

Mehrfamilienhaus Kindergarten



Kindergartenstrasse 4, Seon
Neubau mit 4 Eigentumswohnungen

PROJEKTBESCHRIEB

NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS MIT 4 WOHNUNGEN UND EINER TIEFGARAGE

Im Zentrum von Seon AG entstehen drei 3.5 und eine 5.5 Zimmer Eigentumswohnungen mit hellen und grosszügigen Räumen. In jeder Wohnung besteht die Möglichkeit eine Waschmaschine sowie einen Trockner anzuschliessen. Durch einen Abstellraum sowie einen eigenen Kellerraum im Untergeschoss verfügt jede Wohnung über genügend Stauraum.

Fussgänger sowie Velofahrer können das Gebäude via Kindergartenstrasse aber auch via Unterdorfstrasse erreichen. Zwei Besucherparkplätze stehen für Familie und Bekannte ebenfalls zur Verfügung. Diese Parkplätze sind an der Kindergartenstrasse angeschlossen.

Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss, erschlossen wird sie durch die bestehende Rampe an der Milchgasse. Es stehen 7 Parkplätze, einer davon ein Behindertenparkplatz, zur Verfügung sowie zahlreiche weitere Veloabstellplätze. Zusätzlich steht ein Parkplatz zur Miete zur Verfügung. Einen Motorradparkplatz steht ebenfalls zum Verkauf. Aus der Einstellhalle gelangt man direkt zum Treppenhaus mit rollstuhlgängigem Lift und den Kellerräumen.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Bauherr

Boschetti Immobilien GmbH, Oberfeldweg 16, 5703 Seon

Architekt

Roth Bau + Planungs AG, Schanzweg 6, 5724 Dürrenäsch

Verkauf

Boschetti Immobilien GmbH, Oberfeldweg 16, 5703 Seon

Cornelia Iapello, 076 561 17 33, c.iapello@boschetti-immo.ch

Salvatore Iapello, 078 722 63 26, salvatore.iapello@boschetti-immo.ch

ANGESTREBTER ZEITPLAN

Projektphase:	2024
Baueingabe:	2025
Baufreigabe	März 2026
Baubeginn:	März 2027
Bezug:	Herbst 2028

PROJEKTBEREICH

KÄUFERWÜNSCHE

Individuelle Änderungs- und Ausbauwünsche können dem Baufortschritt entsprechend genehmigt werden, sofern diese statisch und bauphysikalisch möglich sind.

Die Wand- und Bodenbeläge, die Küche sowie sanitären Apparate für Bad, Dusche, WC können gemäss Baubeschrieb ausgewählt werden.

HONORARANSATZ

Zu den durch Käuferänderungen bedingten Mehrkosten oder Abänderungen werden folgende Honorare fällig:

Generalunternehmer / Architekt:	Pauschal 16%
Fachingenieur (Elektro-/HLKS-Ingenieur):	Nach sep. Offerte

ZAHLUNGSMODUS

- ☛ Anzahlung (Kaufversprechen) mit Reservationsvereinbarung: CHF 25'000.–
- ☛ Zahlung bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrages: 1/3 des Kaufpreises abzüglich Anzahlung.
- ☛ Zahlung nach dem Betonieren der letzten Betondecke: 1/3 des Kaufpreises
- ☛ Restzahlung, inkl. Allfällige Mehrkosten bei Bezugsbereitschaft/Eigentumsübertragung

Die Anzahlungen werden nicht verzinst.

Die Notariats- und Grundbuchkosten für den Kaufvertrag werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen. Die Kosten für die Errichtung des Schuldbriefes gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die Kosten für die Parzellierung, die Stockwerkeigentumsbegründung, Begründung von Mit-eigentumsanteilen, Vermarkung, Gebäudeaufnahmen etc. werden von den Käufern anteils-mässig übernommen.

PROJEKTBESCHRIEB

KAUFPREIS

Der Kaufpreis versteht sich für die entsprechende Wohnungen inkl. Kellerabteil und Loggia, resp. gedeckten Sitzplatz. Im Kaufpreis inbegriffen sind Umgebungsarbeiten, Anschlussgebühren, Werkleitungen, TV-Anschlussgebühren. Die Wohnungen sind gereinigt für den Bezug.

Der Kaufpreis beruht auf dem aktuellen Mehrwertsteuersatz von 8.1%. Sollte sich während der Bauzeit der Mehrwertsteuersatz erhöhen, ist die Verkäuferin berechtigt, die daraus entstehenden Mehrkosten an die Käufer weiter zu verrechnen.

Ein Teil des Totalkaufpreises (BKP2, BKP4 und BKP9) ist an den Baukostenindex (BKI) des Bundesamtes für Statistik (BFS) gekoppelt, Basis Oktober 2025 = 100. Eine Preisanpassung erfolgt, sofern die Veränderung des BKI gegenüber dem Indexstand April 2026 (100.6 Punkte) den Schwellenwert von 2% übersteigt. Die Käuferschaft wird bezüglich der Anpassung des Kaufpreises mindestens 30 Tage vor Zahlungstermin schriftlich orientiert.

Von den Käufern sind noch die nachstehenden, zusätzlichen Kosten pro Wohnung einzukalkulieren:

-  Allfällige Schuldbriefkosten (ist gleich Schuldsumme CHF 500'000.–)
Annahme: CHF 2'500.–
-  Notariatskosten, Reglemente, Schnurgerüst, Vermarkung, Stockwerkeigentumsbegründung
Annahme: CHF 10'000.–
-  Die Grundstücksvermessungskosten, resp. Gebäudeaufnahmekosten (für das Katasteramt) nach Bezug der Wohnbauten, sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie werden zu gegebener Zeit der neuen Verwaltung zur Aufschlüsselung nach Wertquote in Rechnung gestellt.

DIE GEMEINDE

Lage

Seon ist eine Einwohnergemeinde des Bezirks Lenzburg im Kanton Aargau und liegt nahe bei Lenzburg. Das Dorf ist mit Bus und Bahn nach Lenzburg und Luzern im Taktbetrieb erschlossen. Geographisch liegt die Gemeinde im aargauischen Seetal und ist das grösste Dorf im Tal.

