

## Kurzbaubeschrieb Bim Mühlirad

Kurzfassung - Der verbindliche detaillierte Baubeschrieb ist integrierter Bestandteil des Kaufvertrages.

### Allgemeines

Die Wohnüberbauung „Bim Mühlirad“ entspricht den neusten energetischen Vorschriften. Die Farbgebung sämtlicher Bauteile erfolgt nach einem eigens erstellten und auf die einzelnen Bauteile abgestimmten Farbkonzept des Architekten.

### Rohbau, Boden-/Deckenkonstruktion

Einzelfundamente, Streifenfundamente bzw. Bodenplatten werden in Beton- bzw. Stahlbeton erstellt. Bodenplatte und Aussenwände UG als Weisse-Wannenkonstruktion. Alle Geschossdecken in Stahlbeton.

### Wandkonstruktionen

Kelleraussenwände und Aussenwände Autoeinstellhalle in Stahlbeton. Aussenwände Gebäude in Stahlbeton und/oder Mauerwerk. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände in Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton und/oder Mauerwerk. Nichttragende Innenwände teilweise in Mauerwerk, teilweise in Leichtbauwänden (Gipserarbeiten). Innenwände Keller in Kalksandstein Mauerwerk mit abgesackten Fugen.

### Dachkonstruktion

Flachdächer mit Gefälledämmung gemäss Energie-

nachweis, 2-lagige Flachdachabdichtung Schwarzdach, Schutzlage, Kiesschicht. Rampendach mit 2-lagiger Flachdachabdichtung Schwarzdach, Schutzlage, extensiv begrünt. Sitzplatz mit 2-lagiger Flachdachabdichtung, Schutzlage, Stelzlager mit Plattenbelag aus Feinsteinzeug gemäss Mustervorlage. Platten Sitzplatz werden ohne Gefälle verlegt. Option: Bodenbelag Sitzplätze aus Holz gemäss Optionenliste.

### Fassade

Kompaktfassade (verputzte Aussenwärmedämmung). Grundputz mit Armierungsgewebe und Abrieb.

### Fenster

Fenster, Fenstertüren und Hebeschiebetür aus Kunststoff-Aluminium. Fensterelemente mit 3-facher Klarglas-Isolierverglasung. Fenster mit Basissicherheit.

### Sonnenschutz

Alle Fenster, Fenstertüren ausser zu Balkon/Sitzplatz mit aussenliegenden Leichtmetall-Rafflamellenstoren (Elektroantrieb). Fenster Bastelraum ohne Sonnenschutz. Alle Fenster und Schiebetüren zu Balkon/Sitzplatz mit aussenliegenden Stoff-Senkrechtmarkisen (Elektroantrieb). Gelenkarmmarkisen bei Balkon/Sitzplatz EG und Attika mit Metallblenden (Handkurbel).

### Elektroinstallationen

Hauptverteilung und Zähler für die einzelnen Häuser in Technikräumen UG. Standardelektroausstattung pro

Wohnung gemäss Elektroplan.

### Photovoltaikanlage

Auf jedem Attika-Dach wird je eine Photovoltaikanlage installiert. Die Energiegewinnung wird primär zum Eigenverbrauch verwendet. Überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist, die Rückvergütung wird auf die Eigentümer verteilt.

### Heizungsanlage / Kühlung

Heizung und Warmwasser wird über eine Wärmepumpenanlage „Wasser-Wasser“ erzeugt. In allen Wohnungen kommt eine Fussbodenheizung zum Einsatz. Mit der Fussbodenheizung und der Wärmepumpenanlage können die Räume im Sommer gekühlt werden (keine Klima-Anlage).

### Schwedenofen

Optional im Attikageschoss möglich. Diese Option muss bis Beginn Baumeisterarbeiten Decke über 1.OG bestellt werden, danach kann die Option nicht mehr ausgeführt werden.

### Lüftung

Innenliegende Räume (DU/WC, Reduit) werden mechanisch entlüftet. Entrée ohne mechanische Lüftung. Kontrollierte Lüftungsanlage für die Kellerräume wird zentral gesteuert. Die Tiefgarage wird mittels Luftschächte natürlich entlüftet.

### **Sanitärinstallationen**

Apparate und Anschlüsse gemäss Vorauswahl Architekt. Lieferung und Montage der Apparate, Armaturen und Garnituren sowie der Duschtrennwände.

Budgetpreise brutto inkl. MwSt.:

3.5 Zimmerwohnung: 14'700 CHF

4.5 + 5.5 Zimmerwohnung: 17'600 CHF

Attikawohnung: 20'600 CHF

Kalt- und Warmwasser wird pro Wohnung über Funkablesung separat gemessen. Platz für den nachträglichen Einbau einer zentralen Enthärtungsanlage (Salzanlage) je Haus ist in den Technikräumen vorgesehen. Die Wasserverteilung ist für den nachträglichen Einbau vorbereitet.

Option: Dusche in Bad gemäss Optionenliste.

