

3REFH Salinenblick

wohnen, wohlfühlen, leben



Neubau-Reiheneinfamilienhäuser – Alemannengasse, Parzelle 2062, 4313 Möhlin (Dorfteil Riburg)

Im charmanten Dorfteil **Riburg** von **4313 Möhlin** entstehen **drei** moderne **Reiheneinfamilienhäuser** an ruhiger und familienfreundlicher Lage, direkt an der **Alemannengasse, Parzelle 2062**. Diese stilvollen Neubauten bieten hochwertige Architektur auf vier Etagen sowie eine hervorragende Lebensqualität im Grünen mit bester Infrastruktur.

Die nächste **Bushaltestelle** ist nur **3 Gehminuten** entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an das SBB-Netz – ideal für Pendler. Auch in Sachen Freizeit und Familienfreundlichkeit bleiben keine Wünsche offen: Der **nahegelegene Wald** lädt zu entspannenden Spaziergängen ein, während **Schule, Kindergarten, diverse Sportanlagen** und das beliebte **Schwimmbad Möhlin** in nur etwa **5 Gehminuten** erreichbar sind.

Ob für Familien, Sportliebhaber oder Ruhesuchende – hier fühlen sich alle wohl.

Inhaltsverzeichnis

Diese Übersicht führt Sie durch die wichtigsten Abschnitte unserer Präsentation über die Neubau-Reiheneinfamilienhäuser an der Allemannengasse in Möhlin.

1. Wohnort Möhlin
2. Objektbeschreibung
3. Baubeschrieb
4. Haus 1 – Raumübersicht
5. Haus 2 – Raumübersicht
6. Haus 3 – Raumübersicht
7. Grundrisse
8. Zusätzliche Angaben
9. Preisangaben
10. Budgetpositionen
11. Bemerkungen
12. Haftungsausschluss
13. Impressum



Wohnort Möhlin



Möhlin im Kanton Aargau ist eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität und bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Eingebettet in die sanfte Landschaft des unteren Fricktals und unweit des Rheins gelegen, lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen, Velotouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Anschluss an die Autobahn A3 sowie der Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Basel, Zürich und Aarau machen Möhlin auch für Pendler besonders interessant. Die Stadt Basel ist in rund 20–25 Minuten bequem erreichbar.

Familien profitieren von einer kinderfreundlichen Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, Schulen, Spielplätzen und Sportanlagen. Auch das breite Angebot an Vereinen, Musik- und Jugendaktivitäten unterstreicht das lebendige Gemeindeleben.

Mit über 11'000 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet Möhlin alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Restaurants, Apotheken und weiteren Dienstleistern. Die Gemeinde ist bekannt für ihr aktives Dorfleben, vielfältige Veranstaltungen und eine bodenständige, offene Atmosphäre. Dank der Nähe zur deutschen Grenze sind auch grenzüberschreitende Ausflüge oder Einkäufe schnell und unkompliziert möglich.

Möhlin ist somit ein idealer Ort für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Anbindung und ein breites Angebot im Alltag zu verzichten.

Objektbeschreibung

Jedes der drei Reiheneinfamilienhäuser erstreckt sich über vier Etagen und bietet durchdachte, grosszügige Grundrisse:

Untergeschoss (UG)

Technikraum, Waschküche, Keller

Erdgeschoss (EG)

Eingangsbereich mit Garderobe, offene Küche mit Essbereich, grosszügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Sitzplatz, Gäste-WC

Obergeschoss (OG)

