



neubau mehrfamilienhaus in lalden

grosszügige 5 1/2 zimmer-wohnungen

unverbaubar

grosse loggia-terrasse

baustart frühjahr 2022

bezugsbereit 2023



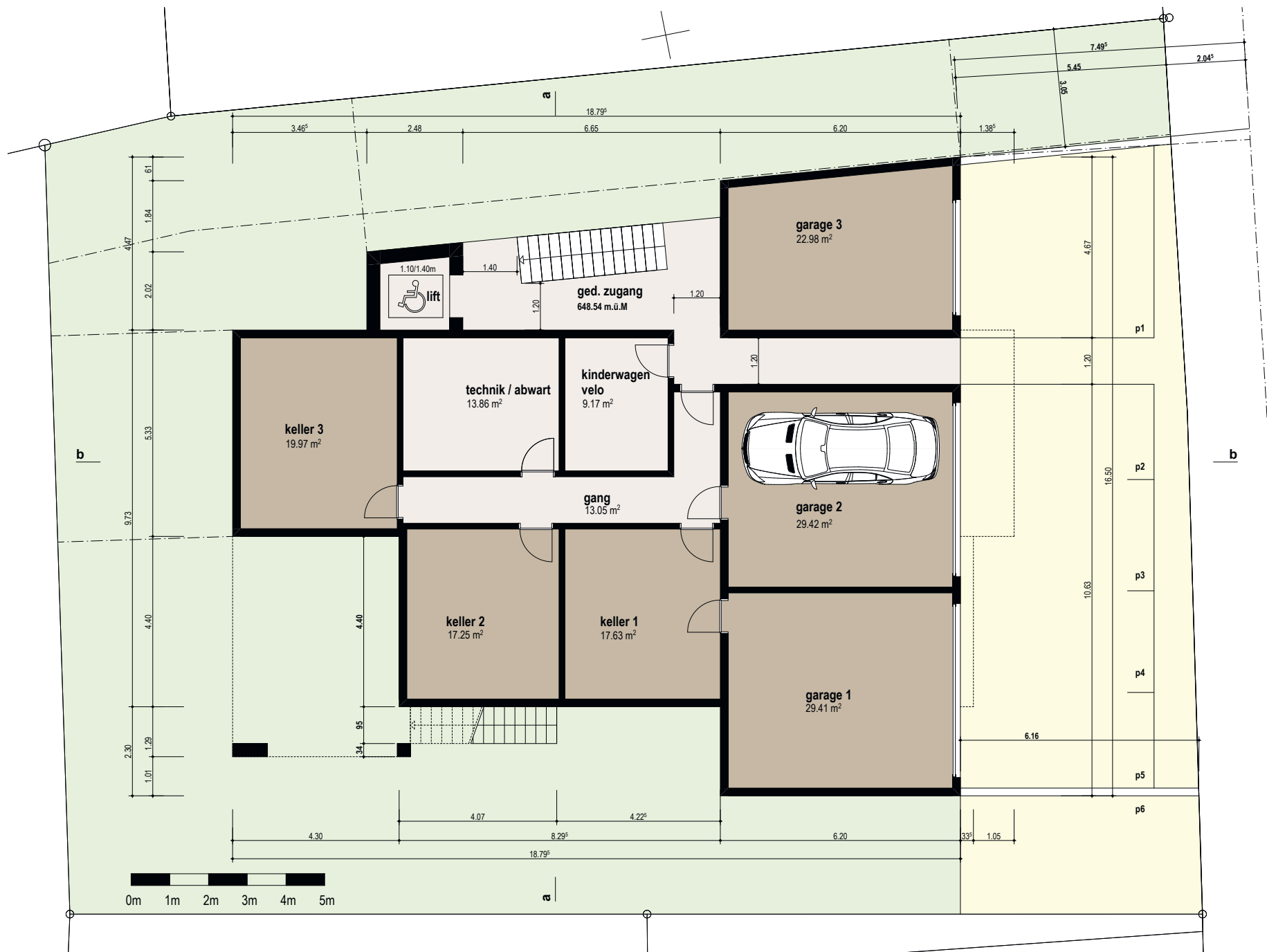
Bernd Theler bernd.theler@thelerag.ch Tel 079 584 59 24



