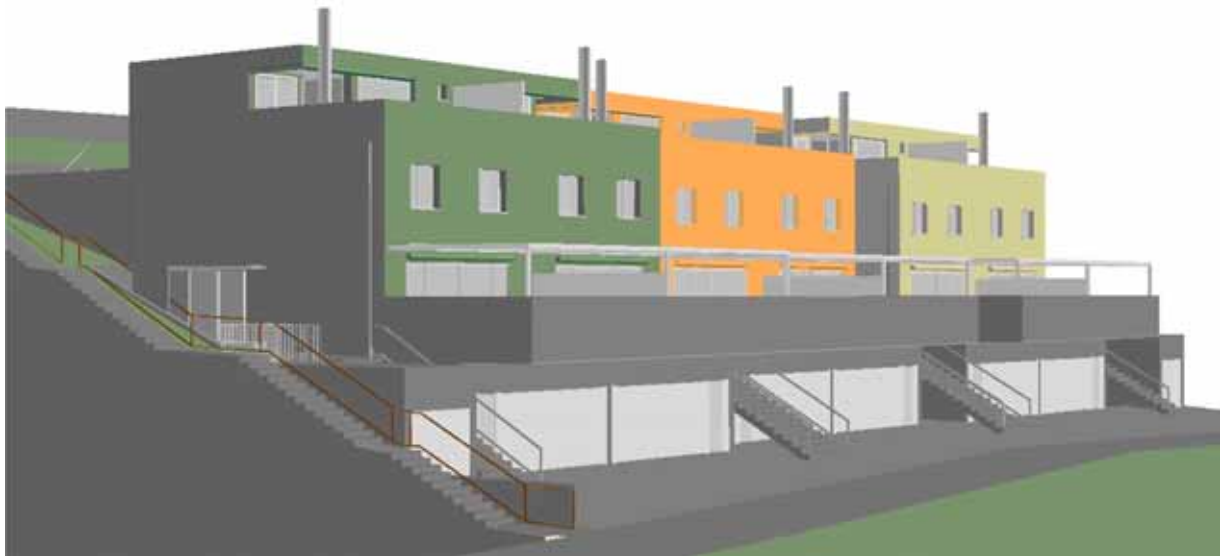




5 1/2-Zimmer-

Einfamilienhäuser



"Sonnhalde"

3176 Neuenegg

## Allgemeiner Beschrieb

ADRESSE:	:	Sonnhalde, 3176 Neuenegg		
OBJEKT	:	5 ½- Zimmer-Doppel-Einfamilienhäuser		
KUBATUR	:	960 m <sup>3</sup> (SIA 116)		
FLÄCHEN	:	174 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche 32 m <sup>2</sup> Terrasse Erdgeschoss 21 m <sup>2</sup> Terrasse Attika		
BAUJAHR	:	2010		
VERKAUFSPREISE	:	Verkauft	Haus 2	321.1 m <sup>2</sup> Land
		Verkauft	Haus 2A	232.2 m <sup>2</sup> Land
		Fr. 790'000.--	Haus 4	223.4 m <sup>2</sup> Land
		Fr. 790'000.--	Haus 4A	232.1 m <sup>2</sup> Land
		Verkauft	Haus 6	248.4 m <sup>2</sup> Land
		Verkauft	Haus 6A	354.2 m <sup>2</sup> Land
KOSTEN	:	Die Kosten für Handänderung und Grundbucheintrag gehen zu Lasten der/s Erwerber/s		

- Die drei Doppel-einfamilienhäuser, liegen an bester Lage, an einem ausgezeichnet besonnten Südhang, fünf Gehminuten vom Dorfzentrum Neuenegg entfernt.
- Durch die steile Hanglage, ist das Raumprogramm der Häuser, auf vier Ebenen organisiert.
- Ebenerdig, gelangt man durch die Doppelgarage, in das Untergeschoss.
- Neben der Garage, befindet sich die Wärmepumpenheizung (mit Erdsonde), der Keller, die Waschküche sowie ein Vorratsraum.
- Das Erdgeschoss ist durch die hausinterne Treppe sowie über eine Aussentreppe erschlossen.
- Eine 32 m<sup>2</sup> grosse Terrasse, ist dem Wohn- Essbereich vorgelagert.
- Die baulichen Einrichtungen aller Geschosse, sind weitgehend vom Käufer definierbar.
- Als Varianten sind zwei verschiedene Grundrisse vorgesehen.
- Das Obergeschoss, ist als Schlafgeschoss mit drei Zimmern und einer Nasszelle konzipiert.
- Die Attika beinhaltet das Elternzimmer mit einer grosszügig dimensionierten Terrasse.
- Im Norden ist zudem ein Balkon vorhanden.
- Zu den Terrassen kommt je nach Haus ein ebener Aussenraum von 42 bis 52 m<sup>2</sup> dazu.

**Neuenegg** ist eine grössere, ländliche Gemeinde im unteren Sensetal und liegt zwischen Freiburg und Bern (im Kanton Bern). Das Dorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und eine vielfältige, interessante Bevölkerungszusammensetzung mit ca. 4'500 Einwohnern. Das kulturelle Leben wird geprägt durch über 50 Vereine unterschiedlichster Couleur und die Nähe zur Bundeshauptstadt.



- Läden:** ➤ Es gibt viele ausgezeichnete Detaillisten sowie Coop, Migros und Denner in Neuenegg resp. Flamatt.
- Schulen:** ➤ Neuenegg verfügt über einen Kindergarten, eine Primar- und Sekundarschule.
- Sport:** ➤ Diverse Sportvereine, eine Tennisanlage mit Innen- und Aussenplätzen, zwei Reitanlagen und 33 km Reitwege im Forst sind vorhanden. Neuenegg verfügt ebenfalls über eine neu erstellte Dreifach-Turnhalle, welche den verschiedenen Vereinen zur Verfügung steht.
- Baden:** ➤ Mit der Sense liegt eine schöne und sehr beliebte Bademöglichkeit direkt vor der Haustüre, und in Laupen befindet sich ein öffentliches Freibad.
- Naherholungsgebiet:** ➤ Die Senseau und der Forst sind mit ihren Wanderwegen und Grillplätzen ideale Erholungsgebiete für die ganze Familie.
- Verkehrsverbindungen:** ➤ Eine Station der Sensetalbahn befindet sich im Dorfzentrum.
- Neuenegg ist mit der interkommunalen Buslinie mit Anschluss an die SBB in Neuenegg und Thörishaus hervorragend erschlossen.
- Innerhalb von einer Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt in Flamatt und befinden sich nach ca. 10 weiteren Fahrtminuten in Bern oder Freiburg.
- Steuern:**
- |            |      |
|------------|------|
| ➤ Kanton   | 3.06 |
| ➤ Gemeinde | 1.54 |

