

# 12 Eigentumswohnungen

Grundacker

Grundackerstrasse 30 / Neumattstrasse 44

4455 Zunzgen bei Sissach

Architektur & Bauleitung

**WAGNER BAUart AG**

Lasmatt 9, 4455 Zunzgen



Beratung & Verkauf

ULI LANZ  IMMOBILIEN

ROSENMATTWEG 102 • 4456 TENNIKEN-SISSACH • TELEFON 061 971 77 57 • FAX 061 971 83 34

**Bauprojekt / Objektgliederung**

**Lageplan**

**Ortsplan Zunzgen**

**Zunzgen... Ihre neue Wohngemeinde**

**Konzept**

**Baubeschrieb**

**Preisvorgaben**

**Pläne**

**Haus A:** 6-Familienhaus mit Keller-/Hobbyräumen im UG, 7 Autogaragen, 2 Auto- und 2 Besucherparkplätzen

**Haus B:** 6-Familienhaus mit Keller-/Hobbyräumen im UG, 7 Autogaragen, 2 Auto- und 2 Besucherparkplätzen

## Objektgliederung

### Haus A:

UG pro Wohnung 1 Keller-/Hobbyraum à 17.90 m<sup>2</sup> bis 19.90 m<sup>2</sup>  
7 Autogaragen

EG 4½-Z'Wohnung 121.80 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 12.00 m<sup>2</sup>, Gartenanteil ca. 106.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 100.70 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 12.00 m<sup>2</sup>, Gartenanteil ca. 126.00 m<sup>2</sup>

1.OG 4½-Z'Wohnung 121.80 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 100.70 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>

DG 4½-Z'Wohnung 123.60 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 15.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 98.60 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 15.00 m<sup>2</sup>

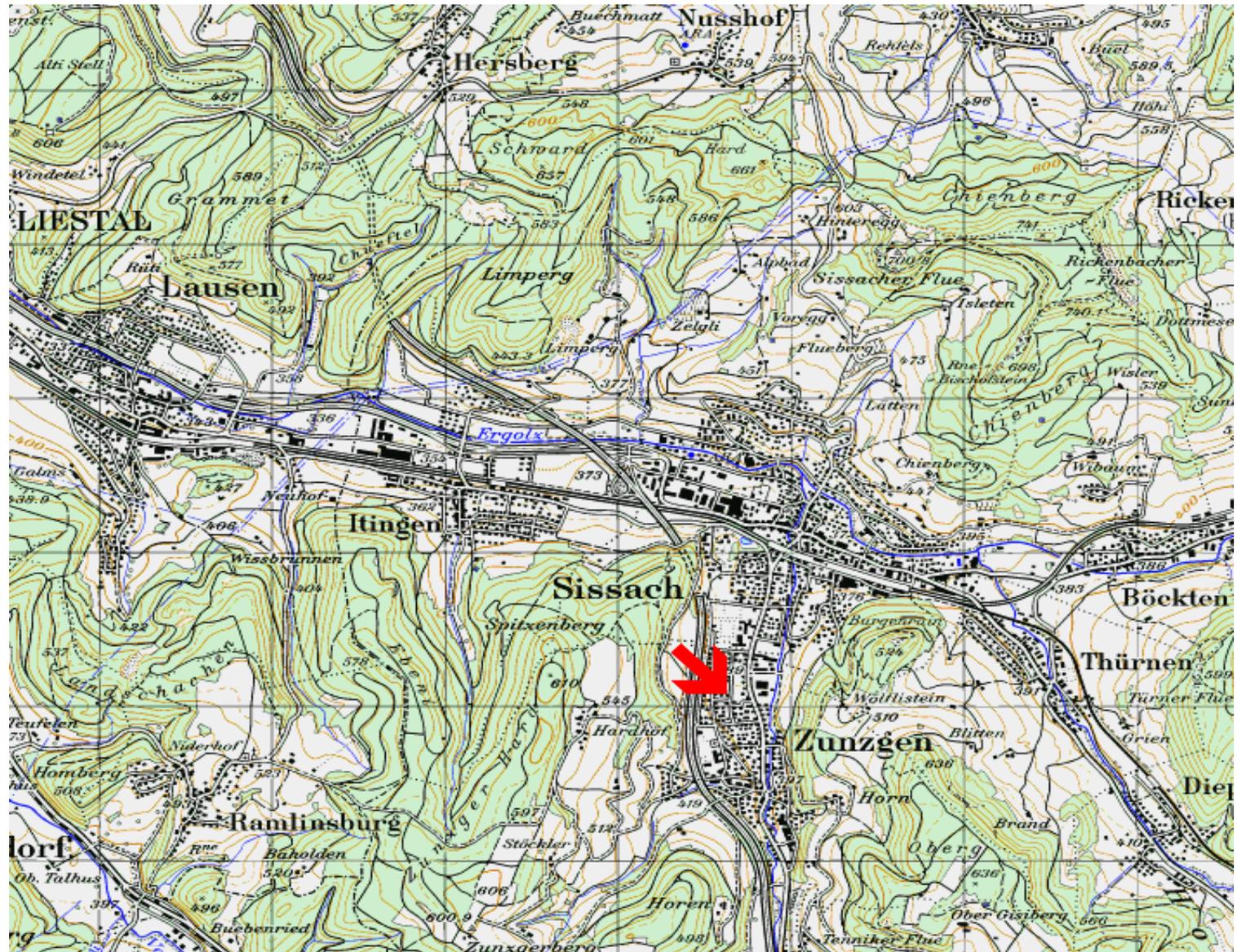
### Haus B:

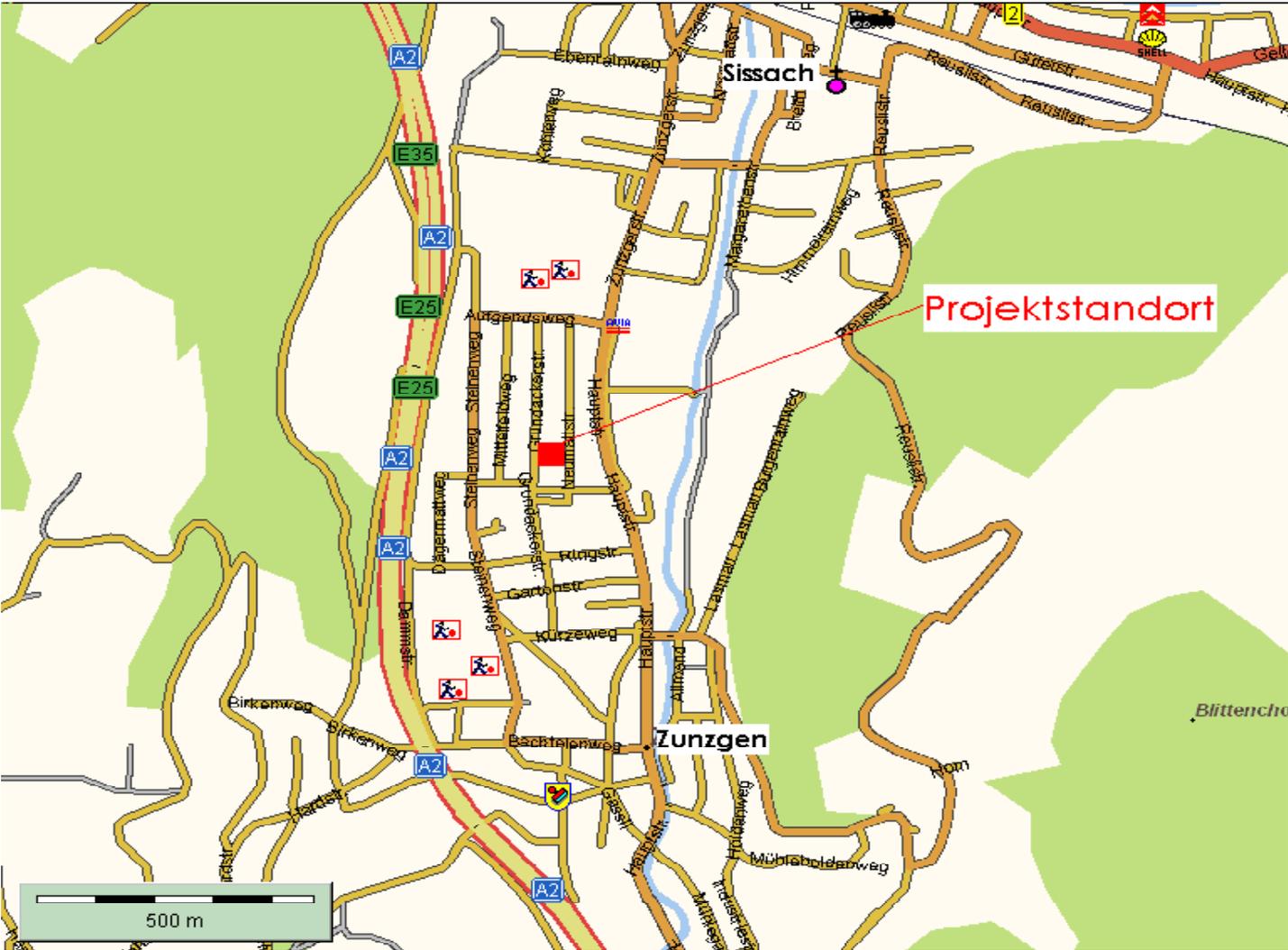
UG pro Wohnung 1 Keller-/Hobbyraum à 17.40 m<sup>2</sup> bis 19.40 m<sup>2</sup>  
7 Autogaragen

