

# WOHNEN UND LEBEN IM SCHÖNEN ZWINGEN/BL

Neubau von 2-Doppel-Einfamilienhäusern  
am Kugelweg 3a-3d in 4222 Zwingen



# INHALT

- 03 LAGE
- 04 STANDORT
- 05 PROJEKTBESCHRIEB
- 06 RAUMPROGRAMM HAUS A1 + A2
- 09 RAUMPROGRAMM HAUS B1 + B2
- 12 VERKAUFSPREISE
- 13 VISUALISIERUNGEN
- 17 KURZ-BAUBESCHRIEB
- 20 IMPRESSUM



*Ansicht Fokus Haus B1 + B2*

# LAGE

Das Neubauprojekt entsteht in der lebendigen, wachsenden Gemeinde Zwingen, das im wunderschönen Laufental liegt, 4 km von Laufen und 20 km von Basel-Stadt entfernt.

Zwingen verfügt über diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (Kindergarten, Primar- und Sekundarschule, Gymnasium in Laufen), Restaurants, Freizeitangebote und eine perfekte ÖV-Anbindung an Laufen und Basel-Stadt.

## DISTANZEN

Basel Bahnhof SBB	20 km
Autobahnanschluss A18 Aesch/BL	7 km
Laufen/BL	4.3 km
Delémont/JU	21 km



Umgebungsplan Region Nord-West Schweiz

# STANDORT

## GEMEINDE ZWINGEN

Bezirk	Laufen
Kanton	Basel-Landschaft
PLZ	4222
Fläche	4.62 km <sup>2</sup>
Wohnbevölkerung per 31.12.2020	2'520

## DISTANZEN

Kindergarten	700 m
Primarschule	500 m
Sekundarschule	440 m
Bushaltestelle	200 m
Bahnhof	700 m

## STEUERSÄTZE 2019

Natürliche Personen	59% der Staatssteuer
---------------------	----------------------

Der Kugelweg befindet sich im nord-östlichen Teil der Gemeinde Zwingen und ist über eine neu erstellte Privatstrasse zugänglich. Die Zufahrt erfolgt sowohl von Grellingen wie auch von Laufen her über die Baselstrasse.

In der direkten Umgebung liegen unterhalb der Parzelle am Kugelweg Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser. Oberhalb der Parzelle am Leimetsgartenweg liegen neu erstellte Einfamilienhäuser.



Umgebungsplan Zwingen

# PROJEKTBESCHRIEB

Auf 4 eigenständigen Parzellen am Kugelweg in Zwingen/BL werden 2 Doppel-Einfamilienhäuser zum Verkauf erstellt.

Es werden zwei neue identische Doppel-Einfamilienhäuser (Haus A1/A2 und Haus B1/B2) auf drei Etagen mit einer Nettowohnfläche von 142m<sup>2</sup> zusätzlich 34m<sup>2</sup> für Keller, Technik und Garage zum Verkauf realisiert.

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Aussenparkplatz sowie eine Garagenbox und einen gedeckten Hauseingang.

