



SONNENPLATZ

INHALT

Lage	4
Ausbau	6
Wohnungen	11
Haus 1	11
Haus 2	17
Haus 3	23
Projekt-Details	28
Verkaufspreise	31
Kontakt	33



LAGE

Die Gemeinde Seon liegt im aargauischen Seetal und ist mit rund 5470 Einwohnern die grösste Gemeinde im Tal. Das wunderschöne Naherholungsgebiet rund um den Hallwilersee ist nur wenige Kilometer entfernt.

Seon ist mit Bus und Bahn nach Lenzburg und Luzern im Taktbetrieb erschlossen. Der neu erstellte Bahnhof Seon Nord und die Bushaltestelle befinden sich in Gehdistanz.

In der Gemeinde ist ein breites Vereins- und Freizeitangebot vorhanden, ebenso ein Hallenbad. Die Wälder um Seon laden zum Entspannen und Fitbleiben ein. Seon, wie auch die Bezirkshauptstadt Lenzburg und die nahe gelegene Stadt Aarau bieten rund ums Jahr zahlreiche kulturelle Erlebnisse.

An verkehrsarmer Lage, am Rande der Bauzone entsteht mit dem Projekt Sonnenplatz attraktiver Wohnraum. Mit Blick auf Felder und Wald werden drei Wohneinheiten im gehobenen Standard (zwei bis drei Wohnungen pro Liegenschaft) erstellt. Die grosszügigen Grundrisse ermöglichen entspanntes Wohnen, wie auch die Möglichkeit für Homeoffice.

Schulen

Kindergärten
Primarschule
Mittelstufe
Oberstufe (Bezirks-,
Sekundar- und
Realschule)

Steuerfuss

108% Gemeinde
112% Kanton Aargau

ÖV

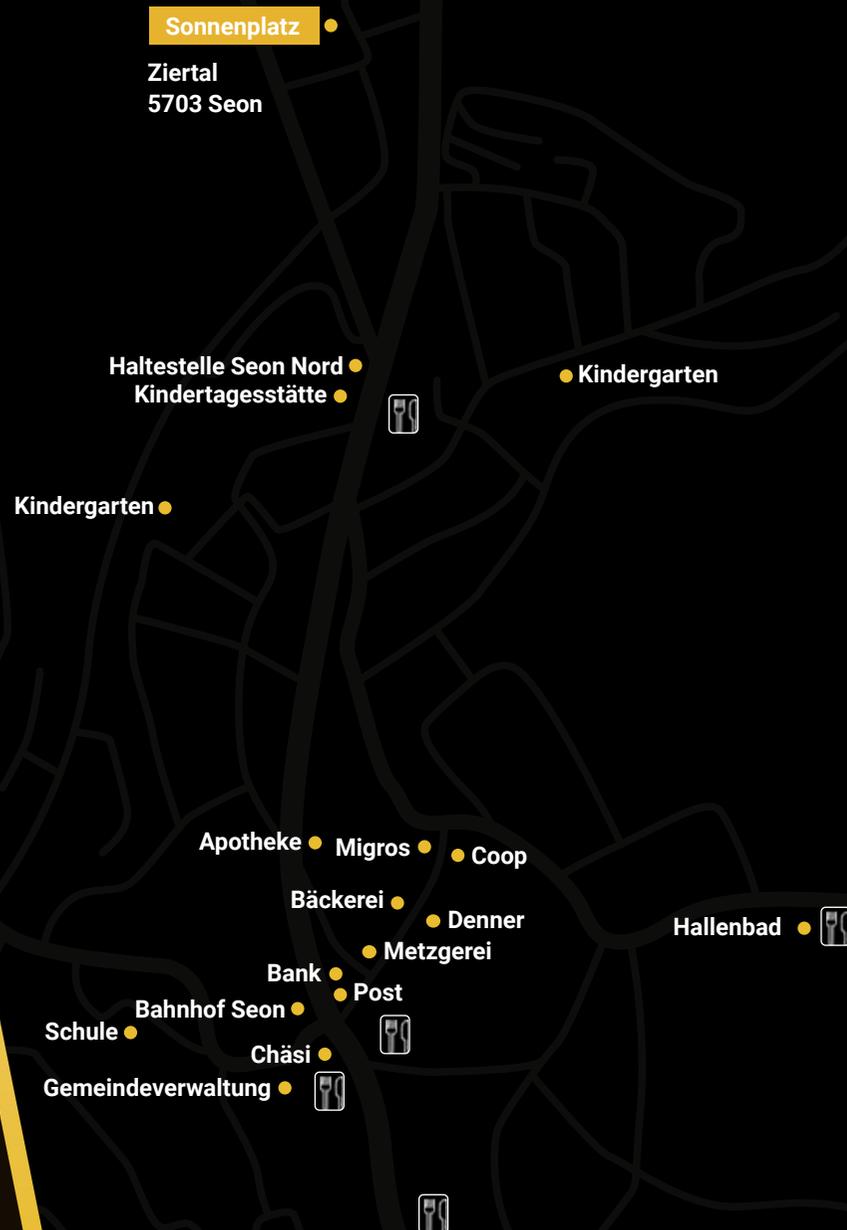
Haltestelle Seon Nord und
Bushaltestelle 570 Meter
entfernt
Lenzburg – Zürich HB in
21 Minuten

Autobahn

5 Autominuten bis
Autobahn A1 nach Bern
und Zürich

5 Autominuten
bis Schafisheim
und Autobahn A1

5 Autominuten
bis Lenzburg und
Autobahn A1





KURZBAUBESCHRIEB UND BUDGETPOSITIONEN

BAUMEISTERARBEITEN

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Architekten sowie des Bauingenieurs nach den neusten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt. Beton- und Kalksandsteinwände im Keller und in der Einstellhalle. Fassaden-Einsteinmauerwerk Backstein für verputzte Aussendämmung. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen entsprechend.

BODENBELÄGE

Alle Treppenhäuser mit Kugelgarn. Nasszellen mit keramischen Bodenplatten. Budget nur für Material (Platten): Fr. 50.00 pro m² inkl. MWST. Klebeparkett in den Schlafzimmern, Küchen, Entree, Wohnen & Essen. Budget nur für Material (Parkett): Fr. 50.00 pro m² inkl. MWST.

FENSTER

Hebeschiebe- und Flügelfenster gemäss Plänen. Kunststofffenster mit Aluschale, Farbe aussen gemäss Farbkonzept, Farbe innen weiss RAL 9016.

GESTALTUNGS- UND FARBKONZEPT

Das Gestaltungs- und Farbkonzept der gesamten Anlage wird gemäss Architektenpläne umgesetzt.

