

Einhägi

MÜNCHENSTEIN



Einhägi

MÜNCHENSTEIN

**Sehr geehrte Interessentin,
Sehr geehrter Interessent**

An der Einhägi in Münchenstein entsteht ein attraktives Neubauprojekt mit drei modernen 5.5-Zimmer-Einfamilienhäusern. Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten sowie durch das ruhige, familienfreundliche Wohnumfeld.

Die Häuser zeichnen sich durch eine moderne Architektur, einen hohen Ausbaustandard und grosszügige Privatgärten aus. Die lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereiche im Erdgeschoss bieten direkten Zugang zum Sitzplatz und Garten. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich vier komfortable Schlafzimmer sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer. Im Untergeschoss stehen neben Technik zwei vielseitig nutzbare Zimmer mit Tageslicht zur Verfügung – ideal als Büro, Fitness- oder Hobbyräume.

Dank sorgfältig kalkulierter Budgets haben Sie die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und so Ihren individuellen Wohntraum zu realisieren.

Unsere Häuser zeichnen sich aus durch:

offene und helle Wohnräume
Grosszügige Gartenflächen
faire Budgets für Küche, Bäder, Boden- und Wandbeläge
zwei Parkplätze pro Haus

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Eigenheim und stehen Ihnen für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Falkenstein AG



Münchenstein – urban, grün und lebenswert

Die Gemeinde Münchenstein zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Leimental und bietet eine ideale Kombination aus Stadtnähe, Natur und hoher Lebensqualität. Eingebettet zwischen dem Naherholungsgebiet des Bruderholzes und der Stadt Basel überzeugt Münchenstein durch seine ruhige Wohnatmosphäre, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und hervorragende Infrastruktur.

Die historische Dorfkernzone, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kulturangebote sowie die Nähe zum Grün 80 und zur Birs machen Münchenstein zu einem Ort mit ausgeprägtem Wohlgefühl. Die Stadt Basel ist in wenigen Minuten per Tram, Bahn oder Auto erreichbar, ideal für Berufspendler und Familien gleichermaßen.

In der Einhägi 8 – naturnah und zentral zugleich

Das Projekt In der Einhägi 8 liegt in einem bevorzugten Wohnquartier von Münchenstein, ruhig und umgeben von viel Grün. Hier wohnen Sie an sonniger Lage mit kurzer Distanz zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖV-Anschluss und den beliebten Spazierwegen entlang der Birs.

Die Lage vereint Zentrumsnähe, Wohnkomfort und Lebensqualität – perfekt für Menschen, die modernes Wohnen im Grünen schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.









MIKROLAGE



| | |
|--------------|--------|
| SBB | 19 MIN |
| POST | 07 MIN |
| MIGROS | 07 MIN |
| COOP | 07 MIN |
| KINDERGARTEN | 05 MIN |
| PRIMAR | 08 MIN |
| GYMNASIUM | 23 MIN |
| GRÜN 80 | 23 MIN |

MAKROLAGE



| | |
|-------------|--------|
| BASEL | 07 MIN |
| RHEINFELDEN | 13 MIN |
| LIESTAL | 14 MIN |
| ZÜRICH | 50 MIN |
| BERN | 58 MIN |



Einhägi

MÜNCHENSTEIN

| NR° | ZIMMER | HAUSTYP | WOHNFLÄCHE | NUTZFLÄCHE | PARZELLENFLÄCHE | GARTENFLÄCHE | KUBATUR SIA 416 | PREIS |
|-----|--------|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| 1 | 5.5 | EFH | 183.2 m ² | 189.2 m ² | 319.0 m ² | 183.8 m ² | 720.7 m ³ | CHF 1'920'000 |
| 2 | 5.5 | EFH | 183.2 m ² | 189.2 m ² | 243.0 m ² | 122.1 m ² | 720.7 m ³ | CHF 1'840'000 |
| 3 | 5.5 | EFH | 183.2 m ² | 189.2 m ² | 243.0 m ² | 132.0 m ² | 720.7 m ³ | CHF 1'840'000 |

