

WOHNRAUM
GANSINGEN



Mehrfamilienhaus

Jägersland Gansingen



GANSINGEN

3 x 3 ½ Zimmer
6 x 4 ½ Zimmer
1 x Hobbyraum
13 x TG Parkplätze



Konzept des Neubauprojektes

Das Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 9 Wohnungen à 3.5 – 4.5-Zimmern.

Die Unterniveaugarage wird mit 13 Auto- und genügend Veloabstellplätzen ausgebaut. Auch ein für die familienfreundliche Überbauung angemessener Kinderspielplatz gehört dazu. Die Wohnungen und die Unterniveau-Garage sind durch den Lift oder das Treppenhaus erreichbar.

Über ein Entrée mit integrierter Garderobe gelangt man in einen offenen und modernen Wohn- Essbereich. Durch die offene Anordnung und der zahlreichen Fenster ist die Tagesstimmung jederzeit erlebbar. Alle Wohnungen verfügen über einen grosszügigen Aussenraum (Gartensitzplatz oder Balkon) und die grösseren Wohnungen sind mit zwei Nasszellen ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über ein Reduit mit eigenem Waschturm in der Wohnung und einem Kellerabteil im Untergeschoss. Weiter verfügt die Liegenschaft über 1 Basteiraum, welcher einzeln verkauft wird.

Weitere Details zu den Eigentumswohnungen finden Sie auf den Grundrissplänen und im Baubeschrieb in dieser Broschüre.

Änderungen und Anpassungen bezüglich Farbgebung, Gestaltung und Erstellung der Häuser bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen geben einen weiteren Eindruck über das Projekt, stimmen aber nicht vollständig mit der Ausführung überein. Vorbehalten bleiben allfällige Änderungen aufgrund von Auflagen der Baubehörde.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Durchsicht dieser Dokumentation und dass Sie Ihre Traumwohnung finden.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen, vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden.



Umgebung

Gansingen

Die Gemeinde

Die Aargauer Gemeinde Gansingen liegt im sonnenreichen Fricktal und gehört zum Bezirk Laufenburg im schönen Kanton Aargau. Die Kombination aus dörflichem Charme, engem Gemeinschaftsgefühl, und der unmittelbaren Nähe zu natürlichen Schönheiten macht das Dorf zu einem attraktiven Wohnort. Entdecken Sie Gansingen, einen Ort, wo das Leben noch entspannt und erfüllt ist.

Ausbildung / Schulen

Die Primarschule und der Kindergarten sind nur wenige Gehminuten entfernt. Für die Oberstufe besuchen die Schüler die nahegelegene Oberstufe in Laufenburg.

Lebensmittel

In Gansingen kann im Denner für den täglichen Bedarf eingekauft werden. Grössere Einkäufe können im Laufepark oder Aarepark getätigt werden. (ca. 10 Minuten Fahrt).

Verkehrsanbindung

Gansingen ist durch eine Postautolinie gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an grössere Städte wie Laufenburg und Brugg ist durch diese Linie gesichert, was die Mobilität für Pendler erleichtert. Die Bushaltestelle «Dorfplatz» liegt wenige Gehminuten vor der Liegenschaft.

Freizeit / Kultur

Die Gemeinde liegt inmitten einer atemberaubenden Naturkulisse. Der Jurapark Aargau lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Radtouren ein, ideal für aktive Familien. Ein besonderes Highlight in der Nähe von Gansingen ist der Laubberg, ein beliebtes Ziel für Wanderer und Naturliebhaber. Der Laubberg bietet verschiedene Wanderrouten, die sich durch ihre malerische Schönheit und die Möglichkeit, die ruhige Natur zu geniessen, auszeichnen. Aussichtsturm Chaisachturm.

Lage / Erschliessung

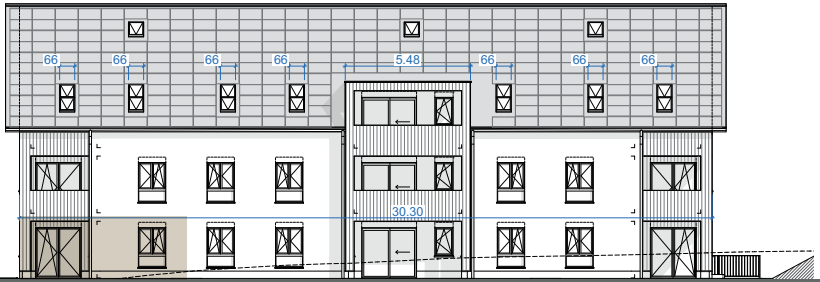
Das Grundstück befindet sich an der Dorfstrasse, an gut besonnener und familienfreundlicher Lage. Das Dorfzentrum ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Das Naherholungsgebiet und die Freizeitmöglichkeiten liegen vor der Tür.

