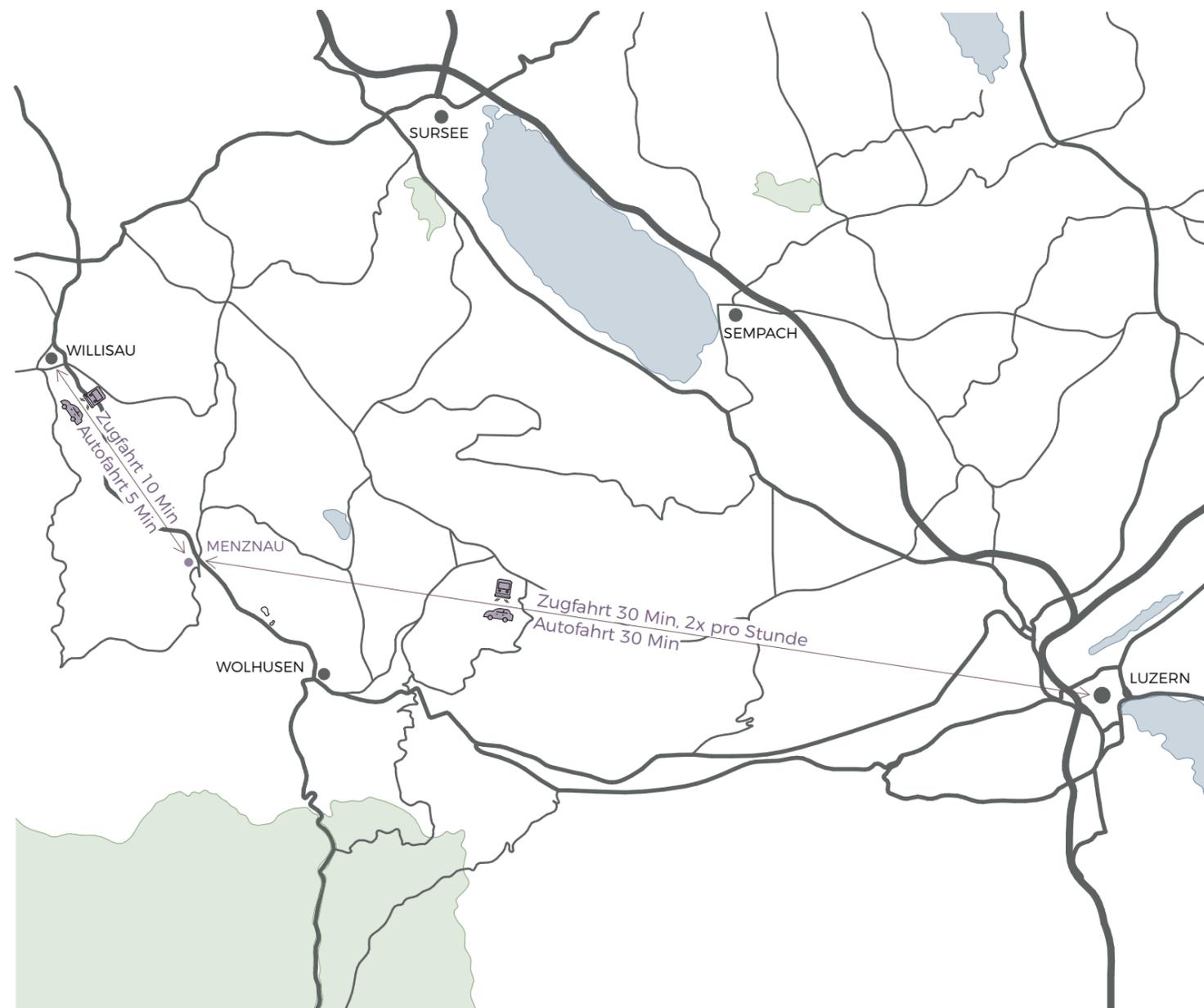


Doppeleinfamilienhäuser MENZNAU



Bahnhofstrasse

Familiensiedlung an idyllischer, ruhiger Lage



MENZNAU, die perfekte Lage

Die Gemeinde Menznau besteht aus drei Dörfern: Menznau, Menzberg und Geiss.

Die Gemeinde liegt inmitten eines schönen Wander- und Ausflugsgebietes, mit herrlicher Aussicht in die nahe Bergwelt.

Für die rund 3000 Einwohner/innen gibt es in Menznau ein gutes und vielseitiges Einkaufs- und Dienstleistungsangebot für den täglichen Bedarf. Im nahe gelegenen Städtchen Willisau (knapp 5 Autominuten entfernt) sind alle Grossverteiler vorhanden. Zurzeit wird der Bahnhof Menznau

modernisiert und garantiert einen sehr guten Anschluss mit der S-Bahn an den öffentlichen Verkehr.

Die BLS fährt momentan im Halbstundentakt Richtung Luzern, Willisau und Huttwil. Zukünftig wird der Zug von frühmorgens, bis spät am Abend sogar alle 20 Minuten verkehren.

Die Autobahnanschlüsse der A2 in Sursee und Dagmersellen sind je ca. 17 Kilometer entfernt.



