

## ÖPIS GUETS...

Mehrfamilienhaus im  
Spiezwiler

Frutigenstrasse 22, 3700 Spiez

Infos unter 033 655 03 03  
oder [www.villa-casa.ch](http://www.villa-casa.ch)

# ÖPIS GUETS...

## Wohlfühlen in einer einzigartigen Umgebung

Die Überbauung Schönblick ist auf dem Gelände des früheren Restaurant „Rössli“. Von Ihrem neuen Zuhause sind Sie in wenigen Gehminuten beim Volg Laden, bei der Bäckerei Felder, der Landi für den täglichen Einkauf oder Ihre Kinder beim nahegelegenen Kindergarten und Schulhaus. Die Bushaltestelle Rössli ist vis à vis und die Autobahnauf- sowie -ausfahrt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Einwohnergemeinde Spiez besteht aus fünf Bäuerten: Spiez, Einigen, Hondrich, Faulensee und Spiezwiler. Sie liegt am Südufer des Sees und erstreckt sich über zehn Kilometer, vom Gwattzentrum bis zum Krattiggraben in Faulensee. Spiez ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Thun, Bern, Interlaken und Brig sind in wenigen Bahnminuten erreichbar.



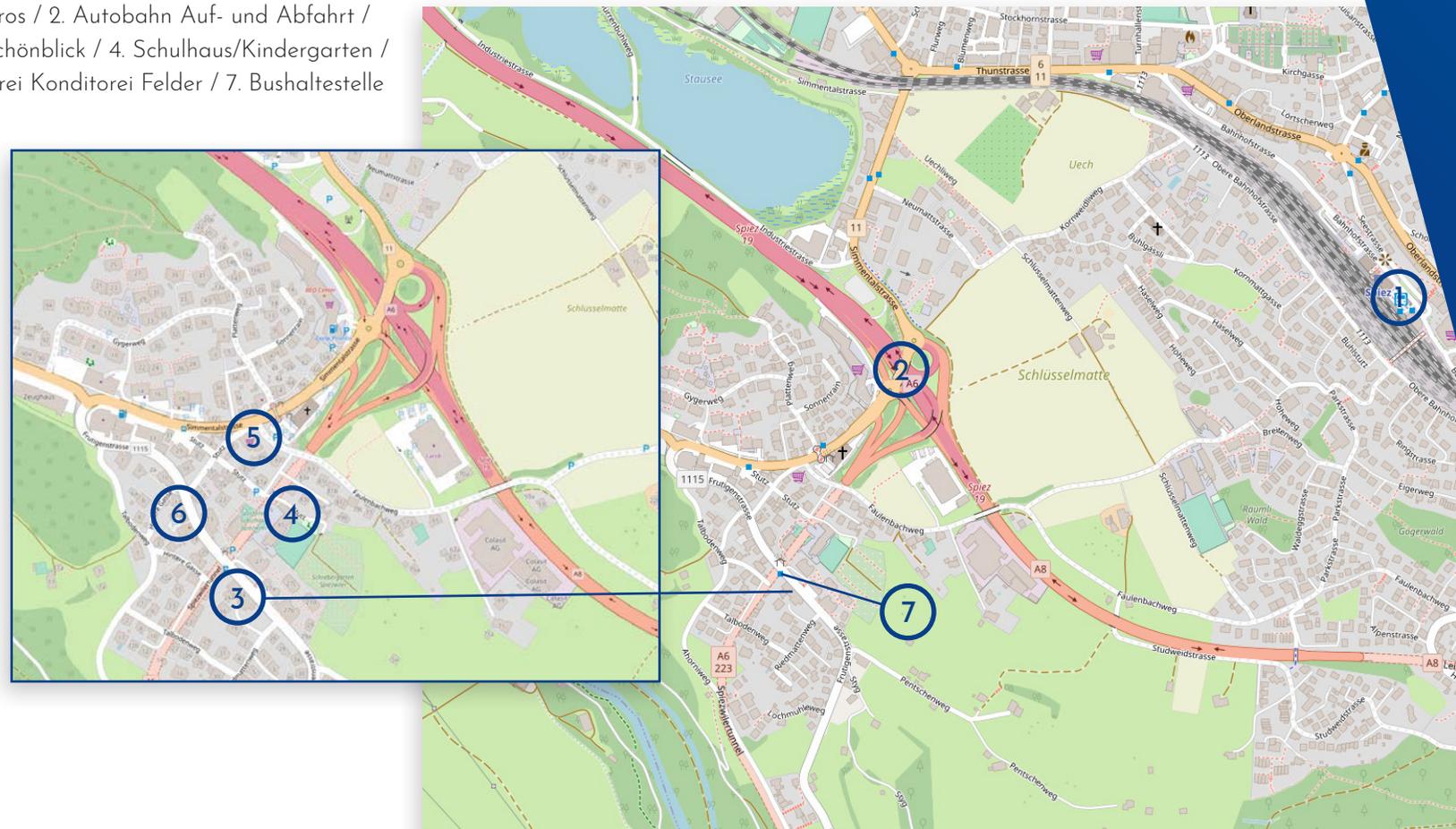
# ÖPIS GUETS...

## Lageplan

Die Gemeinde Spiez liegt direkt am Thunersee und bietet vielfältige Freizeitangebote, sei es an einem freien Tag im Spiezer-Seebad, einer Schifffahrt auf dem Thunersee oder bei einem Spaziergang durch die Bucht. Mit dem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und der Post ist für eine hohe Lebensqualität gesorgt. Spiez gehört mit über 13 000 Einwohnern zu einer der grössten Gemeinden am Thunersee.

Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Spiez hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +0.5% pro Jahr auf 13'010 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 15.4% (Kanton: 15.6%).

