

# INTRO

## INTRO

Neubau Intro  
5-Familienhaus

Kirschgartenstrasse 1  
3705 Faulensee

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

# INTRO

## Wohlfühlen in einer einzigartigen Umgebung

Im bezaubernden Herzen von Faulensee, umgeben von atemberaubender Natur und frischer Luft, entsteht ein harmonisches 5-Familienhaus. Dieses traumhafte Zuhause, unweit des malerischen Thunersees, verspricht Geborgenheit und Freiheit gleichermaßen.

Hervorragend erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe, erfüllt dieses Haus alle Anforderungen für ein glückliches Leben. Hier entdeckt man die perfekte Balance aus Ruhe und Lebendigkeit.

Das Gebäude besticht durch seine raffinierte Linienführung und die geschickte Integration in die leichte Hanglage, wodurch es eine zeitgemässe Eleganz ausstrahlt.



# INTRO

## Lageplan

In der Einwohnergemeinde Spiez gibt es fünf Bäuerten, nämlich Einigen, Faulensee, Hondrich, Spiezwiler und Spiez.

Die Gemeinde Spiez liegt direkt am Thunersee und bietet vielfältige Freizeitangebote, sei es an einem freien Tag im Spiezer-Seebad, einer Schifffahrt oder bei einem Spaziergang durch die Bucht. Mit den 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. Überbauung Intro / 2. Volg /
3. Schulhaus/Kindergarten / 4. Tourismus/Spielplatz



