
BAUMGÜETLI
gemeinsam leben – individuell zuhause



BAUMGÜETLI

gemeinsam leben – individuell zuhause

3 Zuhause im Baumgüetli

4 Makro- und Mikrolage

6 Visualisierungen

10 Pläne

17 Preise

18 Kurzbaubeschrieb

24 Kontakt

25 Disclaimer

Wohnen mit Geschichte

Im «Baumgüetli» in Boswil entsteht ein besonderer Wohnort, der historische Substanz und zeitgemässe Architektur verbindet. Die sorgfältige Transformation einer denkmalgeschützten Scheune schafft drei charaktervolle Wohneinheiten mit eigenständiger Identität. Materialien wie Bruchstein, Lehmputz, Eichenholz und sichtbares Fachwerk prägen die Räume und verleihen ihnen eine natürliche, authentische Atmosphäre.

Die über drei Geschosse angelegten Einheiten bieten flexible Grundrissvarianten für unterschiedliche Lebensformen - von Paaren bis hin zu Familien. Grosszügige Wohnbereiche, private Rückzugsorte und vielseitig nutzbare Räume ermöglichen individuelles Wohnen mit hoher Qualität.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Nachhaltigkeit: Die bestehende Bausubstanz wird mit Respekt weiterentwickelt und mit moderner, energieeffizienter Technik ergänzt. Eine Erdsonden-Wärmepumpe sowie ökologische Materialien sorgen für ein wohngesundes Raumklima. So entsteht ein Zuhause, das Geschichte bewahrt und gleichzeitig den Anforderungen von heute gerecht wird.



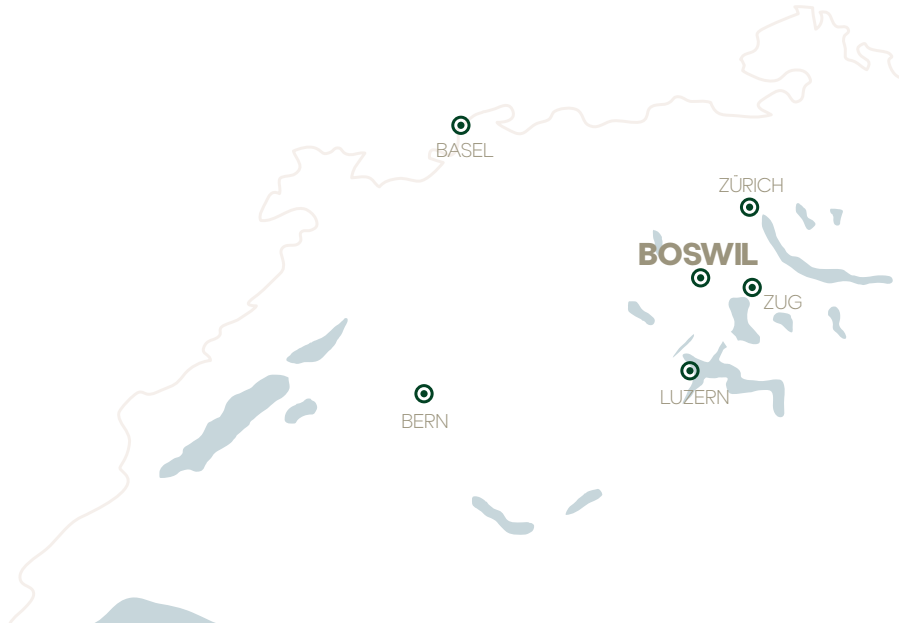
Boswil ein Ort, der Natur, Kultur und Nähe perfekt verbindet.

Boswil ist ein charmantes Dorf am Fusse des Lindenbergs. Die Gemeinde liegt im Bezirk Muri im Kanton Aargau; der Bezirkshauptort Muri ist in nur drei Fahrminuten bequem erreichbar. Eingebettet im mittleren Bünztal präsentiert sich Boswil in einer idyllischen Landschaft mit weitgehend unberührter Natur und vielfältigen Naherholungsgebieten. Überregional bekannt ist Boswil seit 2006 als «Ort der Musik» – ein bedeutender kultureller Leuchtturm der Aargauer Kulturförderung.

