

Alte Landstrasse Hitzkirch

Wohnen zwischen zwei Seen



In der Nähe des Dorfkentrums

Seenähe / Seesicht

Ruhig und idyllisch gelegen

Räume der Behaglichkeit

Angrenzend an Landwirtschaft

Weitblick in Bergwelt

Lebensqualität pur

Gemeinde

Durch die Gemeindefusion per 1. Januar 2009 ist die Gemeinde Hitzkirch mit den verschiedenen Ortsteilen zusammengeschlossen. So sind mit Gelfingen, Retschwil und Hitzkirch gleich drei Ortsteile, die an den Baldeggersee stossen. Der Ortsteil Mosen grenzt an den Hallwilersee und erschliesst somit den Zugang auch an einen zweiten wunderschönen See, wo auch die Schifffahrt, Camping und viele andere interessante Möglichkeiten der Erholung wahrgenommen werden können.

Die sonnige und ruhige Wohnlage bietet eine sehr hohe Lebensqualität. Die Ortsteile Hämikon, Müswangen und Sulz liegen erhöht, auf dem Lindenberg. Sie bieten viele wunderbare Wanderwege und der Ausblick aufs Tal, mit den beiden Seen und das Bergpanorama sind einmalig. Mittlerweile haben viele Menschen diese Gegend als wertvolles Ausflugsziel und Erholungsgebiet entdeckt und kommen immer wieder gerne ins Seetal. Dabei lassen sie sich kulinarisch und kulturell verwöhnen, geniessen die einmalig schöne Gegend, die heimischen Weine und Spezialitäten, abseits der grossen Verkehrsachsen und die Nähe zum vielfältigen Erholungsgebiet. Somit wird das Seetal mittlerweile berechtigterweise als «Wohntal» bezeichnet und geschätzt.

Gleichzeitig verfügt das Dorf über alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Fusion und den initiierten Planungen wird die neue Gemeinde über sämtliche erforderlichen und wünschenswerten Einrichtungen verfügen, die für die Bewohner und Bürger, aber auch für die zahlreichen Sport-, Musik- und Kulturvereine erstrebenswert sind.

Ganz besonders geschätzt werden dabei auch die vielen Angebote der heimischen Landwirte, der ortsansässigen Gewerbetreibenden, und zahlreicher Dienstleistern, die mit viel Engagement ihre wertvollen Produkte anbieten.

Das öffentliche Verkehrsnetz ist gut aufgebaut, der Fahrplan kundenfreundlich. Mit dem Angebot der Seetalbahn nach Lenzburg und Luzern, den verschiedenen örtlichen Busbetrieben, sind auch weiter entfernte und wichtige, grössere Städte innert nützlicher Frist zu erreichen.

Ideal sind die Verkehrsverbindungen zur Mittelschule Seetal im benachbarten Baldegg. Das Langzeit- und Kurzzeitgymnasium sowie die Fachmittelschule (Berufsmatura) haben einen sehr guten Ruf und eine lang bewährte Tradition.

Die Volksschule Hitzkirch ist eine aktive Zentrumsschule – vom Kindergarten bis in die Oberstufe. In Hitzkirch werden zusätzlich Logopädie, Psychomotorik, Spezielle Förderung (Dyskalkulie, Legasthenie), Begabungsförderung und Deutsch für Fremdsprachige angeboten.

Weitere interessante Informationen zu Hitzkirch finden Sie unter www.hitzkirch.ch.



Lage

Angrenzend an die Landwirtschaftszone – ruhig und doch zentral gelegen, werden die 3 freistehenden Einfamilienhäuser eine Einheit mit hohem architektonischem Wert Platz einnehmen. Die umliegenden Obstplantagen und die parkähnliche Anlage im Rücken verleihen der Bebauung einen ganz speziellen Charme. Die Harmonie und die Ruhe zwischen Bebautem und Natur sind spürbar. Die optimale Besonnung unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes.

