



sunset

J E N I N S

*Traumhaftes Wohnen mit unverbaubarer
Aussicht in der Bündner Herrschaft*



*Traumhaftes Wohnen
in der Bündner Herrschaft*




sunset
JENINS



Wohnen am Sonnenhang der Bündner Herrschaft

Die Bündner Herrschaft bildet das Tor zum Bündnerland und ist die Heimat der Kinderbuchfigur Heidi.

Die Bündner Herrschaft bildet die nördlichste Ecke Graubündens. Sie ist bekannt für Ferien und Weinbau. Hier am Tor zu Graubünden finden wir die berühmteste Bündnerin, Heidi. Autorin Johanna Spyri liess sich von der Bündner Herrschaft inspirieren.

Nicht die Einwohner sondern der hervorragende Wein wird «Herrschaftler» genannt. Die Herrschaft ist das wichtigste Weinbaugebiet Graubündens mit den Gemeinden Fläsch, Maienfeld, Jenins und Malans.

«Sunset Jenins». Die Lage dieses Mehrfamilienhauses wird dem Namen mehr als gerecht. Die nach Südwest gerichtete Baulage verspricht malerische und unvergessliche Sonnenuntergänge mit Blick über das gesamte Rheintal. Das Mehrfamilienhaus ist etwas höher gelegen und bietet Ruhe und Idylle.

Das Mehrfamilienhaus umfasst sechs exklusive Eigentumswohnungen und enthält für jede Wohnung ein eigenes Kellerabteil sowie Garage.

Viel Freude beim Geniessen!



Projekt

Aussen präsentiert sich «Sunset Jenins» in einem grobkörnigem grauen Verputz. Die Fenster sind aus pulverbeschichtetem Metall und edlem Fichtenholz. Die riesigen Panoramafenster lassen viel Wärme und Licht in die Wohnungen.

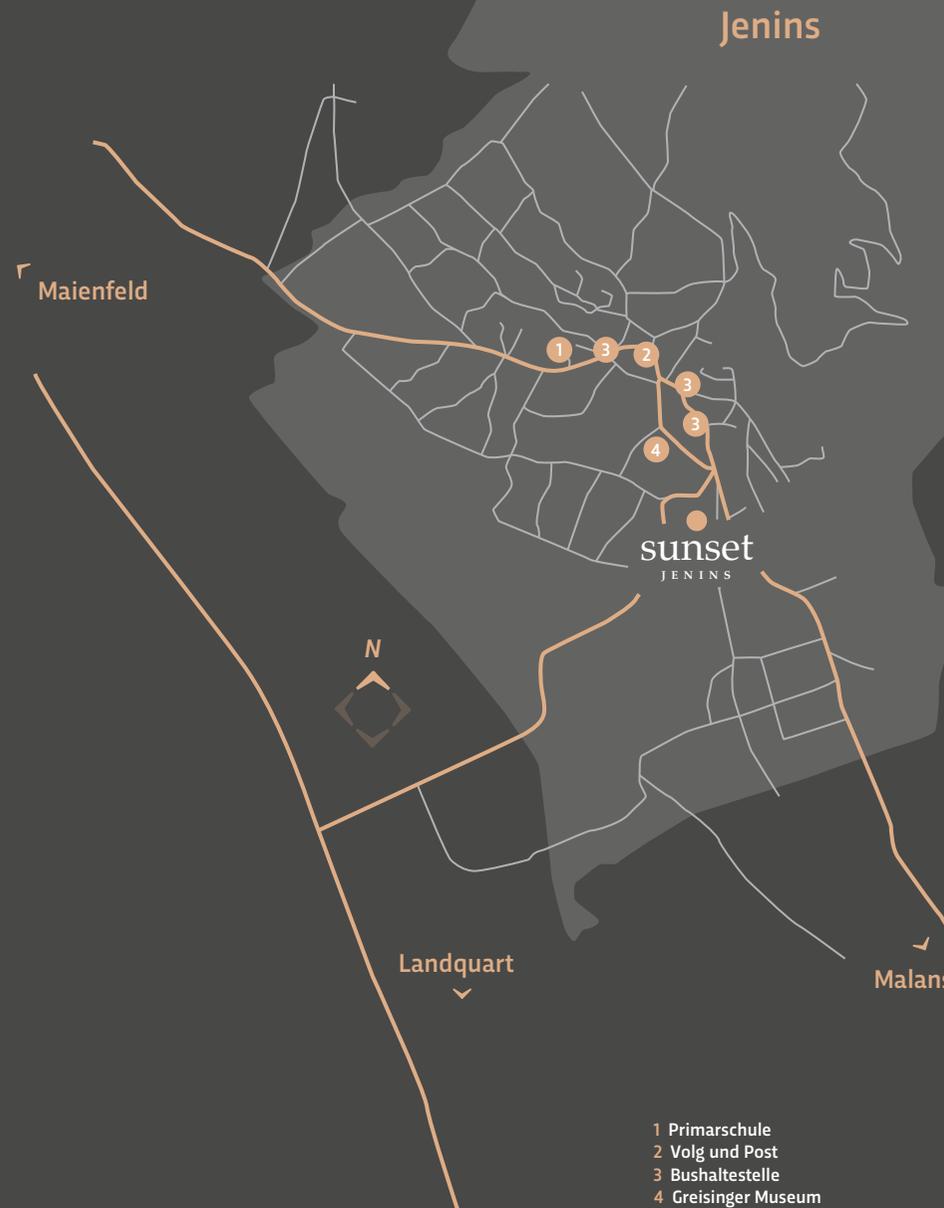
Innen gestalten sich die Wohnungen zeitgemäss und hochwertig. Der Boden aus Parkett kombiniert mit der modernen Inneneinrichtung hinterlässt ein Heimatgefühl.

Alle Wohnungen sind mit modernen und funktionalen Nasszellen ausgestattet.

Die edlen, dunklen Küchen verfügen über robuste Maschinen. Die Rückwand aus Glas und die Abdeckung aus hochwertigem Naturstein sind perfekte Voraussetzungen für Hobbyköche.

