

MFH KRUMMENLAND

Wohnen mit Weitblick in
Schinznach-Dorf.

Licht.

Raum.

Natur.



Inhalt

Willkommen 03

Projekt 04

Geschichte 07

Lage und Fakten 08

Pläne 10

Preise und Budgets 22

Allgemeines zum Kauf 23

Baubeschrieb & Allgemeines 25

Projektübersicht

Mit der Wohnüberbauung «Krummenland» entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit zehn Eigentumswohnungen an attraktiver Lage in Schinznach-Dorf. Die Kombination aus durchdachter Architektur, grosszügigen Grundrissen und ruhigem Wohnumfeld schafft ein hochwertiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse.

“

Ein Ort für Ruhe, Licht
und Grosszügigkeit.



Wohnüberbauung «Krummenland» in Schinznach-Dorf



An der Krummenlandstrasse 1 in 5107 Schinznach-Dorf entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Eigentumswohnungen für Käuferinnen und Käufer mit gehobenen Ansprüchen. Die attraktive Lage, die gute Besonnung sowie die grosszügig konzipierten Wohnungsgrundrisse schaffen ein hochwertiges Wohnangebot mit langfristiger Qualität. Das Neubauprojekt «Krummenland» bietet die Möglichkeit, in ruhiger Umgebung und zugleich gut erreichbarer Lage zeitgemäss zu wohnen.

Die Lage in Schinznach-Dorf überzeugt durch ihre angenehme Wohnqualität und die gute Einbettung in das bestehende Umfeld. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und bietet damit ideale Voraussetzungen für Menschen, die Ruhe, Komfort und eine gute Erreichbarkeit schätzen. Die erhöhte Setzung des Projekts verleiht dem Gebäude eine klare Präsenz und unterstützt die Besonnung und Wohnqualität der einzelnen Einheiten.

Moderne Wohnlandschaften mit allem Komfort

Das Projekt umfasst Wohnungen mit 2.5, 3.5, 4.5 und 5.5 Zimmern und richtet sich an unterschiedliche Wohnbedürfnisse – vom kompakten Wohnen bis zur grosszügigen Attikawohnung. Im Erdgeschoss befinden sich vier Wohnungen, im Obergeschoss weitere vier Wohnungen, während das Attikageschoss zwei grosszügigen 5.5-Zimmerwohnungen vorbehalten ist. Sämtliche Wohnungen verfügen über attraktive Aussenräume in Form von Balkonen, Terrassen oder gedeckten Sitzbereichen und überzeugen durch eine klare Raumaufteilung mit grosszügigen Wohn-/Essbereichen.

Ergänzt wird das Projekt durch eine funktional organisierte Erschliessung mit Treppenhaus und Lift, Kellerabteile, Technikräume sowie Veloabstellflächen im Untergeschoss. Für den ruhenden Verkehr stehen in der Tiefgarage 14 Parkplätze sowie zusätzlich 4 Besucher-Aussenparkplätze zur Verfügung. Damit bietet das Projekt einen hohen Alltagskomfort und eine durchdachte Gesamtorganisation.





Nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen

Das Wohngebäude ist als moderner Neubau mit zeitgemässer Infrastruktur konzipiert. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, welche das Projekt auch aus energetischer Sicht zukunftsorientiert macht. Zusammen mit der hochwertigen Gebäudehülle, der klaren Materialisierung und der funktionalen Gebäudestruktur entsteht ein Mehrfamilienhaus, das sowohl architektonisch als auch betrieblich auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichtet ist.

Lichtkonzept und Materialisierung

Bodentiefe Fensterfronten fangen das natürliche Licht optimal ein und verbinden den Innenraum nahtlos mit der Umgebung. Authentische, hochwertige Materialien und eine sanfte Farbpalette unterstreichen die reduzierte Architektur. Dieses puristische Design schafft ein besonderes Gefühl von Weite und lässt maximalen Freiraum für Ihren persönlichen Lebensstil.

