



Wählen Sie
Ihren **passenden**
Grundriss aus

LOTTA

Miis Dihei in Boswil

LOTTA

An der «Weissenbachstrasse» in 5623 Boswil entstehen sechs freistehende 6.5-Zimmer-Einfamilienhäuser, an erhöhter, sonniger Lage, direkt an die Landwirtschaftszone angrenzend. Lassen Sie sich jeden Tag aufs Neue von der Weitsicht über die Landschaft und der Schönheit der Natur inspirieren. Dank der zentralen Tiefgarage bleibt die Erdgeschossumgebung mit ihren Hauszugängen autofrei. Alle Häuser können auch mit direktem Zugang von der Tiefgarage erreicht werden. Mit eigener Parzelle, Heizung, PV-Anlage und eigenem Garten sind Sie zudem vollkommen eigenständig.

«LOTTA» verkörpert den Charakter dieses Projekts: Lokale Werte, heimische Qualität und moderne Architektur.

Viel Vergnügen beim Studieren der Projektunterlagen!

INHALTSVERZEICHNIS

Willkommen im Freiamt	Seite	4
Lage & Verkehr	Seite	6
Projekt & Angebot	Seite	7
Grundrisspläne	Seite	9-16
Umgebungsplan	Seite	17-18
Kurzbaubeschrieb	Seite	19



WILLKOMMEN IM FREIAMT

Das idyllische Dorf Boswil, gelegen am Fusse des Lindenbergs, 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.

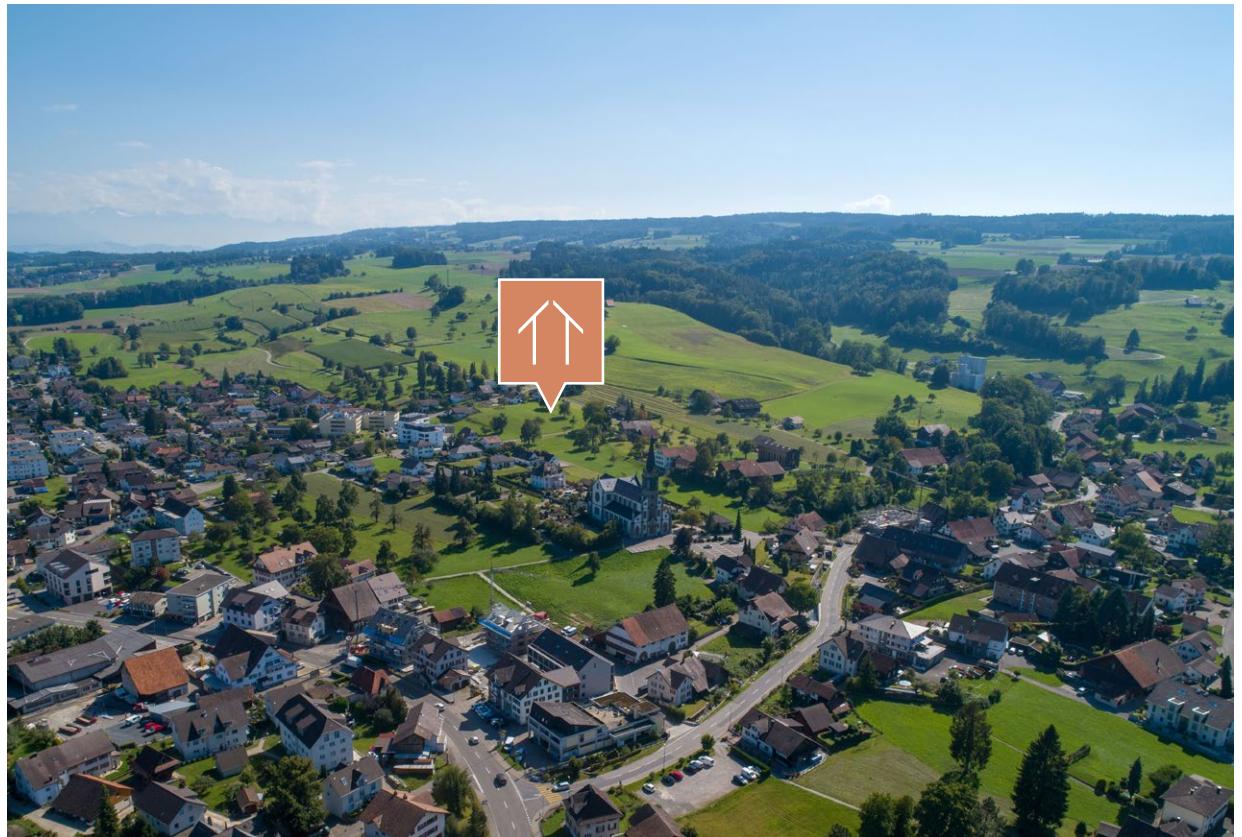
Boswil bietet seinen Bewohnern mit einer Kombination aus reichhaltiger Geschichte, gepflegtem Dorfbild, attraktiven Naherholungsgebieten und pulsierendem Dorfleben spannende Abwechslung und zugleich eine familiäre Atmosphäre. Das rege Gewerbe mit über 1000 Arbeitsplätzen, das vielfältige Vereinsgeschehen 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.





LAGE & VERKEHR

FAKten

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

DISTANZEN VERKEHR



	4.0 km	4 Min.	3 Min.
Muri			
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 zeitgemässen 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 Einbaugarderobe. Auf jeder Etage des Treppenzentrums befindet sich ein praktischer Einbauschrank, 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 verkehrsreie Erdgeschossgrundgebung.