Projektadresse

Sunset
Malanserstrasse 6
CH-7307 Jenins






sunset
JENINS









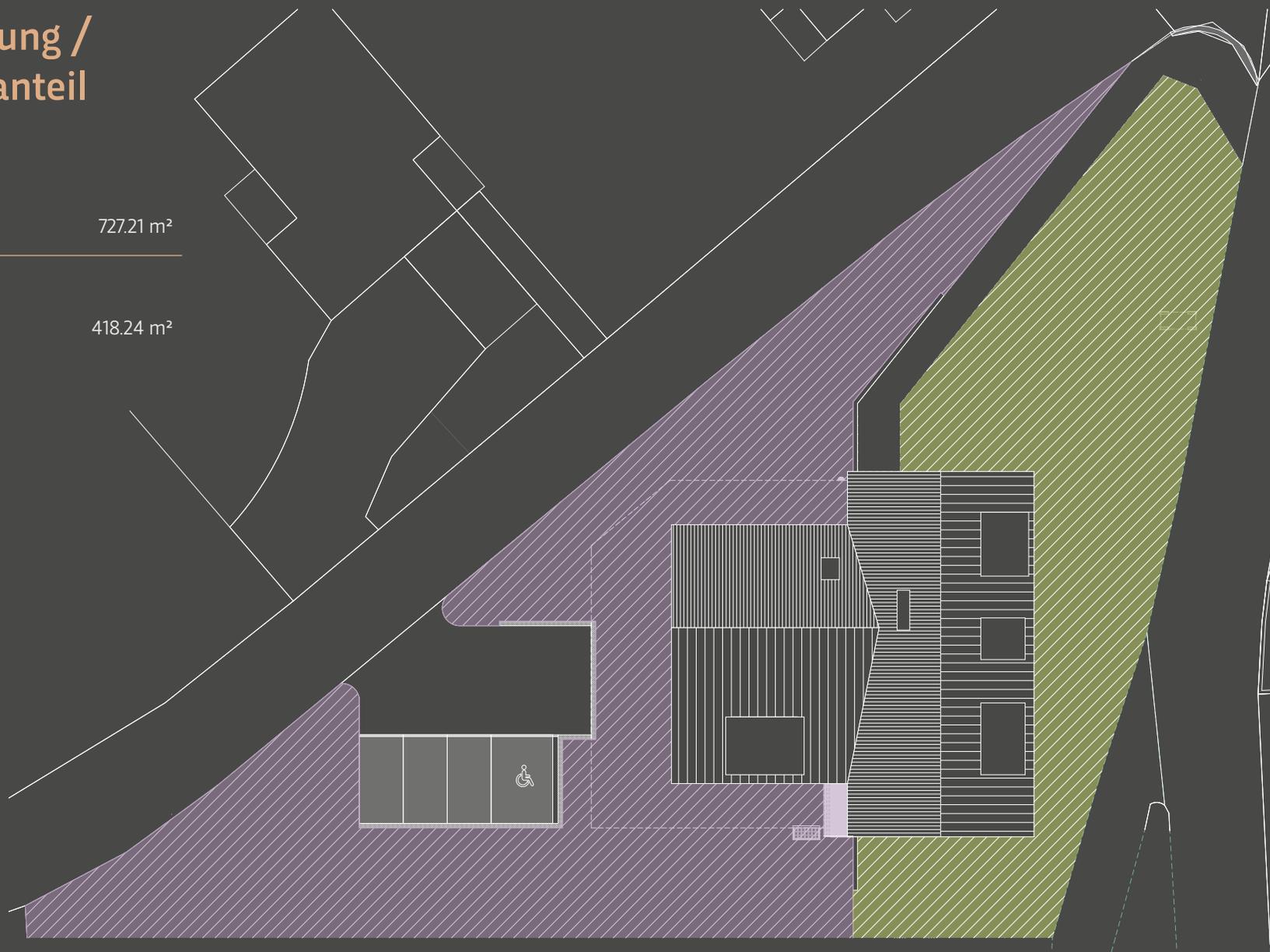
Umgebung / Gartenanteil

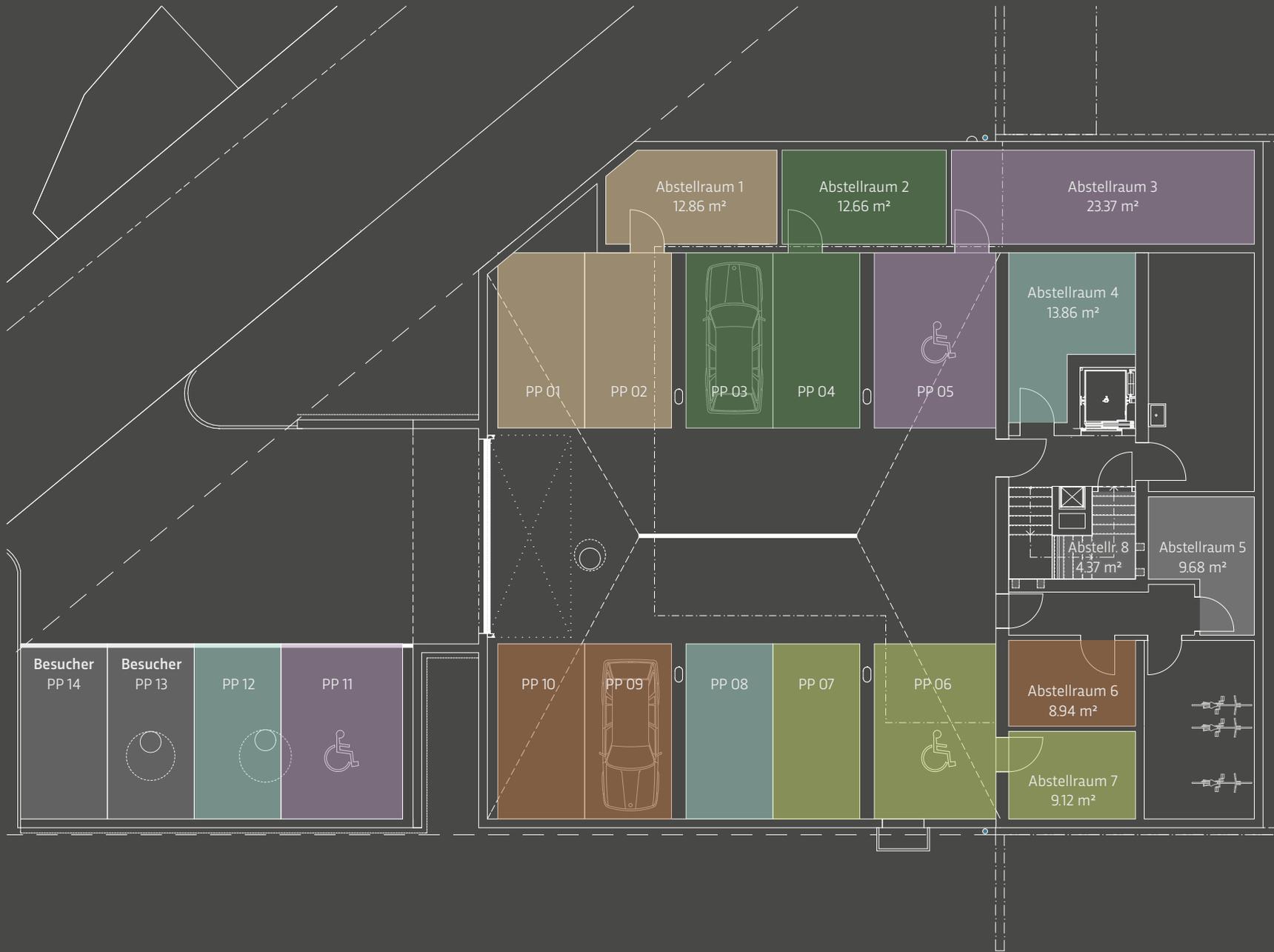
Wohnung 0.1

Gartenteil 727.21 m²

Wohnung 1.2

Gartenteil 418.24 m²

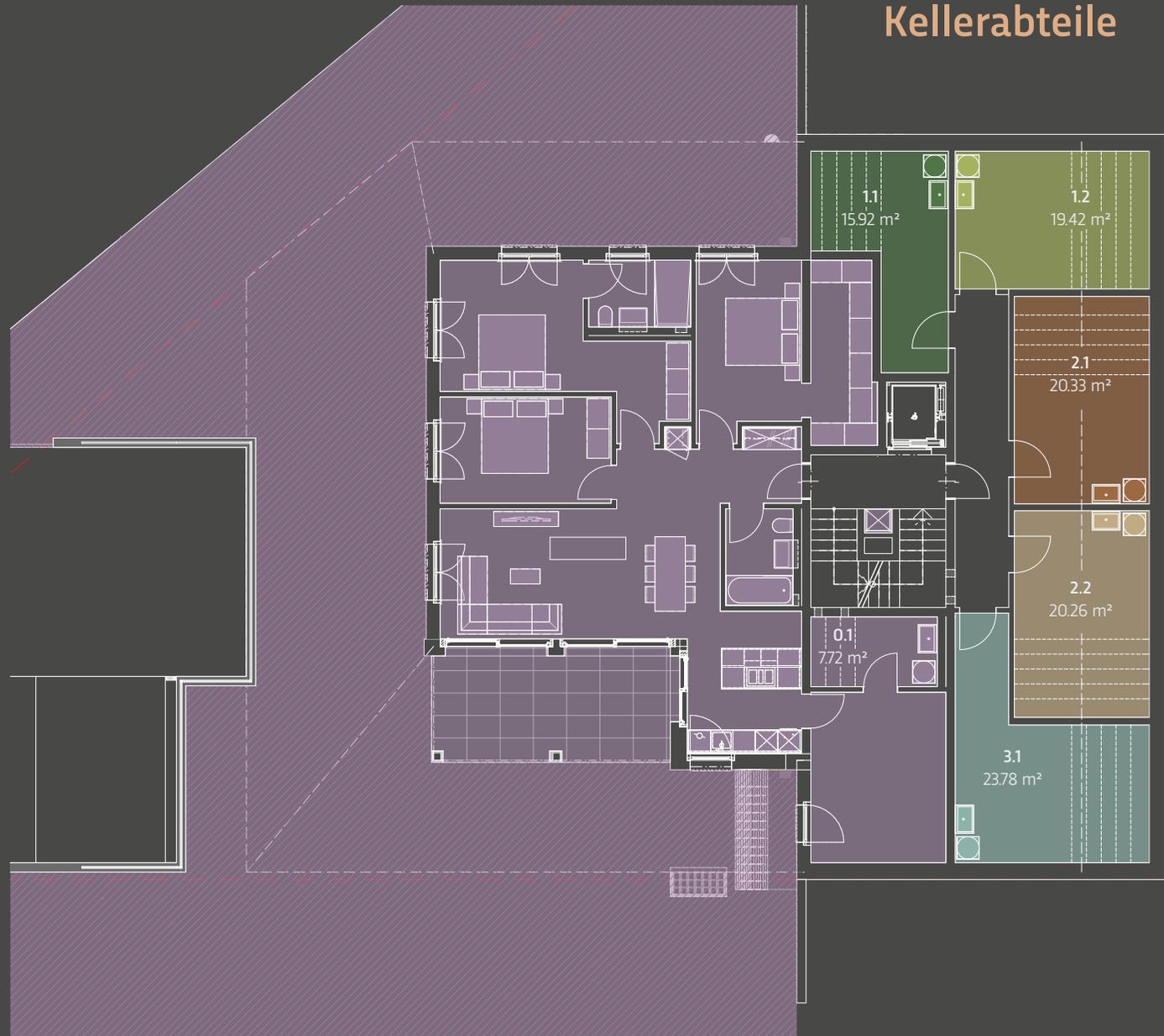




1. Erdgeschoss

Wohnung 0.1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	154.28 m ²
Waschen	7.72 m ²
Gartenteil	727.21 m ²
Sitzplatz	17.78 m ²
Schrank Treppenhaus	





2. Erdgeschoss

Wohnung 1.1

Zimmer	4.5
Wohnfläche	123.03 m ²
Waschen	15.92 m ²
Balkon	17.78 m ²

Schrank Treppenhaus

Wohnung 1.2

Zimmer	4.5
Wohnfläche	143.74 m ²
Waschen	19.42 m ²
Gartenanteil	418.24 m ²
Sitzplatz	14.52 m ²

Schrank Treppenhaus



Obergeschoss

Wohnung 2.1

Zimmer	3.5
Wohnfläche	110.57 m ²
Waschen	20.33 m ²
Terrasse	25.81 m ²
Loggia	9.28 m ²
Schrank Treppenhaus	

