

In der beliebten Wohngemeinde Oberwil (BL) an der Bruderholstrasse 3 bauen für Sie das moderne Doppeleinfamilienhaus “PRIMUS”, dass durch seine Harmonie und Funktionalität mit grossen Fensterfronten besticht

Modernes Doppeleinfamilienhaus PRIMUS in Oberwil

Konzept

Modernes Wohnen mit Privatsphäre, Licht und Qualität. Das Neubau-Doppelhaus verbindet zeitlose Architektur mit durchdachten Grundrissen, hellen Räumen und nachhaltiger Bauweise. Ein Zuhause, das sich dem Leben anpasst – wertbeständig, komfortabel und zukunftsorientiert.

PRIMUS uno und Primus due

BAUSTART	Sommer 2026
FERTIGSTELLUNG / EINZUG	Herbst 2027
ZONE	Wohnzone W2b
EINHEIT	2 Doppelhaushälfen
GRUNDSTUECK	201m2 / 232 m2
WOHNFLAECHE	161m2 / 164 m2
ZIMMER	5.5 Zimmer
NASSZELLEN	3
CARPORT / PP	1 plus 1
RAUMHOEHEN	EG 2.5m / OG 2.4m
HEIZUNG	Split-Wärmepumpe / Bodenheizung

Ausstattung

- Moderne, energieeffiziente Bauweise
- Zeitgemässe Architektur mit klarer Linienführung
- Hochwertige Gebäudehülle
- Grosse Fensterflächen für optimale Tageslichtverhältnisse
- Integrierter Wintergarten
- Dreifachverglaste Isolierfenster
- Elektrische Storen / Rafflamellen
- Grosszügiger Wohn- und Essbereich
- Offene Küche (Ausführung nach Käuferwunsch)
- Mehrere Schlafzimmer mit guter Möblierbarkeit
- Moderne Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne
- Separates Gäste-WC (je nach Grundriss)
- Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett, Feinsteinzeug)
- Fussbodenheizung in allen Wohnräumen
- Energieeffiziente Heizlösung
- Schöner Garten / gedeckter Sitzplatz / Terrasse
- Carport und Parkplatz
- Waschmaschine und Tumbler
- Multimedia- und Netzwerkanschlüsse
- Individuelle Material- und Farbwahl (Budgetpositionen)



Lage Bruderholzstrasse 3 in Oberwil BL

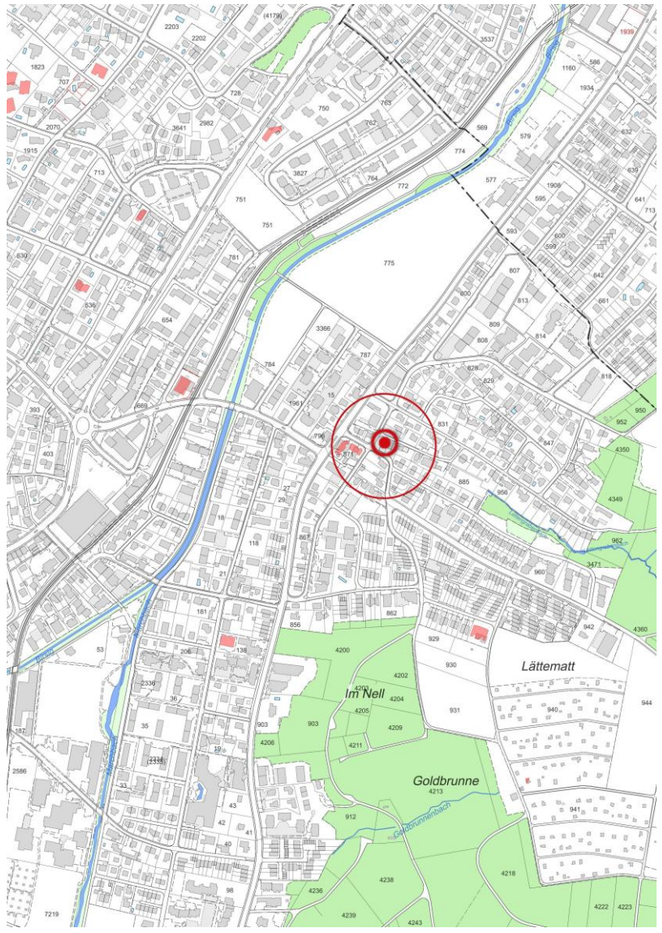
Die Liegenschaft an der Bruderholzstrasse 3 liegt in einem gepflegten Wohnquartier in Zentrumsnähe der beliebten Gemeinde Oberwil. Die Lage verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt Basel und zählt zu den gefragtesten Wohngebieten im Leimental. Oberwil steht für hohe Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und Wertbeständigkeit.

Bahnhof Basel SBB: ca. 20 Minuten
Öffentlicher Verkehr: Bus- und Tramanschlüsse in kurzer Gehdistanz
Autobahnanschluss A18 / A2: ca. 10–15 Minuten
EuroAirport Basel–Mulhouse: ca. 25 Minuten

Die Lage bietet sowohl für Pendler als auch für Familien eine optimale Erreichbarkeit.
Einkauf, Schulen (Migros, Coop, lokale Läden) im Dorfzentrum
Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sowie das Gymnasium gut erreichbar
Weiterführende Schulen und Universitäten in Basel

Freizeit & Naherholung
Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein. Naherholungsgebiete und Wald in kurzer Distanz, Spazier- und Velowege Richtung Bruderholz und Leimental.