Unter www.gansingen.ch stellt sich Ihnen die Gemeinde ausführlich vor.



WHG 0.1

4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	112 m ²
Garten & Sitzplatz	116 m ²
Etage	Erdgeschoss
Verkauf	CHF 735'000.00

WHG 0.2

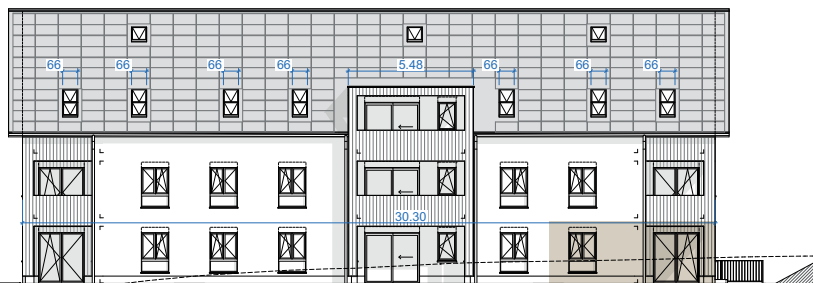
3.5 Zimmer



Zimmer	3.5
Wohnfläche	84 m ²
Garten & Sitzplatz	88 m ²
Etage	Erdgeschoss
Verkauf	CHF 585'000.00

WHG 0.3

4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	112 m ²
Garten & Sitzplatz	107 m ²
Etage	Erdgeschoss
Verkauf	CHF 705'000.00

WHG 1.1

4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	112 m ²
Terrasse	13.62 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Verkauf	CHF 705'000.00

WHG 1.2

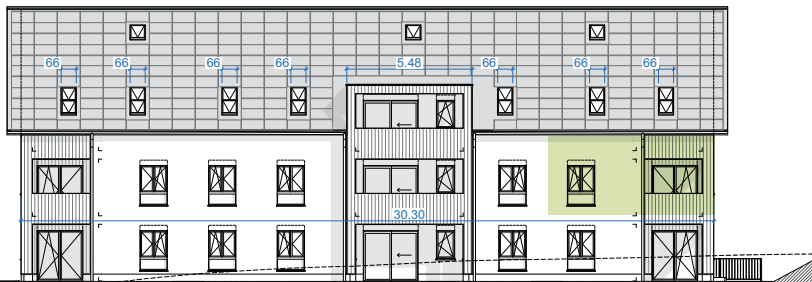
3.5 Zimmer



Zimmer	3.5
Wohnfläche	84 m ²
Terrasse	16.08 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Verkauf	CHF 565'000.00

WHG 1.3

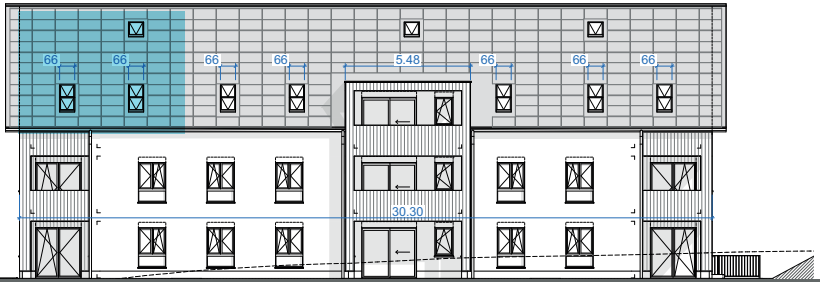
4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	112 m ²
Terrasse	13.62 m ²
Etage	1. Obergeschoss
Verkauf	CHF 705'000.00

WHG 2.1

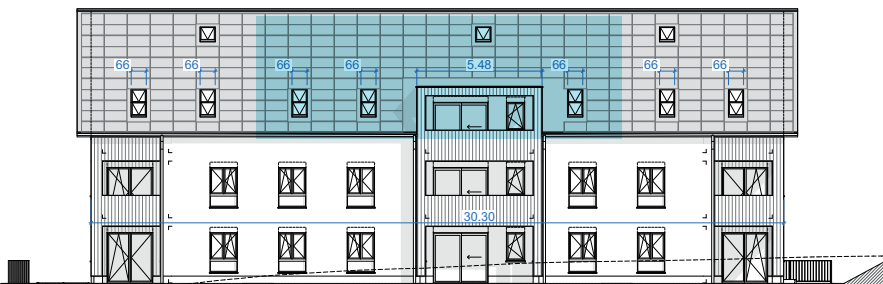
4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	96 m ²
Terrasse	12.06 m ²
Etage	Dachgeschoss
Verkauf	CHF 662'000.00

