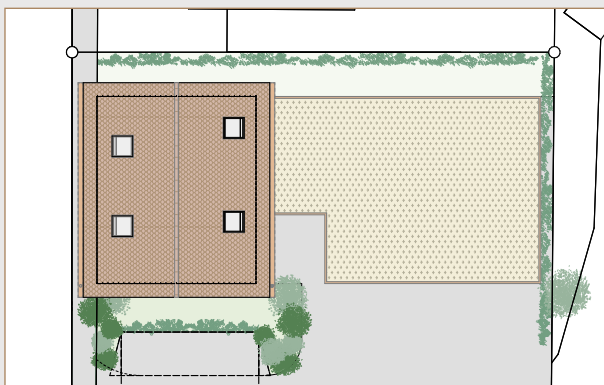
KS



Erdgeschoss

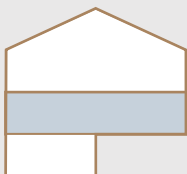
3.5 Zimmer-Einfamilienhaus

Massstab 1 : 100



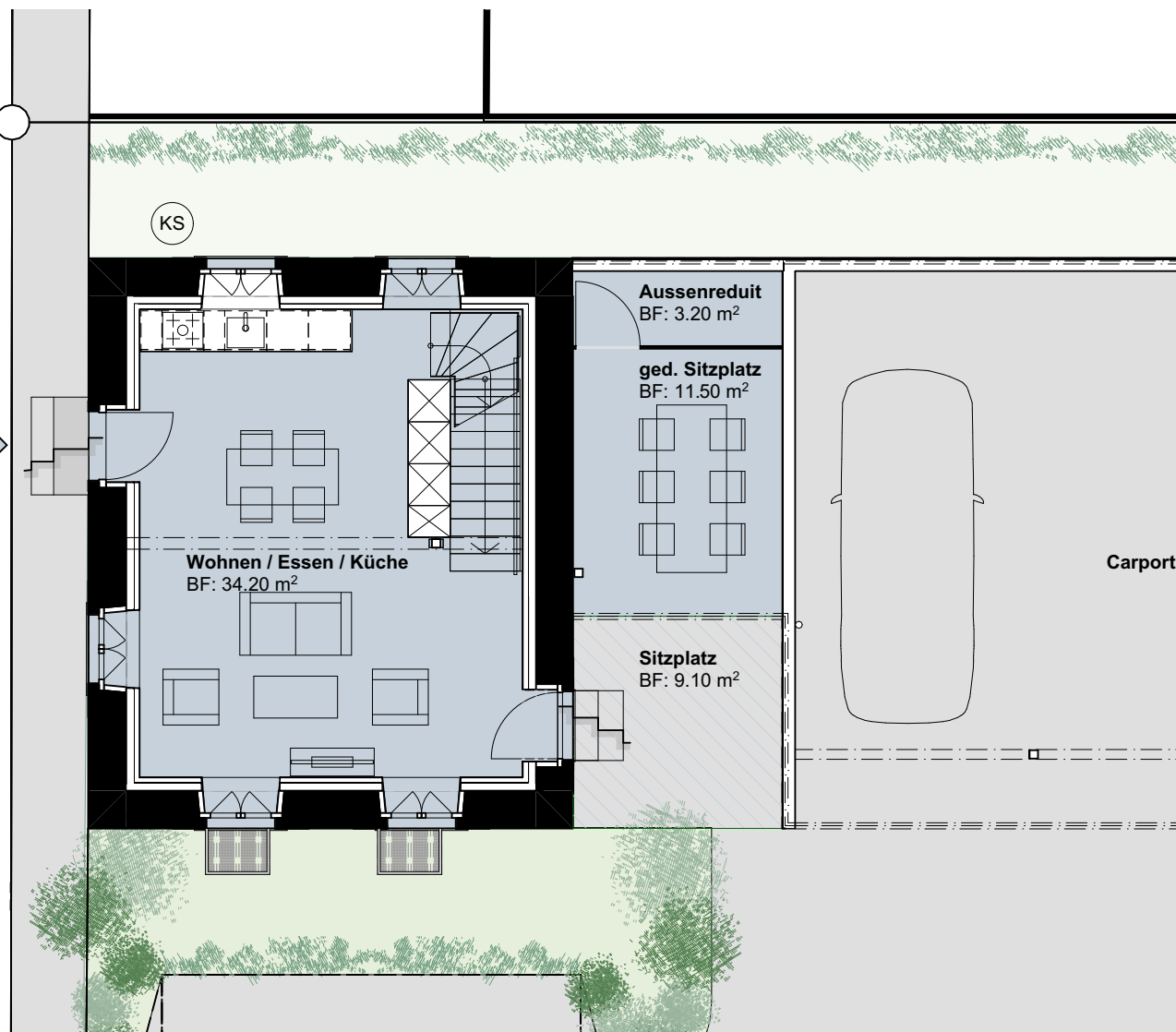
Nettowoohnfläche
Keller
Sitzplatz
Aussenreduit

