

Pinte Besenbüren

pinte-besenbueren.ch

6 Eigentumswohnungen / Haus B



KOCH AG

Telefon 056 618 45 55

immobilien@koch-ag.ch



Allgemeine Informationen

Wohnangebot | Ort | Bezug

MFH B

B1	3 1/2 Zimmer	Parterrewohnung mit Sitzplatz und Garten
B2	4 1/2 Zimmer	Parterrewohnung mit Sitzplatz und Garten
B3	3 1/2 Zimmer	Wohnung im 1. OG mit Balkon
B4	4 1/2 Zimmer	Wohnung im 1. OG mit Balkon
B5	4 1/2 Zimmer	Maisonette im 1.+2. DG mit Balkon und Estrich
B6	5 1/2 Zimmer	Maisonette im 1.+2. DG mit Balkon und Estrich

Adresse

Dorfstrasse 22 b, 5627 Besenbüren

Bezugstermin

01.04.2026

Wohnungsspiegel

Situation | Wohnungsgrössen | Preise

Haus	Nr.	Geschoss	Zimmer	NWF m2	Sitzplatz/ Balkon/ m2	Keller m2	Nutzbare Landfläche Estrich m2	Kaufpreis CHF
MFH B	B1	EG	3 1/2	99	28	13	ca. 202	785'000
	B2	EG	4 1/2	124	32	19	ca. 276	940'000
	B3	OG	3 1/2	99	26	13	-	745'000
	B4	OG	4 1/2	124	29	13	-	905'000
	B5	1. + 2. DG	4 1/2	133	25	18	10	985'000
	B6	1. + 2. DG	5 1/2	171	29	18	9	1'090'000

Parkplätze

Parkplätze in der Tiefgarage

je 35'000

Verkaufsstatus

Den aktuellen Verkaufsstand erfahren Sie jederzeit auf der Projektwebseite www.pinte-besenbueren.ch. Für Auskünfte über Verfügbarkeiten können Sie uns gerne anrufen.

Bau- und weitere Verkaufsangaben

Bauherrschaft | Architektur | Konditionen

Bauherrschaft

Koch Immobilien AG
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG

Verkauf

KOCH AG | Immobilien
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG
056 618 45 55 | immobilien@koch-ag.ch



Architektur Projektleitung Bauleitung

Swissprojekt AG
Schürmatt 10 | 8964 Rudolfstetten
056 633 04 40 | info@swissprojekt.ch



Holzbau

KOCH AG | Holzbau
Büelisackerstrasse 3 | 5619 Bättikon AG
056 618 45 45 | holzbau@koch-ag.ch



Konditionen

CHF 20'000 bei Reservation
20 % des Kaufpreises bei Vertragsabschluss
Restbetrag bei Antritt

Handänderung

Kosten je hälftig, ca. 0.5% des Kaufpreises
Kosten für Schuldbriefe zu Lasten der Käuferschaft

Ausbau

Bei frühzeitigem Kaufentscheid kann der Innenausbau
von der Käuferschaft weitgehend mitbestimmt werden.

Bauqualität

Die KOCH AG bürgt mit Ihrem Namen für Qualität und
Nachhaltigkeit. Alle Wohnungen werden nach den neusten
Standards gebaut.

Lage

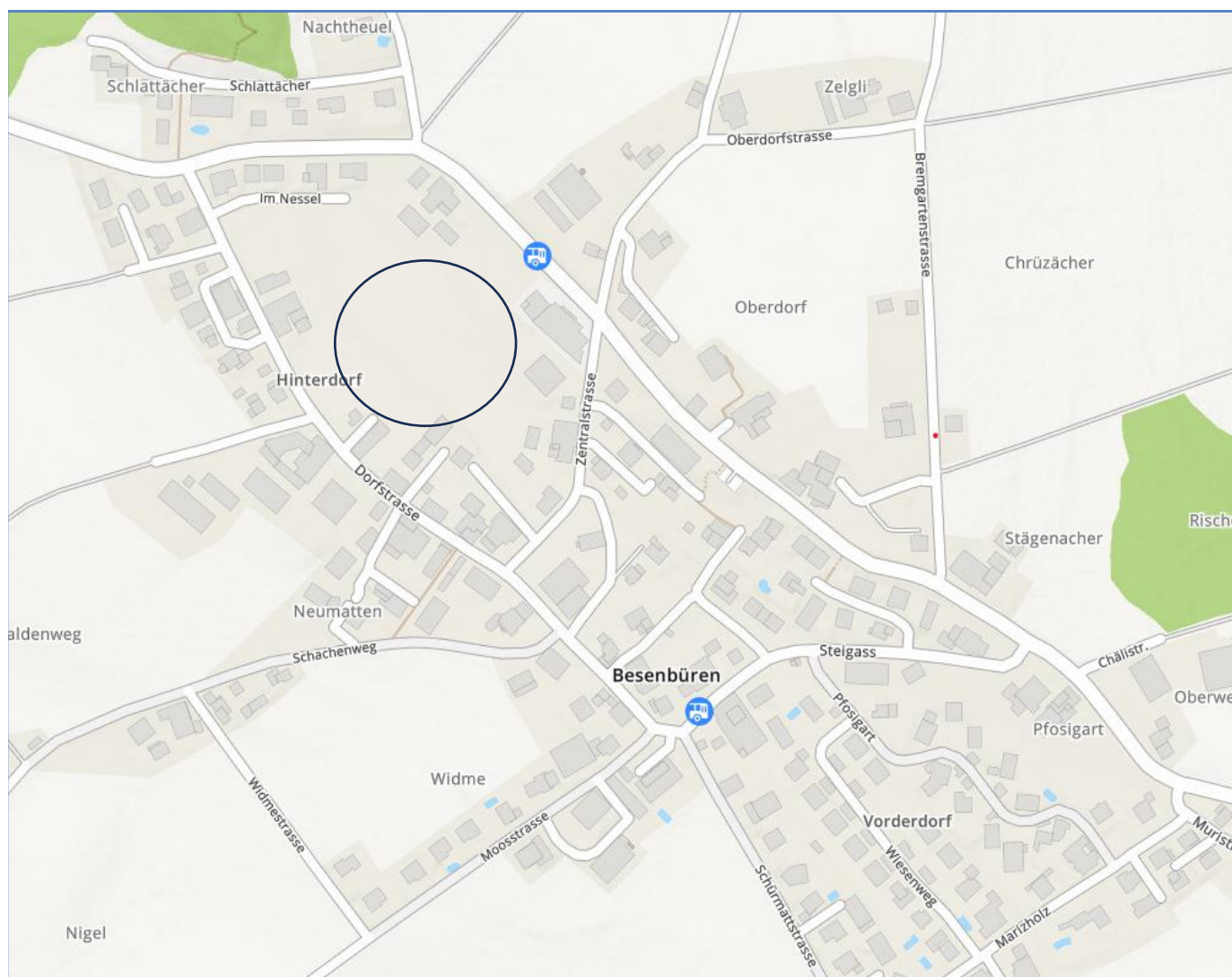
Geografische Lage | Distanzen



Distanzen



Zürich (City)	30 Min.	1.12 h
Zürich Flughafen	29 Min.	1.25 h
Lenzburg	24 Min.	38 Min.
Aarau	33 Min.	48 Min.
Zug	27 Min.	1.04 h
Luzern	37 Min.	1.20 h



5627 Besenbüren

Informationen über Ihre neue Wohngemeinde



Herzlich Willkommen in Besenbüren

Geografische Lage

Besenbüren ist eine Gemeinde im Kanton Aargau. Sie liegt ca. 450 m.Ü.M. am Rande der Bünzebene im Bezirk Muri. In Besenbüren leben gut 600 Einwohner.

