



Gemeinde Mühlau

Doppel 5 ½ EFH Hofstattächer

Hausteil Süd „Alpenblick“



Generalunternehmer

Vollenweider Paul Immobilien AG
Paul Vollenweider

Bunauweidstrasse 4
5634 Merenschwand
056 | 664 72 90
www.vollenweiderbau.ch

Merenschwand, 28.02.2019

Architekt

Hüsser + Partner Architekten AG
Philippe Hüsser

Luzernerstrasse 93
5630 Muri
056 | 664 82 83
www.huesser-partner.ch

Verkauf

Vollenweider Bau AG
P & S Vollenweider

Bunauweidstrasse 4
5634 Merenschwand
056 | 664 72 90
info@vollenweiderbau.ch

Gemeinde Mühlau AG



Hofstattächer | 5642 Mühlau AG

Zug 15 km | Zürich 23 km | Luzern 23 km | Aarau 35 km



Allgemeines

Die an der Reuss liegende, idyllische sowie ländliche Gemeinde Mühlau überzeugt mit einer schönen Voralpenlandschaft, stillen Naturschutzgebieten sowie mit dem Wander- und Naherholungsgebiet Reuss und Wald. Mit rund 1100 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Mühlau eine typische Gemeinde der Region Freiamt.

Das Wappen und Historisches von Mühlau

Im Jahr 1274 wird Mühlau erstmals in der Geschichte als «Mulnowe» erwähnt. Der Ortsname Mühlau wird auf den althochdeutschen Wortstamm «mulin-ouwa» zurückgeführt, was so viel wie «wassernahes Land bei der Mühle» bedeutet. In der Tat ist im ursprünglich zum Amt Merenschwand gehörenden Ort bereits im Jahr 1319 der Verkauf einer Mühle urkundlich belegt. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass das seit 1872 von der Gemeinde geführte Siegel ein halbes Mühlrad zeigt.

Verkehr

Mühlau verfügt über einen SBB Bahnhof, welcher an der Hauptverbindungstrecke Basel – Chiasso liegt. So stehen ab Mühlau 2x stündlich Bahnverbindungen nach Zürich | Zug | Luzern | Aarau zur Verfügung. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in weniger als 30 Minuten in Baar, Cham, Rotkreuz oder Wohlen. Siehe auch www.sbb.ch. Mit dem Auto ist man innerhalb von 20 Minuten in Zürich, Luzern, Zug und Rotkreuz. Autobahnanschlüsse A4 in Affoltern (ca. 10 Minuten) | A14 in Gisikon (ca. 15 Minuten)

Finanzen

Gemeindesteuerfuss 2016: 117%

Einkaufen

Das Dorf verfügt über mehrere kleine Ladenlokale, welche für den täglichen Einkauf genutzt werden können. Dazu gehören unter anderem der Volg Mühlau, sowie eine Dorfkäserei, welche mit regionalen Spezialitäten verwöhnt. Eine Poststelle befindet sich ebenfalls im Dorf. Grössere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in 5-10 Minuten Entfernung beim Coop Sins oder in Muri.

Bildung

In Mühlau werden folgende obligatorischen Schulstufen angeboten: Kindergarten & Primarschule. Die Gemeinde verfügt über ein historisches Schulhaus aus dem Jahr 1915. Dieses wurde bereits zweimal renoviert und 2016 mit einem modernen Anbau ergänzt. Der Kindergarten und die Mehrzweckhalle befinden sich ebenfalls direkt auf dem Schulgelände.

Freizeit | Sport | Kultur

Über ein Dutzend Vereine, vom Turnverein bis zum Skiclub Mühlau, bieten ein reges Vereinsleben. Im Dorf befinden sich zudem 4 Gasthöfe, das Restaurant Schoren, das Restaurant Storchen, die NL-Bar und das Restaurant Krähenbühl. Die nahegelegene Reuss lädt zum Baden, Bräteln und zum Verweilen an schönen Sommerabenden, oder zu ausgiebigen Spaziergängen durch die verschneite Winterlandschaft ein.

Projektbeschreibung

Die Häuser „Alpenblick“ und „Morgenrot“ sind im südöstlichen Mühlaus gelegen, auf der Reussnahen Seite des Dorfes. Es befindet sich nahe des Dorfkerns und doch in unmittelbarer Nähe von Feldern, Waldwegen und der Reuss. Die Gemeinde Mühlaus verfügt über 25.5 Kilometer Wander-, Fuss- und Radwege, welche sich geschmeidig der Reuss entlang schlängeln und von Bäumen gesäumt werden. Diese Infrastruktur bietet idealen Raum um Sport zu treiben, zum Spazieren und abschalten.

