

5.5-Zimmer Einfamilienhäuser mit gehobenem Ausbaustandard an zentraler und schöner Lage in Hofstetten



Büneweg

4114 Hofstetten

AVERUM GmbH
Im Bohnacker 6
CH-4108 Witterswil
www.averum.ch
+41 79 9 10 11 12

Inhalt

Einleitung	3
Makrolage: Gemeinde Hofstetten	4
Mikrolage	5
Situation, Parzellen 2652	6
Fotos Bauparzelle	7
Eckwerte – Kenndaten - Kurzbeschreibung	8
Visualisierung.....	9
Raumangebot	13
Untergeschoss	13
Erdgeschoss	13
Obergeschoss	14
Aussenbereich	14
Pläne.....	15
Situation	15
Untergeschoss	16
Erdgeschoss	18
Obergeschoss	20
Querschnitt.....	21
Nord- /Südfassaden	22
Ost- / Westfassaden.....	23
Baubeschrieb	24
Rohbau	24
Installationen	24
Ausbau	25
Umgebung	25
Ausbaubudget	25
Kontakt & Verkaufskonditionen	26
Reservation, Kaufprozess, Verbindlichkeit.....	27
Reservation und Kaufprozess	27
Prospektverbindlichkeit.....	27
Finanzierung	28

Es freut uns, Sie zum Kreis der Interessenten für unser Einfamilienhausprojekt in Hofstetten zählen zu dürfen.

Das Bauprojekt umfasst 4 Einfamilienhäuser mit je 5.5 Zimmer sowie eine Auto-Einstellhalle mit je 2 Plätzen pro Haus. Wir sind überzeugt, Ihnen ein durchdachtes und funktionales Wohnkonzept anbieten zu können und legen Wert auf einen gehobenen Ausbaustandard sowie eine sehr gute Qualität. Selbstverständlich haben Sie die Möglichkeit, beim Innenausbau die Material- und Farbauswahl mitzubestimmen sowie im Rahmen der statischen und baulichen Möglichkeiten Veränderungen vorzunehmen.

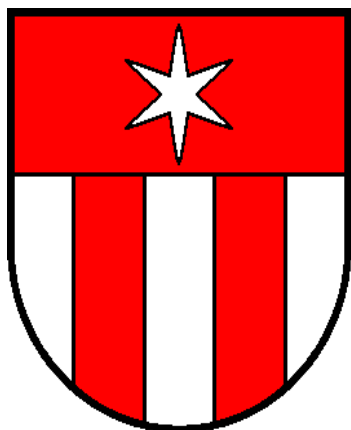
Wir freuen uns, Sie auf Ihrem Weg zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.



AVERUM Baumanagement GmbH

Stephan Widmer

Makrolage: Gemeinde Hofstetten



Hofstetten liegt im solothurnischen Leimental auf 462 m ü.M. am Fusse des Blauen. Seine Nachbargemeinden sind Ettingen in Baselland sowie die solothurnischen Gemeinden Witterswil, Bättwil sowie Metzleren-Mariastein. Ettingen liegt an den BLT-Tramlinien 10 (der längsten Tramlinie Europas!) und 17, welche das Dorf einerseits mit Rodersdorf und andererseits mit der Stadt Basel verbinden. Hofstetten ist durch die Buslinie 68 sehr gut mit Ettingen und Aesch bzw. Flüh verbunden. Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 752 Hektar, davon sind 39% Landwirtschaftsfläche, 45% Wald und 15% Siedlungsgebiet.

Hofstetten befindet sich im grossen Wirtschaftsraum Nordwestschweiz und kann von seiner Nähe zur Grossstadt Basel profitieren. Trotzdem ist Hofstetten-Flüh keine Schlafgemeinde. Sie bietet in vielen kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) eine grosse Anzahl an Arbeitsplätzen. Weiter hat Hofstetten ein sehr gutes Image als Gemeinde des gehobeneren Wohnens. Am nördlichen Hang befinden sich eine Vielzahl von Villen und grosszügigen Einfamilienhäusern.

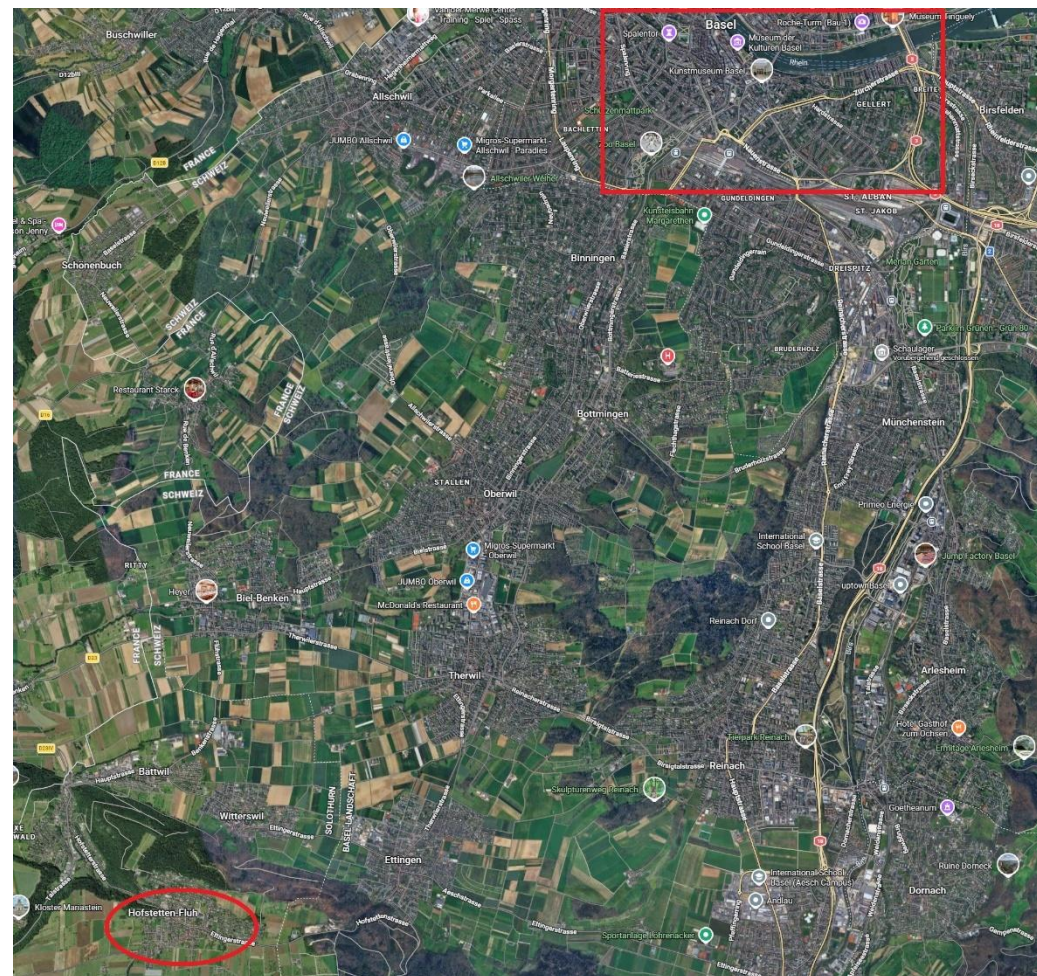
Hofstetten darf zurecht zu den nächsten aufstrebenden Gemeinden im Leimental gezählt werden, da es in den vorgelagerten Gemeinden wie Ettingen, Therwil, Oberwil oder Bottmingen kaum noch Bauland gibt. Insofern dürfte auch die Landpreisentwicklung weiterhin nach oben zeigen.

Zahlreiche Vereine und Institutionen sorgen mit einem vielfältigen Angebot an kulturellen und sportlichen Veranstaltungen und Aktivitäten für eine lebendige Gemeinde. Das Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustüre: Biken, Wandern, Joggen und vieles mehr lässt sich in unmittelbarer Umgebung bestens ausüben.

Mit rund 3400 Einwohnern zählt Hofstetten zu den grösseren solothurnischen Gemeinden im Leimental.

Die Anbindung von Hofstetten an den öffentlichen Verkehr ist gut. Je nach Verbindung dauert die Fahrt von Hofstetten nach Basel zwischen 30 und 45 Minuten - Auch mit dem Privatauto erreicht man in wenigen Minuten den Autobahnanschluss Aesch der H18 als Zubringer zur A2 Richtung Deutschland, Zürich, Bern, Luzern.