Individualverkehr

Mit dem Auto ist die Nachbargemeinde Bremgarten AG in sieben Minuten, Wohlen in zwölf Minuten erreichbar. Der Flughafen Zürich liegt 29 Autominuten entfernt, Zug 27 und Luzern 37 Minuten.

Öffentlicher Verkehr

Besenbüren liegt abseits des grossen Durchgangsverkehrs. Per Autobus gelangt man in 17 Minuten nach Wohlen AG, wo die SBB Richtung Zürich, Aarau, Luzern, Zug fährt.

Steuern

Der Steuerfuss (2024) der Gemeinde Besenbüren liegt bei 113 %.

Schule

In Besenbüren können der Kindergarten und die 4. - 6. Klassen der Primarschule besucht werden. Die 1. - 3. Primarschulklassen sind in der Nachbargemeinde Bünzen. Die Real- und Sekundarschule ist in Boswil, die Bezirksschule in Muri AG.

Einkaufen

In Besenbüren gibt es keine Einkaufsmöglichkeiten. Im benachbarten Bünzen hat es einen Volg-Laden. In der nächstgrösseren Gemeinde Bremgarten AG gibt es unzählige Einkaufsmöglichkeiten.

Freizeit Region Kultur

Besenbüren hat eine aktive Vereinskultur: Turnverein, Volleyball, Fasnacht, Kirchenchor etc. Ein Spaziergang oder eine Velofahrt entlang der Bünz verspricht Erholung pur.

8 Schritte zu Ihrem Wohnraum

Ablauf des Immobilienkaufs

Dokumentation

Die vorliegende Verkaufsdokumentation vermittelt Ihnen einen Eindruck der Pinte Besenbüren. Ihre Fragen können wir Ihnen gerne per Telefon, E-Mail oder bei einem unverbindlichen Gespräch beantworten.

Besprechung Besichtigung

Das Kennenlernen ist ein wichtiger Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Im Gespräch ergeben sich Möglichkeiten, Unklarheiten zu bereinigen. Eine Besichtigung vor Ort gibt Ihnen klare Vorstellungen vom Objekt.

Finanzierung

Wir unterstützen und beraten Sie gerne in Finanzierungsfragen. Unsere Vertrauensbanken offerieren Ihnen ohne weiteres unverbindlich ihre Finanzierungsvorschläge.

Reservation

Die gewünschte Wohnung können Sie bei konkretem Interesse für 10 Tage provisorisch reservieren lassen, bis Sie die Finanzierung geregelt haben. Das Objekt ist definitiv reserviert, sobald die schriftliche Reservationsvereinbarung unterzeichnet und die Anzahlung von CHF 20'000 geleistet ist.

Entwurf Kaufvertrag

Der zuständige Notar erstellt für Sie nach der schriftlichen Reservation einen Kaufvertragsentwurf. In diesem Schriftstück wird sichergestellt, dass die vertraglichen Vereinbarungen der Beteiligten klar formuliert sind.

Unterzeichnung Kaufvertrag Anzahlung

Sobald der Kaufvertragsentwurf von den Parteien genehmigt ist, wird beim zuständigen Notar ein Termin für die Vertragsunterzeichnung vereinbart. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages wird die Bezahlung von 20 % des Kaufpreises fällig.

Eigentümer im Grundbuch

Nach der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages werden Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Somit haben Sie das Eigentum an der Wohnung erworben. Bei Einzug in die Wohnung wird der Restbetrag des Kaufpreises fällig.

Begleitung durch unsere Bauleitung

Unsere Bauleiter begleiten Sie während der gesamten Bau- und Planungsphase mit ihrem Fachwissen. Bei der Materialauswahl besuchen sie mit Ihnen die Ausstellung und stehen beratend zur Seite.

