

## Baubeschrieb und Kaufpreis:

### Doppeleinfamilienhaus:

Solothurnstrasse 49 + 51, Parz: 1984 + 1985, 3315 Krälligen

### BKP 0

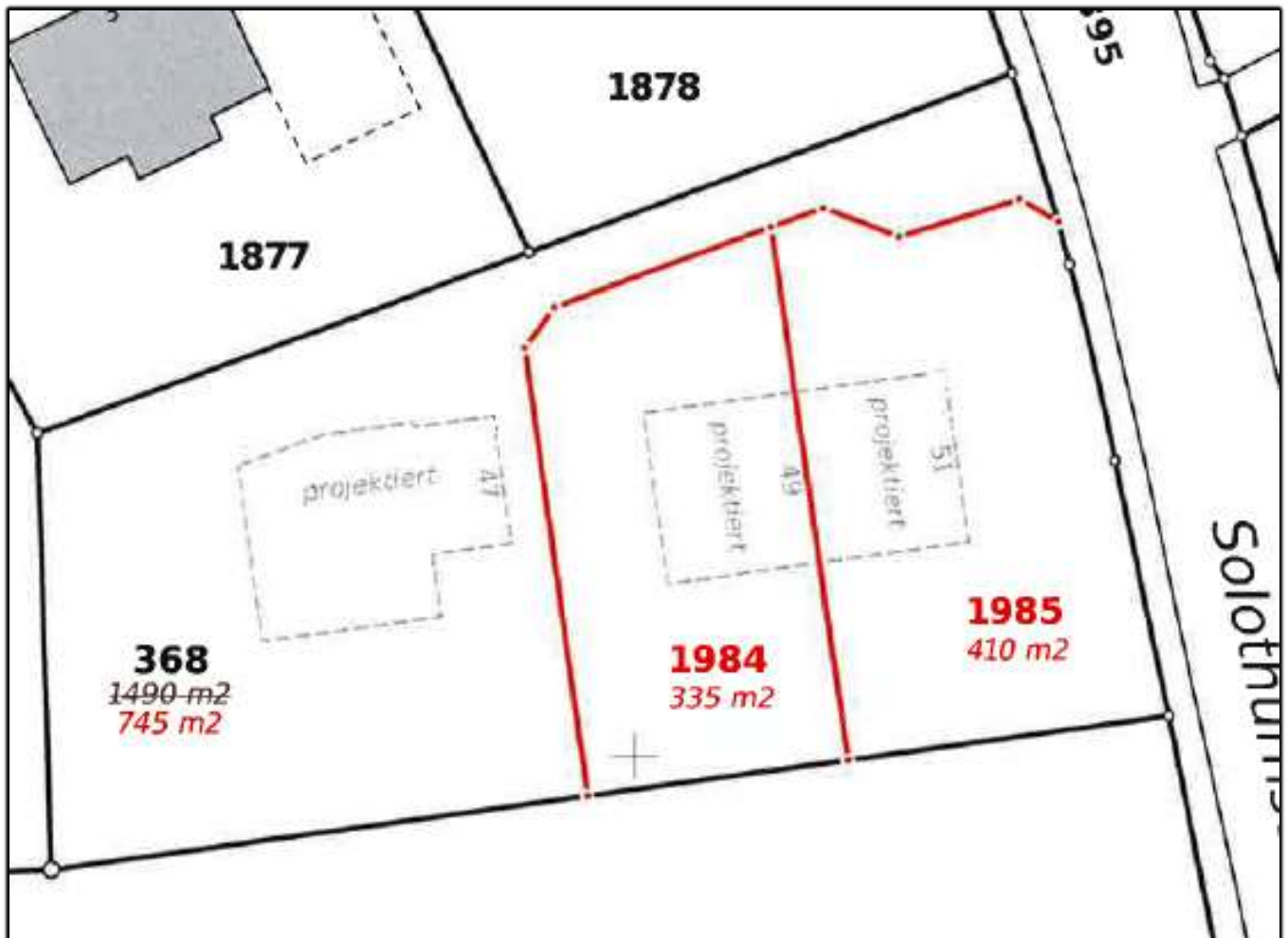
Grundstück Parzelle 1984 = 335 m<sup>2</sup>.

