

Reiheneinfamilienhäuser in der Überbauung "Wiese"



Achenbergstrasse 39
5322 Koblenz
Referenz: #4618147

Inhaltsverzeichnis

Beschreibung	3
Eigenschaften und Objektdaten	5
Weitere Dokumente	6

REIHENEINFAMILIENHÄUSER IN DER ÜBERBAUUNG "WIESE"

CHF 860'000.-

CH-5322 Koblenz, Achenbergstrasse 39



Beschreibung

Auf der Anhöhe von Koblenz im ruhig gelegenen Wohngebiet an der Strassengabelung Achenbergstrasse zur Wiesenstrasse entstehen 9 moderne Reiheneinfamilienhäuser mit je 5.5-Zimmer und ein Mehrfamilienhaus mit 3 grosszügigen 4.5-Zimmer-Wohnungen

- grosszügige, lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- sonnige Sitzplätze und Grünflächen
- zwei Nasszellen pro Haus (eine dritte wäre optional möglich)
- offener Küchen-/Wohn- und Essbereich
- auf Wunsch kann das EG mit einem zusätzlichen Raum unterteilt werden
- Keller mit direktem Eingang von der Tiefgarage
- Aussenabstellraum
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Auswahlmöglichkeiten für Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, Küche etc.
- Weitere Parkplätze in der Tiefgarage können dazugekauft werden

Haus 39A inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	162.60 m2	CHF 910'000.-
Haus 39B inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 132.00 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	69.00 m2	CHF 860'000.-
Haus 39C inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	170.30 m2	CHF 920'000.-
Haus 39D inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	137.40 m2	CHF 910'000.-
Haus 39E inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 132.00 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	56.50 m2	CHF 860'000.-
Haus 39F inkl. 1 Garagenplatz		
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz	149.00 m2	CHF 920'000.-

Technische Daten

Referenz : #4618147
Typ : Reihenfamilienhaus
Anzahl Zimmer : 5.5
Anzahl Schlafzimmer : 4
Anzahl Badezimmer : 2
Wohnfläche : ~ 129 m²
Baujahr : 2024
Heizungssystem : Luft-Wasser-
Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung :
Wärmepumpe
Verfügbarkeit : Frühling 2025
Anzahl Innenparkplatz/-plätze : 1
inklusive
Bauzone : W3

Haus 39G inkl. 1 Garagenplatz
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz 174.00 m2 CHF 910'000.-

Haus 39H inkl. 1 Garagenplatz
Wohnfläche 132.00 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz 71.50 m2 CHF 860'000.-

Haus 39I inkl. 1 Garagenplatz
Wohnfläche 128.80 m2/Grünfläche inkl. Sitzplatz 219.10 m2 CHF 920'000.-

Interesse geweckt? Für weitere Informationen können Sie sich gerne an uns wenden.

Gemeinde

Koblentz ist eine Einwohnergemeinde im Schweizer Kanton Aargau. Sie gehört zum Bezirk Zurzach und liegt an der Mündung der Aare in den Hochrhein, unmittelbar an der Grenze zu Deutschland.

Kontakt für Besichtigungen

Frau Ramona HUNZIKER
E-Mail : info@zihlmann-immobilien.ch
Telefon : +41 (0) 56 267 40 40
Fax : +41 (0) 56 267 40 48

Technische Daten

Referenz	#4618147	Anzahl Zimmer	5.5
Anzahl Schlafzimmer	4	Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche	~ 129 m ²	Baujahr	2024
Heizungssystem	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Warmwasseraufbereitung	Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung	Verfügbarkeit	Frühling 2025
Anzahl Innenparkplatz/-plätze	1 inklusive	Bauzone	W3
Gemeindesteuern	118 %	Parkplätze	Ja, obligatorisch

Distanzen

Einkaufsmöglichkeiten	690 m	Bahnhof	480 m
Öffentliche Verkehrsmittel	480 m	Autobahn	17 km
Kindergarten	560 m	Primarschule	560 m

Eigenschaften

Umgebung

- Dorf
- Ländlich
- Geschäfte
- Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Kinderfreundlich
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Arzt
- Nahe einer Zollgrenze

Boden

- Fliesen
- Parkett

Aussenbereich

- Gartensitzplatz

Zustand

- Neu

Innenbereich

- Tiefgarage
- Offene Küche
- Keller
- Abstellraum
- Dreifachverglasung
- Hell

Besonnung

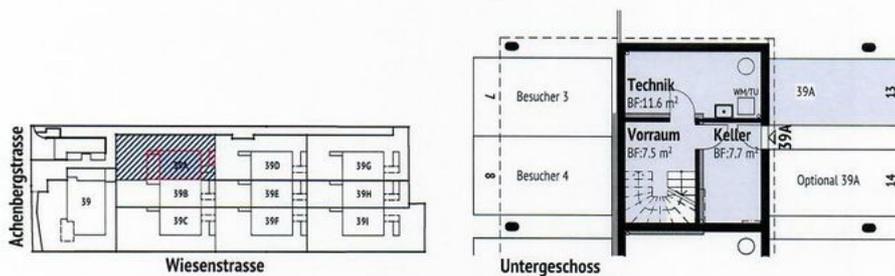
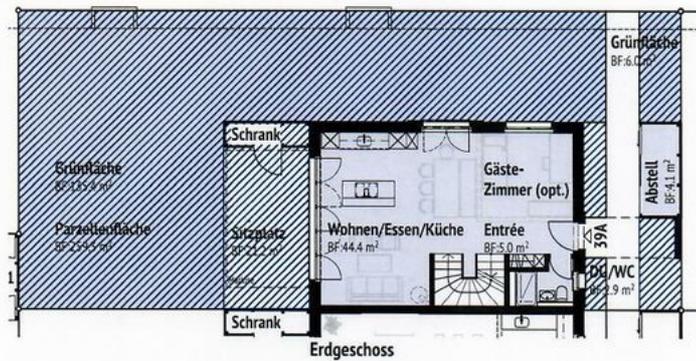
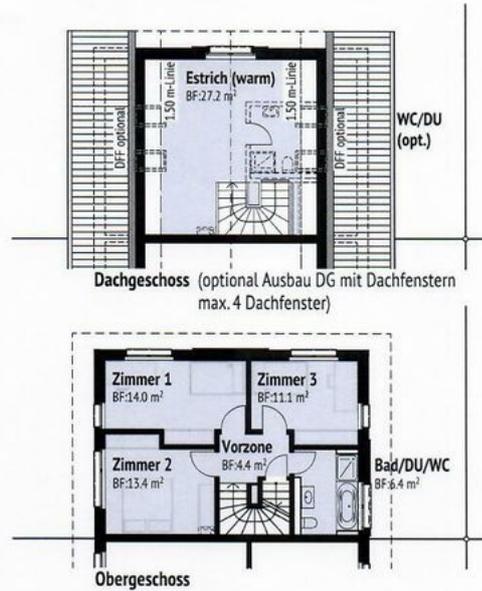
- Optimal

Ausstattung

- Moderne Küche
- Induktionsherd
- Backofen
- Kühlschrank
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Wäschetrockner
- Badewanne
- Dusche

Weitere Dokumente

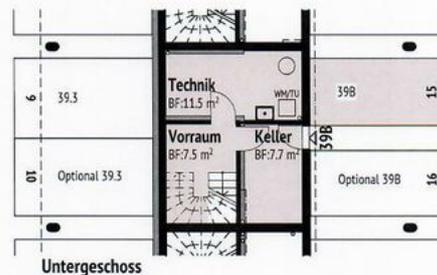
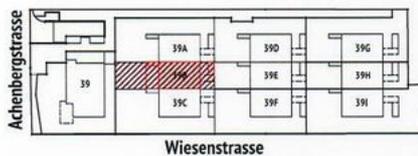
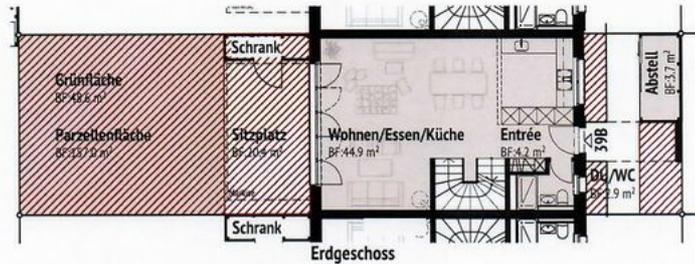
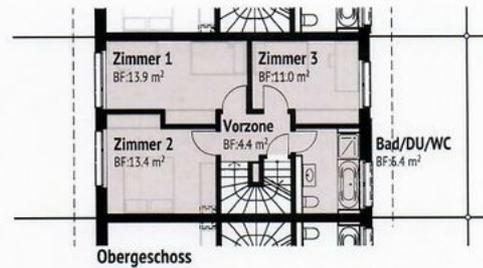
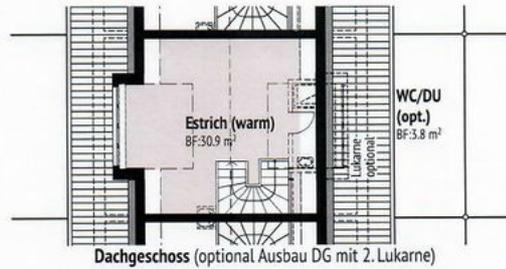
Haus 39A	5.5 - 6.5 Zi
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	27.2 m ²
DU/WC	(opt.)
Zimmer 1	14.0 m ²
Zimmer 2	13.4 m ²
Zimmer 3	11.1 m ²
Bad/DU/WC	6.4 m ²
Vorzone	4.4 m ²
Wohnen/Essen/Küche	44.4 m ²
Gäste-Zimmer	(opt.)
DU/WC	2.9 m ²
Entrée	5.0 m ²
Technik	11.6 m ²
Keller	7.7 m ²
Vorraum	7.5 m ²
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	155.6 m ²
Parzellenfläche	259.3 m ²
Gesamte Grünfläche	141.4 m ²
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²
Abstell	4.1 m ²
Parkplatz	1 Stk. Nr. 13
Parkplatz optional	Nr. 14



Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse

Haus 39B **5.5 - 6.5 Zi**

Dachgeschosfläche bis 1.50 m	30.9 m ²	(opt.)
DU/WC (3.8 m ²)		
Zimmer 1	13.9 m ²	
Zimmer 2	13.4 m ²	
Zimmer 3	11.0 m ²	
Bad/DU/WC	6.4 m ²	
Vorzone	4.4 m ²	
Wohnen/Essen/Küche	44.9 m ²	
DU/WC	2.9 m ²	
Entrée	4.2 m ²	
Technik	11.5 m ²	
Keller	7.7 m ²	
Vorraum	7.5 m ²	
Nettogeschosfläche exkl. Treppe	158.7 m ²	
Parzellenfläche	157.0 m ²	
Gesamte Grünfläche	48.6 m ²	
Sitzplatz inkl. Schrank	20.4 m ²	
Abstell	3.7 m ²	
Parkplatz	1 Stk. Nr.15	
Parkplatz optional	Nr.16	



Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse

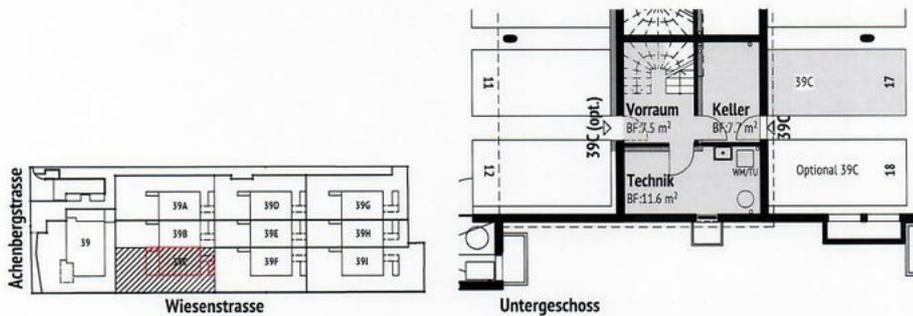
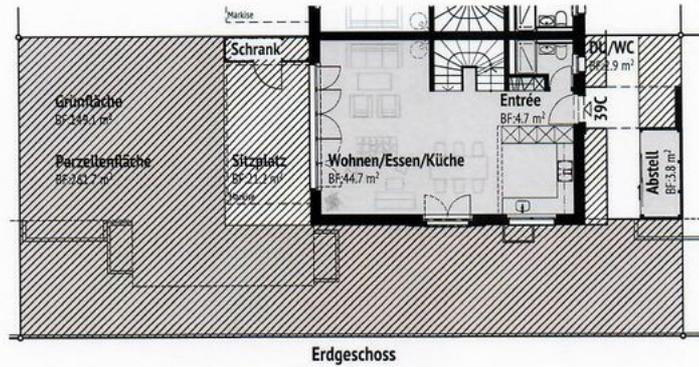
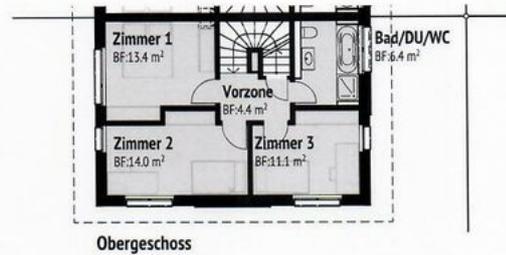
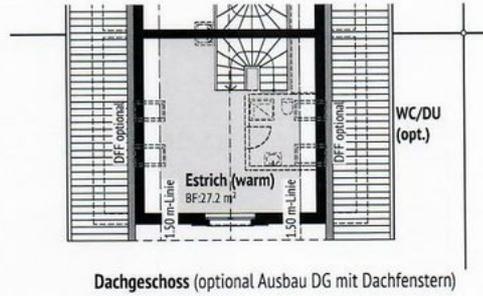


Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Haus 39B
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



Haus 39C		5.5 - 6.5 Zi	
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	27.2 m ²		(opt.)
DU/WC			
Zimmer 1	13.4 m ²		
Zimmer 2	14.0 m ²		
Zimmer 3	11.1 m ²		
Bad/DU/WC	6.4 m ²		
Vorzone	4.4 m ²		
Wohnen/Essen/Küche	44.7 m ²		
DU/WC	2.9 m ²		
Entrée	4.7 m ²		
Technik	11.6 m ²		
Keller	7.7 m ²		
Vorraum	7.5 m ²		
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	155.6 m ²		
Parzellenfläche	261.7 m ²		
Gesamte Grünfläche	149.1 m ²		
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²		
Abstell	3.8 m ²		
Parkplatz	1 Stk. Nr.17		
Parkplatz optional	Nr.18		

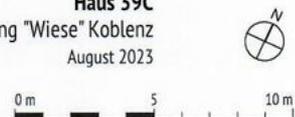


Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkummasse

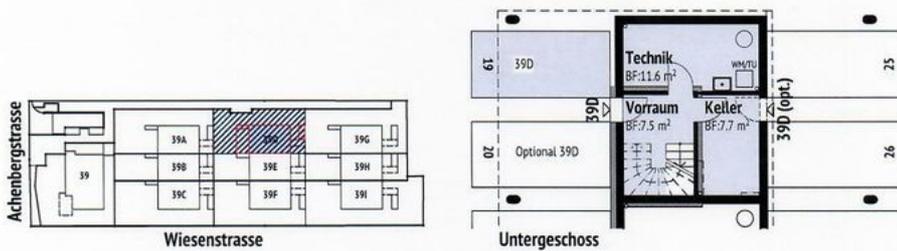
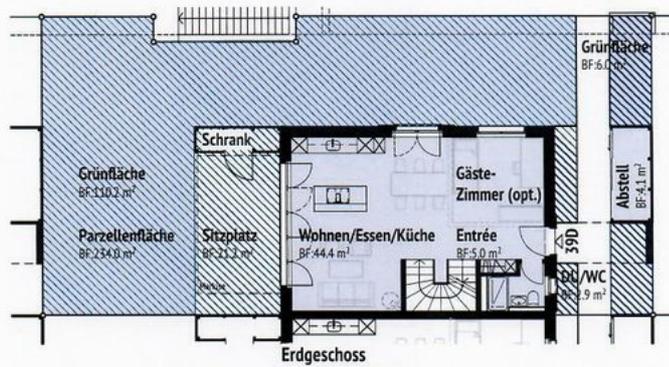
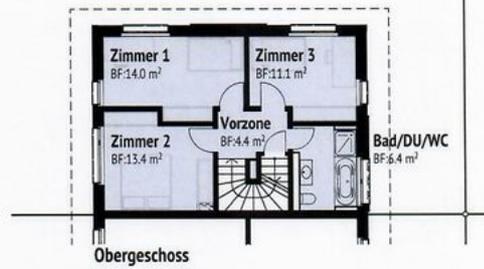
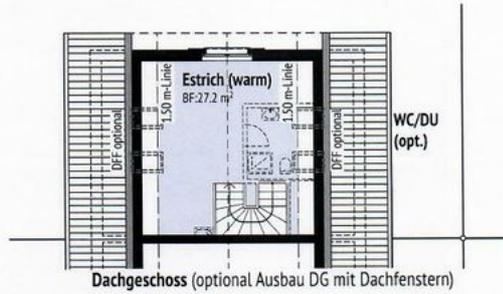


Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Haus 39C
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



Haus 39D		5.5 - 6.5 Zi	
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	27.2 m ²		
DU/WC		(opt.)	
Zimmer 1	14.0 m ²		
Zimmer 2	13.4 m ²		
Zimmer 3	11.1 m ²		
Bad/DU/WC	6.4 m ²		
Vorzone	4.4 m ²		
Wohnen/Essen/Küche	44.4 m ²		
Gäste-Zimmer		(opt.)	
DU/WC	2.9 m ²		
Entrée	5.0 m ²		
Technik	11.6 m ²		
Keller	7.7 m ²		
Vorraum	7.5 m ²		
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	155.6 m ²		
Parzellenfläche	234.0 m ²		
Gesamte Grünfläche	116.2 m ²		
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²		
Abstell	4.1 m ²		
Parkplatz	1 Stk. Nr.19		
Parkplatz optional	Nr.20		



Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse



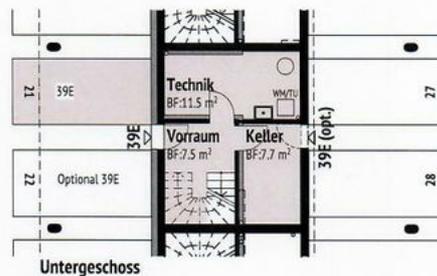
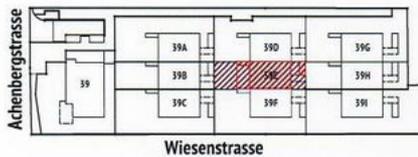
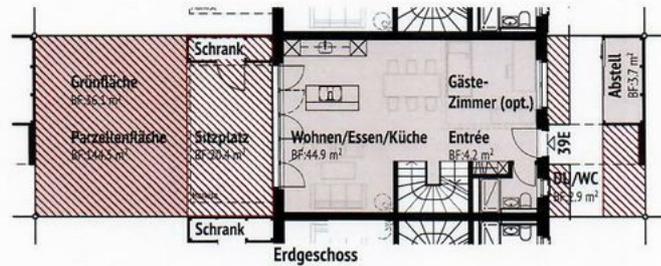
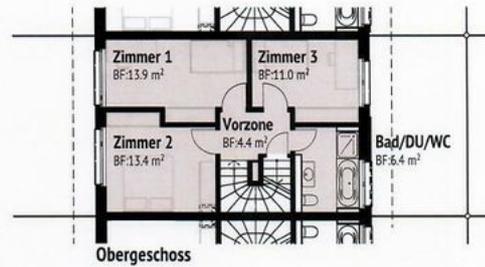
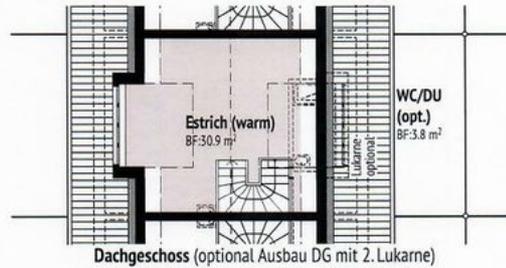
Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Haus 39D
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



Haus 39E 5.5 - 6.5 Zi

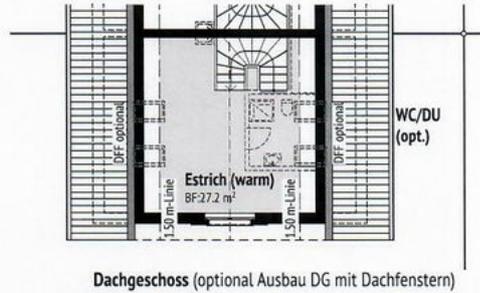
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	30.9 m ²
DU/WC (3.8 m ²)	(opt.)
Zimmer 1	13.9 m ²
Zimmer 2	13.4 m ²
Zimmer 3	11.0 m ²
Bad/DU/WC	6.4 m ²
Vorzone	4.4 m ²
Wohnen/Essen/Küche	44.9 m ²
Gäste-Zimmer/Büro	(opt.)
DU/WC	2.9 m ²
Entrée	4.2 m ²
Technik	11.5 m ²
Keller	7.7 m ²
Vorraum	7.5 m ²
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	158.7 m ²
Parzellenfläche	144.5 m ²
Gesamte Grünfläche	36.1 m ²
Sitzplatz inkl. Schrank	20.4 m ²
Abstell	3.7 m ²
Parkplatz	1 Stk. Nr. 21
Parkplatz optional	Nr. 22



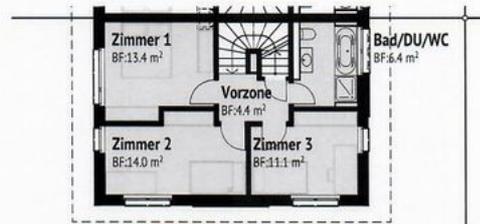
Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse



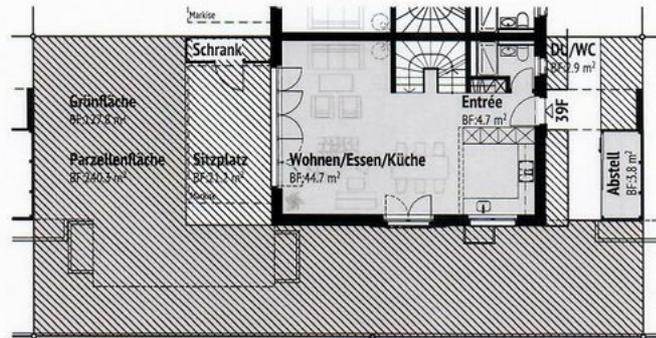
Haus 39F		5.5 - 6.5 Zi	
Dachgeschosfläche bis 1.50 m	27.2 m ²		
DU/WC		(opt.)	
Zimmer 1	13.4 m ²		
Zimmer 2	14.0 m ²		
Zimmer 3	11.1 m ²		
Bad/DU/WC	6.4 m ²		
Vorzone	4.4 m ²		
Wohnen/Essen/Küche	44.7 m ²		
DU/WC	2.9 m ²		
Entrée	4.7 m ²		
Technik	11.6 m ²		
Keller	7.7 m ²		
Vorraum	7.5 m ²		
Nettogeschosfläche exkl. Treppe	155.6 m ²		
Parzellenfläche	240.3 m ²		
Gesamte Grünfläche	127.8 m ²		
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²		
Abstell	3.8 m ²		
Parkplatz	1 Stk. Nr. 23		
Parkplatz optional	Nr. 24		



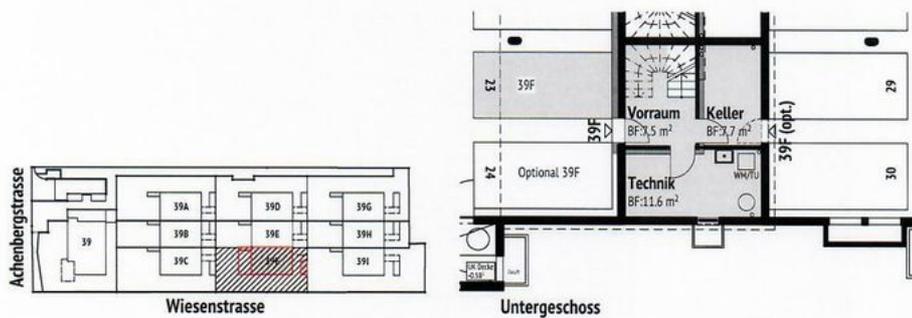
Dachgeschoss (optional Ausbau DG mit Dachfenstern)



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkummasse



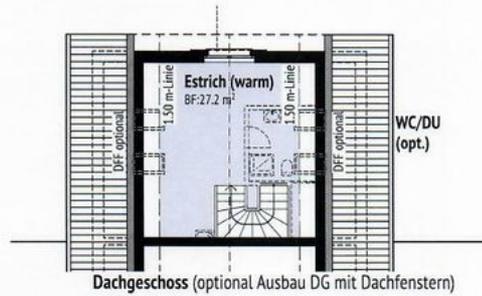
Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Haus 39F
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023

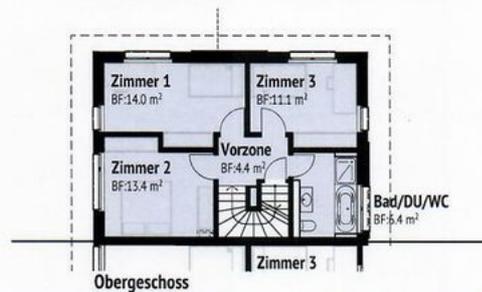


0 m 5 10 m

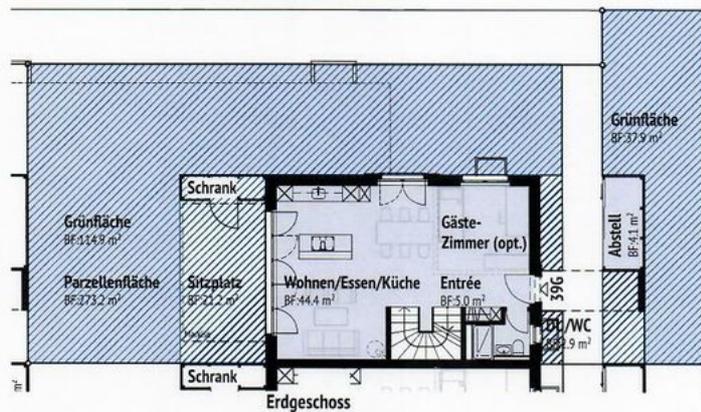
Haus 39G		5.5 - 6.5 Zi	
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	27.2 m ²		
DU/WC		(opt.)	
Zimmer 1	14.0 m ²		
Zimmer 2	13.4 m ²		
Zimmer 3	11.1 m ²		
Bad/DU/WC	6.4 m ²		
Vorzone	4.4 m ²		
Wohnen/Essen/Küche	44.4 m ²		
Gäste-Zimmer		(opt.)	
DU/WC	2.9 m ²		
Entrée	5.0 m ²		
Technik	11.6 m ²		
Keller	7.7 m ²		
Vorraum	7.5 m ²		
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	155.6 m ²		
Parzellenfläche	273.2 m ²		
Gesamte Grünfläche	152.8 m ²		
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²		
Abstell	4.1 m ²		
Parkplatz	1 Stk. Nr. 32		
Parkplatz optional	Nr. 33		



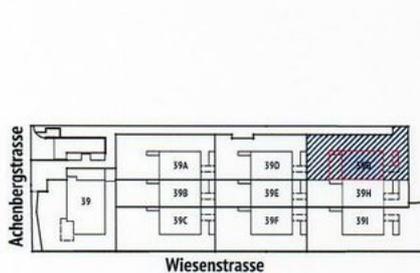
Dachgeschoss (optional Ausbau DG mit Dachfenstern)