Zahlen und Fakten

Der Steuerfuss der Gemeinde Seon liegt im Jahr 2026 bei 108%. Bei der Einwohnerzählung per 2025 zählte die Gemeinde 5'713 Einwohner.

Schulen

Das Schulzentrum «Hertimatt» unterrichtet die Primar-, Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Die Kindergärten sind im ganzen Dorf verteilt. Die nächste Kantonsschule befindet sich in Aarau.

Freizeit

Das Dorf bietet viele diverse Vereine für Freizeitmöglichkeiten an, welche die verschiedensten Interessensgebiete von Kultur über Sport bis hin zur Musik abdecken.

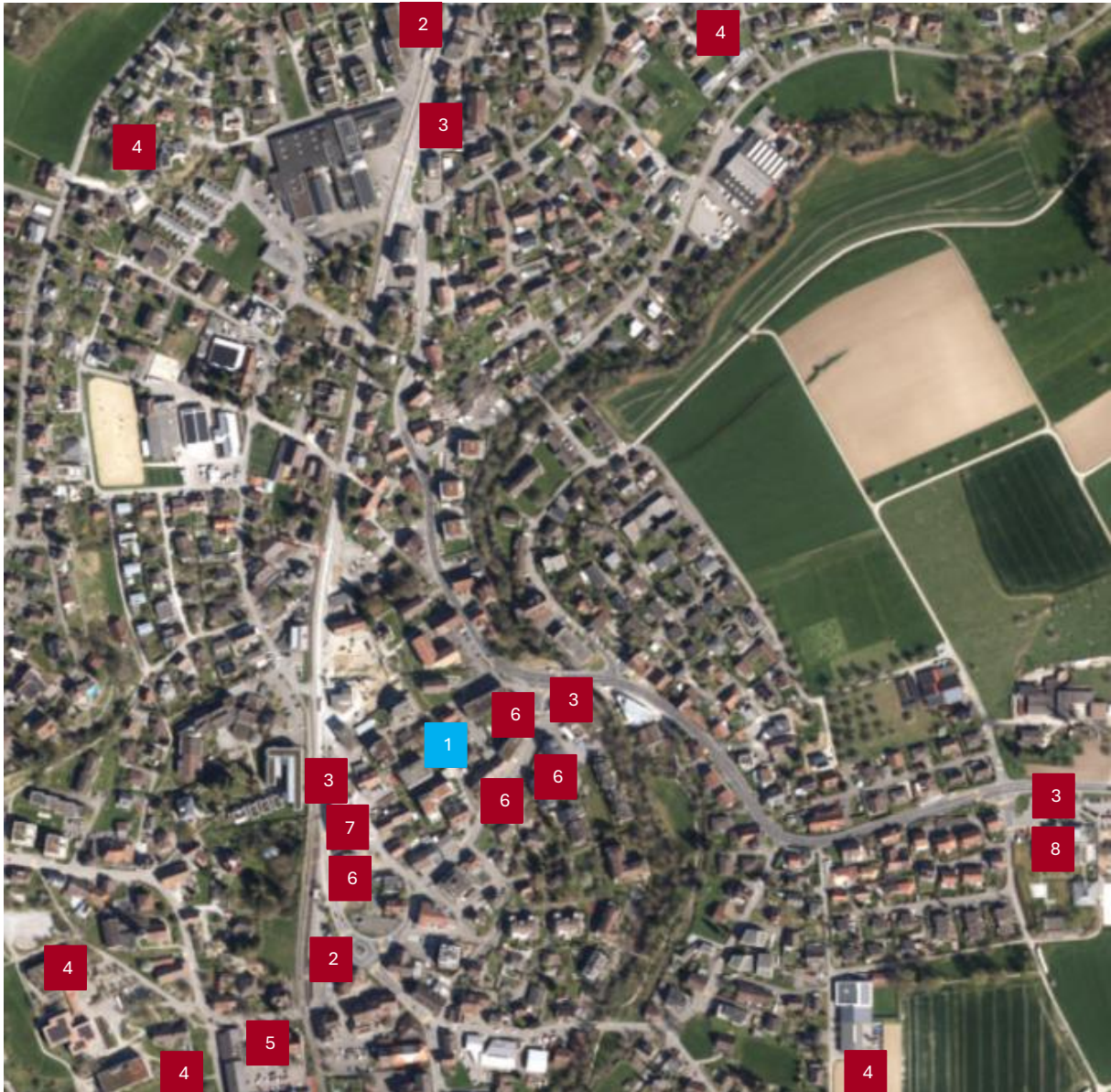
Im grossen und teilweise bewaldeten Naherholungsgebiet mit einem ausgedehnten Wegnetz für Spaziergänger, Wanderer, Velofahrer und Biker laden verschiedene öffentliche Anlagen zum Entdecken und Verweilen ein.

Durch gute Lage und Infrastruktur der Gemeinde gelangt man ebenfalls schnell zu grösseren Städten oder ruhige Gewässer wie der nahe gelegenen Hallwilersee.

Mobilität / Infrastruktur

Seon ist an die Seetalbahn angeschlossen und hat so direkte Verbindungen nach Lenzburg und Luzern. Ab Lenzburg fährt die SBB in allen Richtungen der Schweiz. Inkl. Direktverbindungen nach Aarau, Olten, Luzern, Basel und Zürich. Der Autobahnanschluss A1 Zürich – Bern ist zirka 6 Kilometer vom Dorf entfernt.

MIKROSTANDORT



- 1 Projekt
- 2 Bahnhöfe
- 3 Bushaltestellen
- 4 Schulen / Kindergarten
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Detailhändler / Post
- 7 Apotheke
- 8 Schwimmbad

VISUALISIERUNGEN



KURZBAUBESCHRIEB

Wände

Keller-Umfassungswände in beton armiert, 25 cm stark. Trennwände im Keller Kalksandstein 15 cm. Aussenwände aus 17.5 cm Backstein oder 18 cm Beton. Die tragenden Wände in den Wohngeschossen werden mit 15 cm Backsteinmauerwerk ausgeführt.

Decken

Eisenbeton gemäss Ingenieur.

Treppe

Unter- bis Attikageschoss Plattenbelag.

Fassade

Fassadenkonstruktion mit 20 cm Aussenwärmedämmung aus Steinwolle oder EPS, verputzt in Kombination mit einer Holzschalung.