Pläne

Situation | Umgebung | Nebenräume | Wohnungen





2 MFH

UMGEBUNG

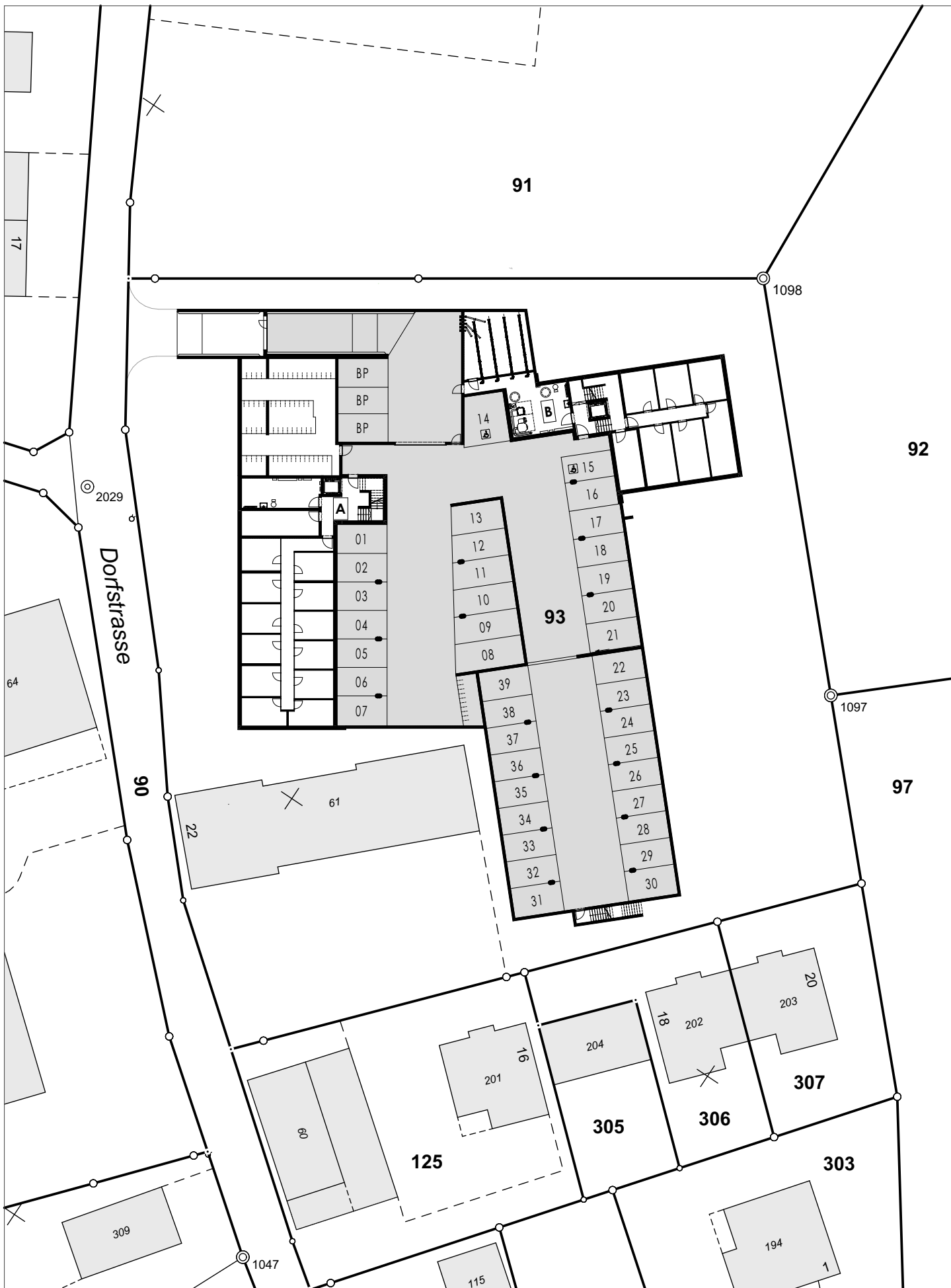
Dorfstrasse 22a / 22b, 5627 Besenbüren

0 5 10 15 20 25 m

Massstab 1:500



12.03.2024



2 MFH

TIEFGARAGE

Dorfstrasse 22a / 22b, 5627 Besenbüren

0 5 10 15 20 25 m

Massstab 1:500



12.03.2024



1098



MFH B

LANDFLÄCHEN

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:170



12.03.2024

BLICKRICHTUNG VON SÜDOST MFH B

B05 4½-Zi

B06 5½-Zi

B05 4½-Zi

B06 5½-Zi

B03 3½-Zi

B04 4½-Zi

B01 3½-Zi

B02 4½-Zi

WHG B01

3½-ZIMMER

NWF: 99.09 m²



MFH B

ERDGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



12.03.2024

1098



MFH B

LANDFLÄCHEN

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:170



12.03.2024

BLICKRICHTUNG VON NORDOST MFH B

B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

WHG B02

4½-ZIMMER

NWF: 123.56 m²



MFH B

ERDGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



12.03.2024

BLICKRICHTUNG VON SÜDOST MFH B

B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

WHG B03

3½-ZIMMER

NWF: 99.09 m²



MFH B

OBERGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



12.03.2024

BLICKRICHTUNG VON NORDOST MFH B

B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

WHG B04

4½-ZIMMER

NWF: 123.56 m²



MFH B

OBERGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



12.03.2024

BLICKRICHTUNG VON SÜDOST MFH B

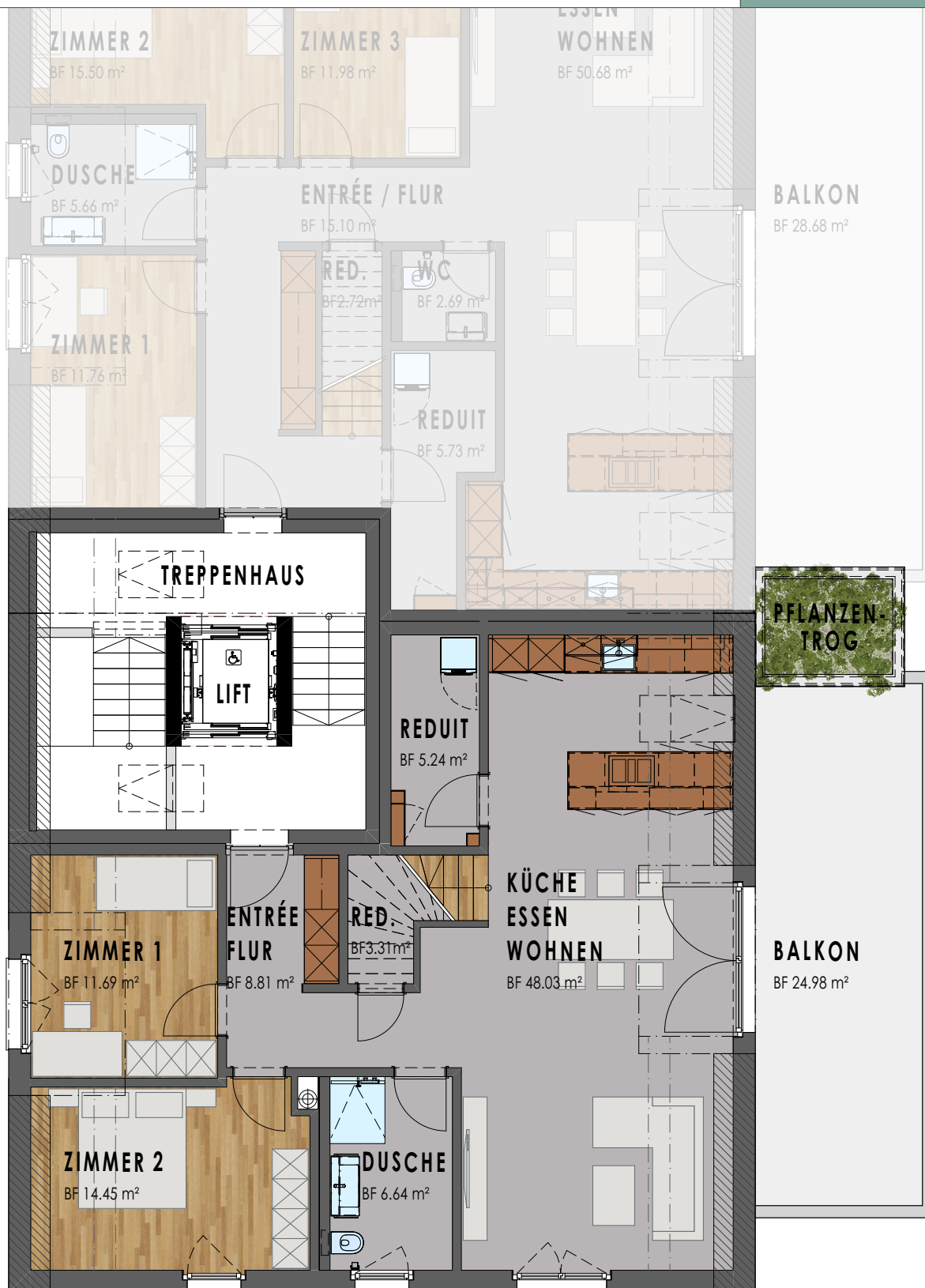
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