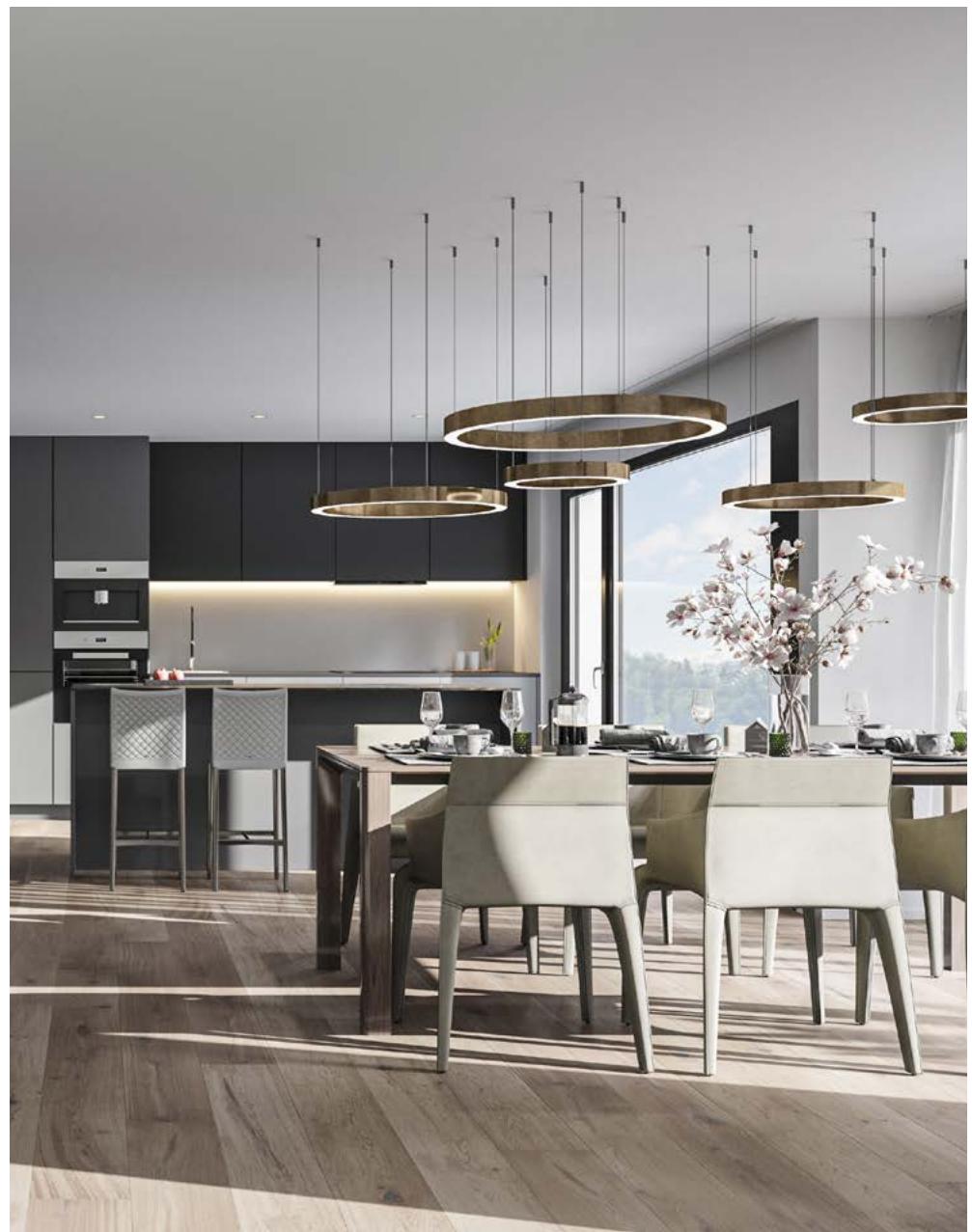
Im Sockelgeschoss befindet sich eine hauseigene Garage, durch welche direkt in das Haus eingetreten werden kann. Das Sockelgeschoss ist zudem mit einer grosszügigen Eingangshalle und einem separaten Keller/Technik-Raum ausgestattet. Es besteht die Option, nach Käuferwunsch das Sockelgeschoss zu erweitern.

Das Erdgeschoss wird mittels einer Treppe erreicht. Es umfasst den offenen Wohn- und Essbereich sowie die Küche. In separat gelegenen Räumen gibt es ein Reduit sowie ein WC. Im Erdgeschoss befindet sich eine grosse, teilweise gedeckte Terrasse. Der Zugang erfolgt über den Wohn- und Essbereich.

