

Birkenweg Bünzen
Wohnen. Wachsen. Wohlfühlen.



MINERGIE-P®
Mehr Lebensqualität, tiefer Energieverbrauch

Birkenweg Bünzen

Wohnen. Wachsen. Wohlfühlen.

Am Birkenweg in Bünzen entsteht ein Zuhause für Familien mit Anspruch. In einem **familienfreundlichen Quartier** mit geringem Verkehrsaufkommen, eingebettet zwischen Dorf und Natur, entstehen moderne **6.0-Zimmer-Doppelseinfamilienhäuser** mit viel Raum zum Leben, Wachsen und Geniessen. Grosszügige Grundrisse, private Gärten und die optimale Ausrichtung zur Mittags- und Abendsonne schaffen eine **hohe Wohnqualität** und ein Zuhause, das den Bedürfnissen des Alltags ebenso gerecht wird, wie den Momenten der Erholung.

Die durchdachte Architektur verbindet zeitgemässe Gestaltung mit nachhaltiger Bauweise. Der **Minergie-P Standard**, sowie die **Photovoltaikanlage**, stehen für einen verantwortungsvollen Umgang mit Energie und Natur. Klare Linien und eine hochwertige Ausführung schaffen Raum für Lebensqualität – heute und in Zukunft.

Projektübersicht

- 2 Doppelseinfamilienhäuser (insgesamt 4 Einheiten)
- 6 Zimmer pro Haus
- Nettowohnfläche ca. **152–164 m²**
- Grundstücksflächen ca. **364–401 m²**
- Private Garagen + Besucherparkplätze
- Minergie-P Bauweise mit Zertifikat
- Bezugsbereit: Herbst 2027

Vorteile auf einen Blick

- Familienfreundliches Quartier
- Moderne Architektur mit grosszügigen Grundrissen
- Sonnige Gärten und Sitzplätze
- Doppelgarage und Platz für Motorrad, Velos und Spielsachen
- Minergie-P Standard mit Photovoltaikanlage, Wärmepumpe und kontrollierter Wohnraumlüftung
- Kurze Wege zum Kindergarten, Schule und Natur
- Verlässliche Bauqualität dank regionaler Handwerkspartner

Inhalt

Projektübersicht	2
Vorteile auf einen Blick	2
Bauherrschaft und Projektorganisation	3
Parzellen	4
Lage	5
Architektur	7
Wohnkonzept	7
Umgebung	8
Die Häuser	9
Ausbau	17
Nachhaltigkeit	17
Verkaufsvorgehen / Zahlungsmodalität / Reservation	19
Hinweise Verkaufsdokumentation	21
Finanzierung	21
Beratung und Verkauf	22



Ansicht Schibeweidstrasse

Bauherrschaft und Projektorganisation

Bauherrschaft:

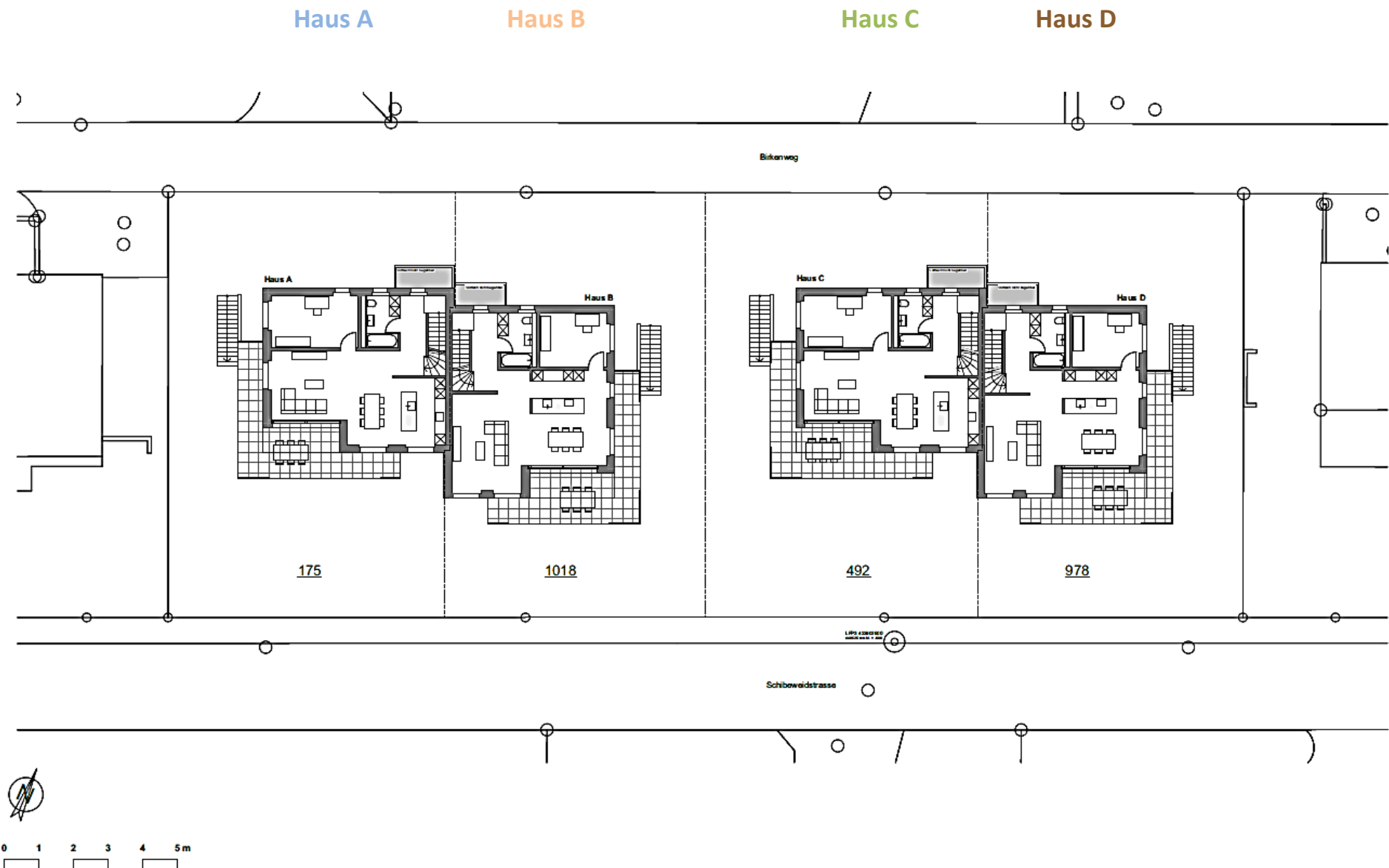
Baukonsortium "Schibeweid", c/o Immoflat GmbH, 5630 Muri

Architekt, Bauleitung, gestalterische Leitung:

Archicube AG, 5630 Muri

ARCHICUBE 

Parzellen



Lage

Makrolage - Ländlich. Ruhig. Gut erschlossen.

