

# BÖLLI SÜD

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für das kleine und grosse Glücklichein



# Inhalt

<b>Projekt</b>	5
<b>Lage</b>	7
<b>Aussenraum</b>	9
<b>Details/Übersicht/Parzellen</b>	10
<b>Optionen</b>	12
<b>Grundrisse</b>	13
<b>Kurzbaubeschrieb</b>	18
<b>Ausbaustandard</b>	21
<b>Informationen zum Kauf</b>	28
<b>Kontakt</b>	30

A man and a woman are sitting in a hammock outdoors, smiling and holding hands. The man is on the left, wearing a white shirt, and the woman is on the right, wearing a dark patterned top. They are both looking towards the right. The background is a lush green forest with sunlight filtering through the trees. The hammock is made of light-colored rope and is suspended between two trees. A blue jacket is draped over the left side of the hammock.

**BÖLLI SÜD**

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für die kostbaren Momente im Leben

**Genau das  
Richtige  
für uns.**

BÖLLI SÜD



# Gestaltungsraum für Deinen Lebenstraum.

**Was immer du vorhast:** Im Herzen des Kantons Aargau kannst du es verwirklichen. In einer Einwohnergemeinde die gekennzeichnet ist von wirtschaftlicher Dynamik, hervorragender Infrastruktur und vielfältigem Kultur- und Freizeitangebot. Hier entstehen **22 Doppel-Einfamilienhäuser** mit je ca. **130 m<sup>2</sup> Fläche** auf drei Geschossen sowie einem Untergeschoss mit zusätzlichen 41 m<sup>2</sup> Fläche, umgeben von einem modernen Mix aus Landwirtschaftszone, Wohngebiet und Industrie.

**Was immer du vorhast:** Hier findest du Raum für deine Pläne. Verschiedene Gestaltungsoptionen in und ums Haus stehen dir offen, ebenso die Wahl zwischen **Grundstücksgrößen von ca. 235 - 420 m<sup>2</sup>**. Ein Freiraum mit Spielplatz inmitten der Anlage bietet einen sicheren Ort für Kinder sowie allen Bewohnern eine Stätte der Begegnung für ein unbeschwertes Zusammensein unter Gleichgesinnten, Nachbarn und Freunden. Das viele Grün ist eine Wohltat fürs Auge. Nicht zuletzt ist die aufwärtsstrebende Architektur mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (wozu noch ein Untergeschoss als Keller dazu kommt) die perfekte Bühne für deinen Geschmack und Gestaltungswillen. In jeder Hinsicht – auf jeder Ebene.

BÖLLI SÜD





## Perfekt gelegen.

**Lebensraum:** Niederlenz im Bezirk Lenzburg, 5'000 Einwohner, nur etwa zwei Kilometer vom Bezirkshauptort entfernt, bietet Tradition und Innovation gleichermaßen. Vom urchigen Chlauschlöpfen bis hin zu einer dynamischen Arbeitswelt, die von zahlreichen Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetrieben geprägt ist: Niederlenz ist Vielfalt, die dir Raum lässt zwischen Arbeit, Erholung und Selbstverwirklichung. Oder einfach: Raum zu Leben.

**Bahnhof Lenzburg:** Zu Fuss in 16 Minuten erreichbar

**Aarau:** Mit dem Auto in 17 Minuten erreichbar

**Baden:** Mit dem Auto in 22 Minuten erreichbar

**Zürich:** Mit Auto oder ÖV in weniger als 50 Minuten erreichbar

**Schule:** Zu Fuss in 13 Minuten erreichbar

**Einkaufen:** Mit dem Auto in 4 Minuten erreichbar

**Fussballplatz:** Mit dem Auto in 5 Minuten erreichbar



**BÖLLI SÜD**

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für das kleine und grosse Glück

**Genau das  
Richtige  
für uns.**



## Aussenraum

**Aussenraum:** Die 22 familienfreundlichen Reiheneinfamilienhäuser mit 4.5 und optional 5.5 Zimmern verfügen über einen eigenen Privatgarten und zwei oberirdische Parkplätze (je ein Aussenparkplatz und ein gedeckter Carport).

