



ÖPIS GUETS...

5½ Zimmer Einfamilienhaus
im Spiezwiler

Hintere Gasse 18, 3700 Spiez

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

ÖPIS GUETS...

Wohlfühlen in einer einzigartigen Umgebung

Die Überbauung Schönblick ist auf dem Gelände des früheren Restaurant „Rössli“. Von Ihrem neuen Zuhause sind Sie in wenigen Gehminuten beim Volg Laden, bei der Bäckerei Felder, der Landi für den täglichen Einkauf oder Ihre Kinder beim nahegelegenen Kindergarten und Schulhaus. Die Bushaltestelle Rössli ist vis à vis und die Autobahnauf- sowie -ausfahrt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Einwohnergemeinde Spiez besteht aus fünf Bäuerten: Spiez, Einigen, Hondrich, Faulensee und Spiezwiler. Sie liegt am Südufer des Sees und erstreckt sich über zehn Kilometer, vom Gwattzentrum bis zum Krattiggraben in Faulensee. Spiez ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Thun, Bern, Interlaken und Brig sind in wenigen Bahnminuten erreichbar.

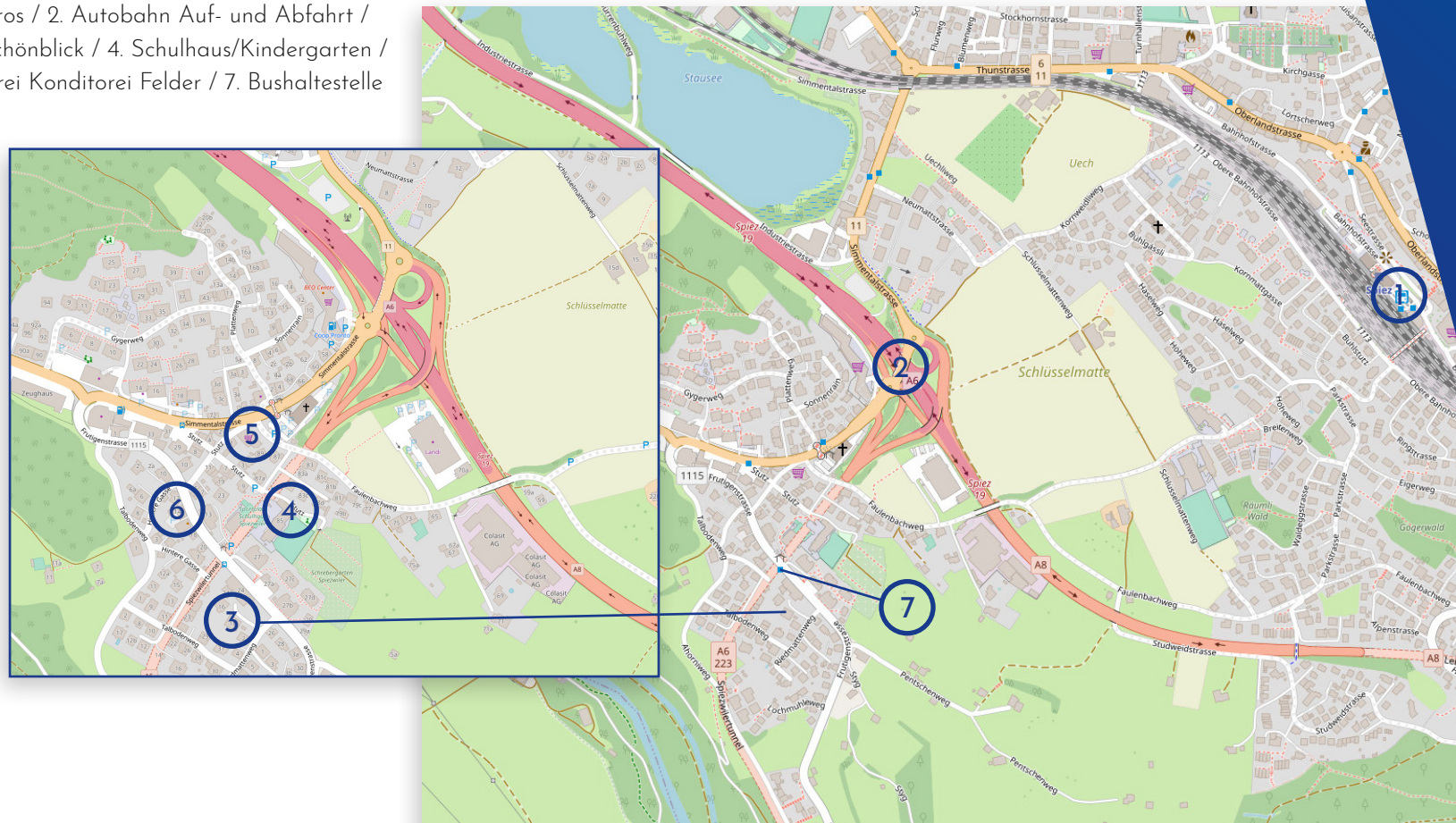


ÖPIS GUETS...

Lageplan

Die Gemeinde Spiez liegt direkt am Thunersee und bietet vielfältige Freizeitangebote, sei es an einem freien Tag im Spiezer-Seebad, einer Schifffahrt auf dem Thunersee oder bei einem Spaziergang durch die Bucht. Mit dem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und der Post ist für eine hohe Lebensqualität gesorgt. Spiez gehört mit über 13 000 Einwohnern zu einer der grössten Gemeinden am Thunersee. Die Einwohnergemeinde besteht aus fünf Bäuerten: Spiez, Einigen, Hondrich, Faulensee und Spiezwilser. Sie liegt am Südufer des Sees und erstreckt sich über zehn Kilometer, vom Gwattzentrum bis zum Krattiggraben in Faulensee. Spiez ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Thun, Bern, Interlaken und Brig sind in wenigen Bahnminuten erreichbar. Ebenfalls ist Spiez gut mit dem Auto erreichbar.

1. Bahnhof & Migros / 2. Autobahn Auf- und Abfahrt / 3. Überbauung Schönblick / 4. Schulhaus/Kindergarten / 5. Volg / 6. Bäckerei Konditorei Felder / 7. Bushaltestelle



