

Eckdaten

Adresse:	Tüelenweg, 5078 Effingen
Anzahl Zimmer:	5 ½ - 6 ½
Grundstückfläche:	400 m ²
Baustart:	Frühling 2025
Verfügbar:	nach Vereinbarung
Verkaufspreis:	Fr. 1'465'000.-

Zusätzliche Informationen

Neue, noch zu erstellende, freistehende 5 ½- bis 6 ½-Zimmer-Villa. Ruhige, sonnige Lage, angrenzend an Landwirtschaftszone.

Autobahnanschluss nach Zürich und Basel in 2-4 Minuten erreichbar.

Moderner Ausbaustandard:

- 2 Nasszellen
- Bad mit Whirlpool
- Sämtliche Bodenbeläge mit keramischen Platten und Vinyl
- Offene Küche mit Kochinsel
- Beheizter Swimmingpool
- Sauna
- Beste Energiewerte

Im Preis inbegriffen sind ein Doppelcarport(Garage möglich) und 2 Parkplätze.

Ausbauwünsche (Küche, Bad, Bodenbeläge u.v.m.) und Eigenleistungen sind möglich.

Die Angaben dieser Dokumentation dienen zur Information und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung



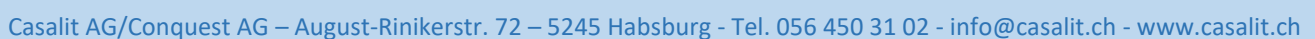
Visualisierung



Visualisierung

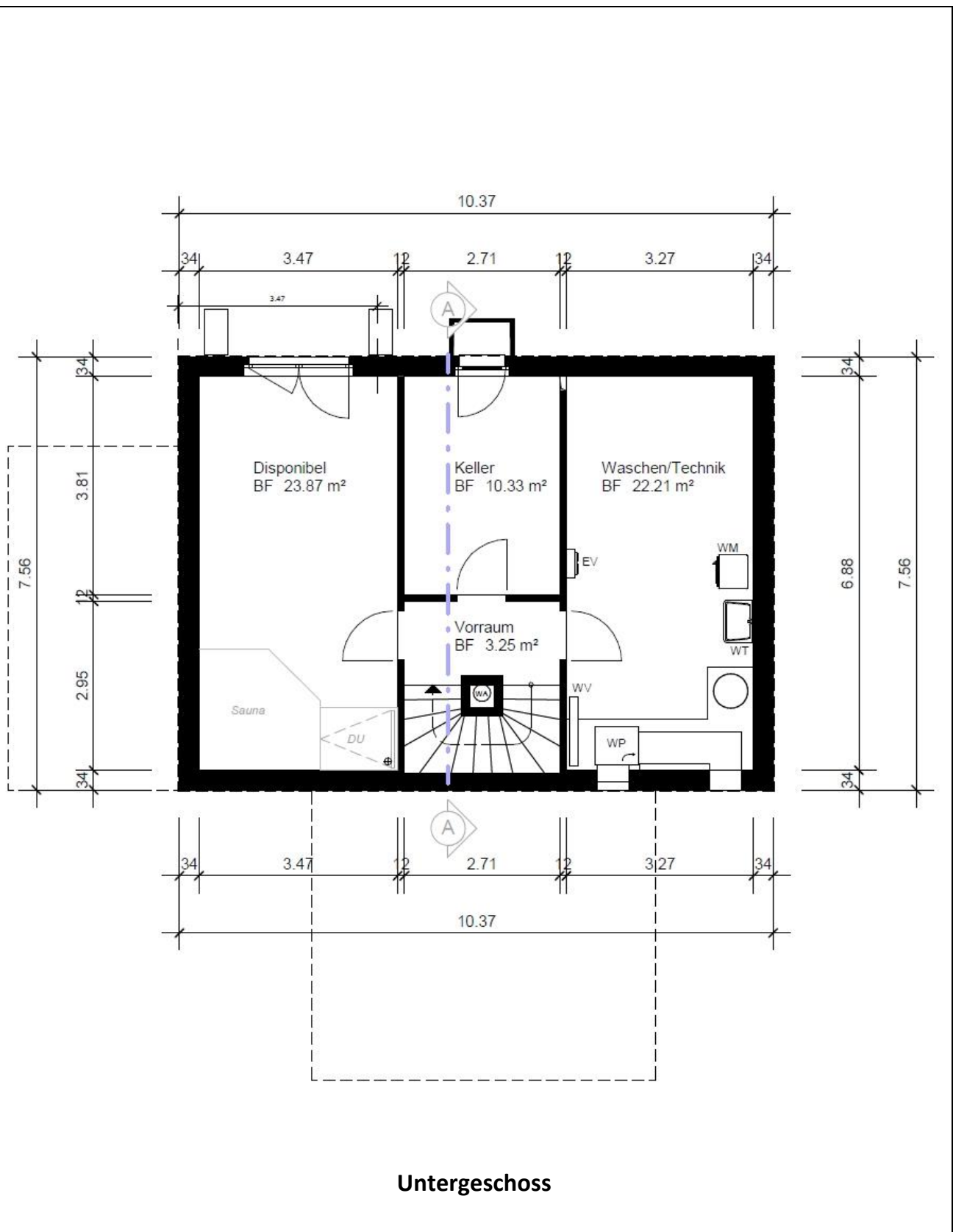


Lage Parzelle

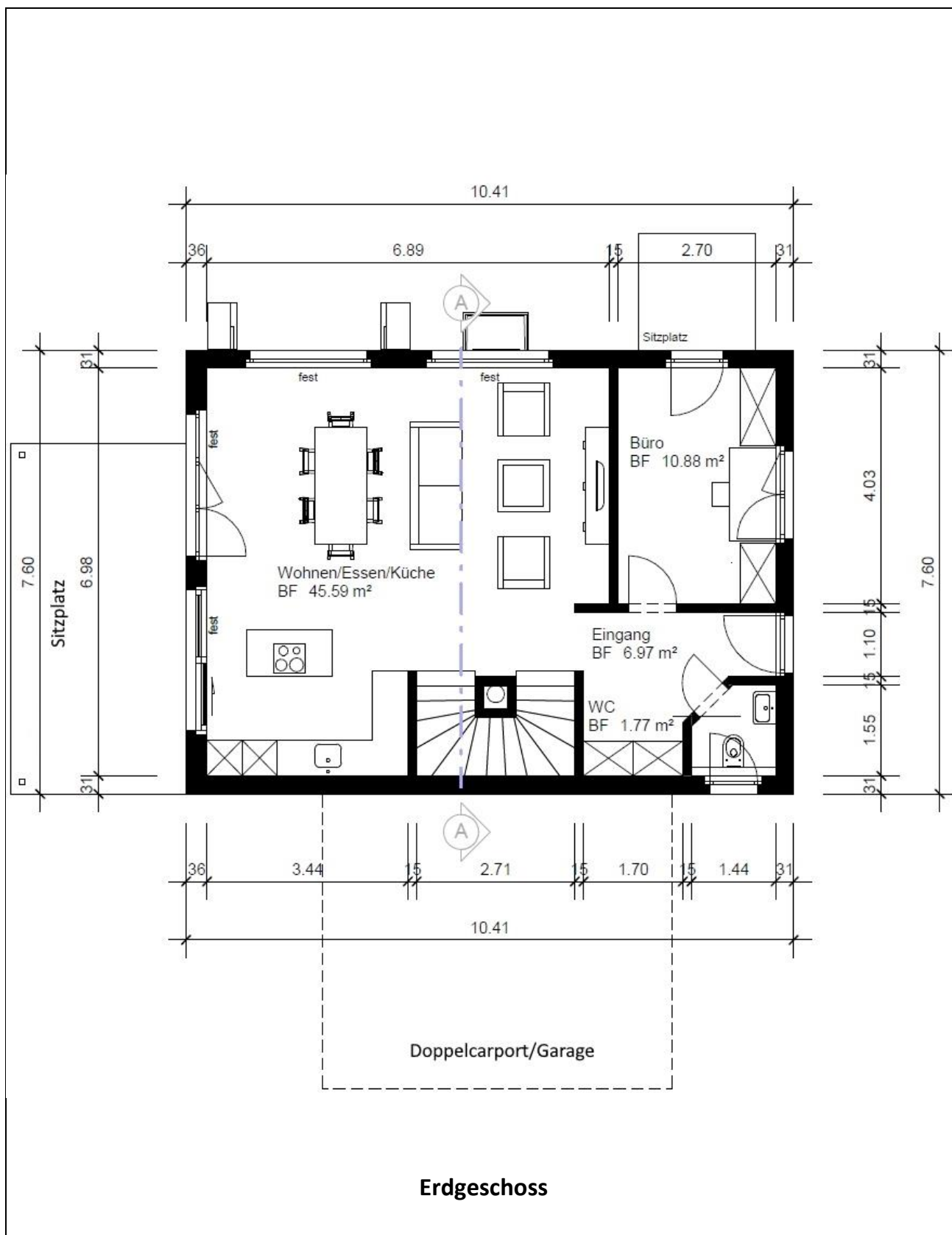




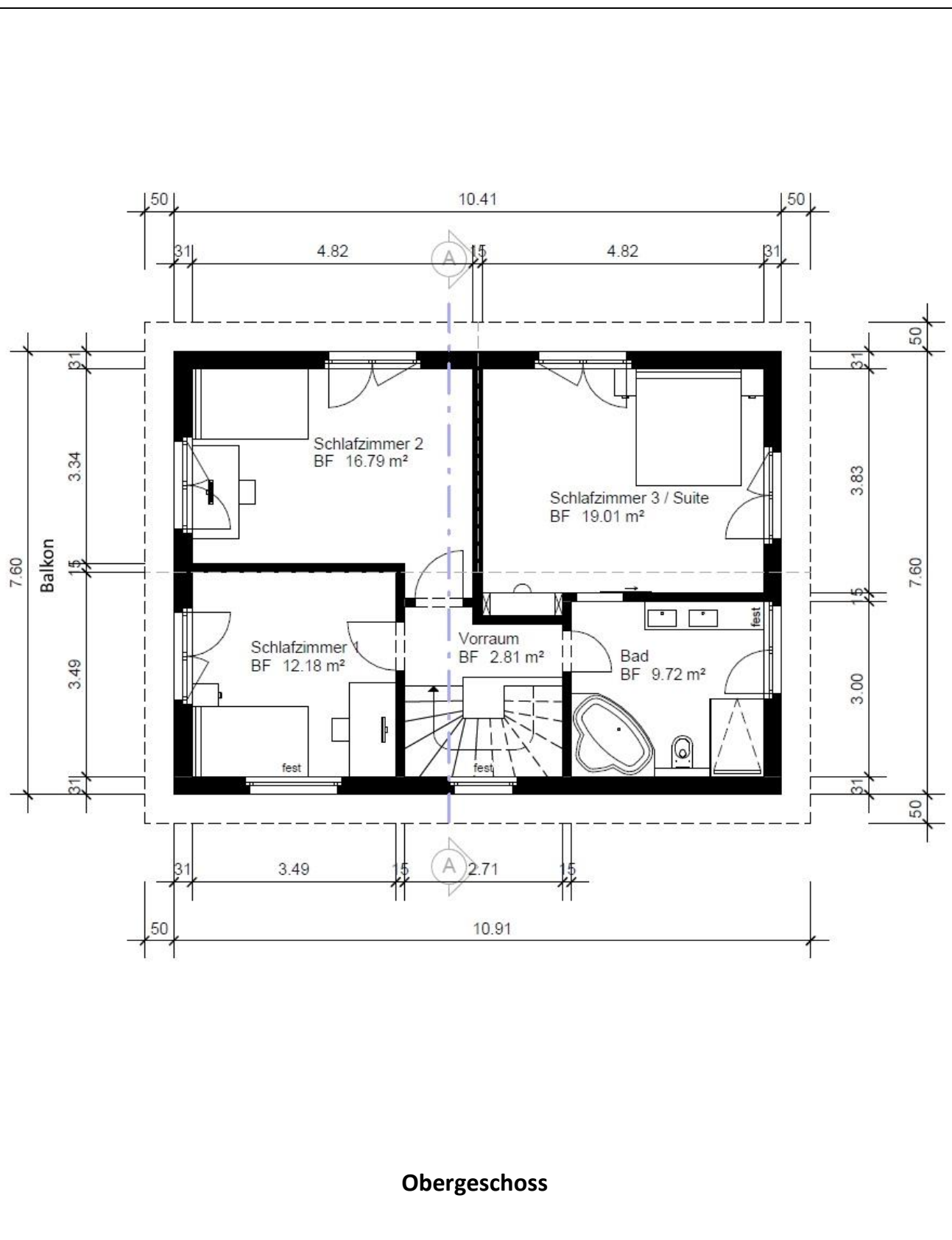
Umgebung



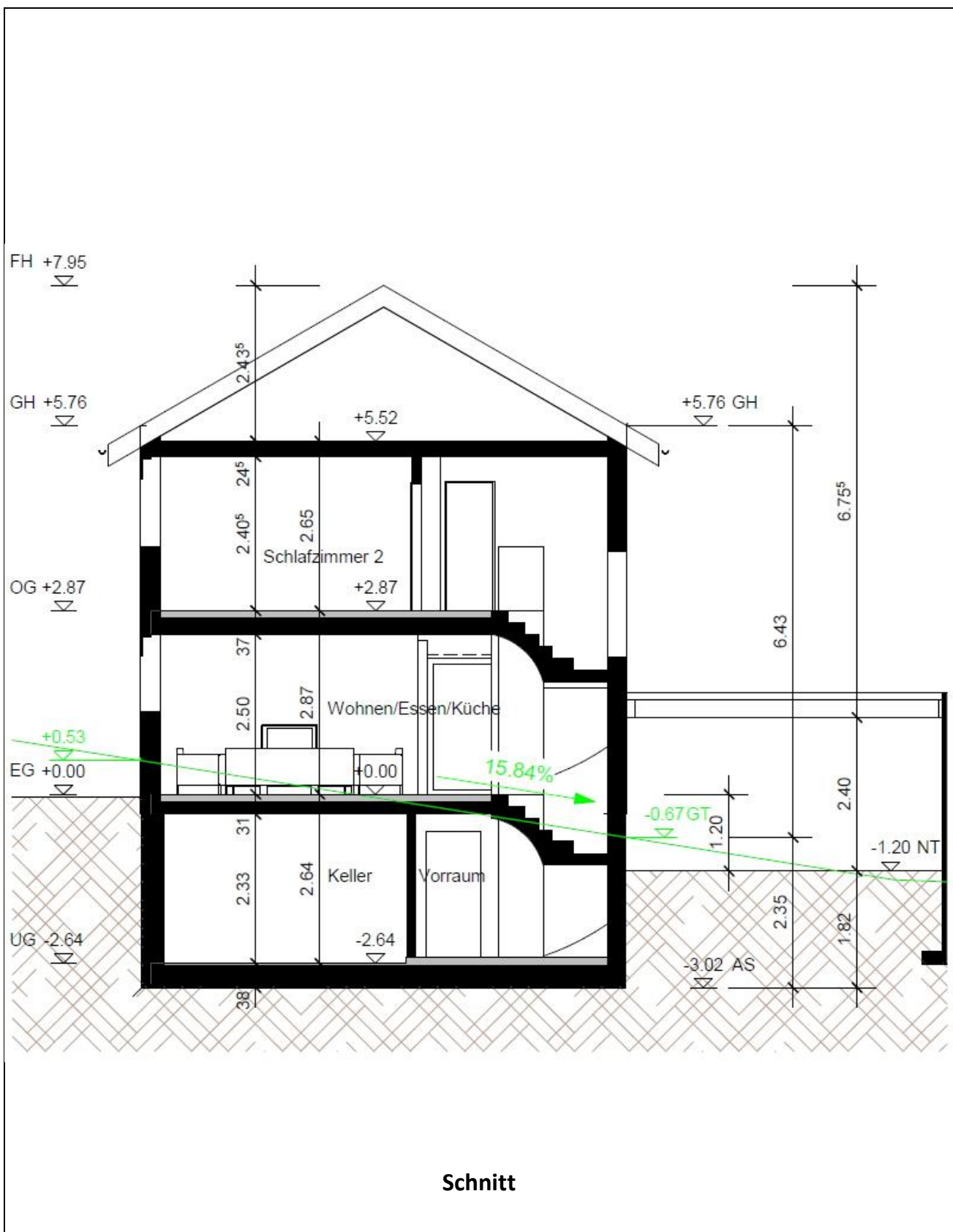


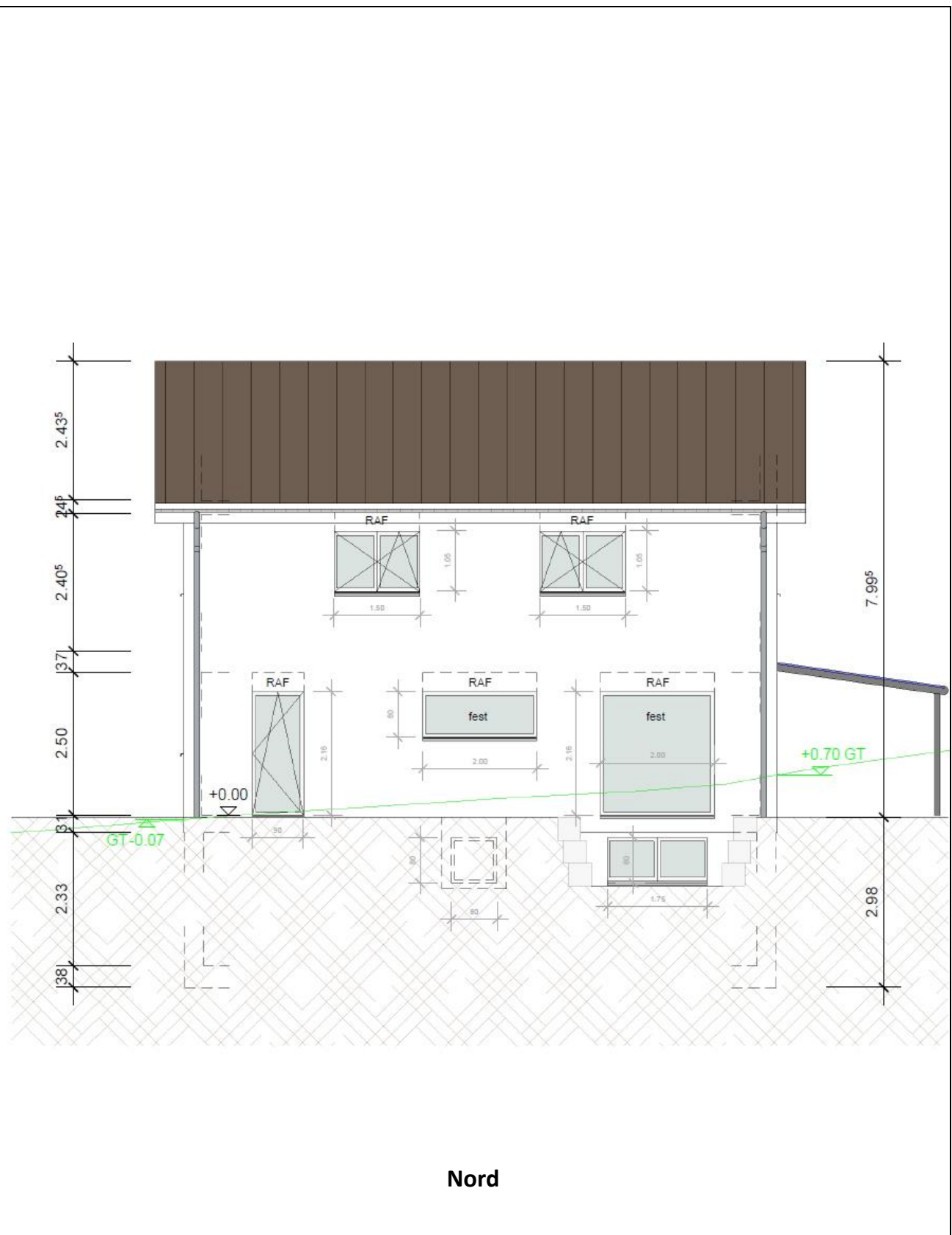


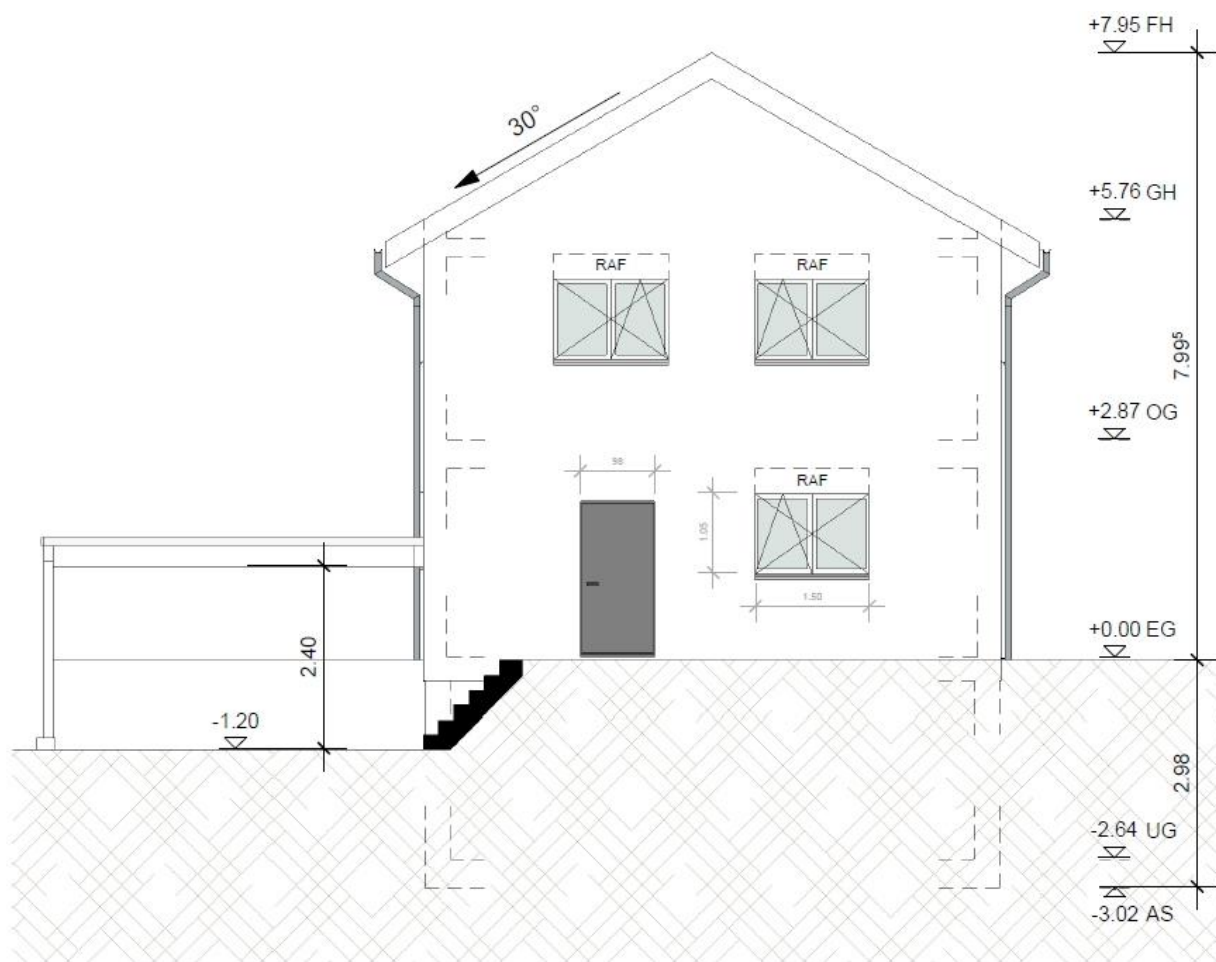




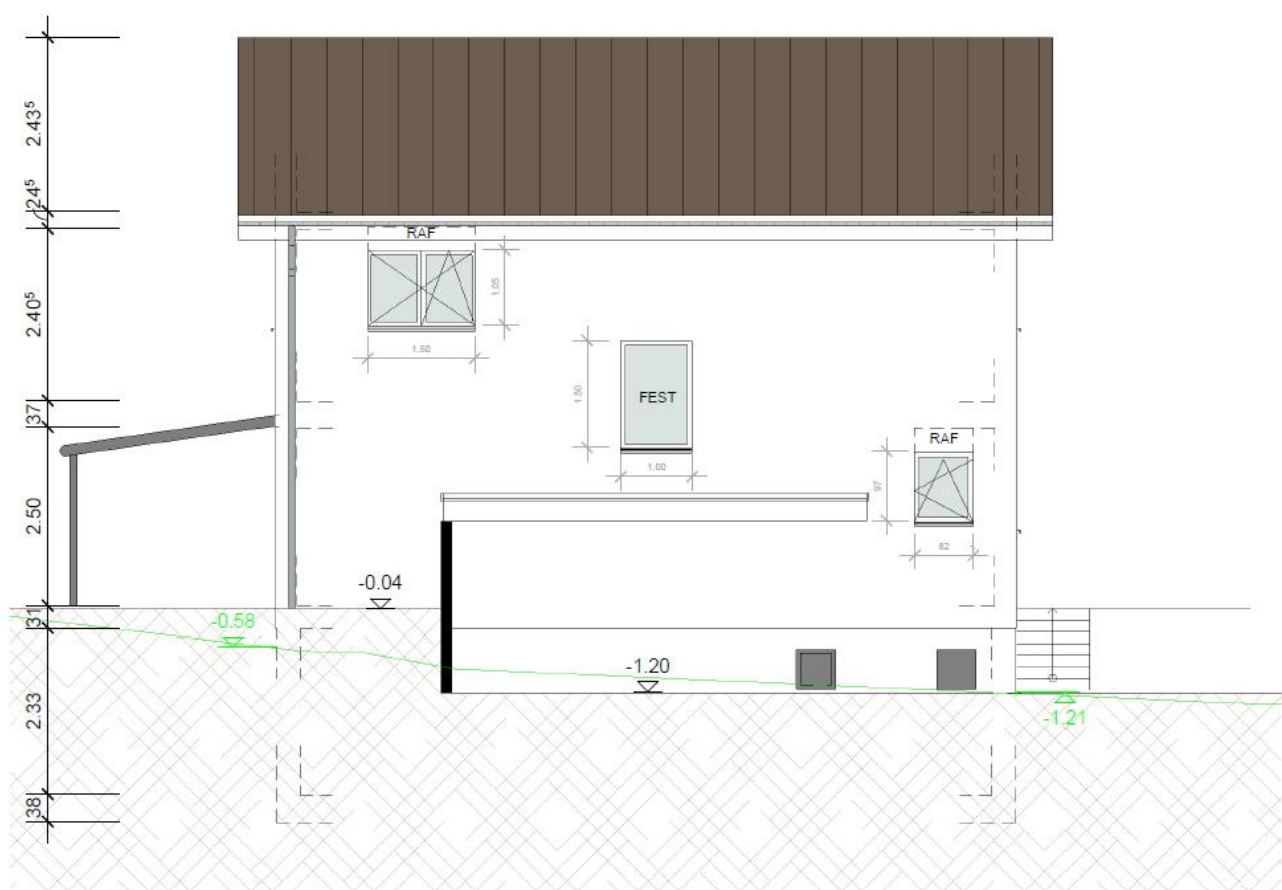




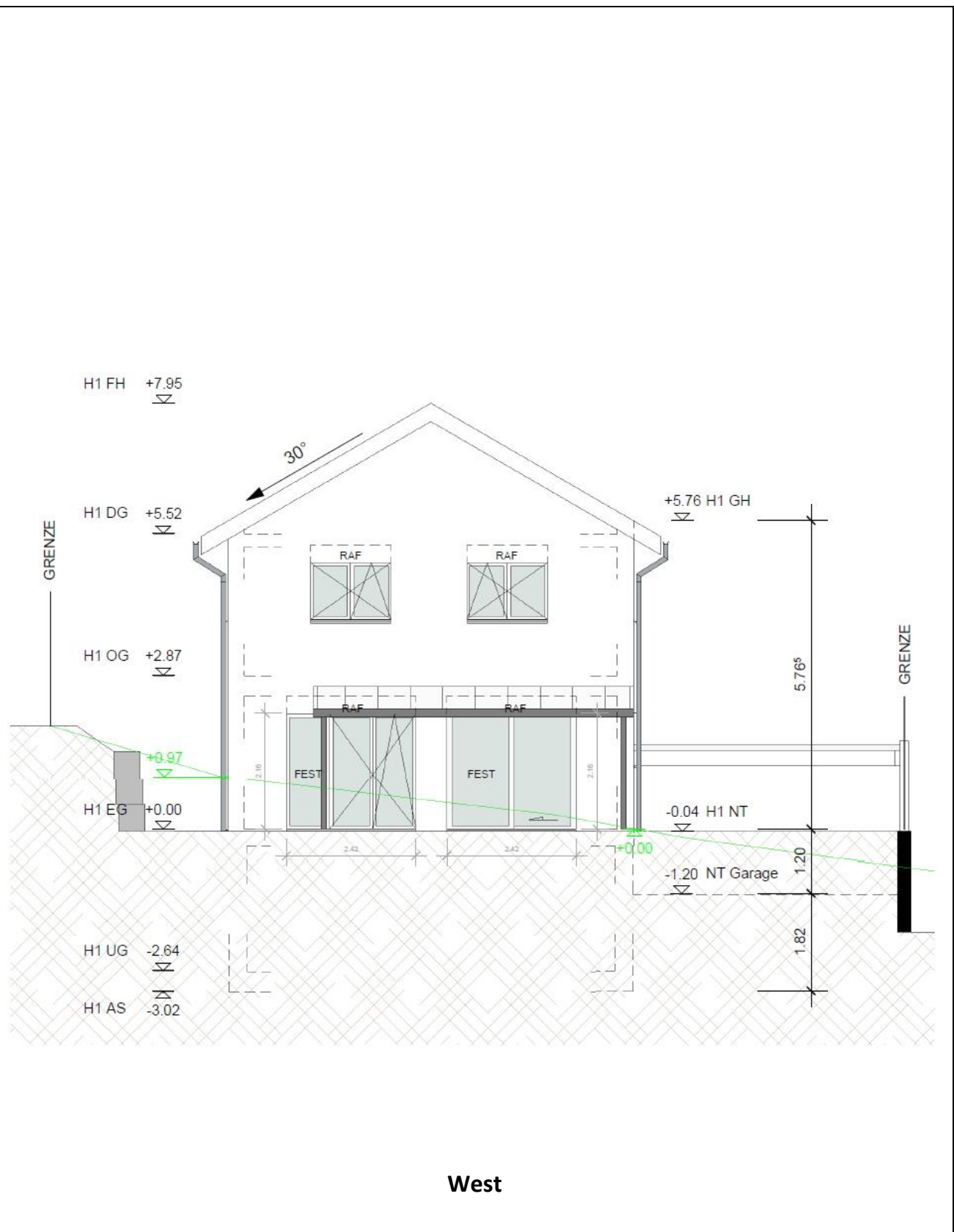




Ost



Süd



Einfamilienhaus in Effingen

Detaillierter Baubeschrieb

Generalunternehmer

Conquest AG
August-Rinikerstrasse 72
5245 Habsburg

Tel. 056 450 31 02

Architekt

Fischer, Scherrer+Partner
Kohlackerstr. 15
5103 Möriken

0. OBJEKTUMFANG

0.1. Bauobjekt

Einfamilienhaus in Effingen
Ruhige Lage Nähe Wald
angrenzend an Landwirtschaftszone

Doppel-Garage/Carport
+2 Autoabstellplätze
grosser Balkon im OG
beheizter Swimmingpool

Einfamilienhaus

