

2024



MFH Larix - Ulrichen

Baubeschrieb

Gebäude allgemein

Adresse

Furkastrasse 43, 3988 Ulrichen

Konstruktion

Die gesamte Konstruktion entspricht den Vorgaben nach erdbebensicherem Bauen.

Bodenplatten und Zwischendecken in Stahlbeton.

Backsteinmauerwerk oder Stahlbetonwände

Fassaden

Aussenwände in massiver Ausführung mit Aussenwärmedämmung, verkleidet mit Lärchenholz sägeroh oder Putz

Fenster

Qualitätsfenster in Holz mit 3-fach Isolierverglasung und Gummidichtungen mit fixen, dreh und kippbaren Elementen.

Spenglerarbeiten

Ausführung in Titanzink oder Kupfer.

Bedachungsarbeiten

Steildach mit obliegender oder innenliegender Dämmung (je nach Bauvorschrift) und Dacheindeckung mit Schneehaltern belegt.

Storen / Vorhangschienen

Hochwertige Rafflamellenstoren aus Aluminium in den Wohnungen, elektrisch betrieben.

(ausser DG Lukarnen keine Storen)

Treppenhaus, Nebenräume keine Storen.

In den Wohnungen wird in die Decke pro Fenster eine Vorhangschiene eingelassen.

(ausser Dachgeschoss)

Elektroanlagen

Installationen gemäss Vorschriften der SEV.

Ausreichend Anschlüsse für Lampen, Steckdosen (Mehrfach) und 5 Elektrogeräte in der Küche.

Anschluss für Handtuchwärme in den Nasszellen soweit technisch zulässig.

Keller mit Steckdose.

Einzelgaragen: mit Leerrohr für allfällige E-Ladestation

Multimediaverkabelung im Wohnzimmer, und Lehrverrohrung in das Hauptschlafzimmer.

Gemeinsame W-Lan Anlage im gesamten Gebäude (Treppenhaus Verteiler) für allgemeines Internet (kein Streaming usw.)

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage.

Steuerung Fussbodenheizung:

- Raumthermostat im Wohnraum und den Schlafzimmern
- Fernsteuerung via App (System Danfoss oder gleichwertig)

Waschküche:

- Waschmaschine und Trockner (Verbrauchersteuerung direkt auf den Wohnungszähler)

Beleuchtung im Kaufpreis enthalten:

- Wohnungen: Wohnraum LED Beleuchtung, Einbauspots Eingang und vor Küche
- Balkon: Aussenbeleuchtung mit Steckdose (3.5 ZW + DG)
- Alle Nebenräume und Hauszugänge: LED Lampen mit Bewegungsmeldern gesteuert

Heizung/Warmwasser

Kostengünstige und umweltfreundliche Beheizung mit Erdsonden-Wärmepumpe. (Vorbehalten Bewilligung) Energieabrechnung via Verbraucherzähler pro Wohnung (Heizenergie- und Warmwasserverbrauch).

Wärmeverteilung in den Wohnungen über Niedertemperatur- Fussbodenheizung mit Raumthermostaten pro Raum. Fernsteuerung der Heizungstemperatur (App Danfoss).

Holzofen-Anschluss in der Dachgeschosswohnung für einen geschlossenen Holzofen.

Sanitäre Anlagen

- Duschen: Rinnenduschen bodenbündig (Platten in die Dusche gezogen), Armatur: Unterputzinstallation Grohe Cosmopolitan mit Handbrause und Kopfbrause, mit Gleitstange, Klarglas ESG Walk-In Duschwand Länge 120cm oder Glas Schiebewand (je nach Möglichkeiten), Duschmittelbox Chromstahl 30 x 30 cm in Wand eingelassen.
- Toiletten: Geberit Wand- WC iCon & Tellkamp Premium spülrandlos weiss, Unterputzspülkasten, WC Deckel mit Absenkautomatik und 2 Mengen Taster weiss.
- Spiegelschrank: Geberit Option mit LED-Beleuchtung und einer Steckdose, Breite 60 - 100cm je nach Platzverhältnissen. Installation Unterputz (in Wand eingelassen, soweit technisch möglich)
- Waschtischarmatur: Standard Armatur Grohe Cosmopolitan inkl. Siphon, Waschtisch mit Unterbaumöbel gemäss Auswahlvarianten pro Wohnung oder maximal CHF 2'500.- liefern und montieren.
- Badaccessoires: Serie Grohe Essentials: pro Nasszelle WC Papierhalter, WC-Bürste, WC Reserverollenhalter, Seifenspender mit Halter, ein Zahnglas mit Halter, Handtuchhalter 2Stk, starr. 1 x Badetuchstange 65-75 cm
- Waschmaschine: Unterputzinstallation für Ablauf, Wasseranschluss. (Dachgeschoss)

Kücheneinrichtung

In allen Wohnungen Küchen nach Wunsch, vom Käufer individuell veränderbar. inkl. Küchenschild (inkl. Geräteanschlüsse für Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug (Umluft) und Geschirrspüler).

Im Kaufpreis eingerechnet Totalkosten für die Küche und die Garderobe (inkl. Lieferung, Montage, zuzüglich MwSt.)