MAISONNETTE WHG B05

4½-ZIMMER

NWF: 132.68 m²

ESTRICH: 10.09 m²



MFH B

1. DACHGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



09.09.2024

BLICKRICHTUNG VON SÜDOST MFH B

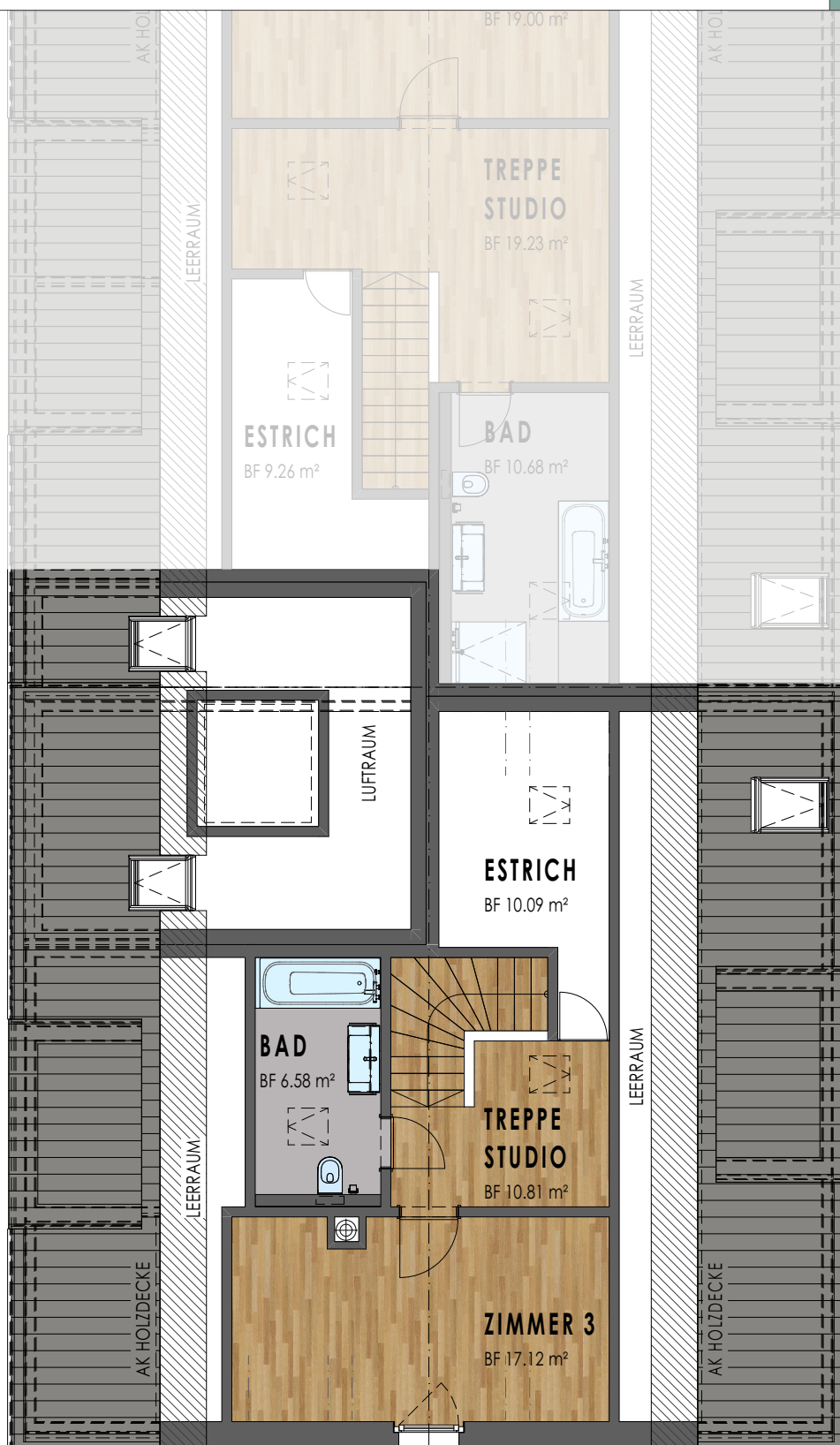
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

MAISONNETTE WHG B05

4½-ZIMMER

NWF: 132.68 m²

ESTRICH: 10.09 m²



MFH B

2. DACHGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



09.09.2024

BLICKRICHTUNG VON NORDOST MFH B

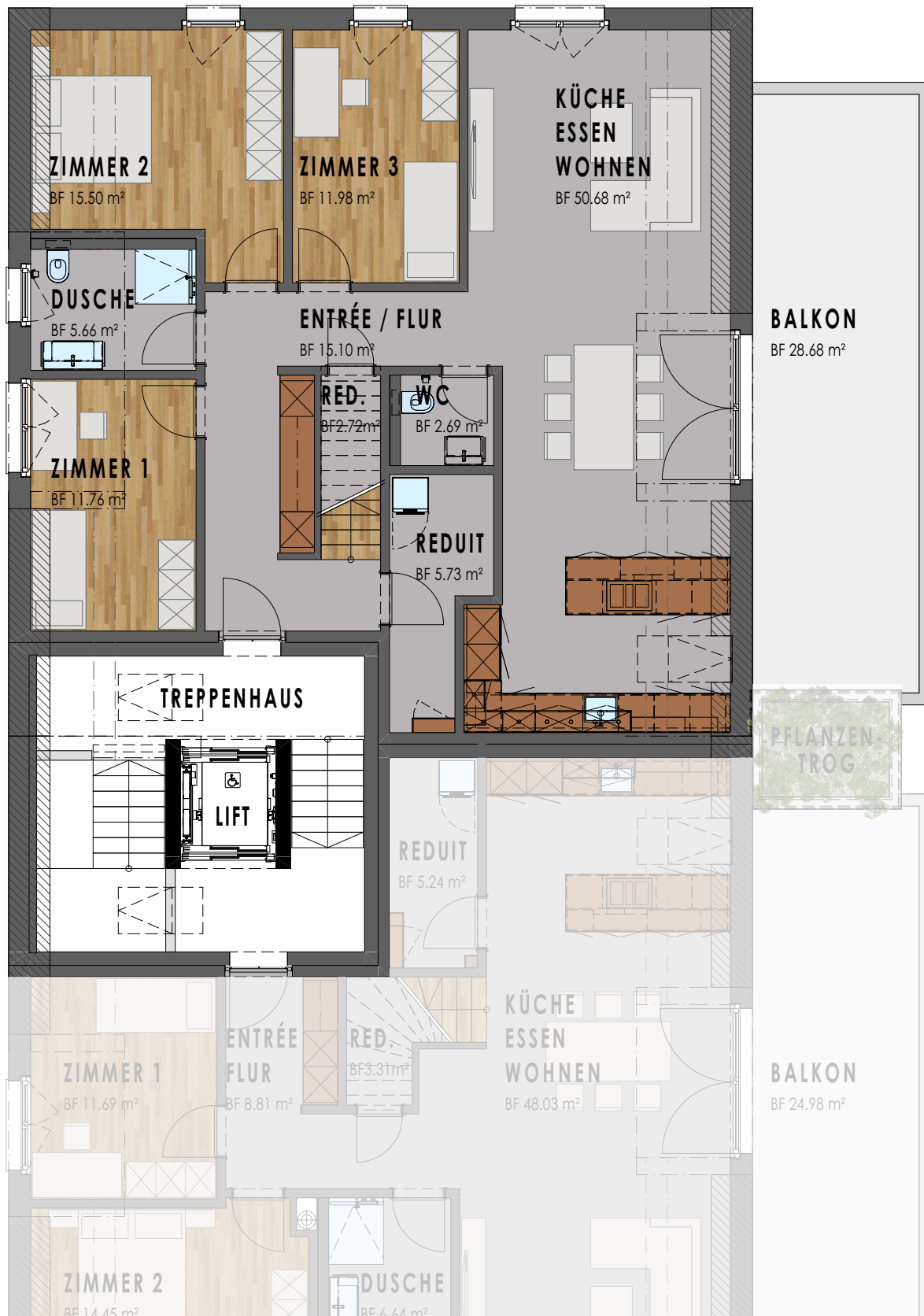
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B03 3½-Zi	B04 4½-Zi
B01 3½-Zi	B02 4½-Zi

MAISONNETTE WHG B06

5½-ZIMMER

NWF: 170.73 m²

ESTRICH: 9.26 m²



MFH B

1. DACHGESCHOSS

Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren

0 1 2 3 4 5 m

Massstab 1:100



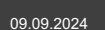
09.09.2024

B05 4½-Zi	B06 5½-Zi
B05 4½-Zi	
B03 3½-Zi	B06 5½-Zi
B01 3½-Zi	B04 4½-Zi
	B02 4½-Zi

ESTRICH: 9.26 m²



Dorfstrasse 22b, 5627 Besenbüren



Baubeschrieb

Pinte Besenbüren



BAUBESCHRIEB vom 25-06-2024

2 MFH Dorfstrasse 22 a+b in 5627 Besenbüren

Allgemeines

Baubeschrieb

Der nachfolgende Baubeschrieb ergibt ein umfassendes Bild über die Handwerkerarbeiten, die Baumaterialien und somit über die Qualität. Die Gartengestaltung und das Fassaden- sowie das Farbkonzept können von den Käufern nicht beeinflusst werden.

Eigenleistungen sind grundsätzlich keine möglich, bei Ausnahmen werden die Gutschriften zu Nettopreisen des Erstellers vergütet, abzüglich den ev. bereits angefallenen Aufwendungen. Rabatte auf definierte Bruttopreise werden nicht an die Käuferschaft weitergegeben.