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 ²	290 m ²	Reserviert
B	6.5	156 m ²	249 m ²	Verkauft
C	6.5	156 m ²	230 m ²	Verkauft
D	6.5	155 m ²	347 m ²	1'650'000.-
E	6.5	157 m ²	288 m ²	1'495'000.-
F	6.5	157 m ²	359 m ²	1'550'000.-

Parzellenfläche allgemein: 125 m²

In jedem Hauskaufpreis sind zwei Einstellhallenplätze inkludiert.

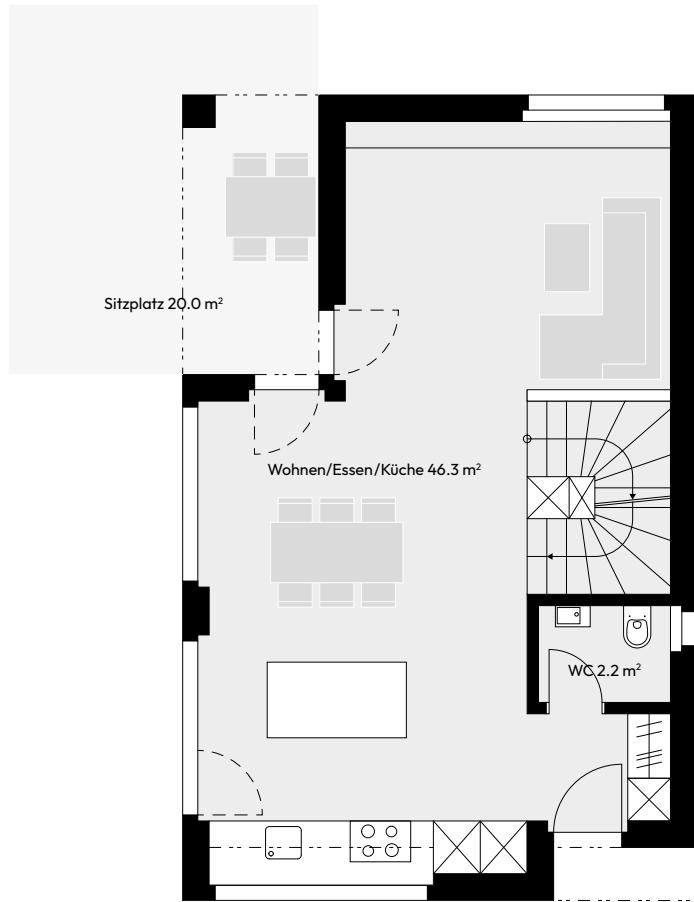
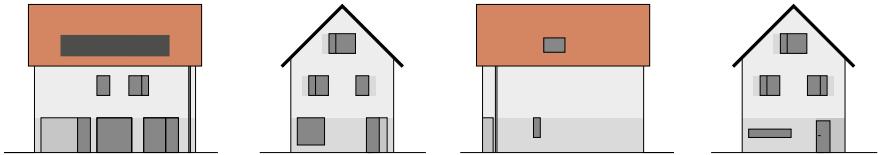
Die Kaufpreise beziehen sich auf den Standard-Grundriss.



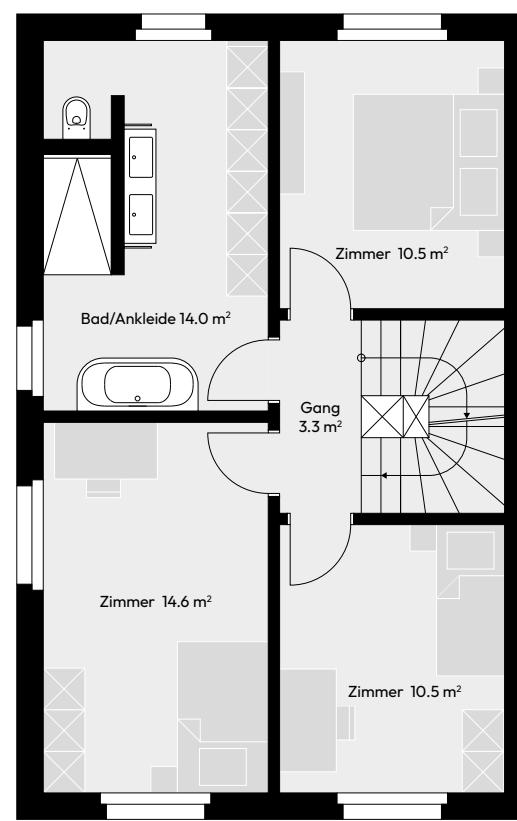
Wählen Sie
Ihren **passenden**
Grundriss aus

