



VERKAUFSDOKUMENTATION

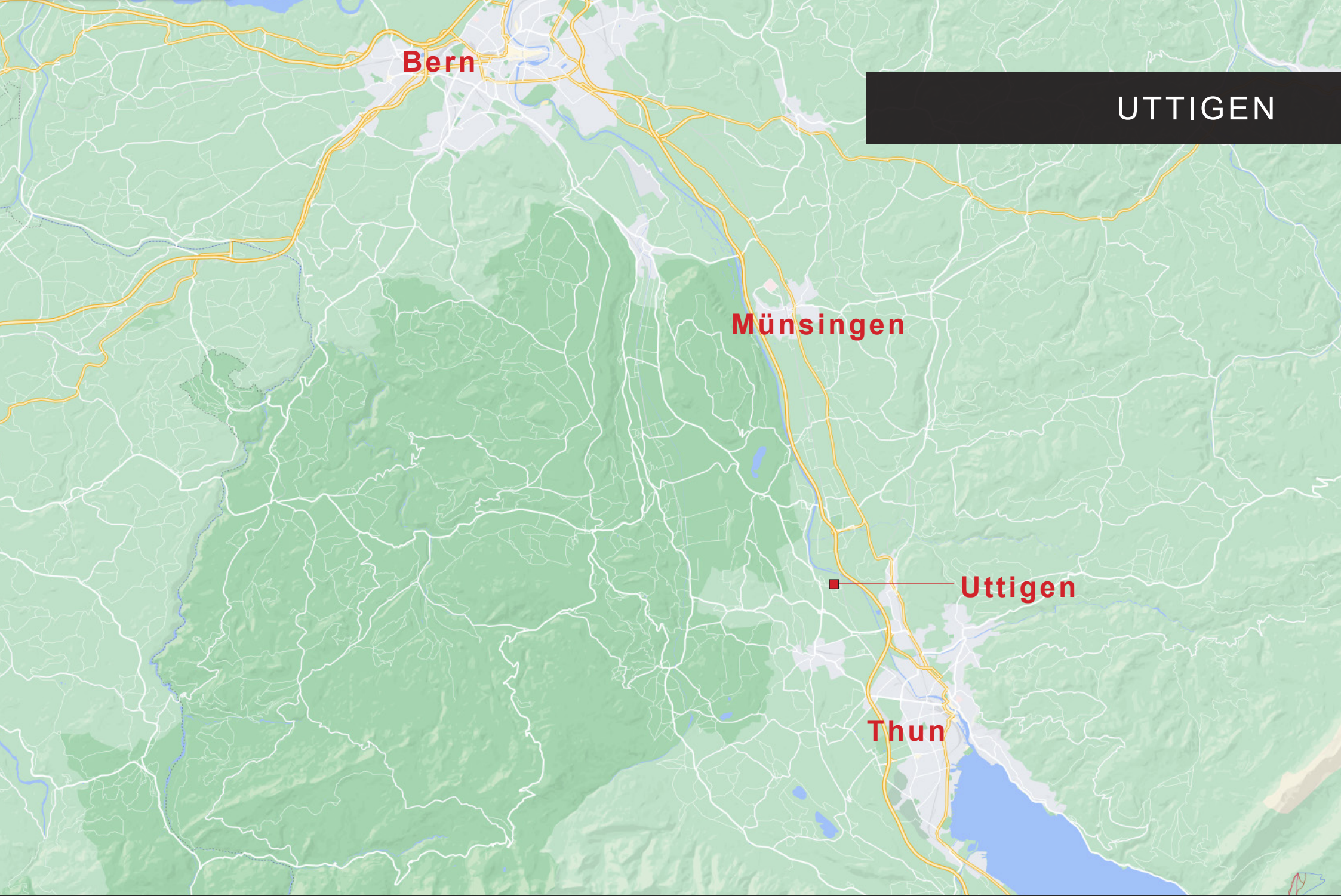
MEHRFAMILIENHAUS

STATIONSSTRASSE 11C UTTIGEN

19. SEPTEMBER 2022

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--------------------|----|
| Uttigen | 5 |
| Lage | 4 |
| Zeitplanung | 6 |
| Das Angebot | 8 |
| Das Haus im Detail | 10 |
| Untergeschoss | 12 |
| Wohnung 1,2 | 14 |
| Wohnung 3,4 | 16 |
| Wohnung 5 | 18 |
| Wohnung 6 | 20 |
| Fassaden | 22 |
| Baubeschrieb | 26 |



Bern

UTTIGEN

Münsingen

Uttigen

Thun



LAGE

Meine neue Wohngemeinde

Die Gemeinde Uttigen befindet sich am westlichen Rand des Aaretals und erstreckt sich beidseits des Glütschbachs.

Das Dorf verfügt über Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, eine gute Infrastruktur mit Schule, Kindergarten und Sportmöglichkeiten.

Uttigen ist eine beliebte Wohnge-
meinde zwischen Bern und Thun,
und bietet ein attraktives Naherho-
lungsgebiet mit Aare und Wälder.

Zahlen zu Uttigen

- Gemeinde ist 380 Hektaren gross
- 544 m ü.M.
- 2'184 Einwohner -/ innen 2021
- Steueranlage 1.63 Einheiten
- ÖV (Zug) nach Bern und Thun
- 26.5 km von Bern entfernt
- 8.0 km von Thun entfernt

Weiter infos finden Sie auf
www.uttigen.ch





ZEITPLANUNG

Neubau 1

Schule (4 min Fussweg) 2

Kindergarten (4 min Fussweg) 3

Bankautomat (3 min Fussweg) 4

Lebensmittelgeschäft (1 min Fussweg) 5

Restaurant (3 min Fussweg) 6

Autobahnzubringer (5 min Autoweg, 4km)

Zugverbindung nach Bern

ab Bahnhof Uttigen (5 min Fussweg)

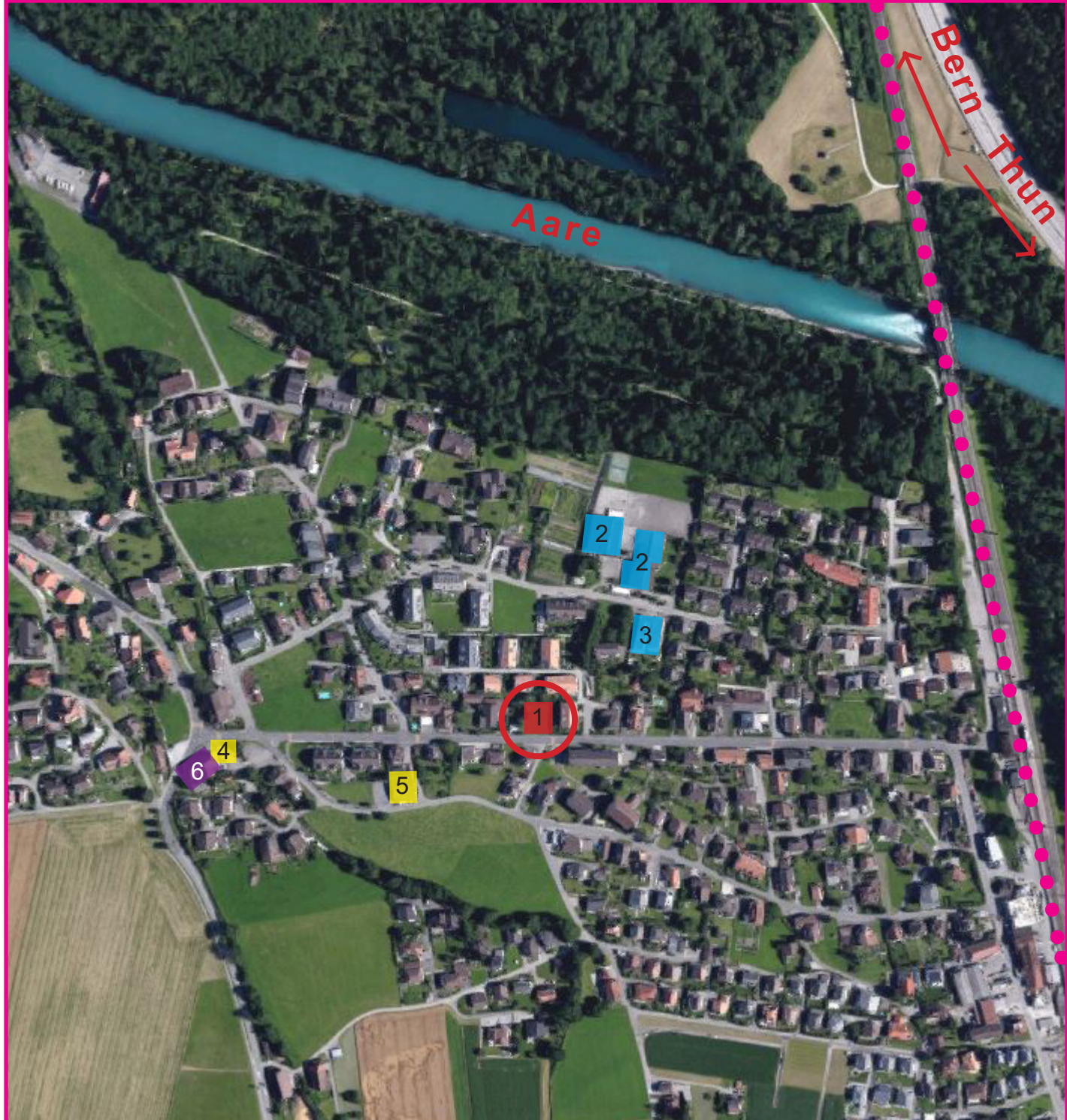
alle 30 Minuten / Fahrzeit 28 Minuten



Zugverbindung nach Thun

ab Bahnhof Uttigen (5 min Fussweg)