GIPSERARBEITEN

Wohnungsdecken und Nasszellen Weissputz inkl. Haftbrücken. Wohn- und Schlafräume mit Kalkzement Grundputz und Abrieb 1.5 mm zum Streichen (überall wo notwendig inkl. Haftbrücke doppelt). Vorhangschiene Unterputz, im Wohnzimmer überall 2-fach geführt. Bei den restlichen Zimmer 1-fach geführt.

HEIZUNG

Separate Heizungsgruppe im jeweiligen Technikraum für jedes Haus inkl. Warmwasseraufbereitung. Je Haus wird eine Luftwärmepumpe (LWP) in den Technikräumen ausgebaut. Alle Wohnräume sind mit Bodenheizung ausgestattet. Bodenheizung bedienbar über Raumthermostate.

KÜCHEN

Küchenanordnung gemäss Architektenpläne. Fronten sind alle kunstharzbeschichtet. Farbe gemäss Standardauswahl des Lieferanten. Schubladen und Schranktüren mit Softeinzug. Innenflächen und Tablare beschichtet. Granit-

abdeckungen Preisklasse 2 oder 3. Küchenrückwand mit Glas gemäss Bemusterung Käufer in RAL oder NCS. Es ist ein Budgetpreis pro Wohnung von CHF 35'000.00 inkl. MWST berücksichtigt. Darin sind unter anderem alle Geräte wie, Backofen, Steamer, flächenbündiges Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug Umluft, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Unterbauspüle in Edelstahl, sowie ein Einhebelmischer mit Schwenkauslauf enthalten.

LIFT

Alle Geschosse werden mit einem Personenlift erschlossen. Platz für 8 Personen. Die Innenausstattung ist Teil des Gestaltungskonzeptes.

LÜFTUNG

Die Küchen werden nach Empfehlung des Lüftungsingenieurs über der Kochstelle mit Umluft-Dampfabzügen mit Aktivkohlefiltern ausgestattet. Innenliegendes Bad/WC, Dusche/WC und Abstellräume werden elektromechanisch entlüftet. Entlüftung der Tiefgarage, Keller und Liftschächte gemäss den Anforderungen. In den Kellern ist ein konventionelles Abluft- Lüftungssystem vorgesehen.

METALLBAU

Lieferung und Montage von Metallbaufertigteilen wie z.B. Briefkastenanlagen in Aluminium, Velohalterung, Gitterroste für Belüftung der Untergeschosse. Absturzsicherungen auf Terrassen und wo nötig.

SANITÄRAPPARATE

Den heutigen Normen entsprechende Installationen in schall- und wärmetechnischer Hinsicht. Moderne Badgestaltung und Produktauswahl. Lieferung / Montage der notwendigen Sanitärapparate inkl. Duschglaswand in den Wohnungen. Es ist ein Budgetpreis von Brutto CHF 20'000 inkl. MWST pro Wohnung berücksichtigt. Duschglaswand CHF 1000 inkl. MWST je Dusche. Jede Wohnung wird mit einem Waschturm ausgestattet. Es ist pro Wohnung ein frostsicherer Aussenwasserhahn ausgebaut. Je Haus wird eine Enthärtungsanlage eingebaut.

SCHREINERARBEITEN

Garderobeneinheit mit Kleiderstange, Hutablage und Putzschrank, geschlossene Ausführung gemäss Pläne. Innentüren mit Stahlzargen, gestrichen. Türblatt Vollspan, gespritzt.

SONNENSCHUTZ

Verbundraffstoren elektrisch ausgeführt gemäss Material- und Farbkonzept des Architekten. Pro Wohnung eine Knickarmmarkise elektrisch bedienbar (Breite 5 Meter, Ausladung 3 Meter).

TERRASSEN

Beläge der Balkone mit FSZ Platten R11 rutschfest, Terrassen mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten nach Konzept Architekt.

UMGEBUNG

Erstellung der Roh- und Feinplanie aller Umgebungsflächen auf der Basis des Umgebungsplans mit Pflanzliste. Zufahrtswege, Hausvorplatz und Besucherparkplätze in sickerfähigen Verbundsteinen oder Belag mit entsprechender Fundationsschicht. Gartensitzplätze mit FSZ Platten R11 rutschfest in Splitt verlegt. Anlegen der Rasenflächen inkl. Rasensaat und erster Schnitt. Um die Gebäude werden Steinpackungen als Fassadenschutz erstellt, sowie als Abschluss ein Rasenstein. Ausstattung gemäss Umgebungsplan.

WANDBELÄGE / PLATTENARBEITEN

Nasszellen: Platten im Duschbereich raumhoch, bei WC, Lavabo und Badewannenvormauerungen bis 1.20 m Höhe, Rest mit Abrieb. Budget nur für Material (Platten): Fr. 50.00 pro m² inkl. MWST.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

KÄUFERWÜNSCHE

Nach gegenseitiger Absprache und sofern es der Planungs- und Baufortschritt zulässt, kann die Käuferschaft individuelle Änderungen und Zusatzausbauten (Qualität, Quantität und Materialisierung) vornehmen lassen. Mehraufwendungen werden separat verrechnet. Sie sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung zulässig und grundsätzlich nur sofern daraus keinerlei Beeinträchtigungen (Statik, Akustik, Bauphysik, Folgekosten etc.) bei den übrigen Gebäudeteilen (allgemeine Bereiche und Stockwerkeigentum Dritter) entstehen. Die Bauherrschaft bestimmt, welche Leistungen von welchen Unternehmern, Lieferanten und Planern erbracht werden. Der Käuferschaft ist es grundsätzlich nicht gestattet, die jeweiligen Leistungen bei Dritt-Unternehmern und Lieferanten zu beziehen. Aus allfälligen Änderungen resultierende zusätzliche Bewilligungsgebühren, höhere Anschlussgebühren, Massnahmen für Schall- und Wärmeschutz, allgemeine Nebenkosten sowie Honorare gehen zu Lasten der Käuferschaft.

KAUFPREIS

Verkaufspreise gemäss separater Übersicht. Die Verkaufspreise umfassen die schlüsselfertige Erstellung der entsprechenden Wohneinheit, Garagenparkplatz, Kellerraum inkl. Landanteil gemäss Architektenpläne. Die An-

schlussgebühren sind im Verkaufspreis enthalten. Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung, Wasser und Sanitär), welche durch die Kellerräume und Garagen führen, sowie notwendige Schächte und Bauten (Kanalisation, Werkleitungen, Lüftung) in der Umgebung sind von der Käuferschaft zu dulden. Durch die Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandarts können einzelne Bauteile Änderungen erfahren. Änderungen in Planung, Bau- und Leistungsbeschreibung sowie Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Massgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Fachplaner / Spezialisten. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Unternehmer und die Behörden festgelegt.

IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

Folgende Kosten sind nicht im Kaufpreis enthalten:

- Kosten für zusätzliche Käuferwünsche
- Kosten für die Schuldbrieferstellung
- Kosten von Notariat und Grundbuch zu 50%
- Allfällige behördlicherseits bis anhin unbekannte oder neu verordnete Gebühren und Abgaben.

ZAHLUNGSPLAN

- 1. Zahlung im Zusammenhang Reservationsvereinbarung Fr. 20'000.–
- 2. Zahlung bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrages 30% des Kaufpreises
- 3. Zahlung nach dem Betonieren der letzten Betondecke 30% des Kaufpreises
- 4. Zahlung nach Einbau des Unterlagsbodens 30%
- 5. Zahlung (Restzahlung) 10 Tage vor Schlüsselübergabe 10% des Kaufpreises

Allfällige Mehrkosten sind wie folgt zur Zahlung fällig: 50% bei Unterzeichnung Auftragsbestätigung / 50% 10 Tage vor Schlüsselübergabe)

Die Anzahlungen werden nicht verzinst.



GARTENWOHNUNG 101

4.5 ZIMMER

HAUS 1

Wohnfläche 104 m²

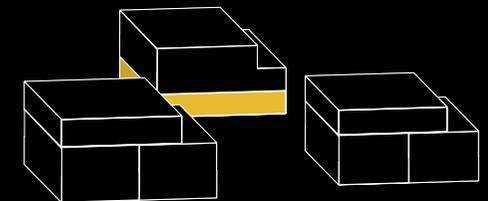
Sitzplatzfläche ca 43.8 m²

Gartenfläche 110 m²

Keller 19 m²



0m 1m 2m 3m 4m 5m



ERDGESCHOSS



ATTIKAWOHNUNG 102

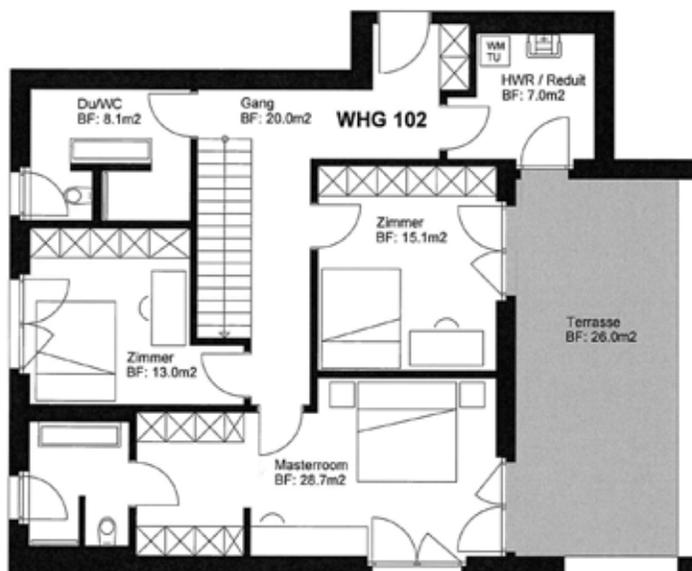
5.5 ZIMMER

HAUS 1

Wohnfläche 158.7 m²

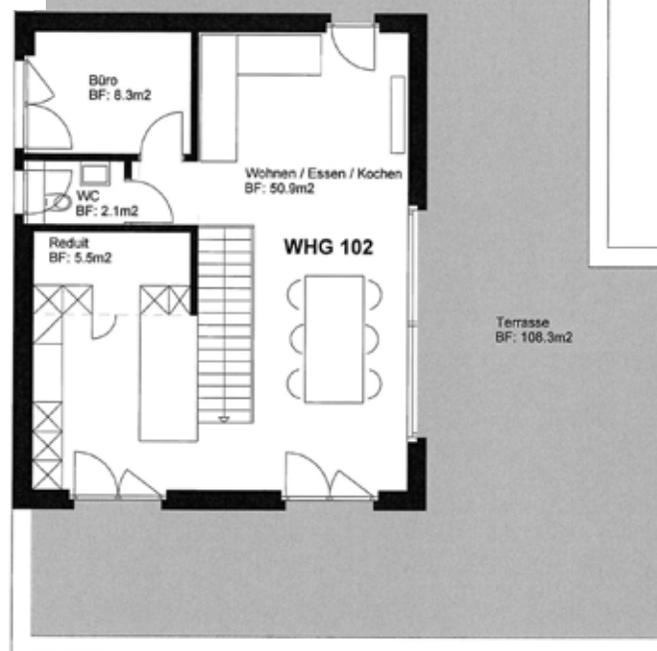
Terrassenflächen ca 134.3 m²

Keller 20 m²

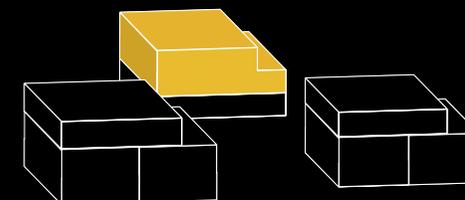


1. OBERGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



0m 1m 2m 3m 4m 5m

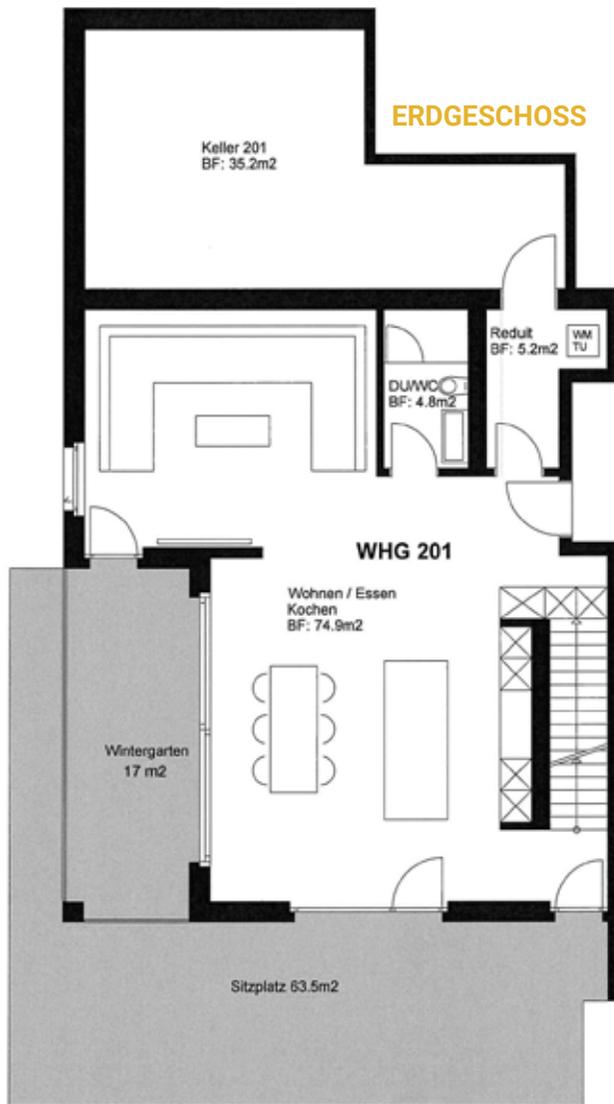


1. OBERGESCHOSS

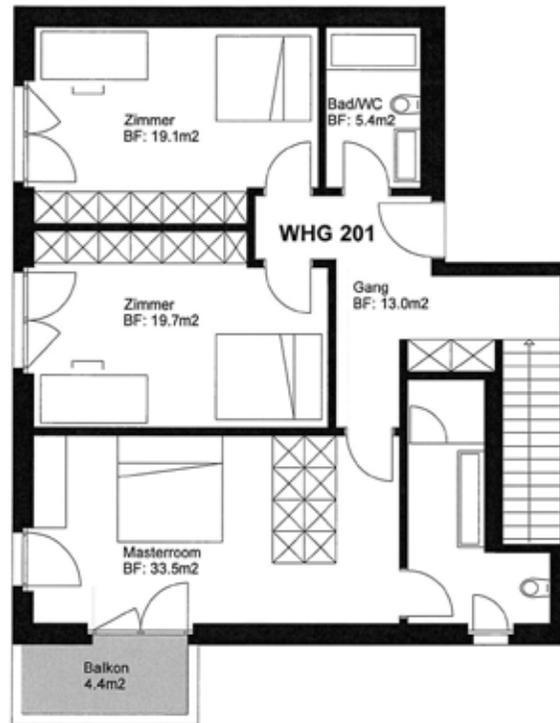


2. OBERGESCHOSS



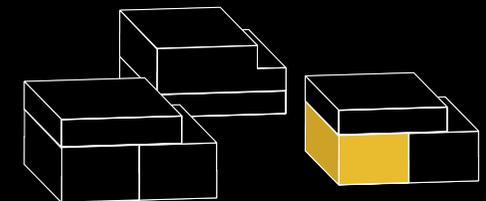


1. OBERGESCHOSS



GARTENWOHNUNG 201
4.5 ZIMMER
HAUS 2

- Wohnfläche** 175.6 m²
- Sitzplatzfläche** ca 63.5 m²
- Gartenfläche** 97 m²
- Wintergarten** ca 17 m²
- Balkonfläche** 4.4 m²
- Keller** 35.2 m²