STANDARD

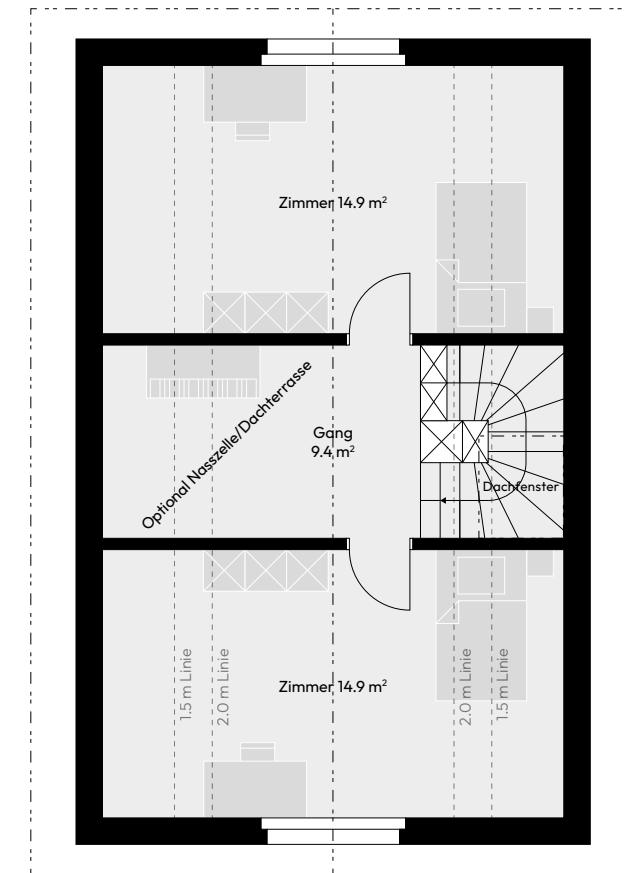
6.5 Zimmer | Wohnfläche 155-157 m²



EG



OG



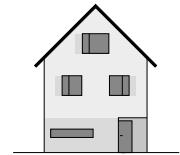
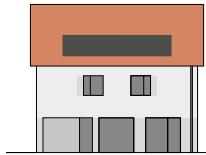
DG

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

1m
Massstab 1:100

VARIANTE 1

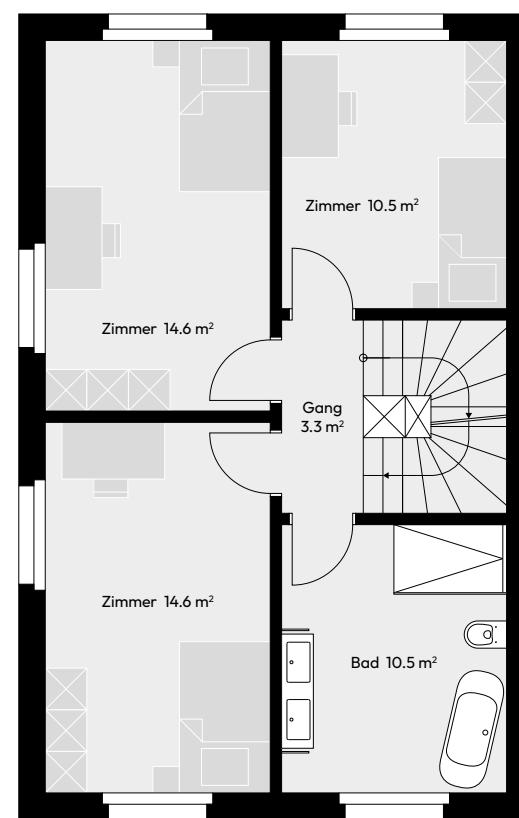
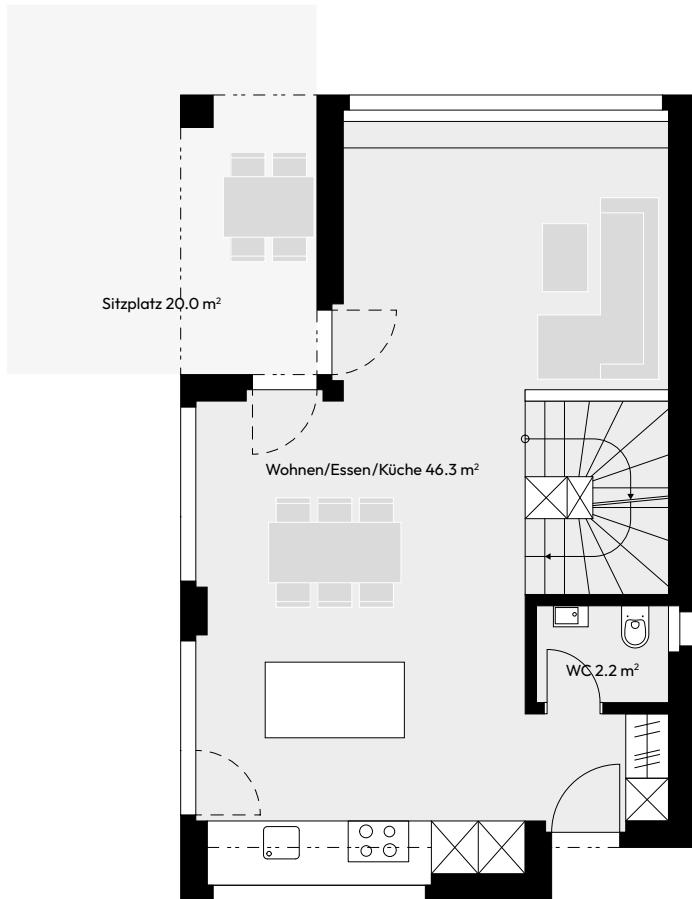
5.5 Zimmer



