



3.5-Zimmer- Attikawohnung "Zwahlenmätteli"



Austrasse 30
3176 Neuenegg

Allgemeiner Beschrieb

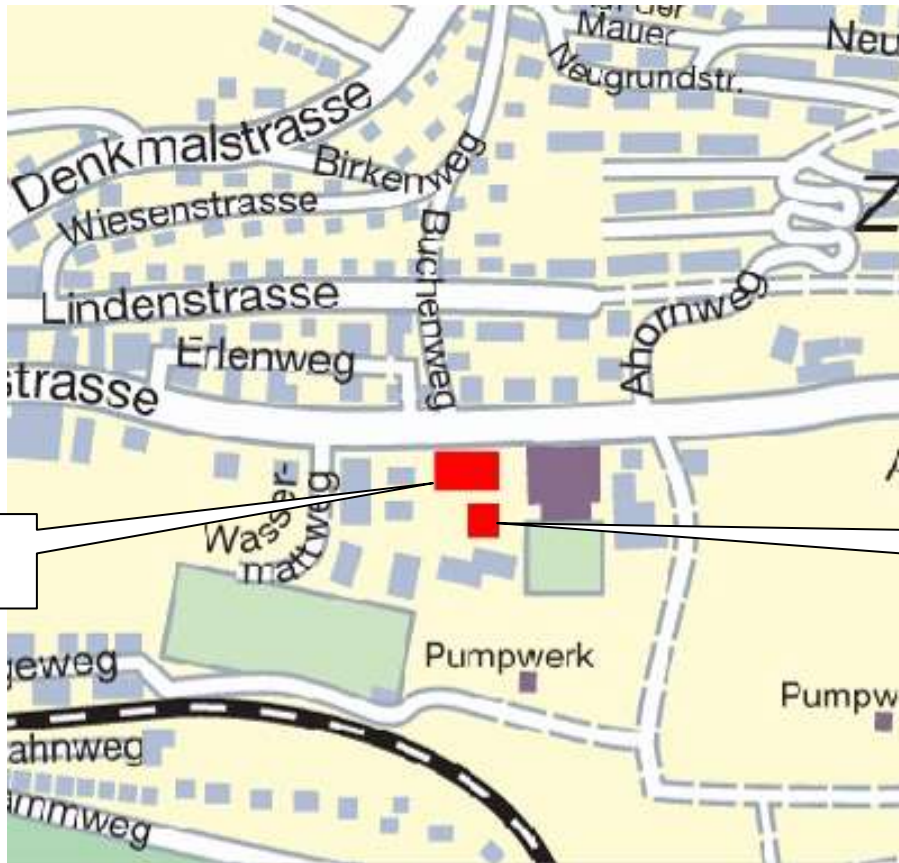
ADRESSE:	: Austrasse 30, 3176 Neuenegg
OBJEKT	: 3 ½- Zimmer-Attikawohnung
GRUNDBUCHBLATT	: Neuenegg-GBBL.-Nr. 2445-4
HALT	: 895 m ²
WERTQUOTE	: 244/1'000
BAUJAHR	: 2014
AMTLICHER WERT	: Fr. 265'360.--
BRANDVERSICHERUNG	: Fr. 1'600'000.--
EIGENMIETWERT	: Fr. 12'010.-- Bund Fr. 10'200.-- Gemeinde
SCHULDBRIEFE	: Fr. 420'000.--
NEBENKOSTEN	: Fr. 3'558.-- p.a. (inkl. EF im 2015)
ERNEUERUNGSFONDS	: Fr. 5727.-- per 31.12.2015
VERKAUFSPREIS	: Fr. 525'000.-- Wohnung Fr. 30'000.-- Einstellhallenplatz Fr. 14'000.-- Autoabstellplatz
BEZUGSTERMIN	: Nach Vereinbarung
KOSTEN	: Die Kosten für Handänderung und Grundbuch- eintrag gehen zu Lasten der/s Erwerber/s
BESICHTIGUNGEN	: Nur nach telefonischer Voranmeldung möglich.

