

Swiss Life Impulse

Wo Lebensräume Früchte tragen

Langendorf SO



Standort- und Objektbeschreibung

4513 Langendorf

Langendorf ist eine der kleinsten Gemeinden des Bezirks Leberberg, ja eine der kleinsten Gemeinden im Kanton überhaupt. Trotzdem - vielleicht aber auch gerade deshalb - ist es eine Gemeinde, in der man sich wohl fühlen kann. Die gute Lage mit den wunderschönen Naherholungsgebieten sowie die zahlreichen Vereine machen Langendorf sehr beliebt.

Ziehen Sie mit Ihren Lieben ins Paradies: Auf dem ehemaligen Obstgarten des denkmalgeschützten Biedermeierhauses aus dem Jahre 1843 entstehen vier lichtdurchflutete, grosszügig dimensionierte Einfamilienhäuser in moderner, dreistöckiger Bauweise im Minergie-Standard. Mit dem magischen Garten Eden kann das Familienleben prächtig gedeihen.

Die Häuser bestechen durch ihre Klarheit und das offene Wohngefühl. Die zugehörigen Sitzplätze erweitern den Wohnbereich optimal. Bei der Innenausstattung sind Ihren individuellen Wünschen und ästhetischen Ansprüchen keine Grenzen gesetzt. Die Häuser sind voll unterkellert und bieten grosszügige Flächen für Waschküche, Technik, Hobby- oder Bastelraum. Der zu jedem Haus dazugehörige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Und auch der Aussenraum ist wohldurchdacht mit Pergola und viel Privatsphäre.

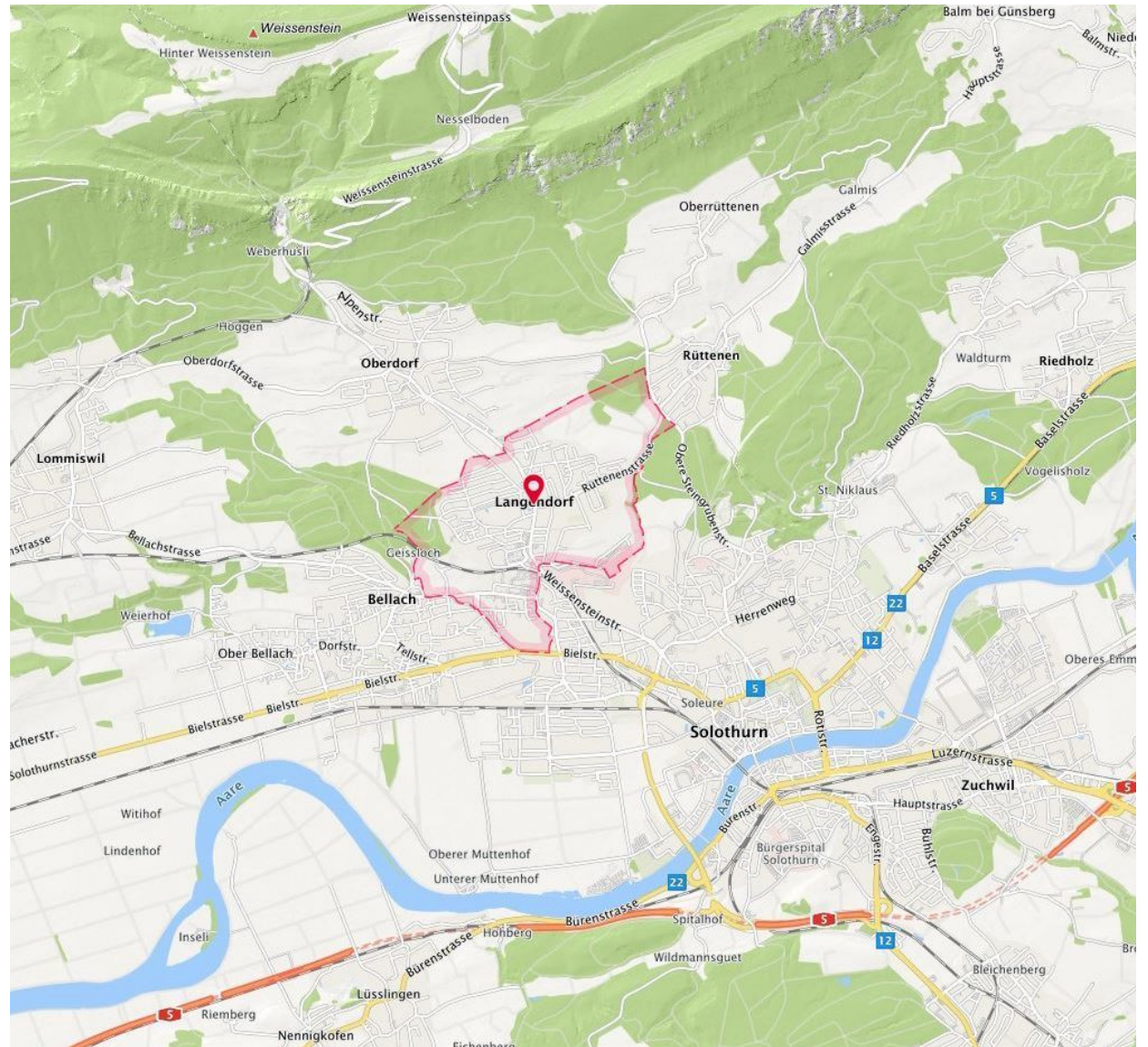
Die 5.5 Zimmer und 168 m² ergeben ein vielseitiger Wohnungsmix, der für Familien eine passende Wohnform bietet.

In Ihrem Refugium erleben Sie hautnah den Zauber der Natur im Wechsel der Jahreszeiten und sind dennoch am Puls der Zeit.

Seien Sie sicher: Hier wird Ihre Familie gerne Wurzeln schlagen.



Aussenansicht Garten



Mikrolage

Hier in Langendorf finden Sie das urbane, gewisse Etwas für den Städteliebhaber, der aber nicht auf die Erholungsvielfalt in der Natur verzichten möchte. Spazierwege und Joggingpfade befinden sich wortwörtlich vor Ihrer Haustüre und die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Schulen und ÖV befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind selbst für kleine Familienmitglieder leicht zu Fuss erreichbar. Das Zentrum von Solothurn und sein Hausberg, der Weissenstein, sind nur 5 Minuten entfernt.

Geschäfte	420 m
Bahnhof	700 m
Öffentliche Verkehrsmittel	480 m
Kindergarten	325 m
Grundschule	325 m
Post	420 m
Bank	420 m



Verkaufsobjekte- und Preise

<i>Haus</i>	<i>Anzahl Zimmer</i>	<i>Nettowoohnfläche m²</i>	<i>Grundstück m²</i>	<i>Verkaufspreis CHF</i>
A	5.5	168	343 m ²	900'000
B	5.5	168	335 m ²	940'000
C	5.5	168	314 m ²	920'000
D	5.5	168	347 m ²	960'000

Verkaufsvorgehen

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch Swiss Life Immopulse koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.