Änderungen an Baubeschrieb und Materialien

Die Ausführung erfolgt aufgrund dieses Baubeschriebes, wobei wir uns Änderungen im Sinne einer Verbesserung und bezüglich Unvorhergesehenem vorbehalten.

Die Erstellerin ist berechtigt, geringfügige Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Verkaufsplänen vorzunehmen, sofern solche keine Nachteile oder Einschränkungen im Gebrauch oder bei der Qualität mit sich bringen.

Bestellungsänderungen

Die Käuferschaft hat das Recht, je nach Baufortschritt, sich Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Verkaufsplänen offerieren zu lassen, welche sowohl Mehr- als auch Minderkosten auslösen können.

Solche Änderungen werden der Käuferschaft plus 15 % Planungskosten (auf Mehrkosten) schriftlich offeriert. In der Folge kann die Käuferschaft die Bestellungsänderungen in Auftrag geben.

Die vom Ersteller bestimmten Unternehmer sind vertraglich festgelegt und zu berücksichtigen.

Käuferauswahlen

Die Käuferschaft hat je nach Baufortschritt die Möglichkeit, folgende Materialauswahlen und Installationen mitzubestimmen:

- Elektroinstallationen beim ausführenden Unternehmer / Elektroplaner
- Sanitärapparate und Garnituren beim Vertragspartner
- Boden- und Wandplattenbeläge beim Vertragspartner
- Parkettbeläge beim Vertragspartner Hans Hassler AG in Aarau
- Kücheneinrichtungen beim ausgewählten Küchenbauer

Auf Wunsch wird die Käuferschaft durch den Architekten oder Projektleiter bei Ihrem jeweilig ersten Ausstellungsbesuch begleitet und beraten.

0 Grundstück

06 Erschliessung durch Verkehrsanlagen

- Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt ausschliesslich über die Dorfstrasse.
- Die Besucherabstellplätze sind entlang der Dorfstrasse 22 und in der Tiefgarage angelegt.

2 Gebäude

20 Baugrube

- Die Baugrube wird nach den Vorgaben des Ingenieurs unter Berücksichtigung der örtlichen Bodenverhältnisse ausgeführt.

21 Rohbau 1

211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisation im Gebäude

- Der Ablauf der Hauskanalisation wird an die bestehende Gemeindekanalisation angeschlossen.
- Das ganze Dachwasser wird über Retentionsflächen auf dem Grundstück versickert oder dem Meteorwassersystem der Gemeinde zugeführt.
- Die ganze Kanalisation wird in PP-Rohren, Durchmesser 125 bis 200 mm, entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt.
- Die erforderlichen Kontrollschächte werden mit Betonelementen gebaut. Die Deckel sind mit einem Geruchsverschluss versehen. Erforderliche Pumpschächte sind aus Verbundwerkstoff vorgefertigt.
- Bei den Vorplätzen werden, wo notwendig, Einlaufschächte eingebaut. In der Tiefgarage sind Verdunstungs- und Entwässerungsrinnen vorgesehen.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

- Alle Betonaussenwände sowie alle Bodenplatten in der Tiefgarage und Kellergeschossen werden wasserdicht erstellt, mit dem Abdichtungssystem „Weisse Wanne“, Dichtigkeitsklasse 2.
- Bodenplatten der MFH in Beton min. 25 cm, mit Perimeterdämmung im Treppenhausbereich.
- Aussenwände im UG inkl. Einfahrtsrampe in Beton 25 cm, Schalungstyp 2, mit Perimeterdämmung im Bereich der Keller.
- Garagenbodenplatte in Beton ca. 30 cm, ohne Perimeterdämmung.
- Garagendecke in Beton 30 bis ca. 45 cm, Schalungstyp 2.
- Garagenaussenwände in Beton 25 cm, Schalungstyp 2, ohne Perimeterdämmung.
- Wohnungstrennwände EG bis 1+2. OG werden in 25 cm Stahlbeton ausgeführt.
- Decke über UG in Beton ca. 30 cm, Schalungstyp 2.
- Decke über EG bis 3. OG in Beton 30 cm, Schalungstyp 2.
- Teile von Innenwänden werden aus statischen Gründen in Stahlbeton erstellt.
- Der Liftschacht wird in 25 cm Stahlbeton gebaut.
- Die Balkone werden in Beton, Schalungstyp 2 ausgeführt.
- Lichtschächte im UG werden in Ortbeton ausgeführt.

211.6 Maurerarbeiten

- Die tragenden Wände im UG werden in 15 cm Kalksandstein sauber gemauert und mit Besen gereinigt.
- Die Fassadenwände ab EG bis 3.OG werden in 17.5 cm Backstein sauber gemauert. Innen zur Aufnahme von Putz, aussen zur Aufnahme von 20 cm kompakt Aussenwärmedämmung oder 20 cm Mineralwolle bei hinterlüfteter Holzfassade.
- Die tragenden Innenwände ab EG bis 2. OG werden in 12 bis 15 cm Backstein gemauert.

212 Montagebau in Beton

212.2 Elemente aus Beton

- Die Treppenläufe im Treppenhaus werden in vorfabrizierten Betonelementen gebaut und mit einem Kugelgarnteppich versehen.

214 Montagebau in Holz

214.1 Holzelementbau Dachgeschoss

- Wände und Decken im Dachgeschoss mit Holzelementbau System KOCH AG, Büttikon, mit hinterlüfteter Holz-Fassadenschalung, Ausführung in 214.3 bei MFH A. Mit Kompaktdämmung aus Mineralwolle bei MFH B.
- Decken innen als sichtbare Holzdecke naturfarben ausgeführt, mit UV-Stopp behandelt.
- Interne Holztreppe 1. DG zu 2. DG, Wohnung 10+12 MFH A / 5+6 MFH B.

214.5 Velounterstand

- Holzständerkonstruktion mit geschlossener Holzschalung horizontal mit Leibungsbrettern und Eckleisten. Oberfläche sägeroh, sichtbar befestigt, mit rostfreien Verbindungsmitteln. 1x behandelt mit Verwitterungslasur für eine möglichst naturnahe Verwitterung der Holzteile.
- Keine Ausrüstung mit Veloständer.
- Farbe nach Farbkonzept.

217 Schutzraumabschlüsse bei behördlichem Bedarf

Im Untergeschoss wird, sofern notwendig, ein Schutzraum mit den gesetzlich vorgeschriebenen Einrichtungen erstellt und als Wohnungskeller genutzt.

22 Rohbau 2

221 Fenster, Aussentüren, Tore

221.2 Fenster aus Kunststoff-Alu

- Sämtliche Fenster ab EG bis DG werden in Kunststoff-Alu ausgeführt. Farbe innen und aussen nach Farbkonzept.
- Die Fenster sind mit Wärmeschutzglas ausgerüstet, 3-fach Verglasung (Glas Ug-Wert 0.6 W/m²K). Mind. ein Dreh-/Kippflügel pro Raum ist eingebaut.
- Im Wohnen/Essen wird je nach Grundriss eine Glasfront mit einer Hebe-/Schiebetüre in Kunststoff-Alu (Ausgang zum Sitzplatz bzw. Balkon) montiert.
- Fenster in Bad und Dusche-WC erhalten ein Satinatoglas.

