

# Ausserdorf

Obermumpf



# Ausserdorf

O b e r m u m p f

## Sehr geehrte Interessentin, Sehr geehrter Interessent

Das geplante Neubauprojekt im Herzen von Obermumpf liegt eingebettet in familienfreundlicher Umgebung und offeriert zwei moderne 5.5 Zimmer-Einfamilienhäuser, die über gemütliche Privatgärten verfügen. Neben dem hochwertigen Innenausbau erwartet Sie eine ansprechende, funktionelle und moderne Architektur mit grosszügigen, gut möblierbaren und individuellen Grundrissen.

Helle, lichtdurchflutete Wohn- und Essräume haben direkten Zugang zum Sitzplatz, Garten und Rasen. Alle vier Schlafzimmer liegen im Ober- und Dachgeschoss und teilen sich zwei Badezimmer. Im Sockelgeschoss sind nebst der Technik und viel Stauraum zwei weitere Räume mit indirektem Aussenlicht geplant, die als Büro, Fitness- oder Hobbyraum genutzt werden können.

Dank gut errechneten Budgets können Sie Wünsche zum Innenausbau anbringen und so Ihren eigenen Wohnraum nach Ihren Bedürfnissen 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 stehen wir Ihnen bei der Realisierung Ihres Wohntraums zur Verfügung und beraten Sie umfassend. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

PAOM Immobilien Investment AG

zwei Einfamilienhäuser nahe der Natur





private Gärten mit Sitzplatz  
und Rasenfläche



klare Architektur &  
funktionelle Grundrisse





wir gestalten Ihr Haus nach Ihren  
Wünschen und Vorgaben



Was bevorzugen Sie?  
Parkett, Feinsteinzeug oder Keramik





## LAGE

Obermumpf ist eine kleine Gemeinde im Kanton Aargau in der Schweiz, mit rund 1000 Einwohnern. Sie liegt im Fricktal, eingebettet zwischen Hügeln und Wäldern, nahe dem Rhein. Die ländliche Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Velotouren.

Die Geschichte des Ortes reicht bis ins Mittelalter zurück, und die Kirche St. Martin zählt zu den historischen Wahrzeichen. Eine aktive Vereinskultur prägt das gemeinschaftliche Leben und stärkt den Zusammenhalt im Dorf.

Obermumpf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung, mit Nähe zu Rheinfelden, Basel und der Autobahn A3. Schulen, kleinere Geschäfte und eine Postagentur decken die Grundbedürfnisse der Einwohner. Landwirtschaft und kleine Betriebe prägen die lokale Wirtschaft, während viele Berufstätige in umliegende Städte pendeln.

Die Gemeinde kombiniert eine ruhige, naturnahe Umgebung mit praktischer Stadtnähe. Sie bietet somit eine hohe Lebensqualität für Naturfreunde und Ruhesuchende.