Grundstück Parzelle 1985 = 410 m<sup>2</sup>.

Handänderungssteuer.

Notar Kosten.

Schuldbrieferrichtung, Schuldbrief je Parz. 1x 1'300'000.--. vorhanden



## **BKP 1**

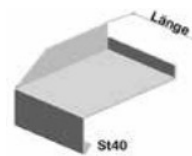
- Erschliessung:** Hausanschlussleitung für Schmutzwasser, Kabelschutzrohr für Elektro, Kabelfernsehen (GAW) und Swisscom.  
Es wird nur das Kabel eingezogen, welches die Käufer benutzen. GAW-Kabelfernsehen oder Swisscom.  
Anteil Zufahrtsstrasse auf Parz. 368.
- Trinkwasserleitung:** Hausanschlussleitung für das Trinkwasser. (Emmental-Trinkwasser)  
Leitungsführung gemäss Plänen.
- Abfuhr Aushub:** Sämtliches überflüssiges Aushubmaterial ist entsorgt.
- Erdarbeiten:** Abstossen der Humusschicht auf der Fläche des Grundstückes. Aushub für Keller. Ausnivellieren und planieren. Auffüllen nach dem Betonieren mit Aushubmaterial bis ca. 50 cm unter die Betondecke.
- Rückbauarbeiten:** Anteil Rückbauarbeiten altes EFH Solothurnstrasse 47
- Zufahrtsweg:** Anteil Zufahrt auf Parz. 368

## **BKP 2**

- Baumeisterarbeiten:** Baustelleneinrichtung, Bodenplatte, Kellerwände und Decke über Keller in armiertem Eisenbeton. Lichtschächte mit Gitterrosten. Treppe UG–EG als Beton-Fertigtreppelement eingebaut. Die Bodenplatte und die Kelleraussenwände werden mit wasserdichtem Beton ausgeführt. Auf der Aussenseite der Kelleraussenwände wird eine Noppenfolie angebracht. Fenster UG einfache Mealuxit Zargenfenster Kunststoff-Fenster zum Kippen mit Einfachverglasung.
- Gerüstbau:** Stahlrahmengerüst während der Bauphase.
- Holzbauarbeiten:** **Aussenwände: U-Wert 0.15** von innen, Fermacell 15 mm, Dampfbremse, Holzständerkonstruktion 160 mm voll ausisoliert mit Mineralwolleplatten, Holzweichfaserplatte 100 mm, Hinterlüftungslattung 40 mm, Lüftungsgitter weiss.
- Innenwände:** Holzständerkonstruktion 80 – 120 mm mit Schallisolation und 2-seitiger Gipsfaserplatte 12.5 mm. Vorsatzschalen etc.
- Dachkonstruktion: U-Wert 0.15** Getrocknete Sparrenlage 100/200 mm, gehobelt. Fichte 3-Schichtplatte 19 mm, Dampfbremse, Mineralwolle 200 mm, Holzfaserverdachung 100 mm, Konterlatten 60/80 mm, Vordachschalung lasiert sandgrau F501, Sparren und Dachränder lasiert sandgrau F501. Stirn und Ortbretter verkleidet mit Resopalplatten hellgrau.
- Deckenkonstruktion ü EG:** Verleimte Massivholzbalken sichtbar, Fichte Dreischichtplatte von unten sichtbar.
- Deckenkonstruktion ü OG:** Verleimte Massivholzbalken sichtbar, Fichte Dreischichtplatten von unten sichtbar.

