

OPHELIA

TOLLE AUSSICHTEN

INHALTSVERZEICHNIS

Ophelia	Seite	3
Lage & Verkehr	Seite	4-7
Projekt & Angebot	Seite	10
Grundrisspläne	Seite	11-17
Umgebungsplan	Seite	20
Kurzbaubeschrieb	Seite	24

OPHELIA

Ophelia steht für «Gewinnerin» – Gewinnen Sie ein Zuhause, das Sie glücklich macht und wo das Familienleben im Fokus steht! Ein Ort, an dem sich Komfort, Stil und Lebensqualität vereinen. Lassen Sie sich jeden Tag aufs Neue von der Weitsicht über die Landschaft und der Schönheit der Natur inspirieren.

Entdecken Sie die exklusive Wohnüberbauung von drei Doppelfamilienhäusern mit Einstellhalle in Boswil. Viel Spass beim Studieren der Projektunterlagen.



WILLKOMMEN IM FREIAMT

Das idyllische Dorf Boswil, gelegen am Fusse des Lindenberg, ist eine charmante Einwohnergemeinde im Bezirk Muri im Kanton Aargau. Eingebettet im mittleren Bünztal zwischen Muri, Buttwil, Bettwil, Kallern und Bünzen ist die Gegend geprägt von weitgehend intakter Natur.

Boswil bietet seinen Bewohnern mit einer Kombination aus reichhaltiger Geschichte, gepflegtem Dorfbild, attraktiven Naherholungsgebieten und pulsierendem Dorfleben spannende Abwechslung und zugleich eine familiäre Atmosphäre. Das rege Gewerbe mit über 1000 Arbeitsplätzen, das vielfältige Vereinsgeschehen sowie die Alte Kirche als einer der bedeutenden Orte für Musik in der Schweiz runden das Bild von Boswil ab.

Die Gemeinde bietet einen Kindergarten sowie sämtliche Schulstufen der obligatorischen Volksschule mit Ausnahme der Bezirksschule, die in Muri besucht werden kann.

Dank der zentralen Lage sowie der nahe gelegenen Autobahnanschlüsse sind die Städte Zürich, Luzern, Zug, Baden, Aarau in rund 30 Minuten erreichbar. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind die wichtigsten Regionen schnell und bequem erreichbar.

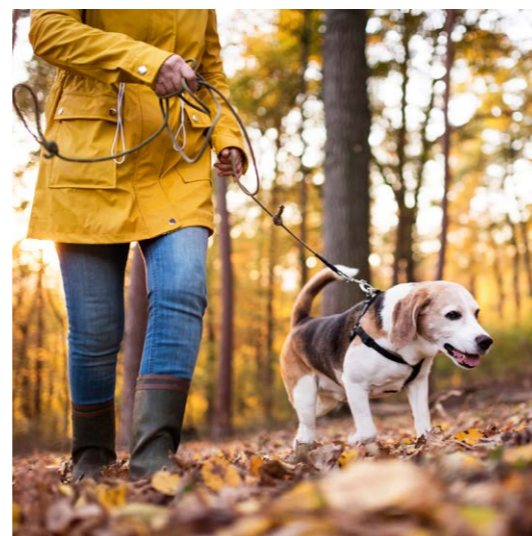
Das in Fussdistanz im Dorf vorhandene Angebot an Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf machen das Wohnen in Boswil einfach und komfortabel. Diverse grössere Geschäfte (Lebensmittelgrossisten) sind im Nachbardorf Muri zu finden und in der Freizeit lockt die schöne Natur der umliegenden Wiesen und Wälder, an der Reuss oder am nahe gelegenen Hallwilersee.



FELDENMOS BOSWIL



ALTE KIRCHE BOSWIL



KÜNSTLERHAUS BOSWIL



FELDWEG BOSWIL-MURI

LAGE & VERKEHR OPTIMAL ERSCHLOSSEN

FAKTEN

- Einwohner (31.12.2022): 3'034
- Gemeindefläche: 1'178 ha
- Höhenlage: 457 m.ü.M.
- Steuerfuss: 101%