Aussenansicht Vorderseite



Vogelperspektive Erdgeschoss



Vogelperspektive Obergeschoss



Vogelperspektive Dachgeschoss



Essbereich



Wohnzimmer

Situationsplan

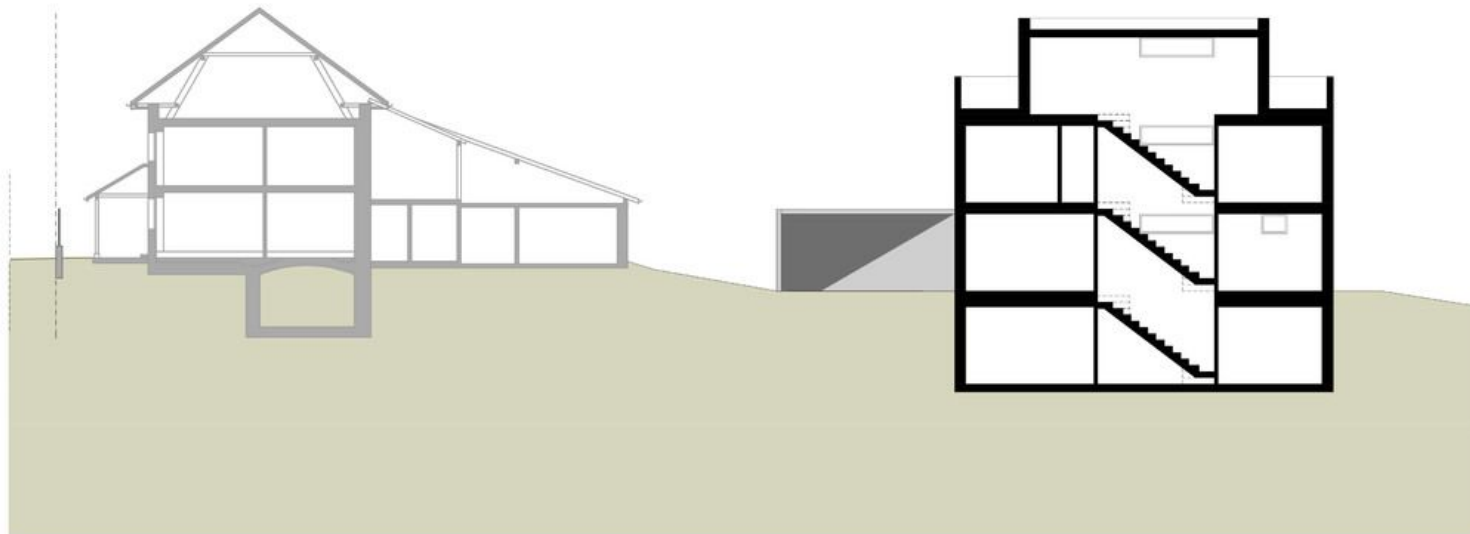
Grundstücksfläche

~ 347 m²

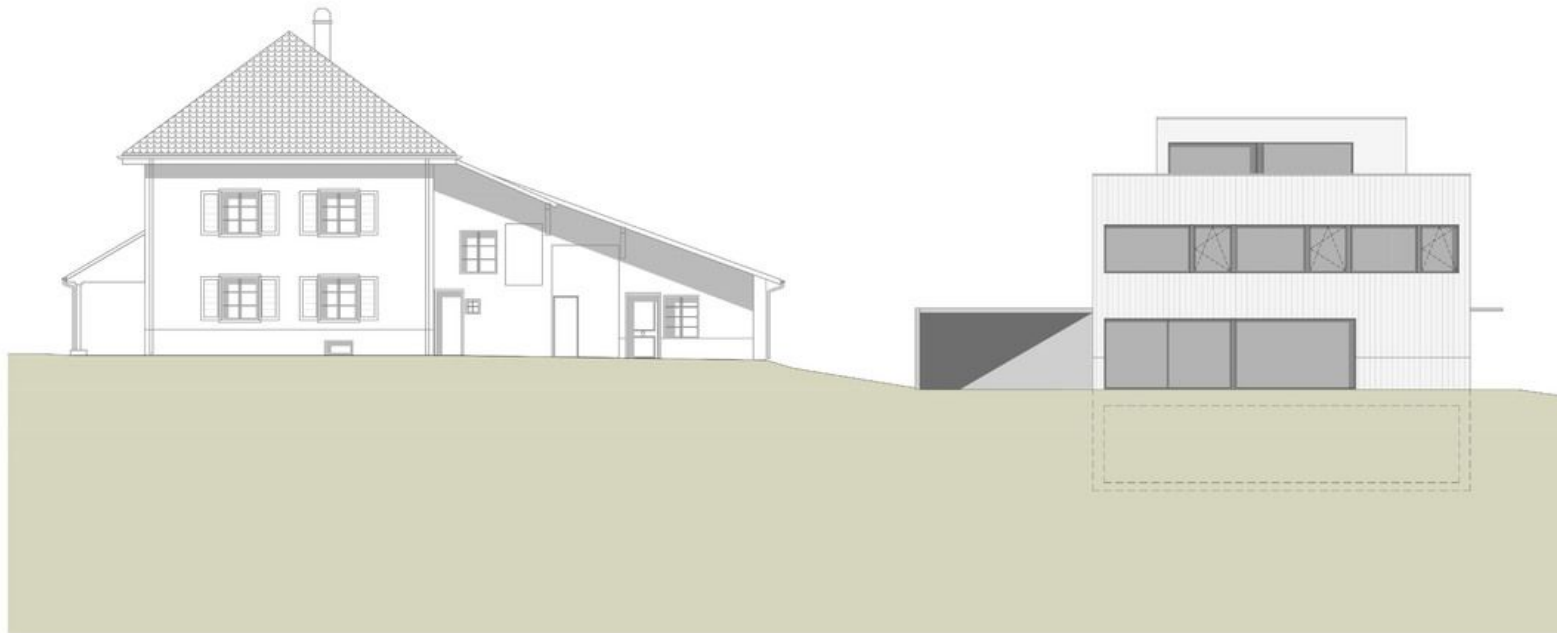


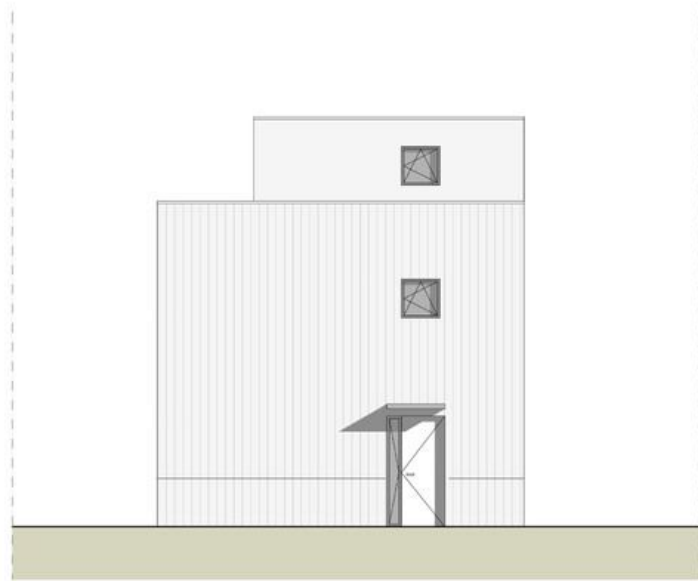
Paradies mit Anschluss

Längsschnitt

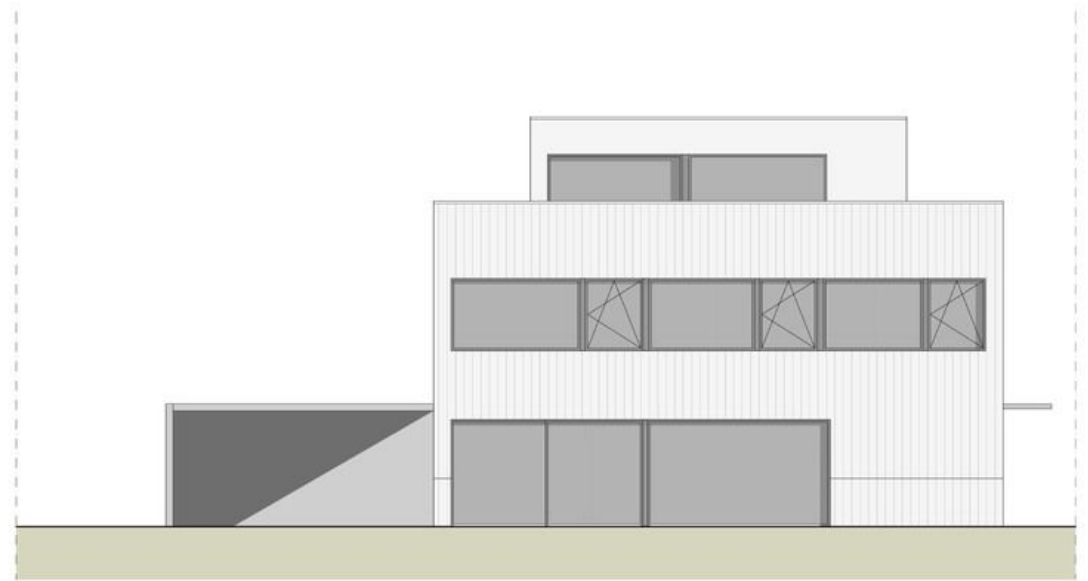


Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

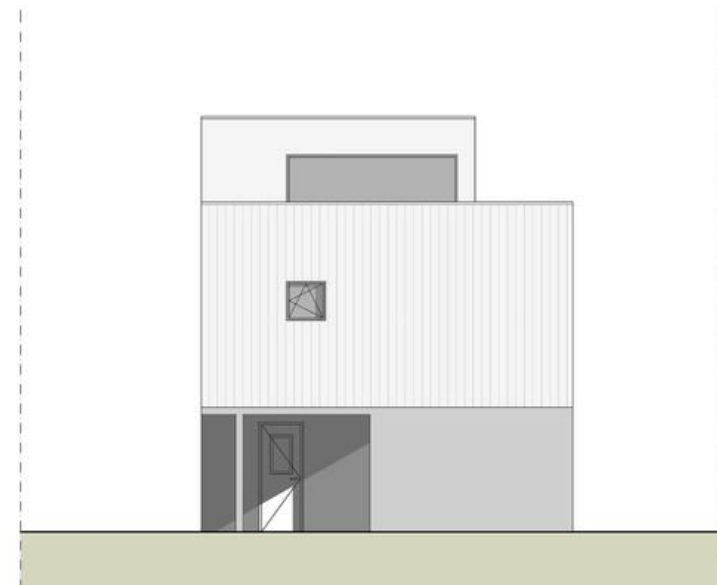




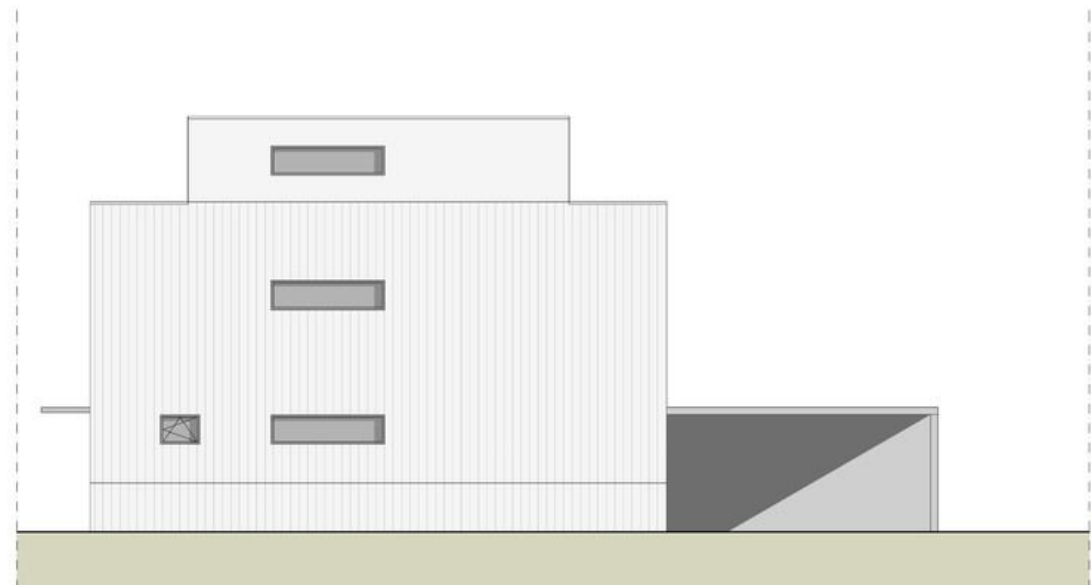
Ansicht Ost



Ansicht Süd

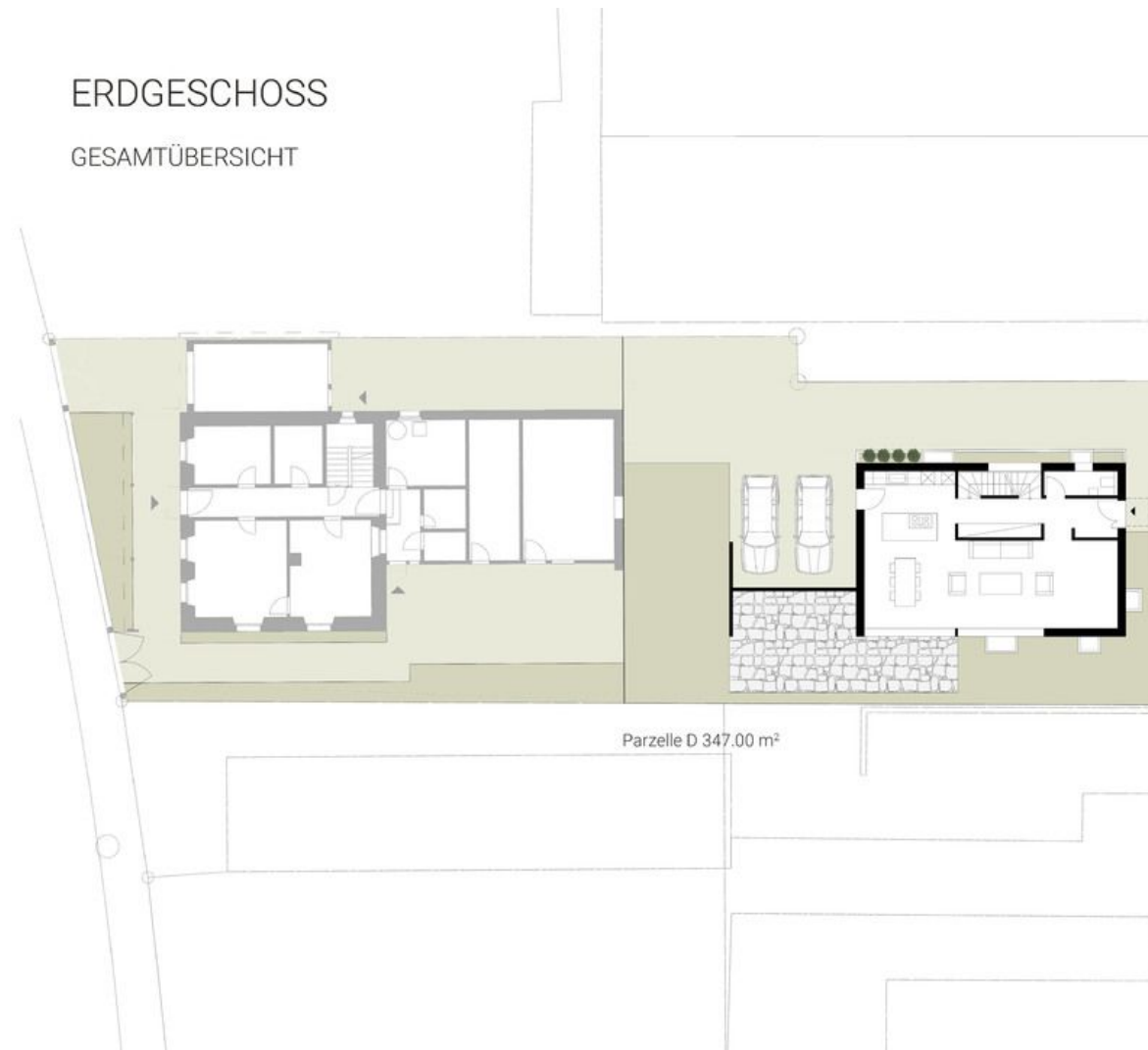


Ansicht West



Ansicht Nord

Übersicht Erdgeschoss Parzelle D



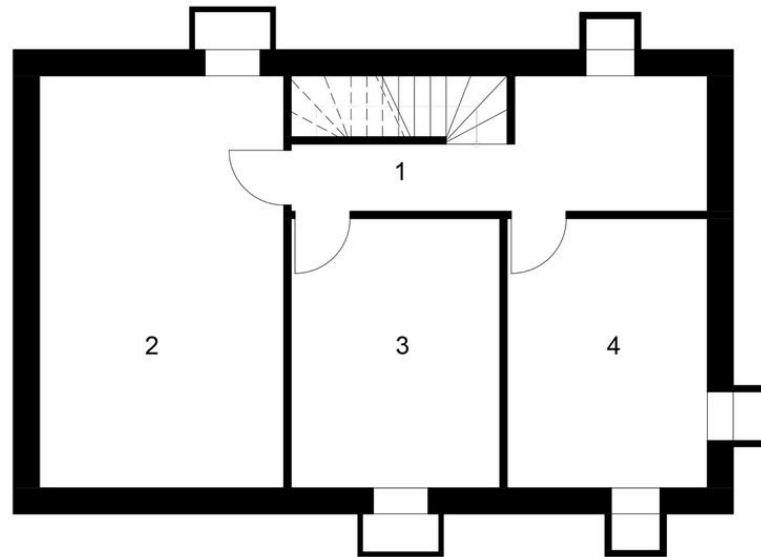
Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Übersicht Erdgeschoss Parzelle A, B, C



Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten

Untergeschoss

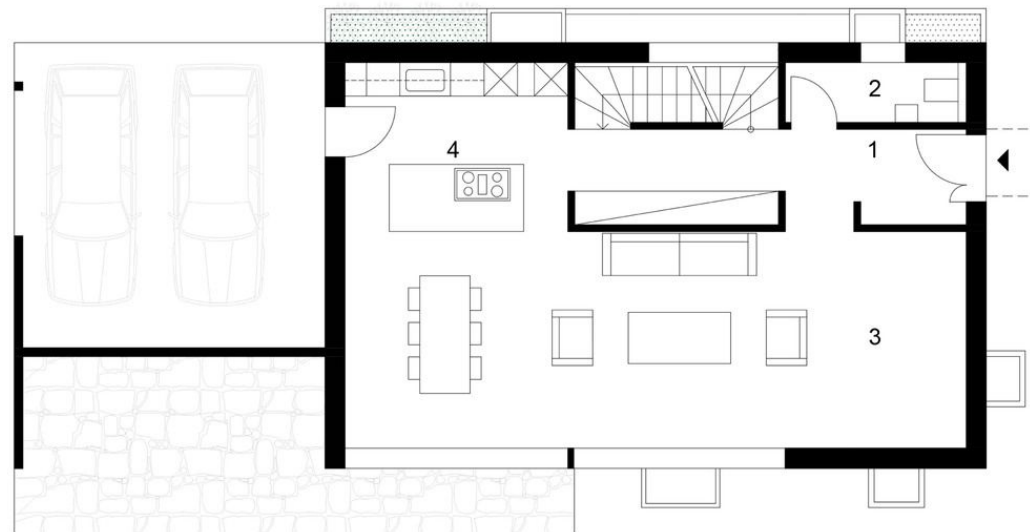


Untergeschoss

Netto Kellerfläche	71.28 m ²
1 Gang Treppe	14.70 m ²
2 Waschen	27.03 m ²
3 Keller	15.09 m ²
4 Technik	14.46 m ²