## Fassadenbau:

Stülp Schalung horizontal, Holzstruktur James Hardie Plank Farbton schiefergrau, unsichtbar genagelt.  
Fensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert.  
Fensterbänke bei Fenstertüren und Haustüre gibt es keine, die Verbundsteine werden direkt bis zu Fenster und Türe verlegt.



Fensterbänke

Sockelabdichtung mit Flüssigkunststoff, XPS Dämmung. Abdeckung des Sockels mit Resopalbauplatte Farbe hellgrau.

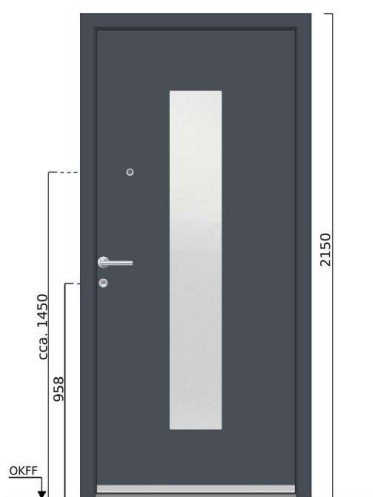
## Fenster:

**UG:** Einfache Mealuxit Zargenfenster Kunststoff-Fenster zum Kippen mit Einfachverglasung

**EG und OG:** AJM Kunststofffenster Performance innen weiss, aussen anthrazit. Dreifach-Isolierverglasung, Ug- Wert 0,6 W/m<sup>2</sup> K, umlaufende Gummidichtung. Fenstergriffe silber F1. Alle Fenster mit normalem Klarsichtglas, Sicherheit Standard.

## Hauseingangstüre:

Inotherm Modell AGE 1111, Farbe innen weiss, aussen anthrazit, Elektronischer Türspion verchromt.  
Drückergarnitur innen und aussen ZIE 330 edelstahl matt. 3-fach Isolierverglasung, Glas mittig satinato weiss.



Aussen



Innen

## Spenglerarbeiten:

Ausführung der Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Einlaufblech, Abfallrohre etc. in Titanzink.

## Bedachung:

Wird auf beiden Dachseiten mit der PV-Anlage ausgebildet.

## Fugendichtungen:

Sämtliche benötigte Abdichtungen.

**Sonnenschutz:**

Lamellenstoren (Verbundraffstoren 90) Führungsschienen und Endschienen Alu elox.  
 EG 5 Stk, OG 6 Stk, DG 2 Stk. Total 13 Stück, Farbe Bronze.  
 Bedienung EG, OG + DG elektrisch, im EG alle Store einzeln mit Wandschalter, im OG und DG jede Store einzeln mit Wandschalter neben der Türe.

**Insektenschutz:**

Insektenschutzrollo: EG, 1 Stk, Küchenfenster Nord.  
 Insektenspannrahmen: EG, 1 Stk, WC.  
 Insektenschutzrollo: OG und DG, bei allen Wandfenstern 8 Stk.



Rollkasten und Führungsschiene aus stabilen Aluminiumprofilen, Fiberglasgewebe in transparentem grau, reissfest, UV-beständig.



Spannrahmen

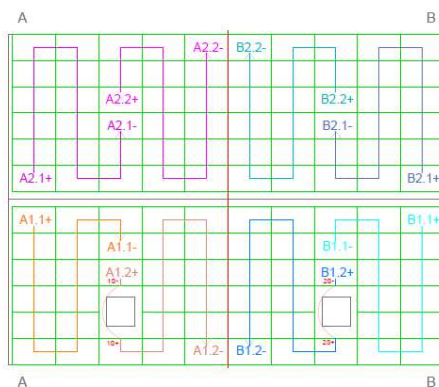
**Elektroanlagen:**

Kabelzuleitung inkl. Fernauslesung. Sämtliche Installationen nach den geltenden Vorschriften. Inkl. elektrische Storen und elektrischen Raumthermostaten für die Heizung. Lampen nur im Untergeschoss.  
 Gemäss bestehender Insatalltion.