Bünzen überzeugt durch seine idyllische, naturnahe Lage im Freiamt und bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren wie Wohlen, Bremgarten, Muri oder Lenzburg. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und funktionierender Infrastruktur macht die Gemeinde besonders attraktiv für Familien.

Kindergarten und Schulen befinden sich in kurzer Distanz und sind gut erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das regionale Strassennetz ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Arbeits- und Wirtschaftszentren.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu den Naherholungsgebieten entlang der Reuss, dem Flachsee, Lindenberg und im Bünztal. Ob Spaziergänge, Velotouren oder Freizeitaktivitäten mit Kindern – die Natur beginnt praktisch vor der Haustüre und bietet einen hohen Erholungswert im Alltag.



Mikrolage - Naturnahes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität

Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier am Birkenweg. Dank der verkehrsarmen Lage ohne Durchgangsverkehr entsteht ein besonders sicheres und angenehmes Umfeld – ideal auch für Kinder.

Die Ausrichtung der Parzellen gewährleistet eine optimale Besonnung der Wohn- und Aussenbereiche über den ganzen Tag hinweg. Die bestehende Quartierstruktur mit Einfamilienhäusern schafft ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld mit hoher Wohnqualität.

Grosszügige Freiräume, wenig Verkehr und die Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, die Wert auf Sicherheit, Ruhe und Lebensqualität legen.





Lichtdurchflutete Räume

Architektur

Die Häuser überzeugen durch eine klare, **moderne Architektur** und eine **durchdachte Raumgestaltung**. Helle Wohnräume, grosszügige Fensterflächen und fließende Übergänge zum Garten schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Materialien sind sorgfältig gewählt und verbinden zeitlose Gestaltung mit hoher Alltagstauglichkeit. Sie fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und gleichen die leichte Hanglage in der Nutzung perfekt aus.

Wohnkonzept

Die 6.0-Zimmer-Doppelfamilienhäuser sind über drei Ebenen organisiert:

Untergeschoss:

- Entrée mit Garderobe
- Doppel-Garage
- Keller, Veloabstellplatz
- Technik- und Waschraum

Erdgeschoss:

- Offener Wohn- und Essbereich
- Küche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zusätzliches Zimmer (Büro/Gäste/Spielzimmer)
- Badezimmer

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer mit Ankleide und Bad en suite
- Zwei bis drei Kinderzimmer (je nach Bedürfnis/Wunsch)
- Separate Nasszelle für die Kinderzimmer



Das Raumkonzept ist optimal auf die Bedürfnisse moderner Familien abgestimmt. Die Häuser bieten grosszügigen Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses und öffnet sich mit direktem Zugang zum privaten Sitzplatz und Garten. Die Obergeschosse bieten ruhige Rückzugsorte für Eltern und Kinder.

Umgebung

Die Aussenräume überzeugen durch ihre **Qualität und Alltagstauglichkeit**: privat, grün und lebensnah. Eigene Gärten, grosszügige Sitzplätze sowie eine **naturnahe Umgebungsgestaltung** mit **einheimischer Bepflanzung** schaffen ein Wohnumfeld, dass Erholung und Lebensqualität auf ideale Weise vereint.