DISTANZEN VERKEHR

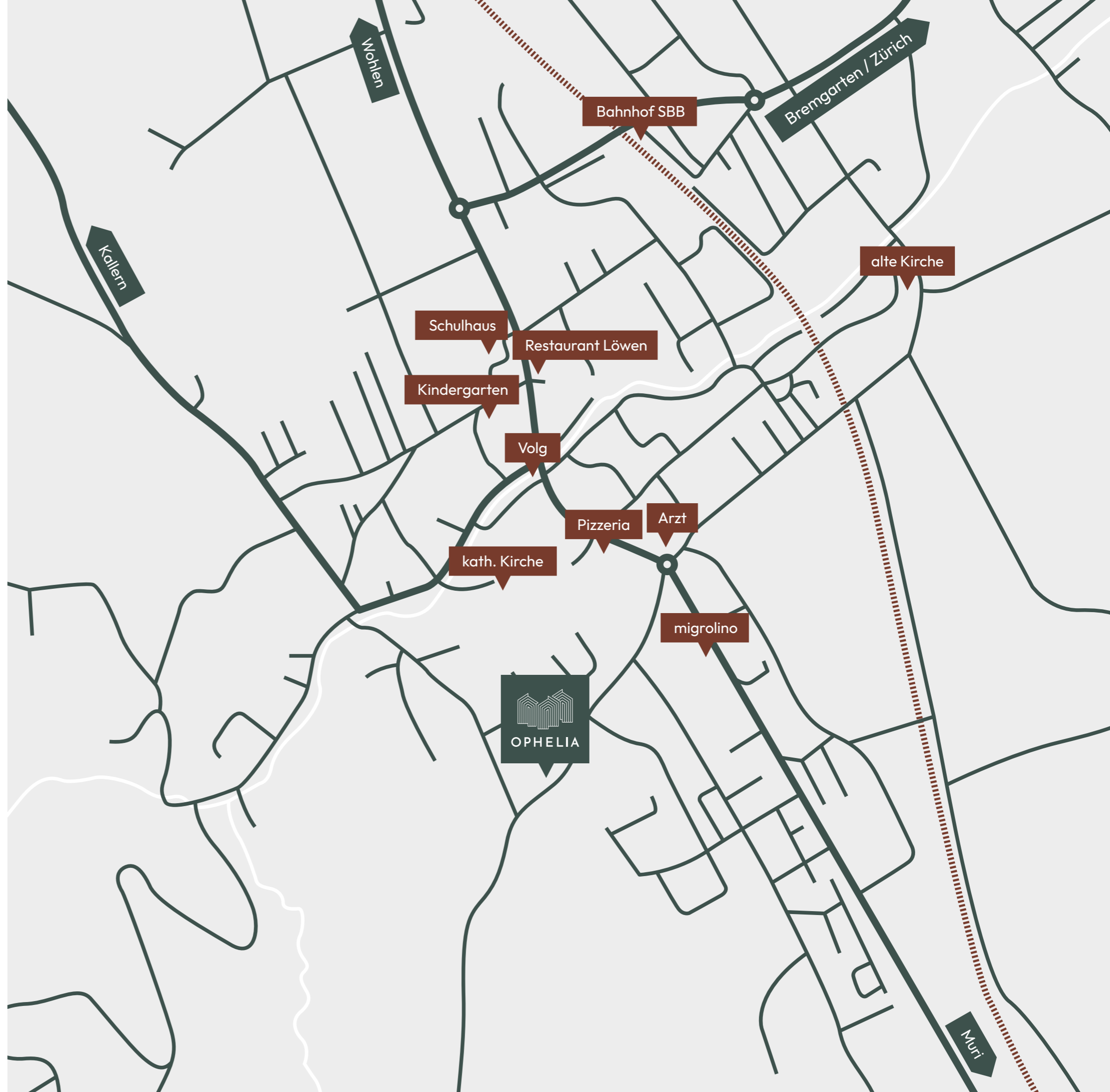


Muri	4.0 km	4 Min.	3 Min.
Bremgarten	5.8 km	13 Min.	20 Min.
Lenzburg	13.8 km	18 Min.	14 Min.
Baden	18.9 km	30 Min.	46 Min.
Aarau	22.2 km	28 Min.	21 Min.
Zürich	19.5 km	33 Min.	40 Min.
Zug	21.5 km	29 Min.	32 Min.
Luzern	28.2 km	36 Min.	42 Min.

- Autobahnanschluss Affoltern am Albis: 13.5 km
- Autobahnanschluss Lenzburg: 15.4 km

DISTANZEN ZU FUSS

- Öffentlicher Verkehr (SBB) 1.3 km
- Einkaufen 0.6 km
- Schule und Kindergarten 1.0 km
- Kinderkrippe 1.3 km





VON GRUND AUF DURCHDACHT

Jetzt können Sie aufatmen und geniessen- an der «Weissenbachstrasse» in «Boswil» entstehen drei hochwertige, moderne 6.5 Zimmer-Doppeleinfamilienhäuser an exklusiver und grüner Wohnlage.

Egal, ob Sie auf Ihrer Dachterrasse die atemberaubende Aussicht auf die Voralpen und Albiskette geniessen, im Garten den Sonnenuntergang beobachten oder auf der Loggia entspannen, hier können Sie Ihre Ruhe finden und den Alltagsstress hinter sich lassen. Die unverbaubare Wiesenfläche Richtung Südwesten bietet Ihnen zusätzlich ein Gefühl von Freiheit und Weite.