- | | |
|--------------------|--------------|
| - 2 ½ Zi-Wohnung | CHF 25'000.- |
| - 3 ½ Zi-Wohnungen | CHF 25'000.- |
| - Attika | CHF 30'000.- |

Gipser- und Malerarbeiten

Wände in Gips- oder Zementgrundputz

- 0.5 mm Abrieb in den Wohnungen
- 1.0 mm Abrieb im Treppenhaus

Decken

- Spritzputz in den Wohnungen EG – 2. OG / Treppenhaus
- Sichtdachstuhl in der Attika (wenn Bewilligt, ansonsten ohne Sichtbalken)
- Restliche Räume roh

Holzteile werden naturbehandelt.

Metallbaurbeiten

Haus- Eingangstüre in Lärchenholz mit Isolierverglasung.

Balkongeländer Lärche

Briefkastenanlage nach Vorschrift der Post.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren in Lärche als Volltüren mit Rahmen und Chromstahlgriff. Schallhemmend mit Gummidichtung. Schloss mit Sicherheitszylinder.

Zimmertüren in Lärche, Drückergarnitur mit Rundschildern aus Chromstahl mit Einsteckzimmertürschloss.

Entrée mit Einbauschränk in Holz weiss (2 Teilig, Tablar und Kleiderstange)

Unterlagsböden

Fliessesstrich oder Zementunterlagsboden mit Trittschallisolierung.

Bodenbeläge

- Garagen/ Nebenräume/ Keller: Unterlagsboden roh.
- Balkone: Beton nass in nass abtalschiert in Gefälle.
- Waschküche: Platten
- Treppen, Podeste EG-DG: Kugelgarn (Trittschall)
- Eingangsbereich EG: Platten
- Gang Eingang Nord zu Ausgang Süd: Platten

Wohnungen:

- Sämtliche Bodenbeläge (Parkett, Platten, Textil) in der Wohnung bis CHF 130.- pro m² (inkl. Lieferung, Verlegen, Sockel und Fugen aller Art, inkl. MWSt)
 - Wandbeläge im Dusch- und Badbereich sind mit keramischen Platten belegt. bis CHF 130.- pro m² (inkl. Lieferung, Verlegen, Sockel und Fugen aller Art, inkl. MWSt)
- | | |
|----------------|---|
| Platten Wände | |
| 2. Zi. Wohnung | Wände Dusche, WC und Lavabo Rückwand bis an Decke |
| 3. Zi Wohnung | Wände Apparateseite und DU Quer- und Rückwand bis Decke |
| DG | alle Wände bis max. 2m Höhe |

Ein Mehrpreis kann entstehen bei Grossformatplatten und/oder speziellen Verlegearten.

Waschküche

Waschküche mit Waschmaschine und Trockner (Verbrauchersteuerung mit Wertkarte).

Schliessanlage

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage pro Haus

Eingang, Briefkasten, Wohnung und Keller kombiniert.

Umgebung

Sitzplätz gemeinsam ca. 15m² Platten

Restfläche Süd/ West begrünt

Nord- und Ostflächen Asphalt

Änderungen

Käuferwünsche

Spezialwünsche können berücksichtigt werden, wenn diese die Bauausführung nicht beeinträchtigen und der Bauleitung frühzeitig mitgeteilt werden.

Die Mehrpreise gehen zu Lasten des Käufers. Die durch den Käufer verursachten Mehrkosten (Zusatzwünsche) verursachen ein Zusatzhonorar. Dies beträgt 10% der betroffenen Arbeitsgattungen.

Planänderungen/ Bemerkungen

Der Verkaufspreis basiert auf den Standard- Grundrissen und Verrechnungswerten, bevor die Wohnungen auf die Käuferwünsche angepasst wurden. Es steht dem Käufer zu, an Stelle des Standardprogramms die Verrechnungswerte zu bevorzugen.

Die Aufträge für allfällige Planänderungen erfolgen mit einem separaten Auftrag. Diese Aufträge für Änderungen am Bau werden direkt durch den Käufer an die Handwerker erteilt. Die hieraus entstehenden Kosten werden separat abgerechnet. Die geltenden Normen sind bei allen Änderungen zwingend einzuhalten. Architekten- / Bauleitungszuschlag 10%.

Minderwerte werden bei Änderungen keine zurückerstattet. Sämtliche Planänderungen und Änderungen am Bau sind vorgängig mit dem Verkäufer und dessen Planer zu koordinieren.

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

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.

Verkauf

Verkaufshinweise

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige bezugsbereite Wohnungen inklusive entsprechendem Landanteil in einer fertig erstellten Gesamtanlage mit Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro, TV und Telefon.
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb enthaltenen Umfang.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Bauphysiker, Bauingenieur und Ingenieure der Haustechnik.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrnhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, bzw. Bezug des Hauses.
- Kosten für die Stockwerkseigentumsbegründung und des Verwaltungsreglementes sowie die Regelung der Dienstbarkeiten.

Die Wohnungen unterstehen nicht den Richtlinien der Zweitwohnungsinitiative und sind frei verkaufbar.

Termine

Herbst 2022 Abbruch Bestandesbau und Erdarbeiten

Herbst 2023 Rohbau erstellt

Sommer 2024 Bezug Wohnungen Ziel ab 16.8.24

Zahlungsmodalitäten

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 20'000.-

30% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei Beurkundung des Kaufvertrages.

30% bei Rohbauende.

40% Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertrag.

Käuferwünsche (Mehrkosten) gemäss Baufortschritt Abschlagszahlungen.

Kontakt

TU Weger AG
Furkastrasse 143
3985 Münster

Münster, 1. 5.2023