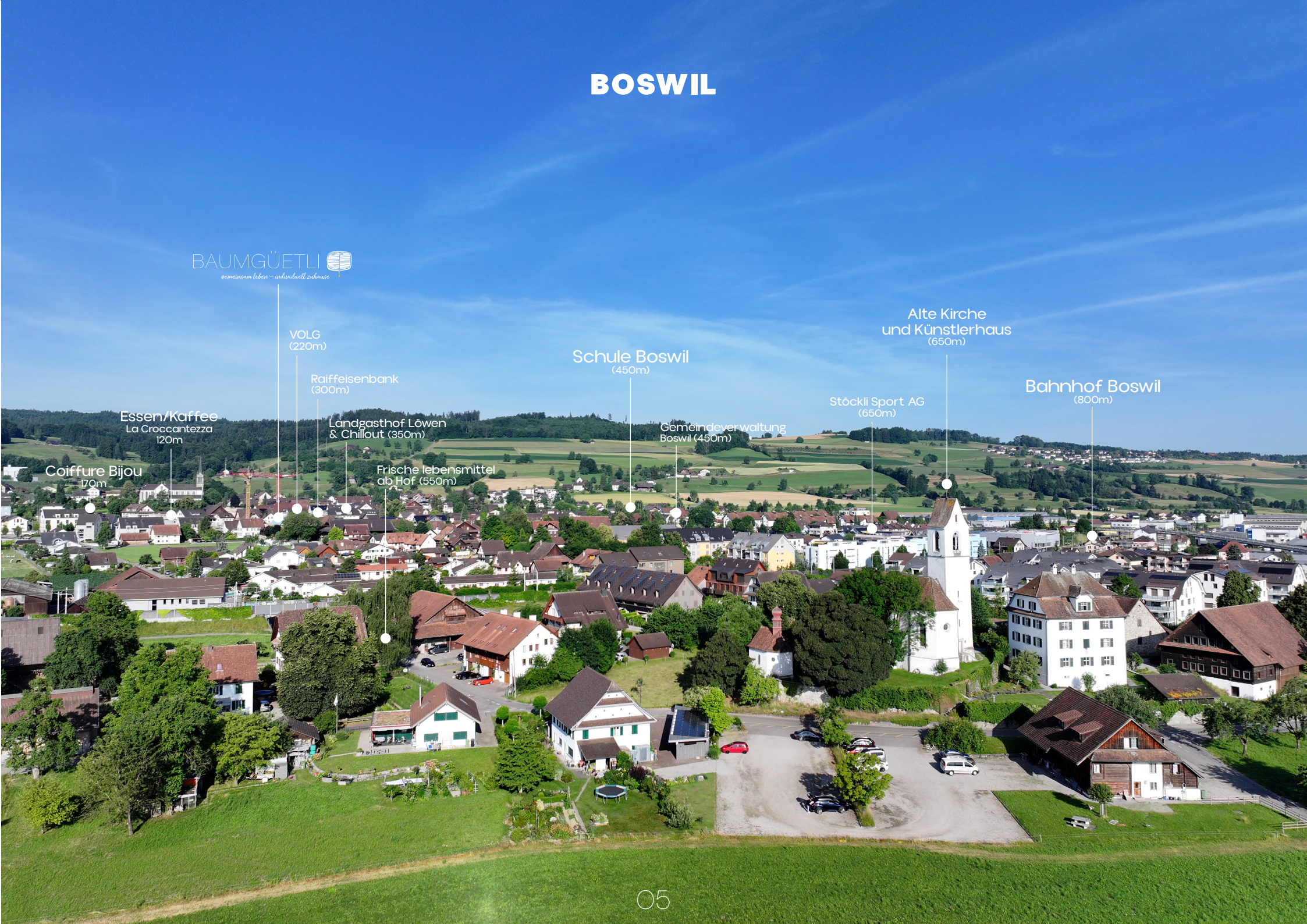
In der historischen Kirche Boswil finden regelmässig hochkarätige klassische Konzerte mit nationaler und internationaler Strahlkraft statt. Ergänzt wird das musikalische Angebot durch renommierte Meisterkurse, Workshops und Förderprogramme, die den künstlerischen Austausch pflegen und gezielt musikalischen Nachwuchs unterstützen.

In Boswil finden Bewohner in bequemer Fussdistanz ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der SBB-Bahnhof Boswil-Bünzen ist vom «Baumgüetli» in 10 Fussminuten (ca. 800 m Distanz) erreichbar.

Muri:	05 Min.	05 Min.