Ein Spiel- und Aufenthaltsplatz in der Mitte der Anlage ist der ideale Ort, um die Kinder miteinander toben zu lassen und sich dabei mit Gleichgesinnten auszutauschen.

Böllli Süd bietet einen erholsamen und unbeschwernten Rückzugsort für alle, die das süsse Dorfleben der Stadt vorziehen.

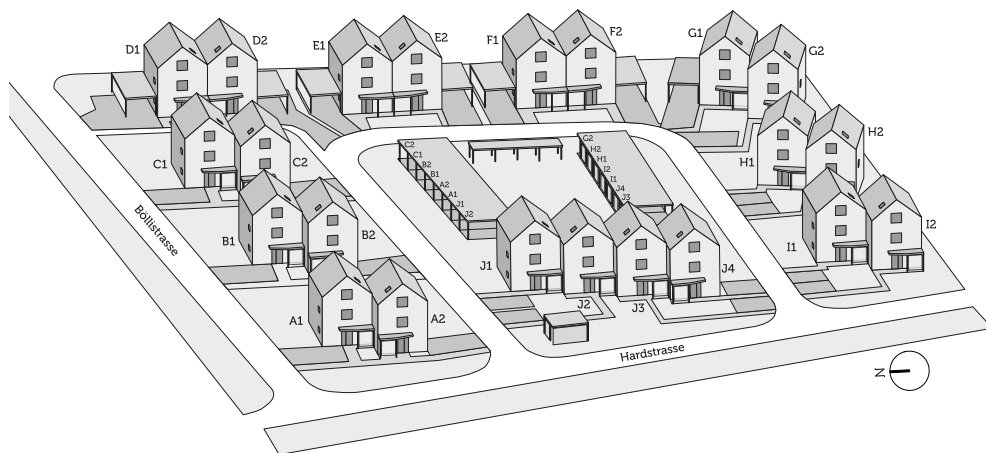
Die Natur liegt vor der eigenen Haustüre – das Grundstück grenzt südlich an eine Landwirtschaftszone, teilweise sogar mit Blick auf das Schloss Lenzburg. Der unweit gelegene Länzertweiher oder die Bünz Auen sind in wenigen Minuten zu erreichen – atme tief ein und spaziere los. Das Schöne liegt vor der Haustür.

Trotz der Nähe zur Natur sind auch grössere Ortschaften wie Lenzburg oder die Städte Aarau und Zürich in wenigen Fahrminuten erreichbar. Sei es um zu arbeiten oder einfach um einen Abend in der Stadt ausklingen zu lassen – du musst auf nichts verzichten.

## Details

Fläche Erdgeschoss bis Dachgeschoss	130 m <sup>2</sup>
Fläche Untergeschoss	41 m <sup>2</sup>
Parzellengrößen	zwischen 235 - 420 m <sup>2</sup>
Kubatur oberirdisch	500 m <sup>3</sup>
Kubatur unterirdisch	zwischen 190 - 204 m <sup>3</sup>
Parkplatz ungedeckt	1
Carpport gedeckt	1

## Übersicht



## Parzellen



**BÖLLI SÜD**

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für die besten Zukunftsaussichten