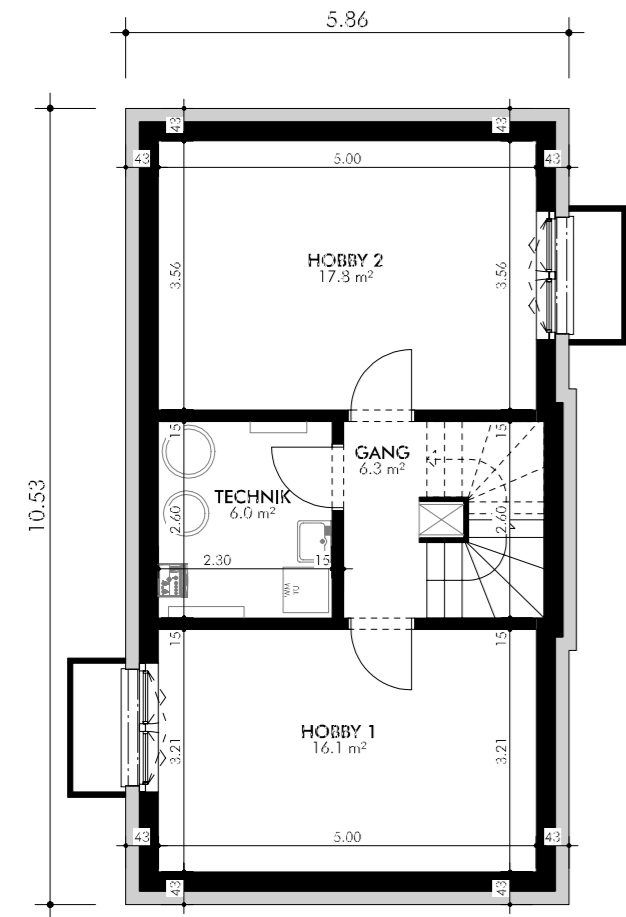
Preise inkl. Parkplätze

Einhägi

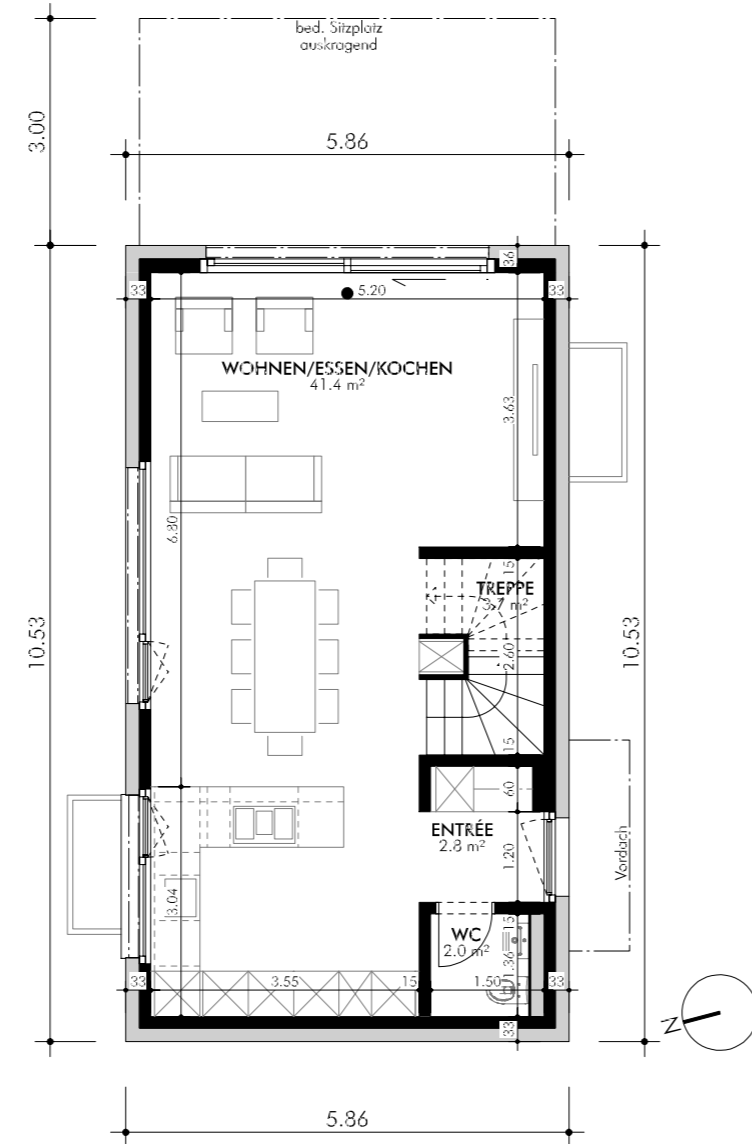
MÜNCHENSTEIN