Zug:	30 Min.	35 Min.
Zürich:	40 Min.	50 Min.
Luzern:	50 Min.	40 Min.
Lenzburg:	15 Min.	20 Min.



BOSWIL


BAUMGÜETLI
gemeinsam leben – individuell zuhause
VOLG
(220m)
Raiffeisenbank
(300m)
Landgasthof Löwen
& Chillout (350m)
Frische lebensmittel
ab Hof (550m)
Essen/Kaffee
La Croccantezza
120m
Coiffure Bijou
170m
Schule Boswil
(450m)
Gemeindeverwaltung
Boswil (450m)
Stöckli Sport AG
(650m)
Alte Kirche
und Künstlerhaus
(650m)
Bahnhof Boswil
(800m)



Vorderansicht Baumgüetli (Kirchweg 8)



Dachgeschoss



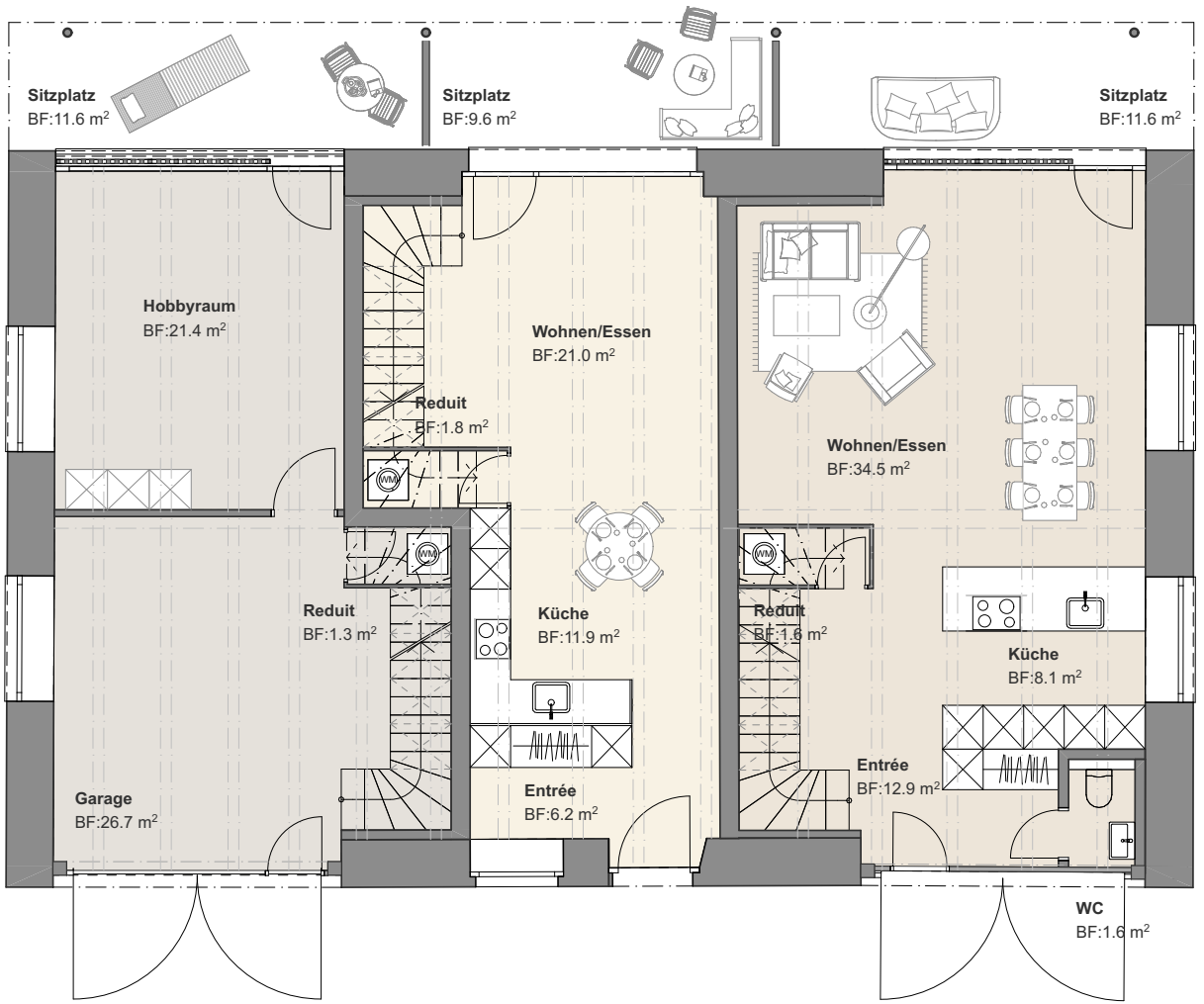
Variante mit Küche im EG (Eckhaus rechts)



