VALDORA

5.5 - 6.5 Zimmer
Einfamilienhaus

Friberig
3764 Weissenburg

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

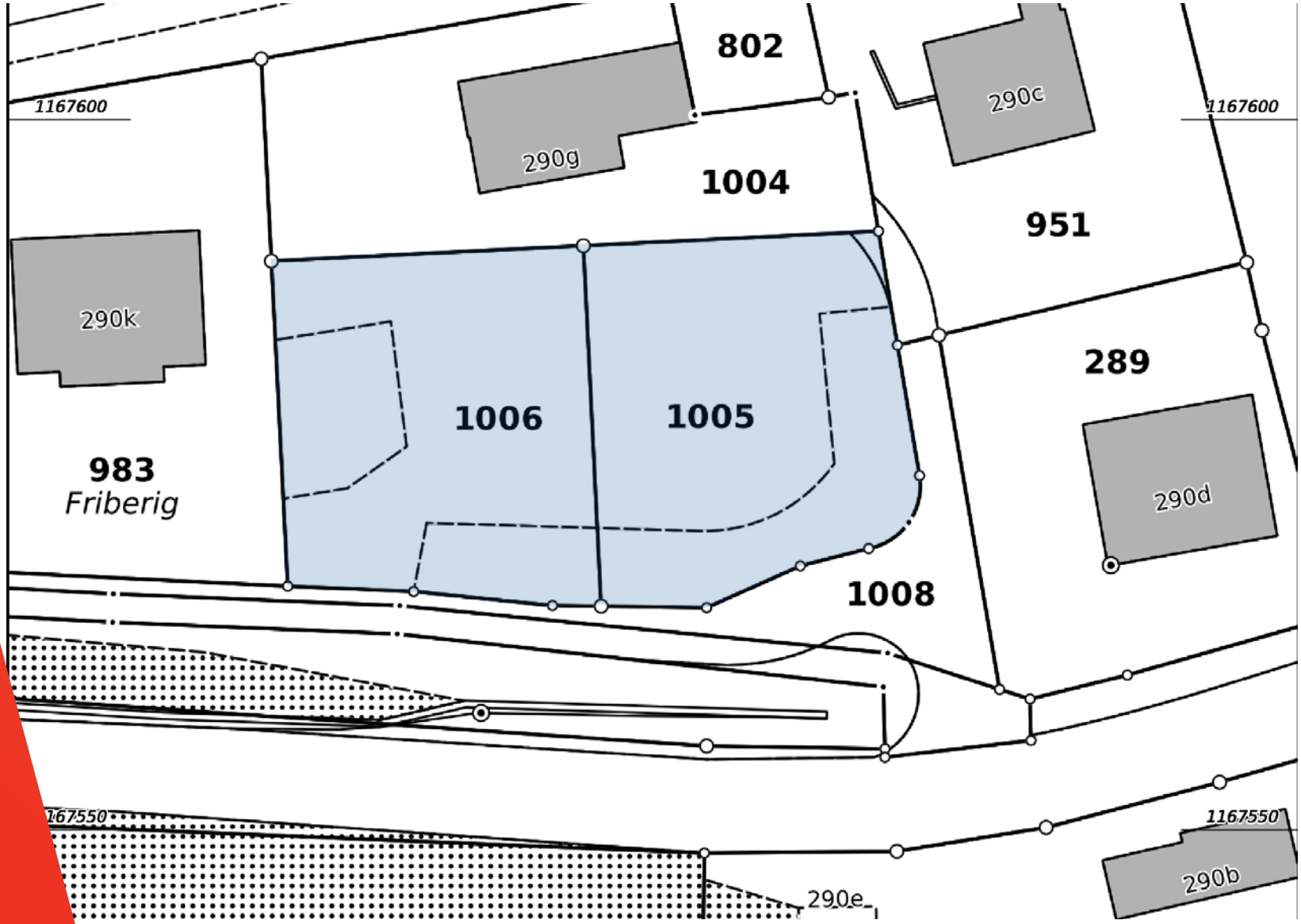
VILLA CASA
IMMOBILIEN

Lageplan

Die Gemeinde Därstetten liegt eingebettet im idyllischen Simmental und überzeugt mit ihrer authentischen, naturnahen Umgebung. Hier lebt man nicht nur inmitten einer imposanten Voralpenlandschaft, sondern profitiert auch von einer angenehmen Distanz zum hektischen Stadtleben. Ob beim Wandern auf das Stockhorn, einer Fahrradtour durchs Tal oder einem Besuch in der historischen Kirche – Freizeitmöglichkeiten gibt es hier inmitten der Natur reichlich. Der Ort verfügt über eine eigene Bahnstation und ist über die BLS-Strecke optimal an die regionalen Zentren wie Spiez, Thun oder Zweisimmen angebunden. Eine Primarschule, kleine Läden und lokale Gewerbebetriebe sorgen für die Grundversorgung vor Ort, während die familiäre Atmosphäre und das aktive Dorfleben die hohe Wohn- und Lebensqualität in Därstetten abrunden.