3½ Zi-Haus
74.16 m²
28.84 m²
20.60 m²
3.20 m²



Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss

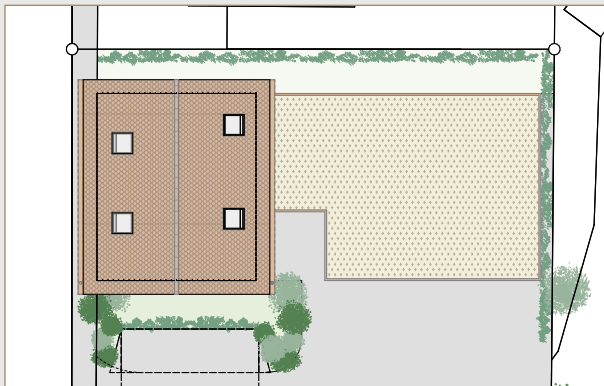
Eingang



Obergeschoss 3.5-Zimmer-Einfamilienhaus

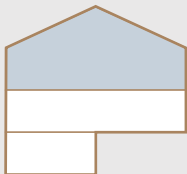


Massstab 1 : 100

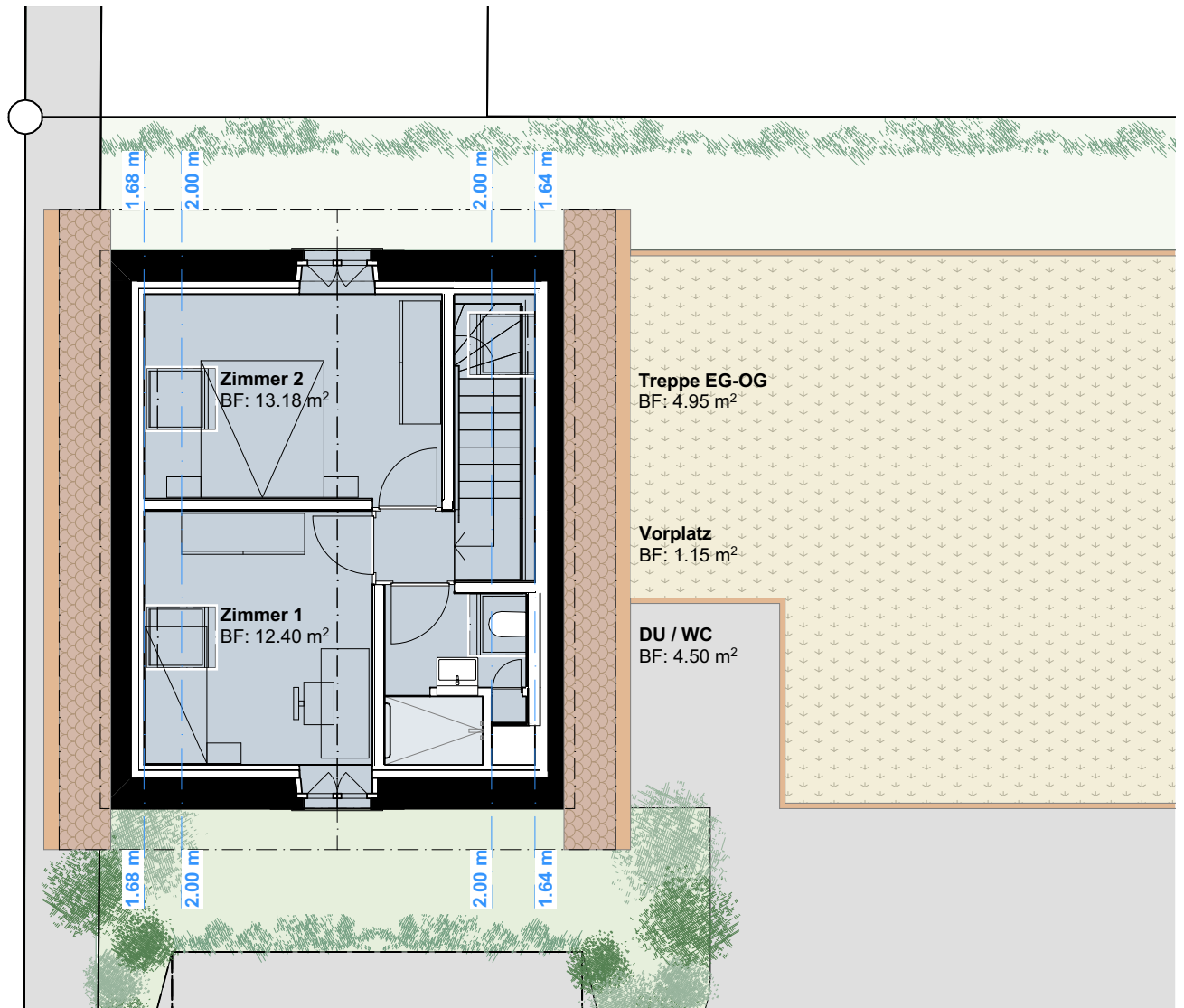


Nettowohnfläche
Keller
Sitzplatz
Aussenreduit

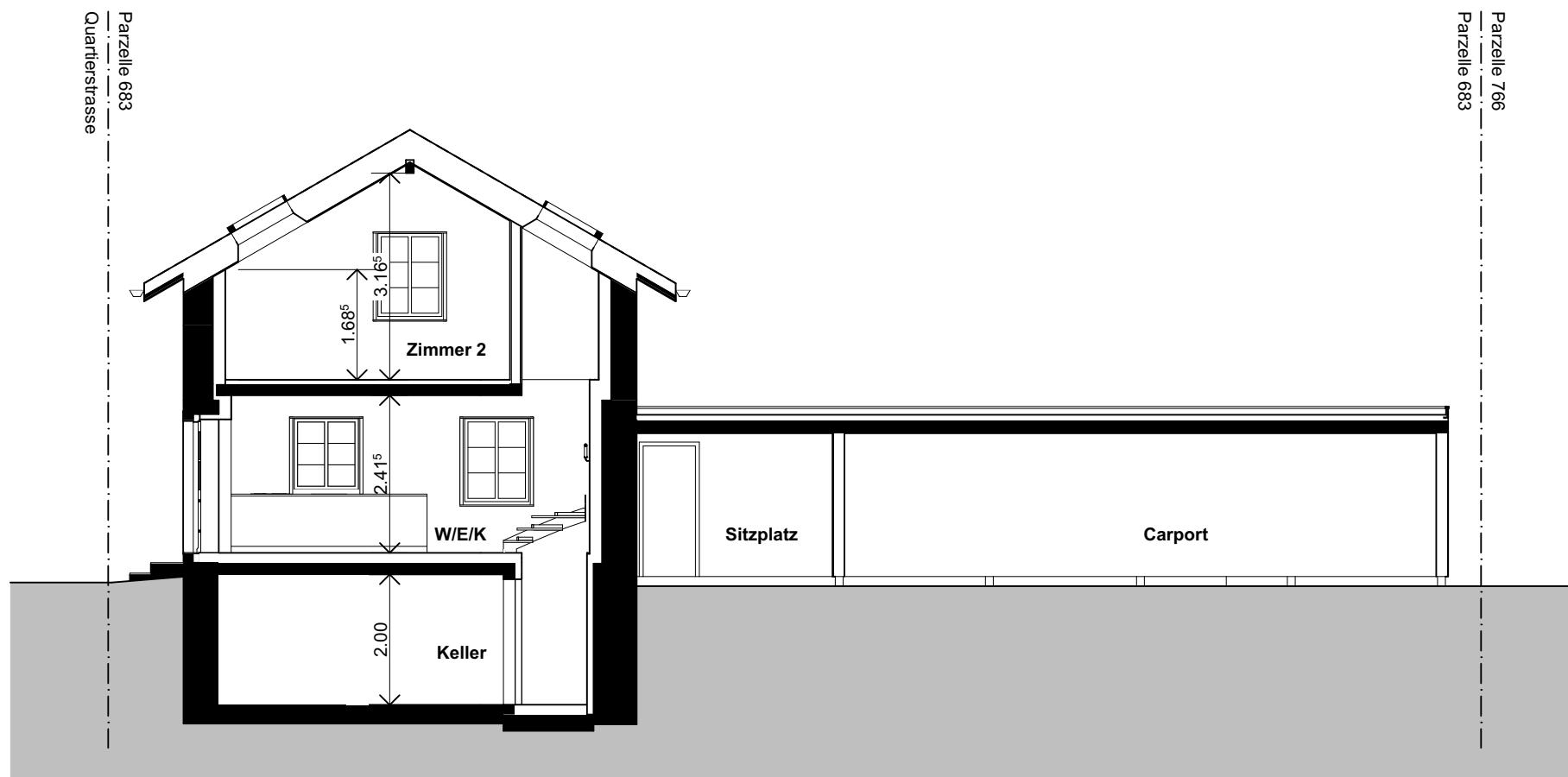
3½ Zi-Haus
74.16 m²
28.84 m²
20.60 m²
3.20 m²