Variante mit Küche im OG



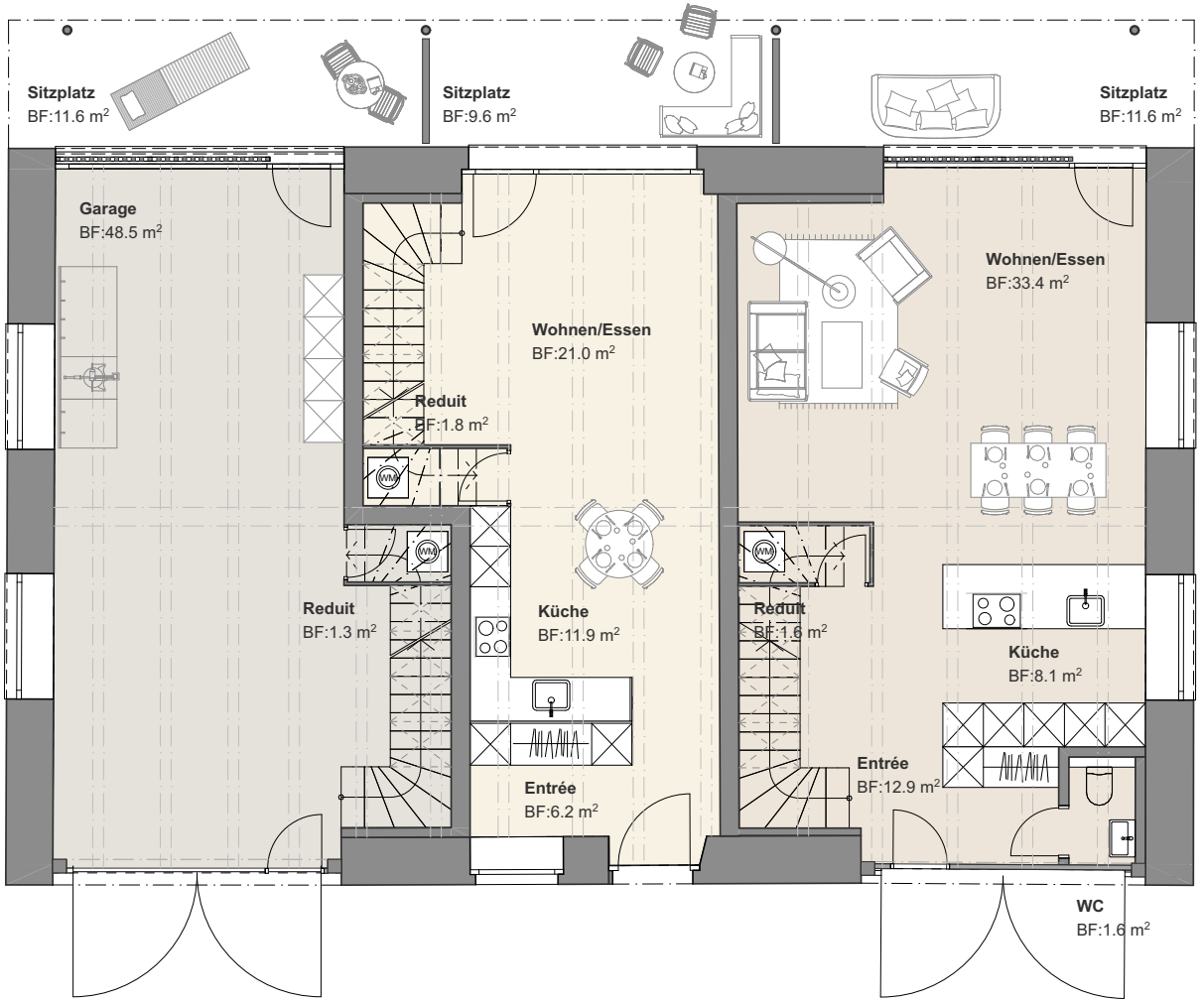
Situationsplan



Eckhaus links Haus mitte Eckhaus rechts



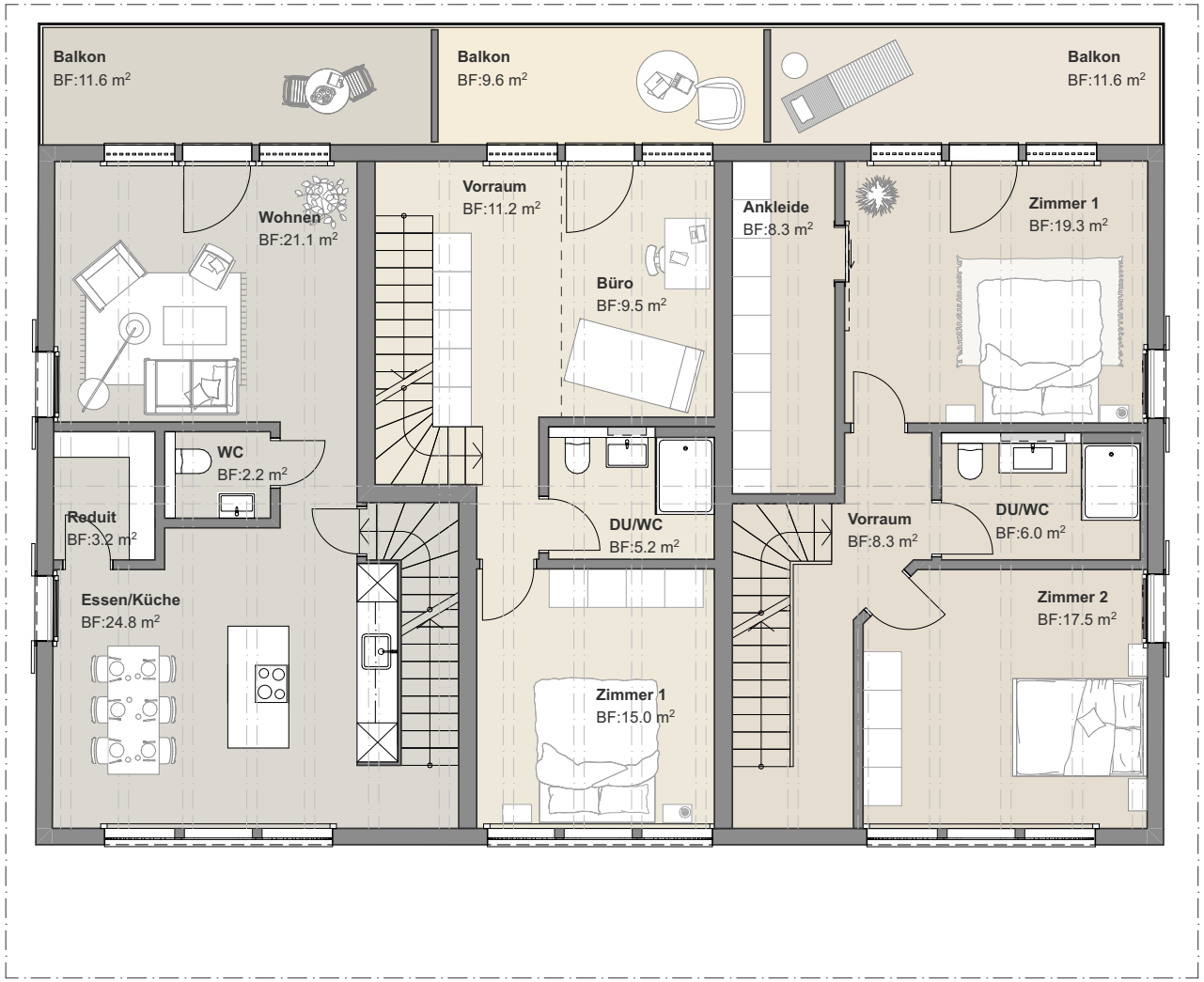
Erdgeschoss (Variante 1)



Erdgeschoss (Variante 2)