Geschichte von Schinznach

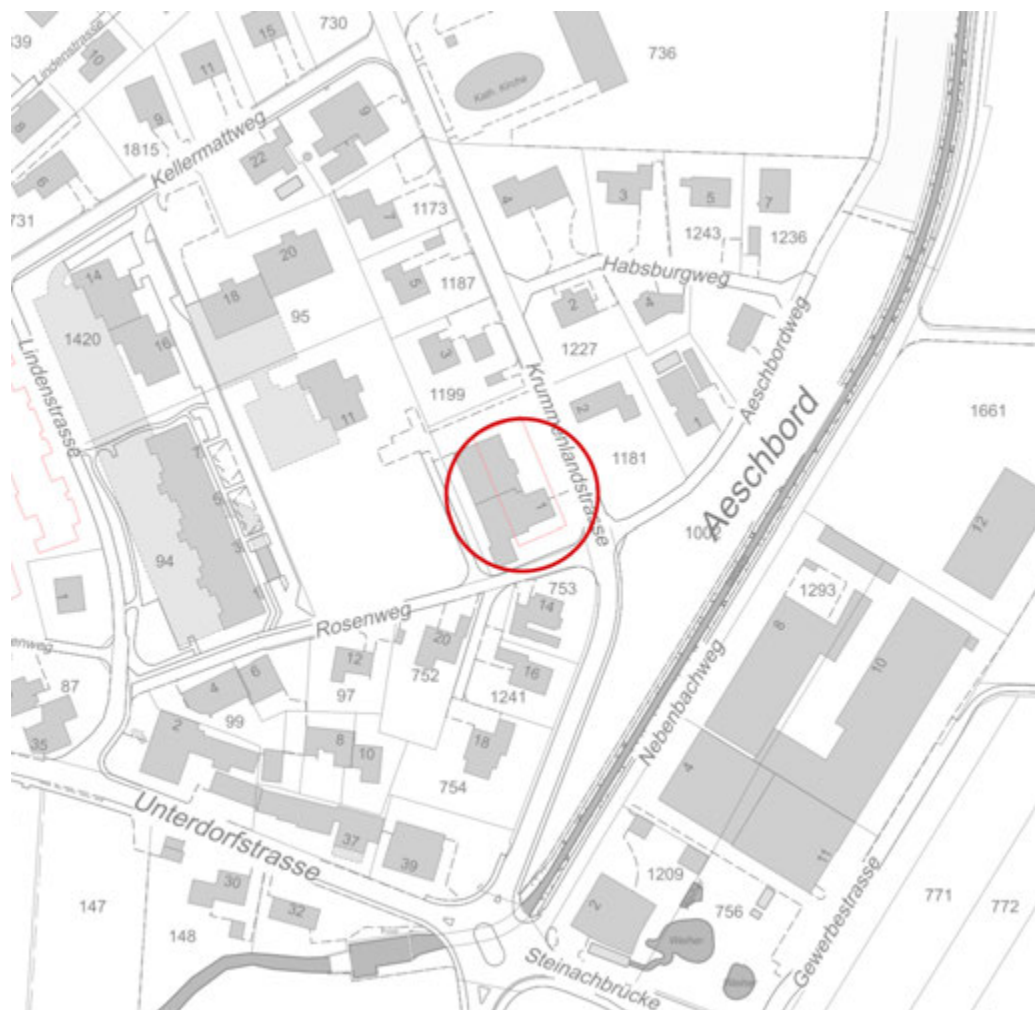
Die heutige Gemeinde Schinznach entstand per 1. Januar 2014 durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden Schinznach-Dorf und Oberflachs. Damit wurde das Schenkenbergertal als gemeinsamer Lebens- und Wohnraum gestärkt und weiterentwickelt.

Schinznach-Dorf wurde bereits im Jahr 1189 erstmals urkundlich erwähnt, als Papst Clemens III. das Kloster Muri unter seinen Schutz stellte und dabei auch «Schincennacho» genannt wurde. Die Bezeichnung geht auf ein spätlateinisches Wort zurück und steht sinngemäss für ein Landgut oder einen Besitz. Oberflachs, heute Teil der Gemeinde, wurde im frühen 14. Jahrhundert erstmals erwähnt und war historisch stark durch Landwirtschaft und Rebbau geprägt.

Über Jahrhunderte entwickelte sich die Region unter wechselnden Herrschaften – zunächst unter den Habsburgern und später unter der Stadt Bern – bevor sie mit der Gründung des Kantons Aargau im Jahr 1803 Teil der heutigen politischen Struktur wurde.

Bis heute prägt der Weinbau das Erscheinungsbild und die Identität der Gemeinde. Mit der Fusion entstand die grösste Rebbaugemeinde des Kantons Aargau. So verbindet Schinznach historische Verwurzelung mit moderner Entwicklung und hoher Wohnqualität.





Lage & Fakten zu Schinznach-Dorf

Die Gemeinde Schinznach im Bezirk Brugg verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit und einer soliden Grundinfrastruktur. Mit rund 2'400 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet die Gemeinde eine angenehme Grösse und ein überschaubares, gut etabliertes Wohnumfeld. Die Lage zwischen den regionalen Zentren Brugg und Aarau macht Schinznach zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die naturnah wohnen und gleichzeitig im Alltag gut angebunden sein möchten.

Schinznach-Dorf überzeugt insbesondere durch seine Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Gemeinde selbst sowie in den nahegelegenen Zentren von Brugg und Aarau. Ergänzend stehen in kurzer Distanz weitere Dienstleistungsangebote, Restaurants sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung.

Für Familien bietet Schinznach-Dorf eine funktionierende Schulstruktur mit Kindergarten und Primarschule vor Ort. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und Zentren gut erreichbar.

Auch medizinische Angebote sind im näheren Umfeld vorhanden, wodurch eine gute Grundversorgung gewährleistet ist.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsenem Umfeld und alltagstauglicher Infrastruktur macht Schinznach zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Investoren.