Dach

Flachdachkonstruktion bestehend aus einer Betondecke im Gefälle, 2-lagiger Dichtungsbahn, Wärmedämmung gemäss Energievorschriften. Extensiv begrünt.

Loggia

Keramikplatten in Splitt oder auf Stelzen. Balkonuntersichten weiss gestrichen. Windschutzverglasungen gegen Aufpreis möglich.

Fenster

Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung und mehrheitlich Einhanddrehkippschlägen. Isolations- und Schalldämmwerte

gemäss den amtlich geforderten Vorschriften.

Sonnen- und Sichtschutz

Alle Fenster in den Wohnungen mit Verbund-Rafflamellenstoren aus Leichtmetall, alle elektrisch bedienbar.

Heizungsanlage

Umweltfreundliche Erdsonden-Wärmepumpenheizung. Aussentemperaturgesteuerte Regelung. Individuelle Temperaturregulierung der Wohn- und Schlafzimmer. Wärmemessung pro Wohnung. Ablesung zentral im Untergeschoss. Nebenräume sind unbeheizt. Inkl. Sommerbetrieb zum Abkühlen bei hohen Temperaturen (keine Klimaanlage: ca. 2-5 Grad weniger)

Sanitäranlage

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Warmwasseraufbereitung zentral mit Erdsonden-Wärmepumpe. Der Warmwasserverbrauch wird gemessen.

Elektroinstallationen

Genügend Lampenstellen und Steckdosen, pro Wohnung 2 TV-Dosen mit Datenbuchse kombiniert mit TT-Dose (Wohn- / Elternschlafzimmer). Leerdosen in übrigen Zimmern vorhanden. Leitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Keller auf Putz. Lampenanschluss und Steckdose beim Sitzplatz / Loggia.

KURZBAUBESCHRIEB

Lift

Rollstuhlgängiger Personenlift gemäss Vorschriften (UG bis Attika).

Metallbauarbeiten

Hauseingangstüren in Alu-Glaskonstruktion oder Gleichwertiges. Türschliesser und elektrischer Türöffner mit Kamera. Balkongeländer gemäss Ansichtsplan oder Betonbrüstung. Fensterabsturzgeländer aus Chromstahlprofilen gemäss Vorschriften. Treppenhaus mit einseitigem Chromstahlhandlauf.

Schreiner

Ganze Schreinerarbeit wird gestrichen oder kunststoffbelegt. Wohnungseingangstüren mit Mehrfachverschluss, schalldämmend und feuerhemmend. Türen zur Garage feuerhemmend. Türen glatt auf Metallzargen. Wohn- und Schlafräume mit einer Vorhangschiene an der Decke montiert. Garderobe innen weiss beschichtet, aussen weiss belegt.

Bodenbeläge

Kellerräume mit Zementüberzug. Wohnungen mit schwimmendem, trittschall- und wärmeisolierten Unterlagsböden.

Budget-Positionen für Bodenbeläge:

Schlafen / Wohnen / Essen

Parkett Eiche ca. CHF 120.– / m² (Richtpreis fertig verlegt).

Küche / Redit / Korridor

Keramische Bodenplatten nach Musterkollektion ca. CHF 100.– / m² (Richtpreis fertig verlegt).

Bad / Dusche / WC

Keramische Boden- und Wandplatten nach Musterkollektion. Wände auf der gesamten Wandhöhe gefliest, ca. CHF 110.– / m² (Richtpreis fertig verlegt).

Wände

Wohn- / Essraum und alle Zimmer mit mineralischem Fertigputz 1.0 mm, weiss eingefärbt.

Decken

Weissputzdecken in allen Wohnungen.

Küche (wählbar)

Grundriss gemäss Prospektplänen. Budget:

W0-W2: ca. CHF 19'000.–

W3: ca. CHF 21'500.–

Apparatestandard EU-Norm, alle Geräte V-Zug

Heissluftbackofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Bora Pur2 Induktion integriert Umluft Abzug, Abstellflächen aus Granit, Preisklasse 2, Glasrückwand weiss.

KURZBAUBESCHRIEB

Sanitärapparate:

WC

Wand-Klosett-Anlage, Lavabo mit Unterbaumöbel mit einer Schublade gemäss Muster, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Rasiersteckdose, Apparate weiss.

Bad / Dusche / WC

Badewanne und Dusche mit Ablaufrinne mit Mischbatterie, Lavabo, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Rasiersteckdose, Wandklosett-Anlage, Apparate weiss, Glaswand zur Duschen-Abtrennung.

Kellerräume

Boden Zementüberzug roh. Betonwände und Zwischenwände ohne Anstrich. Deckenuntersicht roh sichtbar bleibend.

Tiefgarage

Garagentor als automatisches Sektionaltor (bestehende Einfahrt). Pro Garagenplatz 1 Handsender. Boden Betonplatte mit Haftbetonbelag 30 mm.

Umgebung

Hauszugänge und Gehwege mit Sickersverbundsteine oder Belag. Gartensitzplätze werden mit Betongartenplatten ausgebildet. Briefkastenanlage gemäss Vorschriften Post. Alles humusiert, angesät und bepflanzt.

Alle Vorplätze und die Hauszugänge sind beleuchtet. Spiel- und Ruheflächen zur gemeinsamen Nutzung. Velounterstand unmittelbar beim Hauszugang.

Behindertenparkplatz in Tiefgarage

In der Tiefgarage gibt es 1 behindertengerechte Parkplätze, der ebenfalls gekauft werden kann, jedoch mit dem Vorbehalt, dass der Parkplatz im Fall eines Einzugs einer gehbehinderten Person abgetauscht werden muss.

Auswahl

Die Käufer können die Küchen, Sanitärapparate, die Boden- sowie Plattenbeläge bei rechtzeitigem Vertragsabschluss selber auswählen und bestimmen.

Mehr- oder Minderkosten

Werden von Fall zu Fall berechnet.

Abweichungen

Abweichungen des Baubeschriebs und der Planung, ohne wesentliche Änderungen der Bauqualität, bleiben vorbehalten.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN ZUM BAU-BESCHRIEB

Der vorliegende Raum- und Arbeitsbeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um die Gebäudeanlagen allgemein und die einzelnen Eigentumswohnungen im Speziellen zu erstellen. Für die Masse gelten ausschliesslich die definitiven Ausführungspläne des Architekten (Rohbaumasse) mit kleinen Abweichungen gemäss den Normen und Definitionen der SIA.