WHG 2.2

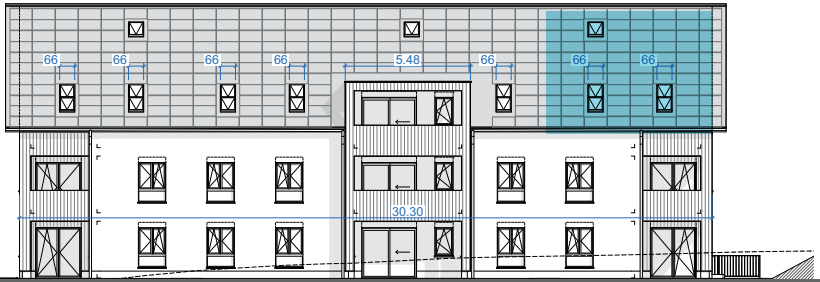
3.5 Zimmer



Zimmer	3.5
Wohnfläche	77 m ²
Terrasse	16.08 m ²
Etage	Dachgeschoss
Verkauf	CHF 545'000.00

WHG 2.3

4.5 Zimmer



Zimmer	4.5
Wohnfläche	96 m ²
Terrasse	12.06 m ²
Etage	Dachgeschoss
Verkauf	CHF 662'000.00



Baubeschrieb

zum Kaufvertrag



Allgemeine Bedingungen

Dem vorliegenden Baubeschrieb liegen die Pläne der Baueingabe vom 08.07.2023 zugrunde. Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertige Produkte.

Der im nachstehenden Beschrieb festgelegte Baustandard gilt als verbindlich

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen entspricht in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht den einschlägigen SIA Normen. Bei der Ausführungsplanung kann es zu Anpassungen kommen, welche Einfluss auf die Nettogeschossflächen haben (max. 3%).

- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten. Normen und Qualitätsvorschriften
- Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.
- Die Gebäude werden nach den Vorschriften und Normen für Eigentumswohnungen erstellt.

Gesetze und behördliche Vorschriften

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten.

Schall- und Wärmeschutz

- Für den Schallschutz massgebend ist die SIA Norm 181, es gelten die erhöhten Anforderungen.
- Für den Wärmeschutz massgebend sind die Empfehlungen der SIA Norm 180.

Umwelt, Bauökologie

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.

Bewilligungen

- Es sind alle Kosten für Bewilligungen und Gebühren enthalten gemäss Normprojekt.

Garantie:

- Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, bzw. der SIA Normen.
- Die Garantiefristen betragen:
 - Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten.
 - 2 Jahre für offene Mängel. Die 2 jährige Garantie wird durch die Handwerker geleistet.
- Vor Ablauf der 2 jährigen Garantiefrist wird ein gemeinsames Protokoll aufgenommen.
- Die Behebung der offenen Mängel wird durch den Architekten organisiert und überwacht.
- Die Garantiescheine verbleiben beim Architekten.

Änderungen

Dieser Baubeschrieb legt den Roh- und Ausbaustandard fest. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bei annähernd gleichwertiger Qualität und Nutzung, bleiben vorbehalten. Allfällige, aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen aufgrund der Detailplanung, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Bauausführung gelten die Ausführungspläne.

Spezielle Bedingungen

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistung ausdrücklich wegbedungen:

- Ablösen von Kittfugen und Sockeln im Bereich Boden Wandanschluss bei schwimmenden Unterlagsböden.
- Risse bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere an Fensterrahmen innen und aussen.
- Haarrisse bis 1mm, welche aus einer Distanz von drei und mehr Metern nicht mehr sichtbar sind.
- Haarrisse im Beton, insbesondere in Einstellhallen und Nebenräumen, bei welchen geringe Mengen an Feuchtigkeit eindringen können.
- Sichtbare Holzoberflächen: Es sind sämtliche natürliche Fehlstellen wie Äste, Risse, Verfärbungen, etc. zu tolerieren.
- Kratzer an Fensterscheiben, die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3 m zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht mehr erkennbar sind (SIGAB).
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne die nötigen Unterhaltsarbeiten und die nötigen Bewässerungen. Allgemeine Flächen werden durch die Hauswartung unterhalten.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt oder Gebrauch, insbesondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf alle Maschinen, Geräte und Apparate gelten die Garantiefristen und Bedingungen des Herstellers.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.
- Auf vom Auftraggeber bzw. Käufer in eigener Regie bestellte und gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch den am Bau beauftragten Unternehmer montiert oder verarbeitet wurden).
- Das Beheben von kleineren Material-, Struktur- und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten aus Handwerksarbeiten.
- Ausblühen von Beton- und Zementplatten
- Absenken von Verbundstein-Belägen, Weganlagen und Rasenflächen im Bereich vorgenommener Aufschüttungen und Hinterfüllungen
- Eine Mängelhaftung der Verkäuferschaft für Schäden und Verunreinigungen an Wand- und Bodenbelägen bzw. für Schäden an zerbrechlichen Gegenständen wie etwa Steckdosen, Fensterscheiben, Plättli, Beleuchtungskörper usw. besteht nur, wenn Schäden bzw. Verunreinigungen bei der Übergabe der Kaufobjekte im Übergabeprotokoll festgehalten sind.