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. 5'000 Einwohnern. Das kulturelle Leben wird geprägt durch über 50 Vereine unterschiedlichster Couleur und die Nähe zur Bundeshauptstadt.



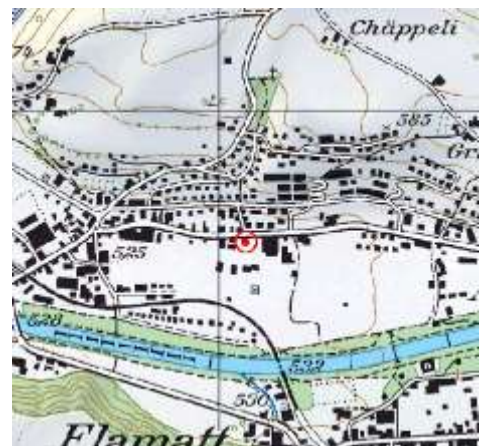
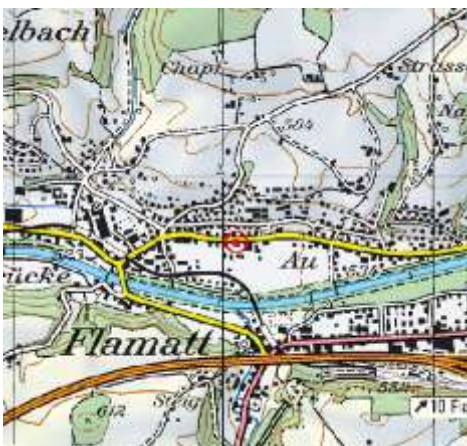
- Läden:
- Es gibt viele ausgezeichnete Detaillisten sowie Coop, Migros und Denner in Neuenegg resp. Flamatt.
- Schulen:
- Neuenegg verfügt über einen Kindergarten, eine Primar- und Sekundarschule.
- Sport:
- Diverse Sportvereine, eine Tennisanlage mit Innen- und Aussenplätzen, zwei Reitanlagen und 33 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.