Bild: bzbasel



PRIMARSCHULE

KINDERGARTEN

VOLG

BUS

MAKROLAGE



BUS 03 MIN  
 VOLG 06 MIN  
 PRIMARSCHULE 09 MIN  
 KINDERGARTEN 09 MIN



AUTOBAHN 07 MIN  
 COOP 06 MIN  
 FRICK 11 MIN  
 BASEL 33 MIN  
 ZÜRICH 45 MIN

MIKROLAGE



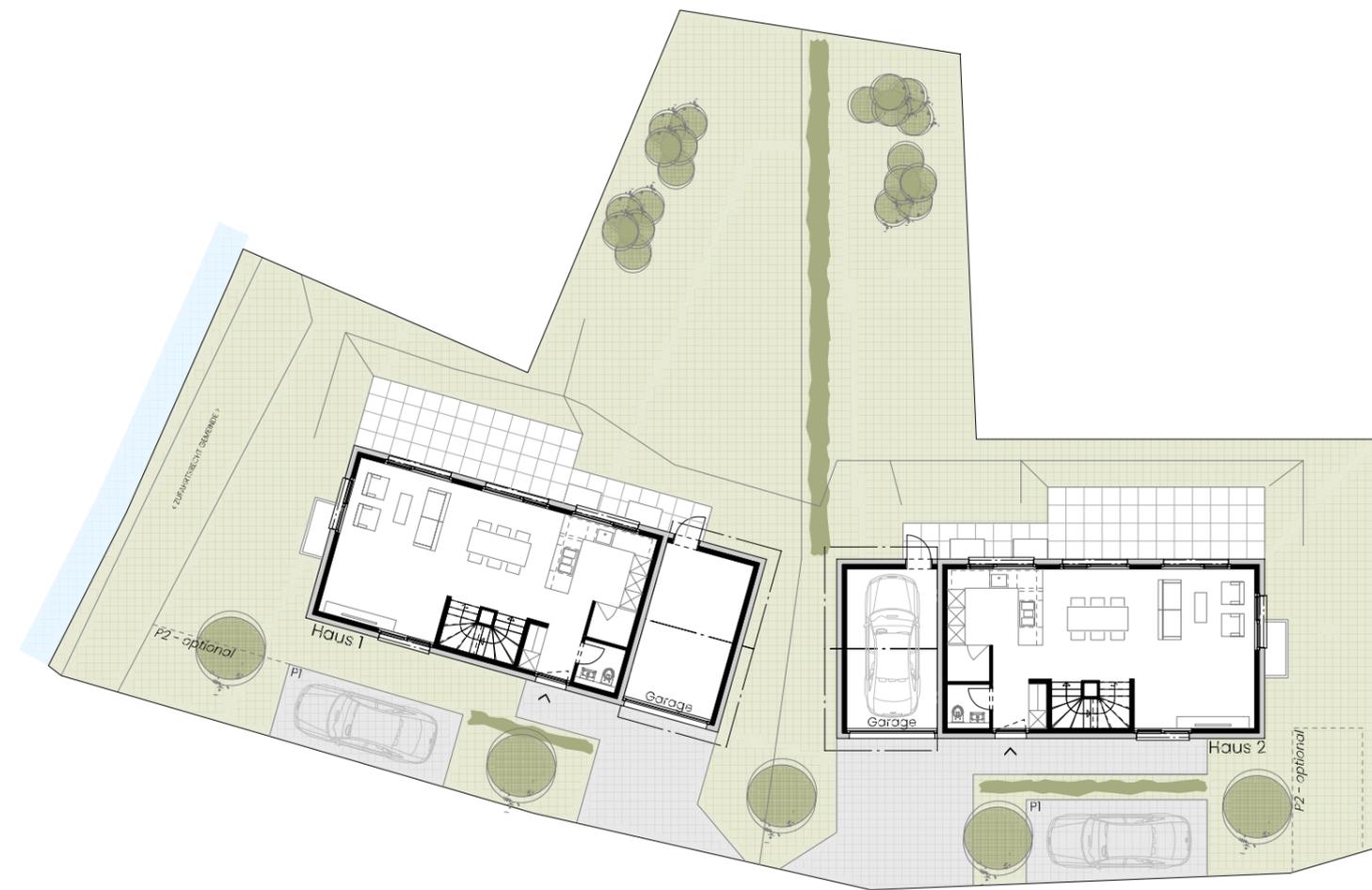
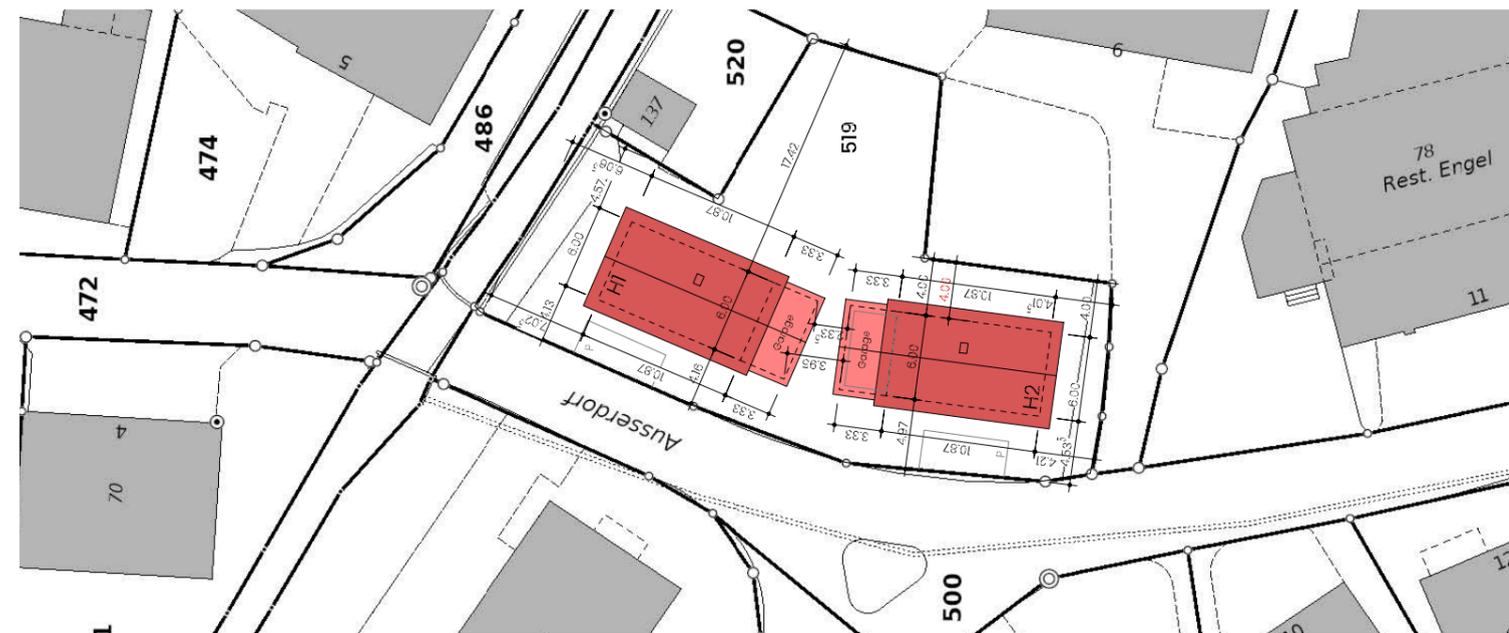
MUMPE