Die Käufer der Eigentumswohnungen können folgende Ausbauten und Materialien gemäss Musterkollektion (andere Auswahl mit Mehrkosten) selber bestimmen:

-  Sanitäre Apparate/Elektroinstallationen
-  Küchen
-  Bodenbeläge
-  Keramische Boden- und Wandbeläge

Die Auswahl dieser Materialien und Ausbauten kann aus Haftungsgründen ausschliesslich bei der von der Verkäuferin bestimmten Firma erfolgen. Aus versicherungstechnischen- und Haftungsgründen sind keine käuferseitigen Leistungen möglich bzw. zulässig.

Der Käuferschaft werden die von der Verkäuferin angegebenen Budgetbeträge nach Auswahl in Abzug gebracht und eine daraus resultierende Mehr- oder Minderkostenberechnung vorlegen.

Für allfällige Budgetunterschreitungen werden dem Käufer nur 80% der Budgetbeträge gutgeschrieben.

Die Käuferschaft verzichtet darauf, mit den übrigen am Bau beteiligten Unternehmern und Lieferanten direkt zu verkehren. Die Käuferschaft hat sich ausdrücklich an die Verkäuferin zu halten.

Ebenso sind grundsätzlich Änderungen des Grundrisses sowie weiterer Ausbauten im internen Bereich möglich, soweit dies der Baufortschritt noch erlaubt.

Die durch Käuferauswahlen oder Grundrissänderungen entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden der Käuferschaft schriftlich offeriert. Nach Genehmigung der Offerte werden die Arbeiten durch die Verkäuferin in Auftrag gegeben. Falls diese Mehrkosten kumulativ den Betrag von CHF 10'000.– übersteigen, sind diese wieder mittels Bankgarantie oder unwiderruflichem Zahlungsverprechen sicherzustellen. Gutschriften bzw. Minderungskosten werden mit dem Kaufpreis verrechnet.

Auf allen Mehrkosten, welche durch die Käuferauswahl oder Änderungswünsche der Käuferschaft entstehen (z.B. sanitäre Apparate, Installationen, Küchen, Beläge und bauliche Änderungen), beansprucht die Verkäuferin ein Honorar von 16% für Planung, Bauleitung, Administration, Koordination und Unternehmer-Risiko etc.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Änderungen und Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Ausführungen bleiben, soweit keine Qualitätseinbussen oder Sonderleistungen entstehen, ausdrücklich vorbehalten.

Bedingt durch den Bauablauf sowie die Witterung können die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten eventuell erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden.

Ebenso können untergeordnete Mängel oder solche, welche nach Bezug der Bauten festgestellt werden, eventuell erst nach Bezug oder zusammen mit den Garantiarbeiten behoben werden.

Bauliche Änderungen durch die Käuferschaft, welche nach Bezug der Bauten ausgeführt werden, können auf die bauphysikalischen Eigenschaften oder die Schalldämmwerte Einfluss haben, wofür die Käuferschaft die alleinige Verantwortung trägt.

Allfällige Änderungen in Planung und Baubeschrieb gemäss Baubewilligung bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Garantie

Es gelten die Bestimmungen des OR bzw. der SIA-Normen. Die Garantiefristen betragen: Bei Apparaten, die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten, in der Regel 2 Jahre. Für offene Mängel 2 Jahren und bei verdeckten Mängeln 5 Jahren.

Allgemeines zur Bauqualität

Die Bauarbeiten am vorliegenden Bauprojekt werden gemäss den oben erwähnten Normen und den Weisungen der örtlichen Bauleitung erstellt.

Die Arbeiten werden grösstenteils an regionale Fachbetriebe vergeben, welche ein höchstmögliches Mass an sorgfältiger Arbeitsausführung und Verwendung von qualitativ guten Baumaterialien garantieren. Dennoch sind bei Bauarbeiten masslich wie ausführungstechnisch kleinere Toleranzen zu akzeptieren, welche auch innerhalb der SIA-Norm geregelt sind. Darunter fallen auch zum Beispiel ästhetische Mängel, welche jedoch verantwortbar sind und den Gebrauch der neuen Wohnung nicht beeinträchtigen.

Im Speziellen sei erwähnt, dass vor allem bei Übergängen von verschiedenartigen Baumaterialien mit temperaturbedingten, verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten sich feine Haarrisse bilden könnten, wie z.B. bei Anschlüssen zwischen Holzwerk und verputztem Mauerwerk und diese nicht unter den Begriff Mangel fallen.

Es gibt zudem auch weitere Definitionen wie z.B. Farbunterschiede bei Parkettböden (Naturprodukt), Abweichungen in Farbe und Form bei keramischen Belägen sowie Verfärbungen und farbliche Differenzen bei Sichtbeton, Mauerwerk oder bei Blechen der Spenglerarbeiten usw.

– Bauarbeit ist ein Handwerk –

WOHNUNGSSPIEGEL

GESCHOSS	WOHNUNG		FLÄCHE Netto	VERKAUF CHF
Erdgeschoss	W0	3.5 Zimmer Wohnung	104.17 m ²	930'000.–
1. Obergeschoss	W1	3.5 Zimmer Wohnung	103.55 m ²	950'000.–
2. Obergeschoss	W2	3.5 Zimmer Wohnung	103.55 m ²	980'000.–
3. Obergeschoss / Attika	W3	5.5 Zimmer Maisonette	179.35 m ²	1'650'000.–
Untergeschoss	PP1	Einstellplatz für Gehbehinderte		40'000.–
Untergeschoss	PP2-7	Einstellplätze PW-Standard		35'000.–
Untergeschoss	M-PP	Einstellplatz Motorrad (optional Abschliessbar)		5'000.–
Untergeschoss	PP8	Einstellplatz PW-Standard zu Vermietung		120.–/Monat
Untergeschoss	Disp.	Disponibel	15.80 m ²	150.–/Monat
Unter- / Erdgeschoss		Veloeinstellplätze	18 PP	
Erdgeschoss		Besucherparkplätze	2 PP	