Fakten & Erreichbarkeit

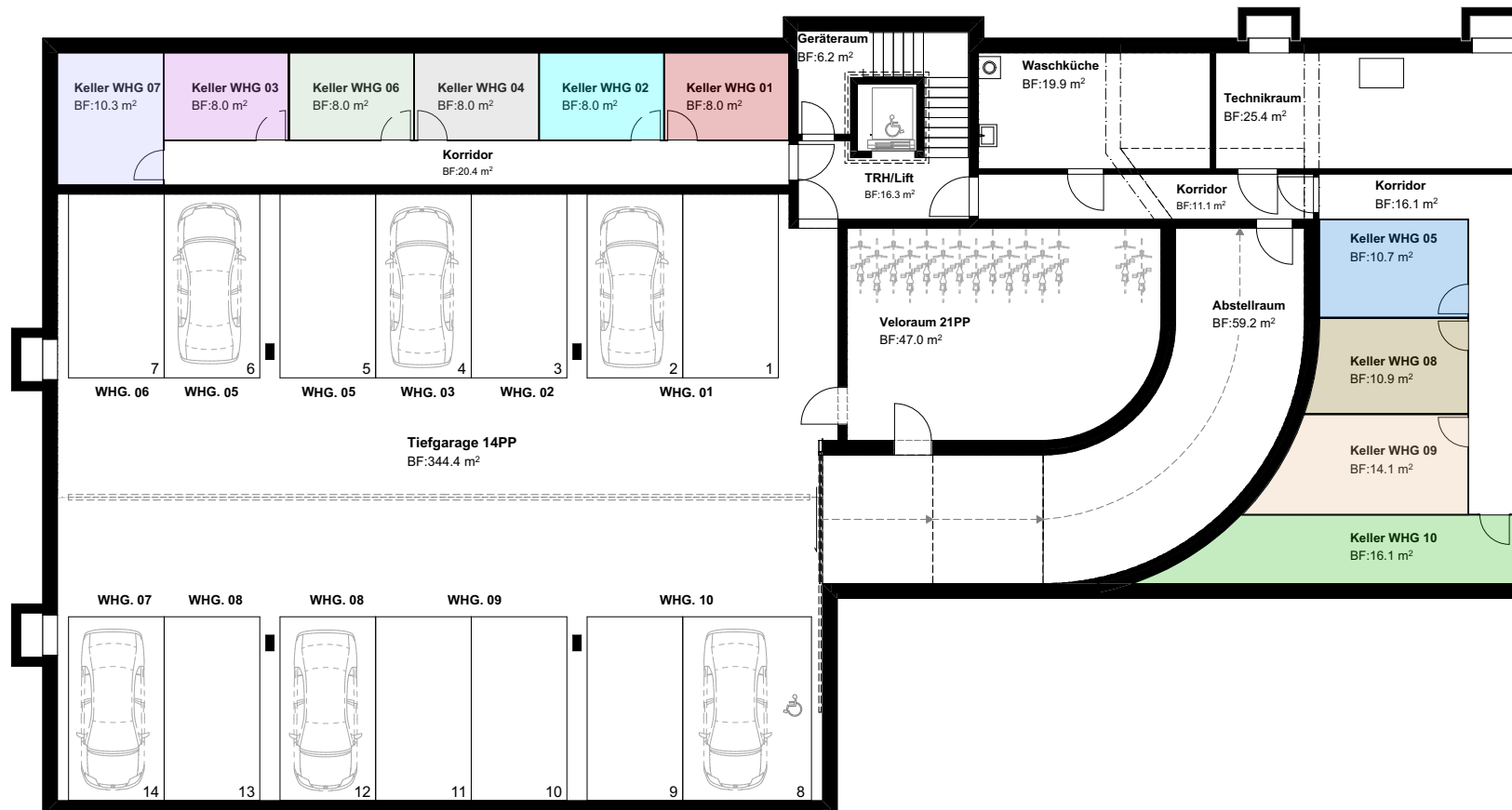


Schinnach verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten regionalen Vernetzung und kurzen Wegen in die umliegenden Zentren.

Distanzen

Zielort	ÖV	Individualverkehr
Brugg	ca. 20 Min.	ca. 10 Min.
Lenzburg	ca. 45 Min.	ca. 15 Min.
Zürich	ca. 45 Min.	ca. 50 Min.
Aarau	ca. 40 Min.	ca. 20 Min.

Grundriss - Untergeschoss



Wohnliche Klarheit.

Grosszügige Räume, warme Materialien und eine ruhige Atmosphäre prägen das Wohngefühl.