**PV-Anlage:**

Indachanlage: Installierte Leistung 23.2 kWp  
 Stromerzeugung von ca.16'000 kWh pro Jahr  
**Solarmodule:** Hochleistungs M400-HC120-b RC GG NICER X  
 Totaly Black Bifacial Glas-Glas-Modul mit schwarzem NICER X  
 Rahmen. Mono HiR RearCon Half-cut  
**Wechselrichter:** Growatt MID 25KTL3-X1 (AFCI)/Growatt ShineWiFi-X

Daachfläche: A  
 DF Ausrichtung: ca. -28° Süd  
 DF Neigung: 38°  
 Wechselrichter A1  
 Wechselrichter 3342.0375 Growatt MID 25KTL3-X1 (AFCI)  
 MPPT 1 -> String A1.1: 1800 HC-Zellen (14x120)  
 String A1.2: 1800 HC-Zellen (14x120)  
 MPPT 2 -> String A2.1: 1800 HC-Zellen (15x120)  
 String A2.2: 1800 HC-Zellen (15x120)



Daachfläche: B  
 DF Ausrichtung: ca. -28° Süd  
 DF Neigung: 38°  
 Wechselrichter B1  
 Wechselrichter 3342.0375 Growatt MID 25KTL3-X1 (AFCI)  
 MPPT 1 -> String B1.1: 1800 HC-Zellen (14x120)  
 String B1.2: 1800 HC-Zellen (14x120)  
 MPPT 2 -> String B2.1: 1800 HC-Zellen (15x120)  
 String B2.2: 1800 HC-Zellen (15x120)



ca. -28° Süd

**Heizungsanlage:** Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luft/Wasser Wärmepumpe. Fabrikat DIMPLEX LIK 8TESL, nach Berechnung des Heizungsingenieurs. Expansionsgefäss und Regler. Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Heizkreisverteiler EG, OG und DG bestehend aus verschiedenen Verteilkreisen. Regelung der Heizkreise mit elektrischen Raumthermostaten. Liefern und montieren der Warmwasseraufbereitung mit 300 lt. Boiler von der Wärmepumpe aufgeheizt.

**Sanitäranlage:** Einmalige Lieferung aller erforderlichen Apparate, Armaturen und Garnituren, gemäss Offerte Nr.2160350 der SABAG Ittigen vom 08.12.2022. [Budgetbetrag Apparate SABAG CHF 20'800.-- inkl. MwSt.](#) [Dusche und Badewanne können nicht mehr geändert werden.](#) Abwasser: PVC-Rohre, Dimensionierung und Ausführung gemäss den örtlichen Vorschriften. Bis Aussenkante Keller geführt. Kellerverteilung mit Metallrohren. Apparateanschlussleitungen mit Metallrohren. Isolieren der nötigen Leitungen nach Vorschrift. Gartenventil SIGA 1/2, Handrad, Schlauchverschraubung verchromt [Waschmaschine und Wäschetrockner Budgetbetrag CHF 5'000.--](#) [Luftentfeuchter auf Räder Budgetbetrag CHF 1'000.--](#)

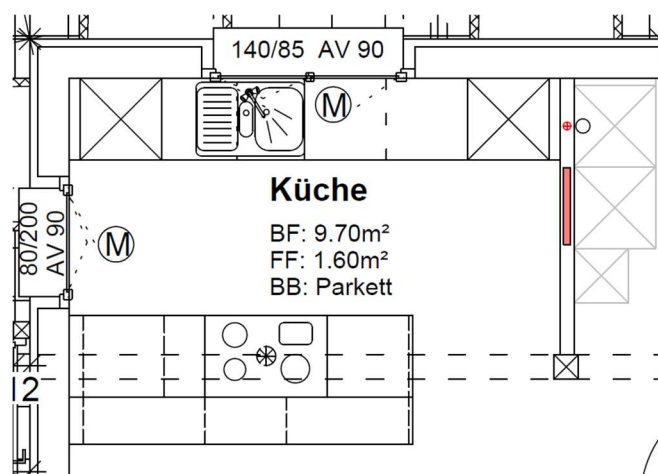
**Entkalkungsanlage:** Entkalkungsanlage Kalksoft KSC-1020 LCD

