

BAUBESCHRIEB Haus «*BODU*» St. Niklaus

LAGE – SITUATION

In der Gemeinde St. Niklaus im Weiler Stahlen / Schwiedernen, genannt Boden Parzelle Nr. 1150, entsteht die Überbauung «Bodu» mit zwei Mehrfamilienhäuser mit einem zentralen Zugang und Lift. Diese zwei Mehrfamilienhäuser zeichnen sich aus mit modernen Grundrissen und ruhiger Wohnlage: 5x 4 ½ Zimmerwohnung und 1x 3 ½ Zimmerwohnung.

Die Überbauung ist ruhig gelegen und besticht durch eine optimale Anbindung an die Gemeindestrasse. In ca. 3 Fahrminuten befindet man sich im Dorfkern, in der Nähe der Bank, Apotheke, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten, Primar- und Orientierungsschule und Restaurants. Direkt im Dorf befindet sich der Bahnhof MGB sowie die Postautostation nach Grächen. Neu befinden sich auch Kitaplätze in St.Niklaus.

Die Wohnungen sind alle Süd-Ost / Süd-West ausgerichtet und erlauben einen freien Blick in das Mattertal und seine Bergwelt.

BAUSTANDARD

Der Baustandard entspricht bezüglich Schallschutz und Wärmedämmung, den heutigen ökologischen Anforderungen. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht gebaut und entsprechen den Erdbeben- und Sicherheitsanforderungen.

Die Wohnungen sind durch den Hauseingang im Obergeschoss über einen Lift erreichbar. Das offene Treppenhaus bildet den zentralen Kern des Gebäudes und erschliesst je zwei Wohnungen pro Etage.

Die Wohnungen verfügen alle über moderne Nasszellen, Küchenzeile und offenem Wohnraum, sowie geräumige Balkone bzw. Aussenterrasse.

Alle Wohnungen verfügen über je einen Kellerraum im Erdgeschoss. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Waschmaschinen -und Tumbleranschluss ausgestattet.

EINZELNE ARBEITSGATTUNGEN

KONSTRUKTION

Die Konstruktion des Gebäudes entspricht der Massivbauweise. Die Aussenhülle wird in Modulbackstein oder Beton mit Aussendämmung ausgeführt. Die Aussendämmung ist verputzt.

DACHKONSTRUKTION

Die gesamte Dachkonstruktion wird in Tannenholz (Duobalken) ausgeführt. Die Sparren und Pfetten in Brettschichtholz (BSH), die Dachschalung aus massivem Tannenholz konstruiert.

SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Bleche etc. werden in Titan-Zink oder Kupfer ausgeführt. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit Tonziegeln im Grauton.

FENSTER

Es werden Qualitätsfenster in Kunststoff mit 3-fach Verglasung und Gummidichtung eingebaut. Rahmen und Flügel sind fertig behandelt.

STOREN

Es sind, ausser bei den Schrägfenstern, manuell betriebene Verbundraffstoren vorgesehen.

ELEKTROANLAGEN

Zentrale Stark- und Schwachstromverteilung im Technikraum, sowie Wohnungsinterne Sicherungskästen.

Pro Wohnung 2 Anschlüsse für Fernseher und Telefon (Bluewin-TV oder gleichwertiges)

Leerrohre in den Zimmern für Internet / Telefon

1 Sonnerie mit Gegensprechanlage pro Wohnung

Zimmer: 1 Lampenstelle und 2 Steckdosen

Wohnen: 2 Lampenstellen und 2 Steckdosen

Küche: 1 Lampenstelle, 2 Arbeitssteckdosen und Anschlüsse für Elektrogeräte

Essen: 1 Lampenstelle und 1 Steckdose

Entrée / Gang Einbauspots und Steckdosen

Bad / WC je 2 Einbauspots und ein Anschluss für Spiegelschrank und 1 Steckdose

Balkon 1 Steckdose und eine 2 Aussenlampe

Die Beleuchtungskörper gehen zu Lasten des Käufers

Allgemeine Räume: Die Beleuchtung im Erschliessungsbereich erfolgt mittels Schaltuhr

HEIZUNGSANLAGE

Wärmegewinnung mit einer Pelletheizung. Die Wärmeverteilung wird über eine Bodenheizung im Niedertemperatursystem gewährleistet.

Zentrale Warmwasseraufbereitung

Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung pro Wohneinheit (Wohnungszähler).