Das Obergeschoss wird ebenfalls mittels Treppenaufgang erreicht. Es ist mit drei Schlafräumen und zwei Nasszellen ausgestattet. Das Master-Bedroom verfügt «en-suite» über eine eigene Ankleide wie auch über ein Badezimmer mit Dusche. In südlicher Richtung verfügt das Zimmer zudem über einen eigenen Balkon. Im Obergeschoss gibt es noch zwei weitere Schlafräume und ein Badezimmer.

Das Flachdach über dem Obergeschoss wird extensiv begrünt.

Hochwertige Materialien und Ausstattungen runden das Angebot ab.



Einrichtungs- und Materialisierungsbeispiel Esszimmer und Küche

# RAUMPROGRAMM HAUS A1 + B1

## ECKDATEN

Grundstückfläche Haus A1	288 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche Haus B1	300 m <sup>2</sup>
Kubatur pro Haus	706 m <sup>3</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Nettonebenfläche	34 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	48 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5

## RAUMANGEBOT SOCKELGESCHOSS

Eingangshalle	14.30 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	16.20 m <sup>2</sup>
Garage	17.20 m <sup>2</sup>

Im Sockelgeschoss besteht die Option auf eine Kellererweiterung um rund 15.00 m<sup>2</sup>. Nutzungs-  
optionen sind beispielsweise Hobbyraum, Wein-  
keller, Musikzimmer oder Sauna mit Home-Fitness  
Einrichtungen.



# RAUMPROGRAMM HAUS A1 + B1

## RAUMPROGRAMM ERDGESCHOSS

Wohn- und Essbereich	58.50 m <sup>2</sup>
Reduit	3.40 m <sup>2</sup>
WC	2.40 m <sup>2</sup>

## AUSSENNUTZFLÄCHE

Terrassensitzplatz	38.60 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------



# RAUMPROGRAMM HAUS A1 + B1

## RAUMPROGRAMM OBERGESCHOSS

Master-Bedroom + Ankleide	18.80m <sup>2</sup>
Dusche	4.50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.10 m <sup>2</sup>
Bad	6.50 m <sup>2</sup>
Vorplatz	6.30 m <sup>2</sup>

## AUSSENNUTZFLÄCHE

Terrassensitzplatz	9.30 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------

## OBERGESCHOSS



# RAUMPROGRAMM HAUS A2 + B2

## ECKDATEN

Grundstückfläche Haus A2	305 m <sup>2</sup>
Grundstückfläche Haus B2	320 m <sup>2</sup>
Kubatur pro Haus	706 m <sup>3</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Nettonebenfläche	34 m <sup>2</sup>
Aussennutzfläche	48 m <sup>2</sup>
Zimmer	4.5

## RAUMANGEBOT SOCKELGESCHOSS

Eingangshalle	14.30 m <sup>2</sup>
Keller / Technik	16.20 m <sup>2</sup>
Garage	17.20 m <sup>2</sup>

Im Sockelgeschoss besteht die Option auf eine Kellererweiterung um rund 15.00 m<sup>2</sup>. Nutzungs-  
optionen sind beispielsweise Hobbyraum, Wein-  
keller, Musikzimmer oder Sauna mit Home-Fitness  
Einrichtungen.



# RAUMPROGRAMM HAUS A2 + B2

## RAUMPROGRAMM ERDGESCHOSS

Wohn- und Essbereich	58.50 m <sup>2</sup>
Reduit	3.40 m <sup>2</sup>
WC	2.40 m <sup>2</sup>

## AUSSENNUTZFLÄCHE

Terrassensitzplatz	38.60 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------



# RAUMPROGRAMM HAUS A2 + B2

## RAUMPROGRAMM OBERGESCHOSS

Master-Bedroom + Ankleide	18.80m <sup>2</sup>
Dusche	4.50 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13.20 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.10 m <sup>2</sup>
Bad	6.50 m <sup>2</sup>
Vorplatz	6.30 m <sup>2</sup>