Wohnung 2.2

Zimmer	4.5
Wohnfläche	143.66 m ²
Waschen	20.26 m ²
Balkon 1	14.52 m ²
Balkon 2	5.22 m ²
Schrank Treppenhaus	





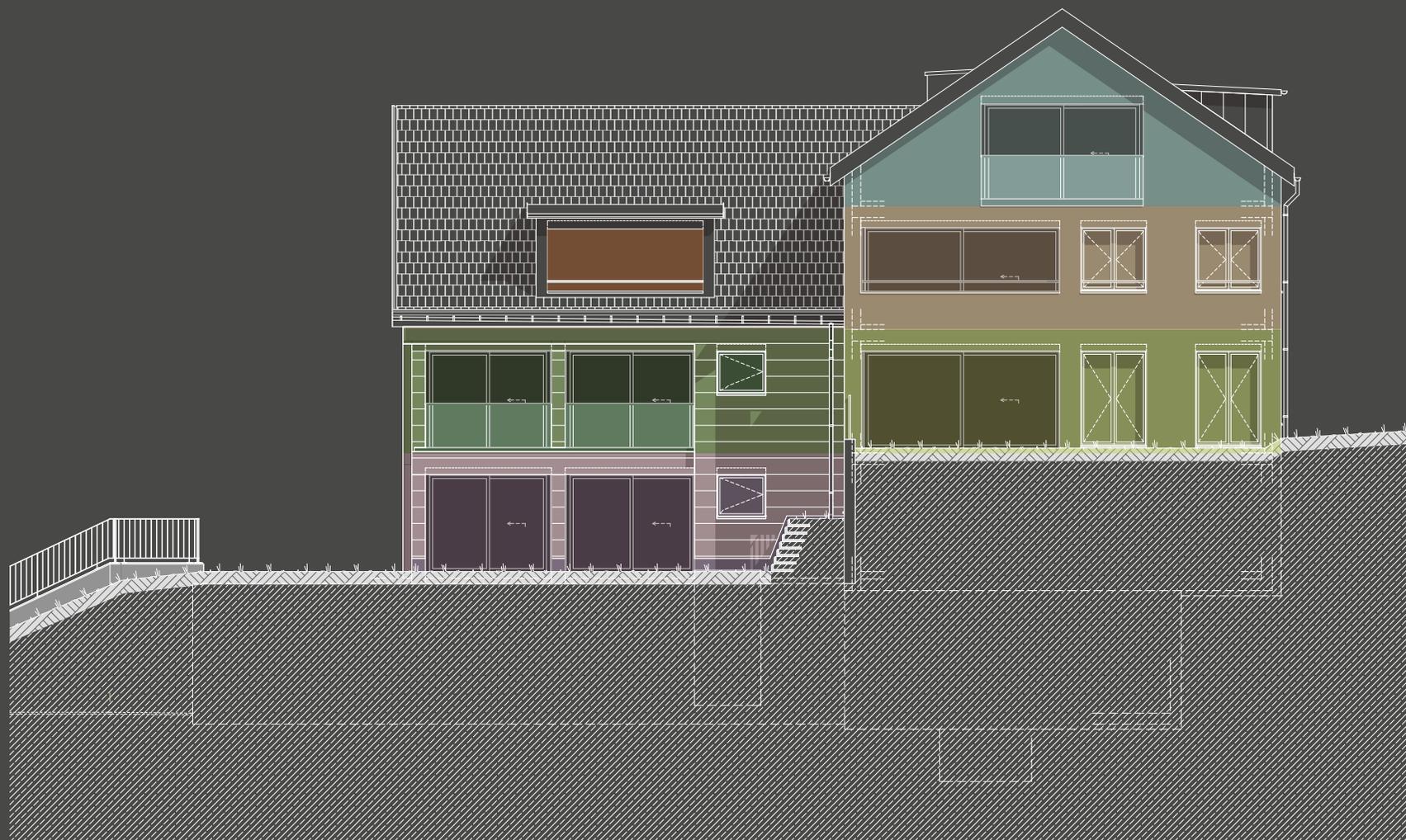
Dachgeschoss

Wohnung 3.1

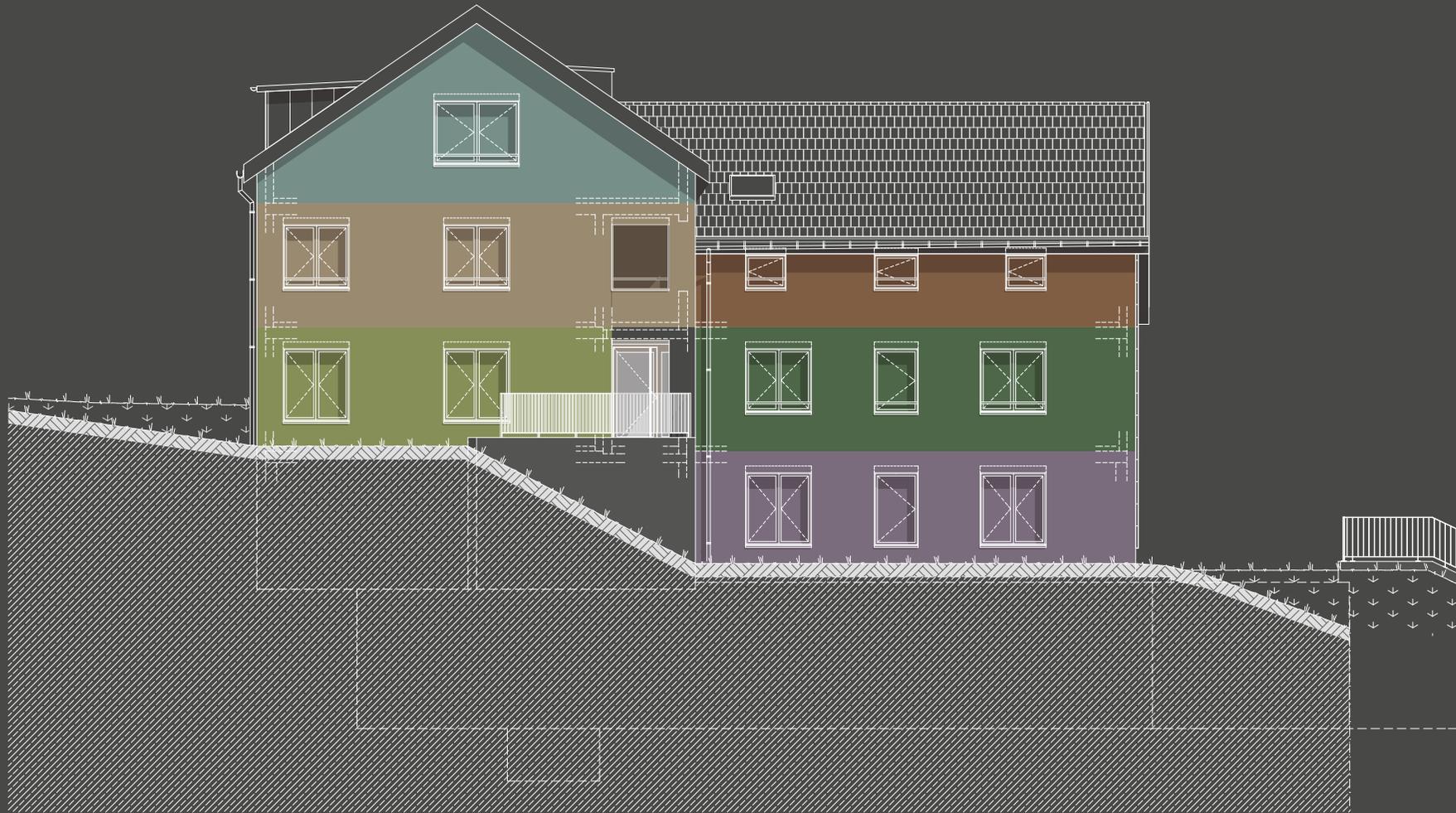
Zimmer	3.5
Wohnfläche	157.30 m ²
Waschen	23.78 m ²
Terrasse	29.44 m ²



