

# BAUPROJEKT BESCHRIEB – ROTEFLEUE

Neubau von 2 MFH, Roteflue in Goldswil



BAUHERRSCHAFT

Einfache Gesellschaft Roteflue  
Stapfacherweg 10, 3805 Goldswil

## LAGE+ERREICHBARKEIT

Goldswil bei Ringgenberg ist eine attraktive, übersichtliche, traditionelle Ortschaft, eingebettet in einer ausserordentlich schönen und vielseitigen Berg- und Seelandschaft im Berner Oberland.

Das idyllische Dorf Goldswil liegt ideal im Zentrum der einmaligen Jungfrau Region, 4 km östlich von Interlaken, an der Hauptstrasse nach Brienz. Goldswil ist eine Ortschaft in der politischen Gemeinde Ringgenberg im Kanton Bern. Das Dorf ist mittlerweile im Einzugsgebiet vom Bödéli (Interlaken), was sicherlich den regionalen Mittelpunkt darstellt. Im Umkreis von wenigen Kilometern gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, viele Gastronomiebetriebe, ein grosses Angebot von Freizeitbeschäftigungen und ein aktives Vereinsleben. Goldswil/Ringgenberg verfügt über eine Primar- und Realschule sowie eine eigene Sekundarschule. Das Gymnasium sowie weitere Schulen befinden sich im nahegelegenen Interlaken.

Ein kleiner Einkaufsladen liegt an der Hauptstrasse im Ortszentrum von Goldswil und ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die ÖV-Anbindung via Bus ist in nächster Nähe vom Haus vorhanden. Der Bahnhof Interlaken Ost ist in 20 Gehminuten erreichbar. Auch ist auf kurzer Distanz eine Anbindung an die Autobahn 8 gewährleistet.

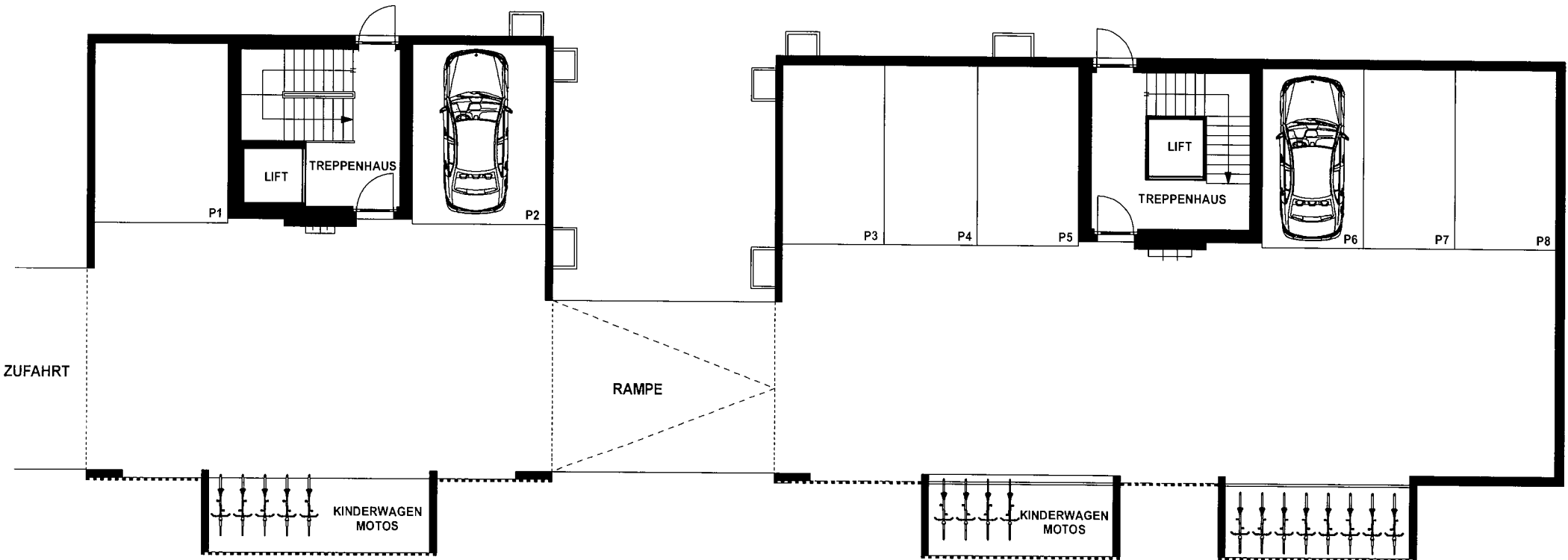
Wenige Gehminuten vom Projektstandort entfernt, erreichen sie die zahlreichen Spazierwege rund um den Kirchhubel mit der Kirchrueine St. Peter und dem Naturbad Burgseeli, den Wanderungen am Waldrand vom Brienergrat entlang. Diese naturnahe Lage lädt zu vielerlei Aktivitäten im Freien ein und bietet einen hohen

Erholungswert. Eine ideale Ausgangslage für Ausflüge, Sport oder tägliche Spaziergänge mit dem Hund.

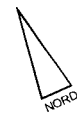
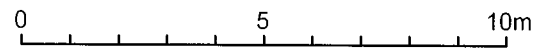
Bei der Planung des vorliegenden Objektes wird grosses Gewicht auf das Barrierefreie und Behindertengerechte Bauen gelegt. Der Erschliessung über ebene Autoabstellplätze und Zugängen ums Haus ab ÖV-Anbindung und Strasse via Lift ist oberstes Ziel.



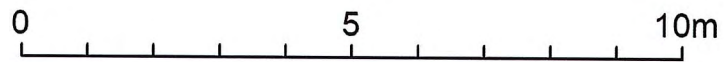
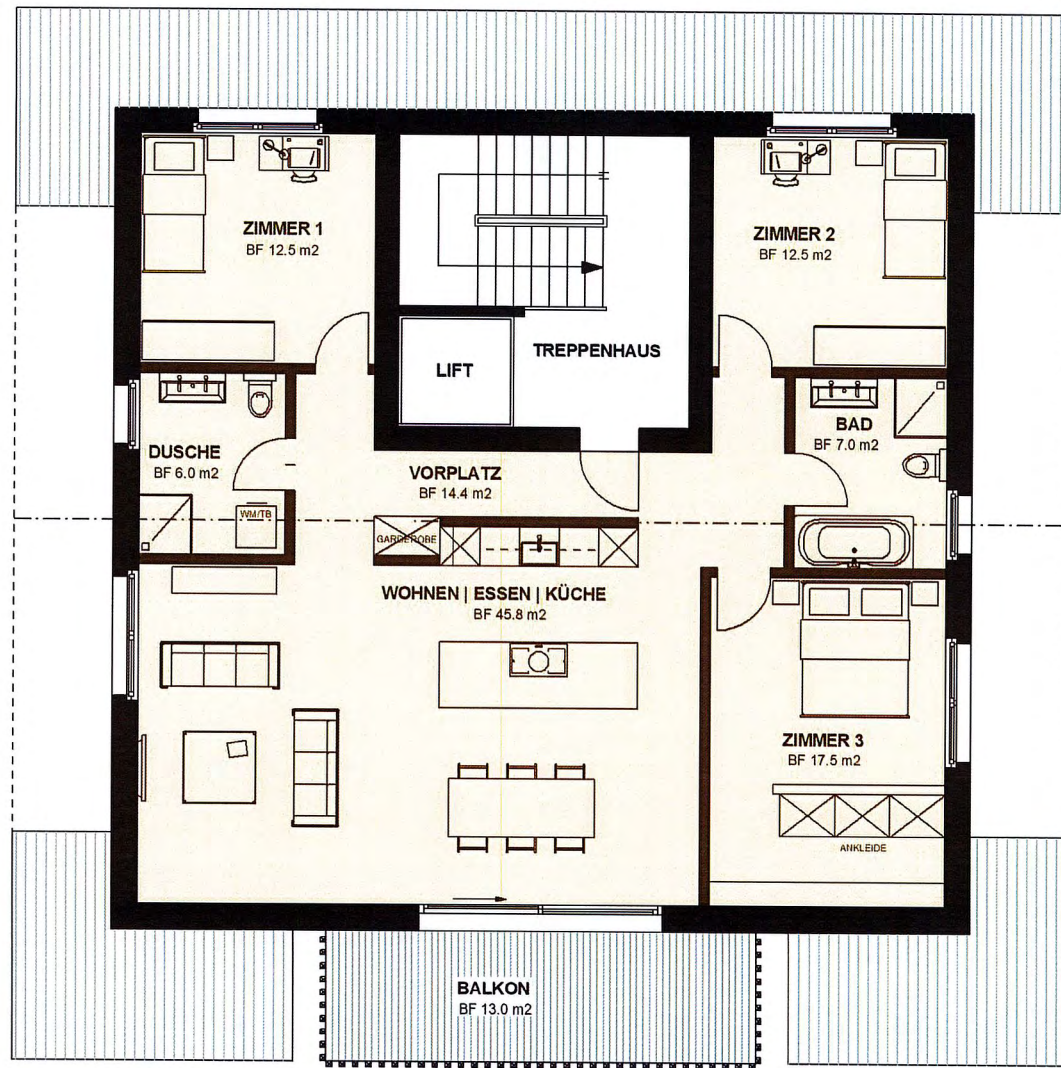