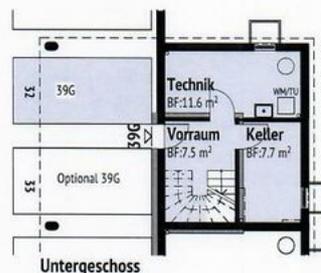
Obergeschoss



Erdgeschoss



Wiesenstrasse



Untergeschoss

Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse



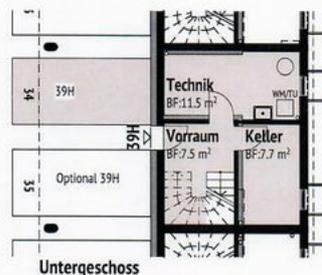
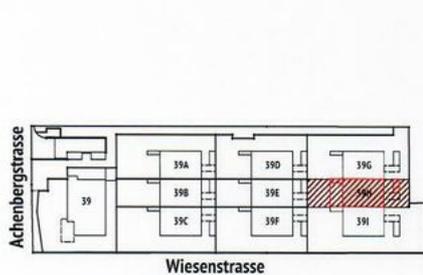
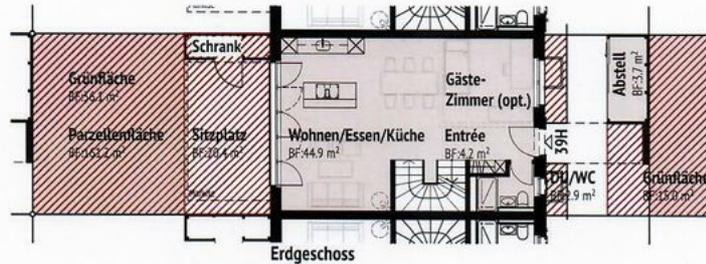
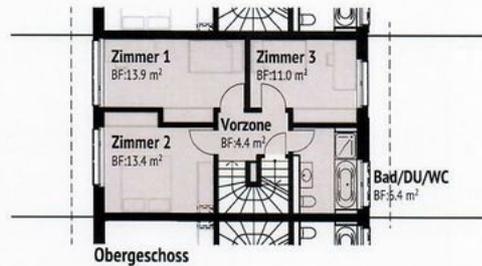
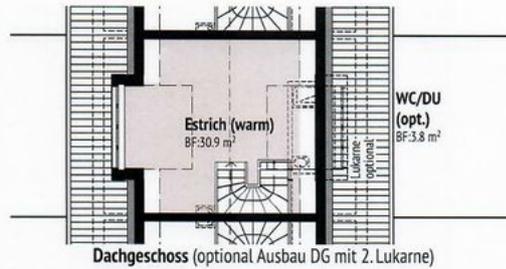
Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Haus 39G
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



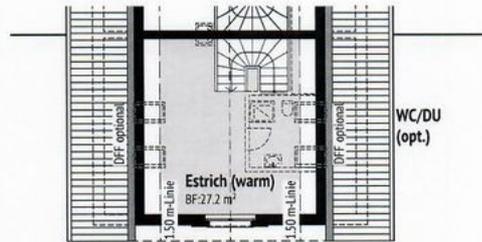
Haus 39H 5.5 - 6.5 Zi

Dachgeschossfläche bis 1.50 m DU/WC (3.8 m ²)	30.9 m ²	(opt.)
Zimmer 1	13.9 m ²	
Zimmer 2	13.4 m ²	
Zimmer 3	11.0 m ²	
Bad/DU/WC	6.4 m ²	
Vorzone	4.4 m ²	
Wohnen/Essen/Küche	44.9 m ²	
Gäste-Zimmer/Büro		(opt.)
DU/WC	2.9 m ²	
Entrée	4.2 m ²	
Technik	11.5 m ²	
Keller	7.7 m ²	
Vorraum	7.5 m ²	
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	158.7 m ²	
Parzellenfläche	161.2 m ²	
Gesamte Grünfläche	51.1 m ²	
Sitzplatz inkl. Schrank	20.4 m ²	
Abstell	3.7 m ²	
Parkplatz	1 Stk. Nr. 34	
Parkplatz optional	Nr. 35	

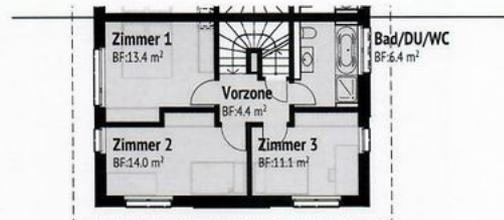


Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkumasse

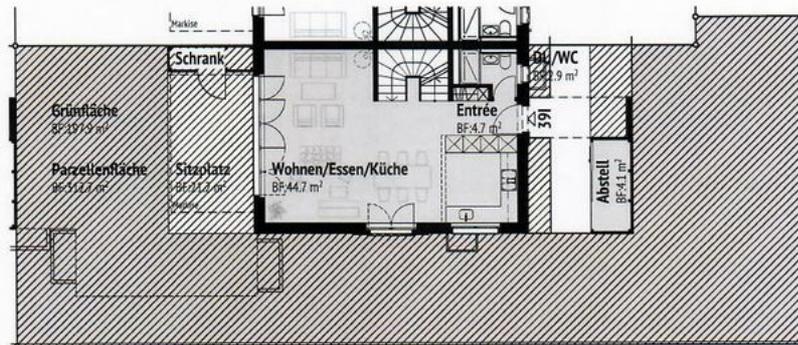
Haus 39I		5.5 - 6.5 Zi	
Dachgeschossfläche bis 1.50 m	27.2 m ²		
DU/WC		(opt.)	
Zimmer 1	13.4 m ²		
Zimmer 2	14.0 m ²		
Zimmer 3	11.1 m ²		
Bad/DU/WC	6.4 m ²		
Vorzone	4.4 m ²		
Wohnen/Essen/Küche	44.7 m ²		
DU/WC	2.9 m ²		
Entrée	4.7 m ²		
Technik	11.6 m ²		
Keller	7.7 m ²		
Vorraum	7.5 m ²		
Nettogeschossfläche exkl. Treppe	155.6 m ²		
Parzellenfläche	312.7 m ²		
Gesamte Grünfläche	197.9 m ²		
Sitzplatz inkl. Schrank	21.2 m ²		
Abstell	4.1 m ²		
Parkplatz	1 Stk. Nr. 36		
Parkplatz optional	Nr. 37		



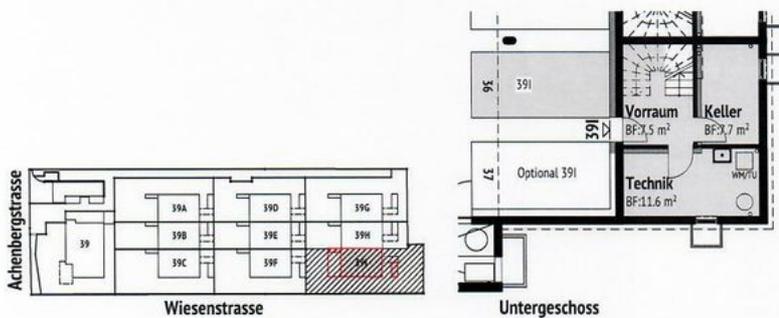
Dachgeschoss (optional Ausbau DG mit Dachfenstern)



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Alle Mass-/Flächenangaben sind Zirkummasse



Wohneigentum:
Objekt:
Datum:

Whg. 39I
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023





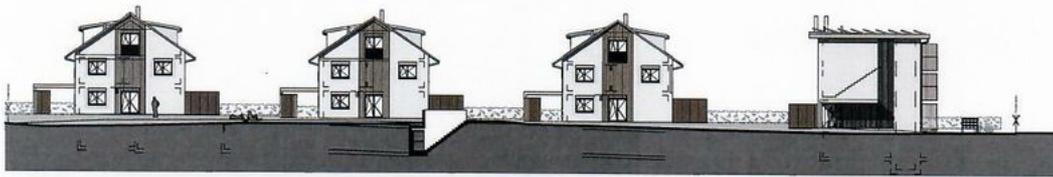

HM Architekten GmbH
Hauptstrasse 14 | 5314 Kleindöttingen

Stockwerkeigentum:
Objekt:
Datum:

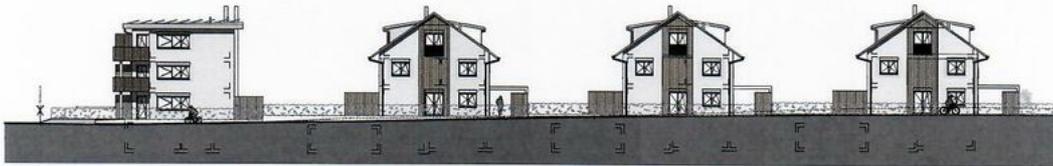
Tiefgarage
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



0 m 10 20 m



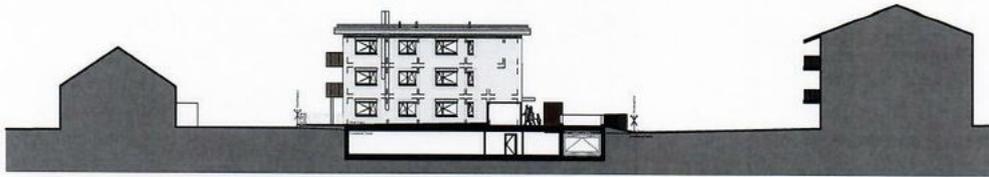
Nordwestfassade



Südostfassade



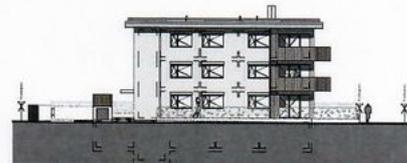
Querschnitt



Nordostfassade 3-Familienhaus



Südwestfassade Reihenhäuser



Südwestfassade 3-Familienhaus



Nordostfassade Reihenhäuser




HM Architekten GmbH
Hauptstrasse 14 | 5314 Kleindöttingen

Stockwerkeigentum:
Objekt:
Datum:

Umgebungsplan
Wohnüberbauung "Wiese" Koblenz
August 2023



0 m 10 20 m



BAUBESCHRIEB

August 2023

Objekt: Überbauung "Wiese", Achenbergstrasse 39, 5322 Koblenz

Auftraggeber: Baugesellschaft Wiesenstrasse
c/o HM Architekten GmbH, Hauptstrasse 14, 5314 Kleindöttingen

Architekt: HM Architekten GmbH, Hauptstrasse 14, 5314 Kleindöttingen



Projektinformationen

Das flache Grundstück liegt im ruhigen Wohnquartier auf der höher gelegenen Ebene von Koblenz. Nach dem Abbruch der bestehenden Liegenschaft inkl. Stall und Schopf werden vier Neubauten mit einer Tiefgarage erstellt. Der Zugang zu Fuss oder auch mit dem Fahrzeug erfolgt von der schwach befahrenen Achenbergstrasse.

