



*Allmend Oberhünigen*



# Wohnen im Grünen



## Lage

Oberhünigen liegt unweit von Konolfingen und Zäziwil eingebettet in den sanften Hügeln des Emmentals. In wenigen Autominuten erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Anschluss an den öffentlichen Verkehr sowie Freizeitanlagen. Bern, Thun, Langnau und Burgdorf sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die ländliche Idylle verspricht Ruhe und Erholung und die ausgiebigen Wälder in der Umgebung können für Wanderungen, Biketouren und Outdooraktivitäten genutzt werden.

In Oberhünigen wird Nachbarschaft gross geschrieben. Man kennt und hilft sich gegenseitig.

## Projekt

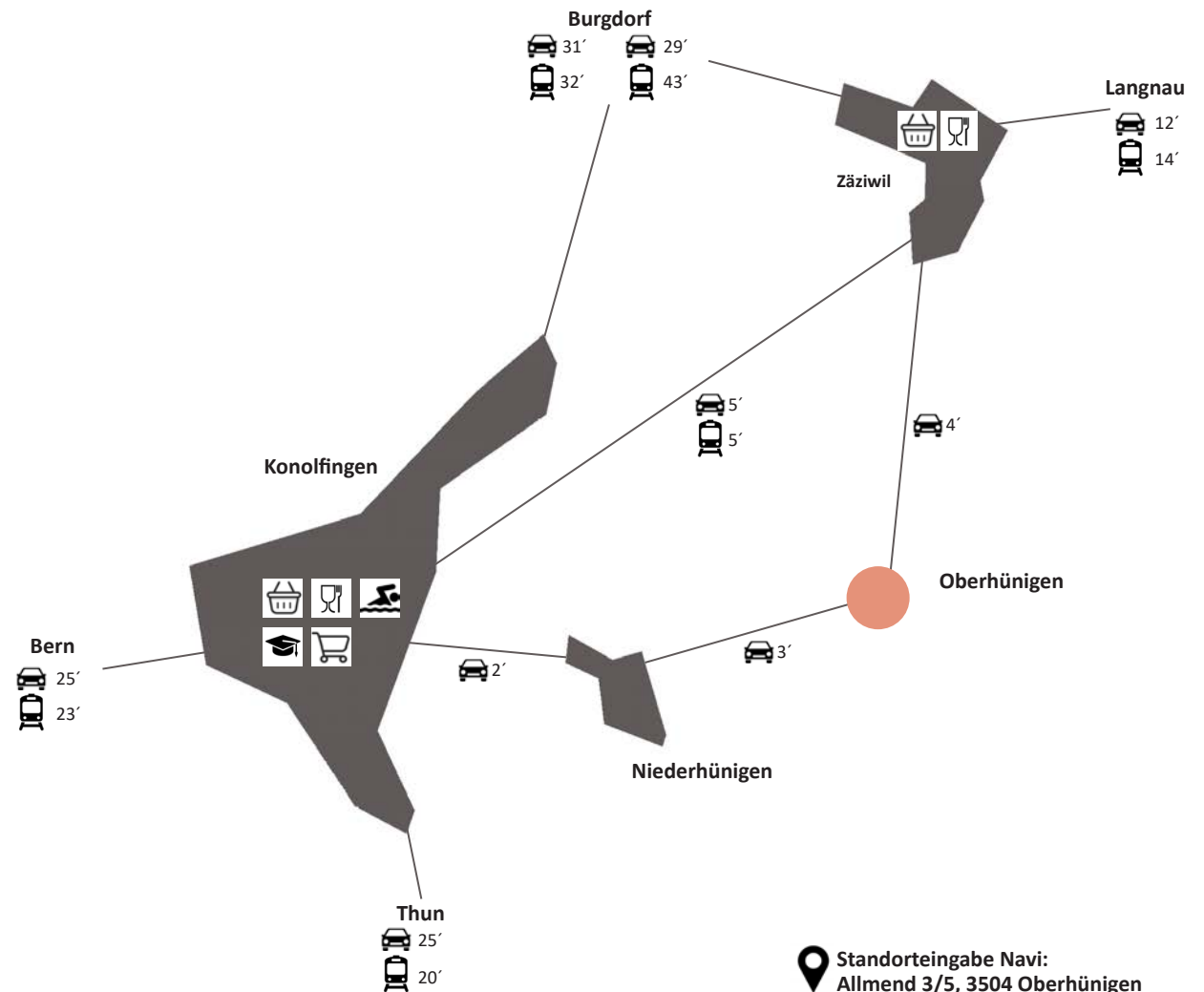
Die Bay Projekt AG plant in Oberhünigen zwei Mehrfamilienhäuser. Ein Haus mit drei 4 ½ - Zimmerwohnungen und ein zweites Haus mit sechs 4 ½ - Zimmerwohnungen.

Die Bauparzelle befindet sich an unverbaubarer Lage im Ortsteil Allmend.

Die beiden Häuser sind mit einer gemeinsamen Einstellhalle verbunden, aus der alle Wohnungen mit rollstuhlgängigem Personenlift erschlossen sind.

Die 4½ - Zimmerwohnungen verfügen im Erdgeschoss über einen grossen Gartenbereich mit gedeckter Terrasse, in den Obergeschossen über gedeckte Balkone. Zu den Dachwohnungen gehören eine Galerie und ein Estrichraum. Im Untergeschoss können zusätzlich grosszügige Nebenräume erworben werden.

Ein zeitgemässer Ausbau sowie das attraktive Preis-Leistungsverhältnis runden das Angebot ab.



# Umgebung



# Haus 3 | Erdgeschoss

## Wohnung 2

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	120.4m <sup>2</sup>
NWF	101.9 m <sup>2</sup>
Keller	12.5 m <sup>2</sup>

## Wohnung 1

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	120.4m <sup>2</sup>
NWF	101.9 m <sup>2</sup>
Keller	11.5 m <sup>2</sup>