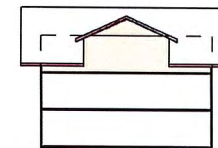
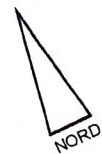
**Haus 1**  
Erdgeschoss



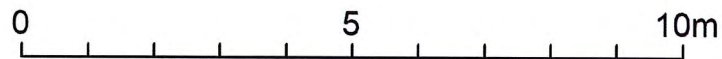
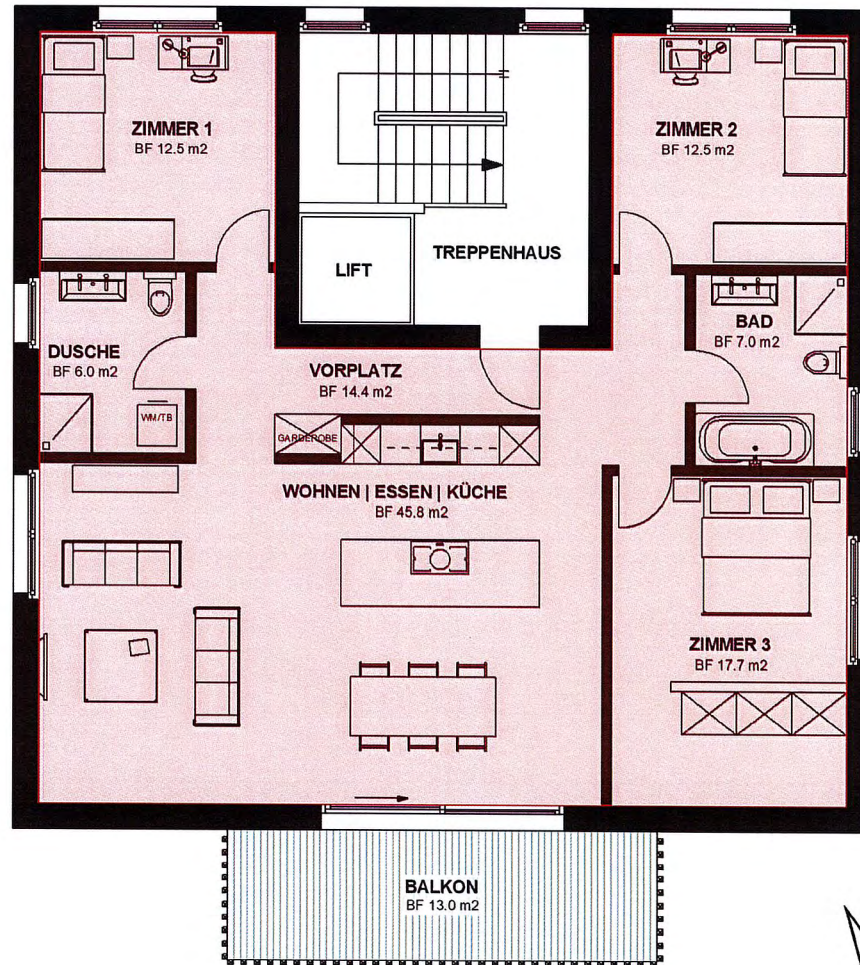
**Haus 2**  
Erdgeschoss



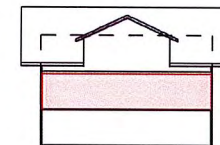
**Haus 1**  
Dachgeschoss



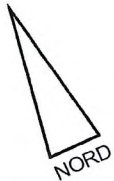
**WOHNUNG 2**  
 4 1/2 Zimmer  
 BGF 138.40 m<sup>2</sup>  
 Balkon 13.00 m<sup>2</sup>



**Haus 1**  
Obergeschoss

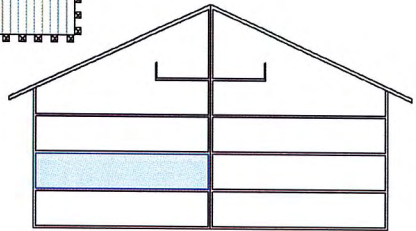
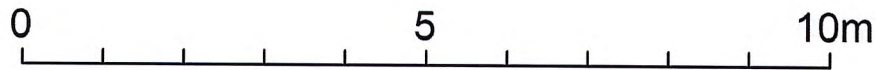


**WOHNUNG 1**  
4 1/2 Zimmer  
BGF 138.40 m<sup>2</sup>  
Balkon 13.00 m<sup>2</sup>



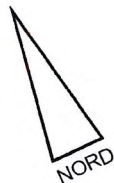
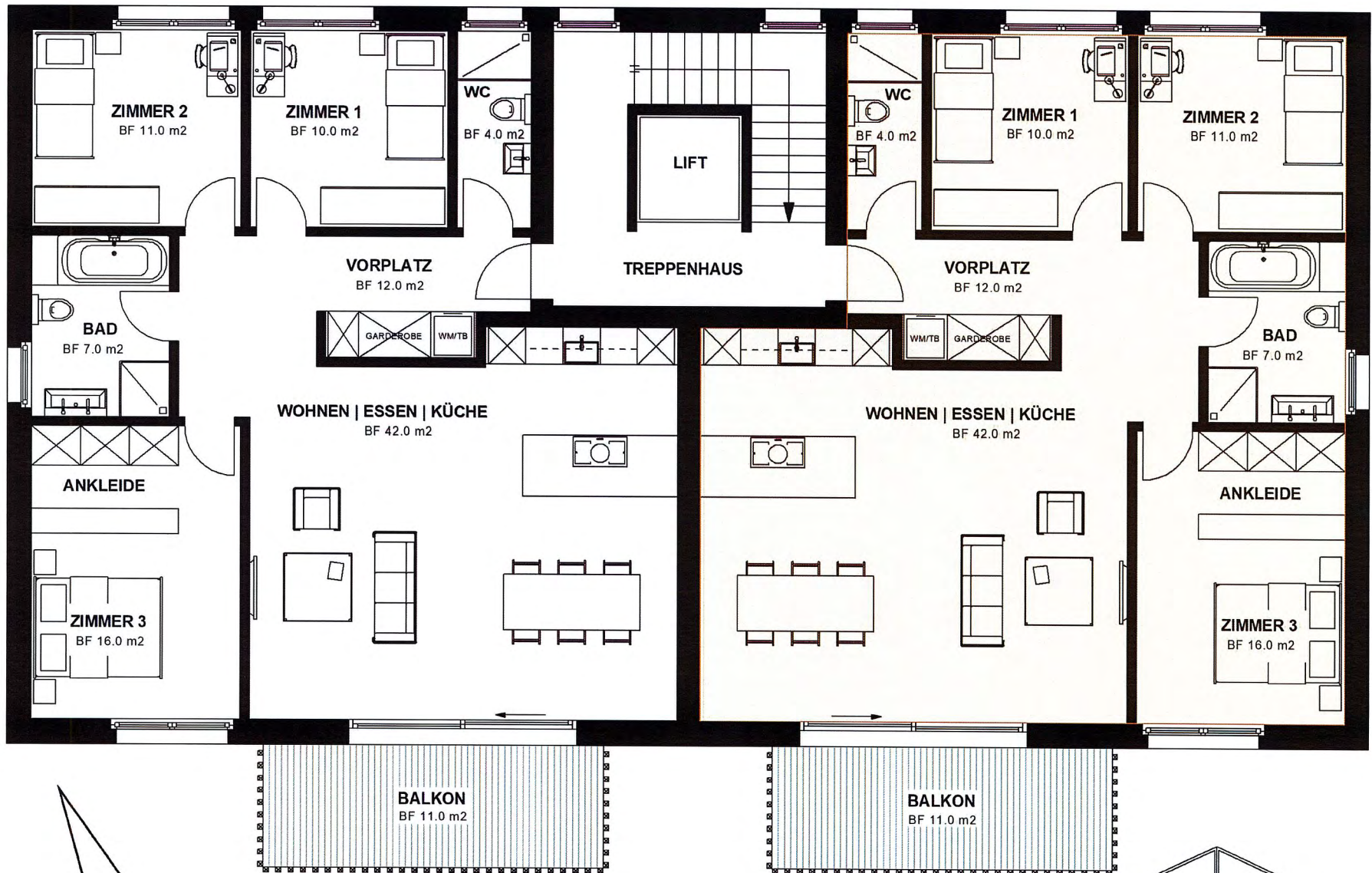
# Haus 2