lage



situation







ansicht osten



ansicht norden



ansicht süden



ansicht westen



schnitt a—a



schnitt b—b

schnitte



Konzept

Das Mehrfamilienhaus „lalu“ beinhaltet drei grosszügige 5 1/2 -Zimmerwohnungen. Die Überbauung ist modern konzipiert. Auf eine gute Wärmedämmung und Schallisolation wird speziell geachtet. Sämtliche Zugänge, Türbreiten sowie der Fahrstuhl sind rollstuhlgängig.

Bruttogeschossfläche der Wohnungen

5 ½ Zimmer-Wohnung	1.OG	BGF 173m2 + Balkon 20m2
5 ½ Zimmer-Wohnung	2.OG	BGF 173m2 + Balkon 20m2
5 ½ Zimmer-Wohnung	Dachgeschoss	BGF 173m2 + Balkon 20m2

Wohnungsbeschreibung

5 ½ Zimmer-Wohnung

Grosszügiger Wohnungsgrundriss mit grossem Wohnzimmer und Küche, Elternzimmer mit Ankleide, 3 x Kinderzimmer, grosses Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche, Tages-WC mit begehbare Dusche, Waschküche mit Wäscheturm und ein grosser Balkon.

Folgende Einbauschränke (auf Plänen mit x markiert) sind im Wohnungspreis inbegriffen :

- Garderobe im Entree
- Ankleide im Elternzimmer

Baubeschrieb

Umgebung

Zufahrt Garagen wird asphaltiert. Hauszugang mit Asphalt oder Pflastersteinen. Grünfläche gemäss Situationsplan. Sämtliche Kosten für Umgebung sind im Kaufpreis der Wohnungen enthalten. Installationen eines Kinderspielplatzes ist nicht vorgesehen.

Garagen

Alle Garagen sind mit einem Garagentor (Typ: Sektionaltor Fa. Hörmann) abgeschlossen. Stromkosten der Kellerräume und Garagen werden den Eigentümern direkt belastet.

Rohbau Gebäude

Foundation mit Bodenplatte nach Angaben des Bauingenieurs. Untergeschoss Aussenwände in Stahlbeton. Obergeschosse und Dachgeschoss Wände aus Backstein oder Zementstein. Aus statischen Gründen und infolge der erdbebensicheren Bauweise vereinzelte Wandelemente in Beton. Aussenwände Backstein Silenzio mit 140 mm starker Wärmedämmung, U-Wert 0.20 W/m2K. Zwischenwände in Backstein. Alle Decken in Stahlbeton Stärke 24 cm. Wohnungstrennwände in Backstein zweischalig, mit zwischenliegender Schallisolation oder aus Stahlbeton.

Zimmerarbeiten

Dachkonstruktion als Satteldach mit sichtbarer Holzbalkenkonstruktion (Duobalken / BSH) und Tannenschalung (Natur sieht behandelt).

Bedachung

Hauptdach mit Wärmedämmung aus Steinwolle 180mm, bekiest. Flachdächer über Laubengang und Garagen bekiest.

Sämtliche Spenglerarbeiten in KupferTitanZink.

Fenster

Fenster in Kunststoff-Metall und 3-fach Isolierverglasung mit erhöhtem Wärmeschutzglas und Gummidichtung. Pro Zimmer mind. 1 Fenster mit Kipp-Lüftungsflügeln. Beim Fenster Balkon ist ein Hebeschiebfenster vorgesehen.

Aufzug

Rollstuhlgängiger Aufzug für 8 Personen.