- Vor Ablauf der erwähnten 2-jährigen Garantiefrist für die Bauteile werden die Vertragsparteien über allfällige Mängel ein Verzeichnis aufnehmen. Die Verkäuferschaft wird kostenlos für die Käuferschaft die Unternehmer zur Mängelbeseitigung schriftlich auffordern und die Ausführung überwachen. Die Käuferschaft verpflichtet sich, die Liegenschaft für die Begehung der Garantiearbeiten entschädigungslos auf den festgesetzten Termin zur Verfügung zu stellen. Die Mängel sind schriftlich der Käuferbetreuung zu melden.
- Für allfällige nach Ablauf von 2 Jahren bis zu 5 Jahren nach Arbeitsvollendung zu Tage tretende verdeckte Mängel gilt folgende Regelung: Die Verkäuferschaft selbst leistet keinerlei Gewähr oder Garantien. Die Verkäuferschaft tritt all ihre vertraglichen Ansprüche gegenüber Architekten, Unternehmern, Ingenieuren usw. an die Käuferschaft ab, für gemeinschaftliche Bauteile anteilmässig. Diese hat allfällige Mängel sofort und direkt bei den erwähnten haftbaren Personen geltend zu machen. Soweit Garantieansprüche nicht abtretbar sind, wird die Käuferschaft zur Ausübung der Mängelrechte ohne Mitwirkung der Verkäuferschaft berechtigt.
- Die Garantie für Änderungsarbeiten, die die Käuferschaft direkt beim Handwerker/ Lieferanten in Auftrag gegeben und dem Handwerker/ Lieferanten bezahlt hat, wird seitens der Verkäuferschaft ausdrücklich wegbedungen. Hierfür hat der Lieferant/ Handwerker der Käuferschaft direkt Garantie zu leisten.

Hinweise Baufeuchtigkeit

Neubauten werden vor allem mit mineralischen Baustoffen erstellt. Mineralische Baustoffe werden mit Wasser verarbeitet (Beton, Mörtel, Gipsarbeiten, Unterlagsböden). Ein Teil des Wassers entweicht während der Bauphase. Die Restfeuchtigkeit entweicht während der ersten 2 bis 5 Jahre.

Diese Restfeuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben. Die Baufeuchtigkeit muss durch regelmässiges Lüften abgeführt werden. Die Raumluft muss auch hinter Möbeln zirkulieren können.

In Kellerräumen dürfen keine Materialien gelagert werden, die durch den Einfluss von Feuchtigkeit in ihrem Gebrauch Schaden nehmen können (z.B. Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.)

Hinweise Bodenbeläge:

Schwimmende Unterlagsböden schwinden beim Erhärten und Austrocknen. Bei keramischen Boden- und Wandbelägen sowie bei Natursteinbodenbelägen wäre es daher zweckmässig, die Anschlusskittfugen zwischen Boden und Wand möglichst erst nach 1-2 Jahren zu erstellen. Aus optischen und hygienischen Gründen werden bei unserem Objekt die Kittfugen jedoch vor der Übergabe erstellt. Ein Abreissen der Kittfugen aufgrund des Schwindens des Unterlagsbodens stellt daher für den ausführenden Handwerker keinen Mangel nach SIA dar. Eine andere Regelung, welche durch den Käufer gewünscht wird, muss bis zu dem Termin der Küchenmontage der Bauherrschaft schriftlich mitgeteilt werden.

Parkett als Bodenbelag: Bei der Auswahl von Parkett als Bodenbelag wird der Totalunternehmer eine Garantie auf Bleichung oder Verfärbung des Bodenbelages durch Sonneneinstrahlung, Teppichauflage etc. ablehnen. Parkett ist ein Naturprodukt und unterliegt dadurch ebenfalls mit seinen Ausdehnungen der herrschenden Luftfeuchtigkeit. Durch die absolute Notwendigkeit eines trockenen Untergrundes können weitere Austrocknungskosten (Strom und spezielle Geräte) anfallen, sowie terminliche Probleme in Sachen Bezugstermin entstehen. Für die Normausführung sind alle Kosten der Austrocknung enthalten.