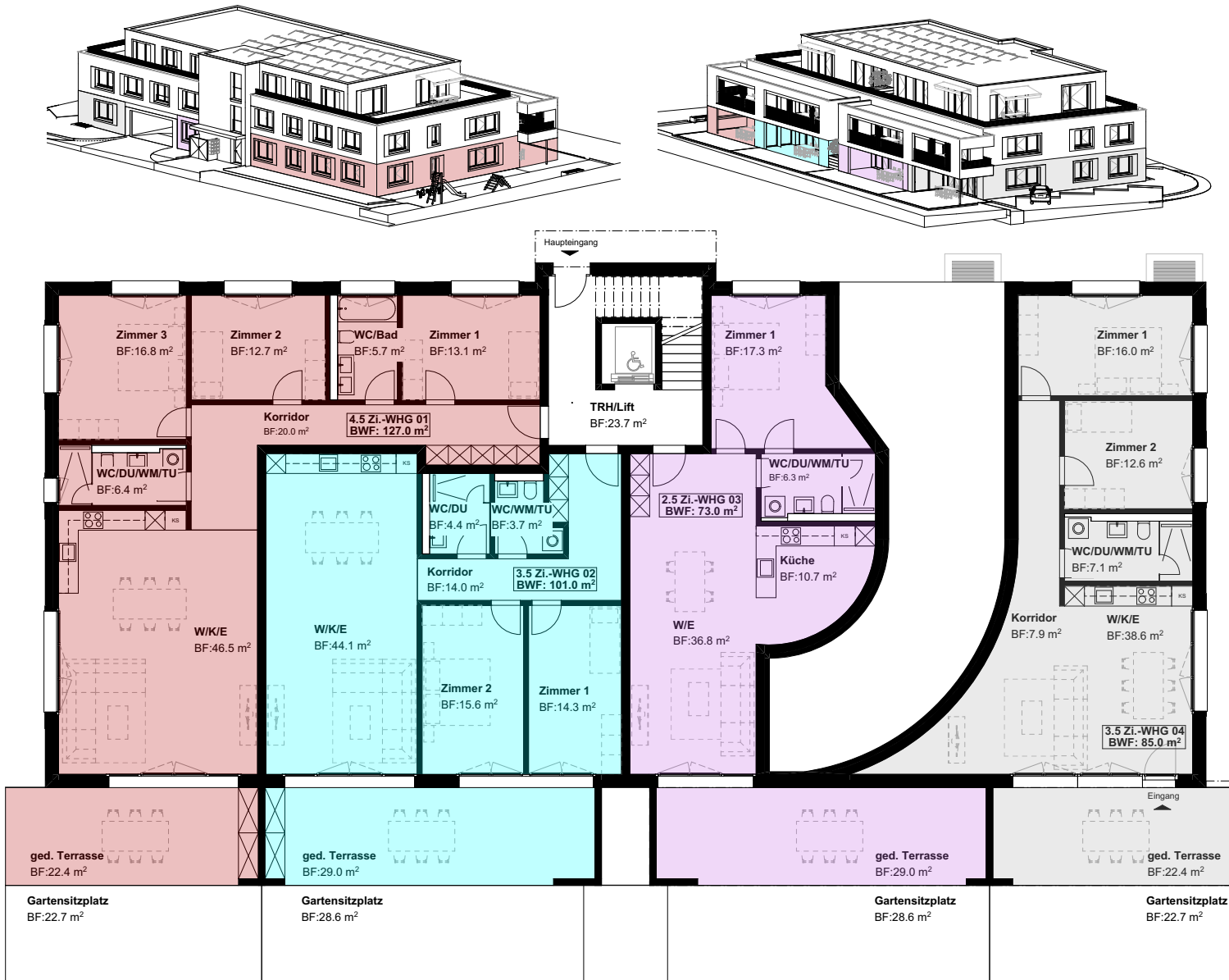


Pure Gelassenheit.

Ruhe spüren. Raum erleben. Ein Zuhause, das durch sanftes Licht und klare Ästhetik pure Harmonie ausstrahlt.



Grundriss - Erdgeschoss



Wohnung Nr. 01 -

4.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 127.0 m²
Gedeckte Terrasse: 22.4 m²
Gartensitzplatz: 22.7 m²
Keller: 8 m²

Wohnung Nr. 02 -

3.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 101.0 m²
Gedekte Terrasse: 29 m²
Gartensitzplatz: 28.6 m²
Keller: 8 m²

Wohnung Nr. 03 -

2.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 73.0 m²
Gedeckte Terrasse: 29 m²
Gartensitzplatz: 28.6 m²
Keller: 8 m²

Wohnung Nr. 04 -

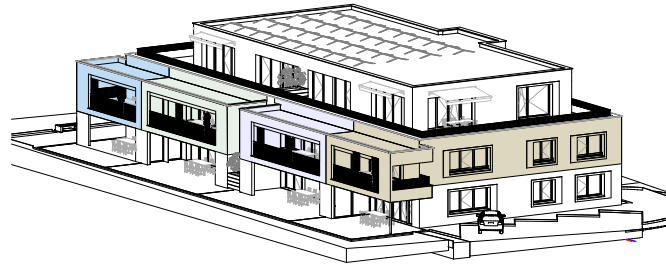
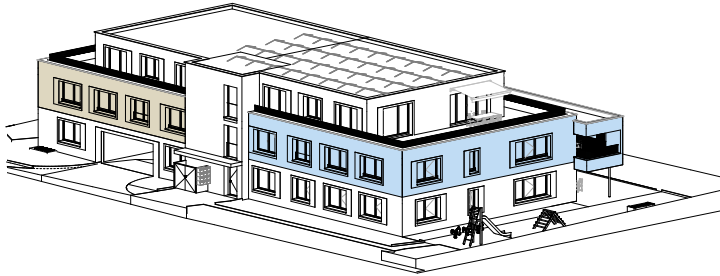
3.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 85.0 m²
Gedeckte Terrasse: 22.4 m²
Gartensitzplatz: 22.7 m²
Keller: 8 m²

Wohnliche Klarheit.

Warme Materialien, ruhige Farben und grosszügige Fensterflächen schaffen eine hochwertige und zeitlose Wohnatmosphäre.