# INTRO



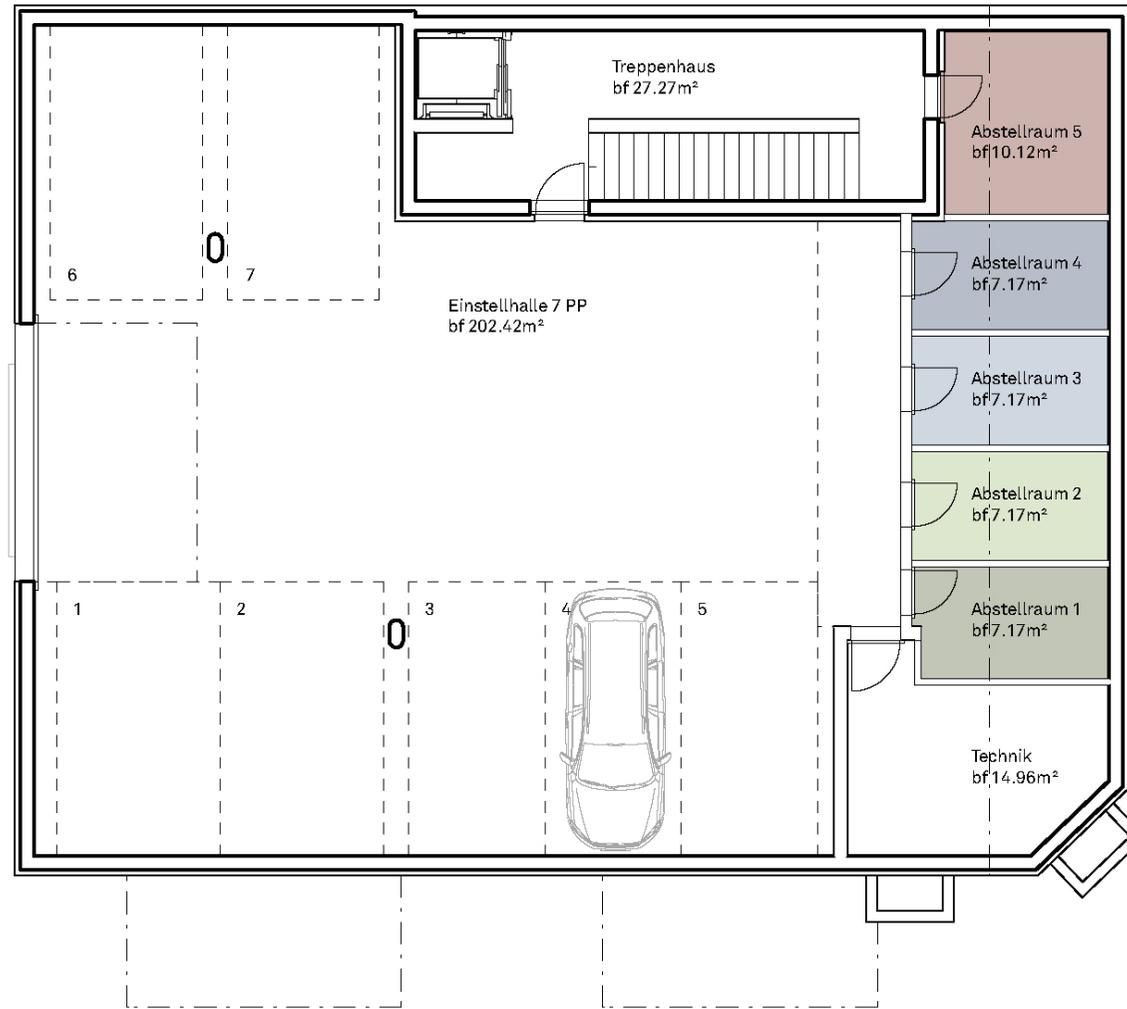
# INTRO

## Umgebung



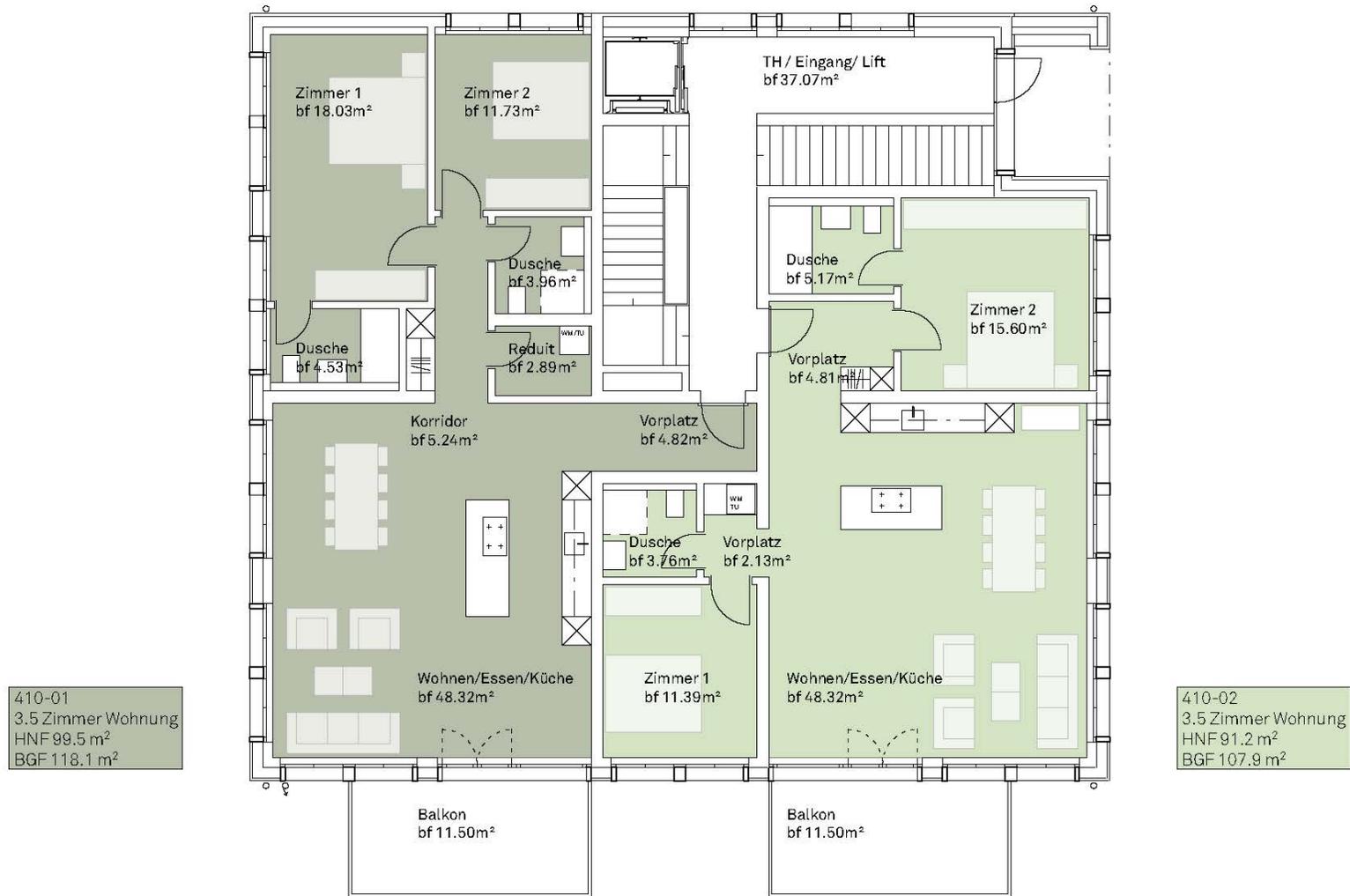
# INTRO

## Untergeschoss



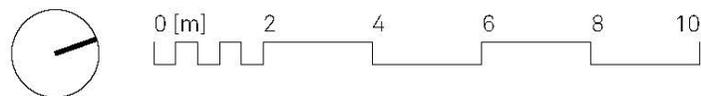
# INTRO

## Erdgeschoss links

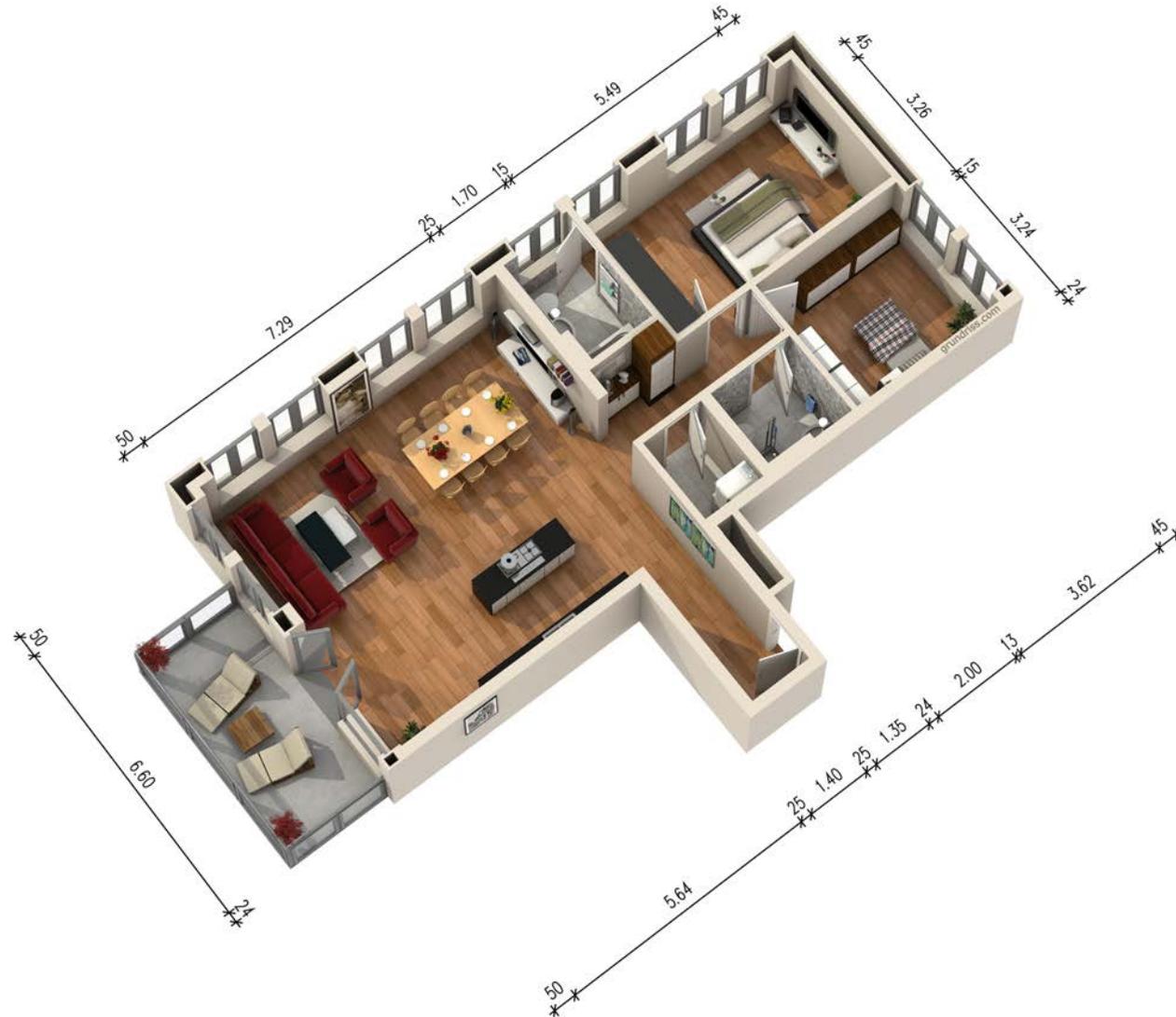