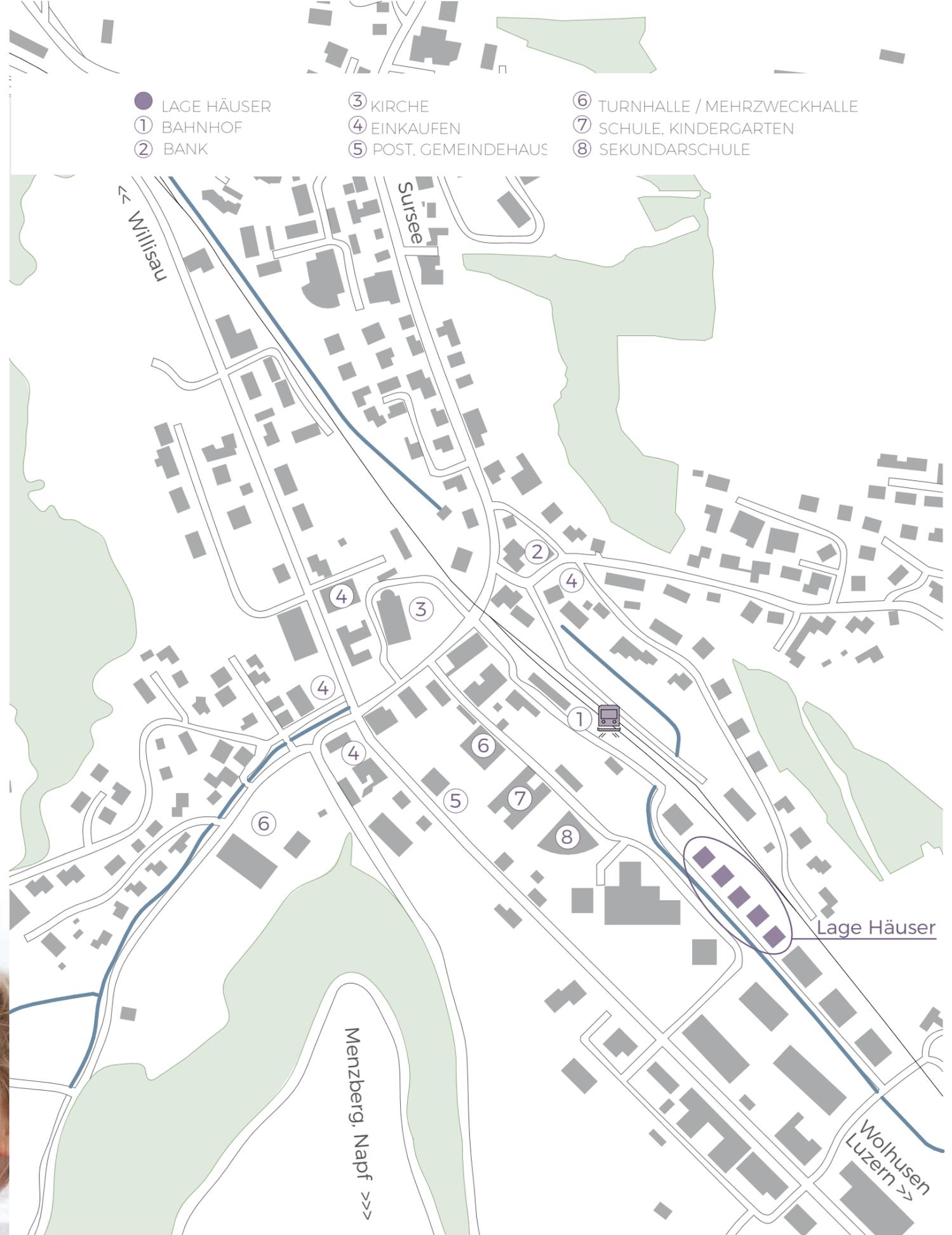
“Hier können wir jeden Tag
neue Energie tanken”

Im Sommer 2018 hat Menznau von UNICEF das Label „Kinder-freundliche Gemeinde“ erhalten und zählt somit zu einer von vier Gemeinden im Kanton Luzern mit dieser Auszeichnung. Sämtliche Grundschulen, vom Kindergarten bis zur 9. Klasse, können in Menznau besucht werden. Die Kantonsschule befindet sich in der Nachbargemeinde Willisau.

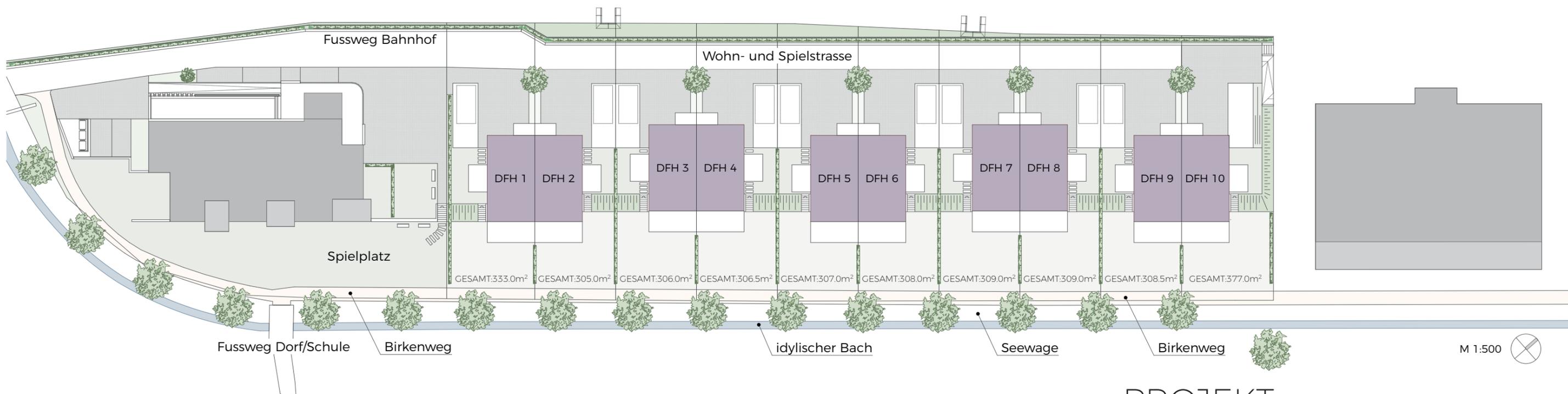
Geselligkeit und Kultur werden bei den Menznauerinnen und Menznauern gross geschrieben. Die Gemeinde ist geprägt von einem regen Vereinsleben.

