

## Kurzbaubeschrieb Neubau EFH und Ersatzneubau

### ALLGEMEINES

Die Einfamilienhäuser sind modern konzipiert und die Räume gut möblierbar. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile, werden durch den Architekten festgelegt. Die Wohneinheiten können durch die Käufer jedoch auch individuell umgestellt werden, sofern dies rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schalldämmwerte und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

### ROHBAU

#### Mauerwerk

Gebäudeaussenwände im Untergeschoss in armiertem Beton. Trennwände im Untergeschoss aus armiertem Beton oder Kalksandstein. Wände der Garagenabfahrt und der Aussentreppen in Beton sichtbar (Typ 2).

Gebäudeaussenwände im Erdgeschoss, im Obergeschoss und im Dachgeschoss aus Backsteinmauerwerk oder Beton. Innen verputzt und aussen mit hinterlüfteter, vertikaler Holzfassade, teilweise verputzte Aussenwärmedämmung, oder vorgehängte Fassade.

Wohnungstrennwände gem. Vorgaben Akustiker, in der Regel aus armiertem Beton, wo notwendig mit Vorsatzschalen. Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen aus Backsteinmauerwerk, oder Leichtbauwände, verputzt.

#### Decken

Decken aus armiertem Stahlbeton.

#### Dachkonstruktion

Steildachkonstruktion in Holzbau (evtl. Elementbau). Dachflächen mit PVA und/ oder mit Dachziegel eingedeckt. Flachdach bei Hauseingang und Aussentreppe zu Untergeschoss

#### Fenster

Kunststoff/ Alu Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Ausgänge auf Sitzplatz/Balkon/Terrasse/Loggias mit Fenstertüren und pro Wohneinheit eine Hebeschiebetüre mit Festverglasungsteil. Fenster generell mit Drehflügel. Fenster im Erdgeschoss Widerstandsklasse RC2 N (abschliessbar).

#### Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Chromnickelstahl matt oder Uginox.

#### Äussere Malerarbeiten

gemäss separatem Farb-/ Materialkonzept.

#### Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz

Verbundraffstoren in allen Räumen (inkl. Nasszellen) Aluminium eloxiert oder einbrennlackiert. Bedienung elektrifiziert. Bei Ersatzneubau mit Vertikal – Stoffstoren.

## AUSBAU

### Elektroinstallationen

#### Photovoltaik-Anlage PVA

Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage mit rahmenlosen Glas – Glas Modulen installiert.

#### Kraft- und Lichtinstallation

Eine Gebäudeeinführung in zentralem Technikraum  
Unterverteilung in jedem REFH. 2-3 Steckdosen pro Zimmer, eine davon geschaltet, sowie eine Deckenanschlussstelle. 4 Steckdosen in Wohn-/Esszimmer, alle davon gemeinsam geschaltet, sowie 2 Deckenanschlussstellen, 6 Einbauspots pro Vollgeschoss. Eine Aussensteckdose pro Haus beim Sitzplatz und beim Hauseingang. Umgebungsbeleuchtung und Tiefgaragenbeleuchtung mit LED nach Konzept Architekt.  
In der Tiefgarage wird ein Flachbandkabel installiert, womit jeder Parkplatz einfach mit einer Ladestation für Elektroautos nachgerüstet werden kann. Die Steuerung und Zählung wird mittels WLAN-Abdeckung vorgesehen. (Ladestationen ab Flachbandkabel – Ausbau Käufer).  
Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage mit 230V-Anschluss für Ladestationen E-Bikes.

#### Multimedia

Glasfaser in allen Wohnungen bis zur Unterverteilung.  
In allen Wohn- Ess- und Schlafzimmern eine ausgebaute Multimediodose mit UKV -Anschluss. In den Wohn- Esszimmer zusätzlich eine Blinddose mit Leerrohren für den zusätzlichen Ausbau vorgesehen.  
Hauseinführung mit UPC und Swisscom.

#### Gebäudeautomation

Es wird ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) gegründet um den selbst produzierten Solarstrom möglichst effizient zu nutzen. Dafür wird eine Eigenverbrauchsenergielösung mit diversen Hard- und Software-Modulen eingebaut, welche die Komponenten verbindet und einen reibungslosen und energieeffizienten Betrieb ermöglichen. (Optimierung Eigenverbrauch)  
Die Automation erfolgt über eine BUS-Verkabelung.

#### Heizung / Wärmepumpe

Die Wärme wird in einem zentralen Technikraum für die Beheizung der Räume über Bodenheizung (Niedertemperatur) im Anbau und über Heizkörper im Altbau mittels einer Wärmepumpe, welche die Energie aus dem Erdreich über Erdwärmesonden aufnimmt, bereitgestellt. Individuelle Wärmemessung (mit Wärmehähler) und Einzelraumregulierung resp. Heizkörperthermostaten gemäss Vorschriften. Raumtemperaturen nach SIA-Norm. In den Sommermonaten werden die Erdsonden durch den Transport der Wärme aus den Wohnungen regeneriert. Somit entsteht auch der Effekt der «Raumentwärmung» im Anbau im Sommer.

#### Lüftung

Alle fensterlosen Räume werden mit einer mechanischen Entlüftungsanlage entlüftet. Lüftung bei Standort Tumbler wird mit einem Feuchtemesser ausgebaut. Alle Ventilatoren sind mit einem Nachlauf eingestellt. Für jede Wohneinheit werden mechanische Nachströmklappen für die Frischluftzufuhr eingebaut.  
Die Kellerräume sind mit mechanischer Zu- und Abluft und Entfeuchtung ausgestattet. Die Tiefgarage mit mechanischer Abluft und natürlicher Zuluftnachströmung ausgestattet.