410-01  
3.5 Zimmer Wohnung  
HNF 99.5 m<sup>2</sup>  
BGF 118.1 m<sup>2</sup>

410-02  
3.5 Zimmer Wohnung  
HNF 91.2 m<sup>2</sup>  
BGF 107.9 m<sup>2</sup>

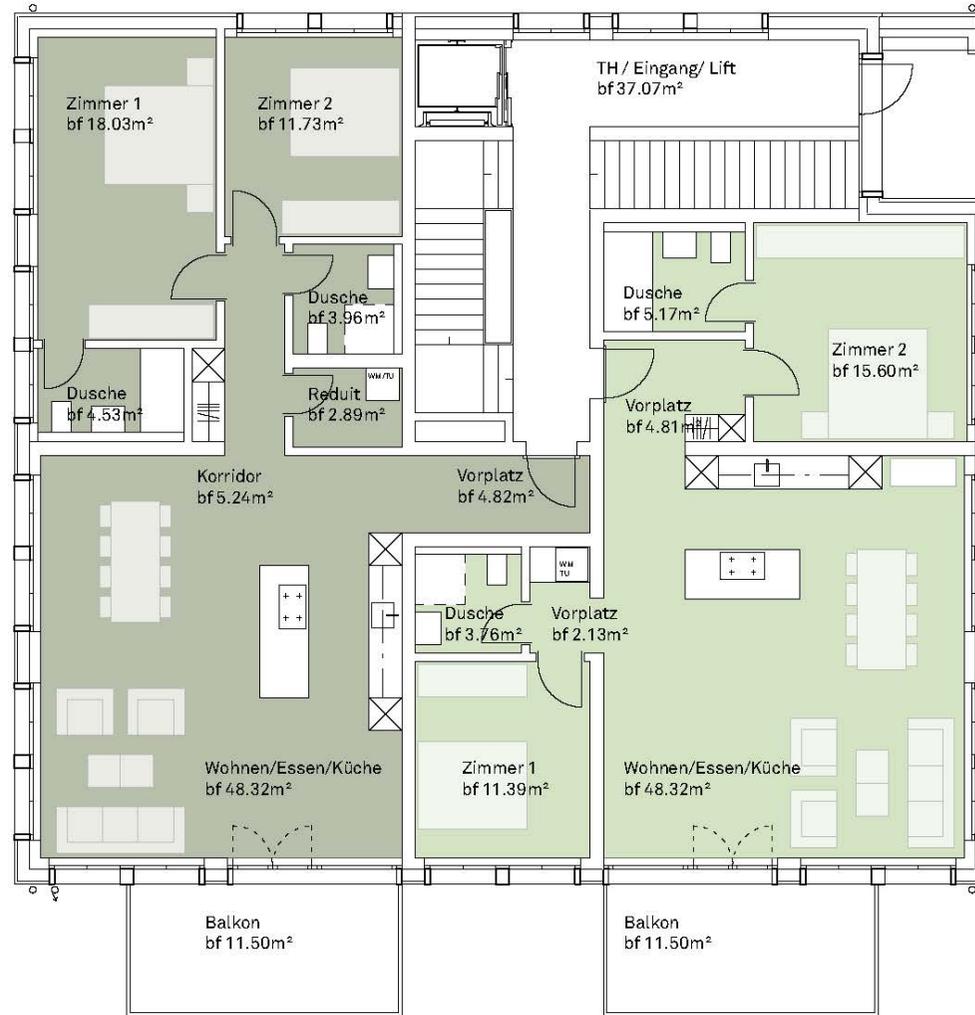


# INTRO



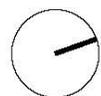