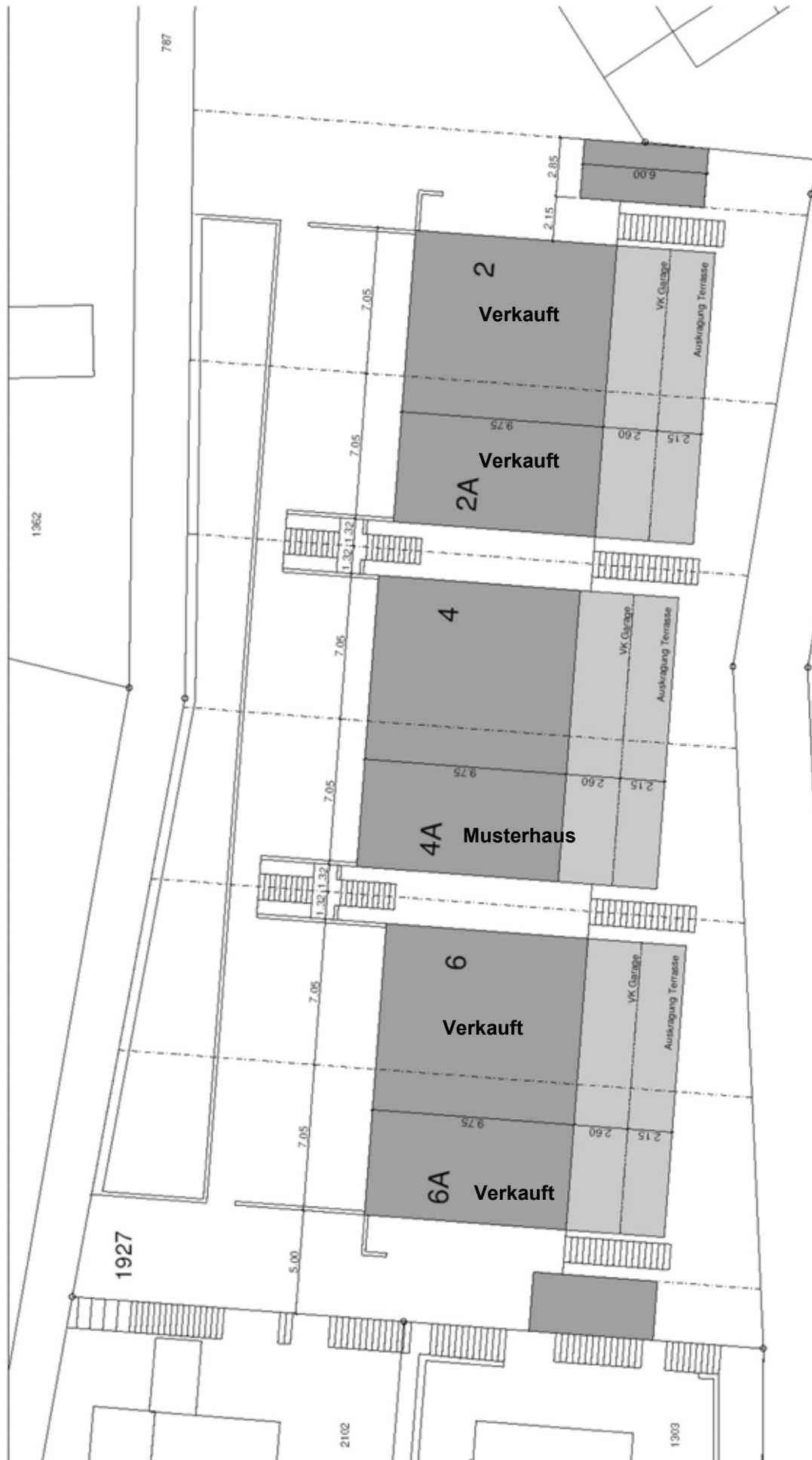
# Standort



# Dorfplan

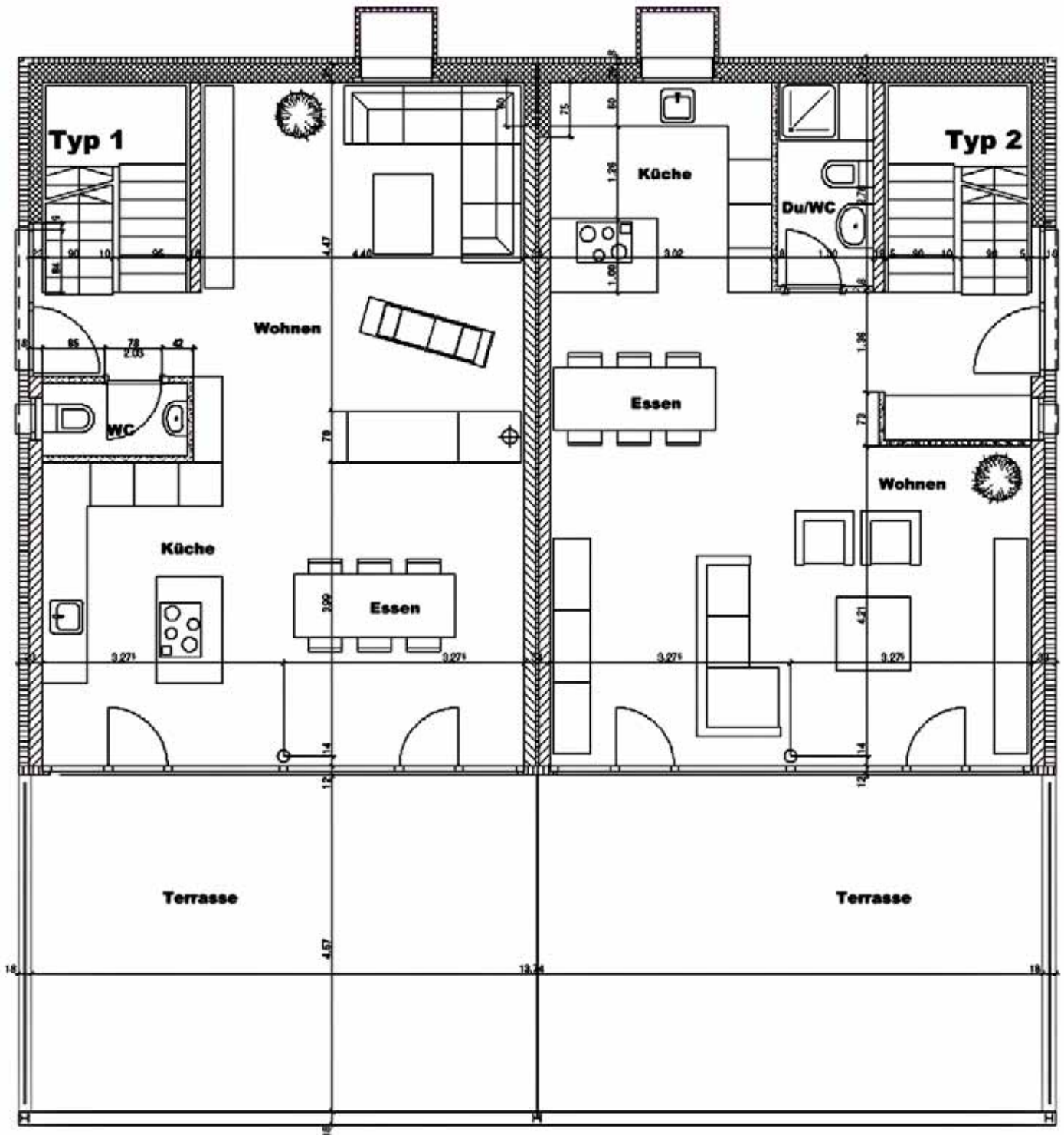


# Situation

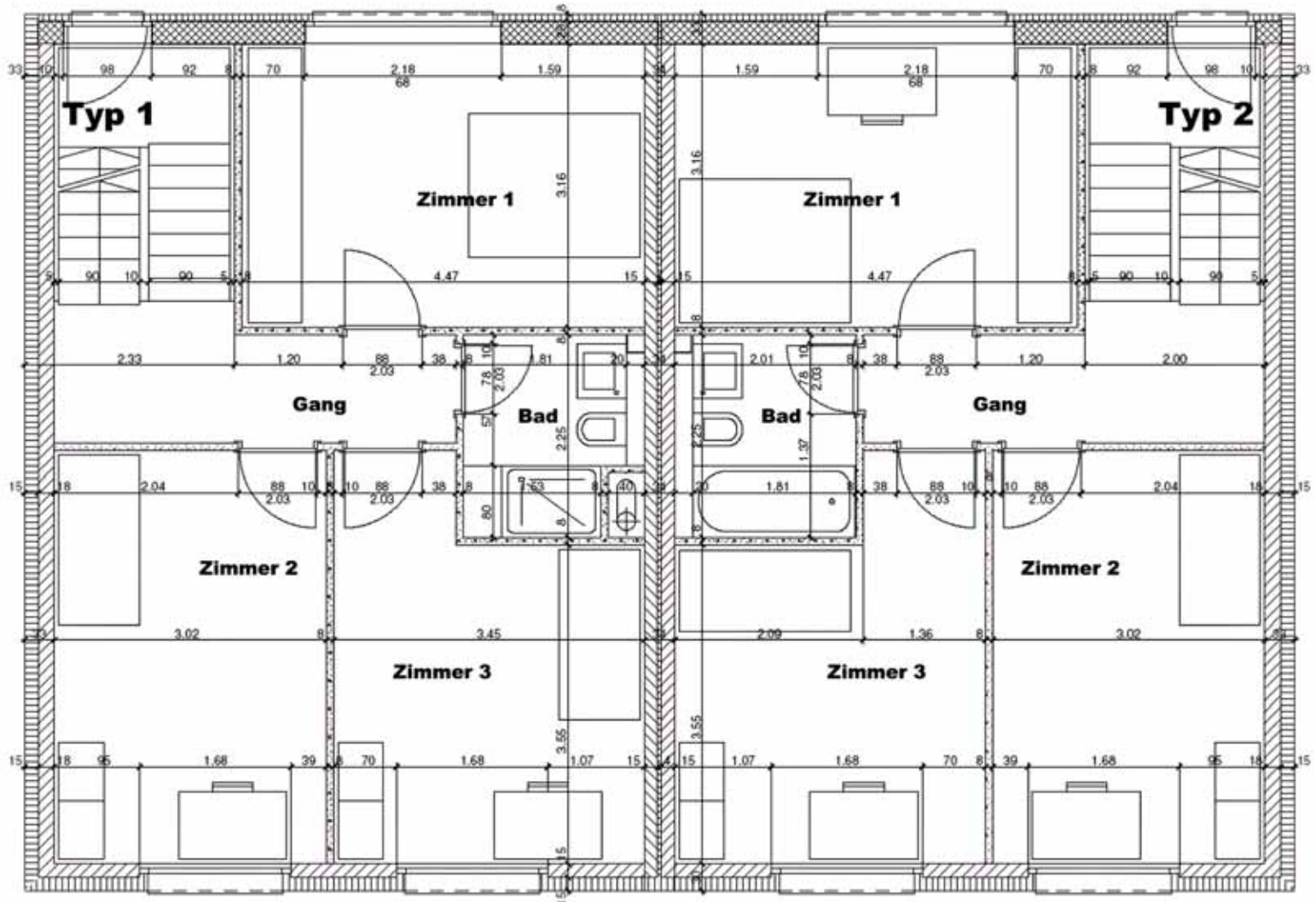




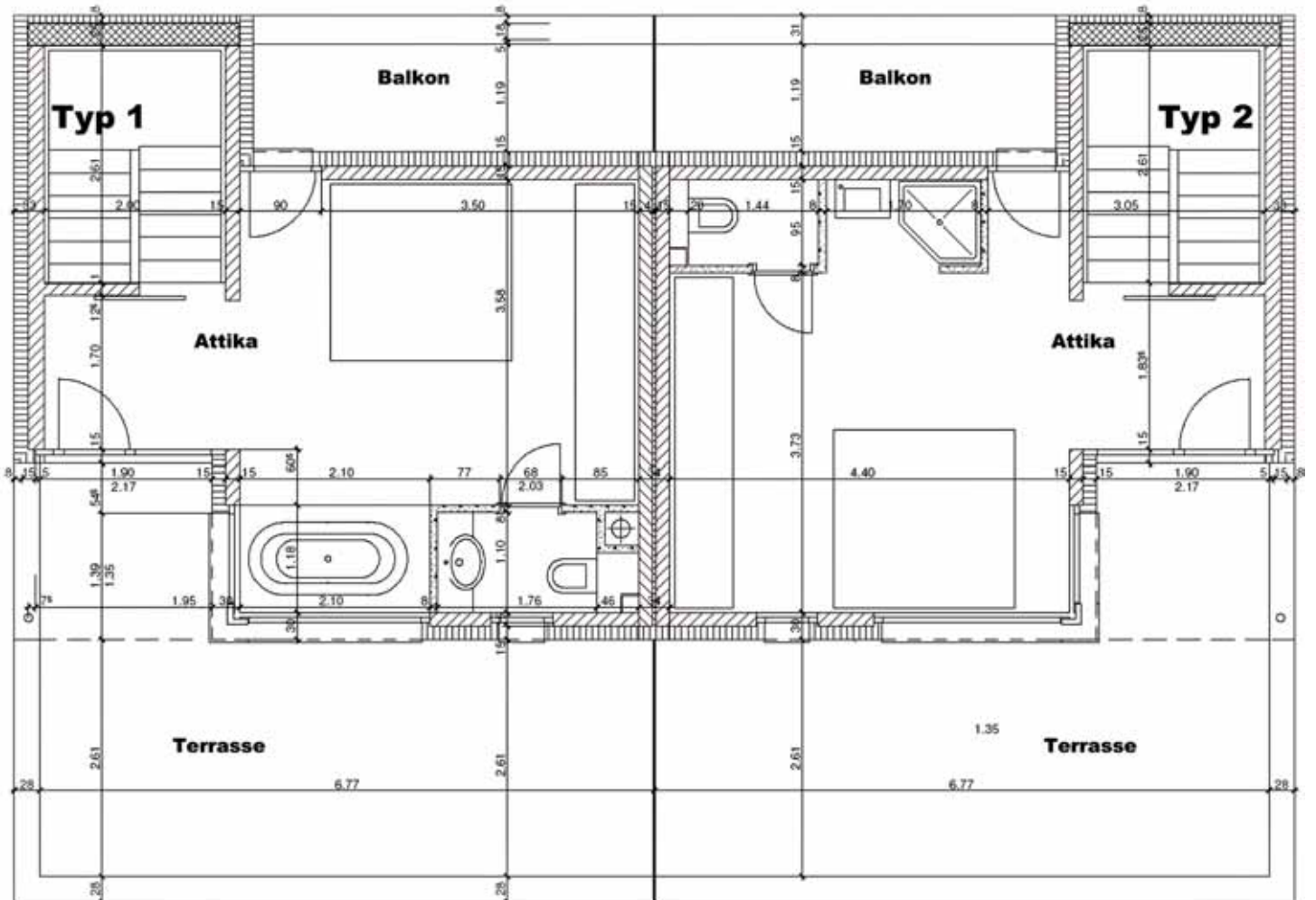
# Erdgeschoss



# Obergeschoss

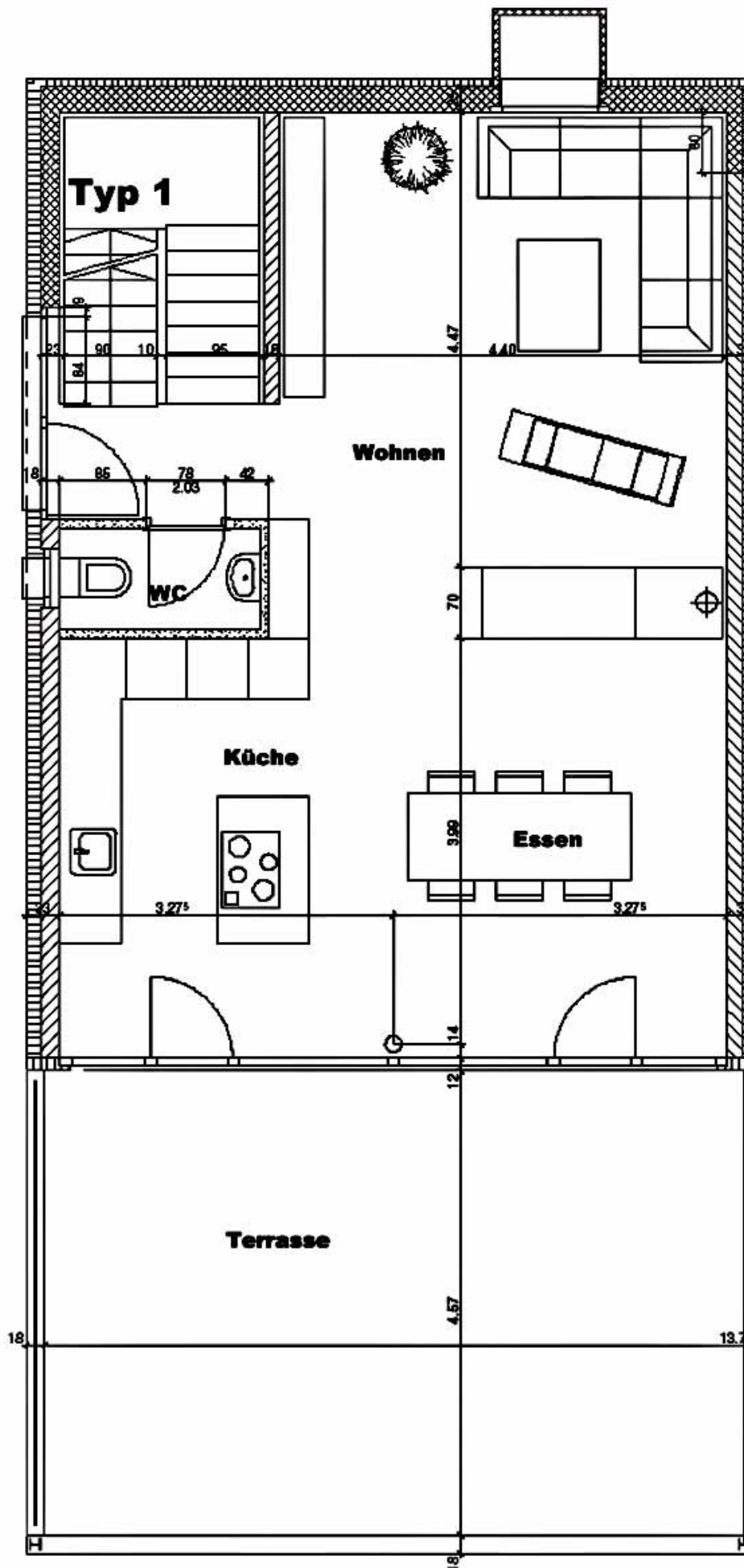


# Attika

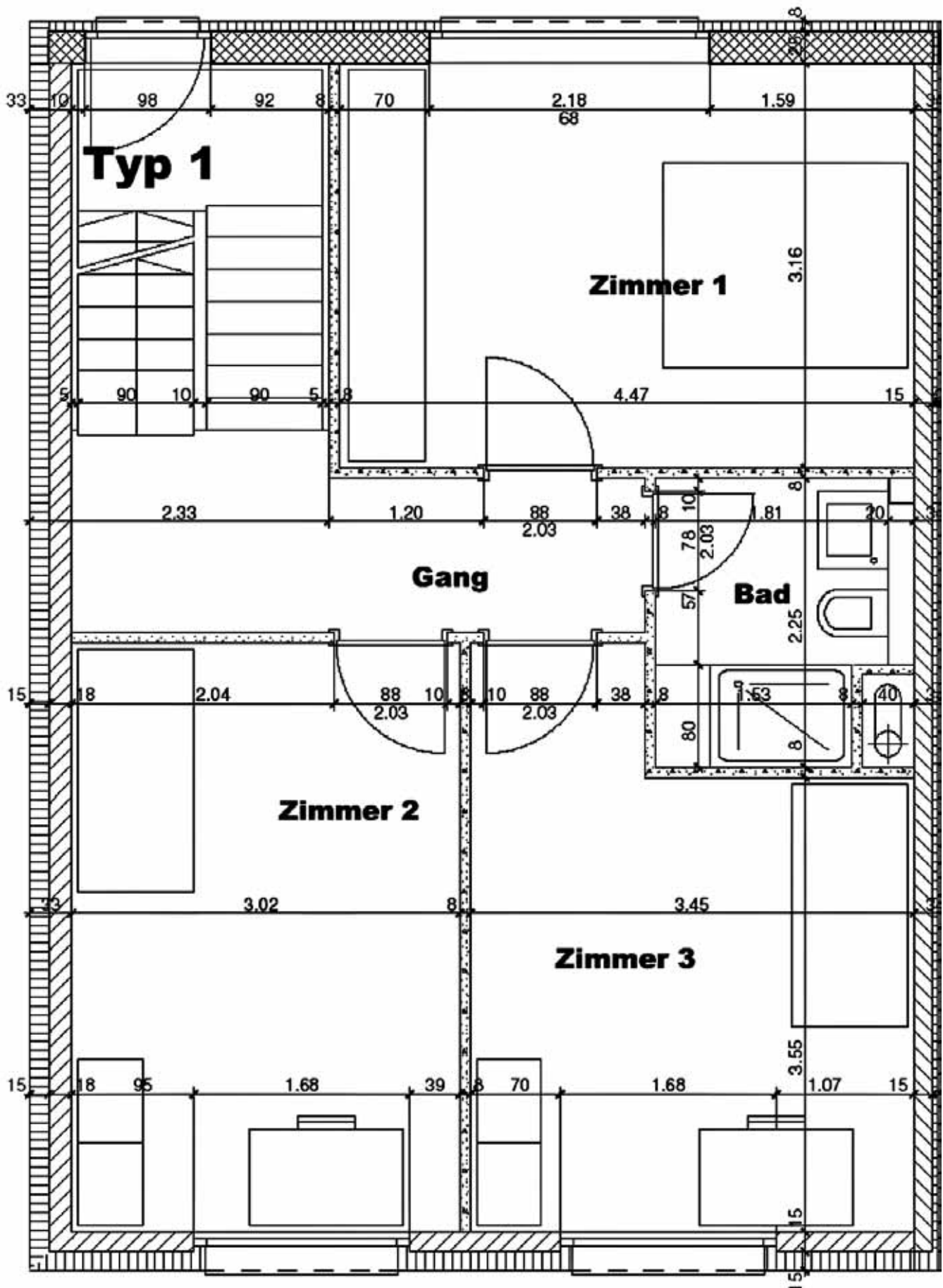




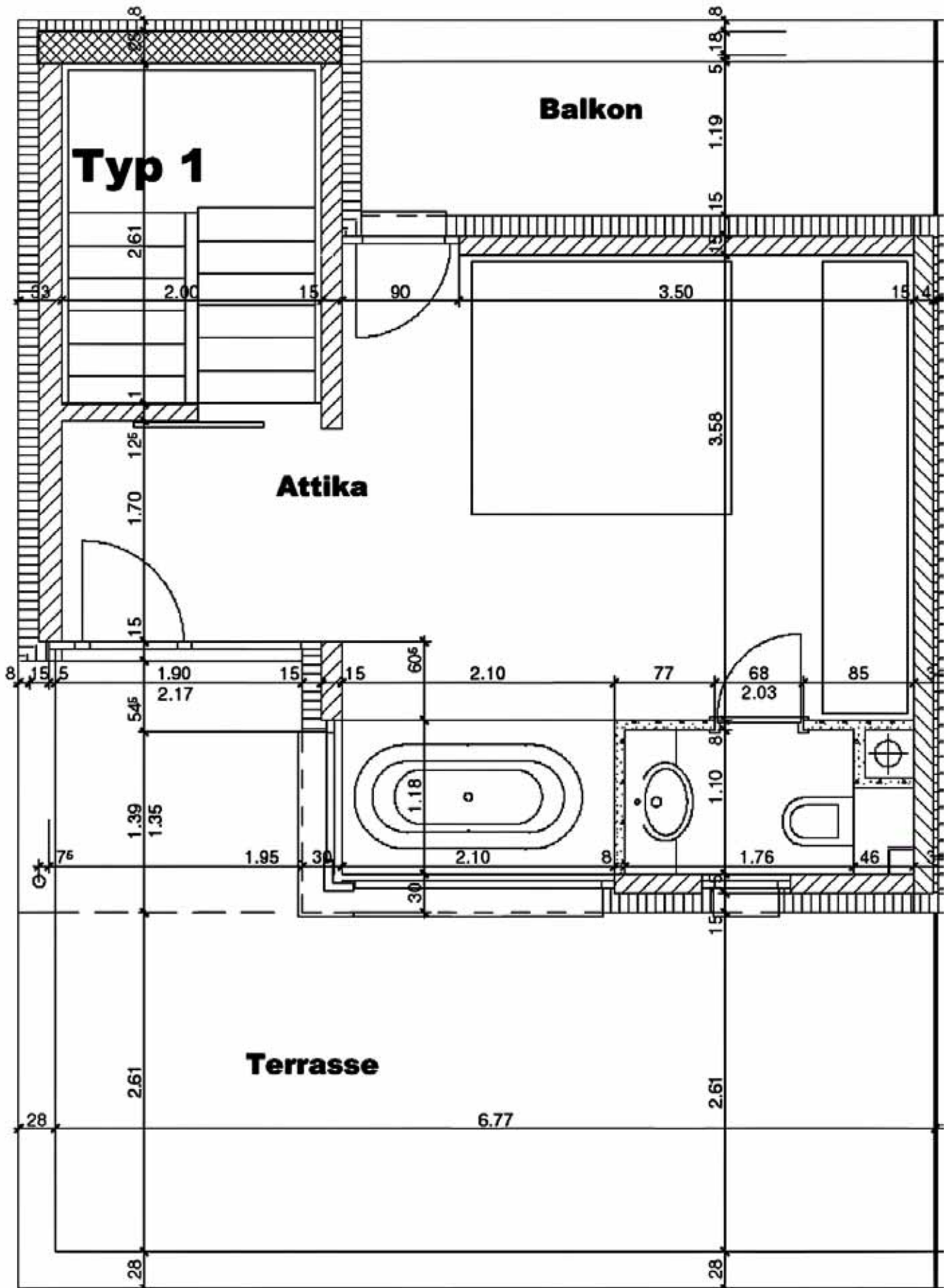
# Erdgeschoss / Typ 1



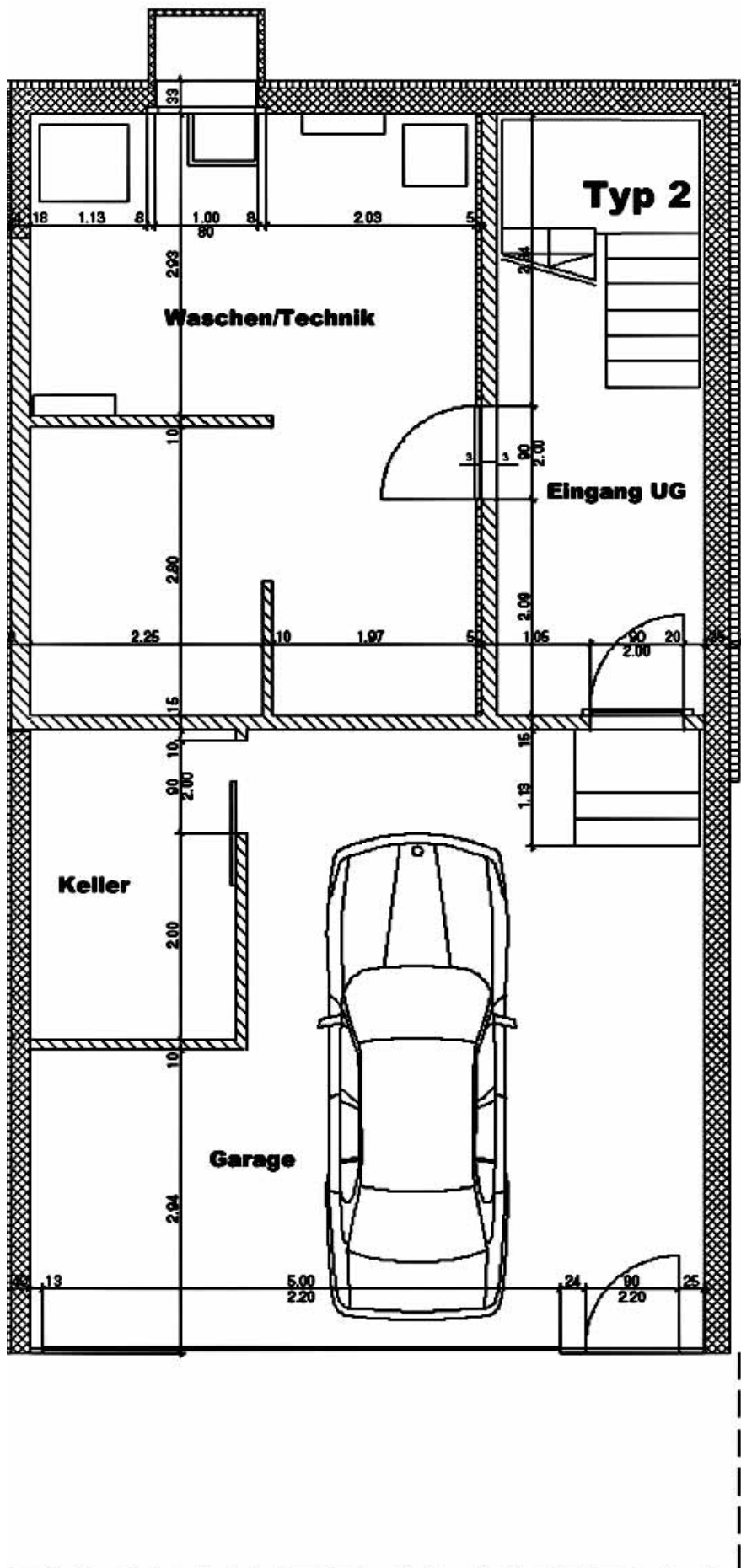
# Obergeschoss / Typ 1



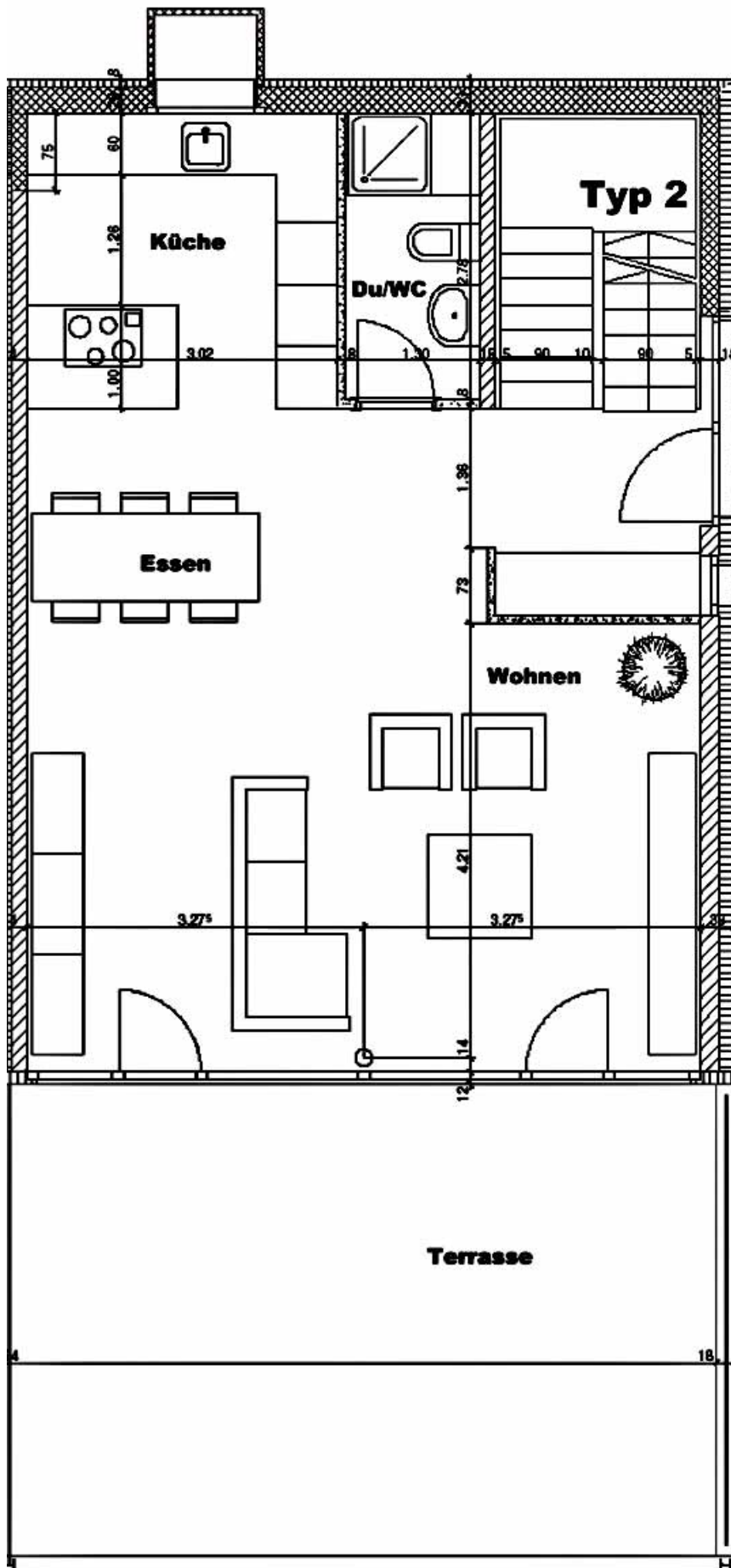
# Attika / Typ 1



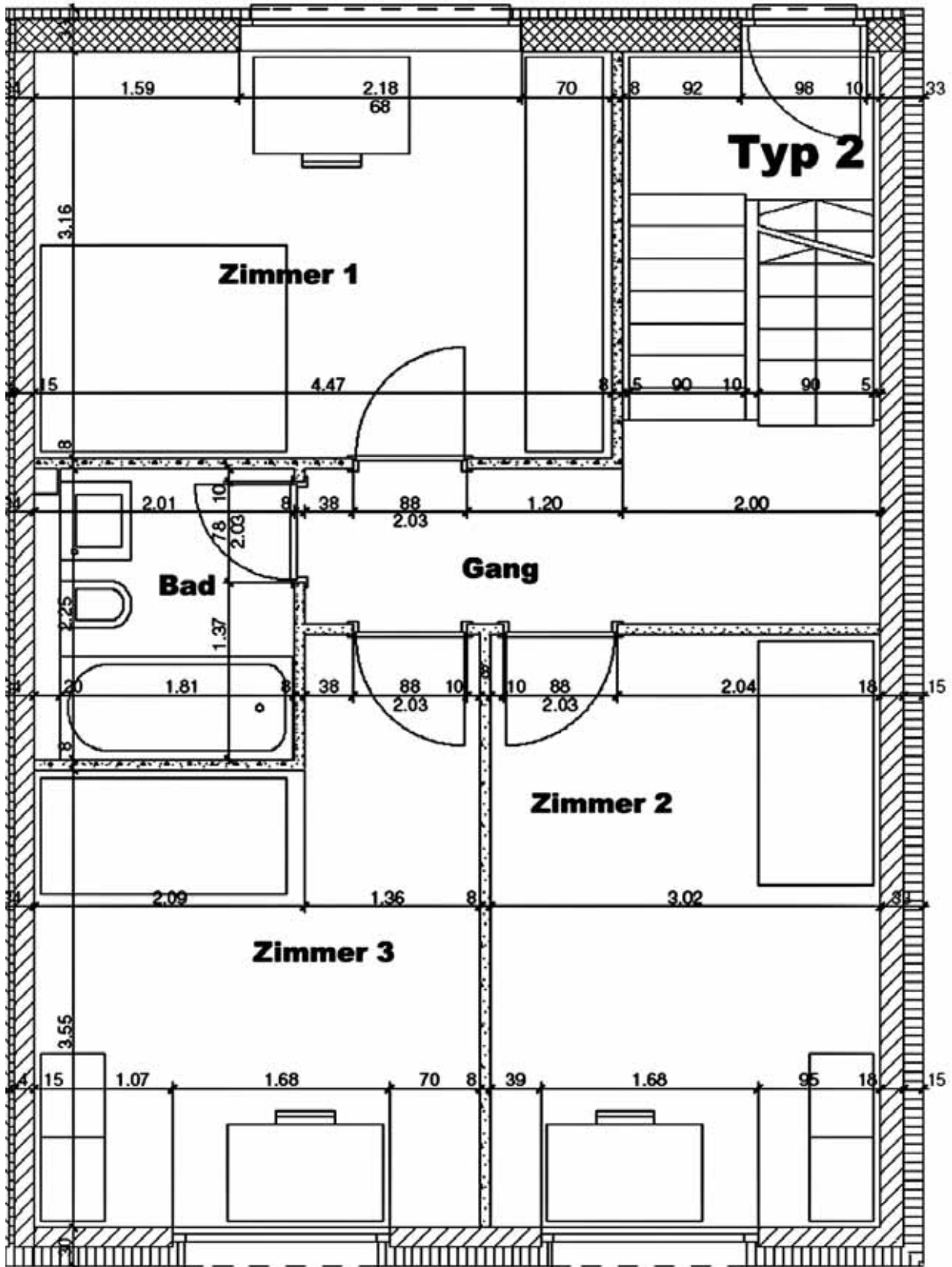
# Untergeschoss / Typ 2



# Erdgeschoss / Typ 2



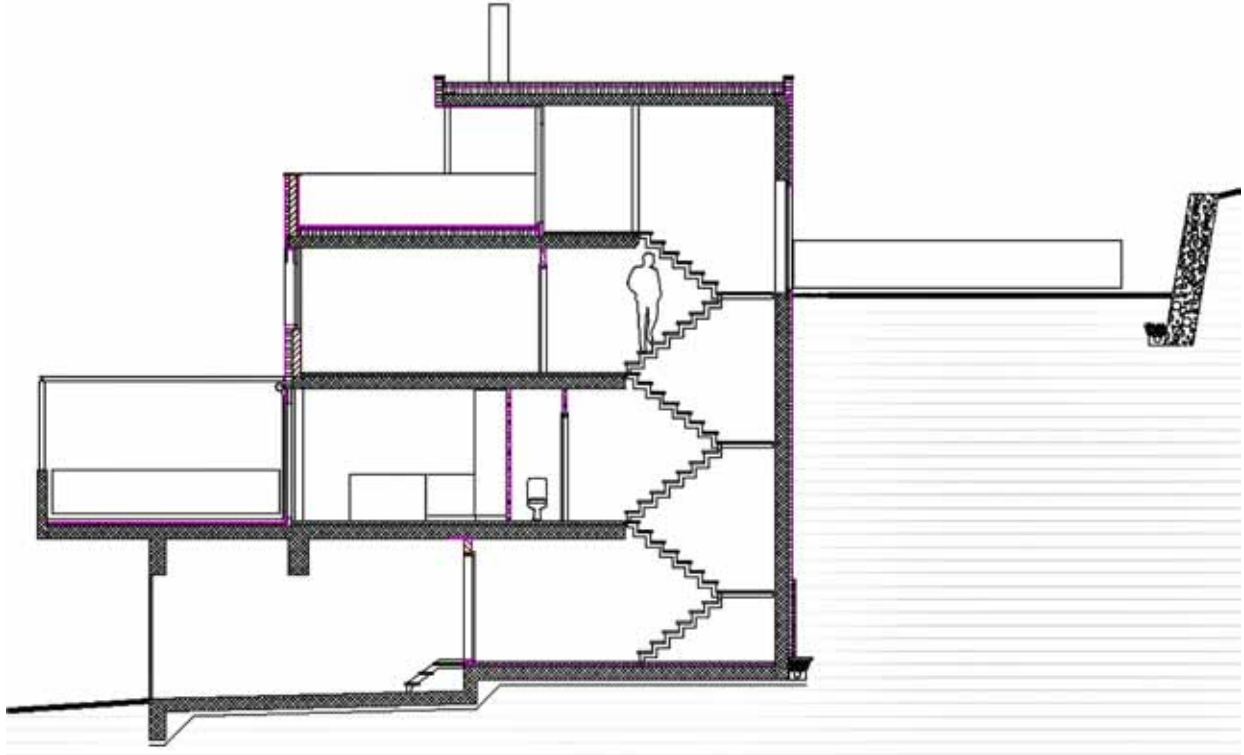
# Obergeschoss / Typ 2





# Schnitt / Fassaden

## SCHNITT



## SÜDFASSADEN



# Baubeschrieb

## ROHBAU

**Fundation:** Die Fundation der