Andererseits sind Sie schnell in den umliegenden Kantonshauptstädten. Somit stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen, ob Städtebesuch oder gemütlicher Tag an der Reuss.

Lernen Sie die Vorzüge einer in Stadtnähe liegender, und doch naturnahen Gemeinde kennen und erleben Sie das Gefühl, in einer idyllischen Ortschaft zu Wohnen.



Haus 01 „Alpenblick“:

Das Dorfleben und die Ruhe der Alpen;

Lehnen Sie sich zurück und geniessen Sie die Aussicht auf die steinernen Giganten. Der Balkon sowie der Sitzplatz sind wunderbar dafür geeignet.

Das 3-geschossige 5.5 Zimmerhaus überrascht mit seiner Weitsicht. Die Zufahrt erfolgt durch ein ruhiges Einfamilienhausquartier. Der Hauszugang und die grossflächige Doppelgarage befinden sich auf dem Quartierstrassenniveau. Auf der zweiten Ebene betreten Sie das vom Licht durchflutete Wohngeschoss, sowie den Balkon. Auf der dritten Ebene findet sich das Schlaf- und Gartengeschoss. Durch eine Fenstertür gelangen Sie auf den Sitzplatz. Die grosszügig konzipierten Schlafräume weisen zwischen 13.5m² - 20m² Grundfläche auf.



Haus 02 „Morgenrot“: **reserviert**

Lassen Sie sich durch die frühen Sonnenstrahlen verzaubern. Genießen Sie am Wochenende ein ausgiebiges Frühstück auf dem Sitzplatz und planen Sie dazu mit den ersten wärmenden Sonnenstrahlen Ihren Tag.

Das 3-geschossige 5.5 Zimmerhaus überrascht mit seiner Weitsicht. Die Zufahrt erfolgt durch ein ruhiges Einfamilienhausquartier. Der Hauszugang und die grossflächige Doppelgarage befinden sich auf dem Quartierstrassenniveau. Auf der zweiten Ebene betreten Sie das vom Licht durchflutete Wohngeschoss, sowie den Balkon. Auf der dritten Ebene findet sich das Schlaf- und Gartengeschoss. Durch eine Fenstertür gelangen Sie auf den Sitzplatz. Die grosszügig konzipierten Schlafräume weisen zwischen 13.5m² - 20m² Grundfläche auf.

Verkaufspreise

Haus 01 Süd „Alpenblick“: 1`185`000.-

Haus 02 Nord „Morgenrot“: **reserviert**

Preise für die schlüsselfertigen Häuser verstehen sich inkl. Grundstück, Garagen, sämtlichen Gebühren sowie Abgaben und inkl. 7.7% MWST.

Zahlungsmodus/Sicherheiten

- Anzahlung 50`000.- mit Kaufzusage.
- Bei Unterzeichnung des Kaufvertrags 300`000.- (Die Anzahlungen sind unverzinst)
- Restzahlung 10 Tage vor Schlüsselübergabe

Ausbauwünsche können je nach Planungs- I Baustand berücksichtigt werden.

Notariatskosten und Grundbuchgebühren je hälftig zu Lasten Verkäufer und Käufer.

Baubeschrieb Wohnungen – I Allgemein

100 Vorbereitungsarbeiten

Gesamte Vorbereitungsarbeiten für die Bauausführung.

111 Rodungen

Rodung der gesamten Parzelle.

150 Kanalisationen / Werkleitungen

Hauszuleitung für Wasser, Elektrisch, Telefon und TV, neuer Kanalisationsanschluss.

172 Baugrubenabschlüsse

Erforderliche Hangsicherungen nach Angaben Ingenieur & Geologe

201 Aushubarbeiten

Aushubarbeiten für den gesamten Bau, Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials oder Deponie auf Baustelle soweit möglich. Hinterfüllen der Kellerumfassungsmauern mit geeignetem Material.