**Genau das  
Richtige  
für uns.**



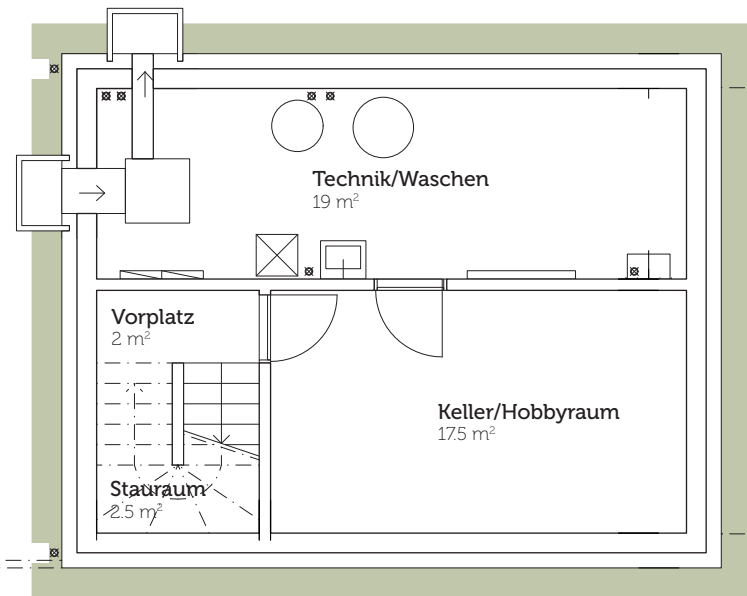


## Optionen

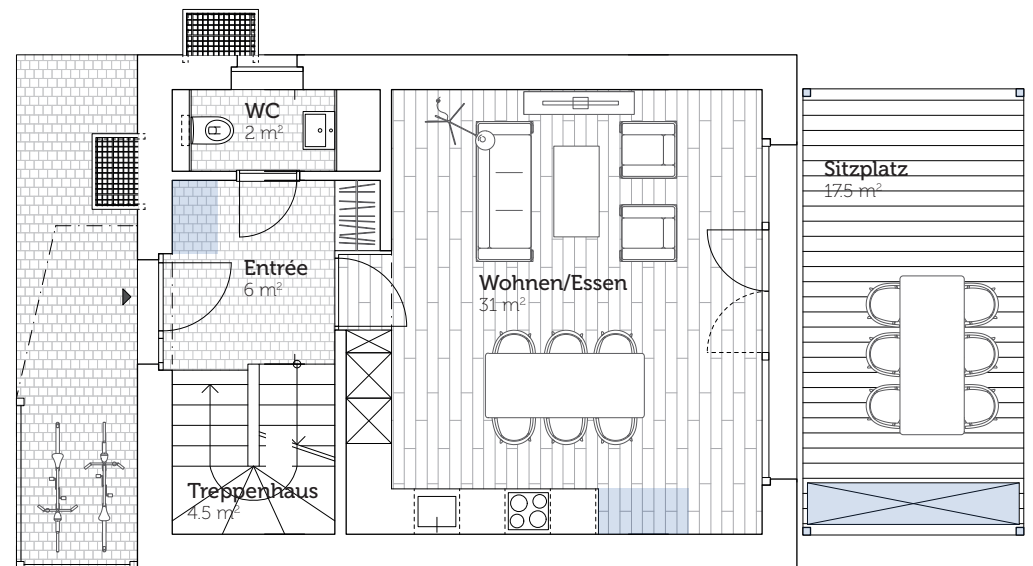
**Wie immer du lebst:** mit den bereits vordefinierten und sorgfältig abgestimmten Käuferoptionen passt sich dein Zuhause deinen Bedürfnissen an. Sei es durch eine erweiterte Küchenzeile, einen überdeckten Gartensitzplatz oder einem weiteren Zimmer im Dachgeschoss – du verleihst deinem Zuhause einen persönlichen Touch!

