Gasser Immobilien **Immobilientreuhand**

B. Gasser, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Telefon: 031 742 01 01
Fax: 031 742 01 05

Austrasse 79 A, Postfach 17, 3176 Neuenegg

E-mail info@bgasser.ch
Homepage: www.bgasser.ch

7.5-Zimmer-Einfamilienhäuser

Sonnmattweg

3457 Wasen i.E.

Allgemeiner Beschrieb

ADRESSE:	:	Sonnmattweg, 3457 Wasen i.E.
OBJEKT	:	7.5-Zimmer-Einfamilienhäuser
GRUNDBUCHBLATT	:	Sumiswald GBBL.-Nr. 3261 + 3293
FLÄCHEN	:	252 m2 BGF
BAUJAHR	:	2026
BEZUGSTERMIN	:	1. Mai 2027
KOSTEN	:	Die Kosten für Handänderung und Grundbucheintrag gehen zu Lasten der/s Erwerber/s
BEMERKUNG	:	Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr und stellen keine Zusicherungen oder Versprechungen dar.

Am Sonnmattweg in Wasen i.E. entstehen fünf grosszügige, Einfamilienhäuser (2 x Doppel-Einfamilienhaus / 3 x Reiheneinfamilienhaus).

Bei sämtlichen Einfamilienhäuser kann der Innenausbau derselben durch die Käuferschaft bestimmt werden.

Angebotsübersicht

Objekt				Parzelle	BGF	Verkaufspreise	
Haus A							
5.5 -	Zimmer	DEFH	West	352 m2	252 m2	**Fr.**	**950'000.00**
5.5 -	Zimmer	DEFH	Ost	310 m2	252 m2	**Fr.**	**940'000.00**
Haus B							
5.5 -	Zimmer	REFH	West	316 m2	252 m2	**Fr.**	**930'000.00**
5.5 -	Zimmer	REFH	Mitte	287 m2	252 m2	**Fr.**	**860'000.00**
5.5 -	Zimmer	REFH	Ost	322 m2	252 m2	**Fr.**	**950'000.00**
5 x	Autoabstellplätze				à	**Fr.**	**8'000.00**

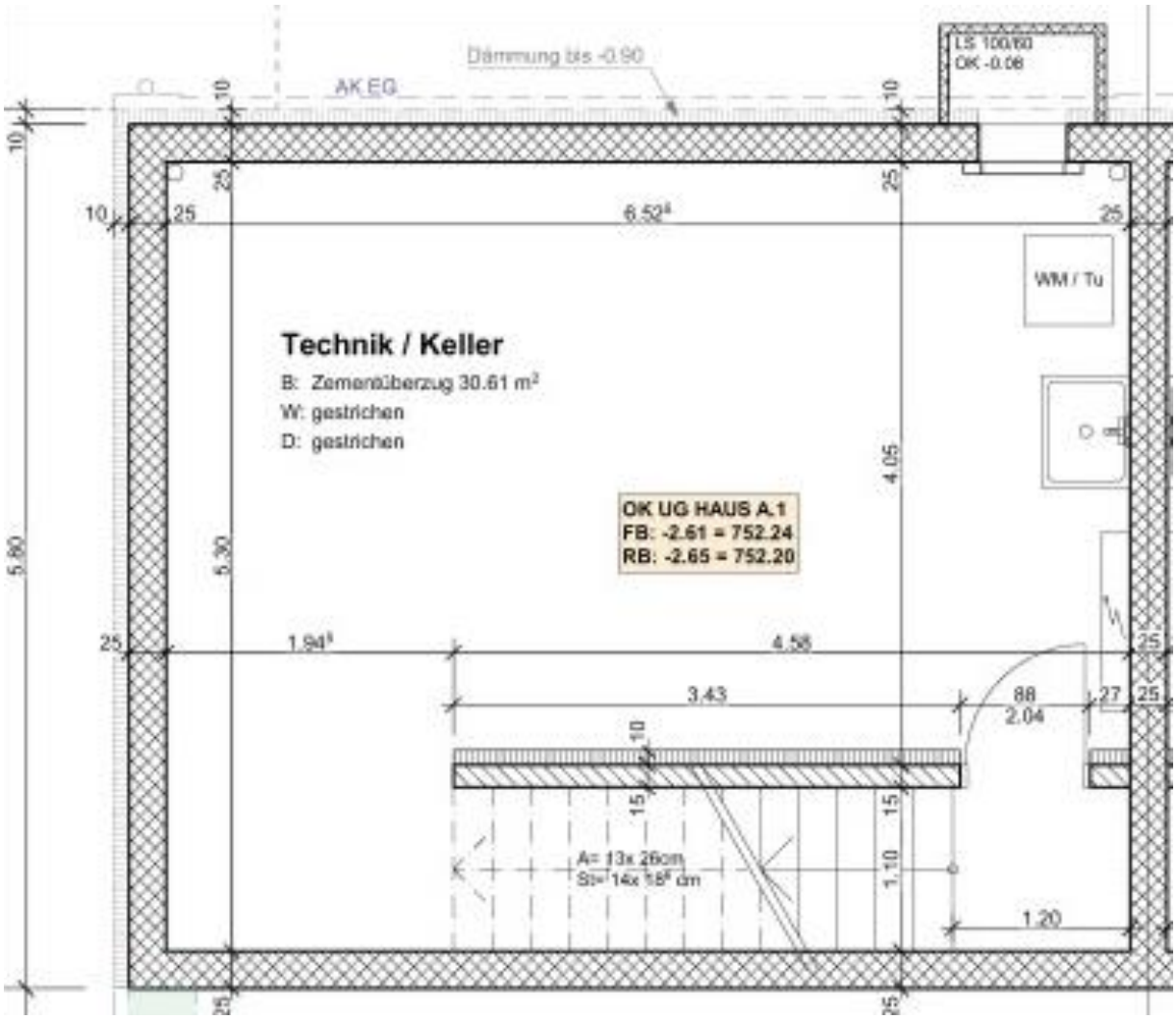
In den vorgenannten Verkaufspreisen ist der Ausbau bis und mit Obergeschoss, gemäss Baubeschrieb enthalten. Das Dachgeschoss kann je nach Bedürfnis zusätzlich ausgebaut werden.