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

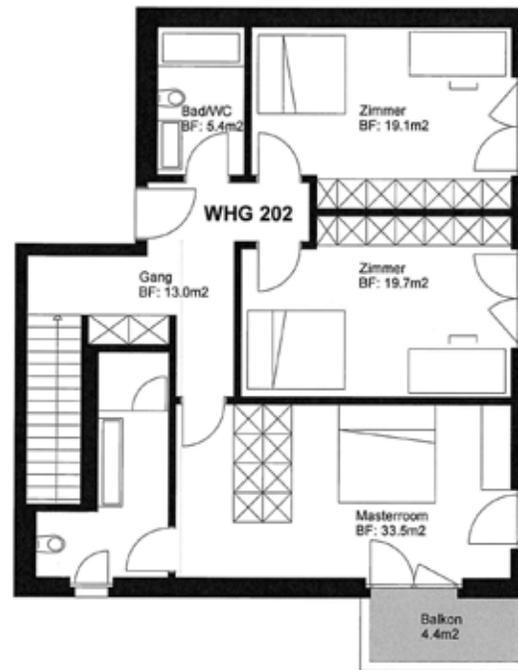




0m 1m 2m 3m 4m 5m



1. OBERGESCHOSS



GARTENWOHNUNG 202
4.5 ZIMMER
HAUS 2

Wohnfläche 175.6 m²

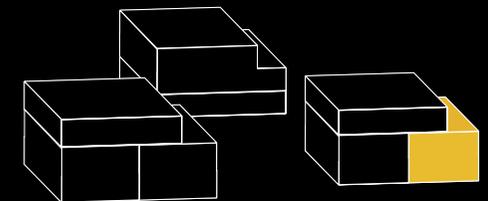
Sitzplatzfläche ca 63.5 m²

Gartenfläche 115 m²

Wintergarten ca 17 m²

Balkonfläche 4.4 m²

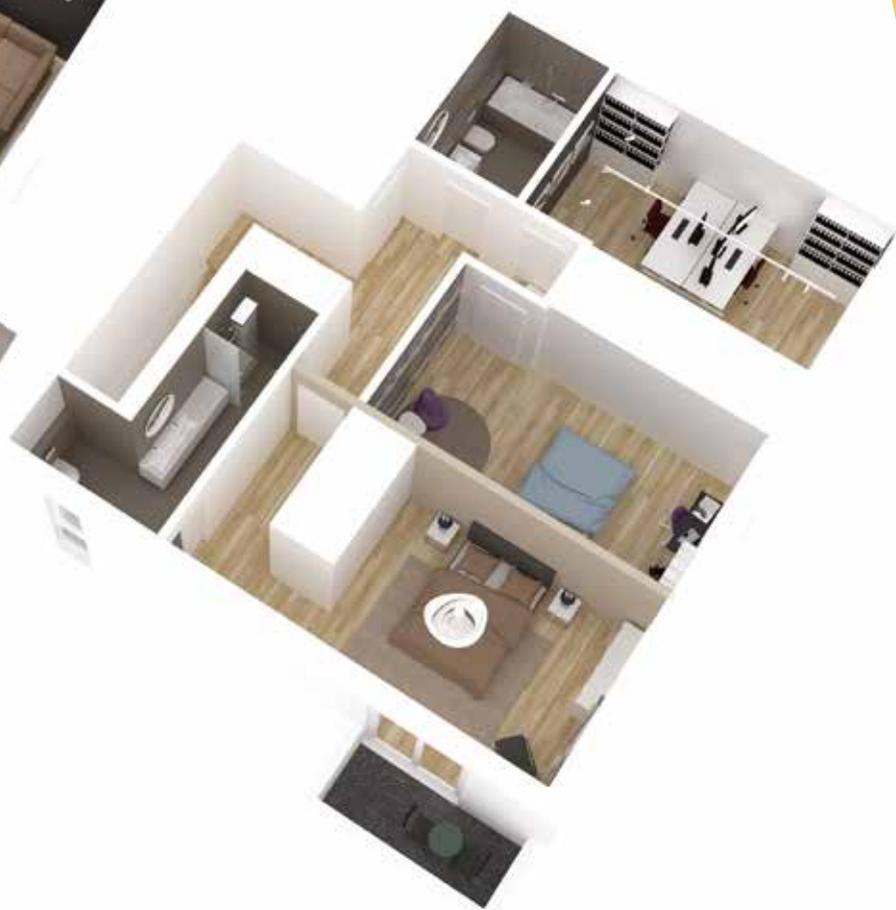
Keller 38.4 m²

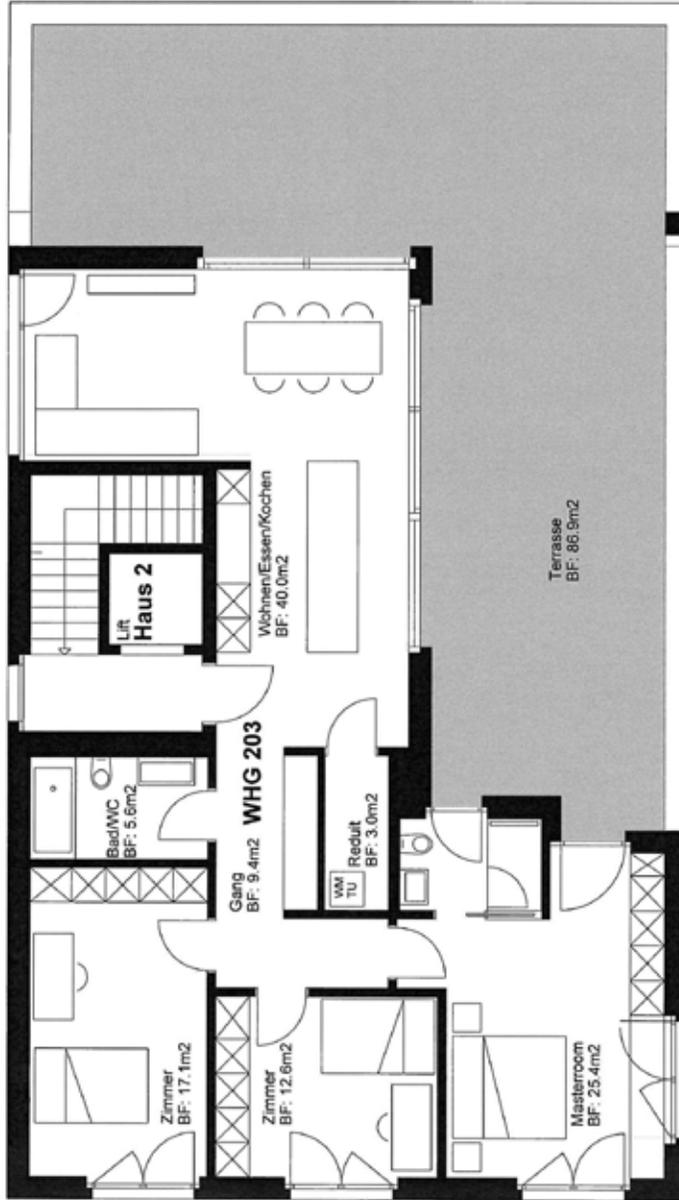


ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS





0m 1m 2m 3m 4m 5m

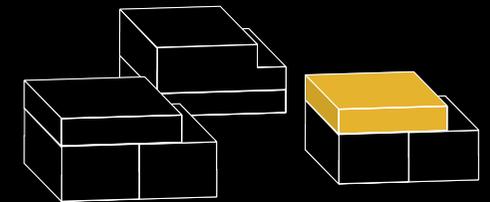


ATTIKAWOHNUNG 203 4.5 ZIMMER HAUS 2

Wohnfläche 113.1 m²

Terrassenfläche ca 86.9 m²

Keller 19 m²



ATTIKA-GESCHOSS



GARTENWOHNUNG 301

5.5 ZIMMER

HAUS 3

Wohnfläche 190.9 m²

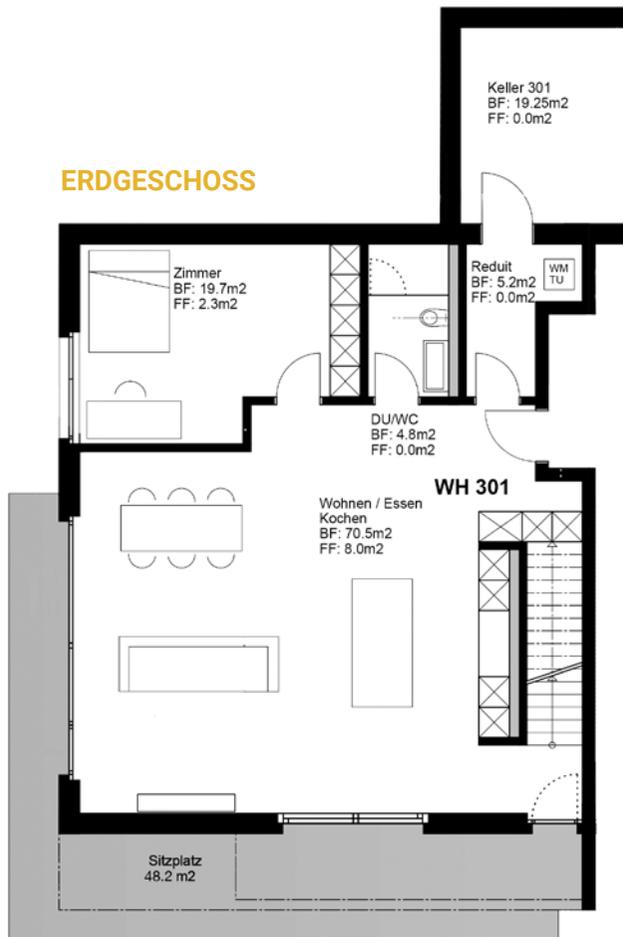
Sitzplatzfläche ca 48.2 m²

Gartenfläche 103 m²