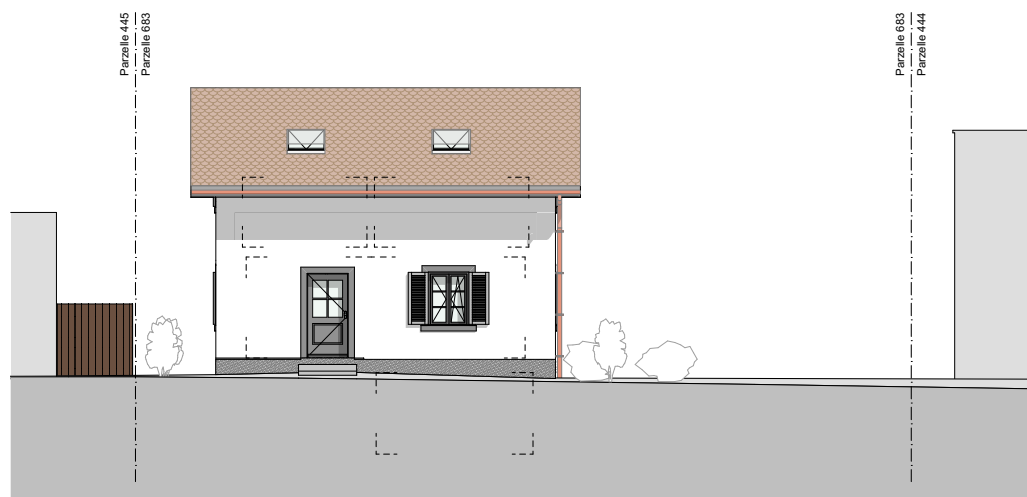
Obergeschoss
Erdgeschoss
Untergeschoss



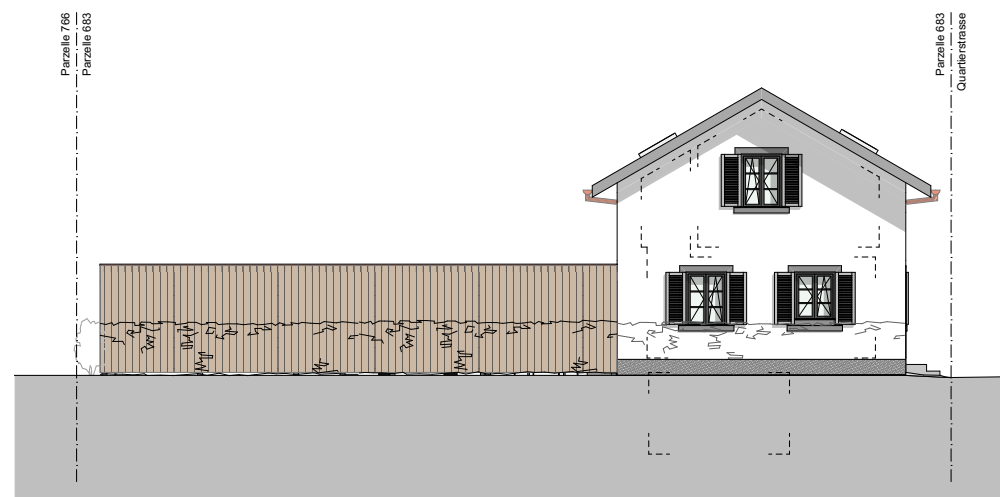
Querschnitt



Ansicht Nord



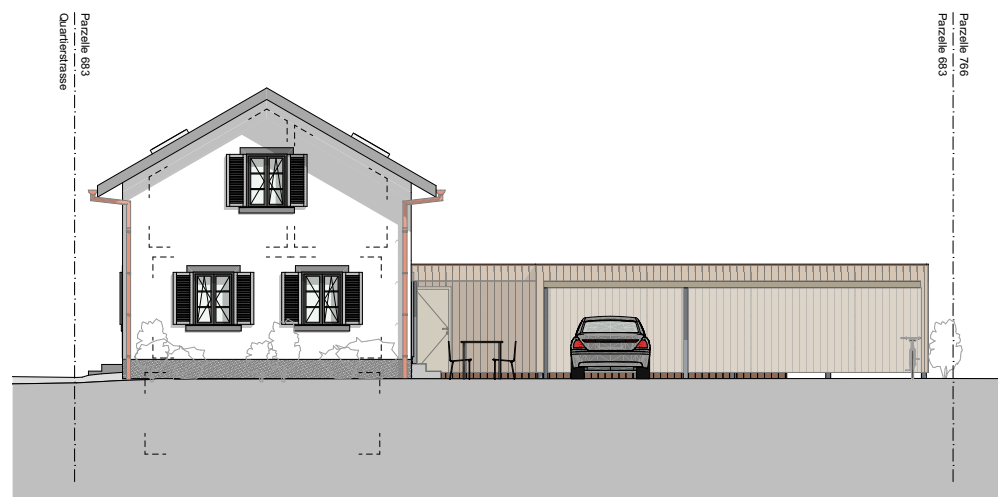
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West





Erdgeschoss

Allgemeine Infos

Wie ist der terminliche Ablauf geplant?

Mit dem Bau soll im Sommer 2026 begonnen werden. Je nach Witterung wird das Haus im Sommer / Herbst Jahr 2027 bezugsbereit sein.

Wie kann ich das Haus verbindlich reservieren?

Mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und der Einzahlung der Reservationsanzahlung von CHF 20'000.- ist das Haus verbindlich für Sie reserviert.

Welche weiteren Kosten fallen beim Kauf an?

Der Kaufpreis versteht sich schlüsselfertig inkl. MwSt. für den Basisausbau. Zusätzliche Kosten fallen für die Schuldbrieferrichtung und die Notariats- und Grundbuchgebühren, welche hälftig vom Käufer und vom Verkäufer getragen werden, an.

Wird eine Handänderungssteuer erhoben?

Im Kanton Solothurn wird bei nicht selbstbewohntem Eigentum eine Handänderungssteuer von 2.2% erhoben. Diese wird nicht erhoben, wenn das Einfamilienhaus durch die Käufer bewohnt wird.

Wie wird der Zahlungsplan aussehen?