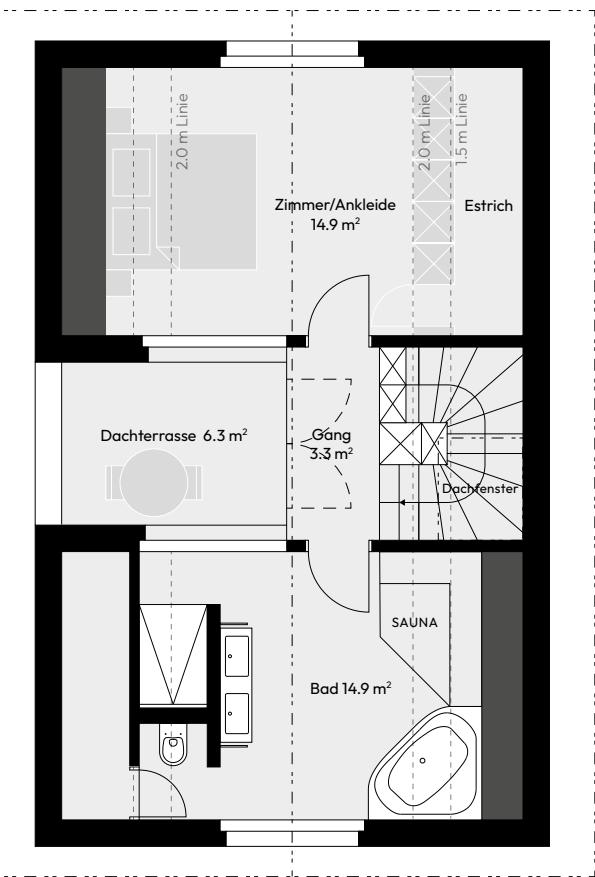
EG | längeres Panoramafenster

OG | alternativer Grundriss Masterbad

DG | zusätzliche Nasszelle, Elternbereich auf einem Geschoss mit Dachterrasse



EG



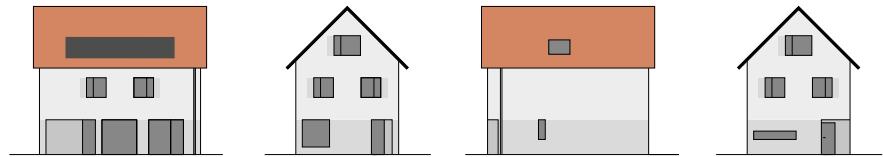
DG

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

1m
Massstab 1:100

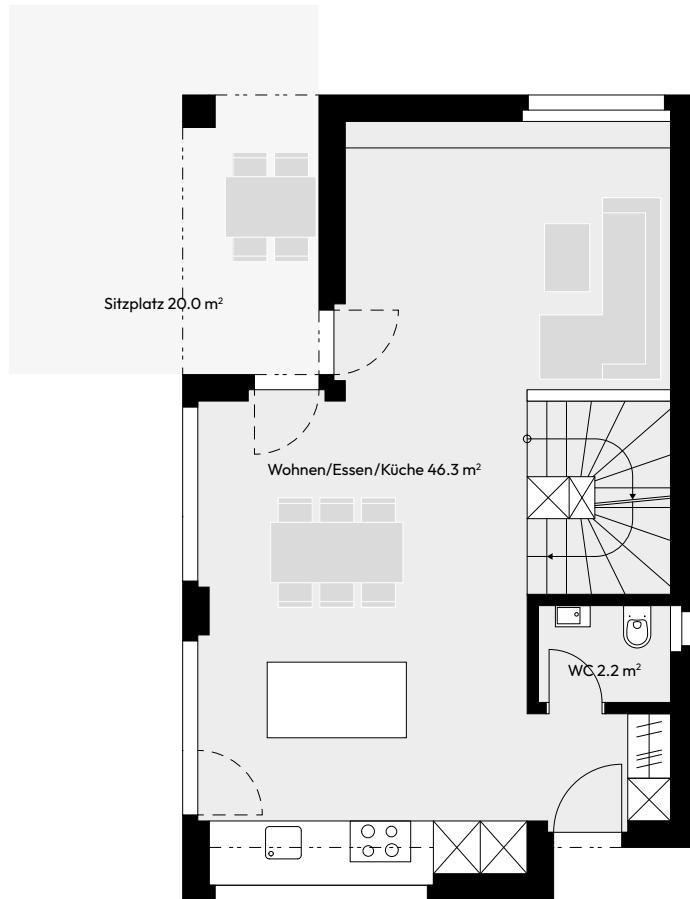
VARIANTE 2

6.5 Zimmer

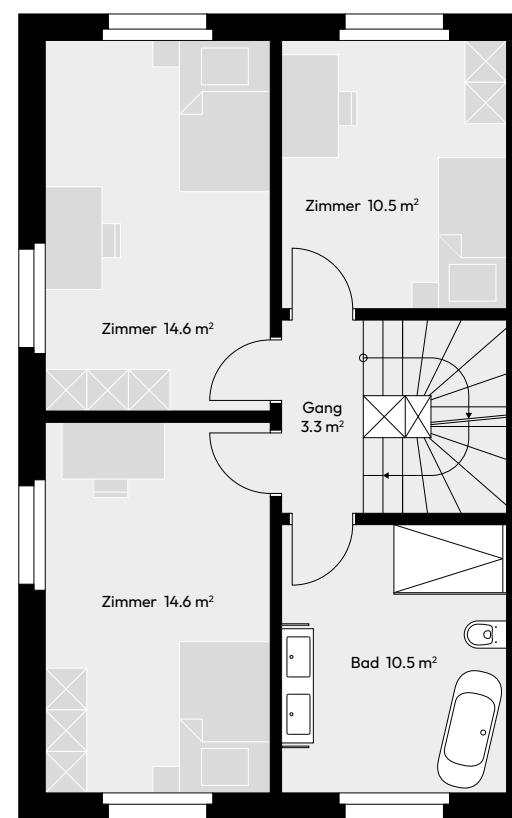


OG | alternativer Grundriss Masterbad