SITUATION



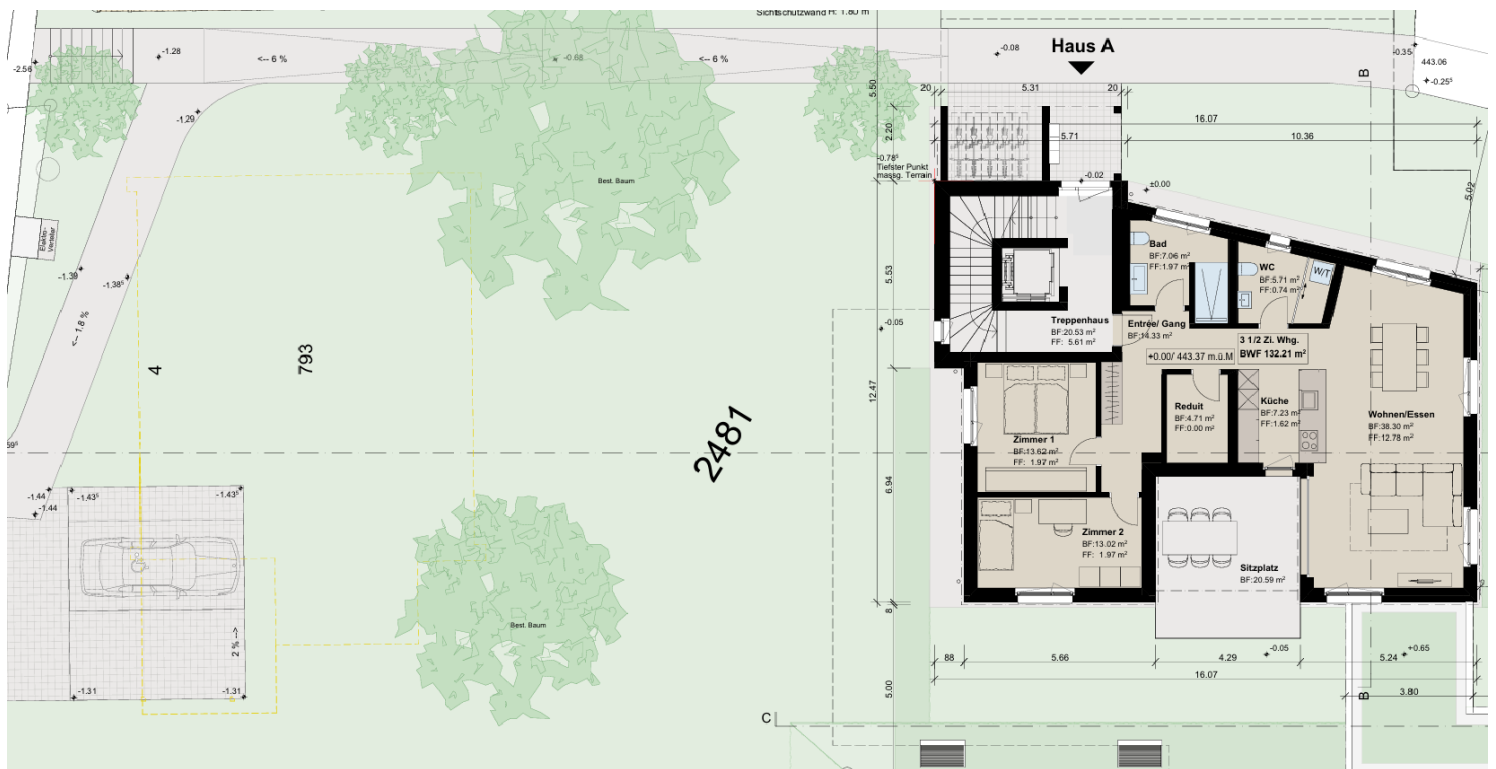
UNTERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS - KELLER