Der Zahlungsplan umfasst neben der Reservationszahlung von CHF 20'000.- weitere, nach Kaufabschluss und Baufortschritt gestaffelte, Teilzahlungen. Gerne stellen wir Ihnen den auf Ihr Haus abgestimmten Zahlungsplan zur Verfügung.

Was kann ich beim Ausbau des Hauses mitbestimmen?

Den Innenausbau werden Sie individuell gestalten, indem Sie bei unseren Partnern die Küche, die sanitäre Apparate, die Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, die Türen und die Farben Ihrer Wohnung nach Ihren Wünschen auswählen.

Wie weiss ich, was die Basis / die Standards für die individuellen Auswahlen sind?

Für die Küche liegt eine detaillierte Basisofferten vor. Diese enthält neben den Plänen auch ausführliche Beschreibungen, Geräteangaben sowie die vorgesehenen Materialisierungen. Die entsprechenden Standardbudgets sind darin hinterlegt.

Für die sanitären Apparate steht eine objektspezifische Basisliste zur Verfügung. Sie beschreibt die Standardausführungen detailliert und stellt diese bildlich dar. Darin sind auch die Bruttobudgetkosten für jede Auswahl hinterlegt. Für den Elektroausbau liegt eine detaillierte Planung Ihres Einfamilienhauses vor. Die Basis der Boden- und Wandbeläge wird Ihnen anhand von Musterplatten und Parkettriemen aufgezeigt.

Wie behalte ich die Kostenübersicht bei den individuellen Auswahlen?