Das Dreifamilienhaus am Kopf der Parzelle ist dreigeschossig und zeigt sich als klaren Kubus mit Flachdach. Über das Treppenhaus mit Lift sind die drei 4.5-Zimmer-Wohnungen erreichbar. Die Wohnungen öffnen sich gegen Süden, Westen und Osten. Durch die grosszügige Befensterung werden die Räume mit Tageslicht geflutet. Die Wohnungen sind mit zwei Nasszellen ausgestattet, wobei eine Nasszelle direkt über das grosse Schafzimmer erschlossen ist. Der Sitzplatz bzw. der Balkon ist über Eck südwestlich angeordnet. Dahinter liegt der offene Küchen-, Ess- und Wohnbereich mit Zugang zum Reduit. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Zugang zur Tiefgarage die Nebenräume wie der Keller mit Waschküche und der Technikraum. Zudem stehen drei Disponibel-Räume zum Verkauf.

Die Reiheneinfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten haben ein Satteldach. Auch sie sind direkt über die Tiefgarage erschlossen. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich jeweils der Keller, die Technik und die Waschküche. Im Erdgeschoss ist der Haupteingang mit Garderobe, sowie der grosszügige Wohn-, Küchen und Essbereich mit einer Nasszelle. Auf Wunsch kann das Erdgeschoss mit einem zusätzlichen Kleinraum (Büro oder Gästezimmer) unterteilt werden. Vorgelagert gegen Südwesten ist der Sitzplatz mit Grünbereich. Im Obergeschoss sind drei Schlafzimmer und die Nasszelle ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Unter dem Steildach liegt der Estrich. Der grosse Raum kann individuell als Zimmer, Studio oder Büro mit Nasszelle ausgebaut werden. Von Beginn an realisiert wird im Mittelhaus im Dachgeschoss eine Schleppgaube, bei den Eckhäusern Fassadenfenster. Zusätzliche Dachfenster gemäss Vorgabe können zu Beginn oder in einem späteren Zeitpunkt eingebaut werden.

Die Neubauten werden in Massivbauweise erstellt, die Dächer der Reihenhäuser mit Ziegeln bedeckt. Auf der Dachfläche des Dreifamilienhauses entsteht eine Photovoltaik-Anlage, welche im Besitz des Dreifamilienhauses ist. Beheizt wird die Überbauung mit vier Luft-Wasser-Wärmepumpen, sie sind im Untergeschoss platziert. Das Warmwasser wird mittels eines Wärmepumpen Wassererwärmers erzeugt. Der Ausbau kann individuell unter Einhaltung der statischen Vorgaben gestaltet werden.

Geräte-, Abstell- und Fahrradräume sind in der ganzen Überbauung in einheitlicher Formensprache vorgesehen.

Die grosszügige Tiefgarage mit 37 Parkplätzen dient primär der Überbauung, doch können auch Externe Parkplätze erwerben.



Allgemein

Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Geachtet wird auf eine einfache, wirtschaftliche und unterhaltsame Ausführung. Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.

Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen. Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beeinträchtigen. Die im Baubeschrieb erwähnten Materialien oder gleichwertige, qualitativ einwandfreie Produkte werden verbaut.

Normen und Qualitätsvorschriften

Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.

Gesetze und behördliche Vorschriften

Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten, ebenso die Auflagen der Behörden und Amtsstellen in der Baubewilligung.

Schall- und Wärmeschutz

Für den Schallschutz werden gemäss der aktuellen SIA-Normen 181 die Anforderungen eingehalten. Für den Wärmeschutz massgebend ist die SIA-Normen 180.

Einbruchschutz

Für den Einbruchschutz gilt im Grundausbau die Grundsicherheit. Individuell kann der Einbruchschutz erhöht werden.

Umwelt, Bauökologie

Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.



Baubeschrieb

RH= Reihenhhaus / 3FH= Dreifamilienhaus

Grundstück

022 Notar

- Parzellierung, Dienstbarkeitsverträge, Wegrechte sowie Nutzungsrechte.

023 Grundbuchgebühren

- Parzellierung wird ins Grundbuch eingetragen.
- Dienstbarkeiten werden gemäss Verträgen eingetragen.

Vorbereitungsarbeiten

101 Bestandaufnahmen/ 109 Schadstoffuntersuchung

- Kanalaufnahmen.
- Schadstoffuntersuchung.

104 Baugespann

- Profile für Baueingabe, inkl. Miete.

111 Rodungen/ 112 Abbrüche / 113 Sanierung Altlasten

- Schadstoffuntersuchung und allfällige Sanierung von Altlasten, inkl. fachgerechter Entsorgung.
- Rückbau aller Gebäuden bis und mit UG, mit Trennung und Entsorgung aller Materialien, inkl. Deponiegebühren.

136 Kosten für Energie, Wasser, dgl.

- Kosten für Energie, Wasser während der Bauzeit bis Bauübergabe zuhanden Verkäuferschaft.

Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen

152 Kanalisationsleitungen

- Erstellungskosten für die Anpassung der bestehenden resp. die Erneuerung der Erschliessungsleitung und die Einführung in das Gebäude.

153 Elektroleitungen

- Erstellungskosten für die Anpassung der bestehenden resp. die Erneuerung der Erschliessungsleitung und die Einführung in das Gebäude.

155 Wasser-/Sanitärleitungen

- Erstellungskosten für die Anpassung der bestehenden resp. die Erneuerung der Erschliessungsleitung ab der bestehenden Gemeinde-Wasserleitung, inkl. Schieber, Hauseinführung und Haupt-Wasserhahn.

156 Telekommunikation

- Erstellungs- bzw. Anpassungskosten der bestehenden resp. die Erneuerung der Erschliessungsleitung und die Einführung in das Gebäude.

Baugrube

201 Baugrubenaushub/ Erdarbeiten/ Hinterfüllungen

- Baustelleneinrichtung/ Humusabstoss auf der Parzellenfläche und Baugrubenaushub maschinell, Deponie auf der Baustelle (wo möglich), bzw. Abfuhr des nicht mehr benötigten Materials inkl. Deponiegebühren.
- Erstellen von Kieskofferungen für die Baustelleninstallationen.
- Hinterfüllen der Kelleraussenwände.

Rohbau

211 Baumeisterarbeiten

- Baustelleneinrichtung
- Bauarbeiten für Werkleitungen inkl. Aushub, Kabelschutzrohren, Rohrblöcke und Umhüllungen, Auffüllungen.
- Alle Kanalisationsleitungen im Gebäude unter der Bodenplatte aus PP-Rohren, entsprechend den Vorschriften und Richtlinien des VSA.
- Erstellungskosten für die äusseren Kanalisationsleitungen (Dach-, Terrassen- und Schmutzwasser sowie Versickerungswasser) aus PP-Rohren, inkl. allen Schächten aus Betonrohren und den Vorschriften entsprechenden Deckeln bis zum Anschluss an die Gemeindekanalisation.
- Dichtigkeitsprüfung nach Einbau Kanalisationsleitungen.
- Beton- und Stahlbetonarbeiten nach Berechnungen des Bauingenieurs.
- Bodenplatte Untergeschoss in Stahlbeton mit Unterlage Magerbeton.
- Boden Tiefgarage Asphalt oder Stahlbeton.
- An Wänden Bitumenanstrich, Noppenfolie hinterfüllt mit Geröll.
- Erforderliche Frostriegel, Verstärkungen, Einzel- und Streifenfundamente in Beton oder Stahlbeton.
- Decken über Untergeschoss, Tiefgarage, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss aus Stahlbeton.
- Treppenhaus inkl. Liftschacht in Stahlbeton.



