

TRUE EQUITY FUND AG

Antonio und Franziska Vorraro-Vogt, Spechtstrasse 30, CH-Therwil

+41 79 689 84 02

Therwil, 20.09.2024

Ihr Traumzu Hause in Therwil – Modernes Wohnen in den Mehrfamilienhäusern «Im Gugger 28 & 30»

In ruhiger Lage und im Herzen von Therwil entsteht Ihr neues Zuhause.

In einer charmanten Wohngegend werden zwei exklusive Mehrfamilienhäuser mit je zwei grosszügigen Eigentumswohnungen gebaut, die Ihnen ein stilvolles und komfortables Wohnen ermöglichen.

Die Wohnungen bieten eine hochwertige Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit erstklassigen Materialien und einem stilvollen Design verbindet.

Dank der energieeffizienten Bauweise sparen Sie nicht nur Energie, sondern tragen auch aktiv zum Umweltschutz bei und investieren in eine nachhaltige Zukunft.

Die grosszügigen Aussenbereiche, sei es auf der eigenen Dachterrasse oder im Garten, laden zum Entspannen und Geniessen ein.

Dieses Neubauprojekt vereint Komfort, Stil und Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen von Therwil. Entdecken Sie jetzt die Möglichkeiten und sichern Sie sich Ihre Traumwohnung.

Objektbeschreibung MFH Neubau, Grundstück 4773, Im Gugger, 4106 Therwil

Lage und Situation Im Gugger 28 und 30, Therwil:

Die Parzelle Nr. 4773 in Therwil/BL wird mit zwei kleinen Mehrfamilienhäusern, mit je zwei Geschosswohnungen überbaut. Die zwei Häuser befinden sich in einem sehr ruhigen Einfamilienhausquartier, an einer kleinen Quartierstrasse «Im Gugger» und fügen sich optimal in die Körnungsgrösse des Neubaugebiets «Grossmatt» ein.

Die Grundstücksparzelle mit den beiden Neubauten «Im Gugger 28 und 30» ist im Norden durch die Liegenschaftsparzellen Nr. 5984 bis 5989 begrenzt, im Osten durch die Fusswegkorporationsparzelle Nr. 3631 und den Liegenschaftsparzellen Nr. 5323, Nr. 5322 und Nr. 4776, im Süden durch den öffentlichen Fussweg zwischen Spechtstrasse und «Im Gugger» mit Nr. 4806 und durch die Quartierstrasse «Im Gugger» mit Nr. 4802, sowie im Westen durch die Liegenschaftsparzelle Nr. 4789. Die Häuser sind auf dem Grundstück in einem 90° Winkel zueinander angeordnet. Die vorgelagerte gemeinsame Erschliessungszone, wo die Zuwege, die Briefkastenanlage, die Velounterstände, die Autoparkplätze und die Entsorgungscontainers angeordnet sind, führt zu den beiden Hauseingängen «Im Gugger 28 und Im Gugger 30».

Wohnhäuser:

Die Gebäude besitzen je zwei Wohnungen, mit annähernd gleichen Grundrissen.

Das Haus Im Gugger 28 mit der Wohnung W1, eine 4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit gedecktem Sitzplatz und Gartenumschwung und darüber mit der Wohnung W2, eine 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit gedecktem Balkon und im Dachgeschoss mit einer grossen Dachterrasse und einem Attikaraum, mit Toilette.

Das Haus Im Gugger 30 mit der Wohnung W3, eine 4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit gedecktem Sitzplatz und Gartenumschwung und darüber mit der Wohnung W4, eine 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss mit gedecktem Balkon und im Dachgeschoss mit einer grossen Dachterrasse und einem Attikaraum, mit Toilette.

TRUE EQUITY FUND AG

Gemeinsame Treppenhäuser und behindertengerechte Aufzüge führen von den Untergeschossen bis hoch in die Dachgeschosse.