Untergeschoss

Vorraum, Keller, Disponibel, Waschen/Technik

Erdgeschoss

Eingang, Küche, WC, Wohnen/Essen, gedeckter Sitzplatz,
auf Wunsch Wintergarten, Büro/Zimmer

Obergeschoss

Vorraum, 3 Zimmer, Bad/DU/WC

1. **VORBEREITUNGSARBEITEN**

101 Bestandesaufnahmen Aufnahme des Baugeländes, sowie der bestehenden Leitungen und Nachbargebäude.

102 Baugrunduntersuchung Abklären, ob Probelöcher notwendig
Ingenieur + Geologe

2. **GEBÄUDE**

201 Erdarbeiten

- ♦ Humusabtrag und Erdmassenverschiebungen
- ♦ Hinterfüllen der Umfassungswände im Untergeschoss und Anschütten gemäss Umgebungsplan, inkl. Rohplanie.

211 Baumeisterarbeiten

Baustelleneinrichtung

- ♦ Umfassend sämtliche Maschinen und Geräte, Baracken, Zufahrten, Plätze, Strom, Wasser, Telefon etc., welche für eine termin- und fachgerechte Ausführung der Rohbauarbeiten notwendig sind.

Gerüstungen

- ♦ Nach baupolizeilichen Vorschriften Montage, Miete, Unterhalt und Demontage.
