



EXKLUSIVES VILLA CASA ANGEBOT

WOHNEN IM NATURPARK DIEMTIGTAL

**4½ Zimmer Neubau
Schuelstücki, 3756 Zwischenflüh**

Nähe Bushaltestelle
Im Ski- & Wandergebiet
Bestimmen sie mit beim Innenausbau

Infos unter 033 655 03 03
oder www.villa-casa.ch

**FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT**



DIE IMMOBILIENPROFIS AUS LEIDENSCHAFT

Für mehr Lebensqualität

Markus Gerber ist Immobilienprofi durch und durch. Vor über 20 Jahren hat er angefangen, Immobilien zu verkaufen und seit 2001 führt er als Inhaber die Villa Casa AG.

Ab da wurde er durch Ehefrau Beatrice nicht nur rat- sondern auch tatkräftig unterstützt. Kein Wunder, aber schön, dass nun auch die beiden Gerber-Kinder Patric und Michelle mit in das Familienunternehmen eingestiegen sind und sich darauf vorbereiten, dieses in zweiter Generation zu übernehmen.

Denn für Gerbers ist die Familie der Kern des Lebens und in diesem Sinn auch der Kern ihres Unternehmens.



INHALT

4½ Zimmer Einfamilienhaus Ref. 22005

1. Lage-, Orts- und Situationsplan	2
2. Informationen zur Ortschaft	3
3. Impressionen	4
4. Pläne und Visualisierungen	6
5. Nordfassade	12
6. Ostfassade	13
7. Südfassade	14
8. Westfassade	15
9. Schnitt A-A	16
10. Kennzahlen	17
11. Baubeschrieb	18
12. Verkaufspreis	26
13. Barauslagen	26
14. Optionale Erweiterungen	27



Copyright©

Die vorliegende Dokumentation wurde durch die Villa Casa AG ausgearbeitet. Die Dokumentation darf weder überarbeitet noch teilweise oder vollständig kopiert werden.

Anmerkung/Verbindlichkeit

Diese Dokumentation ist für den Abschluss von Verkäufen nicht verbindlich. Beim Verkaufspreis handelt es sich grundsätzlich um einen Fixpreis.



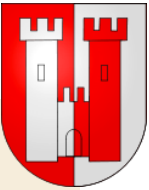
1. LAGE-, ORTS- UND SITUATIONSPLAN

Lage- und Ortsplan



Situationsplan





2. INFORMATIONEN ZUR ORTSCHAFT

Zwischenflüh - Zwischen dem felsigen Turnen/Abendberg und dem Wiriehorn

Neben den Wohngebieten im Talboden verfügt das Diemtigtal über ausgedehnte Waldpartien und begehrte Alpweiden. Die Alpwirtschaft besitzt seit jeher einen grossen Stellenwert. Als landschaftliche Einzigartigkeit können im Diemtigtal verschiedene Stadien der Vegetation im gleichen Zeitabschnitt beobachtet werden. Dies gründet in der Struktur des Tales mit dem tiefsten Punkt auf 640 m ü. M. (Burgholz) und dem höchsten Punkt auf 2652 m ü. M. (Männliflüh).

Die unverbrauchte und vielfältige Landschaft des Diemtigtals zeichnet sich auch aus durch verschiedene Bergseen mit ihren eindrücklichen Kulissen inmitten der imposanten Bergwelt. Die Alpwirtschaft, die zahlreichen Gewässer, die einzigartige Tier- und Pflanzenwelt sind für das Tal charakteristisch.

Weitere Infos finden Sie unter www.Diemtigtal.ch oder www.berneroberland.ch

Einkauf

Für den täglichen Einkauf finden Sie in den umliegenden Ortschaften mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Die grösseren Einkaufszentren in Thun sind mit dem Auto in 30 Minuten erreichbar.

Schule

In der Schulanlage Wiriehorn befindet sich der Kindergarten sowie die Unterstufe (1-6. Klasse). Die Real-Oberstufe (7-9. Klasse) ist in Oey-Diemtigen und die Sekundar (7-9. Klasse) in Erlenbach.

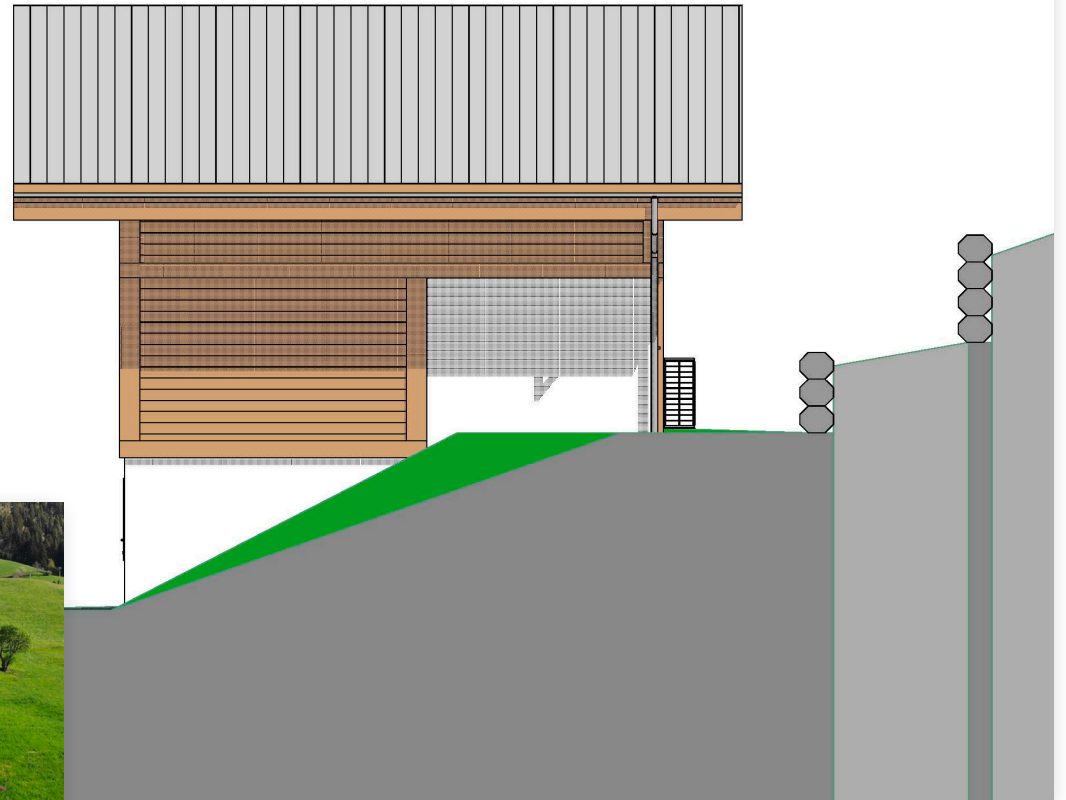
Allgemeine Infos zur Gemeinde Diemtigen

Kanton:	Bern (BE)
Verwaltungskreis:	Frutigen-Niedersimmental
Höhe:	828 m ü. M.
Höhenbereich:	636–2652 m ü. M.
Fläche:	129,94 km ²
Einwohner:	2'289 (31.12.2020)
Gemeindepräsident:	Jürg Stucki
Website:	www.diemtigen.ch
Steueranlagen:	
Kanton	3,025
Gemeinde	1,9
Liegenschaftssteuer (vom amtl. Wert)	1,5 %