## AUSSENNUTZFLÄCHE

Terrassensitzplatz	9.30 m <sup>2</sup>
--------------------	---------------------



# VERKAUFSPREIS HAUS

## HAUS A1

Grundstück	288 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Garage + Abstellplatz	40'000.00
<b>Verkaufspreis in CHF</b>	<b>1'230'000.00</b>

## HAUS A2

Grundstück	305 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Garage + Abstellplatz	40'000.00
<b>Verkaufspreis in CHF</b>	<b>1'230'000.00</b>

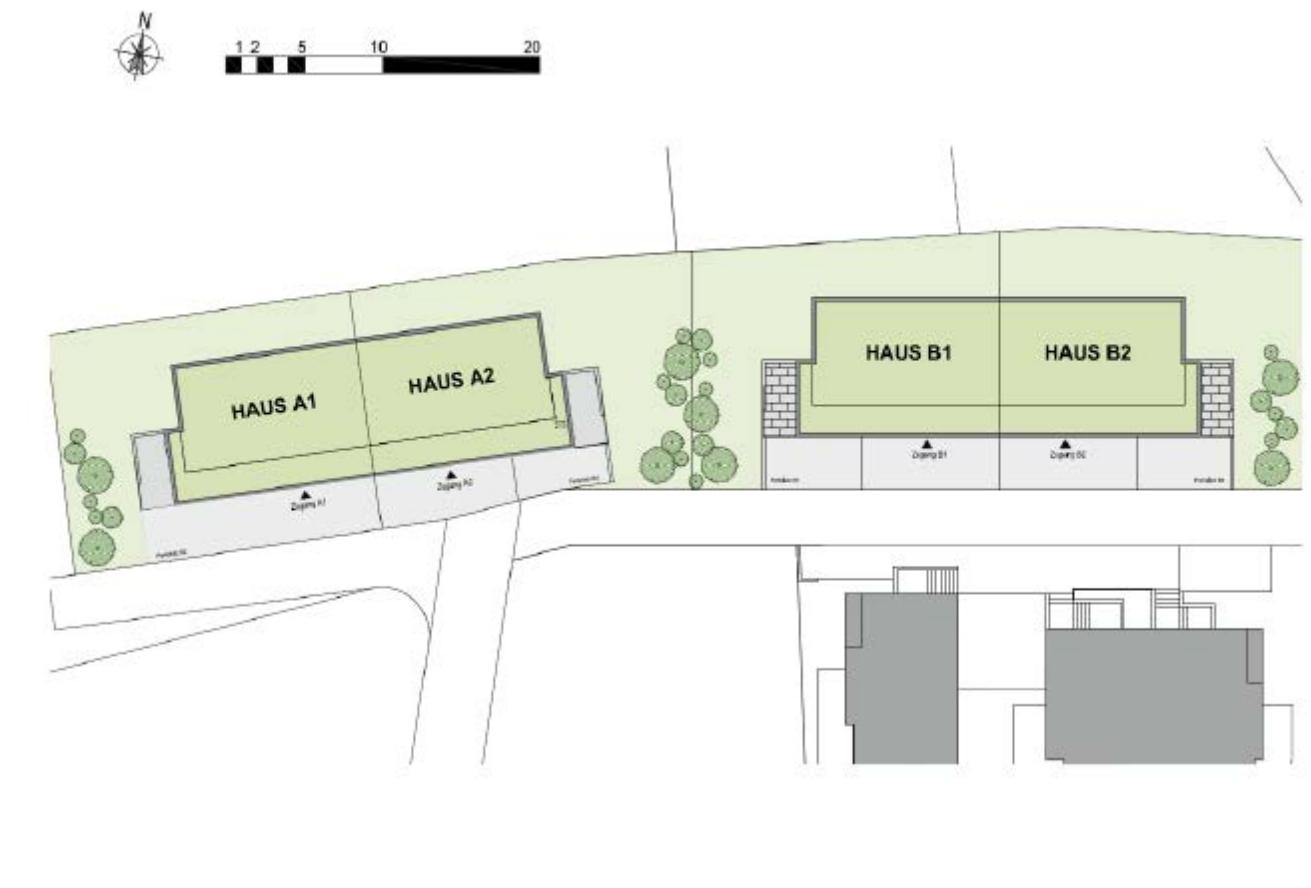
## HAUS B1

Grundstück	300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Garage + Abstellplatz	40'000.00
<b>Verkaufspreis in CHF</b>	<b>1'230'000.00</b>