### **Waschturm**

Je ein Waschturm bestehend aus Waschmaschine und Wärmepumpentrockner pro Wohnung im Reduit der Marke Schulthess.

Budgetpreis netto inkl. MwSt. 2'300 CHF

### **Küche**

Unser Angebot beinhaltet eine Küche mit einer grossen Anzahl wählbaren Fronten und Granitabdeckungen. Die Auswahl der Fronten, Abdeckungen, Apparate usw. erfolgt individuell durch den Käufer. Sämtliche Geräte sind Markengeräte Fabrikat V-ZUG:

Hochliegender Einbaubackofen, Glaskeramik-Kochfeld, Einbau-Steamer, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Inselhaube Umluftgerät mit „clean-air“. Budgetpreise brutto inkl. MwSt.:

EG + 1. OG: 23'450 CHF

Attika: 24'000 CHF

Option: Anschluss Küchenabluft über Dach nur in den Attikawohnungen gemäss Optionenliste.

### **Aufzug**

Je ein behindertengerechter Lift pro MFH bis max. 8 Personen.

### **Gipserarbeiten**

Alle Wände Wohnungen und Treppenhaus mit Grundputz und hellem Fertigabrieb. Alle Decken Wohnungen und Treppenhaus mit einschichtigem Weissputz hell gestrichen. Anschlüsse bei Decken- und Wandputz mit Schwedenschnitt.

### **Innentüren**

Wohnungseingangstüre aus Metallzargen weiss gestrichen, Widerstandsklasse WK 2, mit Spion. Innentüren der Wohnungen Holzumfassungszargen, beschichtet, Türblätter aus Holzwerkstoff beschichtet.

### **Schreinerarbeiten**

Innenfensterbänke in Holzwerkstoff weiss behandelt. Optional: Garderobenschrank / Vorhangschienen.

### **Holzbeläge**

Alle Räume ausser Bäder, DU/WC's und Reduits erhalten einen Bodenbelag aus Fertigparkett. Der Fertigparkett kann anhand von Mustern gewählt werden. Im Standard enthalten ist folgender Materialpreis (Katalogpreis von FARO Parquet, Stand 2016-2017): 76 CHF/m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.), Landhausdiele Eiche Variation angeräuchert (geölt).

### **Plattenbeläge**

Bodenplatten und Wandplatten in Bädern und DU/WC gemäss Fliesenplan. Bodenplatten im Reduit. Die Platten werden individuell in der Ausstellung Firma Richner BR Bauhandel AG Basel besichtigt bzw. ausgewählt. Im Standard enthalten ist folgender Ausstellungspreis brutto inkl. MwSt.: 50 CHF/m<sup>2</sup>, Format 30 x 60 cm.

### **Malerarbeiten**

Sämtliche Malerarbeiten im Innenbereich nach neuesten Erkenntnissen schadstofffrei. Alle Farben gemäss Farbkonzept Architekt. Kellerwände Kellerraum, Bastelraum, Allgemeinbereiche UG und AEH mit roher Beton- bzw. Kalksandsteinoberflächen, Böden Zementüberzug roh.

### **Baureinigung**

Schlussreinigung ist enthalten.

## Umgebung

Umgebungsarbeiten mit Spielplatz und enthaltene Bepflanzung gemäss Umgebungsplan. Sämtliche Grünflächen werden naturfreundlich mit ausschliesslich standortheimischen Gehölzen gestaltet. Bachufergestaltung erfolgt durch Kanton. Erstanpflanzung, Rollrasen mit einmaligem Schnitt. Die den Wohnungen zugeordneten Gärten erhalten keinen Zaun. Sitzplatz mit Gartenplatten aus Feinsteinzeug im Splitt-Bett gemäss Mustervorlage.

## Eigenleistungen

Sind in Ausnahmefällen und nur in Absprache mit dem Ersteller möglich.

## Optionen

Optionen zur hier beschriebenen Ausführung bzw. Materialien sind gemäss unserer Optionenliste oder der Liste „Terminliste für individuelle Wahlen“ grundsätzlich möglich. Kostenfolgen trägt der Käufer. Bei Mehrkosten vom Elektriker wird 10% für die Mehraufwendungen von Gipser, Baumeister usw. für die Spitz-, Zuputz- und Anpassungsarbeiten verrechnet.

## Pläne

Käufer erhalten die Käuferpläne im Massstab 1:50 regelmässig aktualisiert. Es werden keine weiteren Werkpläne oder Detailpläne an Käufer ausgehändigt.

## Honorar Architekt

Eingeschlossen sind sämtliche Honorare für Planung und Standard-Bauausführung (bei Eigenleistungen und Minderkosten erfolgt keine Honorarreduktion).

Auf Zusatzauswahlen gemäss Mehr-/ Minderkostenliste wird ein Zusatzhonorar von 15% auf die Mehrkosten verrechnet. Für nachfolgende Arbeitsgattungen / Mehrkosten wird jedoch kein Architektuhonorar berechnet: Sanitärapparate, Küche, Parkett, Platten. Überdurchschnittlich viele Käuferplanänderungen, Variantenabklärungen, zusätzliche Baueingaben etc. können dem Käufer in Rechnung gestellt werden. Dies wird diesem jedoch vorgängig angezeigt.