Verlassen Sie die Haustür, sind sie nach wenigen Schritten bereits mitten im geschäftigen Treiben des Dorfes Hitzkirch, in den nahegelegenen Schulhäusern, den Erholungsräumen oder beim Bahnhof. Auch sind der Baldeggersee und die kleine Badi im Ortsteil Gelfingen innert wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Selbst das geschichtsträchtige Schloss Heidegg mit dem berühmten Rosengarten und dem Rebberg sind im unmittelbaren Sichtfeld und liegen in Gehdistanz der Häuser.

Der Blick in die Ferne ist umwerfend. Majestätisch zeigt sich die wunderschöne Bergwelt vom Rigi bis Pilatus in ihrem ganzen Panorama und lässt so manches Wanderherz bei blossem Anblick höher schlagen.



Ihr neues Zuhause

Die Anordnung der drei Häuser ist so gewählt, dass eine grösstmögliche Privatsphäre erzielt wird und ein ruhiger und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Dabei werden die Besonnung und die wunderbare Berg- und Seesicht unterstrichen.

Die Erschliessung zu den Neubauten erfolgt über die neu zu erstellende bzw., zu verbreiternde Zufahrts-Strasse im Rücken der Parzelle. Diese bietet den Kinder Raum zum Spielen, und ist attraktiver allgemeiner Treffpunkt der künftigen Bewohner und der wenigen Nachbarn.

Für jedes Haus sind total 3 Autoabstellplätze vorgesehen und je nach Wunsch und Situation sind verschiedene Optionen für die Grösse der Autounterstände möglich.

Die Häuser sind unterkellert, es besteht die Option im Untergeschoss einen zusätzlichen Hobbyraum zu erstellen.

Die Wohngeschossebene ist gegenüber dem bestehenden Terrain leicht erhöht und bietet somit einen freien Blick über die angrenzende Obstbaumanlage. Dabei präsentiert sich ebenfalls die ganze Bergwelt zwischen der Rigi und dem Pilatus. Abgerundet wird diese Aussicht im Obergeschoss auf den nahegelegenen Baldeggersee.

Über eine leicht geschwungene Rampe gelangt man zum gedeckten Hauseingang. Das Wohngeschoss ist sehr grosszügig und gut möblierbar konzipiert. Die jeweilige Ausrichtung des Innenraums nimmt jeweils direkten Bezug zu der Aussenwelt. Diese Qualität wird ebenfalls im Schlafgeschoss weitergeführt. Komplettiert wird das Angebot mit gut proportionierten und einladenden Bädern, die auch mal zu einem längeren Aufenthalt einladen. Besonderes Merkmal und Anliegen von der Kost Holzbau AG wurde gelegt für:

Ökologische Bauweise dank hochwertigem Holzsystembau

Bester Blick auf die Umgebung und die Berge

Moderne, zeitgemässe Architektur mit optimaler Besonnung

Flexibilität für individuelle Käuferwünsche

Qualitativ hochwertige Aussenräume

Verschmelzende Innen- und Aussenräume

Grosszügige Untergeschosse

Auf Kundenwunsch: Erweiterung Untergeschoss mit Hobbyraum und zertifizierter Minergiestandard mit Komfortwohnungs-lüftung

Wissenswertes

PLANUNTERLAGEN

Die gezeigte Möblierung stellt einen unverbindlichen Ausstattungsvorschlag dar.

AUSBAUOPTIONEN

Die dargestellten Grundrisse repräsentieren den Grundausbau. Die Käuferschaft hat die Möglichkeit ihr Haus entsprechend den persönlichen Wünschen und Bedürfnissen auszugestalten. Die Raumaufteilung und der Innenausbau lassen Varianten zu. Wir beraten Sie gerne bei einem persönlichen Gespräch.