1. Bahnhof & Migros / 2. Autobahn Auf- und Abfahrt / 3. Überbauung Schönblick / 4. Schulhaus/Kindergarten / 5. Volg / 6. Bäckerei Konditorei Felder / 7. Bushaltestelle



# ÖPIS GUETS...



Wohnung Nr. 4

# ÖPIS GUETS...



Wohnung Nr. 5

# ÖPIS GUETS...

## Übersicht | Situation

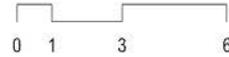


# ÖPIS GUETS...

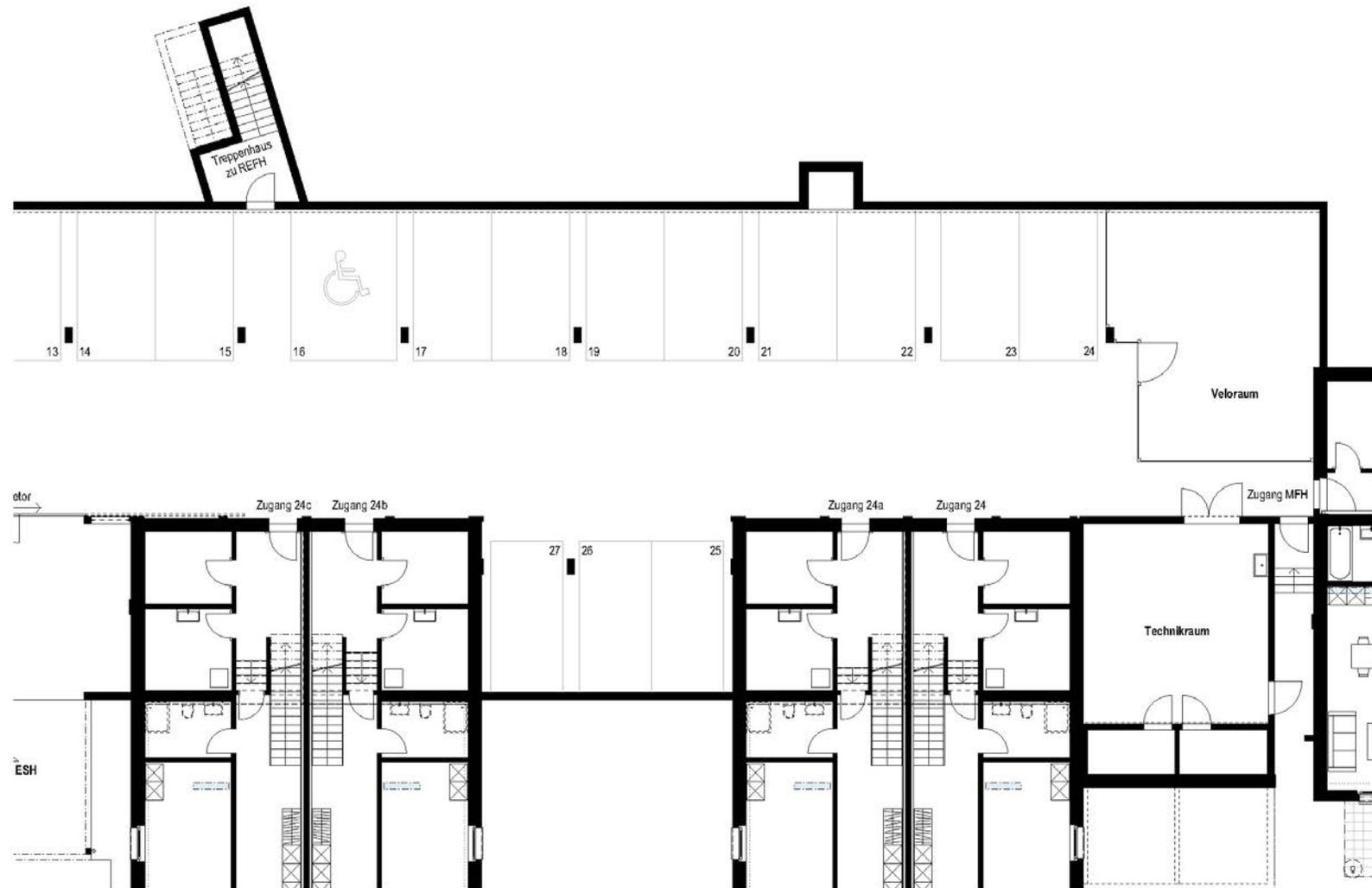


# ÖPIS GUETS...

## Einstellhalle



# ÖPIS GUETS...



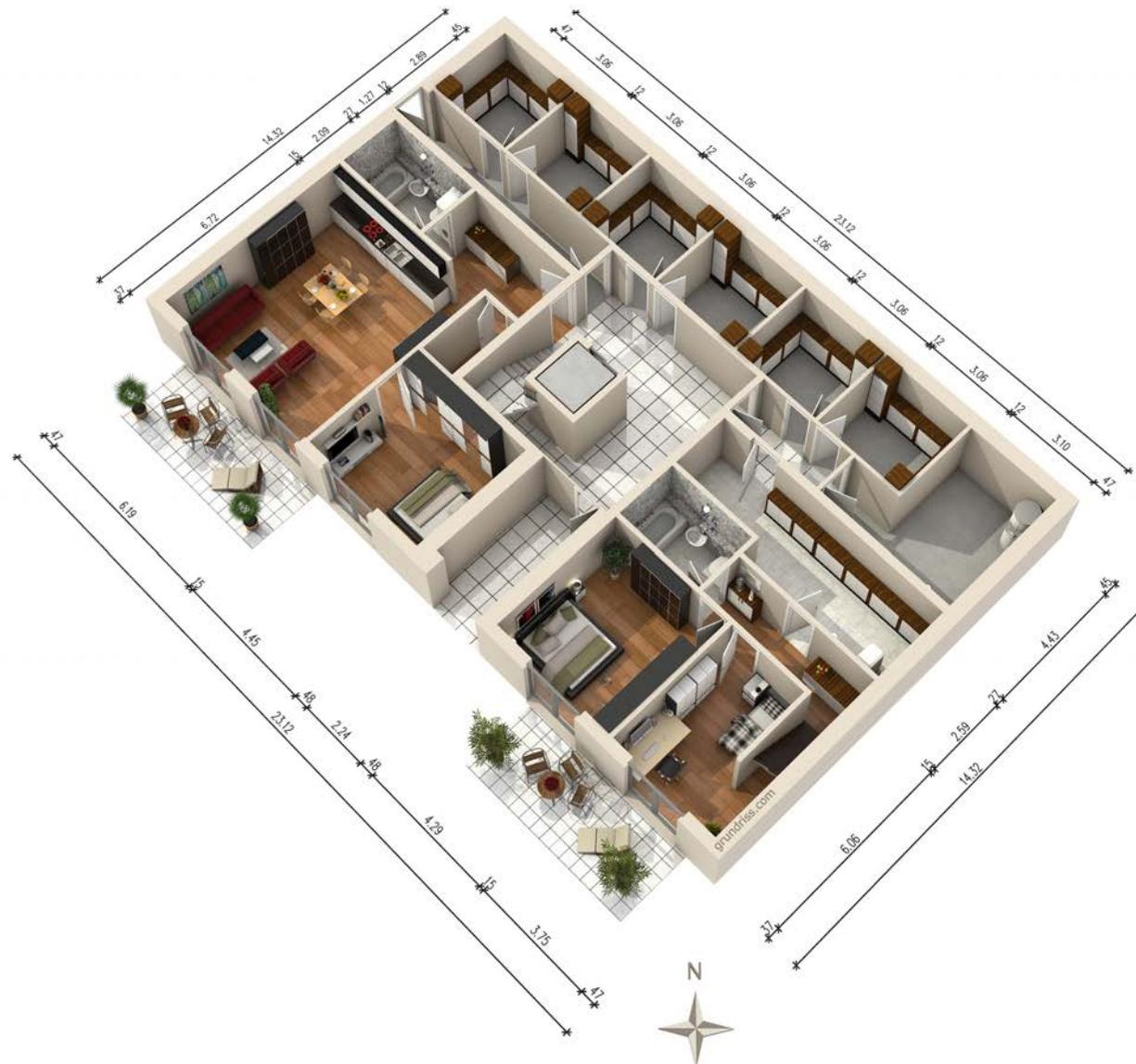
# ÖPIS GUETS...

## Untergeschoss



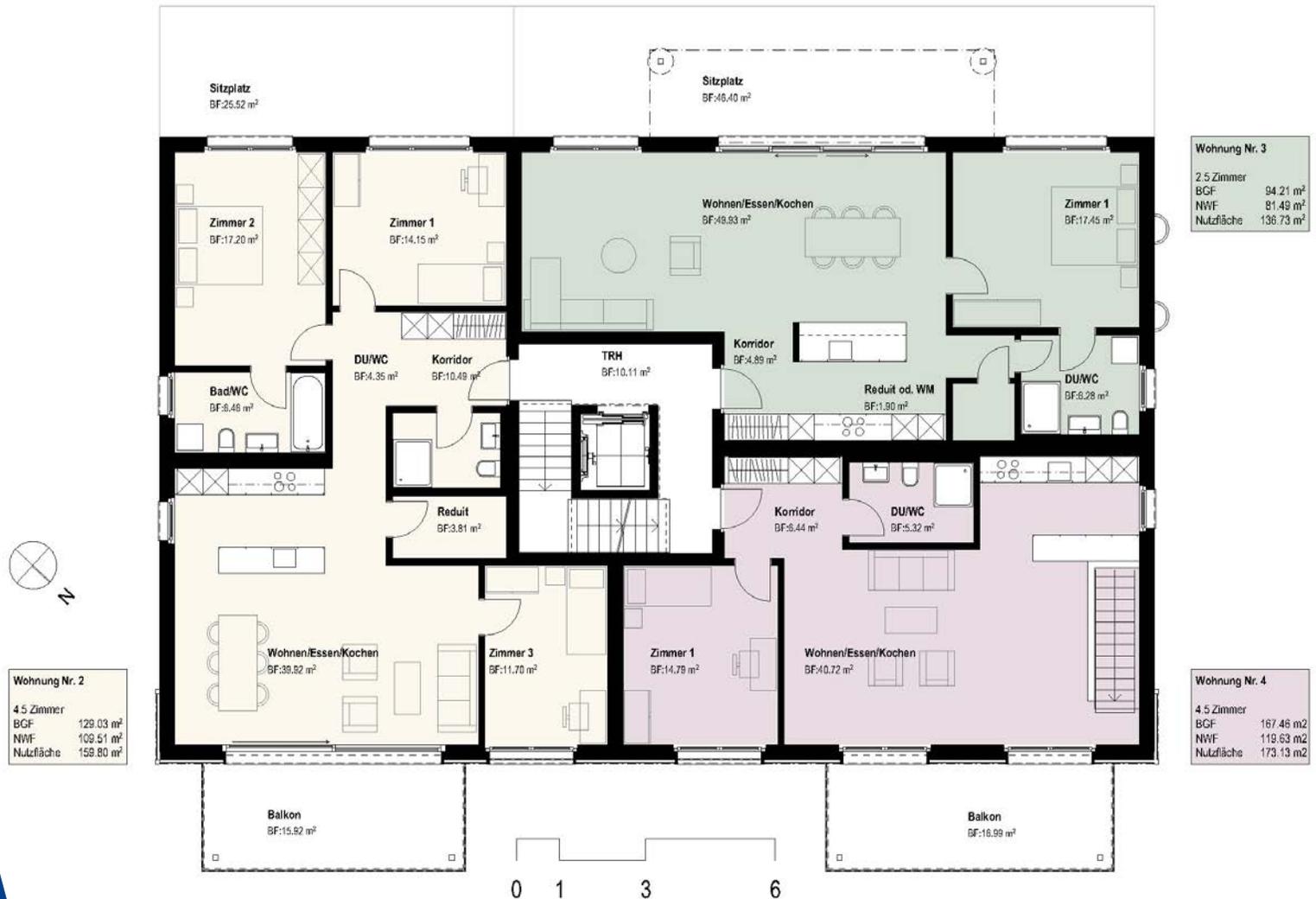
# ÖPIS GUETS...

## Untergeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Erdgeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Erdgeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Obergeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Obergeschoss



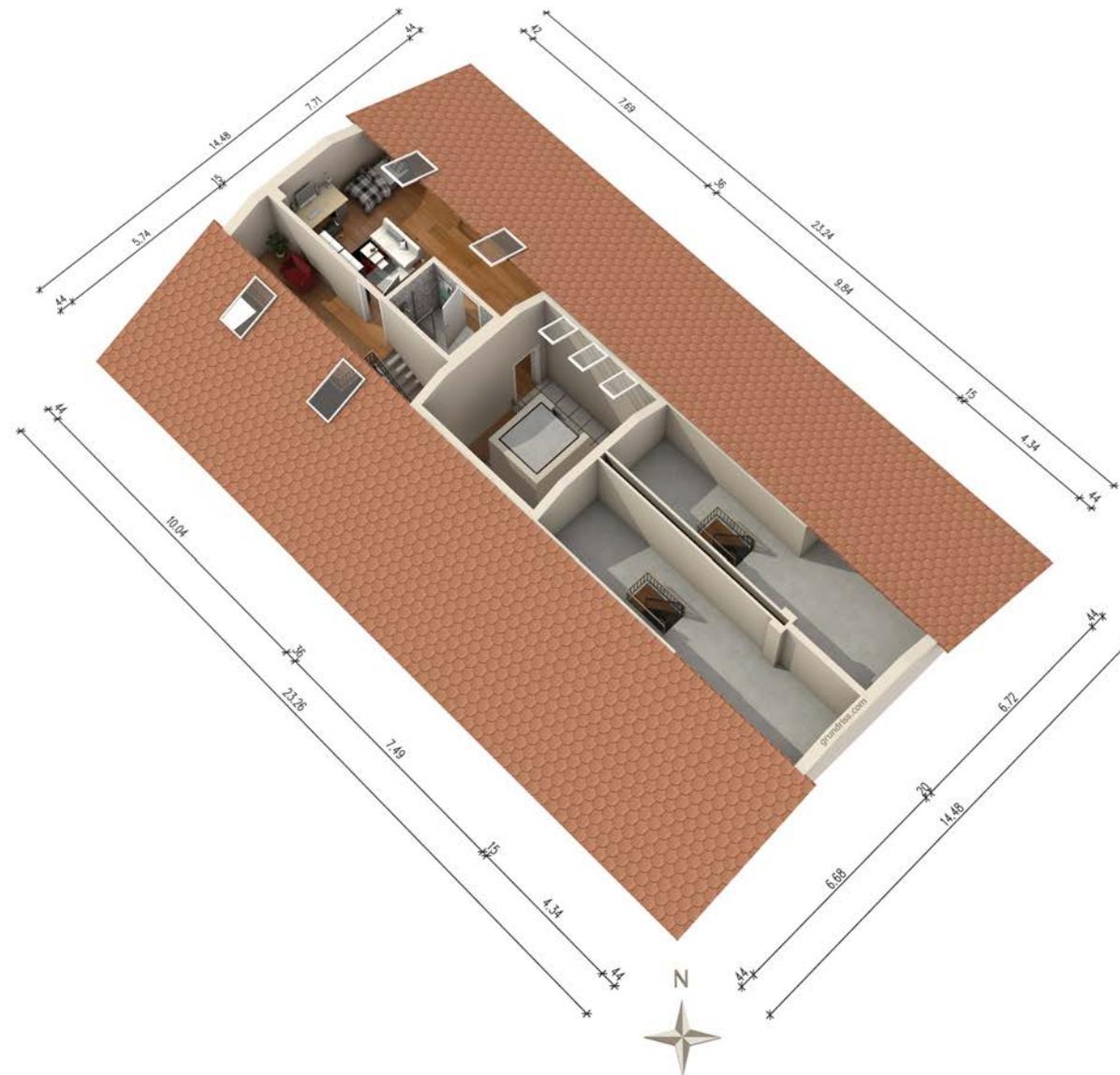
# ÖPIS GUETS...

## Dachgeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Dachgeschoss



# ÖPIS GUETS...

## Küchen



Küche Wohnung 2 im EG & Wohnung 5 im OG



Küche Wohnung 3 im EG, Wohnung 6 im OG & Wohnung 7 im OG



Küche Wohnung 1 im UG



Küche Wohnung 4 im EG

# ÖPIS GUETS...

## Querschnitt



# ÖPIS GUETS...

## Südwestfassade



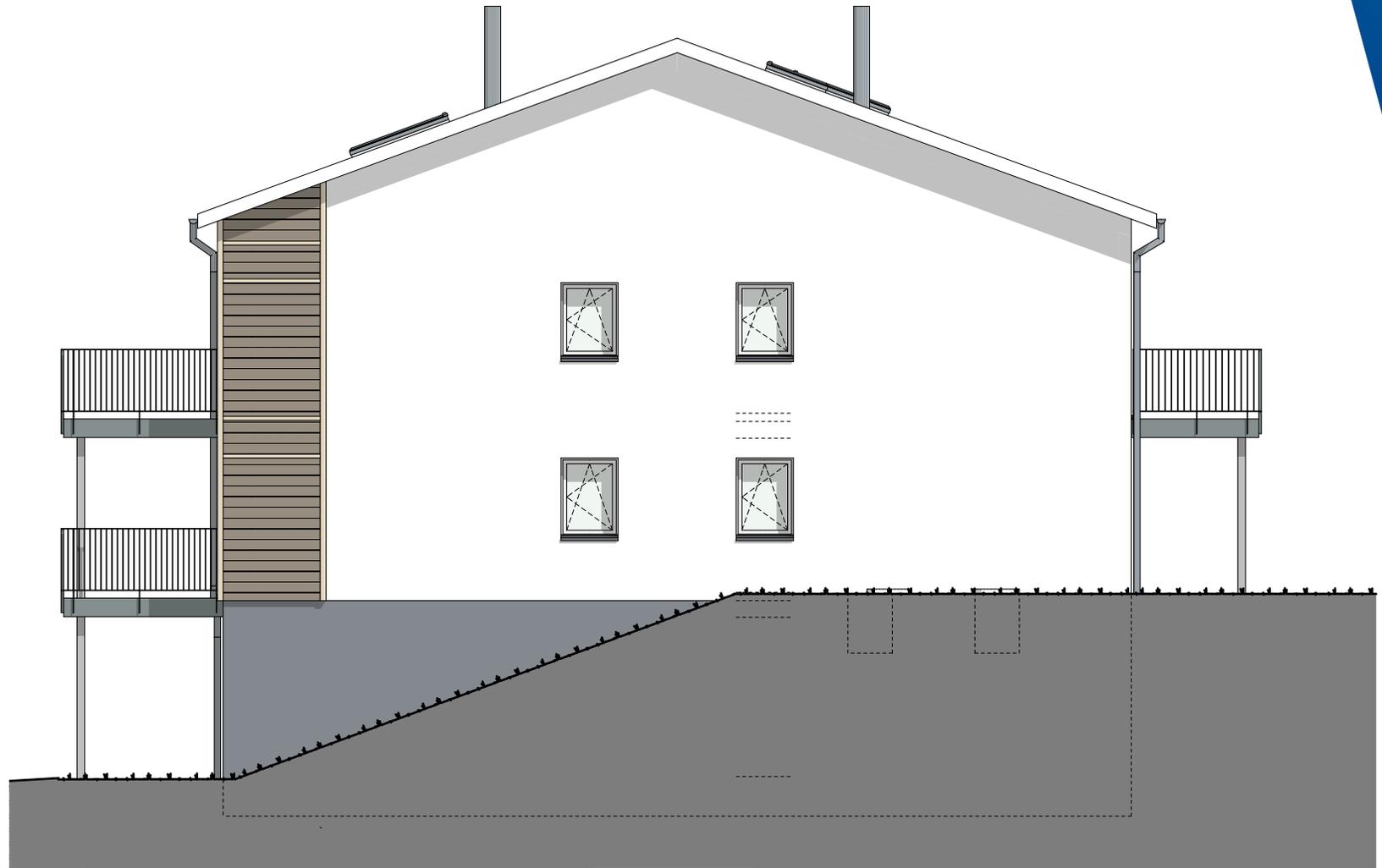
# ÖPIS GUETS...

## Nordostfassade



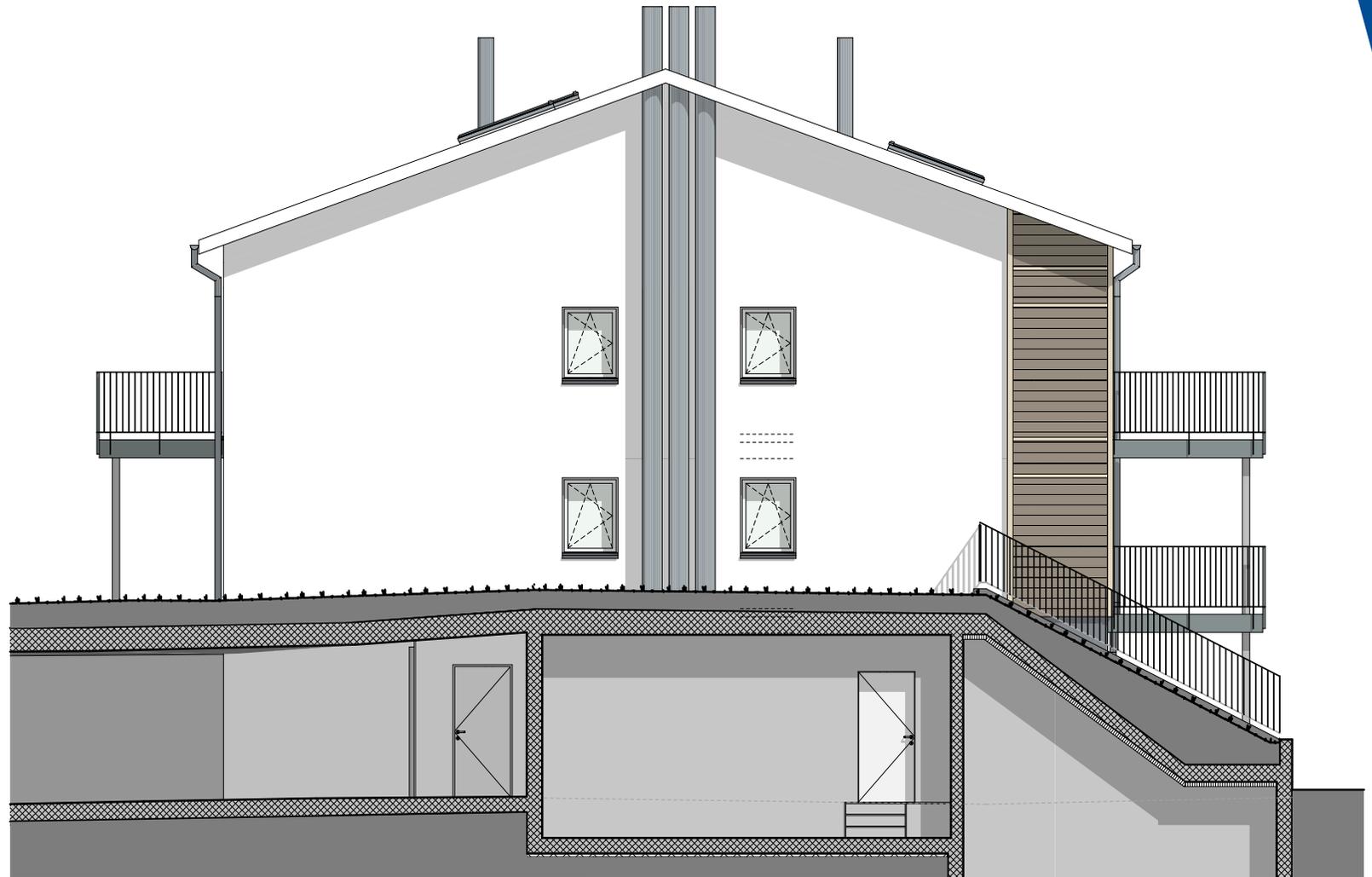
# ÖPIS GUETS...