1 Vorbereitungsarbeiten

102 Baugrunduntersuchung

- Geologische Baugrunduntersuchung (gem. Ingenieur)

131 Abschränkungen

- Gemäss behördlicher Vorschriften

132 Baustellenzufahrten und Plätze

- Erstellen der provisorischen Baustellenzufahrt und Plätze inkl. Wiederinstandsetzung im Zusammenhang mit den Umgebungsarbeiten

135 Provisorische Installationen

- Anschlüsse für Bauwasser, Baustellenabwasser und Baustrom

136 Kosten für Energie, Wasser und dgl.

- Verbrauchskosten Bauwasser und Baustrom bis Antritt Nutzen und Schaden

2 Gebäude

201 Baugrubenaushub

- Kompletter Aushub inkl. Hinterfüllen mit Erdmaterial

211 Baumeisterarbeiten

211.0 Baustelleneinrichtung

- Erstellen der notwendigen Bauplatzinstallation

211.4 Baumeisteraushub Kanalisation

- Erstellen aller Aushubarbeiten für Fundamente, Kanalisations- und Werkleitungen
- Erstellen der gesamten Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen gemäss Entwässerungskonzept

211.5 Eisenbetonarbeiten

- Ausführung und Dimensionierung nach den örtlichen Verhältnissen und nach statischen Berechnungen des Bauingenieurs
- Abdichtung gemäss Konzept Bauingenieur
- Aufbau der Konstruktionen, wärme- und schalltechnische Massnahmen nach bauphysikalischen Anforderungen.
- Brandschutz gemäss den behördlichen Vorschriften

Untergeschoss

- Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage mit Beton Schalung Typ 4
- Zugänge und Treppenhäuser, übriger Beton Schalung Typ 2 (keine Sichtschalung)
- Magerbetonschicht ca. 5-10 cm
- Bodenplatte ca. 25 cm stark
- Aussenwände ca. 25 cm stark

Erdgeschoss bis Dachgeschoss

- Geschossdecken in Beton Schalung Typ 2
- Zimmertrennwände grösstenteils in Backstein

Treppen

- Treppen in vorfabrizierten Betonelementen

Umgebungsmauern

- Stützmauern in der Umgebung gemäss Konzept Architekt.

211.6 Maurerarbeiten

Untergeschoss

- Kalksandsteinmauerwerk 12-15 cm, vollfugig gemauert, unverputzt, inkl. Trennlage gegen aufsteigende Feuchtigkeit

Erdgeschoss bis Dachgeschoss

- Zimmertrennwände grösstenteils mit Mauerwerk BN15cm. Gemäss Konzept Ingenieur.

214 Holzbau

- Dachelemente gedämmt mit Isofloc (Zellulosedämmung), sichtbare Massiv holzoberfläche in Fichte
- Aussenwände selbsttragend in Holzrahmenbauweise mit Überdämmung zum Verputzen oder zum Anbringen von Holzfassade.
- Innenseite mit Installationsrost ausgedämmt
- Innenverkleidung aus Gipsplatten zum Verputzen
- Sichtbare Holzverkleidungen an Balkonen und Ostfassade mit Fichtenholz inkl. Oberflächenbehandlung gem. Farbangabe Architekt

221.1 Fenster

Fenster in Holz / Metall

- In der Schweiz produzierte Holz-Metall-Fenster
- Glas: Wärmeschutzverglasung gemäss Energienachweis Bauphysiker (3-Fachverglasung)
- Abdichtung: Fälze mit Gummidichtung, Abdichtung Rahmen zu Wand mit speziellen Fugenbändern
- Öffnungsarten: in den Zimmern und im Essen immer 1 Flügel mit Dreh-Kippbeschlag
- Beschläge: Griffe Mega oder gleichwertig, Bänder nach Standard Fensterbauer.
- Wetterschenkel: nach System Unternehmer, Farbe nach Angabe Architekt
- Farben: Holzoberfläche innen: weiss gestrichen, Metallverkleidung aussen: Farbe nach Angabe Architekt

221.5 Aussentüren in Metall

Hauseingang:

- Blendrahmentüren in Metall, mit Profil- und Bodendichtung, Türblatt Alupan
- Schliessmechanismus mit Mehrpunkt-Sicherheitsschliess-System, Drücker Mega innen und aussen, Langschild oder Rosette mit Drücker und Zylinderausschnitt.
- Wärmedämmwert gemäss Energienachweis, Brandschutzanforderungen gemäss behördlichen Vorgaben, Schalldämmmass gemäss Vorgaben Akustiker
- Oberfläche gestrichen, innen und aussen, Farben nach Angabe Architekt