Drei Schlafzimmer, modernes Bad mit Dusche/Badewanne

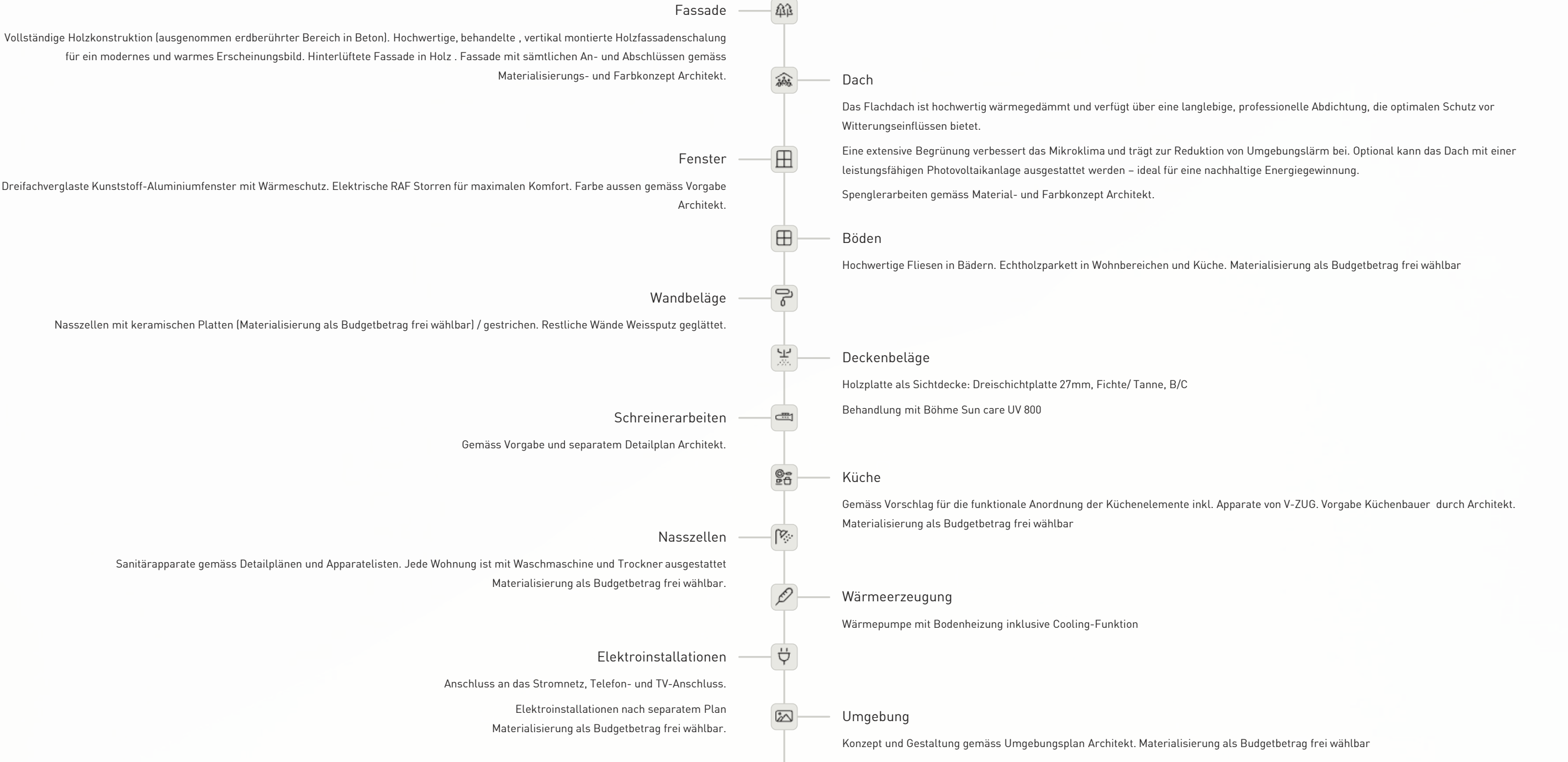
Attika (DG)

Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und direktem Zugang zur grosszügigen Dachterrasse – mit spektakulärem Salinenblick

Alle drei Häuser bieten höchsten Wohnkomfort und verfügen über moderne Ausstattungen, lichtdurchflutete Räume und ein zeitlos elegantes Design.



Baubeschrieb



Haus 1 – Raumübersicht

Etage	Zimmer	NWF (m²)	BWF (m²)
UG	Technik/Waschen		18.40 m²
UG	Keller 1		13.34 m²
UG	Keller 2		21.06 m²
EG	Kochen/Essen	25.84 m²	
EG	Wohnen	13.11 m²	
EG	Garderobe & Gäste-WC	7.64 m²	
OG	Zimmer 1	13.36 m²	
OG	Zimmer 2	13.34 m²	
OG	Zimmer 3	16.88 m²	
OG	Bad	8.81 m²	
DG	Schlafen	13.36 m²	
DG	Bad	8.81 m²	
Gang		7.77 m²	16.28 m²
TOTAL		128.94 m²	69.08 m²

Schopf: 9.59 m²

Grundstücksfläche: 343.05m² davon sind 104.58m² Gemeinschaftsfläche

Sitzplatz (EG): 9.62 m²

Kubatur nach SIA 116: 879m³

Terrasse (DG): 31.07 m²

Preis CHF: 1'400'000.00

Haus 2 – Raumübersicht

Etage	Zimmer	NWF (m²)	BWF (m²)
UG	Technik/Waschen		18.92 m²
UG	Keller 1		13.68 m²
UG	Keller 2		21.40 m²
EG	Kochen/Essen	26.69 m²	
EG	Wohnen	13.45 m²	
EG	Garderobe & Gäste-WC	7.79 m²	
OG	Zimmer 1	13.71 m²	
OG	Zimmer 2	13.32 m²	
OG	Zimmer 3	13.69m²	
OG	Bad	9.05 m²	
DG	Schlafen	18.38 m²	
DG	Bad	8.81 m²	
Gang		7.77 m²	16.28 m²
TOTAL		132.66 m²	70.28 m²