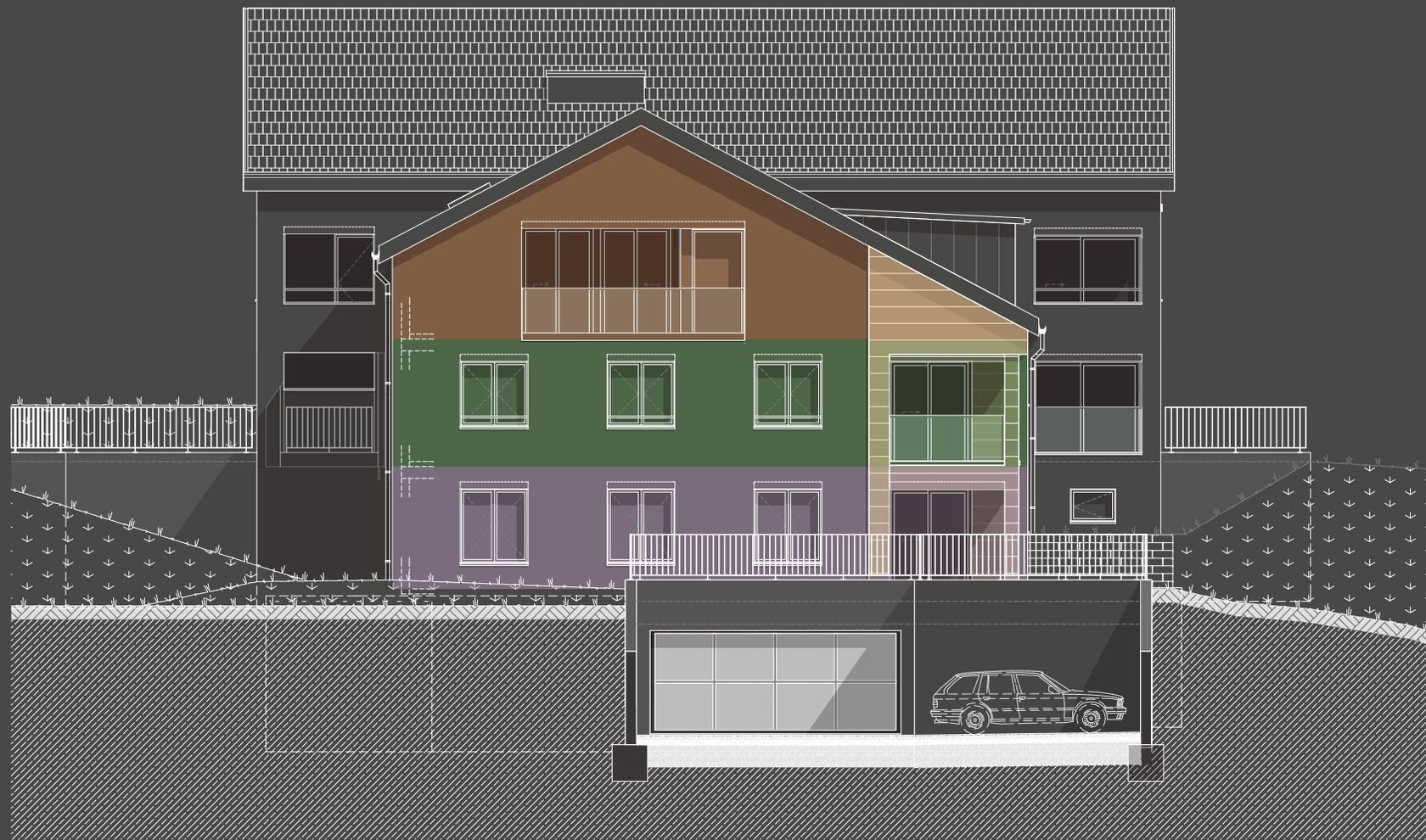
Ansicht Süd



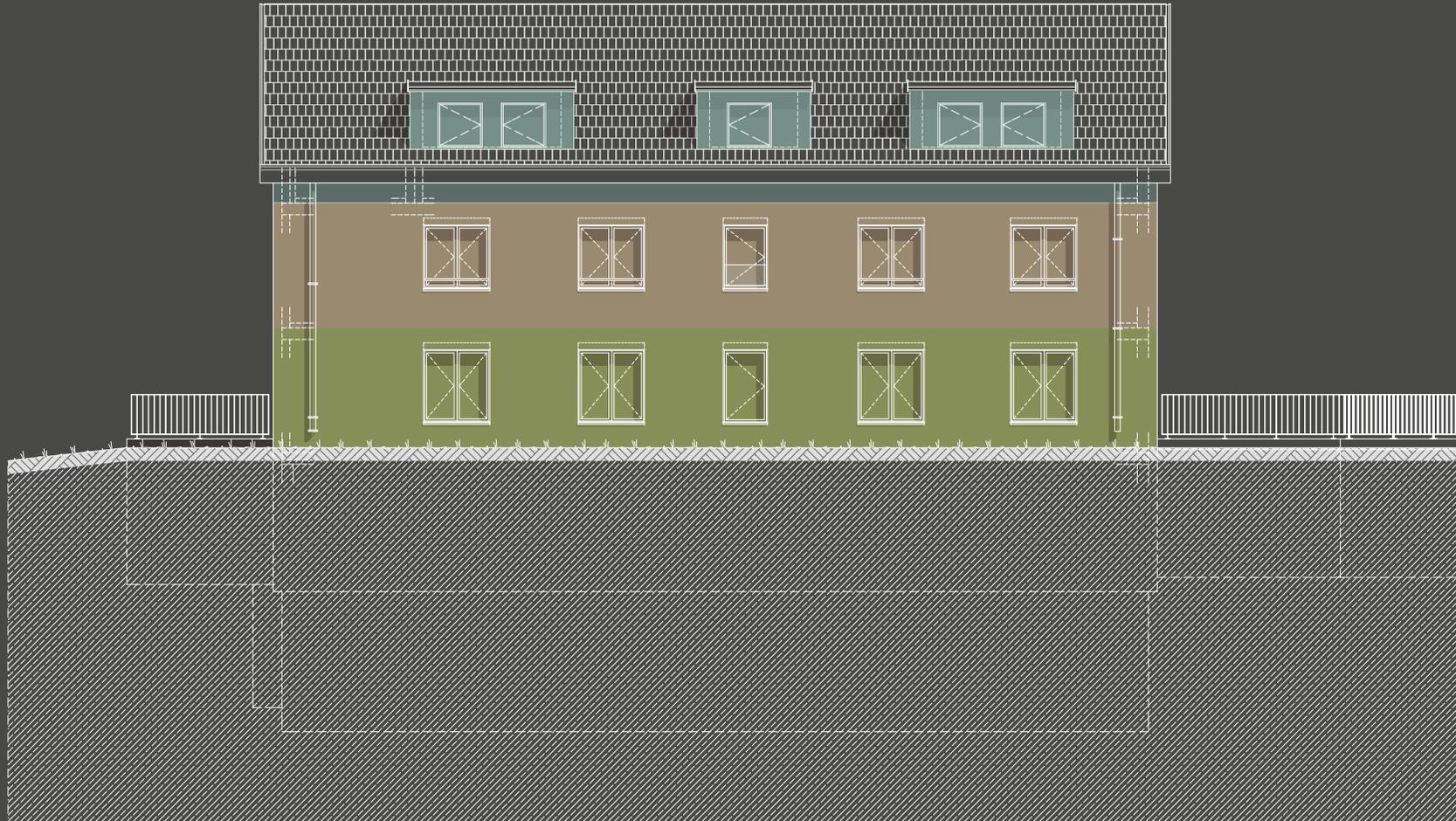
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



Baubeschrieb

Materialisierung

Die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, Fenster, Türen sowie des Dachs und Untergeschosses sind durch ein unverbindliches Farb- und Materialkonzept definiert.

Beton und Stahlbetonarbeiten

Sämtliche Dimensionierungen, Betonqualität, Abdichtungen und Bewehrungen nach Angabe des Bauingenieurs inkl. evtl. notwendiger Zuschlagstoffe. Beton und Stahlbetonarbeiten gemäss den gültigen SIA-Normen. Ausführung der Betonwände in Ortbeton. Sämtliche Schalungstypen von roh bleibendem Beton bzw. Sichtbeton gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Im Untergeschoss Bodenplatte in Stahlbeton, z.T. im Gefälle, Oberfläche in Einstellhalle und Technikraum Monobeton. Wände gegen Erdreich in Stahlbeton. Decke mit statisch notwendigen Stützen und Wandscheiben gem. Angaben Bauingenieur. Im 1. Erd-, 2. Erd-, Obergeschoss Decken, Wohnungstrennwände, statisch notwendige Stützen und Wandscheiben in Stahlbeton, Decken Terrassen z.T. im Gefälle Ausführung nach Angaben Bauingenieur.