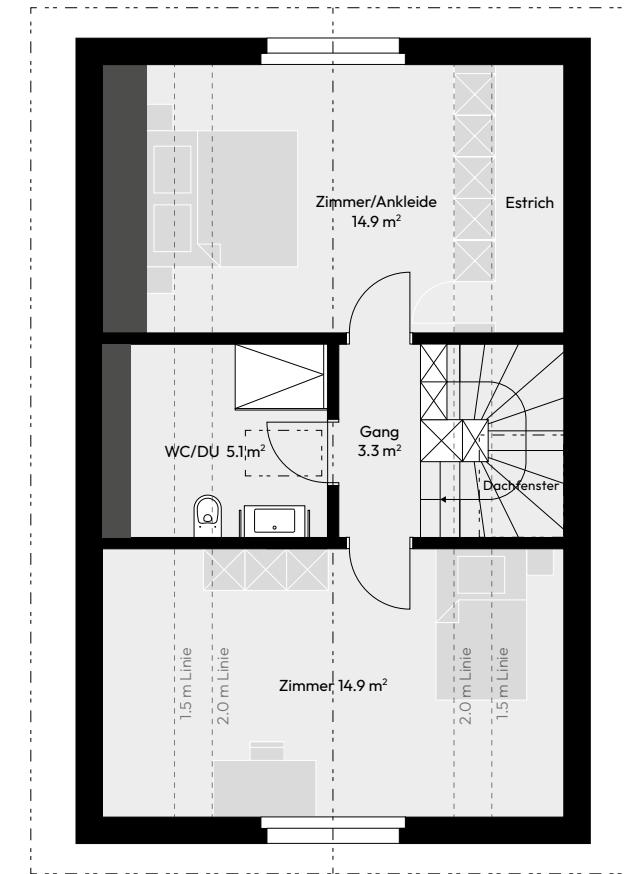
DG | zusätzliche Nasszelle



EG



OG



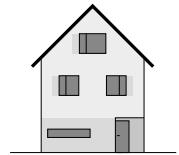
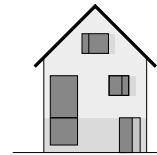
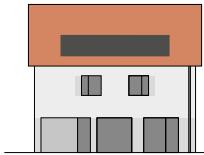
DG

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

1m
Massstab 1:100

VARIANTE 3

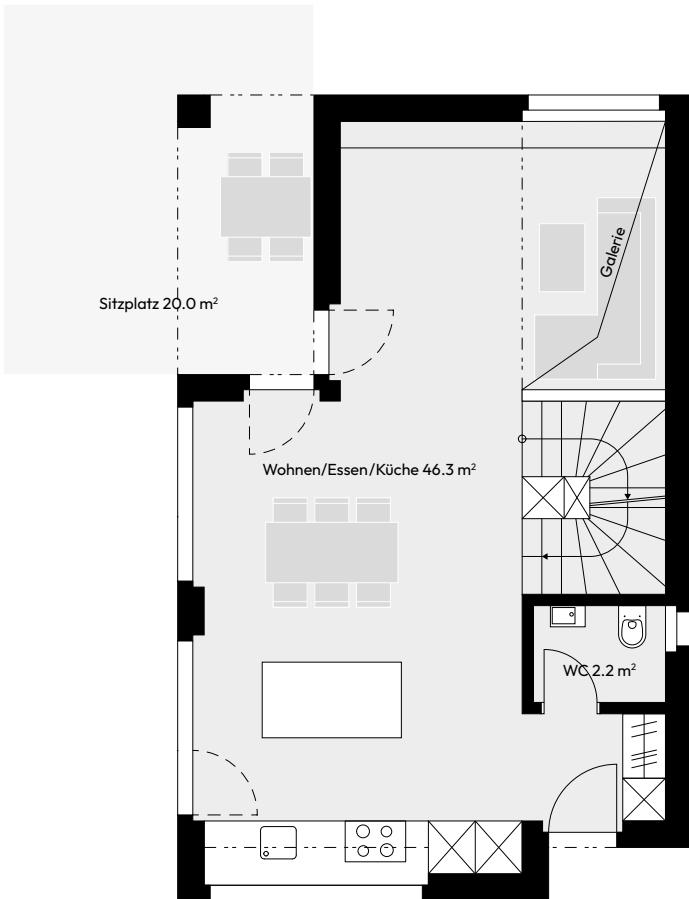
4.5 Zimmer



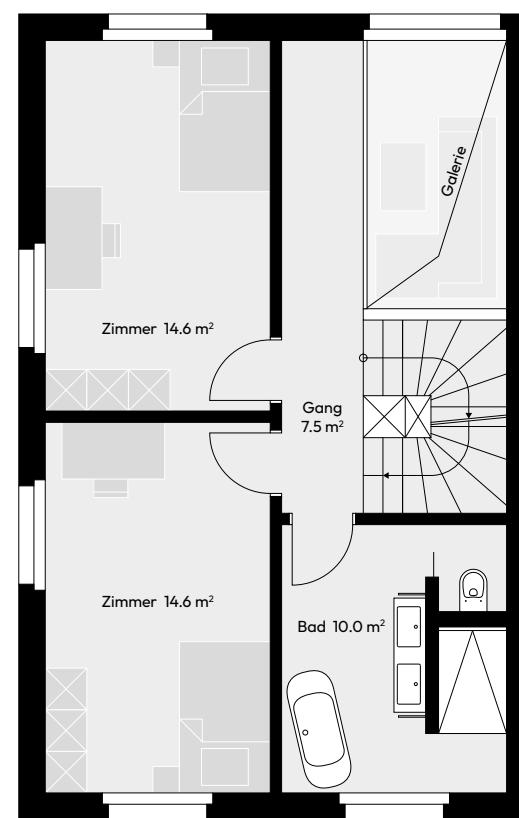
EG | Panoramafenster im Wohnzimmer über zwei Geschosse