HINWEIS

Die vorliegenden Informationen basieren auf dem derzeitigen Planungsstand. Kleinere Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die Detailpläne sowie der detaillierte Baubeschrieb.

IM KAUFPREIS ENTHALTEN

Landerschliessung, Baukosten gemäss schlüsselfertigen Erstellung des Einfamilienhauses respektive Baubeschrieb, Baunebenkosten (z.B. Bewilligungs- und Anschlussgebühren), Kosten für Bauzeit-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung, Mehrwertsteuer aktueller Satz zur Zeit 7.6%.

KAUFGEBÜHREN

Die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Handänderungssteuer werden im Landkaufvertrag geregelt und sind nicht Bestandteil des Werkpreises.

KAUFABWICKLUNG UND ZAHLUNGSMODUS

1. Kaufzusage mit Reservationsvereinbarung:
Anzahlung CHF 40'000.00
2. Bei Beurkundung des Kaufvertrages:
Anzahlung CHF 120'000.00
3. Weitere Teilzahlungen gemäss sep.
Zahlungsplan im GU-Vertrag
4. Restzahlung des Kaufpreises bei Übergabe des Kaufobjektes, respektive bei Übergang Nutzen und Schaden.

FINANZIERUNG

Die Finanzierung kann nach Ihren Wünschen bei einem geeigneten Bankinstitut oder Kreditgeber erfolgen. Für persönliche Beratung stehen wir gerne zur Verfügung.

BERATUNGSGESPRÄCH

Haben sich aus dem Studium der Unterlagen Fragen ergeben oder möchten Sie weitere Details erfahren? Vereinbaren Sie mit uns ein unverbindliches Beratungs-Gespräch.

BEZUGSTERMIN

Nach Vereinbarung

ÜBERGABE KAUFOBJEKT

Ihr Haus übergeben wir Ihnen mit unserem verantwortlichen Projektleiter. Anlässlich der Übergabe wird ein Protokoll erstellt.

BAUHERR

Kost Holzbau AG
6403 Küssnacht am Rigi

GENERALUNTERNEHMER

Kost AG Generalunternehmung
6403 Küssnacht am Rigi

VERKAUF:

Stirnimann Immobilien GmbH
Luzernerstrasse 21
6045 Meggen
Telefon 041 379 04 60
Telefax 041 379 04 61
astirnimann@stirnimann.lu
www.stirnimann.lu

Baubeschrieb

FUNDATION Flachfundiert und wo notwendig mittels geeignetem System nach Angabe Bauingenieur

BODENPLATTE/DECKE ÜBER UNTERGESCHOSS Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur

AUSSENWÄNDE IM ERDREICH Stahlbeton nach Angabe Bauingenieur

GRUNDWASSERABDICHTUNGEN Übergänge Bodenplatte-Wände, Wände-Wände und Wände-Decke unter Terrain mit Polymerbitumendichtungsbahnen oder speziellen Dichtungsbändern abgedichtet

FASSADENKONSTRUKTION Systemwände aus Holz mit hinterlüfteter Fassadenverkleidung aus Holz

ZIMMERTRENNWÄNDE Holzständerkonstruktion mit Hohlraumdämmung, beidseitig mit Gipsfaserplatten beplankt

ZWISCHENDECKEN Holzrippenkonstruktion mit Dreischichtplatten als Untersicht

DACHKONSTRUKTIONEN Systemdecke aus Holz mit Dreischichtplatten als Untersicht

FENSTER Holz-Metallfenster, aussen Aluminium einbrennlackiert, innen gestrichen, Isolierverglasung, U-Wert gemäss bewilligtem Wärmeschutznachweis

SPENGLERARBEITEN Chrom-Nickel-Stahl o.ä

FLACHDÄCHER Dampfbremse, Wärmedämmung aus Polyurethan, Steinwolle oder gleichwertig, Dachhaut aus 2 Lagen Polymer-Bitumenbahnen oder gleichwertig, Schutzlage, Pflanzsubstrat mit extensiver Begrünung auf dem Hauptdach und Kiesbedeckung bei den Autounterständen oder Eingangs-dächern

