

Wählen Sie  
Ihren **passenden**  
**Grundriss** aus

LO↑↑A

*Miis Dihei in Boswil*





# WILLKOMMEN IM FREIAMT

Das idyllische Dorf Boswil, gelegen am Fusse des Lindenberg, ist eine charmante Einwohnergemeinde im Bezirk Muri im Kanton Aargau. Eingebettet im mittleren Bünztal zwischen Muri, Buttwil, Bettwil, Kallern und Bünzen ist die Gegend geprägt von weitgehend intakter Natur.

Boswil bietet seinen Bewohnern mit einer Kombination aus reichhaltiger Geschichte, gepflegtem Dorfbild, attraktiven Naherholungsgebieten und pulsierendem Dorfleben spannende Abwechslung und zugleich eine familiäre Atmosphäre. Das rege Gewerbe mit über 1000 Arbeitsplätzen, das vielfältige Vereinsgeschehen sowie die Alte Kirche als einer der bedeutenden Orte für Musik in der Schweiz runden das Bild von Boswil ab.

Die Gemeinde bietet einen Kindergarten sowie sämtliche Schulstufen der obligatorischen Volksschule mit Ausnahme der Bezirksschule, die in Muri besucht werden kann.

Dank der zentralen Lage sowie der nahe gelegenen Autobahnanschlüsse sind die Städte Zürich, Luzern, Zug, Baden, Aarau in rund 30 Minuten erreichbar. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind die wichtigsten Regionen schnell und bequem erreichbar.

Das in Fussdistanz im Dorf vorhandene Angebot an Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf machen das Wohnen in Boswil einfach und komfortabel. Im Nachbardorf Muri finden sich diverse grössere Geschäfte (Lebensmittelgrosshändler). In der Freizeit lädt die schöne Natur der umliegenden Wiesen und Wälder entlang der Reuss oder am nahe gelegenen Hallwilersee zum Verweilen ein.

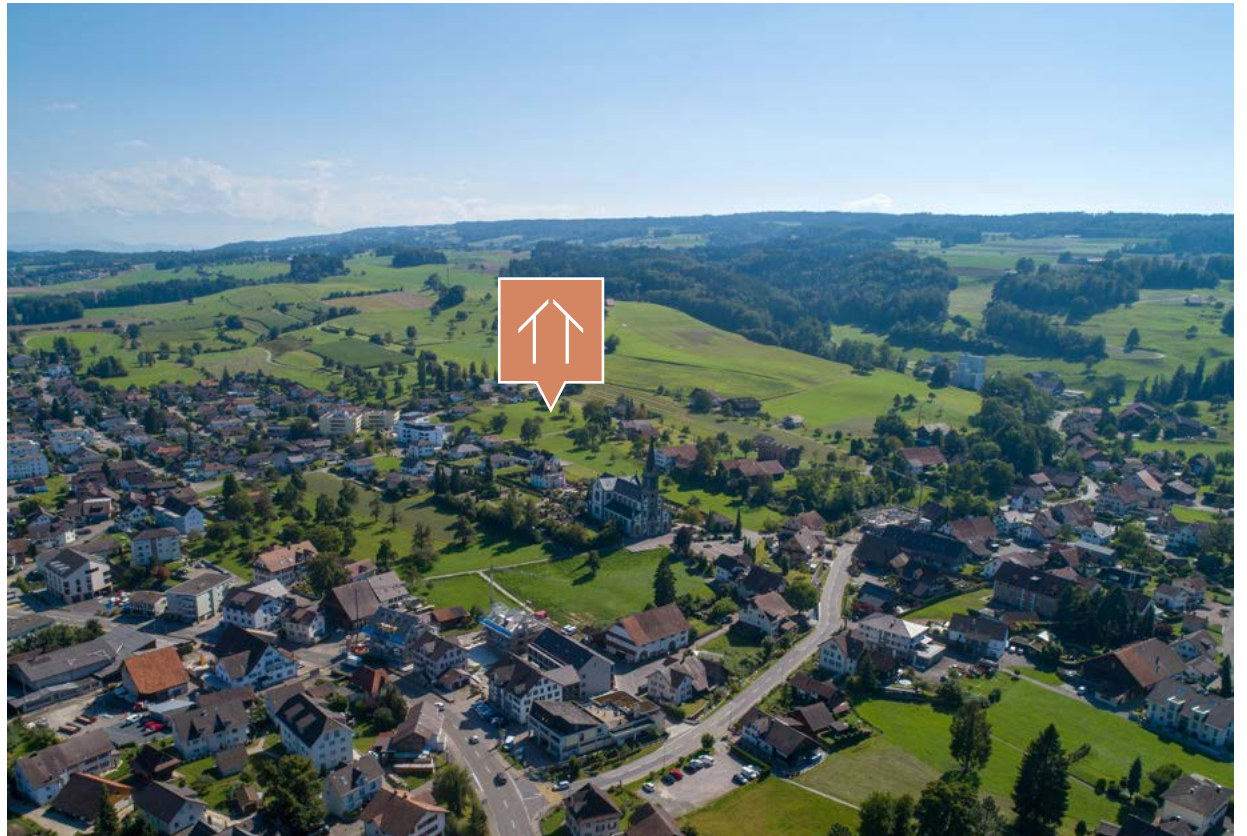


ALTE KIRCHE BOSWIL





FELDENMOS BOSWIL



KÜNSTLERHAUS BOSWIL



FELDWEG BOSWIL-MURI

# LAGE & VERKEHR

## FAKTEN

- Einwohner 2023: 3'124
- Gemeindefläche: 1'178 ha
- Höhenlage: 457 m.ü.M.
- Steuerfuss: 101%

## DISTANZEN VERKEHR



|            |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|
| Muri       | 4.0 km  | 4 Min.  | 3 Min.  |
| Bremgarten | 5.8 km  | 13 Min. | 20 Min. |
| Lenzburg   | 13.8 km | 18 Min. | 14 Min. |
| Baden      | 18.9 km | 30 Min. | 46 Min. |
| Aarau      | 22.2 km | 28 Min. | 21 Min. |
| Zürich     | 19.5 km | 33 Min. | 40 Min. |
| Zug        | 21.5 km | 29 Min. | 32 Min. |
| Luzern     | 28.2 km | 36 Min. | 42 Min. |

- Autobahnanschluss Affoltern am Albis: 13.5 km
- Autobahnanschluss Lenzburg: 15.4 km

## DISTANZEN ZU FUSS

- Öffentlicher Verkehr (SBB) 1.3 km
- Einkaufen 0.6 km
- Schule und Kindergarten 1.0 km
- Kinderkrippe 1.3 km



# VON GRUND AUF DURCHDACHT

Die sechs Einfamilienhäuser zeichnen sich durch ihre erstklassige Qualität sowie ihre zeitgemässe und moderne Architektur aus. Im Grundriss und in der Höhe leicht versetzt, passen sich die Häuser harmonisch in den natürlichen Geländeverlauf ein. Die Kombination aus den zwei Fassadenfarben und der natürlichen Farbgestaltung der Gebäude verleiht der Einfamilienhaussiedlung ein lebendiges Flair.

## AUTONOMES WOHNEN

Jedes Haus ist komplett autonom hinsichtlich Heizung, Wasser, Landanteil und PV-Anlage. Darüber hinaus profitieren Sie von einem pflegeleichten Garten sowie einem sonnigen, teils gedeckten Sitzplatz. Die geschlossene Rückfassade des jeweils benachbarten Gebäudes sorgt für maximale Privatsphäre.