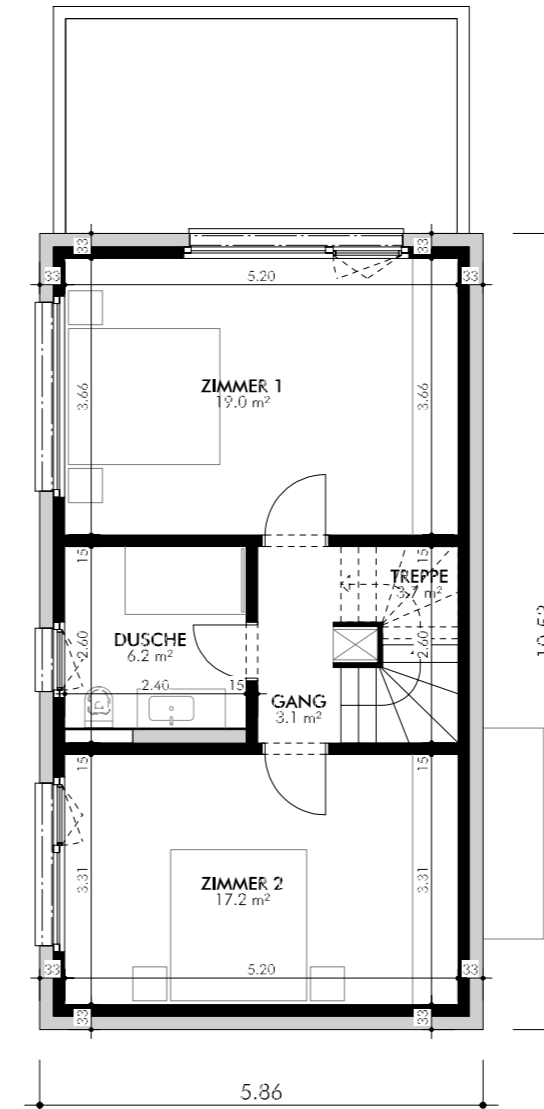
SITUATIONSPLAN



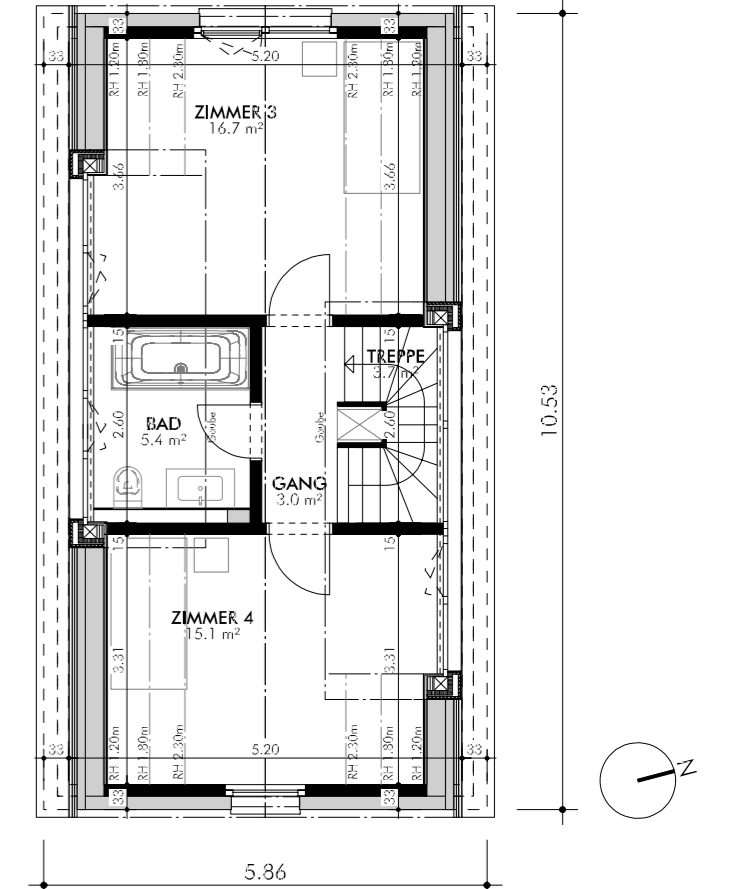
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