SANITÄRANLAGE

Standardausführung mit Apparaten in weiss.

Im Korridor pro Wohnung Waschmaschinen- und Tumbleranschluss.

Verbrauchsabhängige Kalt- und Warmwasserabrechnung pro Wohneinheit. (Wohnungszähler)

Apparatelieferungen bis zu einem Betrag von:

3 ½ Zimmerwohnung CHF 12'000.00

4 ½ Zimmerwohnung CHF 14'000.00

KONTROLLIERTE WOHNUNGSLÜFTUNG

Pro Wohneinheit ist eine kontrollierte Wohnungslüftung enthalten.

KÜCHENEINRICHTUNG

Küchen nach Ausbauwunsch der Eigentümer.

Es sind Anschlüsse für folgende Geräte vorgesehen: Kühlschrank, Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Einbauspülbecken.

Armaturen Standard.

Küchenlieferung bis zu einem Betrag von:

3 ½ Zimmerwohnung CHF 16'000.00

4 ½ Zimmerwohnung CHF 18'000.00

Zusätzliche Anschlüsse für Zusatzgeräte wie Steamer, Combigarerer etc., gehen zu Lasten des Käufers.

PERSONENAUFZUG

Aufzug für 6 Personen (rollstuhlgängig).

MALER- UND GIPSERARBEITEN

Die Innenwände werden mit einem Grundputz versehen, danach mit einem Strukturputz (Abrieb bis 1mm) belegt und 1x mit Dispersion weiss gestrichen. Die Decken werden verputzt und mit einem Spritzputz belegt.

SCHREINERARBEITEN

Wohnungseingangstüren (EI30), schalldämmend mit Türspion und Sicherheitsschloss.

Innentüren in Vollspann furniert oder deckend gestrichen, mit Futter und Verkleidung.

Der Geräteschrank für die Waschmaschine, Tumbler und Lüftung ist im Verkaufspreis inbegriffen. Ausführung & Farbe gemäss Architekturkonzept.

BODENBELÄGE

Bodenbeläge in Wohn- & Esszimmern, Korridor, Küche, Reduit, Nasszellen und Schlafzimmern mit Keramikplatten, Parkett oder Vinyl.

Standardpreis ohne Verlegearbeiten bis CHF 40.00/m².

WANDBELÄGE

Keramikplatten in Nasszellen und Küche.

Standardpreis ohne Verlegearbeiten bis CHF 50.00/m².

METALLBAUARBEITEN

Briefkastenanlage beim Hauszugang.

Balkongeländer mit Tragkonstruktion aus Metall, Handlauf in Inox, Füllungen aus Metall.
Treppenhausgeländer aus Metall mit Handlauf in Inox.

ALLGEMEINE RÄUME

Technische Räume; Betonwände und Decken roh

Elektrische Installationen: Deckenlampen und Steckdosen

Veloabstellplätze sind vorhanden.

Keller Räume

Den Trennwänden zu den einzelnen Kellerabteilen werden mit einem Holzlattensystem erstellt.

UMGEBUNG

Grünflächen südlich, westlich und nördlich

Asphaltbeläge östlich (Einfahrt und Parkplätze)

Pavébelag beim Zugang und Eingang Nord

ENERGIE

Die Wohnanlage wird mit einer Pelletsheizung betrieben

BEMERKUNGEN

Die Ausführungen der nicht erwähnten Arbeitsgattungen erfolgt in konventioneller Bauart, nach den geltenden und anerkannten Regeln der zeitgemässen Baukunst.

Die in den Plänen eingezeichnete, bewegliche Möblierung versteht sich als Einrichtungsvorschlag. Mehrpreise infolge von gewünschten Änderungen gehen zu Lasten des Käufers.

Geringfügige oder wertvermehrnde Änderungen in der Ausführung, Gestaltung und Masse aufgrund technischer, statischer oder ästhetischer Notwendigkeiten, welche baulich weder Nachteile noch Qualitätsminderungen mit sich bringen, bleiben vorbehalten.

Aus diesen Gründen ist der vorliegende Baubeschrieb bis zur Bereinigung seitens aller Beteiligten weder für den Kaufvertrag, noch für das Grundbuchamt verbindlich.

Zahlung

Bei Verurkundung / Verschreibung	20%
Bei Baubeginn	35%
Bei Aufrichte	35%
Bei Bezug / Schlüsselabgabe	10%
Bei Reservation (Vorvertrag)	CHF 25'000.00