

immoroce



IHR IDYLLISCHES ZUHAUSE IM HERZEN VON BASEL-LAND  
**DOPPELEINFAMILIENHAUS „TWINS“**

STEGMATTENWEG 46, BIEL-BENKEN

<b>3</b> PROJEKTDATEN	Verkauf Objektbeschrieb Lage Ortsplan Katasterplan
<b>8</b> RAUMPROGRAMM	Umgebungsplan Grundrisse & Visualisierungen
<b>19</b> KONZEPT	Kurzbaubeschrieb
<b>20</b> IMPRESSUM	Das wichtigste in Kürze Allgemeine Informationen

Immo Croce GmbH  
Hirschgässlein 11, 4051 Basel  
www.immocroce.ch

KONTAKT Herr Gabriele Croce  
T. +41 (0)61 306 60 44  
gabriele.croce@immocroce.ch

GRUNDEIGENTÜMER/BAUHERR Census Real Estate 1 GmbH  
Lange Gasse 15, 4052 Basel

ARCHITEKT Christian Eck Architektur GmbH  
Seestrasse 73B, 8820 Wädenswil

BAUMANAGEMENT Proinnova AG  
Hauptstrasse 126, 4147 Aesch



**OBJEKT** Willkommen zu „Twins“ – Ihr idyllisches Zuhause im Herzen von Basel-Land!

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Ruhe des Landlebens und die Nähe zur pulsierenden Stadt. Das Doppelfamilienhaus „Twins“ bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch eine unvergleichliche Lebensqualität.

**ANGEBOT** **Haus 1: Lichtdurchflutete Eleganz**  
Das erste Haus von „Twins“ bezaubert mit einer harmonischen Mischung aus modernem Design und traditionellem Charme. Großzügige Fensterfronten lassen den Raum in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der offene Grundriss ermöglicht ein flexibles Wohnkonzept, das sich perfekt an Ihre Bedürfnisse anpasst.

**Haus 2: Naturnahe Erholung**  
Das zweite Haus von „Twins“ ist ein Refugium der Entspannung. Umgeben von malerischer Natur und einem gepflegten Garten, können Sie hier Ihre Seele baumeln lassen. Die Terrasse lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein, während der Blick in die Weite des Basel-Landes für unvergessliche Momente sorgt.

**Das Beste aus Basel-Land**  
Die Lage von „Twins“ ist einfach unschlagbar. Inmitten der bezaubernden Landschaft von Basel-Land gelegen, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt Basel und die umliegenden Gemeinden. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Idylle.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, ein Teil dieser einzigartigen Gemeinschaft zu werden. „Twins“ verspricht ein Leben in Harmonie und Geborgenheit. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Anwesen verzaubern.



Biel-Benken, die attraktive Wohngemeinde im Leimental!

Biel-Benken liegt im Leimental am Eintritt des Birsigs. Es grenzt an Frankreich und den Kanton Solothurn sowie an die Nachbargemeinde Oberwil und Therwil. Durch eine Vielzahl von Land- und Velostrassen sowie auch Wanderwegen vernetzt, bietet die ganze Gegend einen unberührten Erholungsraum mit zahlreichen Ausflugszielen unweit der Stadt. Basel-Stadt liegt nur 8 km entfernt.

