

# Verkaufsdoku

12 Eigentumswohnungen mit ESTH, Nenzlingen



# INHALTSVERZEICHNIS



S 6. PROJEKTKENNZAHLEN



S 10. PROJEKTBESCHRIEB



S 14. ORTSCHAFT / LAGE



S 18. GRUNDRISS



S 28. BAUBESCHRIEB



S 32. ZAHLUNGSMODALITÄTEN



Guten Tag

Herzlichen Dank dass Sie sich für unsere Überbauung interessieren. Wir entwickeln Immobilienprojekte von der grünen Wiese bis zur Schlüsselübergabe. Zusammen mit unseren bewährten Planer- und Handwerkerteams sind wir für einen reibungslosen Projektablauf besorgt und entwickeln massgeschneiderte Projekte für jede Anspruchsgruppe.

Bei uns erhalten Sie Ihre schlüsselfertig erstellte Wohneinheit, mit der Möglichkeit zur Mitgestaltung des Innenausbau. Die Käufer erwerben die Wohneinheit mit dem gewünschten Innenausbau und müssen sich nicht um Bewilligungen, Projektierung, Ausschreibung usw. kümmern. Dadurch entsteht die Möglichkeit, ohne riesigen Zeitaufwand eine individuell auf Ihren Geschmack angepasste Wohneinheit zu erwerben.

Beny Geiser

Inhaber IMONDA Holding AG







# PROJEKT KENNWERTE

Hauptstrasse 4+ 6 4242 Nenzlingen	2x Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen Tiefgarage	Sockelgeschoss	Eingangshalle, Hobbyraum, Veloraum, Treppenhaus mit Lift Haus 2, Technikraum 1, Schutzraum, Technikraum 2, 12 Kellerabteile, Treppe und Lift Haus 1, Tiefgarage mit 14 Plätzen
	Sockelgeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss	Erdgeschoss	4.5 Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 138 m <sup>2</sup> ), gedeckten Sitzplatz (ca 21m <sup>2</sup> ) + Sitzplatz (ca. 11.51m <sup>2</sup> ) 3.5 Zimmer-Wohnung mit Garten (ca. 82 m <sup>2</sup> ) gedecktem Sitzplatz (a 14m <sup>2</sup> ) + Sitzplatz (ca. 19.09 m <sup>2</sup> )
	Je 1 Kellerabteil  gedeckter Balkon /Sitzplatz		3.5 Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz (ca 44m <sup>2</sup> ) + Balkon (ca. 12m <sup>2</sup> ) 4.5 Zimmer-Wohnung mit Sitzplatz (ca 52m <sup>2</sup> ) + Balkon (ca. 17.64m <sup>2</sup> )
Baujahr Bauzone Parzellen Nr. Parzellenfläche	2025 Kernzone 338 GB Nenzlingen 1828 m <sup>2</sup> + Nutzungsübertragung von 172 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	2x 3.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon 2x 4.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon
		Dachgeschoss	2x 3.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon 2x 4.5 Zimmer-Wohnung mit Balkon
		Umgebung	4x Besucherparkplätze, 2 Aussenparkplätze







# PROJEKT BESCHREIB

Die Überbauung mit 12 Eigentumswohnungen wird im Zentrum von Nenzlingen entstehen. Das Grundstück liegt am Südhang des Blauens in Nenzlingen mit optimaler Besonnung. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt zentral über den Ortskern zu den Besucherparkplätzen oder ebenerdig zur Einstellhalle im Sockelgeschoss. Es entsteht ein durchgehendes Sockelgeschoss mit Einstellhalle sowie zwei darüber liegende Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen.

Die Einheiten sind in 12 Eigentumswohnungen mit grosszügigem Balkon oder gedecktem Sitzplatz aufgeteilt. Zu jeder Wohnung gehört je ein Kellerabteil. Jede Wohnung verfügt über einen Tiefgaragenparkplatz. Zwei Tiefgaragenplätze und zwei Aussenparkplätze können separat dazu gekauft werden. Vor dem Haus befinden sich 4 Besucherparkplätze sowie der Stellplatz für den Abfallcontainer. Die Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe.

Aus der Projektidee wurde in mehreren Workshops mit Beteiligung kantonaler Ämter das Bauprojekt ökonomisch, ästhetisch, energetisch sowie architektonisch in das Zentrum des Dorfkerns mit viel Feingefühl und Rücksicht eingebettet. Das Gebäude besticht durch seine ins Ortsbild eingepasste, zeitgemässe und funktionale Architektur und vermittelt durch die dezente Farbgebung ein attraktives äusseres Erscheinungsbild. Das rechte Haus wird mit einer mineralischen Fassade versehen während das linke Haus einen Fassadenabschluss aus Holz erhält. Dadurch übernimmt die Überbauung die historische Charakteristik eines Wohnhauses mit Ökonomiegebäude und passt sich perfekt in die prominente Lage im Dorfkern ein.

Die Fassade wird in hellem Farbton gestaltet. Der Fokus ist auf nachhaltige Bauweise ausgelegt. Die Beheizung erfolgt mittels energiesparsamen Wärmepumpen, ökologisch hocheffizient mit modernster Technologie, unabhängig von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl. Die Gebäudehülle wird nach den Anforderungen der Minergienorm erstellt. Die Gartenwohnungen verfügen über einen frostsicheren Aussenwasserhahn.

Die Wohnungen besitzen einen grosszügigen Wohn-, Koch-/Essbereich der mit raumhohen Fenstern verglast ist. Die südlich ausgerichteten gedeckten Balkone/Sitzplätze sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Konstruktion wird als konventionelles Backsteinmauerwerk oder Beton mit Aussendämmung ausgeführt. Diese wird mit einem feinkörnigen Aussenanstrich in hellem Farbton versehen, respektive einer Holzverkleidung.