Flächen und Raumhöhe:

W1 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, Im Gugger 28, Therwil

- Nutzbare Wohnfläche 122.80 m²
- Sitzplatz mit Wintergarten 18.20 m²
- Garten zur alleinigen Nutzung 265.10 m²
- Keller- oder Hobbyräume im Untergeschoss mit Waschküche, insgesamt 54.60 m²

W2 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, Im Gugger 28, Therwil

- Nutzbare Wohnfläche insgesamt 1.OG und Attika 140.00 m²
- Balkon im 1.OG mit Wintergarten 17.70 m²
- Dachterrasse zur alleinigen Nutzung 30.40 m²
- Keller- oder Hobbyräume im Untergeschoss mit Waschküche, insgesamt 47.40 m²

W3 4.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, Im Gugger 30, Therwil

- Nutzbare Wohnfläche 123.50 m²
- Sitzplatz mit Wintergarten 18.20 m²
- Garten zur alleinigen Nutzung 425.70 m²
- Keller- oder Hobbyräume im Untergeschoss mit Waschküche, insgesamt 54.60 m²

W4 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, Im Gugger 30, Therwil

- Nutzbare Wohnfläche insgesamt 1.OG und Attika 139.10 m²
- Balkon im 1.OG mit Wintergarten 17.70 m²
- Dachterrasse zur alleinigen Nutzung 30.40 m²
- Keller- oder Hobbyräume im Untergeschoss mit Waschküche, insgesamt 47.40 m²

Die Wohnungen im Erdgeschoss und die Wohnungen im 1. Obergeschoss haben eine lichte Raumhöhe von 2.60 m1, was zur Grosszügigkeit der Wohnungen spürbar beiträgt.

Bauweise:

Die Gebäude sind in Massivbauweise vorgesehen, mit standfestem Backsteinmauerwerk und erdbebensicheren Stahlbetonkernen erbaut, wird ein hohes Mass an Dauerhaftigkeit und Schutz gegen Luft- und Körperschall erreicht. Die Aussenwände und die Fundamentplatten der Untergeschosse sind rundum druckfest wärmeisoliert und als wasserdichte Stahlbetonkonstruktion, als «Weisse Wanne» ausgeführt.

Die Fassaden sind mit 20 cm EPS-Wärmedämmung ebenfalls druckfest isoliert und mit beständigen hellen Klinkerriemchen verkleidet. Die Fenster sind in Holz-Metall und mit 3-fach Isoliergläser versehen. Elektrisch betriebene und einbrennlackierte Rafflamellenstoren aus profilierten Leichtmetall-Lamellen sind zur Verdunkelung und Verschattung der Räume vorgesehen.

Dächer:

Die Flachdächer aus massiven Stahlbetondecken sind mit 26 cm starker und druckfester Wärmedämmung isoliert, sowie mit mehrlagig verlegten und mehrfach verschweissten

TRUE EQUITY FUND AG

Dichtungsbahnen gegen Meteorwasser und Feuchte geschützt. Die Sitzplätze und die Aufenthaltsbereiche auf den Dächern sind mit quadratischen Bodenplatten aus grauem Zement belegt. Die restlichen Dachflächen sind mittels extensiver Bepflanzung (Basler Mischung) begrünt. Auf diesen Grünflächen werden gemeinsam genutzte Photovoltaikpaneelen platziert.

Innenausbau:

Die Oberflächen und der Innenausbau der Wohnungen sind hochwertig und unterhaltsarm geplant. Alle Decken sind mit Weissputz überzogen und weiss gestrichen. Die Wände sind verputzt, mit einem Malervlies tapeziert und anschliessend weiss gestrichen. Farbliche Variationen können gemäss Wunsch der Käuferinnen und Aufpreis berücksichtigt werden. Die Böden in den Wohnzimmern, Esszimmern, Küchen, Schlafzimmern und Gängen sind in geschliffenem und versiegeltem Anhydrid-Bodenbelag (fugenlose, geschliffene und versiegelte Gipsböden) vorgesehen. Variationen in beispielsweise Holzparkettböden können gemäss Wunsch der Käuferinnen und Aufpreis berücksichtigt werden.

Nasszellen (Bad / Dusche / WC):

Die Beläge der Böden und der Wände in den Nasszellen Bad, Dusche und WC werden als farbiger Mosaikplattenbelag 3 cm x 3 cm vorgeschlagen. Variationen in beispielsweise grösseren Keramikplattenbeläge 30 cm x 30 cm können gemäss Wunsch der Käuferinnen und Aufpreis berücksichtigt werden. Die Duschbereiche werden mit Dichtungsbahnen, Gefällestrich und verfugtem Mosaikplattenbelag 3 cm x 3 cm ausgeführt. Duschwände in Glas, sowie moderne Sanitärapparate und Armaturen runden die hochwertige Ausstattung der Nasszellen ab.