0 1 2 5

N

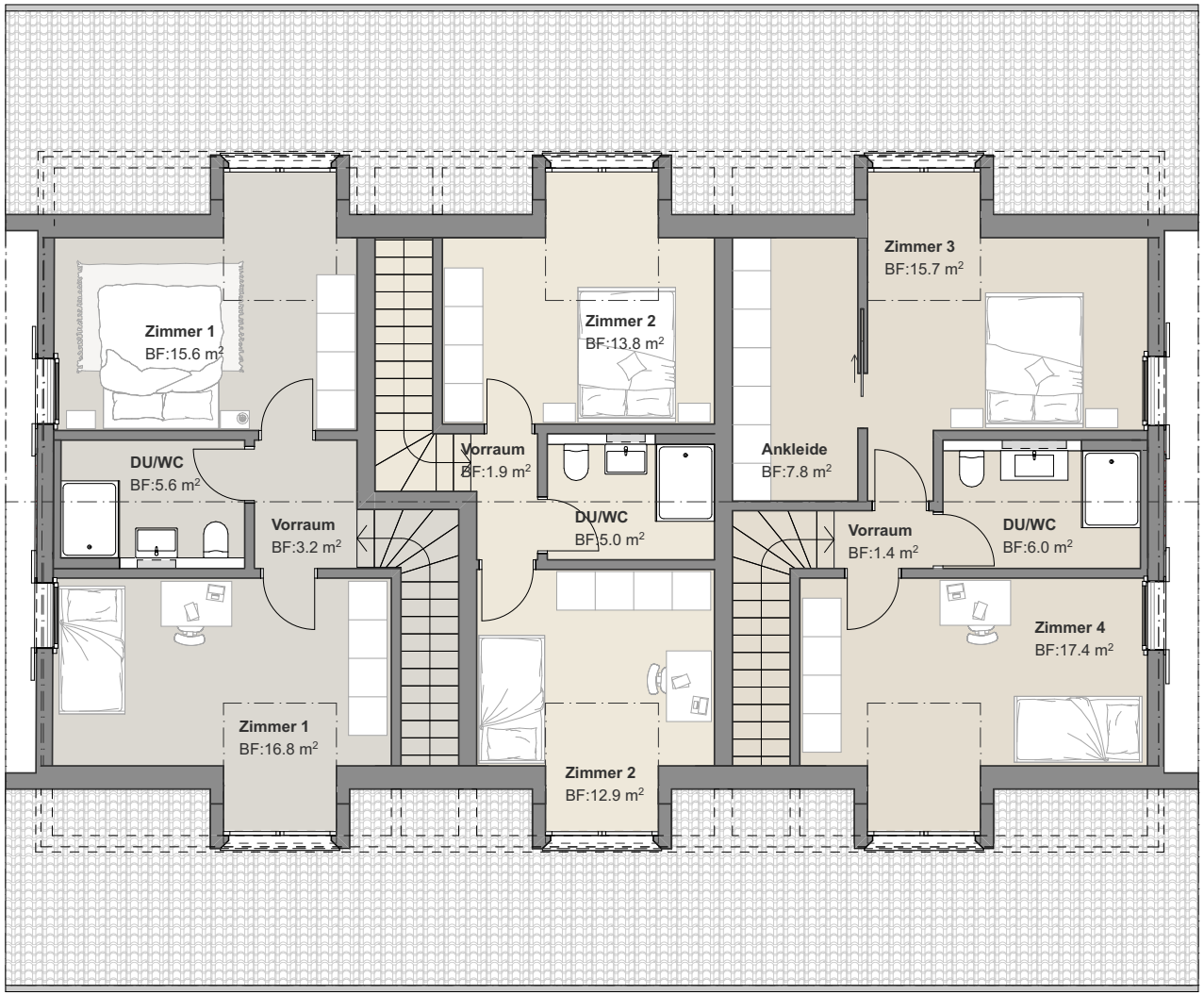


Eckhaus links Haus mitte Eckhaus rechts

0 1 2 5

N

Obergeschoss

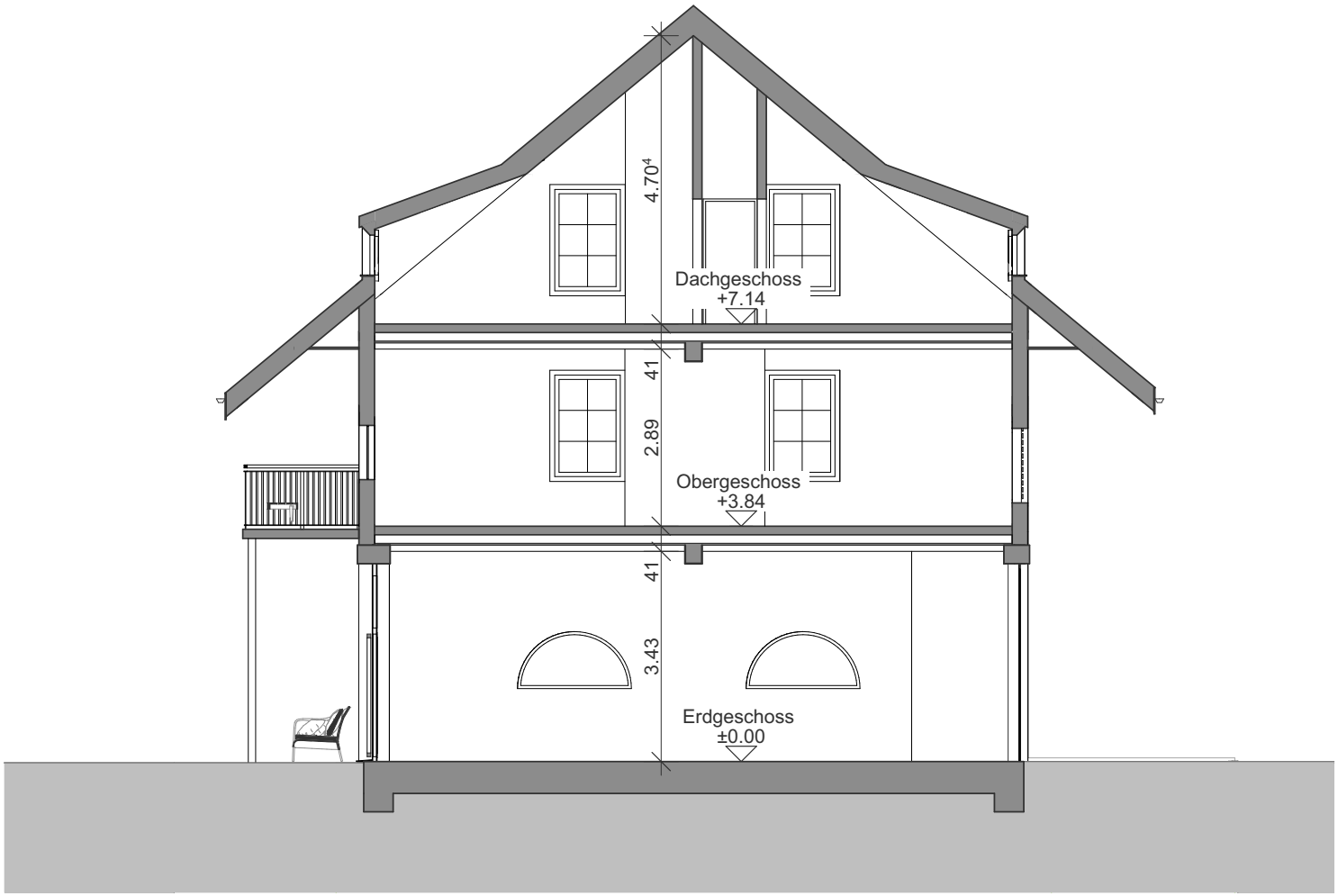


Eckhaus links Haus mitte Eckhaus rechts

0 1 2 5

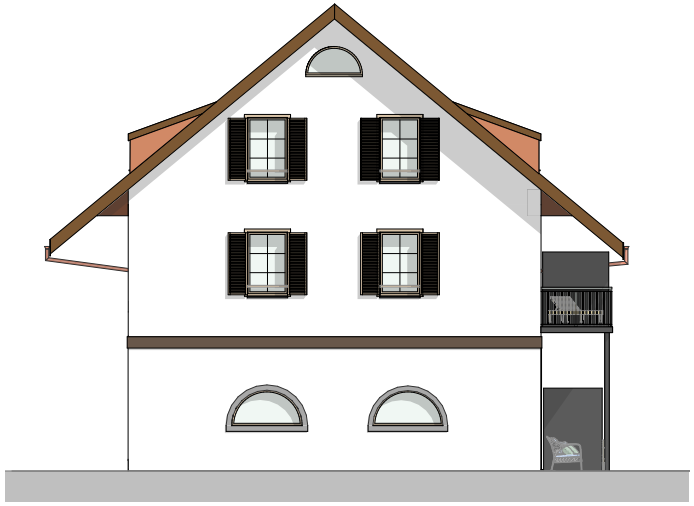
N

Dachgeschoss



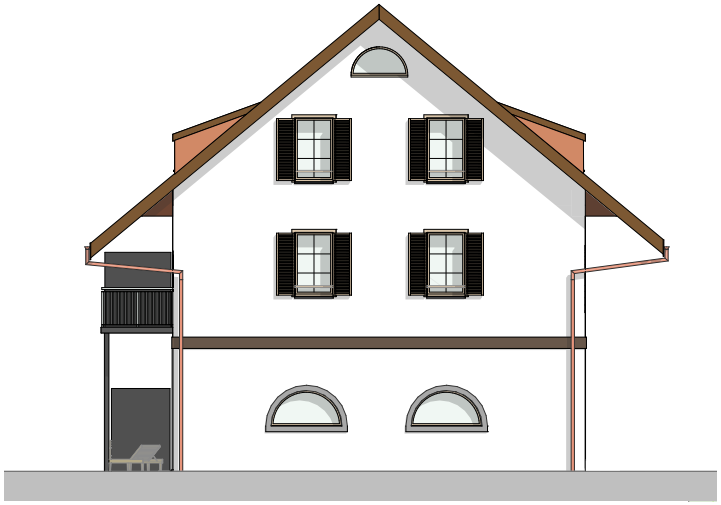
0 1 2 5

Querschnitt



Nordostfassade

0 1 2 5

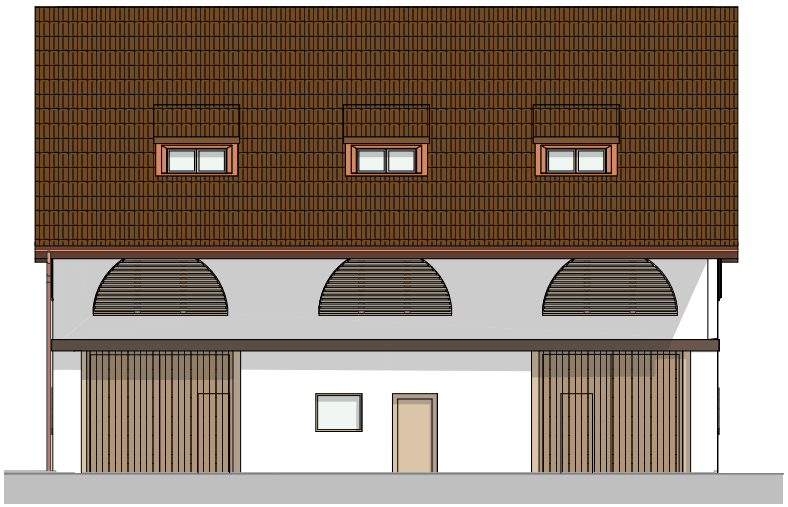


Südwestfassade



Nordwestfassade

0 1 2 5



Südostfassade

Gemeinsam leben, individuell zuhause

ECKHAUS LINKS

Verschiedene Grundriss-varianten möglich.

5.5 Zimmer
Grundstück 205.8 m²
Wohnfläche 142 m²
Kaufpreis: 1'280'000 CHF

HAUS MITTE

5.5 Zimmer
Grundstück 124.9 m²
Wohnfläche 115 m²
Kaufpreis: 1'050'000 CHF

ECKHAUS RECHTS

Verschiedene Grundriss-varianten möglich.

5.5 Zimmer
Grundstück 264.4 m²
Wohnfläche 164 m²
Kaufpreis: 1'350'000 CHF

Die Kaufpreise verstehen sich pro Wohneinheit und basieren bei den beiden Eckhäusern links und rechts auf der Grundrissvariante mit Wohn-/Esszimmer und Küche im Erdgeschoss. Im Erdgeschoss stehen verschiedene Grundrissvarianten zur Auswahl; je nach gewählter Variante und Ausbaustandard können sich Preisänderungen ergeben. Parkplätze sind nicht im Kaufpreis enthalten. Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen und Visualisierungen sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

BAUMGÜETLI
gemeinsam leben – individuell zuhause

KURZBAUBESCHRIEB

