

# Chappelle - Ulrichen

## Baubeschrieb

### Gebäude allgemein

#### Adresse

Edelweissstrasse 7, 3988 Ulrichen

#### Konstruktion

Die gesamte Konstruktion entspricht den Vorgaben nach erdbebensicherem Bauen.  
Bodenplatten und Zwischendecken in Stahlbeton.  
Mauerwerk aus Backstein oder Stahlbetonwände

#### Fassaden

Aussenwände in massiver Ausführung in Backstein oder Stahlbeton mit Aussenwärmedämmung 180mm, verkleidet mit Lärchenholz sägeroh oder Putz

#### Fenster

Qualitätsfenster in Kunststoffverbundstoff mit 3-fach Isolierverglasung 0.5 W/m<sup>2</sup>K und Gummidichtungen mit fixen, dreh und kippbaren Elementen.  
Wohn- & Esszimmer mit Kunststoff - Hebeschiebetüren mit 3-fach Isolierverglasung 0.5 W/m<sup>2</sup>K (2.5 Zi. 1Stk. , 3.5 Zi. 2Stk. , Attika 2Stk.)

#### Spenglerarbeiten

Ausführung in Kupfer.

#### Bedachungsarbeiten

Steildach mit obliegender oder innenliegender Dämmung (je nach Bauvorschrift) und Aluminium Preva - Platten, mit Schneehaltern belegt.  
Flachdachaufbau mit notwendiger Abdichtung, nicht begehbar. (ausser Sitzplätze)

#### Storen / Vorhangschienen

Hochwertige Rafflamellenstoren aus Aluminium:

- Fenster im Wohn- Essbereich elektrisch betrieben,
- Fenster in den restlichen Zimmern mechanisch betrieben  
(Dachgeschoss alle Storen elektrisch betrieben)

In den Wohnungen wird in die Decke pro Fenster eine Vorhangschiene eingelassen. (ausser Dachgeschoss nicht möglich)

#### Elektroanlagen

Installationen gemäss Vorschriften der SEV.

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

Anschluss für Handtuchwärme in Nasszelle.

Multimediaverkabelung im Wohnzimmer, und Lehrverrohrung in Schlafzimmer.

Gemeinsame W-Lan Anlage im gesamten Gebäude (Treppenhaus Verteiler) für allgemeines Internet (kein Streaming, hoher Datenbezug möglich)

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage.

Steuerung Fussbodenheizung:

- Raumthermostat in jedem Raum
- Fernsteuerung via App – Lösung (Internet basiert)

Waschküche:

- Waschmaschine, Secomat und Trockner (Verbrauchersteuerung mit Wertkarte).

Beleuchtung im Kaufpreis enthalten:

- Wohnungen: LED Einbauspots im Küchenbereich, Gangbereich und den Nasszellen (ausser Dachgeschoss: LED Bänder 4 Stk. enthalten)
- Balkon: Aussenbeleuchtung mit Steckdose (auf einem Balkon pro Wohnung)
- Alle Nebenräume und Hauszugänge: LED Lampen mit Bewegungsmeldern gesteuert

### Heizung/Warmwasser

Kostengünstige und umweltfreundliche Beheizung mit Holz Pellets.

Energieabrechnung via Verbrauchszähler pro Wohnung (Heizenergie- und Warmwasserverbrauch).

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

Holzofen-Anschluss in den Wohnungen 2. Obergeschoss und Dachgeschoss für einen geschlossenen Holzofen. (Nicht realisierbar für EG und 1.OG)

Liefen und Montieren Holzofen nicht enthalten im Kaufpreis.

### Sanitäre Anlagen

Im Kaufpreis eingerechnet sind

Nasszelle (2.5 + 3.5 + DG Wohnungen):

Duschrinne Edelstahl Breite min. 80cm, Bodeneben, Abdeckung Edelstahl geschlitz

Duscharmatur Hansgrohe Raindance Select mit Kopfbrause, Handbrause mit 3 Strahlarten + Massagefunktion, Unterputz Thermostat und Gleitstange

Glastrennwand Länge 1.20m ESG Glas transparent mit Querstrebe (DG Eckeinstieg)

Wand-Tiefspühl WC Geberit Smyle ohne Spühlrand mit Deckel Absenkautomatik,

Betätigungsplatte Spülung 2 Mengen Rund

Spiegelschrank Geberit Option mit LED Beleuchtung oben und unten 75 oder 90 oder 120cm je nach Möglichkeit.

Waschtischbecken /Unterbau mit Siphon und Mischerarmatur nach Vorschlag Bauherr oder Budgetposten bis Fr. 2'600.- Listenpreis.