221.62 Einstellhallentor

- Farbe nach Angabe Architekt
- Elektromechanischer Torantrieb mit Ampel, aussen mit Funksender und Schlüsselschalter, innen mit Bewegungsmelder
- 1 Funkempfänger zu Funksteuerung mit Netzteil und Antenne, pro Einstellplatz ein Handsender

222 Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten für die Flachdach und Balkonabschlüsse in Kupfer oder Aluminium

224 Bedachungsarbeiten (Plastische und elastische Dichtungsbeläge)

Sitzplatz EG

- Voranstrich mit Bitumenemulsion auf Beton
- Einlagige bituminöse Abdichtung vollflächig aufgeklebt
- Schutzschicht
- Zementplatten 50 x 50 cm im Splittbett mit Kreuzfugen
- Aufbordungen / Abschlüsse mit bituminöser Abdichtung und Flüssigkunststoff
- Anschluss an Fenster mit Flüssigkunststoff

- Abläufe wo erforderlich

Balkone

- Untergrund Holzdecke
- Anschluss an Aufbordungen und Fenster mit Flüssigkunststoff
- Speier wo erforderlich
- WPC Terrassenboden

Hauptdach

- Unterdach mit erhöhten Anforderungen gem. Norm.
- Konterlattung und Unterkonstruktion für PV-Anlage
- Indach PV-Anlage, schwarz matt Dachfläche über Einstellhalle
- Untergrund Betondecke im Gefälle, abtaloschiert
- Voranstrich mit Bitumenemulsion auf Beton
- Einlagige bituminöse Abdichtung, wurzelfest, vollflächig aufgeklebt
- Bautenschutz- und Wasserspeichermatte
- Restlicher Aufbau in BKP 421

225.1 Fugendichtungen

- Grundsätzlich werden nur dort Kittfugen erstellt, wo dies zwingend erforderlich ist (so wenig wie möglich, soviel wie nötig)
- Dilatationsfugen bei Materialübergängen
- Innere Kittfugen bei Wand- und Bodenplatten

226.1 Aussenputze

- Mineralischer Grundputz auf Überdämmung Dicke ca. 20 mm
- Fensterbänke aus Aluminium, Farbe nach Angabe Architekt

227.1 Äussere Malerarbeiten

- Anstrich auf Deckputz, Farbe nach Angabe Architekt
- Untersichten Balkone und Dachhimmel gemäss Farbkonzept Architekt
- Sichtbetonoberflächen farblos hydrophobiert

228.2 Lamellen- und Stoffstoren

- Verbund-Rafflamellenstoren Lamellenbreite 70 mm (VR70), Antrieb elektrisch
- Farbton nach Standardfarbkarte der Lieferanten, inkl. End- und Führungsschienen, Farbe nach Angabe Architekt

230 Elektroinstallationen

Allgemein

- Pro Haus eine separate Verteilung, inkl. FI Schalter
- Fundamenterdung
- Anschluss von haustechnischen Anlagen Sanitär/Heizung/Lüftung
- Bauprovisorien
- Montage in den Keller- und Nebenräumen im UG auf Putz, ansonsten unter Putz

Einstellhalle / Umgebung

- Aufbauleuchten, Anzahl und Position gemäss Apparateplan Elektro
- Notleuchten gemäss Vorschrift
- Anschluss Garagentor mit Lichtschranken und Sensor
- Aussenbeleuchtung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter
Genereller Ausbaustandard der Häuser
- Ausbaustandard Schalter und Lichtstellen gemäss Apparateplan Elektro

Untergeschoss

- Vorräum und Treppe: Leuchtenstellen, Steckdosen in genügender Anzahl
- Kellerräume und Technik: FL-Leuchten, Steckdosen in genügender Anzahl

Wohnungen

- Grundlage bildet der Apparateplan Elektro
- Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen.
Aussenbeleuchtung und Aussensteckdose pro Balkon und Sitzplatz.
Sonnerie mit Gegensprechanlage. Pro Wohnung eine Unterverteilung.

240 Heizungsinstallationen

- Anordnung und Dimensionierung nach SIA-Normen
384/201, 380/7, 180 und 181
- Innenaufgestellte Wärmepumpe im Technikraum
- Wärme- und Kälteverteilung
- Bodenheizung im Unterlagsboden eingegossen
- Keine Heizung im Untergeschoss

Dämmung

- Wärme- und Trittschalldämmung gemäss Energienachweis
- Ummantelung aller sichtbaren Leitungen gem. SIA-Norm, PVC-Mantel
- Ummantelung aller Steigleitungen mit Dämmung gem. SIA-Norm,
Drahtumwicklung

244 Lüftungsinstallation

- Abluft in den Nasszellen ohne Befensterung
- Küchen mit Umluft-Ventilatoren in BKP 258 enthalten