# Grundriss Musterhaus

## Untergeschoss



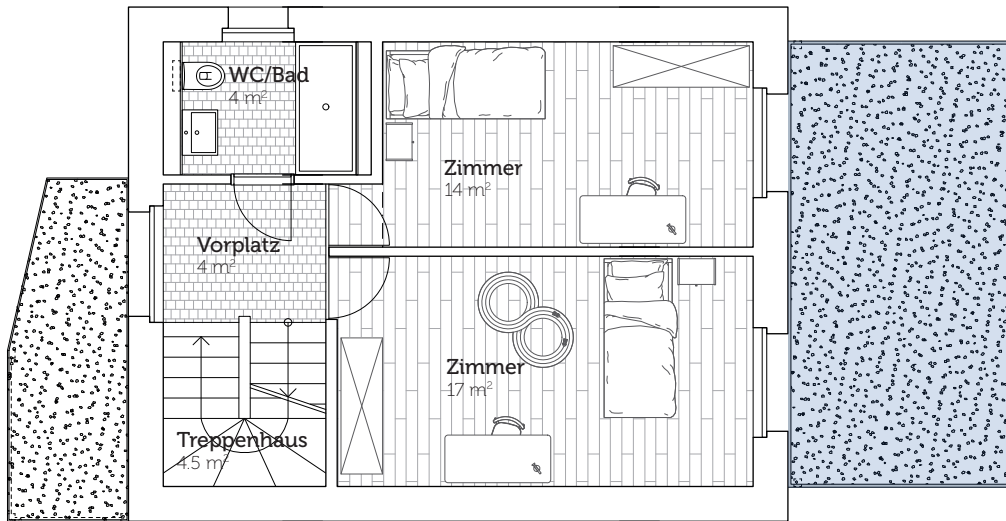
## Erdgeschoss



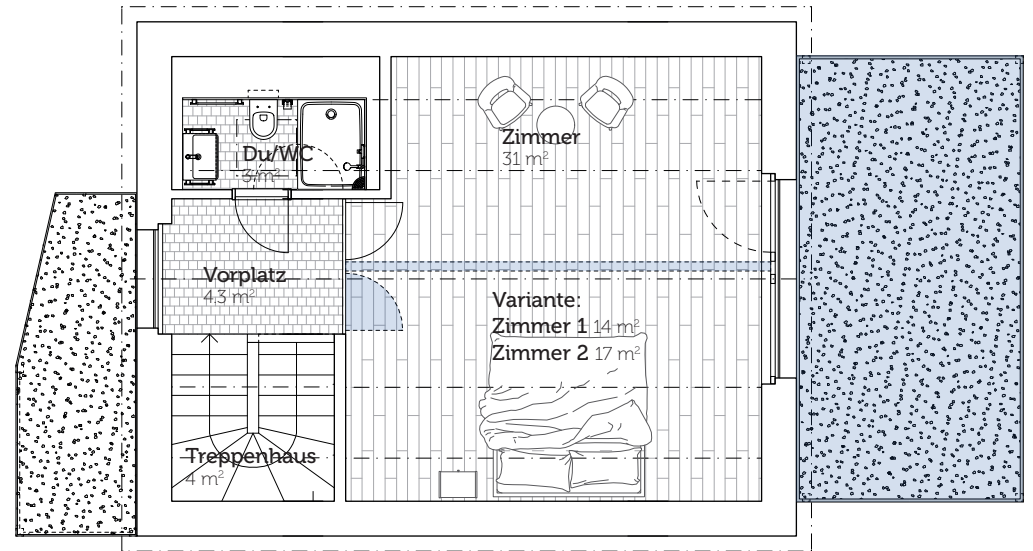
Blaue Flächen: Ausbaup Optionen (nicht im Grundpreis inbegriffen)