**Wäscheabwurf:** Wäscheabwurf OG zu UG, Ø 250 mm, quadratischer Deckel im OG mit SIRO-Möbelknopf 1404 Edelstahl



**Feuerlöscher:** Light-Water Schaum-Feuerlöscher 6 Liter

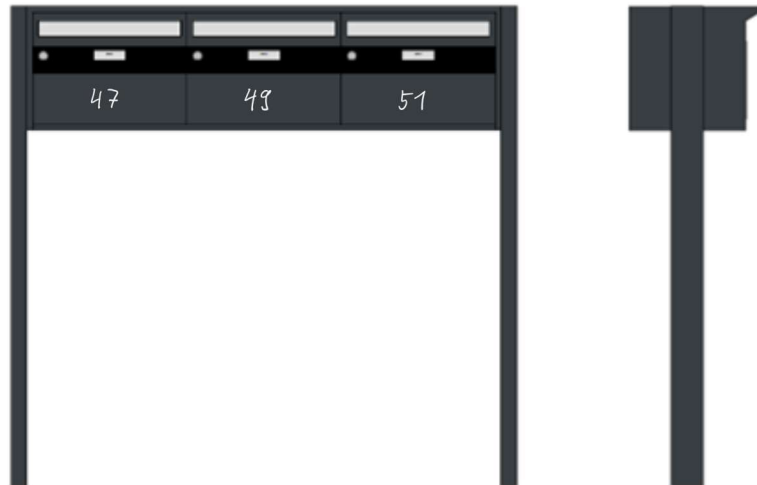
**Kücheneinrichtungen:** [Die Wasser, Abwasser und Elektroinstallationen sind nach Projektplan vorbereitet. Die Küche kann noch ausgelesen werden.](#) [Budgetbetrag Küche CHF. 27'000.--.](#)



**Gipsarbeiten innen:** Kratzputz 1.0 mm Fertigabrieb (keine Malerarbeiten)

## Briefkasten:

Huber Alu 400 Briefkastengruppe  
Gehäuse pulverbeschichtet Anthrazitgrau RAL 7016 Regendach  
integriert, Schliessanlage KESO passend mit Hauseingangstüre



## Innere Türen:

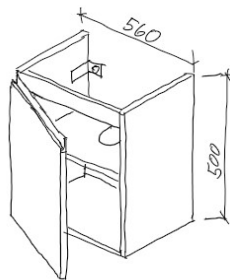
**Zimmertüren EG + OG:** Virus Optima 30, Wasserlack RAL 9010 weiss. Röhrenspankern, 3-seitig gefälzt, mit Gummidichtung, Schloss Swiss BB. Türe EG zum Keller KK3 mit Planet. Drückergarnitur Glutz Topaz 30.030 mit Langschild gerundet.

**Kellertüren:** Rahmentüren, Rahmen in Fichte natur, Türblatt Wasserlack RAL 9010. Röhrenspankern, 3-seitig gefälzt, mit Gummidichtung, Schloss Swiss BB. Drückergarnitur Glutz Topaz 30.030 mit Langschild gerundet.