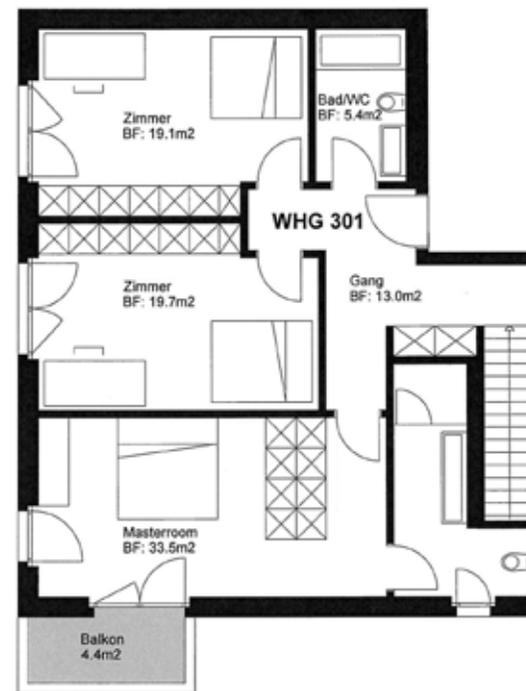
Balkonfläche 4.4 m²

Keller 19.25 m²

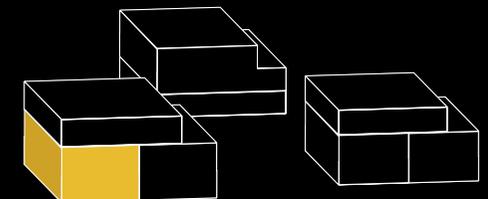
ERDGESCHOSS



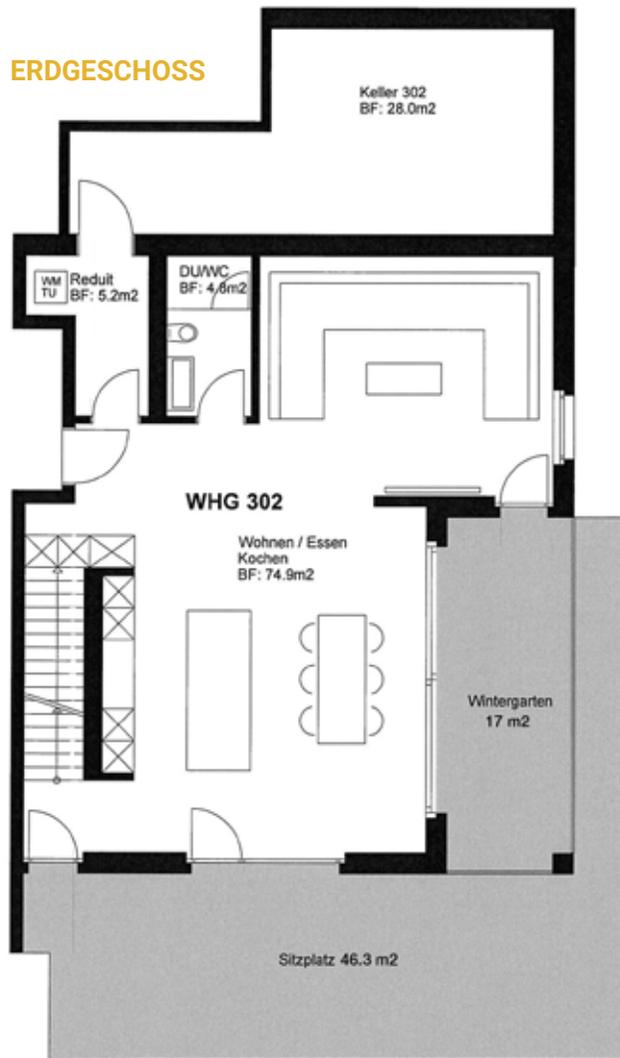
1. OBERGESCHOSS



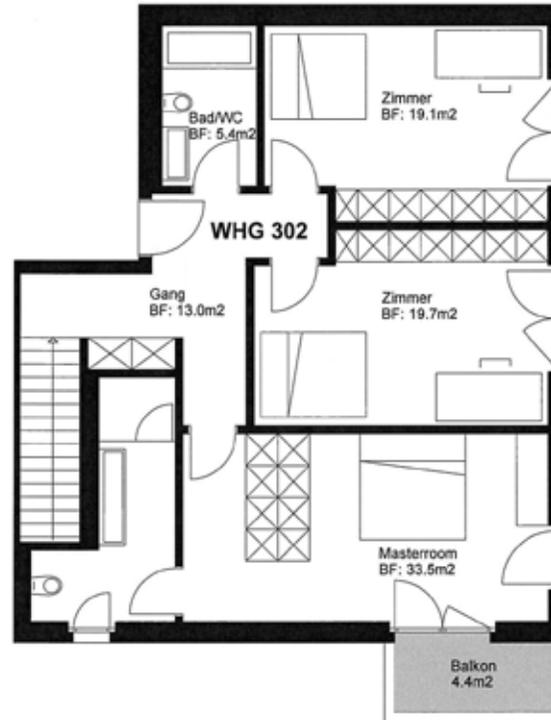
0m 1m 2m 3m 4m 5m



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



0m 1m 2m 3m 4m 5m



GARTENWOHNUNG 302 4.5 ZIMMER HAUS 3

Wohnfläche 175.6 m²

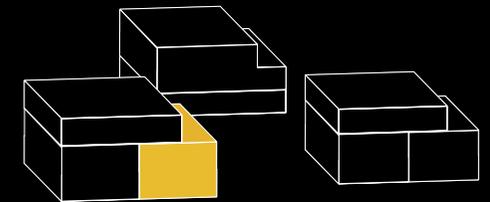
Sitzplatzfläche ca 46.3 m²

Gartenfläche 100 m²

Wintergarten ca 17 m²

Balkonfläche 4.4 m²

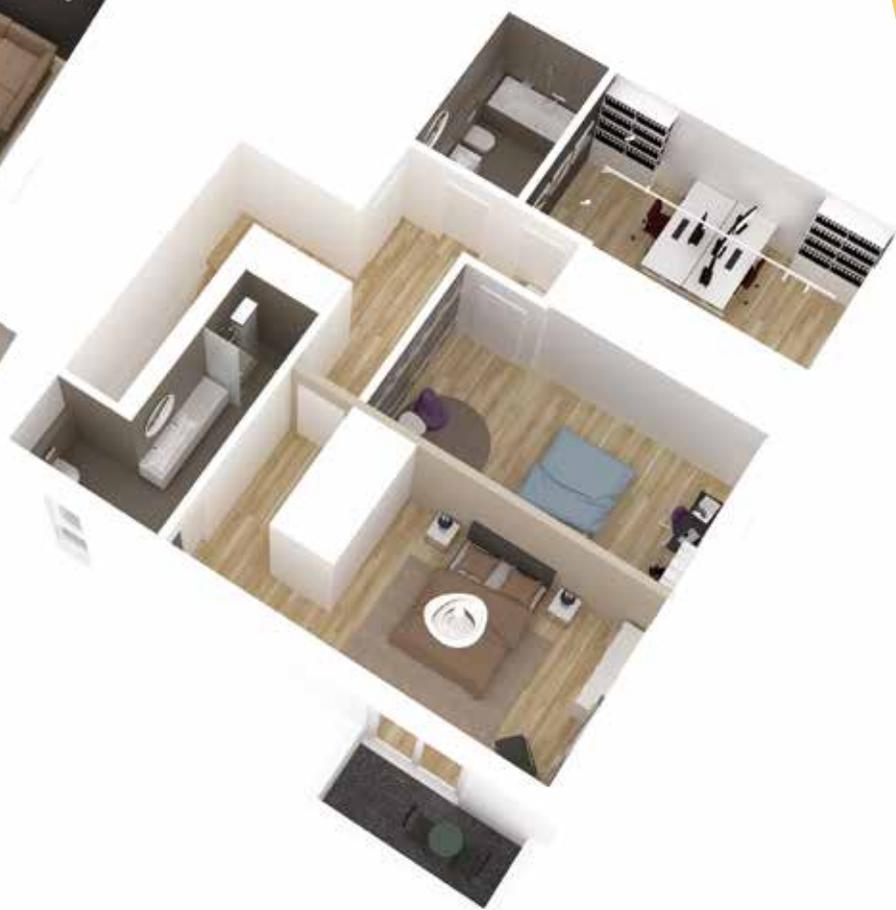
Keller 28 m²

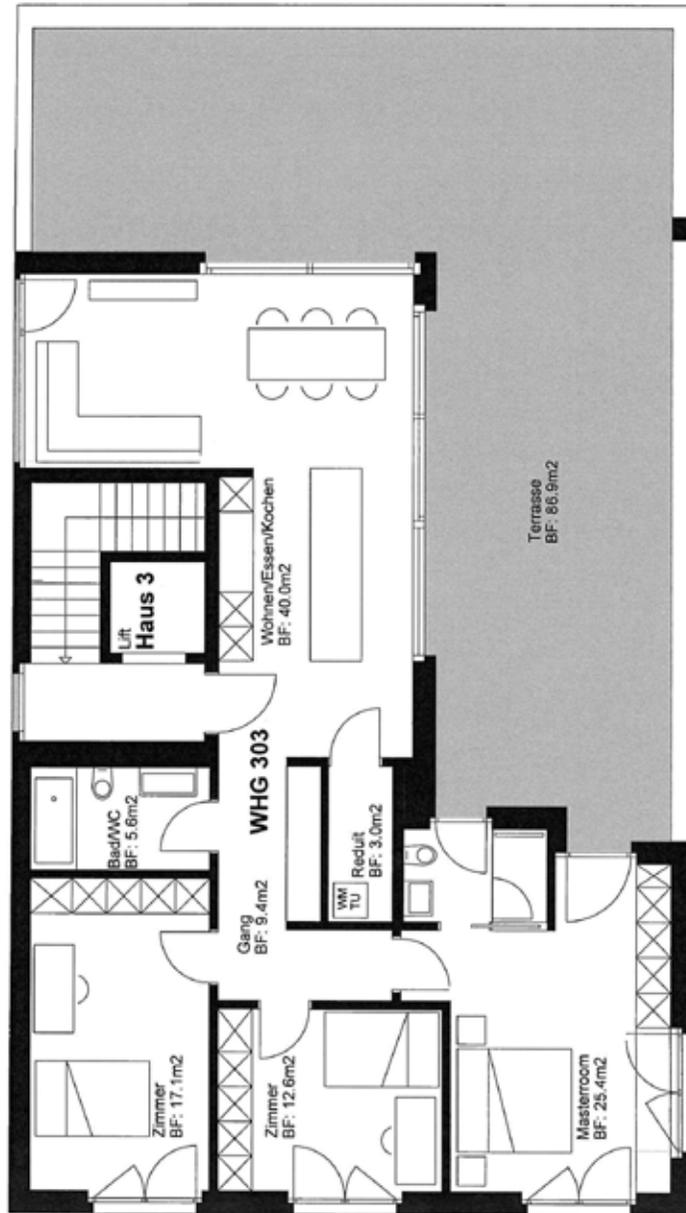


ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS





0m 1m 2m 3m 4m 5m



ATTIKAWOHNUNG 303

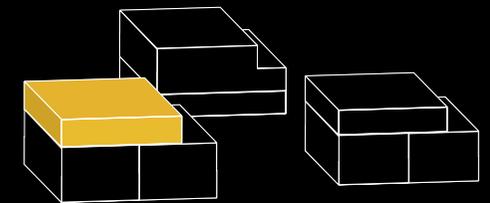
4.5 ZIMMER

HAUS 3

Wohnfläche 113.1 m²

Terrassenfläche ca 86.9 m²

Keller 18 m²