Steuerlich zählt Hofstetten mit einem Gemeindesteuersatz von 113% der Staatssteuer zum besseren Mittelfeld des kantonalen Durchschnitts (117.4%)



Mikrolage

Die Baulandparzelle liegt im Zentrum von Hofstetten am Büneweg in unmittelbarer Nähe zum Gemeindezentrum, Bank, Schule, Spielplatz und Einkaufsmöglichkeiten an schöner, sonniger und ruhiger Lage.und hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen!

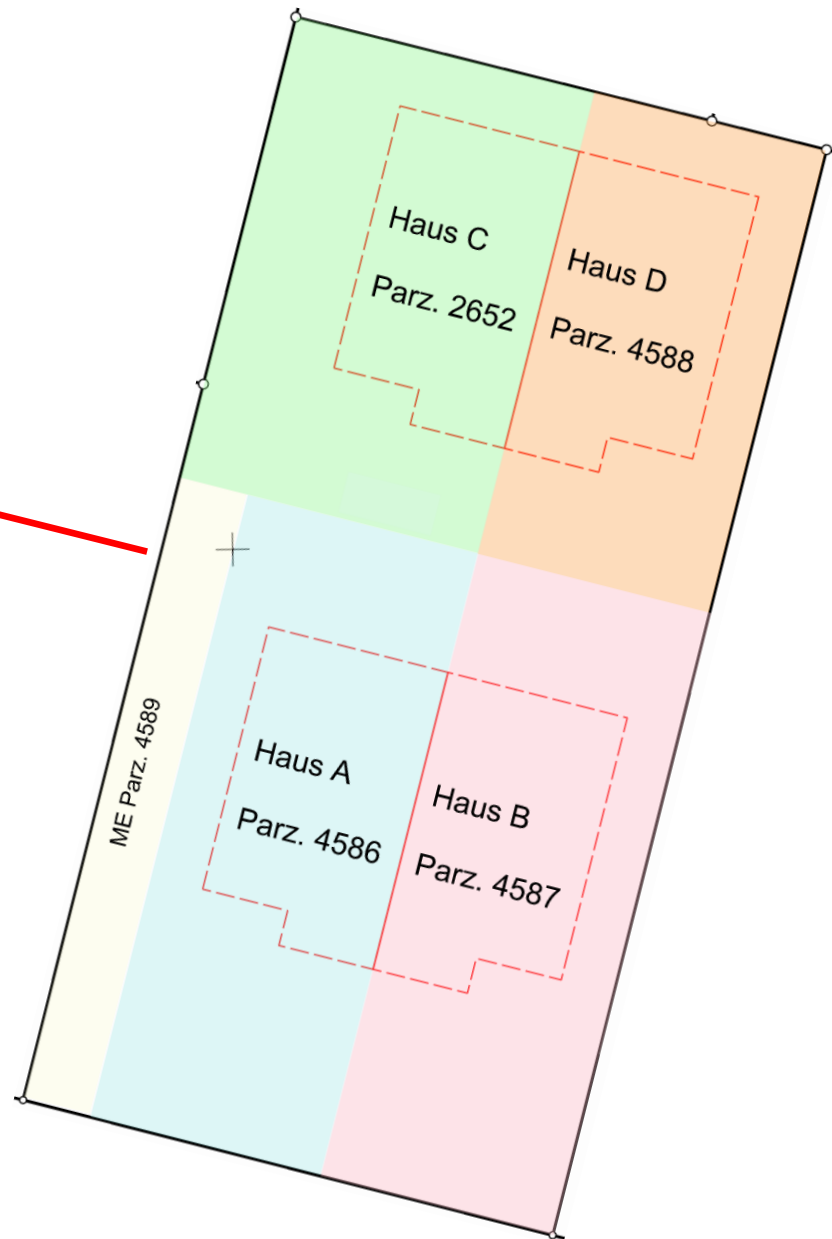
Auf alle Seiten der Gemeinde eröffnen sich Ihnen Naherholungsgebiete. Hier können Sie spazieren, biken, joggen usw.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im nahegelegenen Volg mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf. Weitere grosse Einkaufszentren finden Sie in Oberwil im Food und Non-Foodbereich (Migros und Coop).

Die Bushaltestelle liegt gerade mal 1 Gehminute entfernt. Der Weg dorthin ist eben und ohne Hindernisse, deshalb auch mit Kinderwagen oder Rollstuhl gut zu bewältigen.



Situation, Parzellen 2652

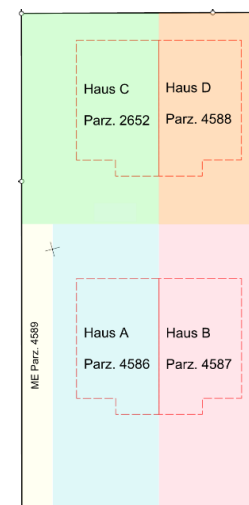




Bauparzelle

Eckwerte – Kenndaten - Kurzbeschreibung

Grundstück Nr.	Grundbuch Hofstetten, Wohnzone W2a		
	4 Einfamilienhäuser mit unterirdischer AEH mit je 2 Parkplätzen		
	Haus A:	Parzelle Nr. 4586	186 m ²
	Haus B:	Parzelle Nr. 4587	207 m ²
	Haus C:	Parzelle Nr. 2652	243 m ²
	Haus D:	Parzelle Nr. 4588	194 m ²



Adresse	Bünweg		
Gebäude	Massivbauweise in Beton/Backstein Gebäudehülle nach Minergiestandard Vollunterkellerung, Kelleraussenwände und Bodenplatte vollumfassend gedämmt und abgedichtet Gehobener Ausbaustandard (u.a. Echtholzparkett, Lamellenstoren mit Motorantrieb, Multimedieverkabelung, Einbauspots etc.)		
Wohnfläche netto	Haus A & B	130.9 m ²	
	Haus C & D	126.8 m ²	
Nutzfläche netto	Haus A & B	148.1 m ²	
	Haus C & D	143.8 m ²	
Kubatur SIA 116	Haus A & B inkl. Anteil AEH: 932 m ³ Haus C & D inkl. Anteil AEH: 923 m ³		
Sitzplatz	18.7m ² , Keramikplatten 60x60cm in Splitt verlegt		
Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe der neusten Generation mit Invertertechnik Fussbodenheizung in allen Wohnräumen, Raumtemperatursteuerung mittels elektrischen Raumthermostaten Optional: Photovoltaikanlage		
Garage	2 Parkplätze in der Autoeinstellhalle mit direktem Zugang ins Haus		
Alllasten	Keine Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte sowie im Alllastenverdachtsflächenkataster vorhanden		









Raumangebot

Eine allfällige im Plansatz gezeichnete Möblierung ist nicht Gegenstand des Lieferumfangs, ausgenommen davon sind die Küche und die Nasszonen.

Untergeschoss

		Haus A & B	Haus C & D
Technik / Waschen unbeheizt	Boden: Zementüberzug Wände: Beton / Kalksandstein gestrichen Decke: Beton gestrichen	17.2 m ²	17.0 m ²
Hobbyraum beheizt	Boden: Keramische Platten Wände: Beton / Kalksandstein gestrichen Decke: Weissputz gestrichen	13.7 m ²	9.6 m ²
Gang/Vorplatz	Boden: Keramische Platten Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	2.6 m ²	2.6 m ²
Treppe UG - EG	Boden: Keramische Platten Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	4.3 m ²	4.3 m ²
Total Untergeschoss		37.8 m²	33.5 m²

Erdgeschoss

Entrée	Boden: keramische Platten Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	7.1 m ²
WC	Boden: Keramische Platten Wände: Keramische Platten Glattstrich gestrichen Decke: Weissputz gestrichen	1.9 m ²
Reduit	Boden: keramische Platten Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	3.6 m ²
Küche, Wohnen, Essen	Boden: keramische Platten Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	43.4 m ²
Treppe EG-OG	Boden: Parkett Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Weissputz gestrichen	4.3 m ²
Total Erdgeschoss		60.3 m²