Maurerarbeiten

Innenwände im Untergeschoss in Beton Schalungstyp 2 oder Kalksandstein auf Sicht vollfugig gemauert. Im 1. Erd-, 2. Erd-, Ober- und Dachgeschoss Aussen- und Innenwände z.T. in Backstein, nach Angabe Statiker. Perimeterdämmung wo notwendig gegen Erdreich an Betonwänden befestigt mit integrierter Drainage- und Filterschicht.

Fassaden

Verputzte Aussenwärmedämmung, Hauptfassaden mit 20 cm expandiertem Polystyrol gemäss Vorgabe Energienachweis. Im Sockelbereich mit extrudiertem Polystyrol. Platten gedübelt wo notwendig.

Deckputz auf Hauptfassaden, Körnung 2.5 – 3.0 mm, Struktur: Besenstrich, vertikal grob, eingefärbt heller Grauton. Deckputz mit Fungizid-/Algizidschutz ausgerüstet.

Detaillierte Farbbezeichnung und Oberflächen gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

Zum Teil Bekleidungen und Gesimse Fassade in Lärche sägeroh hinterlüftet, unbehandelt.

Dach

Holztafelbau, Giebeldach mit Konstruktion aus Holz als Elementdach.
Mit Eindeckung aus Eternit.
Spenglerarbeiten in Alu beschichtet (Braunton).