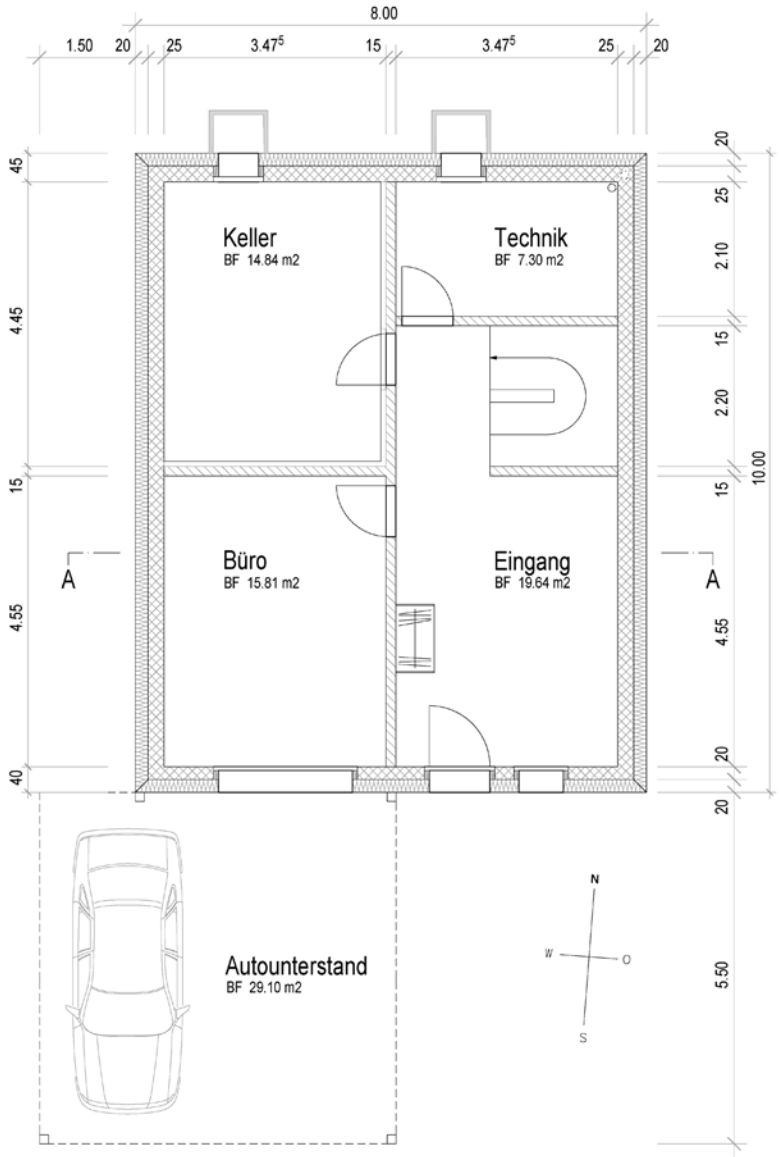
VILLA CASA IMMOBILIEN

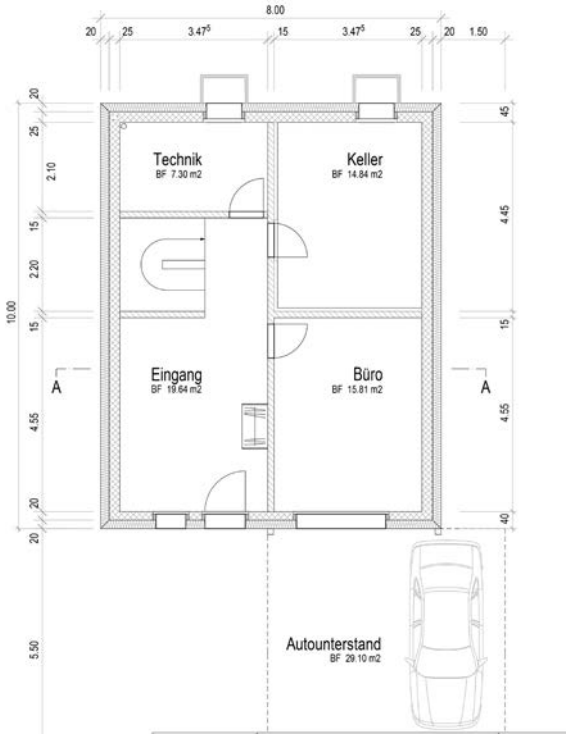
Situationsplan



VILLA CASA