Die Umgebungsgestaltung passt sich dem natürlichen Gelände an und verzichtet auf unnötige störende Eingriffe. Durch die Kombination von Rasenflächen, den Grundbepflanzungen, sowie die Ausführung der Wege und Plätze mit Verbund- und Pflastersteinen oder Gartenplatten entstehen pflegeleichte und attraktive Gärten. Die Umgebung wird grosszügig begrünt.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig zum Festpreis verkauft. Die Käufer können je nach Baufortschritt die Bodenbeläge, Elektroinstallationen, Sanitärapparate sowie die Küche auswählen. Änderungen am Objekt bezüglich der Aussenhülle sind nicht möglich.

# Preisliste

Einheit	Zimmer	Lage	Wohnfläche	Wertquote Wohnung	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Tiefgaragenplatz	Kaufpreis Total
Wohnung 1	4.5-Zi-Gartenwohnung	EG	ca. 113m <sup>2</sup>	92 /1000	CHF 925'000.-	CHF 35'000.-	CHF 960'000.-
Wohnung 2	3.5-Zi-Gartenwohnung	EG	ca. 94m <sup>2</sup>	81 /1000	CHF 820'000.-	CHF 35'000.-	CHF 855'000.-
Wohnung 3	3.5-Zi-Gartenwohnung	EG	ca. 94m <sup>2</sup>	79 /1000	CHF 790'000.-	CHF 35'000.-	CHF 825'000.-
Wohnung 4	4.5-Zi-Gartenwohnung	EG	ca. 113m <sup>2</sup>	89 /1000	CHF 895'000.-	CHF 35'000.-	CHF 930'000.-
Wohnung 5	4.5-Zimmer	1. OG	ca. 113m <sup>2</sup>	85 /1000	CHF 850'000.-	CHF 35'000.-	CHF 885'000.-
Wohnung 6	3.5-Zimmer	1. OG	ca. 94m <sup>2</sup>	75 /1000	CHF 750'000.-	CHF 35'000.-	CHF 785'000.-
Wohnung 7	3.5-Zimmer	1. OG	ca. 94m <sup>2</sup>	74 /1000	CHF 745'000.-	CHF 35'000.-	CHF 780'000.-
Wohnung 8	4.5-Zimmer	1. OG	ca. 113m <sup>2</sup>	84 /1000	CHF 845'000.-	CHF 35'000.-	CHF 880'000.-
Wohnung 9	4.5-Zi-Dachwohnung	DG	ca. 111m <sup>2</sup>	82 /1000	CHF 825'000.-	CHF 35'000.-	CHF 860'000.-
Wohnung 10	3.5-Zi-Dachwohnung	DG	ca. 85m <sup>2</sup>	64 /1000	CHF 645'000.-	CHF 35'000.-	CHF 680'000.-
Wohnung 11	3.5-Zi-Dachwohnung	DG	ca. 78m <sup>2</sup>	61 /1000	CHF 615'000.-	CHF 35'000.-	CHF 650'000.-
Wohnung 12	4.5-Zi-Dachwohnung	DG	ca. 103m <sup>2</sup>	77 /1000	CHF 770'000.-	CHF 35'000.-	CHF 805'000.-
Hobbyraum 1		SG	ca. 10m <sup>2</sup>	1 /1000			CHF 12'500.-

## Zusätzliche Parkplätze

Einheit	Lage	Nummer	Wertquote Parkplatz	Kaufpreis Parkplatz
Tiefgaragenplatz	SG	2 Stk.	4 /1000	je CHF 35'000.-
Aussenparkplatz		P15+P16		je CHF 15'000.-