## MODERNER AUSBAU

Die moderne Schweizer Handwerksküche mit Kochinsel ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Im Eingangsbereich EG und UG befindet sich eine Einbau-garderobe. Auf jeder Etage des Treppenzentrums befindet sich ein praktischer Einbauschränk, hinter dem jeweils ein zugänglicher Wäscheabwurf integriert ist. Das grosszügige, moderne Masterbad verfügt über eine Walk-In-Dusche und eine Badewanne. Das Panoramafenster im Wohnzimmer und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Raum und Natur. Dieser nahtlose Übergang ins Grüne verleiht ein Wohngefühl von Leichtigkeit und Ruhe.

## NACHHALTIG

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugt umweltfreundlichen Strom, der zur Deckung des eigenen Energiebedarfs genutzt werden kann. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Wärmepumpenheizung der neusten, geräuscharmen Generation (Luft/Wasser), die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung.

## TIEFGARAGE

Jedes Einfamilienhaus verfügt über einen Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie direkten Zugang zur grosszügigen Tiefgarage. Zu jedem Haus gehören zwei Parkplätze, Leerrohre für E-Mobility-Anschlüsse sind bereits eingeplant. Dank der Tiefgarage geniessen Sie eine verkehrsfreie Erdgeschossumgebung.

## INDIVIDUELL

Familie, Single oder Paar - Loft, Galerie oder Dachterrasse? Zusätzlich zum Standardgrundriss bieten wir Ihnen zahlreiche alternative Grundrissvarianten. Gestalten Sie Ihr Zuhause passend zu Ihrem Lebensstil, massgeschneidert auf Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Der gesamte Innenausbau kann aktuell noch nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

## ANGEBOTSÜBERSICHT

| Haus | Zimmer | Wohnfläche         | Grundstück         | Kaufpreis CHF |
|------|--------|--------------------|--------------------|---------------|
| A    | 6.5    | 155 m <sup>2</sup> | 290 m <sup>2</sup> | Verkauft      |
| B    | 6.5    | 156 m <sup>2</sup> | 249 m <sup>2</sup> | Verkauft      |
| C    | 6.5    | 156 m <sup>2</sup> | 230 m <sup>2</sup> | Verkauft      |
| D    | 6.5    | 155 m <sup>2</sup> | 347 m <sup>2</sup> | 1'650'000.-   |
| E    | 6.5    | 157 m <sup>2</sup> | 288 m <sup>2</sup> | 1'495'000.-   |
| F    | 6.5    | 157 m <sup>2</sup> | 359 m <sup>2</sup> | 1'550'000.-   |

Parzellenfläche allgemein: 125 m<sup>2</sup>

In jedem Hauskaufpreis sind zwei Einstellhallenplätze inkludiert.

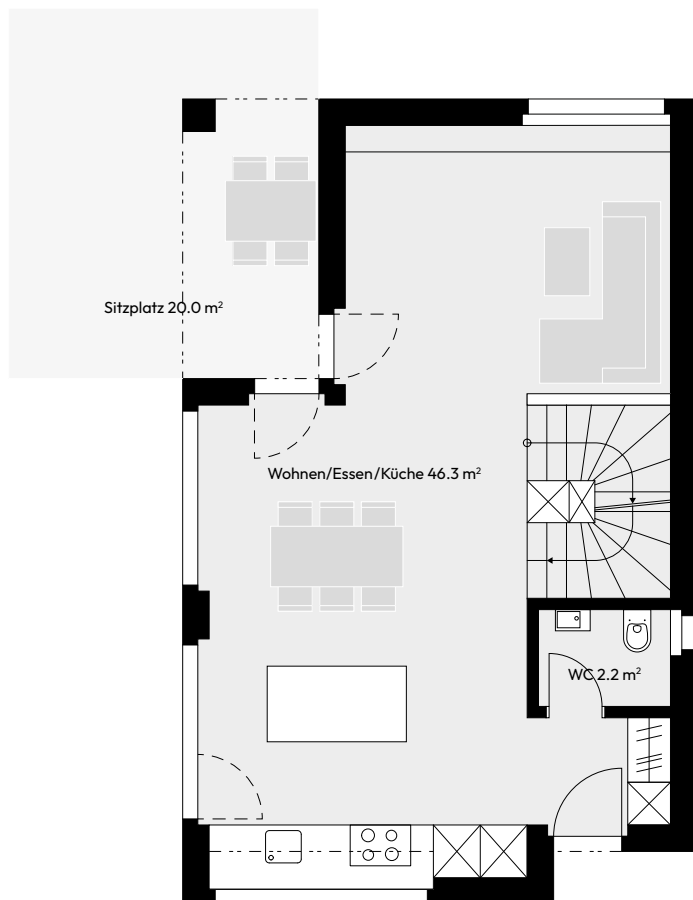
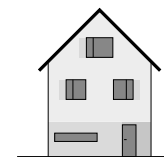
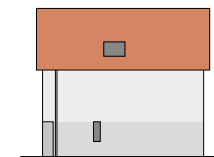
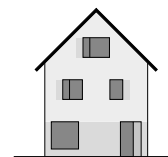
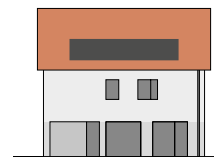
Die Kaufpreise beziehen sich auf den Standard-Grundriss.

Wählen Sie  
Ihren **passenden**  
**Grundriss** aus

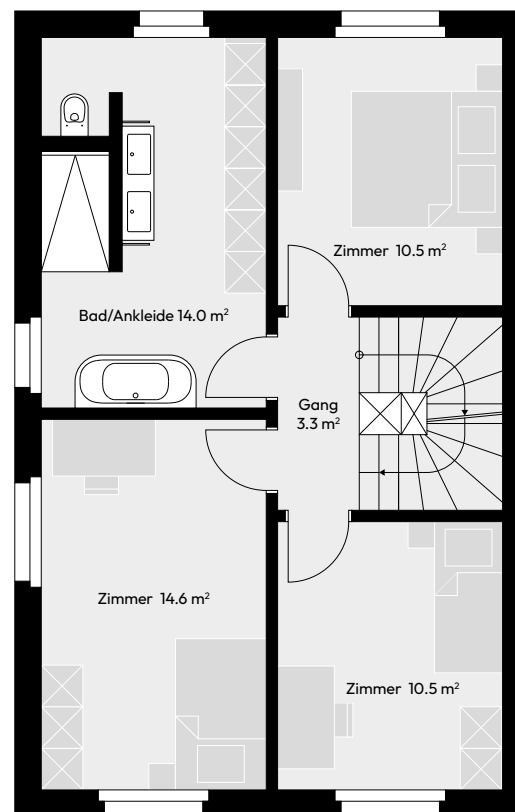


# STANDARD

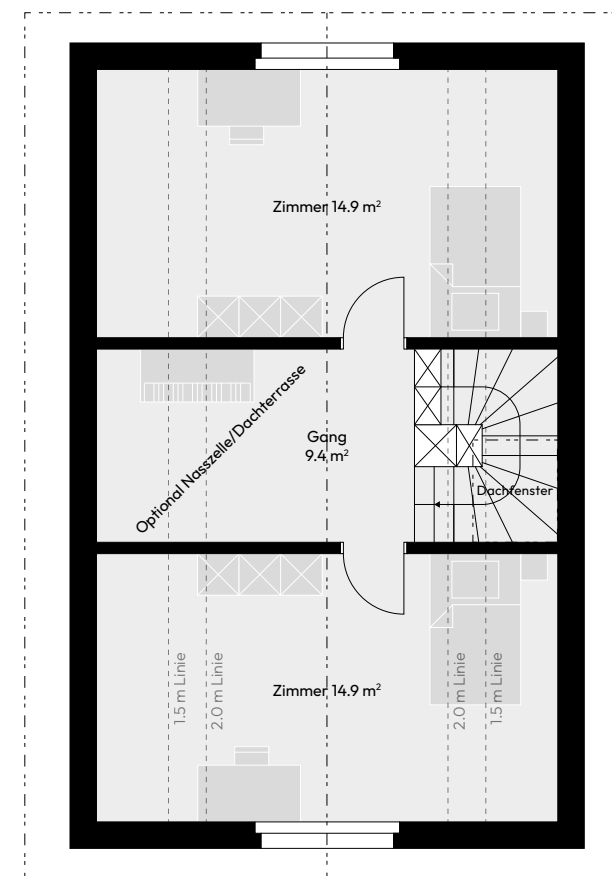
6.5 Zimmer | Wohnfläche 155-157 m<sup>2</sup>



