

Freistehend, viel Platz, top modern und
energieeffizientes Wohnen



Fahrwangen
Referenz: R-FahrwangenH

Beschreibung

Mitdenken, mitreden, mitbestimmen: In malerischer Umgebung wird Ihr Wohntraum endlich Realität!

Holz- oder Vinylböden? Farbakzente und aufregende Kontraste? Wie soll die Küche aussehen und wie Ihr Wohnzimmer? Sie entscheiden! Die Baubewilligung ist erteilt, der Baustart ist auch bereits erfolgt. Das heisst: Sie haben noch das volle Mitspracherecht! Und zwar in der traumhaften Nachbarschaft zum Hallwilersee, nur einen Steinwurf vom Ortszentrum entfernt. Denn hier entstehen wahre Wohnräume, wir bieten Ihnen Haus A und C, beides Einfamilienhäuser, an.

Die Wohnräume werden sich über drei Etagen erstrecken, so dass Sie hier jede Menge Raum für die ganze Familie finden. Im Erdgeschoss erwartet Sie der Wohn- und Essbereich, der gerade an warmen Tagen durch den Sitzplatz noch einmal grösser wird. Dank offener Küche haben Sie stets alles im Blick, auch wenn Sie sich kulinarischen Höhenflügen hingeben. Ebenfalls im EG wird ein weiteres Zimmer zu finden sein, das sich gut als Büro nutzen lässt. Ein Gäste-WC gehört auch auf diese Etage.

Die privaten Bereiche befinden sich im Obergeschoss und sind damit optimal abgetrennt von den gemeinsam genutzten Räumen. Und das ist gut so, denn so schlafen Sie sich so richtig aus, auch wenn es in der guten Stube lebhaft zu und her geht. Das Elternschlafzimmer ist mit einer En-suite-Nasszelle ausgestattet. Auch eine Ankleide sowie viele Einbauschränke sind eingeplant. Eine zusätzliche Nasszelle steht ebenfalls zur Verfügung.

Ein geräumiges Untergeschoss mit viel Stauraum, direktem Zugang zur Tiefgarage und Technikraum gehört natürlich auch dazu. Eine Doppelgarage mit elektrischen Tor steht zudem bereit; zusätzliche Parkmöglichkeiten können nach Absprache erworben werden.

Sollte es doch eine Wohnung mit Garten sein? Auch eine Obergeschoss- oder Attikawohnung ist noch vorhanden. Auch dies können wir Ihnen in dieser kleinen neuen Überbauung bieten.

Das erwartet Sie ausserdem:

- Mitgestaltung Ihres Wohntraums
- Neubau
- Grosszügige Wohnflächen
- Hochwertige Materialien
- Moderne Ausstattung
- Erdsondenheizung mit Freecooling
- Minergie-P-Zertifizierung
- Offene, moderne Küche
- Lichtdurchflutete Wohnräume

- Masterbedroom mit Ankleide und direktem Zugang zur Nasszelle
- Moderne Nasszellen
- Gäste-WC
- Cheminée oder Schwedenofen
- Solaranlage
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Einbaugarderobe
- Einbauschränke inklusive
- Elektrische Storen mit Zentralsteuerung
- Garten zum Mitgestalten
- Schöne Terrassen / Loggias
- 3-fache Verglasung
- Keller
- Disporaum
- Vorbereitung für Ladestationen Auto bei jedem Parkplatz
- Doppelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 80'000.-
- Einzelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 40'000.-
- Einzelplätze in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 25'000.-

Das Objekt wurde von verschiedenen Finanzinstituten als marktkonform geschätzt.

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst davon zu überzeugen!

Besuchen Sie uns auf www.nobilimmo.ch

Finanzierungspartner

Luzerner Kantonalbank AG
Matthias Küffner
Kundenberater Privatkunden
Schachenstrasse 6
Postfach
6011 Kriens
Telefon +41 41 206 31 96
matthias.kueffner@lukb.ch

Gemeinde

Fahrwangen selbst ist eine schmucke Wohngemeinde im Seetal mit vielen Annehmlichkeiten. Sie befindet sich auf der grünen Seeterrasse mit See- und Alpenblick und verfügt über die Infrastruktur einer modernen Zentrumsgemeinde. Rund 30 Vereine sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitleben und dafür, dass sich auch Neuzuzüger hier schnell wohl fühlen. Auch für Pendler ist die Gemeinde attraktiv, in nur 45 Autominuten haben Sie sowohl Zürich als auch Luzern erreicht.

Sonstiges

Budgetpositionen

Plattenbeläge Wand und Boden Feinsteinzeug nach Vorauswahl Bauherrschaft
Parkett Landhausdiele nach Vorauswahl Bauherrschaft
Küche gehobener Standard gemäss Vorauswahl Bauherrschaft
Sanitär-Apparate gehobener Standard gemäss Vorauswahl Bauherrschaft
Waschmaschine / Tumbler Fr. 4'500.-
Einbauschränke gemäss Plan

Zahlungsplan

Reservationszahlung: CHF 50'000.-
10 Tage nach Grundbucheintrag: CHF 300'000.-
10 Tage nach Beendigung Rohbau 1: CHF 300'000.-
10 Tage nach Beendigung Rohbau 2: CHF 500'000.-
10 Tage nach Bezugstermin: Kaufpreis minus bereits bezahlte Raten

Auf einen Blick

| | |
|------------------------------|---|
| Objektart | Haus |
| Objekttyp | Einfamilienhaus |
| Strasse | Schongauerstrasse |
| PLZ | 5615 |
| Ort | Fahrwangen |
| Land | Schweiz |
| Kanton | Aargau |
| Kaufpreis | CHF 1'490'000.00 |
| Preis ab | CHF 1'490'000.00 |
| Gemeindesteuer in % | 118 % |
| Parkplätze | Doppelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 80'000.- Einzelgarage in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 40'000.- Einzelplätze in der Tiefgarage zu erwerben à CHF 25'000.- Wohnmobilgarage in der Tiefgarage zu erwerben für CHF 80'000.- |
| Boden | Nach Wunsch |
| Wärmeverteilung | Fussbodenheizung |
| Heizanlage | Erdsonde Wärmepumpe |
| Lift | Kein Lift |
| Küche | offene Küche |
| Küchenausstattung | Nach Wahl |
| Bauweise | Massiv |
| Anzahl WC | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Bad | Fenster, Dusche, Badewanne |
| Minergie zertifiziert | Ja |
| Waschküche | Wäschetrockner, Waschmaschine |
| Elektrische Rollläden | Ja |
| Keller | Ja |

| | |
|---|------------------------------------|
| Bastelraum | Ja |
| Verglasung | Dreifachverglasung |
| Komfort | Kontrollierte Wohnungslüftung |
| Art der Sonneneinstrahlung | Optimal |
| Art der Aussicht | Ländliche Sicht |
| Sicherheit | Gegensprechanlage |
| Telefon- und Elektroinstallationen | Glasfaser, Telefon, Kabelfernsehen |
| Anzahl Etagen des Hauses | 3 |
| Terrasse | Ja |
| Kabel Sat TV | Ja |
| verfügbar ab (Datum) | 01.06.2026 |
| Kinderfreundlich | Ja |