## Sanitäre Apparate

Die Hauseinführung des Kaltwassers erfolgt zentral in einer Infrastrukturzentrale. Von dort aus wird das Kaltwasser zu den Abnehmern verteilt. Das Kaltwasser ist in Mönchaltorf eher Hart mit 25 – 30°fH. Eine Enthärtungsanlage wird vorerst nicht eingeplant. Ein Passstück ermöglicht, mit geringem Aufwand, einen nachträglichen Einbau einer Enthärtungsanlage. Der Platz ist vorgesehen.

Das Warmwasser wird über dezentrale Luft/Wasser Wärmepumpenboiler im UG bereitgestellt. Die Wärme wird mittels einer integrierten Wärmepumpe, welche die Energie aus der Aussenluft aufnimmt, generiert. Die geforderten Ausstosszeiten des Warmwassers werden mit Hilfe von Begleitheizbändern sichergestellt.

Alle Apparate gem. Basisofferte: Pro Nasszelle ein Spiegelschrank mit integrierter Leuchte, ein Waschtisch mit Unterbausschrank. Eine Duschtasse mit Regenbrause sowie einer Glas-Duschtrennwand und einer Badewanne. Waschmaschine/Wäschetrockner in der Wohneinheit (Reduit). Je 1 frostsicheres Gartenventil pro Wohneinheit im Aussenbereich und ein Gartenventil in der allgemeinen Umgebungsfläche. Eine Hebeanlage ist für die im UG anfallendem Schmutzwassers (WAS) geplant. Das fäkalienhaltige Schmutzwasser wird hochliegend im Untergeschoss entwässert. Das Regenwasser wird aussenliegend an der Gebäudefassade entwässert. In den allgemeinen Trocknungsräumen werden Secomaten eingesetzt.

## Küchen

Kunstharzfronten beschichtet mit Dämpfsystem, Naturstein-Abdeckung (Preisklasse 4), Küchenrückwand im Bereich Spülen/Kochen aus Glas.

Küchenapparate (V-Zug): Geschirrspüler vollintegriert, Kombisteamer und zusätzlicher Kleinbackofen, Kühl-Gefrierkombination, Spülbecken mit Zugauslauf, Umluft-Dampfabzug, flächenbündiges Glaskeramik-Kochfeld (Induktion), Auszug mit Kehrtrittrennsystem, Unterschrankbeleuchtung.

Preisbasis gemäss separater Auflistung.

## Türen/Schliessanlagen

Zimmertüren: Vollspan-Türblätter, Kunstharzbeschichtet, stumpfeinschlagend. Stahlzargen mit 3-seitiger Gummidichtungen; gestrichen.

Haustüren: Alupan-Türblätter mit Spion, innen Kunstharzbelegt, aussen mit Holzdoppel gefälzt / stumpfeinschlagend. Rahmen mit umlaufender Gummidichtung; gestrichen.

Wärme-/ Schallanforderungen nach Bauphysik.

Schliessanlagen: Sicherheitszylinder mit 3-Punkte-Verschluss Hauseingangstüren.

## Bodenbeläge

Sämtliche Räume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Garage und Nebenräume im Untergeschoss in Verbundboden in Zement (Hartbeton).

Bodenbeläge: Keramik (Nasszellen, Reduit, Küche) und Holz (Korridore, Wohnen/Essen, Schlafzimmer):

	<p>Keramik: Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen SFr. 140.-/m<sup>2</sup>. Entspricht ca. 45.-/m<sup>2</sup> Belagsmaterial (Platten Standardformat 30 x 60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung.</p> <p>Holz: Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen SFr. 140.-/m<sup>2</sup>.</p>
<b>Wandbeläge</b>	<p>Wandbeläge in allen Wohneinheiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voll- und Dachgeschosse: Abrieb 1.5 mm positiv, weiss gestrichen in Wohn- und Schlafräumen.</li></ul> <p>Badezimmer, Dusche und WC mit keramischen Wandbelägen bis 2m ab fertigem Boden, darüber Raumhöhe Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen.</p> <p>Keramik: Preisbasis inkl. Sockel und allen Zuschlägen SFr. 140.-/m<sup>2</sup>. Entspricht ca. 45.-/m<sup>2</sup> Belagsmaterial (Platten Standardformat 30 x 60 cm) Bruttopreis in der Ausstellung.</p>
<b>Deckenbeläge</b>	<p>Alle Innenräume mit Weissputz, gestrichen in weisser Farbe Täfer/ oder Dreischichtplatte im Dachgeschoss.</p>
<b>Garderoben-/Einbauschränke</b>	<p>Pro Haus eine Einbau-Garderobe.</p>
<b>Schlosserarbeiten</b>	<p>Balkongeländer und Pergola nach Konzept Architekt.</p>
<b>Maler</b>	<p>nach separatem Farb-/ Materialkonzept.</p>
<b>Umgebung</b>	<p>nach Projekt des Landschaftsarchitekten.</p>
<b>Hinweis</b>	<p>Aus den Verkaufsunterlagen enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.</p>

**TERMINE UND ZAHLUNGSMODUS**

Zahlungsmodus	Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages: Fr. 40'000.-  20 % vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages, Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.  Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.
Bemerkungen	Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.  Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.
Mehrwertsteuer	Sämtliche Budgetpreise sind inkl. MWST.