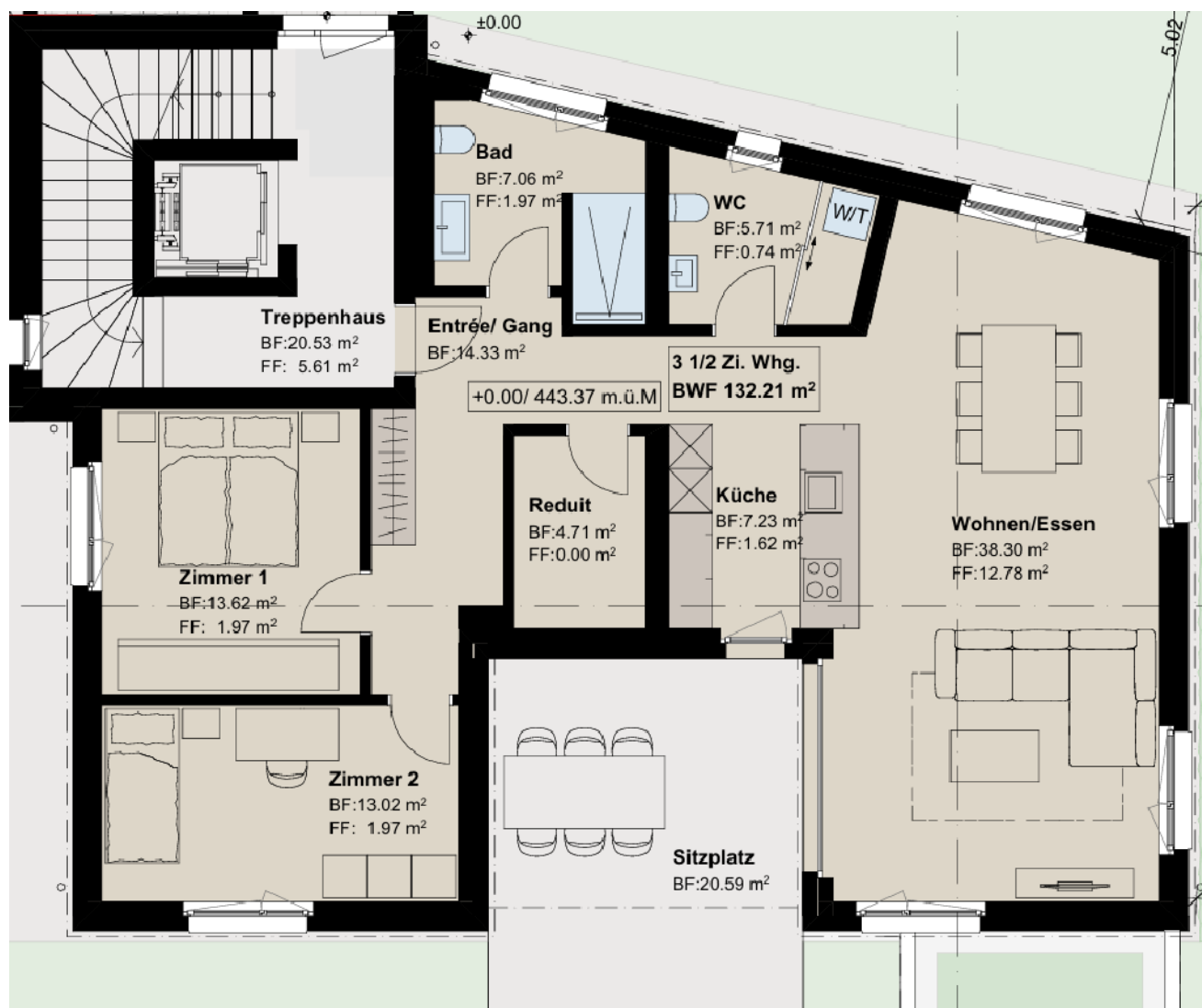


ERDGESCHOSS / UMGEBUNG



ERDGESCHOSS, 3.5-ZWG

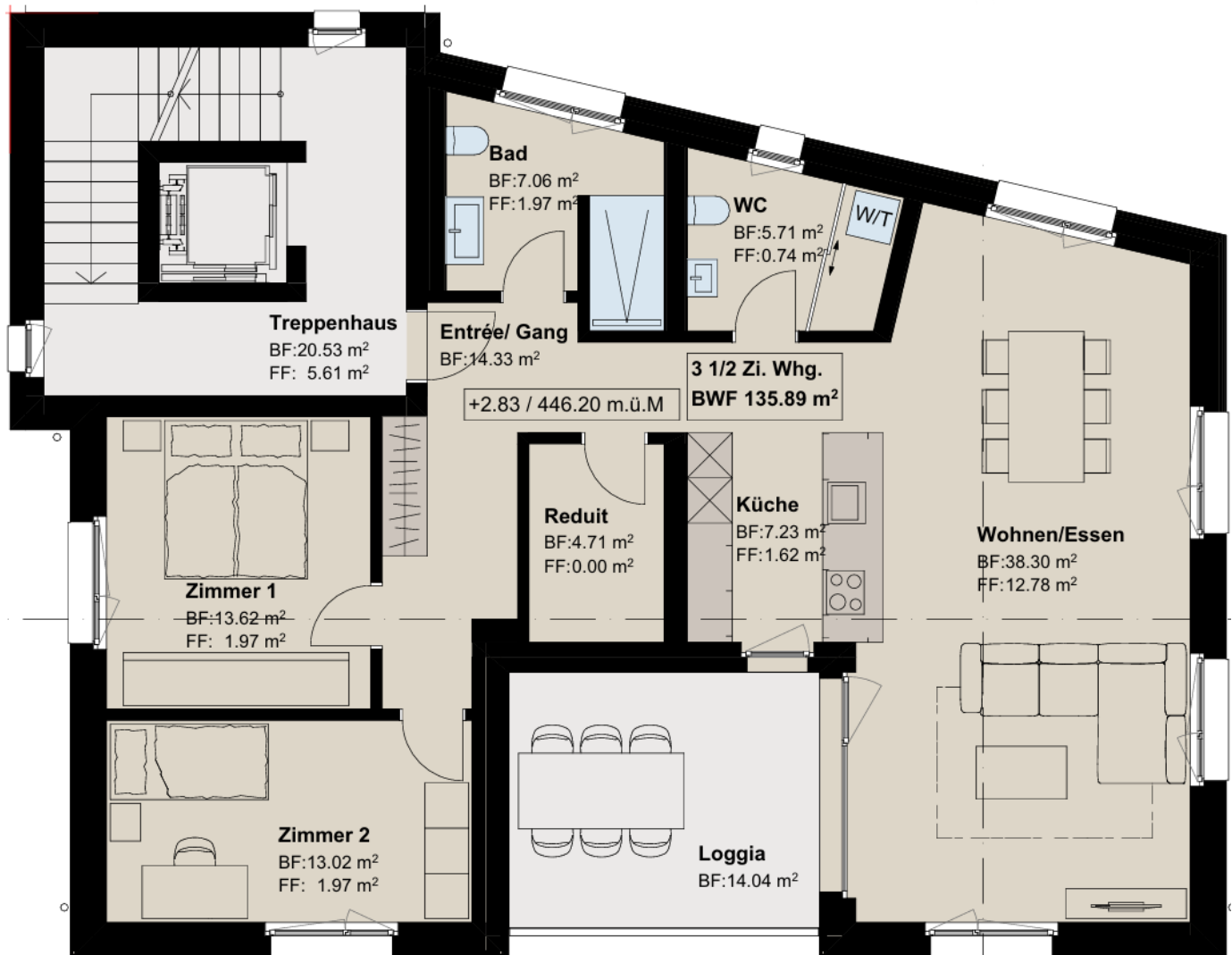
«W0»



Wohnfläche Netto:	104.17 m ²
Gedeckter Sitzplatz:	20.59 m ²
Gartenanteil:	38 m ²
Keller:	6.30 m ²