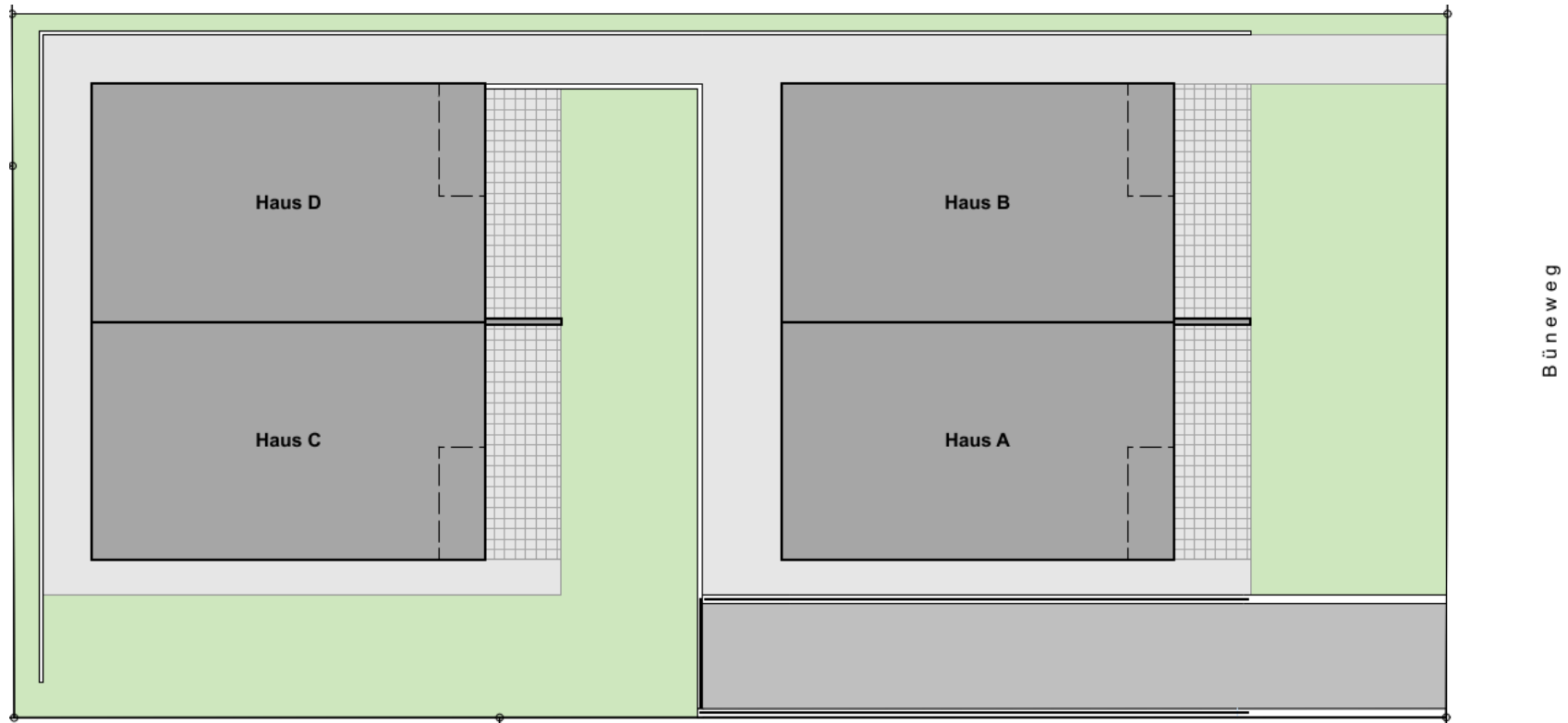
Obergeschoss

Zimmer 1	Boden: Parkett Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Holzdecke weiss lasiert	14.1 m ²
Zimmer 2	Boden: Parkett Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Holzdecke weiss lasiert	12.1 m ²
Zimmer 3	Boden: Parkett Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Holzdecke weiss lasiert	12.1 m ²
Badezimmer	Boden: Keramische Platten Wände: Keramische Platten Glattstrich gestrichen Decke: Holzdecke weiss lasiert	7.9 m ²
Vorplatz	Boden: Parkett Wände: Abrieb 1mm positiv Decke: Holzdecke weiss lasiert	3.8 m ²
Total Obergeschoss		50.0 m²

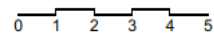
Aussenbereich

Gedeckter Sitzplatz	Boden: Keramikplatten	4.3 m ²
---------------------	-----------------------	--------------------

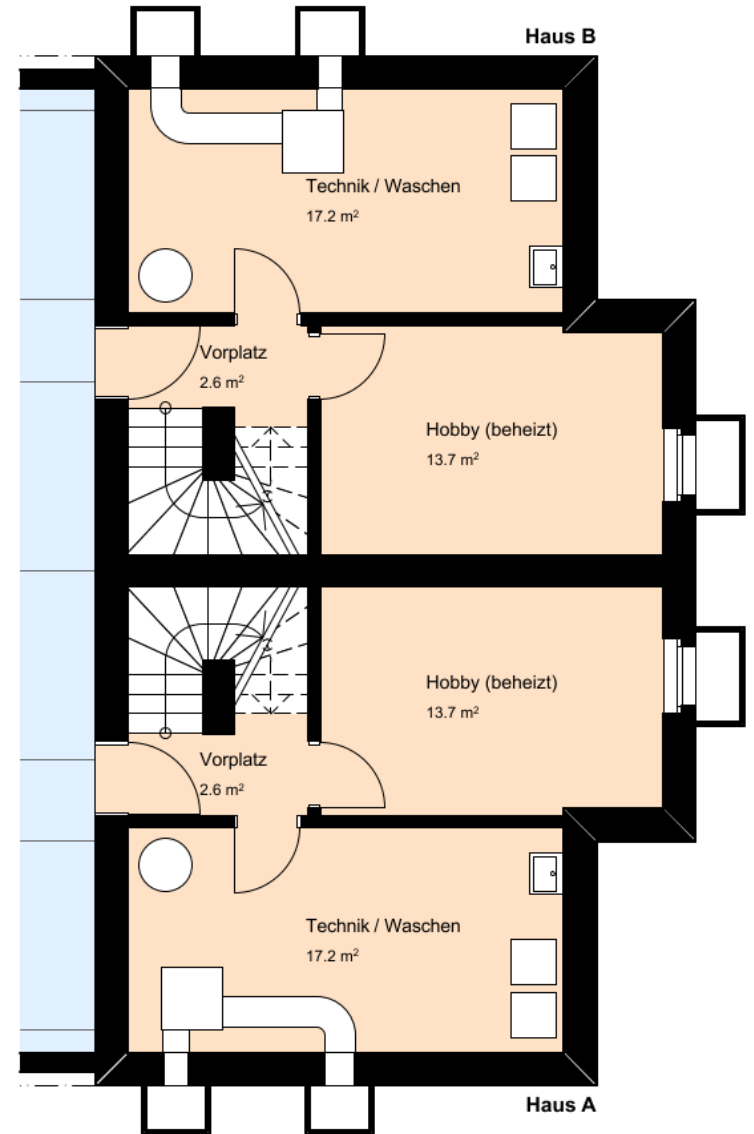
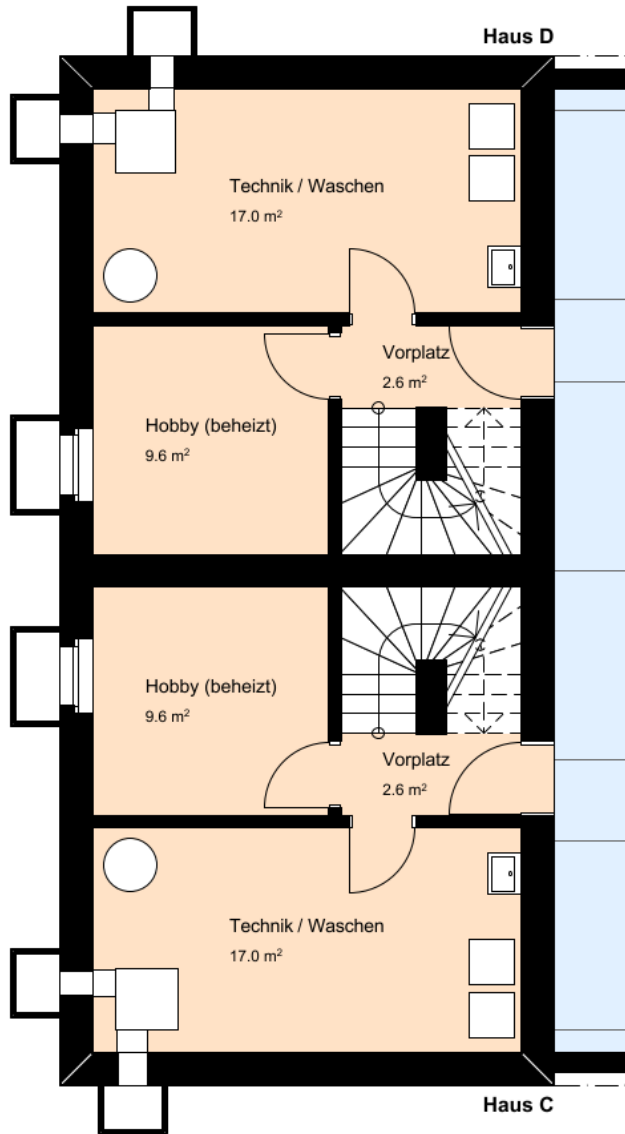
Situation