## HAUS B2

Grundstück	320 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	224 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Garage + Abstellplatz	40'000.00
<b>Verkaufspreis in CHF</b>	<b>1'230'000.00</b>

## SITUATIONSPLAN





*Einrichtungs- und Materialisierungsbeispiel Wohnzimmer*



Einrichtungs- und Materialisierungsbeispiel Master-Bedroom



*Einrichtungs- und Materialisierungsbeispiel Badezimmer*



*Einrichtungs- und Materialisierungsbeispiel Terrassensitzplatz*

# KURZBAUBESCHRIEB

## HINWEIS

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen etc. sind unverbindlich. Änderungen sind bis zur Bauvollendung möglich. Abweichungen gegenüber den publizierten Angaben sowie dem Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## PROJEKTBESCHRIEB

2 Doppel-Einfamilienhäuser mit Garage und Aussenparkplatz. Jedes Haus verfügt über einen direkten Hauszugang via Garage.  
Kugelweg 3a-3d, CH-4222 Zwingen/BL.

## BEZUGSTERMIN

Voraussichtlich 18 Monate nach Baubeginn.

## STANDARDAUSBAU

Der Neubau wird nach Eigentumsstandard geplant und ausgebaut. Es werden die erhöhten Schallschutz-Anforderungen im Wohnungsbau gemäss SIA 181 angestrebt.

## TRAGWERK / BAUWEISE

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Stützen nach Angaben des Bauingenieurs wo notwendig. Die tragenden Aussen- und Innenwände sind aus armiertem Beton und Backstein-Mauerwerk erstellt. Die Bodenplatten sind aus Beton. Die Stockwerksdecken sind aus Stahlbeton und werden gegen Trittschall gedämmt.

## FASSADE

Verputzte Aussenwärmedämmung nach Energiegesetz. Silikonharz-Deckputz, Korngrösse 2mm.

## SOCKELGESCHOSS

- Aussenwände aus Beton, Perimeter-Wärmedämmung
- Innenwände aus Beton / Kalkstein roh gestrichen (Technik und Garage) oder Variovlies in weiss gestrichen (Entrée)
- Häusertrennwand aus Beton roh in weiss gestrichen
- Betondecken in Keller/Technik roh gestrichen. Hauseingang Weissputz gestrichen

## ERD- UND OBERGESCHOSS

- Aussenwände aus Beton oder Backstein, Wärmedämmung mit Silikonharz-Deckputz 2mm
- Innenwände aus Beton oder Backstein oder in Leichtbau mit Grundputz zur Aufnahme von Varioflies in weiss gestrichen
- Häusertrennwand aus Beton
- Betondecken in Weissputz

## STOCKWERKSDECKEN

Stahlbeton mit Dämmung. Darauf ein Unterlagsboden (mit Bodenheizung) schwimmend verlegt. Als Abschluss ein Bodenbelag nach Käufer:innenwunsch und -Budget.

## TREPPIEN

Treppen aus Beton ausgeführt. Die Auftritte und Stirnseite mit Parkett nach Käufer:innenauswahl. Es wird auf das Budget Bodenbeläge verwiesen.

## FLACHDACH

Flachdach aus Stahlbeton mit Abdichtung und Wärmedämmung nach Systemvorschrift und extensiv begrünt. Variante begehbar nach Käufer:innenwunsch als Option möglich.