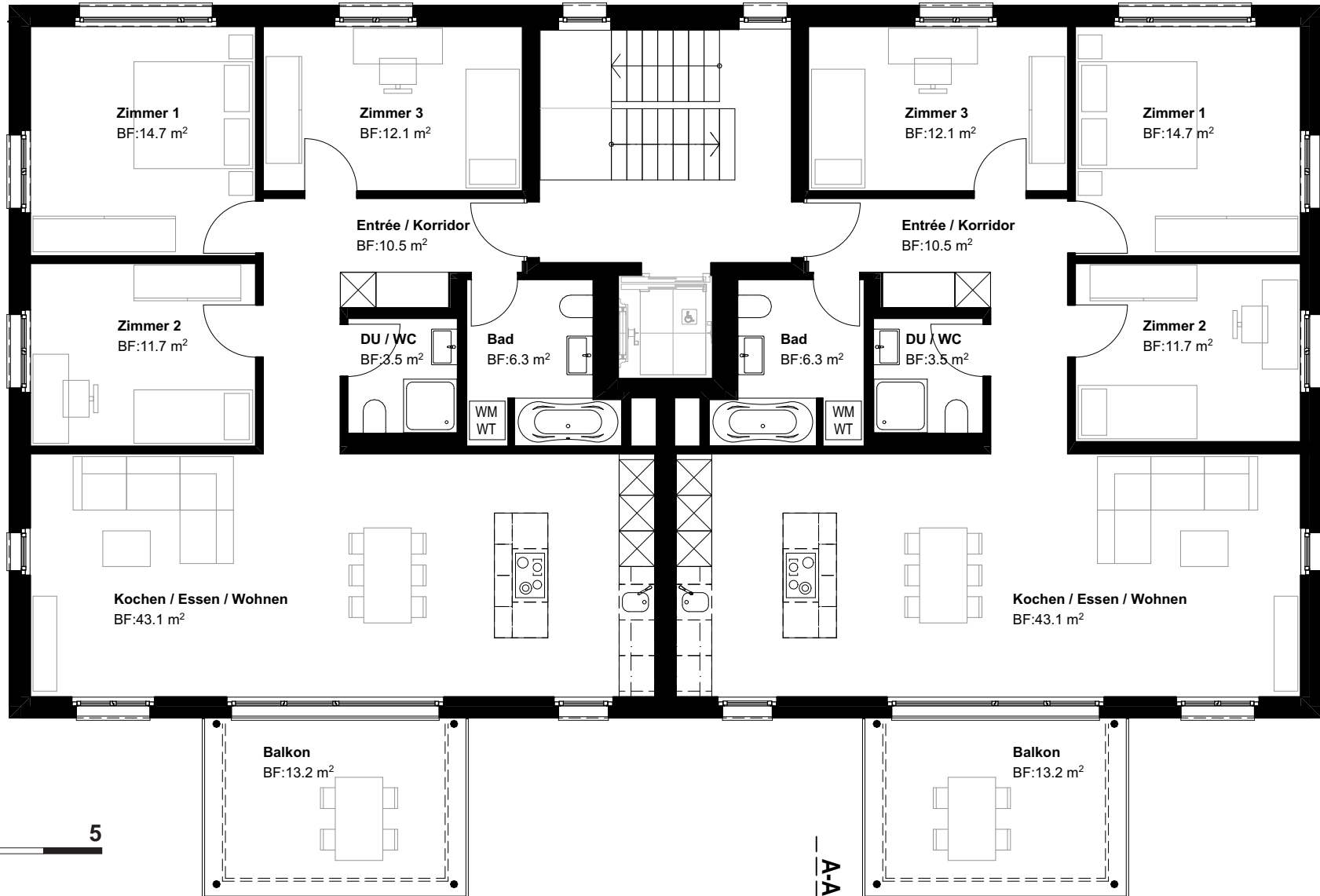
# Haus 3 | 1. Obergeschoss

## Wohnung 4

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	120.4 m <sup>2</sup>
NWF	101.9 m <sup>2</sup>
Keller	12.5 m <sup>2</sup>

## Wohnung 3

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	120.4 m <sup>2</sup>
NWF	101.9 m <sup>2</sup>
Keller	11.5 m <sup>2</sup>





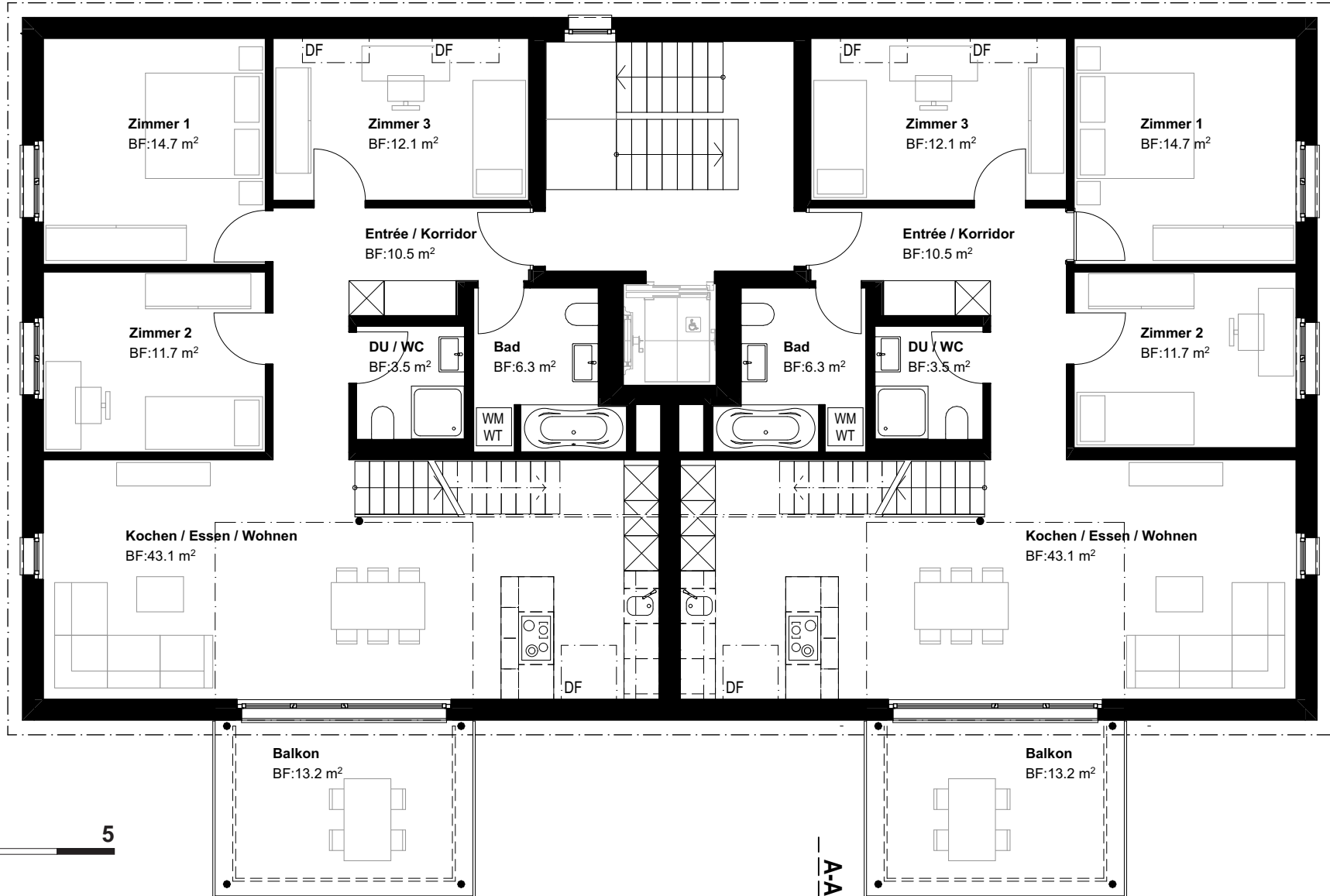
# Haus 3 | Dachgeschoss

## Wohnung 6

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	162.5 m <sup>2</sup>
NWF	125.5 m <sup>2</sup>
Keller	12.6 m <sup>2</sup>
Estrich	28.3 m <sup>2</sup>

