## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Adresse: | Langmatt, 5112 Thalheim |
| Baujahr: | 2023/2024 |
| Anzahl Zimmer: | 6 ½ |
| Grundstückfläche: | 577 $m^2$ |
| Verfügbar ab: | Sommer 2024 oder nach Vereinbarung |
| Verkaufspreis: | Fr. 1'300'000.- |

## Zusätzliche Informationen

**Neu zu erstellendes, freistehendes** 6 ½-Zimmer – Einfamilienhaus an leichter Südhanglage, mit unverbaubarer Aussicht in Jura und Alpen, angrenzend an kleines Wäldchen.

**Moderner Ausbaustandard**:

- 2 Nasszellen
- Bad mit Whirlpool
- Sämtliche Bodenbeläge mit keramischen Platten oder Eichenlaminat
- Offene Küche mit Kochinsel
- Beste Energiewerte

Im Preis inbegriffen sind eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und fünf Parkplätze.

Ausbauwünsche (Küche, Bad, Bodenbeläge etc.) und Eigenleistungen sind möglich.

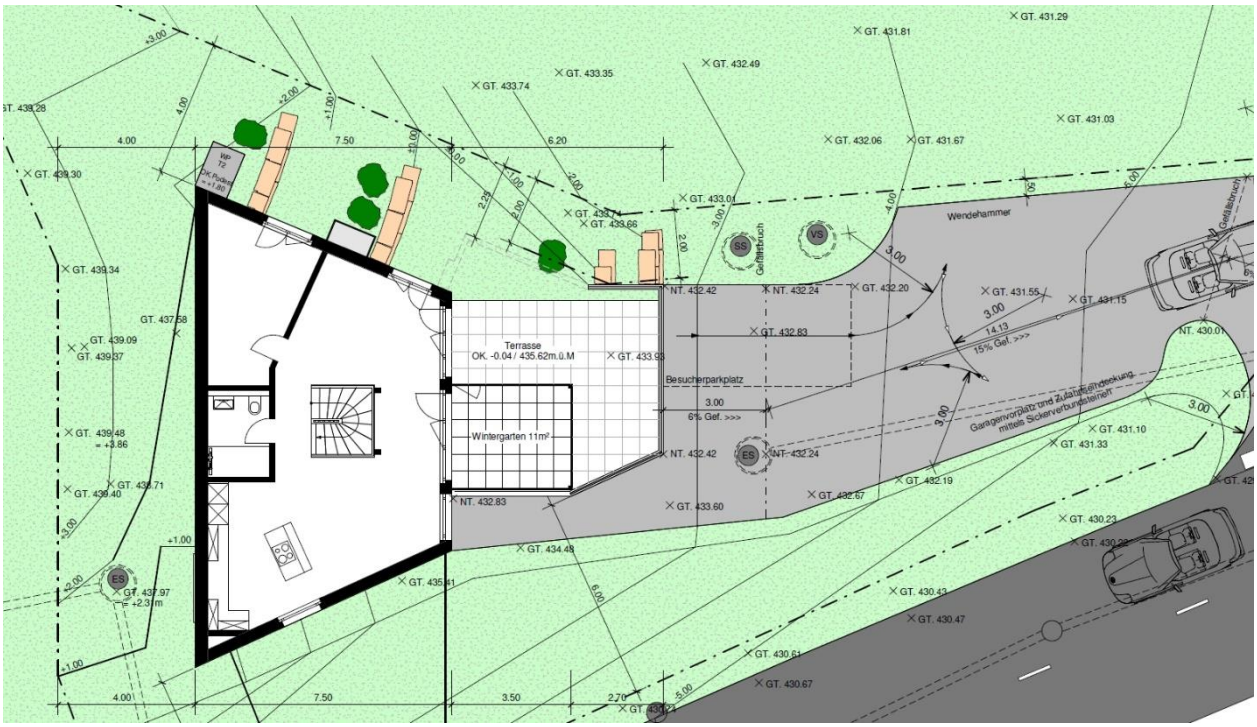
Baustart Sommer 2023.