IMMOBILIEN

Untergeschoss | Links - Haus Ost & Mitte / Rechts - Haus West

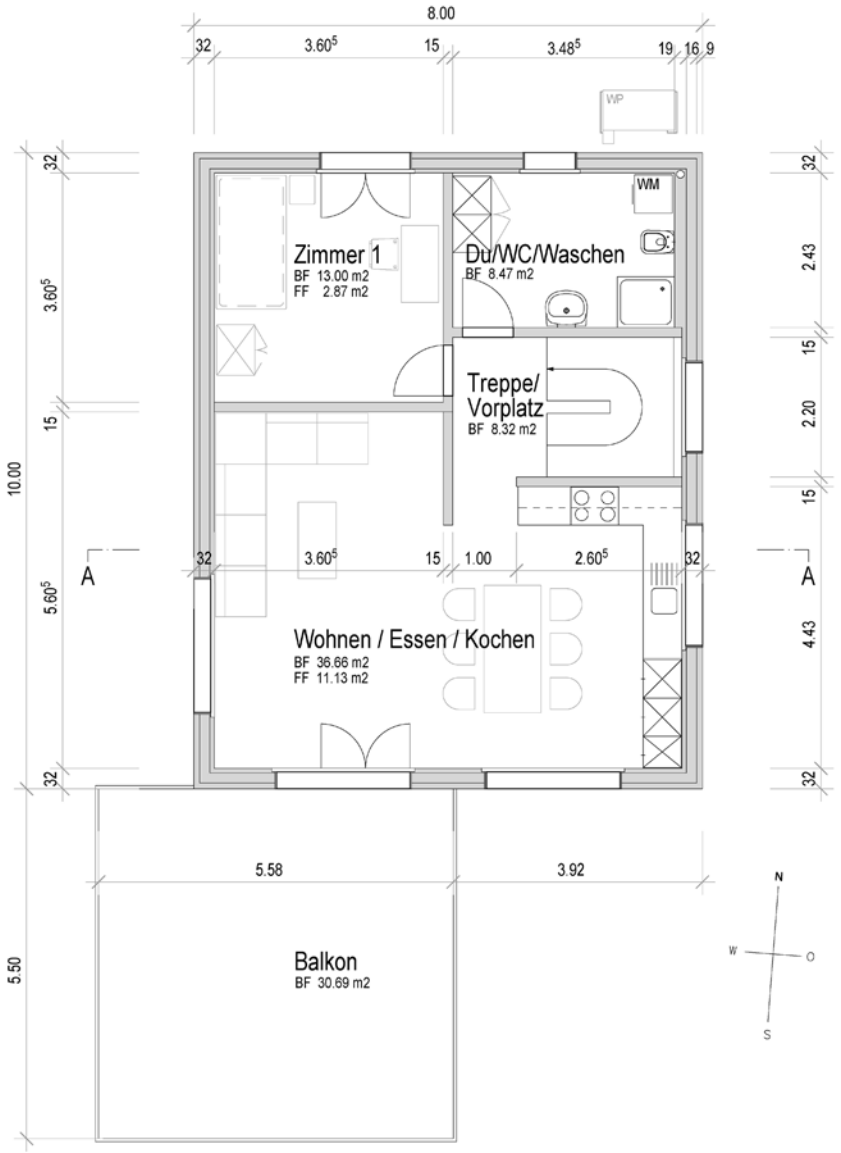




VILLA CASA IMMOBILIEN