Ansicht von der Schibeweidstrasse Haus B + D

Die Häuser

Haus A – Birkenweg 2

6.0-Zimmer-DEFH

Landanteil Parzelle 175 ca. 401 m²

Nettowohnfläche ca. 152 m²

Keller + Technik ca. 37 m²

Garage, Veloabstellplatz ca. 62 m²

Kubatur ca. 1'098 m³

Garten

(Besucher-)Parkplätze vor der Garage

Haus B – Birkenweg 4

6.0-Zimmer-DEFH

Landanteil Parzelle 108 ca. 364 m²

Nettowohnfläche ca. 164 m²

Keller + Technik ca. 44 m²

Garage, Veloabstellplatz ca. 58 m²

Kubatur ca. 1'121 m³

Garten

(Besucher-)Parkplätze vor der Garage

Haus C – Birkenweg 6

6.0-Zimmer-DEFH

Landanteil Parzelle 1018 ca. 393 m²

Nettowohnfläche ca. 152 m²

Keller + Technik ca. 37 m²

Garage, Veloabstellplatz ca. 62 m²

Kubatur ca. 1'098 m³

Garten

(Besucher-)Parkplätze vor der Garage

Haus D – Birkenweg 8

6.0-Zimmer-DEFH

Landanteil Parzelle 978 ca. 371 m²

Nettowohnfläche ca. 164 m²

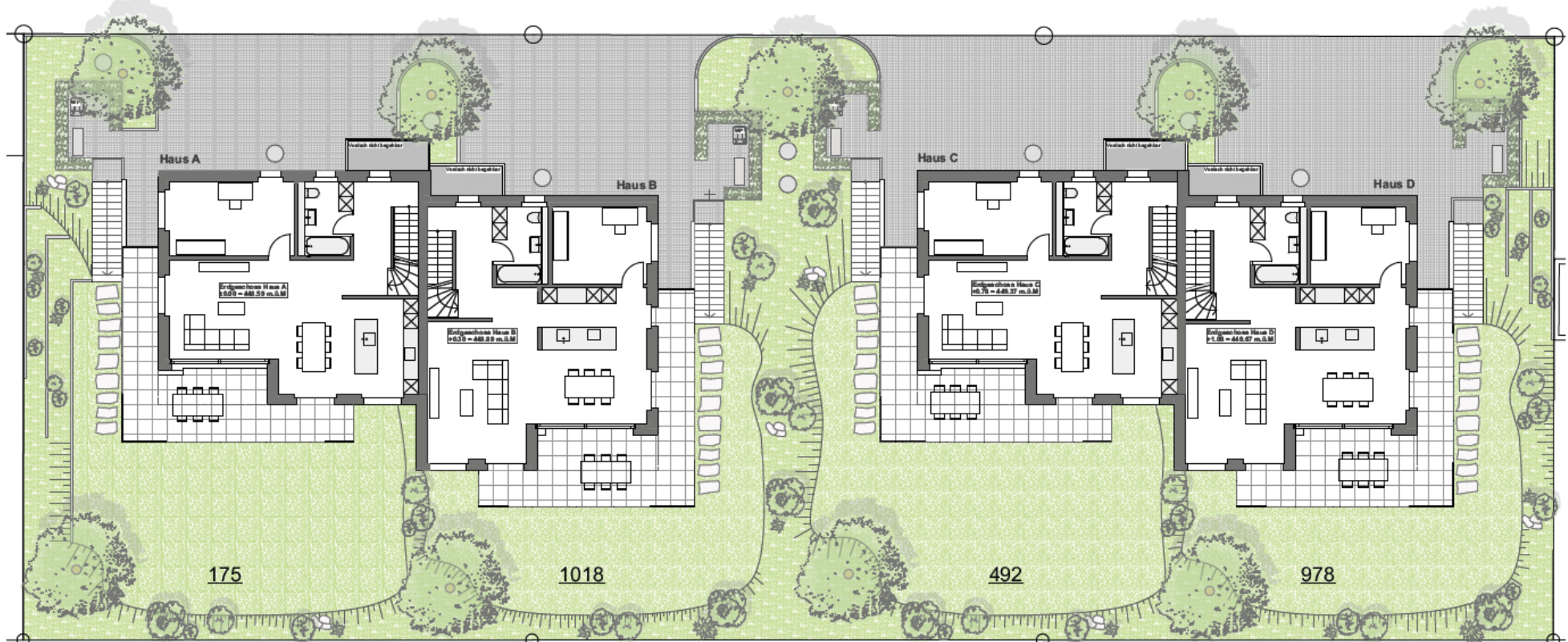
Keller + Technik ca. 44 m²

Garage, Veloabstellplatz ca. 58 m²

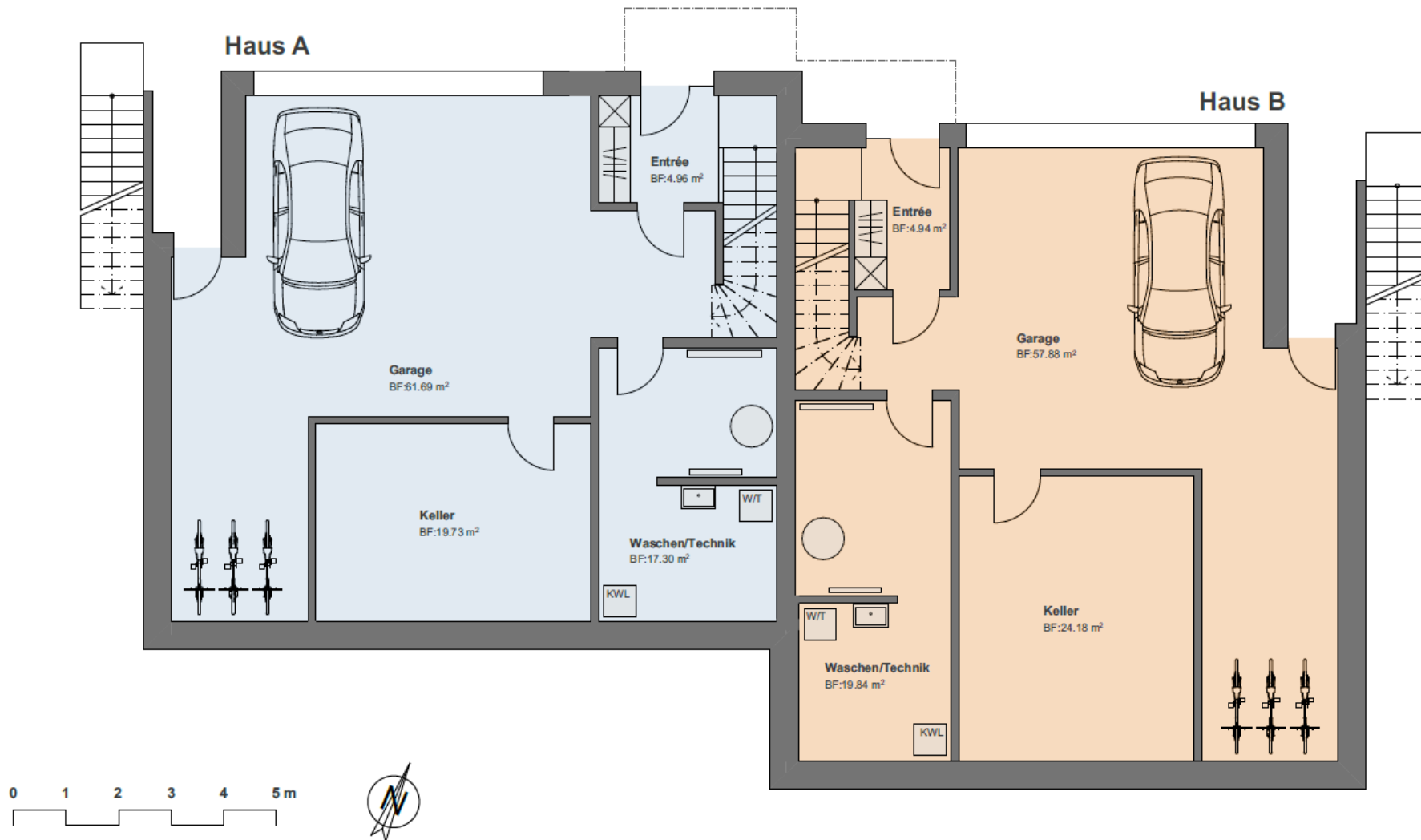
Kubatur ca. 1'121 m³