## Bewilligungs- und Anschlussgebühren

Die Bewilligungsgebühren sowie Anschlussgebühren für Kanalisation / Wasser / Elektro und TV/Telefon sind im Kaufpreis enthalten, ebenso die Schutzraum Ersatzabgabe. Die Aufschaltgebühr TV/Telefon ist nicht inbegriffen (Abo abhängig).

## Notariatskosten

Die Verschreibungskosten für den Wohnungskauf werden je zur Hälfte vom Käufer / Verkäufer übernommen.

**Details entnehmen Sie bitte dem detaillierten Baubeschrieb.**

## Preisgestaltung und Kaufprozess

### Preisgestaltung

Die Preise entnehmen Sie bitte der beiliegenden Preisliste.

### Kaufprozess

Wenn Sie sich konkreter für eine Wohneinheit interessieren, dann besprechen wir mit Ihnen mögliche Ausbauvarianten und kalkulieren die entstehenden Kosten. Unverbindlich reservieren wir Ihnen Ihr Wunschobjekt für zwei Wochen, damit Sie weitere Fragen und die Finanzierung abklären können.

Nach dem definitiven Kaufentscheid und nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank, unterzeichnen Sie den Vorvertrag. Unser Notar erstellt danach den Vertragsentwurf und wir planen mit Ihnen den definitiven Grundriss und den Ausbau. Von unserem Notar erhalten Sie den Vertragsentwurf zur Prüfung.

Nach Vertragsunterzeichnung wählen Sie direkt beim Unternehmer die Küche, das Bad und die individuellen Ausbaumaterialien.

Beim Bezug Ihres Eigenheims machen wir gemeinsam eine Erfolgskontrolle. Sollten dann noch Mängel vorhanden sein, werden diese nach Möglichkeit an einem Tag behoben.

### **Zahlungsablauf**

Bei Unterzeichnung des Vorvertrages erfolgt eine Anzahlung von 20'000 CHF.

20 % der Kaufsumme werden bei notarieller Vertragsunterzeichnung fällig (unter Anrechnung der Anzahlung).

50 % der Kaufsumme werden bei Rohbauvollendung (Einbau der Fenster) fällig.

Die Restzahlung des Kaufpreises inkl. allfälliger Mehrkosten werden 20 Tage vor Bezug (=Termin der Schlüsselübergabe) fällig.

Sobald die Mehrkosten einen Betrag von 20'000 CHF übersteigen, ist die Verkäuferin dazu berechtigt, eine Akontorechnung in Höhe von 50 % zu stellen.

### **Bauen ohne Überraschung**

Wir erstellen die Liegenschaft mit einem kompetenten und eingespielten Team aus regionalen Fachplanern, Spezialisten und Unternehmern. Als Architekturbüro mit über 40 Jahren Erfahrung und einer grossen Anzahl an Referenzobjekten können wir Ihnen eine qualitative und fachlich hochwertige Ausführung garantieren. Wir bleiben Ihr Ansprechpartner von der ersten Besprechung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Eigenheims.

### **Prospektverbindlichkeit**

Alle Angaben im vorliegenden Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planung.

Da wir laufend optimieren, sind Änderungen und Abweichungen möglich.

Der detaillierte Baubeschrieb, die Mehr-/Minderkostenliste sowie die Terminliste für individuelle Wahlen sind Bestandteile des Kaufvertrages. Sie werden den Käufern im Zusammenhang mit den Kaufverhandlungen frühzeitig zur Verfügung gestellt.

### **Projektträger:**

Bauherrschaft: Rudolf Vogel Immobilien AG, Rheinfelden

Architektur: Vogel Architekten, Rheinfelden

Vermarktung: Vogel Immobilien, Rheinfelden

### **Mögliche Bankkontakte**

Folgende Banken kennen das Projekt und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Finanzierung:

WIR Bank Genossenschaft

Niederlassung Basel

Auberg 1

4002 Basel

Ansprechperson: Hr. Lukas Hofer

+41 61 277 93 31

lukas.hofer@wir.ch

Neue Aargauer Bank AG

Niederlassung Rheinfelden

Zollrain 9

4310 Rheinfelden

Ansprechperson: Fr. Simona Bronner

+41 61 836 72 30

simona.bronner@nab.ch

Aargauische Kantonalbank

Niederlassung Möhlin

Hauptstrasse 13

4313 Möhlin

Ansprechperson: Hr. Patrick Martini

+41 61 853 73 25

patrick.martini@akb.ch

### **Beratung / Verkauf:**

Vogel Immobilien

Baslerstrasse 15

4310 Rheinfelden

Ansprechpersonen:

Frau Laura Burggraf

Frau Nicola Martin

+ 41 61 836 11 33

vermarktung@v-i.ch

www.vogelimmobilien.ch

Projektwebsite:

www.muehlrad-zeiningen.ch

**Wir freuen uns auf Sie. Melden Sie sich.**