Häuser besteht aus einer Unterlagsbetonschicht PC 150kg/m<sup>3</sup> und einer armierten Betonplatte von ca. 25cm Dicke in PC 300kg/m<sup>3</sup>. Wo erforderlich wird die Betonplatte mit Frostriegeln ergänzt.

**Wände Untergeschoss:** Die erdberührenden Wände sind 20 - 25cm stark in armiertem Beton PC 300kg/m<sup>3</sup> ausgeführt.  
Die Innenwände sind in 12cm starkem Kalksandstein oder Beton erstellt.

**Wände EG, OG + Attika:** Die Innenwände sind in „KNAUF“ Metallständerwänden, Vollgipsplatten und Backstein ausgeführt. Die innere Statik wird von Stahlstützen und Backsteinwänden übernommen.  
Die Haustrennwände sind als Schallschutzkonstruktion mit 15cm Backstein, 4cm Dämmung und 15cm Kalksandstein ausgeführt.

**Geschossdecken:** Die Decken über den Geschossen sind massiv in Ortbeton PC 300kg/m<sup>3</sup> ausgeführt und entsprechend den statischen Erfordernissen ca. 20cm stark dimensioniert. Die Decken über EG, OG und Attika sind zwischen den Häusern sind getrennt.

**Treppen:** Die Innentreppen und Zwischenpodeste sind in Stahl/Holz konstruiert.

**Fassade:** Die Fassade ist durchgehend mit einer Kompaktaussenisolation gedämmt.

Aufbau v.i.:

- Abrieb 2mm
- Grundputz ca. 10mm
- Backstein MBNV 17.5cm (bei Erdkontakt Beton 25cm)
- Dämmung EPS 140mm (Erdkontakt XPS 80mm)
- Einbettmörtel mind. 2mm
- Armierungsgewebe
- Voranstrich/Haftbrücke
- Kunststoffdeckputz Weissgrau 3mm
- U = ca. 0.22 W/m<sup>2</sup>K (verputzte Fassade)

## **Flachdach:**

EG:

- Gartenplatten 50/50/4cm
- Splitt 3-4cm
- Abdichtung unterfliesssicher und wurzelfest
- Betondecke 24cm
- Isotex im Bereich Garage

Attika:

- Gartenplatten 50/50/4cm
- Splitt 3-4cm
- Trennlage
- Abdichtung 2-lagig und wurzelfest
- Wärmedämmung PUR 100mm
- Dampfsperre
- Betondecke 24cm ohne Gefälle
- U = ca. 0.24 W/m<sup>2</sup>K

Hauptdach:

- Dachsubstrat
- Trennlage
- Abdichtung 2-lagig und wurzelfest
- Wärmedämmung PUR 120mm
- Dampfsperre
- Betondecke 18cm ohne Gefälle
- U = ca. 0.18 W/m<sup>2</sup>K

**Spengler:** Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfertitanzink-Blech oder Chromnickelstahl ausgeführt.

**Fenster:** Weisse Kunststoff-Fenster mit gedämmter Rahmenverbreiterung und Isolierverglasung;  $U_{\text{Glas}} = 1.10 \text{ W/m}^2\text{K}$

## INSTALLATIONEN

### **Heizung:**

Als Wärmeerzeuger hat jedes Haus eine Erdsondenwärmepumpe. Die Anlage befindet sich im Untergeschoss.

Die Vorlauftemperatur wird in Abhängigkeit der Aussentemperatur vorreguliert und die Raumregulierung wird im UG mit Drosselventilen bewerkstelligt

Die Wärmeverteilung der Geschosse ist mit Bodenheizrohren ausgeführt. Das Untergeschoss ist mit Ausnahme des Treppenhaus nicht beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung wird mit einem 300l Elektroboiler sichergestellt.

### **Sanitär :**

Apparate UG

- Waschturm Elektrolux TK GL 5 E 100 und WA GL 4 E 100
- Waschtrog Romay Classic 74x52 cm

Apparate WC EG:

- Wandbecken Gallery 47x38cm
- Spiegel d=50cm
- Wandklosett Gallery UP

Apparate Badezimmer OG:

- Douche 100x80cm
- Waschtisch Gallery 60x50cm
- Spiegelschrank Flexline 55x68/80cm
- Wandklosett Gallery UP

Apparate Attika

- Waschtisch Gallery 60x50cm
- Spiegelschrank Flexline 55x68/80cm
- Wandklosett Gallery UP
- Stahlwanne Classic Duo 180x80cm mit Clean Effekt

Die GU stellt die Grundofferte zur Verfügung und alle Apparate und Armaturen können bei der Fa. Bringhen (Hr. Hausamann) in Düdingen besichtigt werden.

**Entsorgungsleitungen:** Die Kanalisation im Erdreich wird mit PVC-Rohren d 125 bis 150mm ausgeführt. Die Falleitungen im Keller und in den Wohngeschossen sind in PU-Rohren d 56 bis 110mm ausgeführt.

**Aussenwasseranschluss:** Ein Anschluss ist Gartenseitig vorgesehen.

**Elektroinstallationen:** Alle elektrischen Leitungen sind in den Wohngeschossen unter Putz montiert. Die Aussenbeleuchtung wird am Zähler des jeweiligen Hauses angeschlossen. Telefon- und TV-Anschlüsse im Wohnbereich und im Elternzimmer platziert. Für die detaillierten Installationen sind die Elektropläne im Massstab 1/100 massgebend.