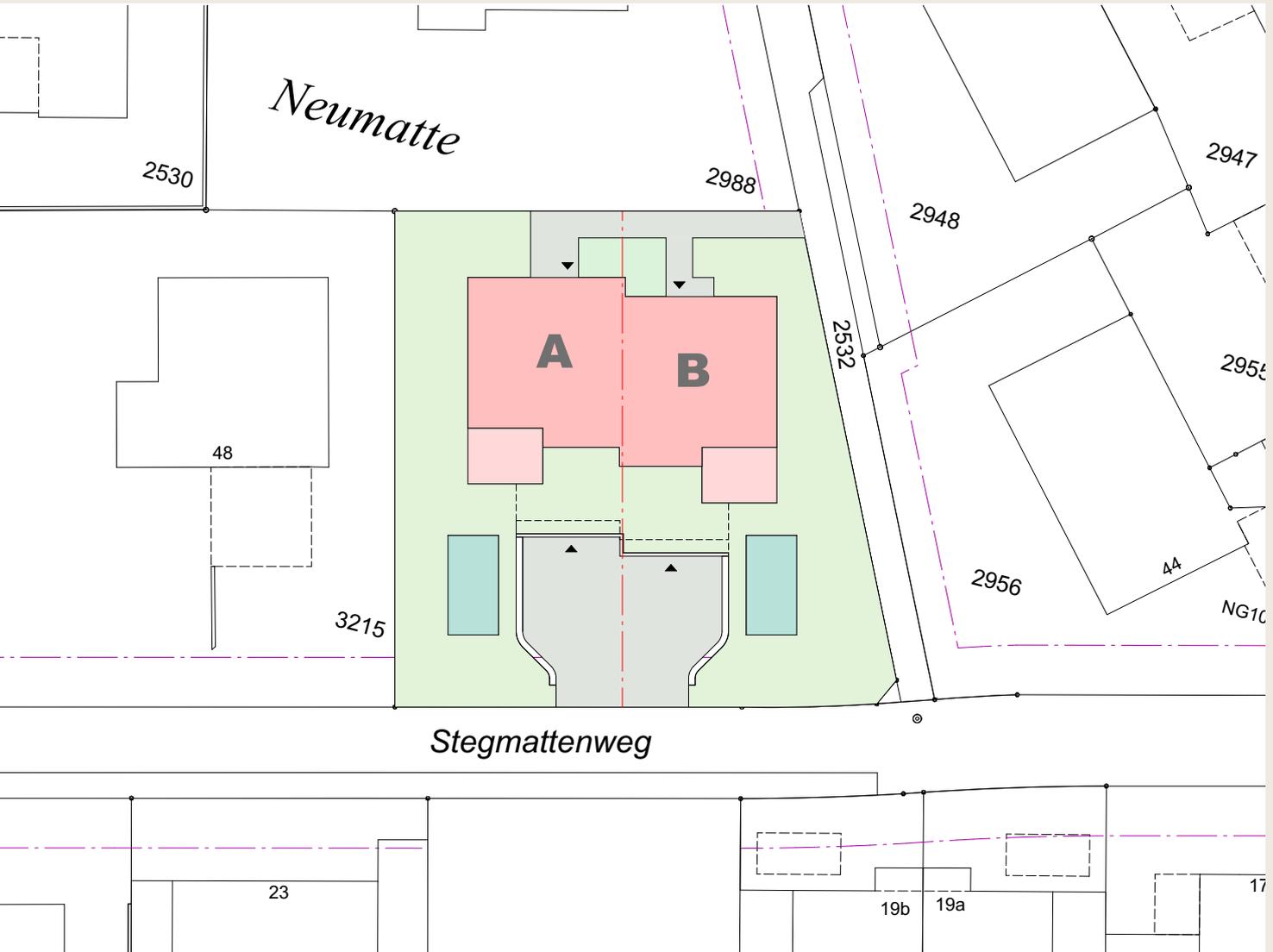
Im Jahr 2022 feierte die Gemeinde Biel-Benken das 50-jährige Jubiläum der Fusion der Gemeinden Biel und Benken.

Kulturell bietet die Gemeinde neben dem Banntag und der Fasnacht auch einige andere Veranstaltungen. Hier findet man eine friedliche Oase zum Erholen in der es aber auch mal laut werden kann.

Die ortsansässigen Bauern produzieren und verkaufen in der Gemeinde und ziehen auch viele Städter in ihre Hofläden für regionale Produkte.