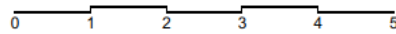
Mst 1:200

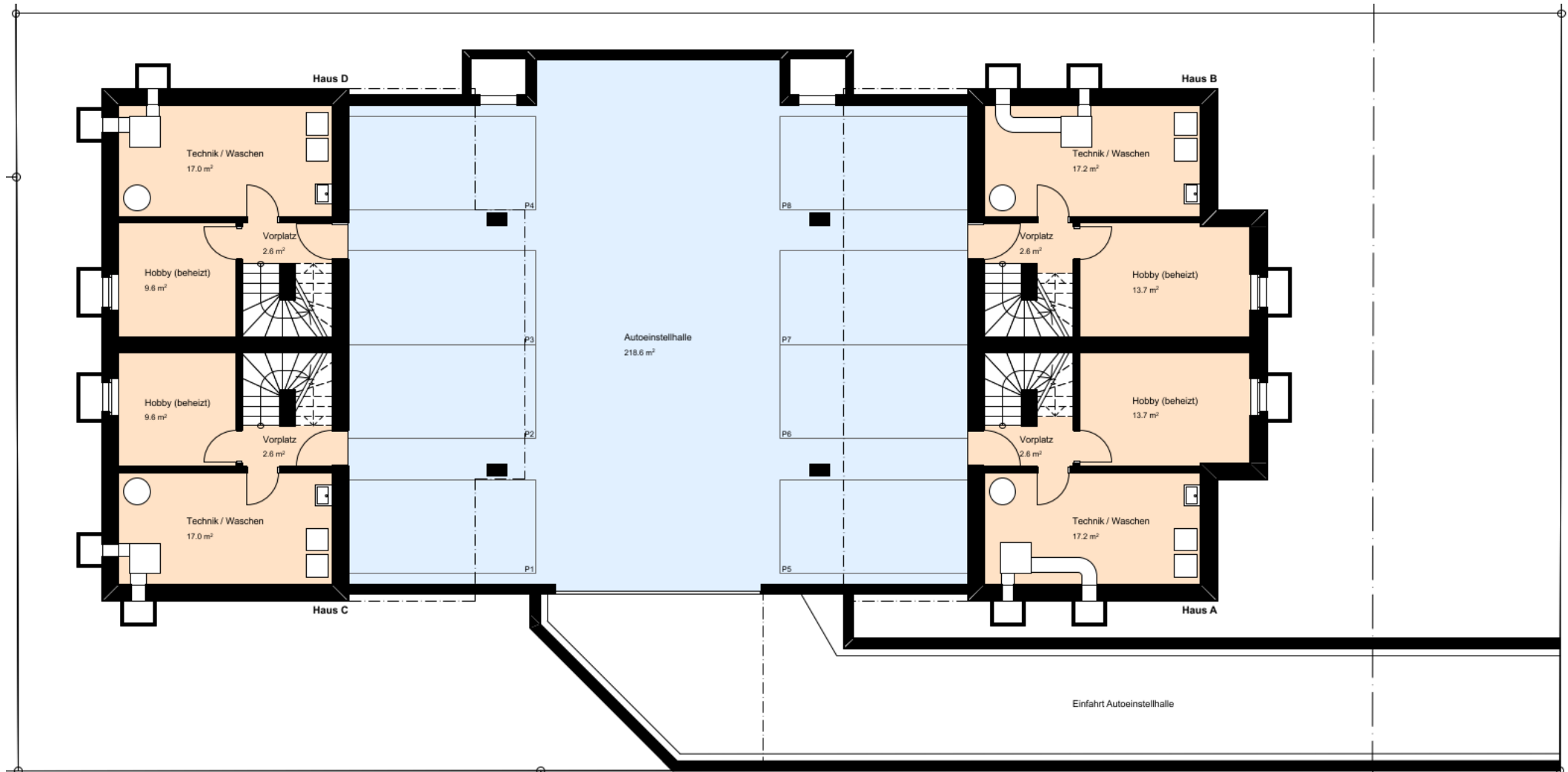


Untergeschoss

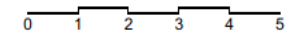


Mst 1:100





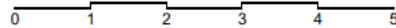
Mst 1:150



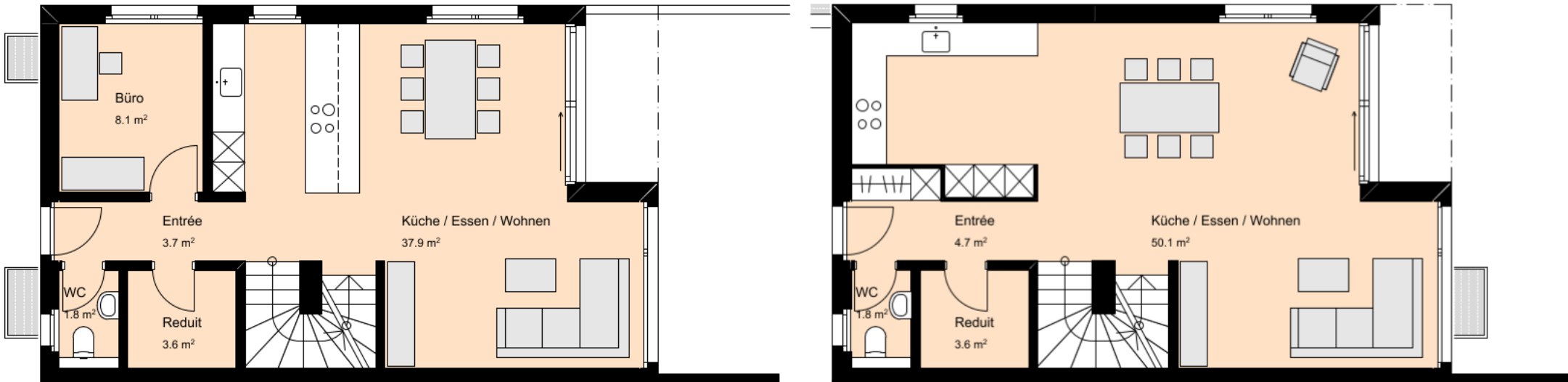
Erdgeschoss



Mst 1:100