## TERRASSEN

Feinsteinzeugplatten nach Gestaltungskonzept des Architekten.

## STOREN

Elektrobetriebene Verbundraffstoren 90mm gebördelt in Leichtmetall einbrennlackiert. Farbton nach Gestaltungskonzept.

## SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz oder Markise nach Gestaltungskonzept des Architekten.

## FENSTER

Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, U-Wert min. 0.8W/m<sup>2</sup>. Absturzsicherung in VSG-Glas. Schalldämmwert gemäss Standardunternehmer oder - wenn vorgegeben - gemäss Behördenuflagen. Fenstergriffe Glutz Topaz oder gleichwertig. Einteilung aller Fenster und Fixverglasungen nach Architektenplan. Farbe aussen nach architektonischem Konzept. Farbe innen weiss. Farbänderung nach Käufer:innenwunsch gegen Aufpreis möglich.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

Es wird durch den Elektroplaner ein Elektrokonzept samt Plangrundlagen ausgearbeitet, welches die Basis der Ausführung und Installation darstellt. Weitergehende Käufer:innenwünsche gegen Aufpreis möglich.

## LEUCHTEN- UND LAMPENLIEFERUNGEN

Nach Angaben und Konzept des Elektroplaners/Architekten.

## SONNERIE UND TÜRSPRECHANLAGE

Es ist eine Video-Türsprechanlage mit Verbindung zu der Hauptsprechstelle beim Hauseingang vorgesehen.

## STECKDOSEN

Alle Zimmer, Gänge und Nebenräume je drei Dreifachsteckdosen. Im Außenbereich auf dem gedeckten Balkon im Erdgeschoss zwei Steckdosen und auf dem kleinen Balkon eine Steckdose.

## MULTIMEDIA-INSTALLATION (Radio, TV, Internet, Telefon)

Es sind jeweils im Wohnzimmer und in den drei Schlafräumen ein ausgebauter Anschluss vorgesehen.

## WOHNUNGSAUTOMATION

Fernsteuerung über Smartphone. Elektronische Steuerung mittels Touchscreen aller wichtigen Funktionen im Haus nach Käuferwunsch gegen Aufpreis möglich.

## TÜREN

Hauseingangstür mit Rahmen und Türspion mit Vierpunktverschluss aus Holz-Metall gemäss den gängigen Sicherheitsstandards. Zimmertüren aus Holz mit Stahlzargen, deckend gestrichen. Türgriffe aus Glutz Topaz oder gleichwertig.

## SCHLIESSANLAGEN

Die Schliessanlage mit Sicherheitszylinder umfasst die Haustüre, die Garage und den Briefkasten. Es werden 5 Schlüssel ausgehändigt.

## HEIZUNGSANLAGE

Die Realisierung erfolgt auf den technischen Projektvorgaben des Heizungsplaners.

Im Besonderen: **Wärmeerzeugung:** Luft- / Wasser-Wärmepumpe mit Free-Cooling System

**Wärmeverteilung:** Fussbodenheizung

**Regulierung:** Einzelraumthermostaten zur individuellen Temperaturregulierung pro Raum

**Warmwasser:** Zentrale Wasseraufbereitung

## SANITÄRINSTALLATION

- Sanitärleitungen: Warm- und Kaltwasserleitungen inklusive Isolation gemäss Sanitärplanung.

- Waschen / Trocknen: Waschmaschine und Tumbler in Keller  
**Budget CHF 4'000.00 inkl. Mehrwertsteuer.**

- (Nettopreis d.h. Rabatte sind abgezogen).

- Entlüftung: Mechanische Entlüftung in gefangenen Nasszellen.

- Sanitärapparate: Die Auswahl der Apparate und Garnituren erfolgt gemäss vorliegender Sanitärliste.

- Budget CHF 25'000.00 inkl. Mehrwertsteuer.**

- (Nettopreis d.h. Rabatte sind abgezogen).