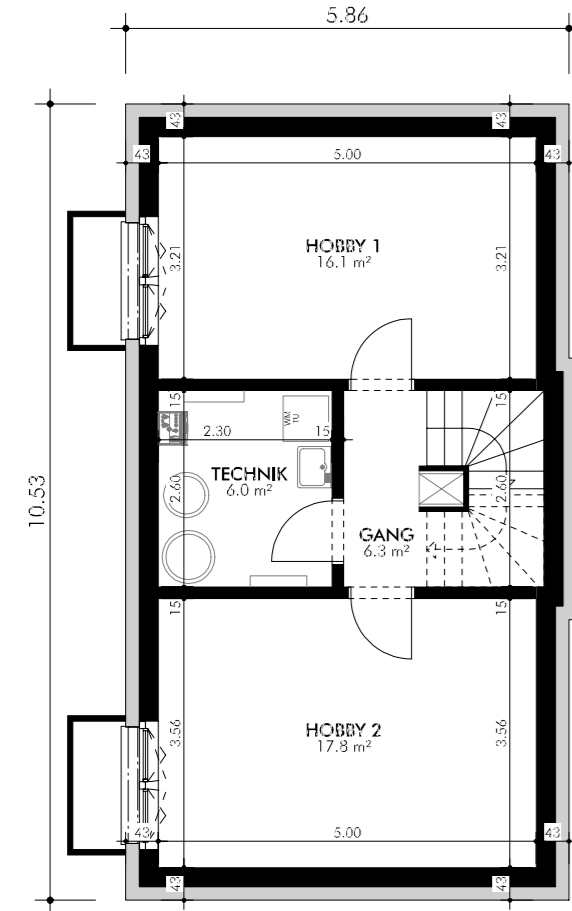
OBERGESCHOSS



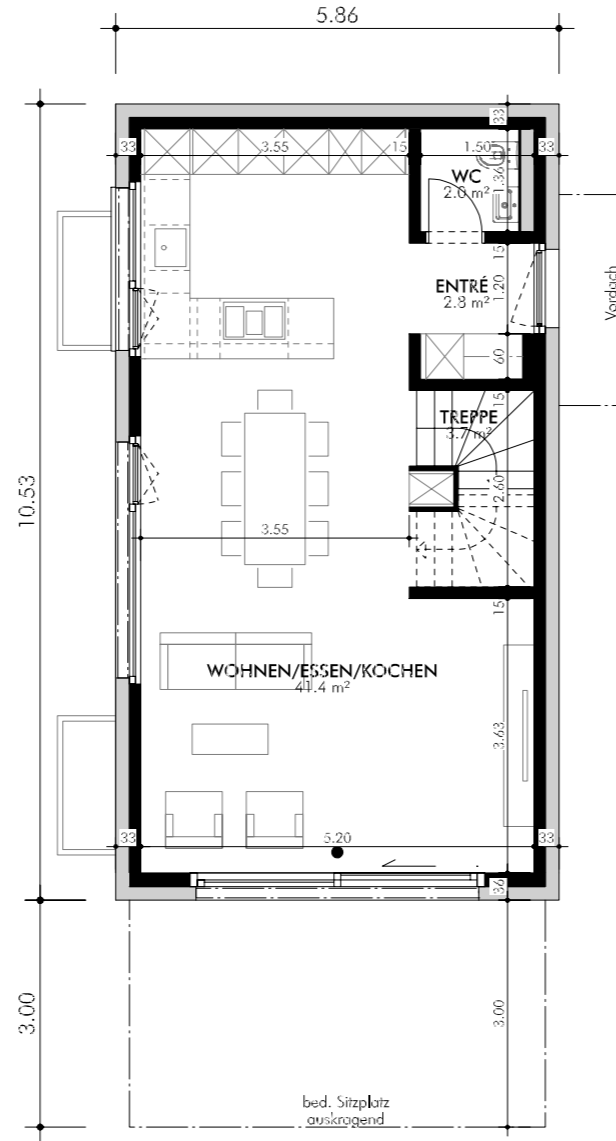
DACHGESCHOSS

Einhägi

MÜNCHENSTEIN



UNTERGESCHOSS

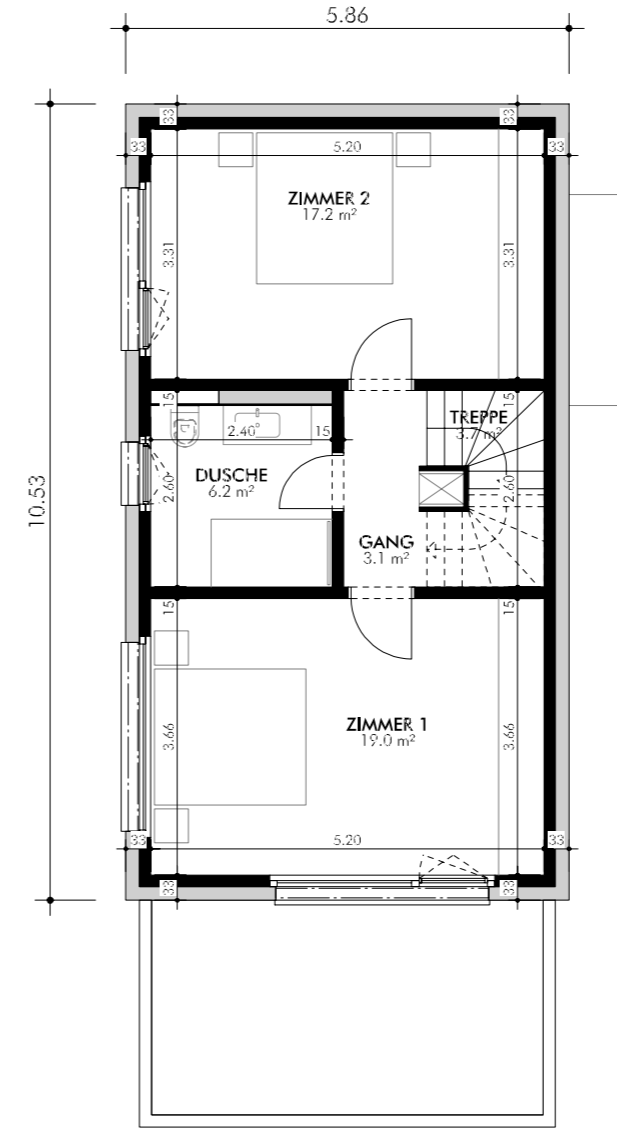


ERDGESCHOSS