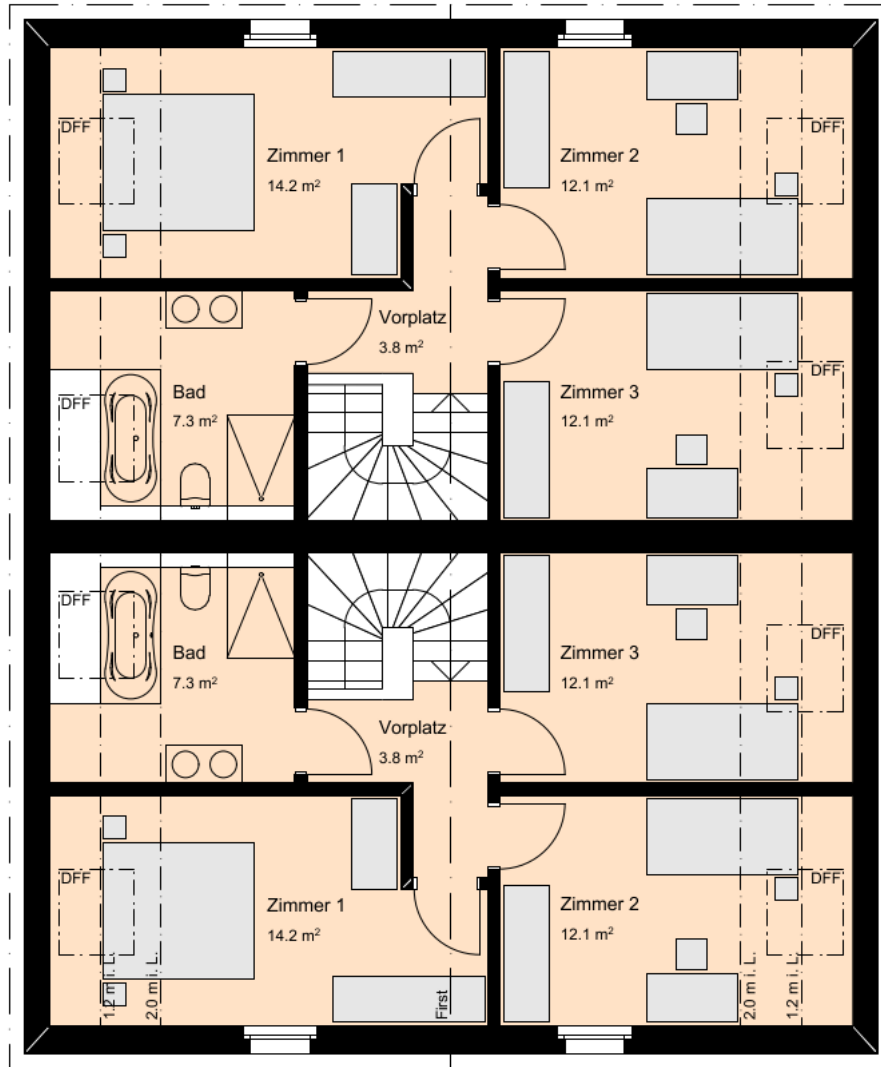


Varianten Erdgeschoss



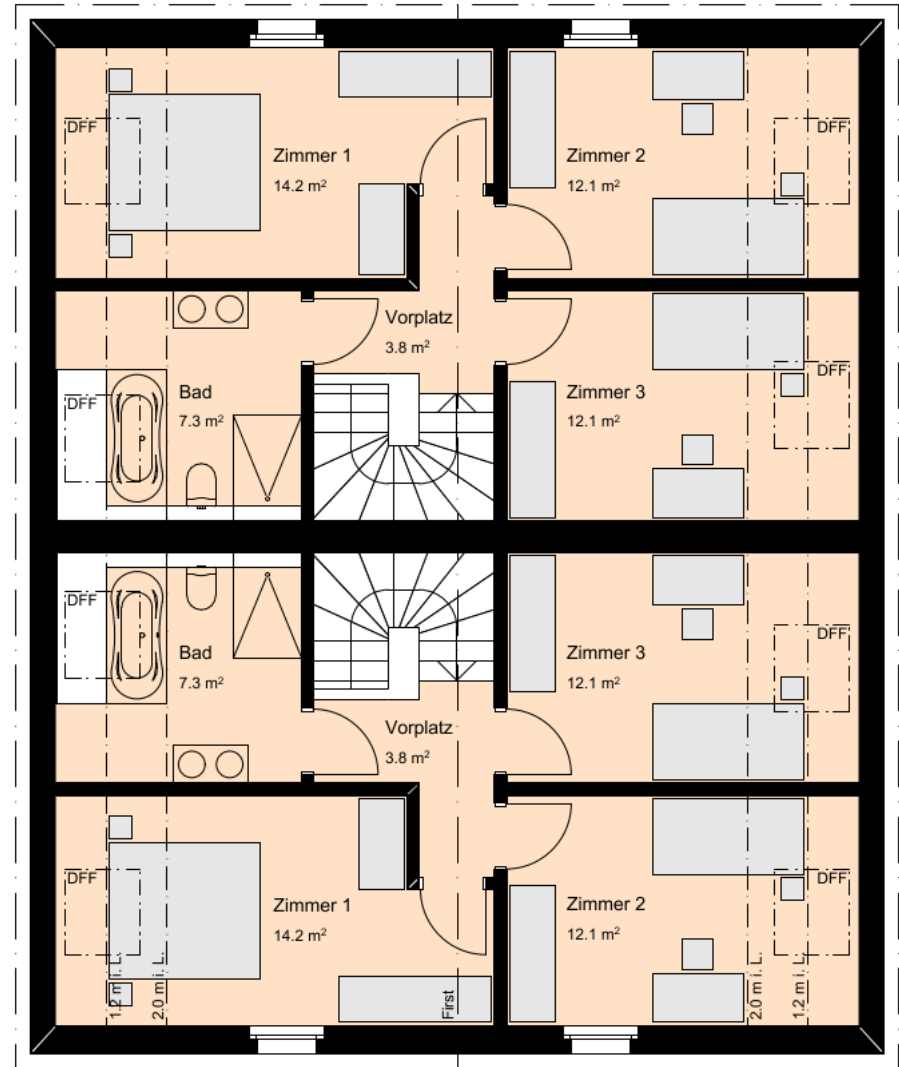
Obergeschoss

Haus D



Haus C

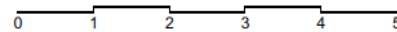
Haus B



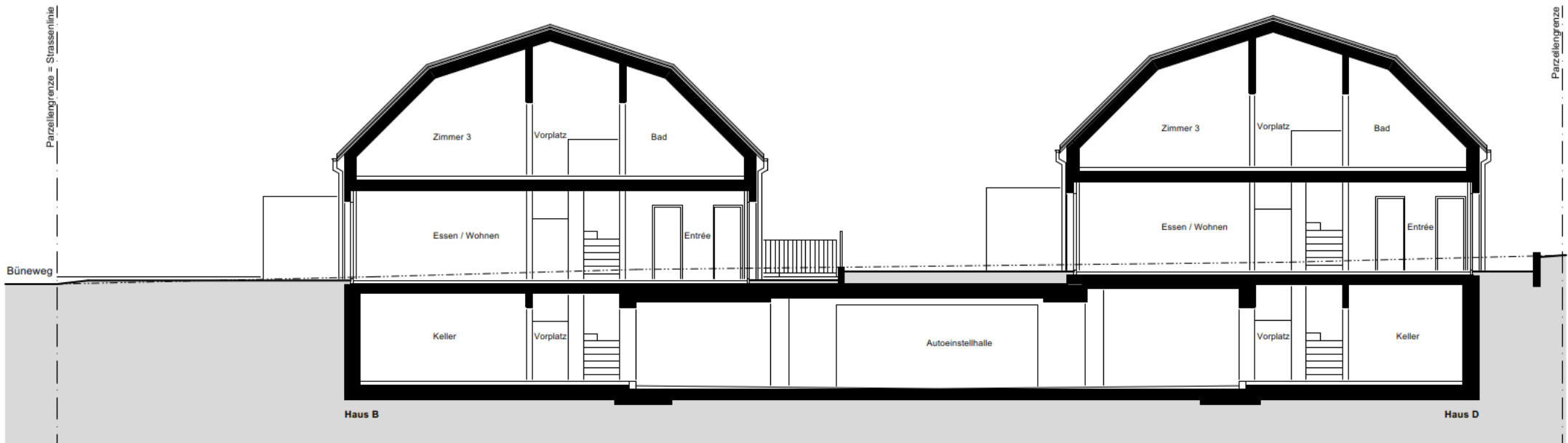
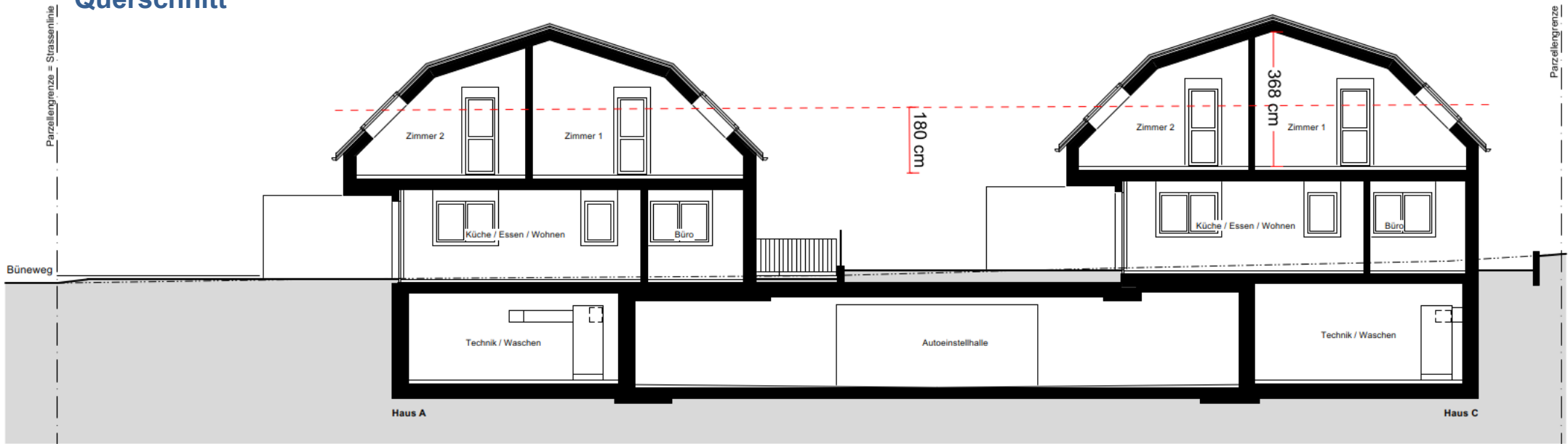
Haus A