**Lüftung:** Die Fortluftanlage der Küche wird durch die Aussenwand an die Fassade geführt oder mit einem Umluftsystem versehen (energetisch zu empfehlen). Die Entlüftung des OG Bad wird über Ventilator gewährleistet.

# INNENAUSBAU

## **Geschosse:**

**Böden:** In den Wohngeschossen sind Anhydritunterlagsböden 40-50mm stark, schwimmend auf 30-80mm Dämmung mit Trennlage und einem 15mm Randstellstreifen geplant. Die Bodenbeläge sind frei wählbar und haben als Standard ein Budget von Fr. 100.--/m<sup>2</sup> verlegt (inkl. Vorarbeiten und elastischen Fugen). Für Fussleisten steht ein Budget von Fr. 18.—m<sup>1</sup> zur Verfügung. Das Untergeschoss ist mit einer fein taloschierten Betonoberfläche versehen und im Bereich des Treppenhauses und der Waschküche/Keller mit keramischen Platten nach Vorgabe GU belegt.

**Wände:** Alle Backsteinwände in den Wohngeschossen sind mit einem Grundputz von ca. 10mm und einem 2mm Fertigabrieb (weiss) versehen. Die Gipswände sind abgeglättet und mit 2mm Fertigabrieb (weiss) ausgeführt. In den Nasszonen werden die Wände mit keramischen Platten (Budget Fr. 100.--/m<sup>2</sup> fertig verlegt) belegt. Im Untergeschoss sind die Wände in Beton schalungsglatt, die Kalksandsteinwände abgesackt und im Korridor und Treppenhaus gestrichen.

**Decken:** Die Decken in den Wohngeschossen sind mit einer Haftbrücke, einer Grundbeschichtung und einem weissen Fertigspritzputz versehen. Die Betondecke im Untergeschoss ist schalungsglatt (Korridor, Treppenhaus und Waschküche/Keller gestrichen).

**Cheminée/Ofen:** Der in der Standardausführung (Budget Fr. 5'000.--) inbegriffene Kaminofen ist gemäss Grundriss platziert. Die dazugehörige Kaminanlage (D = 15cm) wird entsprechend den feuerpolizeilichen Vorschriften gedämmt und über Dach geführt.

**Sonnenschutz:** Die Fenster in Erd- und Obergeschossen werden mit Rafflamellenstoren in Aluminium, versehen. Bei der EG Terrasse wird eine Horizontalmarkise in der Stahlkonstruktion montiert.

**Wohnungseingangstüre:** Türblatt: in Stahl verstärktem Kunststoff mit transluzentem Verbund-sicherheitsglas als Füllung.  
Beschläge: Einsteckschloss mit Zylinder-Ausschnitt und 5-Punktverriegelung.

**Zimmertüren:** Kunstharz beschichtete Röhrenspahntürblätter auf Holzfutter montiert, mit Überschlag und Weissmetalldrücker.

**Türen UG:** gestrichene Volltürblätter auf Hartholzrahmen; Weissmetalldrücker

**Treppen:** die Innentreppe werden als Stahlkonstruktion mit Holzritten und Podesten gefertigt und gestrichen.

**Küche:** Alle Sichtseiten sind weiss lackiert und eingefasst mit gerundeten Profilkanten in PVC. Auszüge und Schubladen sind auf BLUM Beschlägen mit Bluemotion geführt. Die Arbeitsplatte ist aus 30mm starkem Granit oder gehärtetem Glas.

Apparate:

- Spülbecken aus Chromstahl von unten montiert
- Spültischbatterie
- Herd Breite 77cm flächenbündig montiert
- Backofen
- Dampfabzug
- Kühlschrank
- Geschirrspüler

Die GU stellt die detaillierte Grundofferte mit Plan zur Verfügung. Der Nettopreis der Küche beträgt inkl. MwSt CHF 25'000.00

## **AUSSENRAUM**

**Garten:** Die Rasenflächen der einzelnen Parzellen und die Grenzen zu den Nachbarparzellen werden mit Maschendrahtzäunen abgetrennt.

Die Gärten werden mit Humuseintrag auf eine Nutzung als Kräuter- / Gemüsegarten vorbereitet.

**Böschungsmauern:** Die Böschungsmauern werden je nach statischen Erfordernissen mit Beton, Naturstein oder Gabionen (Steinkörbe) erstellt.

**Treppen:** Alle Aussentreppen werden mit vorgefertigten Betonelementen erstellt.

**Parkplatz/Zufahrt:** Die Flächen werden mit einem Heissmischasphalt versehen.

Neuenegg, 20.05.2008

Änderungen in der Konstruktion und im Ausbau, welche die Qualität des Bauwerkes nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Die äussere Gestaltung und insbesondere die Farbwahl sind Sache des Generalunternehmers.

Allfällige vom Bauherrn gewünschten Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und den Plänen sind im GU- Vertrag resp. Werkvertrag nicht inklusive, sie werden durch separate Bestätigungen festgehalten.

Mehrpreise durch die Materialauswahl der Bestellerin bei Küche, Sanitaer, Elektriker, Bodenbeläge usw. werden durch den ausführenden Unternehmer direkt beim Besteller in Rechnung gestellt.

Minderpreise werden durch den Generalunternehmer bei der Schlusszahlung verrechnet.

# Belastungsberechnung

## Berechnungsbeispiel

Verkaufspreis		Fr.	790'000.00
Keine Nebenobjekte		Fr.	-
<b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>790'000.00</b>

## Handänderungskosten

Total Handänderung ca.	<u>2.60%</u>		Fr.	<u>20'540.00</u>		Fr.	<u>20'540.00</u>
<b>Totale Gestehungskosten</b>						<b>Fr.</b>	<b>810'540.00</b>

## FINANZIERUNG

### Eigenkapitalanteil

Eigenkapital	ca.	<b>20.00%</b>	von Fr.	810'540.00	Fr.	162'108.00	<b>Fr. 162'108.00</b>
--------------	-----	---------------	---------	------------	-----	------------	-----------------------

### Fremdkapital

I. Hypothek ca.		65.00%	von Fr.	810'540.00	Fr.	526'851.00	
II. Hypothek ca.		15.00%	von Fr.	810'540.00	Fr.	121'581.00	
<b>Total Fremdkapital</b>		<u><b>80.00%</b></u>			<b>Fr.</b>	<b>648'432.00</b>	<b>Fr. 648'432.00</b>
<b>Totale Gestehungskosten</b>						<b>Fr.</b>	<b>810'540.00</b>

## ZINSBELASTUNG

I. Hypothek		à	2.00%		Fr.	10'537.00	
II. Hypothek		à	2.75%		Fr.	3'343.00	
<b>Totale Fremdkapitalzinsen p.a.</b>					<b>Fr.</b>	<b>13'880.00</b>	
<b>Totale Fremdkapitalzinsen p.m.</b>					<b>Fr.</b>	<b>1'157.00</b>	Fr. 1'157.00
Nebenkostenannahme			0.6%		Fr.	405.00	Fr. 405.00
<b>Totale Kosten (Fremdkapital + Betriebskosten)</b>						<b>Fr.</b>	<b>1'562.00</b>
Amortisation der II. Hypothek		<b>20</b>	Jahre		Fr.	507.00	Fr. 507.00
<b>Totale Lasten inkl. Amortisation II. Hypothek (exkl. Steuervorteil)</b>						<b>Fr.</b>	<b>2'069.00</b>

Für eine individuelle, auf Ihre Situation zugeschnittene Berechnung, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ebenso beraten wir Sie unverbindlich in einem persönlichen Gespräch über weitere Aspekte Ihres künftigen Wohneigentums

# Fotodokumentation



# Fotodokumentation