## Nordwestfassade



# ÖPIS GUETS...

## Südostfassade



# ÖPIS GUETS...



# ÖPIS GUETS...



# ÖPIS GUETS...

## Baubeschrieb

### Baukonstruktion

#### Rohbau und Tragkonstruktion

Massivbauweise in Stahlbeton, Kalksandstein und Backstein. Bodenplatte, Umfassungswände im UG und in der Einstellhalle, sowie sämtliche Geschossdecken in Stahlbeton. Bodenplatte in Einstellhalle als Fertigbelag mit Gefälle ausgebildet. Zur Gebäudeaussteifung in allen Geschossen einzelne Wandscheiben in Stahlbeton. Fassaden mit Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussenwärmedämmung, teilweise Holzverschalung.

#### Werkleitungen

Sauber- und Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren im Trennsystem bis Anschluss Gemeindeleitungsnetz. Anschluss der Wasser-, Strom- und Telefonleitungen gemäss Vorschriften der Werke. Anschluss Swisscom ausgebaut. Anschluss Regas nur vorbereitet für Einzug auf Bestellung Käufer.

### Wände

Umfassungswände im Untergeschoss in Beton roh. Innenwände im Untergeschoss in Beton oder Kalksandstein roh. In den Wohnungen Backstein, Leichtbau oder Betonwände. Wohnungstrennwände und Wände gegen das Treppenhaus in Beton mit wohnungsseitigen, gipsbeplankten Vorsatzschalen zur verbesserten Schalldämmung. Oberflächen verputzt mit 1.0 mm Abrieb. Ausführung gestrichen.

### Decken

Einstellhalle und Kellerräume Betondecken roh, im Deckenbereich der darüberliegenden Wohnungen Verkleidung mit zementgebundener Holzwoolplatte roh.

### Dach

Satteldächer. Dachkonstruktion von oben nach unten: Tonziegel gemäss Farbkonzept, Ziegellattung, Konterlattung, Unterdachfolie, Dämmung aus Weichfaserplatte, Sparren mit dazwischenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle, Dampfbremse, Installationsrost Metall oder Holz, innenliegendes Täfer (N+K) weiss lasiert. Dachflächenfenster mit manueller Bedienung. Sonnenschutz aussenliegend, elektrisch.

# ÖPIS GUETS...

## **Böden**

Bodenplatte in Stahlbeton. Keller- und Einstellhallenbereich als Fertigbelag. Balkonplatten in Stahlbeton als Fertigbelag ausgebildet. In den Wohnungen Unterlagsböden mit Trittschall- und Wärmedämmung, PE-Folie, Bodenheizung und Überzug. Deckbelag (Parkett, Platten) gemäss Käuferwunsch.

## **Fassade**

Verputzte Aussendämmung. Fassadengestaltung gemäss Farbkonzept. Teilweise mit Holzverschalung.

## **Fenster**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, Nassbereiche satiniert, 3-fach Isolierverglasung, Wetterschenkel Alu natur. Wärmedämmte Rahmenverbreiterung. Drehkipp-Beschläge in allen Räumen (1-Flügel). Oberflächenbehandlung aussen gemäss Farbkonzept, innen weiss.

## **Licht- / Sonnenschutz**

Elektrisch betriebene Verbundraffstoren einbrennlackiert, Oberflächenbehandlung gemäss Farbkonzept. Führungsschienen aus Leichtmetall. Pro Wohnung eine Sonnenstore. Dachflächenfenster mit elektrischem Aussenrolladen.

## **Technik**

### **Elektroinstallationen**

Als Grundlage dient das Elektroprojekt des Elektroplaners.

Korridor (nur MFH): Sonnerie und Türsprechanlage in Briefkastenanlage eingebaut mit elektrischem Haustüröffner (keine Videotürsprechanlage), Deckeneinbauspot mit Wechselschaltung, Steckdose.

Wohnen/Essen: Zentrale Schaltergruppe mit Steckdose und Storeschalter, ein Deckenanschluss, vier 3-fach Steckdosen, davon eine geschaltet, eine Mediendose ausgebaut, Raumthermostat.

Küche: Anschluss und Schalter für Unterbaubeleuchtung, Deckeneinbauspot, zwei 3-fach Steckdosen.

Zimmer: Schalter/Steckdose mit Storeschalter, ein Deckenanschluss, zwei 3-fach Steckdosen eine geschaltet. Pro Wohnung eine zweite Mediendose ausgebaut (gewähltes Zimmer gemäss Angabe Käuferschaft), Raumthermostat.

Bad/WC: Schalter, Deckeneinbauspot, Spiegelleuchte mit Steckdose, Anschluss Ventilator, Leerrohr für Dusch-WC. Leerrohr vorbereitet für Ausbau von optionalem Handtuchradiator (elektrisch).

Balkon/Terrasse: Schalter/Steckdose, Spots nach Vorgabe Architekt.

# ÖPIS GUETS...

Reduit: Schalter/Steckdose; ein Deckenanschluss, Waschmaschine und Tumbler im Bad oder Technikraum, Anschluss Ventilator.

Kellerräume: Sämtliche Installationen Aufputz (sichtbare Leitungsführung) Schalter/Steckdose, LED-Balkenleuchte, eine 3-fach Steckdose.