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

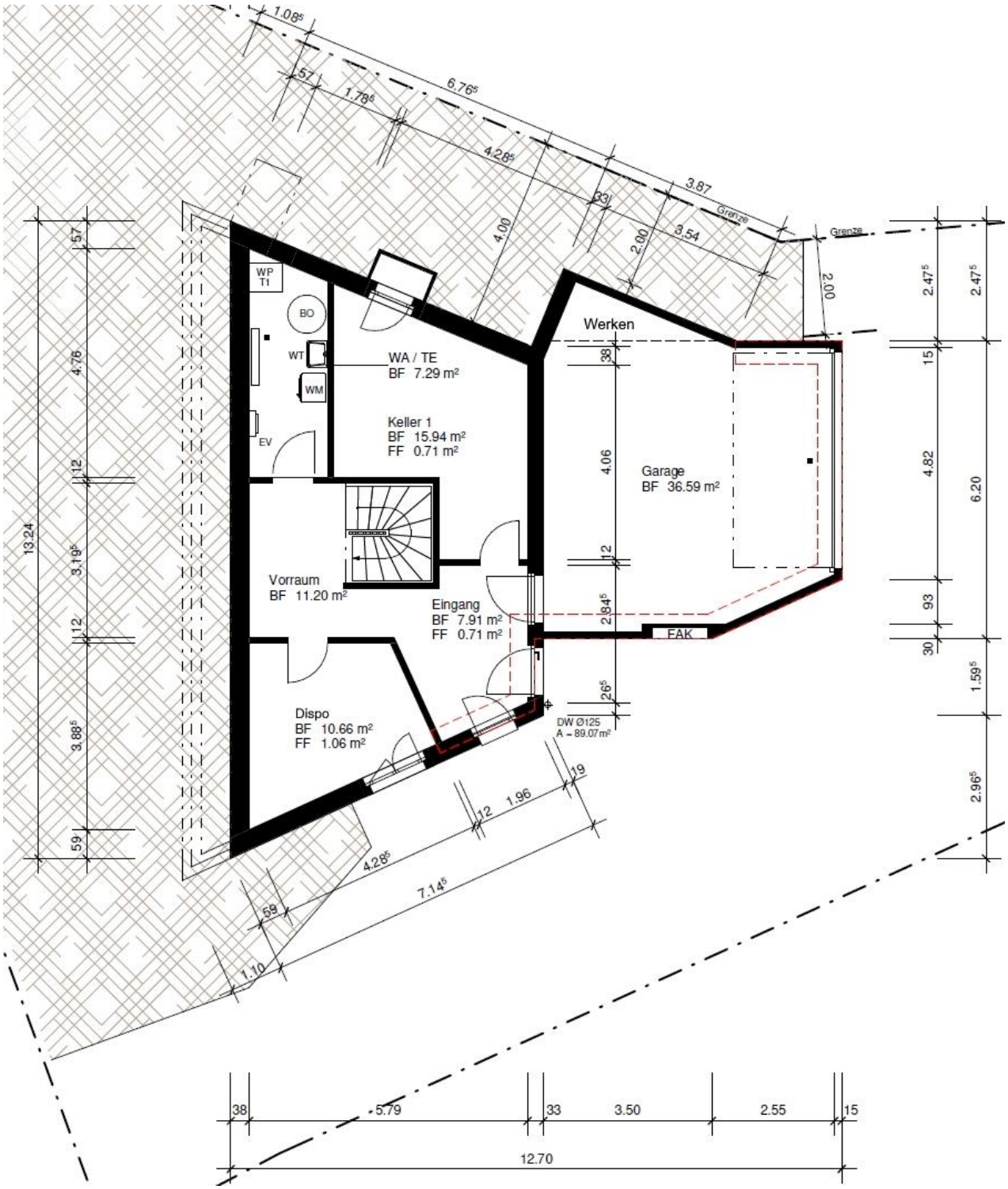
Langmatt

**EFH Langmatt