Elektroinstallation

In Kellerräumen sind sämtliche Installationen auf Putz. In Kellern, Garagen, allgemeinen Räumen und Treppenhaus werden die Lampen installiert.

In allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus/Hauseingang wird die Installation unter Putz geführt.

In den Schlafzimmern sind genügend Steckdosen installiert. In der Küche 2 Arbeitssteckdosen bei der Kombination sowie Anschlüsse für Küchengeräte.

Im Wohnzimmer und Elternschlafzimmer sind je ein Telefonanschluss und ein TV-Anschluss vorgesehen.

Anschlussgebühren für Kabelfernsehen sind im Wohnungspreis nicht inbegriffen. Leerrohre für TV / Telefon sind in den Kinderzimmern eingeplant.

Eine Gegensprechanlage mit automatischer Türöffnung ist inbegriffen. Auf den Balkonen sind je eine Steckdose und eine Lampe vorgesehen.

Heizung

Die Heizungsanlage besteht aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe (Splitt) mit Fussbodenheizung.

Durch den Umkehrbetrieb der Wärmepumpe lässt sich die Raumtemperatur über die Fußbodenheizung im Sommer absenken.

- Warmwasseraufbereitung Speicher Chromstahl V4A. Wärmeabgabe Bodenheizung. Verbundrohr Vesca-Metal-plast12/16mm PEMD/ALU/PEMD. Raumtemperatur RaumThermostat
- Boden gegen Erdreich Dachpappe EP4 (gegen aufsteigende Feuchtigkeit), Wärmedämmung 100mm, Wärme -und Trittschalldämmung Alu-Folie mit PE Beschichtung 20mm.
- Zwischengeschosse Wärmedämmung Polystyrol 20mm, Wärme -und Trittschalldämmung Alu-Folie mit PE Beschichtung 20mm.

Sanitäranlagen

Alle Leitungen in den Wohnungen sowie im Treppenhaus/Hauseingang werden unter Putz verlegt. Kalt- und Warmwasser mit geräuscharmen Kunststoffrohren.

Für die Sanitärapparate und Sanitärmöbel in Nasszellen der Wohnungen sind folgende Beträge enthalten:

5 ½-Zimmerwohnung 1.OG und 2.OG : Fr. 22'000.- inkl. MwSt.

5 ½-Zimmer-Dachgeschoss : Fr. 24'000.- inkl. MwSt.

Die Lieferanten werden vom Verkäufer vorgegeben.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Boiler im Technikraum mit Wasserzähler pro Wohnung. Lieferung und Installation von Waschautomat und Trockner sind im Wohnungspreis enthalten (Typ V-Zug oder gleichwertiges Produkt).

Beim Garagenvorplatz sowie bei der Grünanlage wird je ein Gartenwasseranschluss installiert.

Kücheneinrichtung

Küchenkombination mit Unter- und Oberbauten sowie Hochschränken. Fronten in Kunstharz, Farbe nach Wahl und Abdeckung in Kunstharz.

Apparate: Dampfzug, Kühlschrank, Geschirrspülautomat und Herd/Backofen. Marke nach Wunsch Käufer (Miele, Zug, Siemens usw.).

Die Abdeckung der Küchenrückwand ist im Gesamtpreis der Küche enthalten.

Küche 5 ½-Zimmerwohnung 1.OG und 2.OG : Fr. 33'000.- inkl. MwSt.

Küche 5 ½-Zimmer-Dachgeschoss : Fr. 35'000.- inkl. MwSt.

Die Lieferanten werden vom Verkäufer vorgegeben.

Gipserarbeiten

Sämtliche Wände mit Zementgrundputz. Decken mit Gipsabglättung.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren Türblatt 40 mm Decor Standardfarbe nach Wahl mit Futter und Verkleidung. Wohnungseingangstüre Ausführung in Kunststoff-Aluminium. Garderobe und Einbauschränke (siehe Raumprogramm Wohnungen). Standort und Grösse Einbauschränke gemäss Plan, Decor dito Zimmertüren oder Standardfarbe nach Wahl.