Einstellhalle: Alle Parkplätze verfügen über ein Leerrohr / Kabelkanal für den Anschluss einer Elektroauto-Ladestation. Es wird ein Leerrohr für 2 Parkplätze vorgesehen. Ein allfälliger Ausbau ist mit den Miteigentümern und der Verwaltung abzusprechen.

## **Heizungsinstallation**

Gemäss Projektierung der beauftragten Fachplaner.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mit einer modernen Holz Pellet-Heizung. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung, die durch Einzelraumregulierung (keine Raumthermostaten in Nebenräumen) gesteuert werden kann. Die einzelnen Fussbodenregister werden ab einem Verteiler erschlossen. Um eine korrekte Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, wird der Wärmebedarf pro Wohnung mittels Wärmezähler ge-

messen. Die Ablesung erfolgt entweder über Funk oder zentral im Technikraum.

Die Erschliessung der einzelnen Einheiten erfolgt ab zentralem Technikraum mit Verteilnetz nach Vorgaben der Fachplaner.

## **Lüftung**

Die gefangenen Sanitärräume werden über Dach mittels Einzelraumventilator entlüftet. Nachlauf über Raumbeleuchtung. Die Kellerräume ohne Fenster werden mit einem Einzellüfter ausgerüstet. Die Einstellhalle wird natürlich entlüftet.

## **Sanitäre Installationen**

Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

Pro Wohnung / Haus ein Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler der Marke V-Zug (gemäss Offerte Sanitas Troesch), fallweise im Bad oder im Technikraum.

Bad/WC: Eine Stahlbadewanne, eine Wandklosettanlage, ein Waschtisch mit Unterbau und ein Spiegelschrank. Alle Apparate weiss. Teilweise Badewanne und Dusche in gleicher Nasszelle.

Dusche/WC: Duschenwanne aus Stahl, Duschtrennwand mit Pendeltüre. Eine Wandklosettanlage, ein Waschtisch und ein Spiegelschrank. Alle Apparate weiss.

Kalt- und Warmwasserverbrauch werden mittels Fernablesung erfasst.

# ÖPIS GUETS...

## **Lift**

UG bis OG Geschosse im Mehrfamilienhaus sind mit einem rollstuhlgängigen Lift erschlossen.

## **Einstellhalle / Keller / Nebenräume**

Über eine breite Zufahrt erreicht man die Einstellhalle mit 30 Abstellplätzen, wovon zwei rollstuhlgerecht gebaut werden. Die 39 Veloabstellplätze befinden sich in der Einstellhalle und 36 auf die Aussenräume verteilt.

## **Ausbau**

### **Küche**

Moderne, grosszügige Küche. Frontausführung in Melaminharzbeschichtung/Dickkante, Sockel in Kunststoff. Glaskeramik-Kochfeld, Kombi Steamer/Backofen, Geschirrspüler und Dunstabzug (Umluft). Naturstein- Granitabdeckung (PK3). Rückwand der Arbeitsfläche aus ESG-Glas. Als Grundlage dient die Offerte des Lieferanten. Grösse und Einteilung gemäss den Projektplänen.

## **Schreinerarbeiten**

Wohnungseingangstüre schalldämmende Konstruktion. Zimmertüren beschichtet, mittelschwere Ausführung, mit Futter und Holzwerkstoffplatten deckend gestrichen. Anschluss Fensterrahmen an Decke mit Deckleiste. Pro Wohnung eine Garderobe mit einem Putzschrank.

## **Bodenbeläge**

Korridor, Wohnen/ Essen, Küche, Zimmer mit Plattenbelag oder Parkett. Sanitärräume mit Plattenbelag. Treppenhaus und Korridor zum Treppenhaus (nur im Mehrfamilienhaus) mit Plattenbelag.

Die Kellerräume im Untergeschoss mit Monobeton als Fertigbelag oder mit Zementüberzug.

## **Wandbeläge**

In den Treppenhäusern Abrieb 1.5 mm gestrichen, in den Wohnungen Abrieb 1.0 mm gestrichen. Die Sanitärräume erhalten einen raumhohen (exkl. Überhöhen DG = 2.40m) Feinsteinzeugbelag bis Format 30/60cm.

# ÖPIS GUETS...

## Preise Wand- und Bodenbeläge

Alle Preise verstehen sich inkl. Lieferung, Verlegung, Zuschläge und inkl. MWST.

Plattenarbeiten / Parkett:

Bad / WC	Boden- / Wandplatten	CHF / m <sup>2</sup> 130.-
----------	----------------------	----------------------------

Dusche / WC	Boden- / Wandplatten (30/60)	CHF / m <sup>2</sup> 130.-
-------------	---------------------------------	----------------------------

Küche Rückwand	Glas	
----------------	------	--

Entrée / Korridor / Reduit / Wohnen / Essen / Kochen	Bodenplatte / Parkett	CHF / m <sup>2</sup> 130.-
---	-----------------------	----------------------------

Zimmer	Parkett	CHF / m <sup>2</sup> 130.-
--------	---------	----------------------------

## Deckenbeläge

Die Decken der Wohnungen und Treppenhaus in Stahlbeton mit Weissputz Q3 gestrichen. Die Balkonuntersichten Beton roh. Die Untersichten der Steildächer in den Wohnungen sind mit lasiertem Täfer ausgestattet.

## Umgebung

Terrassen, Sitzplätze und Zugänge mit Verbundsteinen. Aussenparkplätze mit Sickersteinen oder Asphaltbelag. Zufahrt mit Asphaltbelag. Rasenplätze mit Bepflanzung. Die Umgebungsgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## Änderungen

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus gesetzlichen, technischen oder planerischen Gründen geändert werden. Diese bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Leistungen

Leistungen, die im Baubeschrieb nicht erwähnt sind, werden in einer Standardqualität ausgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, ausser der Garderobe, sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## Nebenkosten

Im Verkauf inbegriffen:

- Baubewilligungsgebühren
- Einmalige Anschlussgebühren: Kanalisation, Elektro, Wasser, Swisscom
- gem. Grundkonzept.
- Plankopien
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Vorbehalten bleiben zusätzliche Anschlusskosten aufgrund von Käuferwünschen.

