

## Dullovi Bau AG 445 | Niederlenz im Kanton Aargau

Sanfte Hügel, grüne Landschaften und Flüsse und Bäche, deren Plätschern Jahr ein, Jahr aus für Entspannung sorgt. In dieser **Idylle** liegt die Schweizer Gemeinde Niederlenz, in der **nördlichen Schweiz**. Nicht umsonst gilt die Region als eine der **fruchtbarsten** der gesamten Schweiz.

Mit der **Dullovi Bau AG** plant und baut man besser – kaum verwunderlich bei über **10 Jahre Erfahrung** und über **20 abgeschlossenen Projekten**! Seit ihrer Gründung hat sich die **Dullovi Bau AG** zum Ziel genommen, die Schweiz zu gestalten und in dieser Hinsicht einer **modernen Entwicklung** von Immobilien nachzugehen. Die Grundsätze, die sie dabei leiten, liegen im Arbeiten nach dem **höchsten Schweizer Qualitätsstandard** und in kontinuierlichen **Verbesserungsprozessen**.

Dabei soll **Dullovi Bau** der einzige Ansprechpartner des Kunden sein – denn sie lösen **jedes Anliegen**. Außerdem muss Qualität nicht immer teuer sein – Dullovi Bau steht dafür, ihren Kunden **Top Qualität zu fairen Preisen** zu bieten.

### Projektbeschreibung

Mitten im Grünen, umgeben von Wasser, stellt Niederlenz einen **attraktiven Wohnort in der nördlichen Schweiz** dar. Hier soll ein **Mehrfamilienhaus** realisiert werden, um den Wohnraum in der Gemeinde zu vergrößern und das Angebot zu verbessern.

In einer **ruhigen und gemütlichen Nachbarschaft** unweit des Zentrums von Niederlenz ist die Realisierung eines **Mehrfamilienhauses** mit insgesamt **6 Wohnungen** geplant. Durch den Neubau wird eine Wohnnutzfläche von über **588 m<sup>2</sup>** generiert. **4 der 6 Wohneinheiten** wurden bereits in Zusammenhang einer Anzahlung **reserviert**.

Zusätzlich ist eine **Tiefgarage mit 14 Stellplätzen** geplant, die für die künftigen Bewohner:innen die ultimative Erleichterung für den Alltag darstellen soll.



Das Mehrfamilienhaus wird mit großen bodenlangen Fenstern geplant, sodass besonders viel **natürliches Licht** in die Wohnräume fällt und das Wohngefühl maximiert wird. Außerdem bieten **großzügige Balkone, Terrassen und Privatgärten** die Möglichkeit, unbeschwert das Leben im Freien bzw. in der Sonne zu genießen.

**FAZIT:** moderne Wohnungen mit großzügigen Freiflächen für ein unbeschwertes Leben im Grünen

## Das Investment-Angebot

|   |   |
|---|---|
| <b>Darlehensnehmer/Vertragspartner:</b> | Dullovi Bau AG                            |
| <b>Vertragsart:</b>                     | qualifiziertes Nachrangdarlehen           |
| <b>Mittelverwendung:</b>                | Bau und Verkauf der 6 Wohneinheiten       |
| <b>Rückzahlung:</b>                     | erfolgt durch Verkauf der 5 Wohneinheiten |

## Die Funding-Parameter

|  |   |
|--|---|
| <b>Funding-Mindestbetrag (Schwelle):</b> | EUR 100.000,–   |
| <b>Funding-Höchstbetrag (Limit):</b>     | EUR 600.000,–   |
| <b>Crowdfunding-Zeichnungsfrist:</b>     | 11.05.2023  |
| <b>Darlehens-Laufzeit:</b>               | 12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption bis zu 6 Monate |
| <b>Standard-Verzinsung:</b>              | 10% p.a.  |

Die **Darlehens-Laufzeiten** werden aufgrund kalkulatorischer Bauzeitpläne festgelegt. Bei Immobilienprojekten kann es jedoch immer zu Abweichungen dieser Planwerte kommen. Für die Verlängerungsoption von in diesem Fall bis zu 12 Monaten werden Bonuszinsen von +2% p.a. gewährt, für einen etwaigen Verspätungszeitraum darüber hinaus Verzugszinsen von +4,75% p.a. zusätzlich.

## Die Sicherungsmittel

Es kann vorkommen, dass der Darlehensnehmer zum Ende der Laufzeit zum Beispiel aufgrund von Verkaufsverzögerungen, die Nachrangdarlehen nicht zurückzahlen kann. Im vorliegenden Fall wurden **folgende Sicherungsmittel in den Nachrangdarlehensverträgen vereinbart:**

- Verpflichtung des Darlehensnehmers und der Gesellschafter, **Gesellschafterdarlehen nachrangig** gegenüber Ihrem Darlehen zu stellen
- Für die **zweckgebundene Verwendung** Ihrer Darlehensbeträge haften die Vertretungsbefugten persönlich
- **Persönliche Bürgschaft** von Herrn Nusret Dullovi
- **Kaufangebot über Ihre Ansprüche** zum Laufzeitende von Herrn Nusret Dullovi und der Dullovi GmbH

Nähere Informationen zu den Sicherungsmitteln und den einzelnen Sicherungsgebern entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt für Anleger und dem Nachrangdarlehensvertrag. Bitte beachten Sie die Risikohinweise. Trotz dieser Sicherungsmittel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens kommt.