Thalheim**
**Visualisierung**

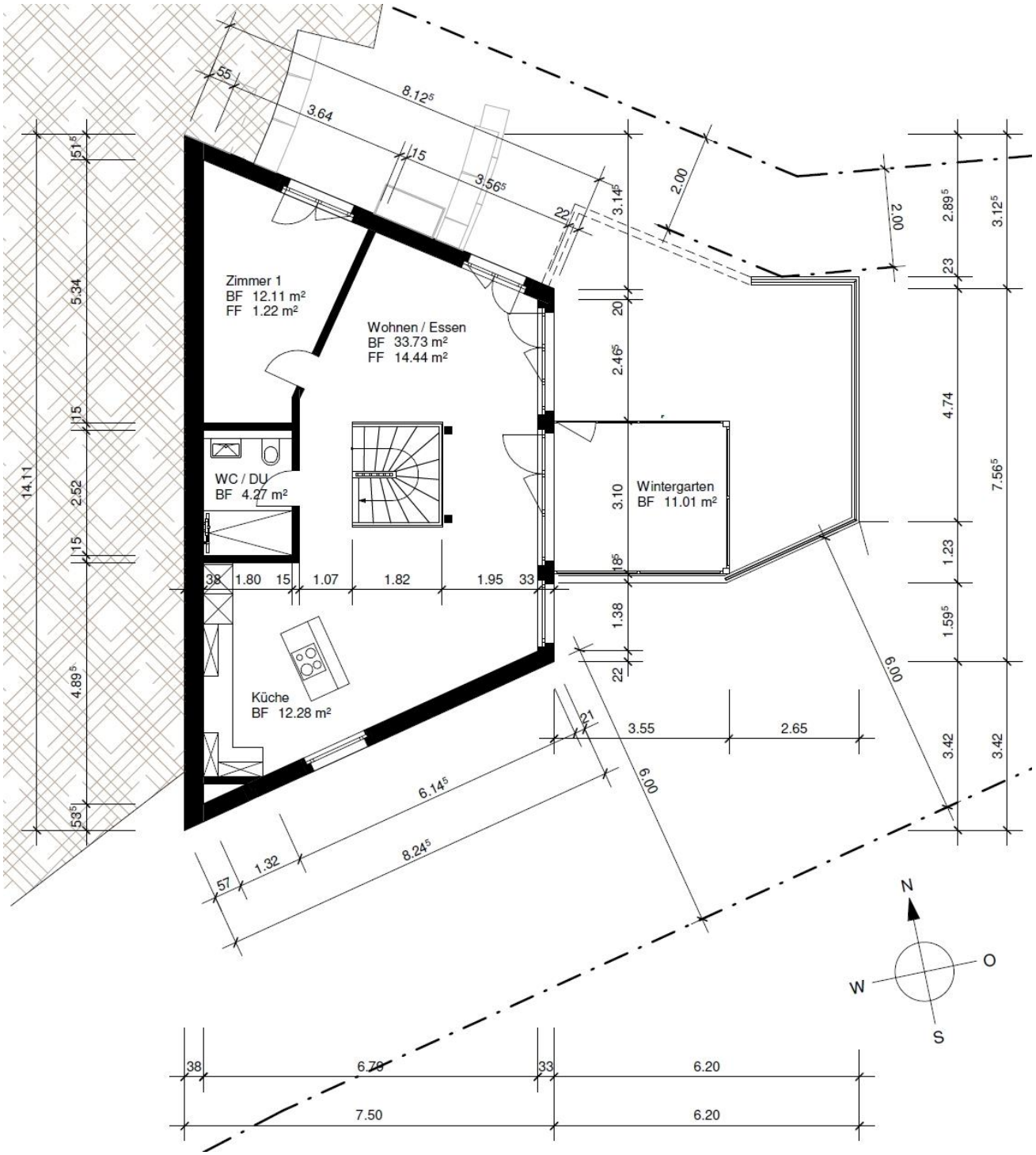
**Lage Parzelle**



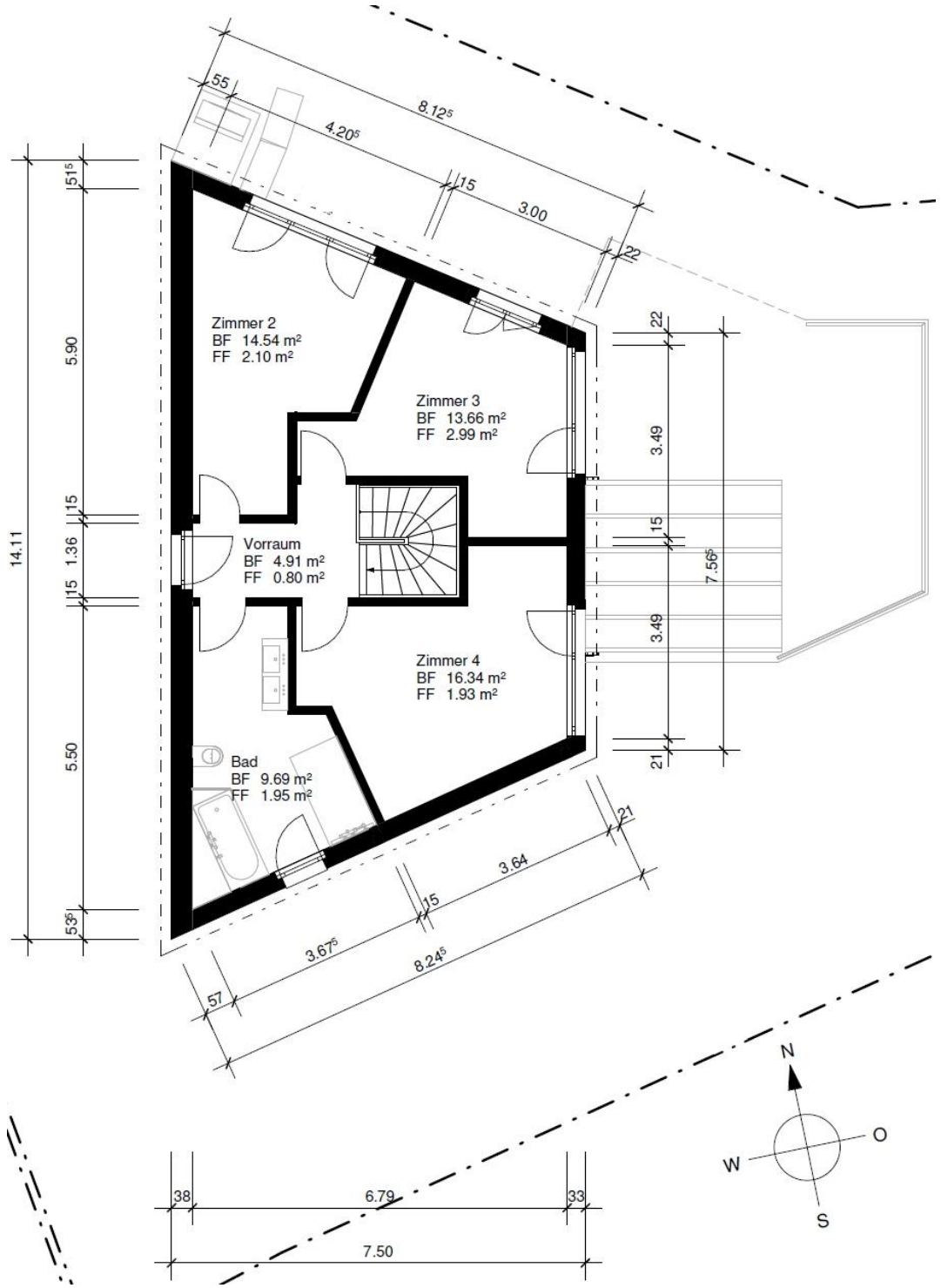