alle 30 Minuten / Fahrzeit 9 Minuten



Neubau Mehrfamilienhaus

6 Eigentumswohnungen

Baustart Herbst 2022

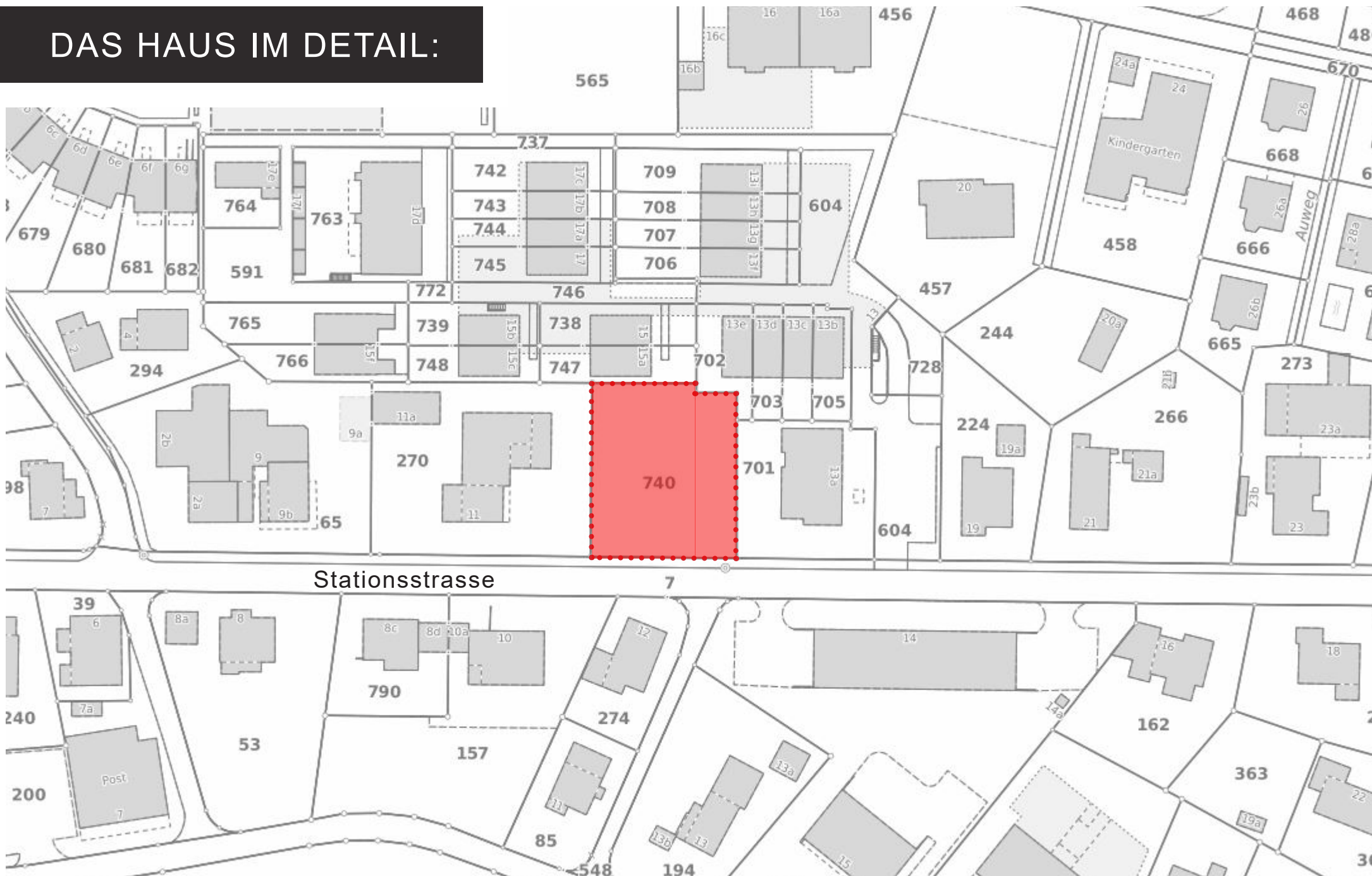
Bezug Frühjahr 2024

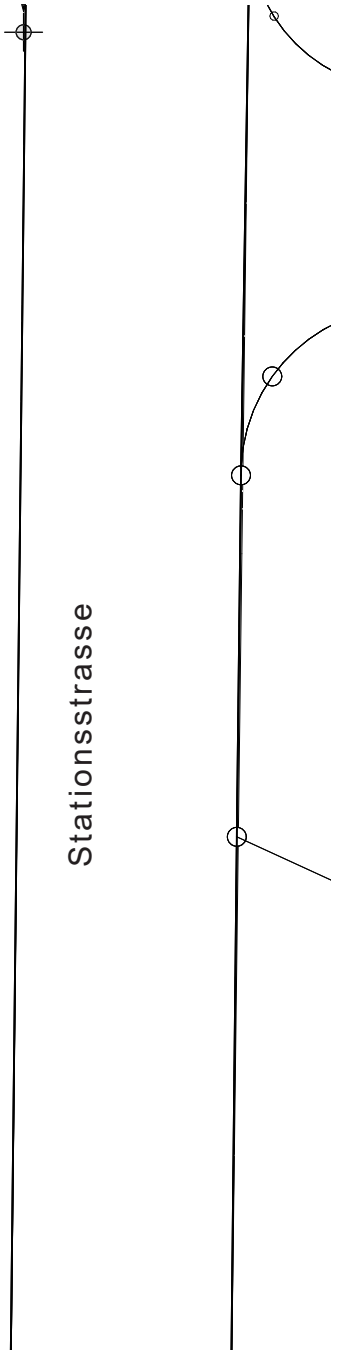
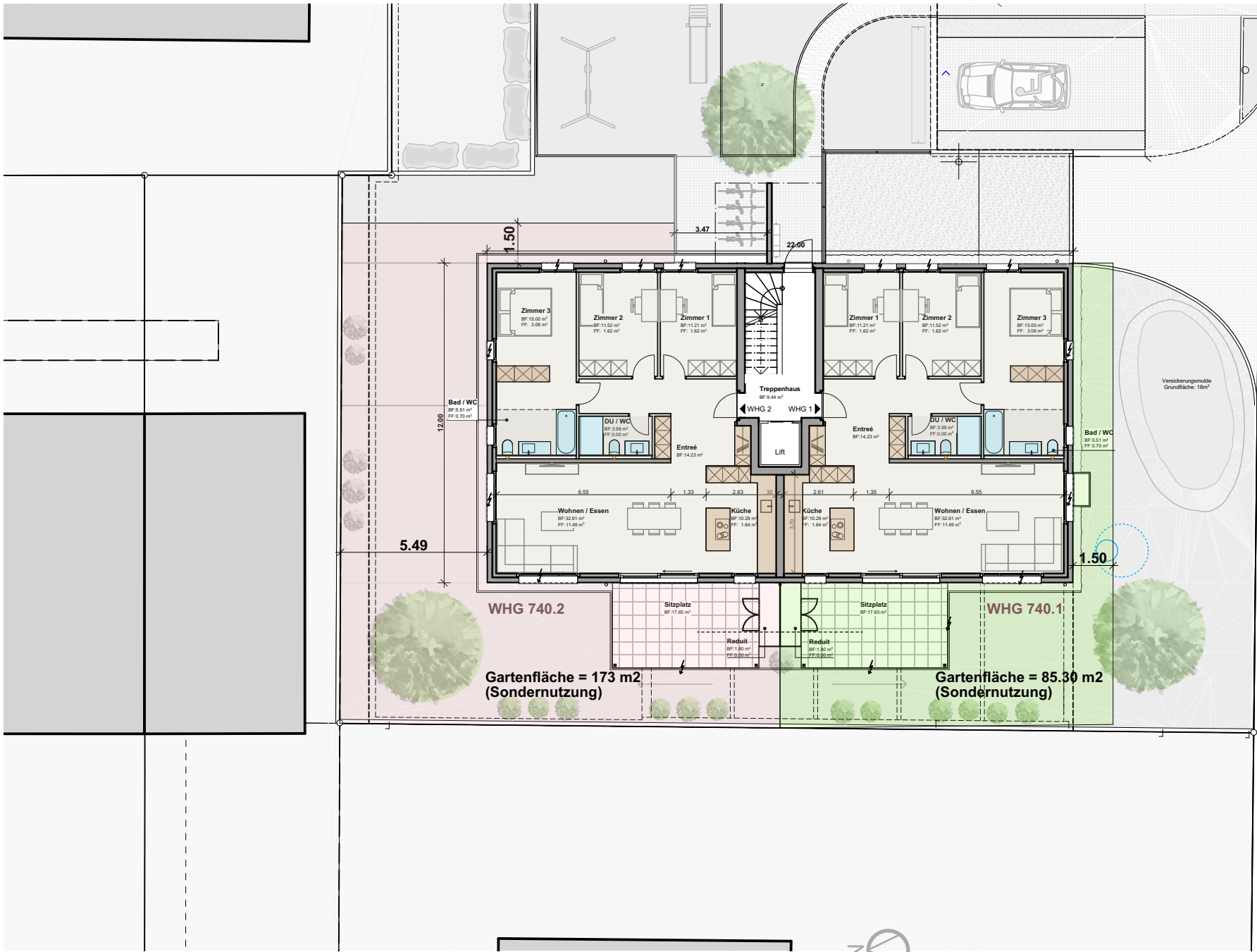
DAS ANGEBOT:



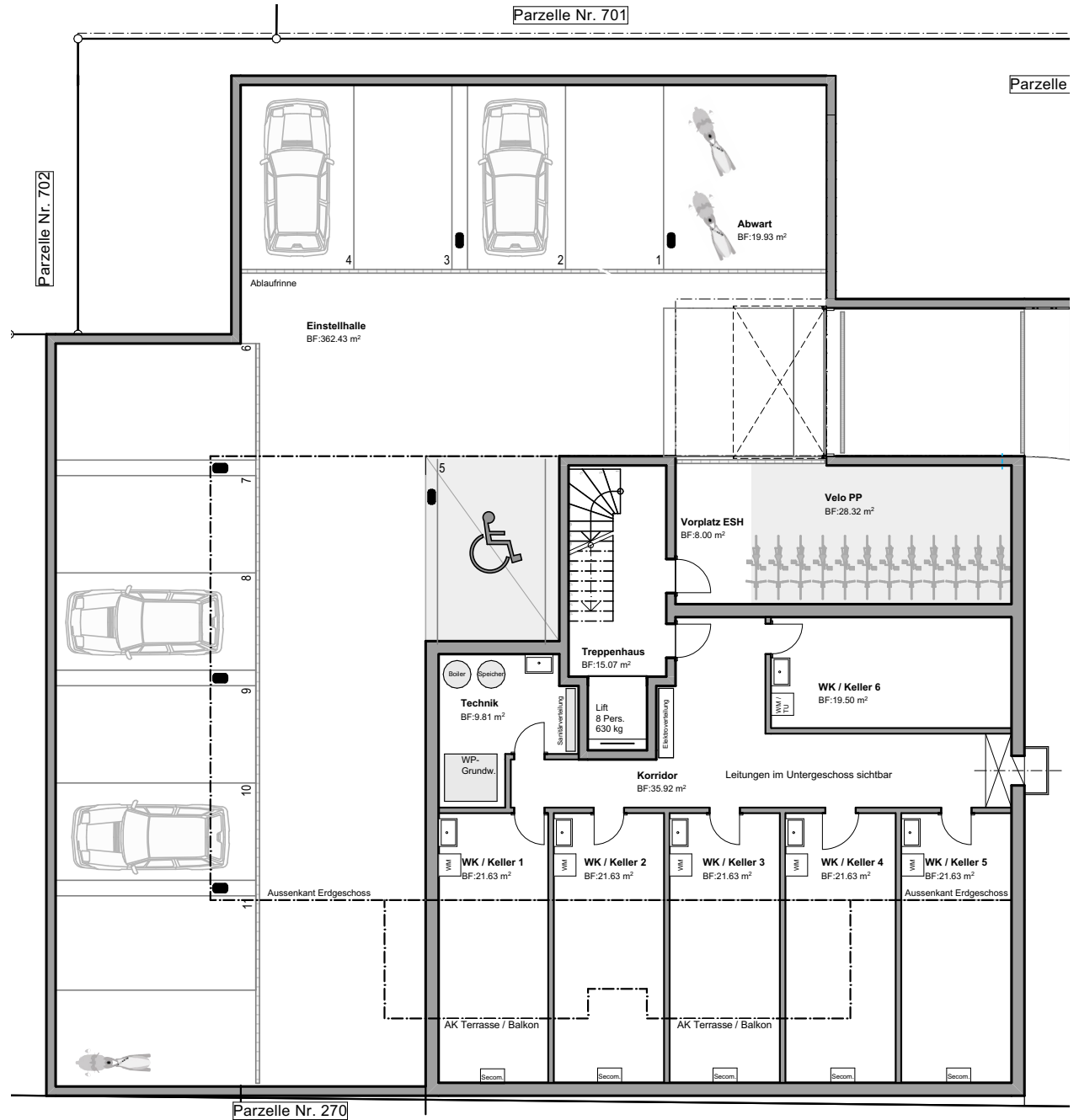
- Indach PV-Anlage 230 m² mit einer Spitzenleistung von ca. 40 kWp
Netzeinspeisung ca. 38'000 kWh/Jahr (Verbrauch von ca. 10-12 Familien mit 4 Personen)
Einsparung CO₂-Emissionen ca. 17'900 kg/Jahr
- Heizung und Warmwasseraufbereitung mit einer Grundwasser-Wärmepumpe.
- Digitale Fussbodenheizung Nussbaum Therm-Control.
- Veloabstellraum mit Elektro-Ladestation.
- Elektromobilität inklusive Verkabelung für alle Einstellhallenplätze vorbereitet. Es wird nur noch eine Wallbox benötigt.
- Flexible Zimmer-Einteilung durch Leichtbaukonzept.
- Guter Ausbaustandard der Elektroinstallation mit LAN Verkabelung für die Medienwiedergabe.
- Sitzplatz und Terrassen mit Aussenreduit.
- Eigene Waschküche/Keller mit Waschmaschine und Secomat.
- Schlafzimmer/Bad mit Ankleide.
- Einbauschränke und Garderobe im Eingangsbereich
- Moderne Küche mit V-Zug Geräten.

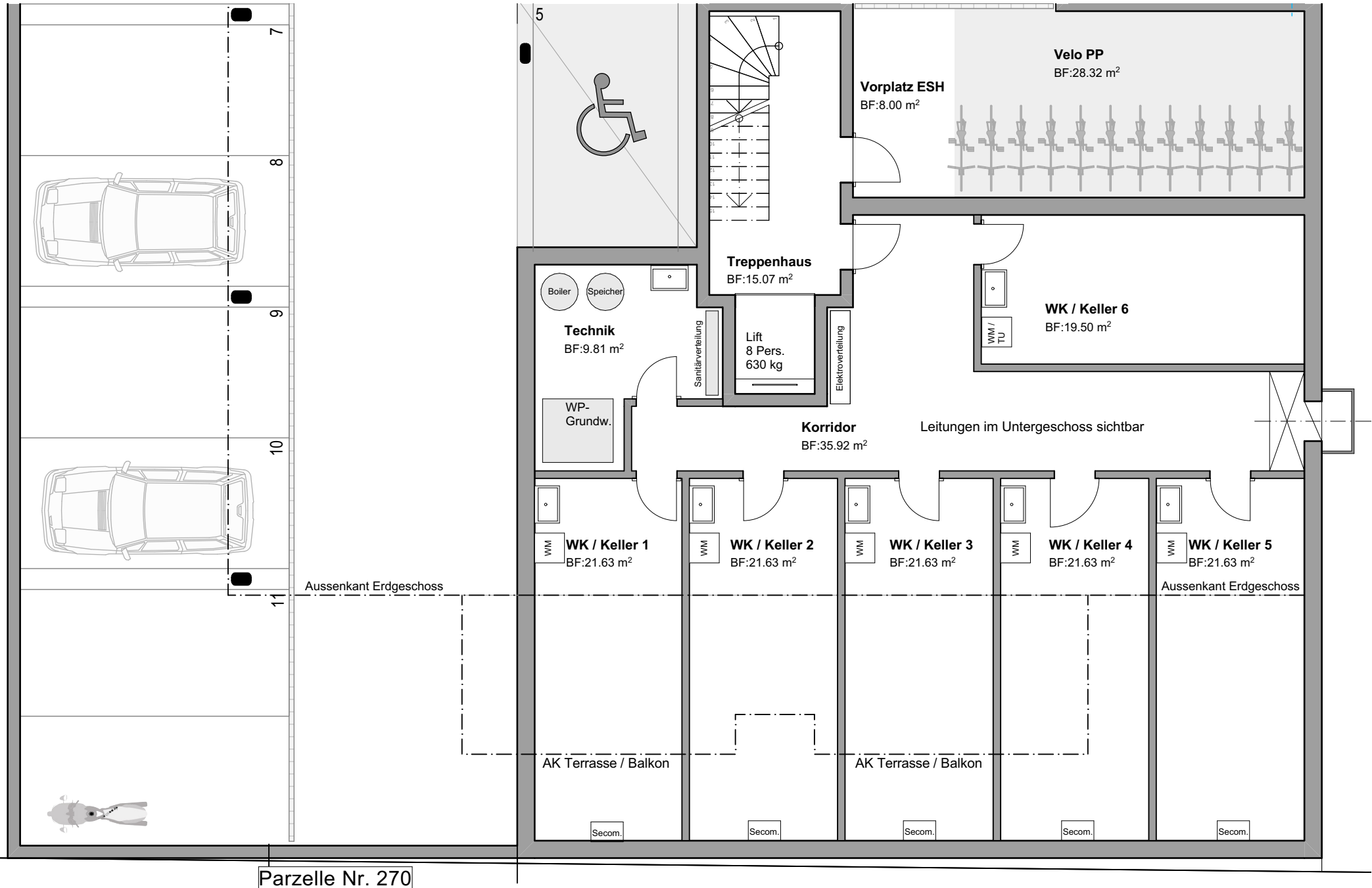
DAS HAUS IM DETAIL:





Untergeschoss





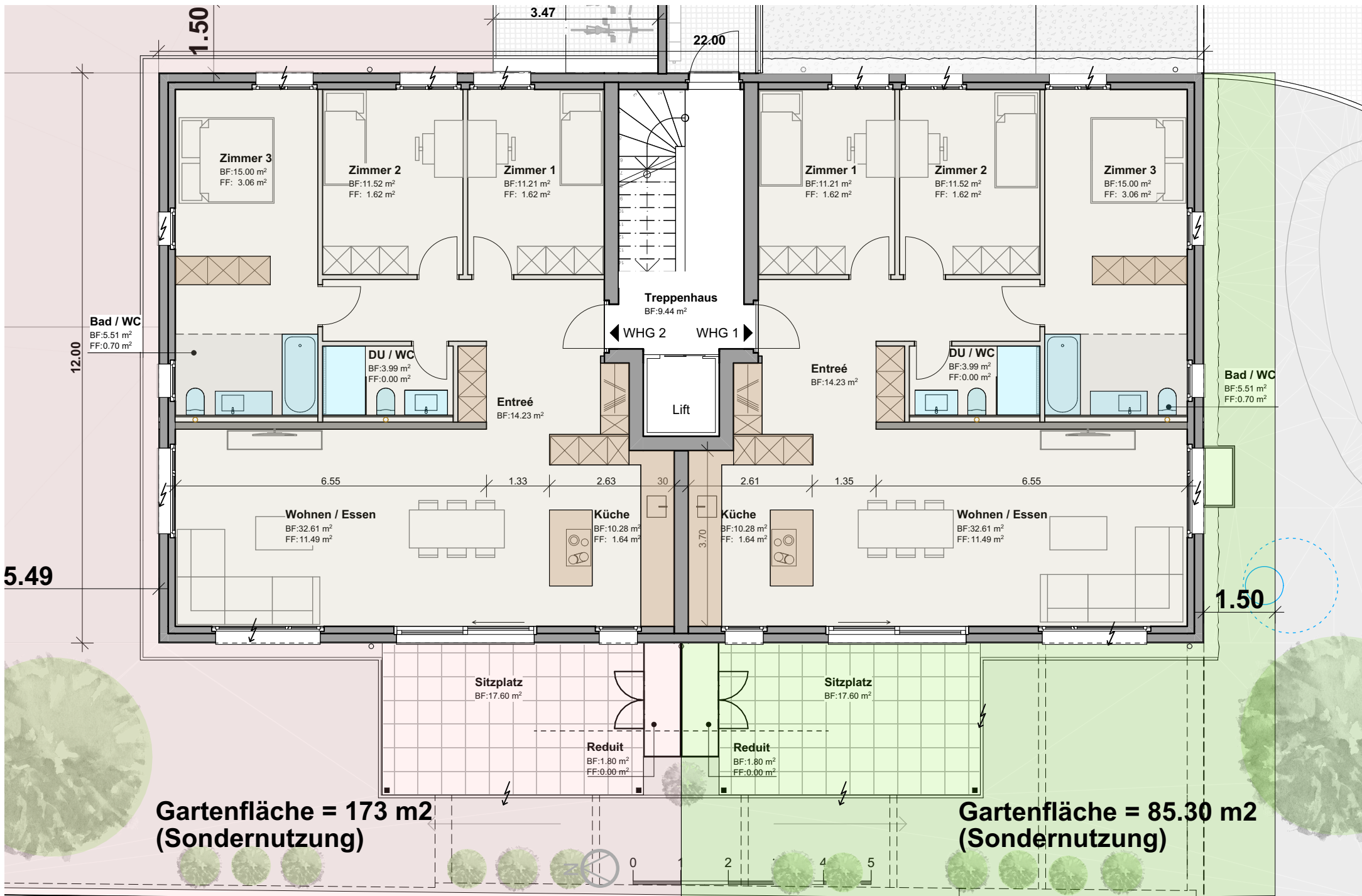
WOHNUNG 1, 2



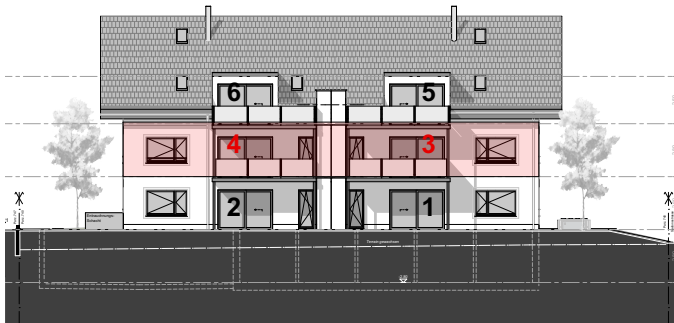
4 1/2 - Zimmerwohnung

4 1/2 - Zimmerwohnung

| | | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Whg.-Nr. | 740.2 | 740.1 |
| Stockwerk | EG | EG |
| NWF | 102.9 m ² | 102.9 m ² |
| BGF | 123.3 m ² | 123.3 m ² |
| Sitzplatz | 17.6 m ² | 17.6 m ² |
| Sondernutzung | 173 m ² | 85.3 m ² |
| Keller | 21.6 m ² | 21.6 m ² |



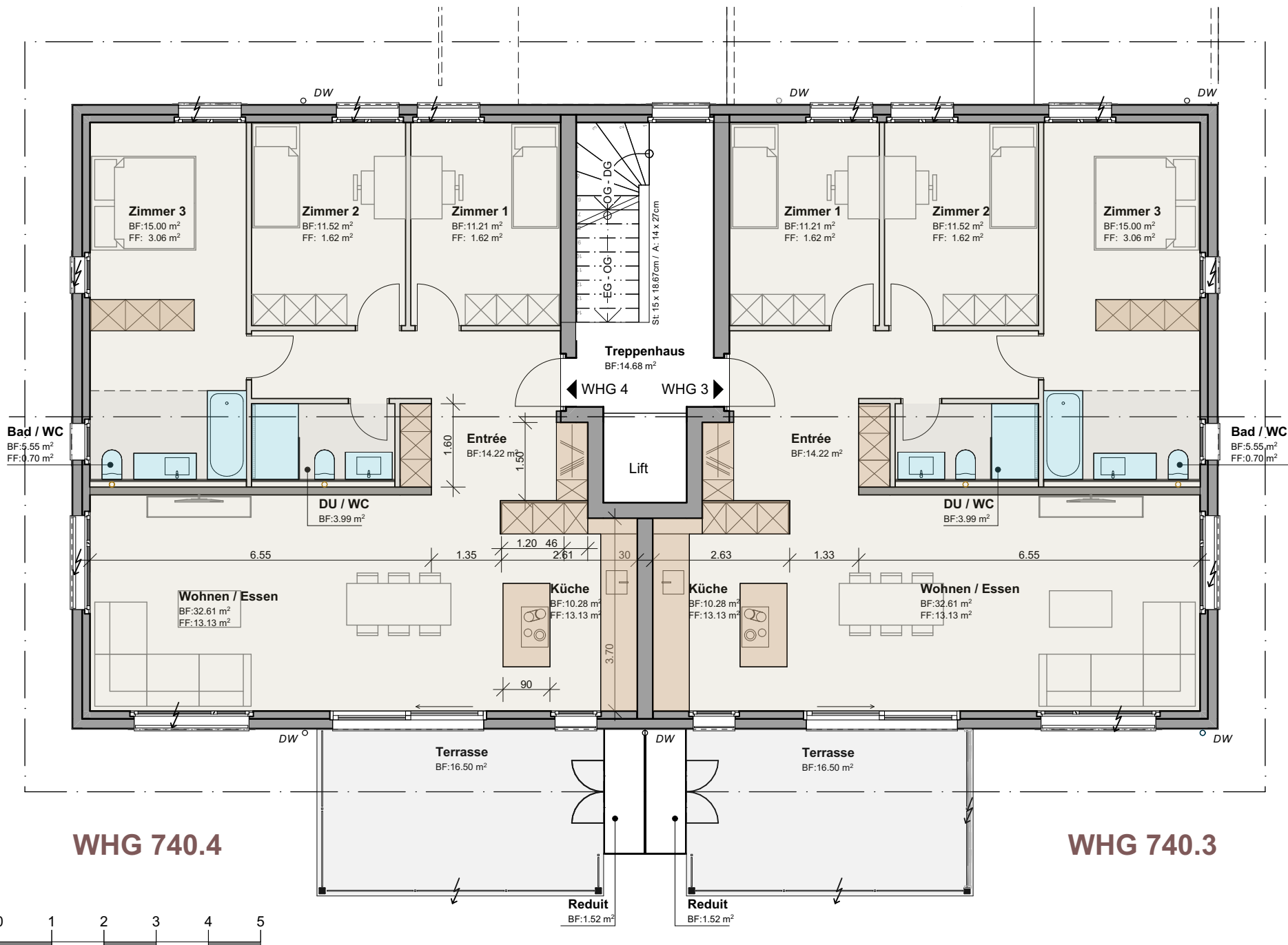
WOHNUNG 3, 4



4 1/2 - Zimmerwohnung

4 1/2 - Zimmerwohnung

| | | |
|-----------|----------------------|----------------------|
| Whg.-Nr. | 740.4 | 740.3 |
| Stockwerk | 1.OG | 1.OG |
| NWF | 102.9 m ² | 102.9 m ² |
| BGF | 123.3 m ² | 123.3 m ² |
| Balkon | 16.50 m ² | 16.50 m ² |
| Keller | 21.6 m ² | 21.6 m ² |