## Wohnung 5

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	162.5 m <sup>2</sup>
NWF	125.5 m <sup>2</sup>
Keller	14.6 m <sup>2</sup>
Estrich	28.3 m <sup>2</sup>



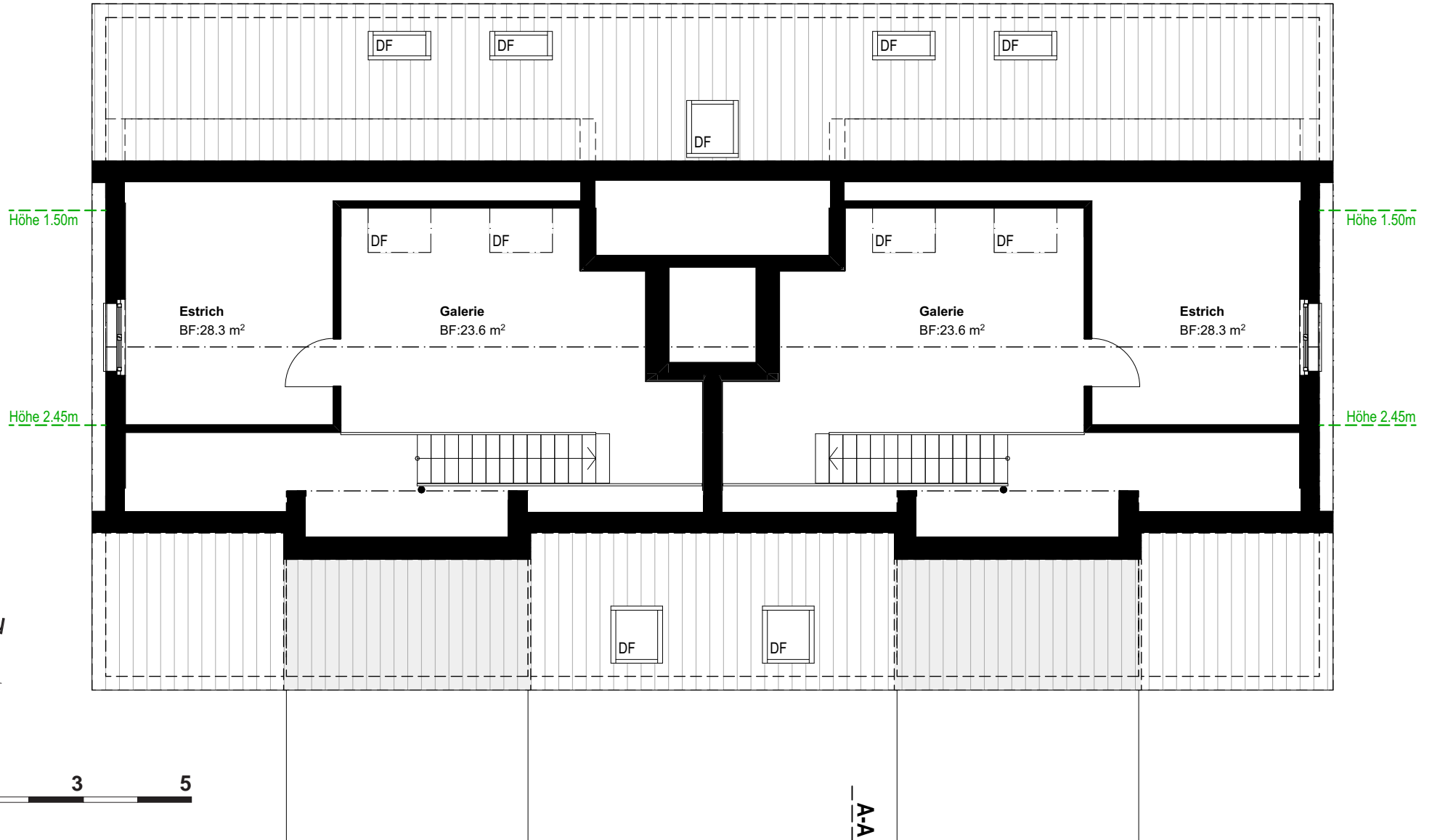
# Haus 3 | Galeriegeschoss

## Wohnung 6

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	162.5 m <sup>2</sup>
NWF	125.5 m <sup>2</sup>
Keller	12.6 m <sup>2</sup>
Estrich	28.3 m <sup>2</sup>

## Wohnung 5

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	162.5 m <sup>2</sup>
NWF	125.5 m <sup>2</sup>
Keller	14.6 m <sup>2</sup>
Estrich	28.3 m <sup>2</sup>