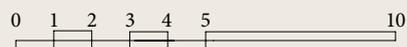
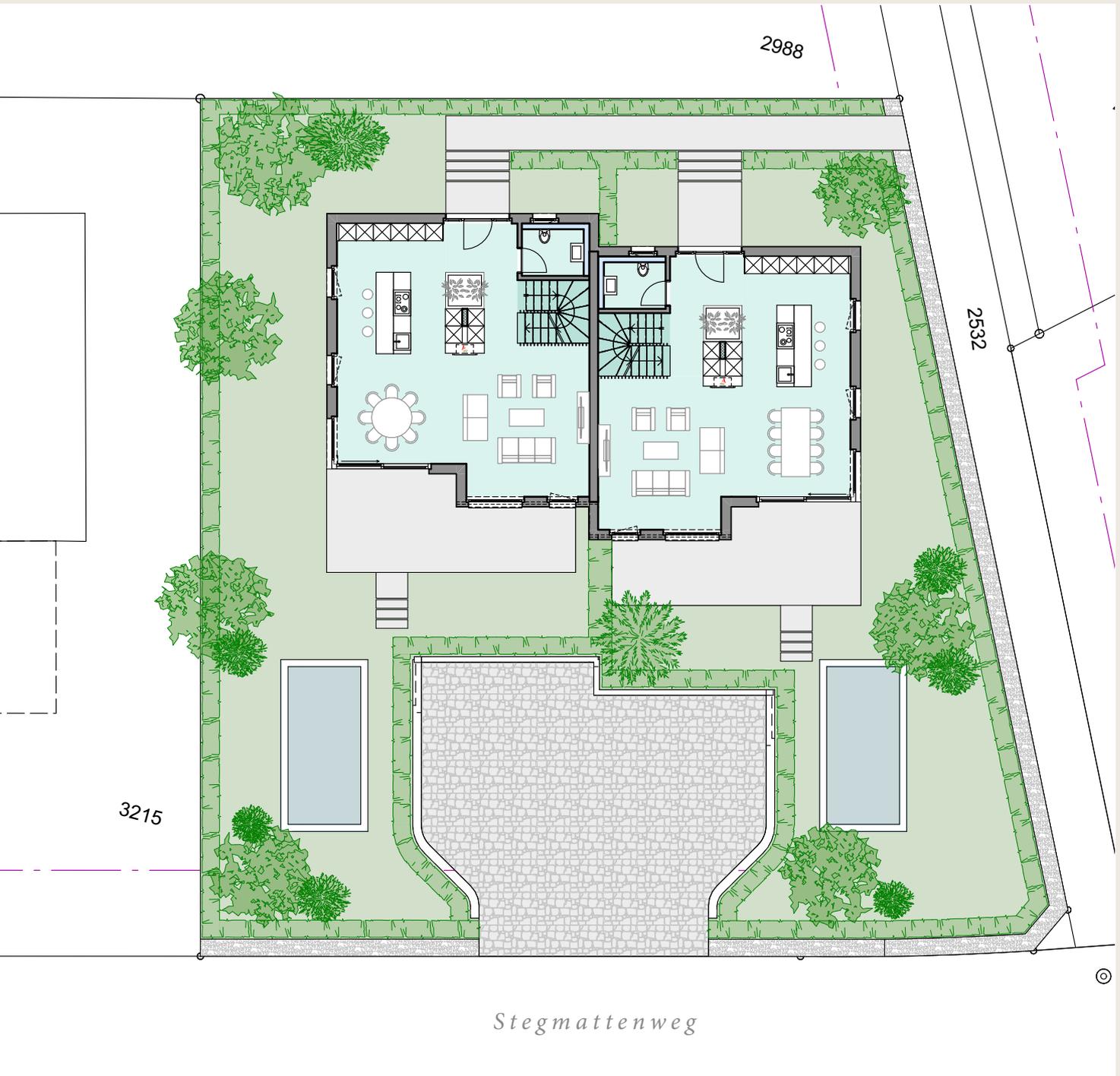