Projektcharakter

Mit dem Projekt «Baumgüetli» entsteht durch die sorgfältige Sanierung und Umnutzung einer historischen Scheune unter Denkmalschutz ein aussergewöhnliches Wohnprojekt mit drei eigenständigen Reihenwohnhäusern.
Die bestehende Bausubstanz mit sichtbarer Holzkonstruktion, historischem Bruchsteinmauerwerk und charakteristischer Gebäudeform bildet die Grundlage für modernen Wohnraum mit besonderer Atmosphäre. Historische Elemente werden bewusst erhalten, aufgearbeitet und mit zeitgemässen Eingriffen ergänzt.
Die Architektur verbindet natürliche Materialien, traditionelle Handwerksqualität und moderne Gebäudetechnik mit einem hochwertigen und ruhigen Innenausbau. Sichtbare Holzkonstruktionen, mineralische Oberflächen und sorgfältig abgestimmte Materialisierungen prägen den Charakter des Projekts.
Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral mittels Erdsonden-Wärmepumpe mit Niedertemperatur- Fussbodenheizung.
Sämtliche haustechnischen Installationen werden vollständig erneuert.

Grundlagen

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb definiert den vorgesehenen Ausbau- und Qualitätsstandard des Projekts «Baumgüetli» in Boswil.

Massgebend für die Ausführung sind:

- die rechtskräftige Baubewilligung,
- die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege,
- die Planunterlagen und Fachplanungen,
- sowie die gültigen Normen und behördlichen Vorschriften.