- Lieferung, Ablad und Montage der vorfabrizierten Elemente wie Lichtschächte etc.
 - Aussenwände gegen Erdreich im Untergeschoss und in der Tiefgarage bestehend aus 25 cm Stahlbeton.
 - Aussenwände bei der TG-Einfahrt bestehend aus Stahlbeton.
 - Fassaden-Aussenwände aus Beton oder Backsteinmauerwerk 17.5 oder 18 cm stark, zur Aufnahme einer Aussenwärmedämmung.
 - Tragende Wände im Untergeschoss aus Kalksandsteinen zum Streichen.
 - Tragende Wände im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss aus Backsteinen, zum Verputzen.
 - Liefern und Versetzen von Stahlstützen nach statischen Erfordernissen.
 - Alle Spitz-, Bohr- und Zuputzarbeiten im Roh- und Ausbau.
 - Stützmauern wo notwendig.
- 211.1 Gerüst**
- Sämtliche notwendigen Gerüste für den Rohbau, die Fassaden- und Dacharbeiten, inkl. allfälliger Schutzgeländer, den SUVA-Vorschriften entsprechend.
- 214 Montagebau in Holz**
- Baustelleneinrichtung
 - Holzbauplanung
 - 3FH: Flachdach-Balkenkonstruktion gedämmt mit Dampfsperre und Dichtungsbahn. Untersicht Täfer.
 - RH: Steildach (Sparrenkonstruktion) gedämmt. Innen Dampfbremse (nicht ausgebaut) Sparrenlage
Optional: Auswechslung für Dachfenstereinbau bei Eckhäusern. Auswechslung für zweite Schleppgaube für Mittelhaus. Dachfenster, Schleppgaube.
 - Geräteräume/ Abstellräume/ Schränke etc.
 - Holzkonstruktion, verkleidet. Inkl. Dachelement.
- Äussere Bekleidung:
- Örtlich vorgehängtes verkleidetes, hinterlüftetes Fassadensystem.
 - Oberflächen nach Farbkonzept Architekt.
- 221.1 Fenster aus Holz/Metall**
- Fenster im Wohnbereich aus Holz/Metall mit Dichtungen im Falz, innen weiss und aussen nach Farbkonzept Architekt.
3-fach Verglasung: Klarglas, Dämmwerte mindestens 0,7 W/(m²K).
- Einhand-Drehkipp-Verschlüsse in jedem Raum, Fenstertüren mit Aussengriffschalen und Schnäpper.
 - Sämtliche Verglasungen gemäss der aktuell gültigen SIGAB-Richtlinie 002 «Sicherheit mit Glas».
 - Option: Hebe-Schiebe-Türe als Ausgang zum Sitzplatz, Balkon.
- 221.2 Fenster aus Kunststoff**
- Fenster im UG/Tiefgarage aus Kunststoff mit Dichtungen im Falz. Innen und aussen weiss. Verglasung mit 2-fach Verglasung, Klarglas, Dämmwerte mindestens 1.0 W/(m²K).
- 221.5 Aussentüren, Tore aus Holz**
- Alle Eingangstüren: Innen- und Aussendrücker mit Langschild in Chromstahl, Sicherheits-Einsteckschloss mit Dreipunktverriegelung.
 - Wohnungs-/Hauseingangstüren aus Holz und Holzwerkstoffen. Mit Spion.
 - 3FH Haupteingangstüre EG. Aus Holz und Holzwerkstoffen. Wärmedämmt. Motorschloss für elektrische Öffnung.
 - UG- Tiefgarage: EI 30. Aus Holz und Holzwerkstoffen. Wärmedämmt. Falls gesetzlich erforderlich mit Panikschloss.
 - Nach Farbkonzept Architekt
- 221.6 Aussentüren, Tore aus Metall**
- Alle Aussentüren: Innen – und Aussendrücker mit Langschild aus Chromstahl.
 - Notausgangstüre mit Antipanikschloss.
 - Garagentor für Einstellhalle, als Kipp- oder Sektionaltor mit Blechfüllung gemäss Vorschriften AGV, mit Nebentüre in gleicher Optik. Elektrischer Torantrieb für Einstellhallen mit entsprechender Steuerung und Signalampeln. 1 Funk-Handsender pro Tiefgaragenplatz.
- 222 Spenglerarbeiten**
- Gesamte Spenglerarbeiten wie Fallrohre, Einlaufkästen, Speier, Kronenbleche, Sockelbleche, Dachrandbleche etc. in Chromnickelstahl oder gleichwertig.
 - Sockelrohre aus PE grau.
- 223 Blitzschutzanlage**
- Nicht vorgesehen
- 224.0 Deckungen Steildach**
- Ziegeleindeckung
 - Typ und Farbe nach Angabe Architekt.



224.1 Flachdacharbeiten

- Decke über Tiefgarage:
Dachhaut aus Polymerbitumen-Dichtungsbahnen mit Schutzvlies und Sicker-/Kiesschutzschicht zur Aufnahme von Humus oder Belägen.
- Decke über 3FH: Dachhaut mit Schutzvlies, Kies oder extensive Begrünung.
Absturzsicherungen gemäss Vorgaben SUVA.

225.1 Fugendichtungen

- Dilatationsfugen (Kittfugen) mit dauerelastischer Dichtungsmasse abgedichtet. Auf Kittfugen können keine Garantiansprüche geltend gemacht werden, da es sich um Wartungsfugen handelt.

226.2 Aussenwärmedämmung

- Ausführung Sockeldämmung XPS mit verputzter Aussenwärmedämmung
- Verputzte Aussenwärmedämmung mit mineralischem Systemaufbau aus Grundputz, Gewebearmierung-Einbettung, Deckputz als Vollabrieb, Tiefgrund und Deckanstrich nach Fassadenplan.
- Alufensterbänke
- Nach Farbkonzept Architekt

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Deckanstriche (teilweise in anderen BKP enthalten).
- Balkondecken mit Grundierung und 2 x Betonlasur.

228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Rafflamellenstoren

- Leichtmetall-Rafflamellenstoren 90 mm breit, mit Motorantrieb, Farbton nach Farbkonzept Architekt, pulverbeschichtet oder einbrennlackiert.
- Bei allen Fenstern der ausgebauten Räume, ausser Nasszellen, Treppenhaus 3FH, gesamtes Untergeschoss.

Kassetten- Knickarmmarkise

- 3FH: beim gedeckten Sitzplatz/ Balkon manuell bedienbar, Armlänge 2.0 m, Breite 4.50 m.
- RH: bei Sitzplätzen manuell bedienbar, Armlänge 3.0 m, Breite 5.0 m.

23 Elektroanlage

Stark- und Schwachstrominstallationen

- Hauseinführung im UG mit Erdung, Hauptverteilung, Sicherungen und Messung.

- Starkstrominstallationen bestehend aus Schaltern, Steckdosen, Leuchten und Lampenanschlüssen gemäss Apparateplan des Elektroplaners. In den Untergeschossräumen AP-Montage, in den Wohnräumen mit UP-Installationen.
- Unterverteilung in den Wohneinheiten, sämtliche Licht- und Steckdoseninstallationen mit FI-Schalter.
- Raumthermostaten in den ausgebauten Wohnräumen exkl. Nebenräumen und Nasszellen.
- Telekommunikations- Zuleitung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung oder RH.
- 3FH: Video-Gegensprechanlage mit Taster neben der Sonnerie bei der Haustüre. Inkl. Video-Innen-sprechstelle und elektrischem Türöffner.
- RH: Sonnerietaster neben Eingangstüren im Erdgeschoss.
- 1 Aussensteckdose an der Hauswand bei allen Balkonen und Sitzplätze.
- Auf Wunsch Leerrohr für den späteren Ausbau eines Anschlusses für ein Elektroauto ab dem eigenen Zählerstromkreis in der Tiefgarage.
- Käuferwünsche möglich.

240 Heizungsinstallation

- Gesamte Heizungsinstallation und Wärmeverteilung in allen beheizten Räumen.
3FH: EG, 1. OG, 2. OG
RH: EG, OG, optional DG

Wärmeerzeugung

- 3FH: Zentrale Wärmeerzeugung: Luft/ Wasser WP mit Innenaufstellung im Technikraum UG mit Zu- und Abluft. Pufferspeicher. Separate Wärmezählung pro Wohnung, Allgemein.
- Pro drei Reihenhäuser: separate zentrale Wärmeerzeugung: Luft/ Wasser WP mit Innenaufstellung in Wärmepumpenraum zugänglich von Tiefgarage. Mit Zu- und Abluft. Pufferspeicher. Separate Wärmezählung pro einzelnes RH.

Wärmeverteilung

- Wärmebodenheizung aus diffusionsdichten Kunststoffrohren in allen beheizten Räumen, Thermostatventile im Heizverteilerkasten regulierbar.
- RH DG: Heizverteilerkasten vorgesehen, aber nicht ausgebaut. Option Ausbau Bodenheizung.



- Dämmungen
- Isolierung aller sichtbaren Heizungsleitungen mittels PIR-Halbschalen und PVC-Ummantelungen. Schwer entflammbar.
- Bodendämmung:
Bsp. Swisspor EPS 20 mm
Bsp. Swisspor EPS T 22 mm
Über UG: Bsp. Swisspor Pur Alu 100mm

244 Lüftungsanlagen

- Mechanische Zu- und Abluft in den Keller-/Technikräumen ohne Fenster mit Spiralfalzrohren und eingebautem Radial-Rohrventilator, gesteuert über eine Zeitschaltuhr.
- Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage mittels den Entrauchungsöffnungen der Feuerwehr.

247.6 Energieerzeugungsanlage

- Moderne, netzgekoppelte Photovoltaikanlage aus hochwertigen PV-Modulen, auf dem 3FH Flachdach montiert, zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch des 3FH, fertig installiert und in das System eingebunden.
- Photovoltaikpaneele auf Steildächer RH möglich.