In verschiedensten Tätigkeiten engagieren sich unzählige Dorfbewohner auf kulturellem, sozialem und sportlichem Gebiet. Eine rasche Integration ins Dorfleben ist bestens gewährleistet.

“Die Kinder schaffen den Schulweg alleine, ohne die Strasse überqueren zu müssen”



LEBENDIGE Dorfgemeinschaft Menznau



„Wohnen wie im Einfamilienhaus, auf moderne zeitgemässe Lebensart“

PROJEKT

Die einseitig angebauten Einfamilienhäuser, idyllisch und ruhig entlang des Birkenweges und des Dorfbaches gelegen, bieten einen grossen vielfältigen Wohnkomfort.

Die verschiedenen Aussenbereiche wie seitlicher Gartensitzplatz, geschützte Loggia, grosser Gartenbereich und multifunktionaler Vorplatz lassen vielfältigen Garten- und Aussenraumgenuss zu. Raum für das Auto, für Velos, Sonnenschirm und Gartengeräte ist genügend und praktisch im Aussenabstellraum und Carport vorhanden.

Der grosszügige Wohnbereich mit hellen, gemütlich zonierten Bereichen für Wohnen, Essen und Kochen, haben alle einen direkten Bezug zum Garten.

Im Sockelgeschoss befindet sich neben dem Technik- und Kellerraum ein ausbaubarer Hobbyraum mit Tageslicht.

Der Schlafbereich im Obergeschoss zeichnet sich durch grosse Räume und viele Extras aus. Das Elternzimmer bietet Raum für eine grosszügige Ankleide. Die Kinderzimmer verfügen zusätzlich über einen Vorraum zum Spielen und Arbeiten. Das geräumige Familienbad ist wohnlich zoniert. Das Attikageschoss mit Ausblick in die Weite, lässt viel Kreativität offen für zukünftige Nutzungen. Sei es das persönliche Atelier, der intimere Wellnessbereich, ein grosszügiger Bürobereich oder sogar das eigene Schlafgeschoss mit Bad und Wohnterrasse. Viel Raum für Träume.

Unser Haus hält, was es verspricht! Sämtlichen Komfort eines grosszügigen, zeitgemässen und erschwinglichen Einfamilienhauses.

PARZELLEN

Doppeleinfamilienhaus 1:
Parzellengrösse: 333.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 2:
Parzellengrösse: 305.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 3:
Parzellengrösse: 306.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 4:
Parzellengrösse: 306.5 m²

Doppeleinfamilienhaus 5:
Parzellengrösse: 307.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 6:
Parzellengrösse: 308.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 7:
Parzellengrösse: 309.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 8:
Parzellengrösse: 309.0 m²

Doppeleinfamilienhaus 9:
Parzellengrösse: 308.5 m²

Doppeleinfamilienhaus 10:
Parzellengrösse: 377.0 m²



“Hier können die **Kinder**
zufrieden spielen und
sich bewegen”