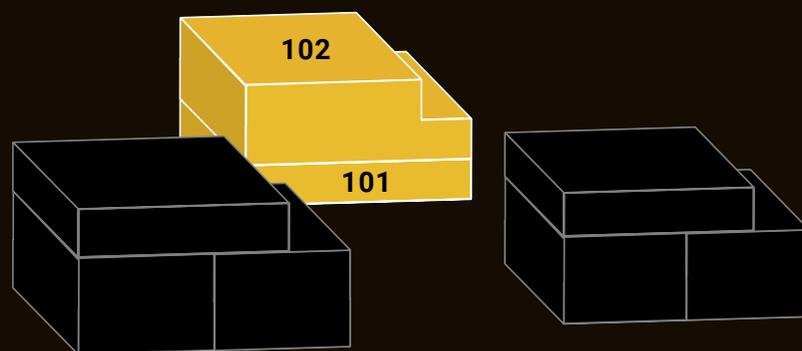
ATTIKA-GESCHOSS





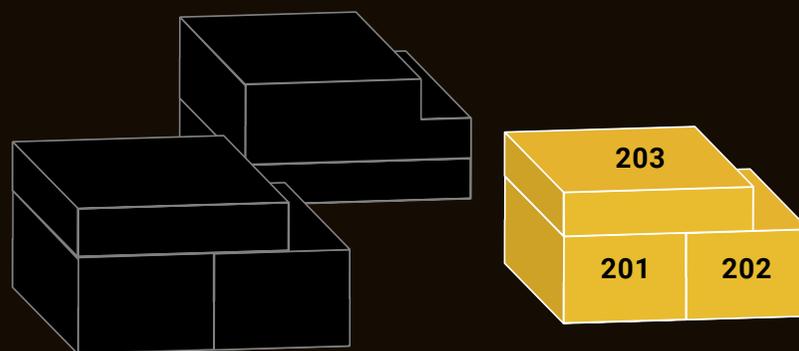
PROJEKT-DETAILS HAUS 1

Objektyp	Gartenwohnung 101	Attika-Wohnung 102
Baujahr	2024/25	2024/25
Anzahl Zimmer	4.5 Zimmer	5.5 Zimmer
Gartenfläche	110 m ²	–
Geschossfläche netto	104 m ²	158.7 m ²
Raumhöhe	mind. 2.4 m	mind. 2.4 m
Keller	16.2 m ²	20 m ²
Terrasse/Sitzplatz	43.8 m ²	134.3 m ²
Nasszellen	2	2



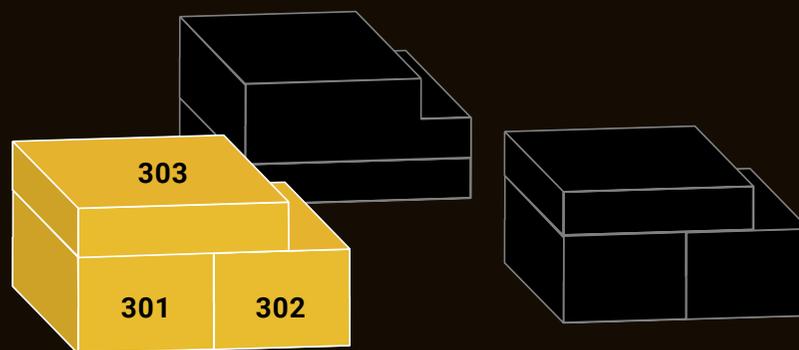
PROJEKT-DETAILS HAUS 2

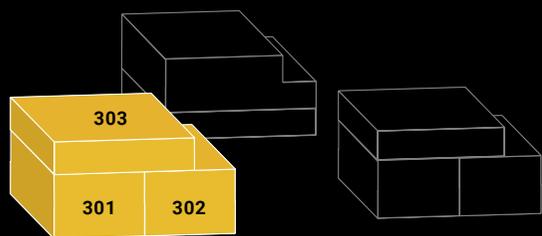
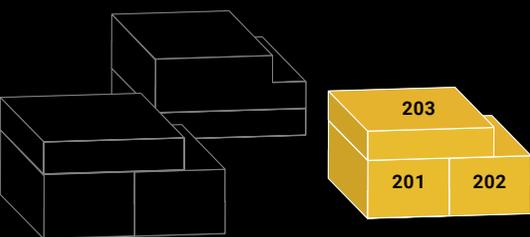
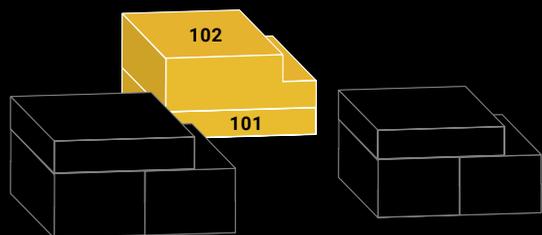
Objektyp	Gartenwohnung 201	Gartenwohnung 202	Attika-Wohnung 203
Baujahr	2024/25	2024/25	2024/25
Anzahl Zimmer	4.5 Zimmer	4.5 Zimmer	4.5 Zimmer
Gartenfläche	97 m ²	115 m ²	–
Geschossfläche netto	175.6 m ²	175.6 m ²	113.1 m ²
