

[anker]

wohnüberbauung grubenweg 10/12 2572 sutz

baubeschrieb 15.05.2025

Bauherr

cubbau gmbh
schützenmattweg 10
2560 nidau

verkauf

www.wohnenankersutz.ch

cubimmobilien ag
schützenmattweg 10
2560 Nidau

031 333 17 77

www.cubimmobilien.ch | info@cubimmobilien.ch

architekt

architekturgmbh hslgln
schützenmattweg 10
2560 Nidau

032 333 1 777

www.architekturgmbh.ch | info@architekturgmbh.ch

Material- und Konstruktionsänderungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Projektanpassungen, die keinen Minderwert des Kaufobjekts ausweisen müssen vom Käufer akzeptiert werden.
Die Wärmedämmwerte/-stärken entsprechen dem energietechnischen Massnahmennachweis (EMN), der Bestandteil der Baubewilligung ist. Die Fassadeneinteilung und Konstruktion können vom Verkäufer abgeändert werden.

Baugesuchspläne vom 19.05.2025
Planbasis; Verkaufsdokumentation vom 15.05.2025

1.0 erschliessung

- 1.1 Zugang/Umgebung Zugangsstrasse über Grubenweg im Bau- und Fahrwegrecht
Einteilung und Material/Bepflanzung nach Umgebungsplan
Natürliche ortsübliche Bepflanzung, alle Beläge sickertfähig
Beleuchtung indirekt mit Steckstrahler nach Konzept Architekt
Nach Elektroplan Fa. Fischer Engineering
- 1.2 Garage
Garagenkipptor mit Schlüsselschalter/Handsender
Farbe/Materialisierung nach Konzept Architekt
Beleuchtung nach Elektroplan Fischer Elektrik 03.04.25
Led-Leuchten geschaltet über Bewegungsmelder und/oder Drucktasten
- Die Parkplatzeinteilung entspricht der VSS-Norm 40291a/2019
Es gelten die Abmessungen im Baugesuchsplan Untergeschoss
- Boden: Homogenbeton oder Beton mit Zementüberzug
Wasserdicht min. 25 cm
- Wände: Beton Typ 2 wasserdicht 25 cm
- Decke: Beton Typ 2 mit Flachdachabdichtung
- 1.3 Keller/Atelier
Türen: Rahmentüren Holz, gestrichen
Boden: Zementüberzug roh
Wände: Kalksandstein/Beton roh
Decke: Beton roh
- 1.4 Hauseingang
Boden: Belag nach Materialkonzept Architekt
Wände: Betonwände sichtbar Typ2 oder verputzt
- Decke: Beton Sicht Typ4
Beleuchtung: gem. Konzept Architekt
geschaltet über Bewegungsmelder
- Sonnerie: Klingel /Gegensprechanlage
- 1.5 Treppenhaus MFH
Treppen: Beton/Stahl gem. Konzept Architekt
Vorplatz: gem. Konzept Architekt
Boden: gem. Konzept Architekt
Wände: Beton sichtbar Typ2 oder verputzt
Decke: Beton sichtbar Typ4
Geländer: gem. SIA-Norm Konzept Architekt
Beleuchtung: gem. Konzept Architekt
geschaltet über Bewegungsmelder/
Drucktaster

2.0 umgebung

2.1 Gemeinsamer Bereich

Gem. bewilligtem Umgebungsplan
vom 19.05.25/Verkaufsdokumentation
Naturwiese/Rasen/Graslandschaft
Bepflanzung mit heimischen Bäumen,
Sträuchern und Gräsern, Magerwiesen

2.2 Gehwege/Zufahrt

Sickerfähiger Belag/Platten
Beleuchtungskonzept Architekt
Indirekte Beleuchtung mit Richtstrahler an
Bepflanzung
Gemäss Elektroplan Fa. Fischer
Abfallcontainer Kunststoff schwarz
Anzahl nach Baubewilligung
Einfriedung schwarz Gitter Zaun bepflanz
Materialisierung/Bepflanzung nach
Umgebungsplan

3.0 gebäudehülle

3.1 Dach/Terrassen

Hauptdach:

Gipskartonplatten Glattstrich
Holzelemente/Sparrenlage/gedämmt
Unterdach mit Dämmung
Dämmwerte nach Energienachweis ENV
Lattung und Konterlattung
Trapezblech Aluminium dunkel

Terrassen:

Betondecke im Gefälle
Wasserisolation bituminös
Wurzelschutz
Betonplatten glatt
Metallgeländer nach Plan/Konzept Architekt

Entwässerung:

Einzelabläufe/Ausspeier/Notüberlauf

Spenglerarbeiten:

Alu, nach Farbkonzept Architekt

3.2 Aussenwände/Fassade

Obergeschosse:

Beton- oder Backsteinwand verputzt
Hinterlüftete Holzfassade
Dämmwerte/-Stärke nach Energienachweis
ENV
Lattung und Konterlattung
Holzschalung vertikal vorvergraut
sichtbar geschraubt
gem. Farbkonzept Architekt

	Kellergeschoss:	wasserdichter Beton Typ 2, 25 cm wasserfeste Aussendämmung XPS 8 cm im Sockelbereich
3.3 Fenster/Türen	Fenster:	Holz-oder Kunststoff-Metallfenster 3-fach Dämmwert nach Energienachweis Schallwert gem. Herstellerprodukt (min. 35 db) raumhohen Zimmerfenster zum Öffnen mit Absturzsicherung (Glas) Festteil verschraubt mit VSG-Glas Farbe aussen schwarz /innen hellgrau Öffnungsarten gem. Fassadenplan
	Hauseingangstüre;	Türe nach Konzept Architekt Holzmetall mit elektrischem Türöffner Mit Zylinderschloss CRNI-Drücker
	Wohnungstüren:	Holztüren gestrichen, Gummidichtung Schallschutz 37db/Brandschutz EI 30 mit Dreipunktverriegelung Zylinder-Schloss, CRNI-Drücker nach Farbkonzept Architekt
3.4 Sonnen-/Sichtschutz		
	Zimmer:	Lamellenstoren vor allen Zimmerfenster, elektrisch bedienbar Bei gedeckten Aussenbereichen und Balkonen sind vor den Fenstern keine Storen vorgesehen. Material/Farbe gem. Architekt
	Balkone, Terrassen:	Knickarmstore elektrisch bedienbar nach Plan Material/Farbe gem. Architekt
	Vorhangschienen:	eine Schiene vor Fenster auf Decke befestigt
3.5 Schlosserarbeiten		
	Absturzsicherungen:	alle Innen- und Aussengeländer in Stahl Konzept und Farbe gem. Architekt
	Briefkasten:	Briefkastenanlage mit Klingel und Gegensprechanlage

4.0 innere struktur

4.1 Wände	Wohnungstrennwände:	Beton sichtbar Typ2+ gemäss Schallschutzanforderungen
	Innenwände/Beton:	Backsteinwände verputzt nach Plan
4.2 Geschossdecken		Stahlbeton Dimension gem. Ingenieur und Schallschutzanforderungen Schalungstyp 4 (Beton-Sichtschalung) Wärmedämmung Trittschalldämmung Anhydrit Unterlagsboden mit Bodenheizung Bodenbelag/oder Unterlagsboden eingefärbt und versiegelt
4.3 Treppen/Treppenhaus		Treppen in Betonelemente fertig Wände Beton Typ2+ sichtbar Decken Beton Typ4 sichtbar Bodenbelag Podeste nach Konzept Architekt Beleuchtung nach Elektroplan

5.0 gebäudetechnik

5.1 Elektroinstallation	Beleuchtungskonzept nach Architekt Schalter/Steckdosen/Leuchten und dgl. Gem. Installationsplan der Fa. Fischer Engineering vom 03.04.25
5.2 Photovoltaikanlage	Aufgesetzte Dachpanels Leistung nach ENV Pro Haus je 14 kWp Abrechnung nach ZEV

5.3 Heizungsinstallation

Wärmeerzeugung:	Heiz- und Wärmeerzeugung Zentraler Warmwasserspeicher Wärmepumpe/Erdsonde
Wärmeverteilung:	pro Wohnung eine bis zwei Unterverteilungen (nach Plan) Bodenheizung Vollbelegung Einzelraumregelung elektrothermisch individuelle Wärmezählung

5.4 Lüftungsinstallation

Zwangslüftung für Bad/Dusche
Leitungsführung über Dach
Küchenabluft mit Umluftgerät
Gerät im Küchenbudget inbegriffen
Garage/Keller mit elektrischer
Zwangsentlüftung

5.5 Sanitärinstallation

zentrale Warmwasseraufbereitung mit der
Grundwasserwärmepumpe im Technikraum
Druckwasser und Abwasser in Steigzonen
Wasserzählung pro Unterverteiler

5.6 Aufzug

Elektromechanischer Lift, invalidengängig,
Kabine/Türen nach Material
und Farbkonzept Architekt

5.7 Kamin

Pro Wohnung ein Kaminanschluss
Für ein Chemineeofen /Cheminee Typ III

6.0 aussenraum

6.1 Terrassen

Rohbau:	Beton Typ 2+ sichtbar
Installationen:	Gartenventil nur EG-Wohnung 1 Aussensteckdose pro Terrasse
Bodenbelag:	Betonplatten glatt grau
Geländer:	Metallgeländer Farbe dunkel Konzept Architekt
Sonnenschutz:	gemäss Abs. 3.4

Baubeschrieb ausbau

Die nachfolgenden Frankenbeträge verstehen sich, wenn nichts anderes vermerkt ist, als Budgetbeträge inkl. MwSt., die in der Mehr-/Minderkostenabrechnung abgerechnet werden.