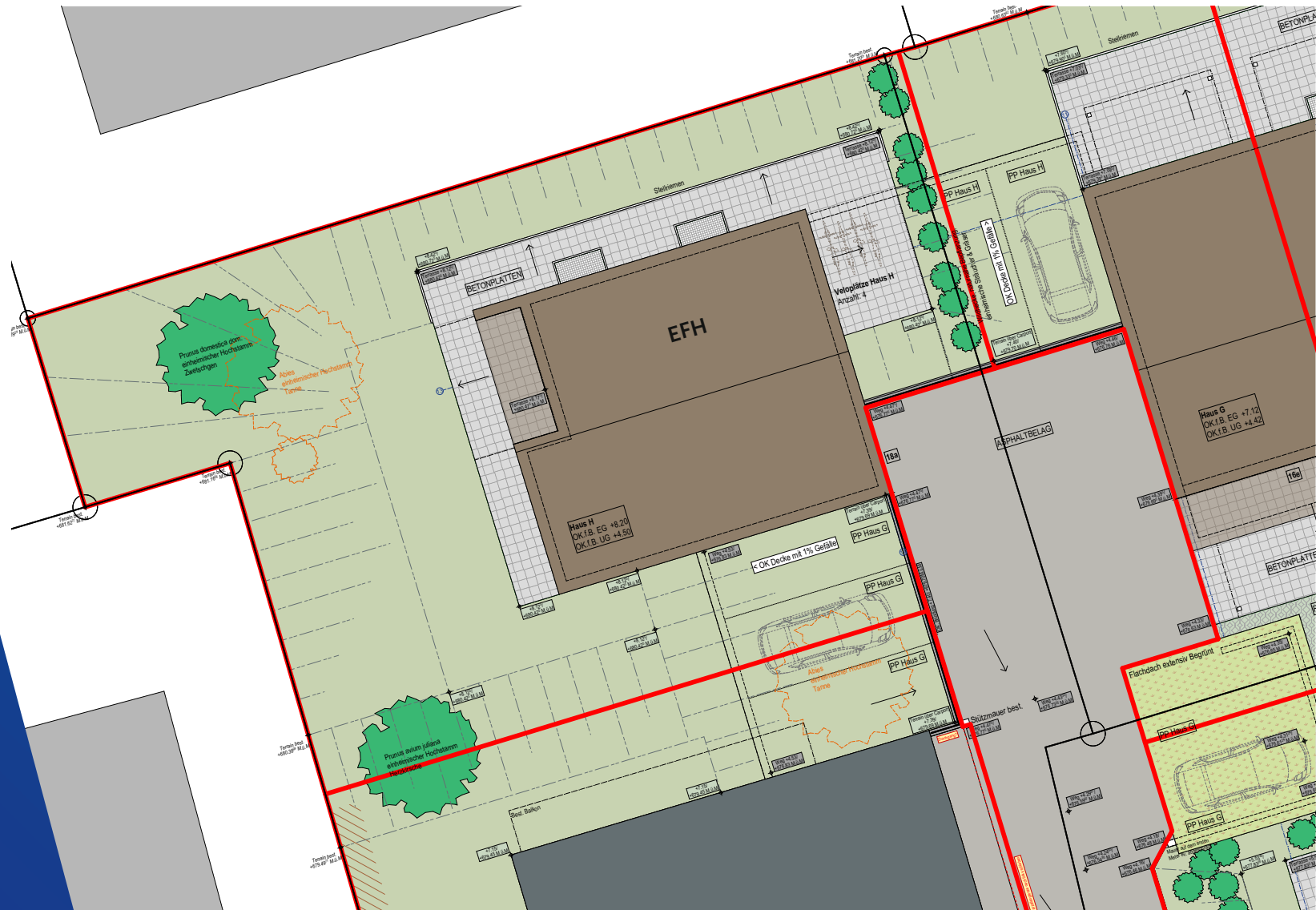
ÖPIS GUETS...

Umgebung Überbauung



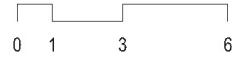
ÖPIS GUETS...

Umgebung Reiheneinfamilienhäuser

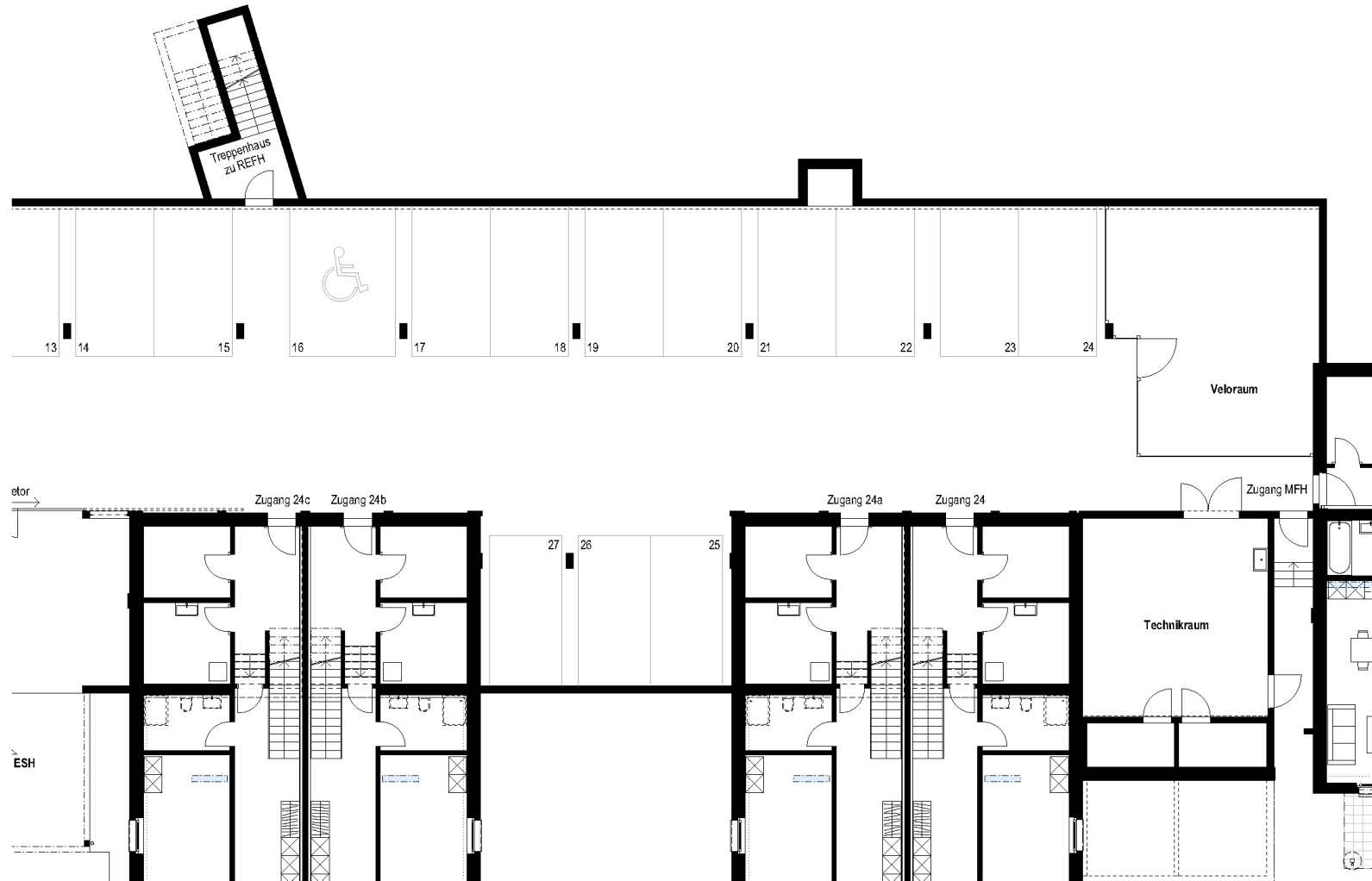


ÖPIS GUETS...

Einstellhalle



ÖPIS GUETS...



ÖPIS GUETS...