221.6	Garagentore	• Das Garagentor wird mit separater Fluchttüre in Stahl und Blechfüllung ausgeführt und mit automatischem Torantrieb versehen. Für jeden Garagenplatz wird ein Handsender abgegeben. • Zufahrtstor bei Einfahrt MFH A mit Holzschalung wie Fassade.
221.61	Aussentüren aus Metall	• Die Haupteingangstüre wird aus Metall mit Glaseinsatz fertig behandelt montiert, inkl. Zylinderausschnitt und Türschliesser. Farbe gemäss Farbkonzept.
222	Spenglerarbeiten	• Alle Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt. • Gedeckte Balkone mit Ausspeier. • Erdberührte Fassadenbleche in CNS.
224	Bedachungsarbeiten	
224.1	Plastische und elastische Dichtungsbeläge	• Die ganze Unterflurgaragendecke wird mit einer Abdichtung inkl. allen Anschlüssen sowie einer Gummigranulat-Schutzmatte und einer Drainageschicht versehen. • Balkone: - Abdichtung 1-lagig auf Betondecke - Feinsteinzeugplatten hellgrau auf Stelzlagern, Format 60x60x2 cm. Richtpreis Material brutto 70.- Fr./m² exkl. MWST.
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	
225.1	Fugendichtungen	• Nach Bedarf in den Wohnungen und aussen an den Fassaden.
225.2	Spezielle Dämmungen	• Unter allen gemauerten Wänden ab EG bis 2. OG werden Schalldämmlager verlegt. • Installationsschächte werden wo nötig ausgedämmt oder ausgeflockt.
226	Fassadenputz	
226.2	Verputzte Aussenwärmedämmung	• Fassade mit 20 cm Kompakt-Dämmplatten inkl. Einbettung und 2 mm eingefärbtem Vollabrieb zum Streichen, Farbe nach Farbkonzept.
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	
227.1	Äussere Malerarbeiten	• Balkonuntersicht 2 x gestrichen. • Kompaktfassade 2 x gestrichen. • Holzfassade ab Werk fertig behandelt gemäss Farbkonzept. • Vertikale Flächen an sichtbaren Betonbauten aussen 2 x gestrichen.
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	
228.2	Lamellenstoren	• Alle Wohnungen erhalten in den Wohnräumen Verbund- raffstoren, Führungs- und Endschiene Alu eloxiert. Bedienung elektrisch. Farbgebung der Storen Lamellen nach Farbkonzept.

228.3	Beschattung
-------	-------------

- Bei den Wohnungen im EG bis 2. OG werden pro Wohnung eine Normmarkise mit je ca. 5 Meter an die Balkonuntersicht montiert. Bedienung elektrisch. Farbe nach Farbkonzept.
- In den Dachgeschossen werden pro Wohnung eine Kassettenmarkise mit je ca. 3 Meter an die Lukarne montiert. Bedienung elektrisch. Farbe nach Farbkonzept.
- Alle montierten Beschattungseinrichtungen sind nach Norm bis 38 km/h Windgeschwindigkeit benutzbar.

23 Elektroanlagen

231	Apparate Starkstrom Ladestationen
-----	--------------------------------------

- Hauptverteilung und Zählerkasten im Untergeschoss, mit Zuleitung zu den Unterverteilern in den Wohnungen.
- Flachbandkabel zu allen Parkplätzen. Das Lastmanagement für eine kontrollierte Ladung der Elektrofahrzeuge wird vorbereitet.

232	Starkstrom- Installationen
-----	-------------------------------

- Haupt- und Steigleitungen in den Wohngeschossen Unterputz, im Kellergeschoss Aufputz.
- Kraft- und Wärmeinstallationen, Steuer- und Reguliertafeln und Aussenbeleuchtung.
- Lichtinstallationen in den Räumen:
 - Deckenanschlüsse
 - Schalter und Stecker nach üblicher Ausstattung
 - Mind. 2 geschaltete Steckdosen im Wohnzimmer
 - Pro Zimmer 2 Dreifach-Steckdosen plus 1 Steckdose beim Lichtdrücker
 - Entree / Gang, Küche und Nasszellen erhalten Einbauspots.
- Die Balkone oder Sitzplätze erhalten zwei Lampenstellen sowie eine Steckdose.
- Jedes Kellerabteil hat eine Steckdose.

233	Leuchten und Lampen
-----	---------------------

- In den Kellerräumen Deckenleuchten.
- In der Tiefgarage Leuchtstoffröhren.
- CO-Warnanlage in der Tiefgarage.
- Die Umgebungsbeleuchtung als Wandmontage oder als Wegleuchten (Allgemein Bereich).
- In den Wohnungen sind im Entrée, Küche und Nasszellen Einbauspots vorgesehen.
- Eine LED-Aufbauleuchte im Reduit.
- Die Deckenleuchten in den Wohnungen und auf den Sitzplätzen/Balkonen sind Sache der Bewohner.

235	Apparate Schwach- strom (Multimedia Anlage)
-----	---

- Je ein Multimediaanschluss im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer. Restliche Zimmer mit Leerrohren ausgestattet.

	Sonnerie
--	----------

- In jeder Wohnung gibt es eine Sonnerie- und Gegensprechanlage mit Bildschirm, sowie Sonnerie mit Gegensprechanlage und Kamera bei der Briefkastenanlage.

239	Photovoltaikanlage
-----	--------------------

- Auf der Süd-West Seite des Daches der zwei Mehrfamilienhäuser wird je eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus erneuerbarer Energie (Sonne) erstellt.

24 Heizungs- / Lüftungs- anlagen

242 Wärmeerzeugung

- Zentrale Pelletheizung mit Pelletlager im MFH B.
- Abgaskamin über Dach beim MFH B.
- Regel- und Sicherheitsorgane.
- Die Leitungen werden mit den notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet.
- Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen im Heizungsraum werden nach energietechnischen Gesichtspunkten in FCKW-freien PIR-Hartschaumschalen mit Hart-PVC-Mantel isoliert.

243 Wärmeverteilung

- Der Wärmeleistungsbedarf der einzelnen Räume wird durch eine Bodenheizung kompensiert.
- Die Bodenheizung wird über einen Bodenheizungsverteiler in einem Sockel- oder Wandkasten erschlossen. Die Rohre werden mit Haltebügeln auf die Bodenisolierung befestigt.
- Die Verbindung von der Heizgruppe bis zu den Verteilern wird in verzinkten Stahlrohren ausgeführt. Die Leitungen werden mit den notwendigen Apparaten, Armaturen und Instrumenten ausgerüstet.
- Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen werden nach energietechnischen Vorgaben isoliert.
- Leitungen UP werden mit Dämmschläuchen isoliert.
- Der Heizwärmeverbrauch wird pro Wohnung über eine kabellose Wärmemessung erfasst und der jeweiligen Wohnung zugeteilt.

244 Lüftungsanlagen

- Alle gefangenen Räume werden über einen Ventilator nach aussen gelüftet.
- Die Kellerräume werden ebenfalls mit einer automatischen Lüftung ausgestattet.

247 Wasseraufbereitung

Das Wasser für den Hausgebrauch wird mittels einer auf ionenharzaustausch- und regenerationssalzbasierenden Enthärtungsanlage auf 7 bis 15 °fH enthärtet.