m 1 3 5



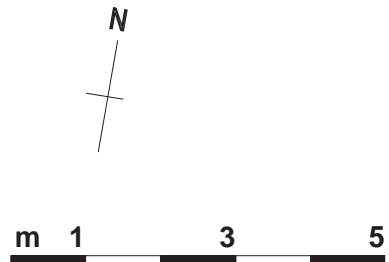
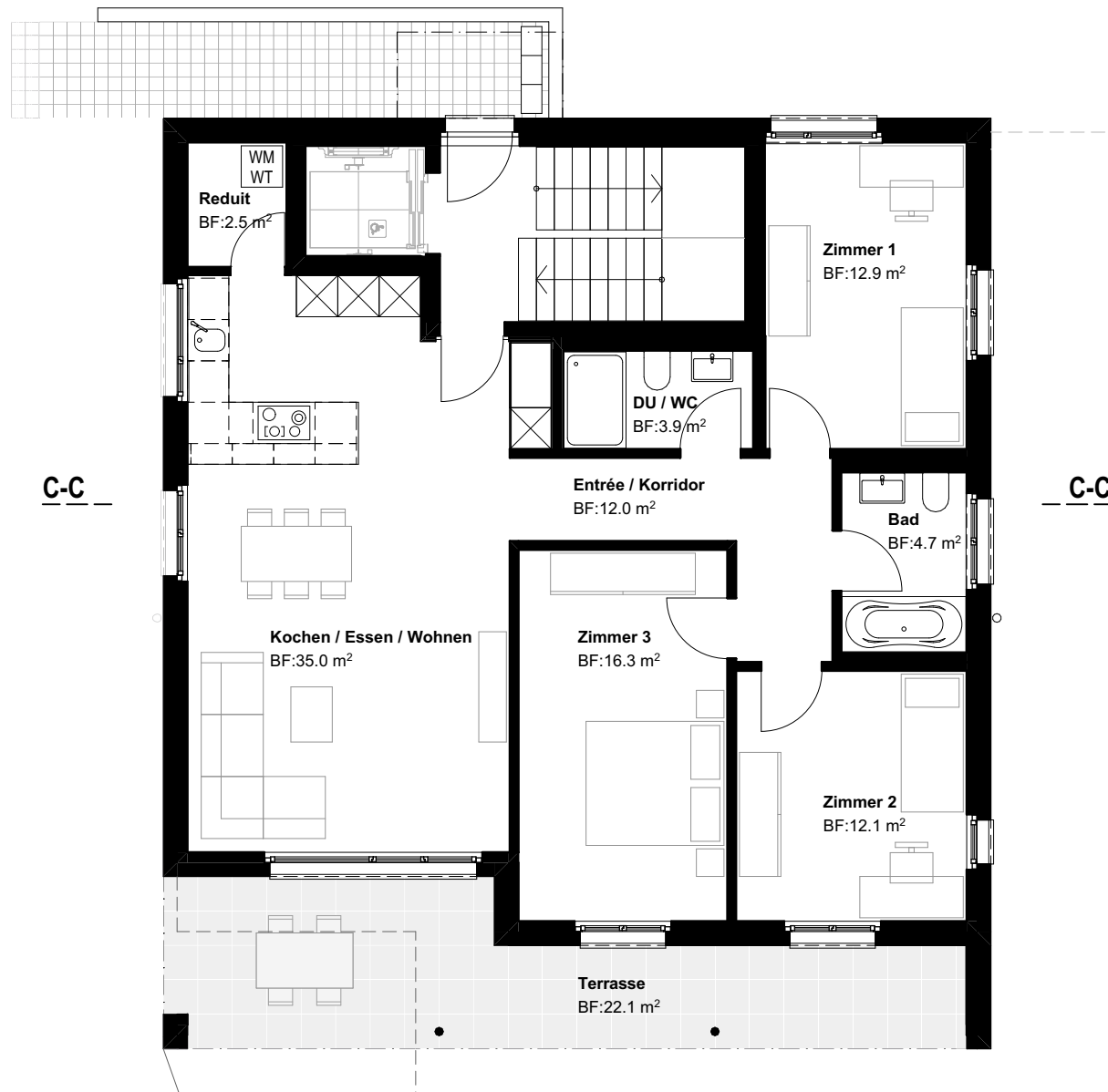
## Dachwohnung | Haus 3



# Haus 5 | Erdgeschoss

## Wohnung 1

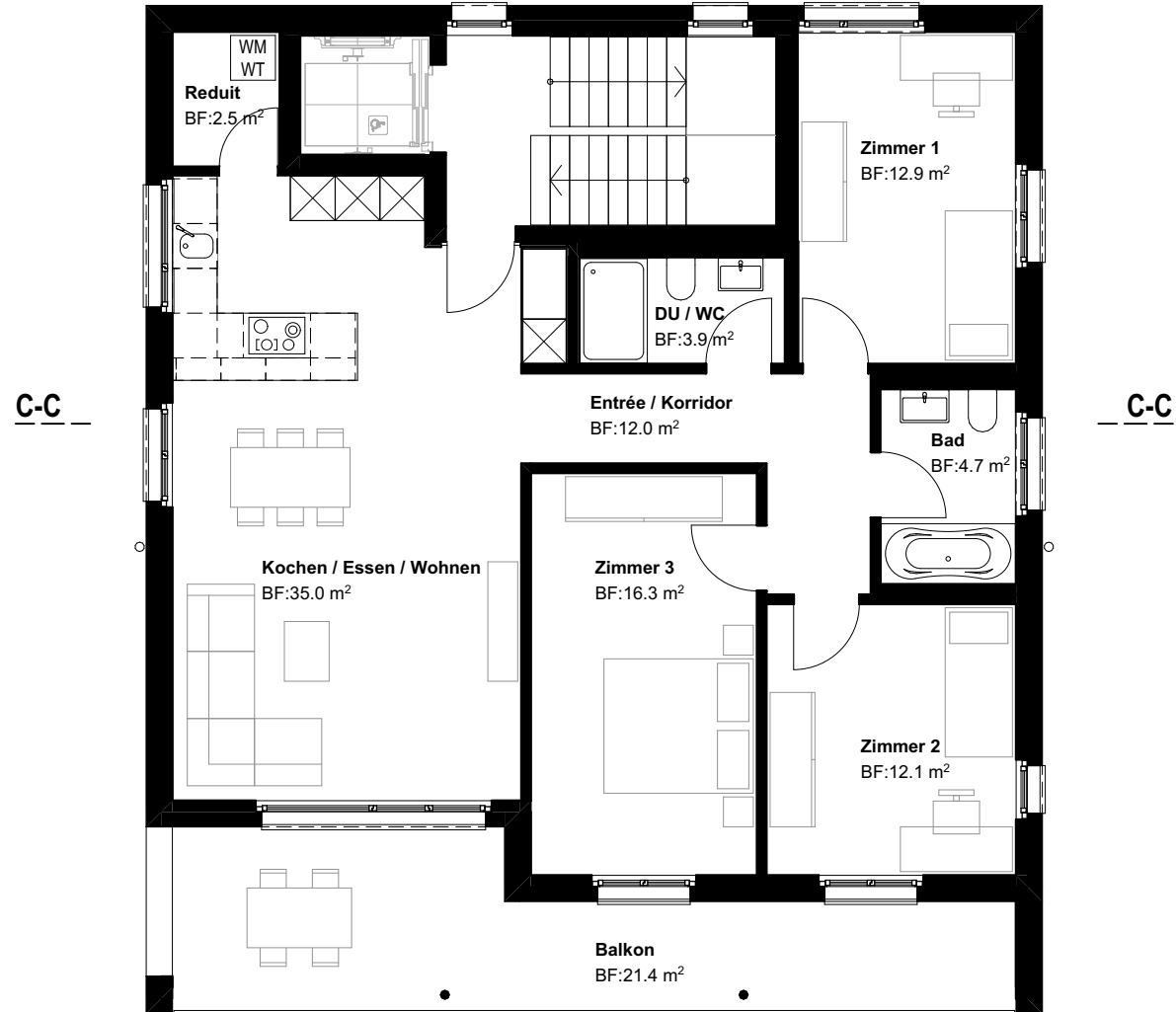
Zimmer 4<sup>1/2</sup>  
BGF 120.4 m<sup>2</sup>  
NWF 99.4 m<sup>2</sup>  
Keller 18.3 m<sup>2</sup>



# Haus 5 | 1. Obergeschoss

## Wohnung 2

Zimmer 4<sup>1/2</sup>  
BGF 120.4 m<sup>2</sup>  
NWF 99.4 m<sup>2</sup>  
Keller 15.2 m<sup>2</sup>