Ein Standort, der sowohl heute als auch langfristig überzeugt – ideal für Familien und Paare.



insia AG | Baumanagement | Hohenrainstrasse 26b | 4133 Pratteln | T +41 61 823 70 70 | info@insia.ch | www.insia.ch

Abwicklung Kauf

1. Reservation

Beide Doppeleinfamilienhäuser werden reserviert und die Anzahlungen pro Haus von CHF 50'000.– einbezahlt.

Frühling 2026

2. Baubeginn

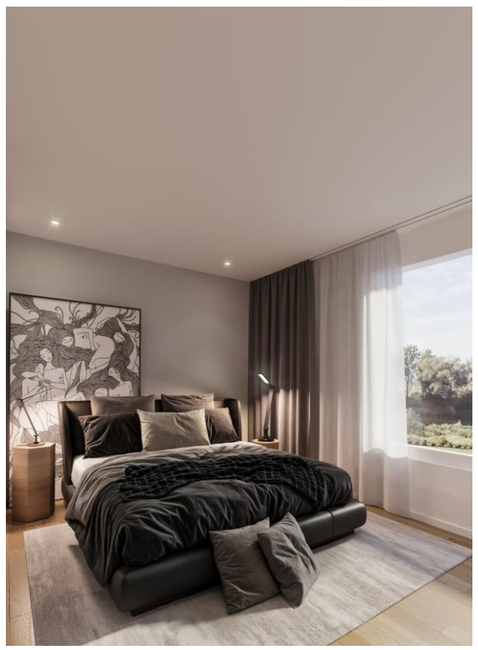
Sommer 2026

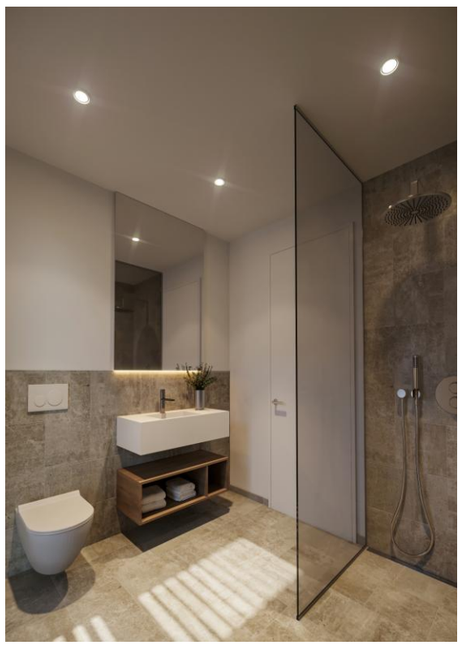
Baustart nach Verkauf der Doppelhaushälften.

3. Fertigstellung

Beide Doppelhaushälften sind fertig erstellt und bezugsbereit
Mit der Schlüsselübergabe sind auch die jeweiligen Restkaufpreiszahlungen der Wohneinheiten fällig.

31. Oktober 2027





Schlüsselfertige Erstellung

Das Doppelhaus wird schlüsselfertig erstellt und bezugsbereit übergeben. Die Ausführung erfolgt gemäss detailliertem Baubeschrieb. Individuelle Ausstattungswünsche können – je nach Baufortschritt – berücksichtigt werden. Die Erstellung zum Fixpreis bietet maximale Kosten- und Planungssicherheit, minimiert Ihre Risiken und ermöglicht einen stressfreien Weg ins Eigenheim.

Kaufpreis / Werkpreis

Die schlüsselfertige Erstellung erfolgt zum Fixpreis gemäss separater Leistungs- und Baubeschreibung.

Anzahlung
Bei der Beurkundung leistet der Käufer eine Anzahlung von 20 % des vereinbarten Kaufpreises (Reservationsbetrag wird angerechnet).

Unwiderrufliches Zahlungsversprechen
Der Käufer verpflichtet sich, spätestens bei der Beurkundung Kaufvertrag ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines in der Schweiz zugelassenen Finanzinstituts über den Restkaufpreis vorzulegen.

Restzahlung / Übergabe
Die Restzahlung von 80 % des Kaufpreises ist bei Schlüsselübergabe und Abnahme des schlüsselfertig erstellten Objekts zur Zahlung fällig.

Kontakt Verkauf und Beratung

TOTALUNTERNEHMER

Cornelius Gerny
Geschäftsleitung

T +41 61 823 70 70
M +41 79 945 48 61
d.gerny@insia.ch

insia AG Baumanagement
Unterdorfstrasse 23a
4143 Dornach
www.insia.ch

ARCHITEKTUR

Daniel Baumgartner
Neuhofweg 51
4147 Aesch
www.baumgartnerarchitektur.ch

Preise und Fakten

	PRIMUS uno	PRIMUS due
Anzahl Zimmer	5½	5½
Nettowohnfläche	161 m^2	163 m^2
Nutzfläche	193 m^2	197 m^2
Kubatur	696 m^3 (SIA 416)	714 m^3 (SIA 416)
Parzellengrösse	201m^2	232 m^2
Nasszellen	3	3
Wintergarten	12 m^2	14 m^2
Garten/ Aussenfläche	131 m^2	162 m^2
Sitzplatz / Terrasse	12.5 m^2 gedeckt / 9 m^2	12.5 m^2 gedeckt / 11 m^2
Carport	1 plus 1 Aussenplatz	1 plus 1 Aussenplatz
Stockwerke	Sockel -, Erd-, Ober- und Dachgeschoss	Sockel-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Kaufpreis (schlüsselfertig gemäss Baubeschrieb)	**CHF 1’395'000**	**CHF 1’475'000**





insia AG | Baumanagement | Hohenrainstrasse 26b | 4133 Pratteln | T +41 61 823 70 70 | info@insia.ch | www.insia.ch

KURZBAUBESCHRIEB PRIMUS uno und due

Im Verkaufspreis inbegriffen sind die nachfolgenden Leistungen; sämtliche zur Erbringung der Leistungen notwendigen Honorare und Nebenkosten sind enthalten.