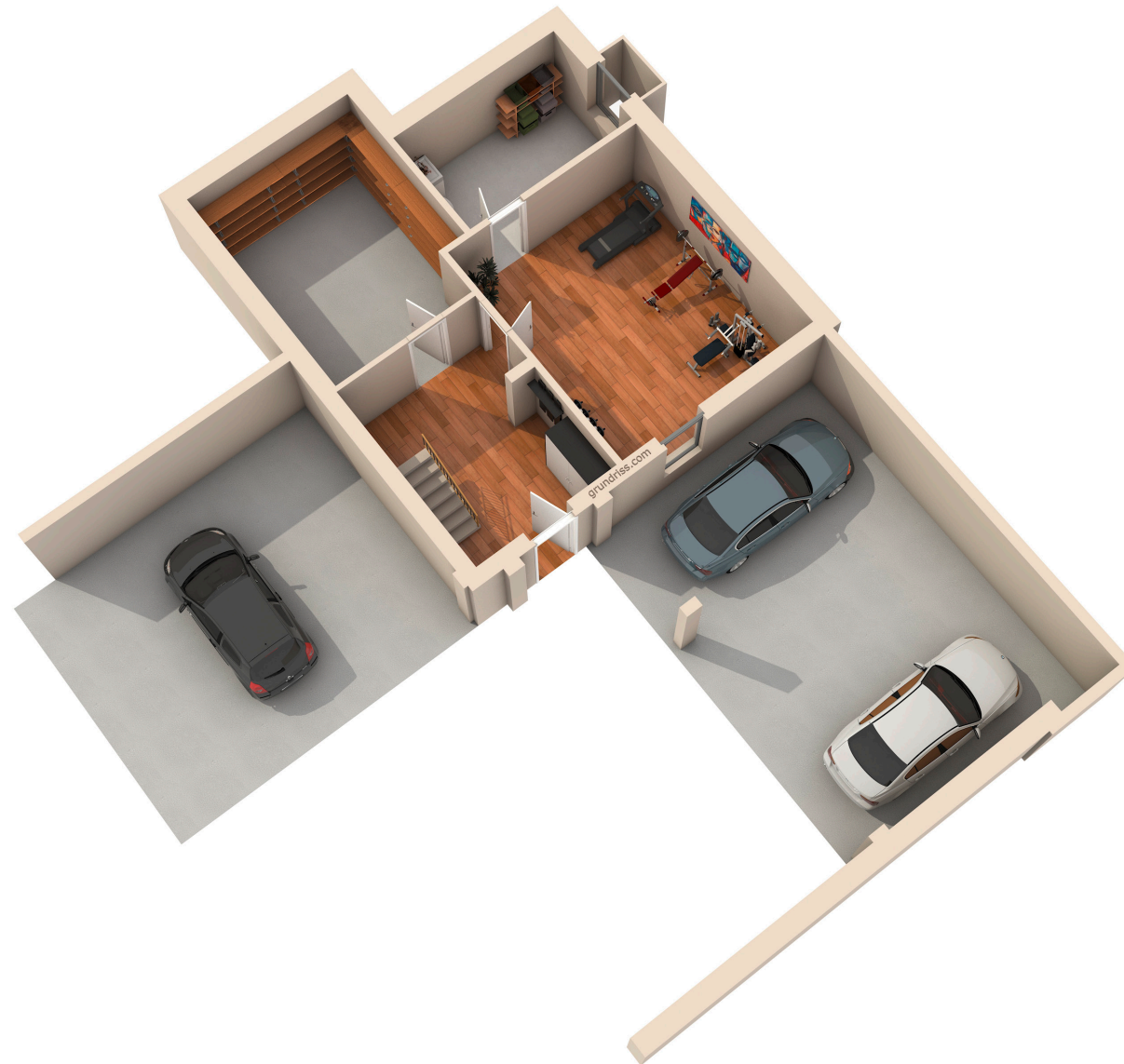
Untergeschoss



Haus H	
5.5 Zimmer	
BGF	306.66 m ²
NWF	182.78 m ²
Nutzfläche	324.31 m ²

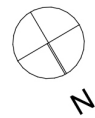
ÖPIS GUETS...

Untergeschoss

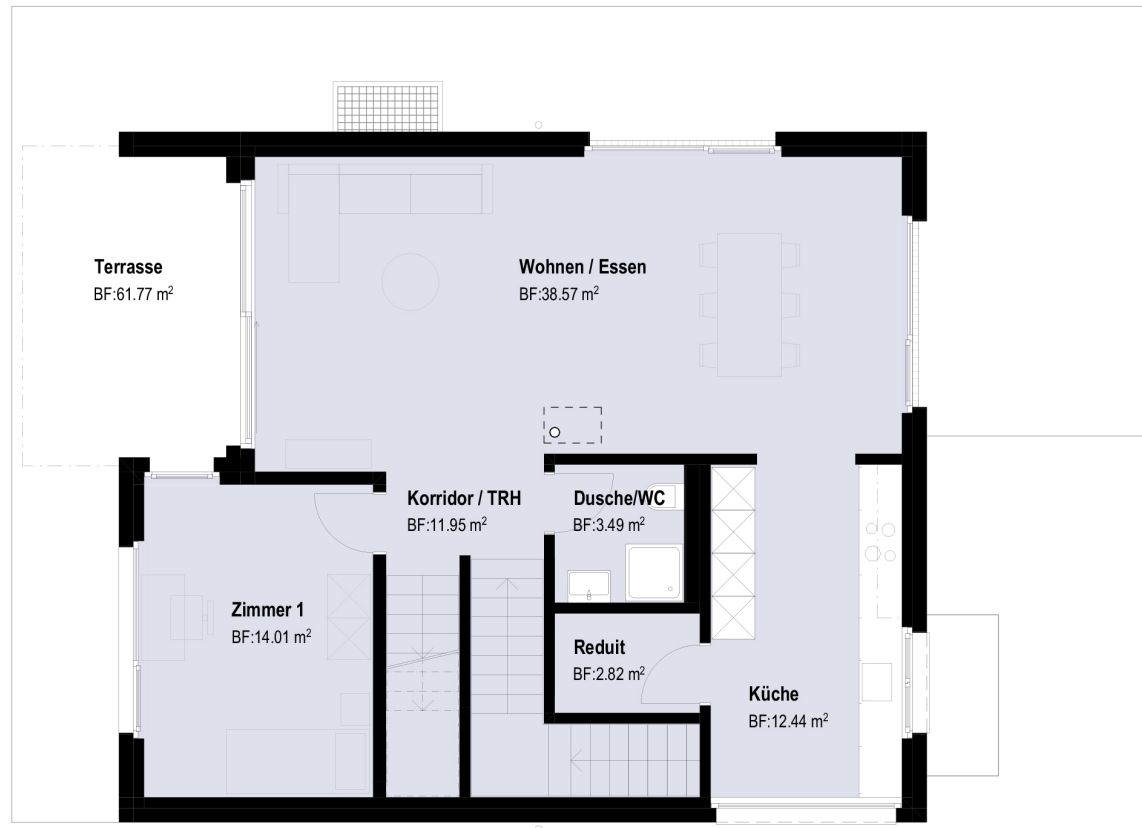
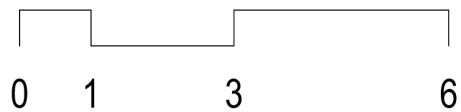


ÖPIS GUETS...

Erdgeschoss



Haus H	
5.5 Zimmer	
BGF	306.66 m ²
NWF	182.78 m ²
Nutzfläche	324.31 m ²



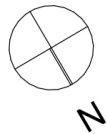
ÖPIS GUETS...

Erdgeschoss

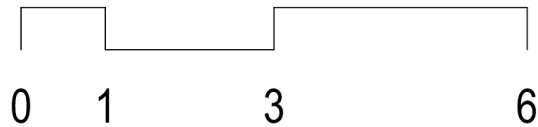


ÖPIS GUETS...