**Stegmattenweg 46 - 4105 Biel-Benken**

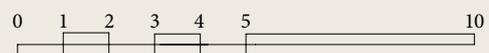
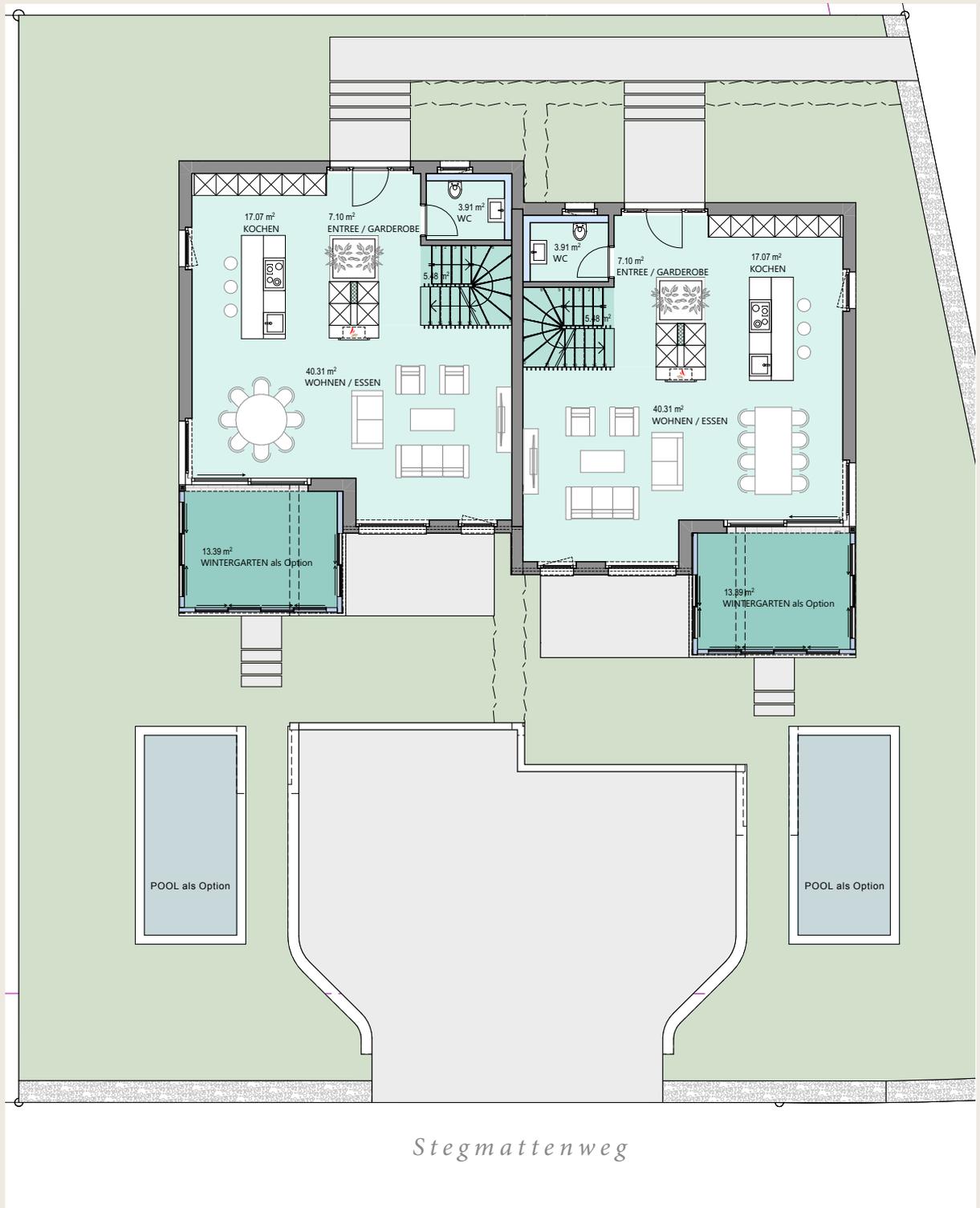
Haus A  
Parzelle Nr. 3214  
Grundstücksfläche 408.0 m<sup>2</sup>

Haus B  
Parzelle Nr. 3681  
Grundstücksfläche 408.0 m<sup>2</sup>



Gebäudegrundfläche 89.65 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 318.35m<sup>2</sup>