1. Obergeschoss



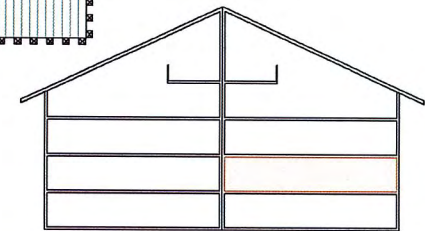
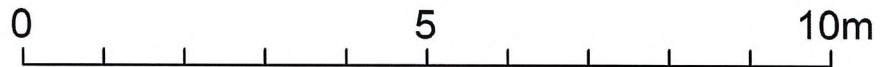
**WOHNUNG 3**

4 1/2 Zimmer	BGF	119.90 m <sup>2</sup>
	Balkon	11.00 m <sup>2</sup>



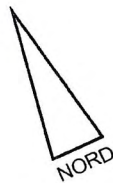
# Haus 2

1. Obergeschoss

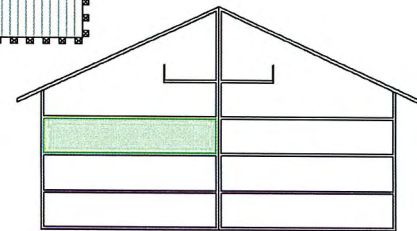
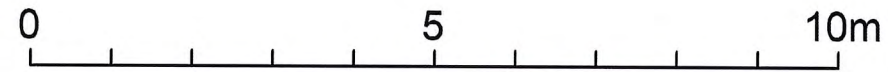


## WOHNUNG 4

4 1/2 Zimmer	BGF	119.90 m <sup>2</sup>
	Balkon	11.00 m <sup>2</sup>

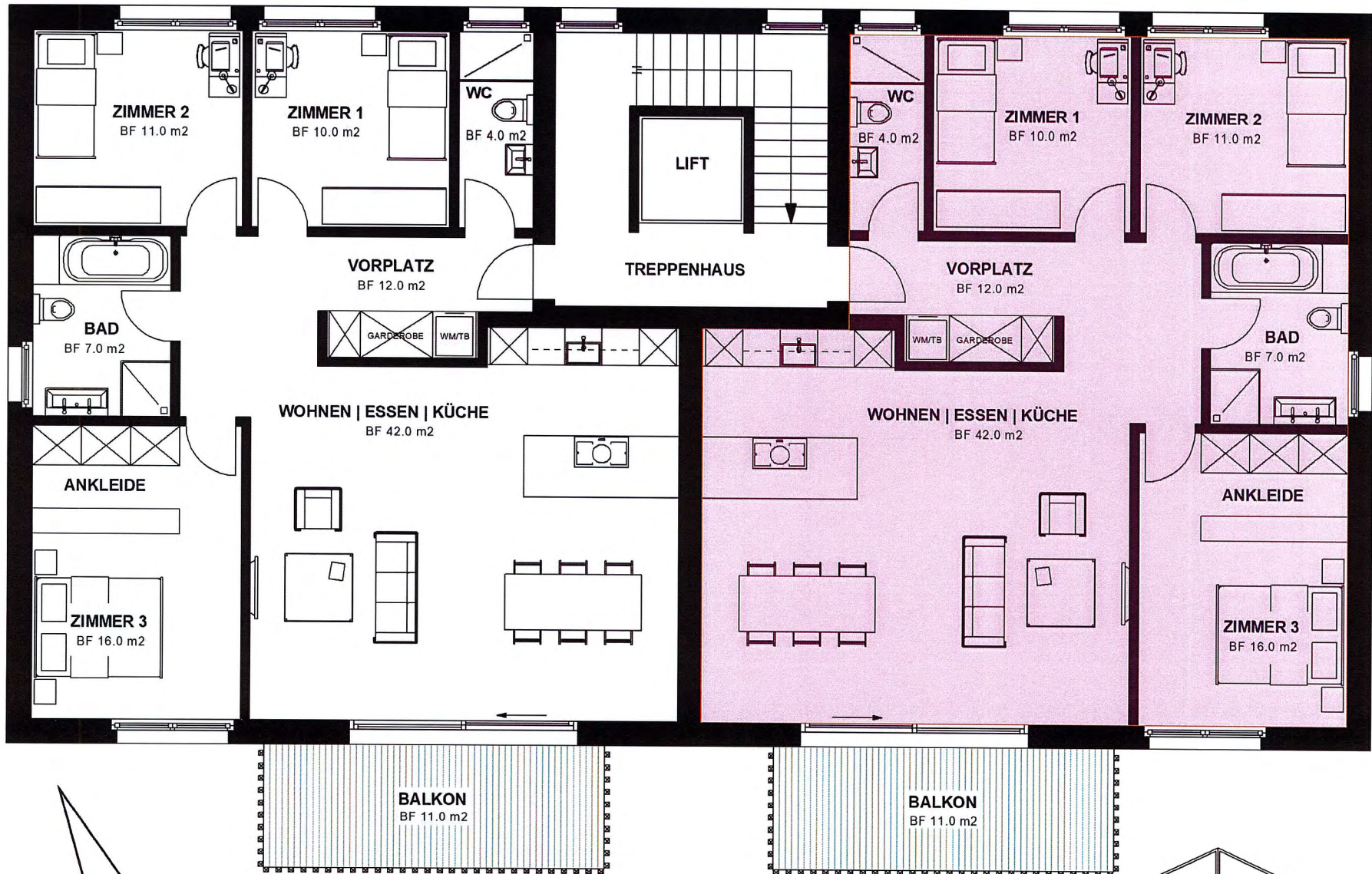


**Haus 2**  
2. Obergeschoss



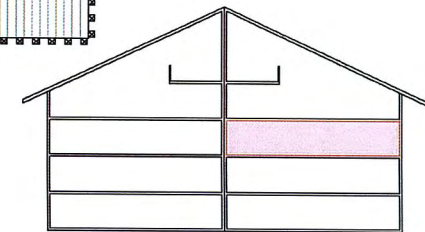
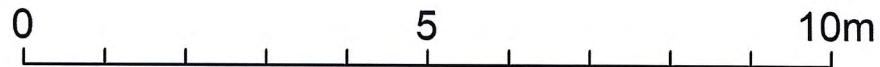
**WOHNUNG 5**