3. IMPRESSIONEN

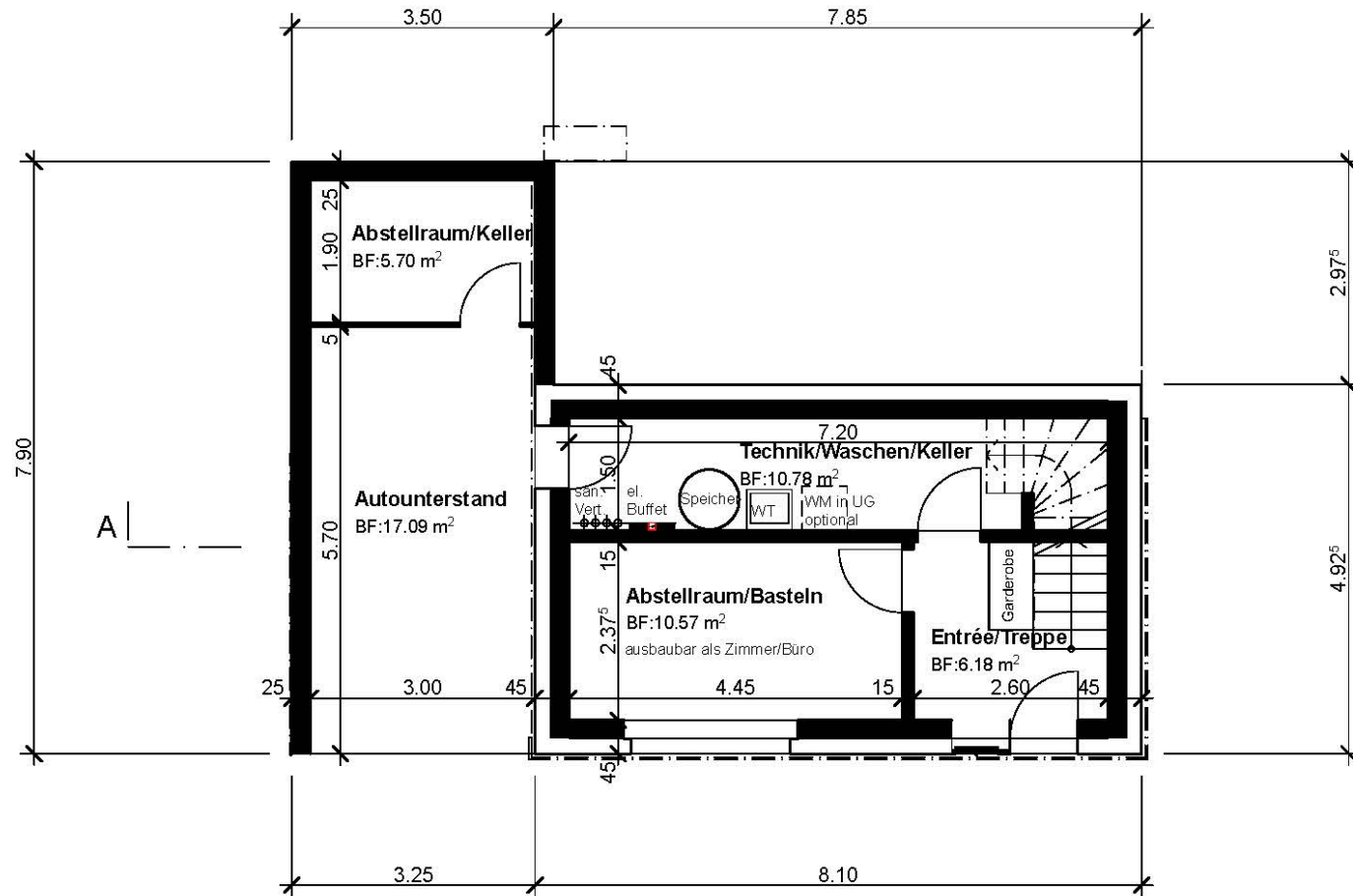
Luftaufnahmen

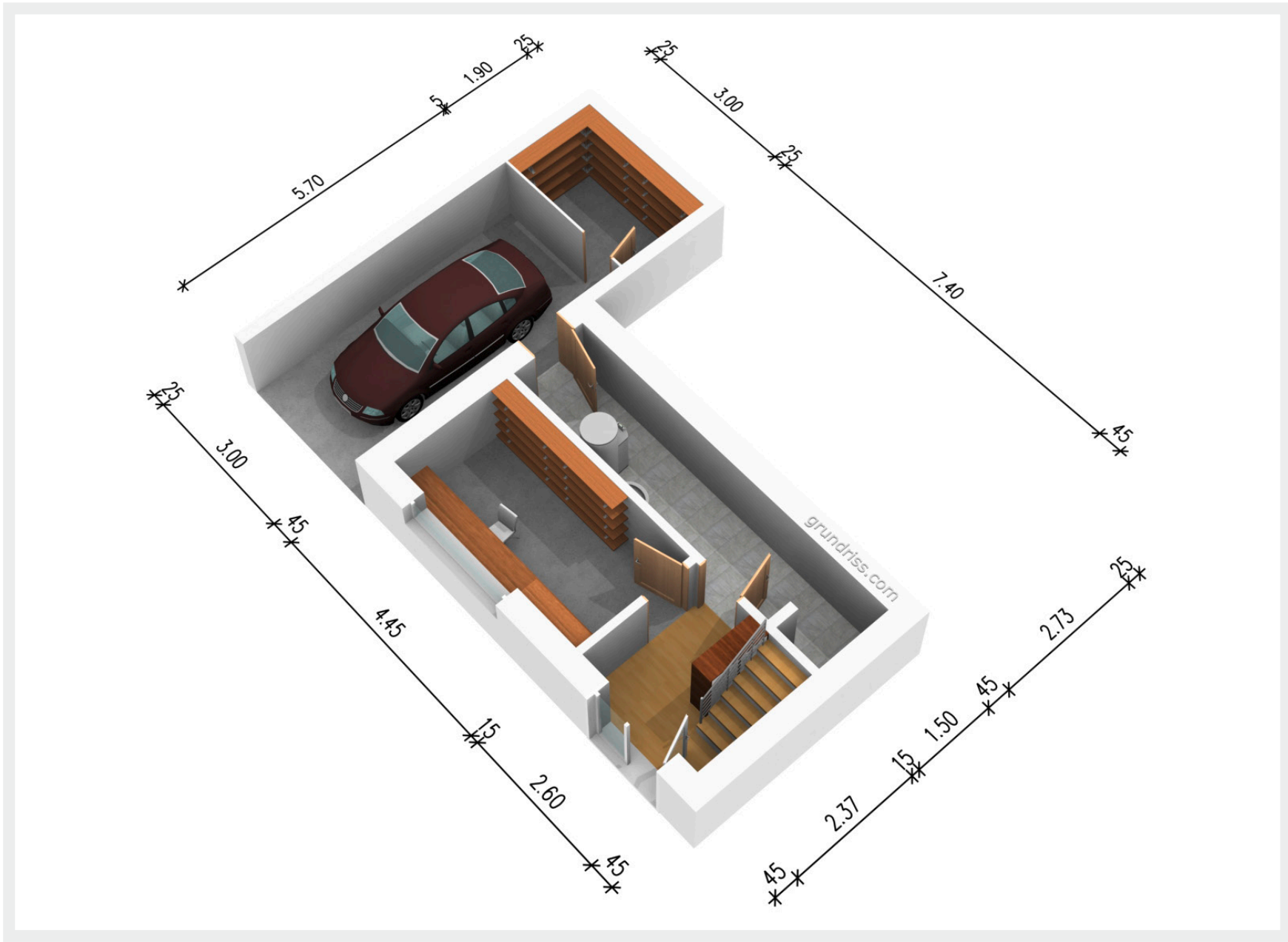




4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

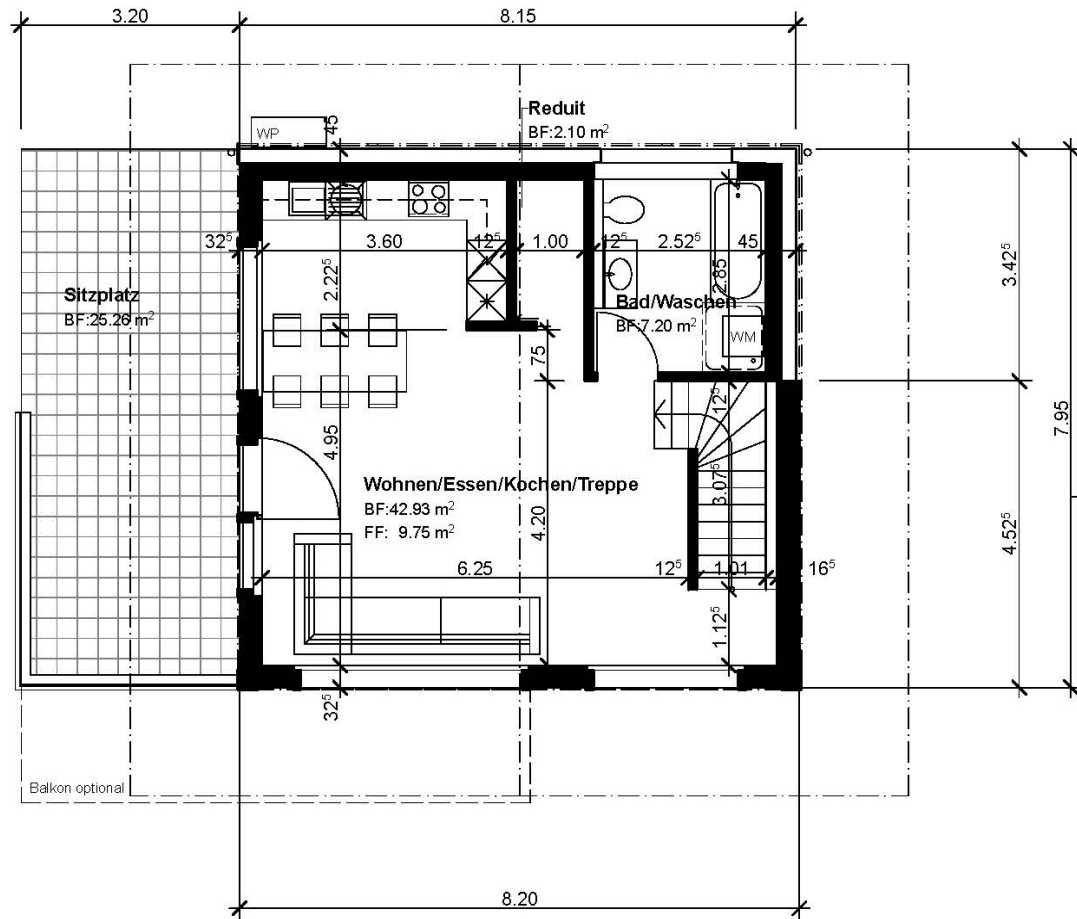
Untergeschoss