# Grundriss Musterhaus

## Obergeschoss

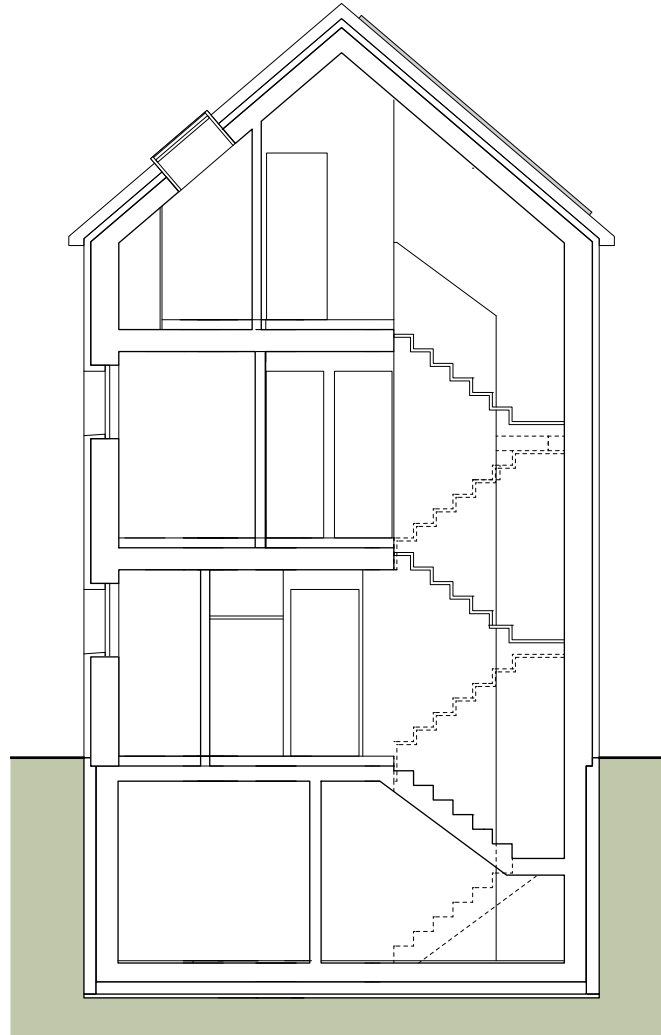


## Dachgeschoss

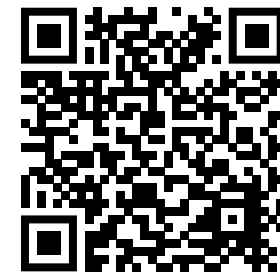


Blaue Flächen: Ausbauoptionen (nicht im Grundpreis inbegriffen)

## Querschnitt Musterhaus



Hier gehts zum virtuellen 3D-Rundgang



BÖLLI SÜD





**BÖLLI SÜD**

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für unsere gemeinsamen Ziele

**Genau das  
Richtige  
für uns.**

# Kurzbaubeschrieb

## HAUSEINHEIT

### Energiestandard

- MINERGIE®-Standard (zertifiziert)

### Tragkonstruktion

- Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk)

### Gebäudehülle

- Hinterlüftete Holzbeplankung

### Fenster und Haustüre

- Fenster in Kunststoff mit 3-fach-Isolierverglasung
- Haustüre mit seitlicher Fensterpartie

### Bedachung

- Schrägdach mit Ziegeleindeckung
- Photovoltaikanlage (siehe Elektroanlagen)

### Sonnenschutz

- elektrische Rafflamellenstoren
- Gelenkarmmarkise bei Sitzplatz (manuell)

### Elektroanlagen

- Steckdosen, Taster, Deckenleuchtenanschlüsse, Deckenspots bei der Küche, Leuchte bei Hauseingang und für Sitzplatz
- Multimedia-Anschluss in Wohnbereich und in allen Zimmern
- Photovoltaikanlage auf dem Dach (südseitig) mit 4.2 kWp maximaler Leistung
- Elektro-Mobilität: Leerrohre für Ladestation beim Parkplatz vor dem Haus (Ladestation als Käuferoption bestellbar)

### Heizungsanlage

- Wärme- und Warmwassererzeugung mittels Luft-Wasserwärmepumpe
- Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung (alle Räume ausser UG)

### Lüftungsanlage

- Kontrollierte Wohnungslüftung

### Sanitäranlagen

- Erdgeschoss: WC, Lavabo und Spiegelschrank
- Obergeschoss: WC, Badewanne, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank
- Dachgeschoss: WC, Dusche, Duschtrennwand, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegel
- Untergeschoss: Waschmaschine, Tumbler, Waschtrog, Raumluft-Trocknungsgerät («Secomat»), Wäschehängesystem
- Garten: Aussenwasseranschluss bei Sitzplatz

### Kücheneinrichtung

- Küchenfronten, Blenden und Sockel kunstharzbeschichtet
- Küchenabdeckung in Kunststein
- Küchengeräte Electrolux (oder gleichwertig): Induktionskochfeld mit Dunstabzug (Umluft), Backofen, Mikrowelle, Kühl-/Gefrierkombination, Geschirrspüler

### Schreinerarbeiten

- Garderobe im Entrée kunstharzbeschichtet
- Vorhangschiene auf Putz montiert, im Dachgeschoss Vorhangbretter kunstharzbeschichtet
- Treppenhandlauf