SONNENSCHUTZ Alle Zimmer mit Leichtmetall-Verbundraffstoren 70 oder 90 mm, Wohnen/Essen motorisiert. Textile Knickarm-markise im Sitzplatzbereich mit manuellem Antrieb

ELEKTROAUSSTATTUNG Zuleitungen und Verteilung nach Vorschriften und Gesetze. Allgemeine Installationen und notwendige Beleuchtungskörper im Allgemeinbereich zur Funktion der Anlage. Detaillierte Angaben sind dem Bestückungsplan des Elektroingenieurs zu entnehmen.

WÄRMEERZEUGUNG Luft-Wasser-Wärmepumpe

WÄRMEVERTEILUNG Bodenheizung im Unterlagsboden mit Einzelraumregulierung.

SANITÄRAPPARATE Auswahl gemäss separater Bestückungsliste des Lieferanten respektive Nasszellenpläne

WARMWASSER Pro Haus separater Wassererwärmer

WASCHEN Waschmaschine, Wäschetrockner mit Wäschehängevorrichtung

KÜCHE gemäss detailliertem Beschrieb und Plänen des Küchenbauers. Elementmöbelküche mit Kunstharzoberflächen, Abdeckung aus Granit, Küchenschild aus Keramik. Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Glaskeramikkochfeld, Umluftabzug, Backofen, Geschirrspüler. (alle Geräte V-Zug)

Budget: Fr. 24'000.00 geliefert und montiert inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten

WANDBELÄGE Wohn- und Schlafbereiche Teilspachtelung grundiert und gestrichen. Nasszellen keramische Platten bei in Nasszellen;

– Wände mit Wasserbezugsstellen bis Höhe 1.20m ab fertig Boden

– Duschnischen bis Unterkant Decke

– Badewannennische bis 1.20m ab fertig Boden im Spritzbereich Budget: Fr. 100. inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten wie Kittfugen, Sockel etc. Beton-Kalksandsteinwände Untergeschoss roh

DECKENBELÄGE Ganze Wohnung Dreischichtplatten naturbelassen, Untergeschossdecke roh

EINBAUTEN Garderobeneinheit kunstharzbeschichtet aus Garderobenteil und Tablarschrank (in Küche integriert und im Budget enthalten) Futterrahmen mit Türblatt, kunstharzbeschichtet. Wohnungsabschlusstüre aus Holz gestrichen mit Mehrpunktverschluss.

BODENBELÄGE Wohn- und Schlafbereiche Parkett, Budget: Fr. 100.00/m² inkl. MwSt. fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten wie Sockel, Kittfugen etc. Untergeschossböden mit Zementüberzug roh

UMGEBUNG begrünte Anlage mit Rasen, Geh- und Sitzplatzflächen gemäss Umgebungsprojekt