Für die Planung/Abklärungen/zusätzliche Bauleitung für den individualisierten Innenausbau wird dem Käufer auf den Mehrbestellungen 18% Honorar berechnet. Bei Minderkosten gibt es keine Honorargutschriften.

Änderungswünsche und Ausarbeiten von Varianten (Materialisierung, Pläne) werden dem Käufer nach effektivem Aufwand mit dem durchschnittlichen Std. Ansatz Fr. 140.--/exkl. MwSt. verrechnet.

1.0 nebenräume

- 1.3 Kellerräume:
- Boden; Zementüberzug roh
 - Wände; Kalksandstein/Beton sichtbar Typ2
 - Decke; Beton sichtbar Typ2
 - Die Räume im UG sind unbeheizt
 - Elektroinstallation nach Elektroplan von Fischer Engineering
 - Waschtrog mit Kaltwasser optional Aufpreis 3'000.--
 - Anschluss für Waschmaschine möglich
 - Lüftung mit elektrischer Zwangslüftung

2.0 aussenbereiche

- 2.2 Balkone/Terrassen
- Konstruktion gem. Abs. 3.1
 - Betonplatten glatt
 - Knickarmstore Nord-Westseitig
 - Aussensteckdose

3.0 Installationen

- 3.1 Elektro:
- Als Basis gilt der Installations-/Apparateplan von Fischer Engineering vom 03.04.25
- 3.2 Lüftung:
- Zwangslüftung Einstellhalle/Keller und Nasszellen
 - Umluftlüfter bei den Küchen
- 3.3 Sanitär:
- Nasszellen nach Projektplan; Küchenanschluss.
 - Apparaten nach Offerten Fa. Sabag 20.03.25
- Waschmaschine/TU
- Budget netto inkl. MwSt. Fr. 2'000.--

3.4 Küche:	Küchen nach Wahl Käufer	
	Budget Haus Ost	Fr. 25'000.—
	Budget Haus West	Fr. 27'000.--

3.5 Bad	Zimmermöbel nach Plan Fronten/Abdeckung beschichtet Becken aufgesetzt Spiegelschrank mit indirekter Beleuchtung In Apparatenofferten Fa. Sabag vom 20.03.25
---------	---

ausbau

4.1 Gipser:	Innenwände Feinabrieb 0.5mm gespachtelt Decke Gipsglattstrich nach Offerte
4.2 Schreinerarbeiten:	Zimmertüren halbschwere, Holz gestrichen, mit dreiseitiger Gummidichtung CRNI-Drücker, Bartschloss Wandschrank-Garderobe Nach Plan Kellco beschichtet Farbe weiss
4.3 Glaserarbeiten:	Duschtrennwand, Spiegelkasten In Apparatenofferten Fa. Sabag vom 20.03.25
4.4 Wandplatten:	Wandplatten/Bodenplatten uni rechteckig Farbe nach Wahl 15/15cm restliche Wandflächen Verputz gestrichen Flächen nach Detailplan
4.5 Bodenbeläge:	Bodenbeläge Budget für alle Räume Klötzliparkett Eiche sägeroh geölt Budgetpreis Fr. 110.--/m2 Nettowohnfläche verlegt inkl. allen Vorarbeiten/Anschnitte/Sockelabschlüsse/Kittfugen Oder Unterlagsboden geschliffen /eingefärbt weiss bis schwarz Nach Offerte
4.6 Malerarbeiten:	Alle Wände gestrichen Farbe weiss bis grau, in den Nassräumen weiss/grau seidenglanz, abwaschbar Holzwerk Acrylfarbe weiss/grau Schlosserarbeiten innen. Farbe nach Konzept Architekt Farbkonzept nach Wunsch und Offerte

5.0 umgebung

5.1 Garten:

Gartengestaltung nach Umgebungsplan

Zufahrtstrasse und Vorplatz mit Sickerbelag
Velounterstand (10Velos-4 Motorfahräder) in Holz nach Plan
naturnahe Graslandschaften mit Sträuchern und Hochstammbäumen
Ortsübliche Bepflanzung
Sondernutzungsflächen und Spielwiese mit Rasen
Gehwege/Spielplatz mit Kies und Schrittplatten
Zugangsrampe, Einfahrt in ESH und Stützmauern in Beton
Beleuchtungskonzept gem. Architekt
Abfallcontainer Anzahl nach Baubewilligung
Briefkastenanlage pro Haus
Schallschutzwand zu Geleise in Holz
Einfriedung mit Drahtzaun, schwarz
Gittertüre zum Bahnhof abschliessbar.

Ort, Datum,

Käufer

.....

Verkäufer

.....