VILLA CASA
IMMOBILIEN

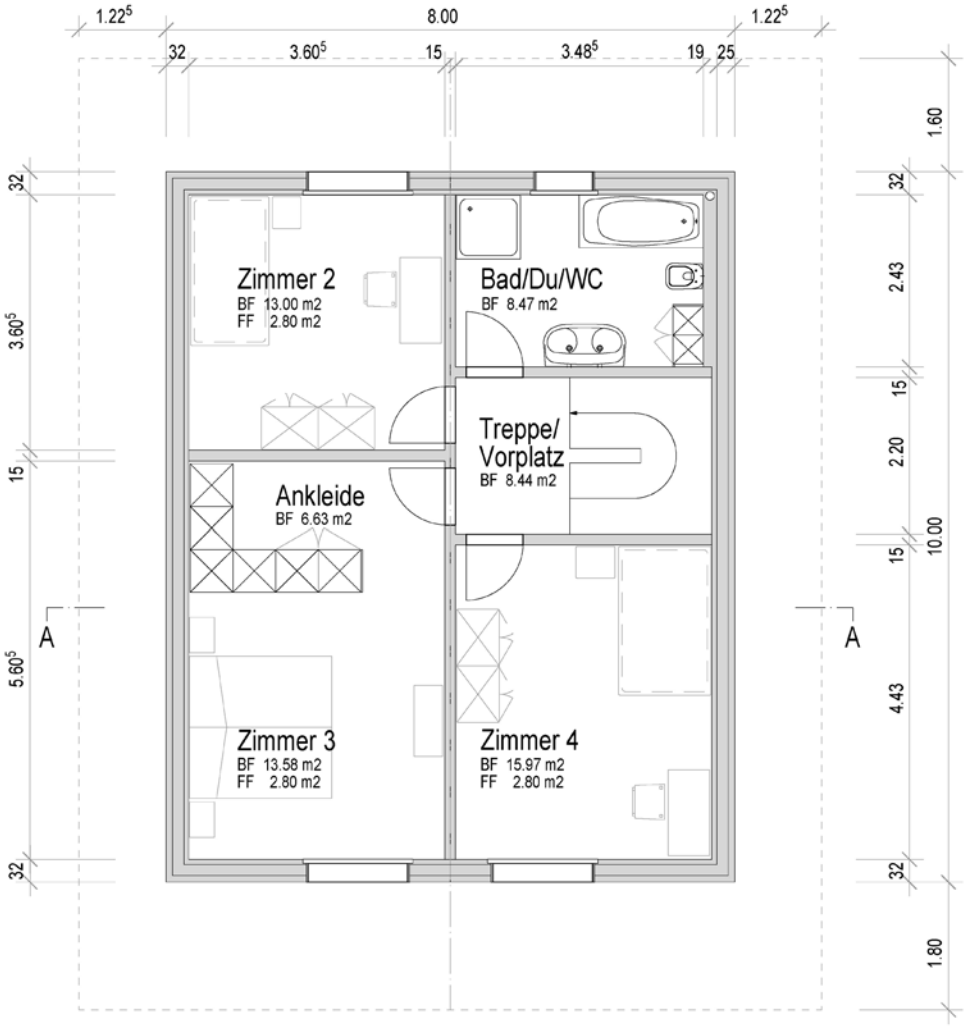
Erdgeschoss | Links - Haus Ost & Mitte / Rechts - Haus West