Grundriss - Obergeschoss



Wohnung Nr. 05 -

4.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 127.0 m²
Gedeckte Terrasse: 20.4 m²
Keller: 10.7 m²

Wohnung Nr. 06 -

3.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 101.0 m²
Gedeckte Terrasse: 27.4 m²
Keller: 8 m²

Wohnung Nr. 07 -

3.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 101.0 m²
Gedeckte Terrasse: 27.4 m²
Keller: 10.3 m²

Wohnung Nr. 08 -

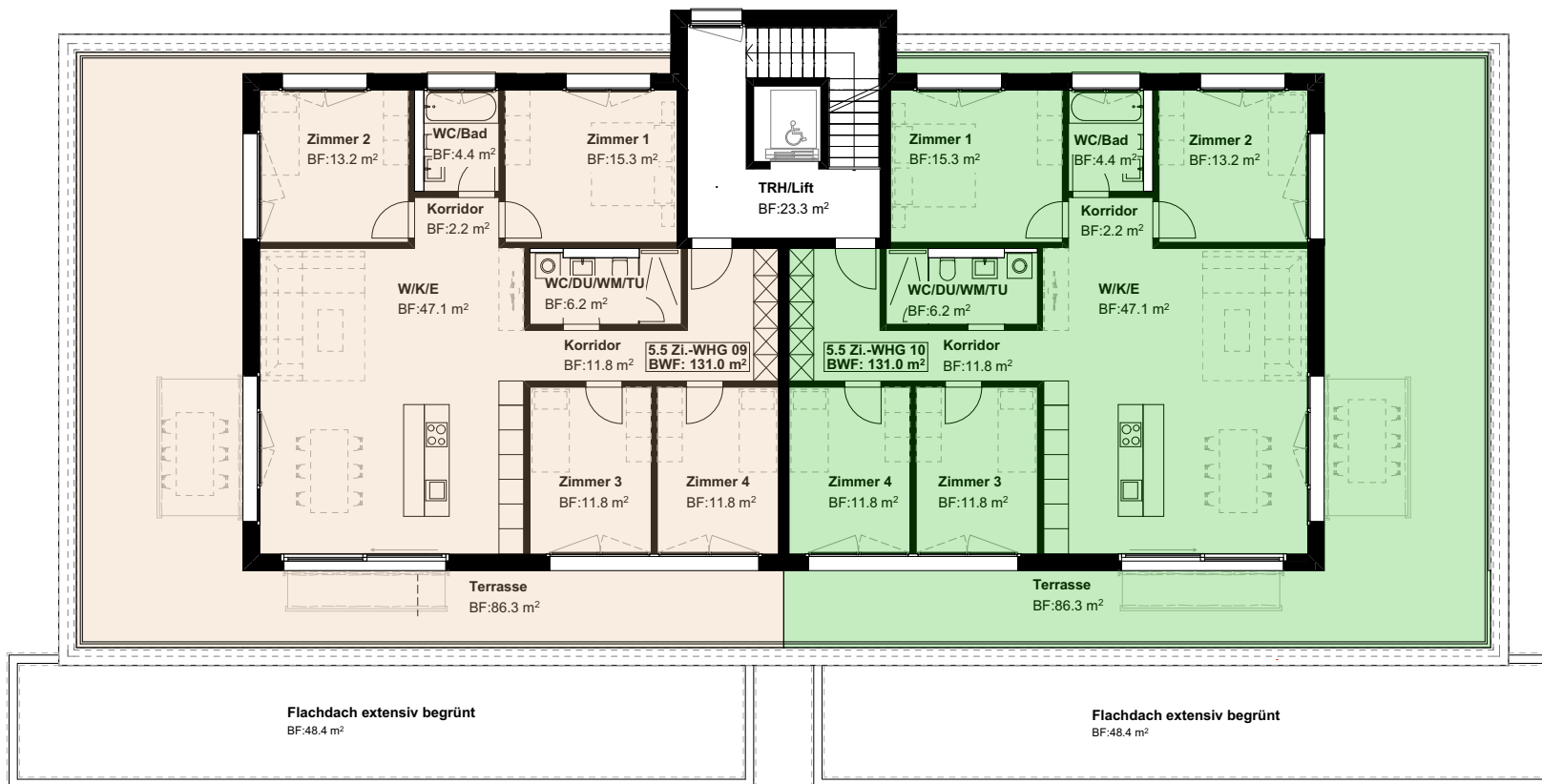
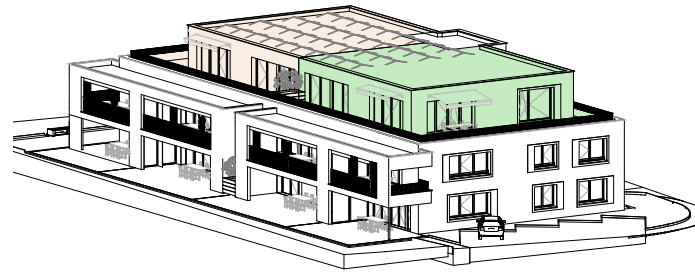
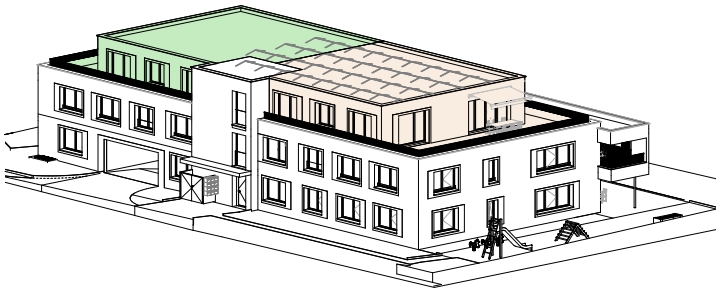
4.5 Zimmer-Wohnung
Bruttowohnfläche: 127.0 m²
Gedeckte Terrasse: 20.4 m²
Keller: 10.9 m²