Dank der gemeinsamen, unterirdischen Tiefgarage ist das Areal der Überbauung autofrei. Sämtliche Wohneinheiten werden über den oberirdischen Quartiersweg oder direkt ab der Tiefgarage erschlossen.

Jedes Haus ist technisch komplett eigenständig und verfügt nach der Bauvollendung über ein eigenes Grundstück. Die Stromversorgung wird durch die komplette Dacheindeckung einer Indach PV-Anlage unterstützt.

Die Architektur des Gebäudes wurde mit viel Liebe zum Detail entworfen und fügt sich mit einer Holzfassade, welche ihr eine natürliche und warme Ausstrahlung verleiht, harmonisch in die umliegende

Landschaft ein. Die klaren Linien und die moderne Gestaltung schaffen eine zeitlose Ästhetik und verleihen dem Gebäude eine edle Optik. Die grosszügigen Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Wohnräumen und bringen so die aussenliegende Schönheit der Natur direkt nach innen. Die Grundrissgestaltung der Häuser wurde mit viel Bedacht und Sorgfalt geplant, um eine optimale Nutzung des zur Verfügung stehenden Platzes zu ermöglichen. Dabei wurde besonderer Wert auf eine maximale Funktionalität und Flexibilität gelegt, um möglichst individuellen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht zu werden. Die Zimmeraufteilung auf mehreren Geschossen ermöglicht vielfältige Einrichtungs- und Nutzungsoptionen. Die offene Küchengestaltung schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Vom grosszügigen Wohnzimmer aus, mit einer Galerie in die Küche/Esszimmer, eröffnet sich über das raumhohe Eckfenster eine herrliche Weitsicht. Auch vom integrierten Arbeitsplatz aus kann man diese beeindruckende Weitsicht voll und ganz geniessen und dabei seiner Arbeit nachgehen.

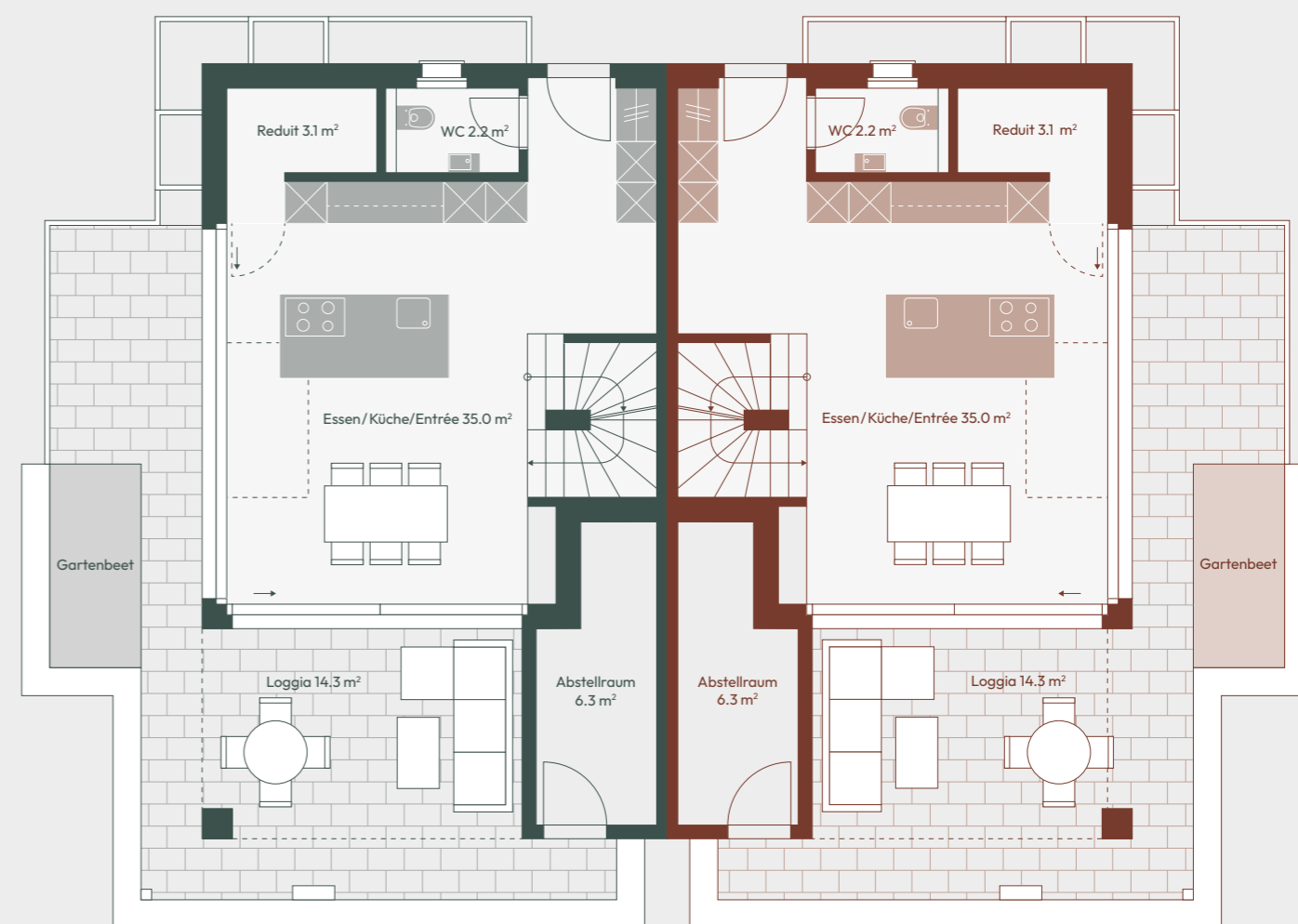
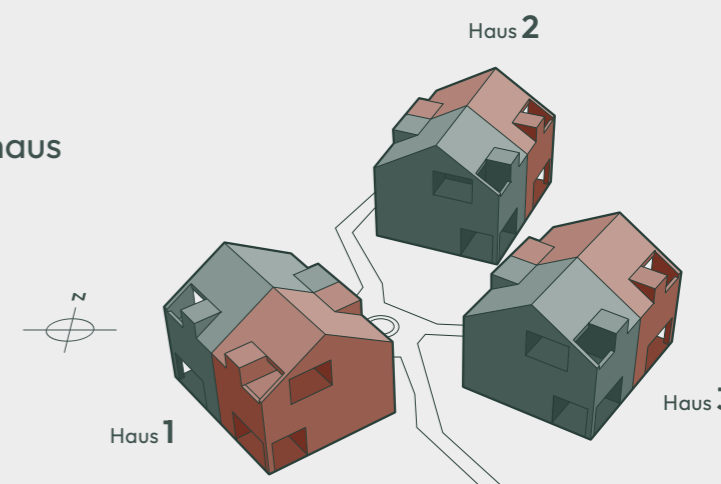
Gestalten Sie Ihr Eigenheim gemäss Ihren ganz persönlichen Wünschen. Die Auswahl der Materialien sowie eine ganze Palette von Optionen verleiht Ihrem Eigenheim einen ganz persönlichen Touch.