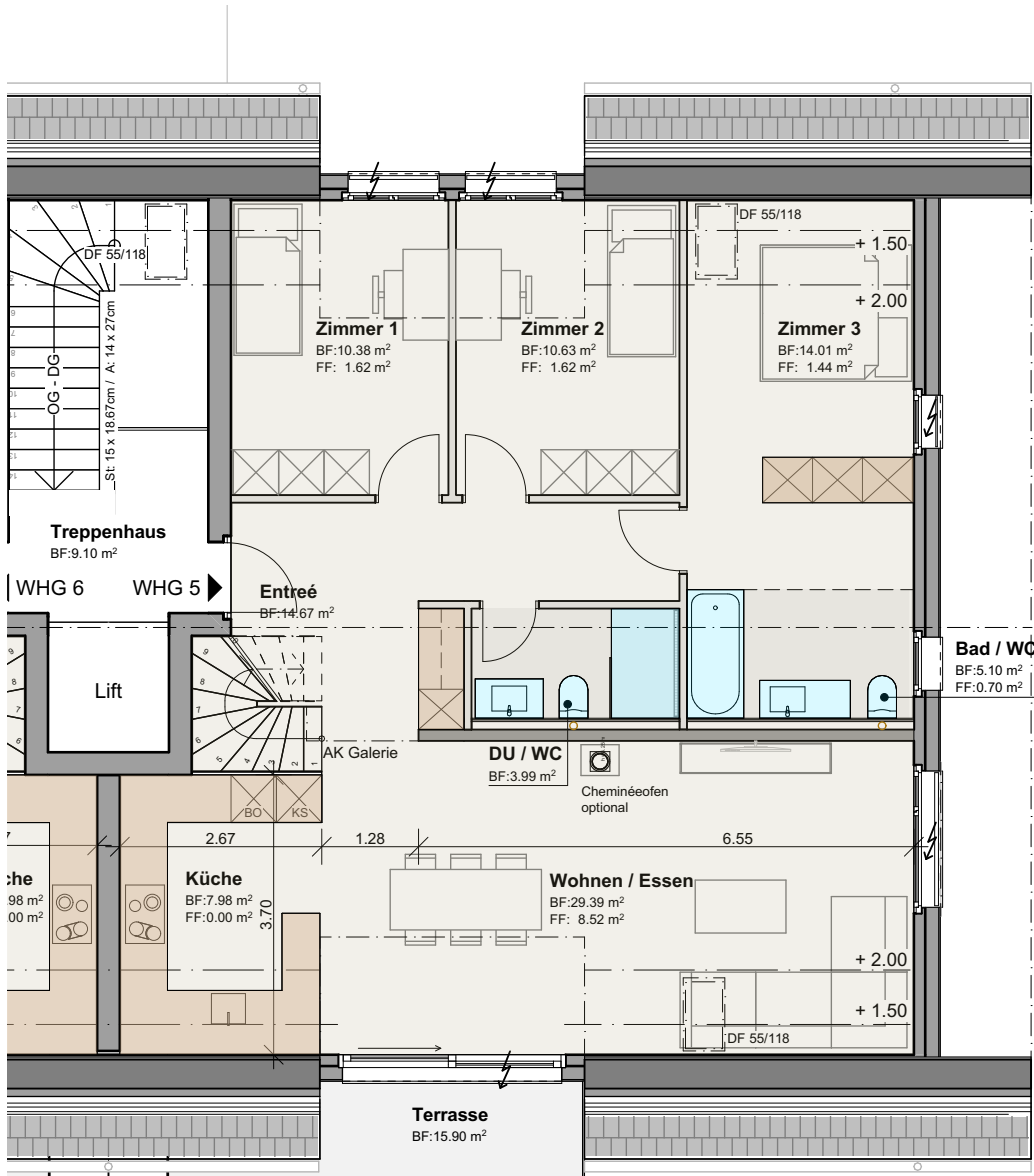


WOHNUNG 5



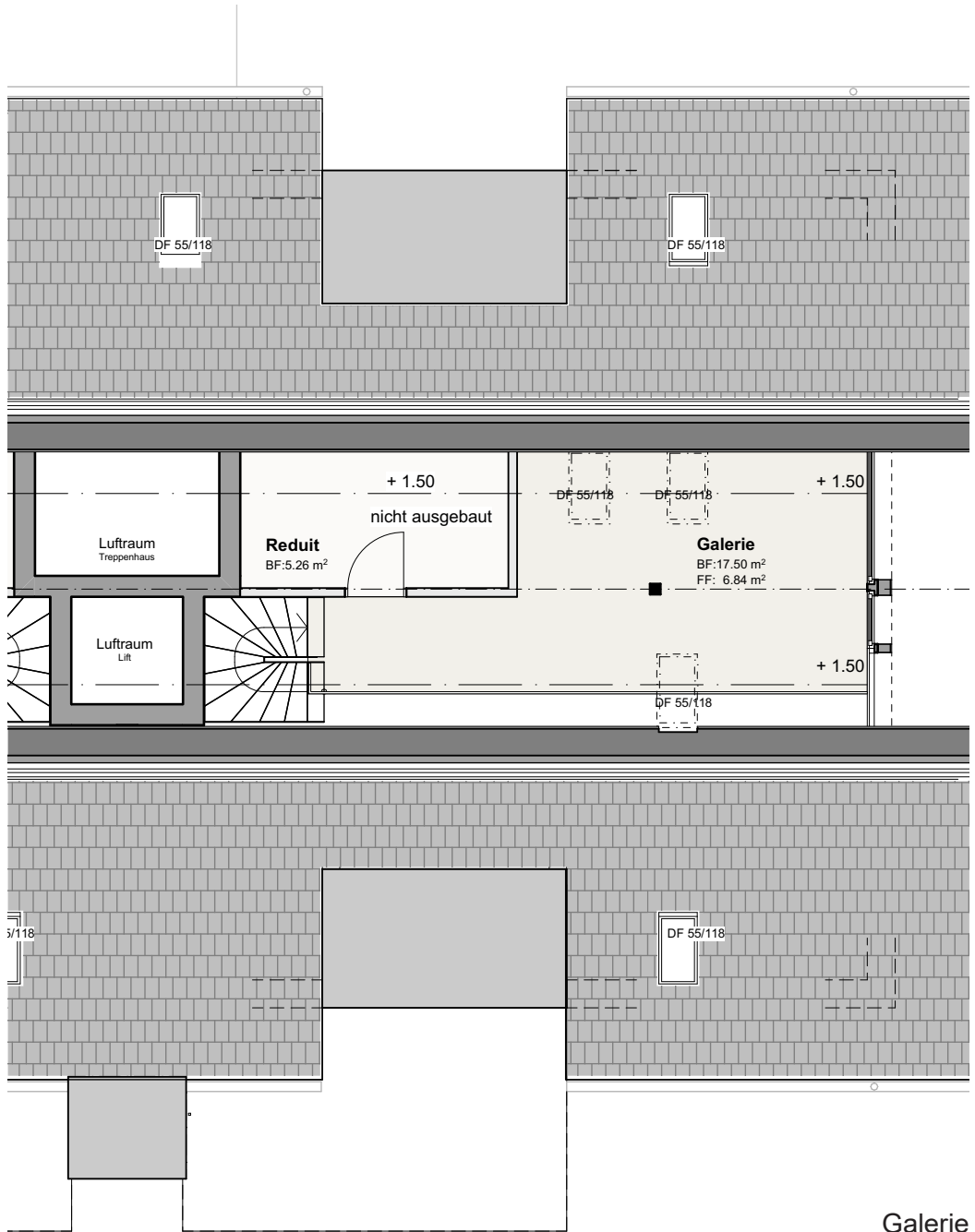
4 1/2 - Zimmerwohnung

| | |
|-----------|-----------------------|
| Whg.-Nr. | 740.5 |
| Stockwerk | 2.OG |
| NWF | 118.9 m ² |
| BGF | 135.60 m ² |
| Balkon | 15.9 m ² |
| Keller | 21.6 m ² |