Zimmerflächenberechnung ab 1.2m Raumhöhe

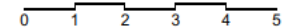
Mst 1:100



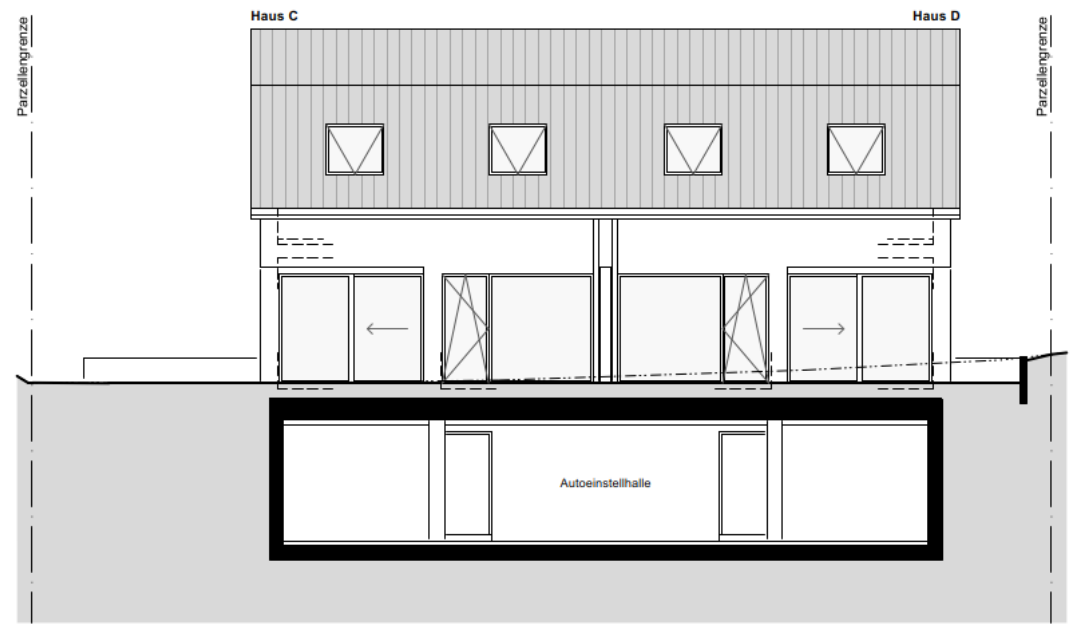
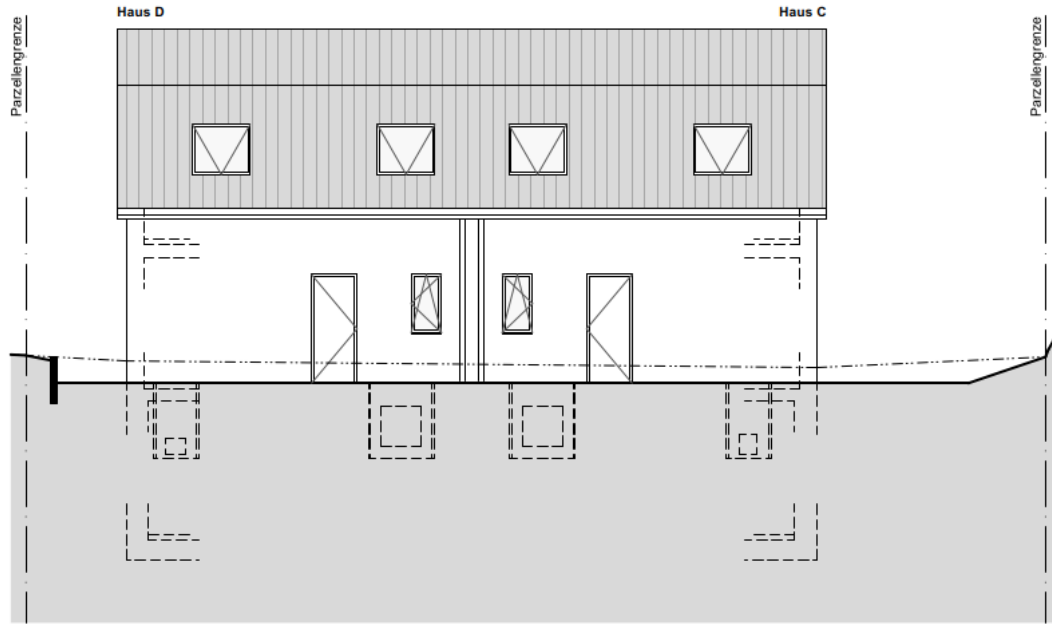
Querschnitt



Mst 1:150

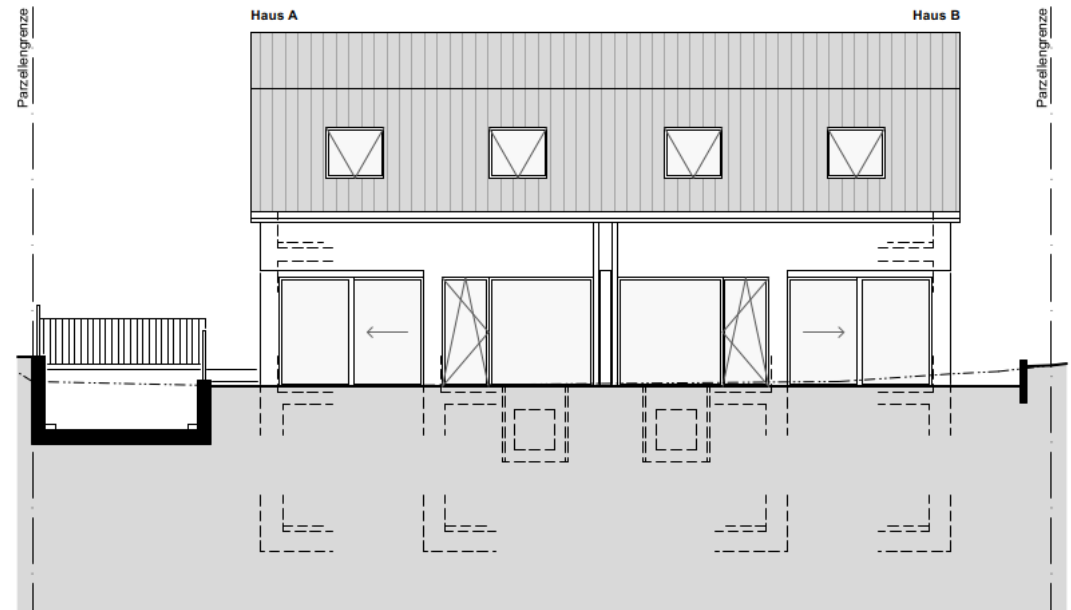
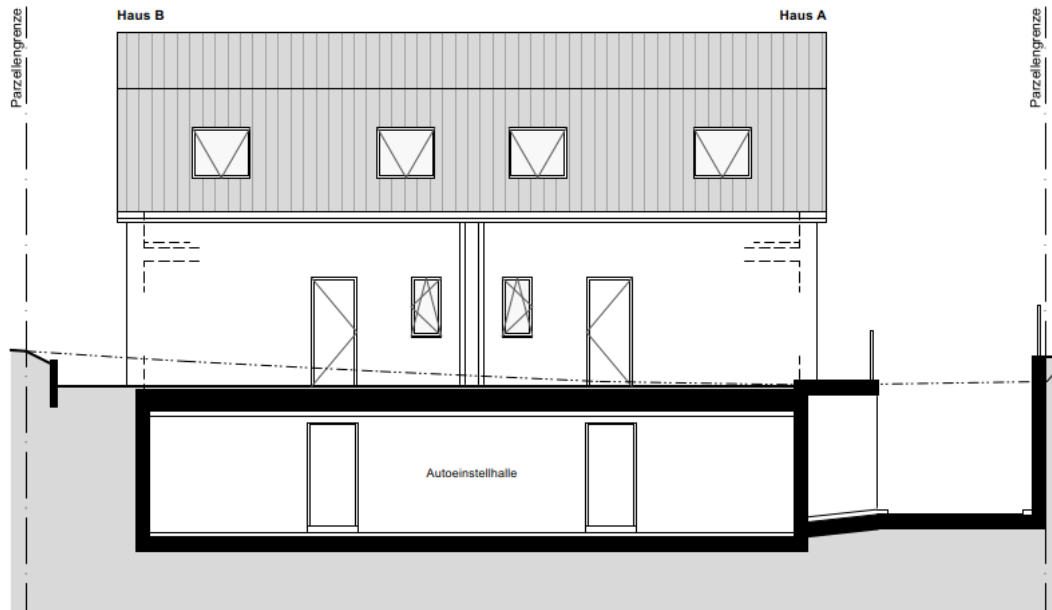