Standort



Nr. 28
2 x 4-Fam.-haus

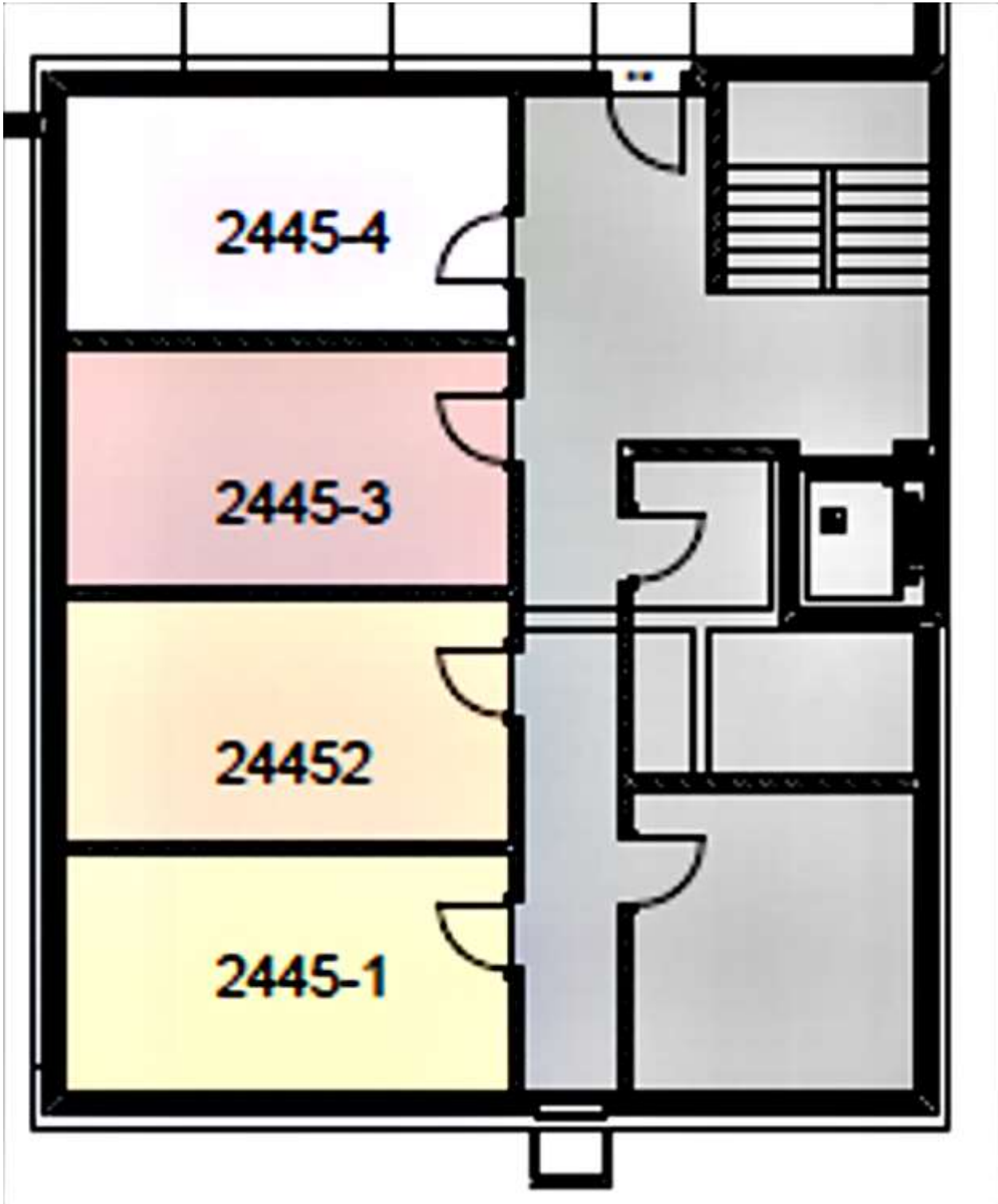
Nr. 30
4-Fam.-haus



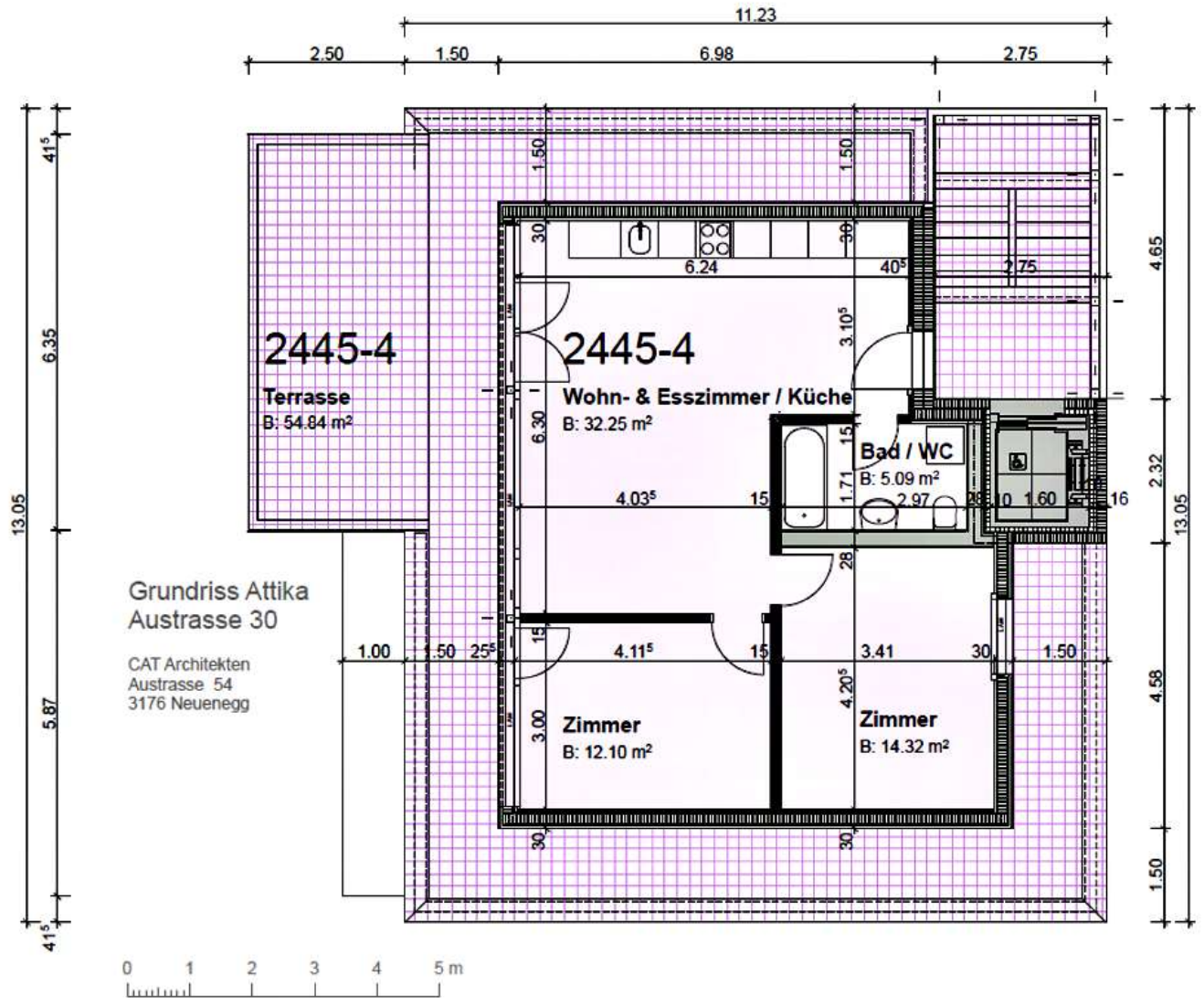
Untergeschoss Nr. 28 / 30



Untergeschoss Nr. 30

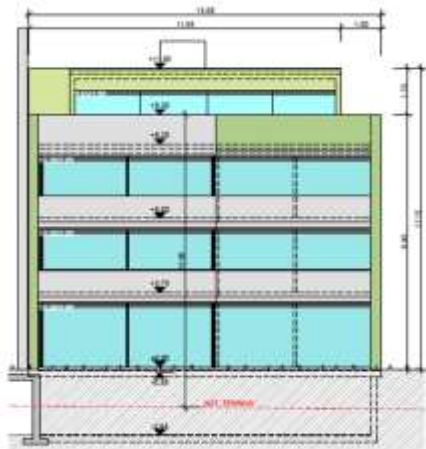


Attika Nr. 30



Fassaden Nr. 30

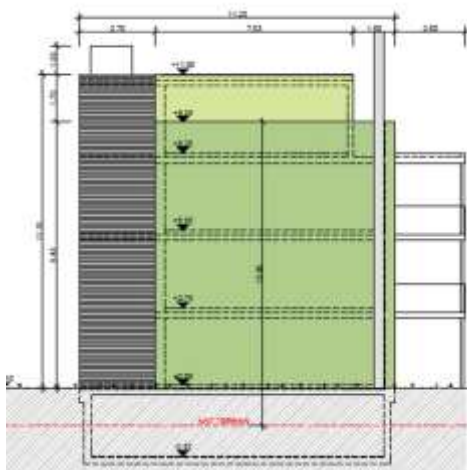
Westfassade



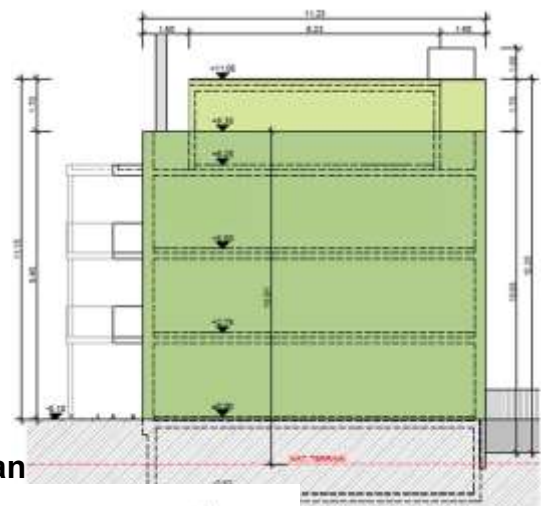
Ostfassade



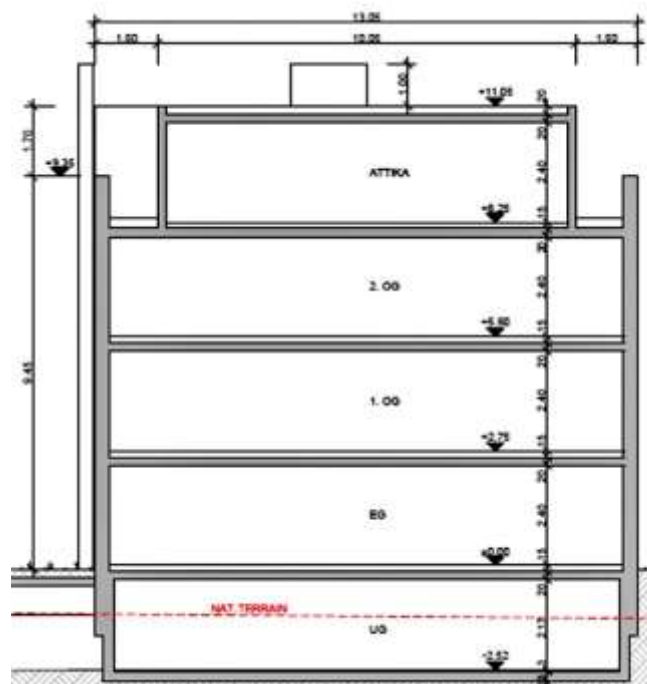
Nordfassade



Südfassade



Schnittplan



Belastungsberechnung

Berechnungsbeispiel

Verkaufspreis		Fr.	525'000.00
Einstellhallenplatz	1 à Fr.	30'000.00	Fr. 30'000.00
Abstellplatz	1 à Fr.	14'000.00	Fr. 14'000.00
Total			Fr. 569'000.00

Handänderungskosten

Total Handänderung ca. <u>0.80%</u> bei Eigenbedarf	Fr.	4'552.00	Fr. 4'552.00
Totale Gestehungskosten			Fr. 573'552.00

FINANZIERUNG

Eigenkapitalanteil

Eigenkapital	ca.	20.00%	von Fr.	573'552.00	Fr.	114'710.40	Fr. 114'710.40
--------------	-----	---------------	---------	------------	-----	------------	-----------------------

Fremdkapital

I. Hypothek ca.	65.00%	von Fr.	573'552.00	Fr.	372'809.00
II. Hypothek ca.	15.00%	von Fr.	573'552.00	Fr.	86'033.00
Total Fremdkapital	<u>80.00%</u>			Fr. 458'842.00	Fr. 458'842.00
Totale Gestehungskosten					Fr. 573'552.40