# INTRO

## Erdgeschoss rechts



410-01  
3.5 Zimmer Wohnung  
HNF 99.5 m<sup>2</sup>  
BGF 118.1 m<sup>2</sup>

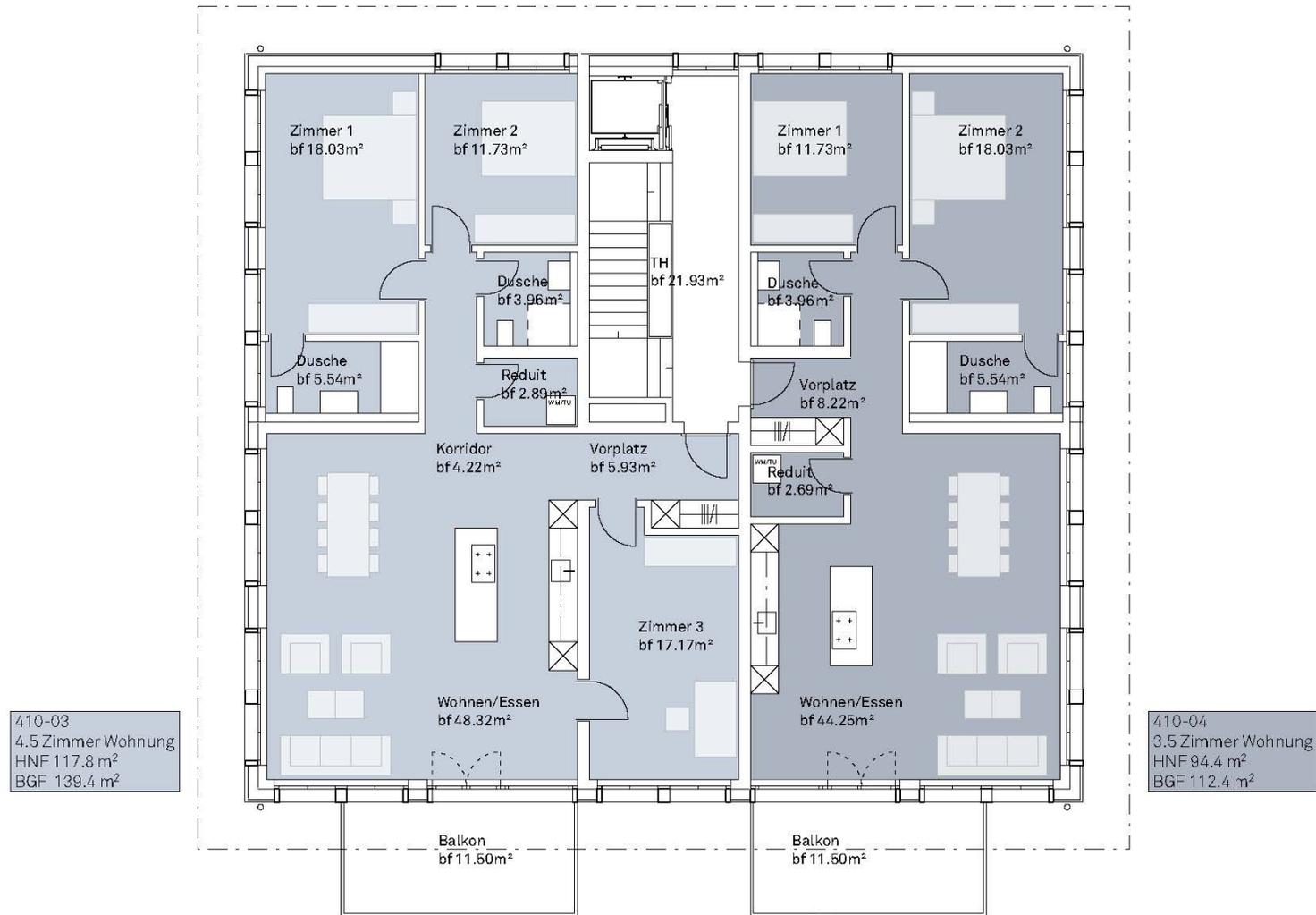
410-02  
3.5 Zimmer Wohnung  
HNF 91.2 m<sup>2</sup>  
BGF 107.9 m<sup>2</sup>