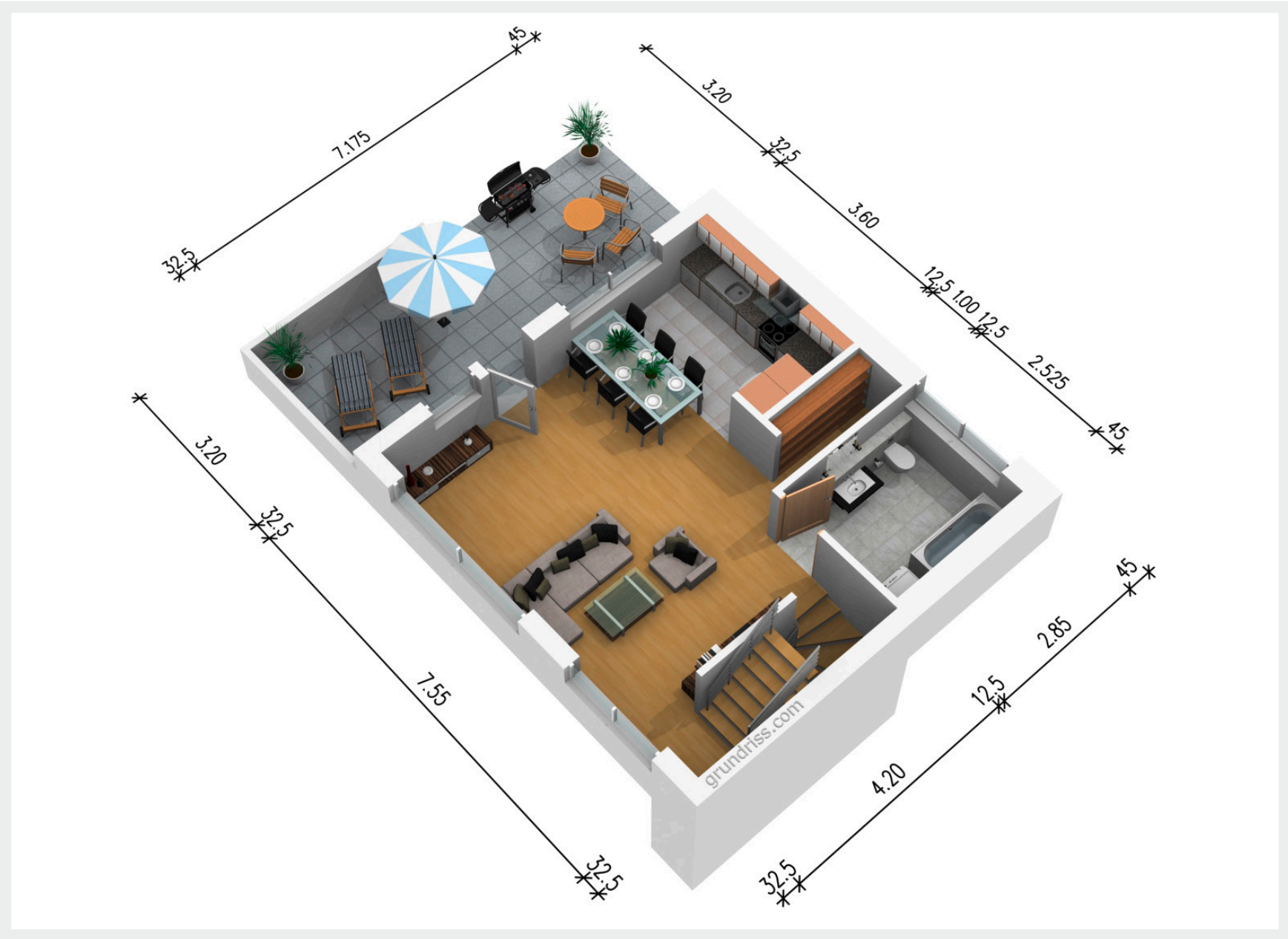




4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

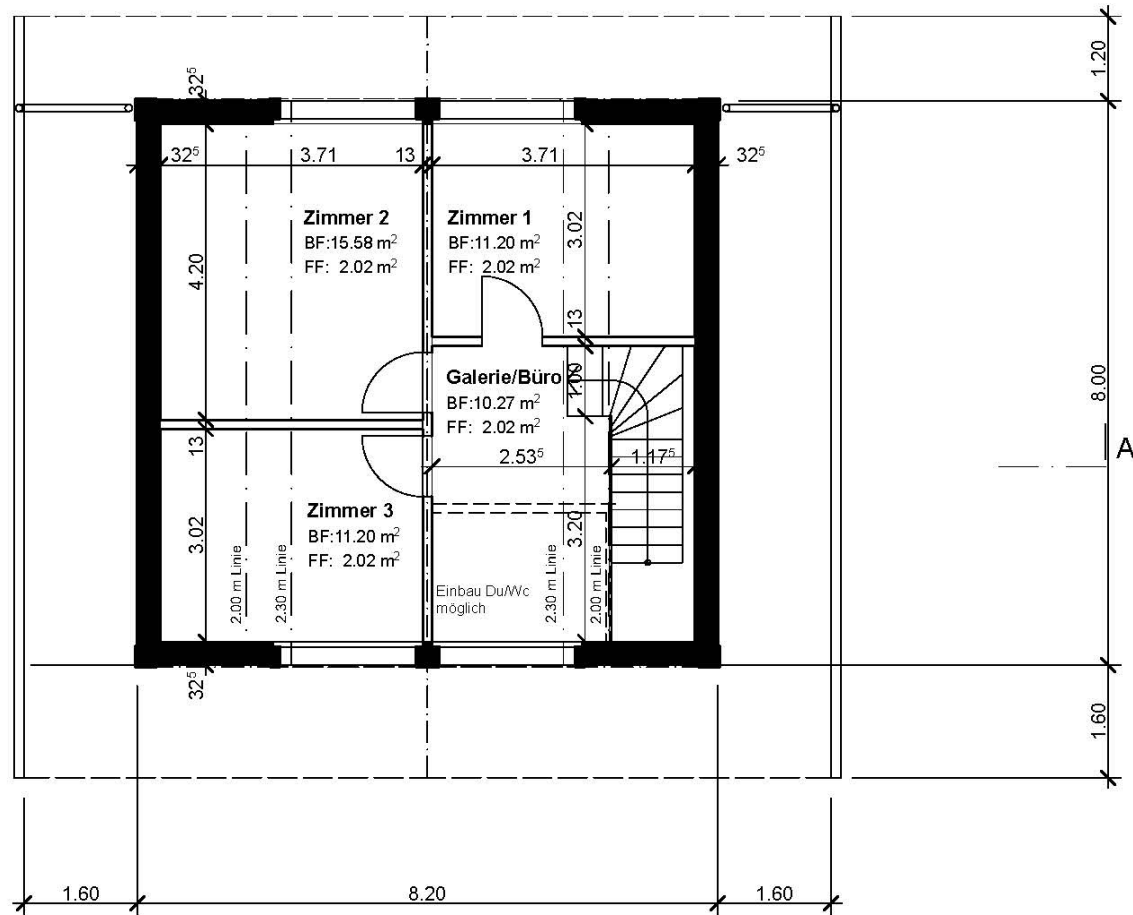
Erdgeschoss

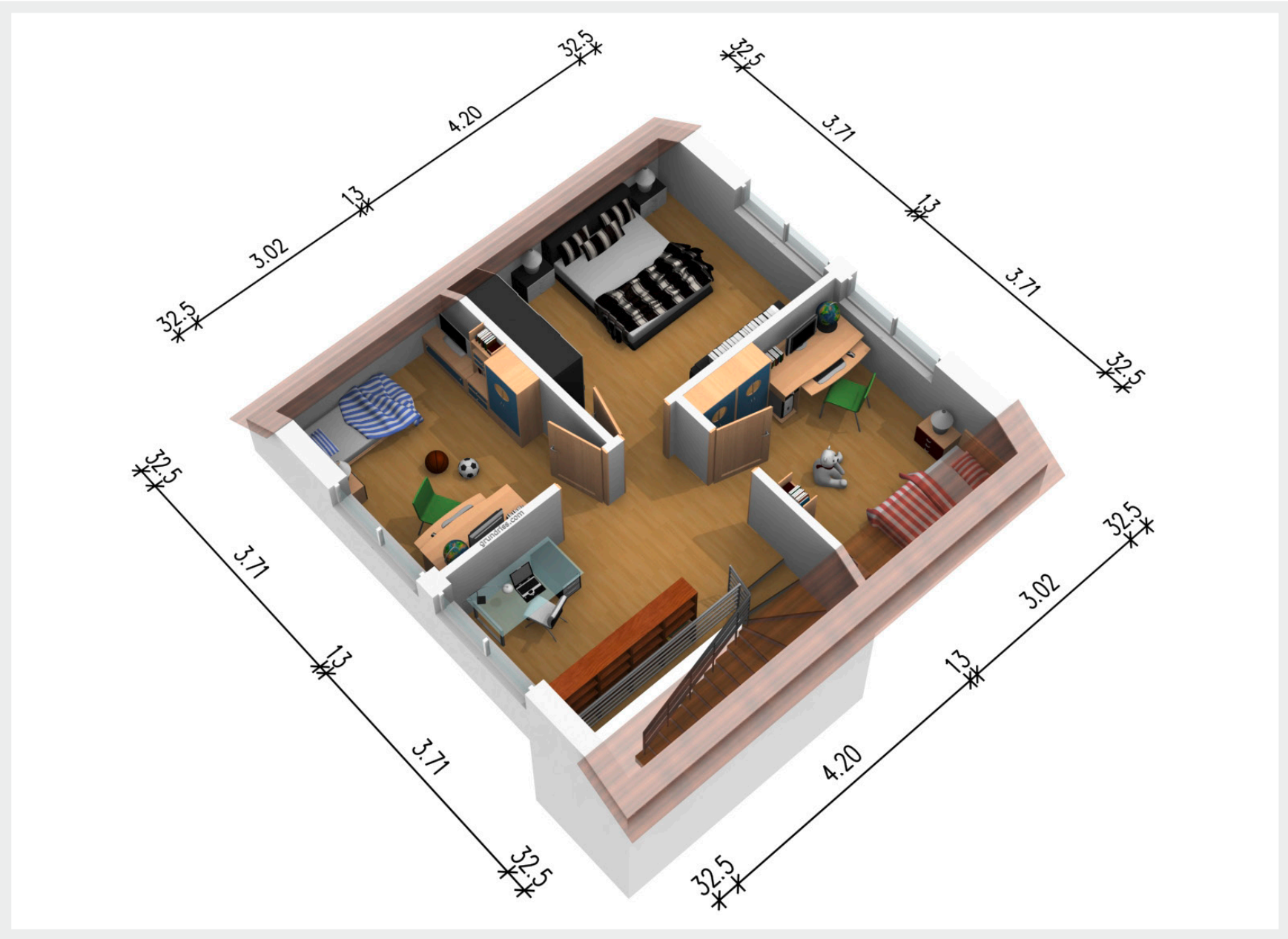




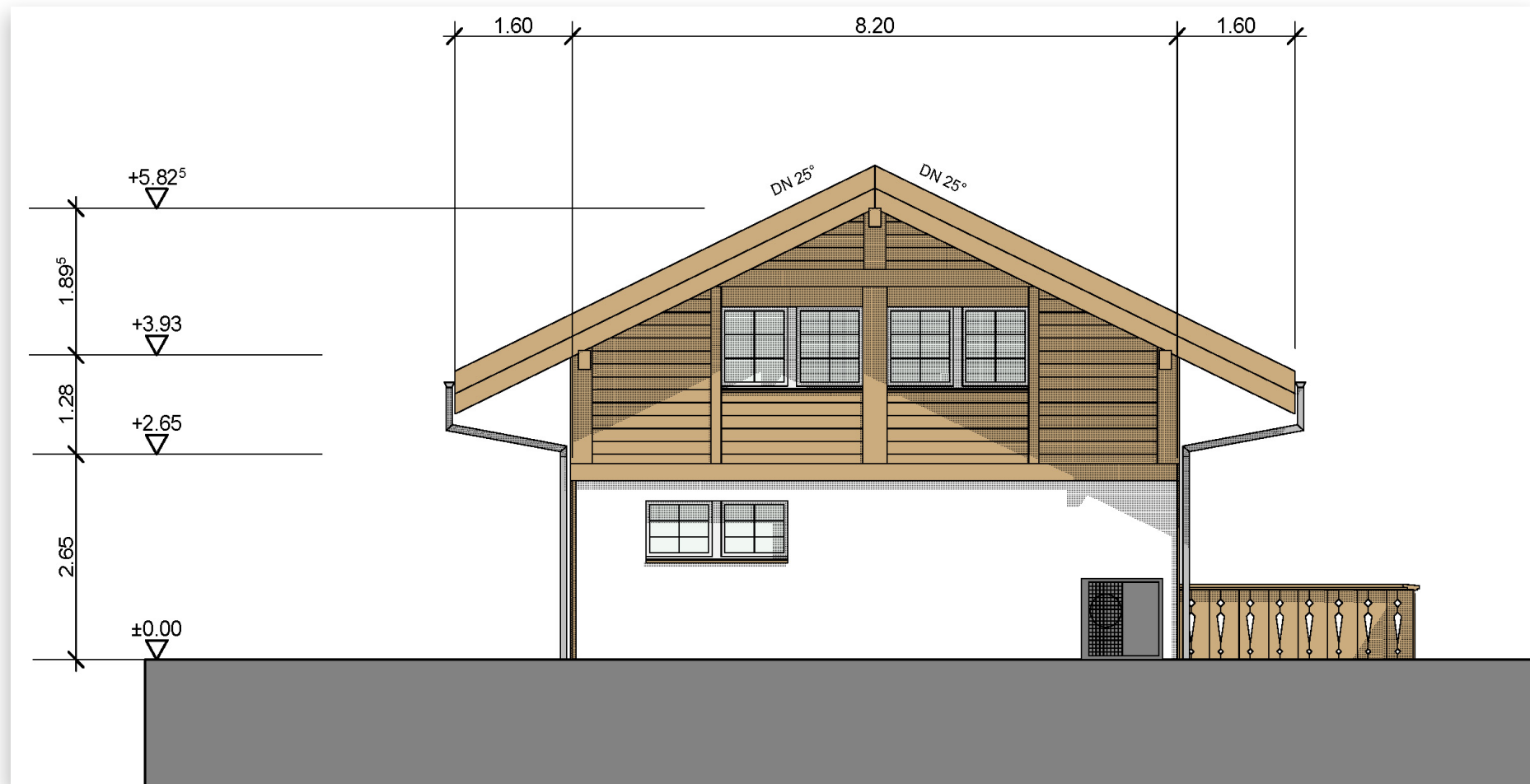