Obergeschoss



Haus H	
5.5 Zimmer	
BGF	306.66 m ²
NWF	182.78 m ²
Nutzfläche	324.31 m ²



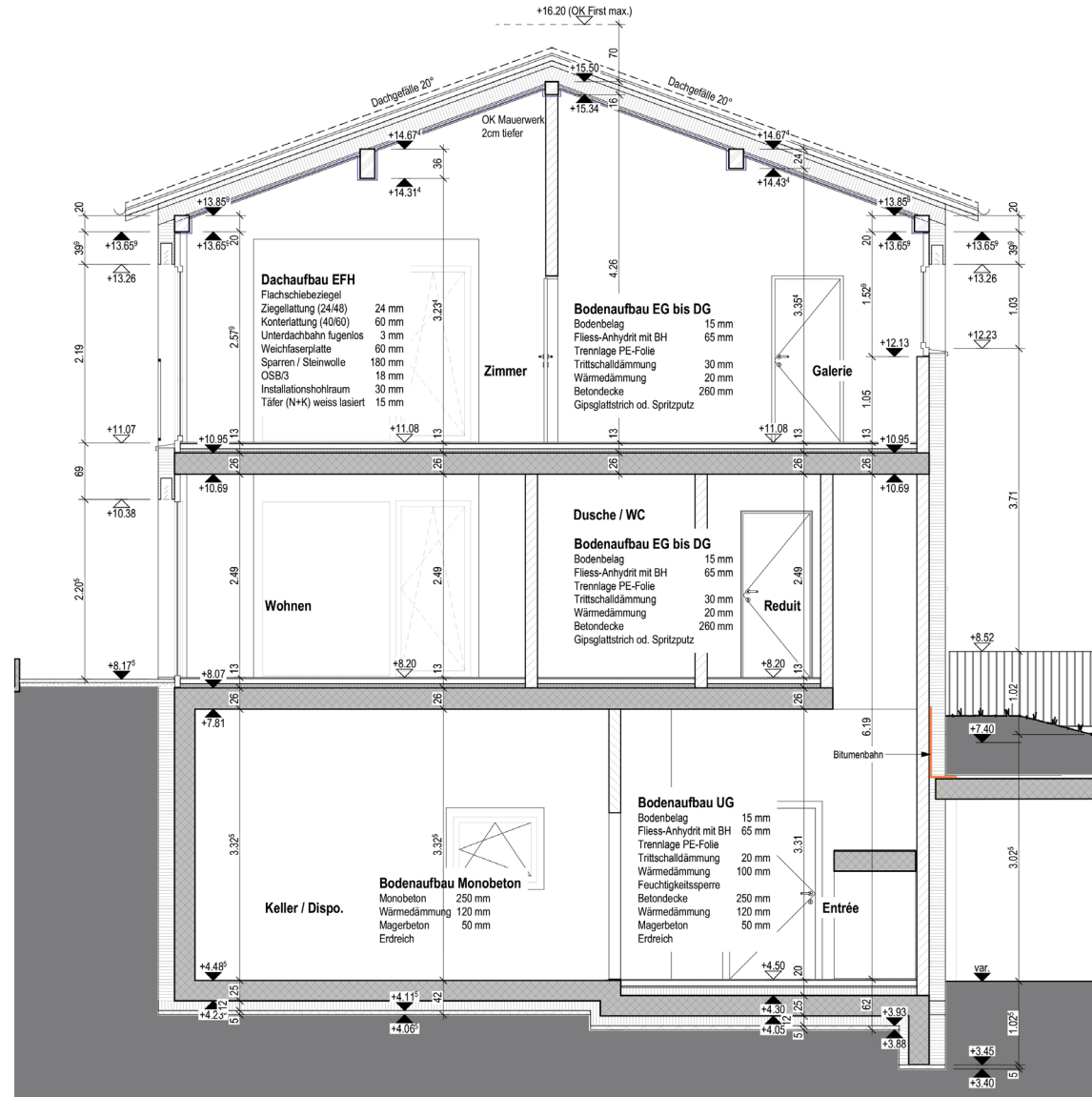
ÖPIS GUETS...

Obergeschoss



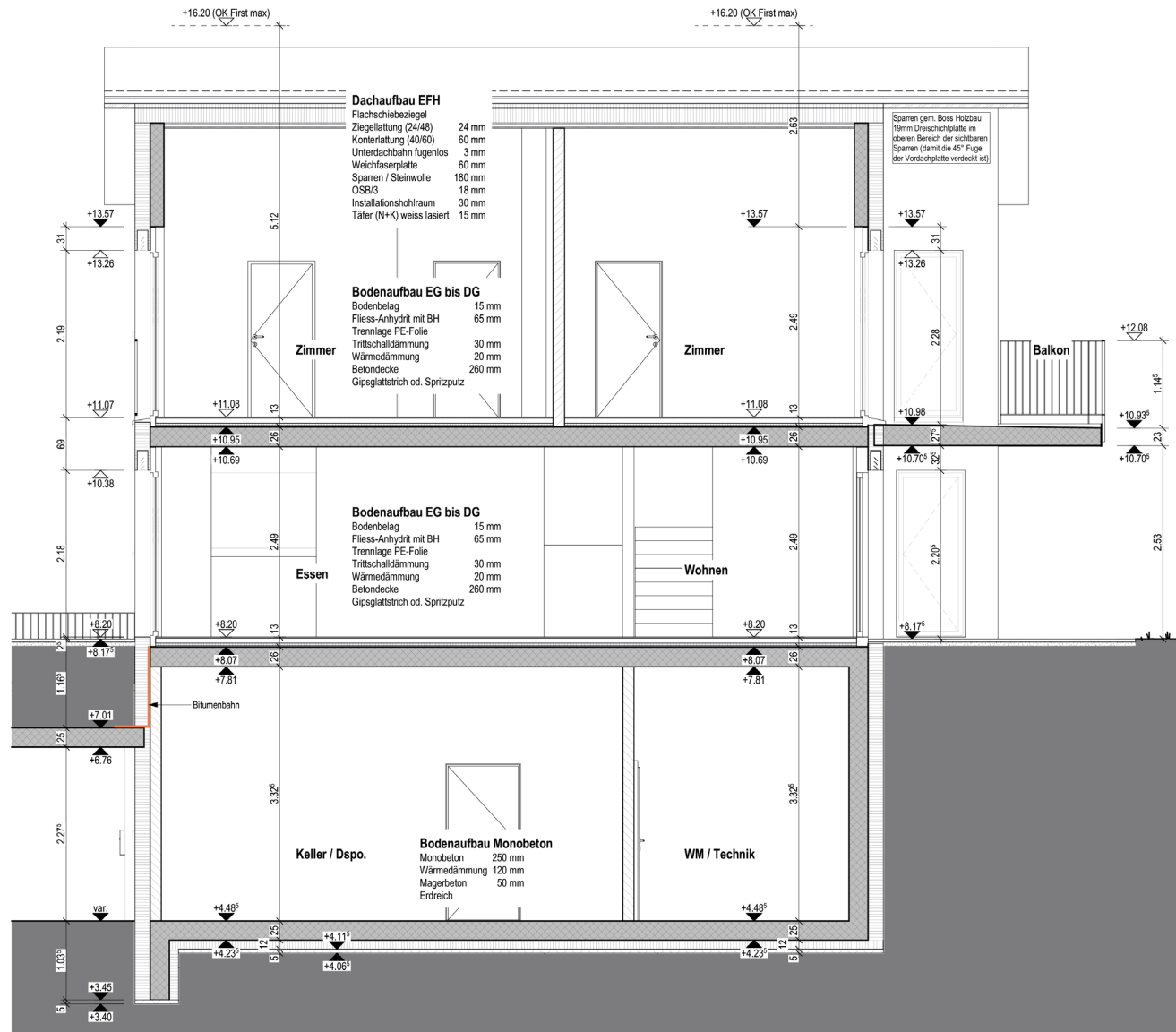
ÖPIS GUETS...