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | Neubau |
| Wohnfläche | ca. 182 m ² |
| Grundstücksgröße | ca. 501 m ² |
| Balkonfläche | ca. 27 m ² |
| Terrassenfläche | ca. 27 m ² |
| Kellerfläche | ca. 60 m ² |
| Anzahl Zimmer | 5.5 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Wohneinheiten | 1 |
| Gebäudevolumen | 947 m ³ |

Distanzen

| | |
|--|--------|
| Dist. Kindergarten (km) | 0.5 km |
| Dist. Grundschule (km) | 0.5 km |
| Dist. Oberstufe (km) | 1 km |
| Dist. Zentrum (km) | 0.2 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0.1 km |
| Dist. Öffentlicher Verkehrsmittel | 0.2 km |







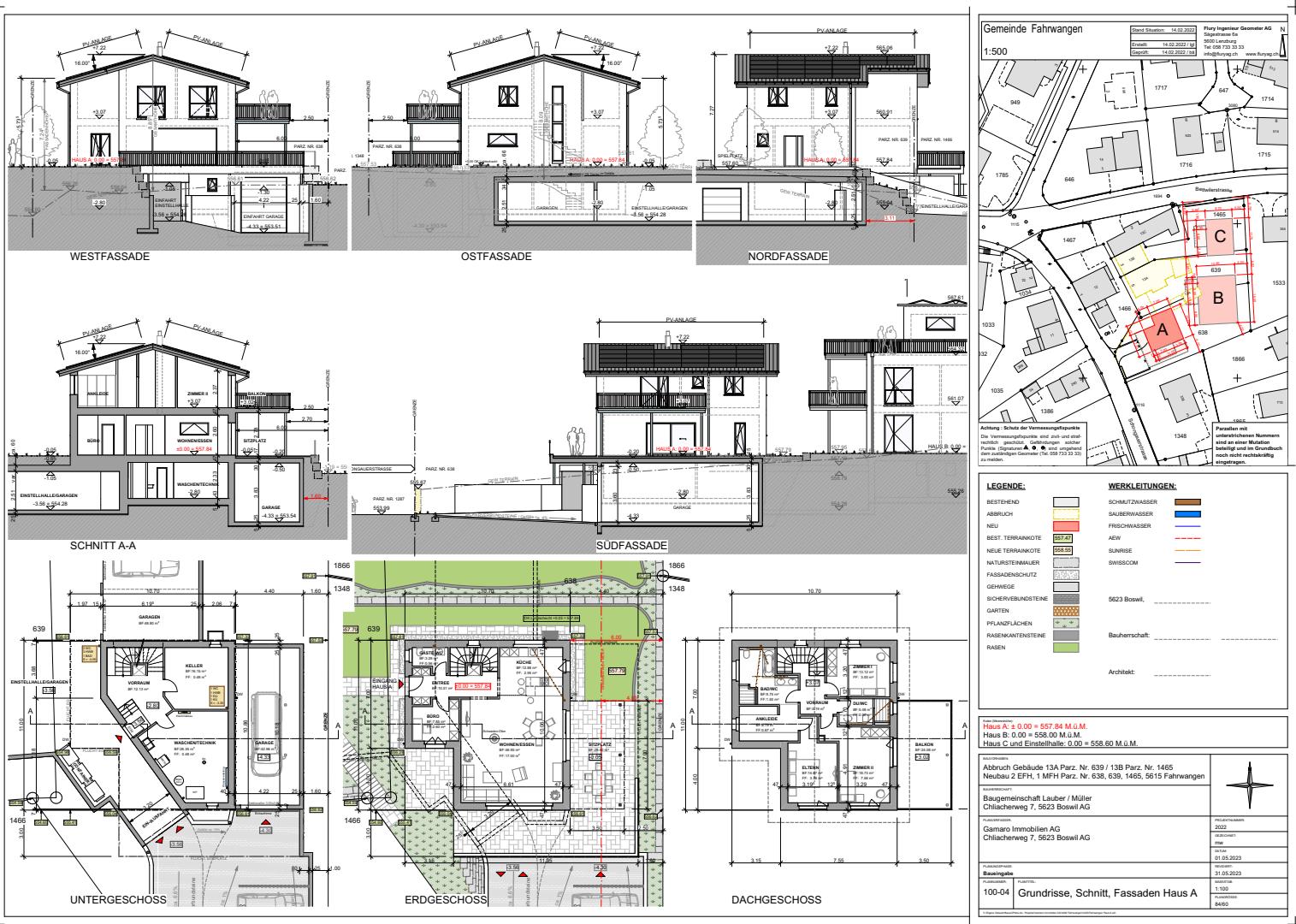
Ihr Ansprechpartner

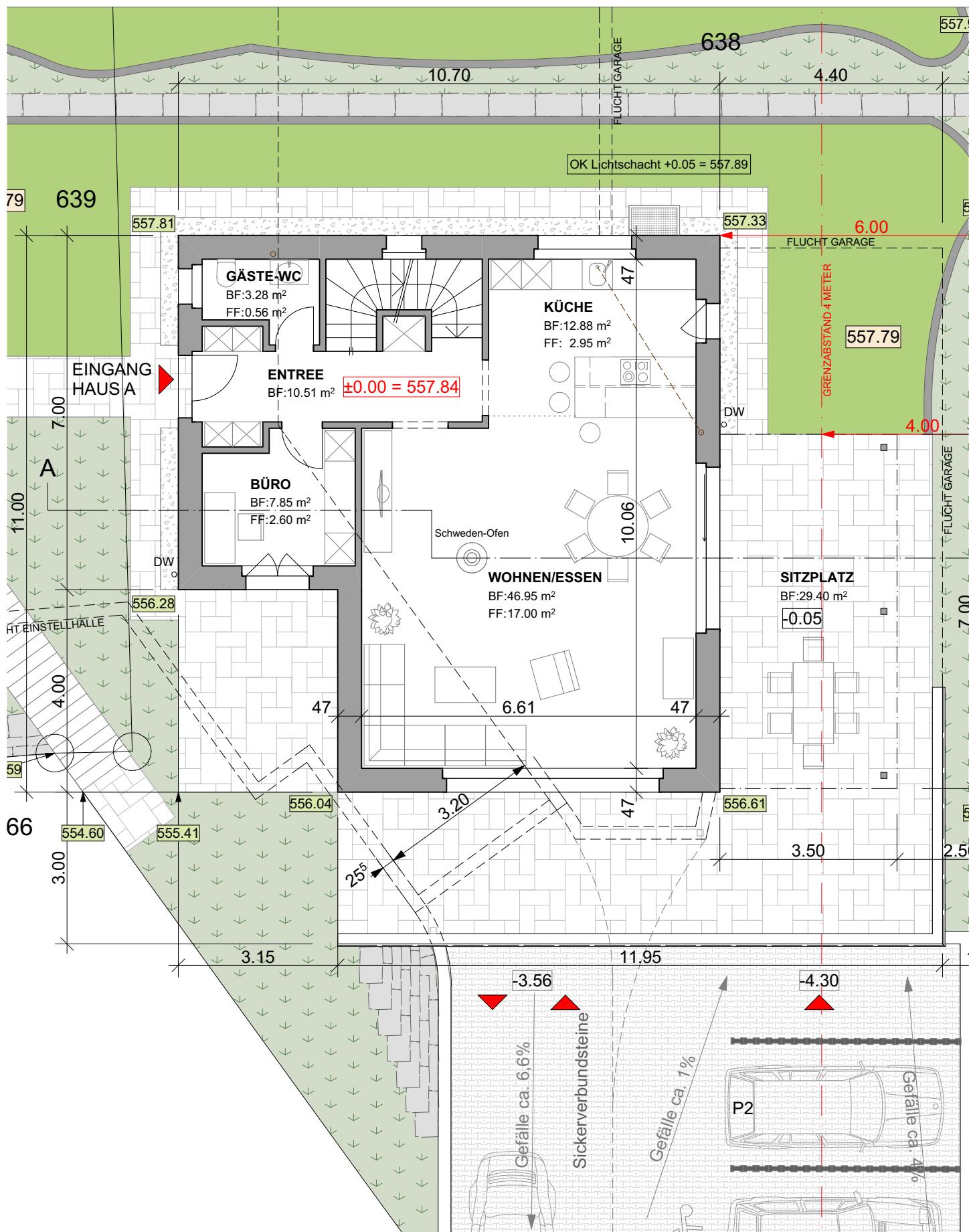
Roger Meier

Mobil: +41 76 801 74 24
E-Mail: roger.meier@nobilimmo.ch

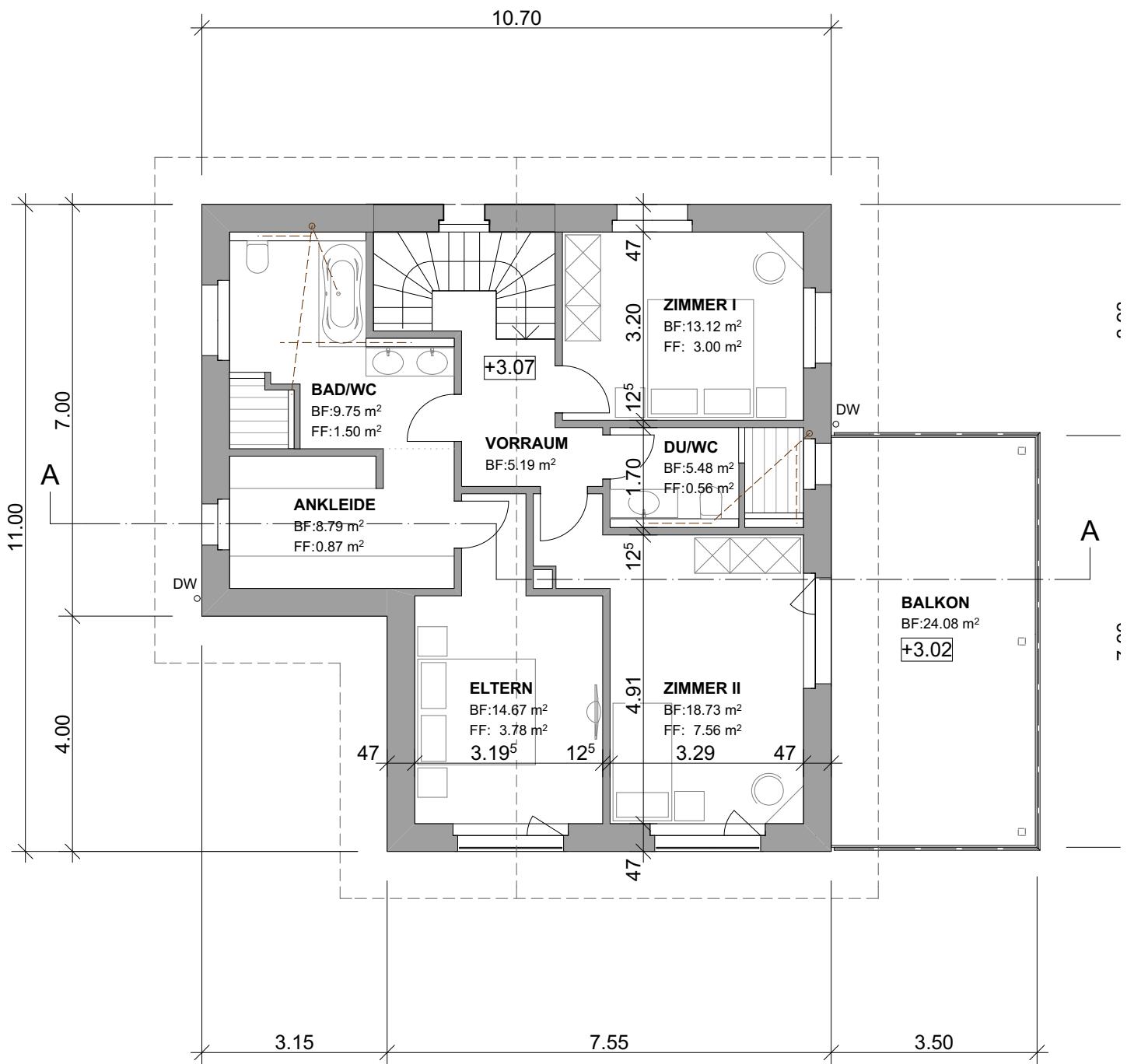
Rechtshinweis

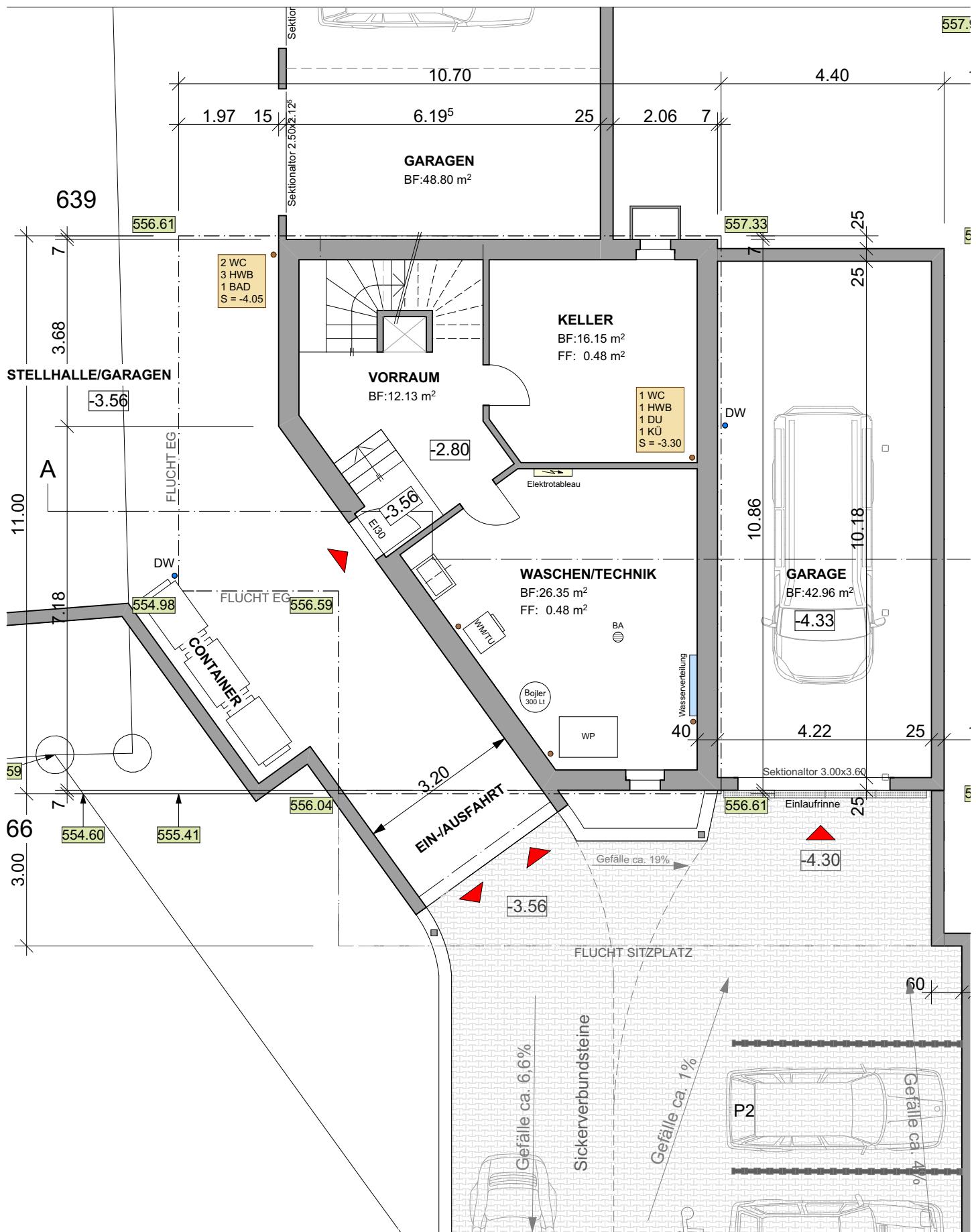
Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, Nobil Immo GmbH koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