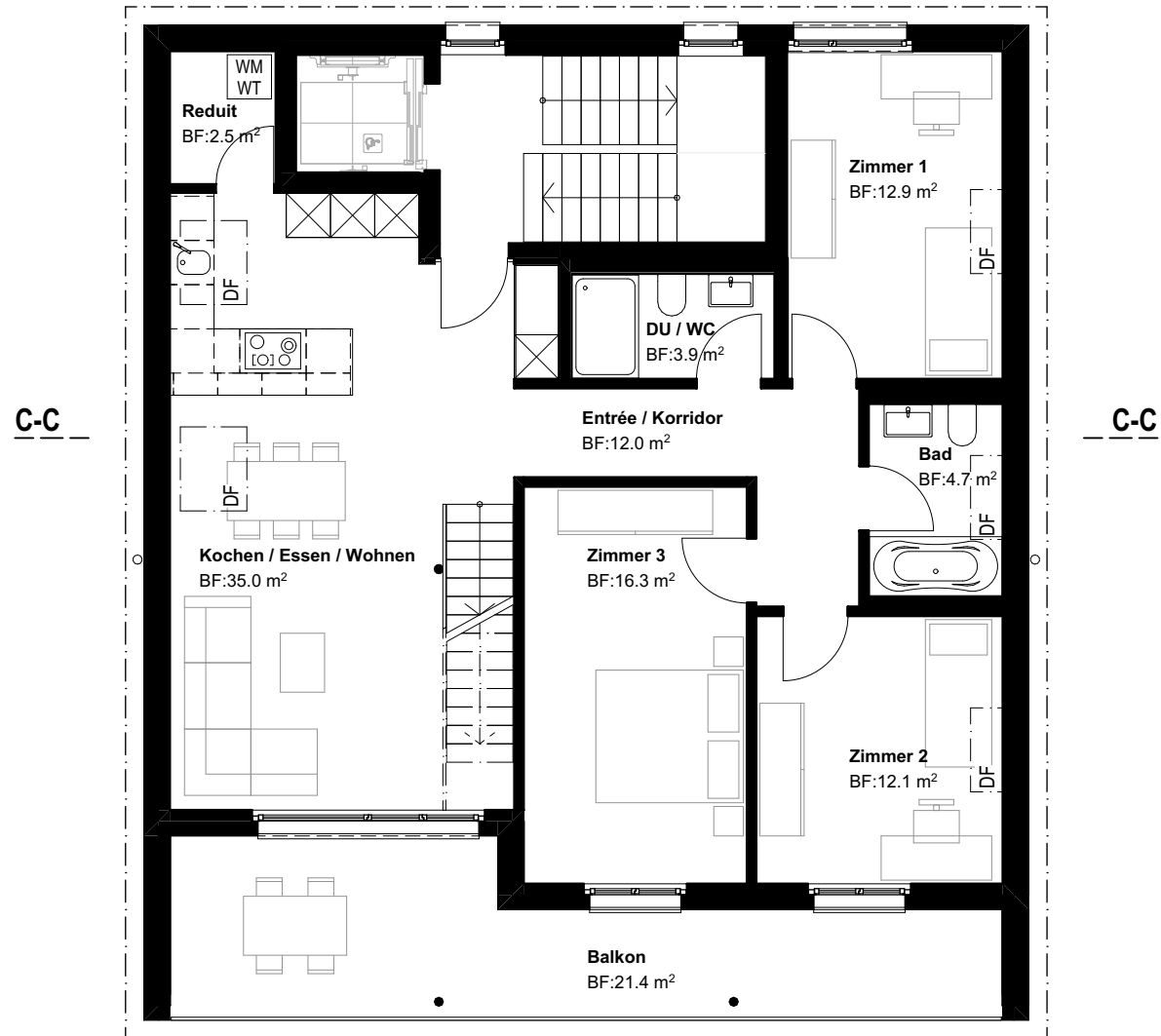


m 1 3 5

# Haus 5 | Dachgeschoss

## Wohnung 3

Zimmer	4 <sup>1/2</sup>
BGF	161.9 m <sup>2</sup>
NWF	124.7 m <sup>2</sup>
Keller	17.6 m <sup>2</sup>
Estrich	34.4 m <sup>2</sup>