- ♦ Provisorische Schutzgeländer und Abschlüsse wo nötig.

Baumeisteraushub

- ♦ Aushub für Vertiefungen, Foundationen, Kanalisations- und Werkleitungen im Gebäude, Wiedereinfüllen bzw. Deponie auf der Baustelle. Sollten Fels oder andere unvorhersehbare Ereignisse zutage treten, hat der Promoter die Mehrkosten zu tragen.

Kanalisation

- ♦ Dimensionierung und Ausführung nach örtlicher Vorschrift.

Betonarbeiten

- ♦ Kellerbereich: Magerbetonsohle, Bodenplatte und Fundamente in armiertem Beton nach Angabe des Ingenieurs.
Fugen im Erdreich aussen abgedichtet.
Kellerumfassungswände in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)
- ♦ Geschossdecke UG in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)
- ♦ Geschossdecke EG in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)
- ♦ Geschossdecke OG Holzkonstruktion (Dimensionierung nach Ingenieur)

Maurerarbeiten

- ♦ Zwischenwände im UG in Kalksandstein 12-15cm stark, abgesackt. Nicht verputzt.
- ♦ Fassadenmauerwerk als Einschalenmauerwerk, bestehend aus:
Backsteinmauerwerk 15cm stark,
Isolation 12 cm stark
- ♦ Übrige Innenwände in Backstein, Tragende 12-15cm stark.
- ♦ Sämtliche Zuschläge, Nebenarbeiten und allgemeine Maurerarbeiten wie Beihilfen, Aussparungen erstellen und schliessen, etc.

214 Montagebau in Holz

- ♦ Deckentäfer Nut und Kamm gehobelt, weiss
- ♦ Lattenrost mit Randlatten
- ♦ Dampfbremse an Wände verklebt
- ♦ Holzkonstruktion trocken 220 mm inkl. Dämmung
- ♦ Unterdach: Weichfaserplatte 35 mm (optional 60 oder 80 mm) und Folie
- ♦ Konterlattung 60 mm mit Schraubendichtungen
- ♦ Vordachuntersichtplatte weiss, Fliegengitter Alu

221 Fenster, Eingangstüre

- ◆ Fenster
Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (2 Scheiben)