# INTRO

## Obergeschoss links



# INTRO



# INTRO

## Obergeschoss rechts



410-03  
4.5 Zimmer Wohnung  
HNF 117.8 m<sup>2</sup>  
BGF 139.4 m<sup>2</sup>

410-04  
3.5 Zimmer Wohnung  
HNF 94.4 m<sup>2</sup>  
BGF 112.4 m<sup>2</sup>



# INTRO



# INTRO

## Variante 2 - Wohnung 4 als 4.5 Zimmer



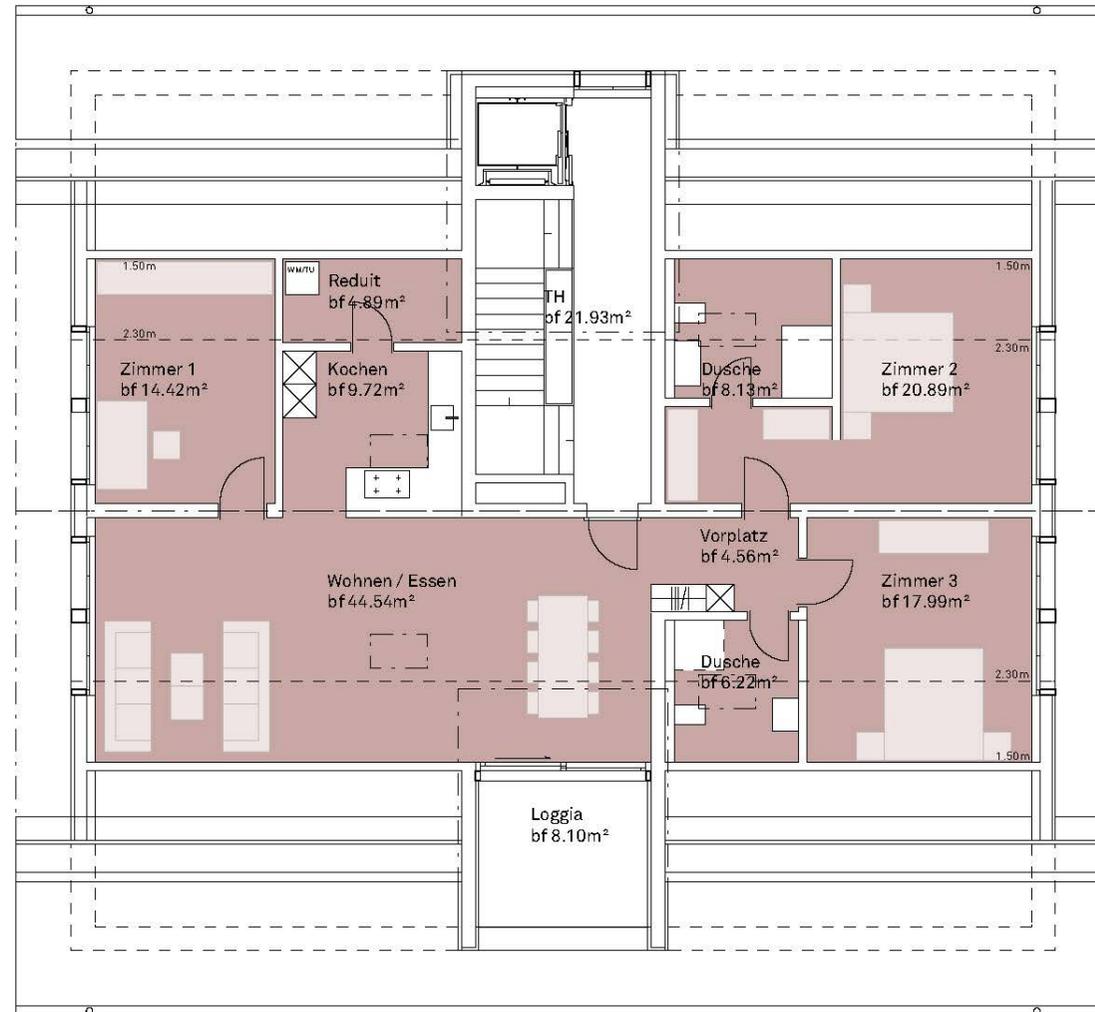
# INTRO

## Variante 3 - Wohnung 4 als 4.5 Zimmer

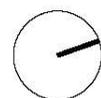


# INTRO

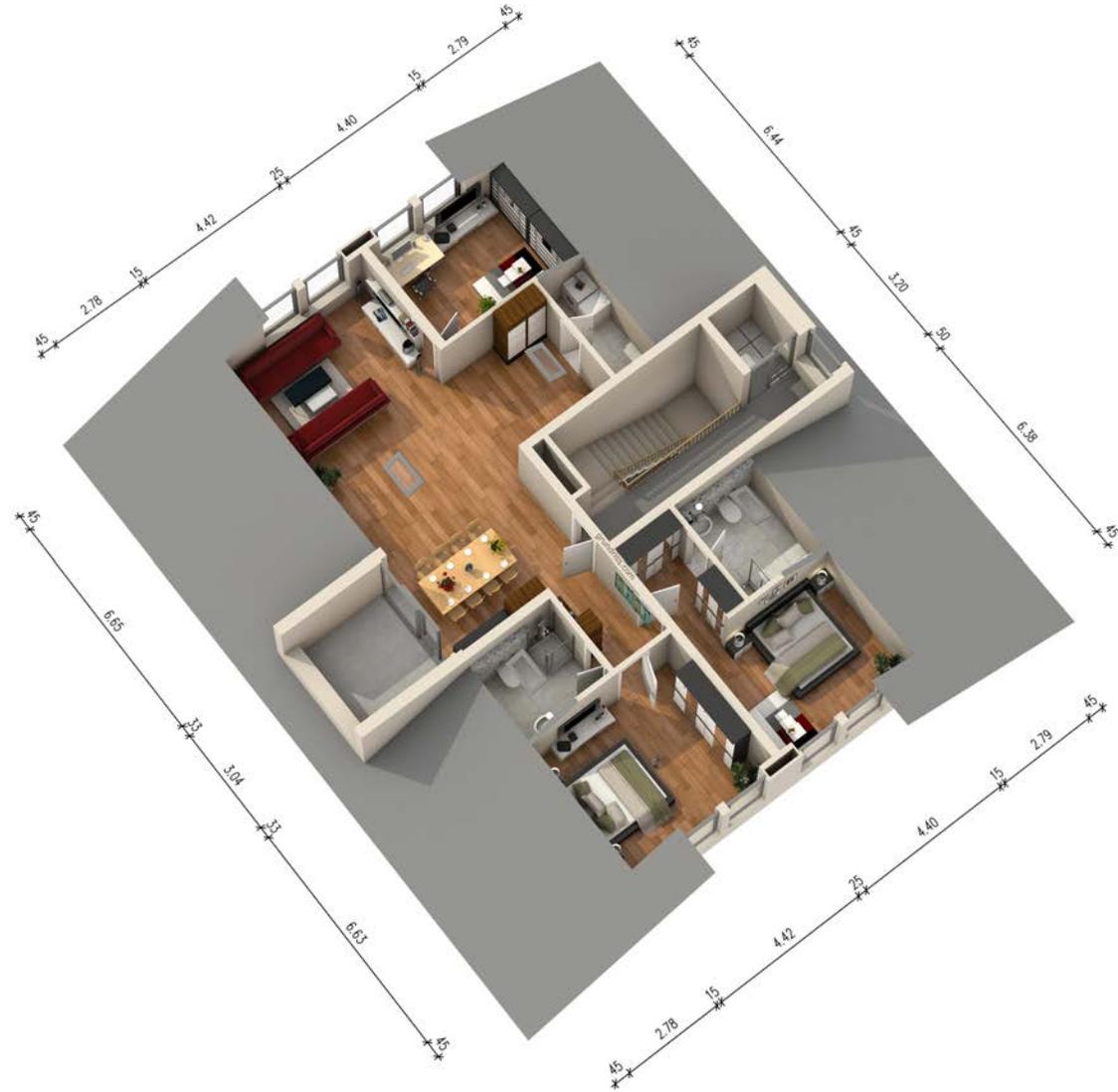
## Dachgeschoss



410-05  
4.5 Zimmer Wohnung  
HNF 130.8 m<sup>2</sup>  
BGF 150.2 m<sup>2</sup>



# INTRO



# INTRO

## Küchen



Küche Wohnung 1 im EG & Wohnung 3 im OG



Küche Wohnung 2 im EG



Küche Wohnung 4 im OG



Küche Wohnung 5 im DG

# INTRO



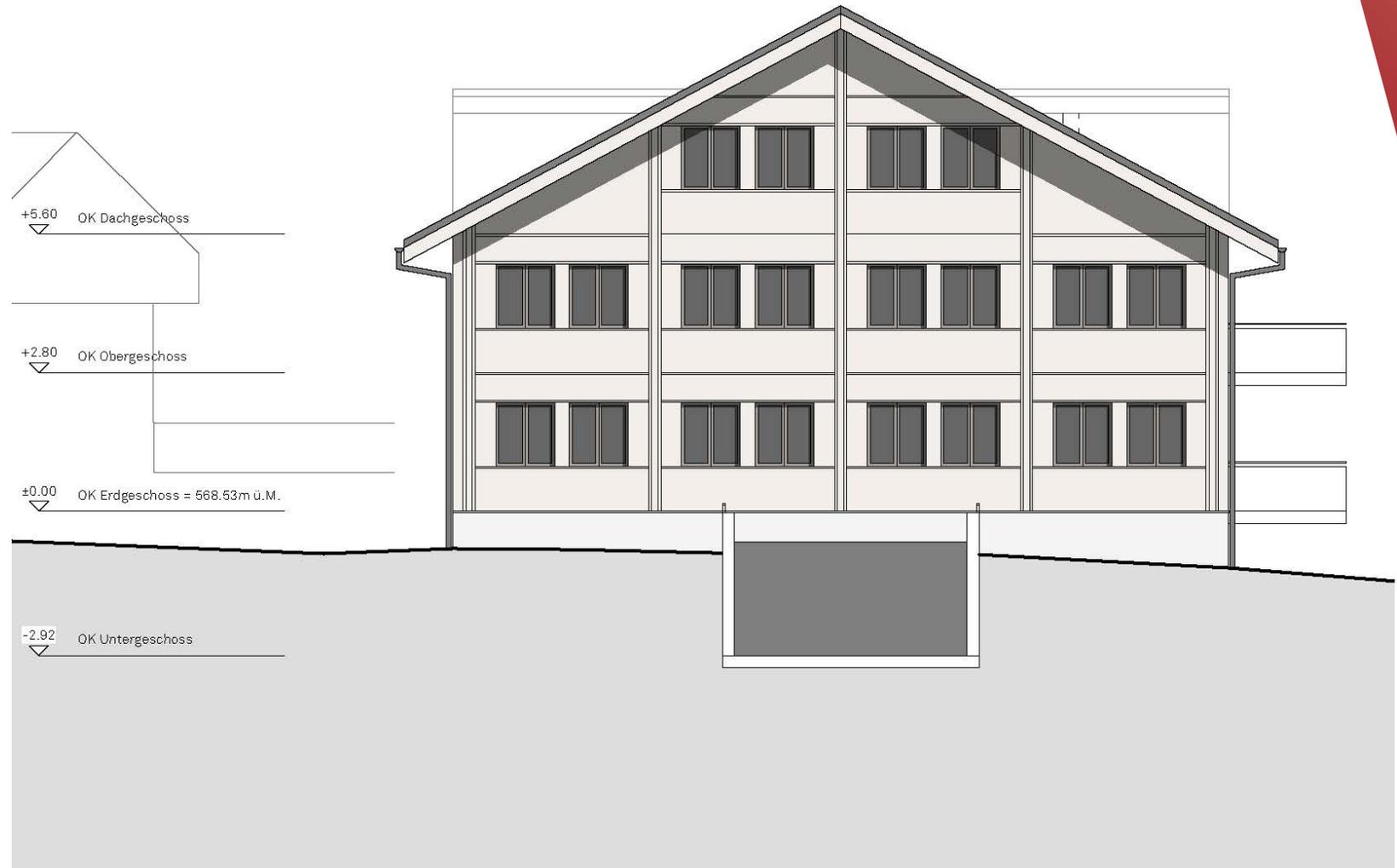
# INTRO

## Südostfassade



# INTRO

## Südwestfassade



# INTRO

## Nordostfassade



# INTRO

## Nordwestfassade



# INTRO



# INTRO

## Baubeschrieb

### Baukonstruktion

#### Rohbau und Tragkonstruktion

Massivbauweise in Stahlbeton und Backstein. Die Bodenplatte, Umfassungswände im UG, sämtliche Geschossdecken, die Treppenhauswände sowie einzelne aussteifende Wandscheiben in den Wohnungen werden in Stahlbeton ausgeführt. Die Aussenwände in Beton und Backstein mit Aussendämmung und hinterlüfteter Holzverkleidung.

#### Werkleitungen

Sauber- und Schmutzwasserleitungen aus Kunststoffrohren im Trennsystem bis Anschluss an das Gemeindeleitungsnetz resp. unverschmutztes Dachwasser über Schlammfänger einleiten in den Bach. Hausanschluss von Wasser-, Strom-, Internet- und Telefonleitungen gem. Vorschriften der Gewerke. Anschluss Regas vorbereitet für Einzug auf Bestellung Käufer.

#### Wände

Umfassungswände im UG in Beton roh, Innenwände im UG in Beton oder Kalksandstein roh, Kellertrennwände mit Holzverschlag.

Aussenwände EG-DG in Beton oder Backstein, zusätzlich einzelne Innenwände in Beton oder Backstein.

Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus in Beton. Restliche Zimmertrennwände als Leichtbauwände ausgebildet (Metallständerkonstruktion ausgedämmt, beidseitig beplankt mit Gipskartonplatten).

Vorsatzschalen in Nasszellen im Bereich von Wohnungstrennwände oder Treppenhauswände.