# ORTSCHAFT/LAGE

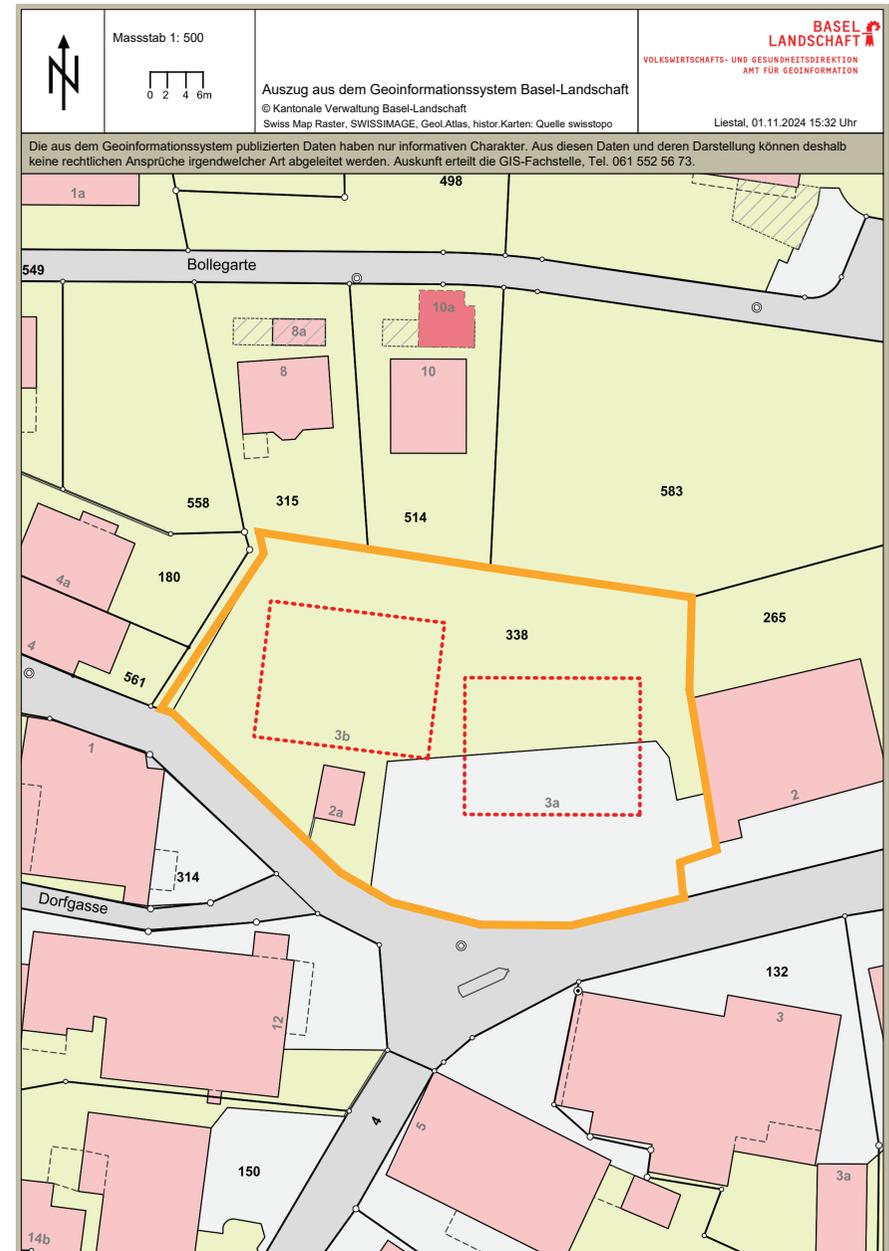
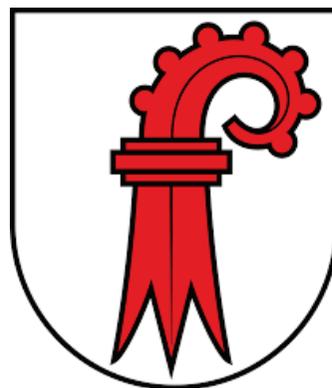
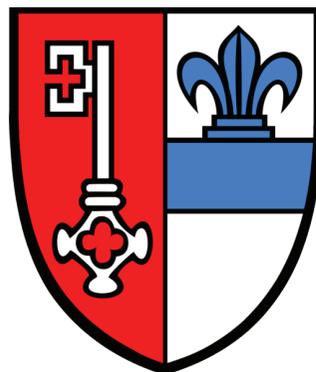
Wohnen am Südhang des Blauens im Zentrum des idyllischen sehr ruhigen Dorfkern von Nenzlingen mit prächtigem Ausblick von den südlich ausgerichteten Terrassen auf die Hügel der Jura Höhen. Direkter Anschluss an das ÖV-Netz und doch mitten im Naherholungsgebiet mit tollen Wander-, Velo - und Bikerouten entlang des Südhanges des Blauens und unweit des Ricola Schaugartens und eines Bienenpfades.

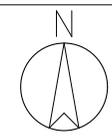
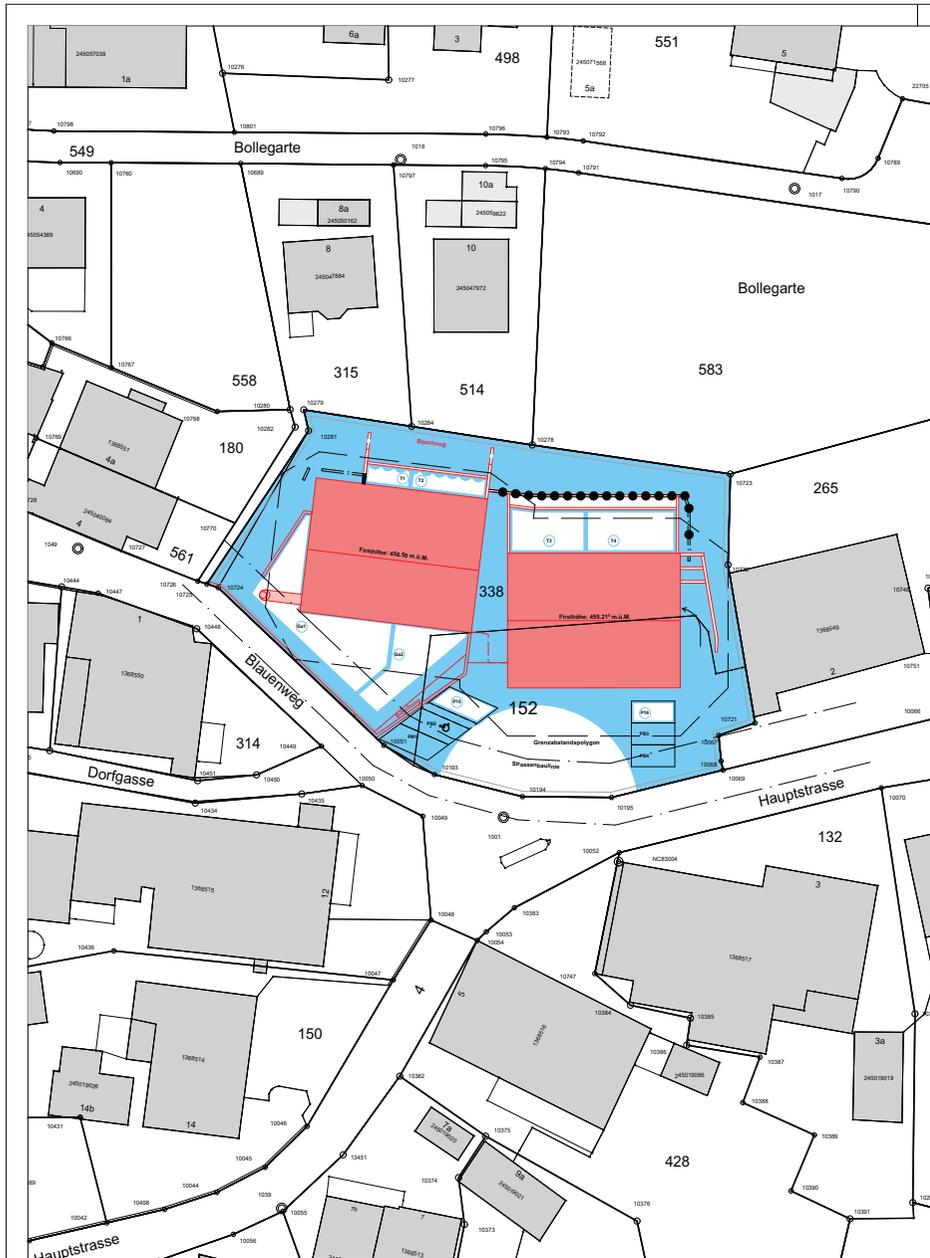
Die Überbauung entsteht auf der Parzelle Nr. 338 direkt im Zentrum. Mit dem Auto in 10 Minuten im historischen Städtchen Laufen und in 20 Minuten in Basel.