EG



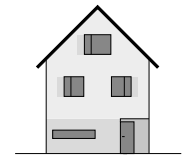
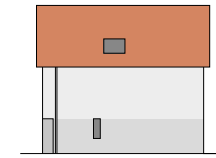
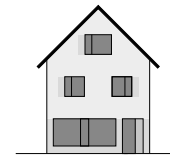
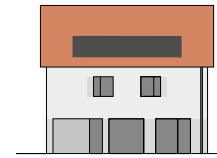
OG



DG

# VARIANTE 1

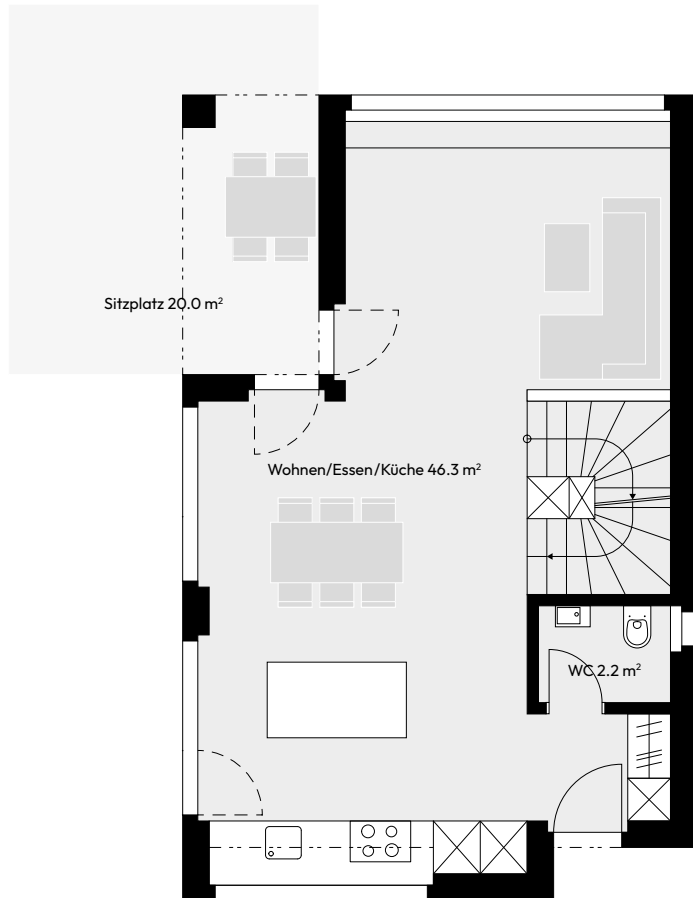
5.5 Zimmer



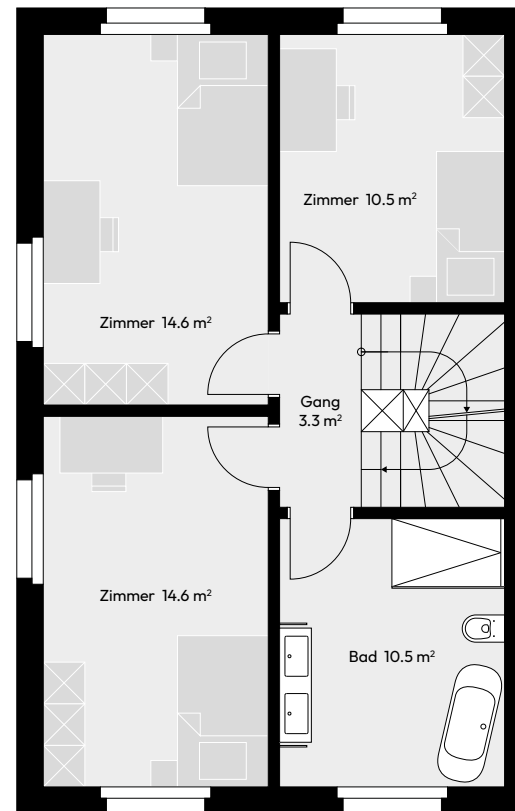
EG | längeres Panoramafenster

OG | alternativer Grundriss Masterbad

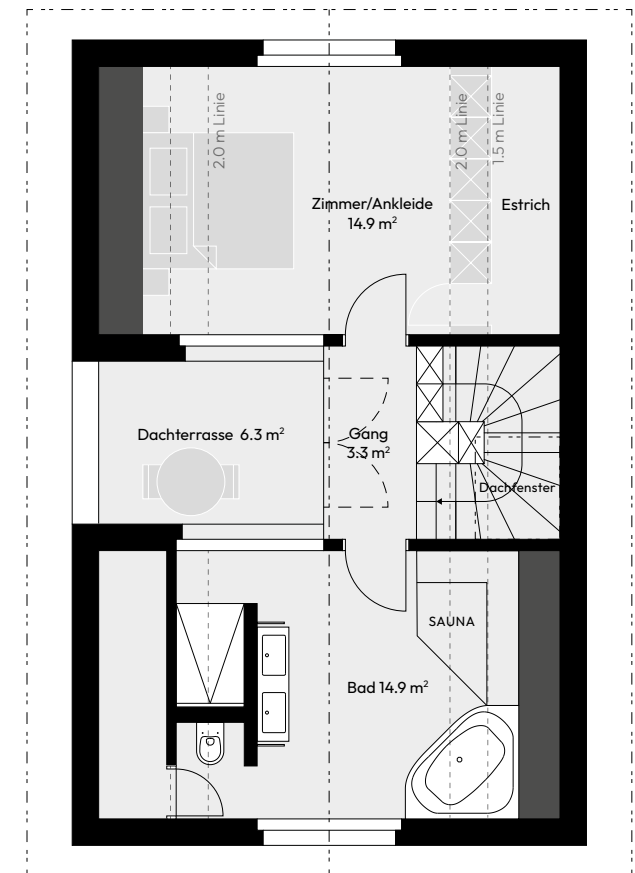
DG | zusätzliche Nasszelle, Elternbereich auf einem Geschoss mit Dachterrasse