Ein Raum für das Besondere.

Wahre Eleganz braucht keine lauten Töne. Die sorgfältig ausgewählten, natürlichen Materialien und die klare Formensprache verleihen diesem Wohnraum eine unverwechselbare, beruhigende Identität.



Grundriss - Attikageschoss

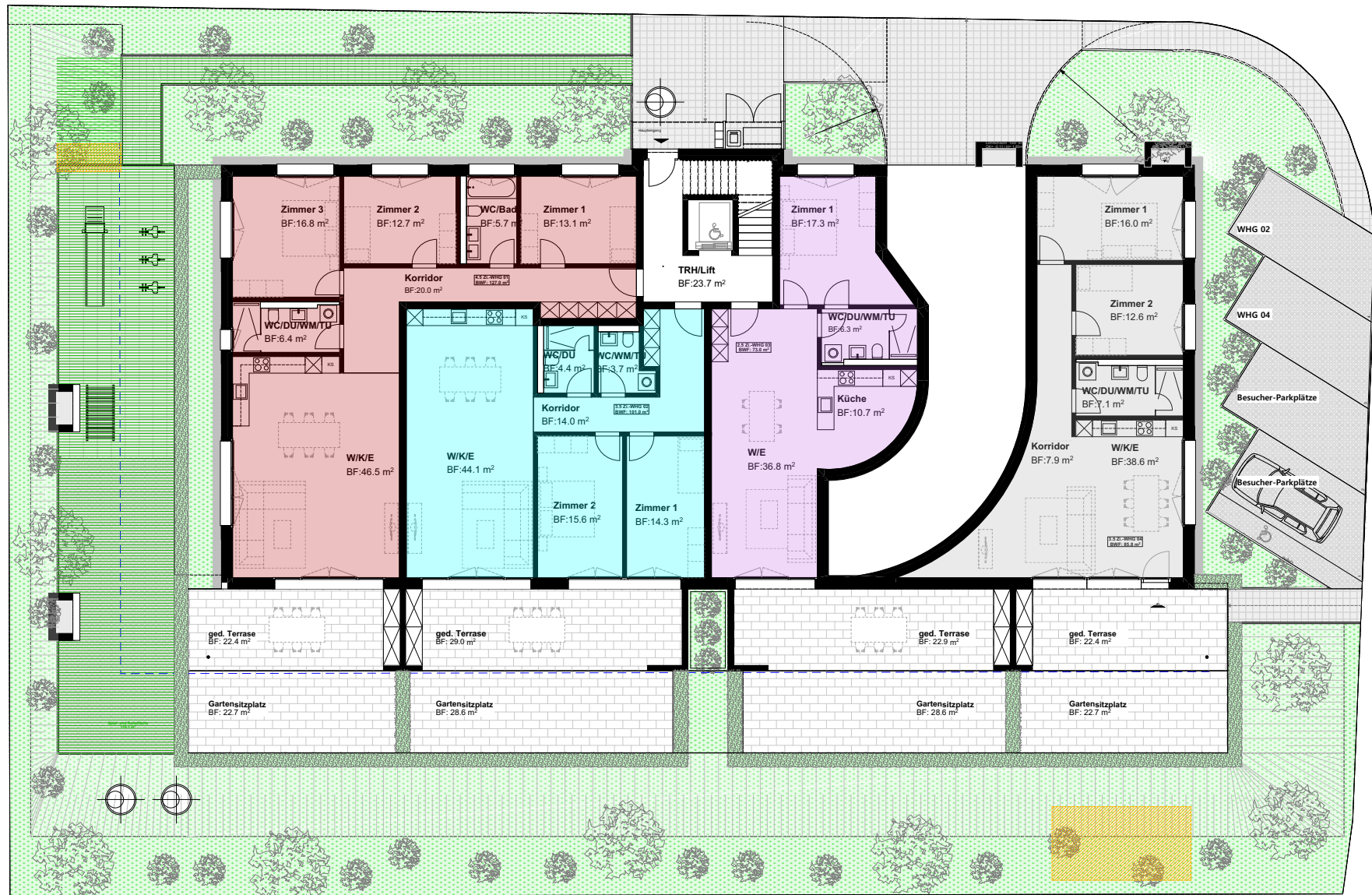


Ästhetik trifft auf höchste Funktion.

Ein Küchendesign, das sich dezent in den Wohnraum integriert und dennoch ein Statement setzt. Feine Texturen und eine reduzierte Farbpalette schaffen einen ruhige, hochwertige Wohnatmosphäre.