211 Baumeister

Kanalisation im Gebäude gemäss den behördlichen Vorschriften. Schmutz- und Meteorleitungen in PP-Rohren oder gleichwertigem Material. Fundamentplatte, Umfassungswände im Untergeschoss, erdberührt, in Stahlbeton, Decke in Stahlbeton. Kelleraussenwände mit Bitumenbeschichtung und Filtermatten. Übergang Bodenplatte zu Kellerwand mit spez. Dichtungsband gegen eindringendes Wasser. Innenwände Kalksandsteinmauerwerk (KN) Industriesicht oder Backsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton wo statische erforderlich. Aussenwände Gebäude als Einsteinmauerwerk Backstein, 17.5cm stark, oder wo statisch erforderlich Beton. Geschossdecken (über Schlaf- und Wohngeschoss) in Stahlbeton. Treppen im Gebäude UG-OG in Beton (kein Sichtbeton). Stützmauern in Beton sichtbar.

214.1 Zimmermann

Dachstuhl in Holz. Satteldach mit Neigung 25°. Wärmedämmung in der Dachkonstruktion, nach gesetzlichen Vorschriften resp. Anforderungen des Wärmedämmnachweises. 2 Stk. Dachflächenfenster 55x98 bei Technik I Abstellraum. Innere Bekleidung unter Dachschräge mit OSB oder Mehrschichtplatten sichtbare Montage, Farbbehandlung UV-Stop. Entree I Treppenbereich saubere Montage Mehrschichtplatten mit Schattenfugenprofil, Farbbehandlung UV-Stop oder verputzte Gipskartonplatten mit Schattenfugenprofil, weiss gestrichen, oder Täfer, weiss gestrichen Dachstuhl dreiseitig leichtem Vordach. Vordach Südwest Dachrand Traufseitig Untersicht mit Mehrschichtplatte gestrichen.

Eindeckung Dach mit Tonziegel ZZ-Wancor Typ Plano I dunkelgrau

214.4 Reduit Aussen

Front und Türe mit Holzkonstruktion, Rückwand in Beton sichtbar, Seitenwand Verputzt I Beton sichtbar Verkleidung Rhomboid Schalung aus Lärchenholz unbehandelt

221.1 Fenster

In allen Wohnräumen Fenster in Holzmetall, U-Werte nach gesetzlichen Vorschriften resp. Anforderungen des Wärmedämmnachweises. Jedes Zimmer mit mind. einem Drehkippbeschlag. 2x werkseitig gestrichen. Flügel Aussen einbrennlackiert RAL 7024 (Graphitgrau). Innen weiss. Panoramafenster Wohnbereich festverglast.

221.5 Haupteingangstüre

Hauseingangstüre gem. Plan im Garagengeschoss mit fest verglastem Seitenteil, Glas Satinato. Dücker aus CRNI. Dreipunktschliessung. Spion im Türblatt. Grauer Farbton

221.6 Garagentor

Garagentor als Sektionaltor mit Torautomat und 2 Handsender. Grauer Farbton

222 Spengler & Flachdach

Spenglerabschlüsse und Dachwasserabläufe in CrNi-Stahlblech. Auf Flachdächer (z.B. Balkon) Bituminöse Dampfsperre und Wärmedämmung nach gesetzlichen Vorschriften, resp. Wärmedämmnachweis. Wassersperre bituminös, Trennlage, Nuttschicht aus Zementgartenplatten 50x50cm. An - und Abschlüsse bei Balkontüren mit Bitumen- I Flüssigkunststoff. Bitumenabdichtung bei erdüberdeckten Bauteilen und erdberührten Aussenwänden mit dazugehörigen Spengler An- und Abschlüssen. Sockelbleche bei erdberührten Fassadenanschlüssen.

225 Fugendichtungen

Elastische Fugendichtungen wo erforderlich.

226 Fassadenputze

Aussenwärmedämmung mit Polystyrol. Dämmstärke nach gesetzlichen Vorschriften resp. Wärmedämmnachweis. Fassadenverputz als eingefärbter Vollabrieb mit Körnung 2mm. Untersicht Balkondecke UG gestrichen und deren Stirne verputzt

Ganze Fassade gestrichen mit zusätzlichem Fungizid- I Algizid-Anstrich gegen Pilzbefall. Farbe weiss gebrochen. Fensterbänke in Alu, farblos eloxiert. Fenstertüren mit Rinne oder Kunststeinfensterbänken.