Querschnitt A-A



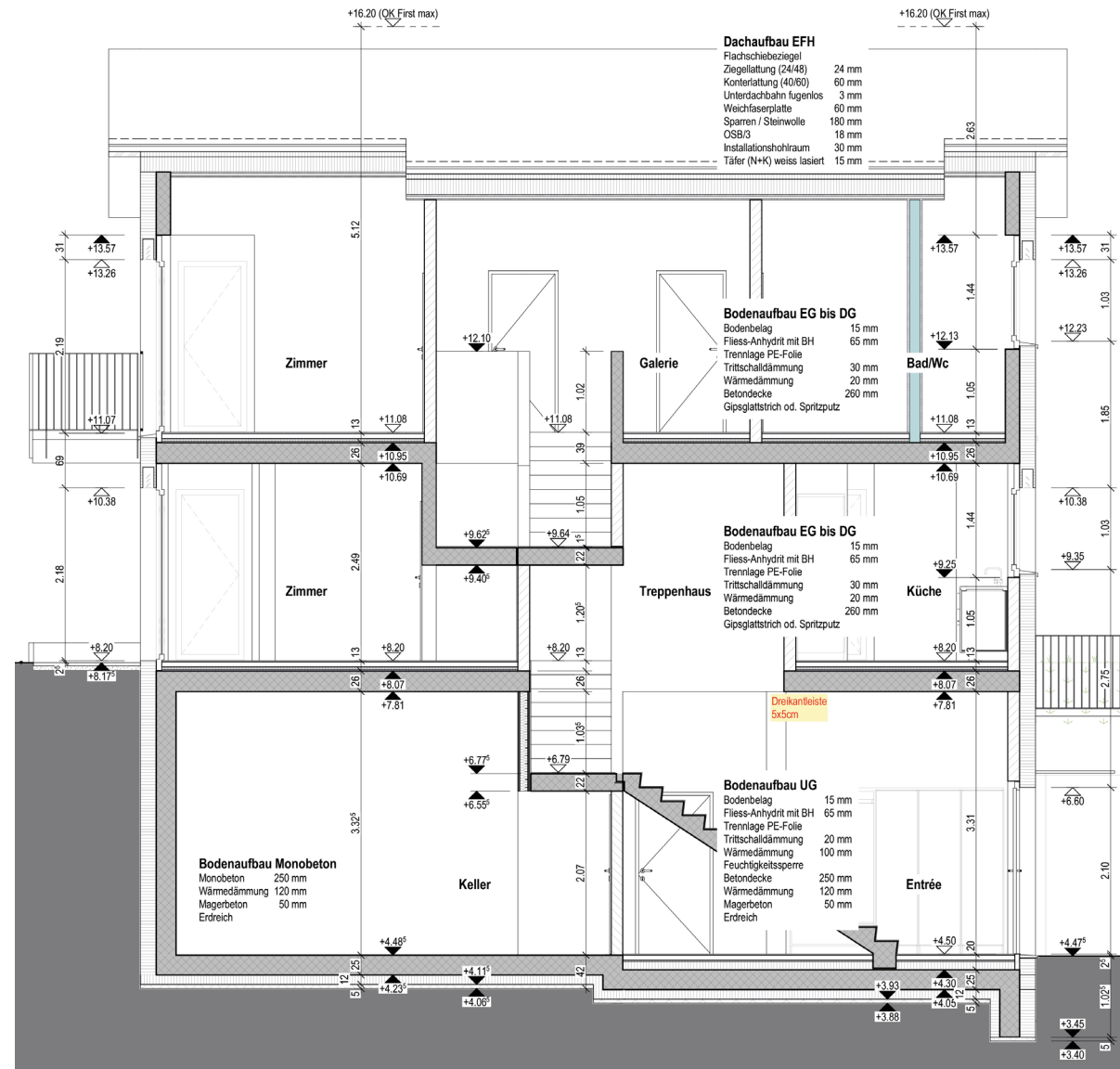
ÖPIS GUETS...

Querschnitt B-B



ÖPIS GUETS...

Querschnitt C-C

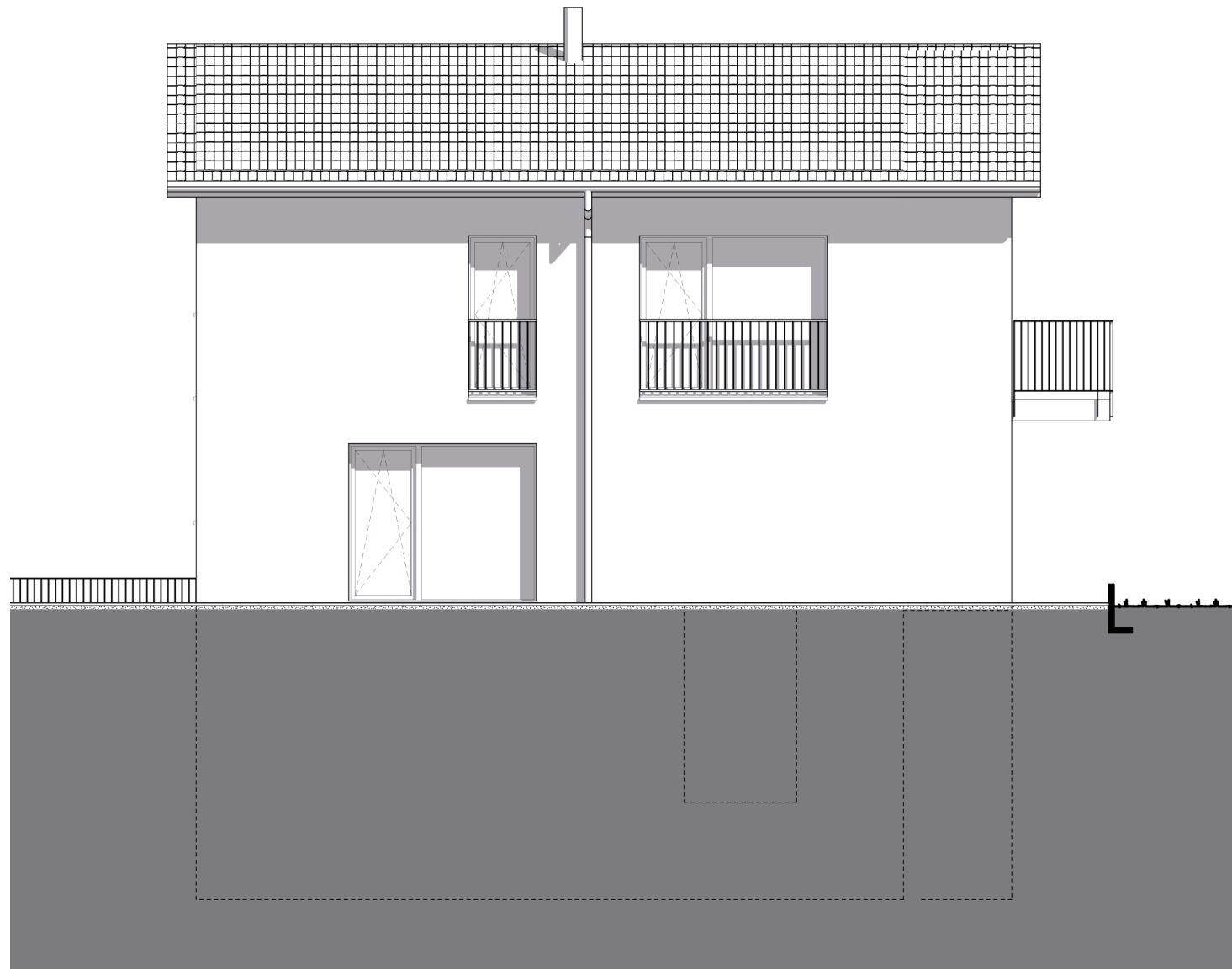


ÖPIS GUETS...