**Situation Langmatt**



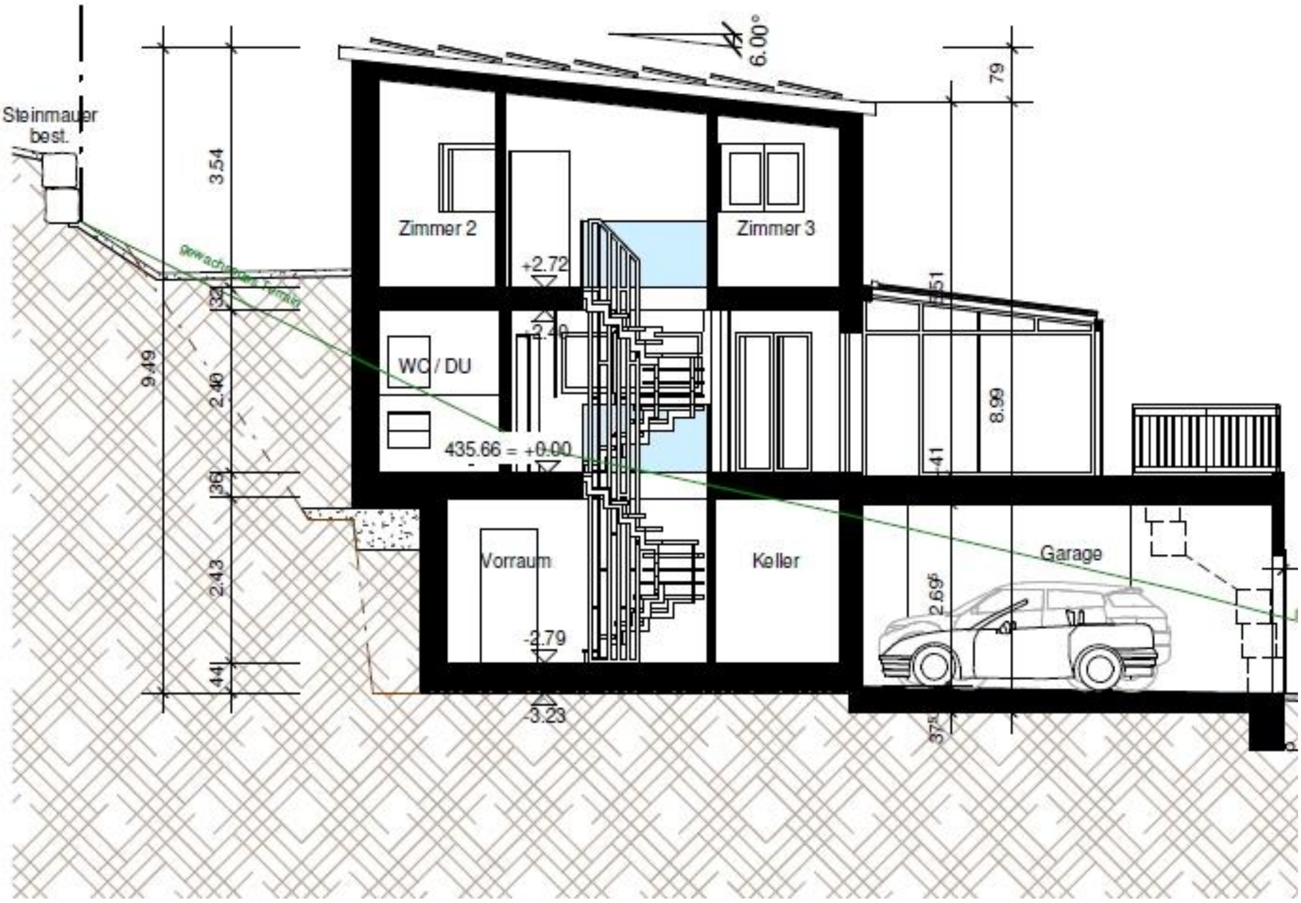

**Untergeschoss**



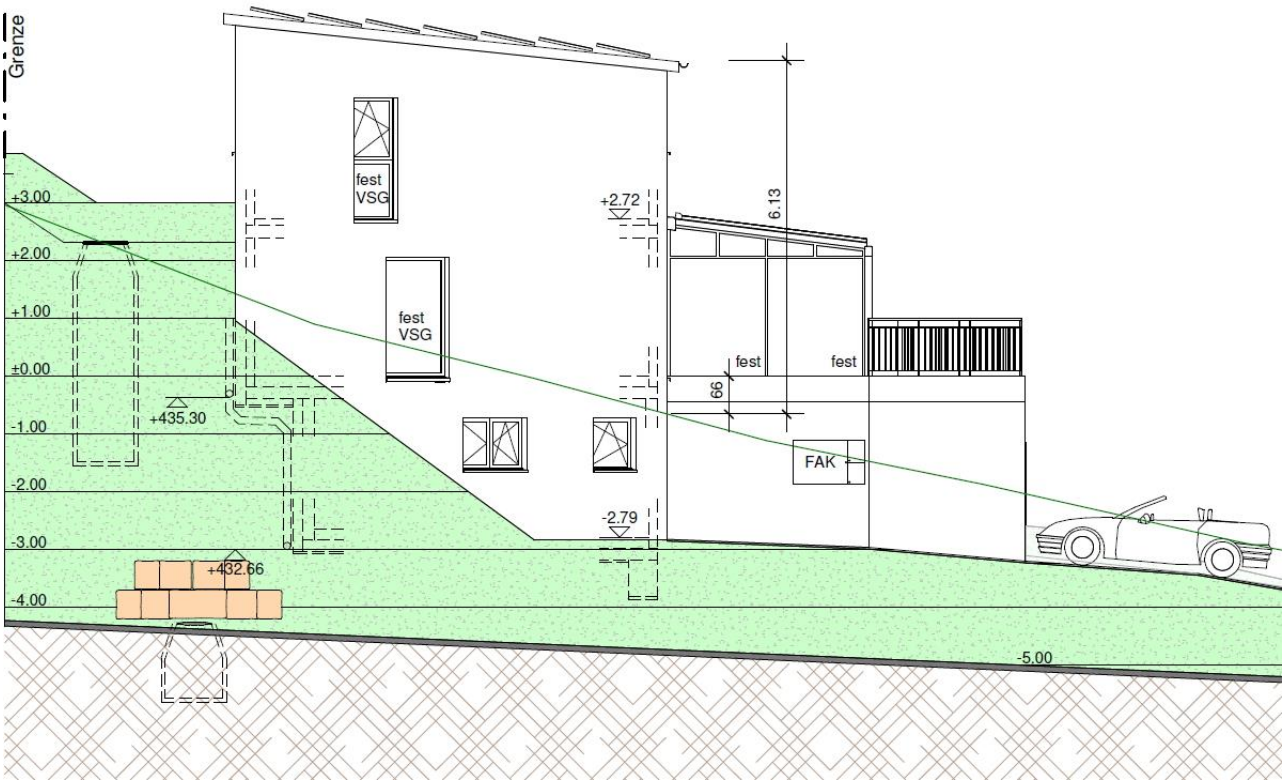