Beschlüge: Anubabänder, verdeckte Verschlüsse mit Eingriff-Bedienung.
- ◆ Eingangstüre:
Alutüre, Kunstharz-Farbanstrich
Gummidichtung, Drücker, Zylinderschloss.

222 Spenglerarbeiten

- ◆ In Titan-Zink
- ◆ Halbrunde Dachrinnen vorgehängt; Abw. 33mm
- ◆ Abfallrohre rund Ø 75-100mm
- ◆ Einlaufblech
- ◆ Sockelrohre aus PE, plastifiziert Ø 75-100mm
- ◆ Einfassungen von Dunstrohren

224 Bedachungsarbeiten

- ◆ Querlattung 60/60 mm
- ◆ Dachblech Trapez mit Antikondensvlies, grau
- ◆ Profilbleche grau als Pult-, Ort- und Tarifabschluss
- ◆ Schneefangblech (optional)

225 Fugendichtungen

- ◆ Fugenausbildungen in Mörtel. Dilatationsfugen plastisch (Silikonbasis).
- ◆ Sockel in Ramineiche weiss, exklusive elastische Kittfugen bei allfälligem Wandsockel aus Platten

226 Fassadenverputze

- ◆ Grundputz mit Kunststoffvergütetem Mörtel
- ◆ Deckputz in kunststoffgebundenem Fertigputz
Farbe weiss
- ◆ Fassadenisolation 140mm