Die im Kurzbaubeschrieb erwähnten Materialien und Produkte verstehen sich als Qualitätsdefinition.
Gleichwertige Produkte sowie technisch oder behördlich erforderliche Änderungen bleiben vorbehalten.

Visualisierungen dienen der atmosphärischen Darstellung des Projekts. Materialisierungen, Farben und Detailausführungen können von den Darstellungen abweichen.

KURZBAUBESCHRIEB

Konstruktion / Holzbau

· Bestehende historische Tragstruktur aus Holz wird sorgfältig saniert und konstruktiv ertüchtigt.
· Bestehendes Bruchsteinmauerwerk bleibt soweit möglich erhalten und wird fachgerecht instandgesetzt.
· Neue tragende Bauteile und Ergänzungen in Massiv- und Holzbauweise.
· Sichtbare Holzkonstruktionen prägen den architektonischen Charakter der Wohneinheiten.
· Neue Geschossdecken und ergänzende Konstruktionen überwiegend in Holzbauweise.
· Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung sowie integrierter Fussbodenheizung.

Dachkonstruktion / Dacheindeckung

· Bestehende Dachkonstruktion saniert und energetisch ertüchtigt.
· Neuer Dachaufbau mit Wärmedämmung, Unterdach und Hinterlüftung.
· Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln gemäss architektonischem Konzept und Denkmalpflege.
· Neue Lukarnen und Dachaufbauten wärmegedämmt und mit Kupferblech verkleidet.
· Innen bleiben wesentliche Teile der historischen Dachkonstruktion sichtbar erhalten.

Fassaden

· Bestehende Gebäudehülle umfassend saniert und energetisch ertüchtigt.
· Diffusionsoffener mineralischer beziehungsweise biologischer Klima- und Dämmputzaufbau.
· Fassadenoberflächen abgestimmt auf den historischen Charakter der bestehenden Scheune.
· Sichtbares Fachwerk und historische Holzelemente bleiben teilweise erhalten und werden sorgfältig aufgearbeitet.

Balkone

· Balkonkonstruktionen überwiegend in Holzbauweise.
· Balkonbeläge mit hochwertigen und witterungsbeständigen Accoya-Holzrosten.
· Seitliche Abschlüsse mittels feuerverzinkter Metallgeländer.
· Sämtliche Anschlüsse und Abdichtungen fachgerecht und dauerhaft witterungsbeständig ausgeführt.

KURZBAUBESCHRIEB

Fenster und Aussentüren

· Hochwertige Holzfenster mit Dreifach-Isolierverglasung.
· Fensterkonstruktionen abgestimmt auf das historische Erscheinungsbild des Gebäudes.
· Grosszügige Holz-Glas-Konstruktionen im Bereich der ehemaligen Scheunentoröffnungen.
· Hauseingangstüren mit erhöhter Sicherheitsausstattung und Mehrfachverriegelung.
· Wärmebrückenoptimierte und schlagregendichte Fenster- und Türanschlüsse.

Sonnenschutz

· Beschattung überwiegend mittels Holzfensterläden und feststehenden Holzlisenen.
· Textile Beschattungselemente im Bereich der Dachgauben.
· Vertikale Holzlisenen bei grossflächigen Verglasungen als Sicht- und Sonnenschutz.
· Sämtliche Sonnenschutzelemente abgestimmt auf die historische Architektur.

Spenglerarbeiten

· Sämtliche sichtbaren Spenglerarbeiten hochwertig in Kupfer ausgeführt.
· Dachrinnen, Fallrohre, Einfassungen und Dachanschlüsse in Kupfer.
· Kupferverkleidungen bei Lukarnen und Dachaufbauten.
· Erforderliche Dachsicherungen und Schneefänger gemäss geltenden Vorschriften.

Elektroanlagen

· Sämtliche Elektroinstallationen vollständig neu erstellt.
· Separate Unterverteilungen und Messungen pro Wohneinheit.
· Lichtschalter, Steckdosen sowie Multimedia- und Kommunikationsanschlüsse in sämtlichen Wohnräumen.
· Allgemeinbeleuchtung in Küchen, Nasszellen, Technik- und Nebenräumen sowie Aussenbereichen.
· Lampenstellen in Wohn- und Schlafräumen vorbereitet.
· Elektroanschlüsse und Aussenbeleuchtung bei Balkonen und Sitzplätzen.

KURZBAUBESCHRIEB

Heizungsanlage

- Dezentrale Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe.
- Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpenanlage.
- Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
- Raumweise Temperaturregulierung.
- Energieeffizientes und nachhaltiges Gebäudekonzept abgestimmt auf die sanierte historische Gebäudehülle.

Lüftungsanlagen

- Mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Nasszellen und geschlossenen Räumen.
- Küchen mit hochwertigen Bora-Umluftsystemen.
- Lüftungsleitungen schalltechnisch entkoppelt und zurückhaltend in die Gebäudestruktur integriert.

Sanitäranlagen

- Sämtliche Sanitärinstallationen vollständig neu erstellt.
- Hochwertige und zeitlose Apparateausstattung gemäss Apparatelisten der jeweiligen Wohneinheit.
- Moderne Waschtischanlagen mit Unterbaumöbeln.
- Wandhängende WC-Anlagen mit Unterputz-Spülsystemen.
- Bodenebene Duschanlagen mit hochwertigen Armaturen und Glasduschtrennwänden.
- Eigene Waschbereiche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner pro Wohneinheit.
- Frostsichere Aussenwasseranschlüsse im Bereich der Aussenräume.

Kücheneinrichtungen

- Hochwertige und individuell geplante Einbauküchen.
- Fronten überwiegend in matter Lackausführung.
- Arbeitsflächen in hochwertiger Keramik.
- Geräteausstattung überwiegend mit Geräten der Marke V-ZUG.
- Induktionskochfelder, Backofen, Steamer, Geschirrspüler sowie Kühl-/Gefrierkombinationen.
- Definitive Ausführung gemäss Küchenofferten und Bemusterung.