Handtuchwärmer Vasco 50cm Breit, 130cm Länge, 750Watt, Thermostat, montiert mit Stecker Badassessoir; 1 Badtuchhalter Doppel, 2 Handtuchhalter, WC Rollenhalter, WC Bürstenhalter +Bürste, Seifenkorb

Tages-WC 3.5 Zi. Wohnung

Wand-Tiefspühl WC Geberit Smyle ohne Spühlrand mit Deckel Absenkautomatik,

Betätigungsplatte Spülung 2 Mengen Rund

Handwaschbecken Vileroy & Boch Subway 37cm breit, 31cm tief mit Hansgrohe Einhebel

Waschtischmischer Logis

WC Rollenhalter, WC Bürstenhalter +Bürste, 1 Handtuchhalterknopf

Dachgeschoss zusätzliche Nasszelle

Badewanne Villeroy&Boch nova Rechteck Wanne 180 /80 + Wannenkörper, Siphon

Wannenmischer Hansgrohe Logis mit Auslauf und Handbrause mit 3 Strahlarten +

Massagefunktion und Gleitstange

Spiegelschrank Geberit Option mit LED Beleuchtung oben und unten 120cm

Waschtischbecken /Unterbau mit Siphon und Mischerarmatur nach Vorschlag Bauherr oder Budgetposten bis Fr. 3000.- Listenpreis.

Handtuchwärmer Vasco 50cm Breit, 130cm Länge, 750Watt, Thermostat, montiert mit Stecker Badassessoir; 1 Badtuchhalter Doppel, 2 Handtuchhalter, WC Rollenhalter, WC Bürstenhalter +Bürste Waschmaschinen UP Anschluss Geberit Ablauf und Wasseranschluss

## 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 (inkl. Lieferung, Montage, zuzüglich MwSt.)

- 2 ½ Zi-Wohnung CHF 20'000.– (inkl. Schränke Gard./Putz)
- 3 ½ Zi-Wohnungen CHF 22'000.– (inkl. Schränke (Gard./Putz)
- Attika CHF 30'000. –

## Aufzug

Behindertengerechter Personenlift für 8 Personen (630 kg) pro Haus.

## Gips- 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
- Holz (Fichte, gehobelt) im Dachgeschoss
- Restliche Räume roh

Holzteile werden naturbehandelt.

## Metallbauarbeiten

Haus- Eingangstüre in Alu/Stahl mit Isolierverglasung.

Balkongeländer aus Sicherheitsglas / Metall

Briefkastenanlage nach Vorschrift der Post.

## Schreinerarbeiten

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

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

## Unterlagsböden

Fliessestrich oder Zementunterlagsboden mit Trittschallisolation.

## Boden- und Wandbeläge

- Garagen/ Nebenräume/ Keller: Unterlagsboden roh.
- Balkone: Beton nass in nass abtaloschiert in Gefälle.
- Waschküche: Platten
- Treppen, Podeste EG-DG: Kugelgarn (Trittschall)
- Eingangsbereich EG: Platten
- Ski-/Veloraum: Platten

Wohnungen:

- Sämtliche Bodenbeläge (Parkett, Platten, Textil) in der Wohnung bis CHF 120.- pro m2 (inkl. Lieferung, Verlegen, Sockel und Fugen aller Art, inkl. MwSt)
- Wandbeläge im Dusch- und Badbereich sind mit keramischen Platten belegt. bis CHF 120.- pro m2 (inkl. Lieferung, Verlegen, Sockel und Fugen aller Art, inkl. MwSt)
- 2.5 Zi. Wohnung 2 Seiten + Du- Rückwand
- 3.5 Zi. Wohnung Du: 2 Seiten + Du- Rückwand; Tages WC: 1 Seite
- 4.5 Zi. Wohnung Du: 2 Seiten; Bad 3 Seiten

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

### Waschküche

Waschküche mit Waschmaschine, Secomat und Trockner (Verbrauchersteuerung mit Wertkarte).

### Schliessanlage

Zentralschliessung mit Gegensprechanlage pro Haus  
Eingang, Briefkasten, Wohnung und Keller kombiniert.

### Ski-/Veloraum

Pro Wohnung wird ein abschliessbarer Kasten  
Sitzbank, Wachsmöglichkeit

### Umgebung

Sitzplätze: Verbundplatten, 50x50, taloschiert  
EG 2.5 Zi. Wohnung 12.5m<sup>2</sup> EG 3.5 Zi. Wohnung 25m<sup>2</sup>  
1.OG (auf Einstellhalle) 12.5m<sup>2</sup>

Nordseite Parkplätze: Asphalt

Zufahrt Einstellhalle: Asphalt

Restliche Flächen: begrünt

### 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.

## 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, Glasfaser.
- 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.

## Zahlungsmodalitäten

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: CHF 20'000.-

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

30% bei Rohbauende.

Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertrag.

Käuferwünsche (Mehrkosten) gemäss Baufortschritt Abschlagszahlungen.

## Zweitwohnungsinitiative

Die Wohnungen unterliegen nicht den Richtlinien der Zweitwohnungsinitiative. Die Baubewilligung erfolgte vor dem entsprechenden Stichtag. Die Wohnungen sind somit ohne entsprechenden Eintrag im Grundbuch und damit frei kauf- und später allenfalls wieder verkaufbar.

TU Weger AG  
Furkastrasse 143  
Postfach 13  
3985 Münster

Münster, 1. Juli 2020