OG | offene Galerie, alternativer Grundriss Masterbad

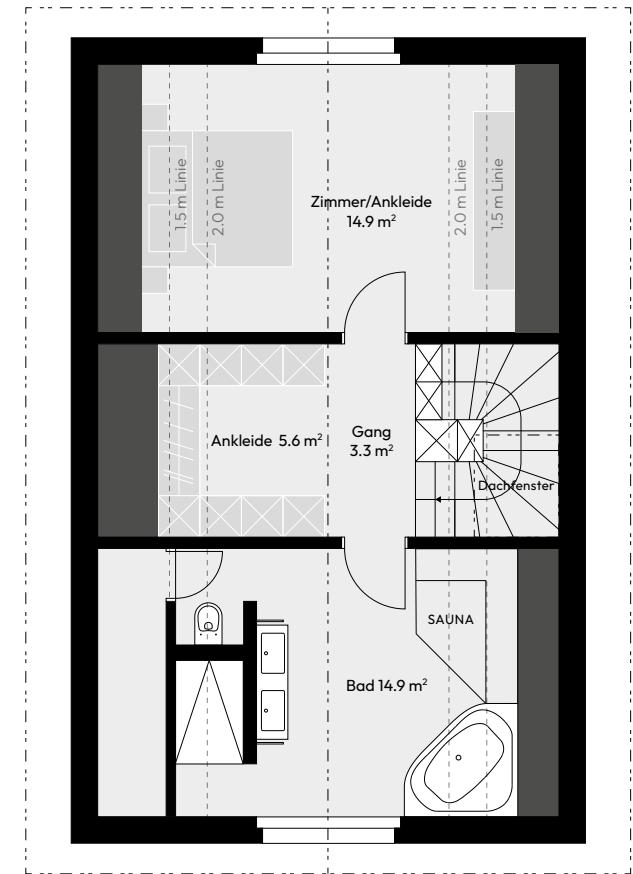
DG | Zusätzliche Nasszelle, Elternbereich auf einem Geschoss mit grosser Ankleide