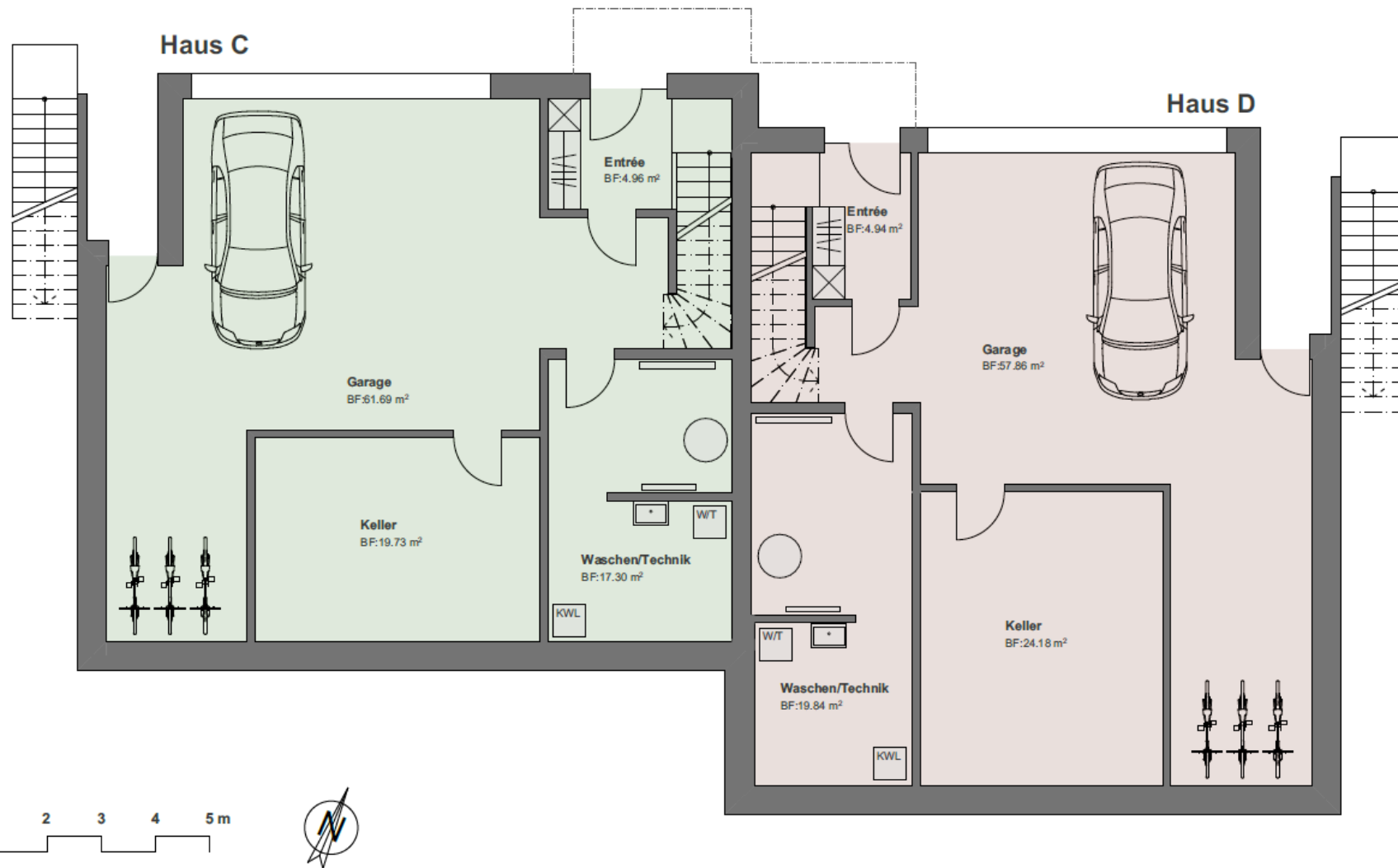
Garten

(Besucher-)Parkplätze vor der Garage

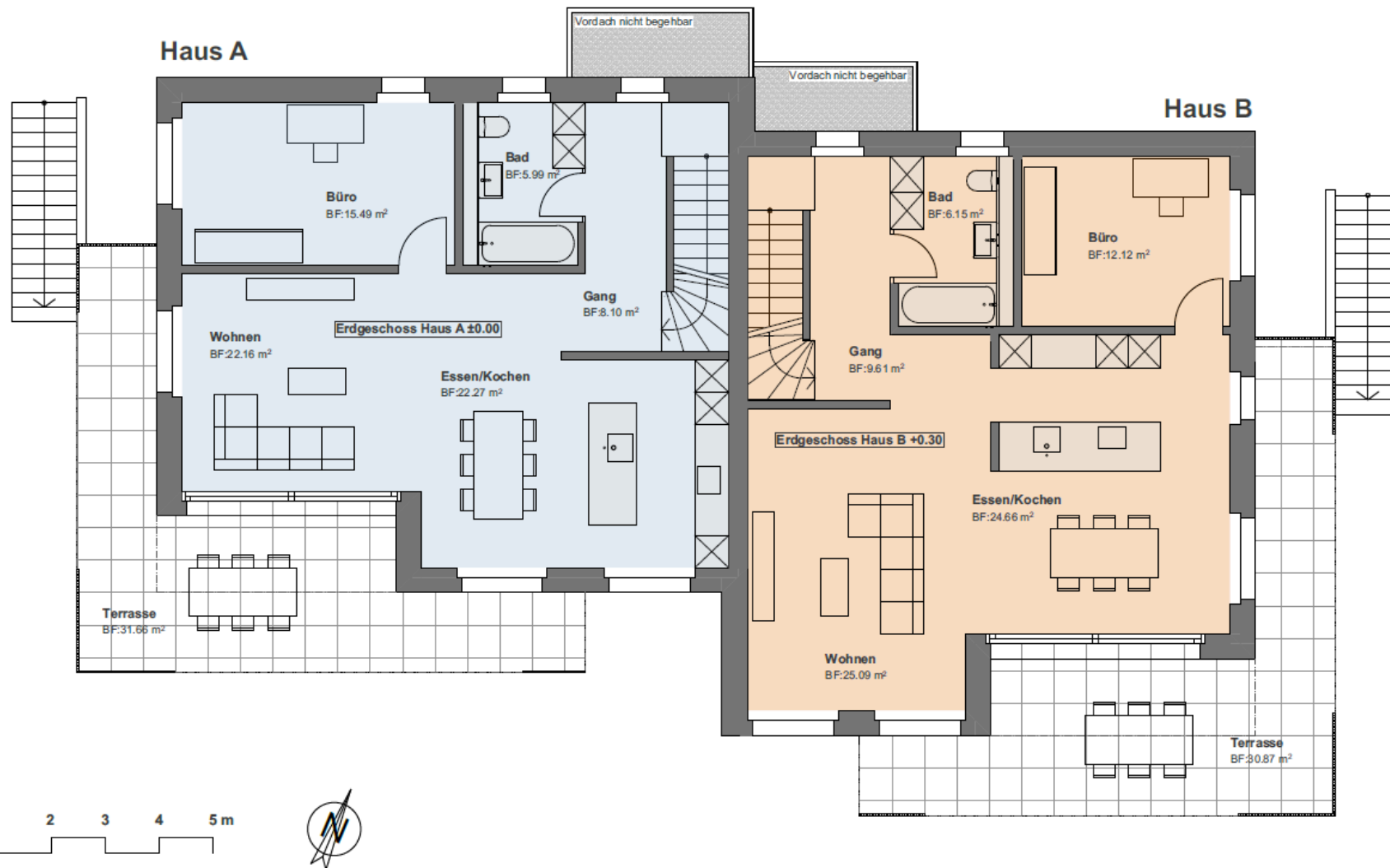


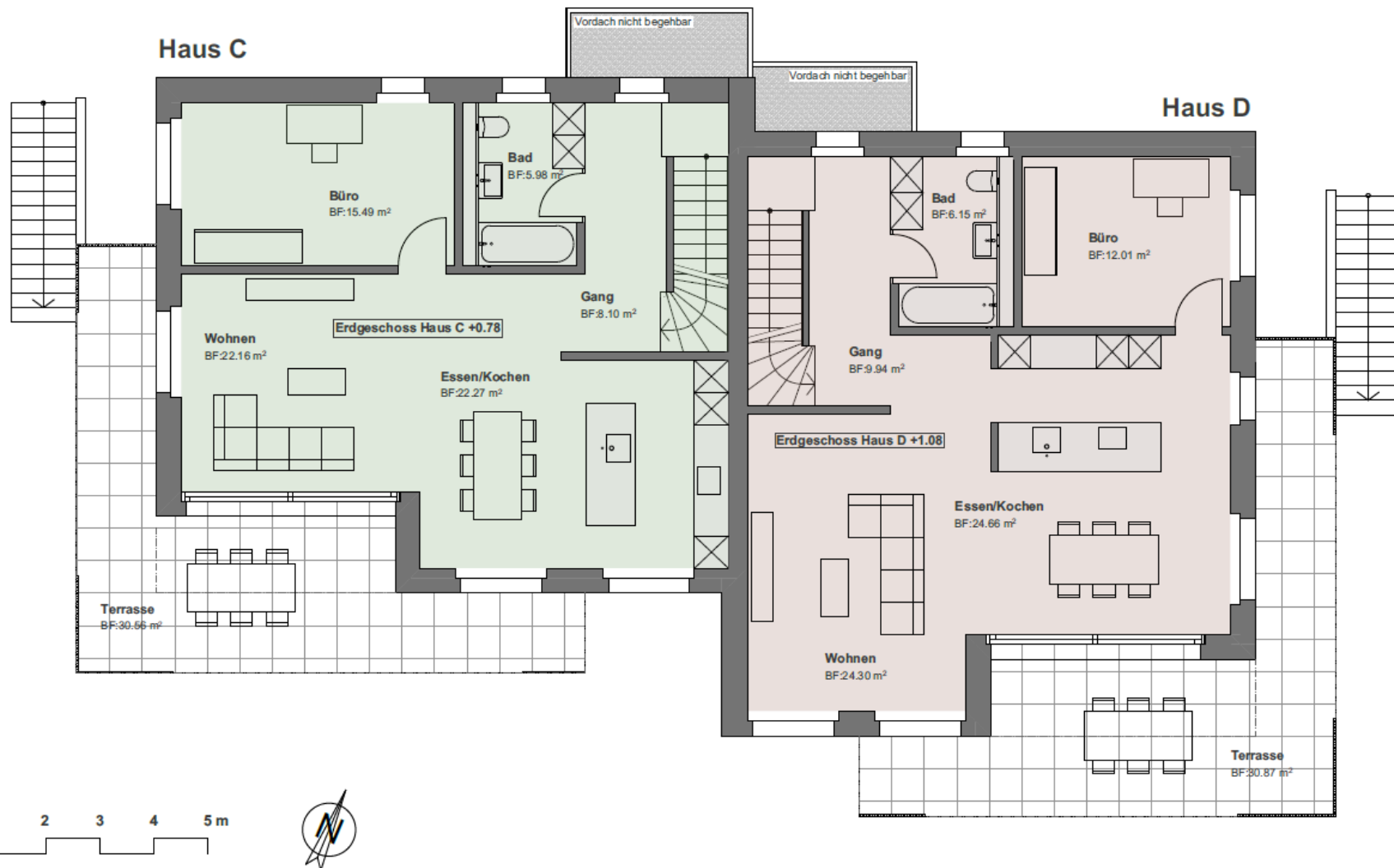
Pläne Untergeschoss



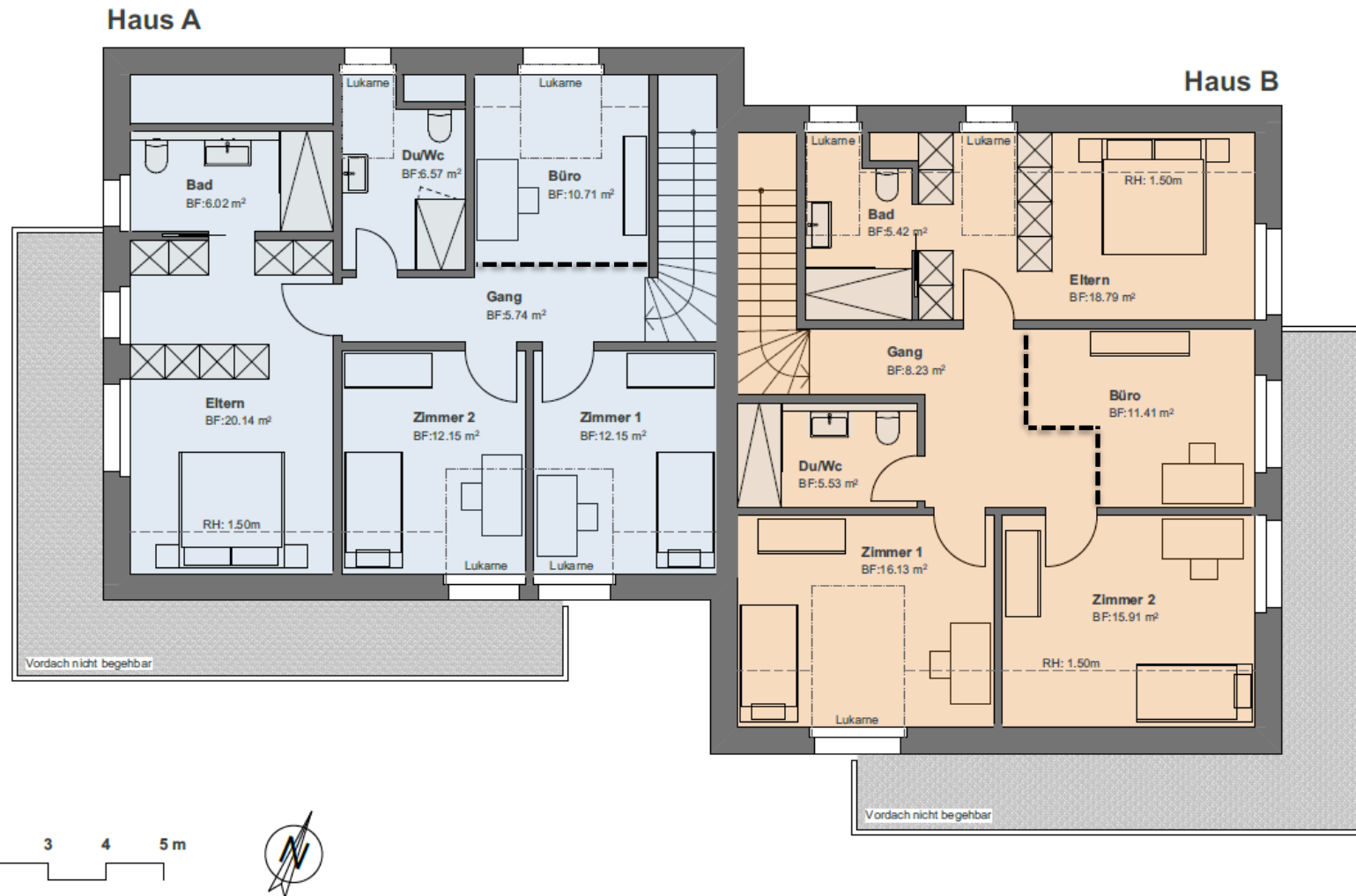


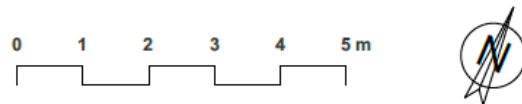
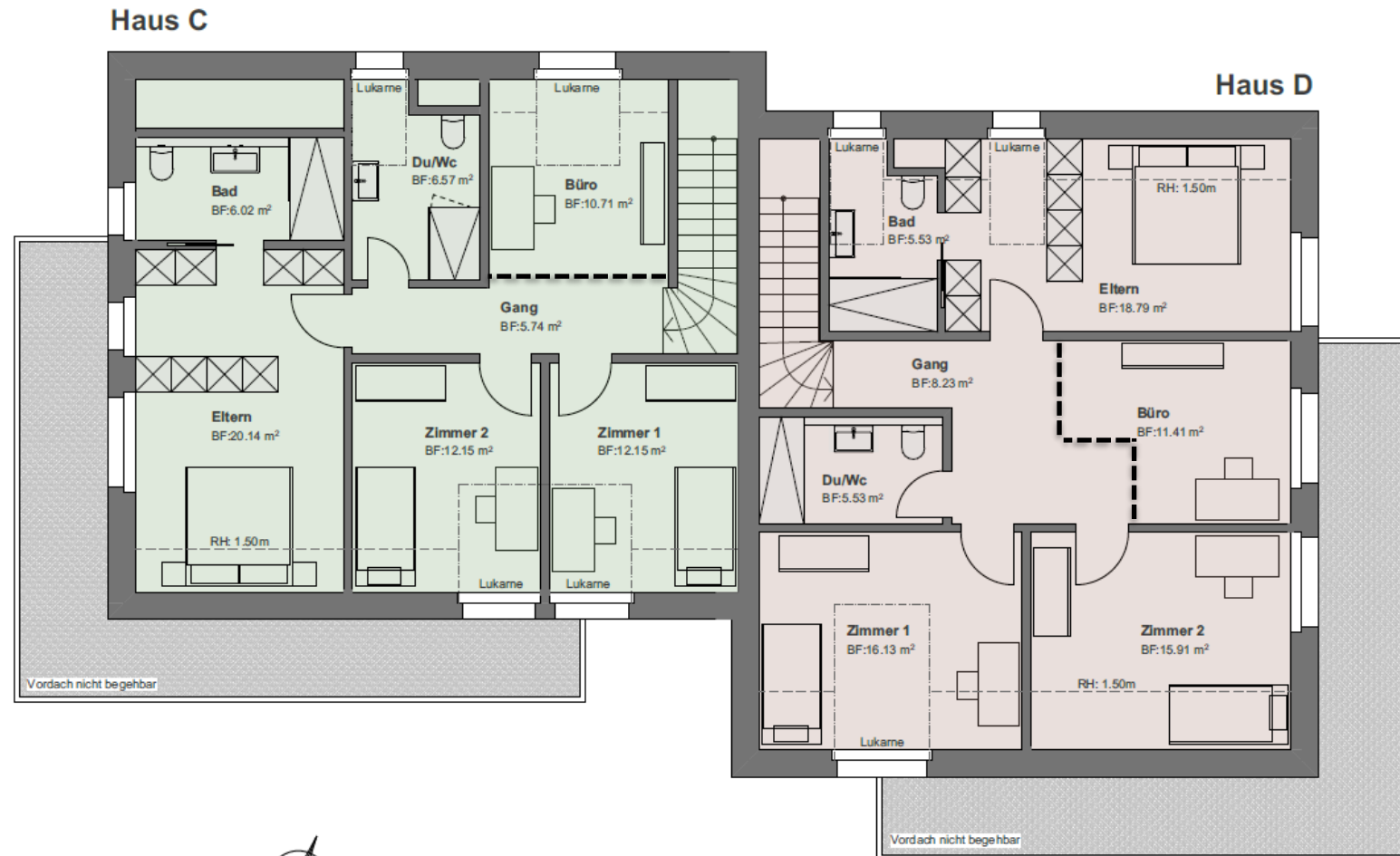
Pläne Erdgeschoss