EG

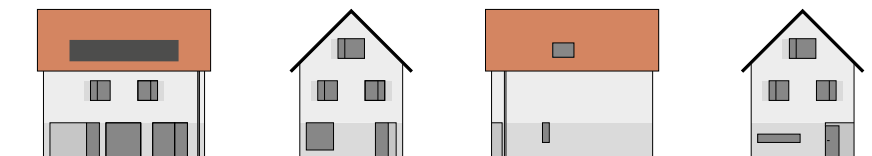


OG



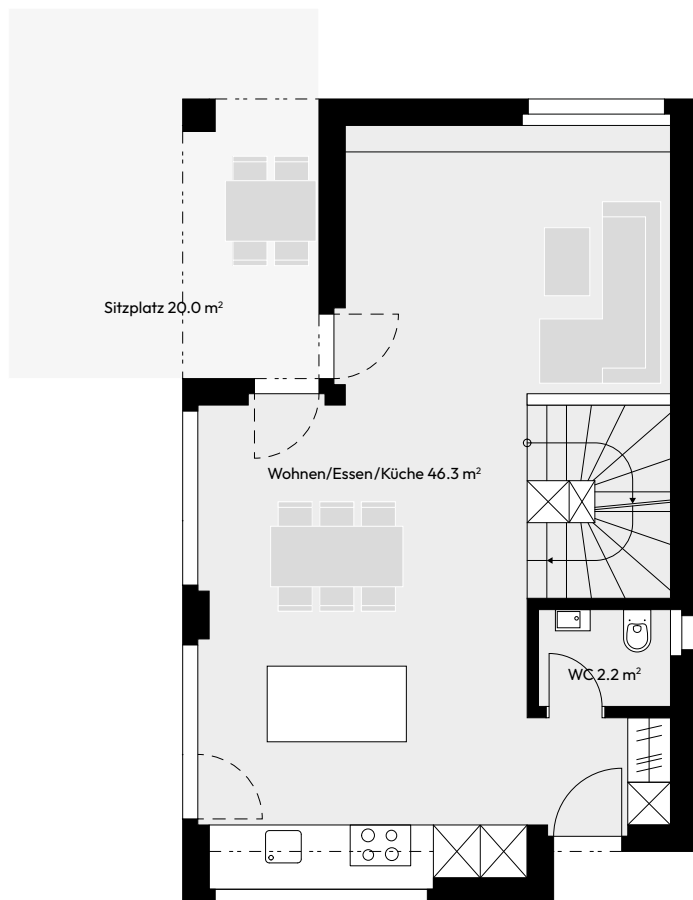
DG

# VARIANTE 2 6.5 Zimmer

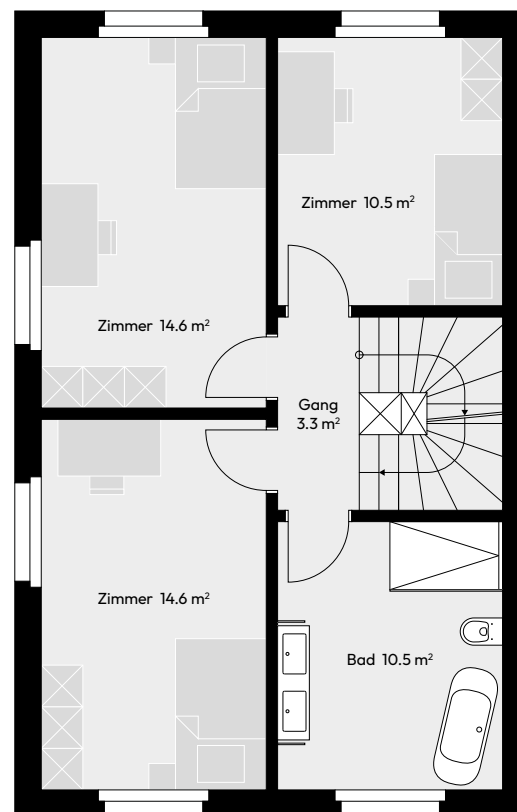


OG | alternativer Grundriss Masterbad

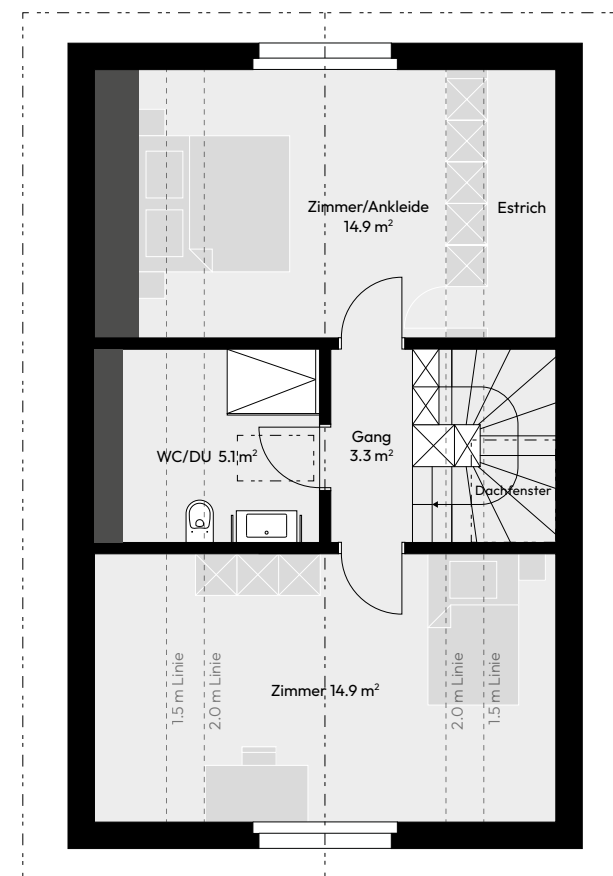
DG | zusätzliche Nasszelle



EG



OG



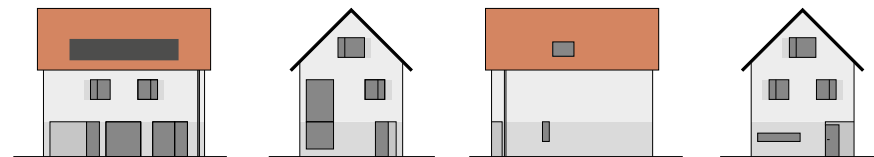
DG

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