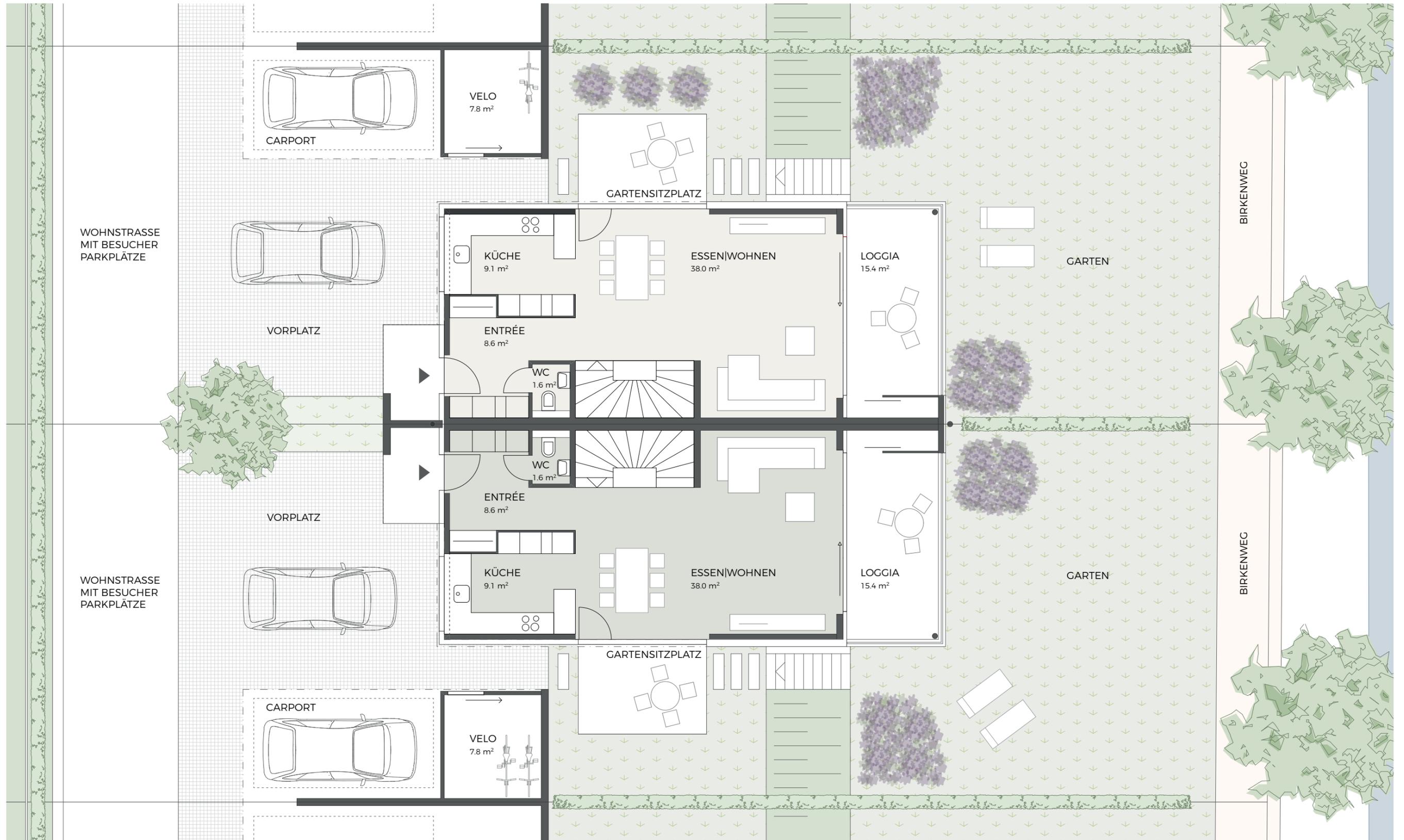


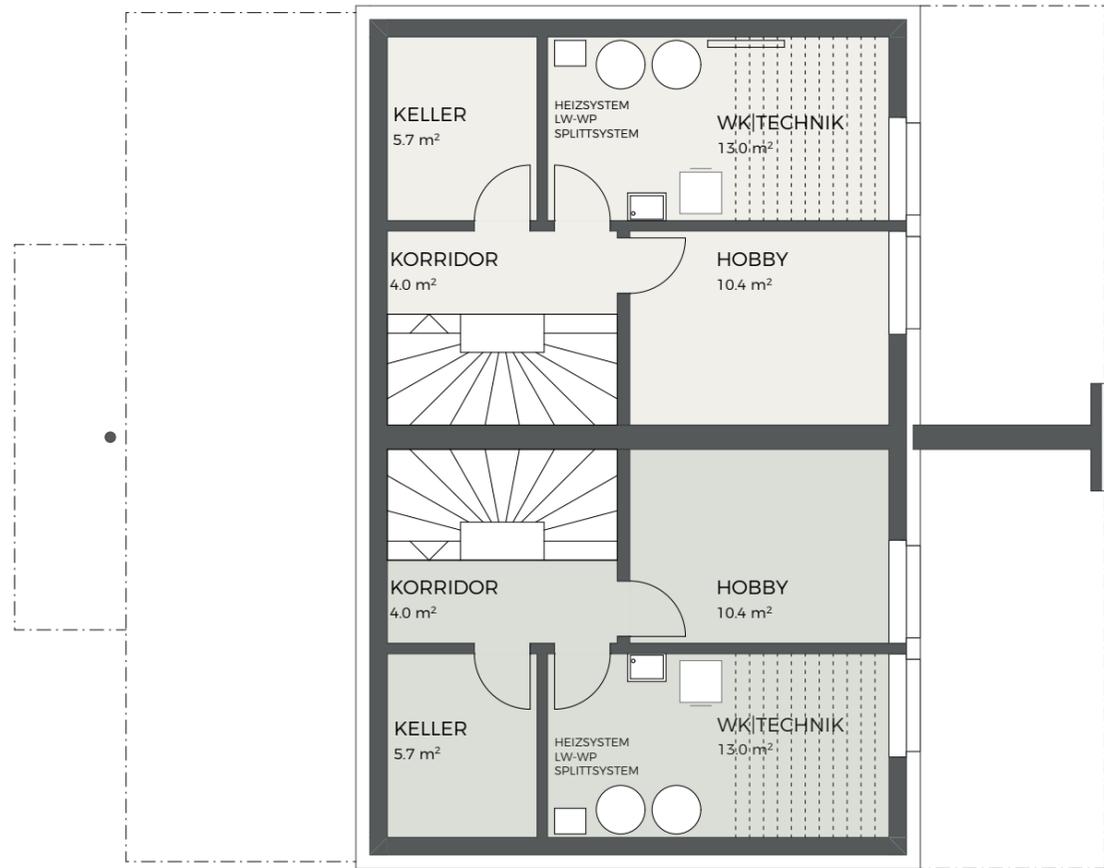
“In dieser Siedlung kann man gut **träumen**”