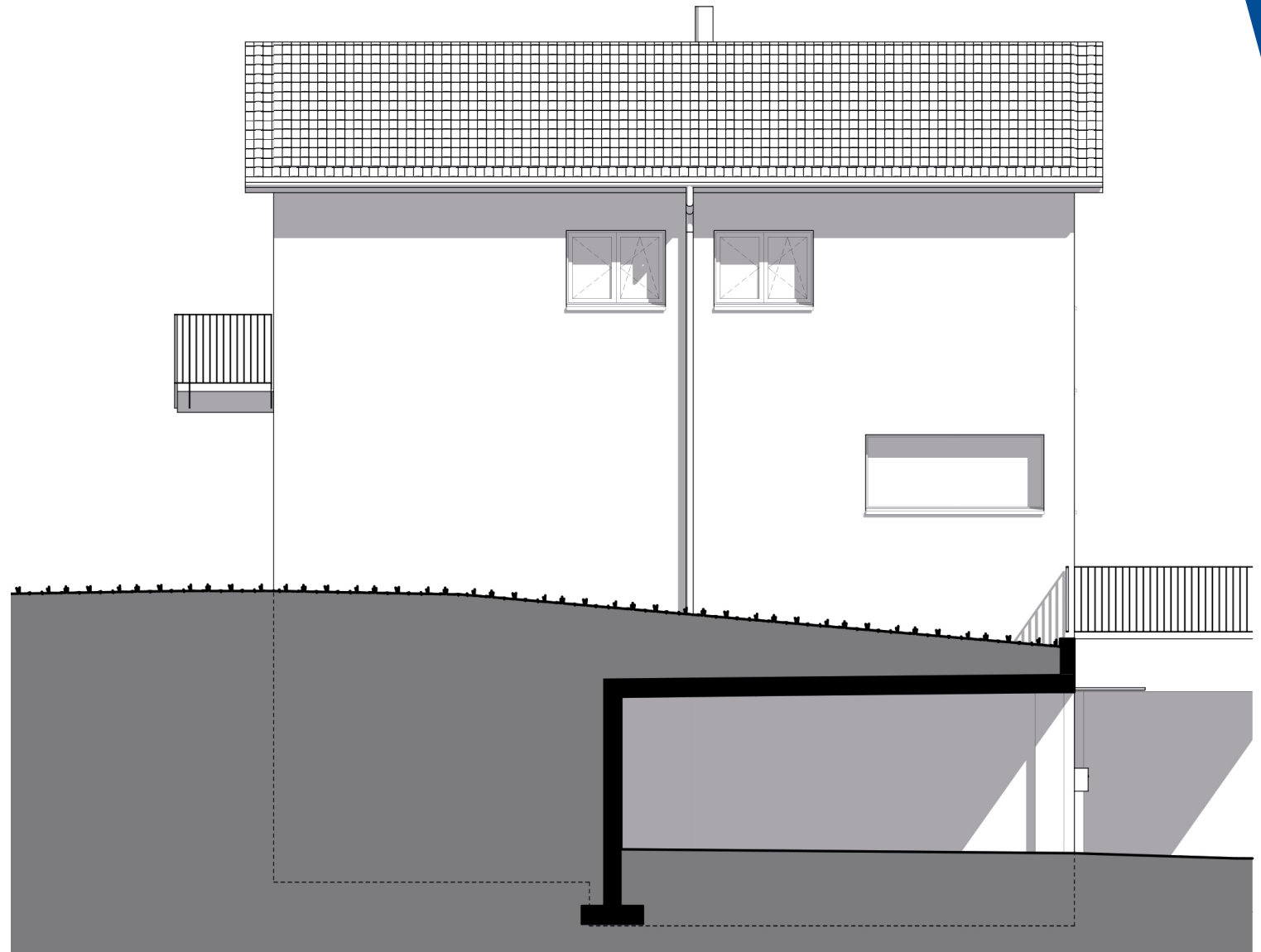
ÖPIS GUETS...

Südfassade



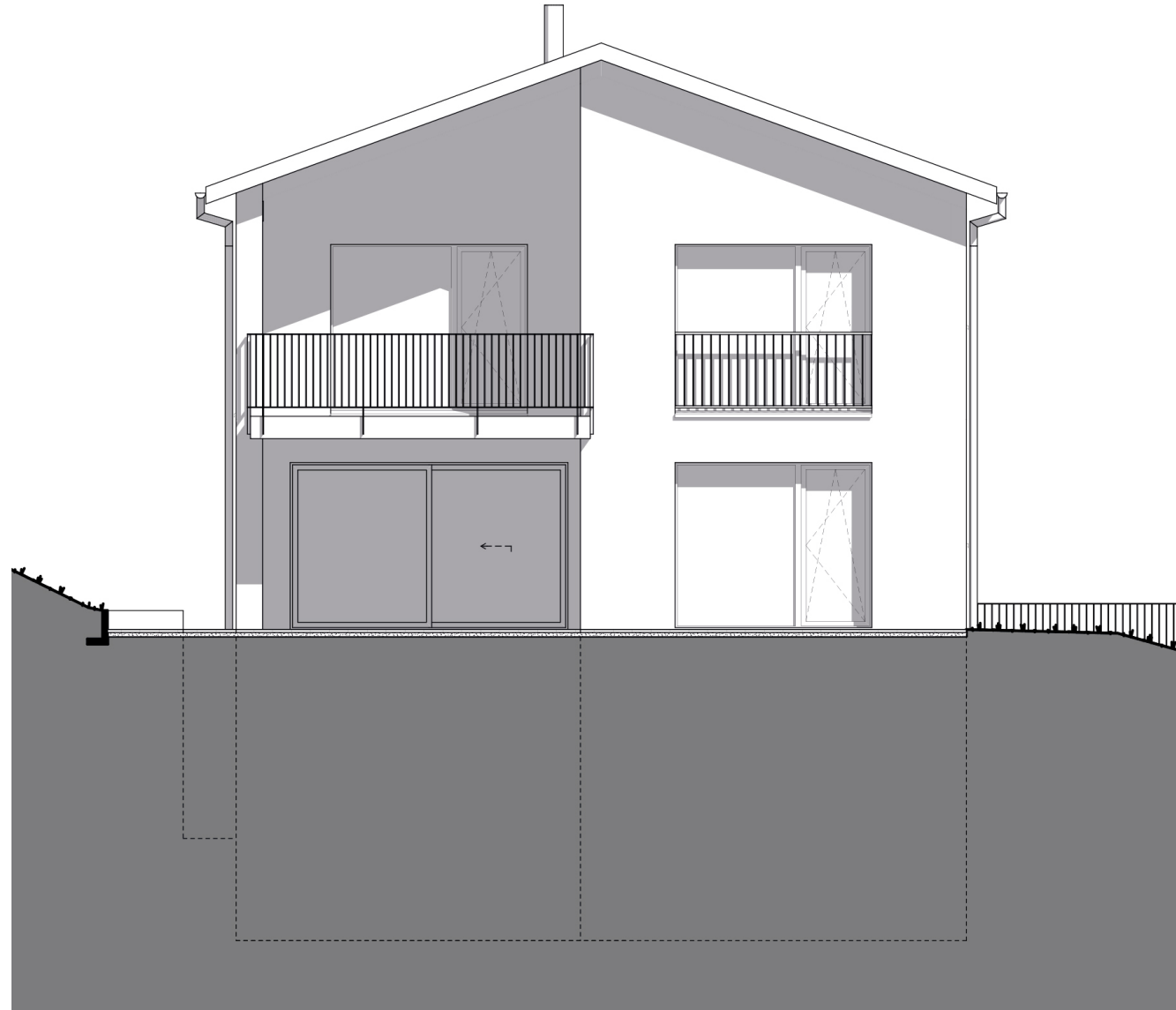
ÖPIS GUETS...