Grundstück
Parzelle Nr. 878 GB Oberwil haltend 433m^2. Neue Parzellen PRIMUS uno ca. 201 m^2 und PRIMUS due ca. 232 m^2

Vorbereitung
Bestandesaufnahmen, Räumungen, Abbrüche und Terrainvorbereitungen

Gebäude Erdarbeiten
Aushub, Kanalisation und Hinterfüllung der Bauten.

Tragkonstruktion
Fundamentplatte und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton als schwarze Wanne. Geschossdecken in Stahlbeton, Treppenhauswände sowie teilweise Wohnungstrennwände in Stahlbeton. Weitere Trennwände in Wohnungen in Backstein, Stahlbeton; im Keller KS, schwimmende Unterlagsböden.

Fassade
Aussenwände in Stahlbeton / Backstein, Aussenwärmedämmung (Kompaktfassade) 160-180 mm mit Vollabrieb 2 mm.

Fenster / Storen
Fenster in Kunststoff-Alu, Isolierverglasung nach Wärmedämmvorschriften und Schalldämmanforderungen, Rafflamellenstoren und Markisen elektrisch betrieben. Fenster im UG und EG mit erhöhter Sicherheit ausgestattet.

Dach
Sparrendach mit Ziegel eingedeckt und Holzfaserplatte, 180mm Dämmung, Untersicht in Gipskarton Weissputz, Dachflächenfenster elektrisch.

Sitzplatz / Terrasse
Boden mit Feinsteinzeugplatten 20 mm, Geländer / Brüstungen in Metall.

Elektroinstallationen
Steckdosen / Schalter sowie Lampenanschlüsse und Spots in üblicher Anzahl gemäss Detailbaubeschrieb. WM / TU enthalten.

Heizung
Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasserwärmepumpe mit Spligerät pro Haus. Wärme im Winter und Activcooling im Sommer mittels Fussboden. Warmwasseraufbereitung via Boiler. Alle Zimmer mit separatem Raumthermostat.

Sanitäranlagen
Sanitärapparate und Armaturen gemäss Budgetposition:
CHF 20'000.– brutto inkl. MwSt.

Küche
Küche mit Unterschränken, Oberschränken, Hochschränken und Abdeckung. Einbaugeräte mit Kühlschrank, Glaskeramikkochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube oder Bora (Umluft), Spülbecken sowie Geschirrspüler gemäss Budgetposition:
CHF 30'000.– brutto inkl. MwSt.

Innenausbau
Eingangs-, Wohn-, Essbereich, Küche und Zimmer: Innenwände Weissputz mit Variovliestapete gestrichen, Decken in Weissputz gestrichen oder Sichtbeton BOK2 lasiert. Türen mit Türblatt stumpf angeschlagen und Stahlzargen gestrichen; Lichtmass 210 cm.

Boden- und Wandbeläge
Boden- und Wandbeläge gemäss Budgetpositionen (nur Material ohne Verlegung und Nebenarbeiten):
Wohnen / Schlafen:
Parkett CHF 95.– / m^2 brutto inkl. MwSt.

Badezimmer:
Platten CHF 55.– / m^2 brutto inkl. MwSt.
Sitzplatz:
Feinsteinplatten 20 mm CHF 55.– / m^2 brutto inkl. MwSt.

Keller
Keller: Boden Zementüberzug roh, Wände und Decken gestrichen.

Carport
Betonkonstruktion mit Dachbegrünung und Beleuchtung.
Besucher-PP gemäss Reglement Gemeinde.

Umgebung
Erschliessungen in Betonsickersteine. Hochstammbäume, Solitärpflanzen und Bepflanzung gemäss Umgebungsplan.

Baunebenkosten
½ der Notariatskosten und Grundbuchgebühren sowie der Handänderungssteuer gehen zulasten des Käufers. Alle übrigen Nebenkosten wie Anschlussgebühren, Vertragswerke und weitere Gebühren innerhalb des Standardausbaus inklusive.

Änderungen am Kurzbaubeschrieb
Der Kurzbaubeschrieb bestimmt lediglich die Qualität der Ausführung. Die beschriebenen Produkte können durch andere, gleichwertige Produkte ersetzt werden. Die technischen und bauphysikalischen Werte müssen jedoch erfüllt sein. Abweichungen zur effektiven Ausführung sind nicht auszuschliessen. Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion ist der Detailbaubeschrieb und die definitiven Ausführungspläne 1 : 50.





Doppeleinfamilienhaus an der Bruderholzstrasse 3 in Oberwil PRIMUS

Bauherrschaft: Insia AG, Unterdorfstrasse 23b, 4143 Dornach
Baumgartner Architektur GmbH, Neuhofweg 51, 4147 Aesch 03.02.2026

Kubische Berechnung nach SIA 416, PRIMUS uno

Geschoss	Länge in lm	Breite in lm	Fläche in m2	Höhe in m	Kubik m3	Total Geschoss m3
Sockelgeschoss			63.20	2.70	170.64	
Erdgeschoss	5.85	8.41	49.20	2.80	137.76	
Wintergarten			14.00	2.80	39.20	
Obergeschoss	5.85	8.41	49.20	2.70	132.84	
Balkon, Dach Carport			45.60	1.50	68.40	
Dachgeschoss	5.85	8.41	49.20	3.00	147.60	
Total Gebäude BKP 2						**696.43**