Direkter ÖV-Anschluss vor der Haustüre. Mit den ÖV in 15 Minuten in Laufen und 40 Minuten im Stadtzentrum Basel. Vielfältige Produkte aus lokalen Landwirtschaftsbetrieben vor Ort verfügbar.

4224 Nenzlingen liegt im Bezirk Laufen, im Kanton Basel-Landschaft. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Nenzlingen hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.1% pro Jahr auf 467 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2023). Die Steuerbelastung liegt bei 13.7% (Kanton: 13.5%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.6% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2024).

Die Überbauung entsteht auf Parzelle Nr. 338 an zentralster Lage mitten im Dorf.





Alle Masse sind am Bau zu nehmen. Abweichungen / Unstimmigkeiten sind unverzüglich mit der Bauleitung und dem Architekten zu bereinigen. Die örtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten.

Türhöhen gelten ab OK Fertigboden bis UK roh Sturz.

Entlüftungen: Symbolhafte Darstellung (die Anzahl ist eine Annahme)

NT = neues Terrain  
GT = gewachsenes Terrain

RWA: Rauch- und Wärmeabzugsanlage

OK Fertigboden UG = ± 0.00 = 439.73 m.ü.M.

**Legende**

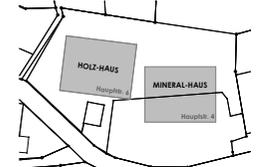
Ok Oberkant	BD Bodendurchbruch	Br Brüstung	F. Fertig
Uk Unterkant	KB Kernbohrung	St Sturz	R. Roh
WD Wanddurchbruch	Bo Boden	DW Dachwasser	RH Rohhöhe
DD Deckendurchbruch	Sw Schwelle	Ba Bodenablauf	FH Fertighöhe
Bestehend	Beton	Dämmung	Mörtel / Gips
Abbruch	Backstein	Leichtbauwand	Betonelement
Neu	Kalksandstein	Holz massiv	Sperrschicht

**Legende Stockwerkeigentums-Aufteilung**

Gemeinschaftliches Eigentum	Sonderrecht	Alleiniges Benützungsrecht
-----------------------------	-------------	----------------------------

**MFH Nenzlingen**

Hauptstasse 4 & 6  
4224 Nenzlingen  
Parzellen Nr.: 338



Ort+Datum: Pratteln, 04.11.2024

Unterschrift: .....

Ort+Datum: Pratteln, 04.11.2024

Unterschrift: .....

Projektverfasser:

Ort+Datum: Pratteln, 04.11.2024

Unterschrift: .....

**Bauerschaft**  
Aventris AG  
Bahnhofstrasse 8  
4450 Sissach

**Grundeigentümer**  
Aventris AG  
Bahnhofstrasse 8  
4450 Sissach



**Architektur**  
**Prozessoptimierung Kommunikation**  
SBS AG smart building solutions  
Hardstrasse 1 4133 Pratteln  
info@sbs-ag.ch Tel. 061 551 55 20