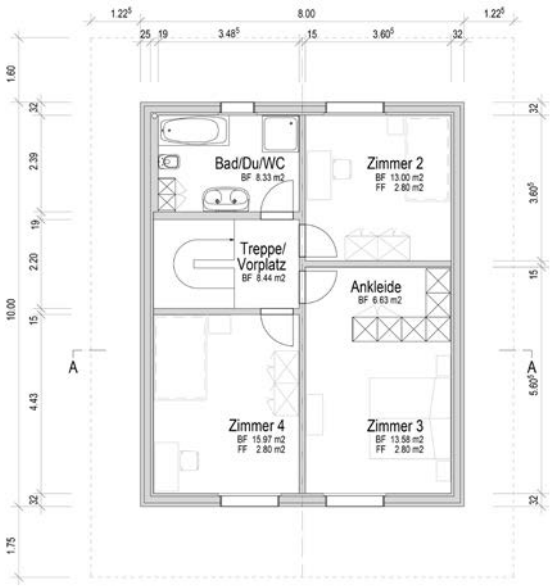


VILLA CASA
IMMOBILIEN

VILLA CASA
IMMOBILIEN

Obergeschoss | Links - Haus Ost & Mitte / Rechts - Haus West





VILLA CASA
IMMOBILIEN

VILLA CASA
IMMOBILIEN

Südfassade

VILLA CASA IMMOBILIEN

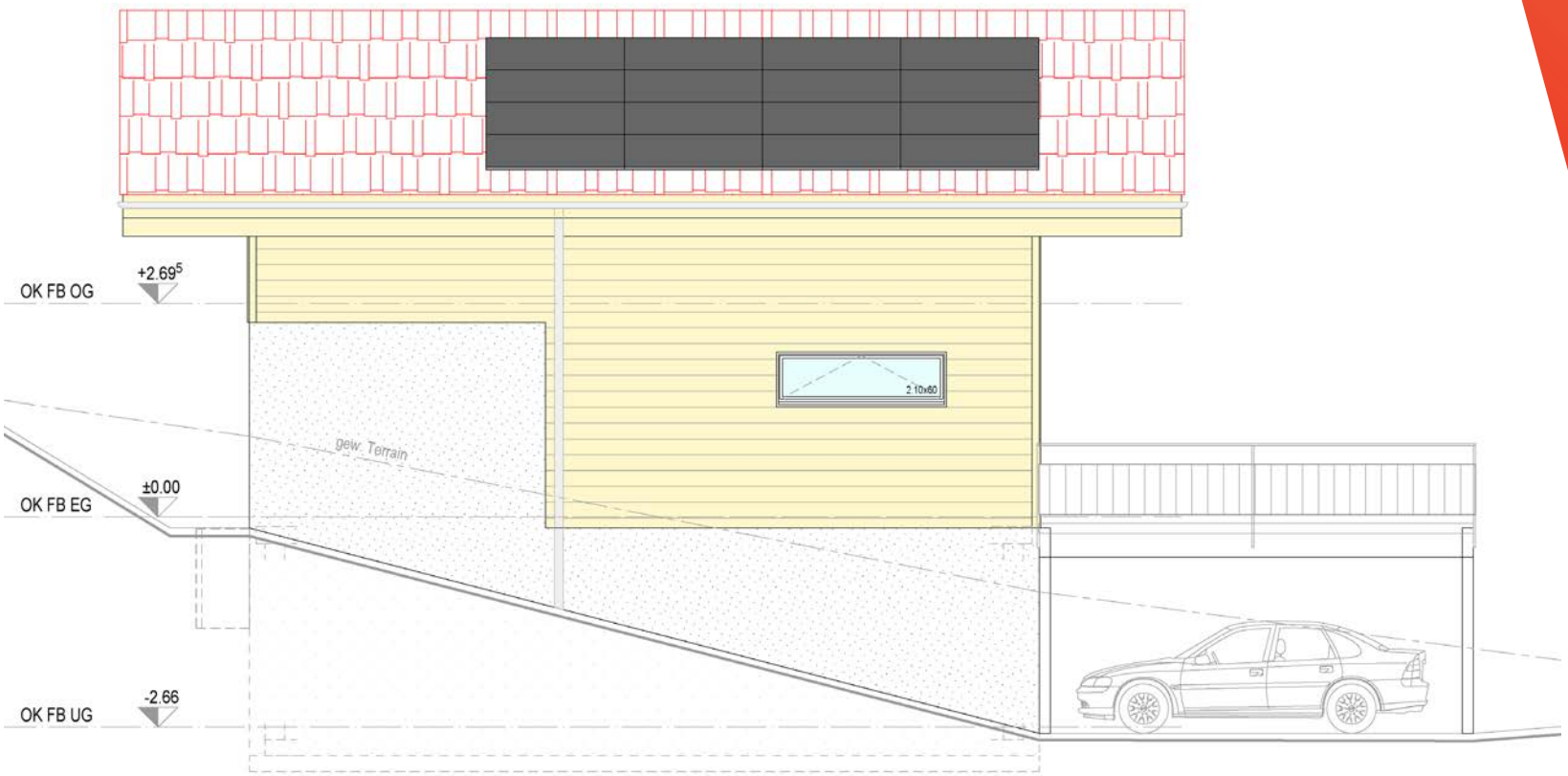
Ostfassade

VILLA CASA
IMMOBILIEN

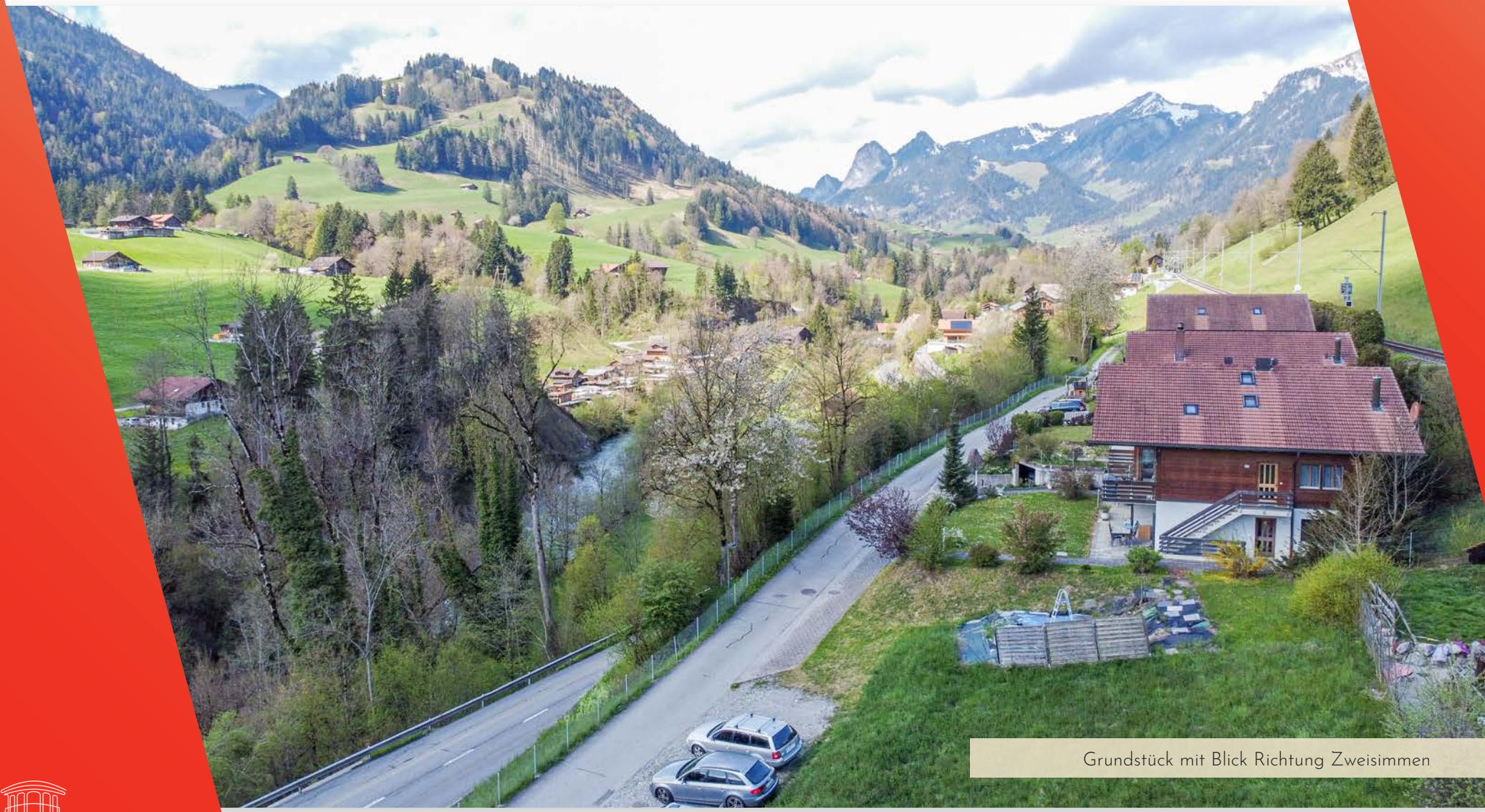
Nordfassade

VILLA CASA
IMMOBILIEN

Westfassade



VILLA CASA
IMMOBILIEN



Grundstück mit Blick Richtung Zweisimmen

VILLA CASA
IMMOBILIEN

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 8.1 %.

Die angegebenen Material- und Budgetpreise verstehen sich als Abrechnungsgrundlage. Erbringen die Auftraggeber Eigenleistungen, was möglich ist, sind die ange¬gebenen 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 BKW.
Telekommunikationsanschluss an die vorhandene Infrastruktur der Swisscom. Download max. 500 Mbit/s, Upload max. 120 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.
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.

Fundation
Bodenplatte und Kanalisation.

Geschossdecke UG
Stahlbetondecke über dem Untergeschoss.
Holzelementdecke über dem Erdgeschoss

Aufbau von oben nach unten:
Bodenbelag
Fliessestrich
3-Schichtplatte
Balkenlage

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

Wände in Nebenräumen
Die Wände in den Nebenräumen Keller /Abstellraum, Technik/Waschen, werden roh belassen d.h. Oberflächen Beton oder Kalksandstein sind nicht gestrichen.

Wohngeschosse
Fassadenaufbau
UG Systemaufbau von innen:

Grundputz und Abrieb (nur in ausgebauten Räumen).
20-25 cm Stahlbeton
Aussendämmung 200 mm stark darüber Einbettungsmasse und Fassadenputz (Putzaufbau nur bei Aussenwänden welche nicht unter Terrain liegen).