EG



OG



DG

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

1m
Massstab 1:100

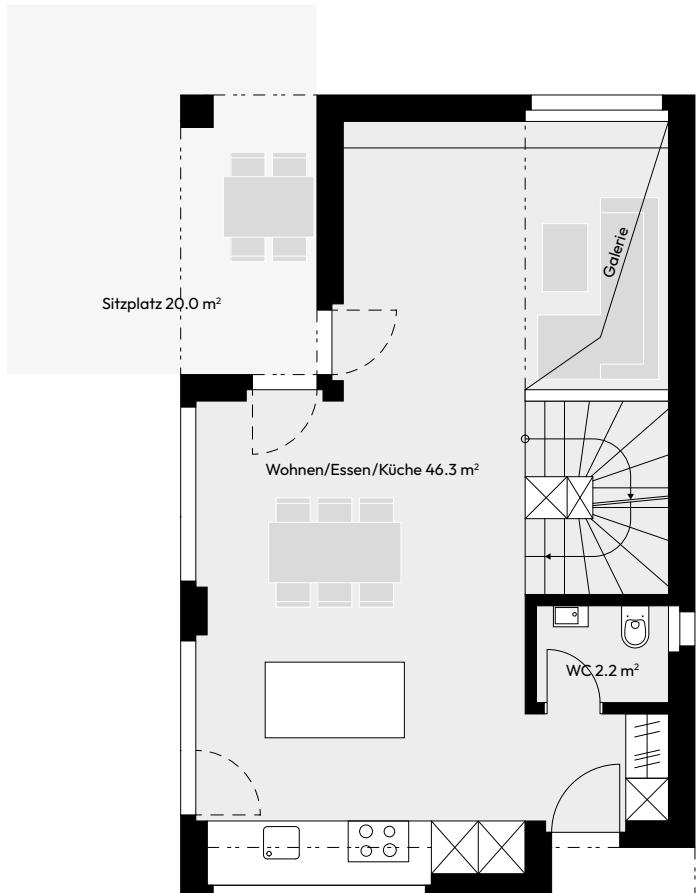
VARIANTE 4

5.5 Zimmer

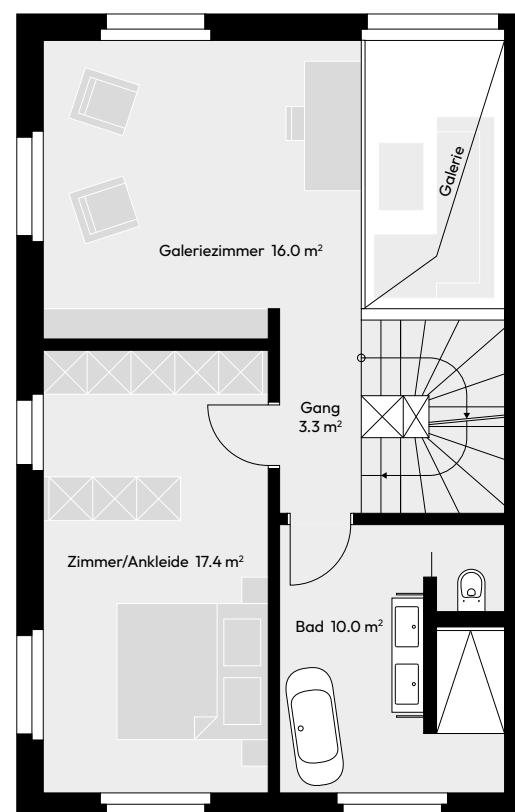


EG | Panoramafenster im Wohnzimmer über zwei Geschosse

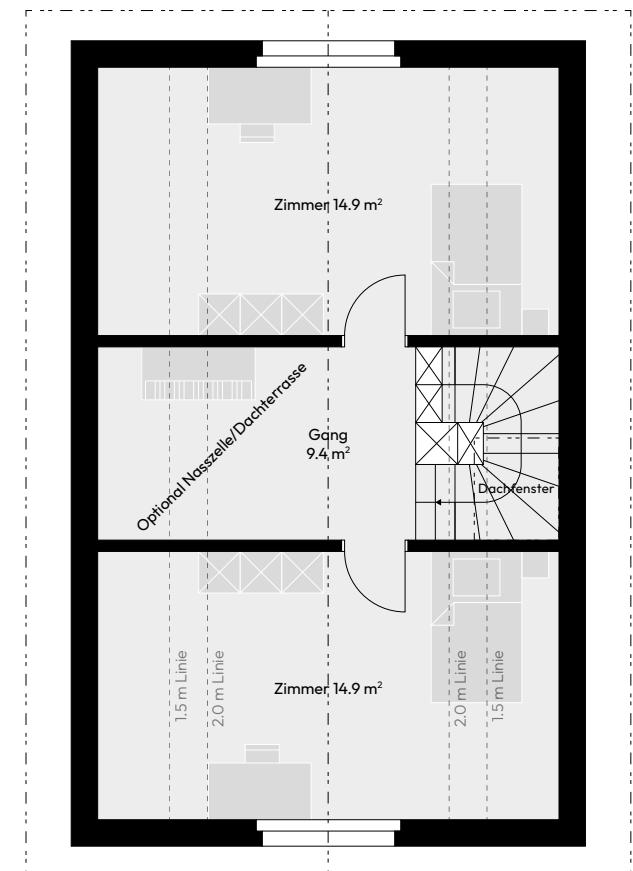
OG | offene Galerie, Elternbereich mit grosser Ankleide, alternativer Grundriss Masterbad



EG



OG



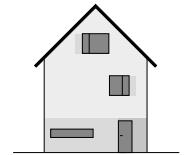
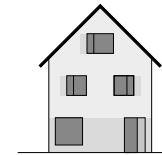
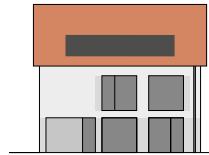
DG

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

1m
Massstab 1:100

VARIANTE 5

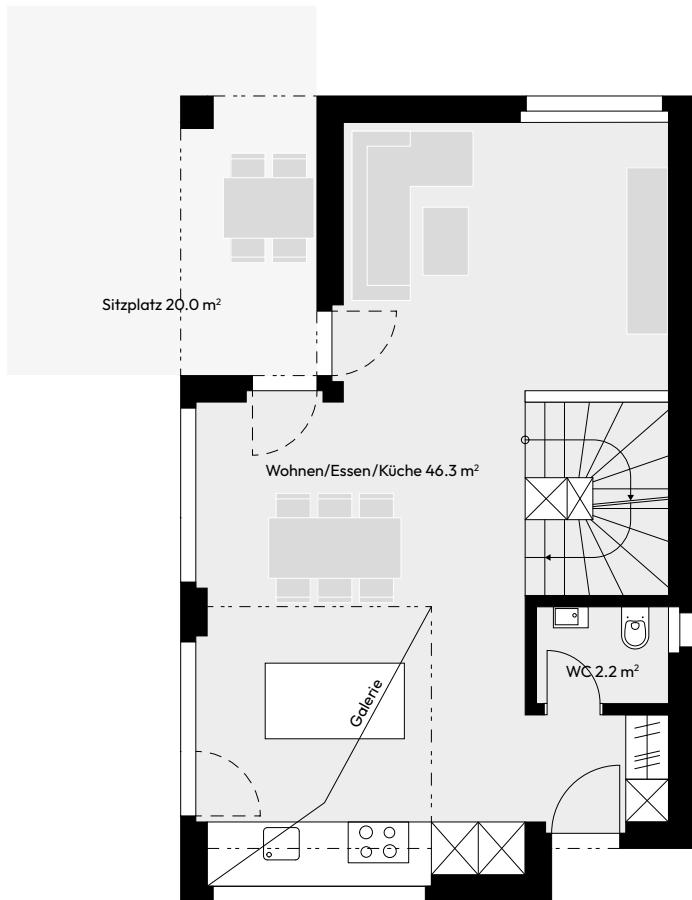
5.5 Zimmer



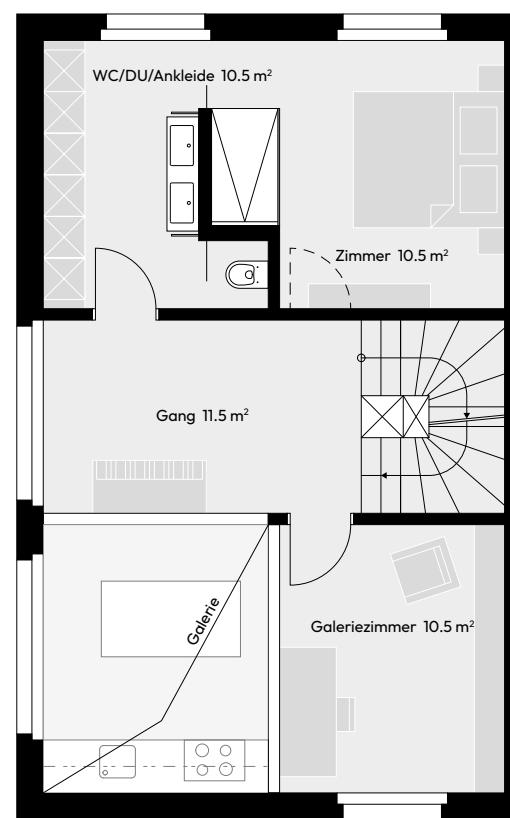
EG | Panoramafenster im Küchen-/Essbereich über zwei Geschosse