Küchen:

Die Küchen sind mit Küchengeräten, wie Backofen, Dampfgarer mit Mikrowelle, 4-Brennstellen-Induktionskochfeld mit Tischabzug für Umluftbetrieb mit Aktivkohlefilter, Geschirrspüler, sowie Kühlschrank- und Gefrierkombination in einem guten Apparatestandard ausgestattet. Die Küchenmöbelkombinationen und die Küchenfronten sind in hellen mit Kunstharzplatten verkleideten Holzwerkstoffplatten vorgesehen. Die Farbe der Küchenmöbel und der Küchenfronten kann gemäss RAL-Farbenkarte durch die Käuferinnen definiert werden. Dies gilt auch für die Küchentürgriffe. Die Küchenabdeckung ist in Naturstein «nero assoluto» vorgesehen. Die Wand unterhalb der Küchenoberschränke sind zum Schutz mit einer Glasscheibe verkleidet. Die Küchenspüle mit Abtropfteil und die Sanitärarmaturen sind in Edelstahl gebürstet vorgesehen. Die Küchenmöbel, die Küchenabdeckung, die Küchengeräte, die Küchenspüle sowie die Sanitärarmaturen können gemäss Wunsch der Käuferinnen und gegen Aufpreis in einer anderen Ausführung und Ausrüstung vorgesehen werden.

Türen:

Die VKF-zertifizierten Wohnungstüren sind gemäss SIA (Schweizerische Ingenieur- und Architektenvereinigung), als brand- und schallgeschützte EI 30 Holztüren mit Hartholzumleimer und Hartholz-Blockrahmen geplant. Die Zimmertüren sind aus Röhrenspanplatten mit beidseitigen Hartplattenbelag und Umfassungszarge aus Holz vorgesehen. Alle Oberflächen sind grundiert zum weiss Streichen. Alle Beschläge sind in Edelstahl gebürstet oder gleichwertig vorgesehen.

TRUE EQUITY FUND AG

Garderobenschänke:

Die Garderobenschränke bei den Wohnungseingängen sind in MDF-Platten, grundiert und fertig lackiert ausgeführt. Sie sind raumhoch mit verstellbaren Einlegeböden und Garderobenstangen vorgesehen. Die Öffnung der Schranktüren ist automatisch mit Druck-Schnäpper Click für grifflose Möbeltüren (push to open Armaturen) oder einem Knauf vorgesehen.

Sonstige Ausbaugewerke:

Die Schreiner- und Schlosserarbeiten, wie Abdeckungen in Holzplatten passend in Naturholz furniert, Vorhangschienen in Aluminium, Geländer in Stahl innen gestrichen, aussen einbrennlackiert, Gitterröste beständig feuerverzinkt, etc. sind in guter dauerhafter Qualität vorgesehen.

Technische Gebäudeausrüstung:

Die technischen Details und Daten zu den gebäudetechnischen Anlagen erfüllen höchste Ansprüche hinsichtlich Energiestandards und Nachhaltigkeit. Die Gebäude werden über 200 m tiefe Erdwärmesonden über den Boden im Winter beheizt und im Sommer gekühlt. Jede Wohnung hat eine eigene kontrollierte Wohnungslüftungsanlage. Alle Starkstrom- und Schwachstrom-Elektroanlagen, wie Wärmepumpen, Lüftungsanlagen Steuerungsmotoren, Lichtanlagen, Sonnerie-Videoanlagen, Telekommunikationsanlagen, etc. werden soweit wie meteorologisch möglich über den, in der Photovoltaikanlagen selbst produzierten Strom betrieben (ZEV). Die Elektroanlagen entsprechen einem guten und dauerhaften Standard. Leuchten sind in der Äusseren Erschliessung und bei den Haupteingängen der Gebäude, in den Gängen und Treppenhäuser UG bis DG, in den Aufzügen, in den Technikräumen, über den Spiegeln in den Nasszellen und unterhalb der Küchenoberflächen vorgesehen. Weitere Leuchten sind durch die Käuferinnen vorzusehen.

Untergeschoss:

In den Untergeschossen befinden sich die Kellerräume, oder Hobbyräume, die Waschküchen mit Waschmaschine und Tumbler in einem guten Apparatestandard, sowie die gemeinsamen Technikräume. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über nutzbare Kellerräume von 54.60 m² im Haus Im Gugger 28 und im Haus Im Gugger 30. Die Obergeschosswohnungen verfügen jeweils über nutzbare Kellerräume von 47.40 m² im Haus Im Gugger 28 und im Haus Im Gugger 30.

Die Böden in den Kellerräumen sind in Verbund-Hartbeton oder Zementüberzug mit abgezogener und geglätteter Oberfläche geplant.