ZINSBELASTUNG

I. Hypothek	à	1.50%	Fr.	5'592.00
II. Hypothek	à	2.25%	Fr.	1'936.00
Totale Fremdkapitalzinsen p.a.			Fr. 7'528.00	
Totale Fremdkapitalzinsen p.m.			Fr. 627.00	Fr. 627.00
Nebenkosten 2015, inkl. EF von Fr. 40.--				Fr. 297.00
Totale Kosten (Fremdkapital + Betriebskosten)				Fr. 924.00
Amortisation der II. Hypothek	15	Jahre		Fr. 478.00
Totale Lasten inkl. Amortisation II. Hypothek (exkl. Steuervorteil)				Fr. 1'402.00

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

Baubeschrieb

Ueberbauung „Zwahlen Mätteli“

Austrasse 28 & 30 in 3176 Neuenegg

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Foundation:

Die Foundation der Häuser besteht aus einer Unterlagsbetonschicht PC 150kg/m³ und einer armierten, wasserdichten Betonplatte von ca. 25cm Dicke in PC 300kg/m³. Wo erforderlich wird die Betonplatte mit Frostriegeln ergänzt.

Wände Untergeschoss:

Die erdberührenden Wände sind 25cm stark in armiertem, wasserdichtem Beton PC 300kg/m³ ausgeführt. Die Innenwände sind in 12cm-17.5cm starkem Kalksandstein oder Beton erstellt.

Wände EG, OG + Dachgeschoss:

Die Innenwände sind je nach statischer resp. technischer Anforderung in „KNAUF“ Metallständerwänden, Vollgipsplatten, Backstein oder Beton ausgeführt.

Geschossdecken:

Die Decken über den Geschossen sind massiv in Ortbeton PC 300kg/m³ ausgeführt und entsprechend den statischen Erfordernissen ca. 24cm stark dimensioniert. Die Decke über UG ist thermisch gedämmt.

Treppen:

Die Haupttreppen sind als Betonelementtreppen ausgeführt, die Treppen und die Zwischenpodeste sind mit Platten belegt. Die Aussentreppen sind in Beton ausgeführt.

Fassade EG - 2.OG:

Die Fassade ist durchgehend mit einer Kompaktaussenisolation gedämmt.

Aufbau v.i.:

- eingefärbter Vollabrieb 1.5mm
- Grundputz ca. 10mm
- Backstein MBNV 17.5cm (bei Erdkontakt Beton ca. 25cm)
- Dämmung EPS 160mm (Erdkontakt XPS 80mm)
- Einbettmörtel mind. 2mm
- Armierungsgewebe
- Voranstrich/Haftbrücke
- Kunststoffdeckputz Weissgrau 3mm
- U = ca. 0.18 W/m²K (verputzte Fassade)

Fassade Attika:

Die Attikafassade ist als Holzrahmenkonstruktion in Trockenbauweise mit einer hinterlüfteten Zementfaser-Aussenhaut ausgeführt.

Aufbau v.i.:

- eingefärbter Vollabrieb 1.5mm
- Gipsfaserplatte 15mm

- Installationsraum 35mm
- Grobspanplatte 18mm
- Massivholzständer 18cm
- Cellulose Dämmung 180mm
- diffusionsoffene Holzfaserplatte 20mm
- Hinter Lüftung 40mm
- Zementfaserplatte
- U = ca. 0.14 W/m²K

Dächer:

Beschrieb von Aussen nach Innen

Hauptdach:

- extensive Begrünung, ca. 8cm Substrat mit Sedum Einsaat
- Trennlage
- XPS Dämmung 60mm
- Abdichtung 2-lagig und wurzelfest
- Trägerplatte ca. 20mm
- Cellulose Dämmung 280mm
- Konstruktionsholz
- Dampfsperre
- Grobspanplatte 18mm
- Installationsraum 35mm
- Gipsfaserplatte 15mm
- Spritzputz
- U = ca. 0.12 W/m²K Terrasse:
- Gartenplatten in Zement 40/40/4cm, gefasst
- Splitt ca. 4cm
- Trennlage
- Abdichtung 2-lagig und wurzelfest
- Dämmung PU 140mm
- Dampfbremse
- Beton 24cm
- Abglättung auf Haftbrücke
- Spritzputz
- U = ca. 0.18 W/m²K

Spengler:

Sämtliche Spenglerarbeiten sind in CuTiZi-Blech oder Chromnickelstahl ausgeführt.