EG 4½-Z'Wohnung 121.80 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 12.00 m<sup>2</sup>, Gartenanteil ca. 79.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 100.70 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>, Sitzplatz 12.00 m<sup>2</sup>, Gartenanteil ca. 126.00 m<sup>2</sup>

1.OG 4½-Z'Wohnung 121.80 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 100.70 m<sup>2</sup>, Wintergarten 15.00 m<sup>2</sup>

DG 4½-Z'Wohnung 123.60 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 15.00 m<sup>2</sup>  
3½-Z'Wohnung 98.60 m<sup>2</sup>, Dachterrasse 15.00 m<sup>2</sup>





## **Angaben über die Gemeinde**

Geht man den Hauptverkehrsadern entlang, liegt Zunzgen im Kanton Basel-Landschaft ungefähr in der Mitte zwischen Basel und Olten auf 405 m.ü.M.

Seine Lage, unmittelbar zusammenhängend mit dem Bezirkshauptort Sissach, ist gekennzeichnet durch die Einmündung des Homburger- und des Diegtertales in das Tal der Ergolz.

Das ausgezeichnete Klima mit viel Sonne und wenig Nebel geniessen nicht nur die ca. 2'500 Einwohner von Zunzgen sondern auch die vielen Kirschen- und Obstplantagen an den Hängen des Tales.

Der Gemeindesteuersatz liegt 2004 bei 60% (Vergleich: Liestal 67%; Sissach 61%; Gelterkinden 59%).

## **Verkehrslage**

Durch die Eröffnung der vierspurigen J2 Richtung Liestal im Jahre 1967 und vor allem durch die Inbetriebnahme der Autobahn A2 im Jahre 1970 ist Zunzgen-Sissach direkt an diese Nord/Süd-Achse angeschlossen und gewährt so eine schnelle Verbindung nach Basel (15 Min.), Bern (45 Min.) oder z.B. Luzern (45 Min.).

Mit dem Bus der BLT-Linie 107 ist man in wenigen Minuten am SBB-Bahnhof von Sissach.

Die Wegdistanz bis zur Bushaltestelle misst 50 m und bis zum Bahnhof Sissach 1300 m.

Durch die Einführung des Taktfahrplanes haben die SBB das Bahnfahren für die Region Zunzgen-Sissach sehr attraktiv gemacht. Neben halbstündlichen Verbindungen nach Liestal-Basel und Olten profitieren die Bahnfahrer von täglich 36 Schnellzügen.

## **Schulen**

Alle Schulen, vom Kindergarten über die Primarschule bis zu den Sekundarstufen A, E + P, besuchen die Kinder in den vorzüglich ausgebauten Schulanlagen in Zunzgen und Sissach und sind in 5 Gehminuten erreichbar.

Das Gymnasium ist in Liestal.

## **Läden**

Viele Läden, Fachgeschäfte, Einkaufsmärkte sowie alle Grossverteiler sind in Zunzgen oder in Sissach ansässig.

## **Vereine**

Zunzgen pflegt ein reges Vereinsleben. In ca 30 gut geführten Organisationen finden Neuzuzüger schnell Kontakt zur einheimischen Bevölkerung und in den 3 Restaurants vergnügt man sich nach den Proben und Trainings bei Speis und Trank.

## **...ein durchdachtes Wohnkonzept**

Bei beiden Häusern haben Sie Eingänge mit einem regen- und windgeschützten Vorplatz wie bei einem Einfamilienhaus. Eine abgeschlossene Eingangshalle führt zu den Keller-/Hobbyräumen, zu den Garagen und über Treppe und Lift direkt zu den Wohnungen. Eine Gegensprechanlage mit Bildschirm lässt Sie Ihre Gäste wählen. Jede Wohnung liegt auf einer Ebene, was besonders ältere Menschen zu schätzen wissen.