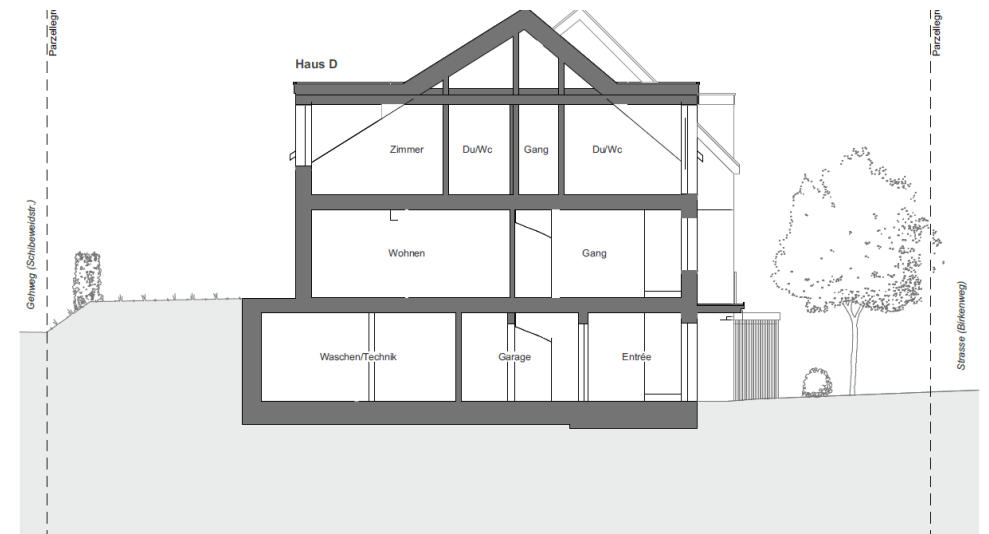
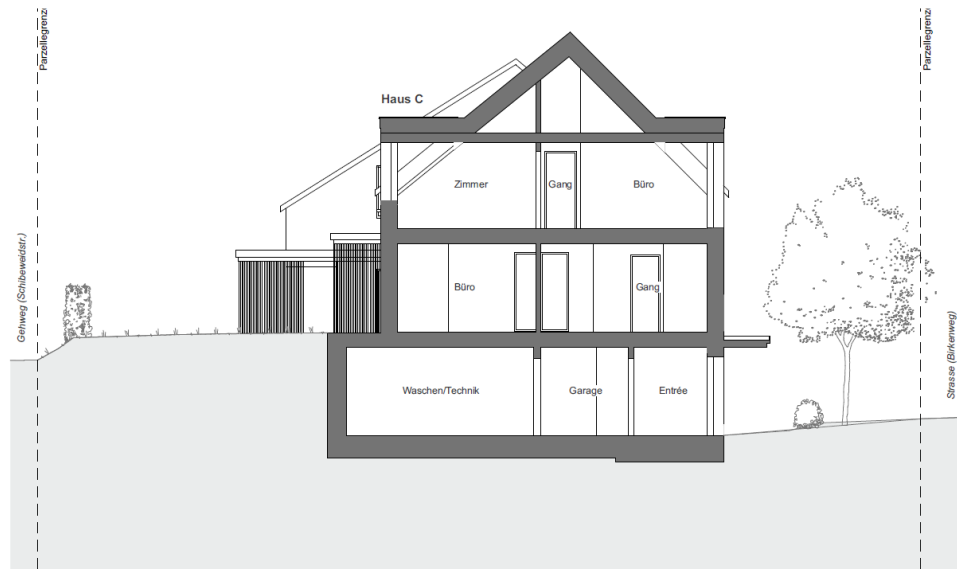
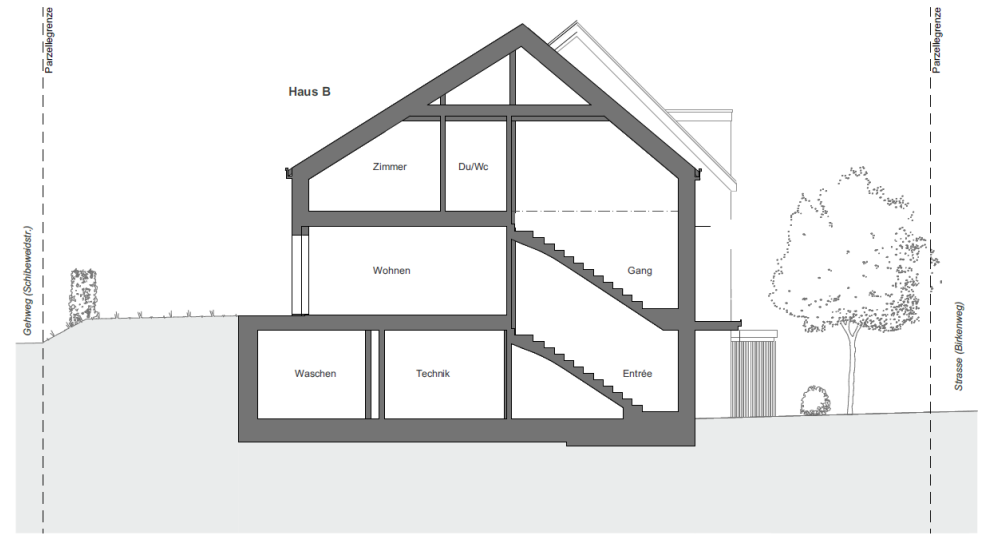
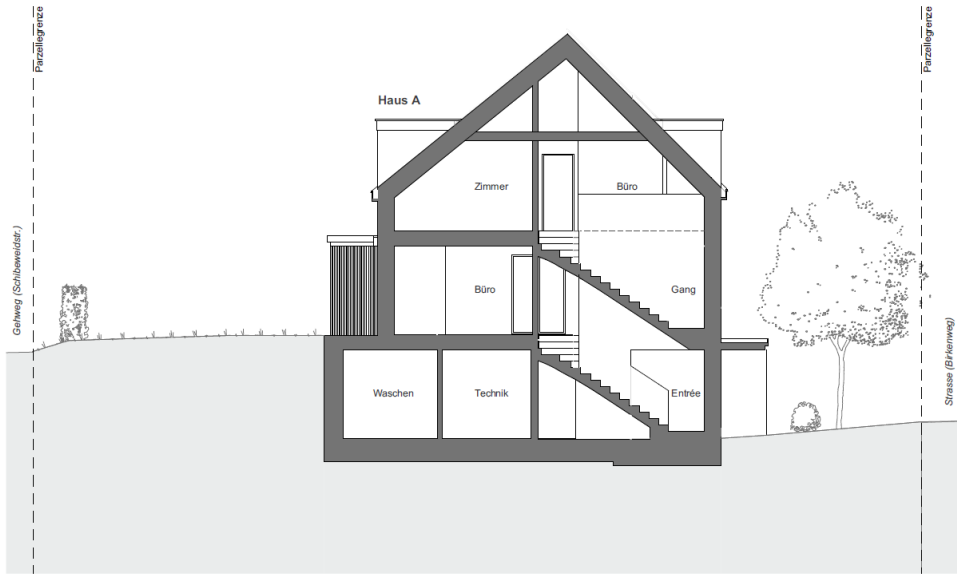


Pläne Obergeschoss





Schnitt



Ausbau

Die Häuser werden im Minergie-P Standard erstellt und zertifiziert. Jedes Haus ist komplett eigenständig und verfügt über ein eigenes Grundstück.