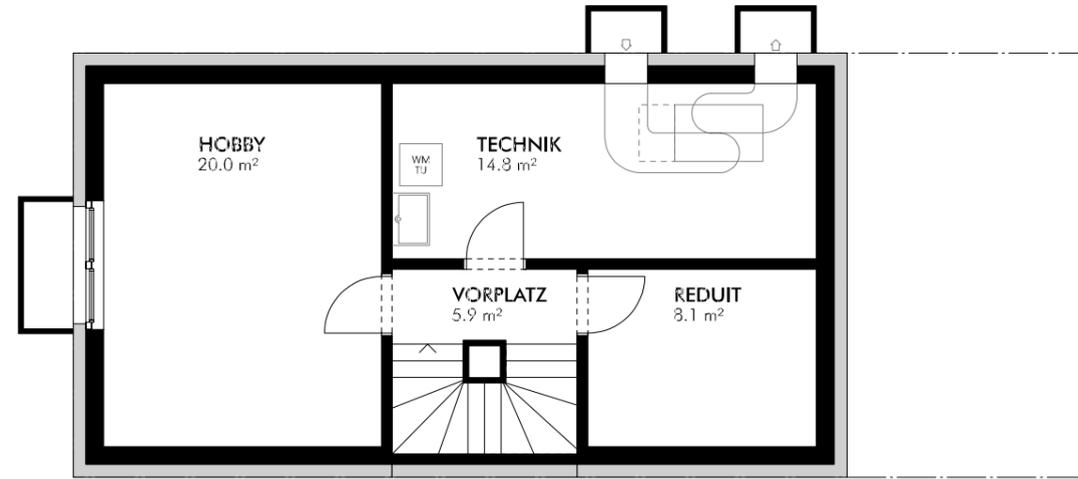
STEIN  
COOP  
POST  
BANK

AUTOBAHN

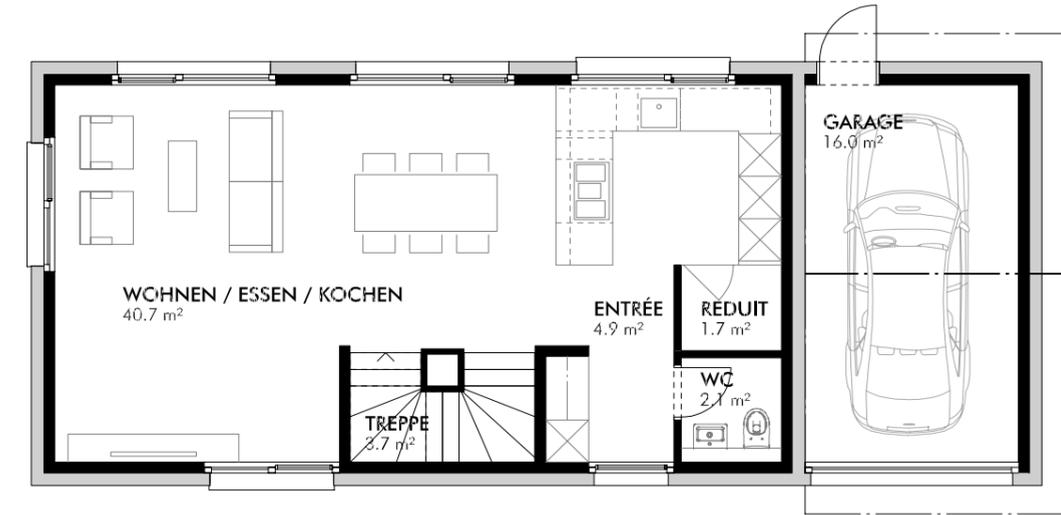
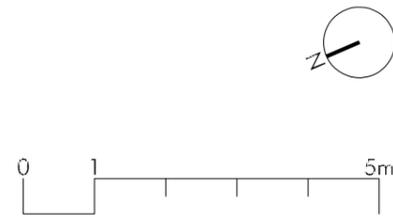
EIKEN

NR°	ZIMMER	HAUSTYP	WOHNFLÄCHE	NUTZFLÄCHE	PARZELLENFLÄCHE	GARTENFLÄCHE	PREIS
1	5.5	EFH	186.6 m <sup>2</sup>	217.4 m <sup>2</sup>	409.0 m <sup>2</sup>	245.0 m <sup>2</sup>	CHF 1'185'000
2	5.5	EFH	186.6 m <sup>2</sup>	217.4 m <sup>2</sup>	366.0 m <sup>2</sup>	190.0 m <sup>2</sup>	CHF 1'165'000