ANGEBOTSÜBERSICHT

DEFH	Zimmer	Nettowohnfläche	Grundstück	Verkaufspreis CHF
1A	6.5	172.6 m ²	344.5 m ²	1'700'000.-
1B	6.5	172.6 m ²	201.2 m ²	1'485'000.-
2A	6.5	171.9 m ²	276.3 m ²	1'610'000.-
2B	6.5	171.9 m ²	294.4 m ²	1'690'000.-
3A	6.5	171.8 m ²	326.5 m ²	1'650'000.-
3B	6.5	176.9 m ²	334.4 m ²	1'690'000.-

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

Grundriss Doppeleinfamilienhaus > EG



DEFH	1A 2A 3A
Dachterrasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²

A

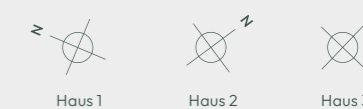
B

DEFH	1B 2B 3B
Dachterrasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²



Massstab 1:100

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

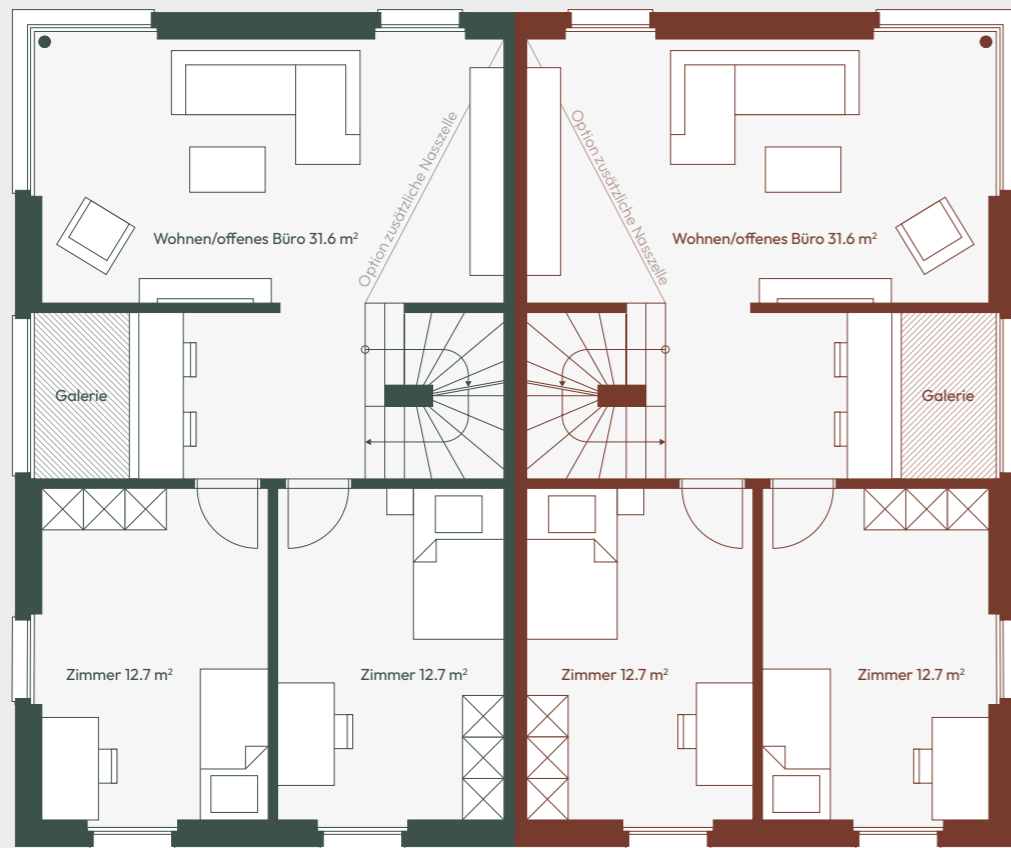
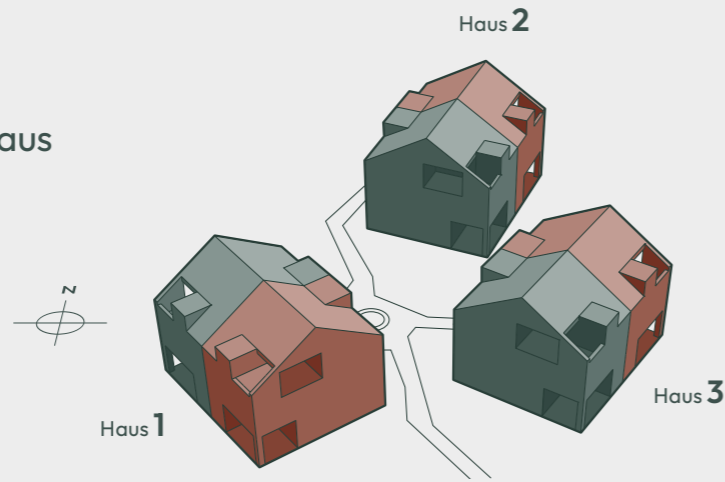


Haus 1

Haus 2

Haus 3

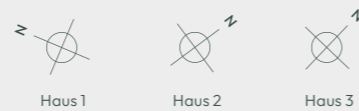
Grundriss Doppel Einfamilienhaus > 1. OG