1m

Massstab 1:100

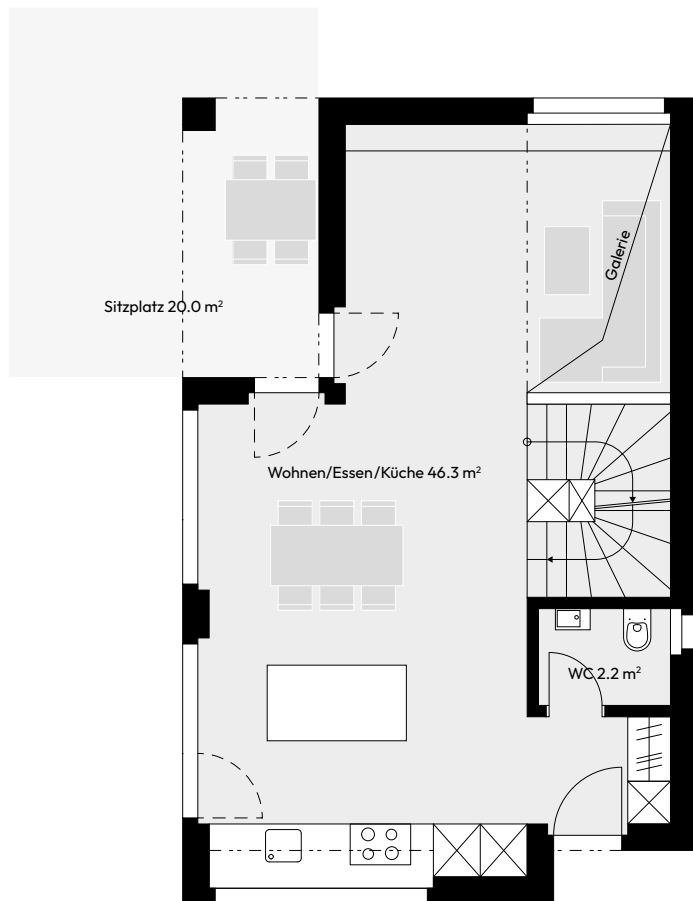
# VARIANTE 3 4.5 Zimmer



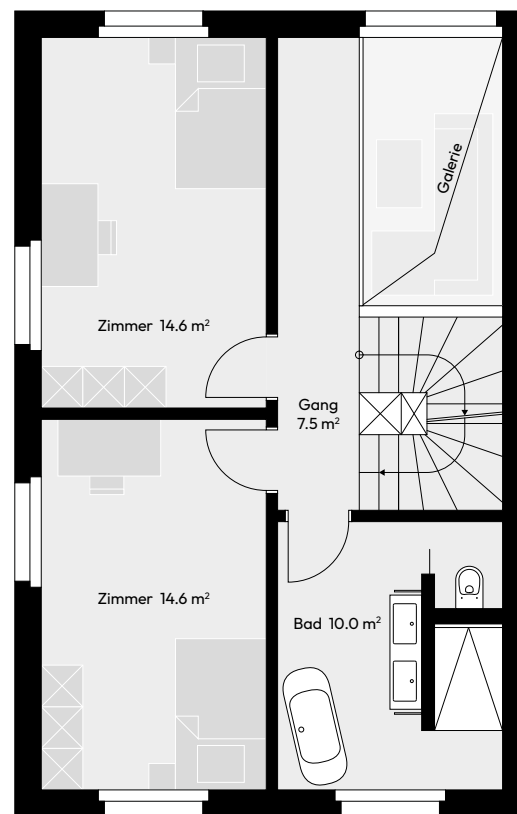
EG | Panoramafenster im Wohnzimmer über zwei Geschosse

OG | offene Galerie, alternativer Grundriss Masterbad

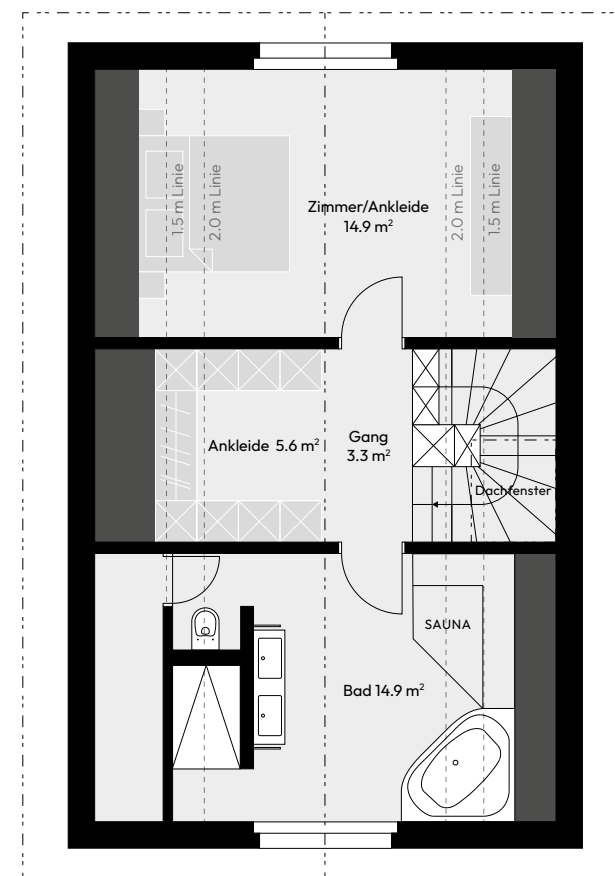
DG | Zusätzliche Nasszelle, Elternbereich auf einem Geschoss mit grosser Ankleide