Nettowohnfläche

Geschoss	Raum		Nettofläche	Nebenflächen	Fläche in m2
Sockelgeschoss	Keller			11.10	
	Gang/Treppe		7.15		
	WC/ DU		3.70		
	Hobbyzimmer 1		29.50		40.35
Erdgeschoss	Wohn-Esszimmer		42.60		
	Wintergarten		12.20		54.80
	ged. Sitzplatz			12.00	
Obergeschoss	Zimmer 2		17.00		
	Zimmer 3		12.00		
	Gang, Treppe		7.15		
	DU		3.95		40.10
	Terrasse			8.70	
Dachgeschoss	Schlafzimmer / Ankleide		20.00		
	Bad		6.00		26.00
Parzellenfläche		201.00			
Total Netto Wohnfläche (m2)				31.80	**161.25**

Kubische Berechnung nach SIA 416, PRIMUS due

Geschoss	Länge in lm	Breite in lm	Fläche in m2	Höhe in m	Kubik m3	Total Geschoss m3
Sockelgeschoss			65.70	2.70	177.39	
Erdgeschoss	5.85	8.41	49.20	2.80	137.76	
Wintergarten			16.50	2.80	46.20	
Obergeschoss	5.85	8.41	49.20	2.70	132.84	
Balkon, Dach Carport			48.15	1.50	72.23	
Dachgeschoss	5.85	8.41	49.20	3.00	147.60	
Total Gebäude BKP 2						**714.00**

Nettowohnfläche

Geschoss	Raum		Nettofläche	Nebenflächen	Fläche in m2
Sockelgeschoss	Keller			11.10	
	Gang/Treppe		7.15		
	WC/ DU		3.70		
	Hobbyzimmer 1		31.70		42.55
Erdgeschoss	Wohn-Esszimmer		42.60		
	Wintergarten		12.20		54.80
	ged. Sitzplatz			12.00	
Obergeschoss	Zimmer 2		17.00		
	Zimmer 3		12.00		
	Gang, Treppe		7.15		
	DU		3.95		40.10
	Terrasse			10.60	
Dachgeschoss	Schlafzimmer / Ankleide		20.00		
	Bad		6.00		26.00
Parzellenfläche		232.00			
Total Netto Wohnfläche (m2)				33.70	**163.45**