4 1/2 Zimmer	BGF	119.90 m <sup>2</sup>
	Balkon	11.00 m <sup>2</sup>



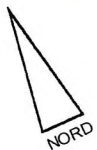
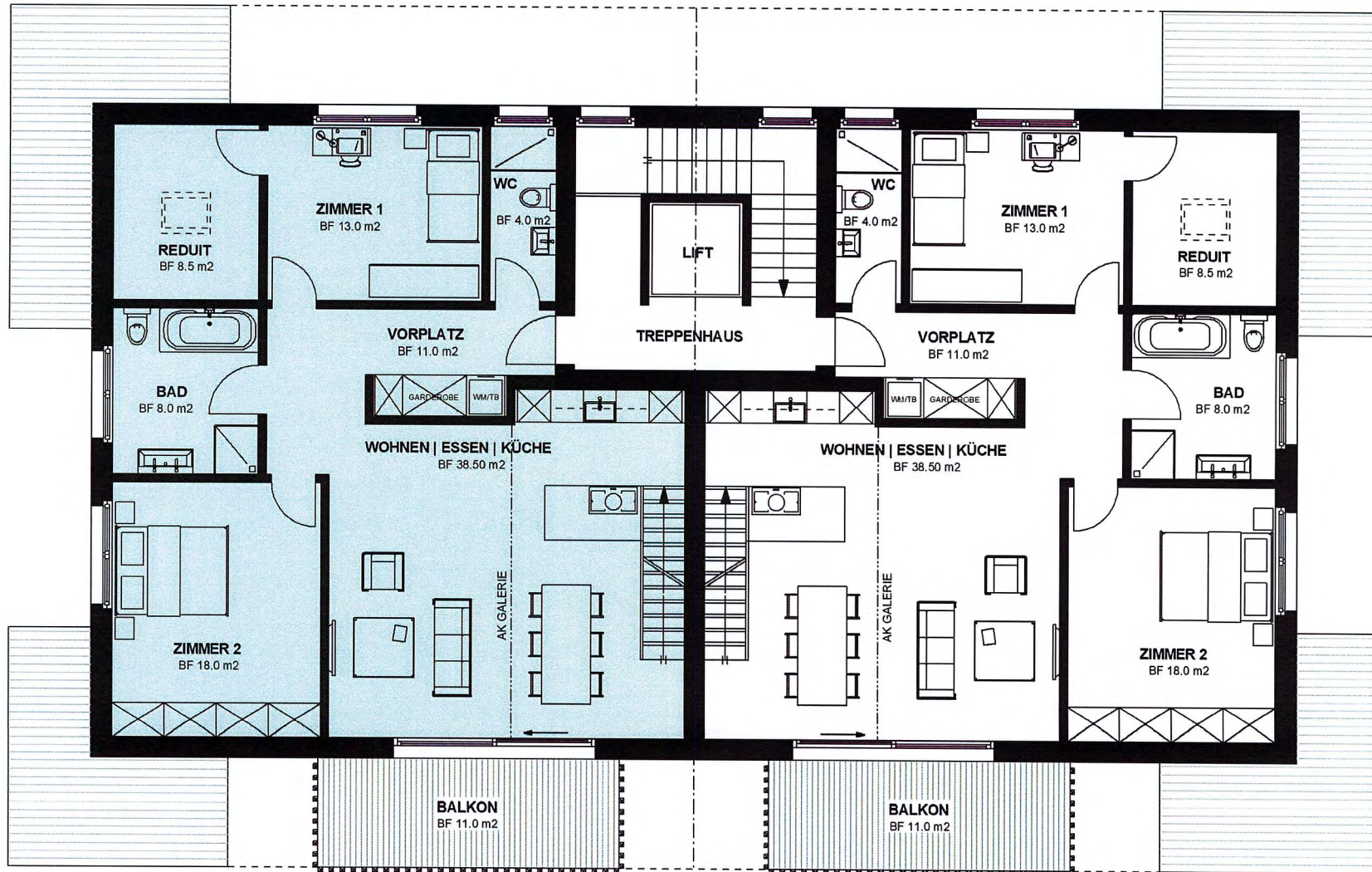
# Haus 2

2. Obergeschoss

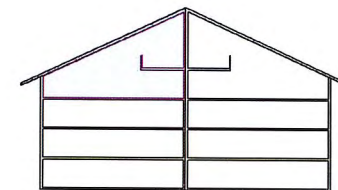
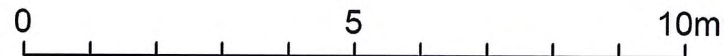


## WOHNUNG 6

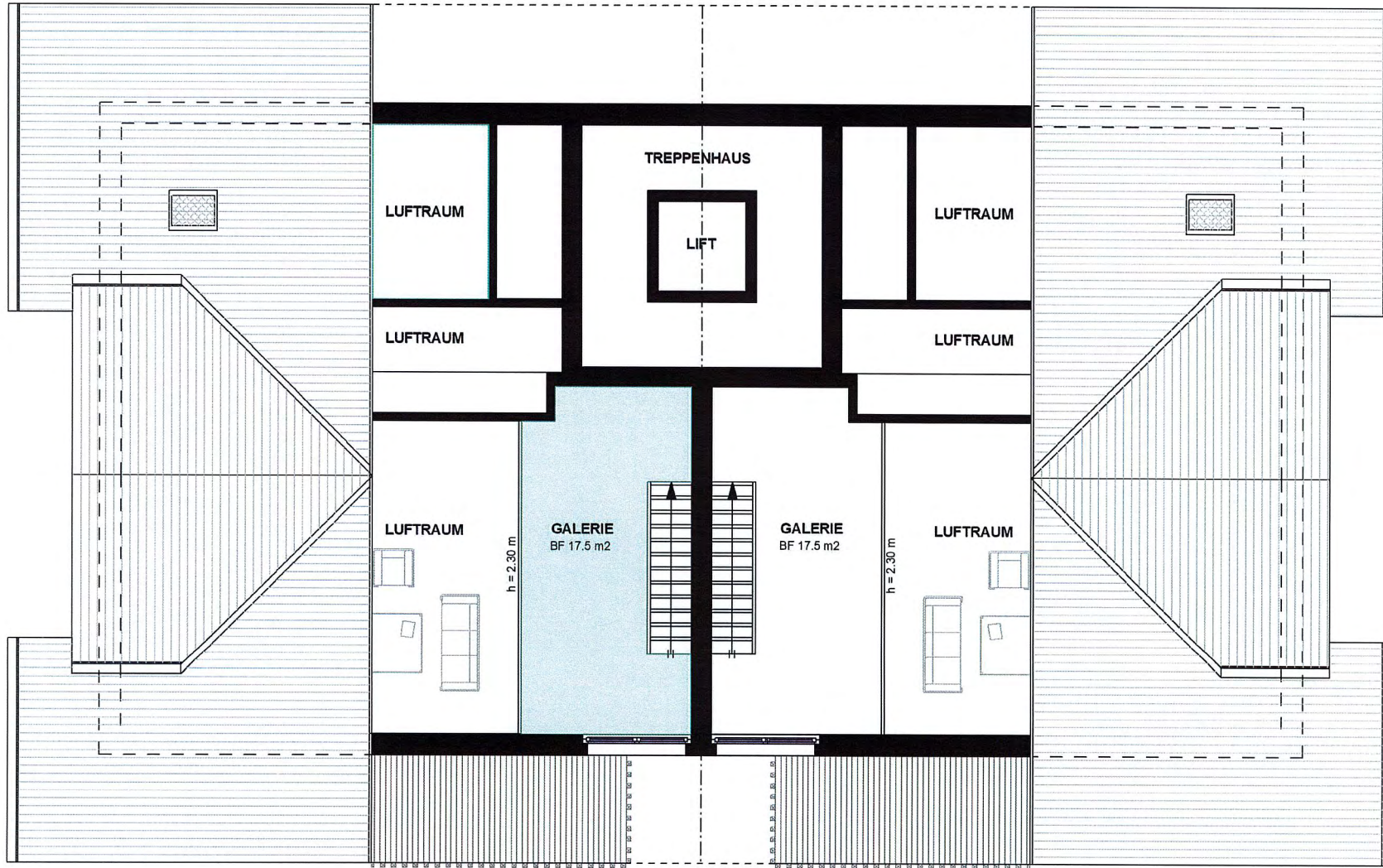
4 1/2 Zimmer BGF 119.90 m<sup>2</sup>  
Balkon 11.00 m<sup>2</sup>