Nord- /Südfassaden

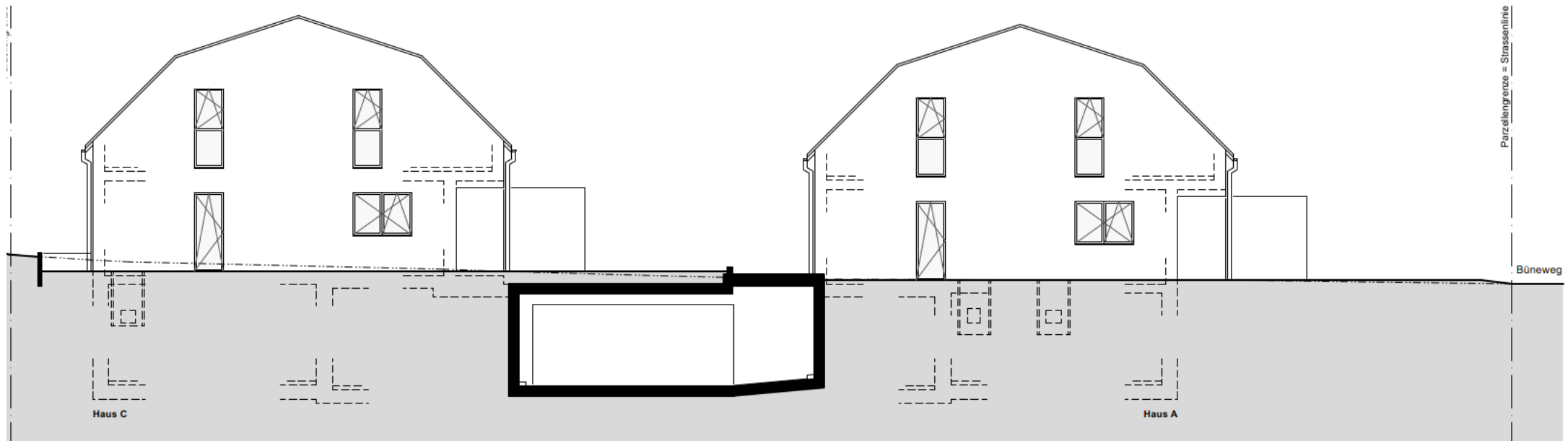
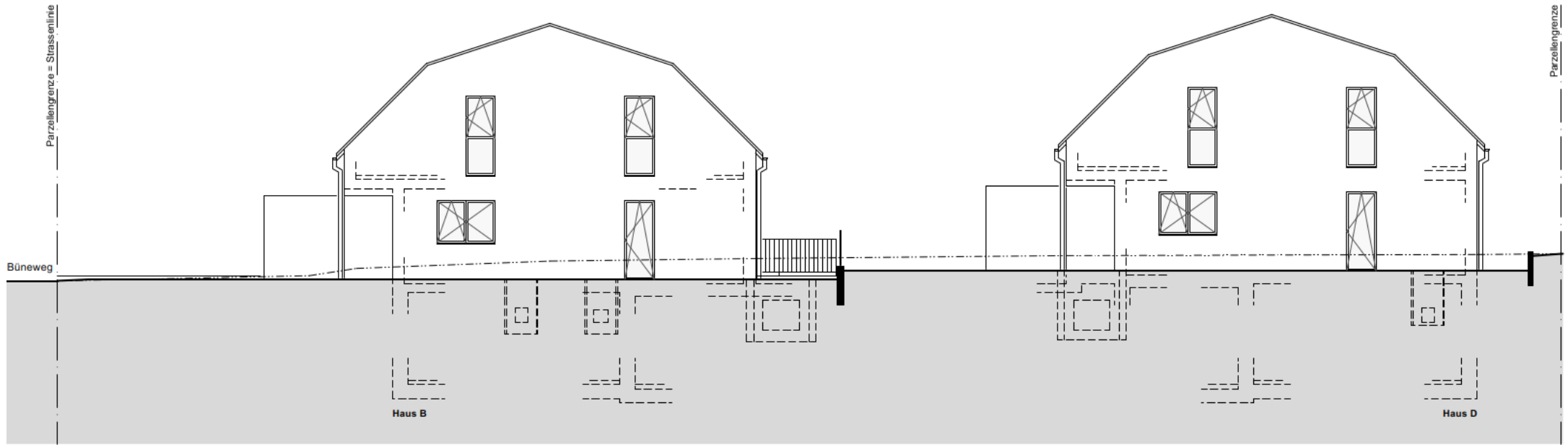


Mst 1:150

0 1 2 3 4 5



Ost- / Westfassaden



Rohbau

Konstruktion	Untergeschoss	Aussenwände in Stahlbeton, tragende Innenwände in Kalksandstein oder Stahlbeton
	Erd- und Obergeschoss	Aussenwände und tragende Innenwände in Backstein oder Stahlbeton
	Bodenplatte	Stahlbeton
	Abdichtung	
Fassade	Verputzte Aussenwärmedämmung (Minergie-Standard)	
Dach	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung in anthrazit	
Spenglerarbeiten	Fensterbank, Brüstungen: Aluminium eloxiert Ausführung der Spenglerarbeiten aus rostfreien Materialien.	
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> • OG: Velux Dachflächenfenster 114x140cm, weiss Polyurethanbeschichtung, mit Aussenrolladen anthrazit, Fenster und Rollladen elektrisch betrieben, Steuerung via Schalter und Velux-App. • EG/OG: Holz//Metallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung, in Nassräumen Kunststoff//Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung • mind. 1 Fenster je Zimmer mit Dreh-/Kippverschluss • Einbruchschutz in EG: umlaufenden Rahmenbeschläge und Verriegelung in höchster Widerstandsklasse mit Pilzköpfen allseitig, VSG-Verglasung • Hebeschiebetüren zum gedeckten Sitzplatz 	
Storen	Verbundraffstoren mit Motorantrieb bei allen Fenstern im Wohnbereich. Bedienung mittels fest installierter Druckschalter.	
Sonnenstore	1 Gelenkarmmarkise gegen Süden, elektrisch bedient	
Schutzraum	Kein Schutzraum, Ersatzbeitragszahlung an Kanton Solothurn für Einkauf in Schutzraum (im Werkpreis enthalten)	

Installationen

Elektro-Installationen	<p>Gemäss separatem Elektrobeschrieb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauptverteilung in Technikraum • Aufputzinstallation in allen unbeheizten Räumen • Unterputzinstallation in allen beheizten Räumen • Grosszügige Ausstattung mit Steckdosen und LED-Einbauleuchten gem. separatem Elektroplan, LED-Deckenspots bei Küche, Entrée, WC und Badezimmer • Wandlampenstellen im Gang OG • Ethernet - Anschluss im Wohnen / Essen Erdgeschoss. In Büro, in allen Zimmern Obergeschoss Leerrohr, in Gang OG Leerrohr für W-LAN • Aufbauleuchten in Keller-, Technikraum • Im Bad Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung • Aussensteckdose und Lampenstelle bei Sitzplatz • Sonnerie und Aussenleuchte bei Hauseingang • Motorgetriebene Lamellenstoren • Leerrohr für Anschluss Ladestation in der AEH je Haus • Einbruchmeldeanlage (optional)
Sanitär	<ul style="list-style-type: none"> • Kalt- und Warmwasserleitungen in Sanipex, Kellerverteilung in Chromstahlrohren • Gartenventil frostsicher
Heizung	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmeerzeugung durch Luft-Wasser Wärmepumpe der neusten Generation mit Invertertechnik • Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung in Niedertemperatur, Regulierung in allen Wohn- und Schlafräumen mittels elektrischen Raumthermostaten.