BGF Untergeschoss 90.00 m²

Massabweichungen und weitere Änderungen vorbehalten



Erdgeschoss

Netto Wohnfläche 70.53 m²

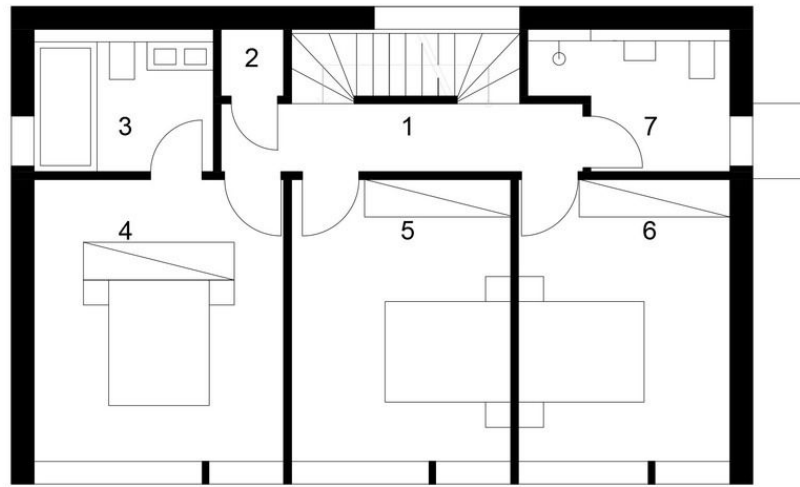
1 Entrée | Gang 12.08 m²

2 WC 3.47 m²

3 Wohnen | Essen 42.95 m²

4 Küche 12.03 m²

BGF Erdgeschoss 90.00 m²



Obergeschoss

Netto Wohnfläche 68.47 m²

1 Gang 6.25 m²

2 Abstellraum 1.06 m²

3 Bad 1 6.48 m²

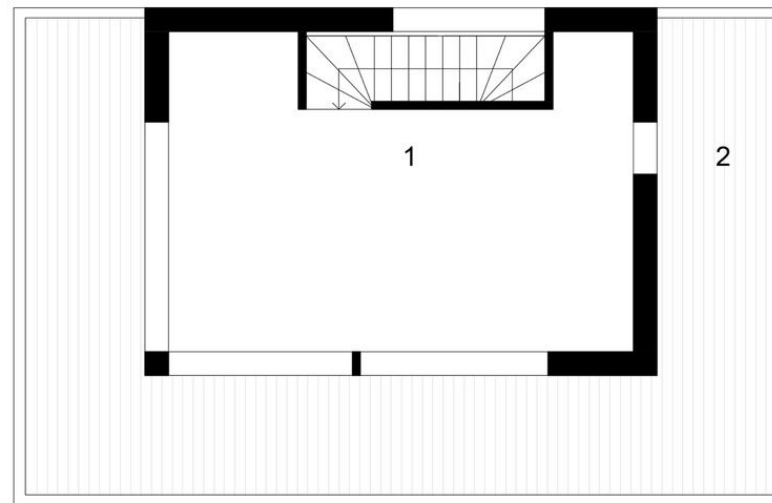
4 Zimmer 1 17.85 m²

5 Zimmer 2 15.69 m²

6 Zimmer 3 15.13 m²

7 Bad 2 6.01 m²

BGF Obergeschoss 90.00 m²



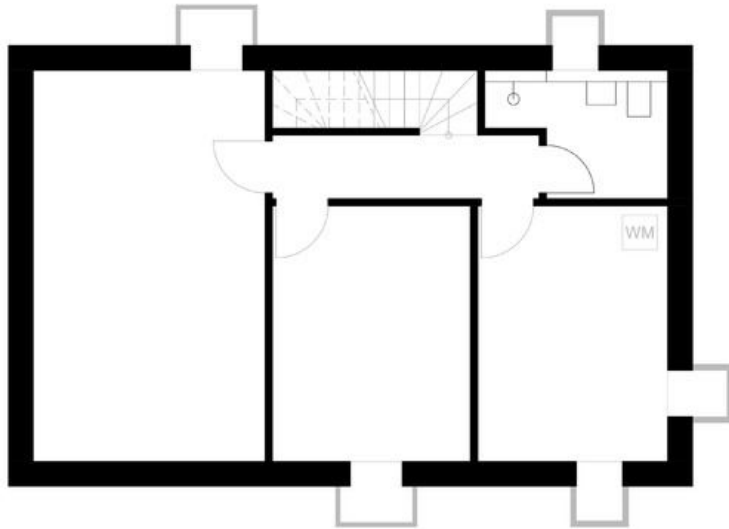
Dachgeschoss

Netto Wohnfläche 29.94 m²

1 Arbeiten 29.94 m²

2 Terasse 40.66 m²

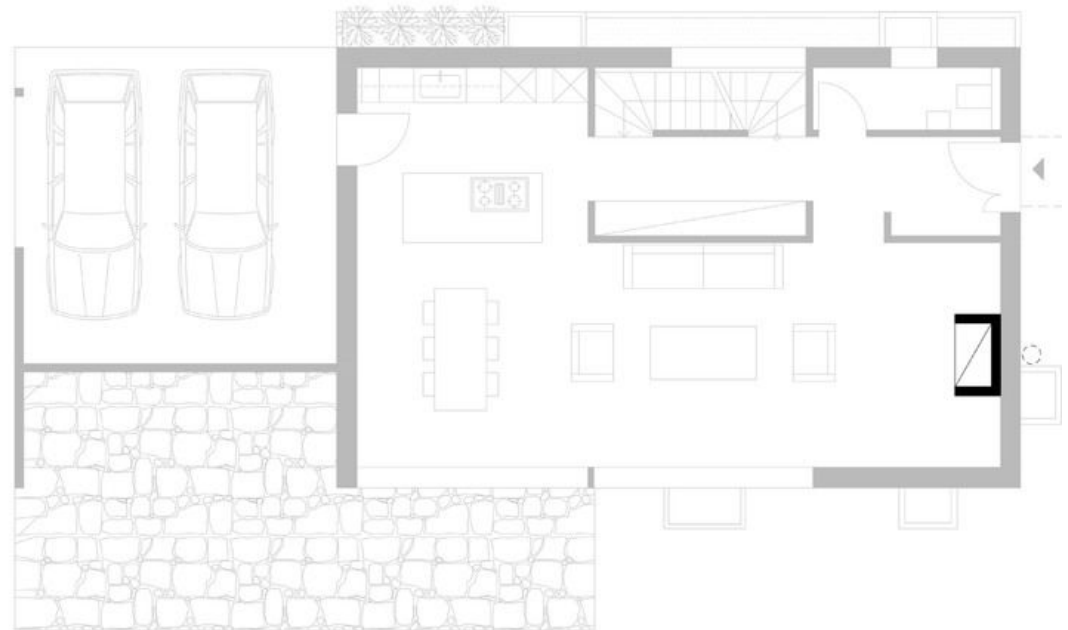
BGF Dachgeschoss 44.00 m²



Untergeschoss

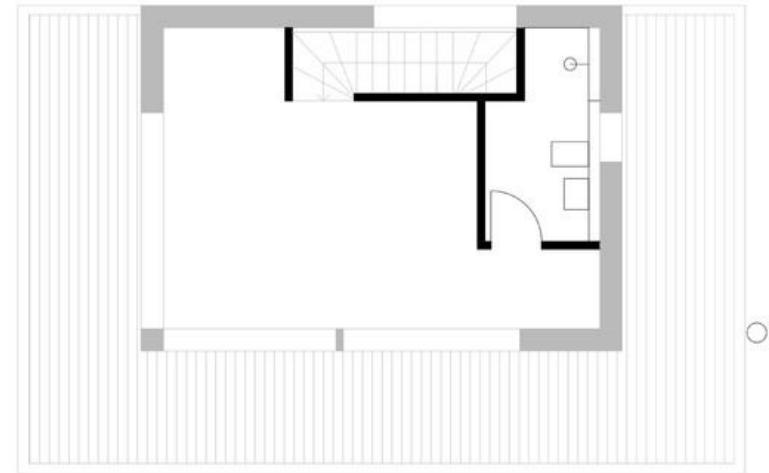
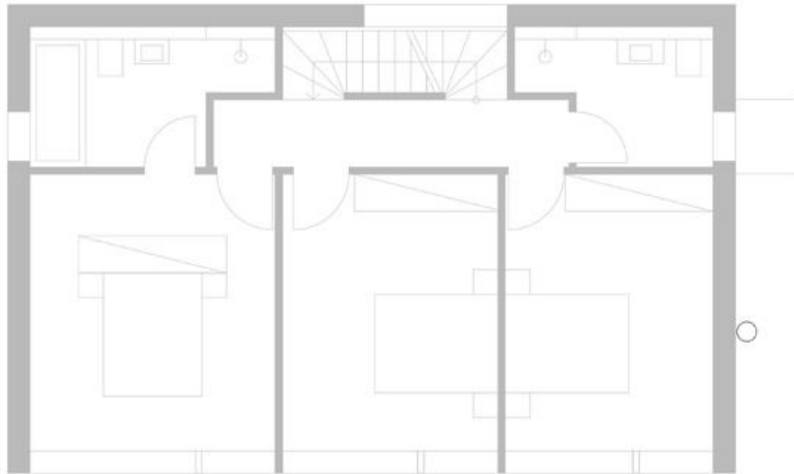
Netto Kellerfläche 71.00 m²

- Bodenfliesen verlegt nach Wahl
- Wände und Decke Verputz nach Wahl
- Elektrische Leitungen unter Putz
- Ausbau Nasszelle nach Wahl



Erdgeschoss

Cheminée



Dachgeschoss

Netto Wohnfläche

29.40 m²

- Ausbau Nasszelle nach Wahl

Baubeschrieb

Bauherrschaft

Delta Estate AG Rainhaldenstrasse 3
8114 Dänikon

Generalunternehmer

Holliger & Partner GmbH Hammerweg 15
5702 Niederlenz

Architekt

Stratos Architekten Liegenschaften Färberstrasse 33
8008 Zürich

Objektbeschreibung (ausgelegt auf ein Haus)

Untergeschoss:

Kellerräume, Technikraum, Treppenhaus und Gang; unbeheizt

Erdgeschoss:

Entrée, Wohn-/Esszimmer, Küche, Treppenhaus, WC

Obergeschoss:

Treppenhaus, Gang, 3 Zimmer, Bad/WC, Dusche/WC

Dachgeschoss:

Ausgebauter Raum (Boden/Wand/Decke und beheizt)

Normen und Grundlagen

Für die Ausführung der Bauarbeiten gelten die Bauqualitätsnormen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA), sowie die Richtlinien der entsprechenden Fachverbände.

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften:

- Vorschriften und Auflagen der rechtskräftigen Baubewilligung, Feuerpolizei, baulicher Zivilschutz und der Baudirektion des Kantons Solothurn.
- Vorschriften Elektrizitätswerk und Wasserversorgung.
- Wärmedämmung: Die Vorschriften der Baudirektion des Kantons Solothurns werden erfüllt.

Bauphysik und Akustik

Die Gebäude werden nach den einschlägigen SIA-Normen, respektive Empfehlungen, sowie nach geltenden Bauvorschriften ausgelegt. Kontrollmessungen und Berechnungsmethoden werden nach einschlägigen SIA-Normen, respektive Empfehlungen, durchgeführt.

Anforderungen an die Bauteile

Die Anforderungen an den Wärmeschutz gelten nach SIA 180 (2014) und den kantonalen Wärmedämm-Vorschriften. Ebenso werden die Mindestanforderungen bezüglich Schallschutz gemäss Norm SIA 181 (2006) erfüllt.

Budgetpreise

Die Budgetpreise verstehen sich inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen, sowie inkl. MwSt. und Honoraren. Die Budgetpreise sind im Angebot enthalten und als Budgetpositionen bezeichnet.

Optionen

Die Optionspreise verstehen sich als Zusätze und als Ausbauwunsch des zukünftigen Hausbesitzers. Die Aufwendungen des GU werden mit 15%, zzgl. MwSt., der durch den Hausbesitzer bewilligten Offerten zum Ausbau beziffert. Demzufolge sind die Optionspreise nicht im Angebot enthalten und im Baubeschrieb separat erwähnt.

Honorare

Die Honorare des GUs beinhalten die Aufwendungen der für die Baufreigabe erforderlichen Eingaben der Fachplaner wie Kanalisationeingabe, Lärmgutachten/Schallschutznachweis, bauphysikalisches Gutachten.
Für die Ausführung die Elektro-, Sanitär- und Heizungsplanung, sowie die Aufwendungen für Termine, Kosten, Kostenkontrolle und Schlussrechnung, sowie Inbetriebnahme, Dokumentation über das Bauwerk und die Leitung der Garantierabieten.

0 Erschliessung / Grundstück

1 Kanalisation

Die Kanalisationsleitungen werden komplett gemäss örtlichen Vorschriften erstellt. Sauberwasser in PP-Rohre, Sickerkies, Filtermatte, Filterplatten. Schmutzwasser in PP-Rohre, inkl. Betonumhüllung.
Versickerung des Meteorwassers via Versickerungsanlage auf dem Grundstück. Dimensionierung und Ausführung nach örtlicher Vorschrift.

2 Wasser / Elektrisch / Telefon / TV

Wasser, Elektrisch, Telefon und TV werden komplett erschlossen gemäss öffentlichen Vorschriften. Erschliessung durch Werkleitungen; Kanalisationsanschluss, Elektroanschluss, Wasseranschluss, Telefonanschluss, TV-Anschluss

1 Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandesaufnahmen

Bestandesaufnahmen vom Baugelände, Verkehrsanlagen, Nachbarbauten, Baumbeständen und Werkleitungen, soweit diese für die Planung und Ausführung durch den GU notwendig sind, inkl. Abklärung mit Behörden, Nachbarn und Gewerke.

Wo erforderlich werden für die benachbarten Bauten amtliche Rissprotokolle angefertigt. Sämtliche notwendigen Bestandesaufnahmen sind eingerechnet.

102 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchung, Sondierungen mit geologischem Gutachten, soweit diese für die Planung und Ausführung durch den GU notwendig sind.

103 Grundwassererhebungen

Grundwassererhebung mit hydrologischem Gutachten, soweit diese für die Planung und Ausführung durch den GU notwendig sind.

11 Räumungen, Terrainvorbereitungen

112 Abbrüche

Sämtliche erforderlichen Rodungen, inkl. Abtransport, Gebühren, Abgaben und gesetzskonforme Entsorgung. Die Abbrucharbeiten erfolgen nach den gültigen Gesetzen.

113 Demontagen

Sämtliche erforderlichen Demontagearbeiten, inkl. Abtransport, Gebühren, Abgaben und gesetzskonforme Entsorgung. Die Demontagearbeiten erfolgen nach den gültigen Gesetzen.

114 Altlasten- und Schadstoffentsorgung in den Hoch- und Tiefbauten

Massgebend sind die Berichte und Entsorgungskonzepte des Bauingenieurs, des Geologen sowie des Schadstoffspezialisten.

12 Sicherungen, Provisorien

121 Sicherung vorhandener Anlagen

Sicherungen und Provisorien für die Bauarbeiten an Nachbarbauten, Strassen, Werkleitungen und Pflanzen während der Bauzeit soweit notwendig, inkl. Wiederentfernen derselben und allfälligen Instandsetzungsarbeiten.

131 Abschränkungen

Bauareal umschliessende Umzäunungen, Absperrungen und Signalisationen der Baustelle. Sicherungsmassnahmen zum Personenschutz gemäss den gesetzlichen Vorschriften.