Alle Wohnräume, Wintergärten und Terrassen richten sich nach Süden. Lage und Anordnung erlauben eine weitgehende Privatsphäre. Die Grundrisse lassen den Wohnraum transparent und flexibel gestalten.

## **...Architektur und Raum für gehobene Ansprüche**

Die Grundrisse der Wohnungen und die Haustechnik der Häuser ermöglichen einen umfassenden Wohnkomfort.

Für Ihr Wohnkonzept wählen Sie in einem grosszügigen Budgetrahmen Ihre Einrichtungen und Wohnmittel. Die Grundrisse lassen sich individuell gestalten. Grenzen setzen nur die statisch wichtigen Tragelemente der Häuser und die fixen Stellen der Haustechnik, wie Lage der Leitungen, Schächte und Kamine.

Auf Wänden, Decken und Böden wählen Sie edle Materialien wie zeitlose Abriebe, wohnliche Tapeten, natürliche Anstriche, Platten und Holzparkett. Die Küchen richten Sie geschlossen oder offen nach Ihren eigenen Wünschen ein. Ihre Bad- und Duschräume gestalten Sie individuell.

Lassen Sie sich beraten durch unsere Gestaltungsspezialisten.

Uns ist es wichtig, Ihnen zu Ihrem gewünschten Wohnkomfort zu verhelfen. Entwickeln Sie Ihr persönliches Design zwischen kühl-funktional und warm-gemütlich. Neben der Bodenheizung können Sie mit einem Cheminéeofen (optional) Ihre Lieblingswärme einstellen, wie es Ihnen behagt.

## **...behindertengerecht**

Die ganze Anlage ist behindertengerecht und somit rollstuhlgängig angelegt, was viele Mitmenschen zu schätzen wissen.

## Konstruktion

### Wände und Decken

Fundamentplatte. Keller- und Schutzraumumfassungswände in armiertem Beton. Kellerinnenwände in Kalksandstein. Decken über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss in armiertem Beton.

Fassadenwände in den Wohngeschossen in Backstein 15 cm, mit 14 cm Aussenisolation und Vollabrieb.

Innenwände in Backstein 12 cm bis 15 cm. Wohnungstrennwände in Backstein 12 cm und 15 cm und 3 cm

Zwischenisolation. Geschosstreppen in Beton mit Platten belegt - gute Schalldämmung.

Dachkonstruktion in Holz mit Unterdach. Thermische Wärmedämmung 16 cm. Dachuntersichten verschalt.

### Spenglerarbeiten

In verzinktem Stahlblech (Decu Kupferblech)

### Fenster und Fenstertüren

In Kunststoff mit umlaufenden Gummidichtungen und 2-fach isolierverglast (K-Wert min. 1.1 W/m<sup>2</sup>K).

Ausgang zu Wintergarten und Dachterrasse mit Schiebetüren.

In allen Zimmern ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlägen. Alle Erdgeschossfenster mit abschliessbaren Verschlüssen.

Oblicht-Fenster in den Innenräumen im DG. Velux-Fenster im DG mit innenliegenden Stoffrollo.

Aluminiumfensterbänke. Kellerfenster in Kunststoff.

### Sonnenschutz

Verbundraffstoren in allen Zimmern, manuell. Bei Fensterfront im Essbereich und im Wintergarten mit Elektroantrieb möglich (optional). Sonnenstore mit Handkurbel möglich (optional).

### Schlosserarbeiten

Treppenhandlauf und Brüstungsgeländer in Metall. Fenstergitter bei den Keller-/Hobbyraumfenstern (optional).

Hauseingangspartie und Vordach Metallkonstruktion und Glasfüllung. Eingebaute Brief-/Milchkästen.

### Wintergärten

Unbeheizt. Fenstertüren in Kunststoff oder Metall mit umlaufenden Gummidichtungen und 2-fach isolierverglast (K-Wert min. 1.1 W/m<sup>2</sup>K).

### Unterlagsböden

In allen beheizten Räumen mit thermischer Dämmung 4-7 cm und Zement- oder Fliessestrichüberzug 7-8 cm.

## Haustechnik

### Elektroinstallationen und -verteilung

Leitungsführung in den unverputzten Räumen sichtbar. In den ausgebauten Räumen UP-Installation.

Haupttableau mit Zählern im Installationsschrank UG.

Im Wohnungsvorplatz UP-Sicherungsverteilung mit Sicherungsautomaten Typ V und FI-Schaltern 10mA.