Fenster:

Weisse PVC Fenster mit gedämmter Rahmenverbreiterung und Isolierverglasung; U_{Glas} = 1.10 W/m²K

Alle Fenster in den Wohnungen werden mit Dreh-Kippbeschlägen ausgerüstet.

INSTALLATIONEN

Heizung/Warmwasser:

Als Wärmeerzeuger wird eine Grundwasserwärmepumpe installiert. Die Anlage befindet sich im Untergeschoss Austrasse 30 und liefert auch die Energie für das Gebäude an der Austrasse 28. Die Wärmeverteilung zwischen den Gebäuden wird gezählt.

Die Wärmeverteilung der Geschosse ist mit Bodenheizrohren ausgeführt. Die Vorlauftemperatur wird in Abhängigkeit der Aussentemperatur vorreguliert und die Raumregulierung wird in den Heizverteilkästen der jeweiligen Wohnungen mit Drosselventilen bewerkstelligt.

Das Untergeschoss und das Treppenhaus sind nicht beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung wird mit der Wärmepumpe über zwei 800l Zentralspeicher im UG Austrasse 28 & 30 und gewährleistet.

Heiz- und Warmwasserverbrauch werden elektronisch erfasst.

Sanitäre Apparate:

Austrasse 28

EG - 2.OG West: Budget CHF 11'000.00

EG - 2.OG Ost: Budget CHF 11'000.00

Attika: Budget CHF 12'500.00

Austrasse 30

EG - 2.OG: Budget CHF 11'000.00

Attika: Budget CHF 7'500.00

Die definitive Auswahl erfolgt je nach Baufortschritt durch den Käufer oder den Architekten. Die definitive Offerte / Kosten der Apparate werden nach der Auswahl vom Installateur offeriert und sind vom Besteller zu unterzeichnen. Leitungsanpassungen infolge abweichender Apparateauswahl werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Entsorgungsleitungen:

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

Aussenwasseranschluss:

Je ein Anschluss ist gartenseitig im EG und im UG in der AEH vorgesehen.

Elektroinstallationen:

Alle elektrischen Leitungen sind in den Wohngeschossen unter Putz montiert. Die Ausenbeleuchtung wird an dem Zähler des allgemeinen Stromes angeschlossen. Die Kellerabteile werden an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen. Telefon- und TV-Anschlüsse sind im Wohnbereich platziert. Der TV Empfang wird mit einem Kabelanschluss gewährleistet. Für die detaillierten Installationen sind die Elektropläne massgebend.

Lüftung:

In der Küche wird eine Umluft Haube installiert. Die Entlüftung der Dusch- und Badezimmer ohne Fenster wird mit Deckenventilatoren bewerkstelligt und über Dach, resp. an die Fassade geführt.

INNENAUSBAU

Böden:

In den Wohngeschossen sind Anhydrit- resp. Zementunterlagsböden 40-50mm stark,

schwimmend auf eine 30 - 80mm starke Dämmung mit einer Trennlage und einem 15mm Randstellstreifen geplant. Die Bodenbeläge sind frei wählbar und haben als Standard ein Budget von CHF 100.00 / m² fertig verlegt (inkl. Vorarbeiten und elastischen Fugen). Für Fussleisten steht ein Budget von CHF 15.00 m¹ zur Verfügung. Das Untergeschoss ist mit einer fein taloschierten Betonoberfläche versehen und im Bereich des Treppenhauses mit Teppich belegt. Die Balkone sind mit einem Zementüberzug im Gefälle versehen. Der Sitzplatz der Erdgeschosswohnung ist mit Zementplatten 40/40/4cm befestigt.