228 Sonnenschutz

Rafflamellenstoren AV-90 mit Motorenantrieb in Wohn- I Essbereich, Schlafzimmer, Bibliothek, Büro, Waschen. Farbe: Weissaluminium RAL 9006

230 Elektroinstallationen

Garage und Technik I Abstellraum: FL-Lampe an Wand Wohnbereich: Zweckmässige Installation von Steckdosen, Schalter und Deckenanschlüssen I Wandanschlüsse im Bereich der Dachschrägen. Spot-LED bei Küche und Nasszellen, Korridore. Spiegelschrankanschluss in Sanitärräumen. Apparateanschlüsse für Küchengeräte, Waschmaschine und Tumbler. Reserveanschluss für Closomat in Sanitärräumen. Elektrisch bedienbare Lamellenstoren in Wohn- I Essbereich, Schlafzimmer, Bibliothek, Büro, Waschen. Wandanschluss mit Aussenleuchte bei Hauseingang inkl. Bewegungsmelder, Terrasse, Balkon. Deckenleuchte und Steckdose in Aussenreduit Terrasse. Telefon: Multimediaanschluss im Wohnen und Zimmer 1. Multimedia Leerdosen in den übrigen Zimmern. Radio I TV: Anschluss an das Kabelnetz der Swisscom (Swisscom TV und Internet). Anschlussdose im Wohnen und einem Zimmer installiert (mit Netzwerkverbindung). Optional Anschluss an Cablecom. Gegensprechanlage: Gegensprechanlage vom Wohnzimmer zur Briefkastenanlage.

240 Heizungsanlagen

Wärmeerzeugung und Warmwasser mit Erdsondenwärmepumpe. Zentrale Warmwasseraufbereitung. Regulierung der Heizung nach Aussentemperatur und Raumthermostaten. Wärmeabgabe über Bodenheizung.

244 Lüftung

Einzelraumlüftung in gefangenen Nasszellen und Reduit unter Treppe UG

Gartenflächen. Böschungen und Rabatten mit Naturwiese. Vorplatz und Hauszugang Verbundsteinbeläge Ökosteine grau 20x20cm.

250 Sanitäranlagen

Hauptverteilung pro Hausteil jeweils im separaten Technikraum.
Abwasserleitungen ab allen Verbrauchsstellen in Kunststoffrohren (Geberit). Apparatemontage: Montage aller Apparate und Armaturen. Alle Apparate gemäss Detailofferte der Zulieferfirma, in guter Qualität und zeitgemässen Design für alle Nasszellen. Definitive Apparate: Individuelle Auswahl durch Kunden bei unserer Zulieferfirma.
Pro Wohneinheit 1 Aussenhahn frostsicher an der Fassade Gartengeschoss, 1 Aussenhahn frostsicher an der Fassade Wohngeschoss, sowie 1 Aussenhahn vor der Garage.

252 Waschen

Waschmaschine und Trockner Fabrikat V-Zug.

253 Enthärtungsanlage

Eine zentrale Wasserenthärtungsanlage ist nicht vorgesehen. Bei der Wasserverteilung im Technikraum wird jedoch ein Passstück für den späteren Einbau erstellt.

258 Kücheneinrichtungen

Standartausführung nach Detailplan unseres Küchenlieferanten.
Küchenmöbel: Frontausführung Kunstharz belegt, Farbe nach Standardauswahl Unternehmer.
Apparate: Backofen und Steamer, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug für Umluft, Kühlschrank, Geschirrspüler Sanitär: Einbauspültisch, Arwa-Hebelmischer Abdeckung in Granit 20mm, PK 2 nach Wahl.
Rückwand Küche mit ESG-Weissglas

271 Gipserarbeiten

Abrieb 1.5mm Positiv an sämtlichen Wänden der Wohn- und Schlafräumen. Auf Decken mit Weissputz Q3 (nicht streiflichtfrei). 1 Vorhangschiene VS 57 in Deckputz eingelassen in Wohn- und Schlafzimmer.
Trennwand zwischen Bibliothek und Küche in Trockenbau ausgeführt.
Wände | Decken | Dach in Technikraum, Garage, Abstellraum (Schlafgeschoss) roh

272 Schlosserarbeiten

Treppenläufe mit Chromstahlhandlauf. Absturzsicherung Aussen wo erforderlich als Glasgeländer, Flachstahl in verzinkter Ausführung.
Briefkasten Nach Post Norm.