### Bodenbeläge

- Eichenparkett im Wohn- und Essbereich, Küche, allen Zimmern und auf Treppe vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss
- Keramische Platten in Nasszellen, Entrée und auf Treppe vom Erdgeschoss bis ins Untergeschoss
- Untergeschoss: Zementüberzug gestrichen

### Wand- und Deckenbeläge

- Wände Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen, Wandpartien in Nasszellen mit keramischen Platten
- Decken mit Glattputz und weiss gestrichen
- Decken und Wände im Untergeschoss Beton oder Mauerwerk, weiss gestrichen (Technikraum nur Decke gestrichen)

### Privater Garten

- Bepflanzung: Sträucher, Hecken, Rasen und Baum
- Beläge: Gartenplatten bei Sitzplatz, Gehweg mit verfestigtem Kies, Rasengittersteine für Parkplatz beim Haus

### Käuferoptionen (gegen Aufpreis)

- Sitzplatzüberdeckung in Leichtbauweise mit bekiestem Flachdach (Baubewilligung vorliegend)
- Aussenschrank bei Sitzplatz
- Zusätzlicher Garderobenschrank im Entrée
- Erweiterung Küchenzeile
- Unterteilung Dachgeschoss in zwei Zimmer (zusätzliche Wand und Türe, inklusive Anpassung Elektroanschlüsse)
- Erweiterung PV-Anlage auf 8.4 kWp maximale Leistung (Basis = 4.2 kWp)

## Kurzbaubeschrieb

### CARPORTS UND ANBAUTEN

- Leichtbauweise
- Flachdach, bekiest
- Wände mit Holzbeplankung und/oder Maschendrahtnetz
- Ein abschliessbarer Aussenschrank pro Carport

### UMGEBUNG

#### Beläge

- Rasen bei Spielplatz
- Asphaltbelag bei Föhrenweg und Entsorgungsstelle
- Rasengittersteine bei Besucherparkplätzen, Carports und deren Vorbereiche
- Verfestigter Kies bei Gehwegen

#### Ausstattung

- Bepflanzung, Spielgeräte und Sitzgelegenheit bei Gemeinschaftsbereich
- Beleuchtung mit Kandelaber bei Föhrenweg und Pollerleuchten bei Gemeinschaftsbereich
- Wasseranschluss bei Gemeinschaftsbereich
- Überdachte Entsorgungsstelle in Leichtbauweise mit seitlicher Holzbeplankung und Entsorgungscontainer

#### Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Kurzbaubeschrieb und allfälligen vorhanden Planunterlagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

BÖLLI SÜD



## Küche/Garderoben EG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

### Waschbecken

50 x 40 cm | Oberflächenbündig in Arbeitsplatte eingesetzt | Edelstahl, glanz



### Einhebel-Waschtischmischer

Edelstahl gebürstet



### Abfallsystem

Einzugdämpfung | 35l Abfallsack | vollintegriert in Küchenfront



### Geschirrspüler

ELECTROLUX | vollintegriert in Front



### Eckschränkelement

Eckschrank-Drehbeschläge, silber



### Kochfeld

ELECTROLUX | Induktion

### Dunstabzug

ELECTROLUX | Umluft | Licht integriert | vollintegriert in Front



### Kühlschrank

ELECTROLUX wählbar aus zwei Varianten



### Backofen

ELECTROLUX

### Mikrowelle

ELECTROLUX



## Raumbeläge/Oberflächen

### Bodenbelag Küche/Wohnen

Echtholzparkett | Eiche lebhaft | gebürstet und naturgeölt | 9.5 x 100 x 1250 mm



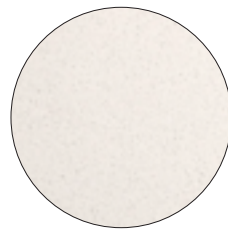
### Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen  
Variante: Glattputz (gegen Aufpreis) weiss gestrichen



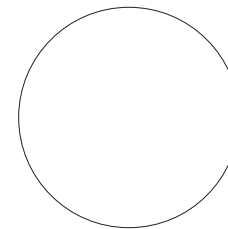
### Küchenabdeckung/-Spiegel

Kunststeinplatte | Quartzkomposit



### Fronten, Blenden, Sockel

Kunstharz, weiss, hochglanz

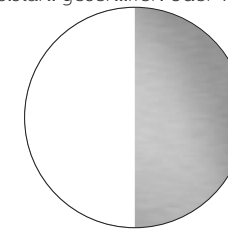


### Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau glänzend)

### Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



BÖLLI SÜD



## Nasszelle EG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

### Waschtisch

60 x 46.5 cm | mit Armaturenloch | Keramik weiss



### Einhebel-Waschtischmischer

verchromt



### Handtuchhalter

verchromt



### Spiegelschrank

80 x 75 x 14 cm | Steckdose integriert | LED Beleuchtung nach oben, vorne + unten | aufgesetzt montiert | weiss



### WC

Deckel mit Absenkautomatik | UP-Spülkasten | Keramik weiss  
Variante: DUSCH-WC (gegen Aufpreis)



### WC-Drücker

weiss



### WC-Papierhalter

ohne Deckel | verchromt



## Raumbeläge/Oberflächen

### Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild verlegt



Weiss

Sand

Grau



Taupe



Anthrazit

### Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen  
Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)  
weiss gestrichen

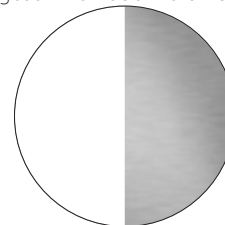


### Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau glänzend)

### Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt



## Nasszelle OG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

### Aufsatzwaschtisch

60 x 46.5 cm |  
mit Armaturenloch | Keramik weiss  
**Waschtischunterbau**  
mit zwei Schubladen | weiss glänzend



### Einhebel-Waschtischmischer

verchromt  
**Handtuchhalter**  
An Unterbau befestigt | verchromt



### Spiegelschrank

80 x 75 x 14 cm | Steckdose integriert |  
LED Beleuchtung nach oben, vorne + unten |  
aufgesetzt montiert | weiss



### Badewanne

170 x 75 cm | weiss | Stahl weiss



### Einhebel-Wannenmischer

verchromt  
**Duschgleitstange**  
110 cm | verchromt  
**Duschvorhangstange**  
ohne Verschraubung | verchromt  
**Duschkorb**  
Eckmodell  
**Badetuchstange**  
60 cm



### WC

Deckel mit Absenkautomatik | UP-Spülkasten |  
Keramik weiss  
*Variante: DUSCH-WC (gegen Aufpreis)*



## Raumbeläge/Oberflächen

### WC-Drücker

weiss  
**WC-Papierhalter**  
ohne Deckel | verchromt



### Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild  
verlegt



### Abrieb

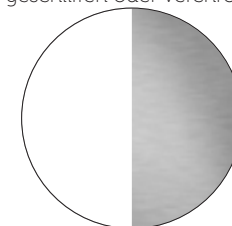
1.0 mm | weiss gestrichen  
*Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)*  
weiss gestrichen



### Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau  
glänzend)

**Beschläge, Griffe, Armaturen**  
Edelstahl geschliffen oder verchromt



BÖLLI SÜD



## Nasszelle DG

Im Verkaufspreis sind folgende Apparate/Armaturen enthalten:

### Aufsatzwaschtisch

60 x 46.5 cm | mit Armaturenloch |  
Keramik weiss

### Waschtischunterbau

mit zwei Schubladen | weiss glänzend



### Einhebel-Waschtischmischer

verchromt

### Handtuchhalter

An Unterbau befestigt | verchromt



### Spiegel

Massanfertigung

### Duschtasse

80 x 120 cm



### Einhebel-Brausemischer

verchromt

### Duschgleitstange

110 cm | verchromt

### Duschtrennwand

mit Pendeltür und Festteil | In Dachschräge montiert

### Duschkorb

Eckmodell

### Badetuchstange

60 cm



### WC

Deckel mit Absenkautomatik | UP-Spülkasten |  
Keramik weiss

Variante: DUSCH-WC (gegen Aufpreis)