Schopf: 9.59 m²

Grundstücksfläche: 238.65m² davon sind 104.58m² Gemeinschaftsfläche

Sitzplatz (EG): 8.90 m²

Kubatur nach SIA 116: 888m³

Terrasse (DG): 27.62 m²

Preis CHF: 1'325'000.00

Haus 3 – Raumübersicht

Etage	Zimmer	NWF (m²)	BWF (m²)
UG	Technik/Waschen		18.40 m²
UG	Keller 1		13.34 m²
UG	Keller 2		21.06 m²
EG	Kochen/Essen	25.84 m²	
EG	Wohnen	13.11 m²	
EG	Garderobe & Gäste-WC	7.64 m²	
OG	Zimmer 1	13.36 m²	
OG	Zimmer 2	13.34 m²	
OG	Zimmer 3	16.88 m²	
OG	Bad	8.81 m²	
DG	Schlafen	13.36 m²	
DG	Bad	8.81 m²	
Gang		7.77 m²	16.28 m²
TOTAL		128.94 m²	69.08 m²

Schopf: 9.59 m²

Sitzplatz (EG): 9.62 m²

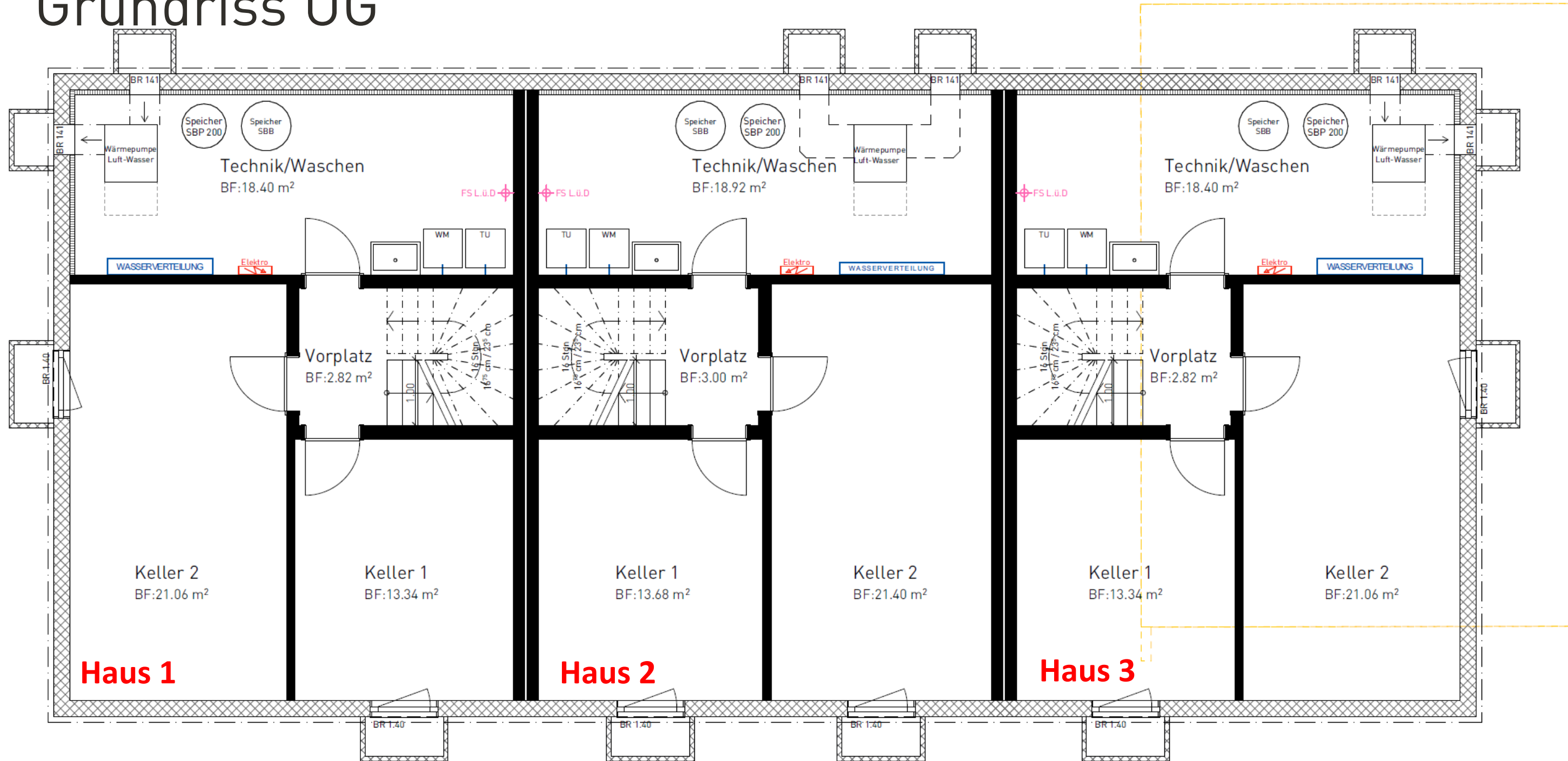
Terrasse (DG): 31.07 m²

Grundstücksfläche: 315.84m² davon sind 104.58m² Gemeinschaftsfläche

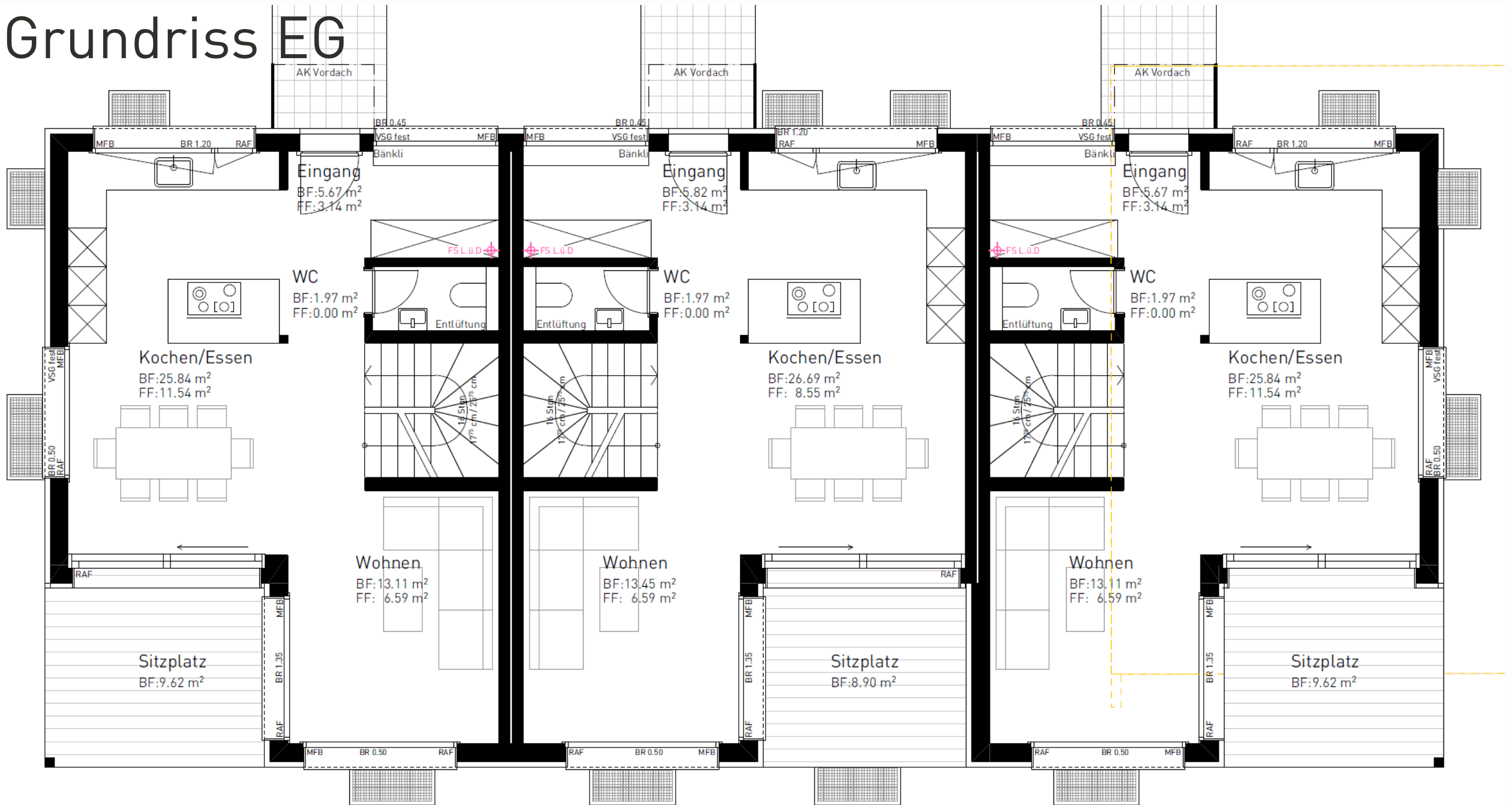
Kubatur nach SIA 116: 879m³

Preis CHF: 1'375'000.00

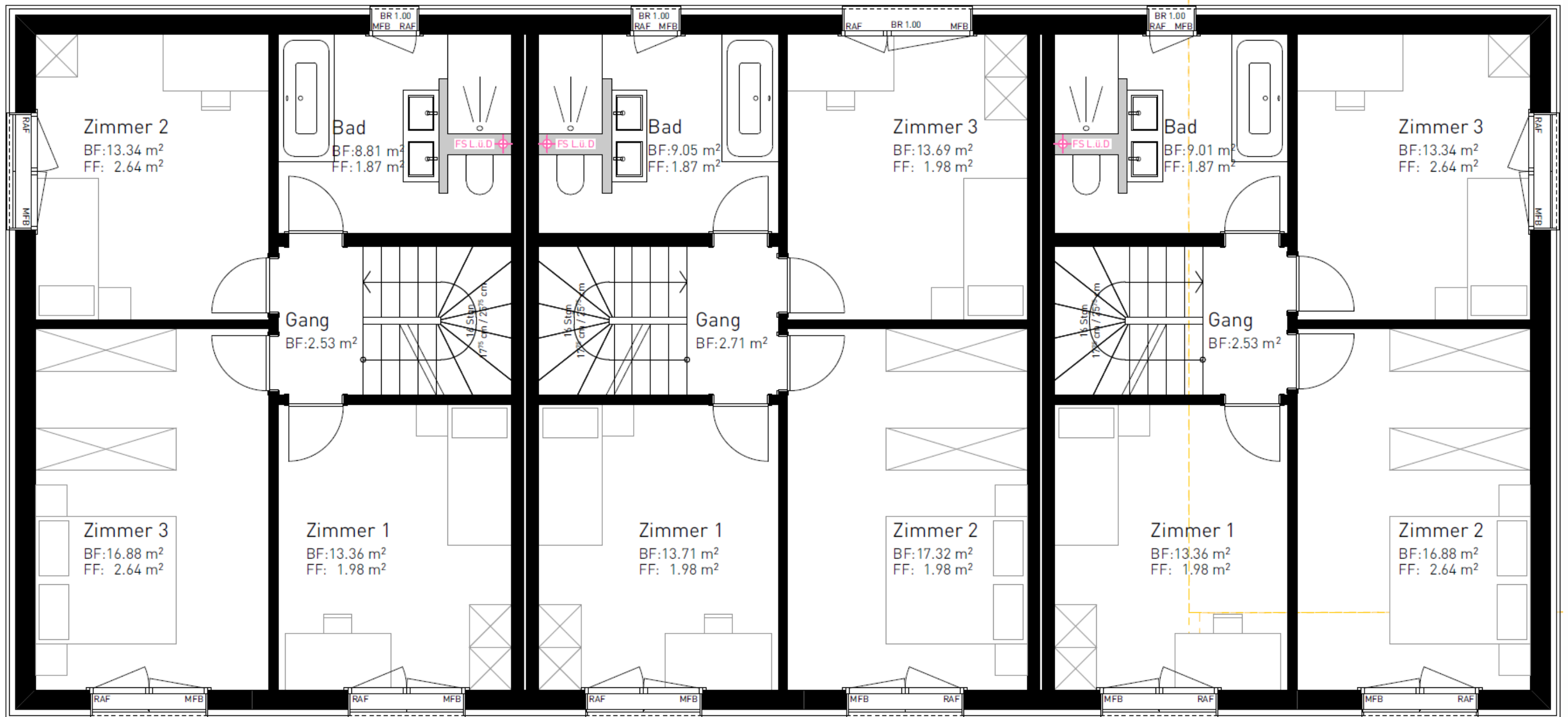
Grundriss UG