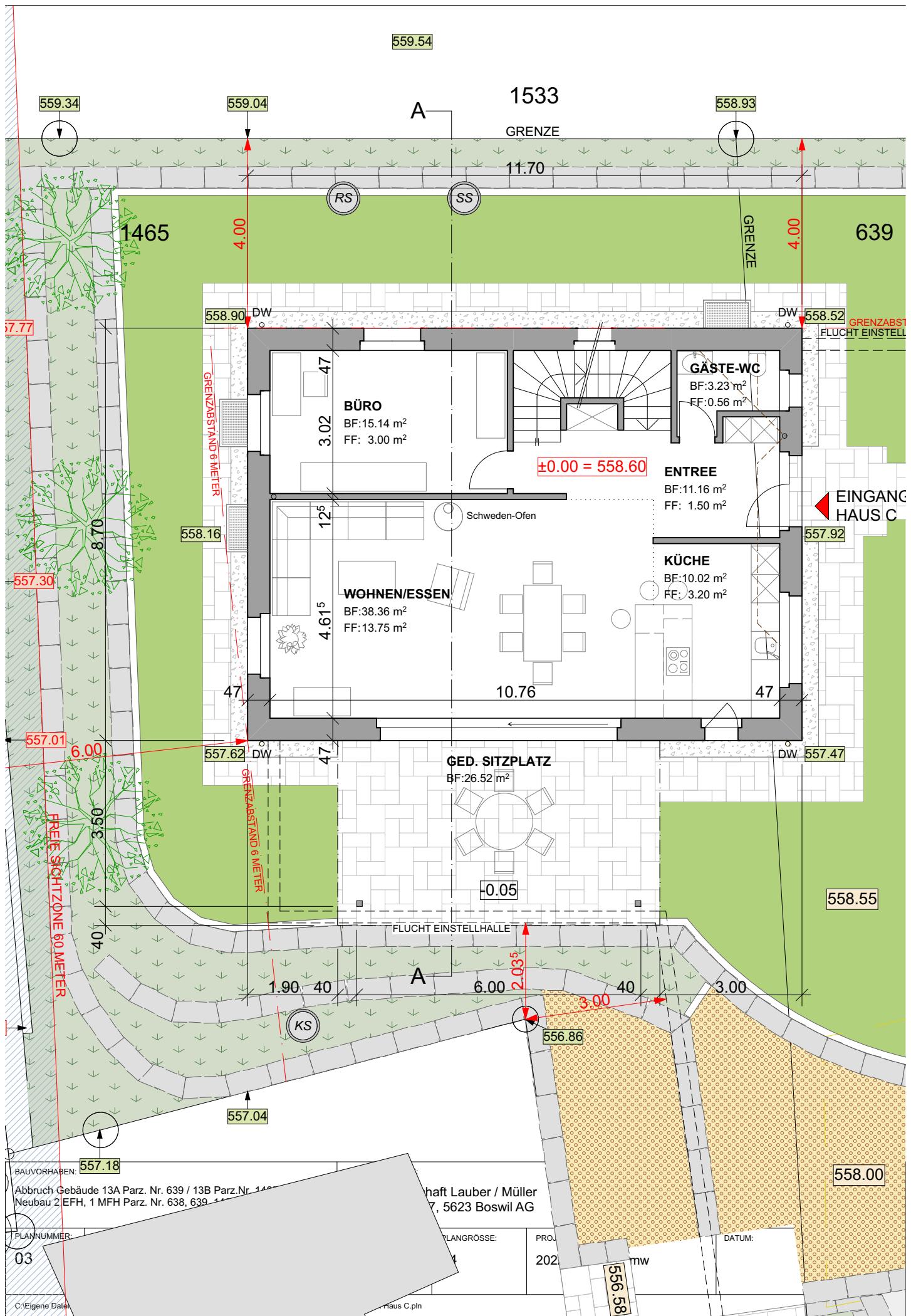


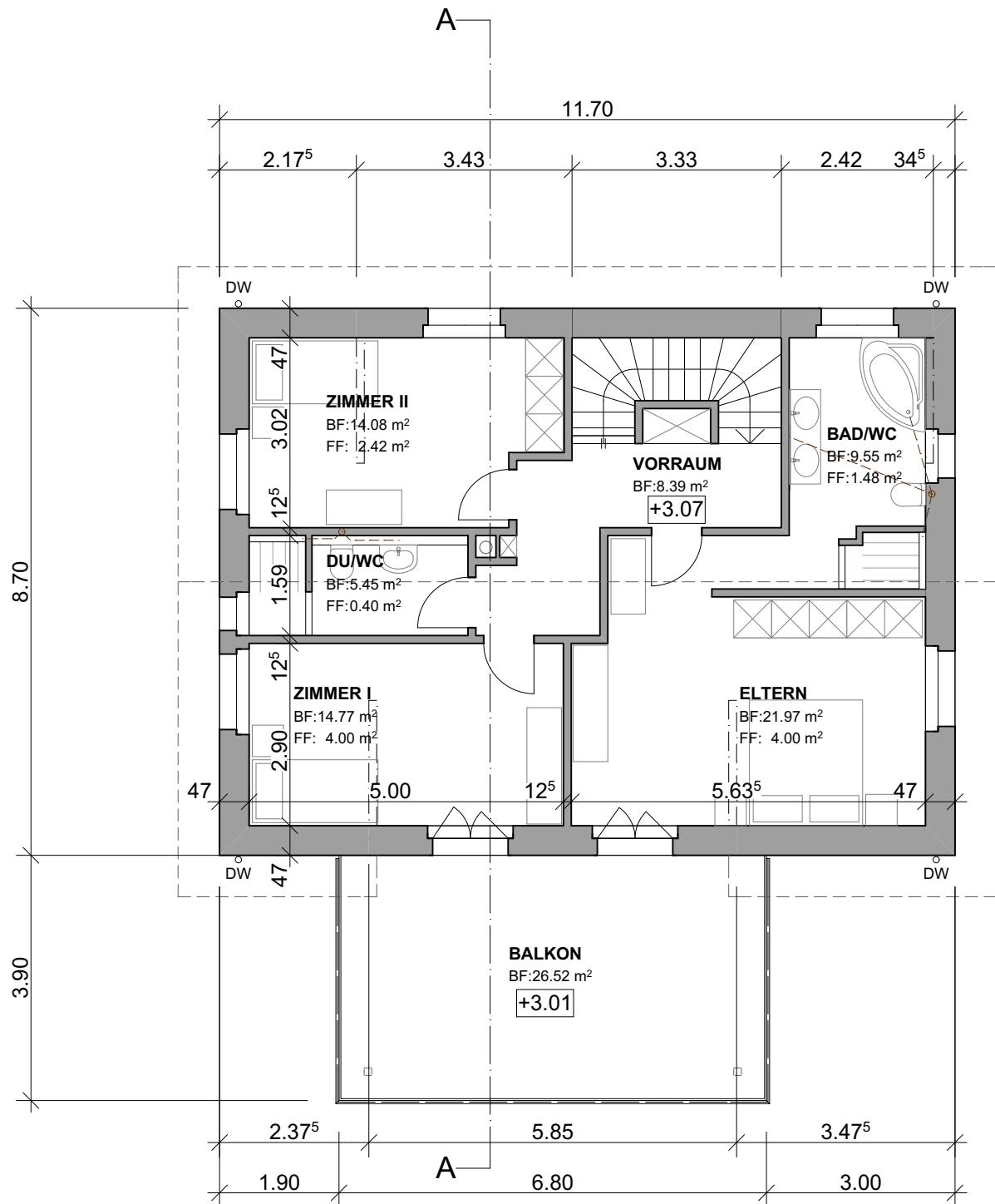


C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus A.pln







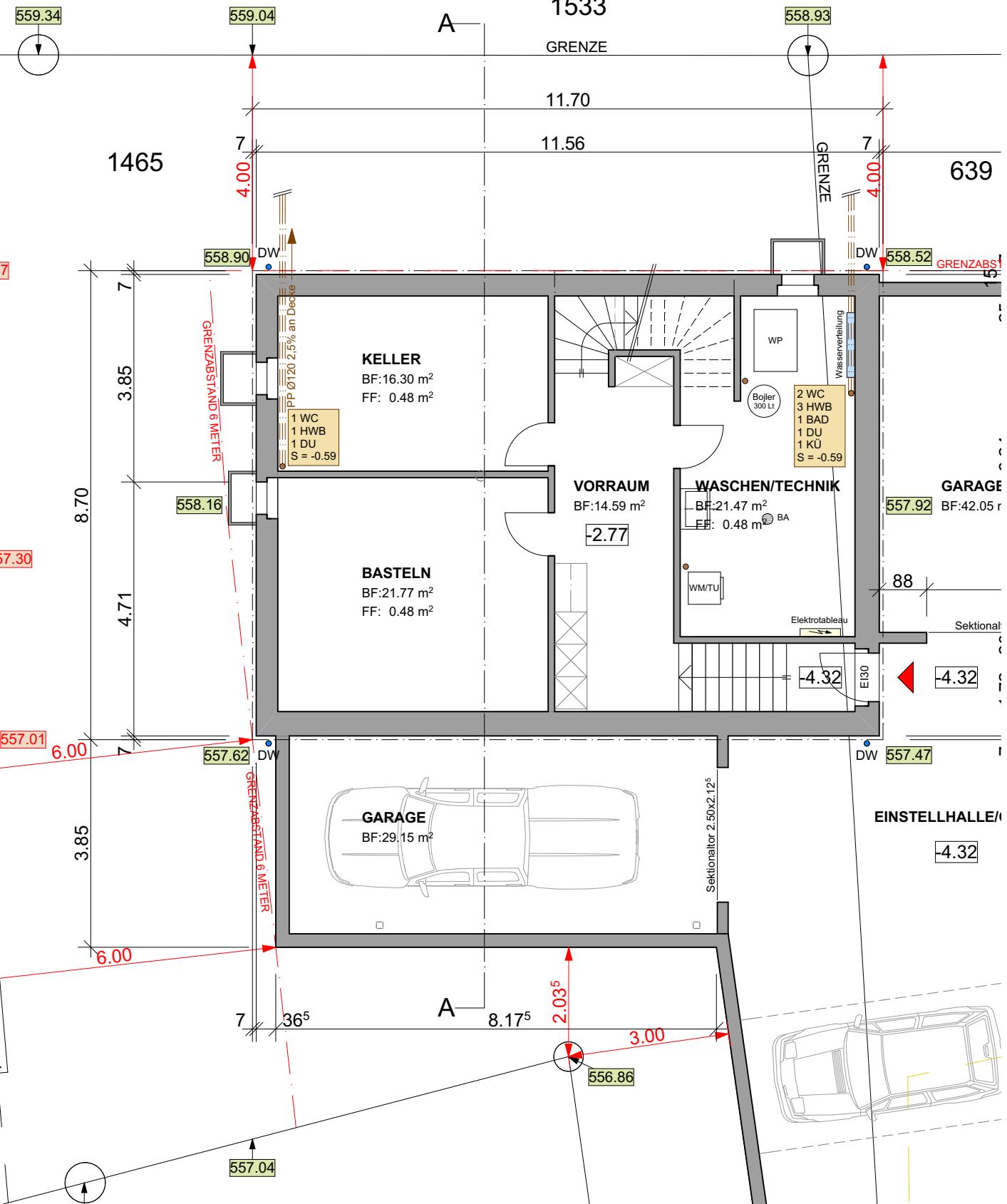


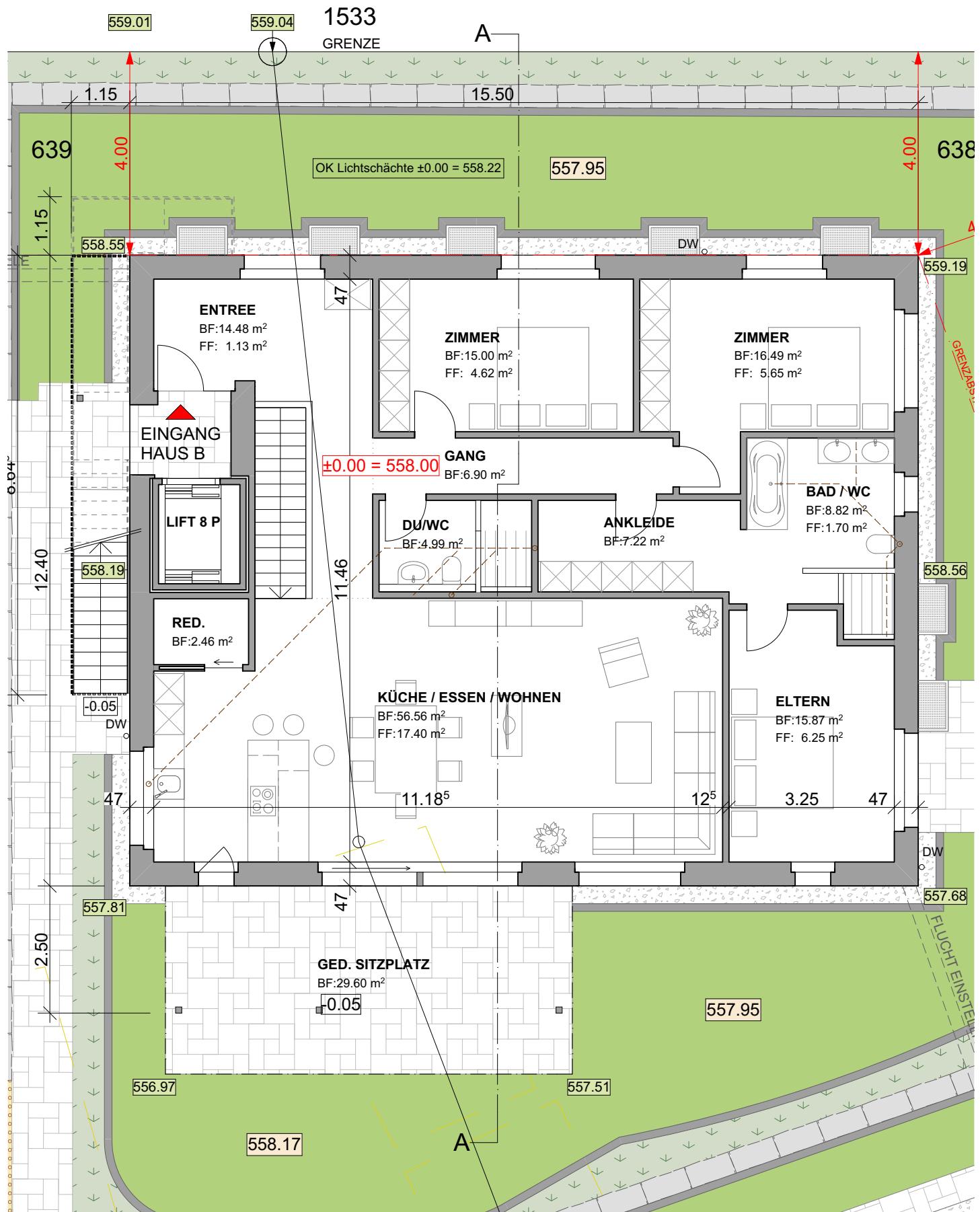
| | | | | | | | |
|--|---|--|-------------------|-------------------------|-------------------|--------|------------|
| BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen | BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | | | | |
| PLANNUMMER: 04 | PLANTITEL: obergeschoß haus c | MASSSTAB: 1:100 | PLANGRÖSSE: A4 | PROJEKTNRUMMER: 2022 | GEZEICHNET: mw | DATUM: | REVIDIERT: |
| C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus C.pln | | | | | | | |