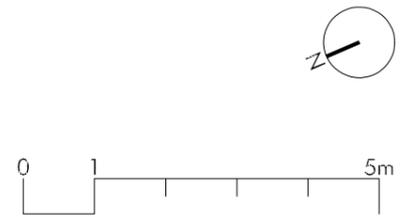




UNTERGESCHOSS

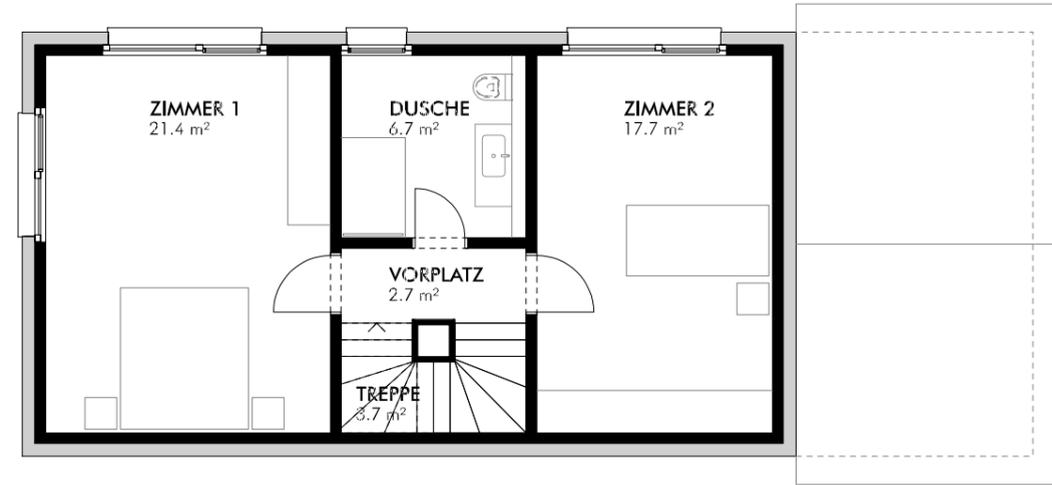


ERDGESCHOSS

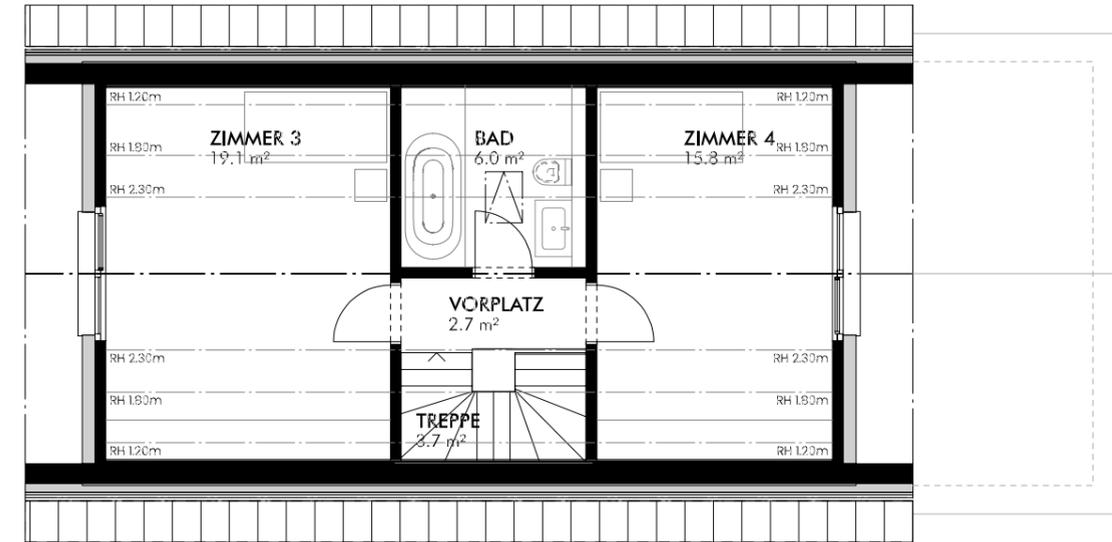


HAUS 1 | Einfamilienhaus 5.5-Zimmer

Nettowohnfläche: 186.6 m<sup>2</sup>  
Parzelle: 409.0 m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS

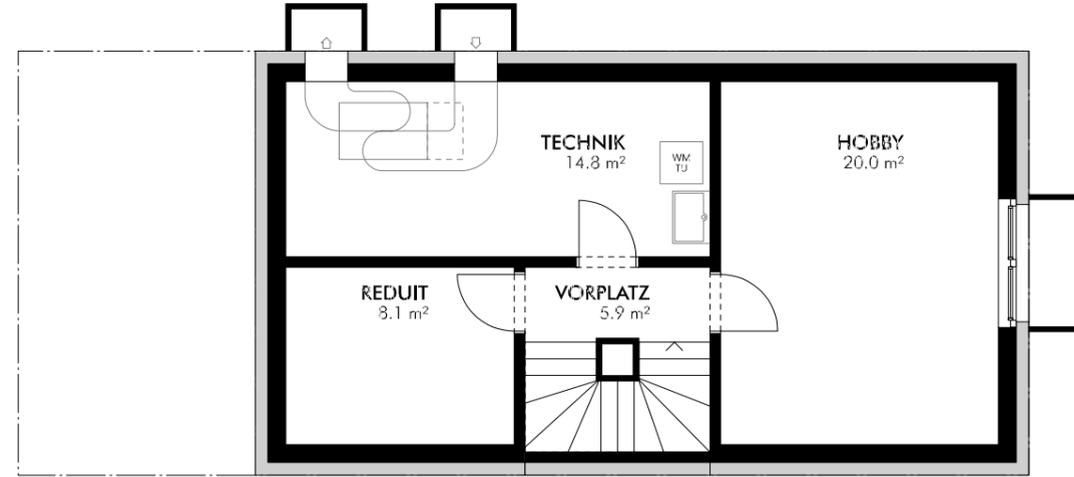


DACHGESCHOSS

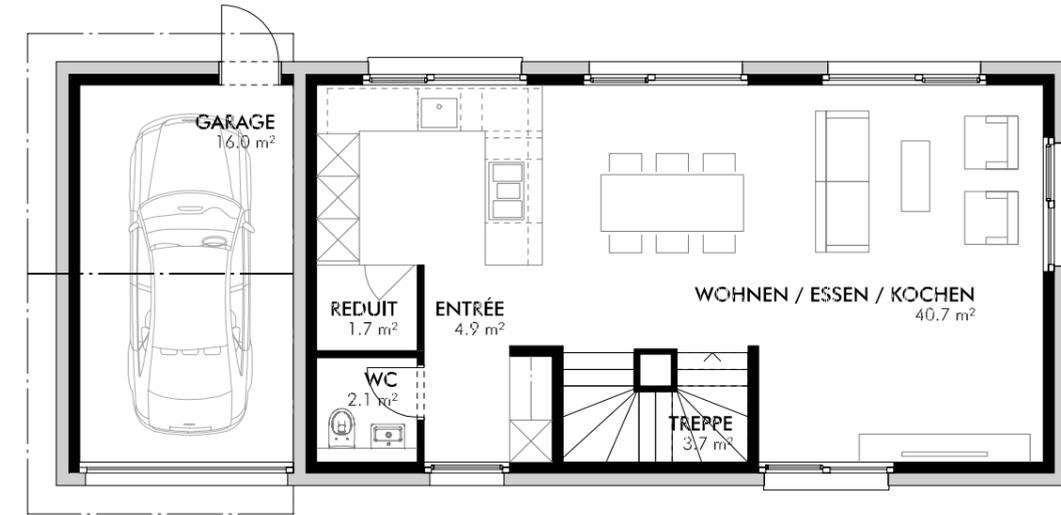
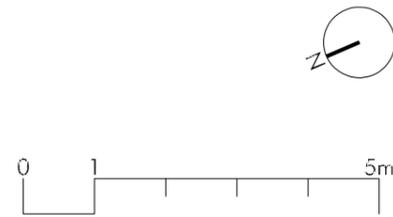


HAUS 1 | Einfamilienhaus 5.5-Zimmer

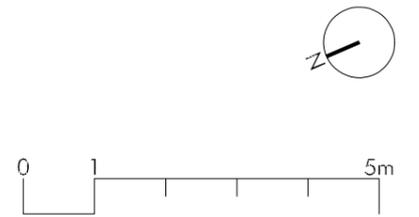
Nettowoohnfläche: 186.6 m<sup>2</sup>  
Parzelle: 409.0 m<sup>2</sup>