4. PLÄNE UND VISUALISIERUNGEN

Dachgeschoss

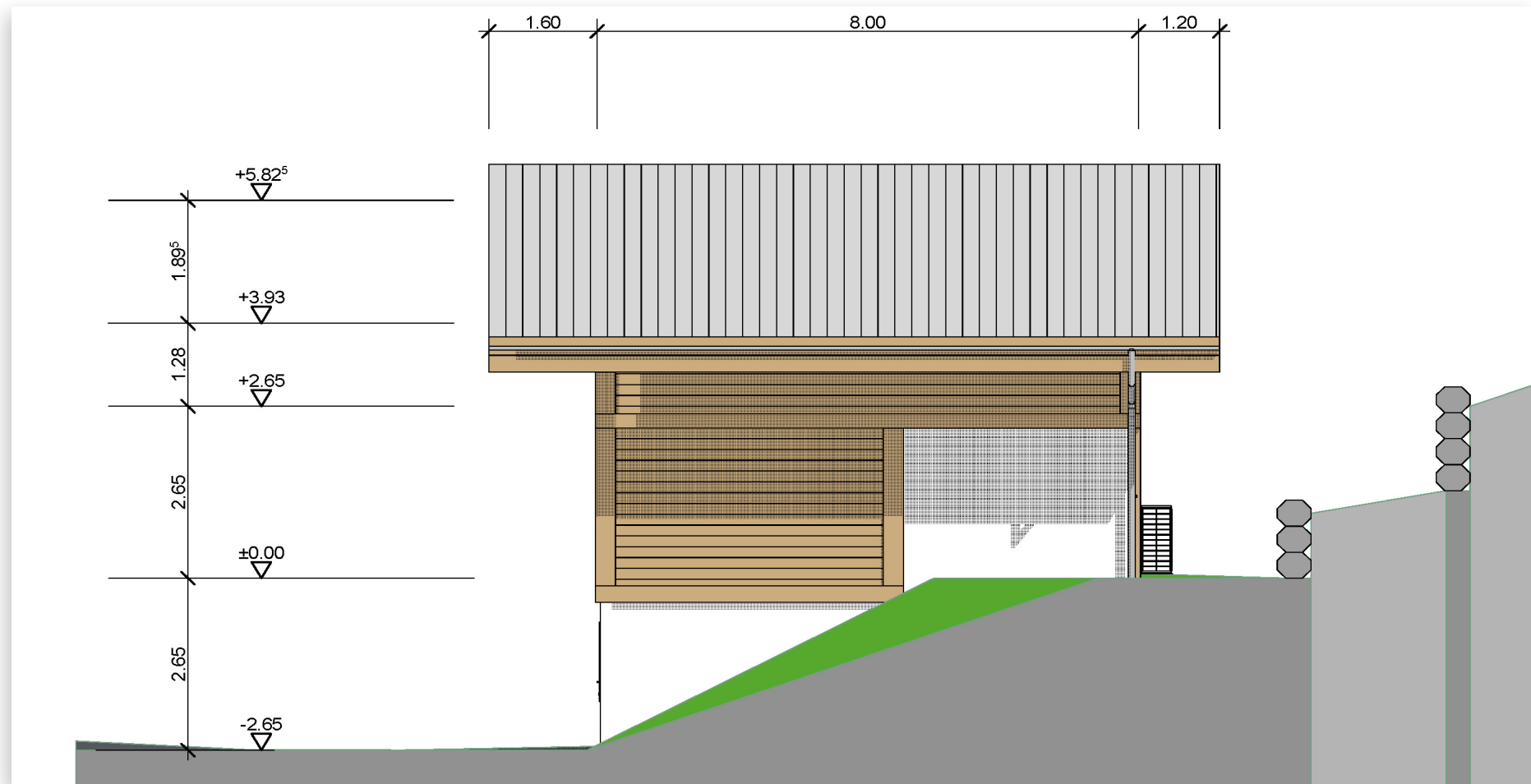




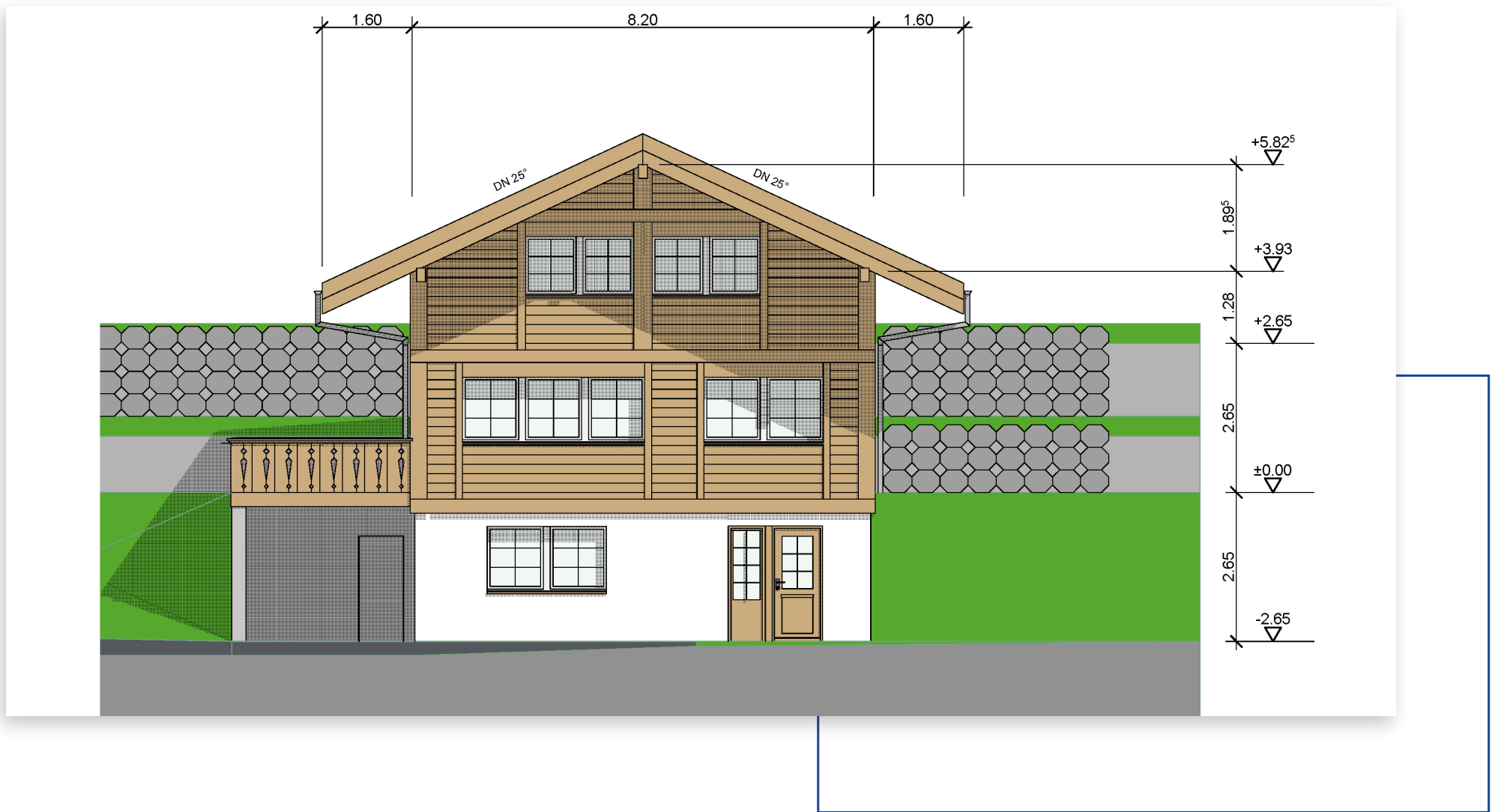
5. NORDFASSADE



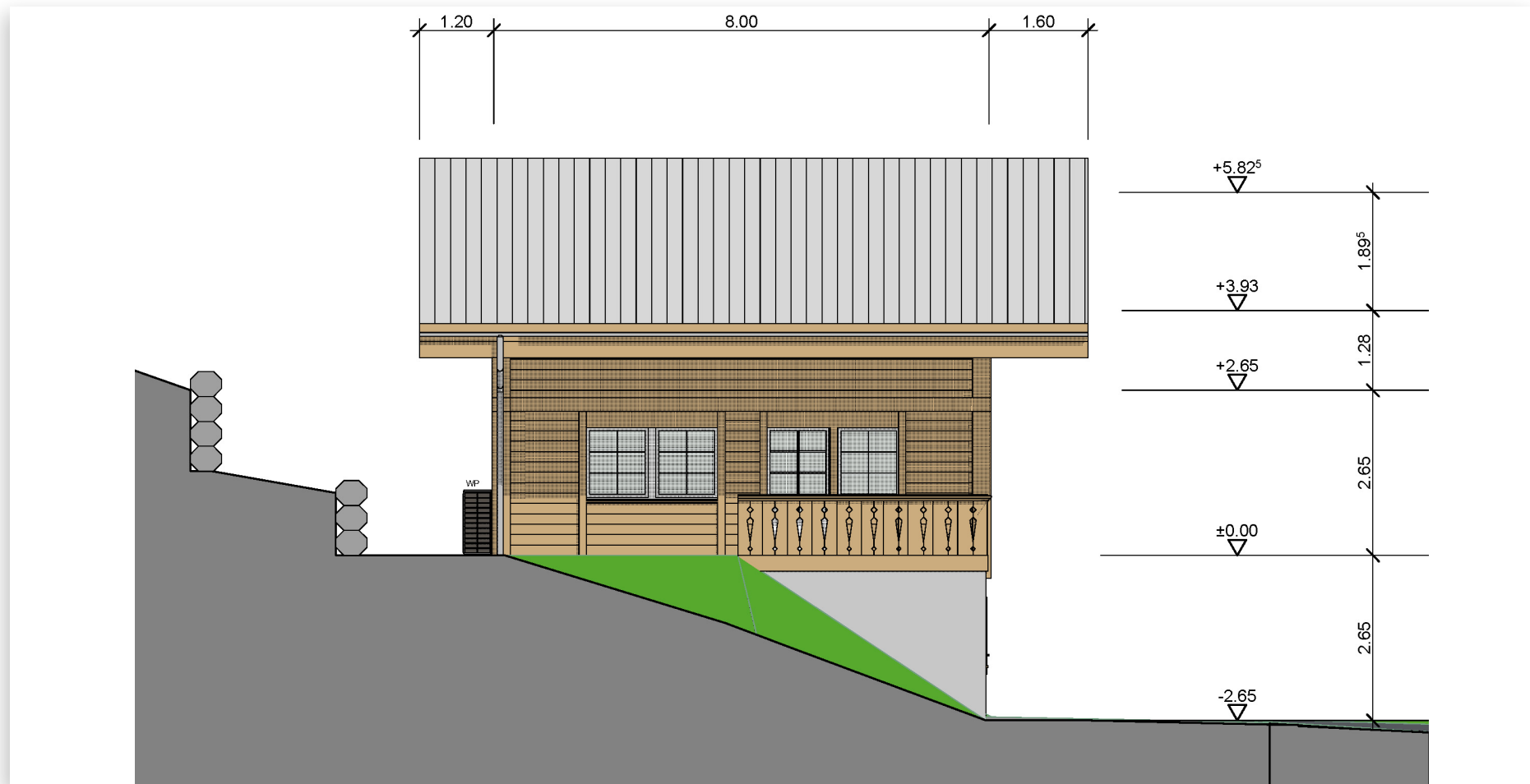
6. OSTFASSADE