250 Sanitärinstallation/ Sanitärapparate/Dämmungen/ Enthärtungsanlagen

- Sanitärinstallation
- Gesamte Sanitärinstallationen, inkl. Warmwasseraufbereitung, Wasserverteilung und Anschluss der Apparate.
- Kalt und Warmwasserleitungen aus Sanipex-Rohren, sichtbare Leitungen aus rostfreiem Stahl. Unterverteilungen pro Nutzungseinheit.
- Separate Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser pro Wohnung/ bzw. RH.
- Entwässerungsleitungen aus PE-Kunststoffröhren.

Warmwasseraufbereitung

- 3FH: Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpen Wassererwärmer im Technikraum.
RH: Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpen Wassererwärmer in jedem RH im Technikraum.

Dämmungen

- Kalt-, Warm- und Schmutzwasserleitungen PIR-Halbschalen und PVC-Ummantelungen.

- Vorwandsysteme, Steigzonen und Installationswände gemäss Grundrisse, mit Geberit GIS oder gleichwertig, zum Beplanken.

Sanitärapparate

- Sanitärapparate gemäss Projektplänen, die Lieferung erfolgt durch Sanitas Trösch AG. Budget gemäss Apparatliste Netto inkl. MwSt.
- Kaltwasser-Gartenleitungen mit Gartenventil an der Hauswand, frostsicher, Anschluss an druckreduzierter Wasserunterverteilung (je 1 Anschluss pro RH und 1 Anschluss Erdgeschoss-Wohnung im 3 FH)
- Kaltwasser-Gartenleitungen mit Gartenventil in den allgemeinen Bereichen der Tiefgarage (1 Stk.), frostsicher, mit Hochdruck.

Enthärtungsanlage

- 3FH: Lieferung und Montage einer zentralen Enthärtungsanlage inkl. Steuerung im Technikraum, Funktion mit Regeneriersalz im Ionenaustauschverfahren, inkl. elektrischem Anschluss.
- RH: Enthärtungsanlage optional.

252 Spezielle Sanitärapparate

- Lieferung und Montage eines Waschturms pro Wohnung, bestehend aus Waschmaschine und Wäschetrockner.

258 Kücheneinrichtung

- Fronten; Kunstharz belegt mit umlaufender fugenloser Kante. Bügelgriffe, LED-Beleuchtung unter Hängeschränken eingebaut. Anzahl und Anordnung Elemente gemäss separatem Küchenplan.
- Kombinations-Abdeckung aus Naturstein (Granit bis PK 2). Unterstein-Ausgussbecken und Mischbatterie mit Auszugsbrause, Rückwand zwischen Kombination und Hängeschränken mit beschichteter Vollkernplatte.
- Küchengeräte; Induktions- Kochfeld mit integriertem Muldenlüfter (Umluft), Backofen, Einbaukühlschrank mit Tiefkühlfach und Geschirrspüler, gemäss Apparatliste im Küchenplan, oder gleichwertig.

261 Aufzüge

- 3FH: Personenlift für 8 Personen/ 630 kg, Rollstuhlgängig, ohne Maschinenraum, integrierte Steuerungseinheit, zweiteilige Teleskop-Schiebetüren, Ausstattung der Kabine nach Standart- Kollektion des Unternehmers, LED-Beleuchtung, 4 Haltestellen, inkl. Notrufsystem.



Ausbau 1

271 Gipsarbeiten (innere)

- Mineralisch gebundener Grundputz und eingefärbter Vollabrieb 1.5 mm in allen ausgebauten Wohn- und Schlafräumen.
- Nasszellen mit Zementgrundputz zur Aufnahme von Wandplatten. Bereiche ohne Platten gem. BKP 282.4 mit Grundputz und Vollabrieb 1.5 mm.
- Weissputzdecken (Q3)-zum Streichen.
- Vorwand- oder Installationswandsysteme beplanken mit systemgerechten Gipsplatten, vorbereitet für Plattenbeläge oder überzogen mit Vollabrieb.
- RH optionaler Dachgeschossausbau.

272.1 Metallbaufertigteile

- Lieferung und Montage von zentraler Briefkastenanlage und Veloständer.
- Abfallcontainer und Grünabfallcontainer

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Absturzsicherung
- Treppenhaus: Staketengeländer, einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.
- Chromstahl-Handläufe im gesamten Treppenhaus, einseitig..

272.8 Feuerlöscher

- Lieferung der benötigten Feuerlöscher gemäss behördlichen Vorschriften.

273.0 Innentüren aus Holz

- Brandschutztüren gemäss VKF, EI30, Kunstharz belegt. Beschläge; Drücker und Langschild innen und aussen in Chromstahl, Glutz Memphis 5071 oder gleichwertig. Sicherheits- Einsteckschloss mit Dreipunkteverriegelung.
- Wohnbereiche:
Stahl-Zargentüren mit Gummidichtungen Türblatt aus Röhrenspan, Kunstharz belegt. Oberflächendekor nach Standard- Kollektion des Unternehmers.
- Untergeschoss zu unbeheizten Räumen: Stahl-Zargentüren mit Gummidichtungen. Türblatt mit Alupaneinlage, Kunstharz belegt, weiss oder hellgrau.
- Drücker und Schild; Glutz Memphis 5071 oder gleichwertig, Drücker matt vernickelt und Langschild matt gebürstet. Zimmertür- Einsteckschloss und Zifferschlüssel.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

- Garderoben in allen Wohnungen im Entrée, gemäss Grundriss und spez. Plan.
Ausführung in Kunstharz belegt, Oberflächendekor nach Standard- Kollektion des Unternehmers.
- Optional: Regale, Gestelle etc. in Reduits, Lager.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangbrett nach Konzept Architekt mit Schattenfuge direkt unter Betondecke montiert oder Vorhangschienen aus Aluminium direkt auf Decke befestigt resp. in Weissputz eingelassen, 1 Schiene in den Nasszellen und 2 Schienen in den Wohn- und Schlafräumen in Weiss.
- Simse: Kunstharzbelegte Holzwerkstoffplatte.

275 Schliessanlage

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheits-Zylindern und je 5 Schlüssel pro Wohnung resp. Haus kombiniert mit Haupt- und Nebeneingang, Briefkasten und Garage. Kellerräume im 3FH.

Ausbau 2

281.0 Unterlagsboden

- In den nicht unterkellerten Bereichen: Feuchtigkeitsperre.
- Beheizte Wohnräume (mit Bodenheizung) auf Trittschalldämmung: Schwimmender Unterlagsboden aus Anhydrit.
- Duschen-Gefällsbereiche: mit Zementestrich ohne Bodenheizung.
- Technik, Kellerräume/ Waschküche/ Disponibel Räume: Verbund-Zementüberzüge.

281.6 Bodenbeläge aus Platten

- Preisbasis Netto Fr. 100.-/m2 inkl. Verlegearbeiten, allen Nebenarbeiten und Sockel.
- Keramische Bodenplatten jeweils im Wohnzimmer, Küche, Entrée, Nasszellen, Korridor, Reduit.
Schwellenlose Dusche mit rutschfesten keramischen Platten im Gefälle.
Keramische Bodenplatten auf den Treppenstufen (Auftritt und Stirne), Plattensockel bei Anschluss an verputzte Wände.
 - Ausführung der dauerelastischen Fugen (Kittfugen) in den Nasszellen und in allen Räumen mit keramischen Boden- und Sockelplatten. Auf Kittfugen können keine Garantieansprüche geltend gemacht werden, da es sich um Wartungsfugen handelt.



281.7 Bodenbeläge aus Holz

Preisbasis Netto Fr. 100.-/m² inkl. Verlegearbeiten, allen Nebenarbeiten und Sockel.

- Parkett-Bodenbeläge mit Holzsockel in allen Zimmern.

282.4 Wandbeläge aus Platten

Preisbasis Netto Fr. 100.-/m² inkl. Verlegearbeiten, allen Nebenarbeiten.

- Keramische Wandplatten jeweils in den Nasszellen, bei Apparaten bis 1.20 m Höhe, im Duschbereich bis 2.00 m.

285.1 Innere Malerarbeiten

- Zementüberzüge in allen Kellerräumen: Deckender Anstrich mit Zweikomponentenfarbe: hellgrau oder beige.
- Unverputzte Wände und Decken in allen Kellerräumen: Deckender Dispersions-Farbanstrich.
- Betondecken: im allgemeinen Treppenhaus, gemäss Farbkonzept Architekt.
- Weissputzdecken: Wohnraumfarbe bzw. Siliconharzfarbe, lösemittelfrei, weiss.
- Stahlzargen und -stützen: Deckende Zwischen- und Schlussbeschichtungen mit Lackfarbe, gestrichen oder gespritzt, auf bauseitige Zinkstaubgrundierung.
- Tiefgarage Wände und Boden: roh, ohne Anstrich. Parkfeldmarkierung und Parkplatznummerierungen sowie Signalstreifen an den entsprechenden Betonstützen.

286 Bauaustrocknung

- Heizkosten bis zur Haus- bzw. Wohnungsübergabe.

287 Baureinigung

- Grobreinigung während der Bauphase.
- Einmalige Hauptreinigung nach Bauvollendung durch Reinigungsinstitut.

290 Honorare

- Sämtliche Honorare für alle erforderlichen Bewilligungen, Planungs- und Bauleitungsarbeiten sowie Ingenieurleistungen für den Grundausbau sind enthalten.

296.0 Geometer

- Einmessen des Gebäudes im Gelände bei Baubeginn, Erstellen des Schnurgerüsts und des Abnahmeprotokolls zur Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

- Vermessen des Gebäudes nach Fertigstellung, Nachführung der Pläne, Koordinatenverzeichnisse und Register.