Baumgartner Architektur, Aesch
INSIA Baumanagement, Dornach

Doppeleinfamilienhaus an der Bruderholzstrasse in Oberwil

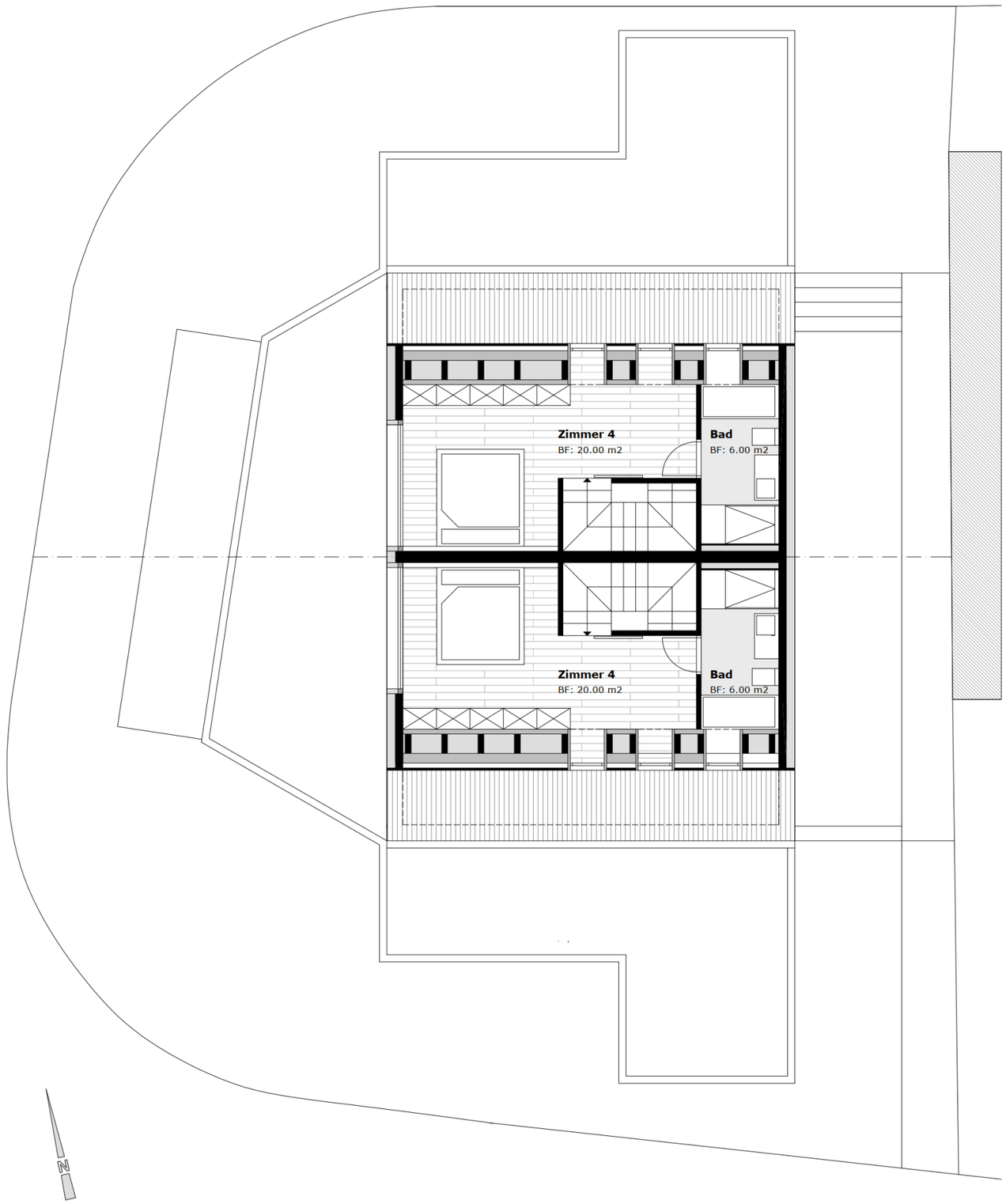
Erdgeschoss 1:100



Baumgartner Architektur, Aesch
INSIA Baumanagement, Dornach