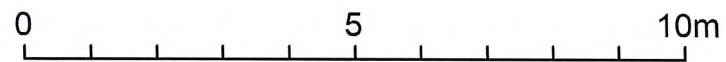
**Haus 2**  
1. Dachgeschoss

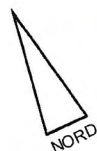
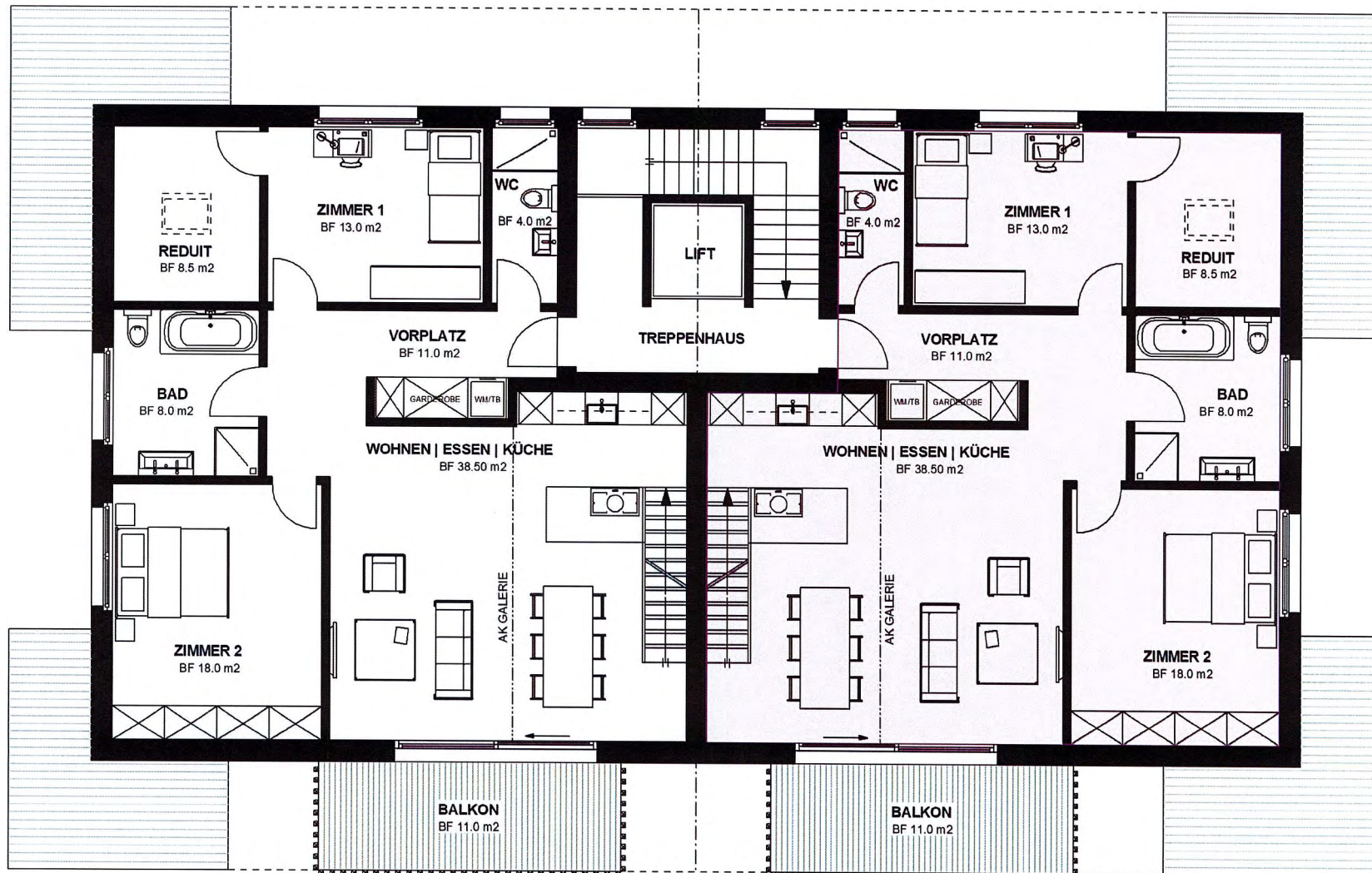


**WOHNUNG 7**  
4 1/2 Zimmer BGF 119.90 m²  
Galerie 17.50 m²  
Balkon 11.00 m²

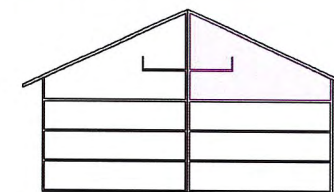
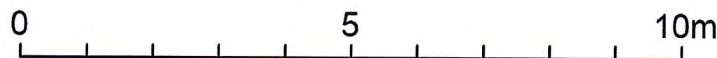