DEFH	1A 2A 3A
Dachterasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²

A B

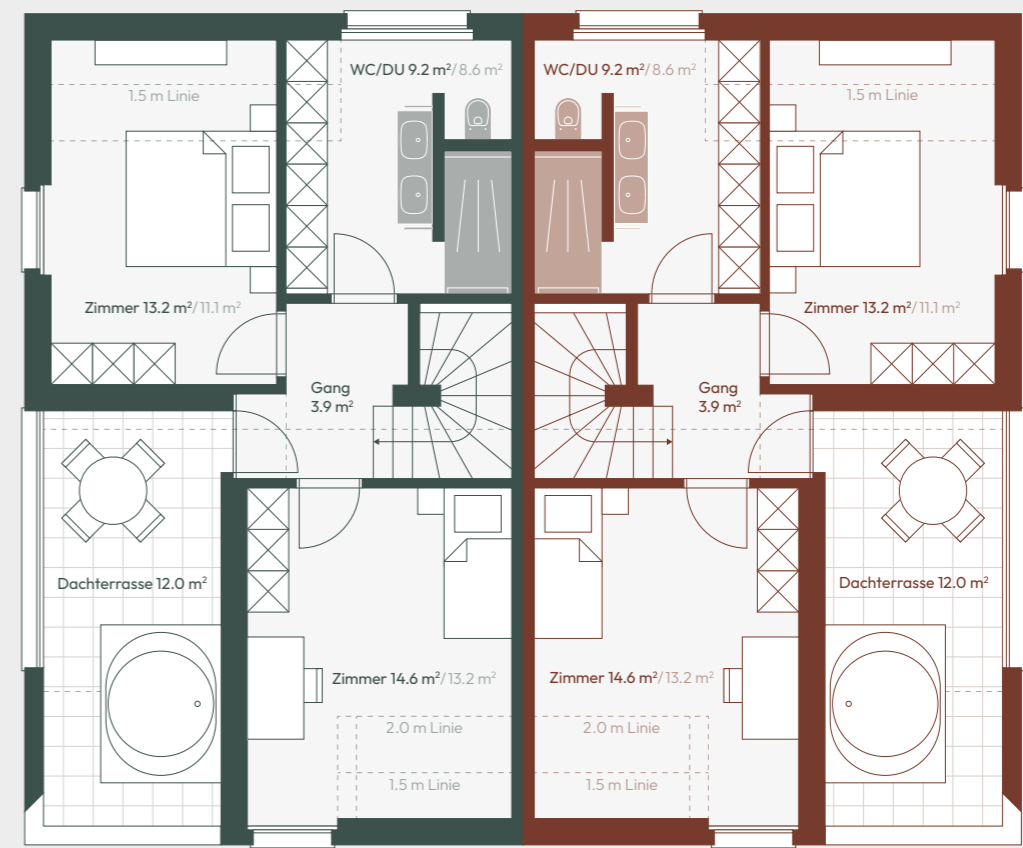
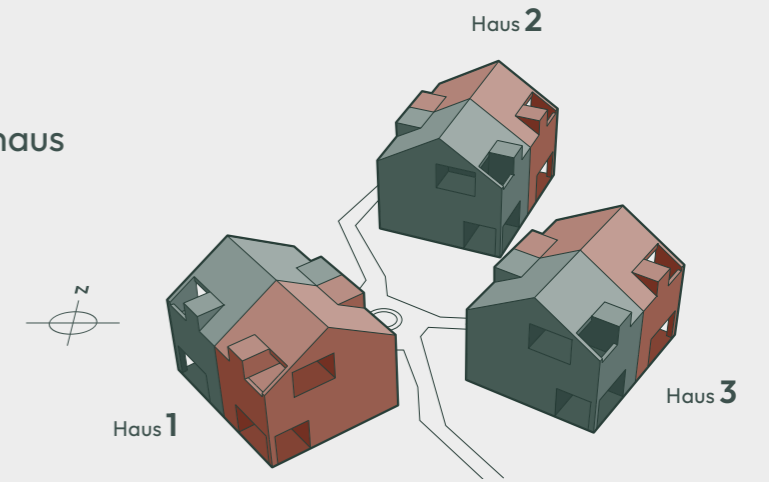
DEFH	1B 2B 3B
Dachterasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²



1m
Massstab 1:100

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.

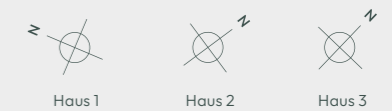
Grundriss Doppel Einfamilienhaus > DG



DEFH	1A 2A 3A
Dachterasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²

A B

DEFH	1B 2B 3B
Dachterasse	12.0 m ²
Loggia EG	14.3 m ²
Aussenabstellraum	6.3 m ²
Kellerräume UG	ca. 21.0 m ²



1m
Massstab 1:100

Alle Angaben, Pläne, Zeichnungen usw. sind unverbindlich. Änderungen bleiben vorbehalten.



Grundriss UG / EINSTELLHALLE

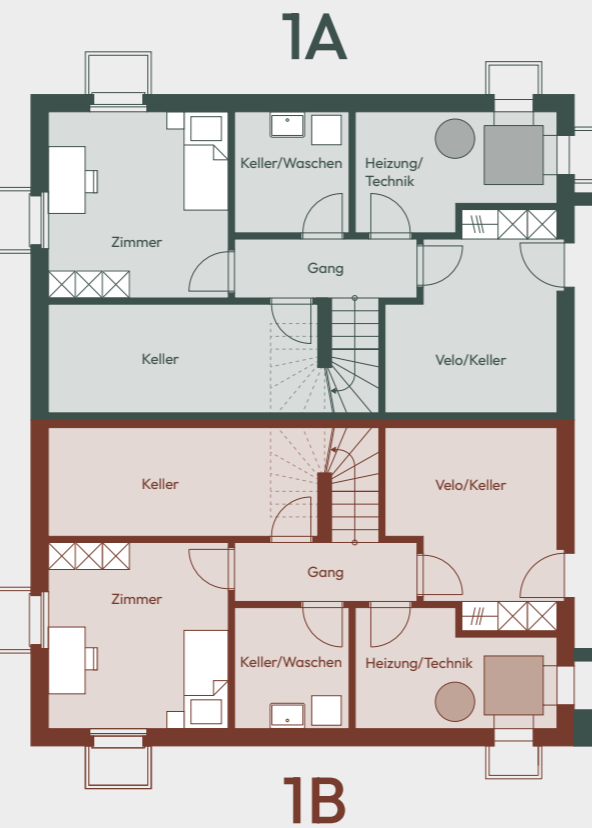
Für Velos und Kinderwagen gibt es einen eigenen Abstellraum, der direkt vom jeweiligen Haus aus und über die Tiefgarage zugänglich ist.

In der gemeinsamen Tiefgarage sind pro Wohneinheit zwei Parkplätze inbegriffen.