250 Sanitärinstallationen / Apparate und Apparatemontage

- Lieferung der Apparate gemäss Apparatliste
- Lieferung und Montage von Vorwandssystemen, inkl. Gipsbeplankung
Kaltwasserleitungen
- Zuleitung bis zum Gebäude in BKP 45

- Kaltwasserverteilung, Druckreduzierventil, Feinfilter, Verteilbatterie
- Ab Verteilbatterie Steigleitungen bis zu den Unterverteilungen
- Pro Wohnung sep. Kaltwasserunterverteilung mit Messung und Abstellhahn
- Ab Kaltwasserunterverteilung PEX-Leitung bis zu den einzelnen Zapfstellen

Warmwasserleitungen

- Warmwassererzeugung (Boiler UG)
- Ab Boiler UG Zirkulationsleitungen bis zu den Unterverteilungen
- Pro Wohnung sep. Warmwasserunterverteilung mit Messung und Abstellhahn
- Ab Warmwasserunterverteilung PEX-Leitung bis zu den einzelnen Zapfstellen

Schmutzwasserleitungen

- Abnahme aller Abwasserstellen pro Wohnung, horizontale Leitungen aus PE-Rohren in Betondecke bis zum Fallstrang eingelegt
- Fallstrang in PE mit Entlüftung über Dach geführt, bis zu Kanalisationsanschluss UK Bodenplatte geführt

Dachwasserleitungen

- Abnahme aller Dachwassereinläufe (Einzelabläufe und Rinnen)
- Fallstrang in PE geführt bis Kanalisationsanschluss OK Bodenplatte

Dämmungen

- Kalt- und Warmwasserleitungen
- Fallstränge Dach- und Schmutzwasser
- Die Leitungen werden entsprechend ihrer Anforderung gegen Kondenswasser, Wärmeverlust und Schall gedämmt/isoliert
- Sichtbare Leitungen mit PVC-Mantel

251 Waschmaschine / Tumbler

- Lieferung und Montage pro Wohnung, 1 x Waschmaschine, 1 x Wäschetrockner

258 Küchen

- Im Kaufpreis enthalten ist eine Küche gemäss Plänen und sep. Detailbeschreibung inkl. Apparate und MwSt.

271.0 Gipserarbeiten

- Aussenwände generell: Spachtelung und Abrieb 1.5mm zum Streichen
- Innenwände generell: Grundputz oder Haftbrücke und Abrieb 1.5mm zum Streichen
- Wände mit Plattenbelag: Spachtelung oder Grundputz und Abdichtung zur Aufnahme der Plattenbeläge
- Kantenschutzprofile an exponierten Stellen
- Schattenfugen oder Schwedenschnitt bei Materialübergängen und Wand/Decke

272.1 Metallbaufertigteile

Briefkastenanlage

- Briefkastenanlage gemäss Post-Norm
- Ausführung: Alu farblos eloxiert oder einbrennlackiert, Farbe nach Angabe Architekt

Diverse Bauteile

- Abfall- und Grüncontainer. Anzahl gemäss bewilligtem Baugesuch und Absprache mit Verwaltung

272.2 Allgemeine Metallbauarbeiten

- Handläufe bei Treppenhaus in Chromstahl
- Geländer im Aussenbereich feuerverzinkt mit Flachstahl 10/40mm Staketen.

273.0 Innentüren aus Holz

Zimmertüren

- Zarge: Stahlzarge verzinkt, Anstrich in Pos. 285
- Türblatt: Röhrenspan, Durchmesser ca. 40mm
- Türoberfläche: Melaminharz beschichtet oder gestrichen, Standard, Farbe nach Angabe Architekt
- Türdichtung: Gummilippendichtung in Zarge, keine Planetdichtungen
- Beschläge: Drücker und Schild Edelstahl matt, Eindrehbänder, matt vernickelt
- Schloss: Einsteckschloss mit Bartschlüssel

Untergeschoss Türen

- Zarge: Stahlzarge verzinkt, Anstrich in Pos. 285
- Türblatt: Röhrenspan Durchmesser ca. 40 mm
- Klimaklasse entsprechend den Anforderungen
- Türoberfläche: Melaminharz beschichtet oder gestrichen, Standard, Farbe nach Angabe Architekt
- Türdichtung: Gummilippendichtung in Zarge, keine Planetdichtungen
- Beschläge: Drücker Edelstahl matt, Mega (oder ähnliches Produkt), Eindrehbänder matt vernickelt
- Schloss: Einsteckschloss mit Zylinderausschnitt

275 Schliessanlage

- Sicherheitsschliessanlage eines anerkannten Lieferanten z. B. Dorma-Kaba, Keso etc.
- Hauseingangstüre, sowie Briefkasten und Garagentor mit gleichem Schlüssel bedienbar