Raumhöhe	mind. 2.4 m	mind. 2.4 m	mind. 2.4 m
Keller	35.2 m ²	38.4 m ²	19 m ²
Terrasse/Sitzplatz	67.9 m ²	67.9 m ²	86.9 m ²
Nasszellen	2	2	2



PROJEKT-DETAILS HAUS 3

Objektyp	Gartenwohnung 301	Gartenwohnung 302	Attika-Wohnung 303
Baujahr	2024/25	2024/25	2024/25
Anzahl Zimmer	5.5 Zimmer	4.5 Zimmer	4.5 Zimmer
Gartenfläche	103 m ²	100 m ²	–
Geschossfläche netto	190.9 m ²	175.6 m ²	113.1 m ²
Raumhöhe	mind. 2.4 m	mind. 2.4 m	mind. 2.4 m
Keller	19.25 m ²	28 m ²	18 m ²
Terrasse/Sitzplatz	67.9 m ²	50.7 m ²	86.9 m ²
Nasszellen	2	2	2





VERKAUFSPREISE

Haus 1

Objekttyp	Wohnfläche	Terrasse/Sitzplatz	Kaufpreis
Gartenwohnung 101	104 m ²	43.8 m ²	820 000 CHF
Attikawohnung 102	158.7 m ²	134.3 m ²	Reserviert

Haus 2

Objekttyp	Wohnfläche	Terrasse/Sitzplatz	Kaufpreis
Gartenwohnung 201	175.6 m ²	67.9 m ²	1 380 000 CHF
Gartenwohnung 202	175.6 m ²	67.9 m ²	1 380 000 CHF
Attikawohnung 203	113.1 m ²	86.9 m ²	1 250 000 CHF

Haus 3

Objekttyp	Wohnfläche	Terrasse/Sitzplatz	Kaufpreis
Gartenwohnung 301	190.9 m ²	67.9 m ²	1 420 000 CHF
Gartenwohnung 302	175.6 m ²	50.7 m ²	Reserviert
Attikawohnung 303	113.1 m ²	86.9 m ²	Reserviert

Tiefgaragen-Parkplatz			35 000 CHF
-----------------------	--	--	------------





SONNENPLATZ

Kontaktieren Sie uns – gerne erzählen wir Ihnen mehr zum Projekt.

dfs Treuhand GmbH
David Fischer
david.fischer@dfs-treuhand.ch
062 544 46 00

Die in der vorliegenden Dokumentation gemachten Angaben sowie die enthaltenen Visualisierungen und Pläne dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind kein Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Änderungen bzw. Anpassungen in den Ausführungsplänen sowie Preisänderungen bleiben vorbehalten.