Jede individuelle Auswahl wird Ihnen immer schriftlich unterbreitet. In diesen Unterlagen werden Ihnen die Mehr- oder Minderkosten aufgezeigt. Erst mit Ihrer Unterschrift geben Sie diese Nachträge frei als «Gut zur Ausführung». Ihnen werden nur Kosten verrechnet, welche Sie vorgängig schriftlich freigegeben haben.

Wie wird das Einfamilienhaus beheizt?

Dies erfolgt mit einer energieeffizienten Erdsondenwärmepumpe. Über das Heizsystem wird auch das Warmwasser erwärmt. Alle Wohnräume werden über Bodenheizungen mit individueller Steuerung beheizt und im Sommer passiv gekühlt (Freecooling).

Allgemeiner Baubeschrieb



Der Baubeschrieb vermittelt Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Eigenschaften und Qualitätsstandards des Bauprojekts. Er enthält Angaben zu den vorgesehenen Materialien und Ausführungsweisen.

BKP 112 Rückbau

- Abbruch der angebauten Gebäudeteile und des Hausdachs
- Entkernung des Einfamilienhauses

BKP 201 Baugrubenaushub

- Maschineller Aushub inkl. Sicherungen, Wasserhaltung usw.
- Transporte, Auf- und Hinterfüllungsarbeiten

BKP 211 Baumeisterarbeiten

- Bodenplatte im Untergeschoss aus Stahlbeton
- Bestehende Aussenwände im Untergeschoss aus Bruchsteinmauerwerk
- neue Betonwand im Untergeschoss
- Betontreppe vom Untergeschoss ins Erdgeschoss
- neue Decke über Untergeschoss in Stahlbeton nach Bauingenieur
- Ergänzungen im Unter-, Erd-, und Obergeschoss des bestehenden Mauerwerks in Backstein
- Kanalisationsleitungen in PE-Rohren

BKP 213 Montagebau in Stahl

- Stahlträger und Stahlstütze im Erdgeschoss, grundiert zum Streichen

BKP 214 Montagebau in Holz

- Decke über Erdgeschoss aus Vollholz, Untersicht in Holz, sichtbar und gestrichen
- Bodenaufbau aus Trockenestrichelementen aus Gipsfaserplatten, vorbereitet für Bodenheizung
- Innendämmung im Erd- und Obergeschoss mittels Vorsatzschale als Holzständerkonstruktion
- Innenwände im Obergeschoss als Holzständerkonstruktion
- Dachkonstruktion aus Holz, gedämmt, innen Dreischicht-

platte sichtbar, zum Streichen

- Dachfenster mit Aussenrollo, elektrisch bedienbar
- Carport aus Holz, mit Vollholzdecke und Wänden mit einer Ständerkonstruktion und Holzschalung

BKP 221.1 Fenster aus Holz / Metall

- Fenster aus Holz / Metall mit Wärmeschutz - Isolierverglasung, U-Wert Glas 0.7 W/m²K
- Metalloberfläche nach Farbkonzept
- Sämtliche Fenster im Erdgeschoss mit erhöhtem Einbruchschutz (Verbundsicherheitsglas und mehrfache Schliesspunkte)

BKP 221.5 Aussentüren aus Holz

- Eingangstür EG aus Holz mit Aluminiumeinlage und Glasausschnitt

BKP 222 Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Dachwasserrohre, Dachrandabschlüsse, Brüstungsabdeckungen, Sockelbleche usw. in Kupfer

BKP 224 Bedachungsarbeiten

- Dacheindeckung mit Ziegel, Ortausbildung mit eingeschnittener Ortlatte (keine Ortziegel)

BKP 226 Fassadenputze

- Aussenputzaufbau als Schlämmputz

BKP 227.1 Äussere Malerarbeiten

- Fassadenoberflächen 2-fach gestrichen gemäss Farbkonzept
- Dachuntersicht gestrichen gemäss Farbkonzept

BKP 228 Sonnenschutz

- Alle Fenster mit Fensterläden, Oberfläche gemäss Farbkonzept

BKP 23 Elektroanlagen

- Installationen gemäss detailliertem Elektro-Projekt
- Multimediasteckdose in jedem Zimmer

BKP 24 Heizungsanlagen

- Zentrale Wärmeerzeugung mit energiesparender Erdsondenwärmepumpe
- Wärmeverteilung durch Fussbodenheizung
- Im Sommer passiv gekühlt mittels Fussbodenheizung und Freecooling
- Einzel-Raumregulierung bei allen Zimmern