132 Zufahrt, Plätze

Erstellen und Unterhalt der für die Bauarbeiten benötigten Zufahrten und Plätze, gemäss den behördlichen Vorschriften.

133 Büro Bauleitung

Bauleitungsbüro in ausreichender Grösse mit allen erforderlichen Einrichtungen, inkl. Miete, Montage, Demontage und Transporte.

135 Provisorische Medieninstallationen

Kosten der provisorischen Installationen (Kanalisation, Elektro, Sanitär, etc.) soweit sie für die Bauarbeiten erforderlich sind.

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

Kosten für Energie, Wasser und dgl. sind eingerechnet.

137 Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen

Zur Gewährleistung der Sicherheit, provisorische Abschlüsse und Abdeckungen von Schächten, Oberlichter, Decken- und Wanddurchbrüche. Geländer an absturzgefährdeten Stellen wie Treppen, Decken, Ränder und Baugruben. Die Verantwortlichkeiten und Kontrollen der provisorischen Abschlüsse unterliegen dem GU nur für die Dauer des Rohbaus.

138 Bauabfälle-Sortierung

Zur Verfügung stellen von Sperrgut- und Bauschuttmulden (Mulden mit Schutzeinrichtung vor Fremdbenutzung), inkl. Abtransport und Deponiegebühren, Unterhalt, Reinigung und Signalisation und Kontrollen des Muldenplatzes für die Dauer des Rohbaus. Fachgerechte Sortierung der Bauabfälle entsprechend den behördlichen Vorschriften.

15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

Sämtliche erforderlichen Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen erfolgen nach den gültigen Gesetzen und Absprachen mit den örtlichen Behörden.

16 Anpassungen an bestehenden Verkehrsanlagen

Soweit Erschliessungsflächen (Strassen, Wege, Plätze etc.) durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen werden, sind die entsprechenden Instandstellungs- und Anpassungsarbeiten eingerechnet.

17 Spezialfundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung

172 Baugrubenabschlüsse

Sicherung der Baugrube, inkl. allen notwendigen Massnahmen und Erschwerissen.

173 Aussteifung

Spriessarbeiten oder dergleichen, inkl. aller notwendigen Massnahmen.

175 Grundwasserabdichtungen

Fundamentplatte und Aussenwände unter Terrain werden als „Weisse Wanne“ ausgeführt, inkl. Abdichtungen von Arbeitsfugen, Bewegungsfugen, Rohrdurchdringungen und den notwendigen Nachinjektionen.

Gegen die Wasserundurchlässigkeit, aber insbesondere die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks im Bereich der vereinbarten Flächen, sowie unter Einschluss aller Fugen und Durchdringungen, wird eine 10-jährige Garantie gewährleistet.

176 Wasserhaltung

Sämtliche notwendigen Massnahmen für das Ableiten des Grund- und Oberflächenwassers.

177 Baugrundverbesserungen

Allfällig erforderliche Verfestigungen (Kieskoffer), Materialersatz, inkl. Zu- und Abtransport von Material und allen Nebenarbeiten und baulichen Massnahmen (Betonriegel, etc.).

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

Für die Baustellenerschliessung und den Installationsplatz ist eine möglichst kleine Bodenfläche zu beanspruchen. Die Bauarbeiten sind so zu planen, dass sie mit wenigen und kurzen Fahrten realisiert werden können.

Freigelegte und wieder eingebaute Unter- und Oberböden sind nur bedingt befahrbar. Die Bodenfeuchte ist zu überprüfen und zu protokollieren. Sowohl bei der Lagerung der Bodendepots als auch bei deren Wiedereinbau sind spezielle Massnahmen zu treffen.

Humusabtrag zur Wiederverwendung und Abtransport des überschüssigen Materials auf Unternehmerdeponie, inkl. Deponiegebühren.

Maschineller Aushub der Baugrube auf die planmässigen Koten, Vorgehen in Etappen abhängig von allfälligen Spezialfundationen, Baugrubensicherungen und Wasserhaltungsmassnahmen. Alle notwendigen Installationen und Nebenarbeiten. Abtransportieren des überschüssigen Aushubmaterials auf Unternehmerdeponie, soweit dieses nicht zur Hinterfüllung an Gebäudeteilen oder Profilierung der Umgebungsflächen benötigt wird.

Aushub für Einzel-, Streifen- sowie Flachfundamente, maschinell oder von Hand. Reinigen der Fundamentsohle unmittelbar vor dem Einbringen des Magerbetons.

Hinterfüllen der Kellerwände mit geeignetem und einwandfreiem Aushubmaterial oder mit zugeführtem Geröll oder Kies, schichtweise eingebracht und verdichtet.

21 Rohbau I

211 Baumeisterarbeiten

211.1 Baustelleneinrichtung

Erstellen, Unterhalten und nach Abschluss der Bauarbeiten Wiederentfernen der gesamten, zur einwandfreien und termingerechten Ausführung der Arbeiten notwendigen Baustelleneinrichtungen.

Installations- und Lagerplätze, sämtliche Maschinen, genügend Kräne, Geräte, Baracken für Mannschaft und Material, Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen für den Baumeister, sowie für Drittunternehmer bis Fertigstellung Rohbau. Erstellen von Anschlüssen, Betriebskosten, Bauwasser und Baustrom für den Rohbau.

211.2 Gerüstungen

Alle erforderlichen Gerüste für den Rohbau, inkl. Unterhalt und Miete, nach den SUVA-Vorschriften und Auflagen der Behörden. Fassadengerüste mit Schutzgeländer, Treppenaufgängen, Spenglerläufen, Gerüstabdeckungen, Dachdeckerschutzwänden, Gerüstverkleidungen etc. sowie Schutzgerüste und -massnahmen wie Geländer, Liftschachtgerüste etc.; Bock- und Montagegerüste.

211.3 Baumeisteraushub/Wasserhaltung

Aushub für Kanalisationsleitungen, Schächte, Fundamente, Medienleitungen, Vertiefungen, etc., maschinell oder von Hand, inkl. Abfuhr des Materials auf Unternehmerdeponie und allen Erschwerissen, wie Felsaushub, enge Platzverhältnisse, etc.

Wiedereinfüllen der Grabenvertiefungen mit geeignetem Material, ab Deponie Baustelle oder zugeführtem Material.

211.4 Kanalisation im Gebäude

Erstellen der Kanalisationsanlage gemäss dem bewilligten Kanalisationsprojekt und den behördlichen Vorschriften und Richtlinien. Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsleitungen. Alle notwendigen Bodenabläufe, Kontroll- und Einlaufschächte, Schlamm-sammler, Pumpenschacht etc., Schmutz- und Meteorwasserleitungen, Schächte etc. aus Material gemäss Vorschriften. Die Kanalisation wird vor der Übergabe des Werkes durchgespült.

Die Entwässerung von Dächern, Terrassen, Unterständen und Überdeckungen wird örtlichen Versickerungsgalerien zugeführt, gemäss Auflagen der Behörden.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten (Keller)

Magerbetonsohle 5-10cm, Bodenplatte 25 cm und Fundamente in armiertem Beton.

Fugen im Erdreich aussen Abgedichtet mit einem Sika Combiflex Membranabdichtungssystem oder gleichwertigem; gegen eindringende und aufsteigende Feuchtigkeit verschlossen.

Boden Kellerräume roh belassen, abtalschiert (nicht ausgebaut).

Aussenwände Untergeschoss: 25cm in armiertem Beton

Kellerdecke: 22cm in armiertem Beton

Lichtschächte: Vorfabrizierte Betonelemente Die Dimensionen entsprechen den Ausführungsplänen des Ingenieurs.

211.6 Maurerarbeiten (Keller)

Innenwände in Kalksandstein roh oder in beton ausgeführt. Dimensionierung gemäss den Ausführungsplänen des Ingenieurs.

214 Montagebau in Holz (EG, OG, DG, Carport)

Innenwände und Decken, Aussenwände wie auch Dachkonstruktion in Holzrahmenbauweise. Dimensionen nach Angaben des Energienachweisses und des Ingenieurs.

22 Rohbau II

221.1 Fenster

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert 0.7 W/m²K) mit Aluverschalung aussen.

Farbe innen weiss, aussen RAL 7026 Antrazitgrau.

221.6 Aussentüren

Glas-Metalltüren, 1-flügelig, Flügelbreite 100 cm breit und 220 cm hoch, Anforderungen gemäss Feuerpolizei, integrierter Türschliesser, Glaseinsatz VSG gemäss Fassadenpläne des Architekten.

Farbe innen weiss, aussen RAL 7026 antrazithgrau.