Attraktive Grundrisse

Erdgeschoss_M 1:100



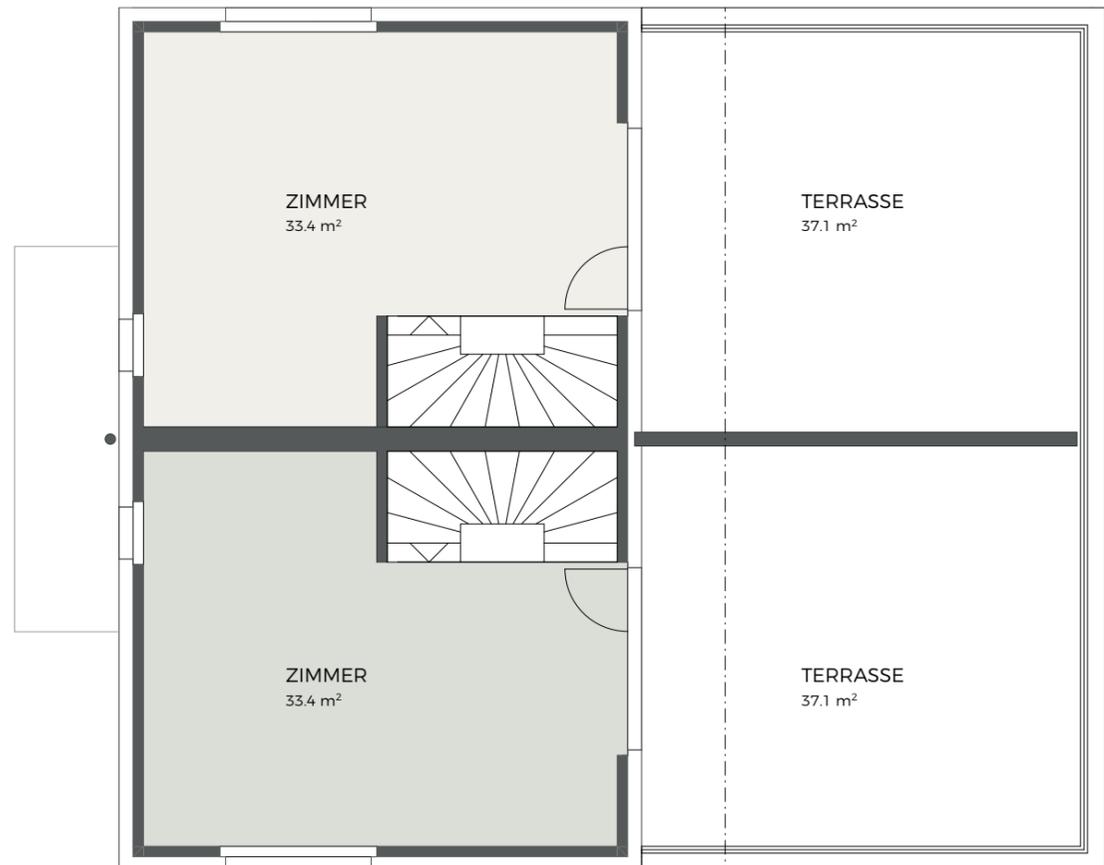


Untergeschoss_M 1:100

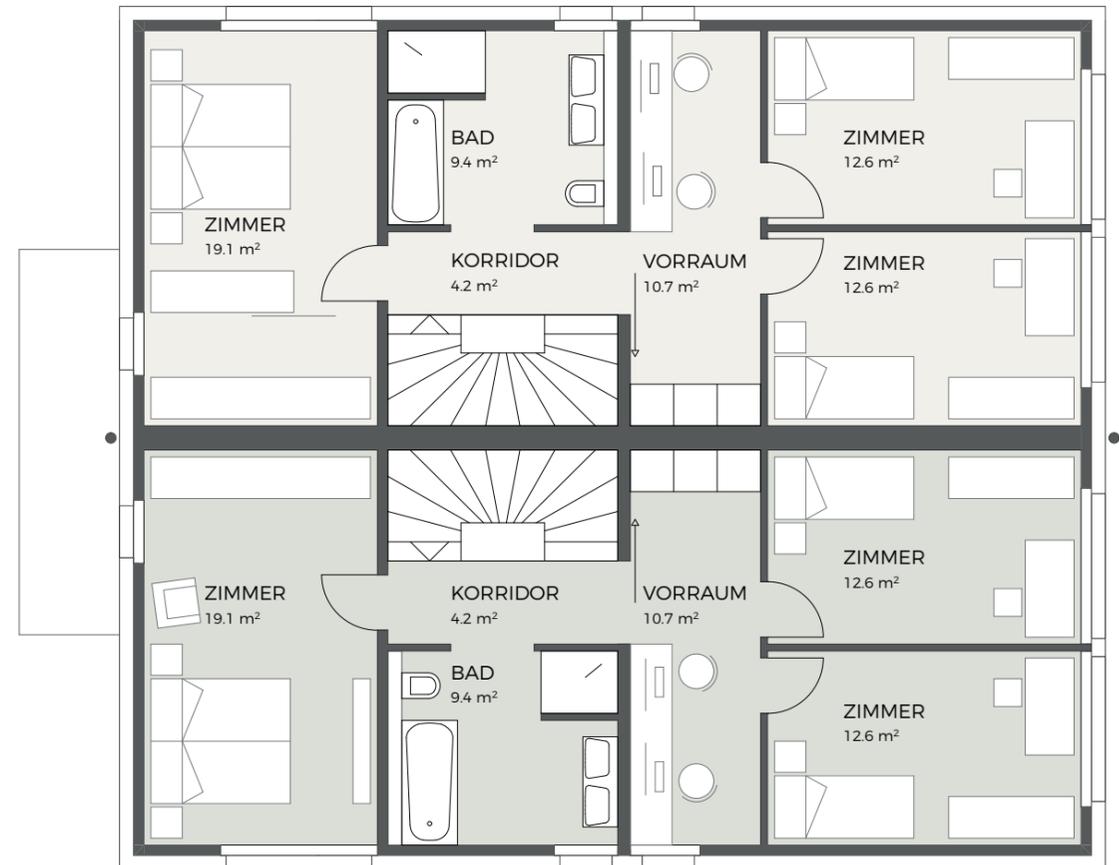
Attraktive Grundrisse

Doppeleinfamilienhäuser 1-10:	
NWF Untergeschoss:	33.10m ²
NWF Erdgeschoss:	57.3 m ²
NWF Obergeschoss:	68.5 m ²
NWF Attikageschoss:	33.4 m ²
NWF insgesamt:	192.3 m²