EG

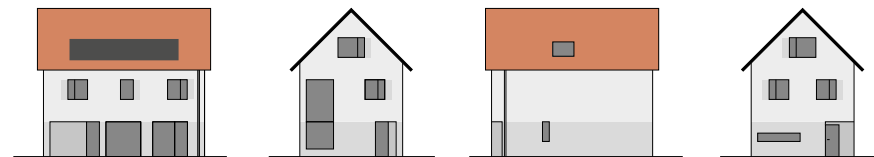


OG



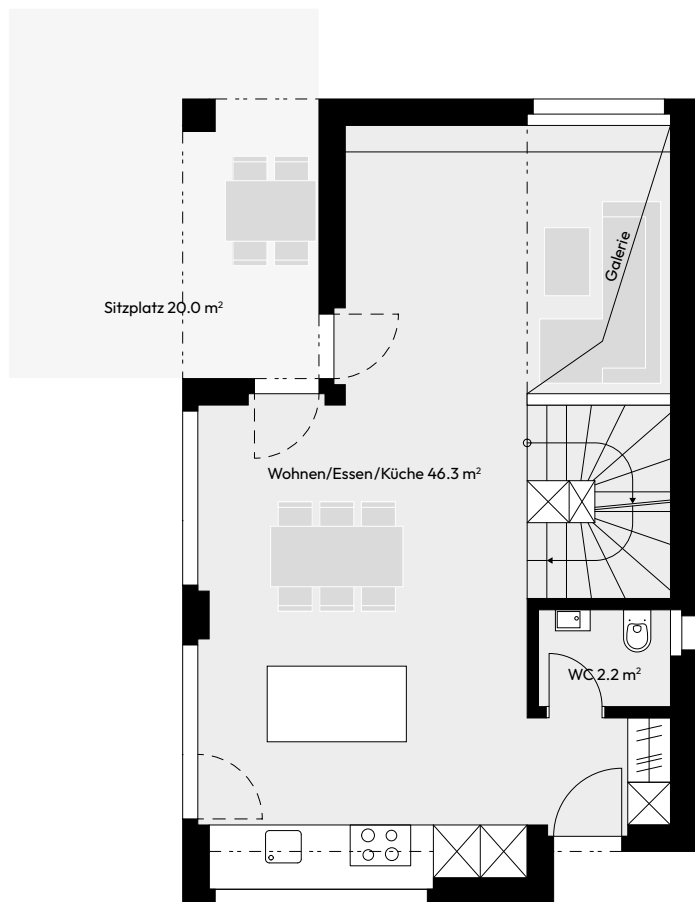
DG

# VARIANTE 4 5.5 Zimmer

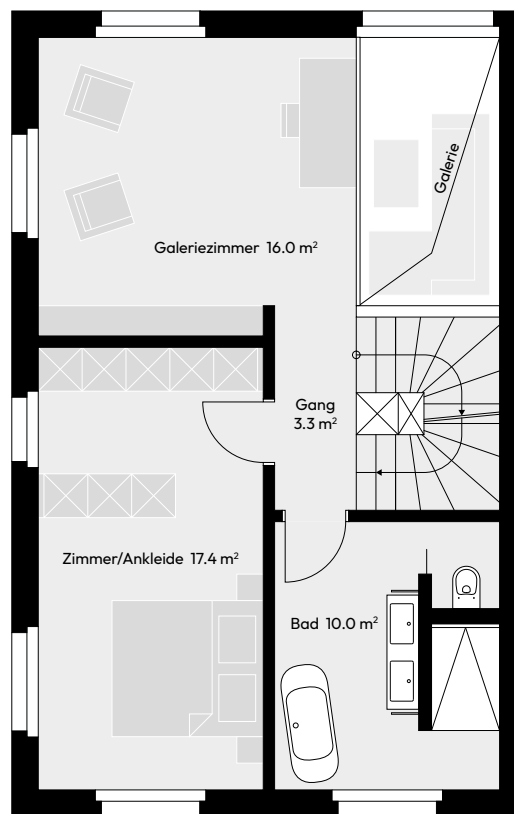


EG | Panoramafenster im Wohnzimmer über zwei Geschosse

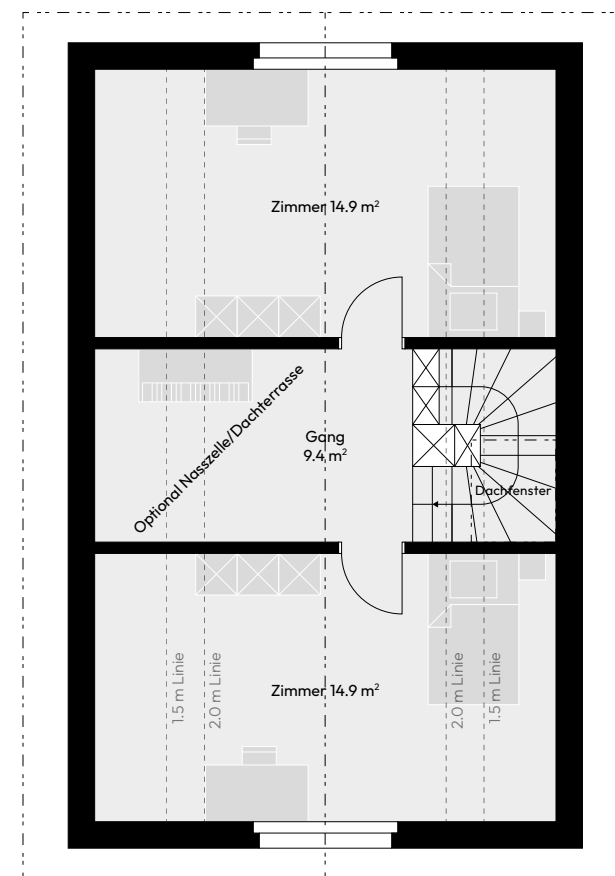
OG | offene Galerie, Elternbereich mit grosser Ankleide, alternativer Grundriss Masterbad



EG



OG



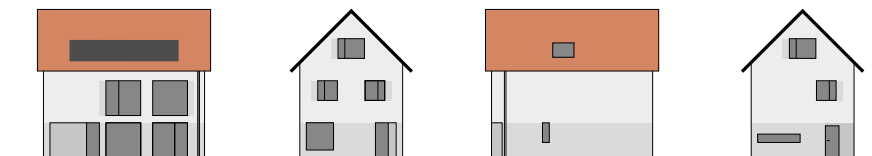
DG

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

1m

Massstab 1:100

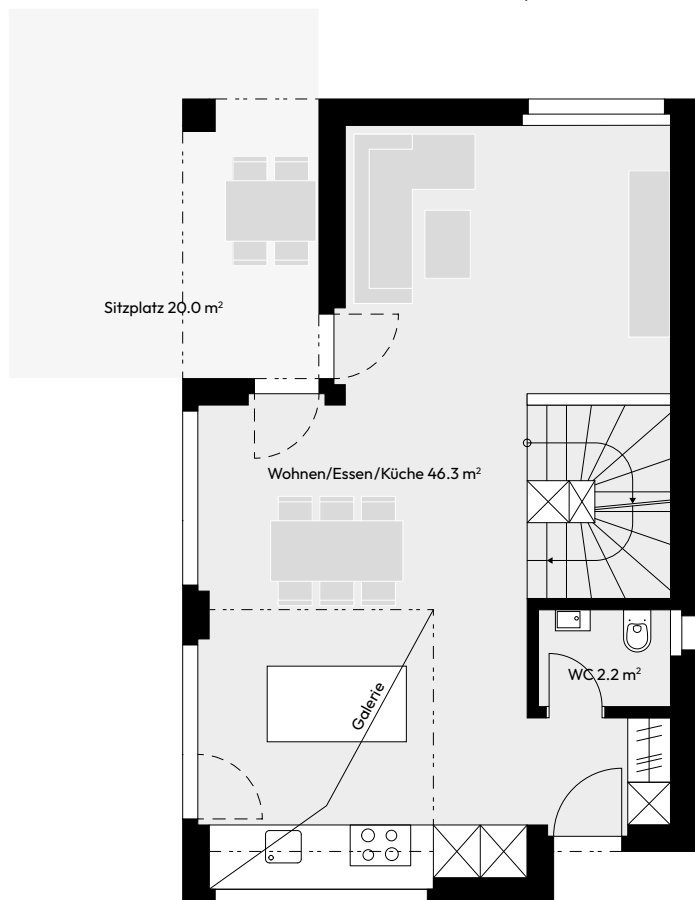
# VARIANTE 5 5.5 Zimmer



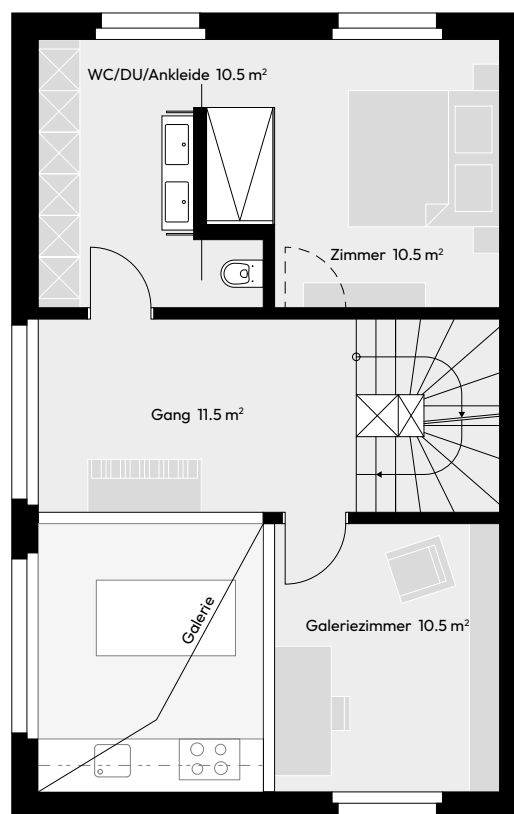
EG | Panoramafenster im Küchen-/Essbereich über zwei Geschosse

OG | offene Galerie, Elternbereich mit grosser Ankleide, alternativer Grundriss Masterbad