WHG 740.5

2. Obergeschoss



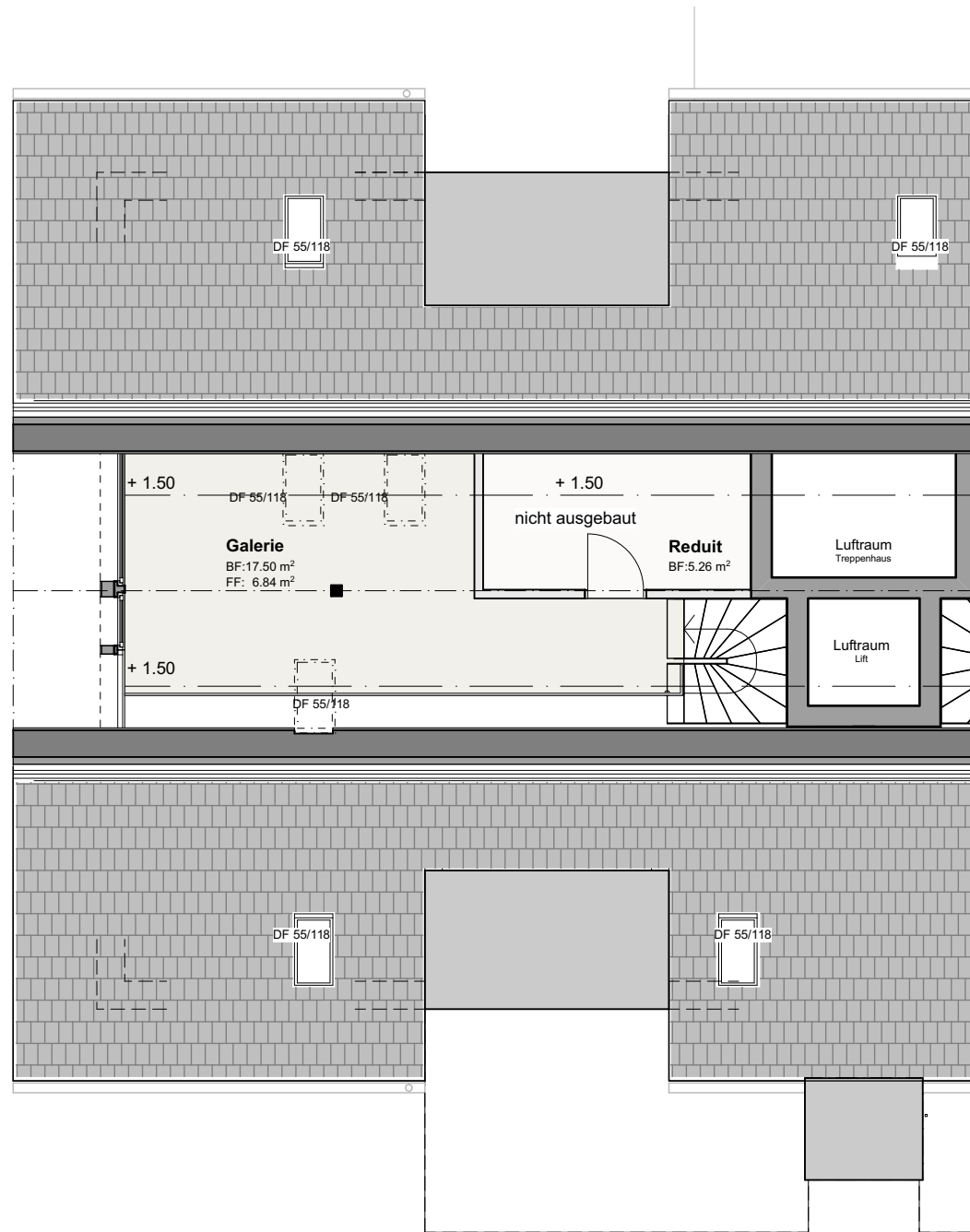
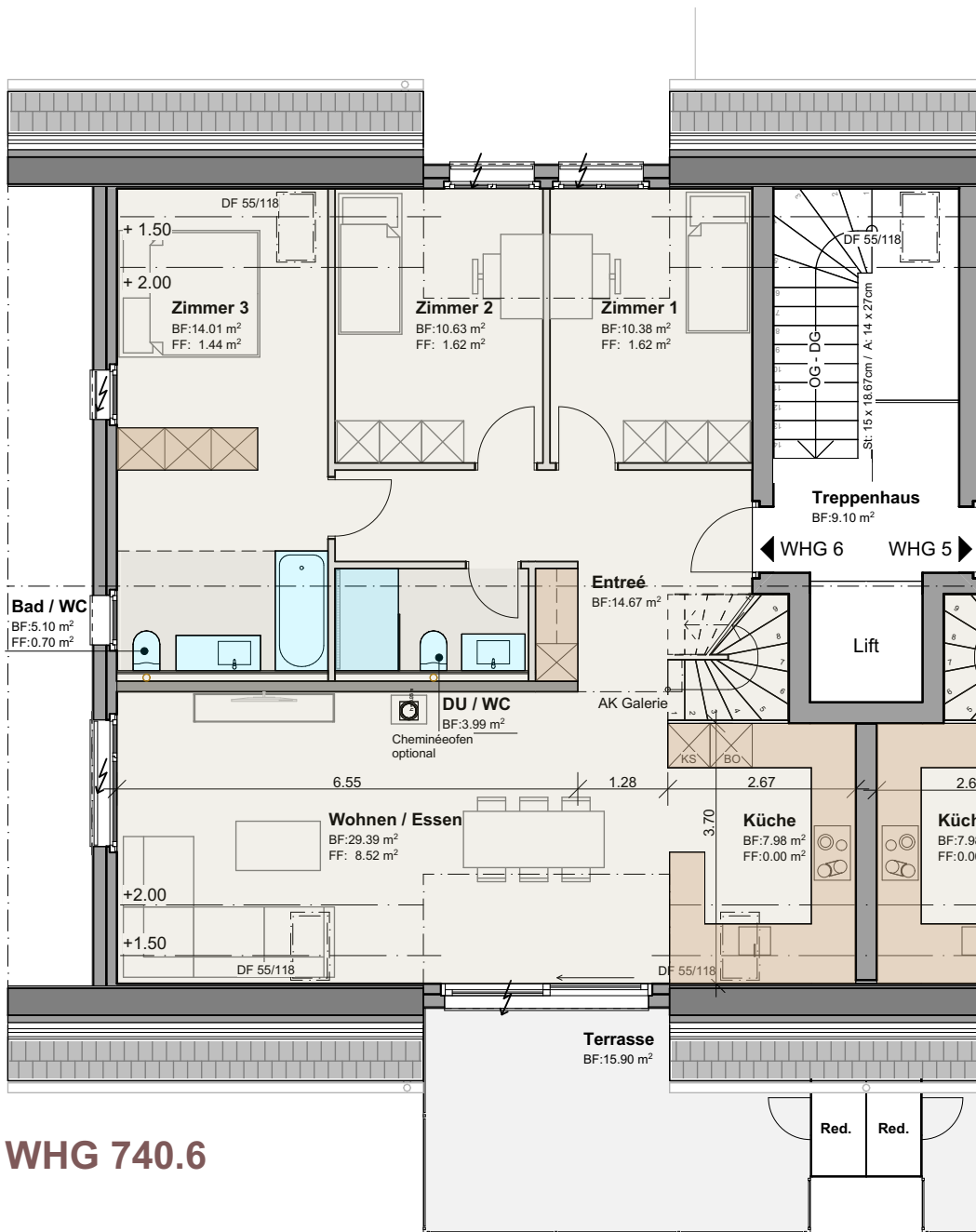
Galerie

WOHNUNG 6



4 1/2 - Zimmerwohnung

| | |
|-----------|----------------------|
| Whg.-Nr. | 740.6 |
| Stockwerk | 1.OG |
| NWF | 118.9 m ² |
| BGF | 135.6 m ² |
| Balkon | 15.9 m ² |
| Keller | 19.5 m ² |