Nordfassade



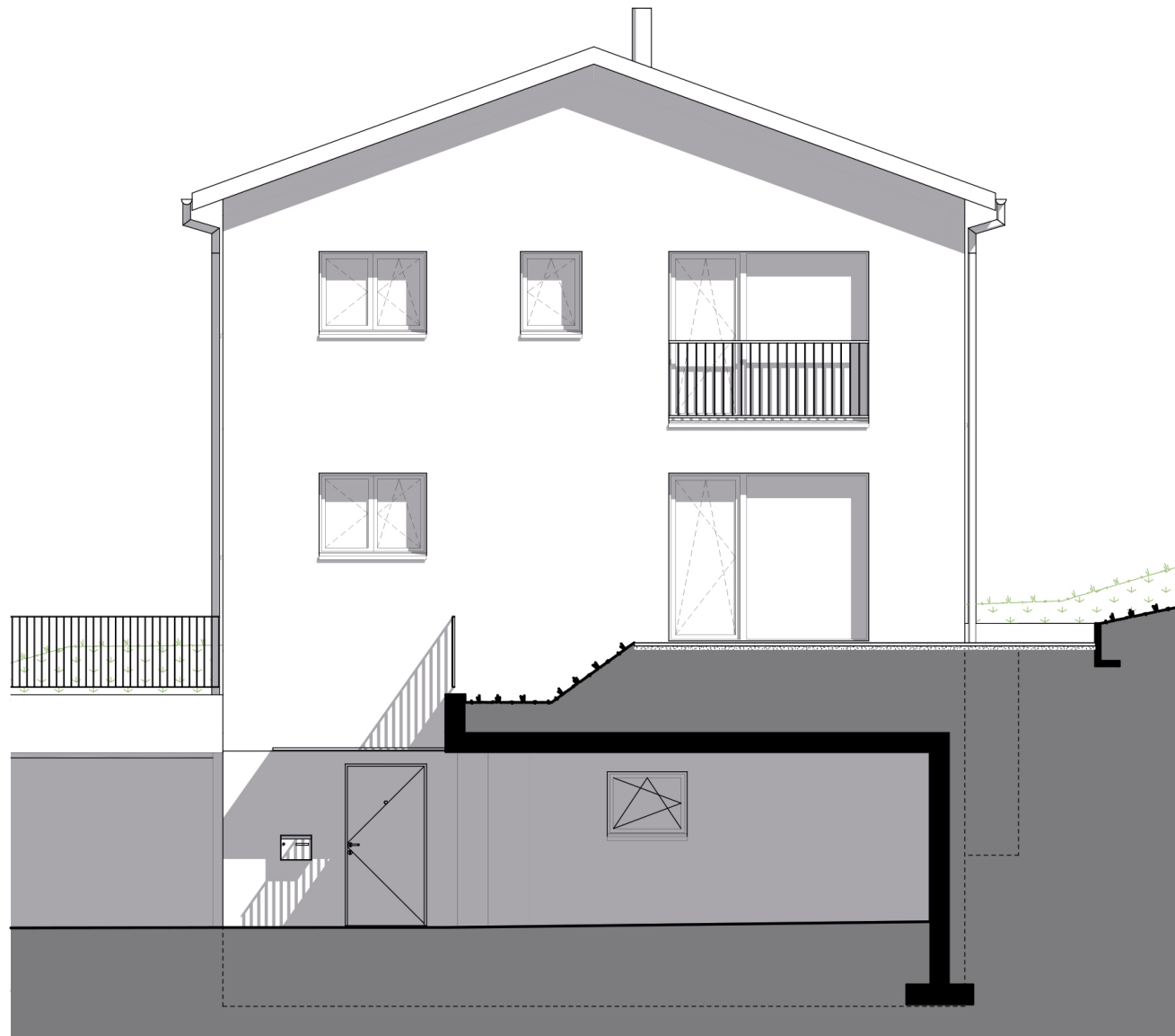
ÖPIS GUETS...

Ostfassade



ÖPIS GUETS...

Westfassade



ÖPIS GUETS...

Baubeschrieb

Baukonstruktion

Rohbau und Tragkonstruktion

Massivbauweise in Stahlbeton, Kalksandstein und Backstein. Bodenplatte, Umfassungswände im UG und in der Einstellhalle, sowie sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton. Bodenplatte in Einstellhalle als Fertigbelag mit Gefälle ausgebildet. Zur Gebäudeaussteifung in allen Geschossen einzelne Wandscheiben in Stahlbeton. Fassaden mit Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung, teilweise Holzverschalung.

Werkleitungen

Sauber- und Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren im Trennsystem bis Anschluss Gemeindeleitungsnetz. Anschluss der Wasser-, Strom- und Telefonleitungen gemäss Vorschriften der Werke. Anschluss Swisscom ausgebaut. Anschluss Regas nur vorbereitet für Einzug auf Bestellung Käufer.

Wände

Umfassungswände im Untergeschoss in Beton roh. Innenwände im Untergeschoss in Beton oder Kalksandstein roh. In den Wohnungen Backstein, Leichtbau oder Betonwände. Wohnungstrennwände und Wände gegen das Treppenhaus in Beton mit wohnungsseitigen, gipsbeplankten Vorsatzschalen zur verbesserten Schalldämmung. Oberflächen verputzt mit 1.0 mm Abrieb. Ausführung gestrichen.

Decken

Einstellhalle und Kellerräume Betondecken roh, im Deckenbereich der darüberliegenden Wohnungen Verkleidung mit zementgebundener Holzwoollplatte roh.

Dach

Satteldächer. Dachkonstruktion von oben nach unten: Tonziegel gemäss Farbkonzept, Ziegellattung, Konterlattung, Unterdachfolie, Dämmung aus Weichfaserplatte, Sparren mit dazwischenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle, Dampfbremse, Installationsrost Metall oder Holz, innenliegendes Täfer (N+K) weiss lasiert. Dachflächenfenster mit manueller Bedienung. Sonnenschutz aussenliegend, elektrisch.

ÖPIS GUETS...

Böden

Bodenplatte in Stahlbeton. Keller- und Einstellhallenbereich als Fertigbelag. Balkonplatten in Stahlbeton als Fertigbelag ausgebildet. In den Wohnungen Unterlagsböden mit Trittschall- und Wärmedämmung, PE-Folie, Bodenheizung und Überzug. Deckbelag (Parkett, Platten) gemäss Käuferwunsch.

Fassade

Verputzte Aussendämmung. Fassadengestaltung gemäss Farbkonzept. Teilweise mit Holzverschalung.

Fenster

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung, Wetterschenkel Alu natur. Wärmedämmte Rahmenverbreiterung. Drehkipp-Beschläge in allen Räumen (1-Flügel). Oberflächenbehandlung aussen gemäss Farbkonzept, innen weiss.

Licht- / Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Verbundraffstoren einbrennlackiert, Oberflächenbehandlung gemäss Farbkonzept. Führungsschienen aus Leichtmetall. Pro Wohnung eine Sonnenstore. Dachflächenfenster mit elektrischem Aussenrolladen.

Technik

Elektroinstallationen

Als Grundlage dient das Elektroprojekt des Elektroplaners.

Korridor (nur MFH): Sonnerie und Türsprechanlage in Briefkastenanlage eingebaut mit elektrischem Haustüröffner (keine Videotürsprechanlage), Deckeneinbauspot mit Wechselschaltung, Steckdose.

Wohnen/Essen: Zentrale Schaltergruppe mit Steckdose und Storeschalter, ein Deckenanschluss, vier 3-fach Steckdosen, davon eine geschaltet, eine Mediendose ausgebaut, Raumthermostat.

Küche: Anschluss und Schalter für Unterbaubeleuchtung, Deckeneinbauspot, zwei 3-fach Steckdosen.

Zimmer: Schalter/Steckdose mit Storeschalter, ein Deckenanschluss, zwei 3-fach Steckdosen eine geschaltet. Pro Wohnung eine zweite Mediendose ausgebaut (gewähltes Zimmer gemäss Angabe Käuferschaft), Raumthermostat.

Bad/WC: Schalter, Deckeneinbauspot, Spiegelleuchte mit Steckdose, Anschluss Ventilator, Leerrohr für Dusch-WC. Leerrohr vorbereitet für Ausbau von optionalem Handtuchradiator (elektrisch).

Balkon/Terrasse: Schalter/Steckdose, Spots nach Vorgabe Architekt.

ÖPIS GUETS...

Reduit: Schalter/Steckdose; ein Deckenanschluss, Waschmaschine und Tumbler im Bad oder Technikraum, Anschluss Ventilator.

Kellerräume: Sämtliche Installationen Aufputz (sichtbare Leitungsführung) Schalter/Steckdose, LED-Balkenleuchte, eine 3-fach Steckdose.

Einstellhalle: Alle Parkplätze verfügen über ein Leerrohr / Kabelkanal für den Anschluss einer Elektroauto-Ladestation. Es wird ein Leerrohr für 2 Parkplätze vorgesehen. Ein allfälliger Ausbau ist mit den Miteigentümern und der Verwaltung abzusprechen.

Heizungsinstallation

Gemäss Projektierung der beauftragten Fachplaner.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit einer modernen Holz Pellet-Heizung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung, die durch Einzelraumregulierung (keine Raumthermostaten in Nebenräumen) gesteuert werden kann. Die einzelnen Fussbodenregister werden ab einem Verteiler erschlossen. Um eine korrekte Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, wird der Wärmebedarf pro Wohnung mittels Wärmezähler ge-

messen. Die Ablesung erfolgt entweder über Funk oder zentral im Technikraum.

Die Erschliessung der einzelnen Einheiten erfolgt ab zentralem Technikraum mit Verteilnetz nach Vorgaben der Fachplaner.