25 Sanitäranlagen

251 Allgemeine Sanitärapparate

- Die Lieferung und Disposition der Apparate und Garnituren erfolgt auf Basis der Apparate-Offerte der Firma Richner AG in Aarau.
Apparate Budget brutto inkl. MWST
 - MFH A Wohnung 01/04/07 Total Fr. 20'936.-
 - MFH A Wohnung 02/05/08/11 Total Fr. 12'153.-
 - MFH A Wohnung 03/06/09 Total Fr. 27'184.-
 - MFH A Wohnung 10 Total Fr. 24'684.-
 - MFH A Wohnung 12 Total Fr. 31'213.-
 - MFH B Wohnung 01/03 Total Fr. 22'792.-
 - MFH B Wohnung 02/04 Total Fr. 21'746.-
 - MFH B Wohnung 05 Total Fr. 22'942.-
 - MFH B Wohnung 06 Total Fr. 32'264.-

259 Reduit, jeweils bei allen Wohnungen

- Apparate Fabrikate V-Zug V2000 (oder Nachfolgemodell):
 - 1 Waschmaschine
 - 1 Tumbler

253 Warmwasser

- Das Warmwasser wird ganzjährig über die Pelletheizung aufbereitet und mittels Zirkulationskreislauf vom Warmwasserspeicher in isolierten Chromstahlrohren zu den Wohnungsverteilern geführt.
- Warmwasserleitungen werden ab den Wohnungsverteilern abgenommen und in Kunststoffrohren mit schwarzem Schutzrohr zu allen Warmwasserzapfstellen geführt (Sanipex System oder baugleich).
- Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über eine zentrale kabellose Verbrauchsmessung erhoben und der jeweiligen Wohnung zugeteilt.

254 Sanitärleitungen

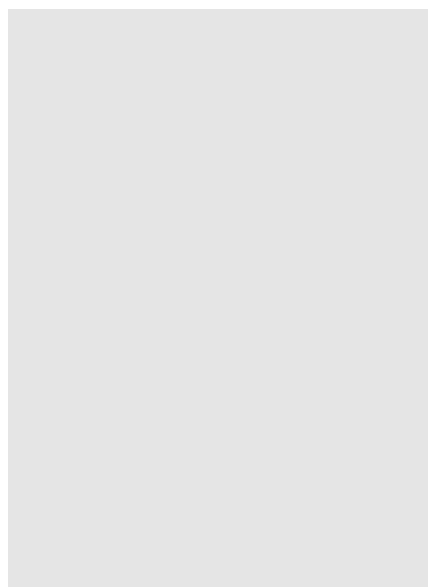
- Sämtliche Apparateablaufleitungen werden in PE-Kunststoffrohren bis zu den Kanalanschlüssen geführt. Fallstränge werden in PE-Silent ausgeführt. Die primäre Entlüftung erfolgt über das Dach, inklusive allen erforderlichen Formstücken und Befestigungen.
- Kaltwasserleitungen werden ab Hauswassereinführung abgenommen und über eine Verteilbatterie in isolierten Chromstahlrohren bis zu den Wohnungs-Verteilern geführt.
- Im Erdgeschoss wird pro Wohnung ein frostsicherer Aussenhahn montiert. Der Verbrauch wird über den Kostenteiler der STWEG geregelt.
- Die unterputzverlegten Leitungen erfolgen alle mit Kunststoffrohren und schwarzem Schutzrohr (Sanipex System oder baugleich).
- Es wird ein zentraler Wasserenthärter zur Reduzierung des Kalkgehaltes im Wasser installiert.
- Wo möglich wird für die Sanitärinstallationen in den Nassräumen mit einem Vorwand- oder Trennwandsystem gearbeitet.

255 Dämmungen

- Kalt- und Warmwasser
Die sichtbar montierten Rohrleitungen, Apparate und Armaturen werden nach energietechnischen Vorgaben isoliert.

258 Kücheneinrichtung

- Ausführung gemäss Plan (Grundtypen) und Offerte des Küchenbauers
Küche mit Kombination, Ober- und Hochschränken.
- Apparate Fabrikat V-Zug:
 - Kombi-Backofen mit Steamerfunktion bei 3 ½ / 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen in MFH A.
Küchenbudget pro Wohnung inkl. MwSt:
 - MFH A Wohnung 01/04/07 Total Fr. 18'595.-
 - MFH A Wohnung 02/05/08 Total Fr. 21'224.-
 - MFH A Wohnung 03/06/09 Total Fr. 22'386.-
 - MFH A Wohnung 10 Total Fr. 21'800.-
 - MFH A Wohnung 10 Total Fr. 20'688.-
 - MFH A Wohnung 12 Total Fr. 20'545.-
 - Backofen und Kombi- Steamer bei 3 ½ / 4 ½ und 5 ½-Zimmer-Wohnungen in MFH B
Küchenbudget pro Wohnung inkl. MwSt:
 - MFH B Wohnung 01 + 03 Total Fr. 25'145.-
 - MFH B Wohnung 02 + 04 Total Fr. 26'010.-
 - MFH B Wohnung 05 Total Fr. 26'045.-
 - MFH B Wohnung 06 Total Fr. 30'239.-



- Glaskochfeld mit Induktion bei Kochinseln
- Wandkochfelder mit Induktion
- Umluft Dampfzug mit Aktivkohlefilter
- Bei Kochinseln Umluft-Muldenlüfter, integriert im Kochfeld mit Aktivkohlefilter
- Grosser Kühlschrank mit Gefrierfach
- Geschirrspülautomat
- Spülbecken
- Mischbatterie in Chrom mit Auszugbrause

- Ausführung Küchenmöbel:
 - Die ganzen Möbel werden schallhemmend montiert.
 - Fronten nach Kollektion des Küchenherstellers
 - Seiten, Böden, Rückwände und Tablare aus Kunstharz
 - Schubladen mit Vollauszügen und Einzugsbremsen
 - Türchen sind ebenfalls mit Zustellbremsen versehen
 - Abstellfläche mit Granit in MFH A und Keramik in MFH B
 - Arbeitsflächenrückwand in Glas

261 Aufzüge

- Eine Liftanlage elektromechanisch 630 kg (rollstuhlgängig) ist vorgesehen. Die Ausstattung ist nach Standard-Kollektion Unternehmer vorgesehen. Benutzbar für UG bis 1. Dachgeschoss.

271 Gipserarbeiten

271.0 Innere Verputzarbeiten

Wände

- Alle Wohnungswände mit Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen.
- Bad/WC mit Grundputz und nicht plattenbelegte Bereiche mit positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen (Höhe unterschiedlich).
- Dusche/WC mit Grundputz und im oberen Bereich mit positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen (Höhe unterschiedlich).
- Im Treppenhaus Grundputz und positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen, ab EG bis 1. Dachgeschoss.
- Fermacellwände in den Dachwohnungen werden überzogen und erhalten einen positiv Abrieb 1.0 mm zum Streichen.

Decke

- In den Etagenwohnungen werden alle Decken mit einer Weissputzdecke versehen, Qualitätsstufe Q3.
- Im Treppenhaus ab EG bis 1.DG werden alle Decken mit einer Weissputzdecke versehen, Qualitätsstufe Q3.
- Alle Decken- und Wandanschlüsse werden mit einem Schwedenschnitt sauber getrennt.

272 Metallbauarbeiten

272.1 Metallbaufertigteile

- Lichtschachtabdeckungen
- Fensterbänke Alu eloxiert
- Briefkastenanlage Alu eloxiert

272.2 Allg. Metallbauarbeiten (Schlosserarbeiten)

- Absturzsicherungen im Treppenbereich MFH A + B teilweise mit Staketengeländer, Farbe nach Farbkonzept.
- Im Treppenhaus wird ein Chromstahlhandlauf UG bis 3. OG / Attika montiert.
- Balkongeländer mit Staketengeländer RAL 9006.
- Absturzsicherung auf Betonbrüstungen aussen, mit

Staketengeländer nach BFU Richtlinien feuerverzinkt.