**Erdgeschoss**



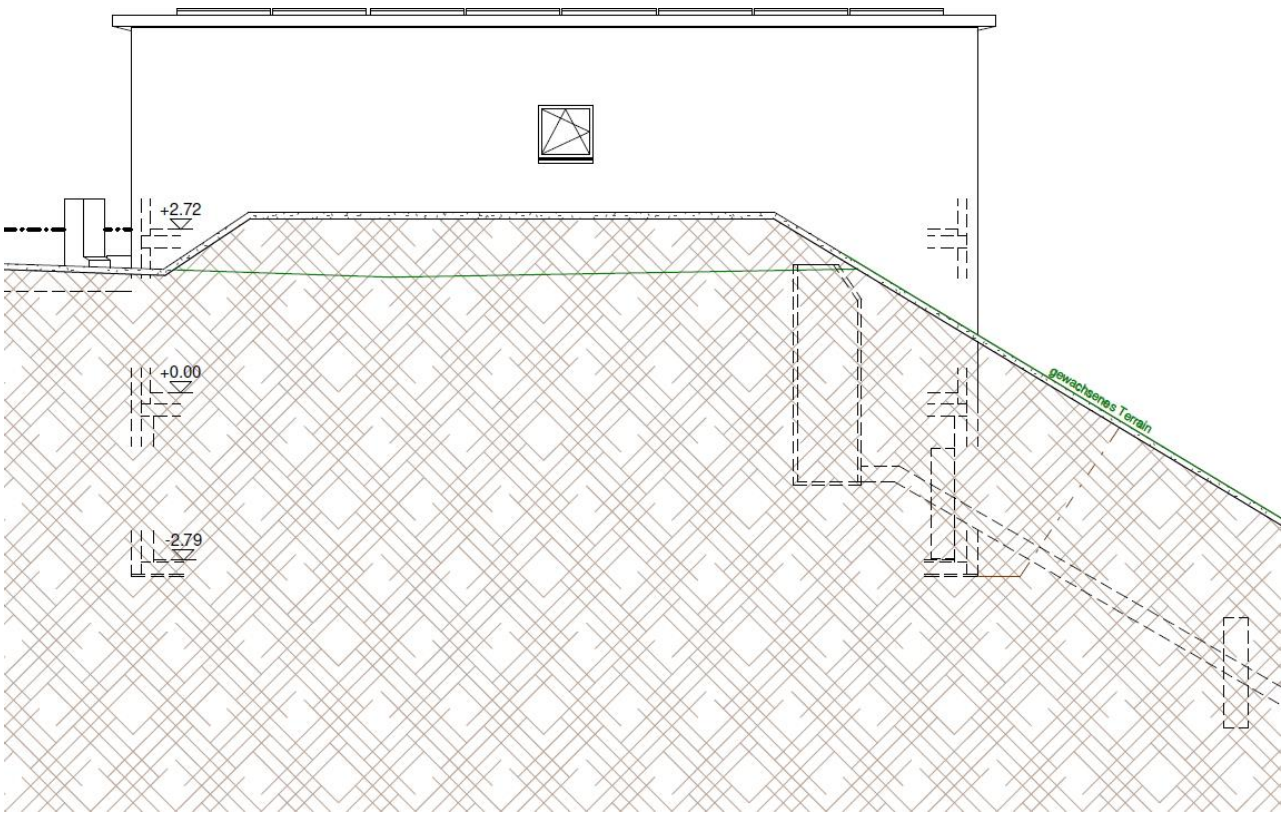

**Obergeschoss**


Steinmauer best.
6.00°
79
3.54
9.49
32
2.40
36
2.43
44
Zimmer 2
Zimmer 3
+2.72
+2.40
WC / DU
435.66 = ±0.00
Vorraum
Keller
Garage
-2.79
-3.23
51
8.99
41
2.69
375