Lüftung

Die gefangenen Sanitärräume werden über Dach mittels Einzelraumventilator entlüftet. Nachlauf über Raumbeleuchtung. Die Kellerräume ohne Fenster werden mit einem Einzellüfter ausgerüstet. Die Einstellhalle wird natürlich entlüftet.

Sanitäre Installationen

Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Pro Wohnung / Haus ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler der Marke V-Zug (gemäss Offerte Sanitas Troesch), fallweise im Bad oder im Technikraum.

Bad/WC: Eine Stahlbadewanne, eine Wandklosettanlage, ein Waschtisch mit Unterbau und ein Spiegelschrank. Alle Apparate weiss. Teilweise Badewanne und Dusche in gleicher Nasszelle.

Dusche/WC: Duschenwanne aus Stahl, Duschtrennwand mit Pendeltüre. Eine Wandklosettanlage, ein Waschtisch und ein Spiegelschrank. Alle Apparate weiss.

Kalt- und Warmwasserverbrauch werden mittels Fernablesung erfasst.

ÖPIS GUETS...

Lift

UG bis OG Geschosse im Mehrfamilienhaus sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen.

Einstellhalle / Keller / Nebenräume

Über eine breite Zufahrt erreicht man die Einstellhalle mit 30 Abstellplätzen, wovon zwei rollstuhlgerecht gebaut werden. Die 39 Veloabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle und 36 auf die Aussenräume verteilt.

Ausbau

Küche

Moderne, grosszügige Küche. Frontausführung in Melaminharzbeschichtung/Dickkante, Sockel in Kunststoff. Glaskeramik-Kochfeld, Kombi Steamer/Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft). Naturstein- Granitabdeckung (PK3). Rückwand der Arbeitsfläche aus ESG-Glas. Als Grundlage dient die Offerte des Lieferanten. Grösse und Einteilung gemäss den Projektplänen.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre schalldämmende Konstruktion. Zimmertüren beschichtet, mittelschwere Ausführung, mit Futter und Holzwerkstoffplatten deckend gestrichen. Anschluss Fensterrahmen an Decke mit Deckleiste. Pro Wohnung eine Garderobe mit einem Putzschrank.

Bodenbeläge

Korridor, Wohnen/ Essen, Küche, Zimmer mit Plattenbelag oder Parkett. Sanitärräume mit Plattenbelag. Treppenhaus und Korridor zum Treppenhaus (nur im Mehrfamilienhaus) mit Plattenbelag.

Die Kellerräume im Untergeschoss mit Monobeton als Fertigbelag oder mit Zementüberzug.

Wandbeläge

In den Treppenhäusern Abrieb 1.5 mm gestrichen, in den Wohnungen Abrieb 1.0 mm gestrichen. Die Sanitärräume erhalten einen raumhohen (exkl. Überhöhen DG = 2.40m) Feinsteinzeugbelag bis Format 30/60cm.

ÖPIS GUETS...

Preise Wand- und Bodenbeläge

Alle Preise verstehen sich inkl. Lieferung, Verlegung, Zuschläge und inkl. MWST.

Plattenarbeiten / Parkett:

Bad / WC Boden- / Wandplatten CHF / m² 130.-

Dusche / WC Boden- / Wandplatten CHF / m² 130.-
(30/60)

Küche Rückwand Glas

Entrée / Korridor / Reduit /
Wohnen / Essen / Kochen Bodenplatte / Parkett CHF / m² 130.-

Zimmer Parkett CHF / m² 130.-

Deckenbeläge

Die Decken der Wohnungen und Treppenhaus in Stahlbeton mit Weissputz Q3 gestrichen. Die Balkonuntersichten Beton roh. Die Untersichten der Steildächer in den Wohnungen sind mit lasiertem Täfer ausgestattet.

Umgebung

Terrassen, Sitzplätze und Zugänge mit Verbundsteinen. Aussenparkplätze mit Sickersteinen oder Asphaltbelag. Zufahrt mit Asphaltbelag. Rasenplätze mit Bepflanzung. Die Umgebungsgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden. Diese bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Leistungen

Leistungen, die im Baubeschrieb nicht erwähnt sind, werden in einer Standardqualität ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, ausser der Garderobe, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Nebenkosten

Im Verkauf inbegriffen:

- Baubewilligungsgebühren
- Einmalige Anschlussgebühren: Kanalisation, Elektro, Wasser, Swisscom
- gem. Grundkonzept.
- Plankopien
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Vorbehalten bleiben zusätzliche Anschlusskosten aufgrund von Käuferwünschen.

ÖPIS GUETS...

Im Verkauf nicht inbegriffen sind:

- Handänderungssteuern
- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Von Käufern gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und Plänen.

Planänderungen / Ausbauwünsche

Individuelle Ausbauwünsche werden bei frühzeitiger Anmeldung vor Baubeginn nach Möglichkeit erfüllt. Die Planung und Bauleitung für allfällige Zusatzarbeiten wird im Stundenaufwand (Fr. 135.00/h exkl. MWST.) verrechnet. Sämtliche Planänderungen und Änderungen am Bau sind vorgängig mit dem Architekten zu koordinieren.

Mehrkosten infolge Käufer- und Materialänderungen werden direkt zwischen dem ausführenden Unternehmer und dem Käufer abgerechnet. Auswahlbedingte Minderkosten werden nicht vergütet. Ein Verzicht auf gewisse Leistungen und die Ausführung derselben durch Dritte ist ausgeschlossen.

Garantie

Die ordentlichen Garantiefrieten betragen 2 Jahre ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten. Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von 5 Jahren. Für Apparate gelten die Garantiefrieten der Lieferanten. Mängel und Beurteilung von Oberflächen erfolgen nach anerkannten Regeln der Baukunde.

Schwedenofen (im MFH nur in den Dachwohnungen möglich)

Frischlufztzufuhr und Rauchgasanlage werden vorbereitet. Um Folgekosten zu vermeiden, ist ein gewünschter Ausbau (optional) anzumelden. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass ein grösserer Ofen > 4-6 kW zu Überhitzung führen kann.

ÖPIS GUETS...

Vorbehalte / Verbindlichkeit

Sämtliche Angaben dieses Prospektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in den Plänen 1:50. (Masse = Rohmasse) (+/- 5cm).

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden oder Fachplaner entstehen und welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung.

Die Vermarktungsunterlage stellen keine Vertragsunterlage dar. Alle Pläne, Bilder und 3d Visualisierungen haben informativen Charakter.

Baubeschrieb vom 05. Mai 2023

ÖPIS GUETS...

Verkaufspreise

Wohnung	Zimmer	Kubatur SIA 416	BGF*	NWF**	NF***	Sitzplatz	Balkon	Verkaufspreis
Einfamilienhaus	5½ Zimmer	1'129.72m ³	306.66m ²	182.78m ²	324.31m ²	61.77m ²	12.33m ²	CHF 1'550'000.-

Carport CHF 28'000.-

Bezugstermin Dezember 2024

*Bruttogeschossfläche, ** Nettowohnfläche, *** Nutzfläche

ÖPIS GUETS...

Architekt

Christian Nussbaum AG
Sodmattweg 4
3700 Spiez
www.cnag.ch

ARCHITEKTURBÜRO 
CHRISTIAN NUSSBAUM AG

Beratung & Verkauf

Villa Casa AG
Krattigstrasse 2
3700 Spiez

033 655 03 03
info@villa-casa.ch
www.villa-casa.ch

VILLA  CASA
IMMOBILIEN

Exzellent AG
Allmendingenallee 2
3608 Thun

033 222 02 22
info@exzellent-immo.ch
www.exzellent-immo.ch

EXZELLENT
IMMOBILIEN | TREUHAND

Bauherrschaft

BHG Schönblick

ÖPIS GUETS...

Informationen

AEK Bank
Spiez



Spar- & Leihkasse
Frutigen



BEKB
Spiez



Raiffeisen
Spiez



Gemeinde
Spiez



Schulen &
Kindergärten



Route planen
(Google Maps)



Umziehen
(PDF Checkliste)



ÖPIS GUETS...