222 Spenglerarbeiten

Metalle sind sparsam und gezielt zu verwenden, veredelte oder reine Metalle mit langer Lebensdauer, so dass auf eine Oberflächenbehandlung verzichtet werden kann. Ansonsten ist eine möglichst dauerhafte Beschichtung ohne Schwermetalle zu wählen.

Kunststoffbeschichtete Metallbaustoffe meiden.

Kein grossflächiger Einsatz von Kupfer und Zink aufgrund möglicher Wassergefährdung. Die gesamten Spenglerarbeiten erfolgen in CNS.

Sämtliche für Flachdächer und Terrassen notwendigen Spenglerarbeiten, An- und Abschlussbleche, Putzstreifen, Dachrandabschlüsse und Einfassungen, Blecheindeckungen bei Aufbauten und Unterkonstruktionen, Dachentwässerungen, Einzelbodenabläufe für die Terrassenentwässerung, Notüberläufe. Der Witterung ausgesetzte Teile werden nicht mit korrodierenden Material befestigt. Die Spenglerarbeiten sind auf das gewählte Flachdachsystem ausgelegt. Die Blechhöhen und Klebeflächen entsprechen den SIA-Normen. Die weiteren Spenglerarbeiten im Zusammenhang mit den Fassadenbauarbeiten und bei Anschlüssen/Einfassungen an Unterniveaubauten.

Einläufe DW in Decke eingelegt, mit Laubsammler abgedeckt

223 Blitzschutz

Der Blitzschutz ist gemäss den vor Ort gültigen Verordnungen und Vorschriften auszuführen, des Weiteren sind die Normen des SEV bezüglich Erstellung von Gebäudeblitzschutzanlagen zu berücksichtigen.

224 Bedachungen

Für die absolute Dichtigkeit aller Dächer, Terrassen und Unterterrainbauten (inkl. Spenglerarbeiten) gilt eine Gewährleistungsfrist von mind. 10 Jahren.

Flachdachaufbau, wenn extensiv begrünt:

- Substrat mit extensiver Begrünung, Humus und Sickerlage, 25cm, entlang den Dachrändern ca. 40cm Kiesstreifen.
- Trennlage PE-Folie
- Dachhaut EP4 WF, Dichtungsbahn EGV 3
- PUR Dämmung 22 mm
- Dampfsperre VA4

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen

Fugendichtungen

Kittfugen den jeweiligen Qualitätsansprüchen entsprechend, inkl. aller Vor- und Nebenarbeiten. Sämtlich Dilatations- und Rohbaufugen, innen und aussen.

Isolieren von konstruktiv getrennten Bauteilen an den Aussenseiten mit elastischem, wasserdichtem 2-Komponenten-Kitt.

Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen:

Flüssigkunststoffabdichtung der Böden in Duschräumen. Abdichtung ca. 15cm an den Wänden hochgezogen, zur Aufnahme der Bodenbeläge vorbereitet.

In beheizten Räumen über Erdreich, Dampfsperre auf Betonboden.

Brandschutzbekleidungen:

Brandabschottungen im ganzen Rohbau. Gemäss Vorgaben und Vorschriften Feuerpolizei.

Körper- und Luftschall-Massnahmen:

Der Schutz gegen Luft- und Körperschallübertragung im Gebäude, insbesondere von haustechnischen Anlagen, sowie der Immissionen von aussen her, ist mit entsprechenden konstruktiven Massnahmen vorzusehen. Alle Maschinen und Apparate bzw. deren Standort sind nach Bedarf gegen Luft- und Körperschallübertragungen zu isolieren. Massgebend ist die SIA-Norm 181 „Empfehlungen für den Schallschutz im Wohnungsbau“. Die Mindestanforderungen sind garantiert.

Ausflocken der Installationsschächte mit Steinwollgranulat, ca. 80kg/m³. Generelle Anforderungen an die Produkte: Lösemittelfrei und unschädlich verbrennbar. Zu prüfen anhand SIA Deklarationsraster 493.07, Ziffer 222 und 421.

226 Fassade

Steinwolle, nach Angaben des Energienachweises.

Einbettmörtel, Armierungsgewebe, Voranstrich, Mineralischer positiver Aussenputz 2mm, 2-mal Farbanstrich, Farbe nach Wahl Architekten (auch Leibungen). Leibungen vorbereitet für Montage von Alu-Schienen für Rafflamellenstoren.

227 Äussere Oberflächenbehandlung

Metallteile einbrennlackiert oder zum Streichen.

228 Äussere Abschlüsse Rafflamellenstoren

Aluminium Rafflamellenstoren 65/80 mm, elektrisch in Wohnen/Essen, allen Zimmern, allen Badezimmern, sowie in allen Korridore; mit Hochstossicherung. In Farbe RAL 7026, anthrazitgrau.

228.3 Markisen

Elektrisch betrieben, eine beim Aussensitzplatz und im Dachgeschoss zwei Stück, Stofffarbe nach Wahl Architekten oder RAL 7026, anthrazitgrau.

23 Elektroanlagen

Diese entsprechen den SEV-, sowie den örtlichen Vorschriften.

Hauptverteilung und Zählerkasten; Sicherungstableau mit Automatenversicherung (inkl. FI-Schalter). Leitungsinstallationen im Kellergeschoss an Betonwänden, Decken unterputz und auf Kalksteinwänden aufputz. Unterputz in allen anderen Geschossen.

Anordnung der Lampenstellen, Schalter und Steckdosen gemäss separatem Elektroplan (siehe Raumbeschrieb und Elektroplan).

Leerrohr durchs Haus für eine mögliche Solarpanelnutzung auf dem Dach.

24 Heizungsanlage

Luft-/Wasser-Wärmepumpe für Niedertemperatur-Fussbodenheizung und Warmwasseraufbereitung. Tobler SMLI-XP-16TES / 20TES oder gleichwertige.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung in allen Wohngeschossen. Sämtliche Verteil- und Anschlussleitungen ab Verteiler im Technikraum.

Bis zu einer Aussentemperatur von – 8 Grad Celsius sind folgende Raumtemperaturen garantiert:

Dusche / WC	23°
Bad / WC	23°
Wohn-, Esszimmer & Küche	20°
Zimmer & Schlafräume	20°
Untergeschoss	unbeheizt

25 Sanitäranlagen

Ablaufleitungen in PE 60 bis 125 mm. Entlüftung über Dach nach Vorschriften.

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kunststoff über Verteilbatterie zu den einzelnen Apparaten. Warmwasseraufbereitung mit Boiler 300lt.

Zwei Wasseranschlüsse im Gartenbereich/Umgebung.

Alle Apparate, Armaturen, Garnituren, Spiegelschränke, gemäss separater Liste; Budget: CHF 12'500.-, brutto inkl. MwSt.

Waschmaschine und Tumbler, Kundenwunsch, Budget CHF 2'500.-, brutto inkl. MwSt.

258 Kücheneinrichtungen

Nach Kundenwunsch;

Budgetbetrag, inkl. Geräte für Lieferung und Montage: CHF 18'500.- brutto, inkl. MwSt.

27 Ausbau I

271 Gipserarbeiten

Wände: Mineralischer positiver Abrieb 1.5 mm in weiss,

oder Grund belassen zur Aufnahme von Platten in den Nassräumen. Decken: Weissputz Q3, weiss.

Vorhangschienen integriert in Decke (Auswahl nach Mustervorlage Lieferant). In allen Räumen mit jeweils drei Schienen.

272 Metallbauarbeiten

Treppen Handlauf: in Chromstahl ausgeführt, entlang der Aussenwand, nach Vorschrift. Normbauteile: Brief- und Milchkastenanlage nach Vorschrift (Auswahl nach Mustervorlage Lieferant).

Lichtschachtgitterroste feuerverzinkt, Aluminiumfensterbänke RAL7026, anthrazitgrau.

273 Schreinerarbeiten

Kellertüren in Röhrenspan mit Gummidichtungen in Blendrahmen mit weissem Kunstharz beschichtet, Tür zu Technikraum nach Vorschriften.

Zimmertüren: Futterzargentüren mit Gummidichtung, Türblatt Röhrenspan, mit Edelstahl Drücker innen und aussen, 2mm Schilder/Rosetten in

Edelstahl, alle Flächen mit weissem Kunstharz beschichtet (Auswahl nach Mustervorlage Lieferant).

275 Schliessanlage

Zylinder, z.B. Kaba Star mit 5 Schlüsseln. Passend für Briefkasten und Hauseingangstür.