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

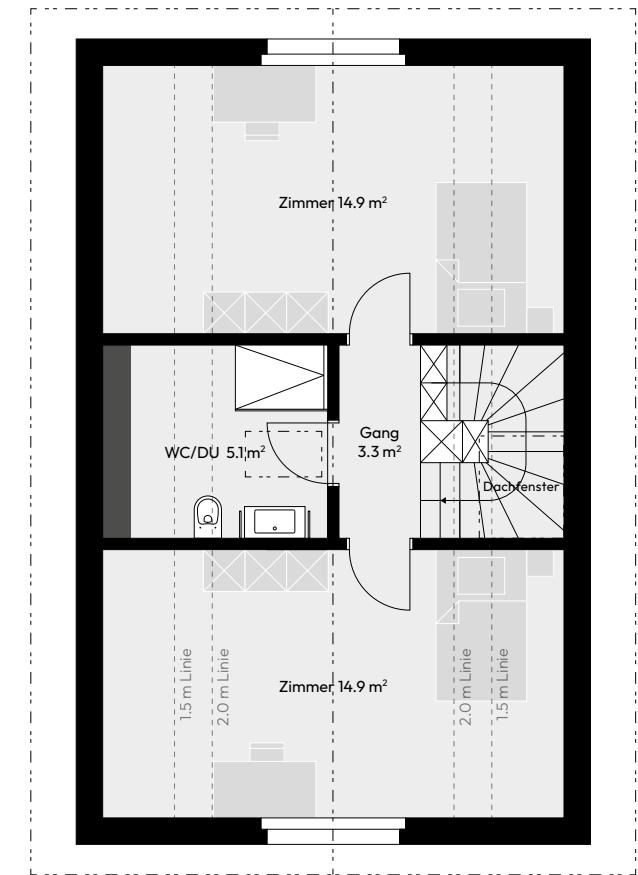
DG | zusätzliche Nasszelle



EG



OG



DG

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

1m
Massstab 1:100



UG/EINSTELLHALLE



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

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

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

HAUS D	
Garderobe	4.4 m ²
Reduit/Waschen	5.8 m ²
Keller	14.8 m ²
Heizung/Technik	9.0 m ²
Velo/Keller	20.9 m ²
2 Einstellhallenparkplätze	

HAUS E	
Garderobe	4.4 m ²
Reduit	6.8 m ²
Waschen	6.8 m ²
Keller	9.8 m ²
Heizung/Technik	13.9 m ²
Velo/Keller	8.7 m ²
2 Einstellhallenparkplätze	

HAUS F	
Garderobe	4.4 m ²
Keller	9.0 m ²
Heizung/Technik/Wa.	11.1 m ²
Velo/Keller	11.5 m ²
2 Einstellhallenparkplätze	

Die Einstellhalle bietet pro Haus zwei fixe Parkplätze. Das Sammeltor öffnet tagsüber für Besucher und Pöstler automatisch und ist nachts geschlossen. Die Briefkastenanlage und die Abfallsammelstelle (Container) befinden sich ebenfalls in der überdachten, wettergeschützten Tiefgarage. Leerrohre für E-Mobility-Anschlüsse sind vorgesehen und können nach Bedarf ausgebaut werden. Jedes Haus ist von der Tiefgarage aus über einen eigenen Hauseingang zugänglich, der direkt in den Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen führt. Jede Einheit ist technisch eigenständig und verfügt über separate Technik-, Wasch- und Kellerräume. Im Eingangsbereich gibt es eine Einbaugarderobe sowie einen Wäscheabwurf. Die Position der Waschmaschine und des Trockners kann derzeit noch individuell festgelegt werden.

Massstab 1:200

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

UMGEBUNG

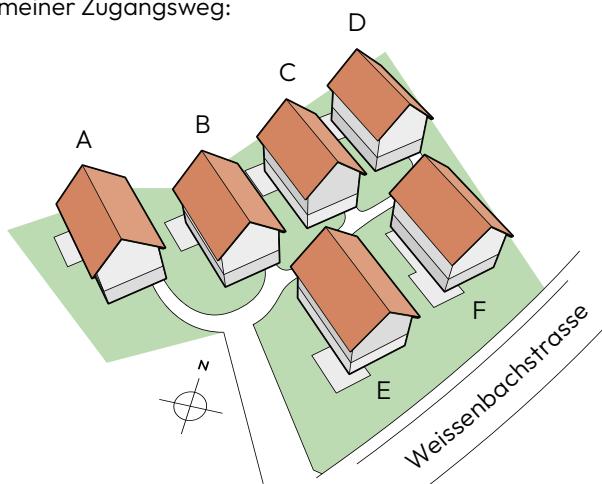
Jedes Einfamilienhaus verfügt über einen ebenerdigen privaten Garten mit Rasen, einem teils überdachten Sitzplatz mit Gartenplatten und einem Gehweg aus Rundkies entlang der Fassade. Der lauschige Garten, der zum Verweilen einlädt, ist von der Küche sowie dem Ess- und Wohnzimmer aus zugänglich. Die geschlossene 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 m² / Haus F 27 m²

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

Haus A	135 m ²
Haus B	94 m ²
Haus C	90 m ²
Haus D	161 m ²
Haus E	117 m ²
Haus F	146 m ²



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 Wäschetrockner 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 Kunstharsz, Keramikabdeckung, Chromstahlspülbecken. Ausstattung mit hochwertigen Geräten: Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler vollintegriert, BORA Kochfeldsystem. Enthaltenes 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 Einbauschrank mit integriertem Wäscheabwurf ausgeführt. Oberflächen und Farben können gemäss Standard-Farbpalette des ausführenden Unternehmers ausgewählt werden.

INNENTÜREN

Futtertüren Röhrenspan, Oberflächen Kunstharsz.

BODENBELÄGE

In allen Wohnräumen haben Sie die Wahl zwischen keramischen Platten, Parkett oder Designboden, die standardmässig im Budget von CHF 130.-/m² 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 Vorhangsschiene 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 Standardausstattung 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
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.hausbaufreiamt.ch

ARCHITEKTUR



ewig GmbH
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.ewig.ch

KONTAKT & VERKAUF



mb-immobilien GmbH
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.mb-immobilien.ch

Markus Berger
T +41 56 666 26 12
info@mb-immobilien.ch



www.lotta-boswil.ch