**Haus 2**  
Galeriegeschoss



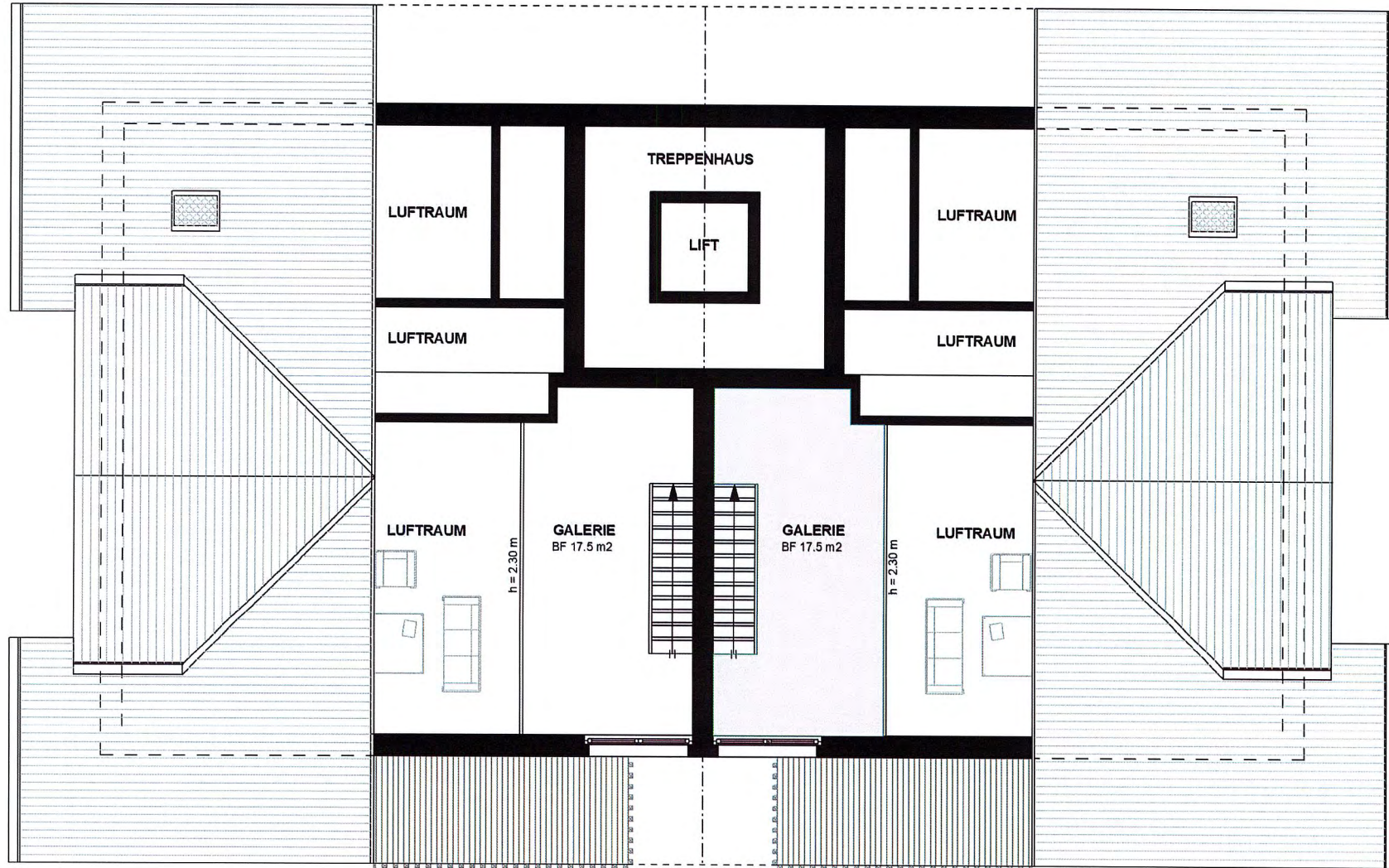


**Haus 2**  
1. Dachgeschoss

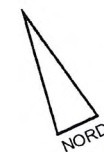
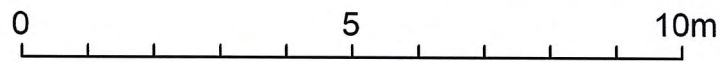


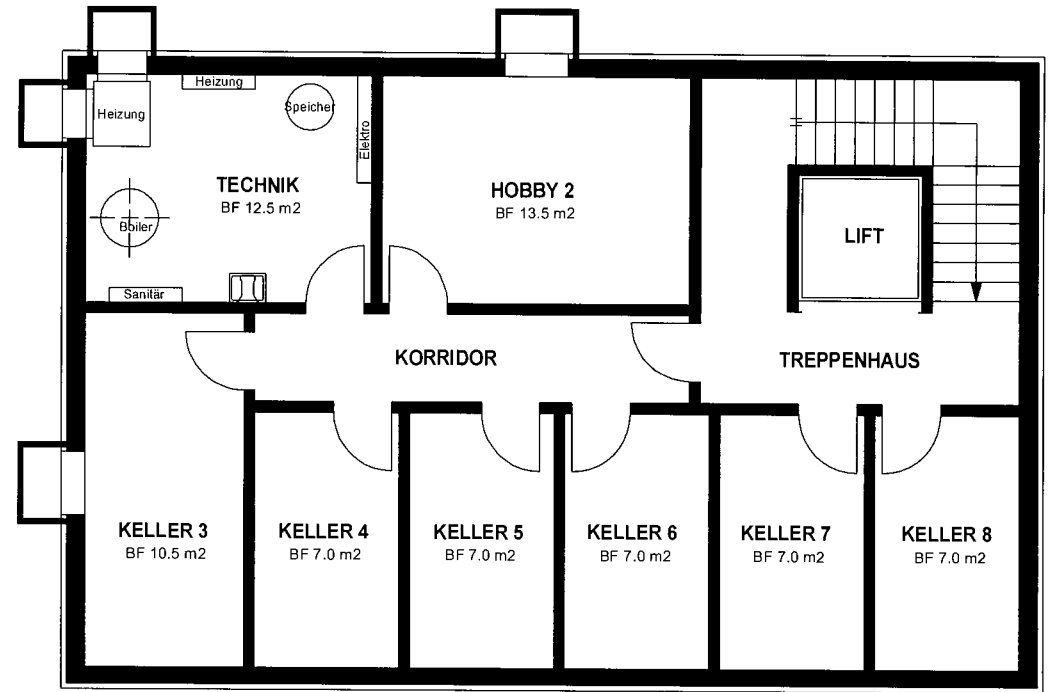
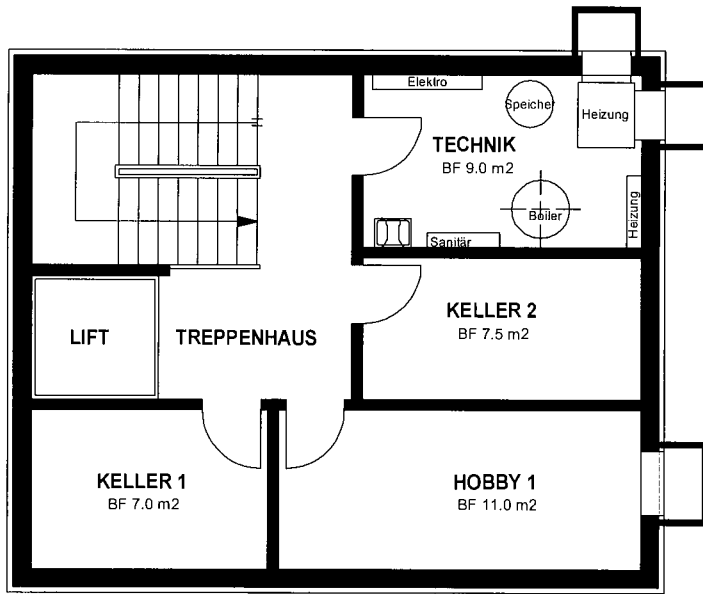
**WOHNUNG 8**

4 1/2 Zimmer	BGF	119.90 m <sup>2</sup>
	Galerie	17.50 m <sup>2</sup>
	Balkon	11.00 m <sup>2</sup>

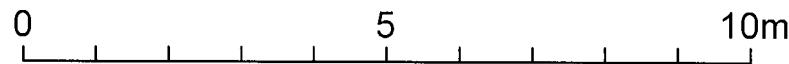


**Haus 2**  
Galeriegeschoss





**Haus 1**  
Untergeschoss



**Haus 2**  
Untergeschoss

# BAUBESCHREIB

## Allgemein

Die Mehrfamilienhäuser werden nach SIA-Norm 261 erdbebensicher gebaut. Die Wohnungen verfügen über hervorragende Schall- und Wärmedämmwerte nach SIA-Norm. Es gelten die Bautoleranzen nach SIA.

## Konstruktion

Untergeschoss und Erdgeschoss Geschossdecke in Beton. Ab 1. Obergeschoss Geschossdecken in Holzkonstruktion, Trittschalldämmung, Fussbodenwärmedämmung, massivem Unterlagsboden. Fassaden in Holzkonstruktion in Niedrig-Energiestandard, mit Klima-Membran für hohe raumklimatische Qualität. Hinterlüftete vorgehängte Aussenhaut mit Holzverkleidung. Tragende Innenwände in massiver Holzkonstruktion. Nicht Tragende Innenwände in schallschützender Leichtbaukonstruktion.

## Dach

Massivholz-Konstruktion als Warmdach, hoch wärmege-dämmt. Alle Spenglerarbeiten in Kupfer-Titan-Zink. Dachflächen-Fenster in Estrichen ca. 50/70 cm

## Keller / Hobbykeller

Böden mit Zementüberzug, Korridor gestrichen. Decken in Beton roh, Wände in Beton oder Mauerwerk roh, Korridor gestrichen. Alle Leitungen sichtbar geführt und vorschriftsgemäss wärmege-dämmt. Hinweis: Kellerräume eignen sich ohne spezielle Massnahmen nicht uneingeschränkt Zur Lagerung von feuchteempfindlichen Materialien und Elektronischen Geräten.