RAUMPROGRAMM  
ERDGESCHOSS



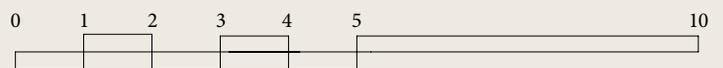
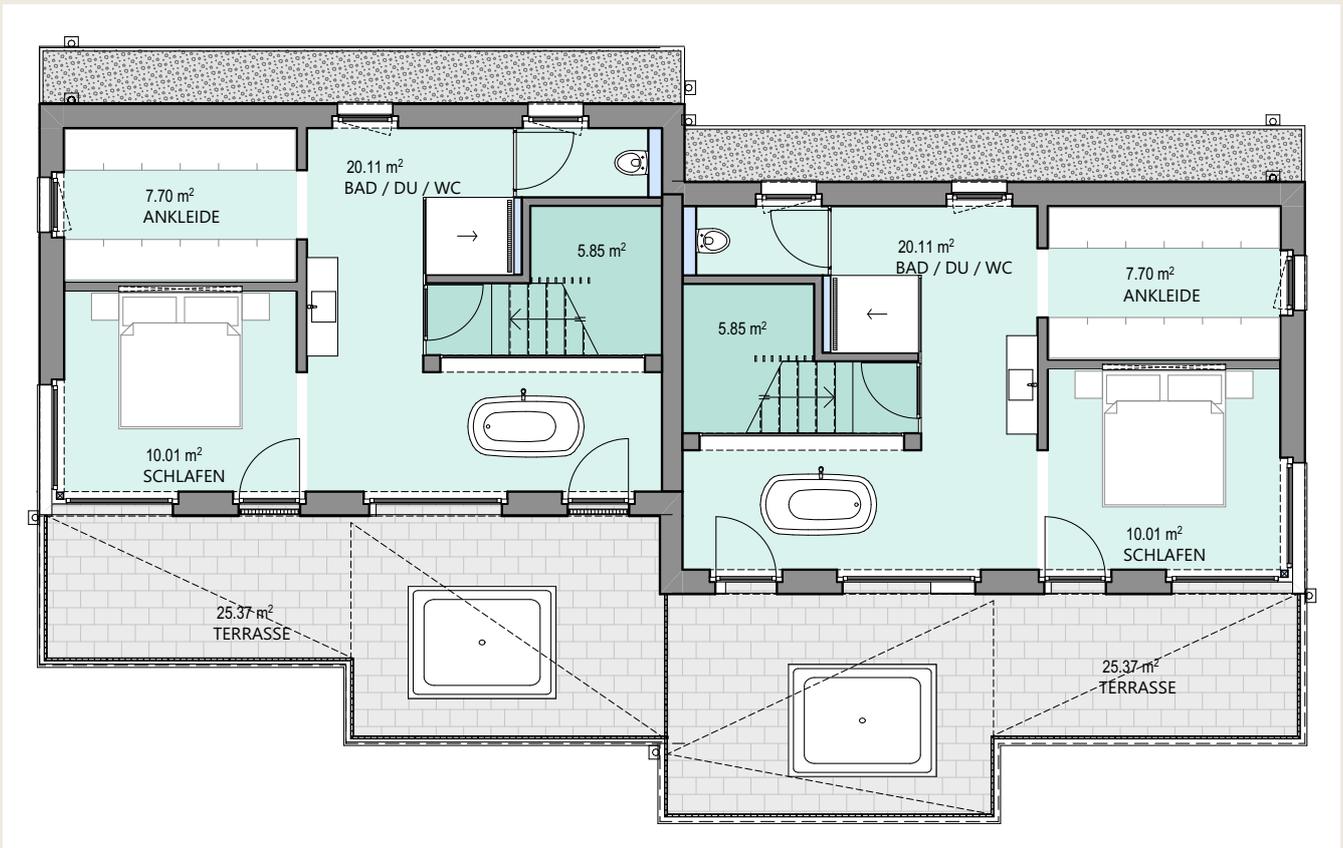
Wohnfläche 68.39 m<sup>2</sup>  
Aussenfläche 318.35 m<sup>2</sup>