Loggia:	15.4 m ²
Terrasse:	37.4 m ²
Velogarage:	7.8 m ²



Attikageschoss_M 1:100



Obergeschoss_M 1:100

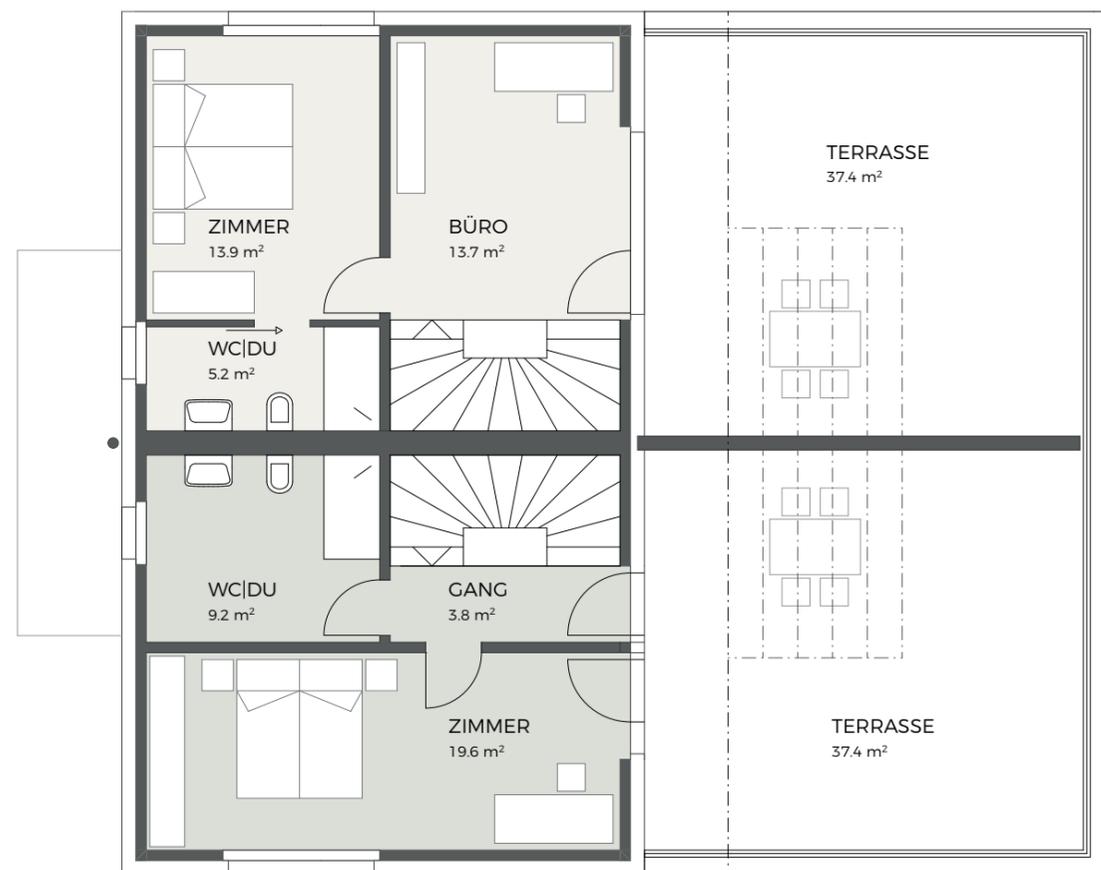


Attraktive Grundrisse

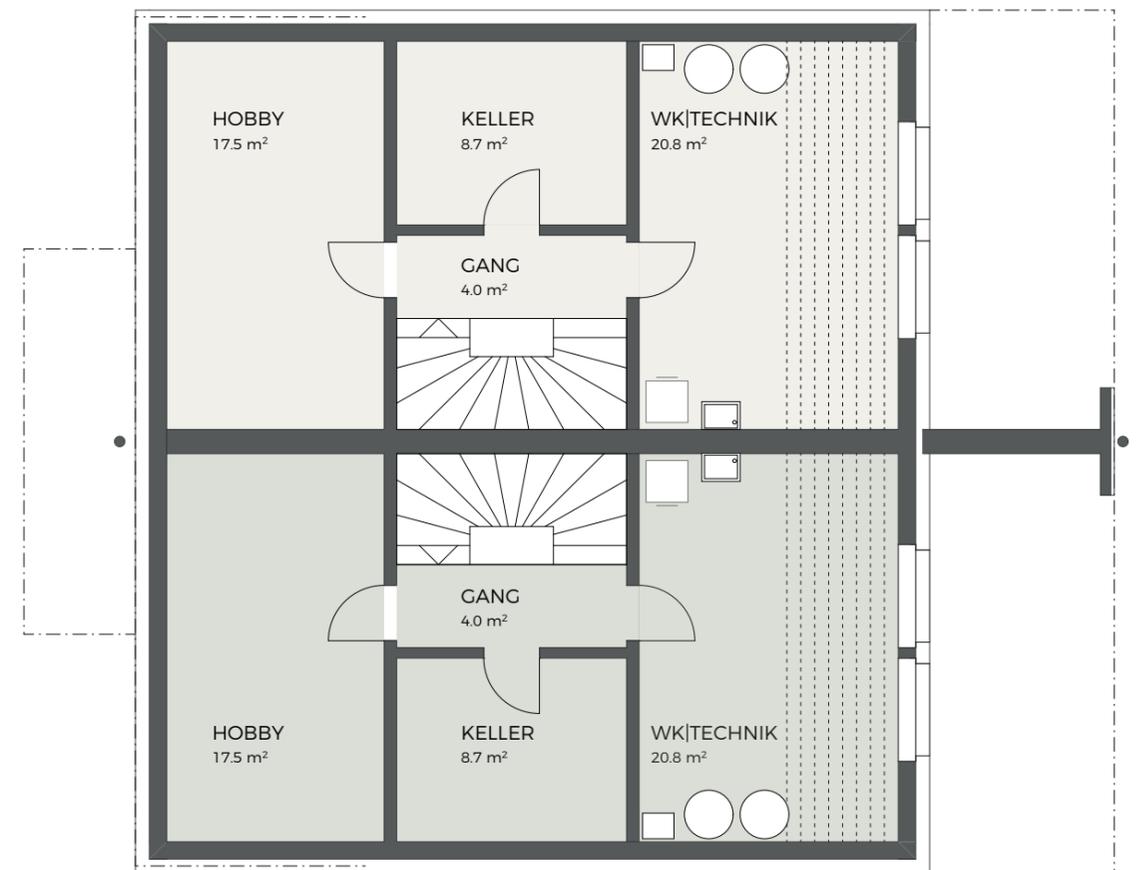
Doppelfamilienhäuser 1-10 **VARIANTE**:

NWF Untergeschoss:	51.0 m ²
NWF Erdgeschoss:	57.3 m ²
NWF Obergeschoss:	68.5 m ²
NWF Attikageschoss:	33.4 m ²
NWF insgesamt:	210.2 m²

Loggia:	15.4 m ²
Terrasse:	37.4 m ²
Velogarage:	7.8 m ²



Attikageschoss VARIANTE_M 1:100



Untergeschoss VARIANTE_M 1:100

GENERELLER BAUBESCHRIEB

Allgemein

Die Doppel Einfamilienhäuser werden nach der SIA Norm 261 (Ausgabe 2003) erdbebensicher gebaut. Die Häuser sind nach den erhöhten Schallanforderungen konzipiert und verfügen über ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmwerte. Die Häuser verfügen über einen GEAK Gebäudeausweis.

Passen Sie Ihr Eigenheim Ihren persönlichen Vorstellungen an. Wir berücksichtigen Ihre Ausbauwünsche. Ob Boden-, Wand- oder Deckenbeläge, ob Material und Farbe Ihrer Badezimmerplatten etc. Vieles ist möglich! Für den Innenausbau kommen ausschliesslich hochwertige Materialien zur Anwendung. In Zusammenarbeit mit den Handwerkern sorgen wir dafür, dass beim Einzug alles Ihren Vorstellungen entspricht.

Betonarbeiten

Fundamentplatte auf Pfahlfundation. Kellerräume, Erdbebenscheiben, Geschossdecken und einzelne Wohnwände aus Stahlbeton. Treppen aus vorfabrizierte Stahlbetonelementen.

Maurerarbeiten

Innenwände aus Backstein und/oder Kalksandstein, 10-15 cm stark. Teilweise werden aufgrund von Schallschutz und Statik die Innenwände aus Beton erstellt. Durch Materialwechsel werden entstehende Dilatationsfugen sichtbar ausgeführt. Wohnungstrennwand in Zweischalenmauerwerk.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung, Stärke gemäss Energienachweis. Dämmwert gemäss gesetzlichen Vorgaben (0.17 W/m²K). Farbe und Putzstruktur nach Konzept des Architekten.

Carport / Veloabstellraum

Zweiseitig offener Autounterstand mit abschliessbarem Veloabstellraum. Decke und tragende Wände in Sichtbeton roh, nichttragende Trennwände in Holz gestrichen.

Fenster

Holz-/Metallfenster oder Kunststofffenster, 3-fach Isolierverglasung, Gläser entsprechen den gesetzlichen Vorgaben (U-Wert 0.8 W/m²K). Teilweise raumhohe Fenster, pro Fensterelement mindestens ein Drehkipp-Flügel. Eine Hebe-Schiebefront im Wohnraum EG.

Türen

Innentüren: Zimmertüren mit Metallzargen gestrichen, stumpf einschlagend. Dreiseitige Dichtung, ohne Planet.
Haustüre: Gedämmte Türe mit Glaseinsatz.

Schliessanlage

Wohnungstüre mit 3 -Punkt-Sicherheitsverschluss. Schliessanlage gemäss Schliessplan für Hauseingang, Briefkastenanlage und Veloabstellraum. Pro Einfamilienhaus 5 Schlüssel.

Spenglerarbeiten

Ausgeführt in Chromnickelstahl. Fallrohre für Dachentwässerung Aussen sichtbar geführt.

Bedachung

Flachdach über Attika nicht begehbar. Wärme gedämmt mit bituminöser Abdichtung, extensiv begrünt.
Flachdach Terrasse Attika begehbar. Wärme gedämmt mit bituminöser Abdichtung. Bodenbelag Feinsteinzeugplatten.

Aussensitzplatz

Der Aussensitzplatz im Erdgeschoss wird mit Betonplatten (grau) belegt.