Doppeleinfamilienhaus an der Bruderholzstrasse in Oberwil

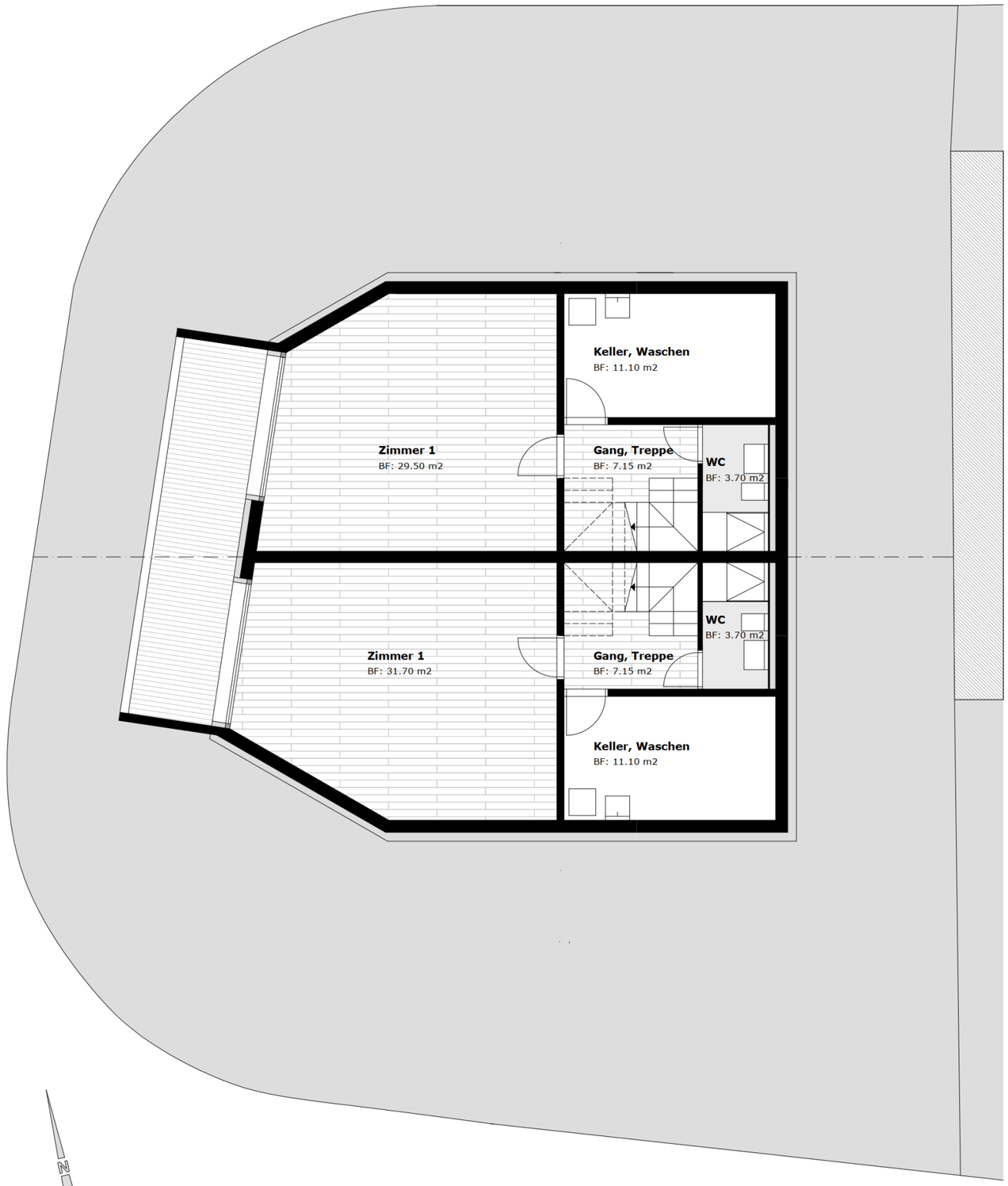
Obergeschoss 1:100



Baumgartner Architektur, Aesch
INSIA Baumanagement, Dornach

Doppeleinfamilienhaus an der Bruderholzstrasse in Oberwil