# ÖPIS GUETS...

Im Verkauf nicht inbegriffen sind:

- Handänderungssteuern
- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Von Käufern gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und Plänen.

## **Planänderungen / Ausbauwünsche**

Individuelle Ausbauwünsche werden bei frühzeitiger Anmeldung vor Baubeginn nach Möglichkeit erfüllt. Die Planung und Bauleitung für allfällige Zusatzarbeiten wird im Stundenaufwand (Fr. 135.00/h exkl. MWST.) verrechnet. Sämtliche Planänderungen und Änderungen am Bau sind vorgängig mit dem Architekten zu koordinieren.

Mehrkosten infolge Käufer- und Materialänderungen werden direkt zwischen dem ausführenden Unternehmer und dem Käufer abgerechnet. Auswahlbedingte Minderkosten werden nicht vergütet. Ein Verzicht auf gewisse Leistungen und die Ausführung derselben durch Dritte ist ausgeschlossen.

## **Garantie**

Die ordentlichen Garantiefristen betragen 2 Jahre ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten. Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von 5 Jahren. Für Apparate gelten die Garantiefristen der Lieferanten. Mängel und Beurteilung von Oberflächen erfolgen nach anerkannten Regeln der Baukunde.

## **Schwedenofen (im MFH nur in den Dachwohnungen möglich)**

Frischlufztzufuhr und Rauchgasanlage werden vorbereitet. Um Folgekosten zu vermeiden, ist ein gewünschter Ausbau (optional) anzumelden. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass ein grösserer Ofen > 4-6 kW zu Überhitzung führen kann.

# ÖPIS GUETS...

## **Vorbehalte / Verbindlichkeit**

Sämtliche Angaben dieses Prospektes entsprechen dem aktuellen Planungsstand und können noch Änderungen unterliegen. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3d-Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in den Plänen 1:50. (Masse = Rohmasse) (+/- 5cm).

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden oder Fachplaner entstehen und welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung.

Die Vermarktungsunterlage stellen keine Vertragsunterlage dar. Alle Pläne, Bilder und 3d Visualisierungen haben informativen Charakter.

## **Zahlungsmodalitäten**

- CHF 30'000.- bei Wohnungsreservation
- 30% bei Beurkundung  
30% sechs Monate vor Nutzen und Schaden
- 40% bei Nutzen und Schaden  
(abzüglich Anzahlung Reservation)

Baubeschrieb vom 05. Mai 2023

# ÖPIS GUETS...

## Verkaufspreise

Wohnung	Zimmer	Geschoss	BGF*	NWF**	NF***	Sitzplatz Balkon	Keller Estrich	Verkaufspreis
Nr. 1	2 ½ Zimmer	UG/	93.50m <sup>2</sup>	78.60m <sup>2</sup>	110.78m <sup>2</sup>	S: 23.24m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Nr. 4	4 ½ Zimmer	UG/EG	167.46m <sup>2</sup>	119.63m <sup>2</sup>	173.13m <sup>2</sup>	S: 17.22m <sup>2</sup> B: 16.99m <sup>2</sup>	K: 19.16m <sup>2</sup>	CHF 880'000.-
Nr. 2	4 ½ Zimmer	EG	129.03m <sup>2</sup>	109.51m <sup>2</sup>	159.80m <sup>2</sup>	S: 25.52m <sup>2</sup> B: 15.92m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Nr. 3	2 ½ Zimmer	EG	94.21m <sup>2</sup>	81.49m <sup>2</sup>	136.73m <sup>2</sup>	S: 46.40m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	CHF 598'000.-
Nr. 5	4 ½ Zimmer	OG/DG	172.45m <sup>2</sup>	149.30m <sup>2</sup>	174.07m <sup>2</sup>	B: 15.92m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	CHF 1'068'000.-
Nr. 6	2 ½ Zimmer	OG/Estrich DG	94.21m <sup>2</sup>	81.49m <sup>2</sup>	118.07m <sup>2</sup>	B: 16.96m <sup>2</sup> E: 10.74m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Nr. 7	2 ½ Zimmer	OG/Estrich DG	84.37m <sup>2</sup>	71.95m <sup>2</sup>	108.54m <sup>2</sup>	B: 16.99m <sup>2</sup> E: 10.74m <sup>2</sup>	K: 8.84m <sup>2</sup>	CHF 610'000.-

Einstellhallenplatz CHF 40'000.-

Bezugstermin 1. Mai 2024

\*Bruttogeschossfläche, \*\* Nettowohnfläche, \*\*\* Nutzfläche

# ÖPIS GUETS...

## Architekt

Christian Nussbaum AG  
Sodmattweg 4  
3700 Spiez  
www.cnag.ch

ARCHITEKTURBÜRO   
CHRISTIAN NUSSBAUM AG

## Beratung & Verkauf

Villa Casa AG  
Krattigstrasse 2  
3700 Spiez

033 655 03 03  
info@villa-casa.ch  
www.villa-casa.ch

VILLA  CASA  
IMMOBILIEN

Exzellent AG  
Tempelstrasse 8A  
3608 Thun

033 222 02 22  
info@exzellent-immo.ch  
www.exzellent-immo.ch

**EXZELLENT**  
IMMOBILIEN | TREUHAND

## Bauherrschaft

BHG Schönblick

# ÖPIS GUETS...

## Informationen

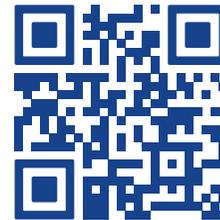
AEK Bank  
Spiez



Spar- & Leihkasse  
Frutigen



BEKB  
Spiez



Raiffeisen  
Spiez



Gemeinde  
Spiez



Schulen &  
Kindergärten



Route planen  
(Google Maps)



Umziehen  
(PDF Checkliste)



# ÖPIS GUETS...