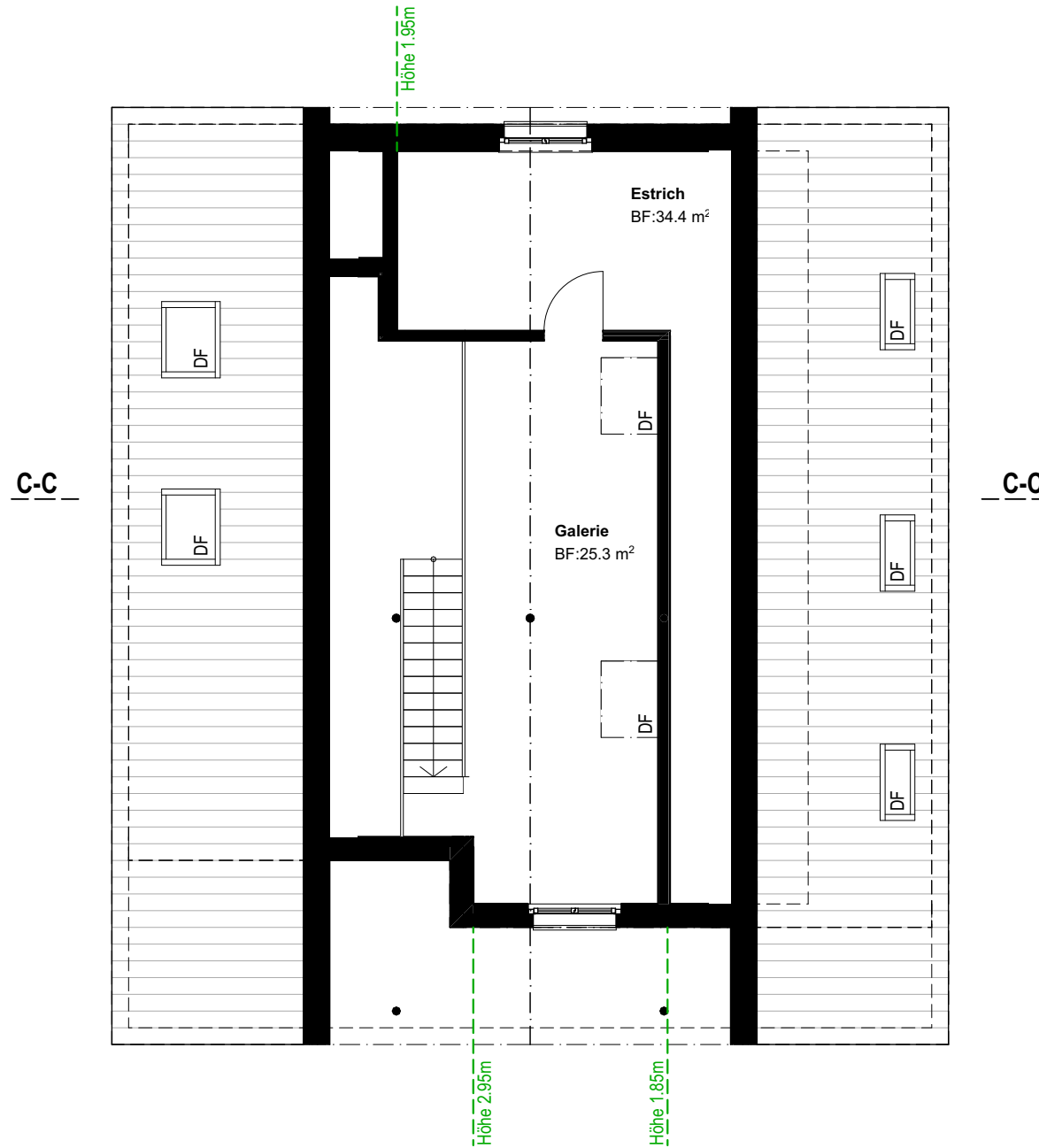




# Haus 5 | Galeriegeschoss

## Wohnung 3

Zimmer 4<sup>1/2</sup>  
BGF 161.9 m<sup>2</sup>  
NWF 124.7 m<sup>2</sup>  
Keller 17.6 m<sup>2</sup>  
Estrich 34.4 m<sup>2</sup>