KURZBAUBESCHRIEB

Küchenbudgets

· Wohnung Links: CHF 35'622.- inkl. MwSt. / offene Abrechnung
· Wohnung Mitte: CHF 36'407.- inkl. MwSt. / offene Abrechnung
· Wohnung Rechts: CHF 41'727.- inkl. MwSt. / offene Abrechnung

Bodenbeläge

· Erdgeschoss mit geschliffenem und versiegeltem Zementüberzug.
· Obergeschosse mit geschliffenem und versiegeltem Anhydrit-Fliessestrich.
· Kostenneutraler Wechsel auf Eichenparkett möglich.

Budget Parkett

· CHF 110.- / m² inkl. Verlegearbeiten und Sockel.

Keramische Boden- und Wandbeläge

· Hochwertige Feinsteinzeugplatten in Nasszellen und geeigneten Bereichen.

Budget keramische Beläge

· CHF 130.- / m² inkl. Verlegearbeiten exkl. Abdichtungen.

Wand- und Deckenoberflächen

· Feine Abrieb- beziehungsweise Glattputzoberflächen.
· Teilweise sichtbare Lehmputzoberflächen.
· Helle und natürliche Farbgestaltung abgestimmt auf das Materialkonzept.
· Sichtbare historische Holzkonstruktionen bleiben in wesentlichen Bereichen erhalten.
· Holzoberflächen geschliffen, geölt oder lasiert.

KURZBAUBESCHRIEB

Schreinerarbeiten

- Hochwertige wohnungsinterne Holztüren.
- Individuell geplante Garderoben- und Stauraumlösungen.
- Ergänzende Einbauschränke und Schreinerarbeiten je nach Wohneinheit.
- Waschbereiche mit individuellen Schreinerlösungen.

Metallbau und Schliessanlage

- Balkongeländer als feuerverzinkte Metallkonstruktionen.
- Funktional integrierte Briefkastenanlagen.
- Zentrale mechanische Schliessanlage.
- Einheitliches Schliesskonzept pro Wohneinheit.
- 6 Schlüssel pro Wohneinheit.

Umgebung und Baureinigung

- Umgebungsgestaltung abgestimmt auf den historischen Gebäudecharakter.
- Natürliche und zurückhaltende Bepflanzung.
- Fachgerechte Reinigung sämtlicher Wohn-, Ausbau- und Aussenbereiche vor Übergabe.
- Materialgerechte Reinigung historischer Bauteile und Oberflächen.

Käuferausbau

- Individuelle Materialisierungen und Ausbauanpassungen innerhalb des vorgesehenen Budgetrahmens möglich.
- Bemusterung von Bodenbelägen, Küchen, Sanitärapparaten und Oberflächen im Rahmen des Käuferausbaus.
- Käuferwünsche abgestimmt auf Projektstand, technische Machbarkeit und Terminprogramm.

Disclaimer
Dieser Kurzbaubeschrieb dient der allgemeinen Information potenzieller Käuferinnen und Käufer. Änderungen infolge behördlicher Auflagen, technischer Anforderungen oder konstruktiver Entwicklungen bleiben vorbehalten. Aus sämtlichen Unterlagen, Visualisierungen und Beschrieben können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

KONTAKT / PARTNER

BAUHERRSCHAFT
IIV Immobilien Investment AG
Sedelstrasse 69
5724 Dürrenäsch

AUSFÜHRUNG
Portmann Baumanagement
Luzernerstrasse 15c
5630 Muri

VERKAUF
Feldmann-Immobilien AG
Luzernerstrasse 15c
5630 Muri

KONTAKT
Karin Suhner
056 675 50 32
k.suhner@fmnn.ch

BAUMGÜETLI
gemeinsam leben – individuell zuhause

EST
1985
FELD
MANN

www.fmnn.ch

Disclaimer*

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Informationen sind ausschliesslich für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der IIV Immobilien Investment AG weder ganz noch teilweise an Dritte weitergegeben, kopiert oder reproduziert werden.

Sämtliche Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der enthaltenen Informationen kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Irrtümer, Änderungen und Auslassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die genaue und detaillierte Prüfung des Kaufobjekts sowie sämtlicher Vertragsunterlagen obliegt ausschliesslich der Käuferschaft. Sowohl die Verkäuferschaft als auch die IIV Immobilien Investment AG behalten sich das Recht vor, das Angebot, Preise, Flächenangaben, Ausstattungen oder Konditionen jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern oder das Verkaufsverfahren vor Abschluss eines rechtsgültigen Vertrages ganz oder teilweise einzustellen.

Die dargestellten Visualisierungen, Perspektiven, Grundrisse, Möblierungen und Umgebungsgestaltungen dienen ausschliesslich der Veranschaulichung und haben keinen verbindlichen Charakter. Im Verlauf der weiteren Planung und Ausführung können Änderungen hinsichtlich Architektur, Materialisierung, Farbgebung, Flächen, Konstruktion oder Umgebungsgestaltung erfolgen.

Massgebend für die Ausführung sind ausschliesslich die rechtskräftigen Bewilligungsunterlagen, die vertraglichen Vereinbarungen sowie die definitive Baubeschreibung.

Das Angebot erfolgt freibleibend. Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Interessenten tragen ihre im Zusammenhang mit dem Kaufentscheid oder der Teilnahme am Verkaufsprozess entstandenen Kosten selbst. Ein Anspruch auf Rückerstattung besteht nicht.

Aus der Zustellung dieser Verkaufsdokumentation kann kein Auftragsverhältnis abgeleitet werden. Sämtliche Ansprüche auf Provisions- oder Maklergebühren gegenüber der Verkäuferschaft oder der IIV Immobilien Investment AG werden ausdrücklich ausgeschlossen.

*Alle Angeben in dieser Dokumentation entsprechen dem Planstand der Baueingabe.
Die Flächen und Volumen sind nach SIA 416 ausgewiesen.