BKP 244 Lüftungsanlagen

- DU/WC mit mechanischer Lüftung (Einraumventilator)
- Keller mit mechanischer Lüftung (Einraumventilator)

BKP 25 Sanitäranlagen

- Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe gekoppelt
- Sanitärapparate gemäss Standard Sanitär-Projekt (Details sind in der Sanitär-offerte geregelt)
- Waschautomat und Tumbler

BKP 258 Kücheneinrichtung

- Einbauküche gem. detaillierter Offerte
- Fronten Kunstharz gemäss Standard Farbpalette
- Arbeitsflächen mit Keramikabdeckung
- Rückwände in Kunstharzplatte
- Backofen, Dampfgarer, Einbaukühlschrank mit innen liegen-

dem Gefrierfach, induktion Glaskeramikkochfeld mit integriertem Dampfzug und Geschirrspüler

BKP 271 Gipserarbeiten

- Wände mit mineralischem Abrieb, 0.5 mm Positivstruktur

BKP 272 Metallbau- und Schlosserarbeiten

- Briefkasten auf Stütze, Oberfläche gemäss Farbkonzept
- Metalltreppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, Trittstufen aus Hartholz
- Handläufe bei Treppen aus Holz

BKP 273 Schreinerarbeiten

- Zimmertüren als Rahmentüren, Türblätter grundiert zum Streichen
- Fenstersimse und Vorhangbretter, aus Riftholz, sichtbar

BKP 281.0 Unterlagsböden

- Erdgeschoss mit schwimmenden Sichtunterlagsboden, inkl. Trittschall- und Wärmedämmung

BKP 281.6 Bodenbeläge aus keramischen Platten

- Treppe vom Untergeschoss zum Erdgeschoss mit Platten belegt
- Nasszellen mit keramischen Platten, Sockel aus Platten
- Standardplatten gemäss detaillierteren Unterlagen

BKP 281.7 Bodenbeläge aus Holz

- Alle Zimmer mit Parkett, geklebt, Sockel aus Holz, weiss
- Standardparkett gemäss detaillierteren Unterlagen

Projektänderungen und Abweichungen
bleiben vorbehalten

BKP 282.4 Wandbeläge aus keramischen Platten

- Keramische Platten in Badezimmer (Höhe 1.20 m), im Bereich der Dusche auf gesamte Wandhöhe (max 2.40 m), Restflächen mit Abrieb
- Standardplatten gemäss detaillierten Unterlagen
- Alle mineralischen Abriebwände, weiss gestrichen
- Stahlteile im Erdgeschoss, gestrichen gemäss Farbkonzept
- Türen gestrichen gemäss Farbkonzept

BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen

- Bodenflächen und Wände im Untergeschoss roh
- Decke im Untergeschoss weiss gestrichen
- Decken im Erd- und Obergeschoss, lasiert gemäss Farbkonzept
- Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan, mit Rohplanie, Feinplanie, Humusierung und Rasensaat
- Sitzplatz und Parkplätze mit Sickerverbundsteinen
- Bepflanzung gemäss detailliertem Umgebungsplan

BKP 4 Umgebung

Illustrationen / Visualisierungen

Die in der Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr.

Für Ausführung und Flächen sind die detaillierten Unterlagen und die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend. Projektänderungen und Abweichungen bleiben vorbehalten.

Die Möblierung in den Plänen sind Einrichtungsvorschläge und nicht im Kaufpreis inbegriffen. Im Kaufpreis inbegriffen sind Küchen, sanitäre Apparate, Waschmaschine und Tumbler gemäss detaillierten Beschrieben und Budgets.

Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden.

Fassung Februar 2026

Bedingungen, Partner

Kauf-, Reservations- und Zahlungsbedingungen

Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000.-. Damit wird die Reservation verbindlich.

Bei der Beurkundung muss ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen des finanzierenden Instituts vorliegen. Anschliessend erfolgen die Zahlungen gemäss Zahlungsplan.

Vor der Schlüsselübergabe / Wohnungsfertigstellung mit Übergabe von Nutzen und Schaden ist die Schlusszahlung fällig.



Architektur **Mitac Architektur AG**

Bauherr **Mitac Immobilien AG**

Verkauf **Mitac Immobilien AG**

Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | T 062 886 66 22

Bahnhofstrasse 18 | 5600 Lenzburg | T 062 886 66 22

Robert Meier / Daniel Giudici | T 062 886 66 22 | architektur@mitac.ch