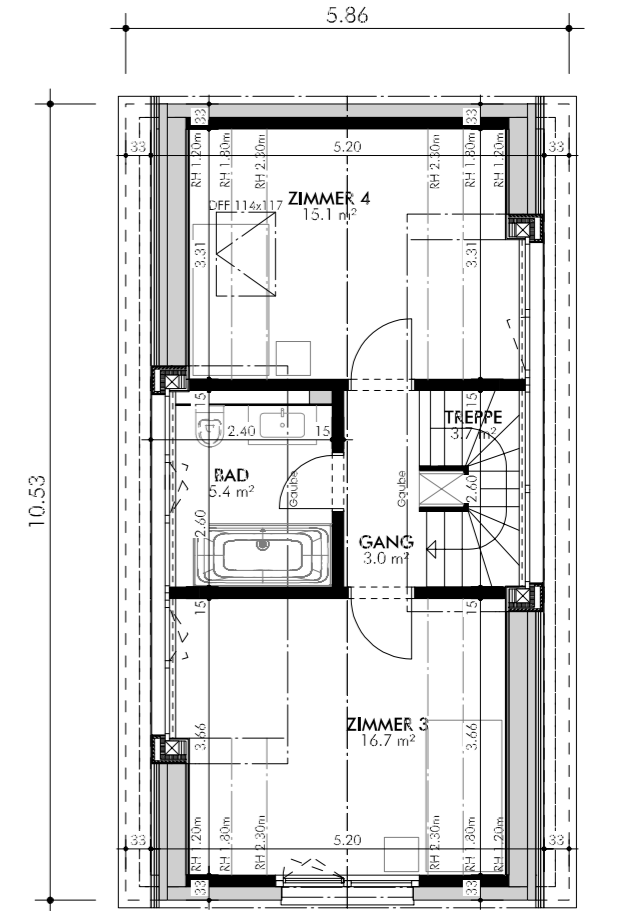


Einhägi

MÜNCHENSTEIN

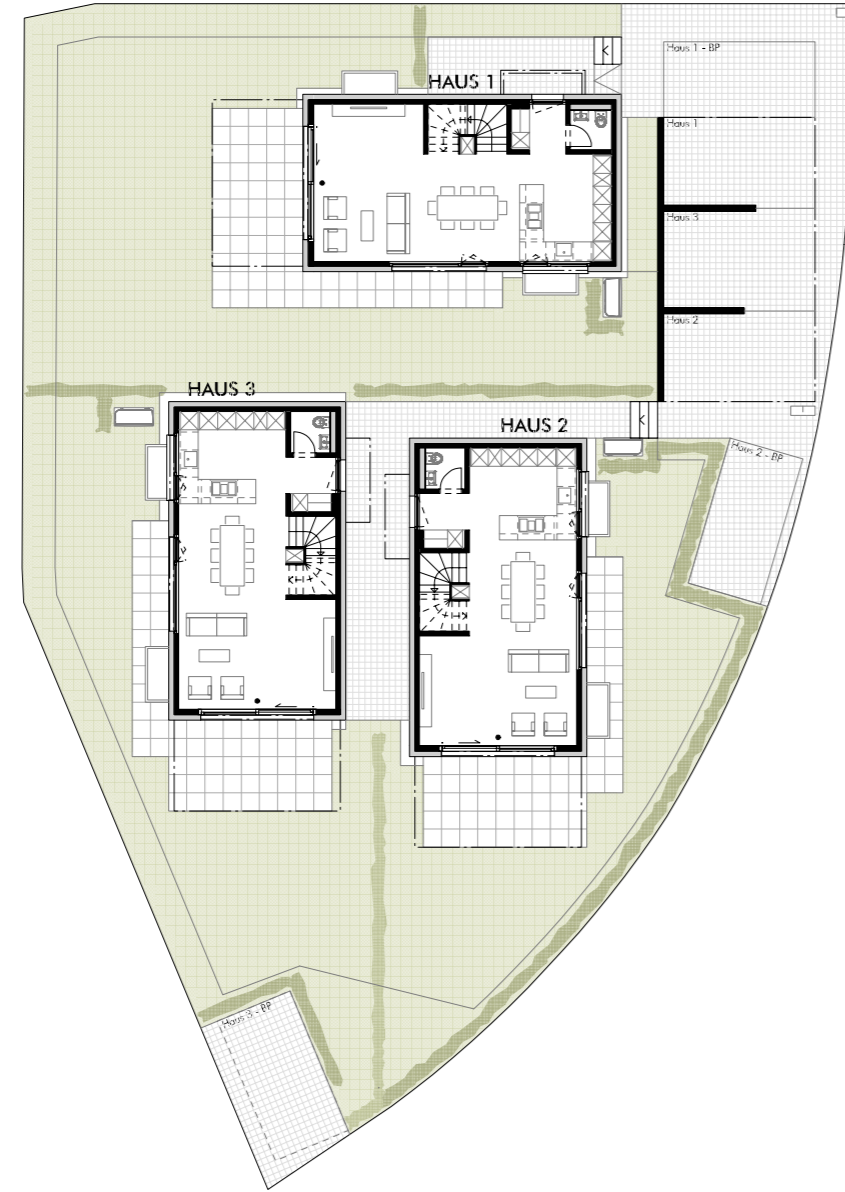


OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS





Nermina Rastoder
Vermögens- und Finanzberaterin

Basellandschäftliche Kantonalbank
Hauptstrasse 25, 4144 Arlesheim
061 925 83 95
nermina.rastoder@blkb.ch

Die BLKB hat die Verkaufspreise verifiziert und steht Käufern als
verlässlicher Partner für eine individuelle Finanzierung zur Seite.