Um die Umgebung des Erdgeschosses komplett autofrei zu halten, befinden sich die Besucherparkplätze ebenfalls in der Tiefgarage, das Sektionaltor wird tagsüber via Bewegungssensor geöffnet. Container und Briefkastenanlage sind ebenfalls im Innenbereich von Wind und Wetter geschützt. Jede Einheit ist technisch absolut eigenständig und verfügt über hausinterne Technik-/Wasch- und Kellerräume.

HAUS	1A	HAUS	1B
Gang	8.5 m ²	Gang	8.5 m ²
Zimmer	13.4 m ²	Zimmer	13.4 m ²
Keller	12.0 m ²	Keller	12.0 m ²
Keller/Waschen	4.6 m ²	Keller/Waschen	4.6 m ²
Heizung/Technik	8.0 m ²	Heizung/Technik	8.0 m ²
Velo/Keller	12.0 m ²	Velo/Keller	12.0 m ²
2 Einstellhallenparkplätze		2 Einstellhallenparkplätze	

HAUS	2A	HAUS	2B
Gang	8.4 m ²	Gang	8.4 m ²
Zimmer	13.8 m ²	Zimmer	13.8 m ²
Keller	11.5 m ²	Keller	11.5 m ²
Keller/Waschen	4.6 m ²	Keller/Waschen	4.6 m ²
Heizung/Technik	9.7 m ²	Heizung/Technik	9.7 m ²
Velo/Keller	11.0 m ²	Velo/Keller	11.0 m ²
2 Einstellhallenparkplätze		2 Einstellhallenparkplätze	



HAUS	3A	HAUS	3B
Gang	8.2 m ²	Gang	7.2 m ²
Zimmer	13.1 m ²	Hobbyraum	13.9 m ²
Keller	10.6 m ²	Keller/Waschen	4.6 m ²
Keller/Waschen	3.8 m ²	Heizung/Technik	13.3 m ²
Heizung/Technik	10.1 m ²	Velo/Keller	17.1 m ²
Velo/Keller	12.6 m ²	2 Einstellhallenparkplätze	
2 Einstellhallenparkplätze		2 Einstellhallenparkplätze	





UMGEBUNG

Die Gebäude verfügen über einen ebenerdigen Garten mit Sitzplatz, welcher über die Hebeschiebetüren im Erdgeschoss oder über einen Zugang vom Wohnungseingangsbereich aus erreichbar ist. Die Rasenfläche wird um den Bereich der Loggia herum mit einer Betonsitzbank niveaumässig abgegrenzt, was eine ideale Sitzgelegenheit für entspannte Apéros und gleichzeitig Privatsphäre schafft. Für die Gartenutensilien und dergleichen bietet jedes Haus einen grosszügigen Abstellraum. Die Erdgeschossumgebung bleibt dank der Tiefgarage komplett autofrei und gewinnt so maximal an Grünfläche. Zur zusätzlichen Privatsphäre wird um jeden Garten ein Maschendrahtzaun erstellt und wo notwendig werden als Einblickschutz punktuell Strücker gepflanzt.

GARTENFLÄCHEN

Gartenplatten inkl. Loggia 32 m²

Weitere gerade Flächen Rasen/Kiesplatz ohne Zugangswege/Böschungen/Rabatten:

Haus	1A	120 m ²
Haus	1B	54 m ²
Haus	2A	100 m ²
Haus	2B	122 m ²
Haus	3A	97 m ²
Haus	3B	117 m ²





KURZBAUBESCHRIEB

TRAGSTRUKTUR

Massivbauweise in Beton und Backstein, Wohnungstrennwände in Beton.

GEBÄUDEHÜLLE

Backsteinmauerwerk oder Beton. Äussere Isolationsebene in Holzkonstruktion mit hinterlüfteter, vertikaler Holzschalung.

BEDACHUNG

Satteldachkonstruktion mit Indach-Photovoltaikanlage.

FENSTER

Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung gemäss Anforderungen Bauphysiker. Im Erdgeschoss zwei Hebeschiebetüren. Pro Zimmer mindestens ein Drehkippflügel.

SONNENSCHUTZ/VERDUNKELUNG

Bei allen Fenstern Verbundraffstoren, motorisiert. Bei der Loggia EG und Dachterrasse Senkrechtmarkise, motorisiert.

ELEKTROANLAGE

Jeder Hausteil ist komplett eigenständig. Ausgestattet mit Beleuchtungskörpern werden die Einstellhalle, Kellerräume, Badezimmer (Spiegelschrankbeleuchtung). Im Wohnraum, Küche und in den Korridoren werden LED-Einbauleuchten installiert. In allen Wohn- und Schlafräumen mindestens zwei Steckdosen, jeweils mindestens eine Steckdose in allen übrigen Räumen. Multimediasdosen werden im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern ausgeführt. Die gesamte Schrägdachfläche wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Beim Bau der Einstellhalle werden Leerrohre für mögliche Ladestationen geplant.