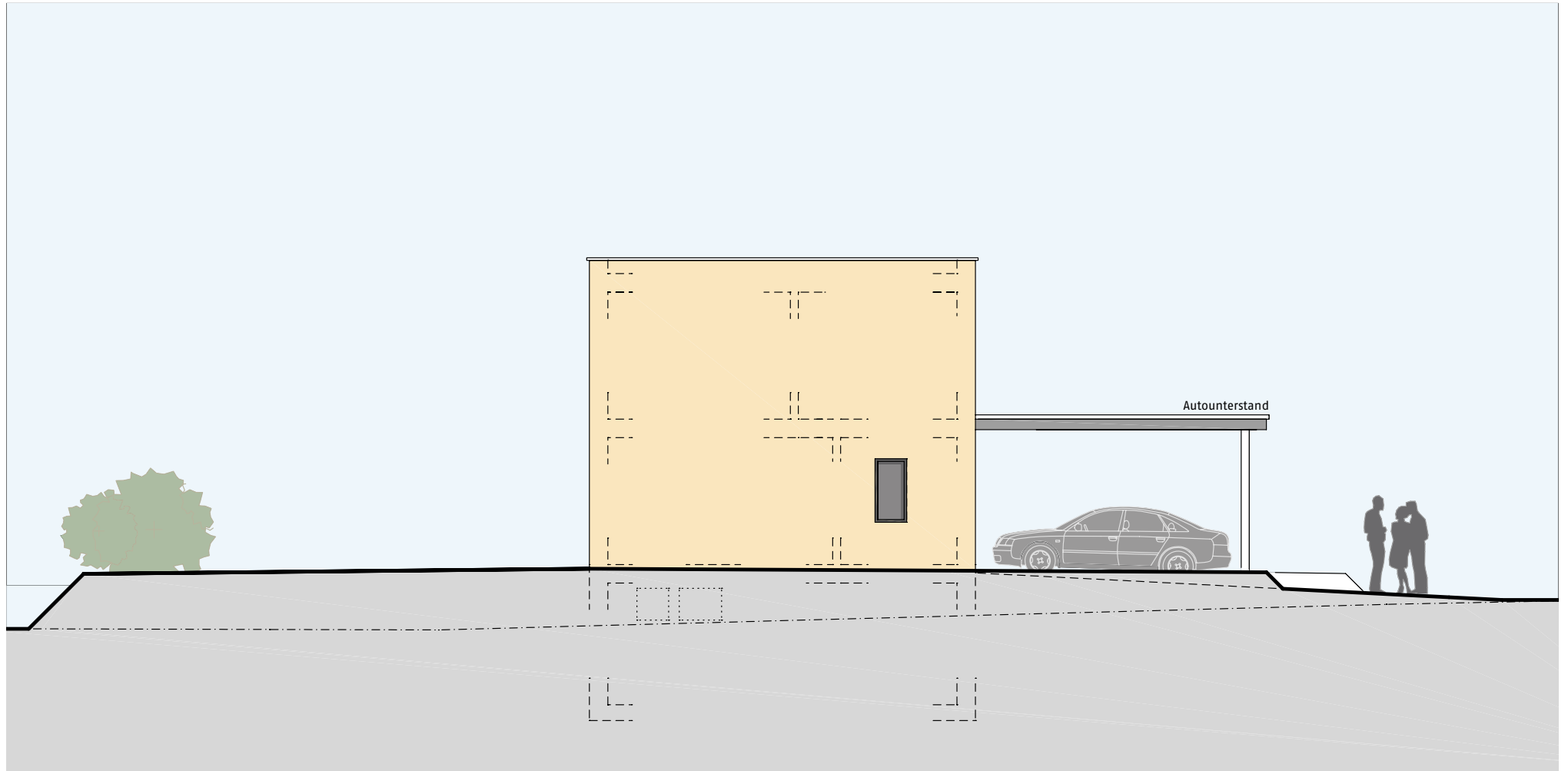
THERMISCHE DÄMMWERTE Gemäss behördlich bewilligtem Nachweis energetischer Massnahmen

AKKUSTISCHE DÄMMWERTE Anforderungen nach SIA 181 für Einfamilienhäuser.

BEMERKUNGEN Budgetangaben sind netto inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und 7.6% MwSt. Änderungen bleiben dem Generalunternehmer vorbehalten. Das Farb- und Materialkonzept sowie die Umgebungsgestaltung ist allein Sache des Generalunternehmers.