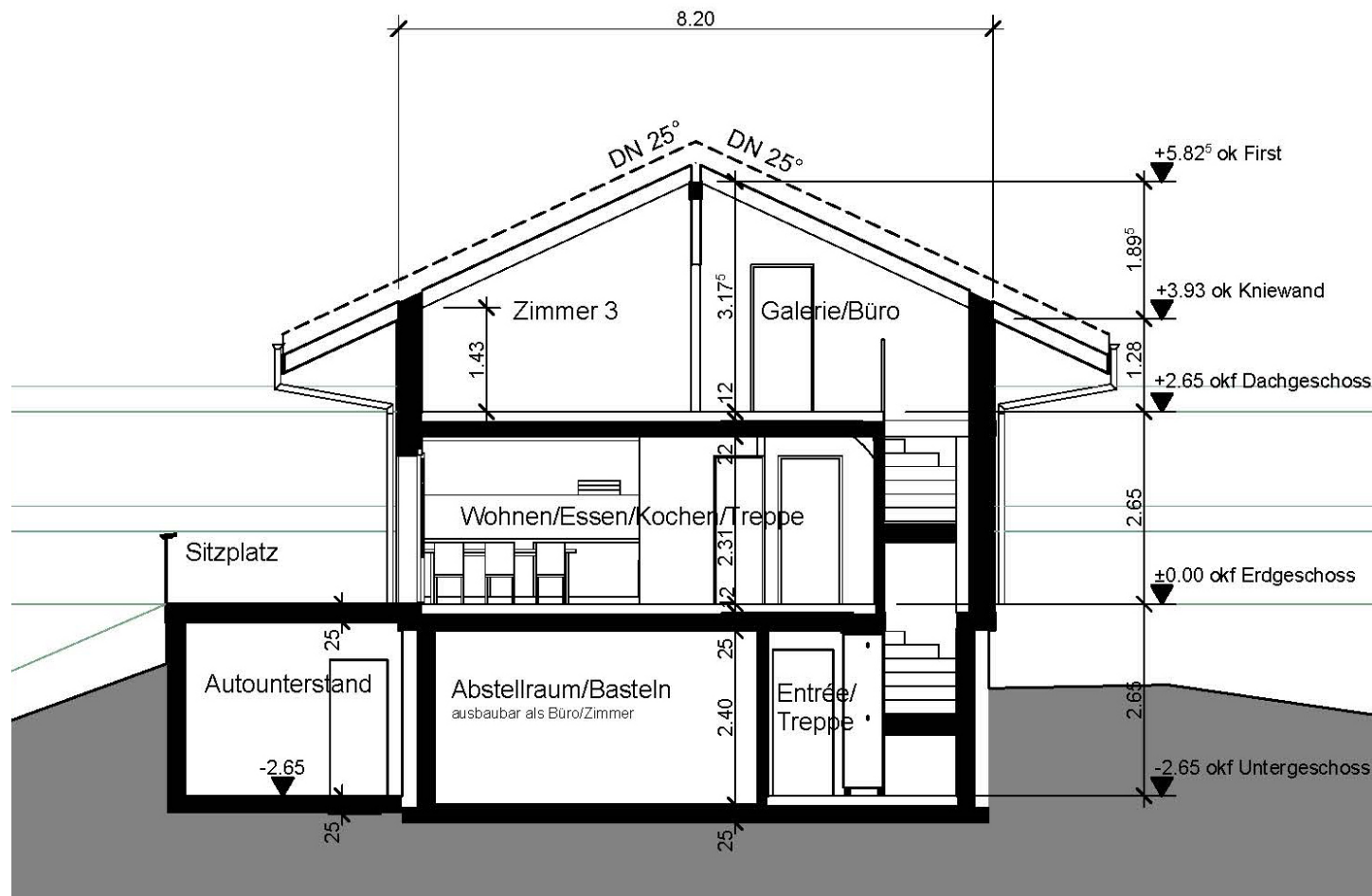
7. SÜDFASSADE



8. WESTFASSADE



9. SCHNITT A-A



10. KENNZAHLEN

Allgemeines

Baujahr	2023
Parzellenfläche Baufeld 1	ca. 524.0 m ²
Parzellenfläche Baufeld 2	ca. 447.0 m ²
Parzellenfläche Baufeld 3 (Schneedepot Pflicht)	ca. 453.0 m ²
BGF	152.60 m ²
NWF	117.20 m ²
Nutzen & Schaden	Nach Absprache



11. BAUBESCHRIEB

ALLGEMEINES:

Zur Grundrissgestaltung, Vermassung sowie zur Lage des Gebäudes verweisen wir auf die Pläne.