Ausbau

Küche	Grosszügig ausgebaute Premium-Einbauküche des Schweizer Herstellers Elbau. Küchenmöbel und Geräte nach eigener Auswahl gemäss Ausbaubudget. Geräte des Schweizer Herstellers V-Zug. Küchenstandard: Kühlschrank, Glaskeramik-Kochfeld (Bora) inkl. Dampfabzug, hochliegender Backofen, Steamer, Geschirrwaschmaschine, Spülbecken, Arbeitsfläche, Fronten nach Wahl Käuferschaft gemäss Ausbaubudget
WC	Waschbecken, Wandklosett, div. Kleinapparaturen Apparate in hochwertiger Ausführung gemäss separater Liste der Lieferfirma, Spiegel käuferseits
Bad/DU	Waschtisch mit Unterbau, Spiegelschrank, Badewanne, Wandklosett, div. Kleinapparaturen Apparate in hochwertiger Ausführung gemäss separater Liste der Lieferfirma
Technik	Kunststoff-Waschtrog mit Schwenkarm-Armatur Waschmaschine und Tumbler V-Zug
Innentüren	Innentüren aus Holz, weiss, Stahlzargen, stumpf einschlagend
Haustüre	Eingangstür in isolierter Ausführung. Alu, Sicherheitsschloss, Mehrfachverschluss, Glaseinsatz

Umgebung

Hauszugang Vorplatz	Vorplatz bei Hauseingang und Zugangswege mit sickerfähigen Verbundsteinen, hellgrau Wegbeleuchtung
Garten	Gartenbereich mit Rasen und Basisbepflanzung

Ausbaubudget

Küche	Bruttopreis inkl. Montage: CHF 31'000.00 inkl. MWST
Parkettbelag	Enthaltene Verlegekosten Parkett Format bis 120 x 16 cm Materialkosten für Parkett ab Ausstellung Kuratle Jaecker, CHF 100.--/m ² inkl. MWST Standard: FARO PARQUET 2 Schicht Fertigparkett Eiche 02 Basic L Gebürstet, wohnfertig geölt weiss 1200 x 153 c 11 mm Artikel-Nr. 140541



Plattenbeläge	Enthaltene Verlegekosten Feinsteinzeug Format bis 60 x 60 cm (Flächen) Materialkosten für keramische Platten ab Ausstellung Sabag AG, HGC, Richner AG, CHF 48.--/m ² inkl. MWST
Sanitärapparate	Budget für Waschtische, Unterbauten, Spiegelschränke, Mischer, WC's, Glasduschenwand und dergleichen: Bruttopreise: CHF 14'800.00 inkl. MWST

Änderungen bezüglich des Baubeschriebs bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Die vorliegende Dokumentation ist zur generellen Orientierung bestimmt.
Für den Werk- und Kaufvertrag sind die speziell angefertigten Bau-, Situations- und Mutationspläne sowie der detaillierte Baubeschrieb massgebend und rechtsverbindlich.

Kontakt & Verkaufskonditionen

Verkaufspreise	Haus A: CHF 1'170'000.-- inkl. MWST (prov. reserviert) Haus B: CHF 1'180'000.-- inkl. MWST Haus C: CHF 1'260'000.-- inkl. MWST (prov. reserviert) Haus D: CHF 1'190'000.-- inkl. MWST
	<p>Die Preise verstehen sich als Festpreis für die schlüsselfertige Erstellung des Objektes. Der Totalunternehmer garantiert eine hohe Ausführungsqualität inkl. den üblichen SIA-Garantien.</p> <p>In den Kaufpreisen enthalten sind: Grundstück, Erstellungskosten gemäss Baubeschrieb, Anschlussgebühren (auf den Werkpreis), Honorare, Mehrwertsteuer</p> <p>In den Kaufpreisen nicht enthalten sind: Baukreditzinsen, Finanzierungskosten, Nebenkosten für den Baulanderwerb (häufige Handänderungskosten, Notariats- und Grundbuchgebühren), Gebäudenachführung durch den Geometer nach Bauvollendung</p>
Baubeginn und Bezug	Geplanter Baubeginn ca. Sommer/Herbst 2026 bis ca. Mitte 2027 (bezugsbereit)
Gebühren und Kosten	<ul style="list-style-type: none">• Beurkundungs- und Grundbuchkosten je zur Hälfte zu Lasten Verkäufer- und Käuferschaft.• Handänderungssteuer 2.2% des Kaufpreises (bei dauernd und ausschliesslich selbstbewohnter Liegenschaft wird diese nicht erhoben)
Reservation	<p>Die Reservation gilt als erfolgt, wenn bei AVERUM der Reservationsvertrag unterzeichnet eingetroffen ist, der Finanzierungsnachweis erbracht wurde und eine Anzahlung von CHF 40'000.-- auf das Treuhandkonto eingegangen ist.</p> <p>Eine Reservation führt zur umgehenden Anmeldung für die Ausfertigung eines Kaufvertrages. Eine mündliche Reservation ist nicht möglich.</p>
Totalunternehmung	AVERUM Baumanagement GmbH Im Bohnacker 6, 4108 Witterswil Telefon +41 79 9 10 11 12 www.averum.ch, info@averum.ch
Verkauf und Beratung	AVERUM Immobilien GmbH Im Bohnacker 6, 4108 Witterswil Telefon +41 79 9 10 11 12 www.averum.ch, info@averum.ch
Architektur, Planung und Ausführung	Hansjörg Müller + Partner Architekten AG Hauptstrasse 69, 4147 Aesch
Hinweis	<p>Verkaufsgespräche werden durch AVERUM Immobilien GmbH koordiniert und durchgeführt.</p> <p>Die Angaben in der Dokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung. Eine allfällige Käufervermittlung durch Dritte begründet weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber AVERUM einen Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Erstattung der entstandenen Kosten.</p>

Reservation und Kaufprozess

Bei näherem Interesse reservieren wir Ihnen gerne das Objekt für zwei Wochen damit Sie weitere Abklärungen, insbesondere Finanzierungsfragen klären können. In der Folge ermitteln wir in div. Gesprächen Ihre persönlichen Bedürfnisse und Präferenzen. Die Raumeinteilung und der Innenausbau wird Ihren Wünschen entsprechend angepasst und die allenfalls daraus resultierenden Mehrkosten berechnet.

Haben Sie sich für Ihr Haus entschieden, unterzeichnen Sie einen Reservationsvertrag, in dem Sie Ihren Willen zum Erwerb der entsprechenden Land-parzelle und zum Abschluss des Werkvertrages für die Erstellung Ihres Hauses bekräftigen. Wie üblich wird die anlässlich der Reservation auf ein Treuhandkonto geleistete Anzahlung bei der ersten Werkvertragszahlung angerechnet.

Gleichzeitig mit der Unterzeichnung des Landkaufvertrages beim Notar unterzeichnen Sie den Werkvertrag. Darin sind sämtliche Details zur Erstellung Ihres Hauses geregelt insbesondere auch die Zahlungsmodalitäten.

Schon bald werden Sie von uns Unternehmeradressen für die Auswahl der Küche, der Bäder und für Ihre sonstigen Ausbauwünsche und -materialien erhalten. Planen Sie sich dafür genügend Zeit ein, denn erfahrungsgemäss wächst der Appetit beim Essen und beim heutigen grossen Angebot ist die Auswahl nicht immer einfach. Für alle Fragen und Abklärungen stehen wir Ihnen selbstverständlich immer zur Seite. Nutzen Sie auch unsere sehr guten Kontakte zu Banken für die Abklärung von späteren Finanzierungsfragen. Wir bleiben Ihr Ansprechpartner von der ersten Besprechung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Eigenheimes und auch danach.

Prospektverbindlichkeit

Alle Angaben im vorliegenden Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planung. Da wir laufend optimieren, sind Änderungen möglich. Der detaillierte Baubeschrieb, die Mehr-/Minderkostenberechnung sowie die Terminliste für individuelle Wahlen sind Bestandteile des Werkvertrages. Sie werden den Käufern im Zusammenhang mit den Kaufverhandlungen frühzeitig zur Verfügung gestellt.

Alle Masse sind ca. Angaben und können sich in den Endplänen geringfügig ändern. Die Möblierung (ausgenommen Küche und Sanitärapparate) dient als Vorschlag und ist nicht im Kaufpreis inkludiert.

Finanzierung

Gerne empfehlen wir Ihnen die Basellandschaftliche Kantonalbank (BLKB) als Ihren Partner für alle Ihre Finanzierungsfragen.

Wenden Sie sich an:

Mathias Laub
Experte Private Vermögens- und Finanzberatung

Basellandschaftliche Kantonalbank
Hauptstrasse 36, 4153 Reinach
+41 61 925 88 28
mathias.laub@blkb.ch

blkb.ch | LinkedIn | Instagram | TikTok

Herr Laub hilft Ihnen gerne weiter und berät Sie kompetent und umfassend.