Pro Wohnung 2 Telefon- und 2 GGA-Anschlüsse (Radio/TV).

ISDN (optional). Pro Zimmer Schalter/Steckdose bei Türe, Lampenstelle an Decke und 2 Dreifachdosen.

Türsprech- und Öffnungsanlage Wohnung-Haupteingang mit TV-Überwachung. Handtuchradiator (optional).

Beleuchtungskörpermontage in den allgemeinen Räumen, Keller-/Hobbyräumen, Garagen und Zugangswegen. Genügend Steckdosen.

### Heizungsinstallation und Verteilung

Öltank ca. 11'000 lt. und zentrale Heizanlage mit individueller Wärme- und Warmwassermessung pro Wohnung- bzw. Bezugsobjekt. Wärmeverteilung in den Wohnungen durch Bodenheizung. Alle Räume mit Raumthermostaten.

### Sanitäre Anlagen und Installationen

Warm- und Kaltwasserleitungen im UG sichtbar in Chromstahlrohren geführt. In den Wohngeschossen in Sanipex UP verlegt. Jede Wohnung kann separat abgestellt und gemessen werden.

Brauchwassererwärmung erfolgt pro Wohnung über 300 lt. Schrankboiler.

Mechanische Entlüftung in den gefangenen Toilettenräumen.

Pro Wohnung im EG, vor den Garagen und auf den Dachterrassen je 1 Wasseraussenhahn.

Kunststofftrog und Wasserenthärtungsanlage bei Sanitärverteilung im Hauswartraum UG.

Schmutzwasserleitungen in Kunststoff resp. Fallstränge zwecks Schallschutz in spez. Schallschutzrohren.

Kanalisationsleitungen in Symalen-Kunststoffrohren.

Kunststofftrog mit Kaltwasserhahn in den Keller-/Hobbyräumen (optional).

### Lift

Für 8 Personen, Tragkraft 630 kg., rollstuhlgängig, Halt auf jeder Etage.

### Kamine

Heizungskamin in Chromstahl. Kaminanlage für Cheminéeofen-Anschluss in jeder Wohnung (Ofen optional).

### Schutzraum

Ausführung und Einrichtung nach Vorschrift.

## **Innenausbau**

### **Wohnen-Essen / Zimmer**

Wände mit Abrieb. Decken mit Weissputz gestrichen und in den Dachwohnungen Täfer weiss lasiert.  
Bodenbelag Platten im Wohn-/Essraum. Würfelparkett in den Schlafzimmern.

### **Küche**

Plattenschild und/oder Abrieb. Decken Weissputz gestrichen und in den Dachwohnungen Täfer weiss lasiert.  
Bodenbelag Platten.

### **Bad / sep. WC und Dusche**

Wandplatten bis Türsturzhöhe ringsumlaufend, Abrieb. Decken Weissputz gestrichen und in den Dachwohnungen Täfer weiss lasiert.  
Bodenbelag Platten.

### **Reduit**

Wände mit Abrieb. Decken mit Weissputz gestrichen und in den Dachwohnungen Täfer weiss lasiert.  
Bodenbelag Platten.

### **Entrée / Vorplatz**

Wände mit Abrieb. Decken mit Weissputz gestrichen und in den Dachwohnungen Täfer weiss lasiert.  
Bodenbelag Platten.

### **Wintergarten / Dachterrasse**

Bodenbelag mit Abdichtung, Wärmedämmung und Platten. Decken roh gestrichen.

### **Eingangshalle / Treppenhaus**

Wände mit Abrieb und Decken mit Weissputz gestrichen.  
Bodenbelag Platten.

### **Neben- Keller-/Hobbyräume und Garagen**

Wände, Böden und Decken roh. Wände und Decken gestrichen.

## Einrichtungen und Ausstattungen

### Ausbau Küchen

Komplette Ausstattung mit 4-Platten Glaskeramik-Kochfeld mit Rechaud, hochliegender Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampfabzug mit Abluft ins Freie, Spültrogeinlage und Auszugbatterie in Chromstahl, Fronten Kunstharz belegt, Natursteinabdeckung (Details gem. Küchenplan).

### Ausbau Bäder / WC und Duschen

Alle Sanitärapparate in Standardausführung Keramik weiss. Armaturen in Chromstahl. Badewannen und Duschtassen in emailliertem Stahl weiss. Duschenvorhangstange. Wandklosettanlagen mit Aufputz-Spülkästen weiss (Details gem. Plan).