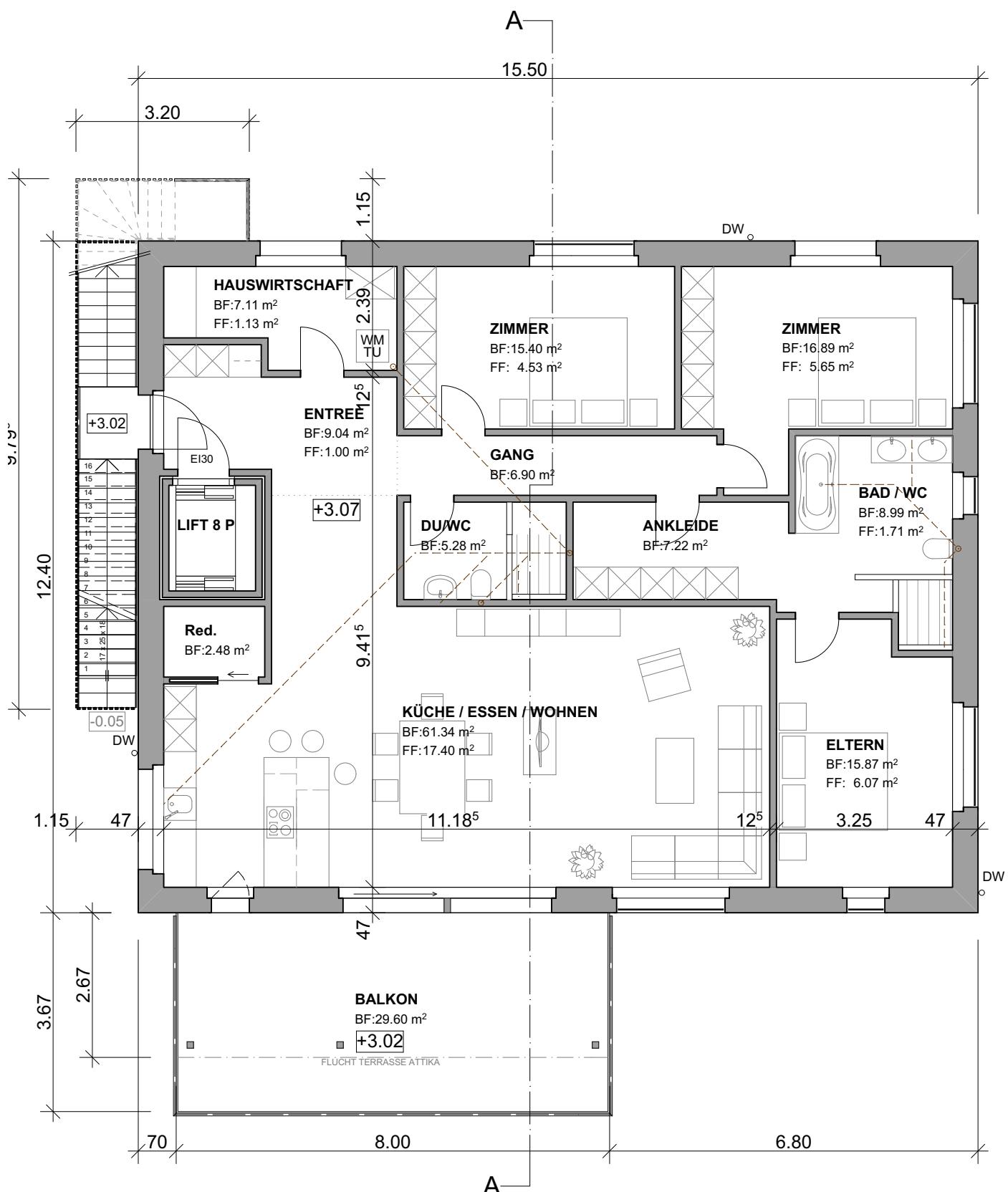
559.54

A

1533

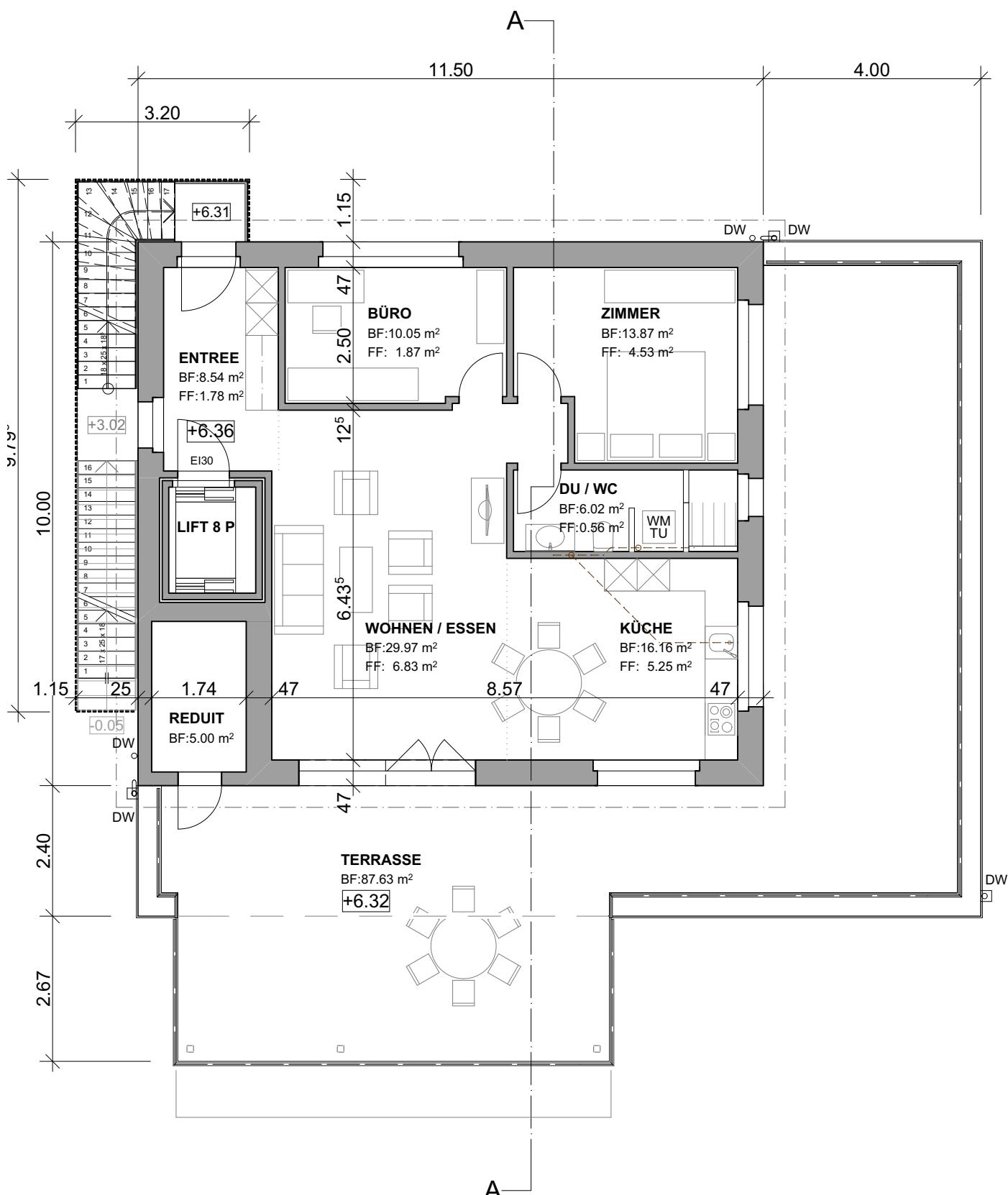






| | | | | | | | |
|---|---------------------|---|-------------|-------------|--|------------|------------|
| BAUVRABEN: | | BAUHERRSCHAFT: | | | PLANVERFASSER: | | |
| Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz. Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen | | Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | | Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | |
| PLANNUMMER: | PLANTITEL: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | PROJEKTNR.: | GEZEICHNET: | DATUM: | REVIDIERT: |
| 04 | OBERGESCHOSS HAUS B | 1:100 | A4 | 2022 | mw | 31.03.2023 | |

C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus B.pln



| | | | | | | | |
|---|---------------|---|-------------|-----------------|--|------------|------------|
| BAUVRÄHABEN: | | BAUHERRSCHAFT: | | | PLANVERFASSER: | | |
| Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz. Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen | | Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | | Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | |
| PLANNUMMER: | PLANTITEL: | MASSSTAB: | PLANGRÖSSE: | PROJEKTNRUMMER: | GEZEICHNET: | DATUM: | REVIDIERT: |
| 05 | ATTIKA HAUS B | 1:100 | A4 | 2022 | mw | 31.03.2023 | |

C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus B.pln



| | | | | | | | |
|--|---|--|-------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------|
| BAUVORHABEN: Abbruch Gebäude 13A Parz. Nr. 639 / 13B Parz.Nr. 1465 Neubau 2 EFH, 1 MFH Parz. Nr. 638, 639, 1465, 5615 Fahrwangen | BAUHERRSCHAFT: Baugemeinschaft Lauber / Müller Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | PLANVERFASSER: Gamaro Immobilien AG Chliacherweg 7, 5623 Boswil AG | | | | | |
| PLANNUMMER: 02 | PLANTITEL: UNTERGESCHOSS HAUS B | MASSSTAB: 1:100 | PLANGRÖSSE: A4 | PROJEKTNUMMER: 2022 | GEZEICHNET: mw | DATUM: 31.03.2023 | REVIDIERT: |
| C:\Eigene Dateien\Bauen\Pläne div. Projekte\Gamaro Immobilien AG\2022 Fahrwangen\CAD\Fahrwangen Haus B.pn | | | | | | | |