## Aktueller Stand und Ausblick

Die Liegenschaft wurde **angekauft**, alle **Planungen** am Projekt wurden abgeschlossen, eine **Baugenehmigung** liegt ebenfalls vor. Der **Baustart** wurde mit dem Abriss im März 2023 durchgeführt. Die Rohbaufertigstellung ist bis **Q4 2023** geplant, die Gesamtfertigstellung soll im **Q1 2024** folgen.

## Mikrostandort Niederlenz

Niederlenz ist eine Gemeinde mit ca. **5000 Einwohner:innen** im Kanton Aargau. Die Landschaft ist hier durch ein Plateau geprägt, der **Aabach** fließt durch eine schmale Rinne, die aber kaum 20 Meter tief ist, und teilt das Dorf in ca. 2 gleich große Hälften. Niederlenz ist mit den Nachbargemeinden Lenzburg und Staufien eng zusammengewachsen, fast **20.000 Menschen** haben hier ihr Zuhause gefunden.

Die Liegenschaft, auf der das Projekt umgesetzt wird, befindet sich in einer ruhigen **Nachbarschaft**, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Ein **Turnzentrum**, verschiedene **Geschäfte des täglichen Lebens** sowie Supermärkte und diverse Lokale befinden sich in unmittelbarer Nähe und fußläufiger Distanz zur Liegenschaft.

Nach **Aarburg** braucht man mit dem Auto nur ca. 25 Minuten, **Zürich** liegt etwa 35 Fahrminuten entfernt und auch **Basel** ist innerhalb einer Stunde erreichbar.

## Makrostandort Kanton Aargau

Der in der nördlichen Schweiz gelegene **Kanton Aargau** wird als eine der fruchtbarsten Regionen der Schweiz beschrieben. Gerade die **Milchwirtschaft**, aber auch der **Obst- und Getreideanbau** dominieren die **Agrarwirtschaft** in dieser Region. Neben der landwirtschaftlichen Produktion sind im Kanton auch die **Maschinen- und Elektroindustrie**, die **Lebensmittelverarbeitung** sowie die **Zementproduktion** von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Und als bedeutsamer **Energieproduzent** versorgt er weite Teile der Schweiz täglich mit Energie und Strom.

Viele bedeutsame und namhafte Unternehmen haben ihren Sitz im Kanton Aargau, wie beispielsweise die **Miele AG, General Electric, Roche, die Mammut Sports Group oder die Oracle Software GmbH**. Im Hinblick auf Forschung und Entwicklung verfügt Aargau mit dem Paul Scherrer Institut (PSI), der Fachhochschule Nordwestschweiz oder dem ABB-Forschungszentrum über bekannte **Institutionen** in diesem Bereich.

Abgesehen von der wirtschaftlichen Bedeutsamkeit stellt der Kanton überdies eine attraktive Urlaubsdestination für nationale wie internationale Tourist:innen dar. Durch die zahlreichen **Burgen und Schlösser** im Kanton sowie das reichhaltige Angebot an **Museen und Thermalquellen** bietet der Kanton eine willkommene Abwechslung vom Alltagsleben.

Ideale **Veranstaltungsorte** für Meetings sowie das entsprechende Rahmenprogramm im facettenreichen Kanton Aargau ziehen zahlreiche Seminargäste von Nah und Fern an. Und auch für **Familienfeiern** bietet die breite Palette an Seminarhotels das perfekte Ambiente.

## Zusammenfassung

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Objekt:</b>                       | Dürrmattstrasse 6, Niederlenz                                       |
| <b>Adresse:</b>                      | Dürrmattstrasse 6, Niederlenz                                       |
| <b>Standort:</b>                     | 500 m vom Zentrum Niederlenz und<br>ca. 1,2 km vom Bahnhof Lenzburg |
| <b>Grundstücksfläche:</b>            | 1.280 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 6 Wohneinheiten mit 588 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche               |
| <b>Projektvolumen:</b>               | rund EUR 4,6 Mio.   |
| <b>Bauart:</b>                       | Neubau  |
| <b>Objekt:</b>                       | Mehrfamilienhaus  |
| <b>Verwertungsstatus:</b>            | 4 von 6 Wohneinheiten reserviert                                    |
| <b>Aktueller Status:</b>             | nach Baustart   |
| <b>Baugenehmigung:</b>               | vorhanden   |
| <b>Finanzierung:</b>                 | vorhanden   |
| <b>Emittent:</b>                     | Dullovi Bau AG  |
| <b>Gesellschaftsform:</b>            | AG  |
| <b>Gründungsjahr:</b>                | 2017  |
| <b>Firmensitz:</b>                   | 5412 Gebenstorf   |
| <b>Mitglied Verwaltungsrat:</b>      | Dullovi, Nusret; Dullovi, Agron;<br>Homberger-Sprenger, Karin       |
| <b>Branchenerfahrung:</b>            | > 10 Jahre  |
| <b>Wichtigste Angebotsparameter:</b> |   |
| <b>Vertragsform:</b>                 | Qualifiziertes Nachrangdarlehen                                     |
| <b>Schwelle:</b>                     | EUR 100.000   |
| <b>Limit:</b>                        | EUR 600.000   |
| <b>Zeichnungsfrist:</b>              | bis 11.05.2023  |
| <b>Laufzeit:</b>                     | 12 Monate, mit einmaliger Verlängerungsoption<br>bis zu 6 Monate    |
| <b>Verzinsung:</b>                   | Standard-Verzinsung: 10,00% p.a.                                    |
| <b>Zins- und Kapitalrückzahlung:</b> | Endfällige Zins- und Kapitalrückzahlung                             |
| <b>Typus:</b>                        | Unternehmensfinanzierung  |

**dagobert****invest**

einfach mehr verdienen