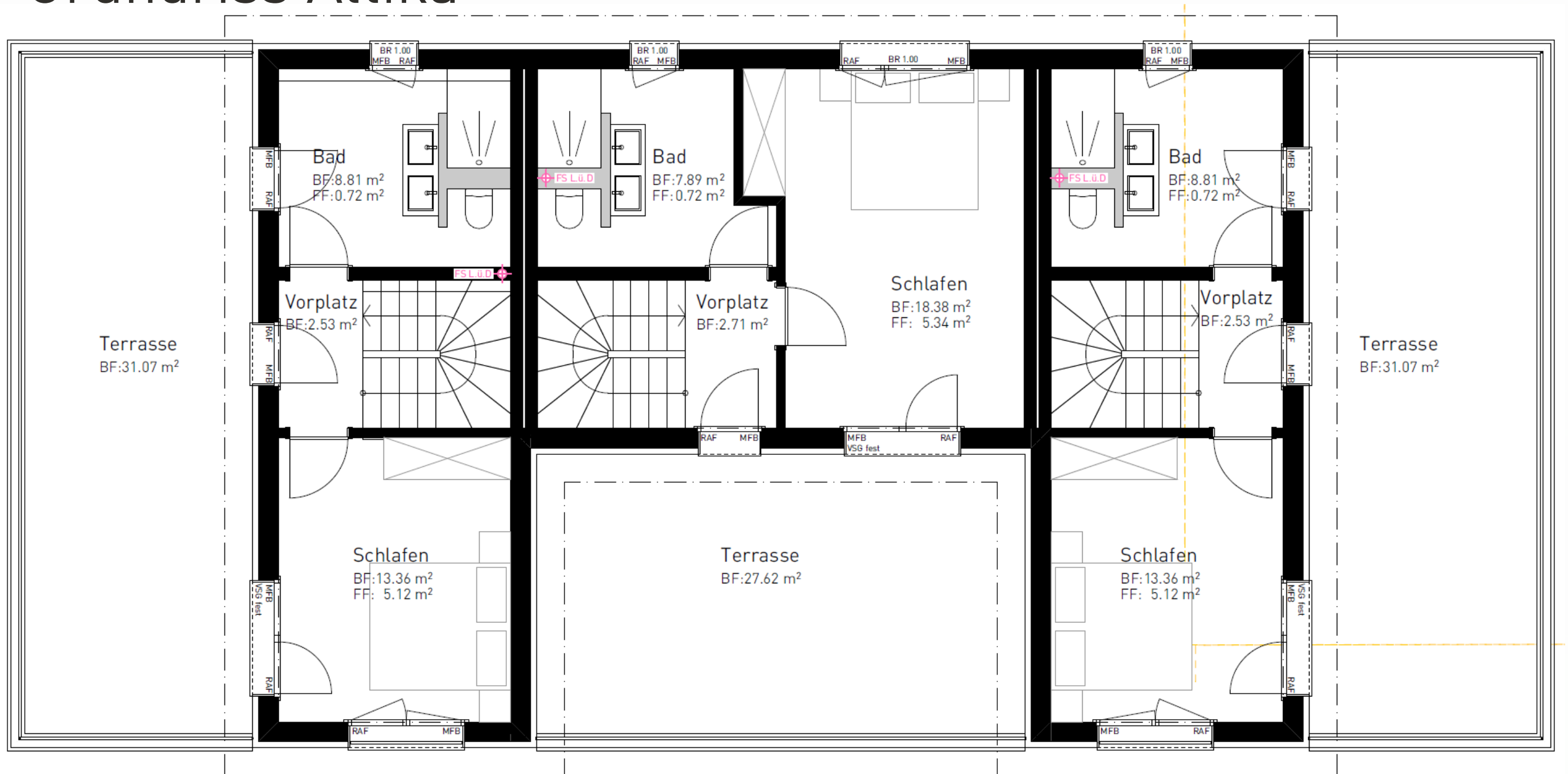
Grundriss EG



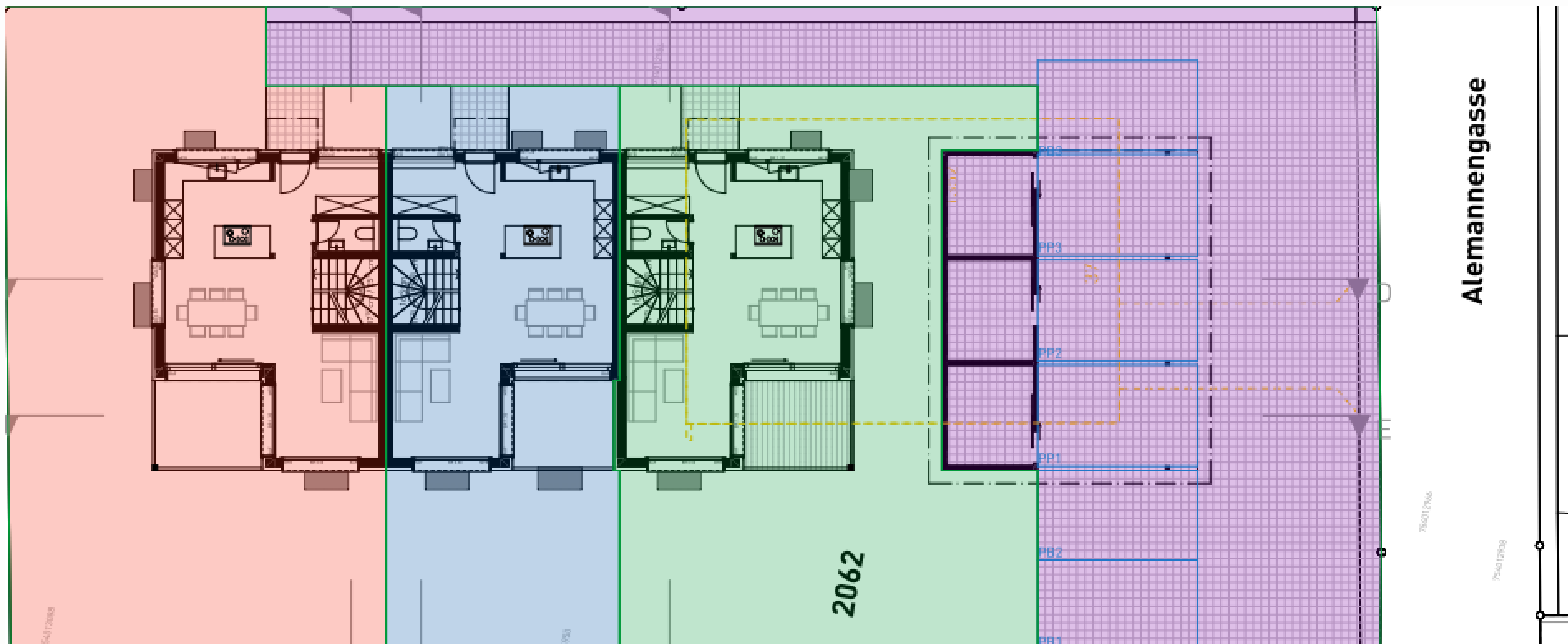
Grundriss OG



Grundriss Attika



Situationsplan Parzellierung



Zusätzliche Angaben

Besondere Ausstattungsmerkmale

- **Langlebige Fassade**
Die Gebäudehülle wurde mit einer hochwertigen Behandlung versehen, die für besondere Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit sorgt – sowohl optisch als auch funktional.
- **Moderne Küche mit Premium-Geräten**
Die Küche ist mit hochwertigen Geräten der Marke **V-ZUG** ausgestattet.
Ein besonderes Highlight ist der **im Kochfeld integrierte Dunstabzug**, der für ein klares, offenes Küchendesign sorgt.
- **Waschen auf höchstem Niveau**
Ein **Waschturm der Marke V-ZUG** bietet erstklassige Qualität und sorgt für maximalen Komfort im Alltag.
- **Intelligente Wärmeerzeugung & Kühlung**