Sonnen- und Wetterschutz

Bei allen Fenstern der Wohngeschosse werden Aluminium-Rafflamellenstoren mit elektrischer Bedienung eingebaut.
Loggia Erdgeschoss mit Senkrechtmarkise aus Stoff mit Seilführung. Bedienung elektrisch.
Terrasse Attikageschoss und Aussensitzplatz EG kann optional eine Gelenkarmmarkise als Käuferwunsch ausgeführt werden.

Elektroanlagen

Sämtliche Wohnräume sind mit einem Lichtschalter und zwei Steckdosen, sowie einem Anschluss für Deckenleuchte (Küche und Wohnen werden als zwei Räume angesehen) ausgerüstet.
Terrasse und Loggia mit geschalteter Aussenleuchte und einer Aussensteckdose. Einbauleuchten im Eingangs- und Küchenbereich. Grundbeleuchtung in Kellerräumen, Technikräumen, Veloraum und Carport. Wo notwendig mit Bewegungsmeldern.
Massgebend sind die Elektropläne.

Telefon, TV und Internet

(Multimedia Home-Wiring) Je 1 Telefon und TV-Anschluss im Wohnzimmer und in zwei Zimmern, Leerrohre in allen weiteren Zimmern.
Massgebend sind die Elektropläne.

Lüftung

Die Räume werden über die manuelle Fensterlüftung gelüftet.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe. Steuerung und Regelung mittels Aussentemperaturfühler und Raumthermostat.
Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
Warm- und Brauchwasseraufbereitung mit 400L Elektro-Boiler.

Sanitärausrüstung

Der Sanitärapparate-Ausbau wird gemäss Architektenplänen ausgeführt.
Es ist keine Enthärtungsanlage vorgesehen.
Es wird ein Nettobudget Apparate definiert (Richner).

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Normelementen gemäss Küchenofferte und Detailplan.
Hochwertige Küchenapparate der Firma V-Zug: Geschirrspüler, Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Dunstabzug, Backofen, Kühl- und Gefrierschrank.
Küchenmöbel-Fronten mit Kunstharz belegt, versenkte Griffleisten, Arbeitsfläche mit Granitabdeckung der Preisklasse 2. Wandschild aus Glas oder Platten.
Es wird ein Nettobudget definiert.

Wände und Decken

Wohn-, Esszimmer und Zimmer mit mineralischem Mehrschichtputz bestehend aus Grundputz und Abrieb, gestrichen. Die Decken im Wohn-, Esszimmer, Zimmer und Nasszellen mit mineralischem Weissputz, gestrichen. Abgeschlossene Räume im Untergeschoss Beton/KN gestrichen.

Wand und Bodenbeläge mit Platten

Ausführung gemäss Architektenplänen.
Wände und Boden Nasszellen aus Steinzeugplatten glasiert.
Es wird ein Nettobudget definiert.

Bodenbeläge mit Parkett

Ausführung gemäss Architektenplänen.
Es wird ein Nettobudget definiert.

Schreinerarbeiten

Einbauschränke: Anordnung Normelemente gemäss Grundrissplänen Architekt.
Fronten und Sichtseiten in Kunstharz beschichtet.

Waschen

Jedes Haus verfügt über eine eigene Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss.

Umgebung

Schöne Gartenanlage gemäss Architektenplänen. Gartensitzplätze sind mit Betonplatten und/oder Kiesflächen belegt. Pro Haus ist ein frostsicheres Schlauchventil vorgesehen. Carport, Vorplatz und Hauszugang sowie die Gehwege werden in Verbundsickersteinen ausgeführt.
Grundbepflanzung gemäss Umgebungsplan Architekt.

Bemerkung

Massgebend für die Ausführung sind die Bau- und Detailpläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Änderungen gegenüber diesen Unterlagen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder behördlichen Entscheiden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Administratives

Die Preisangaben verstehen sich als schlüsselfertige Bauwerke. Der Vollausbau entspricht dem fertigen Ausbau inklusive den in den Plänen eingezeichneten Raumunterteilungen sowie sämtlichen Ausstattungen, Oberflächen und Bodenbelägen gemäss detailliertem Baubeschrieb. Alle für die Erstellung der Bauten notwendigen Planerleistungen sind im Kaufpreis inbegriffen.
Persönliche Änderungswünsche der Käufer gegenüber den Plan- und Baubeschriebsgrundlagen können nur berücksichtigt werden, wenn diese dem gesamten Planungs- und Ausführungsablauf nicht entgegenstehen. Auf käuferseitige Anpassungen, Änderungen oder Spezialwünsche werden für das Baumanagement 10% auf den Mehrpreis zusätzlich verrechnet (gilt auch bei Nichtausführung).

Flächenangaben

Die Flächenangaben in dieser Broschüre wurden nach SIA 416/2003 berechnet. Massgebend sind die Nettogeschossflächen (NGF), welche sich aus den Hauptnutzflächen (HNF), Nebennutzflächen (NNF) und Verkehrsflächen (VF) zusammensetzen. Die Bruttogeschossfläche (BGF) setzt sich aus der Nettogeschossfläche (NGF) und der Konstruktionsfläche (KF) zusammen.

Verkauf - Aregger Immobilien AG
Büelmatt 10
6204 Sempach

041 460 44 39

info@aregger-immo.ch
www.aregger-immo.ch

Jäger Egli Architekten
Gerliswilstrasse 43
6020 Emmenbrücke

041 260 82 82

jaeger@jaegeregli.ch
www.jaegeregli.ch

Punkt Architekten GmbH
Willisauerstrasse 3c
6122 Menznau

041 494 07 70

info@starag.ch
www.starag.ch



Bahnhofstrasse
Familiensiedlung an idyllischer, ruhiger Lage