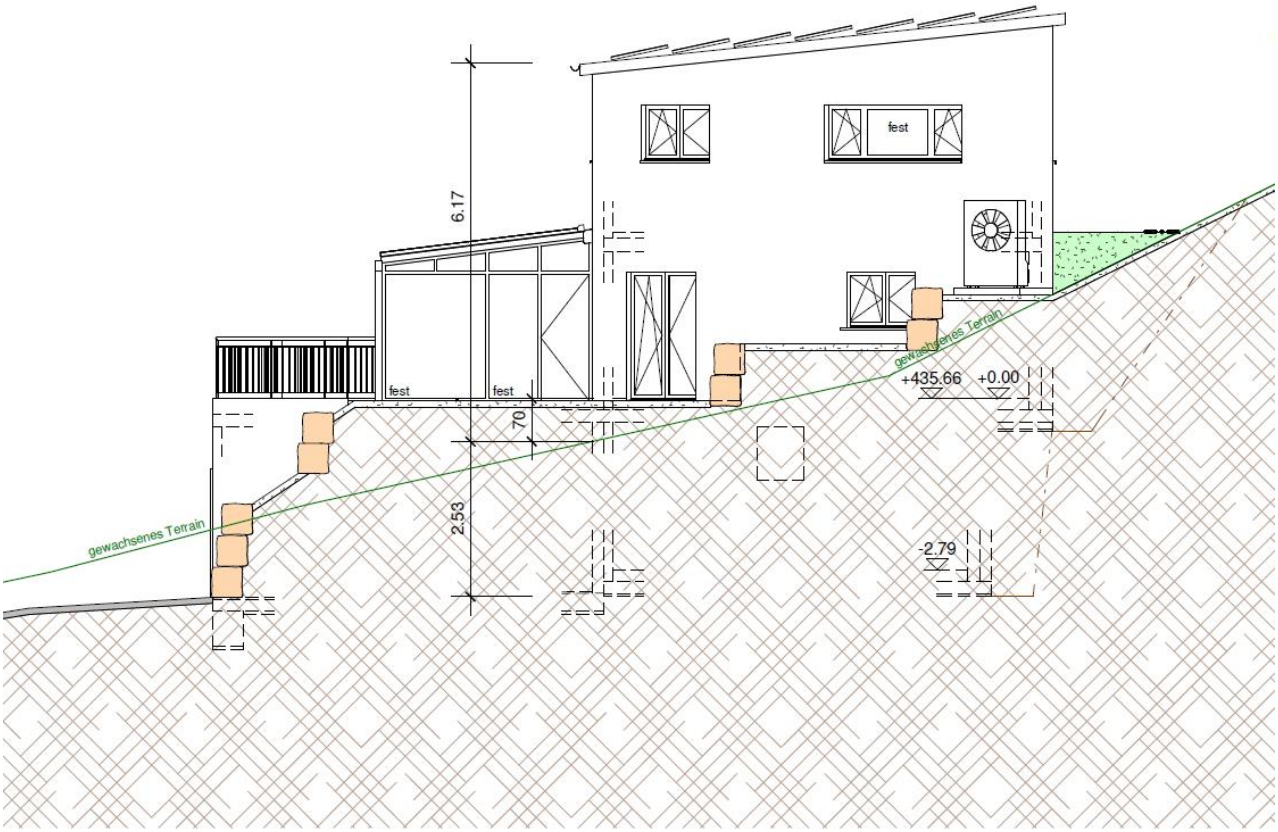
**Schnitt**


Grenze
+3.00
+2.00
+1.00
±0.00
-1.00
-2.00
-3.00
-4.00
+435.30
+432.66
fest
VSG
fest
VSG
+2.72
6.13
fest
fest
66
FAK
-2.79
-5.00

**Süd**




**West**


6.17
fest
fest
fest
70
2.53
gewachsenes Terrain
gewachsenes Terrain
+435.66
+0.00
-2.79

**Nord**

fest
fest
+2.72
6.13
6.17
fest
VSG
+0.00
66
+2.00
+1.00
±0.00
-5.00
gewachsenes Terrain
best. Böschungsneigung wird wieder hergestellt
Böschung 2:3
Böschung 2:3

**Ost**

# Einfamilienhaus in Thalheim

## 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 Thalheim
unverbaubare Aussicht

mit Wintergarten, 1 Doppel-Garage, 5 Autoabstellplätze

**Einfamilienhaus**

**Untergeschoss**

Doppel-Garage mit direktem Zugang zum Haus, Eingang, Vorraum, Keller, Disponibel, Waschen/Technik

**Erdgeschoss**

Küche, WC/DU, Wohnen/Essen, Balkon mit Stahl-Geländer, Wintergarten, 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, Fundationen, 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.<br>Fugen im Erdreich aussen abgedichtet.<br>Kellerumfassungswände in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)<br>◆ Geschossdecke UG in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)<br>◆ Geschossdecke EG in armiertem Beton (Dimensionierung nach Ingenieur)<br>◆ Geschossdecke OG Holzkonstruktion (Dimensionierung nach Ingenieur) |
| | ***Maurerarbeiten*** | ◆ Zwischenwände im UG in Kalksandstein 12-15cm stark, abgesackt. Nicht verputzt.<br>◆ Fassadenmauerwerk als Einschalenmauerwerk, bestehend aus:<br>Backsteinmauerwerk 15cm stark,<br>Isolation 12 cm stark<br>◆ Übrige Innenwände in Backstein,<br>Tragende 12-15cm stark.<br>◆ Sämtliche Zuschläge, Nebenarbeiten und allgemeine Maurerarbeiten wie Beihilfen, Aussparungen erstellen und schliessen, etc. |
| ***214*** | ***Montagebau in Holz*** | ◆ Deckentäfer Nut und Kamm gehobelt, weiss<br>◆ Lattenrost mit Randlatten<br>◆ Dampfbremse an Wände verklebt<br>◆ Holzkonstruktion trocken 220 mm inkl. Dämmung<br>◆ Unterdach: Weichfaserplatte 35 mm (optional 60 oder 80 mm) und Folie<br>◆ Konterlattung 60 mm mit Schraubendichtungen<br>◆ Vordachuntersichtplatte weiss, Fliegengitter Alu |