Die Bodenheizung ist mit einer integrierten **Cooling-Funktion** ausgestattet – für angenehme Temperaturen auch in den Sommermonaten.
Zusätzlich ist im **Dachgeschoss eine Klimaanlage vorgesehen**, um auch an heissen Tagen höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten.
- **Zukunftsorientierte Elektroinstallation**
Die Elektroinstallation ist bereits für eine **optionale Photovoltaikanlage (PV-Anlage)** vorbereitet – ideal für eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung in der Zukunft.

Baustart

Geplanter Baubeginn im Frühjahr 2026

Bauzeit

Geschätzte Fertigstellung nach 12 Monaten.
Regelmässige Updates an die Bauherrschaft
über den Projektfortschritt – transparent,
zuverlässig und termingerecht.

Übergabe

Schlüsselfertige Übergabe mit umfassender
Dokumentation. Fünf Jahre Gewährleistung auf
alle Bauteile.

Preisangaben

In den Pauschalpreisen inbegriffen sind:

- Kaufpreis der Einfamilienhäuser gemäss Baubeschrieb und Stockwerkbegründung inkl. Mehrwertsteuer.
- Alle Bewilligungsgebühren für vorliegendes Projekt
- Alle Anschlussgebühren für Kanalisations-, Wasser-, Strom- und Multimediaanschlüsse
- Bauversicherung während der Bauphase
- 50% der Notariats- und Grundbuchkosten
- 50% der Handänderungssteuer

In den Pauschalpreisen nicht inbegriffen sind:

- Mehr- oder Minderkosten aufgrund von Käuferwünschen
- Honorar des Architekturbüros und der Bauleitung für Aufwendungen im Zusammenhang mit Käuferwünschen
- Kosten für Gebühren in Zusammenhang mit Mehrleistungen
- Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung des Käufers (Baukreditzinsen, Hypotheken oder Schuldbrieferrichtung)
- 50% der Notariats- und Grundbuchkosten
- 50% der Handänderungssteuer

Budgetpositionen

Elektroprojekt

- Das Elektroprojekt erfolgt gemäss Offerte des Elektroplaners und Vorauswahl des Verkäufers / Architekten, es besteht die Möglichkeit, dass noch zusätzliche Steckdosen, Lampenstellen oder Installationen eingebaut werden können.

Budget CHF 33'000.00 inkl. MwSt.

Sanitärapparate

- Alle Nassräume sind mit hochwertigen Apparaten / Armaturen ausgestattet und können gemäss Budget individuell gestaltet werden
- Die Auswahl der Sanitärapparate erfolgt gemäss Offerte des Sanitärlieferanten und Vorauswahl des Verkäufers / Architekten

Budget CHF 25'000.00 inkl. MwSt.

Kücheneinrichtung

- Moderne Einbauküchen in hochwertigem Design sowie edlen Materialien und Oberflächen, welche individuell gemäss Budget gestaltet werden können
- Alle Küchen verfügen über energieeffiziente Einbaugeräte mit schlichtem Design und hohem Bedienungskomfort
- Die Vorauswahl der Kücheneinrichtung erfolgt gemäss Offerte des Küchenlieferanten und Vorauswahl des Verkäufers / Architekten

Budget CHF 35'000.00 inkl. MwSt.