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fussbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Elektrische Lamellenstoren
- Photovoltaikanlage

Innenausbau:

- Parkettböden in Wohnräumen / Zimmern (Budget CHF 130 / m² verlegt)
- Platten Nasszellen (Budget brutto Materialpreis CHF 60 / m² exkl. MWST)
- Hochwertige Küchen (Budget CHF 30'000)
- Moderne Sanitärausstattung (Budget CHF 23'000)

Individuelle Ausbauwünsche können je nach Projektstand berücksichtigt werden. Die Partnerunternehmer sind vorgegeben.



Nachhaltigkeit

Das Projekt erfüllt den anspruchsvollen **Minergie-P Standard** und setzt konsequent auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bauweise.

Die Kombination aus moderner Gebäudehülle, effizienter Haustechnik und **Photovoltaikanlage** ermöglicht eine ressourcenschonende Energieversorgung direkt vor Ort.

Die **Luft-Wasser-Wärmepumpe** in Verbindung mit der Fussbodenheizung sowie der **kontrollierten Wohnraumlüftung** sorgt ganzjährig für ein angenehmes und gesundes Raumklima. Gleichzeitig profitieren die zukünftigen Eigentümer von **langfristig tiefen Betriebskosten und hoher Energieeffizienz**.

Auch in der Materialisierung und Umgebungsgestaltung wird Wert auf Nachhaltigkeit gelegt: langlebige Materialien, eine durchdachte Bauweise sowie die **naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Arten** tragen zu einem ökologisch sinnvollen Gesamtkonzept bei.

So entsteht ein Zuhause, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch für kommende Generationen gebaut ist.

Erfahre mehr zu Minergie-P:





Master-Bedroom mit Ankleide und Bad en suite

Verkaufsvorgehen / Zahlungsmodalität / Reservation

Kaufabwicklung

Die Handänderungskosten (Grundbuch- und Notariatskosten) werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen.

Allfällige Kosten für Schuldbrieferrichtungen gehen zu Lasten der Käuferschaft. Bestehende Schuldbriefe können zu einem Spezialpreis übernommen werden.

Die gesamte Verkaufsabwicklung (inkl. Besichtigungen und sämtliche Verhandlungen) wird ausschliesslich durch die Joho Immobilien AG durchgeführt. Die Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt nicht zur Geltendmachung einer Provision oder einer anderen Entschädigung.

Im Pauschalpreis inbegriffen

Landanteil, Landerschliessung, Reglemente und Baukosten gemäss Baubeschrieb inkl. Bewilligungen und Anschlussgebühren.

Fälligkeit der Kaufpreiszahlung

Die Reservationszahlung von CHF 50'000.– ist innert 7 Tagen nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zur Zahlung fällig. Die Reservationszahlung wird dem Kaufpreis bei der Restzahlung angerechnet. Die Reservationszahlung sowie weitere Zahlungen werden nicht verzinst.

Tritt die Käuferschaft vor Abschluss des Kaufvertrags von der Reservationsvereinbarung zurück, werden CHF 40'000.– zurückerstattet. CHF 10'000.– verbleiben als Umtriebsentschädigung bei der Verkäuferschaft.

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

25 % innert 10 Tagen nach dem Grundbucheintrag

25 % bei Einbau der Decke UG (Betonierarbeiten abgeschlossen)

25 % bei Fertigstellung des Rohbaus (Aufrichte Dachstuhl-Unterdacharbeiten abgeschlossen)

15 % nach Einbringung der Unterlagsböden

10 % (abzüglich der Reservationszahlung) 10 Tage vor Schlüsselübergabe

Mehr- und Minderkosten, die aufgrund von Käuferwünschen entstehen, werden separat ausgewiesen und in der Schlussabrechnung berücksichtigt. Der Architektenzuschlag beträgt 12% inkl. MWST.

Verkaufspreise, siehe beigelegte Preisliste.



Zufahrt vom Birkenweg

Hinweise Verkaufsdokumentation

Aus dieser Verkaufsdokumentation, insbesondere aus Plänen, Visualisierungen, Fotos und Beschreibungen, können keine Ansprüche abgeleitet werden. Die dargestellten Pläne haben keine rechtliche Wirkung von Grundbuchplänen und sind nicht Bestandteil eines allfälligen Kaufvertrags. Sämtliche Mass- und Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben.

Die enthaltenen Informationen sowie der Baubeschrieb basieren auf dem aktuellen Planungsstand. Änderungen in Planung und Ausführung, die die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Visualisierungen dienen ausschliesslich der Veranschaulichung und können in Ausführung, Materialisierung und Umgebung abweichen.

Zusätzliche Unterlagen

Folgende Unterlagen werden bei Interesse und auf Anfrage zur Verfügung gestellt:

- Vermasste Pläne, Fassaden, Schnitte
- Grundbuchauszug
- Baubeschrieb
- Kubische Berechnung
- Kaufpreise

Nach einem persönlichen Gespräch werden nachfolgende Dokumente ausgehändigt:

- Pläne und Apparateauswahl der Nasszellen
- Küchendetails und Apparatebeschrieb

Finanzierung

Bei der Wahl Ihres Finanzierungspartners sind Sie als Käufer flexibel. Anlässlich des Kaufvertrags ist ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen oder eine Zahlungsbestätigung des finanzierenden Institutes abzugeben. Die Aargauische Kantonalbank und die Valiant Bank AG haben die Kaufpreise der Immobilien verifiziert. Zur Prüfung Ihrer Tragbarkeit und Bonität stehen Ihnen folgende Banken / Ansprechpersonen zur Verfügung:

Aargauische Kantonalbank



Herr René Eschmann
Seetalstrasse 7, 5630 Muri AG
Telefon 056 675 80 85
rene.eschmann@akb.ch
www.akb.ch

Valiant Bank AG



Herr Michele Macaluso
Postplatz 6, 5610 Wohlen
Telefon 056 204 20 93
michele.macaluso@valiant.ch
www.valiant.ch

Brauchen Sie bei der Vorprüfung Unterstützung? Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin – wir begleiten Sie gerne dabei.

Beratung und Verkauf

Joho Immobilien AG

Reusstalblick 5

5637 Geltwil

056 536 91 41 | info@joho-immobilien.ch | [joho-immobilien.ch](https://www.joho-immobilien.ch)



Ihre Ansprechpartner:



Stefanie Stöckli-Joho

Eidg. dipl. Immobilientreuhänderin

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA



Stephan Joho

Finanzplaner mit eidg. FA