Simsbretter in Kunstharz. Vorhangsbretter sind keine vorgesehen.

Schliessanlage: Sicherheitsschliessung nach übergeordnetem Schliessplan.

Storen

Manuell bedienbare Raffstoren mit Dämpfungslippen und geräuscharmen Führungsschienen. Die Storen im Wohnen, Essen und Kochen sind elektrisch bedienbar vorgesehen.

Unterlagsböden

Schwimmender Unterlagsboden mit Bodenheizung (Fliessestrich); Zwischengeschossdecken mit 2 cm Trittschall- und 2 cm Wärmedämmung.

Bodenbeläge / Plattenarbeiten

WC/Dusche/Bad: Boden und Wandplatten bis Fr. 65.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.
Wohnzimmer, Küche und Korridor: Bodenplatten bis Fr. 65.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.
Schlafzimmer und Kinderzimmer : Bodenbelag bis Fr. 65.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.
Sockel Holz oder Platten ist im m²-Preis enthalten. Beim oben angegebenen m²-Preis handelt es sich um den effektiven Kaufpreis (inkl. MwSt.) ohne Verlegen. Das Verlegen ist im Wohnungspreis enthalten.

Malerarbeiten

Decken in Wohn- und Schlafzimmern mit Spritzputz. Wände in den Wohn- und Schlafzimmern mit Aufziehputz 1.0 bis 1.5 mm. Im Entree, Wohnen, Küche und Waschküche sowie Treppenhaus werden die Wände 1x mit Dispersion überstrichen.

Alle Holzteile, Schreinerarbeiten, Balkenlage Attikageschoss und Dachtäfer naturbehandelt lackiert.

Balkone

Geländer in Chromstahl, Füllungen Glas. Boden Feinsteinzeugplatten bis Fr. 50.-/m² (inkl. MwSt.), gemäss Preisliste Baumaterialhändler.

Bemerkungen

Änderungen, die behördlich sind oder aus technischen, baulichen Gründen notwendig sind, bleiben vorbehalten. Allfällige Mehrkosten infolge Materialwahl des Käufers bzw. Änderungen gegenüber der Normalausführung gehen zu Lasten des Käufers.

Der Käufer hat die Möglichkeit, die Muster und Farben des Innenausbaus der einzelnen Materialien im Rahmen des vorliegenden Baubeschriebes auszuwählen, insofern dies die Bauausführung nicht beeinträchtigt. Alle Flächenangaben und Masse auf den Plänen sind unverbindlich und können infolge Änderungen abweichen.

Erdbebensicherheit

Die Erdbebensicherheit der Überbauung entspricht den Vorschriften. Der für die Erdbebensicherheit der Gebäude erforderliche Mehraufwand zur Anpassung der Tragkonstruktion und der Grundrisse ist in den Wohnungspreisen enthalten.

Musterwohnung

Wir sind gerne bereit auch Ihnen unverbindlich Musterwohnungen vorzustellen.

Vorgesehener Baubeginn

Sommer 2023

Vorgesehener Bezugsbereitschaft

Ende 2024

Der Verkäufer hat Anspruch auf angemessene Erstreckung der vereinbarten Fristen, wenn höhere Gewalt oder andere von dem Generalunternehmer nicht zu vertretende Umstände die termingerechte Ausführung verzögern, wie z.B. behördliche Massnahmen, verspätete Entscheide des Bestellers oder der Behörden, Unruhen, Streiks, ausserordentliche Kälte- und Regenperioden, nicht voraussehbare Schwierigkeiten im Baugrund, Dienstbarkeiten Nachbarparzelle, Einsprachen, Pandemien / Epidemie und ähnliche Umstände .

Auskunft und Verkauf

Bernd Theler

bernd.theler@thelerag.ch

Tel.: 079 584 59 24