1. OBERGESCHOSS, 3.5-ZWG

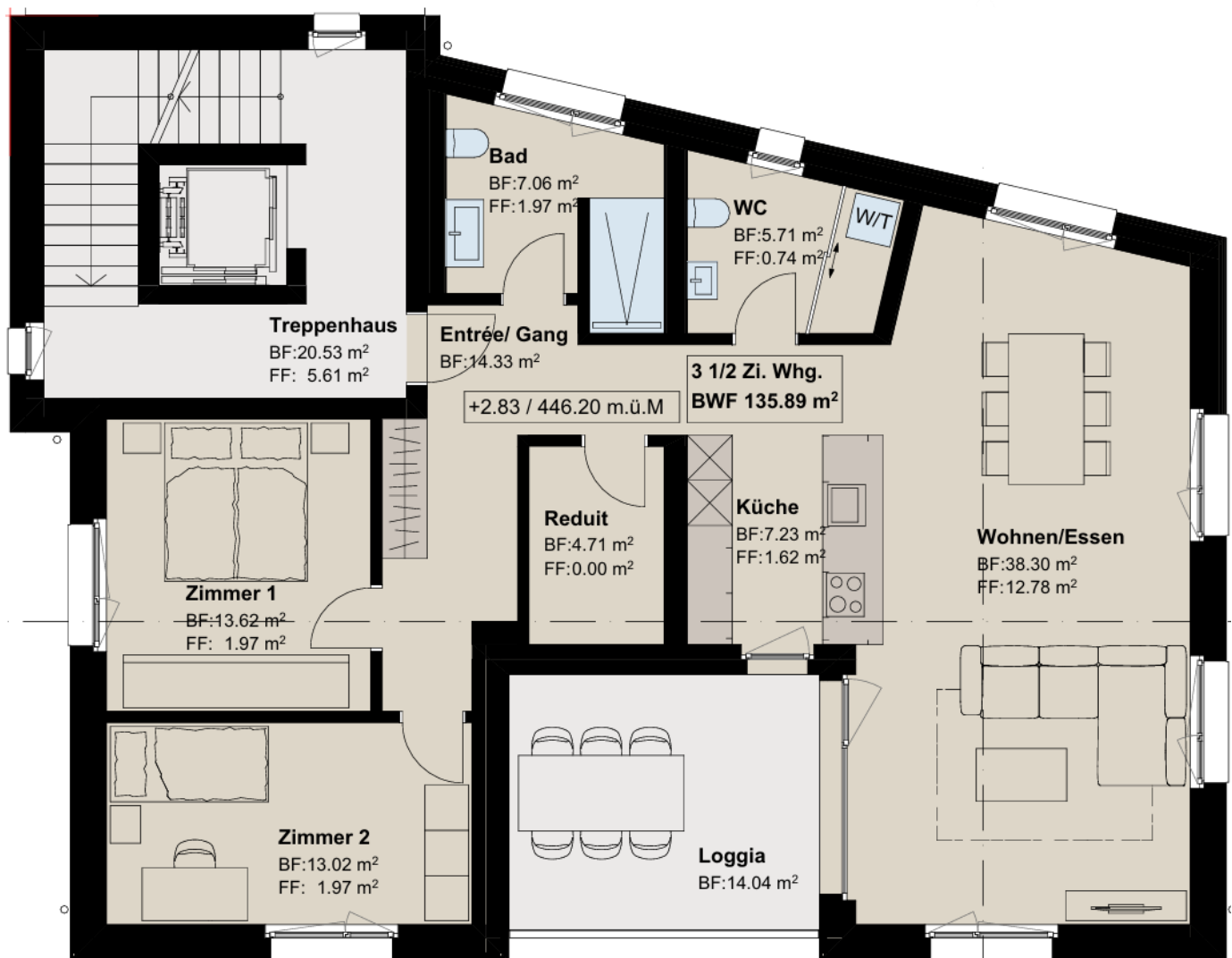
«W1»



Wohnfläche Netto:	103.55 m ²
Loggia:	14.04 m ²
Keller:	6.30 m ²

2. OBERGESCHOSS, 3.5-ZWG

«W2»