Wohnfläche 74.25 m<sup>2</sup>

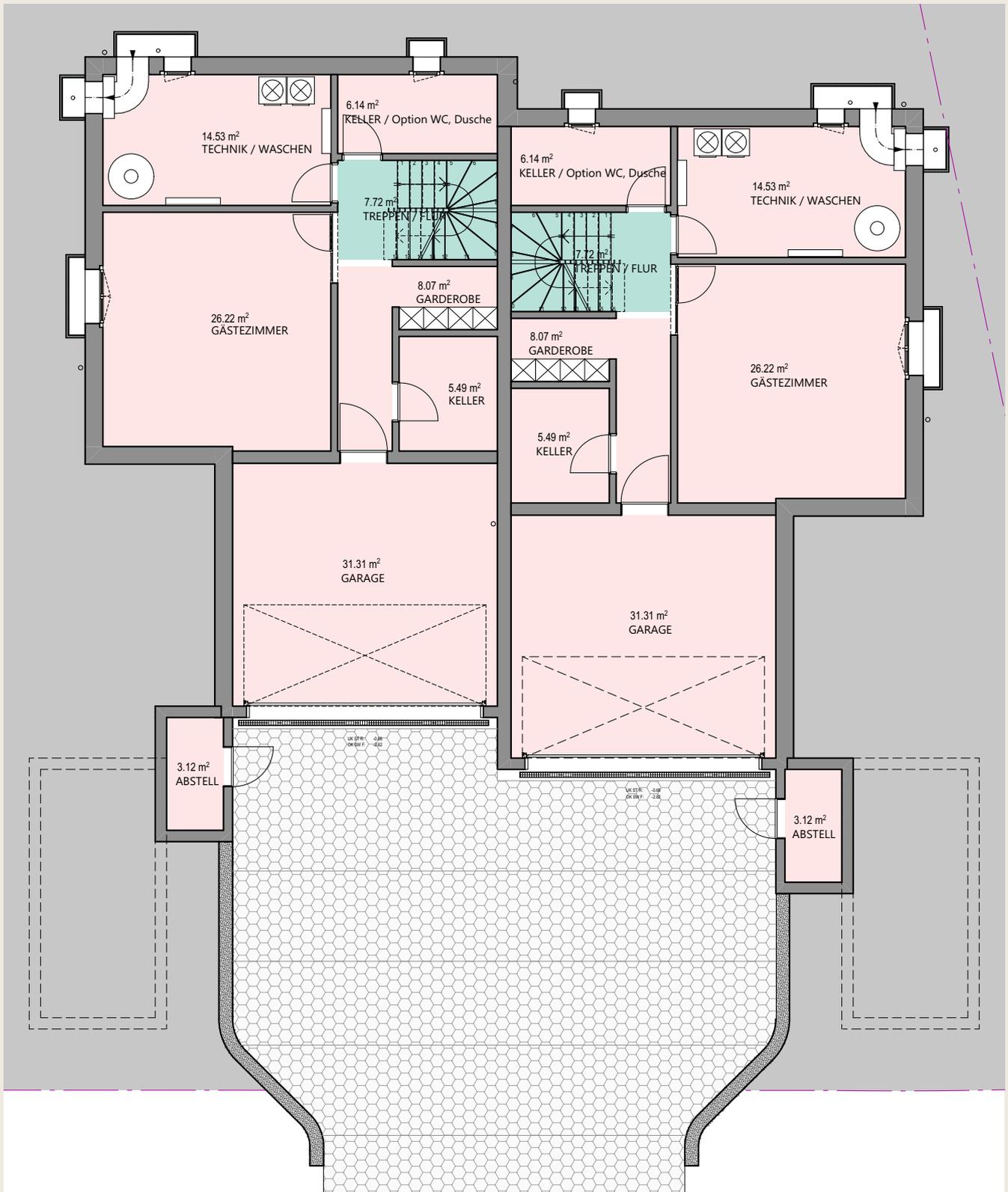


Wohnfläche 43.67 m<sup>2</sup>  
Aussenbereich 25.37 m<sup>2</sup>





RAUMPROGRAMM  
**UNTERGESCHOSS**



Wohnfläche 42.34 m<sup>2</sup>  
 Keller/Technik 26.16 m<sup>2</sup>

Garage 31.31 m<sup>2</sup>





---

KONZEPT  
**KURZBAUBESCHRIEB**

KONSTRUKTION	Massivbauweise
FLACHDACH	In Stahlbeton
FENSTER	Holz/Metall-Fenster, Dreifach-Isolierverglasung Fenster der Lichtschächte in Kunststoff
SONNENSCHUTZ	Elektrisch bedienbare Verbundraffstoren aus Aluminium Textile Gelenkarm-Markise für Terrassen
TÜREN	In Holz, raumhoch
HEIZUNG + WASSERAUFBEREITUNG	Wärmepumpe Luft-Wasser Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Wärmeerzeugungsanlage Raumthermostaten in allen zu dauernden Wohnzwecken genutzten und beheizten Räumen.
PV-ANLAGE	Anschlüsse werden vorbereitet. Ausführung optional.
ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN	Betriebsbereite Anschlüsse (Steckdosen, Deckbrennstellen) in allen Wohnräumen.
TELEFON, TV, SONNERIE	Telefon- und Kabelfernsehanschluss in Wohn- und Schlafzimmer (Multimediodose)
KÜCHE	Küchenmöbel und Geräte nach eigener Auswahl gemäss Ausbaubudget.
SANITÄRANLAGEN	Apparate nach eigener Auswahl gemäss Ausbaubudget.
WASCHMASCHINE + TUMBLER	Im Waschraum installiert gemäss Ausbaubudget.
BODENBELÄGE	Wohnräume nach eigener Auswahl gemäss Ausbaubudget.
WANDBELÄGE	Malerarbeiten in allen ausgebauten Räumen, ausser Kellerräume. Deckenanstrich Dispersion weiss. Sanitärräume nach eigener Auswahl gemäss Ausbaubudget.
PARKPLATZ	2 Garagen Parkplätze mit automatisch gesteuertem Sektionaltor
UMGEBUNG	Sitzplatz 15m2, Gartenplatten auf Stelzen gemäss Ausbaubudget Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, erster Schnitt und Nachsaat. Einheimische Bepflanzung.
POOL	Anschlüsse für den Pool werden vorbereitet. Die Genehmigung ist erteilt, die Ausführung ist optional.