Sämtliche Wände in den Wohnungen verputzt mit mineralischem 1.5mm Vollabrieb. Abrieb gestrichen.

Im Treppenhaus sämtliche Wände roh, imprägniert.

#### Decken

Einstellhalle und Kellerwände in Beton roh. Im Bereich der darüber liegenden Wohnungen Verkleidung mit zementgebundenen Holzwoolplatte roh. Die Betondecken in den Wohnungen in Stahlbeton mit Spritzputz. Die Treppenhausdecken Beton roh, imprägniert.

#### Dach

Dachstock (Satteldach) aus Konstruktionsholz. Pfetten, Sparren etc. gemäss Dimensionierung Holzbau ing. inkl. alle notwendigen Auswechslungen. Dachkonstruktion von oben nach unten: Eindeckung mittels Indach-PV Anlage (Eigentum Dritter), Konterlattung, Unterdachbahn, Weichfaserplatte, Wärmedämmung oberhalb der Sparrenlage, Dampfbremse vollflächig auf Dreischichtplatte verlegt. Dachuntersicht DSP sichtbar, Sparren sichtbar. Untersicht mit UV-Schutz lasiert.

# INTRO

Dachflächenfenster 4 Stück, elektrisch bedienbar, inkl. Metalleinfassung/ Anschlüsse an die Dachkonstruktion, inkl. Innenfutter

## **Böden**

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

## **Fassade UG**

Sichtbarer Sockelbereich verputzt und gestrichen, Körnung + Fassadengestaltung gemäss Farbkonzept Architekt

## **Fassade EG-DG**

Hinterlüftete Wärmedämmung mit Holzschalung verkleidet, Fassadengestaltung und Farbgebung gem. Gestaltungskonzept Architekt

## **Fenster**

Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung, Wetterschenkel in Metall, alle öffnenbaren Fenster mit Drehkipp-Beschlag (1-Flügel), Drücker, Oberfläche und Farbe gem. Gestaltungskonzept Architekt

## **Sonnenschutz/ Verdunkelung**

In den Zimmern (Schlafzimmer) elektrisch betriebene Verbundraffstoren einbrennlackiert, Oberflächenbehandlung gem. Farbkonzept Architekt. Führungsschienen aus Leichtmetall. Dachflächenfenster mit innenliegender Verdunkelung. Farbe gem. Farbkonzept Architekt

## **Technik**

### **Elektroinstallationen**

Als Grundlage dient das Elektroprojekt des Elektrofachplaners.

Eingangsbereich/ Treppenhaus: Haupteingang mit Sonnerie und Türsprechanlage in Briefkastenanlage eingebaut mit elektrischem Schliessmechanismus. Eingangsbereich und Treppenhaus mit Decken und Wandleuchten über Bewegungsmelder und Putzsteckdosen.