Sämtliche Planmasse sind Rohmasse. Geringfügige Änderungen, speziell gemäss späterer Absprache, bleiben vorbehalten. Ebenfalls solche der Konstruktionsweise, sofern diese den gleichen Anforderungen gerecht werden und nicht wertvermindernd sind.

Die beschriebenen Materialien und Ausstattungen sind bestimmend für die Preisbasis der Wohnungen. Sämtliche aufgeführten Bauteile und Ausstattungen verstehen sich inkl. Materiallieferungen, Montage und der aktuellen Mehrwertsteuer von 7,7 %.

Die angegebenen Material- und Budgetpreise verstehen sich als Abrechnungsgrundlage. Erbringen die Auftraggeber Eigenleistungen, was möglich ist, sind die angegebenen Material- und Budgetpreise ebenfalls verbindlich für die Abrechnung der daraus entstehenden Minderkosten.

Ebenfalls bleiben sie Abrechnungsbasis für allfällig geänderte oder teurere Ausführungen. Anfallende Mehrpreise aufgrund der definitiven Auslesen oder Mehrwünsche der Auftraggeber/Käufer werden auch auf dieser Basis abgerechnet.

LEISTUNGEN DER BAUERSTELLER:

zum Grundstück:

- Kanalisationsanschlussleitungen, Schächte und Sauberabwasser-Entsorgungssysteme gemäss Reglementen der Gemeinde resp. Gesetzgebund von Bund und Kanton
- Elektrische Anschlussleitungen gemäss Reglement und Anforderungen der Elektrizitätsgenossenschaft Zwischenflüh.
- Telekommunikationsanschluss an die vorhandene Infrastruktur der Swisscom. Download max. 425 Mbit/s, Upload max. 100 Mbit/s. Swisscom blue TV ist in UHD-Qualität verfügbar.
- Anschlussleitung Wasserversorgung gemäss Reglement der Wasserversorgungsgenossenschaft.

Die Verschreibungskosten, Notar, Grundbuch und Staatsabgaben zum Kauf und zum Werkvertrag sind **nicht** enthalten.

Vorbereitungsarbeiten:

- Bestandsaufnahme
- Allg. Baustelleneinrichtung
- Terrainvorbereitungen
- Erschliessung

Gebäude:

- Gebäude gem. Baubeschrieb inkl. Aushubarbeiten und Gebäudehinterfüllung.

Baunebenkosten:

- Baubewilligungsgebühren
- einmalige Anschlussgebühren gemäss Grundprojekt für Kanalisation/ARA, BKW, Wasserversorgung und Ersatzabgabe zum Schutzraum.
- Vervielfältigungen, Plankopien
- Prämien bis Bezugsbereitschaft der Gebäudeversicherung

ROHBAU

Kanalisationsleitungen, Schächte und Sauberabwasser-Entsorgungssystem nach Reglement der Gemeinde.
Baugrubenaushub inkl. Hinterfüllung für Zugänge und Parkplatz sowie für Erschliessungsleitungen und Fundationsgräben.

Foundation

Bodenplatte und Kanalisation.

Geschossdecken

Stahlbetondecke über dem Untergeschoss.

Holzelementdecke über dem Erdgeschoss

Aufbau von oben nach unten:

- 3-Schichtplatten Fi/Ta 27mm
- RHI Rahmenholz 2-fach C24 240mm
- Steinwolle zwischen Rahmenholz 100mm
- 3-Schichtplatten 27mm in Sichtqualität B/C

Aussentreppen

Keine

Böden in Nebenräumen

Die Böden in den Nebenräumen Technik/Waschen/Keller, Abstellraum/Basteln und Autounterstand werden in Homogenbeton als Fertigbelag (ungestrichen) erstellt.

Wände in Nebenräumen

Die Wände in den Nebenräumen Technik/Waschen/Keller, Abstellraum/Basteln und Autounterstand werden roh belassen d.h. Betonoberflächen oder Kalksandsteine sind nicht gestrichen.



Wohngeschosse

Fassadenaufbau

UG Systemaufbau von innen:

- Grundputz und Abrieb (nur in ausgebauten Räumen).
- 15 – 25 cm Kalksandstein oder Stahlbeton
- Aussendämmung 200 mm stark darüber Netzeinbettung und Deckputz 2.0 mm weiss (Putzaufbau nur bei Aussenwänden welche nicht unter Terrain liegen).

EG - DG Systemaufbau von innen:

- Voranstrich und Abrieb 1.5 mm
- Gipsfaserplatten 15mm
- Vertikaler Lattenrost Fi/Ta 40/80mm
- Steinwolle zwischen Lattenrost 40mm
- OSB-Platten 15mm
- RHI Rahmenholz 2-fach C24 60/140mm
- Steinwolle zwischen Rahmenholz 140mm
- Weichfaserplatten 60mm
- Vertikaler Hinterlüftungsrost 30/60mm
- Holzschalung Fichte/Tanne N+K horizontal 20mm

Allenfalls muss nach Auflagen des kantonalen Amtes für Naturgefahren die Tragkonstruktion der Nordfassade aus Stahlbeton erstellt werden.

Fassaden- und Dachverkleidungen sowie Konstruktionsholz ohne Verzierungen, Ornamente oder Holzschnitzereien.

Innenwände

UG

- in Backstein, Beton oder Kalksandstein, in den bewohnten Räumen mit Grundputz und Abrieb 1.5 mm versehen.

EG – DG

- Voranstrich und Abrieb 1.5 mm
- Gipsfaserplatten 15mm
- RHI Rahmenholz 2-fach C24 60/100mm
- Gipsfaserplatten 15mm
- Voranstrich und Abrieb 1.5 mm

Decken

UG

- Deckengrundbeschichtung, darüber Spritz-putz im Entrée.
- Stahlbeton roh (ungestrichen) in den Neben-räumen Technik/Waschen/Keller, Abstellraum/Basteln und Autounterstand.

Dachgeschoss / Dach

Dachkonstruktion

Systemaufbau von Innen

- Dachschalung N+K
- Dampfbremse
- Dachsparren Duobalken Fi/Ta
- Mineralwolle 200mm zwischen Sparren
- Holzfaserdämmplatten 60mm auf Sparren
- Unterdachfolie/Konterlattung/Dachlattung
- Tonziegel rot Typ Braas Topas 13V Flachschiebeziegel mit Ortgangziegel
-

Das Unterdach wird in die Rinne entwässert.

Spenglerarbeiten

Ausführung in Kupfer oder Kupfertitanzink.

Dachwasser via Ablaufrohre in Sickerleitung.

Fenster

Ausführung in Holz Fi/Ta

IV-Fenster nach neusten bauphysikalischen Erkenntnissen. 3-fach Isolierverglasung U-Wert Glas max. 0.70. Verglasungen gemäss SIGAB und BFU-Richtlinien. U-Wert gesamtes Fenster max. 1.0. Oberflächenbehandlung innen und aussen Grundierung und natur/farblos lackiert. Zwischenglas-Sprossen in Leichtmetall. Wetterschenkel Aluminium farblos eloxiert. Pro Raum ein Drehkippschlag. Fenstergriff Meribel farblos eloxiert.

Hauseingang

Holzkonstruktion mit Glasausschnitt. Türkonstruktion isoliert. inkl. Gummidichtung, Sockelblech und Treplanschliessung handbedient.

Malerarbeiten

Konstruktionsholz innen und aussen sowie Holzverkleidungen werden nicht behandelt.



Sonnenschutz

Verbundrafflamellenstoren manuell bedient mit Handkurbel in den Schlafräumen (Zimmer 1; 2; und 3). Sonnenstore 5.00 x 2.50 m, Farbe nach Konzept Architekt, handbedient beim Sitzplatz.

Aussengeländer

Aussengeländer aus verzinkten Stahlpfosten verkleidet mit Laubentäfer aus Lärchenholz mit Ornamentausschnitten. Geländerabdeckung aus Lärchenholz.