**STWE-Situation**

Gez.: ar/nu Gepr.: dg Dat.: Pl. Gr. 420/297 Pl. Nr. 90.4.1 Mst.: 1:500

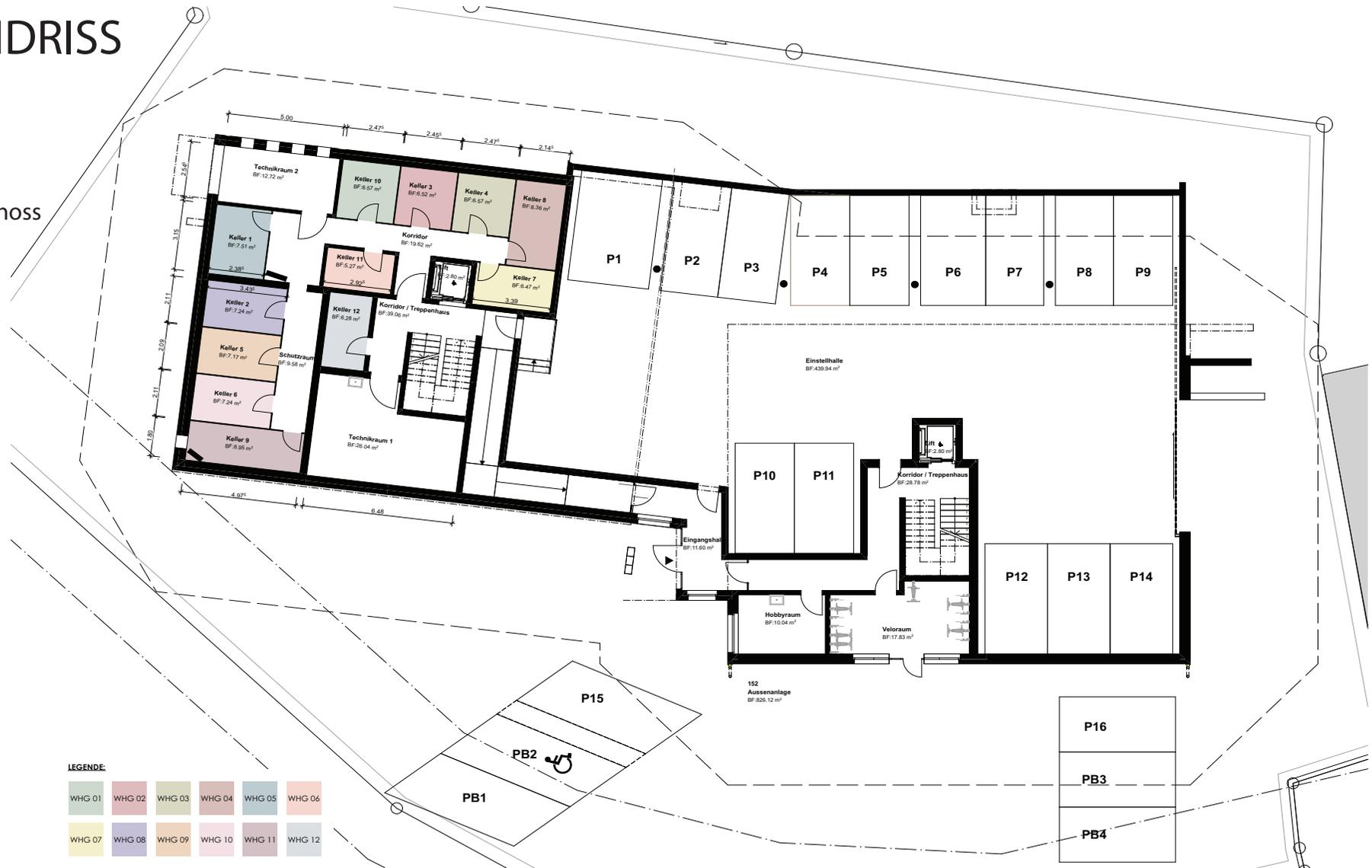






# GRUNDRISS

Sockelgeschoss



**LEGENDE**

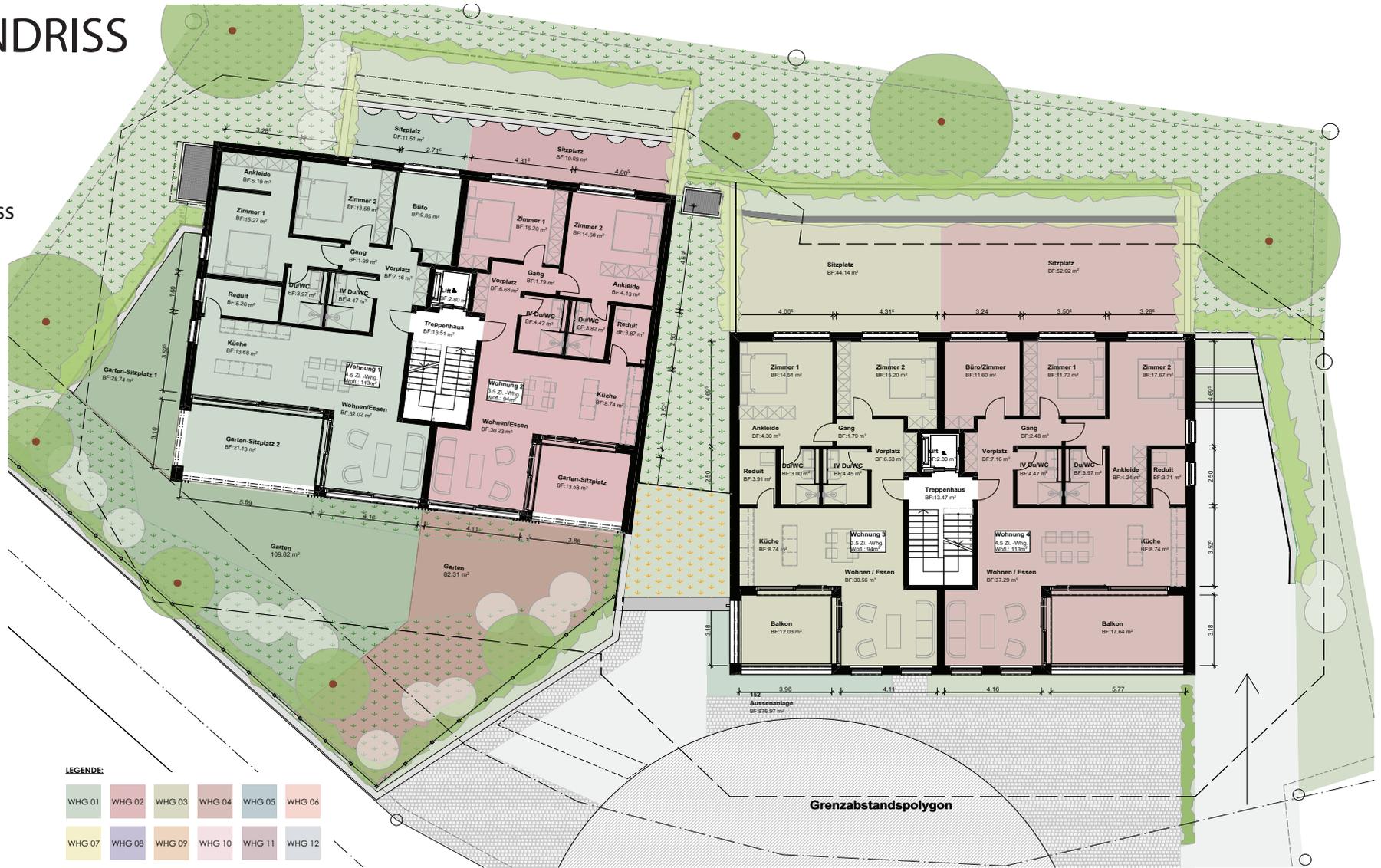
WHG 01	WHG 02	WHG 03	WHG 04	WHG 05	WHG 06
WHG 07	WHG 08	WHG 09	WHG 10	WHG 11	WHG 12