## Schreinerarbeiten:

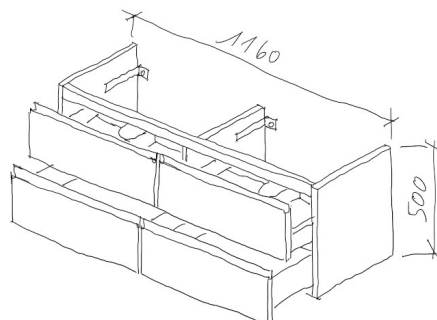
### Waschtischunterbau EG:

In Spanplatten, Dekor F6-014 K101 PE Frontweiss nach Kollektion Swiss Krono AG



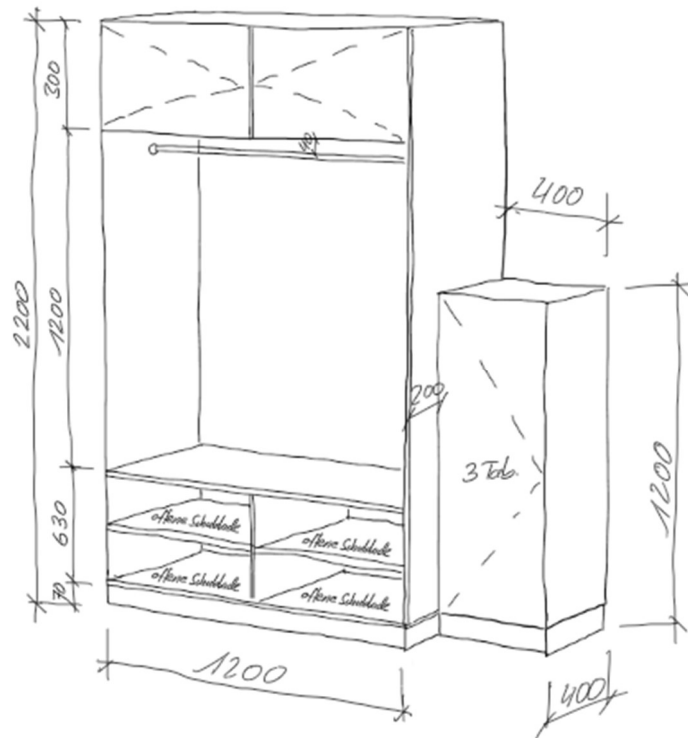
### Waschtischunterbau OG:

In Spanplatten, Dekor F6-014 K101 PE Frontweiss nach Kollektion Swiss Krono AG.



### Garderobenschrank EG:

In Spanplatten, Dekor F6-014 K101 PE Frontweiss nach Kollektion Swiss Krono AG.



### Schliessanlage:

Zylinder Total 4 Stk. 1 Stk. für Hauseingangstüre, 2 Stk. für Geräteraumtüre, 1 Stk. für Briefkasten, Total 8 Stk. Schlüssel. Alle drei Türzylinder ohne Briefkasten auf der Innenseite mit Drehknopf.

### Treppe EG – OG:

Aufgesattelte Treppe, Tritte und Setzstufen in Eiche stabverleimt natur geölt, Wange in Fichte, ohne Handlauf. Brüstung im Treppenauge und Rücklauf als Wandstück. Brüstungsabdeckung in Eiche natur geölt.

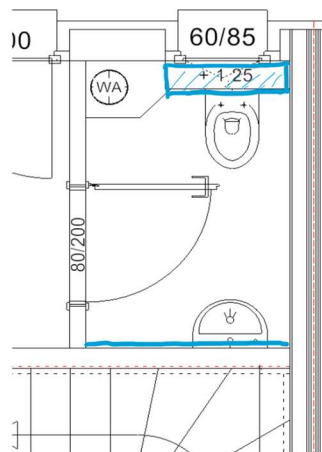


### Treppe OG - DG:

Aufgesattelte Treppe, Tritte in Eiche stabverleimt natur geölt ohne Setzstufen, unter den Tritten Kinderschutzleisten in Eiche natur geölt, Tritte auf der Aussenseite mit Wandbolzen befestigt, auf der Innenseite Tritte in die Wandlaufend, ohne Handlauf. Brüstung im Treppenaug und Rücklauf als Wandstück. Brüstungsabdeckung in Eiche natur geölt.