HEIZUNGSANLAGE

Jeder Hausteil ist vollständig autark und verfügt über eine eigene Luft/Wasser-Wärmepumpe. Heizungsverteilung mittels Fussbodenheizung. Einzelraumregulierung in allen Zimmern und Nasszellen.

LÜFTUNGSANLAGE

Lüftung für gefangene Räume im Untergeschoss und Reduit im Erdgeschoss. Küchenabluft via BORA-Kofeldsystem mit Plasmafilter. Die Einstellhalle wird natürlich be- und entlüftet.

SANITÄRANLAGE

Im WC (EG) und WC/DU (DG) ist eine Standardauswahl vorgesehen. Diese kann individuell auf die persönlichen Wünsche angepasst werden. Pro Haus ist zudem eine Waschmaschine und ein Wäschetrocker sowie ein Trog eingeplant (Standardauswahl gemäss Architekt). Je ein Wasseranschluss im Erdgeschoss-Garten. Optional ist im Untergeschoss oder/und im Obergeschoss eine zusätzliche Nasszelle realisierbar. Eine zusätzliche Dusche (z.B. im WC EG, Richtung Reduit) ist im Verkaufspreis bereits inbegriffen.

KÜCHE

Hochwertige schweizer Qualitätsküche mit Kochinsel gemäss Planvorlage mit weitreichenden Auswahlmöglichkeiten. Fronten in Kunstharz, Keramikabdeckung, Chromstahlsplüßbecken. Ausstattung mit hochwertigen Geräten: Backofen, Steamer, Kühlschrank, Geschirrspüler vollintegriert, BORA-Kofeldsystem mit Plasmafilter. Enthaltene Budget Fr. Fr. 40'000.- inkl. MWST.

EINBAUSCHRÄNKE/SCHREINERARBEITEN

Im Eingangsbereich Erdgeschoss wird ein Garderobenschrank gemäss Planvorlage Architekt

eingebaut. Oberflächen und Farben können gemäss Standard-Farbpalette des ausführenden Unternehmers ausgewählt werden.

INNENTÜREN

Füßertüren Röhrenspan, Oberflächen Kunstharz beschichtet.

BODENBELÄGE

In allen Wohnräumen haben Sie die Wahl zwischen keramischen Platten, Parkett oder Designboden, welche standardmässig im Budget 130.00 Fr./m² brutto inkl. MWST. enthalten sind. Zementüberzug in den Kellerräumen.

WAND- UND DECKENBELÄGE

Wände in Schlaf- und Wohnräumen, Eingang, Korridore: Abrieb 1.5 mm gestrichen. Wände Nasszellen: Feinsteinzeugplatten, teilweise Abrieb. Gerade Decken Weissputz gestrichen. Schräge Decken im Dachgeschoss in Dreischichtplatten mit UV-Schutzbehandlung. Pro Fenster wird eine Vorhangschiene in Deckenputz eingelassen. Wände und Decken in Kellerräumen roh.

LIFT

Als Option kann ein Homelift (rollstuhlgängig) ausgeführt werden.

SPEICHEROFEN (CHEMINÉE)

Als Option kann im Erdgeschoss im Esszimmerbereich ein Speicherofen ausgeführt werden.

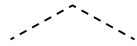
ALLGEMEIN

Mit unserem gehobenen Ausbaustandard erhalten Sie bereits beim Grundausbau ein qualitativ hochwertiges Produkt, ein auf Sie massgeschneidertes Eigenheim, das keine Wünsche offen lässt. Um Ihnen die Auswahl zu erleichtern, haben wir

Ihnen bereits verschiedene Varianten von Standardausrüstung zusammengestellt. Spezifische Käuferwünsche können nur soweit berücksichtigt werden, wie die statischen und konstruktiven Erfordernisse sowie die übergeordnete gestalterische Erscheinung der Häuser und die Bauvoschrift dies zulassen. Änderungen gegenüber dem Bau-beschrieb, Plänen oder bei der Verwendung von Materialien, die keine qualitativen Auswirkungen haben, bleiben vorbehalten. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im MST. 1:100 massgebend.



BAUHERRSCHAFT



Hausbau Freiamt GmbH

Hausbau Freiamt GmbH
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.hausbaufreiamt.ch

ARCHITEKTUR



ewig GmbH
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.ewig.ch

KONTAKT & VERKAUF



mb-immobilien GmbH
VERKAUF, VERMARKTUNG, BEWERTUNG

mb-immobilien GmbH
Riedmattächer 4
CH-5623 Boswil
www.mb-immobilien.ch

Markus Berger
T +41 56 666 26 12
info@mb-immobilien.ch



www.ophelia-boswil.ch