EG - DG Systemaufbau von innen:
Voranstrich und Abrieb
Gipsfaserplatten 15mm
Vertikaler Lattenrost Fi/Ta 40/80mm
Mineralwolle zwischen Lattenrost 40mm
OSB-Platten 15mm
RHI Rahmenholz 2-fach C24 60/160mm
Mineralwolle zwischen Rahmenholz 160mm
Weichfaserplatten 40mm
Vertikaler Hinterlüftungsrost 30/60mm
Holzschalung 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 und Ornamente oder Holzschnitzereien.

Innenwände
UG
in Backstein, Beton oder Kalksandstein, in den bewohnten Räumen mit Grundputz und Abrieb versehen.

EG – DG
Voranstrich und Abrieb
Gipsfaserplatten 15mm
RHI Rahmenholz 2-fach C24 60/120mm
Gipsfaserplatten 15mm
Voranstrich und Abrieb

Decken
UG
Deckengrundbeschichtung, darüber Spritz-putz in den bewohnten Räumen Stahlbeton roh (ungestrichen) in den Nebenräumen (Keller/Abstellraum, Technik/Waschen)

Dachgeschoss / Dach
Dachkonstruktion
Systemaufbau von Innen
Installationsrost 22mm
Dampfbremse
Dachsparren Duobalken Fi/Ta
Mineralwolle 200mm zwischen Sparren
Holzfaserdämmplatten 60mm auf Sparren
Unterdachfolie/Konterlattung/Dachlattung
Tonziegel rot mit Ortgangziegel

Das Unterdach wird in die Rinne entwässert.
Spenglerarbeiten
Ausführung in Kupfer oder Kupfertitanzink.
Dachwasser via Ablaufrohre

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 Drehkippbeschlag. 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
Rafflamellenstoren elektrisch bedient mit Schalter in allen Wohnräumen, Bäder und Küche.

Innentreppen
Treppe UG – EG
Betontreppe belegt mit keramischen Bodenplatten. Stahl-Staketengeländer pulverbeschichtet nach RAL.

Treppe EG – DG
Holzwangentreppe Buche keilgezinkt mit eingestemmten Stufen. Oberfläche versiegelt oder geölt. Stahl-Staketengeländer pulverbeschichtet nach RAL.
Keller / Technik
Böden Homogenbeton roh, Wände in Beton oder Kalksandstein roh, Decke Stahlbeton roh

Autounterstand / Garage
Boden Verbundseine, Stahlkonstruktion, Decke Dreischichtplatte, Wasserisolation, Schüttung, Gartenplatten.
Terassengeländer aus Stahl feuerverzinkt.
Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan.
Vorplatz, Parkplatz Verbundsteine.

INSTALLATIONEN
Elektrische Installationen
In den Nebenräumen Installation auf Putz.
In allen Geschossen im Wohnbereich Installation unter Putz.

Starkstrominstallationen
Zuleitung auf Verteiltableau im Technikraum.
Anschluss aller elektrischen Apparate, Schalter und Geräte.
Zimmer: Drei Dreifach-Steckdose, Lampenstelle an Decke geschaltet mit Schalter-Steckdosenkombination
Wohnen / Essen: Vier Dreifach-Steckdosen, davon zwei geschaltete Steckdosen, Lampenstelle an Decke geschaltet mit Schalter-Steckdosenkombination
Küche: Zwei Dreifach-Steckdose, Lampenstelle an Decke geschaltet mit Schalter-Steckdosenkombination, Schalter Oberschrankbeleuchtung
Nassräume: Spiegelschrankanschluss geschaltet mit Schalter-Steckdosenkombination.
Balkon: Lampenstelle beim Aussensitzplatz inkl. Aussensteckdose.
Autounterstand: zwei Lampenstelle geschaltet mit Schalter-Steckdosenkombination
Beleuchtungskörper im Technikraum und Keller, sowie dem Autounterstand und Parkplatz.
Sonnerie : Taster bei Haustüre, Gong im EG

Photovoltaikanlage Aufdach
Aufdachanlage mit einer Leistung von 9kWp
Automatische Boilerladung mit Überschüssiger PV-Leistung
Wechselrichter mit 1 Notsteckdose

Telefon / Swisscom blue TV:
Technikraum: Zentraler Verteiler für LAN/TV/Telefon
Zimmer 1-4: Leerrohr LAN/TV/Telefon
Wohnen: Dose 2xLAN/TV/Telefon
Option gegen Mehrpreis: Ausrüsten Dose 2xLAN/TV/Telefon