281.0 Unterlagsböden

- Schwimmende Fliess-Anhydrit-Unterlagsböden im EG, OG und DG, Dicke ca. 55 mm
- Dämmungen und Bodenheizung ist in BKP 240 enthalten

281.1 Fugenlose Bodenbeläge

- Monobeton im UG in den Kellerräumen, Hobby und Technik
- Monobeton in der Tiefgarage

281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Bad / WC / Treppenhaus / Reduit

- Keramische Platten, Feinsteinzeug, gemäss Musterkollektion inkl. Sockel und allen Zuschlägen und Nebenarbeiten. Spezielle Abdichtung im Spritzwasserbereich gemäss Norm

281.7 Bodenbeläge aus Parkett

Eingang / Wohnen / Kochen / Essen / Zimmer

- Riemenparkett Eiche, geölt, Format der Riemen ca. 180-200 cm x 16-18 cm, fertig verlegt inkl. Sockel, nach Standard, Auswahl Musterkollektion inkl. allen Zugschlägen und Nebenarbeiten

282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten

Bad / WC

- Keramische Platten, Feinsteinzeug, gemäss Musterkollektion und inkl. allen Zuschlägen und Nebenarbeiten. Spezielle Abdichtung im Spritzwasserbereich, gemäss Norm

285.1 Malerarbeiten innen

Wohnungen:

- Decken Weissputz, gestrichen
- Wände Abrieb, gestrichen
- Stahlzargen gestrichen, Zimmertüren Melaminharz belegt oder gestrichen, Farbe nach Angabe Architekt

Untergeschoss

- Wände roh

Einstellhalle

- Bodenmarkierung, Parkplatznummerierung gemäss Verwaltung

287 Baureinigung

- Periodische Reinigung während der Bauzeit
- Komplette Schlussreinigung des Gebäudes vor der Abnahme, Nachreinigung vor der Übergabe
- Kanalisationsspülung

29 Honorare

- Alle Honorare sind eingerechnet, Ausnahme: Käuferwünsche

4 Umgebung

401 Erdbewegungen

- Terraingestaltung sowie Materialeinbau über Tiefgarage, inkl. Rohplanie

411 Baumeisterarbeiten

- Betonarbeiten für Stützmauern, Rampen, notwendige Kanalisationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes

421 Gartenanlage

- Gemäss Umgebungsplan und behördlichen Vorschriften

Wege und Plätze

- Nach Umgebungsplan und Konzept des Architekten

Sitzplätze

- Zementplatten, in Splitt verlegt

Bepflanzung

- Gemäss Umgebungsplan

423 Spielplatz

- Kinderspielplatz gemäss Bewilligungsaufgabe und Umgebungsplan

Container

- Containerplatz gemäss Bewilligungsaufgabe und Umgebungsplan

443 Elektroanlagen

- Umgebungsbeleuchtung mit Poller oder Kandelaber, gemäss Elektroprojekt

452 Kanalisation

- Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften

453 Sanitär

- Anschluss an das kommunale Netz gemäss örtlichen Vorschriften

458 TV

- Anschluss an das örtliche Kabelfernsehnetz

459 Telefon

- Anschluss an das Telefonnetz der Swisscom

5 Baunebenkosten

51 Baubewilligung, Gebühren

- Gebühren und Abgaben für Werkleitungsanschlüsse (inkl. Kabel-TV) etc. für den Ausbau gemäss Standardbeschrieb
- Gebühren und Abgaben auf Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers

52 Vervielfältigungen

- Für die Bauausführung notwendige Kopien
- Kopien für Käuferänderungen zu Lasten des Käufers

53 Versicherungen

- Gebäude- und Gebäudewasserversicherung inkl. Anmeldung zur Liegenschaftsschätzung

- Von Gesetzes wegen ist das Gebäude gegen Feuer- und Elementarschaden zu versichern. Diese Versicherung wird bereits mit Baubeginn abgeschlossen und geht automatisch mit der Übernahme der Bauten an den Käufer über. Der definitive Wert der Liegenschaft wird später mit einer Gebäudeschätzung durch das Versicherungsamt festgelegt.
- Bauwesen und Bauherrenhaftpflichtversicherung während der Bauzeit
- Freiwillig sind Gebäudewasser- und Gebäudehaftpflicht-Versicherungen. Diese können von der Verwaltung auf das Bezugsdatum abgeschlossen werden.

WOHNRAUM
GANSINGEN



Vermarktung

Gaetano Immobilien GmbH
Technikumstrasse 64
CH-8400 Winterthur

www.gaetano-immobilien.ch
info@gaetano-immobilien.ch

Tel. +41 52 212 17 07