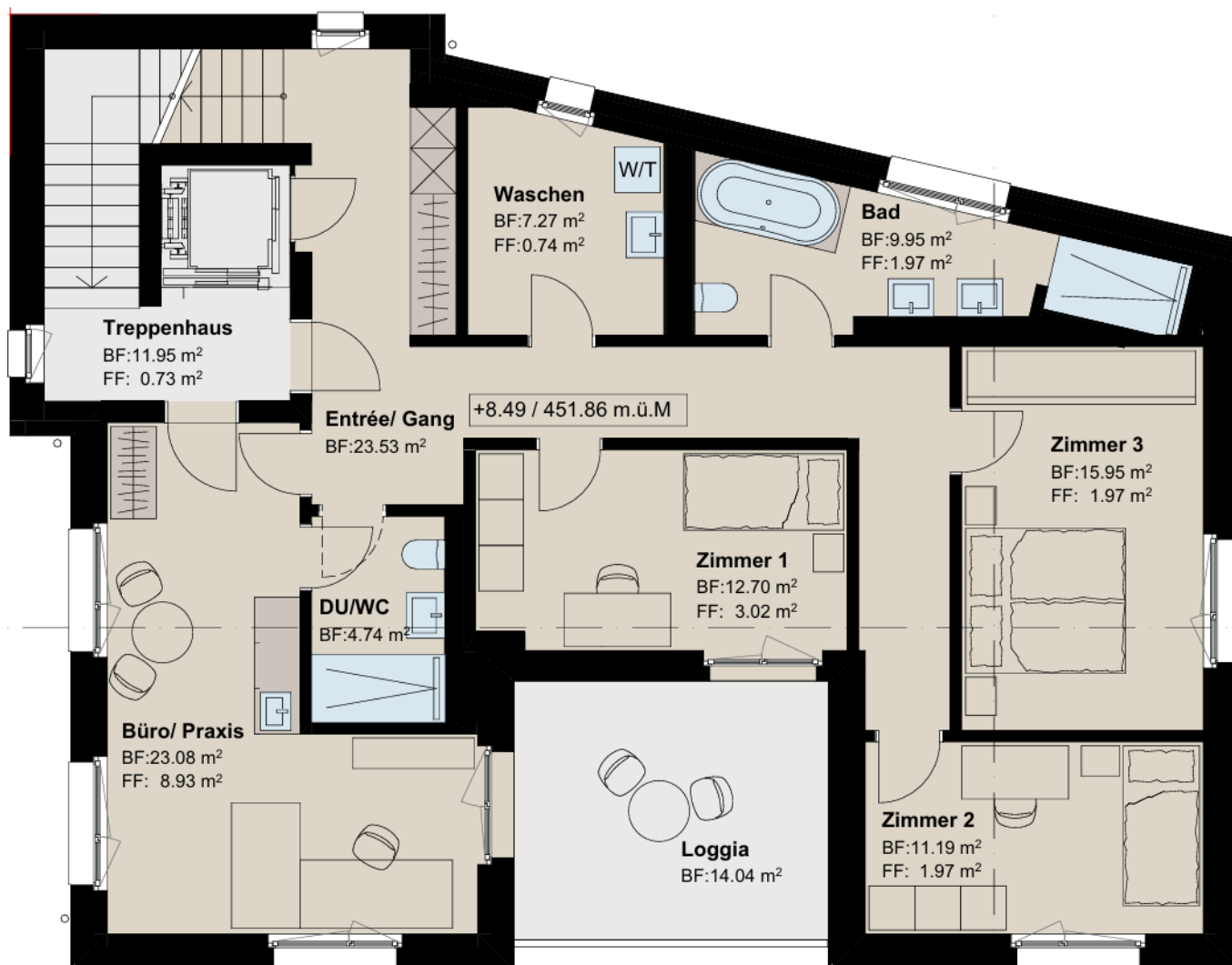


Wohnfläche Netto:	103.55 m ²
Loggia:	14.04 m ²
Keller:	6.30 m ²

ATTIKA-MAISONNETTE, 5.5-ZWG

3. Obergeschoss

«W3»



3. Obergeschoss:

Total:

 **Wohnfläche Netto:** 111.72 m²

231.84 m²

 **Loggia:** 14.04 m²

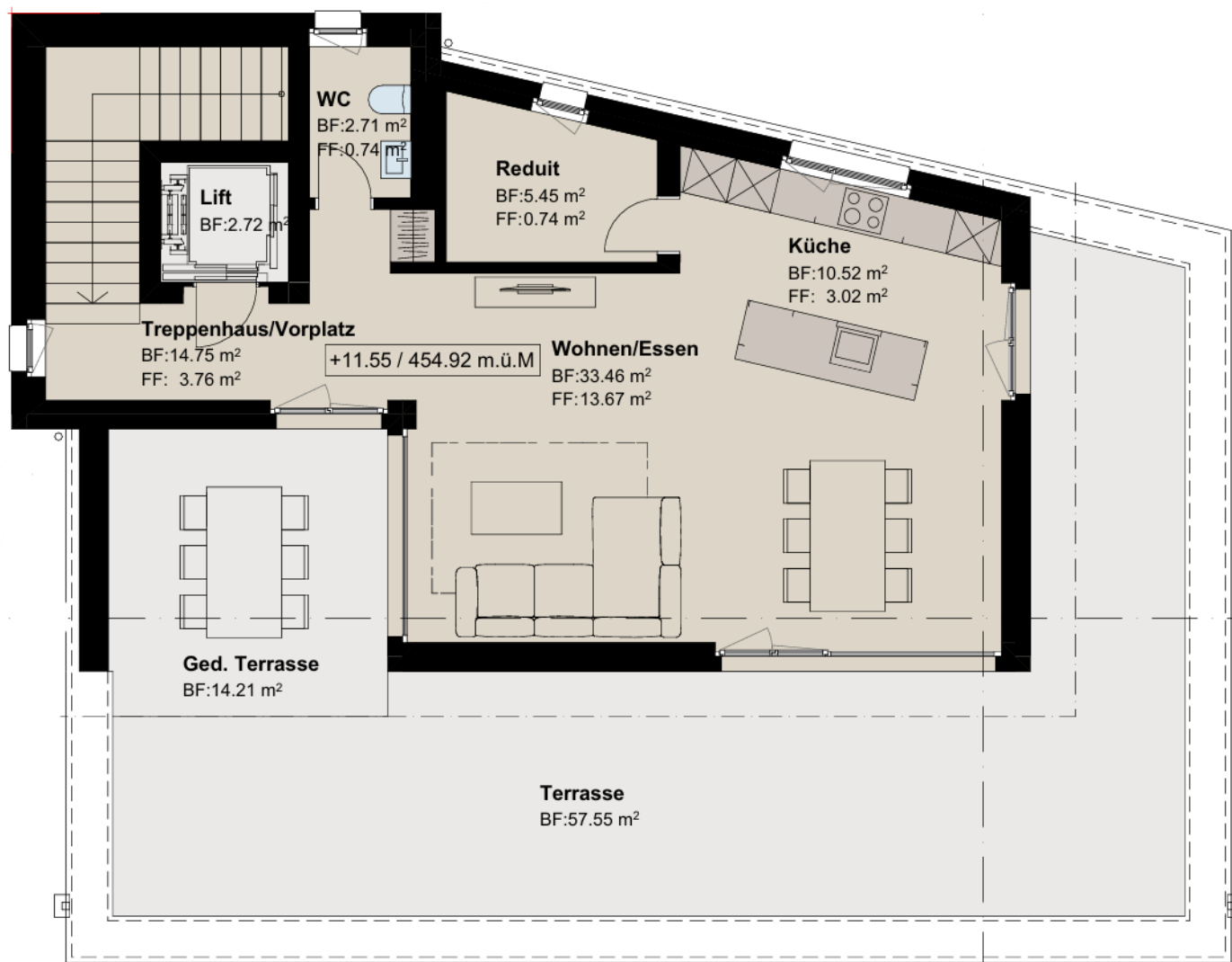
 **Keller:**

8.72 m²

ATTIKA-MAISONNETTE, 5.5-ZWG

Attika

«W3»



Attika:

Total:

🏠 Wohnfläche Netto:

56.76 m²

179.35 m²

🏠 Gedeckte Terasse:

13.95 m²

🏠 Offene Terasse:

57.55 m²

🏠 Keller:

8.72 m²

ZUSTÄNDIGKEIT

ARCHITEKTUR UND AUSFÜHRUNG

Roth Bau + Planungs AG

Schanzweg 6
5724 Dürrenäsch

062 767 61 61

info@rothplanung.ch

www.rothplanung.ch



VERKAUF

Boschetti Immobilien GmbH

Oberfeldweg 16
5703 Seon

062 775 26 60

info@boschetti-immo.ch

www.boschetti-immo.ch



boschetti
immobilien gmbh

Cornelia Iapello

076 561 17 33

c.iapello@boschetti-immo.ch

Salvatore Iapello

078 722 63 26

salvatore.iapello@boschetti-immo.ch