Umgebung

421 Erdarbeiten/ Gärtnerarbeiten/ Ausstattung/Pflanzen

- Erstellen der neuen Terrainverhältnisse (Rohplanie) und benötigter Materiallieferungen. Verteilen der Humusschicht für Pflanzen und Rasenflächen.
- Erstellen und Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen.
- Grundbepflanzung der gesamten Anlage mit heimischen Sträuchern und Jungpflanzen.

460 Wege und Plätze

- Bituminöse Beläge (Asphalt) bei der Tiefgaragenzufahrt erstellen.
- Ergänzen resp. Wiederherstellen der Beläge, Abschlüsse, Rabatten und Bepflanzungen auf den Nachbarparzellen im Zusammenhang mit dem Bau.
- Einbringen oder Verlegen von Sickersteinplatten für die Zugänge, Erschliessungswege, Kurzzeitparkplatz und die gemeinschaftlichen Flächen, gemäss Umgebungsplan.
- Zementplatten auf Balkonen und den Aussensitzplätzen, gemäss Grundrisse.

Bewilligung, Gebühren

511 Baubewilligung

- Kosten/ Gebühren für die Baubewilligung.

512.0 Anschlussgebühren Kanalisation

- Entrichten der Anschlussgebühren laut Abwasserreglement.

512.1 Anschlussgebühren Elektrizität

- Entrichten der Anschlussgebühren laut Reglement des AEW.

512.4 Anschlussgebühren Wasser

- Entrichten der Anschlussgebühren laut Wasserreglement.

512.6 Anschlussgebühren Radio/TV/Telefon/Internet

- Entrichten der Anschlussgebühren laut den entsprechenden Anbietern.

513 Abnahme AGV/ Feuerpolizei

- Entrichten der Bewilligungsgebühren laut Reglement der Gemeinde.



Wohnüberbauung «Wiese» Koblenz

August-2023

519 Ersatzabgabe Zivilschutz

- Entrichten der kantonalen Prüfungskosten und des Ersatzbeitrages für Zivilschutzräume.

Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen

524 Vervielfältigungen, Plankopien

- Anfallende Kosten für Plankopien und Vervielfältigungen.

Versicherungen

531 Bauzeitversicherung

- Versicherungsprämie für die steigende Gebäudeversicherung (AGV) während der Bauzeit.

532.1 Bauherrenhaftpflichtversicherung

- Versicherungsprämie zur Deckung von entstandenen Schäden an Dritten (z.B. Nachbarn) während der Bauzeit.

532.2 Bauwesenversicherung

- Versicherungsprämie zur Deckung von entstandenen Schäden am im Bau befindlichen Gebäuden für welche der Verursacher nicht ermittelt werden kann während der Bauzeit.



BESONDERE BEDINGUNGEN FÜR KÄUFER AUGUST 2023

Objekt: Überbauung "Wiese", Achenbergstrasse 39, 5322 Koblenz

Auftraggeber: Baugesellschaft Wiesenstrasse
c/o HM Architekten GmbH Hauptstrasse 14, 5314 Kleindöttingen

Architekt: HM Architekten GmbH, Stauseestrasse 1, 5316 Gippingen



Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Darstellungen visualisieren die Projektidee. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Konstruktionen, die äusseren Farben und Materialien (z.B. Fassade, Storen) sowie jene der gemeinschaftlich genutzten Räume und Zonen werden durch den Bauherrn / Architekt festgelegt.

Dazu gehört auch der Zugangs- und Erschliessungsbereich der Gebäude.

Käufer der Eigentumswohnungen und der Reihenhäuser können folgende Ausbauten und Materialien innerhalb des von der Bauherrschaft hierfür vorgesehenen Planungs- und Bemusterungszeitraum selber bestimmen:

- Sanitäre Apparate.
- Küche.
- Elektroinstallationen.
- Boden- und Wandbeläge im Haus.
- Bodenbeläge im Privatbereich auf Sitzplatz und Balkon.

Optionen im 3 Familienhaus:

- Disponibel 1
- Disponibel 2
- Disponibel 3
- Schwedenofen

Optionen im Reihnhaus:

- Dachgeschoss: Ausbau Estrich zu Wohnraum
- Eckhaus: max. 4 Dachfenster
- Mittelhaus: 2 Dachfenster oder Erker
- Schwedenofen
- Photovoltaik

Optionen Tiefgarage:

- Zusätzliche Parkplätze

Rohbaurelevante Änderungen können nur veranlasst werden, sofern das statische, konstruktive, bauphysikalische und akustische Konzept nicht verändert wird oder sonstige übergeordnete, bauliche oder gesetzliche Vorgaben tangiert werden.

Ebenso sind Änderungen des Grundrisses im internen Bereich möglich, soweit dies den Baufortschritt und das konstruktive sowie statische Konzept zulassen.

Die Verkäuferschaft schliesst mit den Handwerkern Verträge für die gesamte Überbauung ab. Die Käufer können deshalb keine eigenen Handwerker oder Lieferanten beauftragen.



Die Käuferschaft darf mit den Handwerkern keine direkten Vereinbarungen treffen. Ansprechpartner für die Materialauswahlen, Änderungswünsche usw. und die damit verbundenen Preisänderungen sind allein die Architekten.

Während der Käuferbetreuung zur Behandlung und Erfassung von Änderungswünschen, werden den Käufern folgende Auskünfte erarbeitet und erteilt:

- Machbarkeit des Käuferwunsches, Grobkostenschätzung inkl. aller Honorare und Nebenkosten (Genauigkeit +/- 25%).
- Terminrisiken und allfällige Bezugsverzögerungen.

Für Änderungswünsche von Käufern, werden auf die baulichen Mehrkosten 15% Honorar für Beratung, Koordination, Kostenberechnung und Bauleitung erhoben. Nicht ausgeschöpfte Budgetpositionen z.B. Küche, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge etc. führen nicht zu Honorarreduktionen.

Kosten durch weiterführende Leistungen vom Architekten, Bauingenieur oder Fachplanern sowie zusätzliche Anschluss- oder Bewilligungsgebühren der Behörden, werden Käufern durch die Bauherrschaft separat in Rechnung gestellt.

Werden Projektbeteiligte von Käufern auf Basis der unentgeltlichen Grobkostenschätzung mit Leistungen beauftragt, sind die 15% Honorarkosten plus allfällige Planänderungskosten in jedem Fall geschuldet, auch wenn der Änderungswunsch nicht zur Ausführung gelangt.

Mit dem schriftlichen Einverständnis und Unterzeichnung des Kostenprotokolls verpflichten sich die Käufer gegenüber der Bauherrschaft, zur Übernahme und Begleichung der ermittelten Mehr-/Minderkosten innert 30 Tagen. Die Frist kann verkürzt werden, falls dies der Bauablauf erfordert.

Die Änderungen der Käufer werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls in Auftrag gegeben.

Kosten für zusätzliche Leistungen und individuelle Beratung oder Betreuung durch Architekten, Fachplaner, Spezialisten usw., werden Käufern direkt verrechnet und sind vor Bezug fällig.

Durch Verzögerungen im Bauablauf sowie durch Witterungseinflüsse bedingt, können Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten allfällig erst nach Bezug der Bauten fertiggestellt werden. Untergeordnete Mängel oder erst nach Bezug festgestellte, werden von der Bauleitung erfasst und koordiniert zur Nachbesserung angewiesen oder zusammen mit den Garantiarbeiten behoben.

Für Angaben inklusive MwSt. gilt der zum Zeitpunkt der Leistungserbringung gültige Mehrwertsteuersatz.

Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung kleinere Änderungen an Plänen und Baubeschrieb vorzunehmen, soweit sie den Gebrauchswert und die Qualität nicht beeinträchtigen.

Der Käuferschaft ist der Baustellenbesuch nur gemeinsam mit der Bauleitung erlaubt.

3 Reihenhäuser									
Überbauung "Wiese", 5322 Koblenz						Verkaufspreise			
Objekt	Lage	Netto- geschossfl.	Keller m2	Parzellen- grösse	Sitzplatz m2	Grünfläche m2	Preis inkl. 2 Garagenplätze		Preis inkl. 1 Garagenplatz
Zeile A									
Haus A1	39A NW	5.5-Zimmer	128.80	26.80	259.30	21.20	141.40	CHF 940'000.00	CHF 910'000.00
Haus A2	39B Mitte	5.5-Zimmer	132.00	26.70	157.00	20.40	48.60	CHF 890'000.00	CHF 860'000.00
Haus A3	39C SO	5.5-Zimmer	128.80	26.80	261.70	21.20	149.10	CHF 950'000.00	CHF 920'000.00
Zeile B									
Haus B1	39D NW	5.5-Zimmer	128.80	26.80	234.00	21.20	116.20	CHF 940'000.00	CHF 910'000.00
Haus B2	39E Mitte	5.5-Zimmer	132.00	26.70	144.50	20.40	36.10	CHF 890'000.00	CHF 860'000.00
Haus B3	39F SO	5.5-Zimmer	128.80	26.80	240.30	21.20	127.80	CHF 950'000.00	CHF 920'000.00
Zeile C									
Haus C1	39G NW	5.5-Zimmer	128.80	26.80	273.20	21.20	152.80	CHF 940'000.00	CHF 910'000.00
Haus C2	39H Mitte	5.5-Zimmer	132.00	26.70	161.20	20.40	51.10	CHF 890'000.00	CHF 860'000.00
Haus C3	39I SO	5.5-Zimmer	128.80	26.80	312.70	21.20	197.90	CHF 950'000.00	CHF 920'000.00