Wohnungseingang/ Korridor: Sonnerie, Gegensprechanlage, Deckeneinbauspots mit Wechselschalter und Steckdosen

Wohnen/ Essen: Zentrale Schaltergruppe mit Steckdose, Schalter und Raumthermostat, zwei Deckenanschlüsse, drei 3-fach Steckdosen, eine Mediendose ausgebaut.

Küche: Anschluss und Schalter für Unterbaubeleuchtung, Deckeneinbauspots, zwei 3-fach Steckdosen. Anschlüsse für GS, BO, KS, Kochfeld, Tischlüfter

# INTRO

Zimmer: Schalter/ Steckdose mit Storenschalter, ein Deckenanschluss, zwei 3-fach Steckdosen, Pro Wohnung eine zweite Mediendose vorbereitet (Leerrohr), Raumthermostat.

Bad/ WC: Schalter, Deckeneinbauspots, Spiegelleuchte mit Steckdose, Anschluss Ventilator mit Schalter. Pro Wohnung 1 Leerrohr vorbereitet für Ausbau von optionalem Handtuchradiator (elektrisch).

Reduit: Schalter, ein Deckenanschluss, Anschluss Ventilator mit Schalter, Anschluss WM/ TU

Balkon: Steckdose

Kellerräume: Schalter, Steckdose, Deckenbalkenleuchte, eine 3-fach Steckdose. Sämtliche Installationen Aufputz.

Einstellhalle: Deckenbalkenleuchten, Notbeleuchtung, Anschluss Elektrisches Tor, Zufahrtsbeleuchtung Rampe

Ladestation Elektroauto: Ausbaustufe C1 „power to garage“. Horizontale Zuleitung bis in einen Umkreis von 3m der zukünftigen Ladestationen, unmittelbar über den Parkplätzen (z.B. Flachband). Auf Wunsch und Bezahlung der Käufer können die Parkplätze mit einer Ladestation ausgerüstet werden.

Sämtliche Schalter, Steckdosen, Decken- und Wandleuchten wie Einbauspots gem. Gestaltungskonzept Architekt

## Heizungsinstallation

Gemäss Projektierung des beauftragten Fachplaners.

Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral mittels einer Luft-Wasser Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fussbodenheizung, die durch Einzelraumregulierung (keine Raumthermostate in Nebenräume) gesteuert werden kann. Die einzelnen Fussbodenregister werden ab einem Wohnungsinternen Heizungsverteiler erschlossen. Pro Wohneinheit ist eine Wärmezählung mit Funkkapseln vorgesehen.

## Lüftung

Die gefangenen Sanitärräume + Reduits (mit WM/TU) werden über Dach mittels Einzelraumventilator entlüftet. Die geschlossenen Kellerräume werden mit einer einfachen Abluftanlage ausgerüstet. Die Einstellhalle wird natürlich belüftet.

## Sanitäre Installationen

Gemäss Projektierung des beauftragten Fachplaners. Als Grundlage dient die Offerte des Apparatelieferanten.

# INTRO

Nasszelle 1:  
Waschtisch / Armatur  
Wandklosett/ Sitz/ Deckel/ Spültaster: Montage UP  
Papierhalter  
Spiegelschrank  
Wandhaken  
Waschtischunterbau  
Duschrinne / Armaturen/ Duschgleitstange  
Glasduschtrennwand inkl. Glastüre  
Badetuchstange

Nasszelle 2:  
Waschtisch / Armatur  
Wandklosett/ Sitz/ Deckel/ Spültaster: Montage UP  
Papierhalter  
Spiegelschrank  
Wandhaken

Käuferoption: Ausbau zusätzliche Dusche in Nasszelle 2

Alle Apparate weiss.

Waschmaschine + Tumbler Budget pro Wohnung  
2'000.- CHF

Lieferung und Montage der Wasserzähler. Das Kalt- und Warmwasser wird pro Wohnung mit Zählern gemessen.

## **Lift**

Sämtliche Geschosse von UG bis DG werden mit einem rollstuhlgängigen Personenlift erschlossen.

## **Schliessanlage**

Sicherheitszylinder nach Schliessplan. Pro Wohnung 5 Schlüssel, passend zu Hauseingang / Wohnungseingang / Kellertüre / Einstellhalle / Briefkasten

## **Einstellhalle/ Keller/ Nebenräume**

Über eine Einstellhalleneinfahrt wird die Einstellhalle mit 7 Autoabstellplätze erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen separaten Keller/-Abstellraum, welcher über die Einstellhalle/ Treppenhaus erschlossen ist. Der zentrale Technikraum ist über die Einstellhalle erschlossen.

## **Ausbau**

### **Küche**

Moderne, grosszügige Küche. Grösse und Einteilung gemäss den Projektplänen.

# INTRO

Induktionskochfeld  
Tischlüfter (Umluft)  
Kombi Steamer (ohne Wasseranschluss)  
Geschirrspüler  
Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach  
Kehricht  
Mischer + Waschbecken  
Natursteinabdeckung PK3  
Fronten Kunstharzbeschichtet  
Rückwand der Arbeitsfläche aus ESG Glas  
Budget pro Wohnung gem. Richtofferte:  
WHG 410-01: 28'696.- CHF inkl. MwSt.  
WHG 410-02: 28'735.- CHF inkl. MwSt.  
WHG 410-03: 28'696.- CHF inkl. MwSt.  
WHG 410-04: 27'957.- CHF inkl. MwSt.  
WHG 410-05: 29'729.- CHF inkl. MwSt.

## Schreinerarbeiten

Garderobenelement mit offener Garderobe inkl. Stange und geschlossenem Schrankelement. Budget pro Wohnung 2'500.- CHF

Fensterbänke kunstharzbeschichtet und geklebt, weiss.

Wohnungseingangstüre (Rahmentüre) schalldämmende Konstruktion. Zimmertüren (Röhrenspann mit Futter und Verkleidung) mittelschwere Ausführung, Oberfläche CPL Duri Top uni.

UG Kellertüren: Rahmentüren, deckend gestrichen.  
Käuferoption: Vorhangbretter in MDF weiss lackiert, mit Vorhangschienen VS57

## Bodenbeläge

Eingangsbereich/ Korridor, Wohnen/ Essen, Küche, Zimmer mit Plattenbelag oder Parkett. Sanitärräume mit Plattenbelag inkl. Ausbildung der Duschenfläche.

Treppenhaus geschliffener Unterlagsboden.