227 Äussere Malerarbeiten

- ◆ Kunstharz-Anstrich auf Holzwerk aussen, weiss
- ◆ Ort-und Stirnläden, weiss

228 Innere Malerarbeiten

- ◆ Kunstharz-Anstrich an allen Wänden und Decken

230 Elektroanlagen

- ♦ Hausanschluss, Verteilanlage, Tableau mit Zähler- und Sicherungsanlagen, sowie Blindstrom-kompensationsanlagen, Verteilung im Technikraum UG (1 Tableau) auf Putz montiert in Alu-Rahmen mit PVC-Abdeckung.
- ♦ Installationen in den Wohngeschossen unter Putz, in den Kellerräumen auf Putz montiert.
- ♦ Anordnung der Lampenstellen, Schalter und Steckdosen gem. **spez. Projektplan.**
- ♦ Bauprovisorien pro Hausteil 1Stk. mit einem Unterzähler ab Rohbau (Baumeister).

♦ Licht+Steckdoseninstallation

Untergeschoss:

Vorraum:

- 1 Schalter mit Steckdose für Treppe+Vorraum
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet
- 1 Bewegungsmelder

Waschen+Technik:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 1 Fl-Leuchte

Keller:

- 1 Schalter mit Steckdose 3-fach
- 1 FL-Leuchte

Disponibel:

- 1 Schalter mit Steckdose 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet
- 1 Deckensteckdose (Licht Sauna)
- 1 Deckensteckdose Sauna

Treppe UG/EG:

- 1 Schalter
- 1 Wandleuchtenanschluss vorbereitet

Doppel-Carport/Garage:

- 1 Schalter mit Steckdose 3-fach
- 2 Fl Leuchten
- 1 Bewegungsmelder für Garage + Eingangsbereich

Erdgeschoss

Eingang:

- 1 Schalter
- Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

WC:

- 1 Schalter
- 1 Wandleuchtenanschluss vorbereitet
- 3-fach Steckdose bei Lavabo

Küche:

- 1 Schalter
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Dampfabzug
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Kochinsel:

- 1 Steckdose 3-fach

Wohnen/Essen:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 2 Schalter
- 3 3-fach Steckdosen
- 2 Deckenleuchtenanschlüsse vorbereitet

Sitzplatz/Wintergarten:

- 1 Schalter mit 3-fach Steckdose
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Büro/Zimmer

- 1 Schalter mit Steckdose
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Treppe EG/OG:

- 1 Schalter
- 1 Wandleuchtenanschluss vorbereitet

Obergeschoss

Bad/DU/WC

- 1 Schalter mit 3-fach Steckdose mittig Lavabos
- 1 Anschluss für Spiegelkasten
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Zimmer 1:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Zimmer 2:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Zimmer 3:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 2 Steckdosen 3-fach
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Vorraum:

- 1 Schalter mit Steckdose
- 1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet

Kraftanschlüsse

Waschautomat/Tumbler:

- 2 Steckdosen 230 V

Rechaud:

- 1 Festanschluss

Backofen:

- 1 Festanschluss

Mikrowelle:

- 1 Steckdose 230 V

Geschirrspüler:

- 1 Steckdose 230

Heizung:

- 1 Stecker
- 1 Aussentemperaturfühler
- 1 Warmwassererwärmer über WP

- Sämtliche Installationen für die Photovoltaikanlage gehen zu Lasten GU

Leuchtenlieferung

- Die Beleuchtungskörper im Untergeschoss (Keller, W/T) und im Carport/Garage sind eingerechnet
- Die übrigen Leuchten nach Auswahl Promoter auf deren Kosten

Schwachstrominstallationen

Sonnerieanlage:

- 1 Taster mit Namensschild am Haupteingang
- 1 Gong im Eingang EG

Kabelfernsehen

- 1 Grundinstallation
- 2 Antennensteckdosen

Internet:

- 2 Anschlüsse

240 Heizungsanlage

- ♦ Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-Wasser Wärmepumpe, vollautomatisch nach Aussentemperatur gesteuert. Das System ist geschlossen und bietet einen hohen Grad an Betriebssicherheit und Umweltfreundlichkeit.
- ♦ Die Aufnahme des Ausdehnungswassers übernimmt ein Druckexpansionsgefäss und ein Sicherheitsventil sichert die Anlage gegen zu hohen Überdruck ab.
- ♦ Wärmeverteilung: Fussbodenheizung in den Wohngeschossen.
- ♦ Sämtliche Verteil- und Anschlussleitungen ab Verteiler im Technikraum für Fussbodenheizung.
- ♦ Beschilderung, Prinzipschema und Betriebsanleitung

- ♦ Betriebsfertige Montage inkl. allem erforderlichen Zubehör.
- 244 Lüftungsanlagen**
- ♦ Der Küchendampfabzug wird mechanisch durch Einzelventilatoren über die Fassade entlüftet.
- 250 Sanitäranlagen**
- ♦ Sanitär-Apparate: Nach Wahl, Budget Fr. 15'000.-
 - ♦ Warmwasseraufbereitung mit Wasserwärmer 300lt, mit Wärmepumpe gekoppelt.
 - ♦ Die Ausstosszeiten bezüglich Warmwasser gemäss SIA können nicht in jedem Falle eingehalten werden.
 - ♦ Installationen:
 - Kaltwasserleitungen: Verteilerbatterie (1) im UG, erstellen sämtlicher Verteil- und Steigleitungen, sowie der Gartenleitungen.
 - Apparate-Anschlussleitungen in VPE (Instaflex) Rohren.
 - Warmwasserleitungen: Apparat-Anschlussleitungen in VPE (Instaflex) Rohren.
 - Armaturen- und Sicherheitsventile,
 - Schmutzwasser-Fallstränge bei Kanalisation im UG abgenommen und über Dach geführt, sowie Apparat-Anschlussleitungen in PE-Rohren.
 - ♦ Beschilderung, Revisionspläne mit Betriebsschema und Bedienungsanleitung
 - ♦ Abwasser UG via Pumpenschacht auf hochliegenden Kanalisationsanschluss gepumpt.
 - ♦ Die gesamten Sanitäranlagen entsprechen dem heutigen Stand der Technik.
- 258 Kücheneinrichtungen**
- ♦ Fronten in Spanplatten, kunstharzbelegt, Farbe nach Wahl der Standardkollektion.
 - ♦ Abdeckung in Granit; Einlegebecken und Waschbecken.
 - ♦ Keramik-Kochfeld mit Sensorbedienung.
 - ♦ Griffe nach Musterkollektion.
 - ♦ Apparate und Möbelanordnung gemäss Küchenplan.
 - ♦ Budget Fr. 25'000.- Netto. Hersteller+Lieferant werden von GU bestimmt.