Bodenbelag: Parkett

- Parkett gemäss individueller Auswahl (Parkettbelag vollflächig auf Unterlagsboden geklebt)
- Es ist ein Materialbudget (Bruttopreis inkl. MwSt.) von **80.- / m²** vorgesehen (exkl. Verlege- und Nebenarbeiten)

Boden- und Wandbelag: Keramische Platten

- Keramische Boden- und Wandplatten gemäss individueller Auswahl und Detailplan des Architekten
- Es ist ein Materialbudget (Bruttopreis inkl. MwSt.) von **60.- / m²** vorgesehen (exkl. Verlege- und Nebenarbeiten)

Einbauschränk / Garderobe

- Einbauschränke und Garderoben nach eigenen Ausbauwünschen gemäss Ausbaubudget

Budget CHF 5'000.00 inkl. MwSt.

WM / Tumbler

- Waschmaschine und gemäss der Vorauswahl des Verkäufers / des Architekten (inkl. Lieferung u. Montage)
- V-ZUG Waschmaschine AdoraWaschen V2000, V-ZUG Home Design Türe: Weiss, Vollfarbiges Grafikdisplay, Nennkapazität: 8 kg
- V-ZUG Wäschetrockner AdoraTrocknen V2000, V-ZUG Home, Nennkapazität: 7 kg, Vollfarbiges Grafikdisplay

Bemerkungen

Allgemeines

Beim Bau Ihres künftigen Eigenheims legen wir Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit. Für den individuellen Ausbau stehen Ihnen Budgetpositionen zur Verfügung. Die gesamte Überbauung wird in hochwertiger Bauweise erstellt, dies auch hinsichtlich Art und Umfang der beim Ausbau verwendeten Materialien.

Der vorliegende Baubeschrieb gibt einen Überblick des gewählten Standards. Geringfügige Änderungen im Bereich der Grundrissgestaltung, der Produkte- und Materialwahl bleiben vorbehalten. Verkaufspläne sind masslich nicht bindend. Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen der Architekten im Massstab 1:50. Massgebend und bindend sind der detaillierte Baubeschrieb, resp. die vertraglich getroffenen Abmachungen. Änderungen gegenüber dem Bau- und Leistungsbeschrieb bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Bestätigung. Mündliche Abreden sind für beide Parteien nicht bindend. Bei allen Arbeitsgattungen werden die Lieferanten, Unternehmer und Planer vom Verkäufer bestimmt. Die Käuferschaft hat kein Recht, Dritthandwerker selber zu bestimmen oder zur Ausführung beizuziehen.

Änderungen und Ausbauwünsche

Aus Änderungen resultierende Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers und werden ausserhalb des Kaufvertrages separat abgerechnet. Es werden jeweils nur schriftlich bestätigte Mehr- und Minderleistungen ausgeführt. Sonderwünsche und Qualitäts-änderungen gegenüber dem Grundrissausbau müssen frühzeitig angemeldet werden, so dass der Baufortschritt dadurch in keiner Weise eingeschränkt wird. Hat die Beststellungsänderung Auswirkungen auf die Termine, wird der Käufer vom Verkäufer darauf hingewiesen. Auf sämtliche Ausbauwünsche der Standarderhöhungen wird ein Bearbeitungszuschlag von 18% zuzüglich Mehrwertsteuer der entsprechenden Baukosten erhoben (Bauleitung, Koordination, Administration usw.). Falls Spezialisten (Bauingenieur, Sanitärplaner etc.) beigezogen werden, wird der Aufwand im Zeittarif nach effektivem Aufwand verrechnet. Planänderungen werden nach Aufwand verrechnet (130.-/h, zuzüglich MwSt.). Zusätzliche Nebenkosten (Reisespesen, Print-Plot, Gebühren usw.) werden weiterverrechnet nach effektivem Aufwand, Minderkosten bringen keine Reduktion des Honorars mit sich.

Haftungsausschluss

Diese Dokumentation ist für den Verkauf erstellt. Obwohl der Verkäufer all seine Sorgfalt darauf verwendet hat, dass die Informationen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung korrekt sind, kann der Verkäufer keine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit und Vollständigkeit machen. Jede Haftung aufgrund dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen. Die Pläne und Unterlagen sind geistiges Eigentum der Firma WELU AG.

Die Abbildungen der Wohnungen in dieser Broschüre zeigen kein Endresultat, sondern sind eine Vorstellung davon, wie es aussehen könnte.

Weder die Bilder, noch die hier abgebildeten Pläne sind verbindlich und können von den fertig gebauten Wohnungen abweichen.

Die Werkpläne 1:50 des Architekten bilden die Grundlage für die Ausführung.

Impressum

Copyright

WELU AG

Projektentwicklung

WELU AG

LITIMO Immobilien AG

Gestaltung + Architektur

PM Mangold Holzbau AG

Visualisierung

IT Leaders Möhlin

Verkauf

WELU AG

Lars Lutz: 079 196 33 03

Michel Wenger: 079 378 88 41

Finanzierungspartner

Raiffeisenbank Möhlin

Roland Gysin

Leiter Privatkundenberatung

061 855 46 94

roland.gysin@raiffeisen.ch