## KÜCHE

Die Auswahl der Küche erfolgt gemäss vorhandener Offerte und nach Käufer:innenwunsch. Bei der ausgestellten Offerte handelt es sich um Nettopreise (Rabatte sind berücksichtigt).

**Budget CHF 30'000.00 inkl. Mehrwertsteuer.**

## GARDEROBE UND/ODER EINBAUSCHRÄNKE

Nach individueller Gestaltung der Käuferschaft im Rahmen des vorhandenen Wohnraum-Grundrisses.

**Budget CHF 8'000.00 inkl. MwSt.**

(Nettopreis d.h. Rabatte sind abgezogen).

## BODENBELÄGE

**Unterlagsböden:** Schwimmende Zementunterlagsböden auf Dämmung

**Plattenbeläge:** Liefern und Verlegen von keramischen Platten in den Nassräumen. Format und Farbe nach Käuferwunsch.

Verlegeart in Kreuzfuge. Plattenformat 60x60cm.

**Budget CHF 60.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. ohne Verlegearbeit** (Materiallieferung Brutto, Rabatte berücksichtigt)

**Holzbeläge:** Liefern und Verlegen von Parkett nach Käuferwunsch.

Vorgesehen in allen Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, Reduit, Treppen und im Eingangsbereich/Gang.

Verlegeart regelmässiger Verband oder Schiffsdecken.

**Budget CHF 90.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. ohne Verlegearbeit** (Materiallieferung Brutto, Rabatte sind berücksichtigt)

## WANDBELÄGE

Keramische Wandplatten im Format 60x60cm in den Nasszellen. Auf ganze Raumhöhe und an den Wänden mit Sanitärapparaturen auf eine Höhe von 1.20 Meter. Grundlage hierfür nach Architektenplan.

Verlegearbeit in Kreuzfuge.

**Budget CHF 60.00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. ohne Verlegearbeit.**

(Materiallieferung Brutto, Rabatte sind berücksichtigt).

## WÄNDE UND DECKEN

Sämtliche Decken - ohne Technikraum, Keller und Garage - in Weissputz gestrichen.

## GARAGE

Eine eigene Garage im Sockelgeschoss mit direktem Hauszugang. Ein Aussenparkplatz vor dem Haus.

## UMGEBUNGSSARBEITEN

Grundlage bildet der Umgebungsplan des Architekten.

Verkehrs-, Fusswege und Hausvorplatz mit Verbundsteinbelägen.

Die Bepflanzung erfolgt nach vorhandenem Gestaltungskonzept.

Bäume, Sträucher mit Jungpflanzen und Jungbäumen.

# IMPRESSUM

## TOTALUNTERNEHMER

MSRG Immobilien GmbH  
Lettenweg 132  
CH-4123 Allschwil



## ARCHITEKTUR

Schönenberger Ehinger Architekten  
Hohestrasse 134  
CH-4104 Oberwil



## BAUMANAGEMENT

MOVEO Baumanagement GmbH  
Herrenmattstrasse 25  
CH-4132 Muttenz



## BAUHERRENVERTRETUNG & VERKAUF

Simple & Perfect GmbH  
Roger Mennel  
Lettenweg 132  
CH-4123 Allschwil

M +41 76 366 25 10  
T +41 61 482 16 16  
roger.mennel@simpleperfect.ch



## Urheberrecht

Für den privaten Gebrauch ist die Weiterverwendung unter vollständiger Quellangabe erlaubt. Jede andere Verwendung, insbesondere das teilweise oder vollständige Reproduzieren, in elektronischer sowie gedruckter Form, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Urheber:innen erlaubt.  
Urheberin: Adriana Tarr Thaler, SIMPLE & PERFECT GmbH

## Gewährleistung

Die dargestellten Visualisierungen und Bilder dienen lediglich der Anschauung. Daraus können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Es wird keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit, Zuverlässigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Informationen übernommen.