Heizungsinstallation
Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wärme-pumpe mit zentraler Warmwasseraufbereitung im Technikraum. Wärmeverteilung in den Wohnräumen und Zimmern über die Bodenheizung. 1 Raumthermostat pro Raum exkl. WC und 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/WC: Badewanne, Duschwanne mit fixer Glastrennwand, Wand-

klosettanlage mit Unterputz-spülkasten, Waschtisch, Unterbau, Garnituren und Spiegelschrank.
Sep-WC: Wandklosettanlage mit Unterputzspülkasten, Waschtisch
Waschmaschine/Tumbler im Technikraum
Waschturm Budget CHF 3'000.00

Kücheneinrichtungen
Budgetbetrag für Haushaltküche CHF 31'000.00

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, Umluftdampfabzug) 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 weiss.
Alle wohnungsinternen Türen schwellenlos.

Türen zu Nebenräumen
Rahmentüren aus Holzwerkstoff, Türblatt aus Röhrenspan Kunstharz beschichtet, Oberfläche weiss.

Wand- und Bodenplatten
Sämtliche nachstehend angegebene Preise zu den Wand- und Bodenbelägen gelten pro m2 verlegte Fläche.
Die definitiven Materialien werden mit der Käuferschaft 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 60.00 / m2
Bodenbeläge
Isolierter Unterlagsboden im UG.
Alle Zimmer und Vorplatz DG Parkett.

Wände
Grundputz und eingefärbter, kunststoffvergüteter Abrieb Korngröss 1.5mm auf massive Wände in den bewohnten Räumen. Farbe weiss.
Eingefärbter, kunststoffvergüteter Abrieb Korngrösse 2mm auf verputze Aussenwärmedämmung. Farbe weiss.

Decken
Eingang UG: Grundbeschichtung, darüber Deckenspritzputz auf Betondecke.
Decken EG und DG: Balkenlage
Vorhangbretter/Schränke/Garderoben
Keine Einbauschränke und keine Vorhang- und Simsbretter.
Budget für Garderobe CHF 1'750.00

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 Bestellungsabschluss wird ein Honorar von 10% plus MwSt., resp. bei Änderungen ohne Kostenfolge ein Aufwand¬honorar nach Absprache verrechnet. Keine Honorarrückvergütung bei Minderkosten.

Optionale Erweiterungen

Ausbau Bastelraum Untergeschoss zu Zimmer/Büro	CHF 10'000.-
Mehrpreis Photovoltaikanlage 9kWp Indach	CHF 12'000.-
Batteriespeicher 10kW	CHF 15'000.-
Notumschaltung	CHF 2'500.-
Schränke in Bad und Dusche	CHF 3'100.-
Schränke in Ankleide	CHF 5'700.-

Flächen

Parzellenfläche Baufeld 1	ca. 353 m²
Parzellenfläche Baufeld 2	ca. 353 m²
Parzellenfläche Baufeld 3	ca. 353 m²
Bruttogeschossfläche	240.0 m²
Nettowohnfläche	160.0 m²

Nutzen & Schaden nach Absprache

VILLA CASA IMMOBILIEN

Visualisierungen

Küche und Essbereich

Wohnzimmer

Zimmer

Bad

VILLA CASA IMMOBILIEN

Verkaufspreis

Haus West & Ost
6½ Zimmer Einfamilienhaus inkl. Bauland **CHF 974'000.–**

Haus Mitte
6½ Zimmer Einfamilienhaus inkl. Bauland **CHF 954'000.–**

Barauslagen

Seit 1. Januar 2015 muss bei Wohneigentum, welche als Hauptwohnsitz genutzt werden, bis zum Kaufpreis von CHF 800'000.- keine Handänderungssteuer bezahlt werden. Bei der Befreiung der Handänderungssteuer ausgeschlossen werden ebenfalls Garage, Parkplatz sowie Nebenräume in Sondernutzung.

Haus West & Ost
Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung		
1.8 % vom VP	CHF	3'132.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'792.-
Barauslagen	**CHF**	**10'924.-**

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung		
1.8 % vom VP	CHF	17'532.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'792.-
Barauslagen	**CHF**	**25'324.-**

Haus Mitte
Hauptwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung		
1.8 % vom VP	CHF	2'772.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'632.-
Barauslagen	**CHF**	**8'090.-**

Zweitwohnsitz

Verschreibungskosten Handänderung		
1.8 % vom VP	CHF	17'172.-
Notariatskosten und Gebühren 0.8 % vom VP	CHF	7'632.-
Barauslagen	**CHF**	**24'804.-**

VILLA CASA
IMMOBILIEN

VILLA CASA
IMMOBILIEN