	Hardstrasse 1, CH-4413 Pratteln info@sbs-og.ch Tel. 061 921 25 50	<b>MFH Nenzlingen</b> Hauptstrasse 4 & 6 4224 Nenzlingen Parzellen Nr.: 338	Verkaufsplan Untergeschoss	Datum Massstab Pl. Nr. Plangrösse
	1:100 90.5.1 A2			

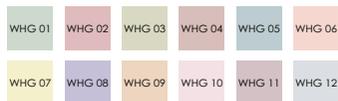


# GRUNDRISS

Erdgeschoss



LEGENDE:



**SBSAC** Hardstrasse 1, CH-4413 Pratteln  
 info@sbs-ag.ch Tel. 061 921 25 50

**MFH Nenzlingen**  
 Hauptstrasse 4 & 6  
 4204 Nenzlingen  
 Parzellen Nr.: 338

Verkaufsplan Erdgeschoss Mineral-Haus

N	Datum	1.100
	Maßstab	90:5.3
	Plangröße	A2



# GRUNDRISS

1. Obergeschoss



## LEGENDE

WHG 01	WHG 02	WHG 03	WHG 04	WHG 05	WHG 06
WHG 07	WHG 08	WHG 09	WHG 10	WHG 11	WHG 12



Hardstrasse 1, CH-4413 Pratteln  
info@sbs-og.ch Tel. 061 921 25 50

## MFH Nenzlingen

Hauptstrasse 4 & 6  
4224 Nenzlingen  
Parzellen Nr.: 338

Verkaufsplan Obergeschoss Mineral-Haus

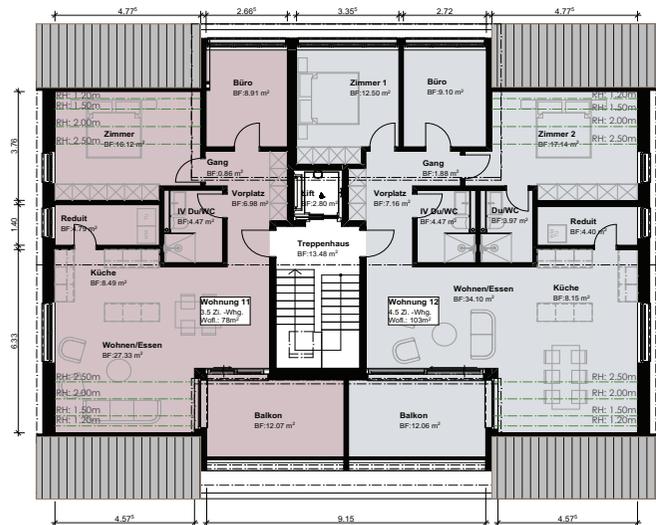
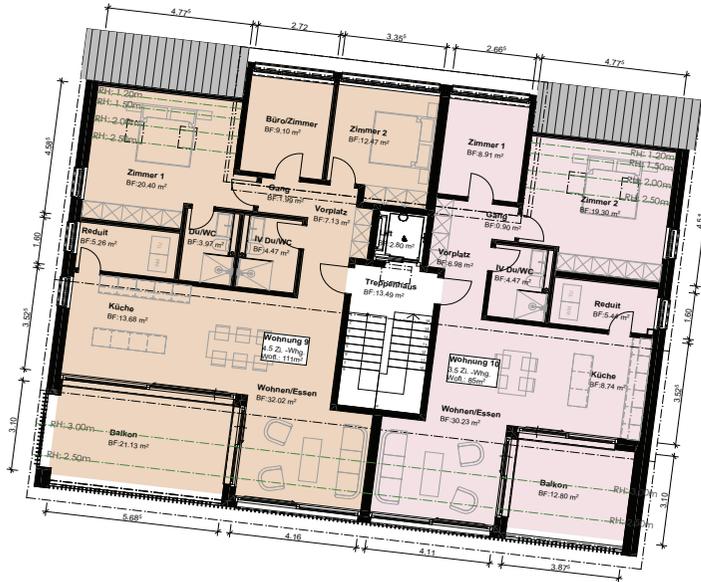


Datum	1:100
Massstab	90.5.5
Pl. Nr.	A2
Flächengröße	



# GRUNDRISS

Dachgeschoss



LEGENDE:

WHG 01	WHG 02	WHG 03	WHG 04	WHG 05	WHG 06
WHG 07	WHG 08	WHG 09	WHG 10	WHG 11	WHG 12

	Hardstrasse 1, CH-4413 Pratteln info@sbs-ag.ch Tel. 061 921 25 50	<b>MFH Nenzlingen</b> Hauptstrasse 4 & 6 4204 Nenzlingen Parzellen Nr.: 338	Datum Massstab Pl. Nr. Plangrösse	N 1:100 90.5.7 A2



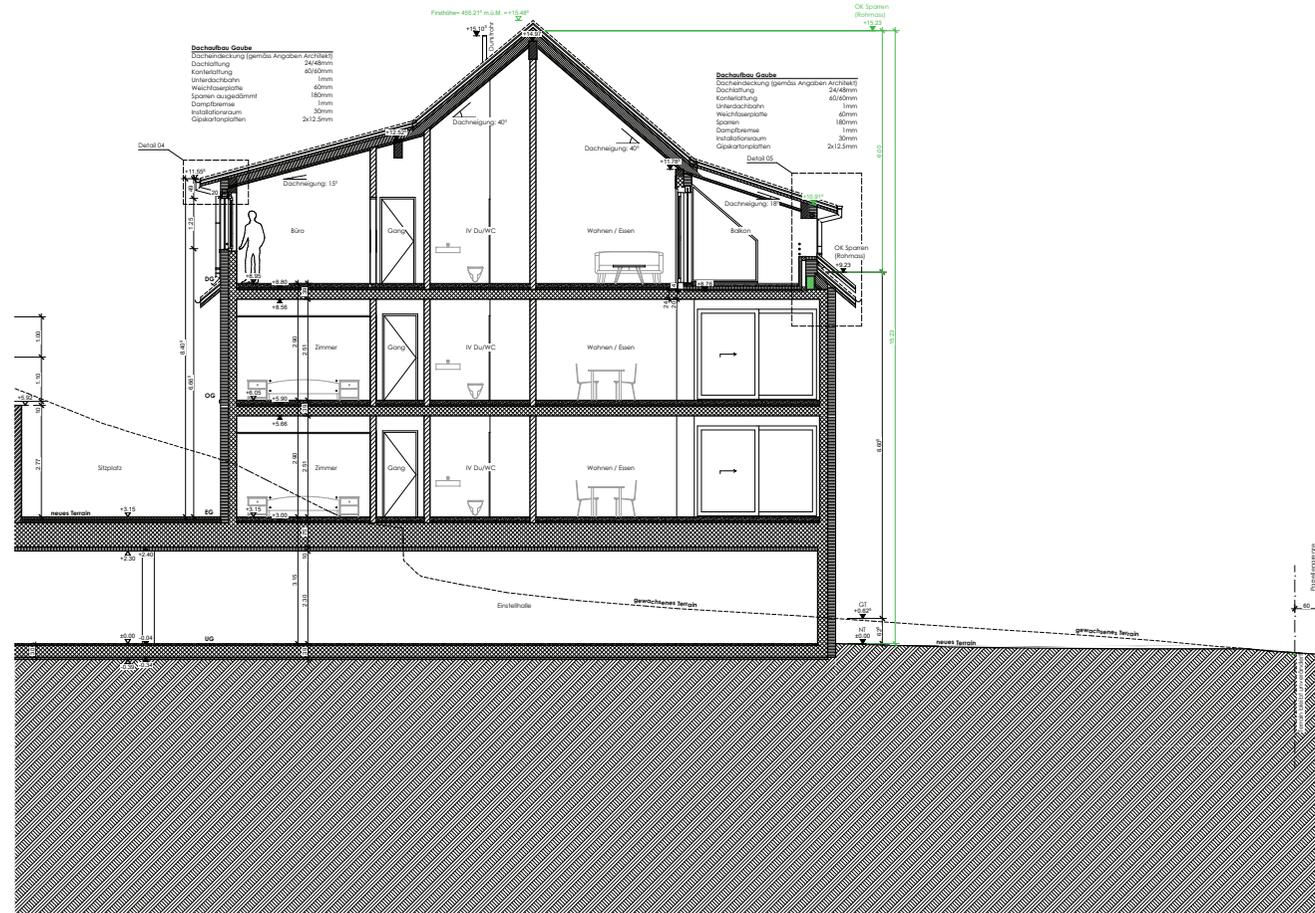






# Schnitt

## Baugesuchpläne Querschnitt Nr. 4







# BAUBESCHRIEB NEUBAU MFH

112 Abbruch / Rodung  
Rodung Stammparzelle 338

201 Aushub  
Baugrubenaushub mit Abfuhr und Hinterfüllung in  
Etappen gemäss Geologe und Ingenieur.

211 Baumeisterarbeiten  
Fundationen, erdberührte Wände, Tragelemente, Erdbe-  
benwände und Geschosdecken in armiertem Beton.

Sichtbare Wände im Keller und Technik in Kalksandstein  
oder Beton. Ab Erdgeschoss in Backstein oder Beton.

Kanalisation nach Vorschrift der zuständigen Behörden.  
Schmutzwasser und Sauberwasser getrennt.