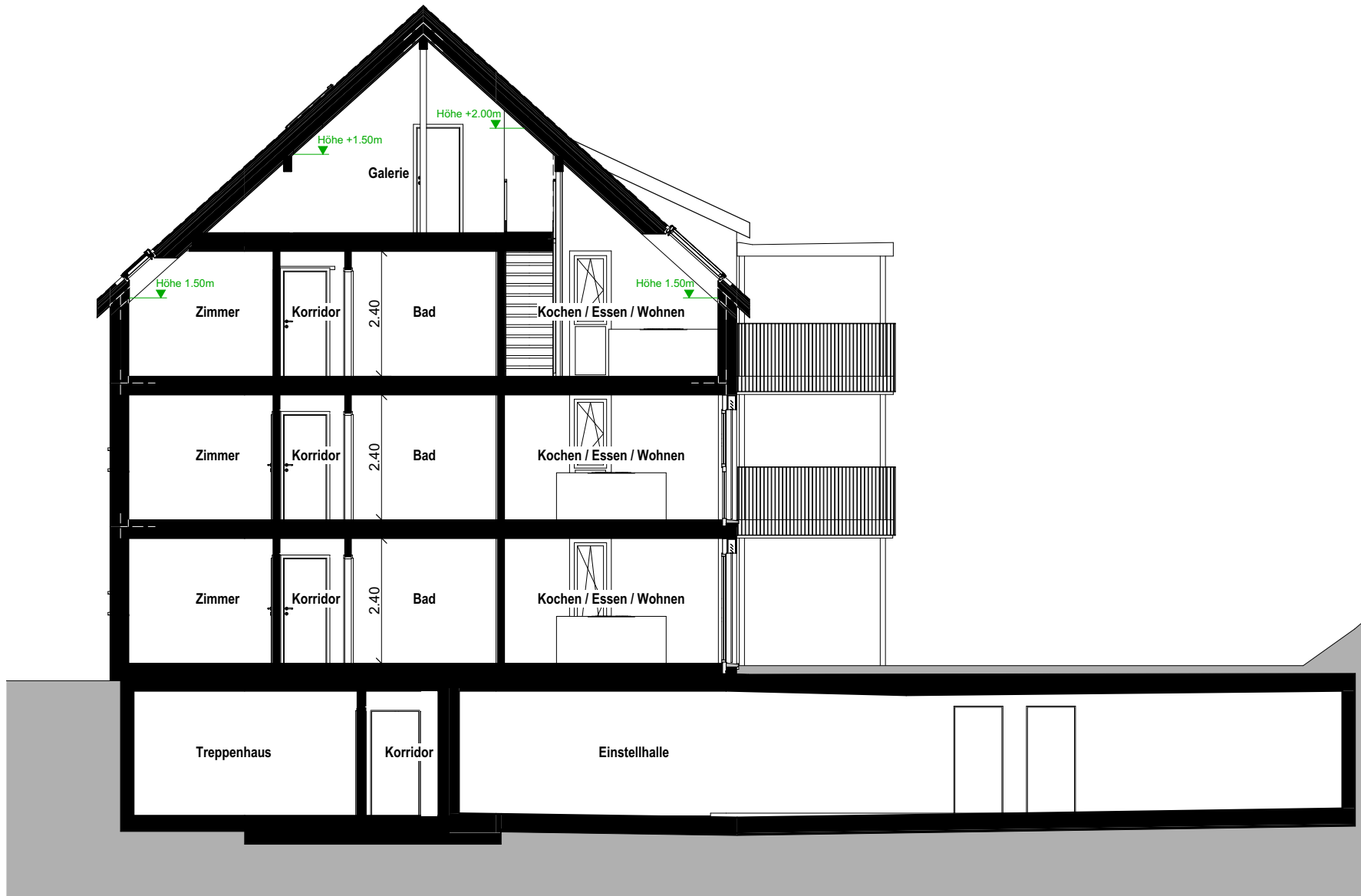
m 1 3 5



# Grundriss Untergeschoss / Einstellhalle



# Schnitt Haus 3





# Schnitt Haus 5



# Fassaden

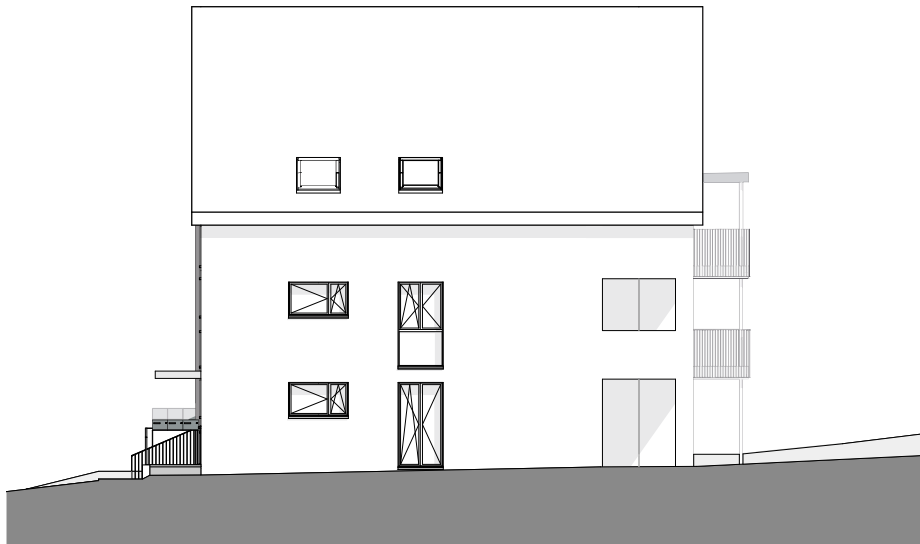
Südfassade Haus 5



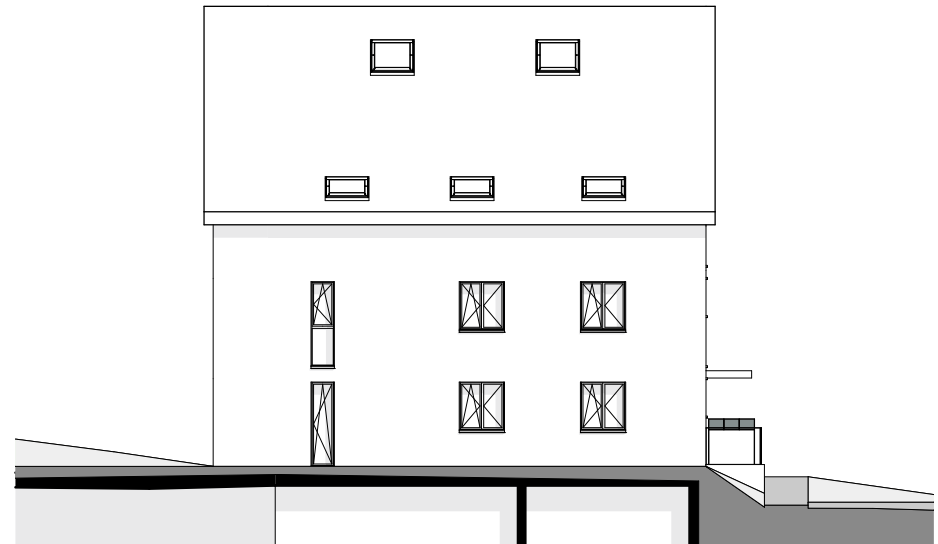
Südfassade Haus 3



Westfassade Haus 5

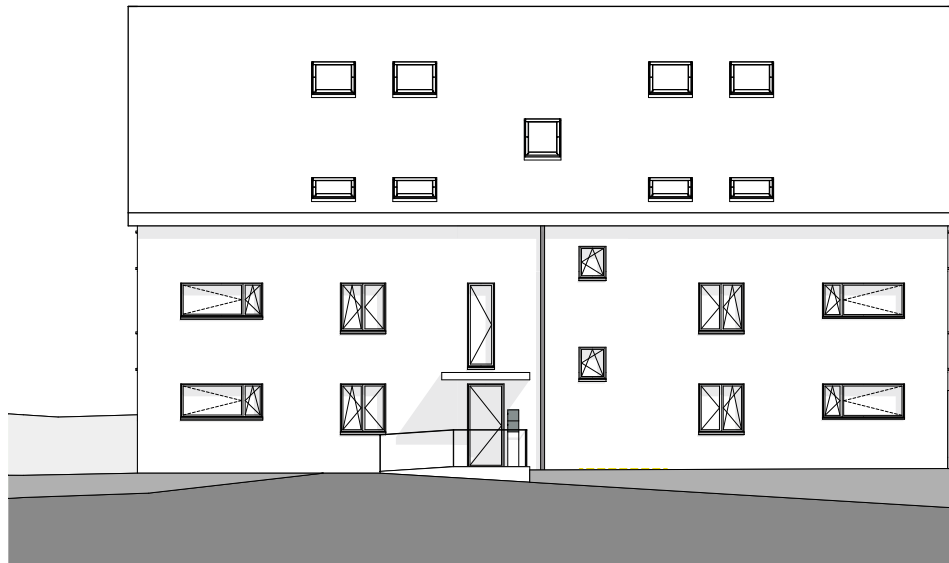


Ostfassade Haus 5

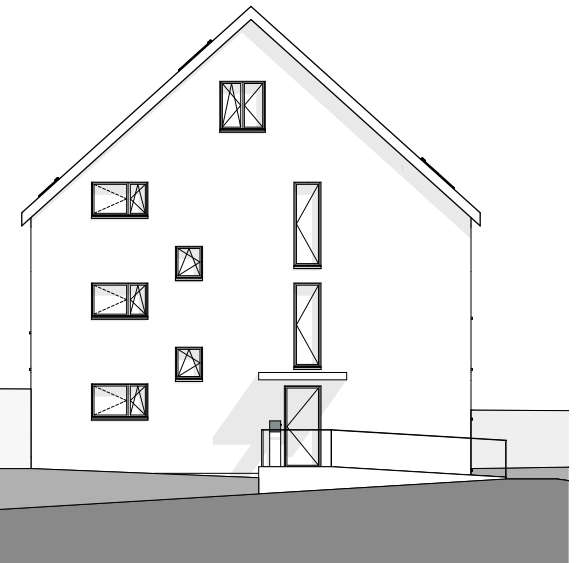


# Fassaden

Nordfassade Haus 3



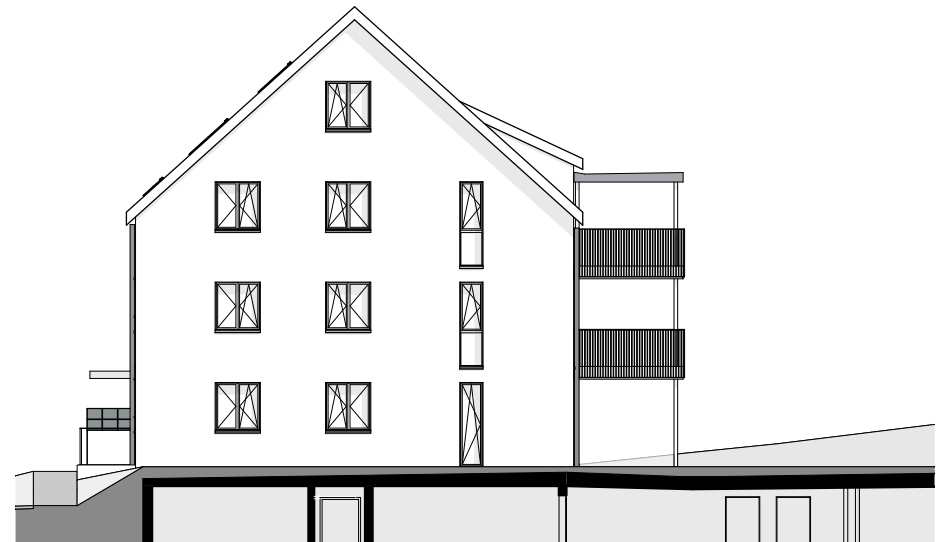
Nordfassade Haus 5



Ostfassade Haus 3



Westfassade Haus 3



# Baubeschrieb

## 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.

## Werkleitungen

Sauber- und Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren im Trennsystem bis Anschluss Gemeindeleitungsnetz. Anschluss der Wasser-, Strom- und Telefonleitungen gemäss Vorschriften der Werke.