### Waschen

Waschmaschine 5 kg und Tumbler in allen Wohnungen.

### Allgemeine Holz- und Schreinerarbeiten

Wohnungstüren, glatt, weiss mit Dreipunktverschluss, umlaufender Gummidichtung, Standard-Drückergarnitur und Spion.

Zimmertüren in Röhrenspan, glatt, weiss mit dreiseitig umlaufender Gummidichtung und Standard-Drückergarnitur.

Garderobeschränk, glatt, weiss. In allen Zimmern eine Vorhangschiene auf Deckputz.

### Cheminée

Gegen Aufpreis kann im Wohnraum ein Cheminéeofen eingebaut werden (optional). Anschluss in bauseitige Kaminanlage.

### Schliessanlage

Registrierte Zylinder-Sicherheitsanlage.

## **Umgebung**

Profilieren des Geländes. Gartenflächen mit Rasen angesät. Böschungen mit einfacher Bepflanzung. Gartensitzplätze, Hauszugänge, Autoabstellplätze und Garagenzufahrt mit Betonsteinen teils sickerfähig belegt. Terraindifferenztreppen mit Betonblockstufen. Beton-Winkelelemente, Zementstellplatten und Schotterbeete etc. nach Bedarf.

Kinderspielplatz und Containerstand gemäss Umgebungsplan.

Aussenbeleuchtung auf Wegen und Plätzen mit Bewegungsmeldern.

Pro Wohnung eine Einzelgarage mit direkter Türverbindung zum Kellervorplatz. Elektrischer Torantrieb mit Fernbedienung, Schalter mit Steckdose und Deckenlampe.

Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen in Absprache und Genehmigung der zuständigen Werke.

## **Allgemeines**

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

Inbegriffen ist auch das Durchspülen der Kanalisationsleitungen innen und aussen nach Bauvollendung. Enthalten sind auch die Landkosten, die Baubewilligungsgebühren, die Bauversicherungen, die Endreinigung sowie sämtliche Honorare.

## **Vorbehalt**

Änderungen, welche die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen (Baubewilligung, behördliche Auflagen, konstruktive Änderungen etc.) bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Individuelle Ausbauwünsche durch die Käuferschaft sind je nach Baufortschritt möglich. Über Mehr- oder Minderkosten wird separat abgerechnet.

## Preisvorgaben (inkl. MwSt.)

Grundacker

### Küche inkl. Apparate / Garderobe

3½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	16'000.-
4½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	16'000.-

### Bodenbeläge Wohngeschosse

Wohnräume Platten, Bruttobudget pro m <sup>2</sup> verlegt	Fr.	80.-
Wohnräume Würfelparkett, Bruttobudget pro m <sup>2</sup> verlegt	Fr.	90.-
Nassräume Bruttobudget pro m <sup>2</sup> verlegt	Fr.	80.-

### Wandplatten

Nassräume Bruttobudget pro m <sup>2</sup> verlegt	Fr.	80.-
---	-----	------

### Bad/Dusche/WC-Einrichtungen

3½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	8'600.-
4½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	8'600.-

### Waschmaschine und Tumbler (Miele 5, V-Zug "Adorina" etc.)

3½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	3'000.-
4½-Z'Wohnung Bruttobudget	Fr.	3'000.-

## Optionenliste (inkl. MwSt.)

Leerrohr für Telefon- und GGA-Anschluss im Keller-/Hobbyraum	Fr.	990.-
Elektroleerrohr für Closomat und für Handtuchradiator im Bad	Fr.	1'040.-
1 Handtuchradiator im Bad oder im sep. WC inkl. Elektroanschluss	ca. Fr.	1'800.-
Glasfront als Duschenabschluss im sep. WC (2-seitig)	Fr.	1'600.-
Mikrowellengerät in Küche eingebaut	Fr.	1'200.-
Cheminéeofen im Wohnzimmer	Fr.	nach Offerte
1 Sonnenstore bei Gartensitzplatz oder auf Dachterrasse mit Handkurbel	Fr.	3'000.-
Elektorantrieb für Verbundraffstoren bei Essplatz und Wintergarten	ca. Fr.	3'000.-
Waschtrog mit Kaltwasserhahn im Keller-/Hobbyraum inkl. Kanalisationsanschluss	Fr.	2'500.-
Anschlüsse für Waschturm im Keller-/Hobbyraum (im Zusammenhang mit Waschtrog)	Fr.	600.-
Metallgitter zu Fenster im Keller-/Hobbyraum	Fr.	800.-