Die Kellerräume im UG mit Beton abtalschiert als Fertigbelag.

Balkone EG und OG in Beton als Fertigbelag, Loggia DG mit keramischen Platten.

## Wandbeläge

Im Treppenhaus rohe Betonwände imprägniert. In den Wohnungen mineralischer Abrieb 1.5mm gestrichen. In den Nasszellen keramischer Belag im Bereich WC, Waschtisch und Dusche. Restliche Fläche Abrieb 1.5mm.

# INTRO

## Preise Wand- und Bodenbeläge

Bei den Preisen handelt es sich um die Bruttomaterialpreise

Plattenarbeiten/ Parkett:

Keramische Boden-/ Wandplatten (Format 30/60cm)

50.- CHF/ m<sup>2</sup>

Parkett

75.- CHF/ m<sup>2</sup>

Sonderformate und Plattenformate unter 10/10cm oder über 30/60 cm haben unter Umständen einen höheren Verlegepreis welcher den Käufern verrechnet wird.

## Deckenbeläge

Die Decken im Treppenhaus in Stahlbeton roh, imprägniert. Die Decken der Wohnungen mit Spritzputz. Die Balkonuntersichten Beton roh. Die Untersichten des Steildächer sind mit UV-Schutz lasiert.

## Umgebung

Zugänge mit Zementplatten. Einstellhallenzufahrt in Beton, Oberfläche mit Besenstrich. Veloabstellplatz mit Kies. Umgebungsgestaltung mit Rasen, Blumenwiese, Sträucher und Stauden gem. Vorgabe Architekt. Veloabstellplätze gedeckt.

## 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.

Das Gebäude wird nach anerkannten Regeln der Baukunde geplant und ausgeführt. In der Nutzungsvereinbarung sind die Anforderungen an die Tragkonstruktion aufgeführt und ist Bestandteil des Auftrags. Die Nutzungsvereinbarung kann eingesehen werden.

## Nebenkosten

Im Verkauf inbegriffen:

- Baubewilligungsgebühren
- Anschlussgebühren: Kanalisation, Elektro, Wasser, Internet gem. Grundkonzept
- interne Plankopien
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Vorbehalten bleiben zusätzliche Anschlusskosten aufgrund von Käuferwünschen
- erste Projektbesprechung mit dem Architekt (2h)

# INTRO

Im Verkauf nicht inbegriffen sind:

- Handänderungssteuern
- Notariatsgebühren
- Grundbuchgebühren
- Errichten Schuldbriefe
- Allfällige von Käufern gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und Plänen inkl. ev. Planungs- und Rückbaukosten.

## **Planänderungen/ Ausbauwünsche**

Individuelle Ausbauwünsche werden bei frühzeitiger Anmeldung vor Baubeginn nach Möglichkeit erfüllt. Die Planung und Bauleitung für allfällige Zusatzarbeiten wird im Stundenaufwand (135.- CHF/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.

## **Massangaben**

Verbindlich sind ausschliesslich die Angaben in den Plänen Mst. 1:50.

## **Garantie**

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

## **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 Zusicherungen im Kaufvertrag und die Angaben in den Plänen Mst. 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.

Stand: 17. April 2023

# INTRO



# INTRO

## Verkaufspreise

Wohnung	Zimmer	Geschoss	BGF*	NWF**	NF***	Balkon	Keller	Verkaufspreis
Nr. 1	3 ½ Zimmer	EG links	118.1m <sup>2</sup>	99.5m <sup>2</sup>	118.17m <sup>2</sup>	11.5m <sup>2</sup>	7.17m <sup>2</sup>	CHF 788'000.-
Nr. 2	3 ½ Zimmer	EG rechts	107.9m <sup>2</sup>	91.2m <sup>2</sup>	109.87m <sup>2</sup>	11.5m <sup>2</sup>	7.17m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Nr. 3	4 ½ Zimmer	OG links	139.4m <sup>2</sup>	117.8m <sup>2</sup>	136.47m <sup>2</sup>	11.5m <sup>2</sup>	7.17m <sup>2</sup>	CHF 962'000.-
Nr. 4	3 ½ Zimmer	OG rechts	112.4m <sup>2</sup>	94.4m <sup>2</sup>	113.07m <sup>2</sup>	11.5m <sup>2</sup>	7.17m <sup>2</sup>	CHF 760'000.-
Nr. 4	4 ½ Zimmer	OG rechts	112.4m <sup>2</sup>	94.4m <sup>2</sup>	113.07m <sup>2</sup>	11.5m <sup>2</sup>	7.17m <sup>2</sup>	CHF 775'000.-
Variante 2 & 3								
Nr. 5	4 ½ Zimmer	OG/DG	150.2m <sup>2</sup>	130.8m <sup>2</sup>	149.02m <sup>2</sup>	8.1m <sup>2</sup>	10.12m <sup>2</sup>	CHF 1'080'000.-

Einstellhallenplatz CHF 39'000.-

Bezugstermin November 2024

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

### Zahlungsmodalitäten

- CHF 20'000.- bei Wohnungsreservation
- 30% bei Beurkundung
- 30% sechs Monate vor Nutzen und Schaden
- 40% bei Nutzen und Schaden  
(abzüglich Anzahlung Reservation)

# INTRO

## Bauherrschaft

Zaugg Bau AG  
Peter Spring AG



peter spring ag

malerei | gipserei | spritzwerk *Für Euch  
springe mit glän!*

## Architekt

akkurat bauatelier GmbH  
Obere Hauptgasse 62  
3600 Thun  
www.ak-b.ch

akkurat  
bauatelier

## Bauleitung

beoplanum GmbH  
Allmendingenstrasse 14  
3608 Thun  
www.beoplanum.ch

beoplanum  
architektur und baumanagement.

## Beratung & Verkauf

Villa Casa AG  
Krattigstrasse 2  
3700 Spiez

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



# INTRO

## Informationen

AEK Bank  
Spiez



Spar- & Leihkasse  
Frutigen



BEKB  
Spiez



Raiffeisen  
Spiez



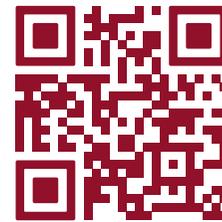
Gemeinde  
Spiez/Faulensee



Schulen &  
Kindergärten



Route planen  
(Google Maps)



Umziehen  
(PDF Checkliste)



# INTRO



# INTRO