## 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.

## Decken

Im Untergeschoss Einstellhalle und Kellerräume Betondecken roh, im Deckenbereich der darüberliegenden Wohnungen Verkleidung mit zementgebundener Mehrschichtplatte roh. Die Decken der Wohnungen und Treppenhaus in Stahlbeton mit Weissputz gestrichen.

## Dach

Satteldächer. Dachkonstruktion von oben nach unten: Tonziegel gemäss Farbkonzept, Ziegelattung, Konterlattung, Unterdachfolie, Dämmung aus Weichfaserplatte, Sparren mit dazwischenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle, Dampfbremse, Installationsrost Metall oder Holz, innenliegende Gipsplatten mit Weissputz gestrichen.

## 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.

## Fenster

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall, 3-fach Isolierverglasung, Wetterschenkel Alu natur. Wärmedämmte Rahmenverbreiterung. Drehkipp-Beschläge in allen Räumen (1-Flügel). Oberflächenbehandlung aussen gemäss Farbkonzept, innen weiss RAL 9016.

## Licht- / Sonnenschutz

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

## Technik

Elektroinstallationen

Als Grundlage dient das Elektroprojekt des Elektroplaners.

Korridor: Sonnerie und Türsprechanlage ab Briefkastenanlage mit elektrischem Haustüröffner, Deckeneinbauspots mit Wechselschaltung, Steckdose.

Wohnen/Essen: Zentrale Schaltergruppe mit Steckdose und Storenschalter, ein Deckenanschluss, vier 3-fach Steckdosen, eine geschaltet, eine Multimediadose, Raumthermostat.

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

Zimmer: Schalter/Steckdose mit Storenschalter, ein Deckenanschluss, zwei 3-fach Steckdosen eine geschaltet, eine Multimediadose, Raumthermostat.

Bad/Dusche/WC: Schalter, Deckeneinbauspots, Spiegelleuchte mit Steckdose, Anschluss Ventilator, Leerrohr für Dusch-WC. Bad optional mit elektrischem Handtuchradiator.

Balkon/Terrasse: Schalter/Steckdose, eine Deckenleuchte.

Reduit: Schalter/Steckdose; ein Deckenanschluss, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler, Anschluss Ventilator.

Kellerräume: Schalter/Steckdose, LED-Balkenleuchte, eine 3-fach Steckdose.

Einstellhalle: Alle Parkplätze verfügen über ein Leerrohr / Kabelkanal für den Anschluss einer Elektroauto-Ladestation.



### **Heizungsinstallation**

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mit Fernwärme. Die Wärmeverteilung übernimmt die Fussbodenheizung, welche durch Einzelraumregulierung gesteuert werden kann (keine Raumthermostaten in Nebenräumen). Die einzelnen Fussbodenregister sind ab einem wohnungsinternen Verteilerkasten erschlossen. Um eine korrekte Heizkostenabrechnung zu erhalten, wird der Wärmebedarf pro Wohnung mittels Wärmehäufigkeit gemessen. Die Ablesung erfolgt über Funk.

### **Lüftung**

Die gefangenen Sanitäräume werden über Dach entlüftet. Die Kellerräume werden mit einer einfachen Abluftanlage ausgerüstet.

### **Sanitäre Installationen**

Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Pro Wohnung ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler der Marke V-Zug (gemäss Sanitär-offerte Sanitas Troesch) fallweise im Sanitär-raum oder im Reduit.

Bad/WC: Eine Stahlbadewanne, eine Wandklosettanlage, ein Waschtisch mit Unterbau und ein Spiegelschrank. Alle Apparate weiss.

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.

### **Lift**

Alle Geschosse sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen.

### **Einstellhalle / Keller / Nebenräume**

Über eine breite Rampe erreicht man die Einstellhalle mit 18 Abstell- und 13 Veloabstellplätzen. Die grosszügigen Parkfelder ermöglichen ein angenehmes Parkieren.

Zu den jeweiligen Wohnungs-Keller, stehen weitere Nebenräume mit direktem Anschluss an die Einstellhalle zur Verfügung.

In den beiden Technikräumen befinden sich die Übergabestation der Fernwärme, sowie die Wasser- und Stromversorgung.

Die Liegenschaft Hünigenstrasse 3 verfügt zusätzlich über einen Trocknungsraum, zur gemeinsamen Nutzung. Ausgestattet mit einem Entfeuchtungsgerät mit integriertem Wasserbehälter.

### **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. In allen Räumen Vorhangbretter mit 1- 2 Vorhangschienen (VS-57). Pro Wohnung eine Garderobe mit einem Putzschrank.

#### **Bodenbeläge**

Entrée, Korridor, Reduit, Wohnen/Essen und Küche mit Plattenbelag oder Parkett. Sanitär-räume mit Plattenbelag. Sämtliche Zimmer mit Parkett. Treppenhaus und Korridor zum Treppenhaus mit Plattenbelag.

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

#### **Wandbeläge**

In den Treppenhäusern und Wohnungen Abrieb 1.5 mm gestrichen. Die Sanitär-räume erhalten einen raumhohen Keramikplattenbelag.

#### **Deckenbeläge**

Die Decken der Wohnungen sind mit Weissputz gestrichen versehen. Die Untersichten der Steildächer in den Wohnungen sind ebenfalls mit Weissputz gestrichen ausgebildet.

#### **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 und Änderungen 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.

## Massangaben

Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in den Plänen 1:50.

## Planänderungen / Ausbauwünsche

Individuelle Ausbauwünsche werden bei frühzeitiger Anmeldung vor Baubeginn nach Möglichkeit erfüllt. 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.

## Garantie

Die ordentlichen Garantiefristen betragen 2 Jahre ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten. Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von 5 Jahren. Für Apparate gelten die Garantiefristen der Lieferanten.

## Preise

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

Plattenarbeiten / Parkett:

Bad / WC	Boden- / Wandplatten	CHF / m2 120.-
Dusche / WC	Boden- / Wandplatten	CHF / m2 120.-
Küche Rückwand	Glas	
Entrée / Korridor / Reduit / Wohnen / Essen / Kochen	Bodenplatte / Parkett	CHF / m2 120.-
Zimmer	Parkett	CHF / m2 120.-

## Nebenkosten

Im Verkauf inbegriffen:

Baubewilligungsgebühren

Anschlussgebühren: Kanalisation, Elektro, Wasser, Telefon

Plankopien

Gebäudeversicherung während der Bauzeit

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.

Im Verkauf nicht inbegriffen sind:

Handänderungssteuer (für nicht selbstbewohntes Wohneigentum)

Notariatsgebühren

Grundbuchgebühren

Allfällige von Käufern gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und Plänen

## Vorbehalte

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.

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.



## Verkauf und Beratung



OERTLE Baumanagement GmbH  
Immobilienverkauf  
T. 033 438 38 15  
info@oertle.ch  
www.oertle.ch



Bauherrschaft  
Bay Projekt AG  
3510 Konolfingen  
www.bay-bau.ch



Architekt  
Christian Nussbaum AG  
3700 Spiez  
www.cnag.ch