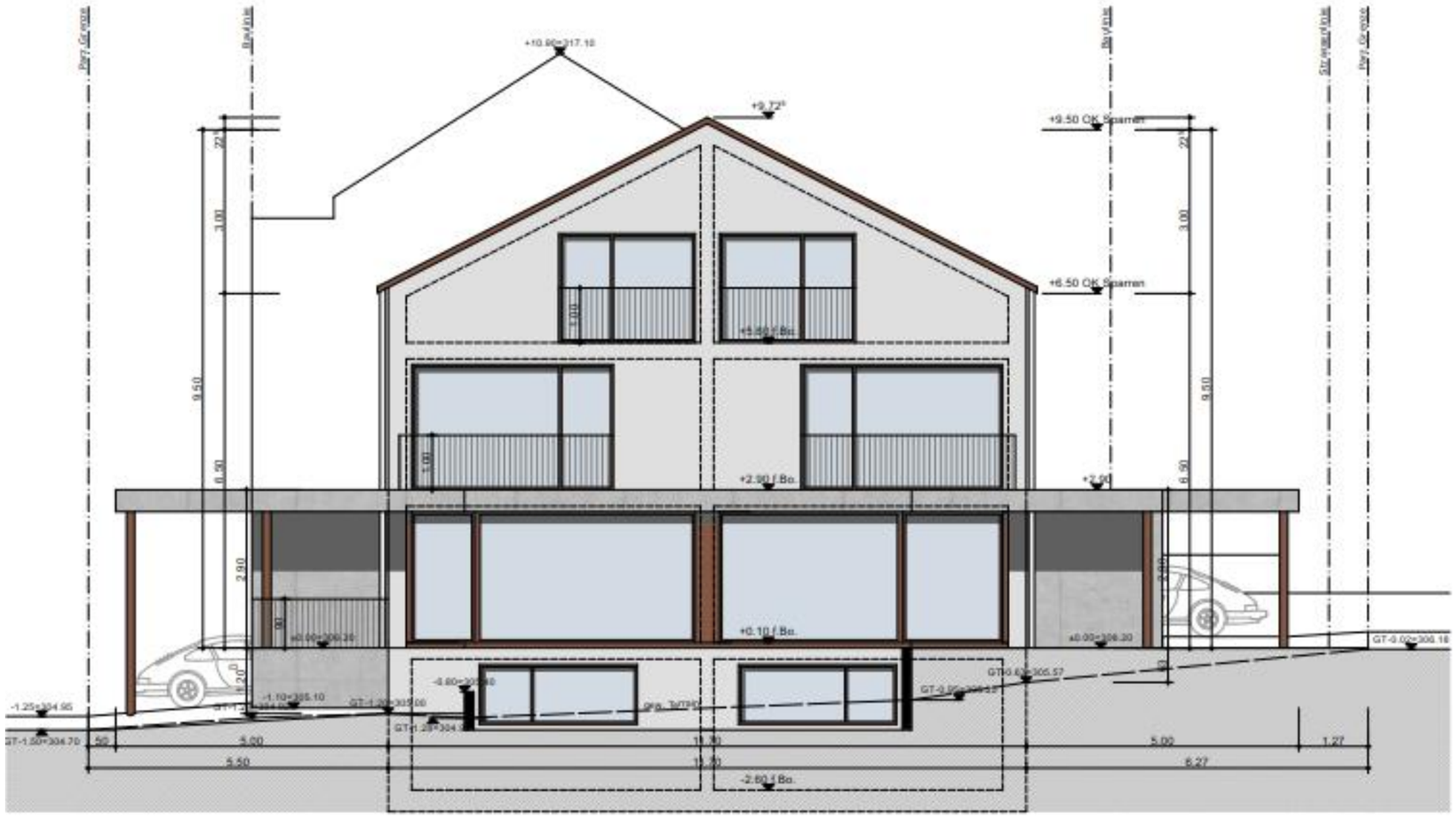
Dachgeschoss 1:100

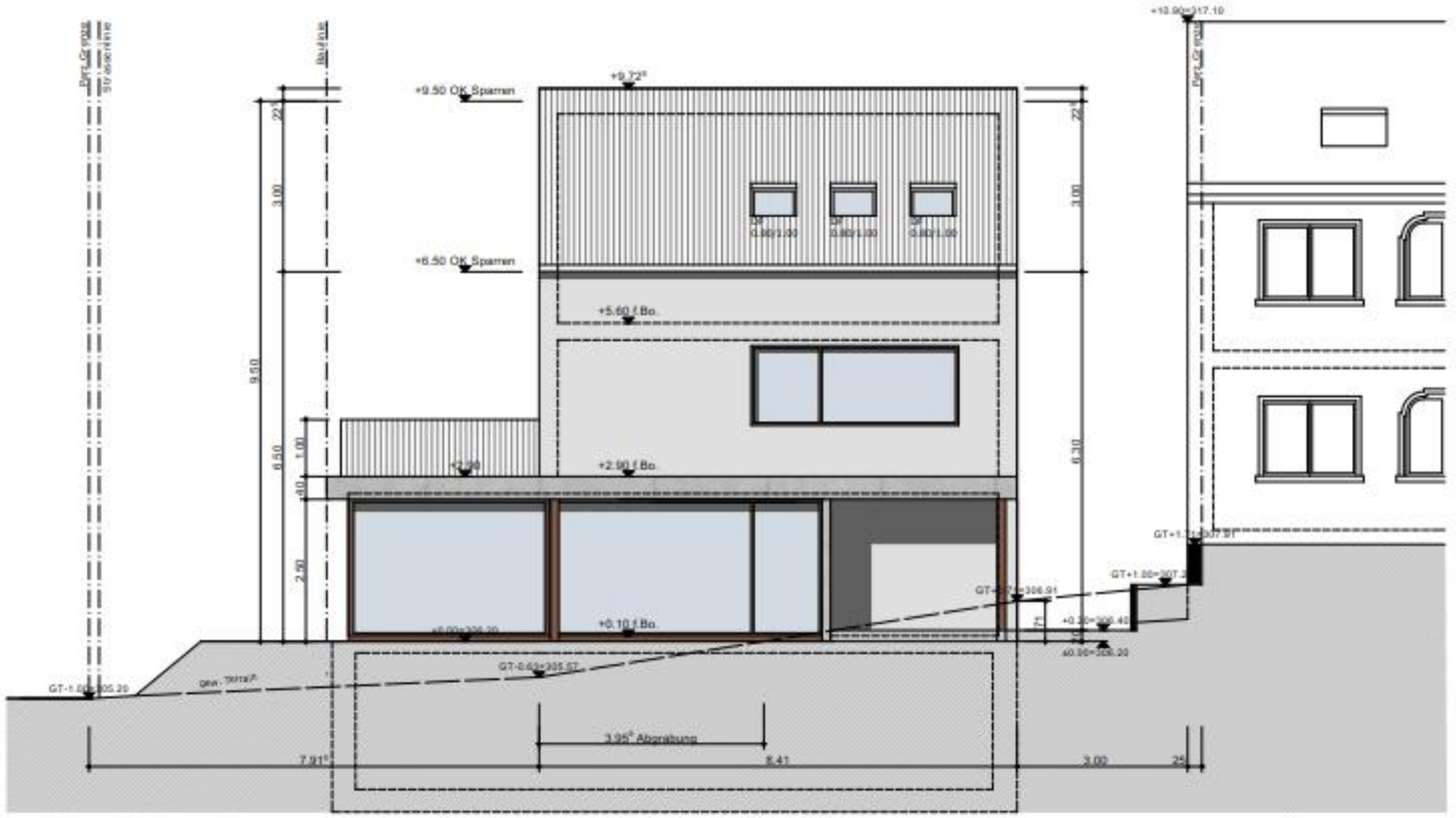


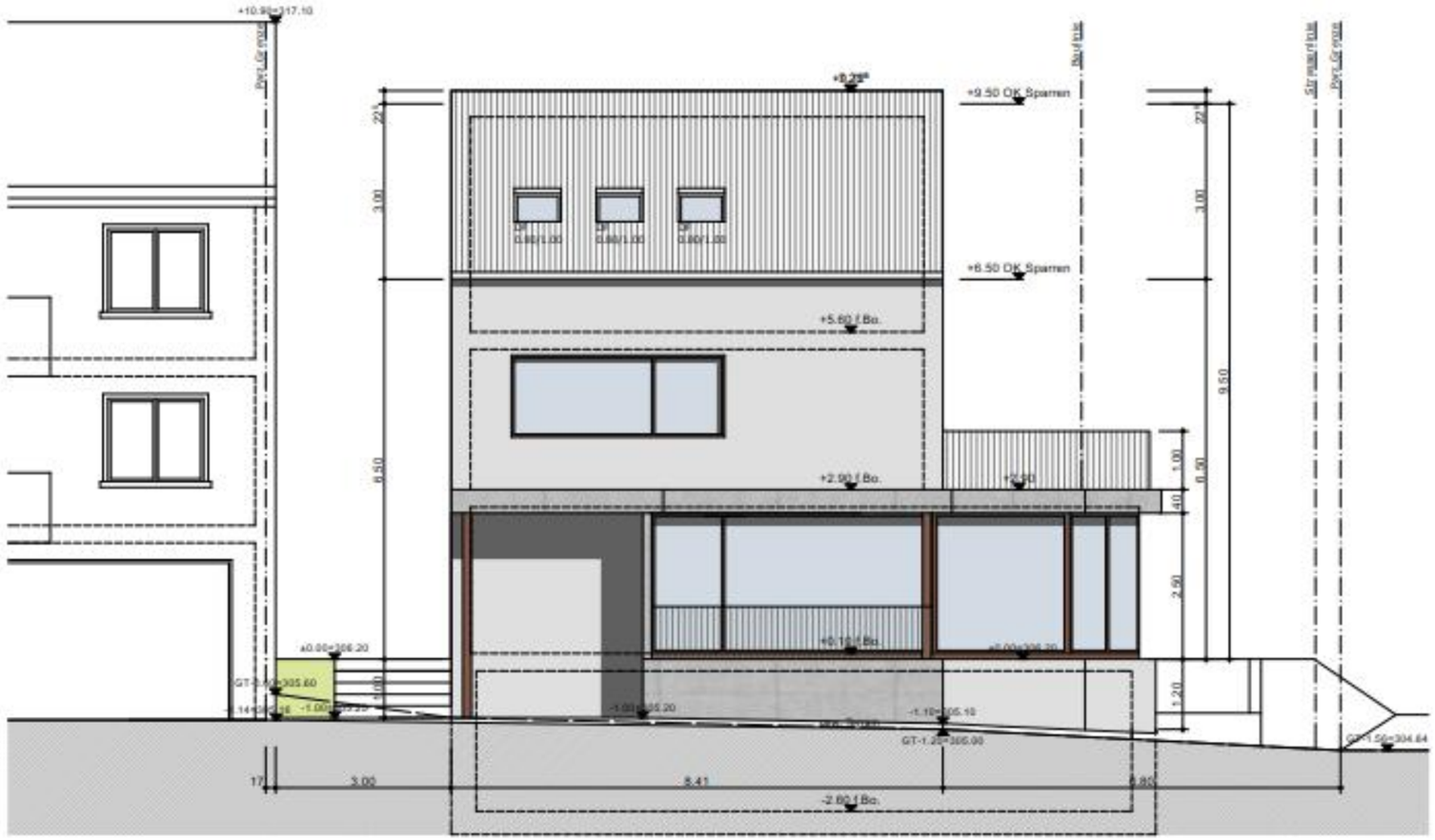
Baumgartner Architektur, Aesch
INSIA Baumanagement, Dornach