## Raubeläge/Oberflächen

### WC-Drücker

weiss

### WC-Papierhalter

ohne Deckel | verchromt



### Boden- und Wandplatten

Feinsteinzeug, unglasiert | 30 x 60 cm | wild  
verlegt



### Abrieb

1.0 mm | weiss gestrichen

Variante: Glattputz (gegen Aufpreis)

weiss gestrichen

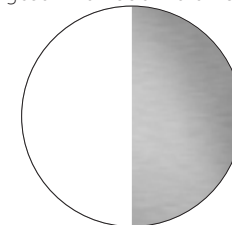


### Holzwerkstoffe

weiss, matt (Ausnahme: WT-Unterbau  
glänzend)

### Beschläge, Griffe, Armaturen

Edelstahl geschliffen oder verchromt





## Allgemeines zum Kauf

**Beim Erwerb eines schlüsselfertigen Reiheneinfamilienhauses sind verschiedene Themen zu beachten. Nachstehend erläutern wir die wichtigsten Punkte im Kaufprozess.**

### RESERVATION

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlen Sie eine Gebühr in der Höhe von CHF 25'000.00. Sollten Sie Ihre Reservation annullieren bevor der Kaufvertrag ausgefertigt worden ist, verbleibt ein Pauschalbetrag in der Höhe von CHF 3'000.00 zu Gunsten der Verkäuferin für die Aufwendungen im Rahmen der Vertragsvorverhandlungen. Sollte der Kaufvertrag zum Zeitpunkt des Rücktritts bereits ausgearbeitet worden sein, wird ein Pauschalbetrag von CHF 5'000.00 einbehalten. Sieben Arbeitstage vor dem Beurkundungstermin ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz niedergelassenen Instituts über den gesamten Erstellungspreis vorzulegen.

### KAUF- / ZAHLUNGSABWICKLUNG

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Reiheneinfamilienhäuser inkl. Miteigentum an der Umgebung (gemäss Leistungsbeschreibung) und Vertragsunterlagen. Die Käuferschaft hat den vereinbarten Verkaufspreis bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr wie folgt zu tilgen.

- a) Vor der Beurkundung des Landkauf-/Werkvertrages hat die Käuferschaft bereits eine Reservationsgebühr von CHF 25'000.00 einbezahlt.
- b) Bei der öffentlichen Beurkundung des Landkauf-/

Werkvertrages zahlt die Käuferschaft 20% des Kaufpreises für das Land und den Entwicklungskostenanteil an die Verkäuferschaft abzüglich der vorgängig geleisteten Reservationsgebühr.

- c) Bei der Fertigstellung der Bodenplatte des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.
- d) Bei Fertigstellung Decke über 1. Obergeschoss des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.
- e) Bei dichter Gebäudehülle (Fenster eingebaut & Dach abgedichtet) des entsprechenden Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.
- f) Bei Abnahme des Hauses bezahlt die Käuferschaft 20% bzw. den Rest des Erstellungspreises an die Verkäuferschaft.

Die Zahlungen sind seitens der Verkäuferschaft weder zu verzinsen noch sicherzustellen.

### IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN

Schlüsselfertige und bezugsbereite Reiheneinfamilienhäuser mit eigenem Keller/Untergeschoss inkl. entsprechender Landparzelle in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Umgebung

- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Multimedia.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen

Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.

- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Kosten für die Parzellierung und Nutzungs- und Verwaltungsordnung sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

### IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie die allfälligen dazugehörigen Honorare und MwSt.
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- Halber Anteil der Notariatskosten
- Halber Anteil der Grundbuchkosten
- Grundbuchabgabe für Handänderungen
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte, neu verordnete Gebühren und Abgaben

### SONSTIGES

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferin noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Offerte freibleibend – Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt eines Reiheneinfamilienhauses.

**BÖLLI SÜD**

Dein Haus. Dein Zuhause in Niederlenz.

Für alles, was wir lieben

**Genau das  
Richtige  
für uns.**





## Beratung und Verkauf

Seraina Investment Foundation  
Stockerstrasse 34  
CH-8002 Zürich

**Frau Naime Limani berät dich gerne.**

E-Mail [boelli-sued@serainainvest.ch](mailto:boelli-sued@serainainvest.ch)  
Telefon +41 76 503 07 14