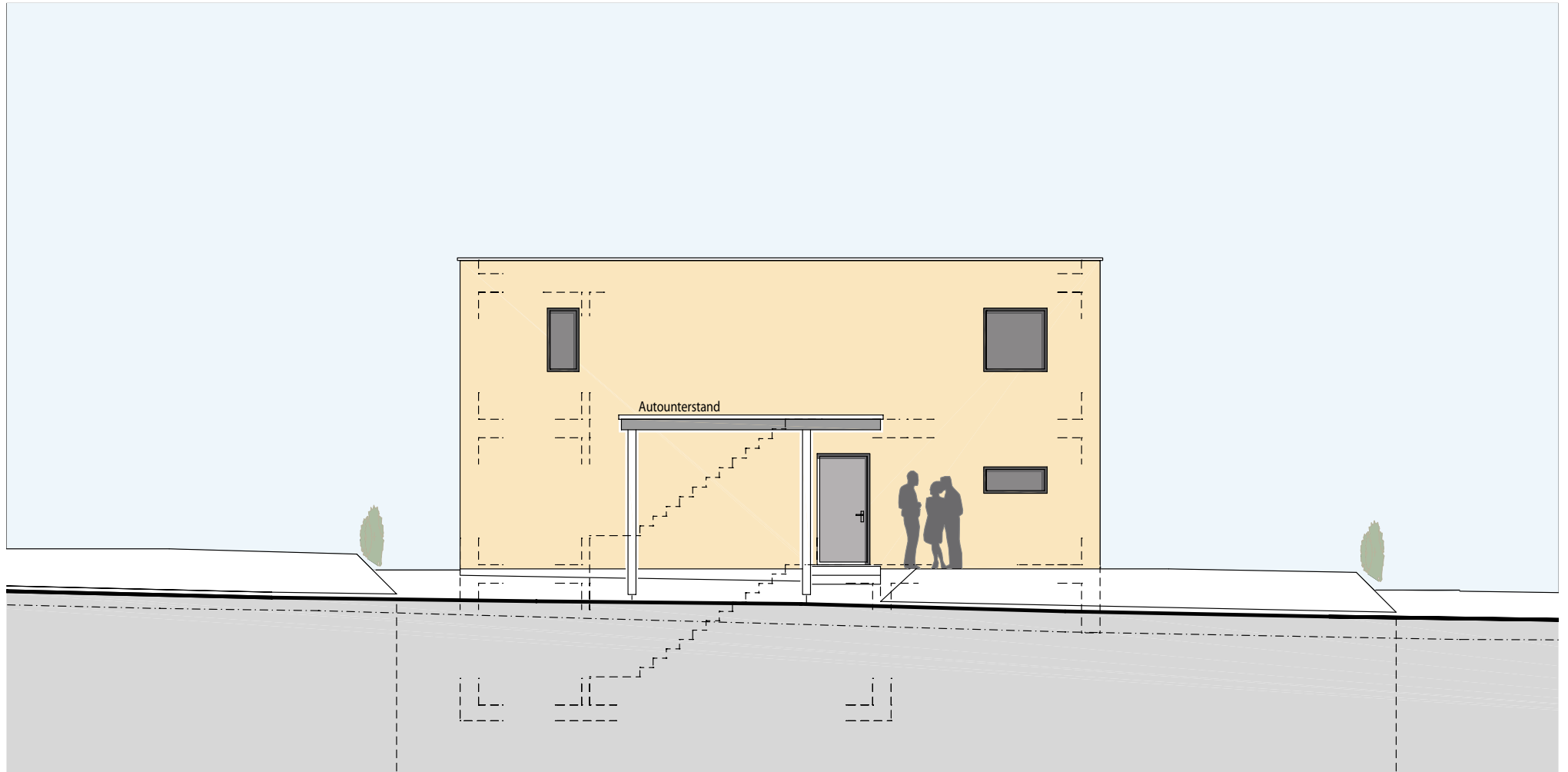
Pläne

NORD-OST-FASSADE



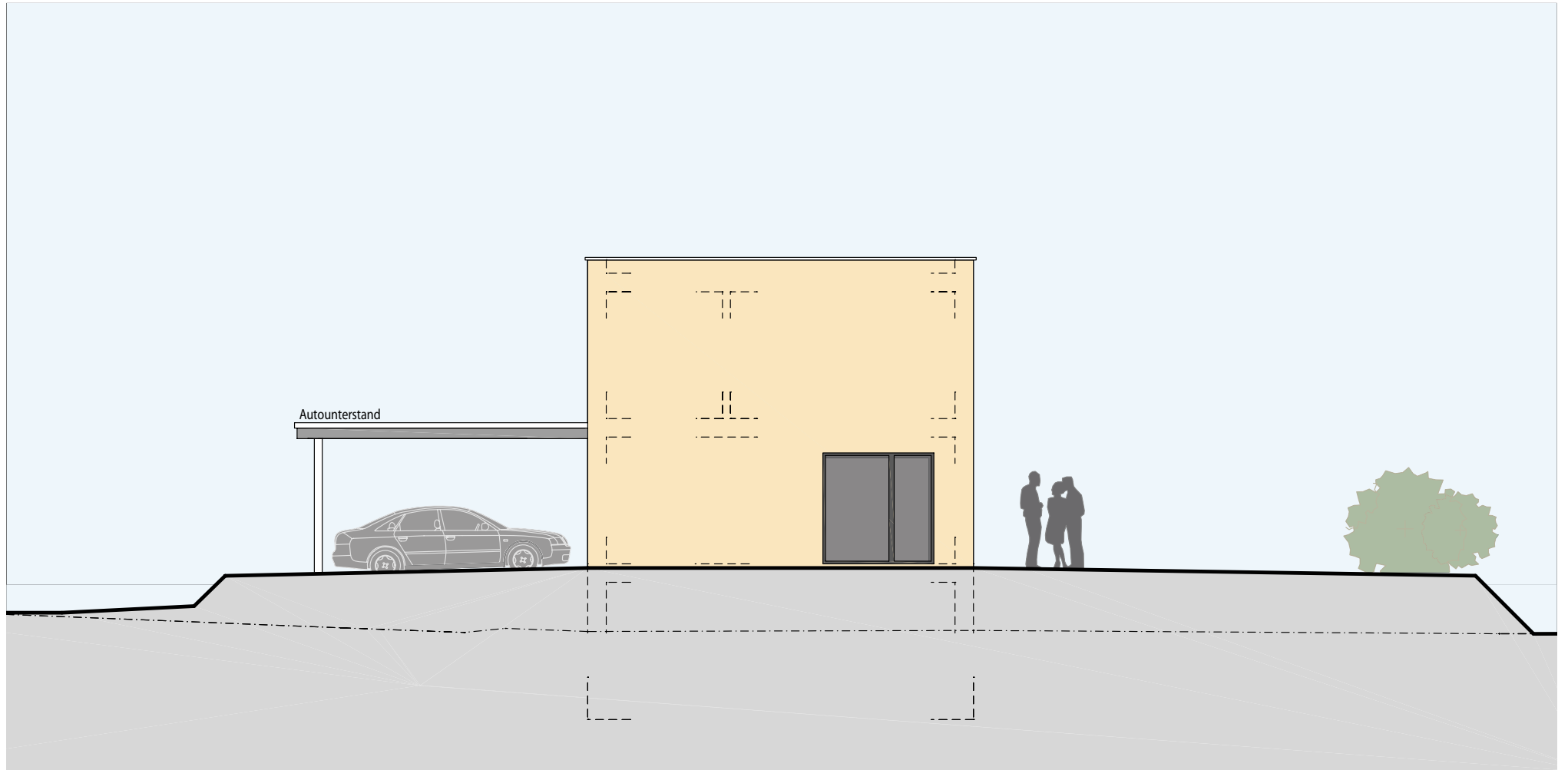
Pläne

NORD-WEST-FASSADE



Pläne

SÜD-WEST-FASSADE



Pläne

SÜD-OST-FASSADE