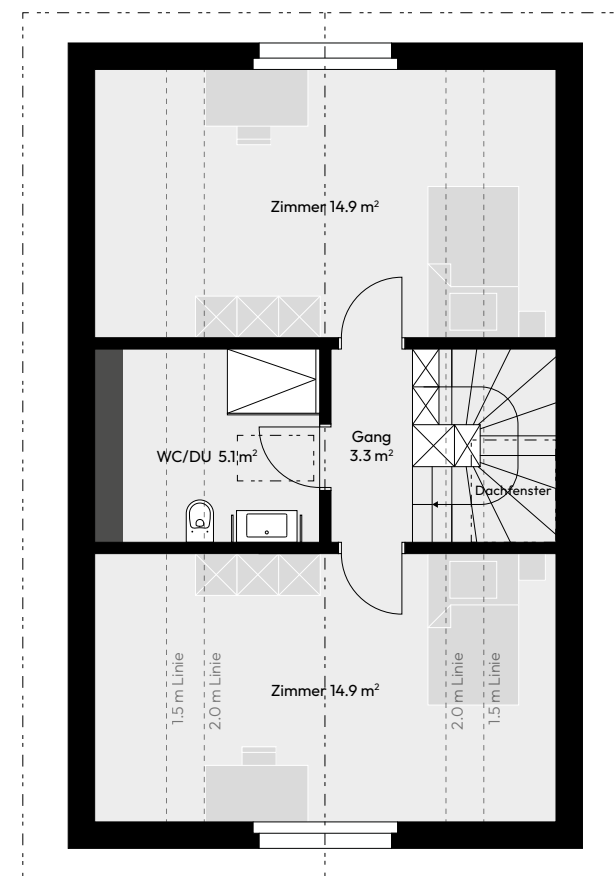
DG | zusätzliche Nasszelle



EG



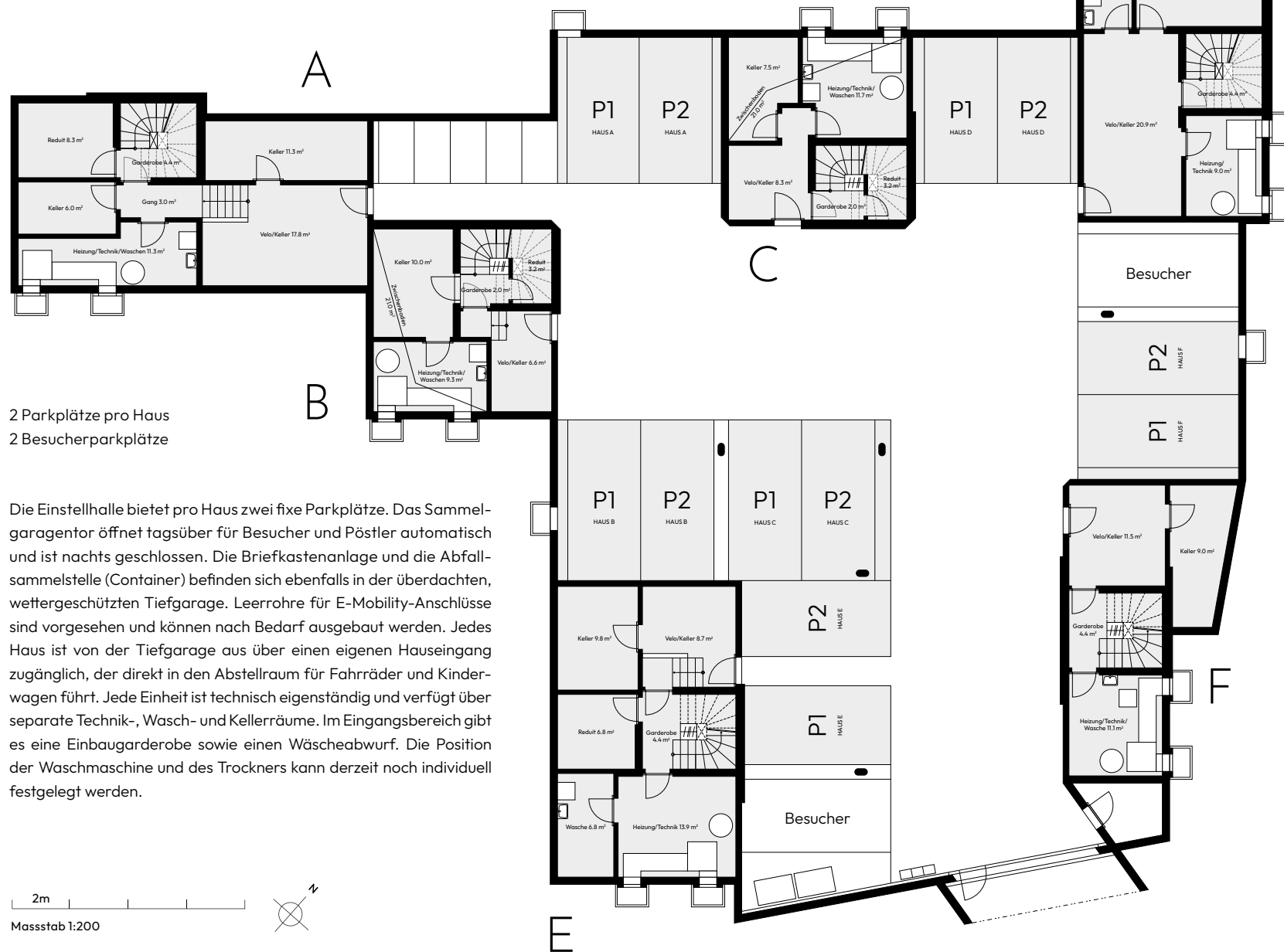
OG



DG



# UG/EINSTELLHALLE



|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS A                     |                     |
| Gang                       | 3.0 m <sup>2</sup>  |
| Garderobe                  | 4.4 m <sup>2</sup>  |
| Reduit                     | 8.3 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 17.3 m <sup>2</sup> |
| Heizung/Technik/Wa.        | 11.3 m <sup>2</sup> |
| Velo/Keller                | 17.8 m <sup>2</sup> |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS B                     |                     |
| Garderobe                  | 2.0 m <sup>2</sup>  |
| Reduit                     | 3.2 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 10.0 m <sup>2</sup> |
| Heizung/Technik/Wa.        | 9.3 m <sup>2</sup>  |
| Velo/Keller                | 6.6 m <sup>2</sup>  |
| Zwischenboden              | 21.0 m <sup>2</sup> |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS C                     |                     |
| Garderobe                  | 2.0 m <sup>2</sup>  |
| Reduit                     | 3.2 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 7.5 m <sup>2</sup>  |
| Heizung/Technik/Wa.        | 11.7 m <sup>2</sup> |
| Velo/Keller                | 8.3 m <sup>2</sup>  |
| Zwischenboden              | 21.0 m <sup>2</sup> |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS D                     |                     |
| Garderobe                  | 4.4 m <sup>2</sup>  |
| Reduit/Waschen             | 5.8 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 14.8 m <sup>2</sup> |
| Heizung/Technik            | 9.0 m <sup>2</sup>  |
| Velo/Keller                | 20.9 m <sup>2</sup> |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS E                     |                     |
| Garderobe                  | 4.4 m <sup>2</sup>  |
| Reduit                     | 6.8 m <sup>2</sup>  |
| Waschen                    | 6.8 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 9.8 m <sup>2</sup>  |
| Heizung/Technik            | 13.9 m <sup>2</sup> |
| Velo/Keller                | 8.7 m <sup>2</sup>  |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| HAUS F                     |                     |
| Garderobe                  | 4.4 m <sup>2</sup>  |
| Keller                     | 9.0 m <sup>2</sup>  |
| Heizung/Technik/Wa.        | 11.1 m <sup>2</sup> |
| Velo/Keller                | 11.5 m <sup>2</sup> |
| 2 Einstellhallenparkplätze |                     |

# UMGEBUNG

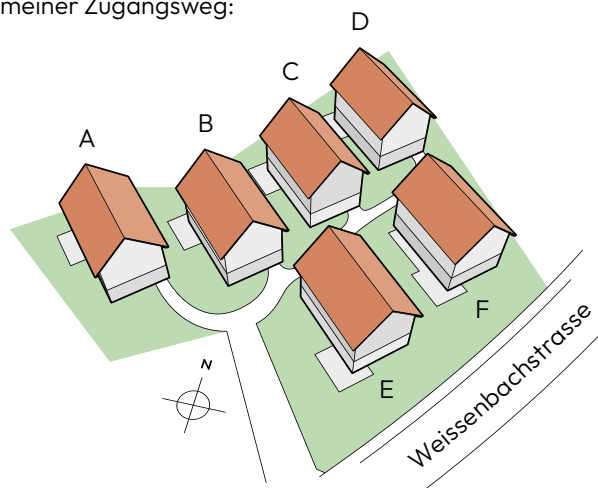
Jedes Einfamilienhaus verfügt über einen ebenerdigen privaten Garten mit Rasen, einem teils überdachten Sitzplatz mit Gartenplatten und einem Gehweg aus Rundkies entlang der Fassade. Der lauschige Garten, der zum Verweilen einlädt, ist von der Küche sowie dem Ess- und Wohnzimmer aus zugänglich. Die geschlossene Hausrückfassade des jeweiligen angrenzenden Nachbargebäudes sorgt für Privatsphäre und gleichzeitig für Einblickschutz. Die Erdgeschossumgebung bleibt dank der Einstellhalle komplett autofrei und gewinnt so maximal an Grünfläche. In der Böschung, im Übergangsbereich zum allgemeinen Hauszugangsweg, werden punktuell Sträucher als Sichtschutz gepflanzt.