Grundriss - Erdgeschoss - Umgebungsplan



Klare Architektur. Ruhige Materialisierung.

Die Fassaden verbinden eine präzise Gliederung mit einer zurückhaltenden Material- und Farbwahl. So entsteht ein zeitloses und wertiges Erscheinungsbild.

Nordwestfassade



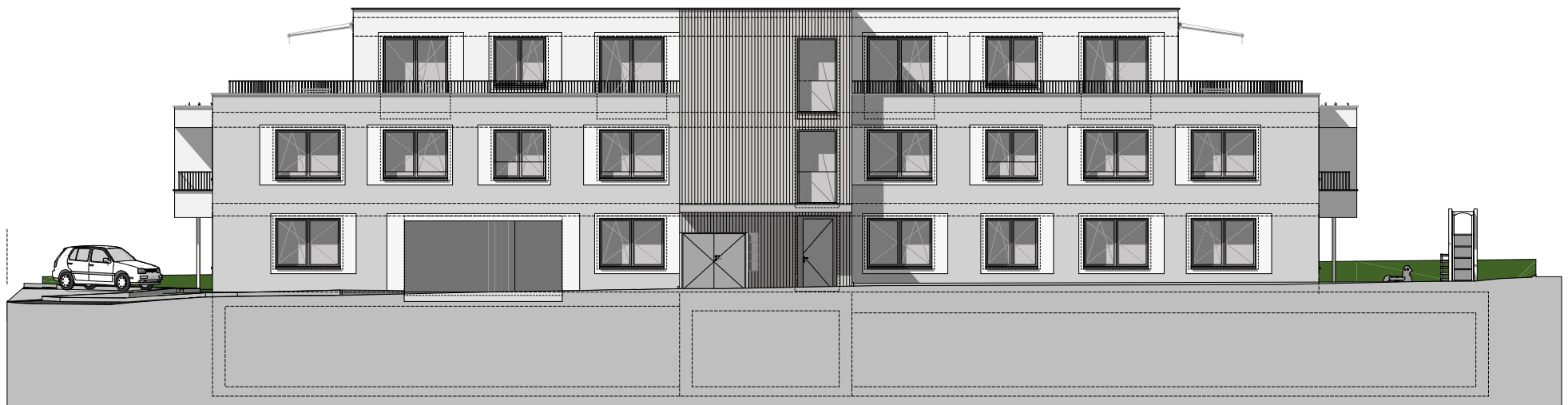
Südwestfassade



Südostfassade



Nordostfassade



Verkaufspreise und Ausbaubudgets

Wohnungs Nr.	Stockwerk	Zimmer	BWF in m ²	Verkaufspreis/ Total
WHG 01	EG	4.5	127.0	CHF 1'083'000.00
WHG 02	EG	3.5	101.0	CHF 861'000.00
WHG 03	EG	2.5	73.0	CHF 625'000.00
WHG 04	EG	3.5	85.0	CHF 729'000.00
WHG 05	1.OG	4.5	127.0	CHF 1'019'000.00
WHG 06	1.OG	3.5	101.0	CHF 811'000.00
WHG 07	1.OG	3.5	101.0	CHF 811'000.00
WHG 08	1.OG	4.5	127.0	CHF 1'019'000.00
WHG 09	Attika	5.5	131.0	CHF 1'245'000.00
WHG 10	Attika	5.5	131.0	CHF 1'295'000.00

Es stehen 14 Tiefgaragen- und 2 Aussenparkplätze für je CHF 30'000.00 zum Verkauf.

Zusätzlich stehen 2 Besucher-Aussenparkplätze zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung

Ausbaubudgets

Attikawohnungen

Küche:	CHF 25'000.00
Wand- & Bodenbelag:	CHF 150.00 pro m ² verlegt
Nasszellen:	Gemäss Apparatenliste

Geschosswohnungen

Küche:	CHF 20'000.00
Wand- & Bodenbelag:	CHF 130.00 pro m ² verlegt
Nasszellen:	Gemäss Apparatenliste

Auf Mehrkosten (über Budget) werden der Käuferschaft zusätzlich 15 % Honorar verrechnet.

Es werden keine Grundrissanpassungen zugelassen.

Allgemeines zum Kauf

Verkaufskonditionen

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Miteigentum am Grundstück (gem. Leistungsbeschreibung und Vertragsunterlagen).

Kauf und Zahlungsabwicklung

- Bei Abschluss der Kaufzusage ist eine Anzahlung von CHF 30'000.- zu leisten (diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen).
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der Verkäuferin 20 % (inkl. Anzahlung) des Kaufpreises zu überweisen.
- Die Restkaufsumme inkl. allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung fällig.
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von der Käuferschaft und der Verkäuferin übernommen.

Im Pauschalpreis inbegriffen sind

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung inkl. entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme respektive Bezug.
- Baukreditzinsen.
- Kosten für die Stockwerkeigentumsbegründung

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind

- Kosten für zusätzliche Leistungen und Sonderwünsche sowie allfällige Honorare (Mehrkosten + 15 % Bearbeitungsgebühren).
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung.
- Halber Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren.
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben.