28 Ausbau II

281 Bodenbeläge

Isolierte Unterlagsböden schwimmend ausgeführt, flüssig eingebracht. Totalstärke ca 110mm. Bestehend aus: Wärmedämmung PUR, Trittschallisolation EPS, 70mm Anhydrit Unterlagsboden geglättet zur Aufnahme von Fertigbelägen. Platten in den Nasszellen und Treppe UG, Parkett in allen anderen Räumen und Treppen.

282 Fliesen in Nasszellen

Wandplatten Boden und Decken hoch nach Kundenauswahl und gemäss Budget.

285 Innere Malerarbeiten

Mineralischer Anstrich an Decken und Wände, RAL 9016, weiss Kunstharzanstriche auf grundierten Holz- / Metallteilen nach Bedarf.

286 Bauaustrocknung

Soweit erforderlich.

287 Schlussreinigung

Gesamtes Gebäude inkl. Fenster, Türen, Böden, Wände, Decke, sowie alle Apparate und Geräte.

4 Umgebung

420 Wege, Gartenanlage, Sitzplatz

Durchfahrt/Erschliessung: Strassenbelag in Asphalt.

Hauszugänge, Zufahrt und Vorplätze mit Pflaster-/ Verbundsteine möglich.

Sickersteine (gemäss Plänen) inklusive einbauen und verdichten von Wandkies unter den Platten. Andere Beläge gegen Aufpreis.

Bollensteinbelag entlang der Fassaden als Spritzschutz gegen Rasenfläche getrennt mit einem Stellstreifen. Fertigstellung der Umgebung bis und mit Rohplanie und Humusierung.

Die erste Rasensaat ist inklusive, Pflanzenbudget: CHF 3'500.- brutto, inkl. MwSt.

5 Baunebenkosten

511 Bewilligungen

Die Bewilligungsgebühren (Eidgenössische, kantonale und kommunale Bewilligungen) sind Sache des Auftraggebers, der delta estates ag.

Die Gebühr zur Befreiung eines Schutzraumes ist bereits bezahlt.

512 Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühren (Kanalisation / Elektrizität / Wasser / Antenne) sind Sache des Auftraggebers, der delta estates ag.

524 Vervielfältigungen / Kopien

Vervielfältigungen und Kopien für Planung und Bauausführung sind inklusive.

530 Versicherungen

- Progressive Gebäudeversicherung, wird durch den Auftraggeber abgeschlossen
- Unternehmerhaftpflichtversicherungen, wird durch den Unternehmer abgeschlossen
- Bauwesenversicherung / Bauherrenhaftpflichtversicherung, wird durch den Auftraggeber abgeschlossen

Raumbeschrieb / Innenausbau

Erläuterung:

UG	=	Untergeschoss
EG	=	Erdgeschoss
OG	=	Obergeschoss
DG	=	Dachgeschoss
B	=	Boden
W	=	Wand
D	=	Decke

Elektrische Installationen

Hauseingang Beim Hauseingang Wandlampe mit Bewegungsmelder, Sonnerie. Gong im Eingang EG. Klingelknopf im Aussenbereich, Eingang mit Namensschild.

Carport 3-fach Steckdose, Bewegungsmelder für LED FL-Leuchten.

Kellerräume

Vorraum: je ein Lichtschalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose und eine LED FL-Leuchte.
Kellerräume: je ein Lichtschalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose und eine LED FL-Leuchte.
Technik: je ein Lichtschalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose und eine LED FL-Leuchte.
Hauptverteilung mit allen nötigen Zählern, Sicherungen etc.
Waschküche: je ein Lichtschalter mit Steckdose, eine 3-fach Steckdose und eine LED FL-Leuchte.
Treppe UG/EG: Lichtschalter/Bewegungsmelder

Baubeschrieb

Wohnräume

Korridor:	vier LED Spot Lampen, ein Lichtschalter mit Steckdose, Router fürs Internet
Zimmer:	eine Deckenlampe, ein Lichtschalter mit Steckdose, drei 3-fach Steckdosen schaltbar
Küche:	vier LED Spot Lampen, ein Lichtschalter, drei 3-fach Steckdosen, Steckdosen für die Küchengeräte
Wohn- / Essbereich:	zwei Deckenlampenanschlüsse, drei Lichtschalter, drei 3-fach Steckdosen schaltbar
WC:	ein Lichtschalter mit Steckdose, zwei LED Spot Lampen,
Dusche/WC:	ein Lichtschalter mit Steckdose, vier LED Spot Lampen, 3-fach Steckdose im Spiegelschrank
Bad/WC:	ein Lichtschalter mit Steckdose, vier LED Spot Lampen, 3-fach Steckdose im Spiegelschrank
Aussenbereich:	beim Sitzplatz Aussenlampen mit Bewegungsmelder, eine Aussen 3-fach Steckdose
Rafflamellen	überall elektrisch bedient
Markisen	elektrisch bedient, mit Windwächter
Raumthermostatten:	in allen Wohngeschossen und Nasszellen (nach Vorschrift)

TV/Radio: Anschlüsse im Wohn- und Schlafzimmer, sowie Küche und DG

Telefon/Internet: Telefon über VoiP, bestmögliche Router-Positionen.

Kraftanschlüsse

Waschküche:	zwei Steckdosen 230 V (Für Waschmaschine und Tumbler)
Herdplatte:	Festanschluss
Backofen:	Festanschluss
Geschirrspüler:	eine Steckdose 230 V
Heizung:	ein Stecker, ein Aussentemperaturfühler, ein Warmwasserwärmer über WP

Böden / Wände / Decken

Kellerräume

- B: Beton, abtalschiert
W: Kalksandstein oder Beton sichtbar
D: Beton sichtbar

Wohnbereich / Küche

- B: Parkett nach Wahl, Budgetbetrag Parkettpreis CHF 60.00/m², inkl. MwSt. Materialkosten, CHF 100.00/m², inkl. MwSt. verlegt, inkl. Sockel
W: Mineralischer Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen
D: Weissputz, weiss gestrichen

Zimmer / DG

- B: Parkett nach Wahl, Budgetbetrag Parkettpreis CHF 60.00/m², inkl. MwSt., Materialkosten, CHF 100.00/m², inkl. MwSt., verlegt, inkl. Sockel.
W: Mineralischer Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen
D: Weissputz, weiss gestrichen

Nasszellen

- B: Keramische Platten nach Wahl, Budgetbetrag Fliesenpreis CHF 40.00/m², inkl. MwSt., Materialkosten, CHF 100.00/m², inkl. MwSt., verlegt
W: Keramische Platten allseitig raumhoch, Budgetbetrag Fliesenpreis CHF 40.00/m², inkl. MwSt. nicht verlegt, CHF 100.00/m², inkl. MwSt. verlegt.
D: Weissputz, weiss gestrichen

Entrée, Treppe, Gang in UG, EG, OG

- B: Parkett nach Wahl, Budgetbetrag Parkettpreis CHF 60.00/m², inkl. MwSt. Materialkosten, CHF 100.00/m², inkl. MwSt. verlegt, Treppenstufen Parkett verkleidet, Treppenstufen ins UG mit Fliesen.
W: Mineralischer Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen (nicht im UG)
D: Weissputz, weiss gestrichen (nicht im UG)

Zusammenfassung der Budgetpositionen

Budget Küche:	CHF	18'500.00	brutto, inkl. MwSt.
Budget Nasszellen:	CHF	12'500.00	brutto, inkl. MwSt.
Budget Pflanzen:	CHF	3'500.00	brutto, inkl. MwSt.
Budget Parkett:	CHF 60.00/m2 Material und 100.00/m2		brutto, inkl. MwSt.
Budget Fliesen:	CHF 40.00/m2 Material und 100.00/m2		brutto, inkl. MwSt.

Geschätzte Interessentin, geschätzter Interessent

Lassen Sie sich von unserer Objektdokumentation inspirieren. Darin finden Sie alle relevanten Informationen zu dieser attraktiven Immobilie.

Eine Besichtigung sagt natürlich mehr als tausend Worte. Gerne zeige ich Ihnen diese Liegenschaft und beantworte Ihre Fragen.

Wir von Swiss Life betreuen Sie nicht nur rund um die Immobilie, sondern auch in sämtlichen Bereichen der finanziellen Vorsorge (Hypotheken, Versicherungen, Spar- und Anlagelösungen). Zählen Sie auf unsere Expertise.

Ich freue mich, Sie persönlich kennenzulernen und bin gespannt auf Ihr Feedback zu dieser Liegenschaft.

Freundliche Grüsse



Ihr Immobilienberater

Francesco Sessa

Generalagentur Zürcher Unterland

043 255 42 15

Francesco.Sessa@swisslife.ch

www.immopulse.ch