Fenster

Fenster- und Fenstertüren werden mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Sämtliche Fenster der Wohngeschosse als Holz-Metall-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert gem. Vorgabe Energienachweis. Fenster innen Fichtenholz geölt, aussen Aluminium pulverbeschichtet. Fenster und Fenstertüren mit Drehkippschlägen, bei der Fensterfront zu den Balkonen, Terrassen, Loggien und Sitzplatz mit Hebe-/Schiebetüren, wo notwendig VSG/ESG Gläser nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Beschläge Glutz Merkur Edelstahl matt gebürstet oder gleichwertig. Fensterbrüstungen innen, Fichte geölt, Farbe dito Fenster.

Allgemeine Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

Staketengeländer auf Betonmauer bei der Einfahrt zur Einstellhalle, Oberfläche duplexbeschichtet, Handlauf auf der inneren Treppenhauseite. Absturzsicherung aus Metall, bei Fenstern mit Brüstung Oberfläche einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, gem. separatem Farb- und Materialkonzept.
Glasgeländer als Absturzsicherung bei Balkone/Sitzplatz und Loggien im 2. Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss, ESG/VSG Klarglas.

Türen und Tor

Hauseingangstüre aus Glas-Metall mit wärmegeprägten Aluminiumprofilen mit Dreifach-Isolierverglasung, wo notwendig VSG/ESG nach Vorgabe SIGAB Richtlinie. Oberfläche pulverbeschichtet. Beschläge innen Glutz Merkur, Edelstahl matt gebürstet, aussen Stossgriff, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner.

Innentüren aus Holz. Wohnungseingangstüren mit Spion, KABA-Ausschnitt und Dreipunktverriegelung. Wo notwendig Brandschutz- und Klimatüren. Zimmertüren als Blockfutterschleusen, Rahmen Holz massiv, Türblatt lackiert, mit Planetendichtungen und mit dreiseitigen Gummidichtungen. Die Türblätter sind jeweils stumpf einschlagend. Mit Einsteckschloss, Drücker und Bartschlüssel, in WC/Bad mit WC-Rosette. Drücker und Rosetten Edelstahl matt gebürstet, Typ Glutz Merkur oder gleichwertig. Zugangstüren von der Einstellhalle ins Untergeschoss mit Stahlzarge spritzlackiert. Wo notwendig als EI 30 Türen VKF zertifiziert (gem. Vorgabe Brandschutz), mit Türschliesser. Stahlzargentüren zu den Räumen im Untergeschoss. Türblatt Kunstharz beschichtet.

Garagentor als automatisches Kipptor mit Lochfüllung, einem Funkhandsender pro Parkplatz, Oberfläche einbrennlackiert oder pulverbeschichtet.

Baubeschrieb

Sonnenschutz

Bei allen Fenstern vertikale Stoffstoren z. B. Typ VSe Zip, einzeln elektrisch bedienbar. Pro Terrasse und Loggien jeweils ein vertikaler Stoffstoren z. B. Typ VSe Zip an der Fassade, einzeln elektrisch bedienbar, gemäss Konzept Architekt. Oberfläche der Metallteile einbrennlackiert oder pulverbeschichtet. Stoff aus der Standardkollektion des Herstellers, Farbe gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Architekt.

Boden-/Wand-/Deckenbeläge

Monobeton in Einstellhalle und Technikraum. Schmutzschleusen aus Teppich beim Eingang im 2. Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Wohnungen werden durchgehend mit hochwertigen Eichen-Parkett-Dielen der Schweizer Firma Bauwerk ausgestattet (Parkett fertig verlegt inkl. sämtlichen Zuschlägen und MwSt. CHF 120.–/m²).

Im Treppenhaus keramische Plattenbeläge, Abstell- oder Kellerräumen der Wohnungen keramische Platten oder Feinsteinzeug Auswahl Bauherr.

Die Böden und Wände der Nasszellen werden mit Feinsteinzeugplatten belegt (Verlegehöhe, Fugenbilder gemäss Detailplan Nasszellen). Duschen vertieft ausgegossen und mit Feinsteinzeugplatten belegt. Die definitive Auswahl der Feinsteinzeugplatten bleibt den Käufern vorbehalten (Feinsteinzeug fertig verlegt inkl. sämtlichen Zuschlägen und MwSt. CHF 120.–/m²).

Abdichtungen gemäss einschlägigen Normen und Abdichtungskonzept Architekt. Boden Sitzplatz, Balkon, Terrasse, Loggia mit grossformatigen Feinsteinzeugplatten, Natursteinoptik (gemäss separatem Farb- und Materialkonzept Farbe light grey).

Alle Decken Weissputz (Beton). Wände der Wohnungen mit Abrieb 1.0 mm Körnung weiss eingefärbt.

Giebeldach mit Konstruktion aus Holz als Elementdach. Sichtbarer Holzkonstruktion (Fichte) unbehandelt.

Hafnerarbeiten

Schwedenofen inkl. Cheminée (Option Käufer)

In den Dachgeschosswohnungen Nr. 2.1. und 3.1. als Käuferwunsch gegen Mehrpreis möglich.

Küche

Kücheneinteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt, V-Zug-Apparate (Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine, Kompaktbackofen, Dampfbackofen Kombisteamer), Induktionskochstelle mit Glaskeramik mit integriertem V-Zug-Kochfeldabzug (Umluftsystem). Fronten in Kunstharz. Arbeitsplatte in Naturstein Preisklasse 3 und Rückwände aus lackiertem Glas.

Unterbauleuchten bei Hochschränken. Die definitive Auswahl der Küchen bleibt den Käufern vorbehalten.

Budgetpreis für alle Küchen CHF 30'000.– inkl. 7.7% MwSt. netto pro Wohnung.

Garderoben

Gemäss Detailplan Architekt im Kaufpreis enthalten.

Elektroanlagen

Alle Installationen nach Vorschrift des EW bzw. des eidg. Starkstrominspektorates. Hauptverteilungen: Elektrozuleitung bis Hauptverteilung geführt. Zählerplätze mit Sicherungs-, Fehlerstromschutz und Regelautomaten für allgemeine Raumzonen. Unterverteilung: Zuführung der Wohnungsleitungen von der Hauptverteilung zur Unterverteilung in zugewiesener Steigzone oder eingelegt.