211.1 Gerüste  
Stellen eines Fassadengerüst nach Suva und SIA

214.1 Bedachung  
Ziegel, Dachlattung 24/48mm, Konterlattung 60/60mm,  
Unterdachbahn 1mm, Weichfaserplatte 60mm, Sparren  
ausgedämmt 200mm, Dampfbremse 1mm, Installations-  
raum 30mm, Gipskartonplatten 2x12.5mm

221 Fenster  
Fenster in Minergiestandard Kunststoff, innen weiss, aus-  
sen nach Farbkonzept mit 3-fachisolierverglasung Ug 0.6  
Fensterbänke aus Aluminium

221.6 Haustüre  
Haustüre in Kunststoff mit Füllung und Wärmeschutzpa-  
ket, nach Farbkonzept mit Glaseinsatz in Verbundsicher-  
heitsglas, einbruchhemmend.  
Wohnungseingangstüre in Holz mit Spion

224.1 Spenglerarbeiten  
Sämtliche Spenglerarbeiten und Fallrohre etc. in Alu-  
minim eloxiert

228 Sonnenschutz  
Rafflamellenstoren VR 90 nach Farbkonzept, elektrisch.  
Vertikale Sichtschutz auf der Südseite und bei Balkon/  
Sitzplatz in Stoff, nach Auflage Ortsbildkommission.

230 Elektroanlage  
Sämtliche Anschlüsse, Sicherungstableaus und Installa-  
tionen nach Vorschrift der Werke.

Haupttableau im Technikraum.

Elektroinstallationen gemäss Elektroinstallationsplan.  
Elektrische Storen gemäss Elektroinstallationsplan

Einbauspot im Treppenhaus + Wohnungen gem. Elek-  
troinstallationsplan.

242 Heizung  
Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe .

Wärmeverteilung über selbstregulierende Niedertem-  
peratur-Bodenheizung.

#### 250 Sanitär

Sanitäre Einrichtungen Budgetbetrag gem. Apparatelite und Grundrissplänen.

Waschmaschine + Tumbler: Budgetbetrag gemäss Apparatelite

#### 258 Küche

Für die Küche ist ein Budget gemäss Musterküche vorgesehen. Die Küche muss bei der Firma Vertor Küchenbau AG bezogen werden.

Einrichtung Küche siehe Detailplan Musterküche mit folgenden Ausbau: Bora Dampfabzugssystem, Induktionssherd, Steamer/Backofen, Kochinsel, Granit, usw.

#### 271 Gipserarbeiten

Weissputzdecken in sämtlichen Wohnräumen

Wände: Grundputz, Abrieb (1.5 mm Vollabrieb oder Aufziehputz), weiss

#### 272.1 Metallbau

Briefkastenanlage in Aluminium inkl. Sonorie, Gegensprechanlage und Türöffner

#### 272.2 Geländer

Balkongeländer gemauert oder mit Holzlattung. Ausführung nach Farbkonzept.

#### 275 Schliessanlage

Schliessanlage Kaba oder Keso, mit Kombischlüssel für Schopf, Briefkasten, Haustüre.

#### 281 Bodenbeläge

Bodenbeläge Haupträume Feinsteinzeugplatten oder Parkett nach Käuferauswahl.

Budget: Fr. 110.-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. fertig verlegt

Nebenräume UG Zementüberzug gestrichen.

#### 282 Plattenarbeiten Wände

Nasszellen, ½ Fläche Grundputz, Abrieb (1.5 mm Vollabrieb oder Aufziehputz) weiss. ½ Fläche Feinsteinzeugplatten, Budget Fr. 70.-/ m<sup>2</sup> inkl. MwSt. fertig verlegt

#### 285 Innere Malerarbeiten

Alle Decken fertig weiss gestrichen.

#### 287 Baureinigung

Saubere Endreinigung nach Abschluss der Bauarbeiten.

#### 291 Honorare

Eingeschlossen sind sämtliche Honorare für Architekten und Spezialisten. Alle Anschlussgebühren inkl. Baubewilligungsgebühren bis zum Standardausbau sind im Kaufpreis inbegriffen. Nicht inbegriffen sind 50% der Verurkundungskosten, Schuldbrieferrichtung sowie die Handänderungssteuer (entfällt bei Eigennutzung) Für Änderungen durch Käuferwünsche wird ein GU-Honorar von 12% verrechnet.

#### Schutzraum

Die gesetzlich nötigen Schutzplätze befinden sich hausintern im Schutzraum.

#### Vorbehalt

Es handelt sich um ein Vorprojekt. Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gegebenheiten nötig werden oder aber auch solche, die das Bauwerk in keiner Art und Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Grössenangaben sind gerundet!

Die eingezeichnete Möblierung ausser Garderobe sind nicht bestandteil des Kaufpreises.

Die Visualisierungen dienen nur als Unterstützung für die Vorstellung und widerspiegeln nicht die Realität.







# ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Zahlungsbedingungen für die Liegenschaft:

Teilzahlung Nr. 1

Unverzinsliche Teilzahlung bei Unterzeichnung der Kauf-/ Reservationsvereinbarung  
(in Worten: fünfundzwanzigtausend)

CHF 25'000.00

Teilzahlung Nr. 2

Teilzahlung innert 10 Tagen nach notarieller Unterzeichnung des Kaufvertrages  
(in Worten: zwanzigprozent)

20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung

Teilzahlung Nr. 3

Teilzahlung 5 Tage vor Schlüsselübergabe  
Restbetrag der Kaufpreissumme laut Preisliste



## Bauherrschaft

AVENTRIS AG  
Bahnhofstrasse 8, 4450 Sissach

## Auskunft/Verkauf

Cale Immobilien GmbH  
Beny Geiser  
Bahnhofstrasse 8, 4450 Sissach

Cale Immobilien Standort Basel  
Freiestrasse 84, 4051 Basel

Telefon +41 61 983 90 90  
E-Mail [beny.geiser@cale-immobilien.ch](mailto:beny.geiser@cale-immobilien.ch)  
Homepage [www.cale-immobilien.ch](http://www.cale-immobilien.ch)

Ein Unternehmen der  
IMONDA Holding AG  
Bahnhofstrasse 8  
4450 Sissach