Aussensitzplätze:

Die Gartensitzplätze und die Balkone sind in einem verglasten Wintergarten und einem offenen Sitzplatzbereich unterteilt. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Gartensitzplätze von jeweils 18.20 m² im Haus Im Gugger 28 und im Haus Im Gugger 30. Die Obergeschosswohnungen verfügen über gedeckte nutzbare Balkone von 17.70 m² im Haus Im Gugger 28, sowie im Haus Im Gugger 30. Ferner besitzen die Obergeschosswohnungen begehbare Dachterrassen von jeweils 30.40 m² im Haus Im Gugger 28, resp. Im Gugger 30.

TRUE EQUITY FUND AG

Die Bodenbeläge der Gartensitzplätze, der Balkone und der Dachterrassen sind in grauen Zementplatten vorgesehen.

Treppenhäuser:

Die Wände in den Treppenhäusern sind verputzt und weiss gestrichen. Die Treppenuntersichten und Decken in den Treppenhäusern sind weiss gestrichen. Die Böden in den Treppenhäusern, auf den Podesten und auf den Treppenläufen sind in hellen Kunststeinplatten und Kunststeinwinkelstufen verlegt und verfugt vorgesehen. Die Treppengeländer und Handläufe sind als Schlosserarbeiten gefertigt, grundiert und gestrichen geplant.

Optionen:

Ausbauoptionen und weitere individuelle Aufwertungen der Wohnungen auf Wunsch der Käuferinnen im Inneren und Äusseren sind gegen Aufpreise möglich. Diese werden im Rahmen des Kaufprozesses besprochen und auf Wunsch in die Planung aufgenommen werden.

Ausbauoptionen Häuser Im Gugger 28 und Im Gugger 30, Therwil

○ Einbauschränke pro Zimmer	CHF	12'000.-
○ Glasschiebewand mit Holzrahmen bei Küche/Esszimmer	CHF	15'000.-
○ Cheminée	CHF	30'000.-
○ Dusche und WC, anstelle Gäste-WC	CHF	15'000.-
○ WC, anstelle Reduit Dachgeschoss	CHF	12'000.-
○ Ausbau Küchenzeile Dachgeschoss, Standardbudget	CHF	15'000.-
○ Sonnenschutz-Pergola, bewegliche Lamellen Dachterrasse	CHF	15'000.-
○ Radiatorinstallation in Kellerraum (Gästezimmer)	CHF	7'000.-
○ Ladestation für Elektroauto bei Parkplatz	CHF	4'000.-
○ Speicherbatterieeinheit für Strom aus PV-Anlage im Keller	CHF	20'000.-
○ Carport bei Parkplatz (pro Parkplatz)	CHF	15'000.-
○ Weitere Ausbauoptionen werden mit einem Honorarzuschlag von 20% angeboten.		

Zusammenfassung der Vorzüge für die Bewohner

- Die Häuser liegen in einem sehr ruhigen und sicheren Einfamilienhausquartier, dessen Verkehrsaufkommen sich auf die Bewohner des Quartiers beschränkt.
- Die Bebauung liegt in 10 Gehminuten zum Dorfzentrum und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, sowie in direkt angrenzender Lage zur Landwirtschafts- und Naherholungszone Therwils.
- Die Durchmischung von Jung und Alt, Familien und Alleinstehende im Quartier ist optimal, die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu den Läden und Einkaufszentren, zu den Primar- und Sekundarschulen, zu den Arzt- und Zahnarztpraxen, Restaurants, Fitnesscenter, etc. begünstigt den Wohnort für jüngere und ältere Familien, sowie für die jüngere und ältere alleinstehende Bewohner.
- Die Massivbauweise der Wohnhäuser schützt gegen Luft- und Körperschall, sowie gegen Überhitzung der Innenräume.