273 Schreinerarbeiten

Garderobe nach Plan Architekt mit Hochschränken im Entree, Schrankverkleidung für WM | TU mit einer Ablagefläche; Fronten kunstharzbelegt, Farbe und Beschläge nach Standardauswahl Unternehmer. Innentüren mit Stahlzargen, Türblätter überfäلت, halbschwer, fertig weiss beschichtet. Drückergarnituren nach Standardauswahl Unternehmer, mit Langschild und Ziffernschloss.

275 Schliessanlage

Geschütztes Zylindersystem Kaba Star, für Hauseingangstüre Garagengeschoss, Briefkasten. Zimmertüren mit Zifferschlüssel.

281. Bodenbeläge

Schwimmende Unterlagsböden in allen Wohn- und Schlafräumen.

Keramische Platten:

Schlafgeschoss:

DU-WC

Wohngeschoss:

Bad-WC

Keramische Platten oder Parkett:

Schlafgeschoss:

Abstellraum, Waschen, Zimmer 1-3, Gang,

Wohngeschoss:

Gang, Bibliothek, Büro, Küche | Essen | Wohnen,

Garagengeschoss:

Entree

Generell:

Treppen

Zementüberzug oder Beton

Abtalschiert, roh:

Garagengeschoss:

Garage, Technik-Abstellraum,

282 Wandbeläge Nasszellen

Keramische Platten in den Nasszellen. Duschnische und Badewanne Plattenhöhe ca. 2.00m, restliche Sanitärapparate Plattenhöhe ca. 1.20m. Restliche Wände mit Abrieb.

285 Innere Malerarbeiten

Sämtliche Malerarbeiten wie z.B. Wände und Decken in den Wohn- und Schlafräumen weiss gestrichen. Sichtbar bleibende Betonbauteile ohne Farbbehandlung (ausser Untersicht Balkon UG).

287 Baureinigung

Endreinigung vor Übergabe aller Wohn- und Nebenräume.
Schlussreinigung der Kanalisationsleitungen und Schächte.

421 Umgebungsarbeiten

Die Umgebung (Grün-, Hartflächen und Bepflanzung) richtet sich nach dem Verkaufsplan. Naturwiese auf ebenen und leicht geneigten

Gartenplatten Sitzplatz Schlafgeschoss, Balkon und Terrasse im Wohngeschoss: Zementgartenplatten 50x50cm.

Garantiebestimmungen

Nach Kaufvertrag

Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebs

Vorbehalte I Änderungen durch die Käuferschaft

Vorbehalte

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb und den Plänen, welche aus technischen und I oder architektonischen Gründen erforderlich werden bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit damit gesamthaft gesehen kein Minderwert entsteht.

Änderungen infolge Bauauflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Änderungen durch die Käuferschaft

Je nach Baufortschritt sind Änderungen grundsätzlich möglich.

Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Basisausbau werden mit einer Mehr- und Minderkostenaufstellung zuzüglich Aufwendungen Architekt, Ingenieure, Bauleitung, TU und allfällige Gebühren ausgewiesen und ausserhalb des Kaufpreises abgerechnet.

Bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes aller Bauten und der Umgebung werden Bestelländerungen ausgeschlossen. Zu beachten ist, dass die von der Bauherrschaft beauftragten Unternehmer fix sind. Der Zuzug eigener Lieferanten und Unternehmer durch die Käuferschaft ist somit ausgeschlossen. Sollten Basispreisbildende Budgetposten und Ausbauten weggelassen werden, haben die Käufer keinen Anspruch auf Rückerstattung und Verrechnung.

Freigabe Änderungswünsche

Änderungswünsche werden erst nach Unterzeichnung der jeweiligen Mehr- I Minderkostenzusammenstellung freigegeben.

Bilder

Alle Bilder in dieser Dokumentation sind Beispielbilder.

Bauvorschriften

Die Überbauung und die Umgebungsarbeiten sind nach den Bauvorschriften der Gemeinde und nach den kant. Vorschriften konzipiert. Zwischenzeitliche Änderungen oder Baubewilligungsauflagen, welche Anpassungen zur Folge haben bleiben seitens des Erstellers vorbehalten.





Doppel EFH

Alpenblick & Morgenrot Hofstattächer, Mühlau



Zu Hause im täglichen Urlaub, Naherholungsgebiet Reusstal
Herzlich Willkommen

Vollenweider Bau AG
P & S Vollenweider

Bunauweidstrasse 4
5634 Merenschwand
056 | 664 72 90
info@vollenweiderbau.ch