273 Schreinerarbeiten

273.0 Innentüren aus Holz

- Zimmertüren in Etagenwohnungen aus Stahlzargen zum Streichen, mit dreiseitiger Gummidichtung, Blatt weiss lackiert, Kanten in Holz weiss lackiert, Türblatt Röhrenspan überfäلت mit Drückergarnitur Glutz Topaz eckig mit Rosetten oder gleichwertig.
- Wohnungseingangstüre mit Stahlzarge zum Streichen und vierseitig umlaufender Gummidichtung. Türblatt überfäلت, Türblatt und Kanten mit Kunstharz weiss belegt / beschichtet. Sicherheitsschild und 3-Punkte-Verschluss sowie einem Spion im Türblatt. Die Schalldämmungen im Türblatt sind mind. 38 dB, erfüllt zusammen mit den Volumenkorrekturwerten die Anforderungen der LSV und SIA 181:2006.

273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.

- Sanitär- und Heizungsverteiler in den Wohnungen vom EG bis Attikageschoss werden, wo vorhanden, mit einer weiss beschichteten Front verkleidet, oder mit Verteilkästen ausgeführt.
- Bei den Garderobenschränken werden die Fronten weiss beschichtet, mit Bügelgriff und ohne Schloss gemacht.

273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

- Vorhangschienen sind in die Decke eingelassen, zwei Stück in den Schlafzimmern, eine im Wohnzimmer. Im Dachgeschoss werden die Vorhangschienen wo möglich auf die Holzdecke montiert, die Ausrüstung bei Dachräumen ist Käufersache.

275 Schliessanlage

- Kaba Star, bedienbar damit sind: Briefkasten, Eingangstüre, Wohnungseingang, Kellerabteil, Nebeneingangstüre, Tiefgarage und Fluchttüren.

277 Elementwände

- Kellerabteiltüren werden mit einer Holzplattenrosttüre inkl. Zylinderausschnitt versehen.
- Kellerabteile werden teilweise mit einem Holzplattenrost abgetrennt.

28 Ausbau 2

281 Bodenbeläge

281.0 Unterlagsboden

- Alle Wohnräume EG bis 1. DG werden mit einem schwimmenden Anhydritmörtel mit Wärme- und Trittschalldämmung und Bodenheizung verlegt, nach den wärmetechnischen Vorschriften.
- Wohnräume im 2. Dachgeschoss erhalten eine Trockenbaukonstruktion mit Bodenheizung.
- Im Untergeschoss werden alle Räume sowie Treppenhaus UG mit einem Zementüberzug versehen.
- Treppenhaus EG bis 1. DG wird mit einem schwimmenden Anhydritmörtel mit Wärme- und Trittschalldämmung ohne Bodenheizung versehen.
- Die Tiefgarage sowie die Zufahrtsrampe werden mit einem Hartbeton versehen.

281.2 Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und Laminat

- Treppenhausbelag aus Kugelnarn ab Treppe UG bis 1. Dachgeschoss.

281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten
-------	--------------------------------

- Entrée, Gang, Reduit, Wohnen, Essen und Küche erhalten Keramikplatten inkl. Sockel 6 cm aus Bodenplatten geschnitten (Standardformat Platten 300/600/9 mm, nicht glänzend oder poliert); Richtpreis Material brutto 60.00 Fr./m² exkl. MWST.
- Bad/WC sowie Dusche/WC erhalten in allen Wohnungen Keramikplatten (Standardformat Platten 300/600/9 mm, nicht glänzend oder poliert); Richtpreis Material brutto 60.00 Fr./m² exkl. MWST.

281.7	Bodenbeläge aus Holz
-------	----------------------

- Alle Schlafräume erhalten einen Parkettbelag inkl. Sockel 4 cm weiss lackiert NCS 0500-S.
Budget Material unverlegt brutto 75.00 Fr./m² exkl. MWST.

282	Wandbeläge / Wand- bekleidungen
------------	--

282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten
-------	-------------------------------

- In den Nassräumen werden die Wände im Bereich der Dusche bis Unterkante Decke mit Platten versehen. Die restlichen Wände, wo Sanitärapparate montiert sind, werden bis ca. 1.2 m Höhe mit Platten belegt (Standardformat Platten 300/600/9mm, nicht glänzend oder poliert).
Budget Material unverlegt brutto 60.00 Fr./m² exkl. MWST.

285	Innere Oberflächen- behandlungen
------------	---

285.1	Innere Malerarbeiten
-------	----------------------

- Alle Stahlzargen werden 2x gestrichen oder lackiert, weiss matt RAL 9016 oder NCS S 0500n.
- Abriebwände in den Wohnungen und Treppenhaus werden 2x gestrichen, weiss RAL 9016 oder NCS S 0500n.
- Weissputzdecken in den Wohnungen EG und 3. OG 2x gestrichen, weiss RAL 9016 oder NCS S 0500n.
- Bei den Treppenhausvorplätzen sowie in den Gängen im UG werden die Wände, Decken weiss RAL 9016 oder NCS S 0500n und Böden betongrau 2x gestrichen.
- Bei den Veloräumen, Technikräumen und den Kellerabteilen werden die Decken und Wände weiss NCS 0500-S gespritzt.
- Tiefgaragendecke und Wände werden weiss RAL 9016 oder NCS S 0500n gespritzt.
- Markierung der Garagenplätze in signalgelb.
- Lifttüren werden 2x gestrichen in RAL 9007 grau-aluminium.

287	Baureinigung
-----	--------------

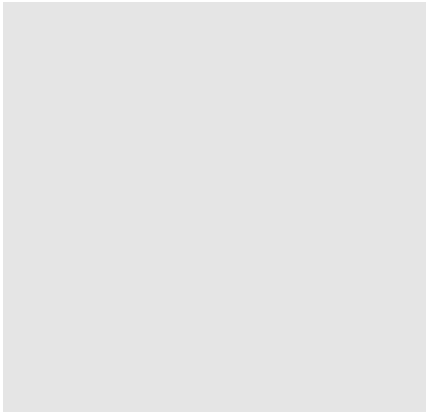
- Grob- und Endreinigung sämtlicher Räume, Fenster und Einrichtungen.

4	Umgebung
----------	-----------------

42	Gartenanlage
-----------	---------------------

400	Terraingestaltung
-----	-------------------

- Gartengestaltung und Bepflanzung nach bewilligtem Gartenplan.
- Übergabe der Gartenanlage nach dem 1. Rasenschnitt an die jeweiligen Eigentümer und die Verwaltung.
- Hauszugänge werden mit Verbundsteinen / Platten, grau belegt.
- Sitzplätze / Balkone und Terrassen werden mit in Splitt oder auf Stelzlager verlegten Feinsteinzeug-Platten belegt, Format 60x60x2 cm. Richtpreis Material brutto 70.- Fr./m² exkl. MWST. Farbe nach Farbkonzept.



- Fassadenschutz mit Schotter ca. 40 cm breit sowie einem Stellstreifen als Abschluss.
- Die Garagenzufahrt wird mit einem 2-schichtigen HMT-Belag ausgeführt.
- Niveauunterschiede werden, wo möglich, mit natürlichen Böschungen gestaltet.
- Die Gehwege werden mit Slickverbundsteinen ausgeführt.
- Die Absturzsicherungen aussen, werden nach gesetzlichen Vorschriften mit Maschendrahtzaun ausgeführt.
- Auf Rasensaaten, Sträuchern und Bäumen kann nach Gartenübergabe keine Garantie übernommen werden, da die Pflege und Bewässerung nach dem 1. Rasenschnitt den Eigentümern und der Hauswartung unterliegt.

Unterzeichnung bei notariellem Kaufvertragsabschluss

Käuferschaft

Ort, Datum

.....

Unterschrift(en)

.....

.....

Verkäuferin

Immofort AG

Ort, Datum

.....

Unterschrift

.....