Überbauung Roteflue  
Hauptstrasse 38, 3805 Goldswil  
Einfache Gesellschaft Roteflue  
Stepfackerweg 10, 3805 Goldswil

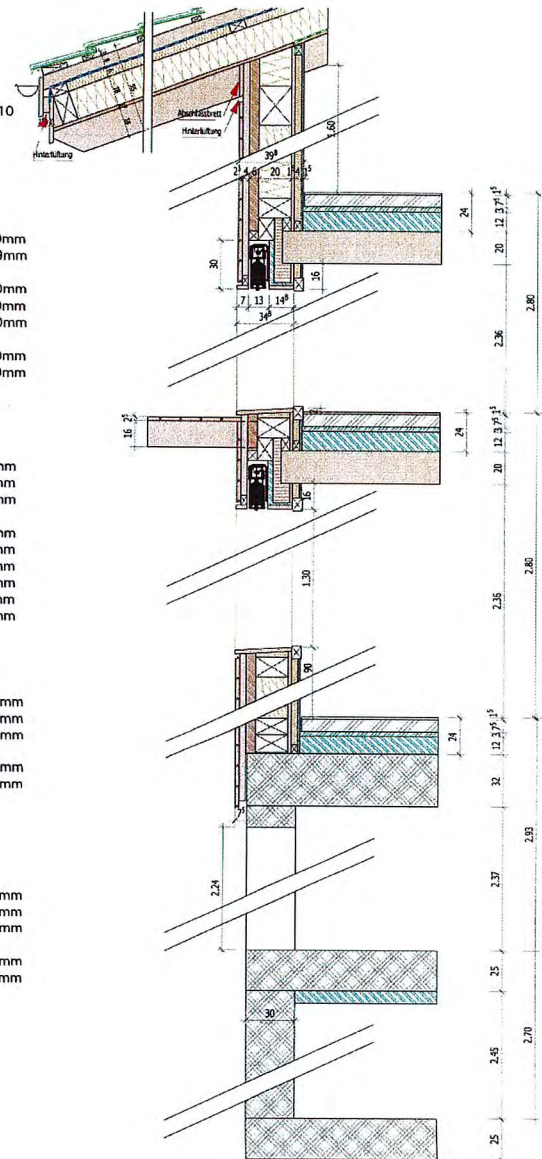
Schnitt + Bodendetail Haus 2 1 : 10

Dachaufbau:	
-Sparrenlage	120/180mm
-3-Schichtplatte	19mm
-Dampfbremse	
-Flumroc Para	180mm
-Querlattung	60/100mm
-Flumroc Typ 3	60mm
-Unterdachbahn	
-Konterlattung	60/80mm
-Dachlattung	30/60mm
-Ziegel	

Wandaufbau:	
-Täfer/ Fermacell	15mm
-Installationsrost	40 /60mm
-Flumroc Typ 1	40mm
-Dampfbremse	
-OSB verklebt	18mm
-Konstruktion	200mm
-Flumroc Typ 1	200mm
-Flumroc Disco	60mm
-Hinterlüftungsrost	40/60mm
-Aussenwandschalung	25mm

Deckenaufbau OG 1 + 2	
-Vollholzdecke	200mm
-Splittschüttung Kähne	120mm
-Isoroll Typ 4	30mm
-Bodenheizung	
-Unterlagsboden	75mm
-Parket/Platten	15mm

Deckenaufbau EG	
-Beton	320mm
-Typ PIR-Alu	120mm
-Roll EPS-T Typ 4	30mm
-Bodenheizung	
-Unterlagsboden	75mm
-Parket/Platten	15mm



## Treppenhaus

Bodenbelag im UG in Beton/Zementüberzug gestrichen. Wände sichtbarbleibendes Mauerwerk abgesackt, gestrichen, Betondecke ebenfalls gestrichen. Ab EG Bodenbelag Etagen Estrichüberzug mit Kugelgarn belegt, Treppenlauf in Feinbeton-Elementen. Treppengeländer pulverbeschichtet, Handlauf CNS. Gemeinsame Briefkastenanlage beim Hauseingang.

## Lift

Rollstuhlgängiger Lift über alle Geschosse, Kapazität 6 Personen (450 kg).

## Fenster

Hochwertige Holz/Metall-Fenster mit schweizer Qualitätssiegel, 3-fach-Isolierverglasung. Pro Raum mindestens ein Drehkippflügel. Wohnzimmer: 1 Parallel-Schiebefensterfront.

## Türen

Hauseingangstüren mit Isolierverglasung. Wohnungseingangstüren mit Sicherheitsverschluss, Drückergarnituren in Edelstahl, Sicherheitszylinder mit je 5 Schlüsseln pro Wohnung kombiniert mit Haustüre, Briefkasten und Keller. Innentüren Futter und Verkleidung in Holz weiss.

## Sonnenschutz

Rafflamellenstoren elektrisch mit Motor in den Wohn-, Schlaf- und Nassräumen. Auf allen Balkonen Knickarmstoren textil, elektrisch.

## Elektro

Alle Wohn- und Schlafräume mit 2-3 Zweifachsteckdosen und mindestens 1 Lampenstelle bzw. geschaltete Steckdose. Bei allen Balkonen eine Nass-Steckdose und eine Lampenstelle. Providerunabhängiger Multimedia-Verteiler mit 1 Multimediaanschluss (Internet, TV, Telefon) im Wohnbereich. Allg. Beleuchtungskörper im UG, Treppenhaus, Korridor Redit und auf Balkon. Alle Kellerabteile je 1 einfacher Beleuchtungskörper und 1 Zweifachsteckdose auf Wohnungszähler geschaltet. Hobbykeller je 1-2 LED-Beleuchtungskörper und 1 Zweifachsteckdosen. Sonnerie- mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner. Leerrohrinstallation E-Mobilität auf allen Einstellplätzen. Es gelten die Ausschreibungspläne des Elektroplaners.

## Photovoltaik

Teilstück Aufdach-Photovoltaikanlage als Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV). 1 Zähler am Netz des Örtlichen Stromanbieters.

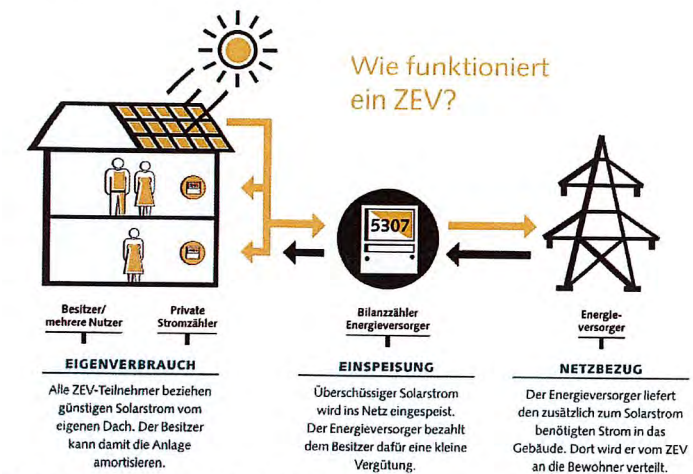


Bild: <https://www.egonline.ch/was-ist-ein-zev>

### **Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung**

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, witterungsgesteuert. Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung, Thermostat gesteuert. Individuelle Messung und Abrechnung des Heizwärme- und Warmwasserverbrauchs, Ablesung zentral.

### **Lüftung**

Abluftgeräte nur in den innenliegenden Nassräumen ohne Fenster.

### **Sanitärapparate**

Sanitärapparate-Ausbau in gehobenem Standard gemäss Apparatelite Lieferant inkl. Armaturen und Garnituren. Bodenebene Dusche mit Bodenablauf. Siehe Visualisierung.

### **Waschen**

Eigene Waschmaschine/Wäschetrockner oder Kombigerät zu jeder Wohnung.

### **Küche**

Einteilung nach Küchenplan. Möbelfronten in Kunstharz matt, Farbe nach Wahl, Arbeitsfläche in Naturstein. Rückwand in WSP-Dekor (Verbundwerkstoff), Farbe nach Wahl. Einbauspülbecken in Edelstahl. Alle Geräte Marke Siemens, Glaskeramikkochfeld Induktion mit integriertem Dampfzug, Einbaubackofen. Einbau-Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler. Siehe Visualisierung

### **Bodenbeläge**

Wohn- und Schlafräume: Eichenholz-Parkett geölt, gefast, Fussleisten in Holz weiss. Sanitärräume: Keramische Platten nach Kollektion. In Estrichen Dachwohnungen Mehrschichtplatten als Bodenbelag.