Freistehende Häuser und moderne Wohnungen in Fahrwangen

| Haus | Zimmer | Wohnfläche Netto | Sitzplatz/ Balkonfläche | Grundstückfläche | Verkaufspreis |
|-----------------|--------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------|------------------|
| A | 5.5 | 180.41 m ² | 53.48 m ² | 511.82 m ² | 1'530'000.00 CHF |
| C | 5.5 | 181.51 m ² | 54.20 m ² | 501.05 m ² | 1'490'000.00 CHF |
| B Wohnung EG | 4.5 | 146.62 m ² | 29.60 m ² | 250.00 m ² Gartenanteil | 1'250'000.00 CHF |
| B Wohnung 1. OG | 4.5 | 157.49 m ² | 29.60 m ² | | reserviert |
| B Attika | 3.5 | 89.61 m ² | 87.63 m ² | | 970'000.00 CHF |
| Einzelbox | | | | | 40'000.00 CHF |
| Einstellplätze | | | | | je 25'000 CHF |
| Doppelbox | | | | | je 80'000.00 CHF |

Bauvorhaben:
Neubau 2 EFH, 1 MFH Parzellen Nr. 638, 639, 1465,
5615 Fahrwangen

Baubeschrieb

201 Baugrubenaushub

- inkl. Materialausgleich, Hinterfüllung und Rohplanie.

211 Baumeisterarbeiten

- Kanalisation mit PP-Rohren gemäss den örtlichen Vorschriften ausgeführt.
- Bodenplatte, Aussenwände, Decken in Ortbeton.
- Kellerzwischenwände in Kalksandstein.
- übrige Zwischenwände in Backstein (BN), wo nötig in Beton.
- Fassadenwände 15er (BN), wo nötig in Beton.
- **Erdbebensicher nach Bauingenieur.**

214 Montagebau in Holz

- Dachstuhl wo sichtbar: gehobelt, herzgetrennt, Farbe weiss. (Keilzinkholz oder BSH)
- Traufladen in 3-schichtholz mit Bakelit weiss verkleidet.
- Vordachuntersicht unter Sparren montiert, weiss behandelt.

216 Natur- und Kunststeinarbeiten

- Alu-Fensterbänke farblos anodisiert

221 Fenster und Fenstertüren

- Kunststofffenster.
- Farbe: weiss.
- Beschläge in Weissbronce.
- Drehkippverschlüsse, pro Raum min. 1 Stk.

221.4 Garagen

- Sektionaltor, Farbe: weiss.
- Toraufzug.
- 2 Fernbedienungen.

Haustüren / Eingangstüren EI 30

- Ausführung nach Vorschrift Minergie P.
- Seitenteile mit Glaseinsatz.
- Farbe: aussen matt 9007, innen RAL 9016 Verkehrsweiss matt.

222 Spenglerarbeiten

- Sämtliche Spenglerarbeiten in 0.55 mm CNS.

224.0 Dachdeckerarbeiten inkl. Dachfenster

- Haus A und C: Tonziegeleindeckung, Swiss TL 10. Farbe antrazith.
- Haus B: Flachdach.

224.00 Isolationen

- **Nach Vorschrift Minergie P.**
- Berechnung durch Haustechnikplaner.

225 Fugendichtungen

- Silikonfugendichtungen bei Fugen und Übergängen an andere Bauteile.

226 Fassaden

- Fassade: 2 mm Abrieb weiss gestrichen.
- Sockelbereich: 2 mm mineralischer Abrieb, Farbe leicht grau.

23 Elektrische Installation

- Gehobener Ausbau nach Elektroprojekt.
- **Solaranlage: Haus A: 23.01 kWp**
Haus B: 18.06 kWp
Haus C: 21.06 kWp

24 Heizung

- **Erdsonden – Wärmepumpe pro Gebäude einzeln.**
- Aussenfühler.
- Die Wärme wird über den Boden abgegeben.
- Raumthermostaten.
- Kühlbetrieb im Sommer.

Lüftung

- **Komfortlüftung.**

25 Sanitäre Installation

- Hauptverteilungen mit Wasseruhr in den Kellern.
- **Wärmepumpenboiler pro Wohneinheit einzeln.**
- Im Kellergeschoss Kalt- und Warmwasser Aufputz in Chromstahl isoliert.
- Übrige Leitungen Unterputz in Sanipex.
- Sanitäre Apparate: nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)

258 Kücheneinrichtung inkl. Lüftung

- Nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)
- Miele Geräte oder nach Wahl
- Umluftdampfabzug

271 Gipserbeiten

Trockenräume:

- Wände: 10 mm Kalkzementgrundputz, 0.5 mm Kunststoffabrieb gepinselt.
- Decken: Grundputz, Weissputz gestrichen.

Nassräume:

- Wände: Zementgrundputz.
- Decken: Grundputz, Weissputz gestrichen.

272.1 Briefkasten

- Nach Vorschrift Post.

272.2 Schlosserarbeiten

- Balkongeländer in Glas
- Treppenhandläufe.
- Aussentreppen Haus B: Metall freitragend.

273.0 Innentüren

- Keller:
 - Stahlzargen oder Holzfutter nach Wahl.
 - wo nötig Alupantüren EI 30.
 - Farbe nach Wahl.
 - Gummidichtungen.
- Übrige Türen:
 - Stahlzargen oder Holzfutter nach Wahl.
 - wo nötig Alupantüren EI 30.
 - Farbe nach Wahl.
 - Gummidichtungen.

273.2 Simse

- mit Eiche massiv belegt oder nach Wahl.

Sturzbretter EG / OG

- Vorhangschienen in Decke eingelegt.

273.5 Einbauschränke

- Garderoben
- Nach Vorauswahl

275 Schliessanlage

- Schlüsselplan mit KABA - Star.

276.2 Rolladen

- Raffflamellenstoren VR 90. Farbe Ral 9007.
- Antrieb elektrisch.
- Zentralsteuerung.

281.3 Bodenbeläge in Parkett

- Wohnen / Essen.
- alle Zimmer.
- Eiche Landhausdiele.

281.6 Plattenbeläge

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - UG: | Boden: Vorräume. |
| - übrige Geschosse: | Boden: Entree, Küche. |
| | Nassräume: Boden. |
| | Wände: bis Höhe 1.20 m. |
| | Dusche: Höhe 2.00 m. |

- Treppen: UG – EG - OG.
- Material: nach Vorauswahl (gehobener Ausbau)

284 Cheminée Haus A und Haus C:

- Kaminanlage.
- Schwedenofen.

285 Malerarbeiten

- Keller, Waschen/Technik: Boden, Wände, Decken, gestrichen.
- Farbe: nach Wahl.

287 Baureinigung

- Übliche Reinigung vor Gebäudeübergabe.

42 Gartenanlage und Umgebung

- Alle Beläge auf Gehwegen versickerungsfähig
- Gartensitzplätze Feinsteinzeugplatten
- Höhenunterschiede mit Tessinergranit Blocksteinen oder Winkelplatten.
- Treppen in vorfabrizierten Blockstufen.
- Humusierung.
- Rasensaat.
- Einfache Grundbepflanzung.