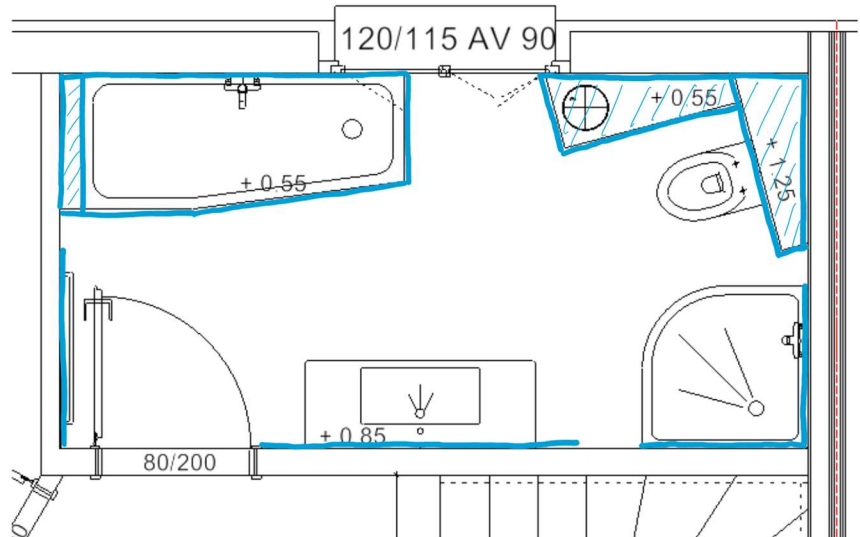


- Unterlagsboden:**
- EG:** Dämmung EPS 20 mm, Dämmung PU-Alu 80 mm, Zementunterlagsboden 80 mm. (U-Wert 0.24)
  - OG + DG:** Dämmung EPS 20 mm, Dämmung EPS 20 mm, Zementunterlagsboden 70 mm.
- Bodenbeläge:**
- UG:** Beton sauber abtaloschiert.
  - EG:** Parkett geklebt, Admonter, 2-Schichtparkett 1-Stab, **Eiche angeräuchert rustic, Rothorn, gebürstet**, gefast (schwarz gekittet) naturgeölt. Format 2000 x 158 x 10 mm Sockelleiste deckend weiss parallel 12/40 mm. Alle Räume inkl. WC. [\(Parkett kann noch ausgelesen werden\)](#)
  - OG:** **Alle Zimmer inkl. Bad**  
Parkett geklebt, Admonter, 2-Schichtparkett 1-Stab, **Eiche angeräuchert rustic, Rothorn, gebürstet**, gefast (schwarz gekittet) naturgeölt. Format 2000 x 158 x 10 mm Sockelleiste deckend weiss parallel 12/40 mm. [\(Parkett kann noch ausgelesen werden\)](#)
  - DG:** **Alle Räume**  
Parkett geklebt, Admonter, 2-Schichtparkett 1-Stab, **Eiche angeräuchert rustic, Rothorn, gebürstet**, gefast (schwarz gekittet) naturgeölt. Format 2000 x 158 x 10 mm Sockelleiste deckend weiss parallel 12/40 mm. [\(Parkett kann noch ausgelesen werden\)](#)
- Wandbeläge:**
- UG:** Wände roh. Aussenwände in Beton. Innenwände Kalksandstein abgesackt.
  - EG:** Abrieb gemäss Beschrieb Gipser.
  - OG:** Abrieb gemäss Beschrieb Gipser.
  - DG:** Abrieb gemäss Beschrieb Gipser.
  - EG WC:** Funder-Max als Spritzschutz, Dekor 0427 NT Skyline, Dicke 4mm. Bei WC-Vorsatzschale auf eine Höhe von 120 cm, inkl. horizontale Fläche und die Seite der Vorsatzschale, oben ein 40 mm hoher Stellstreifen. Wand bei Lavabo rechts bis Wand, links bis Wand, Höhe 120 cm. [\(Funder-Max Dekor kann noch ausgelesen werden\)](#)