Innentreppen

Treppe UG – EG

Elementbetontreppe belegt mit keramischen Bodenplatten. Staketengeländer aus duplexiertem Stahl. Handlauf aus Chromstahl.

Treppe EG – DG

Holzwingentreppe Buche keilgezinkt mit eingestemmtten Stufen. Oberfläche versiegelt oder geölt. Geländer aus Edelstahlstaketen und Handlauf aus Buche.

Budget Treppe EG – DG **CHF 8'000.00**

Nebenräume UG

Böden Homogenbeton roh. Wände in Beton roh. Decke Stahlbeton roh

Autounterstand / Garage

Boden Beton roh. Wände und Decke in Beton roh oder Backstein/KS. Wand gegenüber Haus Aussendämmung mit Netzeinbettung.

Trennwand und Türe zu Abstellraum/Keller als Lattenverschlag.

Umgebung

Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan.

Vorplatz, Zufahrt asphaltiert.

Sitzplatz ausgelegt mit Betonverbundsteinen CreaBeton CARRENA Pflasterstein 25x25x6cm.

Trockensteinmauer aus Blocksteinwurf am Hang hinter dem Haus.

INSTALLATIONEN

Elektrische Installationen

In den Nebenräumen Installation auf Putz.

In allen Geschossen im Wohnbereich Installation unter Putz.

Starkstrominstallationen

Zuleitung auf Haupttableau im Technikraum.

Anschluss aller elektrischen Apparate, Schalter und Geräte. Eine Dreifach-Steckdose, plus eine Normal-Steckdose in allen Wohnräumen. Im Wohnen zusätzlich zwei geschaltete Steckdosen. Nassräume gemäss Vorschrift inkl. FI-Sicherung.

Beleuchtung

In allen Wohnräumen vorbereitete Lampenstellen.

Lampenstelle beim Aussensitzplatz inkl. Aussensteckdose.

Beleuchtungskörper im Technikraum und Keller, sowie dem Autounterstand und Parkplatz. Zugänge über Bewegungsmelder.

Telefon / Swisscom blue TV

Sonerie

Bei der Haustüre

Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wärme-pumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Wärmeverteilung in den Wohnräumen und Zimmern über die Bodenheizung. 1 Raumthermostat pro Raum exkl. Bad. Option gegen Mehrpreis: Handtuchradiator in den Nassräumen.

Sanitäre Installationen

Allgemeines

Komplette Installation mit Verteilung der Kalt-Warm- und Abwasserleitungen sowie Entlüftungen, Montage der Apparate sowie ein Gartenwasser-Anschluss.

Apparate

Wahl der Apparate gemäss Lieferantenofferte.

Sämtliche Apparate weiss.

Bad: Badewanne, Wandklosettanlage mit Unterputz-spülkasten, Waschtisch, Unterbau, Garnituren und Spiegelschrank.

Waschmaschine/Tumbler im Technikraum

Waschturm Budget **CHF 2'000.00**

Kücheneinrichtungen

Budgetbetrag für Haushaltsküche

CHF 26'000.00



Die Küche wird mit der Käuferschaft noch definitiv ausgewählt. Der Käuferschaft wird ein Küchen-projekt abgegeben. Das Budget enthält die üblichen Küchenapparate (Kühlschrank, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Umluftdampfzug) und Einrichtungen, Küchenabdeckung in Granit, Fronten aus Spanplatten 19mm beidseitig Kunstharz beschichtet, Kanten allseitig in ABS Dickkanten 1 mm gerundet.

AUSBAU

Zimmertüren

Futter und Verkleidungstüren mit Gummidichtung, Türblatt aus Röhrenspan Kunstharz beschichtet, Oberfläche Duri Top weiss.

Typ Jeld-Wen Optima 30 Klimaklasse a

Alle wohnungsinternen Türen schwellenlos.

Türen zu Nebenräumen

Futter und Verkleidungstüren mit Gummidichtung, Türblatt aus Röhrenspan Kunstharz beschichtet, Oberfläche Duri Top weiss.

Typ Jeld-Wen Optima 30 Klimaklasse b

Wand- und Bodenplatten

Sämtliche nachstehend angegebene Preise zu den Wand- und Bodenbelägen gelten pro m2 verlegte Fläche.

Die definitiven Materialien werden mit der Käufer-schaft ausgewählt und ein eventuell anfallender Mehr- oder Minderpreis wird mit den Käufern nach Ergebnis abgerechnet.

Wandplatten in den Bädern, in den Normalgeschossen auf Raumhöhe, im DG auf max. 2.10 m Höhe.

WC/Bad, Wohnen, Küche und Entrée:

Böden + Wände

CHF 90.00 / m2

Wand zwischen Küchenabdeckung und Oberschränken

CHF 130.00 / m2

Bodenbeläge

Isolierter Anhydrit-Unterlagsboden im EG und DG sowie im Entrée UG.

Alle Zimmer und Vorplatz DG Vinyl oder Parkett

CHF 70.00 / m2

Wände

Grundputz und eingefärbter, kunststoffvergüteter Abrieb Korngrösse 1.5mm auf massive Wände in den bewohnten Räumen. Farbe weiss.

Eingefärbter, kunststoffvergüteter Abrieb Korngrösse 2 mm auf verputzte Aussenwärmedämmung. Farbe weiss.

Decken

Grundbeschichtung, darüber Deckenspritzputz auf Betondecke im Entrée UG.

Vorhangbretter/Schränke/Garderoben

Keine Einbauschränke und keine Vorhang- und Simsbretter.

Budget für Garderobe **CHF 1'650.00**

Schliessanlage

Gesicherte Schliessanlage mit Einschlüsselsystem KABA 20 o.ä..

Zylinder mit 5 Schlüsseln, alle auch passend zum Briefkasten.

Briefkasten

Briefkastenanlage, der Postnorm entsprechend.

Baureinigung

Die Wohnung, Allgemein- und Nebenräume werden gereinigt übergeben.

Honorare

Sämtliche Geometer-, Architekten-, Bauleitungs- und Spezialingenieurhonorare bei Ausführung gemäss Baubeschrieb sind inkl. Nebenkosten enthalten.

Auf alle Zusatzbestellungen und Abänderungen nach Beststellungsabschluss wird ein Honorar von 10% plus Mwst., resp. bei Änderungen ohne Kostenfolge ein Aufwandshonorar nach Absprache verrechnet. Keine Honorarrückvergütung bei Minderkosten.



12. VERKAUFSPREIS

Haus gemäss Baubeschrieb inkl. Bauland
Baufeld 1

CHF 835'000.-

Haus gemäss Baubeschrieb inkl. Bauland
Baufeld 2

CHF 824'000.-

Haus gemäss Baubeschrieb inkl. Bauland
Baufeld 3

VERKAUFT

13. BARAUSLAGEN

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden. Weitere Informationen erhalten Sie auch auf unserer Homepage www.villa-casa.ch > Wissenswertes > Downloads > Handänderungssteuer.

Hauptwohnsitz Baufeld 2 (CHF 824'000.-)

Verschreibungskosten Handänderung 1.8 % vom VP	CHF 432.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF 6'592.-
Barauslagen	<u>CHF 7'024.-</u>

14. OPTIONALE ERWEITERUNGEN

Ausbau Abstellraum Untergeschoss zu Zimmer/Büro	CHF	10'000.-
Untergeschoss über gesamte Gebäudefläche	CHF	65'000.-
Breiterer Autounterstand (Aussenmass 5.25m)	CHF	40'000.-
Garagentor zu Autounterstand 3.25 m	CHF	6'000.-
Garagentor zu Autounterstand 5.25 m	CHF	8'500.-
Einbau Sep-WC im Redit EG	CHF	7'500.-
Dusche in Bad Erdgeschoss	CHF	8'500.-
Balkon Erdgeschoss Süd inkl. grösserem Vordach	CHF	21'000.-
Einbau Dusche/WC im Dachgeschoss	CHF	22'000.-
Dachfenster Vorplatz Dachgeschoss	CHF	3'700.-
Zusätzlicher Parkplatz mit Asphaltbelag	CHF	3'500.-





FÜR MEHR
LEBENSQUALITÄT