TRUE EQUITY FUND AG

- Aus 200 m tiefen Erdwärmepbohrungen wird Heiz- und Kühlenergie für die Gebäude gewonnen, welche zur Bodenheizung im Winter und zur Bodenkühlung im Sommer genutzt wird.
- Die Gebäudefassaden sind sehr gut wärmeisoliert und mit dauerhaften und unterhaltsarmen Klinkerplatten (Klinkerriemchen) verkleidet.
- Die Häuser verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung nach Minergie-P Standard, welche die dauernde Versorgung der Wohnungen mit Frischluft auch bei geschlossenen Fenstern sorgt.
- Die Dächer der Gebäude sind mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, die eine weitestgehend unabhängige Stromproduktion ermöglichen.
- Die Grundrisse der Geschosswohnungen sind grosszügig und flexibel, sie ermöglichen die Möblierung für unterschiedliche Wohnformen, Anzahl Familienmitglieder und Altersklassen.
- Gehbehinderte Bewohner können problemlos alle Geschosse über die Aufzuganlagen erschliessen.
- Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Wintergarten, einen Gartensitzplatz mit umgebendem Garten und sind somit ideal für Familien mit Kindern und zur Haltung von Haustieren, die ins Freie dürfen (Katzen, Hasen, etc.), geeignet.
- Die Obergeschosswohnungen besitzen einen Wintergarten, einen offenen Balkon und eine grosse Dachterrasse mit einem wertvollen Attikaraum.
- Die Flexibilität der Wohnungen ermöglicht ergänzende Ausbauoptionen, die den Grundausbau zu einem individuellen Innenausbau erweitern können (Einbau eines Chemineé, Einbau einer geschlossenen Verglasung zwischen Küche und Ess-, oder Wohnzimmer, Ausbau weiterer Nasszonen, Einbau eines Carports, Einbau von Ladestationen für E-Autos und E-Velos, Einbau von PV-Elektrobatterien, etc...).

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich inkl. Mwst., exklusive möglicher Ausbauoptionen und exklusive der Handänderungs- und Notariatskosten, die je hälftig zwischen Käuferin und Verkäuferin getragen werden.

Haus Im Gugger 28:

- | | | |
|------------------------------------|-----|-------------|
| ○ Wohnung Erdgeschoss Grundausbau | CHF | 1'790'000.- |
| ○ Wohnung Obergeschoss Grundausbau | CHF | 1'980'000.- |

Haus Im Gugger 30:

- | | | |
|------------------------------------|-----|-------------|
| ○ Wohnung Erdgeschoss Grundausbau | CHF | 1'810'000.- |
| ○ Wohnung Obergeschoss Grundausbau | CHF | 1'980'000.- |

Terminliche Abwicklung / Meilensteine

- | | |
|--|------------------|
| ○ Baubewilligung liegt vor | 16. August 2024 |
| ○ Start Verkauf Stockwerkeigentumswohnungen über Website | September 2024 |
| ○ Kaufzusagen / Zahlungsverprechen Bank bis spätestens | 31. Oktober 2024 |

TRUE EQUITY FUND AG

- | | |
|---|-------------------|
| ○ Ausarbeitung Kaufverträge 2024 | Oktober/November |
| ○ Unterzeichnung Kaufvertrag / Anzahlung 20% 2024 | Oktober/November |
| ○ Eigentumsübertragung STWE (Grundbucheintrag) | November 2024 |
| ○ Ausführungsplanungen, Unternehmerverträge Rohbau | Februar 2025, ff. |
| ○ Baubeginn voraussichtlich, nach Verkauf aller 4 Wohnungen | März 2025 |
| ○ Bauübergabe an Eigentümer STWE 2026 | August/September |
| ○ Restzahlung 80% bei Bauübergabe STWE | September 2026 |

Notarieller Status / Eigentumsverhältnissen / Realisierung / Verwaltung

- Die Besitzübertragung der Grundstücksparzelle Nr. 4773 durch Herrn Ivan Kapulica, Fichtenrain 96, CH-4106 Therwil an die True Equity Fund AG, Herrn Antonio Vorraro und Frau Franziska Vorraro, Spechtstrasse 30, CH-4106 Therwil ist im Rahmen eines Vorvertrages im Februar 2024 notariell verbrieft worden.
- Nach Vorliegen der Baubewilligung (August 2024) und der 4 Kaufverträge für die Eigentumswohnungen (Oktober / November 2024) und durch die Restzahlung der Grundstückspreises im November 2024 wird die Grundstücksparzelle Nr. 4773 vollständig an die True Equity Fund AG, Spechtstrasse 30, CH-4106 Therwil übertragen werden.
- Die Abwicklung der Baufinanzierung wird über die Raiffeisenbank Leimental in Therwil erfolgen, sowie über das Notariat: Advokatur und Notariat Enderle Felix Haidlauf Schmid Bron, Hauptstrasse 8, Postfach, CH-4153 Reinach, Notarin Frau lic. iur. Véronique Bron.
- Die True Equity Fund AG, Spechtstrasse 30, CH-Therwil beauftragt für die Realisierung der beiden Gebäude, für Planung und Bauleitung die Firma Proplaning AG Generalplaner.

A. Vorraro 20.09.2024