Decken und Wände

- > Fundamentplatten und Umfassungswände im Untergeschoss in Stahlbeton
- > Geschossdecken Unter- Obergeschoss in Stahlbeton
- > Satteldach in Holzbau
- > Decken in allen Wohn- und Schlafräumen in Weissputz
- > Wände in allen Wohn- und Schlafräumen Abrieb
- > Decken in Nasszellen in Weissputz
- > Wände in Nasszellen keramische Platten und Abrieb
- > Wände, Decken im Technik- und Kellerräume roh und Boden in Hartbeton

Fassade

- > Aussenwärmedämmung gemäss Wärme- und Schallschutznachweis verputzt
- > Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt

Sitzplätze

- > Böden mit Natursteinplatten
- > Beleuchtung

Fenster

- > Hochwertige Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach Isolierverglasung mit U-Wert gemäss Wärme- und Schallschutznachweis
- > Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt
 - > Innen weiss & Aussen, Farbe nach Angaben Architekt

Sonnenschutz und Verdunkelung

- > Rafflamellenstoren in Aluminium, Antrieb elektrisch
- > Sitzplätze im EG Markisen, Antrieb elektrisch

Elektroanlagen

- > Einbauleuchten in der Küche und Nasszellen
- > Multimediasteckdose für TV, Radio, LAN, Telefon im Wohnzimmer
- > Sonnerie beim Hauseingang
- > gemäss Elektroplan

Heizungsanlagen

- > Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt mittels aussenliegender Wärmepumpe
- > Fussbodenheizung

Sanitäranlagen

- > sep. WC: Waschbecken, Wandklosett, Spiegel
- > Bad: Badewanne, Waschtisch, Wandklosett, Spiegelschrank
- > Dusche: Duschwanne mit Glas-Trennwand, Waschtisch, Wandklosett, Spiegelschrank
- > Budgetpositionen Sanitärliste:

| | |
|----------|-------------------|
| pro Haus | Brutto CHF 31'000 |
|----------|-------------------|
- > Waschmaschine und Tumbler

Schreinerarbeiten

- > Zimmertüren mit Stahlzargen, gestrichen
- > Türblatt weiss
- > Budgetpositionen Garderobe:

| | |
|----------|------------------|
| pro Haus | Brutto CHF 2'700 |
|----------|------------------|

Boden- und Wandbeläge

- > In allen Wohn-, Ess-, Koch-, Schlafräumen und Treppen Eichenparkett Budgetposition 150.- CHF/m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebenarbeiten
- > In allen Nasszellen keramische Beläge Budgetposition 250.- CHF/ m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebenarbeiten
- > In den Keller- & Technikräumen Hartbeton

Kücheneinrichtungen

- > Küchenkombination inkl. Apparate von Miele, V-Zug oder Bora (Umluft)
- > Arbeitsplatte in Granit oder andere Materialien
- > Glasrückwand
- > Garderobenschrank
- > Budgetpositionen inkl. Montage:

| | |
|----------|-------------------|
| pro Haus | Brutto CHF 41'000 |
|----------|-------------------|

Optional

- > Cheminée inkl. Rohr über Dach

| | |
|-----------------|-------------------|
| pro Haus Brutto | Brutto CHF 30'000 |
|-----------------|-------------------|

*sämtliche Preise inkl. Mwst

Bemerkungen

Massliche Differenz gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der vertretbaren Toleranz vorbehalten. Der gesamte Inhalt, Preis- und Flächenangaben dieser Verkaufsdokumentation basieren auf dem Stand vom Dezember 2025.

Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3D Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen die gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen nicht zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind einzig die Vertragsunterlagen, insbesondere der detaillierte Baubeschrieb und die Vertragspläne massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massanpassungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die in diesem Prospekt abgebildeten computergenerierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck der geplanten Überbauung wieder.

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN SIND:

- > Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV (GGA nur Leerrohr)
- > Baubewilligungsgebühren
- > Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben.
- > Kosten der Versicherung bis zur Fertigstellung.
- > siehe Baubeschrieb

IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN UND VON DER KÄUFERSCHAFT SEPARAT ZU BEZAHLEN SIND:

- > Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen, und welche weder im Ausführungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- > Kosten für die Schuldbrieferrichtung

- > Notariats- und Grundbuchgebühren werden hälftig geteilt
- > Handänderungssteuern werden hälftig geteilt (der Käufer wird von den Handänderungssteuern bei selbstgenutztem Wohneigentum befreit)

VERKAUF

Falkenstein AG

Bodenacherstrasse 18

4414 Füllinsdorf

Tel. 079 548 45 28

jbrand@falkenstein-immobilien.ch

BAUHERR

Falkenstein AG

Bodenacherstrasse 18

4414 Füllinsdorf

Einhägi

MÜNCHENSTEIN

ARCHITEKTUR

aziri architekten gmbh

Lehmenweg 37

4143 Dornach