***221 Fenster, Eingangstüre***

- Fenster
  Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (2 Scheiben)
  Beschläge: 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 Steck-dosen 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

  Waschen+Technik:
  -1 Schalter mit Steckdose
  -1 Fl-Leuchte

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

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

  Treppe UG/EG:
  -2 Schalter
  -1 Wandleuchtenanschluss vorbereitet

  Doppel-Garage:
  -1 Schalter mit Steckdose 3-fach
  -2 Fl Leuchten
  -Bewegungsmelder innen für Garage

Eingang von Garage in Vorraum:
-1 Schalter innen, bedienbar zwischen den beiden Türen

Eingang von aussen:
-Bewegungsmelder aussen

***Erdgeschoss***

WC/DU:
-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

Balkon/Wintergarten:
-1 Schalter mit 3-fach Steckdose
-1 Deckenleuchtenanschluss vorbereitet
- *Option*: Leuchten bei den beiden Eckpfosten?

Zimmer 1
-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 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

Zimmer 4:
-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

**Leuchtenlieferung**
-Die Beleuchtungskörper im Untergeschoss (Keller, W/T) und in der 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 Umwelt-freundlichkeit.
- Die Aufnahme des Ausdehnungswassers über-nimmt 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 Betriebs-instruktion
- 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. 13'000.-
- 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: Apparate-Anschlussleitungen in VPE (Instaflex) Rohren.
  -Armaturen- und Sicherheitsventile,
  -Schmutzwasser-Fallstränge bei Kanalisation im UG abgenommen und über Dach geführt, sowie Apparate-Anschlussleitungen in PE-Rohren.
- Beschilderung, Revisionspläne mit Betriebsschema und Bedienungsinstruktion
- 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. 22'000.- Netto. Hersteller+Lieferant wird von GU bestimmt.
- Küchenrückwand: Grundputz und Abrieb

***271 Gipserarbeiten***

- 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.
- 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.
- Zementüberzüge im Waschen/Technik und Keller

| | | |
|---|---|---|
| | ***Platten, Laminat*** | ◆ Steinzeugplatten in Dispo, EG Wohnen/Essen, Küche, OG Vorraum und allen Nassräumen<br>◆ Laminat in allen Zimmern<br>◆ Kanten aus PVC (Chromstahl gegen Aufpreis mögl.)<br>◆ Sockel in Ramin-Eiche, weiss<br>◆ Exkl. elastische Kittfugen bei Wandsockel |
| ***282*** | ***Wandbeläge*** | ◆ Wandplatten in Bad und WC inkl. allen Nebenarbeiten. |
| ***285*** | ***Innere Malerarbeiten*** | ◆ Naturbehandlung von Deckentäfer im OG<br>◆ 2x Kunstharz auf grundiertes Holzwerk<br>◆ ***exklusive Streichen*** der Metallteile bei der Holz-Treppe<br>◆ 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 Fundationsschicht unter Platten- oder Schwarz-beläge.<br>◆ Verbundsteinbelag auf Zufahrten und Parkplätzen.<br>◆ Bollensteinbelag entlang der Fassaden als Spritz-schutz.<br>◆ 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 Generalunternehmungs-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*** | ***Dispo*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | roh / abgesackt |
| | | D = | roh |
| ***1.5*** | ***Treppe*** | UG-EG-OG: Aus Beton mit Zementüberzug | |

***2.*** ***<u>Erdgeschoss</u>***

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***2.1*** | ***Küche*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Fertigabrieb hell 1,5mm |
| | | D = | Spritzputz hell 1mm |
| ***2.2*** | ***Essen*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Fertigabrieb hell 1,5mm |
| | | D = | Spritzputz hell 1mm |
| ***2.3*** | ***Wohnen*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Fertigabrieb hell 1,5mm |
| | | D = | Spritzputz hell 1mm |
| ***2.4*** | ***Zimmer*** | B = | Holzlaminat durch GU ausgeführt |
| | | W = | Fertigabrieb hell 1,5mm |
| | | D = | Spritzputz hell 1mm |
| ***2.5*** | ***WC/DU*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Plattenbelag Fr. 94.--/m² |
| | | D = | Spritzputz hell 1mm |
| ***2.6*** | ***Wintergarten*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Glas |

***3. Obergeschoss***

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***3.1*** | ***Vorraum*** | B = | Plattenbelag Fr. 75.--/m² |
| | | W = | Fertigabrieb hell 1,5mm |
| | | D = | Täfer weiss lasiert |
| ***3.2*** | ***3 Zimmer*** | B = | Holzlaminat durch GU ausgeführt |
| | | 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 |