**OG Bad:** Funder-Max als Spritzschutz, Dekor 0427 NT Skyline, Dicke 4 mm. Bei Waschtisch Höhe 120 cm, links 200mm über Waschtisch, rechts bis Türrahmen. In Dusche Höhe 2100 mm 2-seitig. Bei Badewanne Schürze, Rückwände bis Höhe 1250 mm und horizontale Fläche. WC Rückwand Höhe 1250 mm, Seiten der Vorsatzschale und horizontale Fläche. Wäscheabwurf Schürze und horizontale Fläche, an der Wand 40mm hoher Stellstreifen. (Funder-Max Dekor kann noch ausgelesen werden)



**Deckenverkleidungen:** **EG:** Sichtbare Balken und Fichte 3-Schichtplatten natur.

**OG:** Sichtbare Balken und Fichte 3-Schichtplatten natur.

**DG:** In der Dachschräge Fichte 3-Schichtplatte natur.

**Baureinigung:** Reinigung sämtlicher Böden, Wände, Fenster usw.

**Honorare:** Honorare Architektur, Bauingenieur etc.

## **BKP 2.1**

### **Autounterstand, Eingangüberdachung + Geräteraum**

Holzkonstruktion auf Einzelfundamente abgestellt. Dach als Flachdach-Konstruktion mit sichtbaren Balken und Fichte Dreischichtplatten 27 mm. Folienabdeckung mit Kiesstreifen am Dachrand und extensiver Begrünung. Randlech in Titanzink. Holzbehandlung alles 3x Sandgrau F501. Entwässerung des Daches über begrünte Humusfläche. Wandschalung Stülpchalung horizontal, Holzstruktur James Hardie Plank Farbton Zartgrün,  
2 Stück Türe in den Geräteraum mit Rundzylinder passend auf Hauseingangstüre. Abschluss zwischen Boden und Wandelementen mit Resopalplatte hellgrau. Zwischen den beiden Hausteilen Trennwand in Dreischichtplatten 3x gestrichen Sandgrau F501  
Elektrische Installationen im Budgetbetrag Elektriker.  
(Einzelfundamente bauseits vom Gärtner erstellt)

Wandverkleidung Autounterstand und Geräteraum Farbton Zartgrün



### **Sitzplatzdach:**

Holzkonstruktion auf Einzelfundamente abgestellt. Dach als Flachdach-Konstruktion mit sichtbaren Balken und Fichte Dreischichtplatten 27 mm. Folienabdeckung mit Kiesstreifen am Dachrand und extensiver Begrünung. Randlech in Titanzink. Holzbehandlung alles 3x Sandgrau F501. Entwässerung des Daches über begrünte Humusfläche. Zwischen den beiden Hausteilen Trennwand in Dreischichtplatten 3x gestrichen Sandgrau F501  
Elektrische Installationen im Budgetbetrag Elektriker.  
(Einzelfundamente bauseits vom Gärtner erstellt)

## **BKP 4**

**Umgebungsgestaltung:** Steinplätze inklusive Kofferung, bei der Zufahrt, Unterstände und Geräteraum Carena Sickerstein 25/25 cm, nach Geräteraum und Sitzplatz Tegula Pflasterstein. Grünfläche mit Rasen angesät. Baum (Felsenbirne) auf der Parzellengrenze nordseitig gemäss Projektplan. Einzelfundamente für Nebenbauten. Maschendrahtzaun verzinkt an der südlichen Parzellengrenze zur Landwirtschaft, Höhe 1.20m.

## **BKP 5 und 5.1**

Baunebenkosten sind im Kaufpreis enthalten.

### **Kaufpreis:**

Solothurnstrasse 49  
Solothurnstrasse 51

**CHF 1'150'000.-- (eine Million einhundertfünfzigtausend Franken)**  
**CHF 1'150'000.-- (eine Million einhundertfünfzigtausend Franken)**

Bätterkinden, 14.06.2024  
Jörg Gilomen