Wände:

Alle Backsteinwände in den Wohngeschossen sind mit einem Grundputz von ca. 8mm und einem 1.5mm Fertigabrieb (weiss) versehen. Die Gipswände sind abgeglättet und mit 1.5mm Fertigabrieb (weiss) ausgeführt. In den Nasszonen werden die Wände im Nassbereich mit keramischen Platten (Budget CHF 90.00 / m² fertig verlegt) belegt. Im Untergeschoss sind die Wände in Beton schalungsglatt roh, die Kalksandsteinwände abgesackt roh und im Korridor und Treppenhaus gestrichen ausgeführt.

Decken:

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

Ofen:

Kaminöfen sind in den Attikawohnungen vorgesehen. Budget pro Ofen CHF 3'500.00

Sonnenschutz:

Die Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse werden mit Rafflamellenstoren in Aluminium, versehen. An den Sitzplätzen und Balkonen der Westfassade wird eine Sonnenstore montiert. Das Attika erhält einen fix montierten Sonnenschirm 3.5/3.5m.

Wohnungseingangstüre:

Türblatt: Herholztürblatt mit Spion; Brandschutz Ei 30; Schallschutz SST 3
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 mit Weissmetalldrücker; Türe zur Technik resp. Autoeinstellhalle als Brandschutztüre in Ei 30.

Küche:

Alle Sichtseiten sind beschichtet und eingefasst mit gerundeten Profilkanten in PVC. Auszüge und Schubladen sind auf hochwertigen Metalbeschlägen mit Bluemotion (Schallschutz) geführt. Die Arbeitsplatte ist aus Granit oder aus Glas.

Apparate:

- Spülbecken aus Chromstahl
- Spülemischbatterie
- Glaskeramikherd
- Backofen
- Dampfabzug (Umluft)
- Kühlschrank ca. 210l
- Geschirrspüler

Der Architekt stellt eine detaillierte Musterofferte der Fa. Idea-Küchen mit Beispielplan zur Verfügung.

Das Budget für die Küchen beträgt:

Austrasse 28

EG. – 2.OG West: Budget CHF 18'000.00

Attika West: Budget CHF 18'000.00

EG. – 2.OG Ost: Budget CHF 22'000.00

Attika Ost: Budget CHF 18'000.00

Austrasse 30

EG. – 2.OG: Budget CHF 19'000.00

Attika: Budget CHF 18'000.00

AUSSENRAUM

Garten:

Die allgemeinen Grünflächen werden mit Rasen angesät. Die als Sondernutzung (private Sitzplätze EG) ausgeschiedenen Flächen werden mit einer Hecke von den allgemeinen Flächen getrennt. Böschungen usw. werden mit „Bodendeckern“ bepflanzt.

Spielplatz:

Der Spielplatz befindet sich auf der AEH und kann von den Bewohnern der Häuser Austrasse 28 & 30 genutzt werden. Der GU stellt pro Wohnung einen Betrag von CHF 1'000.00 für die Ausrüstung des Spielplatzes zur Verfügung. Die Nutzung dieses Budgets (Total CHF 12'000.00) wird den Stockwerkeigentümern überlassen.

Parkplatz/Zufahrt/Rampe:

Die Flächen werden mit einem Heissmischasphalt resp. Beton versehen.

Der Architekt:

Neuenegg, 15.11.2012

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 Offerten ausgewiesen und müssen durch den Käufer schriftlich bestätigt werden. Mehrpreise durch die Materialauswahl oder Layoutänderungen der Bestellerin bei Küche, Sanitaer, Elektriker, Bodenbeläge usw. werden durch den ausführenden Unternehmer direkt beim GU in Rechnung gestellt und mit allfälligen Minderpreisen durch den Generalunternehmer bei der Schlusszahlung verrechnet. Planungs-Aufwendungen des Architekten werden nach dem SIA Zeittarif verrechnet.

Fotodokumentation