ANMERKUNGEN	Änderungen des Baubeschriebs und der Bauausführung bleiben vorbehalten. Änderungswünsche des Käufers sind mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung bedingt umsetzbar. Sämtliche Angaben in dieser Verkaufsdokumentation sind bloss indikativer Natur. Massgeblich für allenfalls zugesicherte Eigenschaften ist einzig der öffentlich beurkundete Kaufvertrag und die darauffolgenden Käuferpläne. Dieses Angebot ist freibleiben und ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

OBJEKT	6½-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus
ADRESSE	Stegmattenweg 46, 4105 Biel-Benken
PARZELLE	Haus A Nr. 3214 Haus B Nr. 3681
GRUNDSTÜCK	Haus A 408.0 m <sup>2</sup> Haus B 408.0 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	289.24 (Wohn- und Nebenflächen)
WOHNFLÄCHE	228.65 m <sup>2</sup>
NEBENFLÄCHE, KELLER	29.28 m <sup>2</sup>
GARAGE	31.31 m <sup>2</sup>
AUSSENFLÄCHE	343.72 m <sup>2</sup>
KUBATUR	SIA 416 = 1'101 m <sup>3</sup> pro Haus
WÄRMEERZEUGUNG	Wärmepumpe Luft-Wasser
WÄRMEVERTEILUNG	Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung
PARKIERUNG	Eigene Garage und Aussenstellplatz
BEZUG	Winter 2024
VERKAUFSPREISE	Haus A CHF 2'600'000.- Haus B CHF 2'600'000.-  zuzüglich 2 Garagenstellplätze à CHF 48'000.-  <b>Total Haus A CHF 2'696'000.-</b> <b>Total Haus B CHF 2'696'000.-</b>

**VERKAUF & BERATUNG  
BEMERKUNGEN**

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Er beschreibt lediglich die wichtigsten Bauteile in ihren Grundzügen. Er wird als übersichtliches Arbeitsinstrument verstanden. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Massgebend für den Kaufvertrag sind der detaillierte Baubeschrieb inkl. der Beilagen und die Verkaufspläne. Die in den Grundrissen eingezeichneten Einbauten, Möblierungen und allfällige Änderungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und haben lediglich Vorschlagcharakter. Die dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen.