- ♦ Küchenrückwand: Grundputz und Abrieb

271 Gipsarbeiten

- ♦ Grundputz und Abrieb an sämtlichen Wänden im EG, OG, sowie im Vorraum UG. Farbe weiss.
- ♦ Grundputz und Spritzputz auf Decken im EG, sowie im Vorraum UG. Farbe weiss.
- ♦ Weissputz Decken EG gegen Aufpreis möglich
- ♦ Kantenschutzprofile bei vorspringenden Ecken.

272 Metallbauarbeiten

- ♦ Aluminiumfensterbänke industrie-eloxiert.

273 Schreinerarbeiten

- ♦ Innentüren in Holz
- ♦ Kellertüren auf Holzrahmen angeschlagen, Rahmen Holz natur, **ohne Metalleinlage**, Hohltürblatt 40mm, belegt, Gummidichtung. Einsteckschloss mit Drücker und Langschild. Rahmen Holz natur.
- ♦ Zimmertüren belegt, Hohltüre 38-40mm, Rahmen aus Futter und Verkleidung, Einsteckschloss mit Drücker und Langschild.
- ♦ Allgemeine Schreinerarbeiten:
1 Vorhangschiene pro Fenster direkt auf Decke montiert. Nur im EG.

275 Schliessanlage

- ♦ System „KESO“ oder „KABA“

276 Sonnenschutz

- ♦ Verbundraffstoren 90mm, Farbe gemäss Standardkollektion.

281 Bodenbeläge

Unterlagsböden

- ♦ Isolierte Unterlagsböden, Totalstärke 110mm bzw. 90mm, bestehend aus:
Wärme- bzw. Trittschallisolation 40/70/20mm, PVC-Abdecklage, 70mm Anhydrit Unterlagsboden, sauber abgeglättet, zur Aufnahme der Fertigbeläge, inkl. Randstellstreifen 8mm stark.

Platten, Vinyl

- ♦ Zementüberzüge im Waschen/Technik und Keller
- ♦ Steinzeugplatten in UG Vorraum, Disponibel, EG Eingang, Wohnen/Essen, Küche, Büro/Zimmer, OG Vorraum und allen Nassräumen
- ♦ Vinyl in Zimmern OG
- ♦ Kanten aus PVC (Chromstahl gegen Aufpreis mögl.)
- ♦ Sockel in Ramin-Eiche, weiss
- ♦ Exkl. elastische Kittfugen bei Wandsockel

282 Wandbeläge

- ♦ Wandplatten in Bad und WC inkl. allen Nebenarbeiten.

285 Innere Malerarbeiten

- ♦ Naturbehandlung von Deckentäfer im OG
- ♦ 2x Kunstharz auf grundiertes Holzwerk
- ♦ Kunstharzanstrich der Wände und Decken

286 Bauaustrocknung

- ♦ Bauaustrocknung während der Bauzeit, soweit erforderlich bis Bauübergabe.

287 Baureinigung

- ♦ Baureinigung **besenrein**. Fenster bauseits (Promoter)

4. **UMGEBUNG**

420 **Gartenanlagen**

Wege, Treppen, Plätze

- ♦ Einbauen und verdichten von Wandkies als Foundationsschicht unter Platten- oder Schwarzeläge.
- ♦ Verbundsteinbelag auf Zufahrten und Parkplätzen.
- ♦ Bollensteinbelag entlang der Fassaden als Spritzschutz.
- ♦ Fertigstellung bis und mit Rohplanie und inkl. Humusierung, **ohne Rasensaat und Bepflanzungen**.

450 **Erschliessung durch Werkleitungen**

- ♦ Folgende Werkleitungsanschlüsse werden ausgeführt:
 - Kanalisationsanschluss
 - Elektroanschluss
 - Wasseranschluss
- ♦ Nicht im Generalunternehmens-Preis enthalten ist:
 - TV-Anschluss**
Wird allenfalls durch den örtlichen Kabelnetzbetrieb erstellt und ist in den Anschlussgebühren des Netzbetreibers enthalten.
Anschlussgebühr wird direkt verrechnet und ist nicht im Kaufpreis enthalten.
Sunrise- oder Swisscom-Hausanschluss (muss vom Käufer bei den entsprechenden Anbietern bestellt werden.)

5. **RAUMBLÄTTER**

Legende

B = Boden
W = Wände
D = Decke

Die angegebenen Preise/m² (Budget-Preise) sind Nettopreise und verstehen sich fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten und Zuschlägen.

Exkl. allfällige Silikonfugen

Plattenbelag/Preise gelten für das Format von maximal 30x60 cm

1. **Untergeschoss**

1.1 **Vorraum**

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

1.2 **Waschen/Technik**

B = Zementüberzug
W = roh / abgesackt
D = roh

1.3 **Keller**

B = Zementüberzug
W = roh / abgesackt
D = roh

1.4 **Disponibel**

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = roh / abgesackt, gestrichen
D = roh, gestrichen

1.5 **Treppe**

UG-EG-OG: Aus Beton mit Zementüberzug

2. **Erdgeschoss**

2.1 **Eingang**

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

2.2 Küche

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

2.3 Essen

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

2.4 Wohnen

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

2.5 Büro/Zimmer

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Spritzputz hell 1mm

2.6 WC

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Plattenbelag Fr. 94.--/m²
D = Spritzputz hell 1mm

3. Obergeschoss

3.1 Vorraum

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Täfer weiss lasiert

3.2 3 Zimmer

B = Vinyl Fr. 75.--/m²
W = Fertigabrieb hell 1,5mm
D = Täfer weiss lasiert

3.3 Bad/DU/WC

B = Plattenbelag Fr. 75.--/m²
W = Plattenbelag Fr. 94.--/m²
D = Täfer weiss lasiert