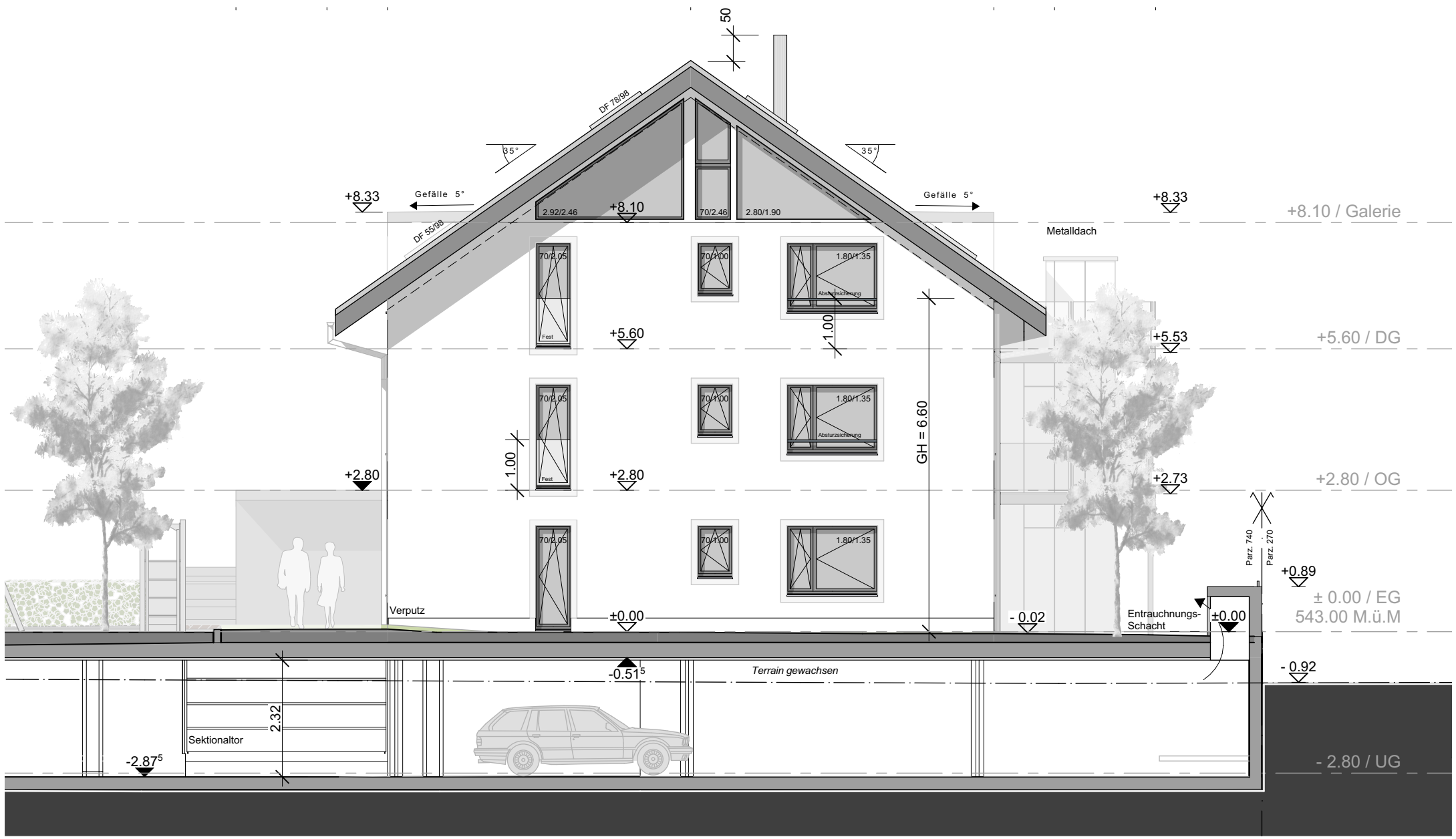
Fassaden





Fassaden





BAUBESCHRIEB







BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen

- Erschliessungskosten
- Baugrubenabschlüsse
- Erschliessungsleitungen

BKP 2 Gebäude

BKP 21 Rohbau 1

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Baugrubenaushub

- Baugrubenaushub + Hinterfüllen

Kanalisation

- Meteor- und Schmutzwasserleitungen in PP-Rohren, Kontrollschächte und Schlamm-sammler aus Betonelementen oder Kunststoff
- Dimensionierung und Leitungsführung nach Vorschriften

Untergeschoss

- Bodenplatte: Stahlbeton WD, Dimensionierung gemäss Bauingenieur
- Innenwände: Kalksandstein, Beton Typ 2
- Aussenwände: Stahlbeton WD, Dimensionierung gemäss Bauingenieur

Fassade

- Massive Bauweise, verputzter Aussendämmung mit Anstrich
- Fensterbänke Aluminium farblos oder pulverbeschichtet.

Innenwände

- tragende Innenwände in Mauerwerk oder in Stahlbeton
- nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise

Decken / Böden

- Stahlbeton-Decken, Dimensionierung gemäss Ingenieur

BKP 214 Montagebau in Holz

Dach

- Dachkonstruktion in Elementbauweise
- sichtbares Konstruktionsholz weiss gestrichen oder lasiert
- Innen-Bekleidung aus Täfer weiss lasiert

BKP 212 Treppe

Treppenhaus Untergeschoss - Dachgeschoss

- Elementtreppe aus Beton, mit Kugelgarn belegt
- Geländer nach Vorschrift
- Alle Stahlteile pulverbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept,
- Handlauf in Chromstahl

-

BKP 22 Rohbau 2

BKP 221.2 Fenster

- Pro Raum 1x Dreh-Kippflügel
- Fenster mit allen nötigen Abdichtungen notwendig
- 3-fach Isolierverglasung
- Farbe aussen anthrazit, innen weiss
- Hebeschiebetür auf Sitzplatz/ Terrassen
- Beschläge Glutz Topaz, Memphis (Edelstahl Fensterdrehgriff)

BKP 221.6 Aussentüren

- Hauseingangstür Metallfront
- Wohnungstüre mit Spion und Sicherheitsschild, Zylinderauschnitt

BKP 221.7 Tore

- Garagentor mit Gitterfüllung zur Belüftung, Fernbedienung + Schlüsselschalter
- ESH ist natürlich belüftet (Lüftungsschacht)

BKP 222 Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten in Kupfertitanzink

- Dachwasserfallrohre
- Brüstungs- und Dacheinfassungen in Kupfertitanzink

BKP 224 Bedachungsarbeiten

Steildach Hauptdach

- PV-Anlage in Dach, Abschlüsse in Kupfertitanzink
Dachaufbau gemäss BKP 214

Flachdach Einfahrt Garage

- Abdichtung mit 1-lagiger bituminöser Dachhaut inklusive Auf-,
Abbordungen und Abschlüsse
- Schutzschicht
- extensive und intensive Begrünung

BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

- EG / OG: Senkrechtmarkise Solo-Zip, Führungsschiene in Aluminium standard, motorisiert (elektrisch bedient)
Hebeschiebetüre, Fenstertüre im Bereich Balkon und Sanitärräume ohne Sonnenschutz.
Sitzplatz mit elektrisch bedienbarer Sonnenstore (Grösse ca. 3.30m x 2.00m), Farbe gemäss Farbkonzept Architekt
- DG / GG: Senkrechtmarkise Solo-Zip, Führungsschiene in Aluminium standard, motorisiert (elektrisch bedient)
Fenster Galeriegeschoss und Sanitärräume ohne Sonnenschutz.
Dachflächenfenster mit Innenrollo manuell bedient
Sitzplatz mit elektrisch bedienbarer Ausstellstore
Farbe gemäss Farbkonzept Architekt

BKP 230 Elektroanlagen

Untergeschoss:

- Installationen in Technik / Waschen zum Teil sichtbar geführt
- Leuchten, Schalter und Steckdosen gemäss Elektroplan
- Korridor und Treppenhaus mit Bewegungsmelder

Wohnung

- Sonnerie mit Gegensprechanlage
- Lichtschalter, Steckdosen und Lampenstellen gemäss Elektroplänen
- Deckeneinbauleuchten LED im Entrée, Vorplatz und Küche
- 4 Multimedia-Dosen (LAN-Verkabelung) TT/TV
- Medienanschluss Swisscom
- Stromproduktion mit Hauseigener Photovoltaikanlage

BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen

Heizsystem

- Heizung und Warmwasseraufbereitung mittels Grundwasserwärmepumpe
- Zentrale Wassererwärmung mit einem Speicher- Wassererwärmer
- Alle beheizten Räume inkl. Galerie mit Fussbodenheizung
- Heizregulierung in Wohn- und Schlafräumen mit digitalen Raumthermostaten
- Keller-/Waschraum ist nicht beheizt
- DG: Cheminéeofen / Kaminanlage optional möglich

BKP 244 Lüftungsanlagen

- Bad mit Fenster (Ventilator kann optional eingebaut werden)
- DU/WC mit Ventilator
- Küche: Dampfabzug mit Aktivkohlefilter
- Kellerräume mit Abluftanlage

BKP 25 Sanitäre Anlagen

Hauszuleitung, Hauptwasserhahn, Wasseruhr, Filter, Verteilbatterie,

Kaltwasserleitungen

- In Metall und Kunststoff
- Wasserlöschgerät im UG

Warmwasserleitungen

- In Metall oder Kunststoff



Abwasser

- Schmutzwasserleitungen im Haus in Geberit-Silent

Gartenanschlüsse

- 1 allgemeines Aussenventil frostsicher an Fassade
- EG-Wohnung je 1 Aussenwasserhahn in Reduit (Niederdruck)

Apparate Sanitärräume

- Auswahl der Apparate gemäss Zusammenstellung M. Burkhard AG, Sanitas Troesch

Dusche/ WC/ Bad Erdgeschoss, 1. / 2. Obergeschoss

- Wand-WC mit Unterputzspülkasten und Leerrohr für nachträglichen Stromanschluss zu Closomat
- Grosse Dusche, Duschtrennwand in Glas Fix
- Handwaschbecken mit Unterbau, Garnituren und Spiegel mit Beleuchtung
- Badewanne 75/ 170 cm