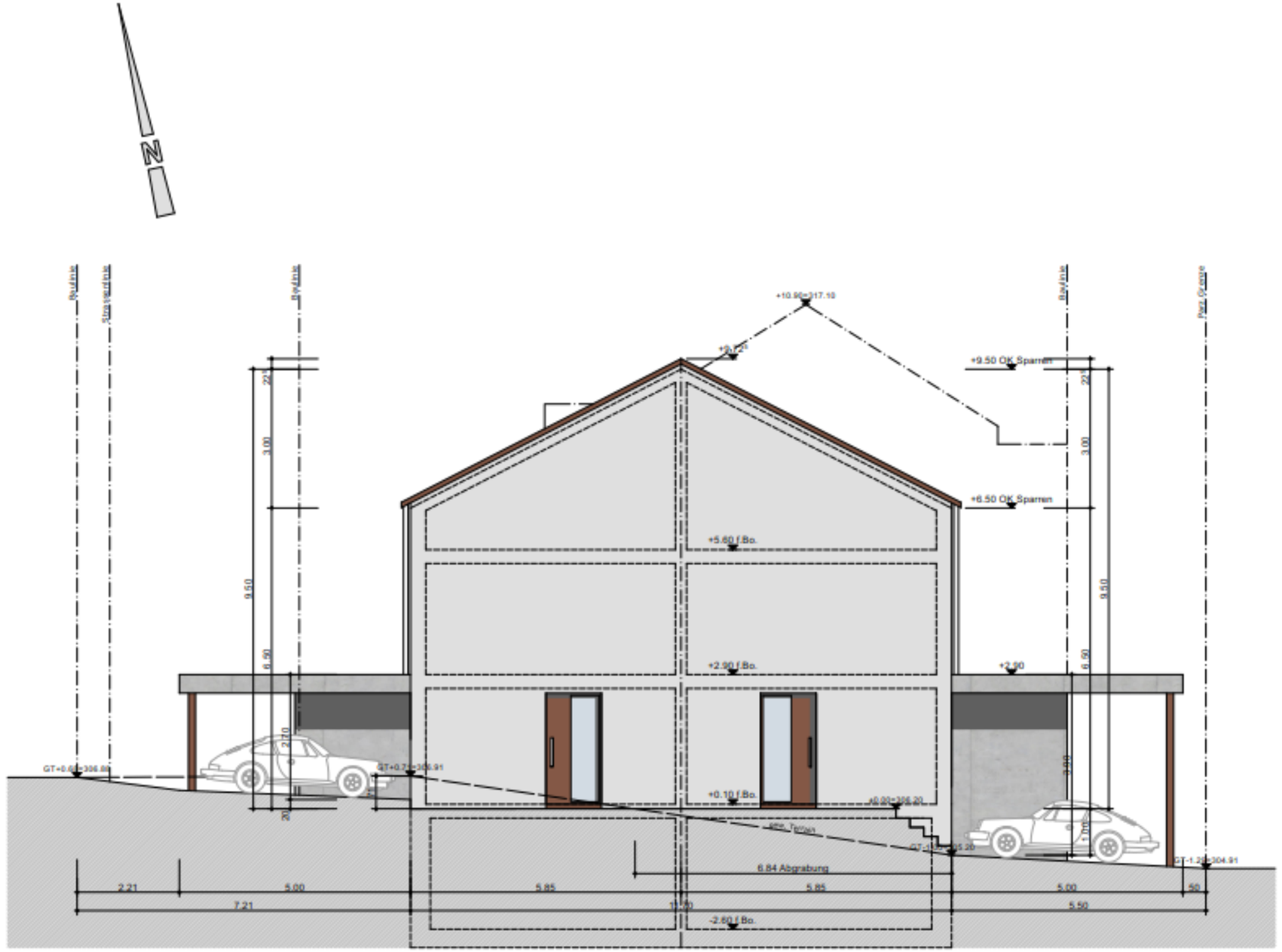
Doppeleinfamilienhaus an der Bruderholzstrasse in Oberwil

Sockelgeschoss 1:100


Parz. Grenze
Bahnhofstrasse
Strassenachse
+10.99=317.10
+9.72
+9.50 OK Spannen
+6.50 OK Spannen
+2.90 / Bo.
+0.10 / Bo.
-2.60 / Bo.
±0.00=306.36
±0.00=306.30
GT-3.00=306.16
GT-1.50=304.70
-1.25=304.95
-1.10=305.10
5.50
5.00
11.50
1.27
6.27
9.50
6.90
3.00
2.90


+9.50 OK Sparren
+9.72
+6.50 OK Sparren
+5.60 f.Bo.
+2.90 f.Bo.
+0.10 f.Bo.
3.95 Abgrabung
7.91
8.41
3.00
9.50
3.00
6.30


+9.50 OK Sparren
+6.50 OK Sparren
+5.60 f.Bo.
+2.90 f.Bo.
-2.60 f.Bo.
9.50
6.50
3.00
2.90
1.20
1.00
0.90
0.40
3.00
5.41


N
Rydrain
Rydrain
Rydrain
Parz. Grenze
+10.90=317.10
+9.50 OK Sparren
+6.50 OK Sparren
+5.60 f.Bo.
+2.90 f.Bo.
+2.90
+0.10 f.Bo.
-2.60 f.Bo.
9.50
3.00
6.50
2.70
2.21
5.00
7.21
5.85
5.85
6.84 Abgrabung
5.00
5.50
50


AK-279-AR