**VERBINDLICHKEIT DER  
ANGEgebenEN WOHNFLÄCHEN**

Nettowohnfläche (NWF) — Bei Wohnbauten entspricht die Nettowohnfläche der Summe aller begeh- und belegbaren Raumflächen innerhalb einer Einheit, jedoch ohne konstruktive Elemente (z.B. Schächte, Wände), sowie ohne Tür- und Fensternischen. Die Nettowohnfläche variiert, je nach Grundrissgestaltung. **BITTE BEACHTEN:** Die angegebenen Nettowohnflächen basieren auf dem elektronischen Ausmass und sind daher exakter als die Addition der Nettoraumflächen mit nur einer Kommastelle. Es kann zu rundungsbedingten Abweichungen kommen. Sitzplätze, Gartenflächen und Kellerräume werden separat ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Nettowohnflächen. Geringfügige Abweichungen dieser Dokumentation gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Dokumentation ist für den Abschluss von allfälligen Verträgen nicht verbindlich.

**KÄUFERWÜNSCHE**

Käuferwünsche können soweit der Baufortschritt und die Gestaltung es erlauben, berücksichtigt werden. Der in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführte Ausbaustandard innerhalb des Einfamilienhauses kann individuell verändert werden. Mittels Mehr- und Minderkostenprotokollen werden die dadurch entstehenden Kosten laufend angezeigt. Planungsarbeiten des Architekten und der Fachplaner werden im Aufwand abgerechnet. Für die Bearbeitung und Koordination der Käuferwünsche wird vom Architekten pro Wunsch eine separate Offerte erstellt. Um die hohe architektonische Qualität und die einheitliche Gestaltung des Projektes zu sichern, ist es nicht möglich, individuelle Änderungsvorschläge bezüglich der äusseren Erscheinung des Projektes zu berücksichtigen. Die äussere Gestaltung und die Umgebungsgestaltung obliegen dem Architekten und der Bauherrschaft. Zur Umsetzung der individuellen Wünsche der Käufer steht diesen, während der Planungs- und Realisierungszeit, eine Käuferbetreuung durch Census Real Estate GmbH zur Seite.

**VORGEHEN VERKAUF** Die Immo Croce GmbH wird Ihnen das Projekt vorstellen und Ihre Bedürfnisse aufnehmen. In Zusammenarbeit mit Ihnen wird der Innenausbau Ihren Wünschen entsprechend und je nach Baufortschritt angepasst. Haben Sie sich zum Kauf entschlossen, unterzeichnen Sie eine Reservationsvereinbarung, in der die wichtigsten Punkte festgelegt werden. Mit der Anzahlung von CHF 150'000.- ist das Haus definitiv für Sie reserviert. Die von Ihnen geleistete Anzahlung wird dem Kaufpreis angerechnet. Zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages benötigen Sie ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherungsgesellschaft.

**ZAHLUNGSPLAN** Bei der Beurkundung werden 20% des Kaufpreises abzüglich der Anzahlung von CHF 150'000.- fällig. Der Rest des Kaufpreises wird bei Eigentumsantritt, respektive vor Bezug des Einfamilienhauses als Gesamtbetrag fällig.

**TERMINE** Der geplante Baubeginn ist erfolgt. Die Fertigstellung und der Bezug der Häuser erfolgt voraussichtlich im Winter 2024. Spätestens vier Monate vor dem Bezug (Eigentumsantritt) werden Sie schriftlich über den genauen Termin informiert.

Das Angebot ist freibleibend und ausschliesslich für den Adressaten bestimmt.