UNTERGESCHOSS

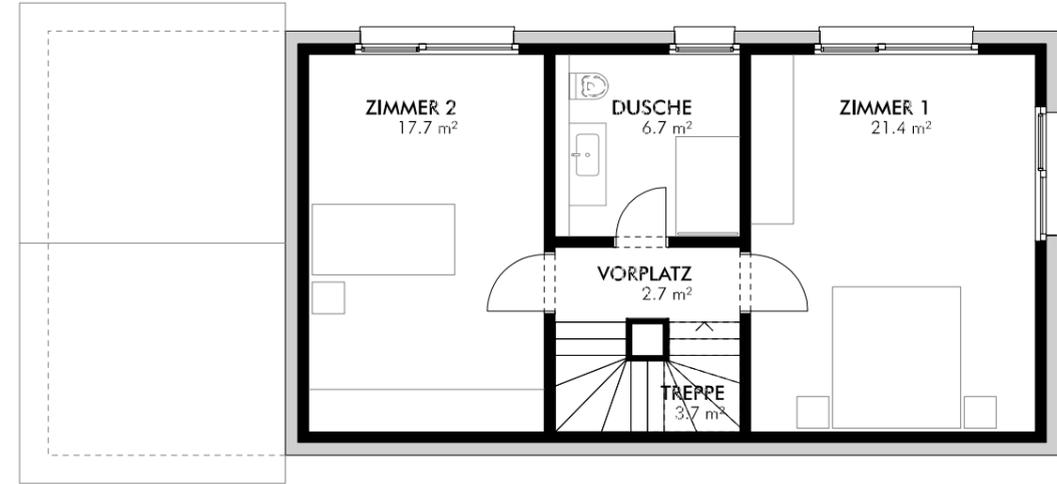


ERDGESCHOSS

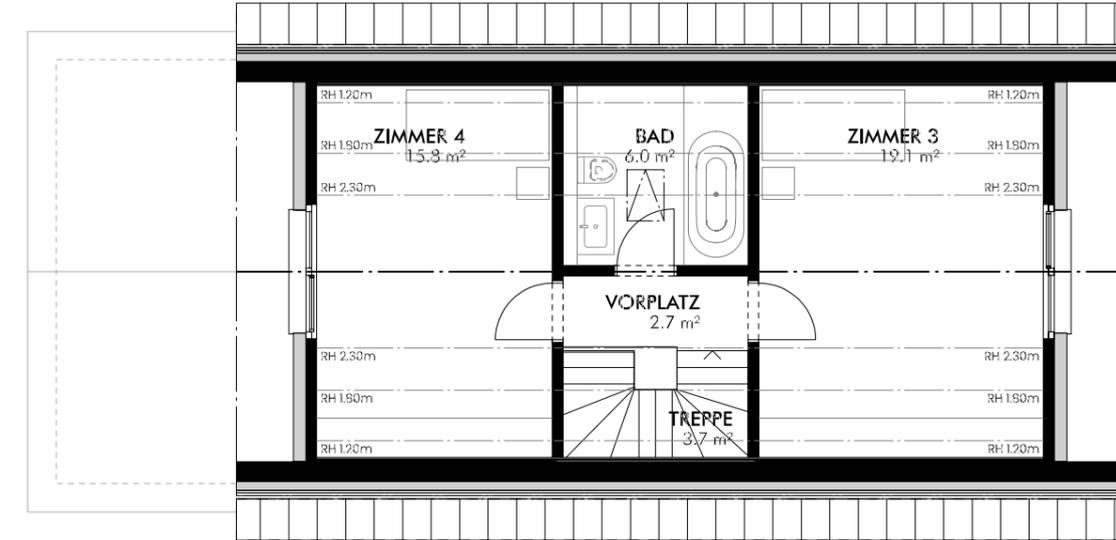


HAUS 2 | Einfamilienhaus 5.5-Zimmer

Nettowohnfläche: 186.6 m<sup>2</sup>  
Parzelle: 366.0 m<sup>2</sup>



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

HAUS 2 | Einfamilienhaus 5.5-Zimmer

Nettowohnfläche: 186.6 m<sup>2</sup>  
Parzelle: 366.0 m<sup>2</sup>

# Ausserdorf

Obermumpf

## KURZBAUBESCHRIEB

### 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 Technikraum, Hobbyraum roh und Boden in Hartbeton

### Fassade

- > Aussenwärmedämmung gemäss Wärme- und Schallschutznachweis verputzt im EG und OG
- > Holzfassade im DG gemäss Visualisierungen
- > Farbton nach Farb- und Materialkonzept Architekt

### Sitzplätze

- > Böden mit Zementplatten

### 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 20 '000
----------	--------------------
- > Waschmaschine und Tumbler

### Schreinerarbeiten

- > Zimmertüren mit Stahlzargen, gestrichen
- > Türblatt weiss

# Ausserdorf

Obermumpf

## KURZBAUBESCHRIEB

### Boden- und Wandbeläge

- > In allen Wohn-, Ess-, Schlafräumen und Treppen Eichenparkett Budgetposition 120.- CHF/m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebenarbeiten
- > In allen Nasszellen und Küchen keramische Beläge Budgetposition 120.- CHF/ m2 inkl. Sockel und sämtl. Nebenarbeiten
- > In den 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 25'000
----------	-------------------

\*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 2024.

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

### **OTI Immobilien AG**

Landstrasse 119

5412 Gebenstorf

Alban Dibra

[info@oti-immobilien.ch](mailto:info@oti-immobilien.ch)

076 438 44 57

# Ausserdorf

O b e r m u m p f

## BAUHERR

### **PAOM Immobilien Invest- ment AG**

Hauptstrasse 82

4126 Bettingen

## ARCHITEKTUR

### **aziri architekten gmbh**

Lehmenweg 37

4143 Dornach