Installationselemente

- modulares Sanitär-Montagesystem (Geberit Duofix)

Feuerlöscheinrichtungen

- Erforderliche Feuerlöscheinrichtungen gemäss behördlicher-Auflagen

BKP 253 Waschmaschine / Tumbler

- Waschmaschine und Secomat in Waschen im UG

BKP 258 Küchen

Normeinbauküchen mit Kunstharzfronten, Farbe nach Kollektionen

- Abstellflächen in Granit Preisklasse 3
- Glaskeramik Kochfeld flächenbündig montiert, Induktion mit integriertem Dampfzug
- Spülbecken in Chromstahl, von unten montiert
- Einhebelmischbatterie
- Geräte V-Zug
- Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dampfzug mit Umluft (Aktivkohlefilter), hochliegendem Backofen und Steamer
- Arbeitsplatzbeleuchtung in Oberbauten LED
- Kücheneinrichtung gemäss Plänen, Sanitas Troesch

BKP 261 Aufzugsanlage

- Personenlift Nutzlast 630kg oder 8 Personen (Kabine 1.10 x 1.40 x 2.10),
- Einstellhalle bis Dachgeschoss Behindertengerecht
- Haltestellen UG-EG-1.OG-2.OG

BKP 27 Ausbau 1

BKP 271 Gipsarbeiten

Keller / Technik / Hobbyraum:

- Wände: Kalksandstein und Beton roh
- Decke: Beton roh
- Vorplatz Lift UG Wände Abrieb gestrichen



Erdgeschoss - Dachgeschoss (ohne Reduit Galerie):

- Wände: Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen oder lasiert
- Decken: Gips-Glattstich
DG Konstruktionsholz weiss lasiert / Täfer weiss lasiert

BKP 272 Metallbauarbeiten

- Lichtschachtroste, feuerverzinkt
- Wo nötig werden bei Fenstern Absturzsicherungen (Stange/ Glas) angebracht
- Geländer Treppenhaus

BKP 272.5 Briefkastenanlage

- Aluminium farblos oder nach Farbkonzept
- Sonnerie, Gegensprechanlage mit Bild

BKP 273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren:

- Fertigtüren beschichtet z.B. Herholz, Dana etc.
- Drückergarnitur Glutz Topaz

Türen im Untergeschoss:

- Rahmentüren weiss. Wo erforderlich Brandschutzausführung
- Drückergarnitur Glutz Topaz, Memphis

BKP 273.1 Wandschränke

- Offene Garderobe mit Hutablage, ein Putzschrank
- 3 Tablarschränke inkl. 5 verstellbaren Tablare EG + 1. OG
- Ausführung Holzwerkstoffplatte weiss beschichtet.
- Alle weiteren Einrichtungen sind Vorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten
- Zimmer / Bad enthalten

BKP 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Fenstersimse innen: Holzwerkstoffplatte gestrichen
Erd-/ Obergeschosse und Dachgeschoss:
- Eine Vorhangschiene pro Fenster, an Betondecke montiert VS 57
- ausgenommen Sanitärräume + Fenster Galerieraum

BKP 274 Schließanlagen

- Schliessanlage mit Sicherungsschein (Haustüre, Briefkasten, Einstellhalle, Aussenreduit EG)
- 5 Schlüssel pro Wohnung
- 1 Fernbedienung pro Einstellhallenplatz für Tor EH

BKP 28 Ausbau 2

BKP 281.0 Unterlagsböden

Erdgeschoss, Obergeschosse

- Unterlagsboden mit Bodenheizung

-

Untergeschoss:

- Korridor, Technik / Waschen und Keller, Betonoberfläche monolithisch und gestrichen
- Vorraum Lift mit Kugelgarnteppich

BKP 281 Bodenbeläge Parkett

Wohnen / Essen, Zimmer, Entrée, Küche, Dachraum (ohne Reduit Galerie)

-Parkett Schiffsboden, geölt oder matt versiegelt, Eiche, 468x78 mm, Nuttschicht 4 mm, mit Fussleiste oder Anschlussfuge

BKP 282 Plattenarbeiten Boden

- Dusche / WC und Bad / WC:
- Feinsteinzeugplatten 300x600 mm, parallel wild verlegt
- Balkonboden:
- mit Feinsteinzeugplatten belegt 60x60cm

BKP 282 Plattenarbeiten Wand

- Dusche / WC und Bad / WC:
- Feinsteinzeugplatten 300x600 mm, parallel wild verlegt
Höhen: Bei Waschtisch und Badewanne ca. 1.20m, Duschbereich Raumhoch
- gemäss Plan Materialkonzept Architekt

BKP 285 Malerarbeiten

- Abgeriebene Wände 2x mit Mineralfarbe gestrichen, weiss
- Wohnungseingangstür gestrichen, innen weiss
- Sanitärräume 2x mit PU-Farbe gestrichen

Untergeschoss

- Monolitische Betonböden gestrichen Wände + Decke roh
- Treppenhaus Abriebwände 2x gestrichen, weiss

Wohngeschosse Erdgeschoss - Dachgeschoss (ohne Reduit Galerie)

- Abriebwände 2x gestrichen, weiss
- Decken: Gips-Glattstrich

BKP 287 Baureinigungen

- Einmalige Baureinigung

BKP 4 Umgebung

BKP 421 Umgebung

Ausführung gemäss Umgebungsplan Architekt

- Vorplatz, Gehweg mit Sickersverbundsteinen belegt
- Sitzplatz mit Platten belegt, Feinsteinzeugplatten 60x60cm
- Rasenfläche angesät inkl. 1 Schnitt
- Bepflanzung und Grünflächen gemäss Baubewilligung
- Wohnungen Parterre; Pflanzenbudget 2'500.-
- Entlang Fassade Steinrigolen
- Versickerungsanlage auf Strassenseite

BKP 45 Erschließungen durch Leitungen

Erschließung mit folgenden Werkleitungen

- Elektro BKW
- Medien Swisscom
- Druckwasser Gemeinde Uttigen
- Kanalisation Gemeinde Uttigen

BKP 5 Baunebenkosten

Sämtliche Kosten für die Baubewilligungen, Bauprofile, Anschlussgebühren sind im Verkaufspreis enthalten.

Bauzeitversicherung (GVB, Bauwesen, Haftpflicht) werden bis zum Zeitpunkt der Uebergabe des Hauses an die Käuferschaft von der Verkäuferin übernommen.

Nicht enthaltene Leistungen / Installationen

Allgemein:

- Verschreibungskosten, Notar und allfällige Staatsabgaben
- Weitere Ausbauten sind Käuferwünsche und nicht im Kaufpreis enthalten.
- zusätzliche Abklärungen



Allgemein

Änderungswünsche nehmen wir gerne entgegen und versuchen diese für sie zu realisieren. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden. Änderungen in der Planung und am Bau werden nach effektivem Aufwand verrechnet und in die Mehr- und Minderkostenabrechnung einbezogen.

In der Dokumentation gezeigte Perspektiven können vom Ausführungsstandard abweichen.

Änderungen

- Technikraum Untergeschoss; Standorte von Speicher (SP), Boiler (B), Elektro- / Heizungs- und Sanitär-Verteilung können vom eingezeichneten Standort abweichen
- Änderungen in Ausführung und Material, in gleichwertiger Qualität, bleiben ausdrücklich vorbehalten. (Lieferbarkeit von Materialien und Geräten. Exzessive Teuerung in Folge Energiepreise)
- Die Bauherrschaft bestimmt die Unternehmer.

Garantiefristen

Für sichtbare Mängel beträgt die Garantiefrist 2 Jahre ab Termin Nutzen und Schaden, für verdeckte Mängel 5 Jahre. Für elektrische Apparate (Kochherd, Kühlschrank etc.) gilt die Garantie des Geräteherstellers.

Keine Garantie

- für Spannungsrisse und Schwundrisse bis 1.2 mm Breite
- für Risse und dergleichen in den sichtbaren Holzbalken und Holzverkleidungen
- für elastische Fugen
- Setzungen bei Hinterfüllungen

Zahlungen

Reservationsgebühr CHF 10'000.-

20 % bei Verurkundung

30 % nach Aufrichte

30 % nach Erstellung Unterlagsboden

20 % vor Bezug inkl. Mehrkosten-Kundenwünsche

Unterschriften

Ort, Datum:

Der Architekt:

Ort, Datum:

Die Bauherrschaft:



Notizen / Fragen

Verkauf und Architektur

Schweyer + Marti AG
Architekten SIA
Bernstrasse 35
3114 Wichtrach
031 781 19 07

Bauherrschaft

Bauherrengemeinschaft Stationsstrasse
Flurweg 2
3628 Uttigen
Albert Baur, Christoph Künzi, Marcel Burkhard

Notar

Notariat Otter und Künzle
Eggplatz 4
3634 Thierachern
033 346 01 01

Ausgabe Dokumentation
19. September 2022