### **Wandbeläge**

Wohn- und Schlafräume: Vollabrieb 1,5 mm naturweiss. Hinweis: Unebenheiten, die im Streiflicht Schattenwürfe bilden, sind nicht auszuschliessen. Sanitärräume: Keramische Platten nach Kollektion gemäss Detailplan Sanitärbereiche.

### **Deckenbeläge**

In allen Räumen Vollholzdecke natur. Im Dachgeschoss Vollholzplatten und Konstruktion natur. Auf Kundenwunsch mit Aufpreis auch weiss möglich.

### **Schreinerarbeiten**

Einbaugarderoben nach Plan, Ausführung in Melaminharz-industriebelegt weiss oder Küchenfarbe. Vorhangschienen/System, ist durch Käuferschaft zu erbringen.

### **Einrichtung**

Bei den in den Grundrissen eingezeichneten Möblierungsvorschlägen und Raumbezeichnungen handelt es sich um eine mögliche Variante. Die Möblierung ist nicht im Preis inbegriffen. Auch sind abweichende Ausstattungen von Bädern und Küchen nach Rücksprache möglich. Eine allfällige Kostenfolge muss vorgängig geprüft werden.

### **Baureinigung**

Bau-Endreinigung vor Wohnungsübergabe.

Hinweis: Baureinigung durch professionelle Reinigungsfirma.

### **Fahrräder/Autoabstellplätze**

Fahrradabstellplätze und Kinderwagen gedeckt gegenüber

Hauseingang. Autoabstellplätze gedeckt ebenerdig.

Pro Haus 1 Besucherparkplatz an Seite von Haus 1. Die

Durchfahrtshöhe beträgt ca. 2.20 m.

### **Gartenanlage/Umgebung**

Restliche Fläche für gemeinsame Nutzung als Spielfläche

bzw. Begegnungszone. Der gedeckte Hauszugang ist

hindernisfrei zu erreichen und mit festem Belag ausgestattet.

Zentrale Abfallsammelstelle mit Container bei der Einfahrt ab

der Hauptstrasse rechts. Rasenflächen und extensiver

Blumenwiese sowie Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern

und Bäumen gemäss Konzept Gartenbauer.

3800 Interlaken, 27.02.2026







# **BEDINGUNGEN ZU KAUFPREIS**

## **1 Verkaufsbasis**

- 1.1 Verkauf schlüsselfertig: Beurkundung Kaufvertrag mit Baubeschrieb und Plänen
- 1.2 Reservation:  
Das Objekt gilt als reserviert, wenn der Reservationsvertrag allseitig unterzeichnet und die Anzahlung bei der Verkäuferin eingegangen ist.
- 1.3 Anzahlungen/ Zahlungsmodalitäten:
  - bei Unterzeichnung Reservationsvertrag  
5% des Kaufpreises
  - bei Beurkundung Kaufvertrag 35% des Kaufpreises
  - nach Abdichtung des Daches (Unterdach)  
30% des Kaufpreises
  - bei Bezugsbereitschaft 30% des Kaufpreises
- 1.4 In den Verkaufspreisen sind folgende Kosten **inbegriffen**:  
Baubewilligungsgebühren, sämtliche Anschluss- und Einkaufsgebühren, Parzellierungskosten, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflicht während der Bauzeit, sämtliche Vervielfältigungskosten (Plankopien etc.).
- 1.5 In den Verkaufspreisen **nicht inbegriffen**:
  - Änderungen und Ausbauwünsche der Käuferschaft
  - Notar und Grundbuchgebühren, ca. 0.7% des Kaufpreises
  - Handänderungssteuern 1.8% des Kaufpreises (bis Kaufpreis CHF 800'000 keine, wenn Erstwohnung).  
Autoabstellplätze und Hobbykeller sind 100% steuerpflichtig, da diese Einheiten nicht dem Wohnzweck dienen.

## **2 Anmerkungen**

- 2.1 Änderungen oder Ergänzungen im Baubeschrieb und in der Ausführung, welche die Qualität, die Konstruktion und die

betrieblichen Abläufe der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben der Verkäuferschaft vorbehalten und müssen der Käuferschaft nicht aufgezeigt werden.

- 2.2 Der Baubeschrieb hat die grössere Verbindlichkeit als die Pläne.
- 2.3 Allfällige, in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Möbel, sind im Preis nicht inbegriffen.
- 2.4 Für Planung und Realisierung des Bauvorhabens werden folgende Gesetze und Normen berücksichtigt:
  - Allg. Baugesetzgebung, Vorschriften Baubewilligung und Auflagen
  - SIA- und SUVA- Normen

## **3 Änderungen und Ausbauwünsche**

- 3.1 Das Budget für Beratungsgespräche mit der Fachperson richtet sich nach Wohnungsgrösse: für 3.5-Zi 7h, für 4.5-Zi 9h. Die daraus resultierenden Entwürfe und Planänderungen werden im Stundenaufwand zu CHF/h 125 exkl. MwSt. verrechnet.
- 3.2 Ausbauwünsche dürfen weder der Bauordnung/Baubewilligung widersprechen noch Erschwernisse im Ausführungsablauf, der Arbeiten oder eine wesentliche Umgestaltung des Bauobjektes mit sich bringen. Die Umgestaltung von Nasszellen und Küchen können nur beschränkt berücksichtigt werden (Gebäudeakustik/Installationen). Änderungen der Raum-, Dispositions- und Leitungskonzepte sind kostenpflichtig. Für Terminverzögerungen, die durch Ausbauwünsche entstehen, haftet der Käufer selber. Im Hinblick auf Bestelltermine ist das Bauprogramm der Bauherrschaft massgeblich.

- 3.3 Ausbauwünsche wie Beläge, Elektroinstallationen, Küche, Sanitärapparate und Farben sind von der Käuferschaft, mit den Vertragsunternehmern der Verkäuferschaft direkt als separate Aufträge (Werkverträge) zu beauftragen. Sie können nur ausgeführt werden, wenn die Käuferschaft eine Offerte schriftlich und rechtzeitig angenommen und die Verkäuferschaft, respektive die Bauleitung entsprechend informiert wurde. Die resultierenden Kosten werden der Käuferschaft separat verrechnet. Die Bezahlung von allfälligen Mehrkosten erfolgt bei Bezugsbereitschaft.
- 3.4 Eigenleistungen durch die Käuferschaft (Material- oder Gerätelieferungen, Ausführungsarbeiten) sind nicht vorgesehen. Allfällige Minderkosten durch Eigenlieferungen oder Leistungen oder der gänzliche Verzicht werden der Käuferschaft mit 60% der Budgetpositionen gutgeschrieben.
- 3.5 Aus Änderungen resultierende Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser, Strom usw.) gehen zu Lasten der Käuferschaft.
- 3.6 Die Käuferschaft enthält sich jeglicher direkten Anweisungen an die Handwerker und Lieferanten und anderen auf der Baustelle beschäftigten Personen.

#### **4 Bezugstermin**

- 4.1 30. November 2027 dieser Termin wird nach dem Verkauf der Wohnungen (Baubeginn voraussichtlich früh Sommer 2026) nochmals bestätigt. Stand heute jedoch verlässlich.

Alle Angaben sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

3800 Interlaken, 27.02.2026

## KONTAKT

**Objekt:** Überbauung MFH Rotenflue,  
Hauptstrasse 38, 3805 Goldswil

**Ersteller:** Einfache Gesellschaft «Rotenflue»,  
p. A. Feuz Holzbau + Bedachungen GmbH,  
3805 Goldswil

**Planung:** Zumbühl Architekten GmbH  
Zumbühl Alain  
Mittlere Strasse 3a, 3600 Thun

**Kontakt:** Brigitte Henggi  
Tel. 031 771 35 70  
Natel 078 825 55 89  
[info@immohenggi.ch](mailto:info@immohenggi.ch)