## GARTENFLÄCHEN

Sitzplatz Gartenplatten Haus A-E 20 m<sup>2</sup> / Haus F 27 m<sup>2</sup>

Weitere gerade Flächen Rasen, privater Gehweg ums Haus ohne Böschungen/allgemeiner Zugangsweg:

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Haus A | 135 m <sup>2</sup> |
| Haus B | 94 m <sup>2</sup>  |
| Haus C | 90 m <sup>2</sup>  |
| Haus D | 161 m <sup>2</sup> |
| Haus E | 117 m <sup>2</sup> |
| Haus F | 146 m <sup>2</sup> |



Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.





# KURZBAUBESCHRIEB

## TRAGSTRUKTUR

Massivbauweise in Beton und Backstein.

## GEBÄUDEHÜLLE

Backsteinmauerwerk oder Beton mit Aussenisolation, verputzt.

## DACHEINDECKUNG

Glattschiebeziegel (naturrot). Auf der südwestlichen Dachseite mit PV-Anlage.

## FENSTER/DACHFENSTER

Neuste Generation 3-fach Isolierverglasung gemäss Anforderungen Bauphysiker.

## SONNENSCHUTZ/VERDUNKELUNG

Bei allen Fenstern Verbundraffstoren, motorisiert.

## ELEKTROANLAGE

Ausgestattet mit Beleuchtungskörpern werden die Einstellhalle, Kellerräume, Badezimmer (Spiegelschrankbeleuchtung). In der Küche und in den Korridoren werden LED-Einbauleuchten installiert. In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens ein Deckenlampenanschluss sowie zwei Steckdosen, jeweils mindestens eine Steckdose in allen übrigen Räumen. Multimediadosen werden im Wohnzimmer und im Elternschlafzimmer ausgebaut. Beim Bau der Einstellhalle werden Leerrohre für mögliche Ladestationen geplant.

## HEIZUNGSANLAGE

Jeder Hausteil verfügt über eine eigene Luft/Wasser-Wärmepumpe. Heizungsverteilung mittels Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung in allen Zimmern und Nasszellen.

## LÜFTUNGSANLAGE

Lüftung in gefangenen Räumen im Untergeschoss. Küchenabluft via BORA-Kochfeldsystem. Die Einstellhalle wird natürlich be- und entlüftet.

## SANITÄRANLAGE

Im WC (EG) und im Masterbad (OG) ist eine Standardauswahl vorgesehen. Diese kann individuell auf die persönlichen Wünsche angepasst werden. Pro Haus ist zudem eine Waschmaschine und ein Wäschetrocker sowie ein Trog geplant (Standardauswahl gemäss Architekt) sowie ein Aussenwasserhahn im Erdgeschossgarten. Optional ist im Untergeschoss oder/und im Dachgeschoss eine zusätzliche Nasszelle realisierbar.

## KÜCHE

Hochwertige schweizer Qualitätsküche mit Kochinsel gemäss Planvorlage mit weitreichenden Aus-

wahlmöglichkeiten. Fronten in Kunstharz, Keramikabdeckung, Chromstahlpülbecken. Ausstattung mit hochwertigen Geräten: Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler vollintegriert, BORA Kochfeldsystem. Enthaltene Budget CHF 35'000.- inkl. MWST.

## EINBAUSCHRÄNKE/SCHREINERARBEITEN

Im Eingangsbereich Erdgeschoss und Untergeschoss wird eine Garderobe gemäss Planvorlage Architekt eingebaut. Im Treppenzentrum wird auf jeder Etage ein Einbauschränk mit integriertem Wäscheabwurf ausgeführt. Oberflächen und Farben können gemäss Standard-Farbpalette des ausführenden Unternehmers ausgewählt werden.

## INNENTÜREN

Futtertüren Röhrenspan, Oberflächen Kunstharz.

## BODENBELÄGE

In allen Wohnräumen haben Sie die Wahl zwischen keramischen Platten, Parkett oder Designboden, die standardmässig im Budget von CHF 130.-/m<sup>2</sup> brutto inkl. MWST enthalten sind. Zementüberzug in den Kellerräumen.

## WAND- UND DECKENBELÄGE

Wände in Schlaf- und Wohnräumen, Eingang, Korridore: Abrieb 1.5 mm gestrichen. Wände Nasszellen: Keramische Platten, teilweise Abrieb. Gerade Decken Weissputz gestrichen. Schräge Decken im Dachgeschoss in Dreischichtholzplatten mit UV-Schutzbehandlung. Pro Fenster wird eine Vorhangschiene in Deckenputz eingelassen. Wände und Decken in Kellerräumen roh.

## LIFT

Als Option kann ein Homelift (rollstuhlgängig) eingebaut werden.

## SPEICHEROFEN (CHEMINÉE)

Als Option kann im Erdgeschoss im Esszimmerbereich ein Speicherofen ausgeführt werden.

## ALLGEMEIN

Mit unserem gehobenen Ausbaustandard erhalten Sie bereits beim Grundausbau ein qualitativ hochwertiges Produkt, ein auf Sie massgeschneidertes Eigenheim, das keine Wünsche offen lässt. Um Ihnen die Auswahl zu erleichtern, haben wir verschiedene Varianten der Standardausrüstung für Sie zusammengestellt. Spezifische Käuferwünsche können nur soweit berücksichtigt werden, wie die statischen und konstruktiven Erfordernisse sowie die übergeordnete gestalterische Erscheinung der Häuser und die Bauvorschrift dies zulassen. Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb, Plänen oder bei der Verwendung von Materialien, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben vorbehalten. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im MST. 1:100 massgebend.



## BAUHERRSCHAFT

### **Hausbau Freiamt GmbH**

Hausbau Freiamt GmbH  
Riedmattächer 4  
CH-5623 Boswil  
[www.hausbaufreiamt.ch](http://www.hausbaufreiamt.ch)

## ARCHITEKTUR



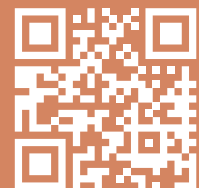
ewig GmbH  
Riedmattächer 4  
CH-5623 Boswil  
[www.ewig.ch](http://www.ewig.ch)

## KONTAKT & VERKAUF



mb-immobilien GmbH  
Riedmattächer 4  
CH-5623 Boswil  
[www.mb-immobilien.ch](http://www.mb-immobilien.ch)

Markus Berger  
T +41 56 666 26 12  
[info@mb-immobilien.ch](mailto:info@mb-immobilien.ch)



[www.lotta-boswil.ch](http://www.lotta-boswil.ch)