Allgemein: Sämtliche Installationen Unterputz ausser bei Sichtmauerwerk im Untergeschoss. Erdungen im Fundament. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage in Briefkastenanlage bei Hauseingangstüre integriert. Sonnerie mit Video-Gegensprechanlage bei Einfahrt in Einstellhalle. Elektrischer Türöffner für Hauseingangstüre und Eingangstor der Einstellhalle. Pro Wohn- und Schlafräum zwei 3-fach Steckdosen und in Wohnräumen ein Multimediaanschluss, in Schlafräumen ein Multimediaanschluss. Storen elektrisch, einzeln steuerbar, keine Zentralsteuerung. Details/Positionen gemäss Ausführungsplänen Elektro.

Heizungsanlage

Luft-/Wasserwärmepumpe, Splitgerät für Warmwasser und Heizenergie. Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnungen. Raumthermostate in allen Zimmern und im Bereich

Kochen/Essen/Wohnen. Die Heizungsanlage ist auf eine Raumtemperatur von 20° in den Wohnräumen und auf 22° in den Nasszellen ausgelegt. Freecooling-Funktion über die Fussbodenheizung in den Wohnungen. Wärmemengenzähler pro Wohnung.

Lüftungen

Einbau von dezentralen Kleinlüftern (z. B. Limodor) in den Nasszellen und gefangenen Räumen wo notwendig. Küchenabluft mittels Umluft. Adsorptionsentfeuchtungsanlage in Keller- und Geräteraum im Untergeschoss. Die Einstellhalle hat eine natürlich Be- und Entlüftung.

Sanitäranlagen

Einteilung, Anordnung und Materialisierung gemäss Architekt. Lieferung und schallgedämmte Montage der Apparate. Die definitive Auswahl für die sanitären Apparate bleibt den Käufern vorbehalten. Budget gemäss zur Verfügung stehender Standardofferte von Sanitas Troesch und separaten Plänen des Architekten. Fallleitungen, Zweig- und Anschlussleitungen in Kunststoffrohren PE-Silent (Geberit) samt Formstücken. Warmwasser wird pro Wohnung gezahlt.

Umgebung

Humusieren und herauslesen grösserer Steine. Feinplanie und Ansaat der Grünflächen und Böschungen. Rasensaat durch den Gärtner. Kiesstreifen entlang der Fassade. Zugang und Vorplatz zum Haus sowie

Baubeschrieb

sämtliche Wege mit Asphalt ausbilden. Zufahrt zur Einstellhalle sowie Abstellplätze für Personenwagen (Besucherparkplätze) asphaltiert. Gemäss separatem Farb- und Materialkonzept. Liefern und pflanzen von einheimischen Sträuchern gemäss Umgebungskonzept Architekt.

Bemerkungen

- Dieser Baubeschrieb wurde bei den Projektierungsarbeiten erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend. Die zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA-Normen werden eingehalten.
- Im Kaufpreis ist eine Käuferbetreuung von 10 Stunden enthalten. Die Leistung beinhaltet den Besprechungstermin für eine Startsituation mit Projektvorstellung und Präsentation der Standardmaterialisierung, den einmaligen Besuch einer Küchen-, Sanitär- und Bodenbelagsausstellung sowie die Zusammenstellung der daraus resultierenden Kostenprotokolle. Die weiteren Aufwendungen für Käuferbetreuungen werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 125.–/h exkl. MwSt.).
- Änderungen an diesem Baubeschrieb bleiben vorbehalten. Ausbauwünsche von Wohnungskäufern werden individuell geplant und berücksichtigt, sofern technisch realisierbar, die Konstruktion und Statik des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden und wenn sie sich mit dem Bauprogramm vereinbaren lassen.
- Die Mehr- und Minderkosten werden dem Käufer entsprechend verrechnet. Änderungen der Käuferschaft werden erst nach Unterzeichnung eines Kostenprotokolls und Auslösung der Bestellung in Auftrag gegeben.
- Änderungen und Mehrkosten sind honorarpflichtig. Die Honorare werden nach effektivem Aufwand abgerechnet (CHF 125.–/h exkl. MwSt.).
- Auf Mehrkosten werden für höhere Anschlussgebühren inkl. Nebenkosten 5% an die Käuferschaft weiterverrechnet.
- Auf Minderkosten werden keine Honorare zurückerstattet.
- In den Untergeschossen werden Leitungen Aufputz auf Wänden und Decken installiert (Lüftung, Entwässerung, Heizleitungen, Elektro). Raumhöhen können dadurch örtlich verringert sein.



- Die Visualisierungen sind Stimmungsbilder. Detaillösungen und Materialisierungen können von den Visualisierungen abweichen. Abweichungen berechtigen zu keinerlei Forderungen der Käuferschaft.
- Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss allfällige Unklarheiten mit dem Ersteller zu klären. Auf nachträgliche Beanstandungen kann nicht eingegangen werden. Die vorliegende Dokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
- Die Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten übernehmen die Verkäufer und Käufer je hälftig.
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) beinhaltet sämtliche Wohnräume inkl. Abstellräume, Innenwände und Aussenwände bis 30 cm Wandstärke. Raumhöhen unter 1.60 m, Steigzonen, Terrassen und Allgemeinflächen (Treppenhaus) sind nicht in der BGF enthalten.
- Im Kaufpreis enthalten sind in den Grundrissen eingezeichnete Schränke, welche mit einem Kreuz versehen sind. Die restliche eingezeichnete Möblierung ist ein Vorschlag und somit nicht Bestandteil des Wohnungspreises.
- Gegenüber Forderungen an den Verkäufer aus dem vorliegenden Vertrag ist das Recht der Verrechnung von Gegenansprüchen, auch solchen, die auf Mängelrügen, Garantieleistungen oder auf der Anfechtung des Vertrages beruhen, ausgeschlossen.
- Eigenleistungen wie Direktlieferungen und Montagearbeiten ausserhalb des Kaufvertrages sind bis zur Wohnungsübergabe nicht möglich.
- Alle Haar- und Schwundrisse bis 1.0 mm gelten nicht als Mangel. Ebenso sind die übrigen Haar- und Schwundrisse, bedingt durch das normale Abschwinden der Baustoffe, von der Garantie ausgenommen.





Kontakt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren. Gerne stehen wir Ihnen für eine unverbindliche Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Laura Lapo

Ihre persönliche Beraterin freut sich über einen Anruf.

Immofee GmbH

Laura Lapo

Neugutstrasse 4a

7208 Malans

t 081 322 75 75

laura.lapo@immofee.ch

immofee.ch