Sonstiges

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- Offerte freibleibend - Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die Garantiefrist für das Objekt richtet sich nach der SIA Norm 118.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung und die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Baubeschrieb

Situation

Die Wohnüberbauung «Krummenland» umfasst ein modernes Mehrfamilienhaus mit zehn Eigentumswohnungen an der Krummenlandstrasse 1, 5107 Schinznach-Dorf. Das Projekt ist als zeitgemässer Neubau mit klarer Erschliessung, attraktiven Aussenräumen und hochwertiger Wohnnutzung konzipiert. Die Parzellenfläche beträgt 1'533.0 m²

Umgebung

Die Umgebung wird gemäss Umgebungsplan gestaltet. Vorgesehen sind die Hauszugänge, Besucherparkplätze, Erschliessungsflächen, Freiräume sowie die funktionale Einordnung entlang Krummenlandstrasse und Rosenweg. Die privaten Balkone, Terrassen und gedeckten Aussenbereiche ergänzen die Wohnungen als hochwertige Aufenthaltszonen. Briefkastenanlage, Containerstandort und weitere Aussenflächen sind in die Gesamtplanung integriert.

Untergeschoss / Tiefgarage / Nebenräume

Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, Kellerabteile, Technikräume, Korridore sowie weitere betriebliche Nebenräume. Die Tiefgarage bietet insgesamt 14 Parkplätze. Ergänzend sind 4 Besucher-Aussenparkplätze vorgesehen. Zudem sind Veloabstellflächen und weitere funktionale Nebenräume projektiert. Die interne Erschliessung erfolgt über Treppenhaus und Lift.

Konstruktion

Das Gebäude ist als massiver Neubau in Beton-, Backstein- und Kalksandsteinbauweise projektiert. Tragende und erdberührte Bauteile werden in massiver Bauweise erstellt. Die konstruktiven Elemente entsprechen der Projektierung eines zeitgemässen Mehrfamilienhauses.

Fassade und Materialisierung

Die Architektur ist modern, klar und zurückhaltend. Die Fassaden sind als verputzte Aussenwärmedämmung ausgeführt und zeichnen sich durch eine ruhige, helle Farbgebung in RAL 7032 Kieselgrau, RAL 7035 Lichtgrau und RAL 9001 Cremeweiss aus. Akzente setzen dunklere Metallelemente in RAL 7022 Umbragrau sowie die vertikale Holzverkleidung im Bereich des Treppenhauses. Dadurch entsteht ein zeitloses und hochwertiges Erscheinungsbild, das sich stimmig in das Gesamtprojekt einfügt.

Fenster / Beschattung / Aussenräume

Grosszügige Fensterflächen und/oder Schiebetüren schaffen helle Innenräume und direkte Bezüge zu den Balkonen, Terrassen und gedeckten Aussenbereichen. Gemäss Unterlagen sind Verbundraffstoren sowie weitere Beschattungselemente vorgesehen. Die Attikawohnungen zeichnen sich durch besonders grosszügige Terrassen aus.

Baubeschrieb

Wohnungen / Ausbau

Die Wohnungen verfügen über klare Grundrisse, grosszügige Wohn-/ Essbereiche und direkt zugeordnete Aussenräume. Der Wohnungsmix umfasst 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmerwohnungen. Jede Wohnung ist auf eine hohe Alltagstauglichkeit ausgelegt. Waschmaschine und Tumbler sind in jeder Wohnung vorgesehen. Individuelle Ausbauwünsche sind – je nach Baufortschritt und technischer Machbarkeit – gesondert zu prüfen.

Haustechnik / Energie

Die technische Infrastruktur ist zentral organisiert. Technikräume sind im Untergeschoss vorgesehen. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant, welche eine zeitgemässe und zukunftsorientierte Energienutzung unterstützt.

Erschliessung

Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt über das zentrale Treppenhaus mit Lift. Dadurch sind alle Geschosse komfortabel erreichbar. Die innere Organisation des Hauses ist klar strukturiert und funktional aufgebaut.

Allgemeines

Allgemeines zu den Plänen

Geringfügige Abweichungen in Flächen oder technischen Details können projektbedingt vorkommen. Die Bauqualität bleibt jedoch unverändert gewährleistet. Trotz Anwendung grösster Sorgfalt können irrtümlich falsche Angaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Verkaufsdokumentation dient als Information für den Käufer und ist nicht integrierter Bestandteil vertraglicher Vereinbarung.

Quadratmeter-Angaben

Die Wohnfläche (BWF) bezieht sich auf die beheizte Fläche innerhalb der Wohnung, inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte.

Auswahl und Änderungswünsche

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Änderungswünsche werden zusammen mit dem Architekten besprochen und die Realisierbarkeit geprüft. Abweichungen vom Standard-Ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit Mehrkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung des jeweiligen Käufers ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

VERKAUF UND BERATUNG

Einfache Gesellschaft Krummenland

Sihleggstrasse 23

8832 Wollerau

Tel: 079 319 55 56

E-Mail: info@laimmobilienbau.ch

ARCHITEKTUR

Linth Architektur AG

Etzelstrasse 4

8730 Uznach

www.linth-architektur.ch

info@linth-architektur.ch

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.