Situationsplan

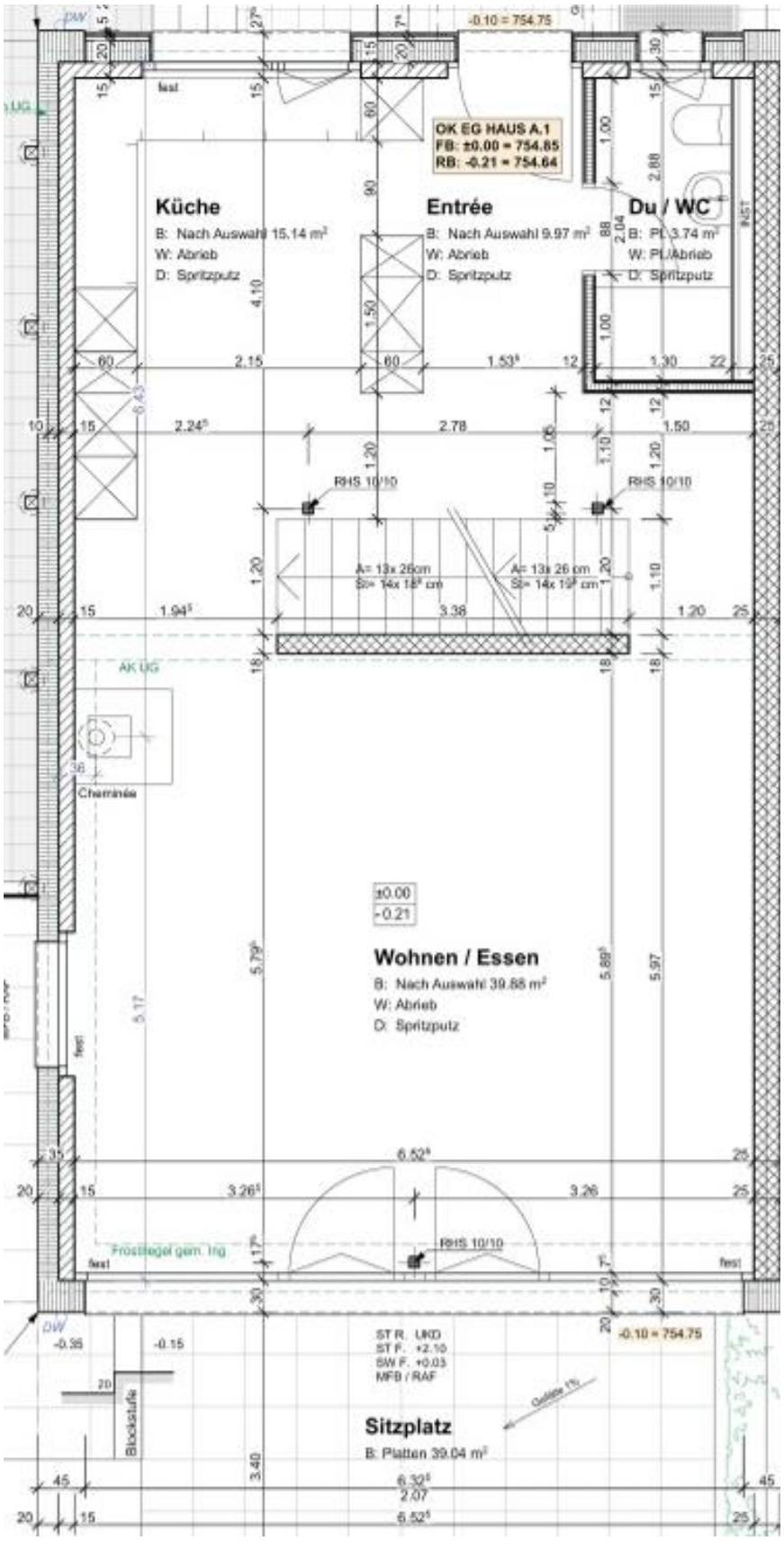
Gesamtübersicht

Parzellenflächen

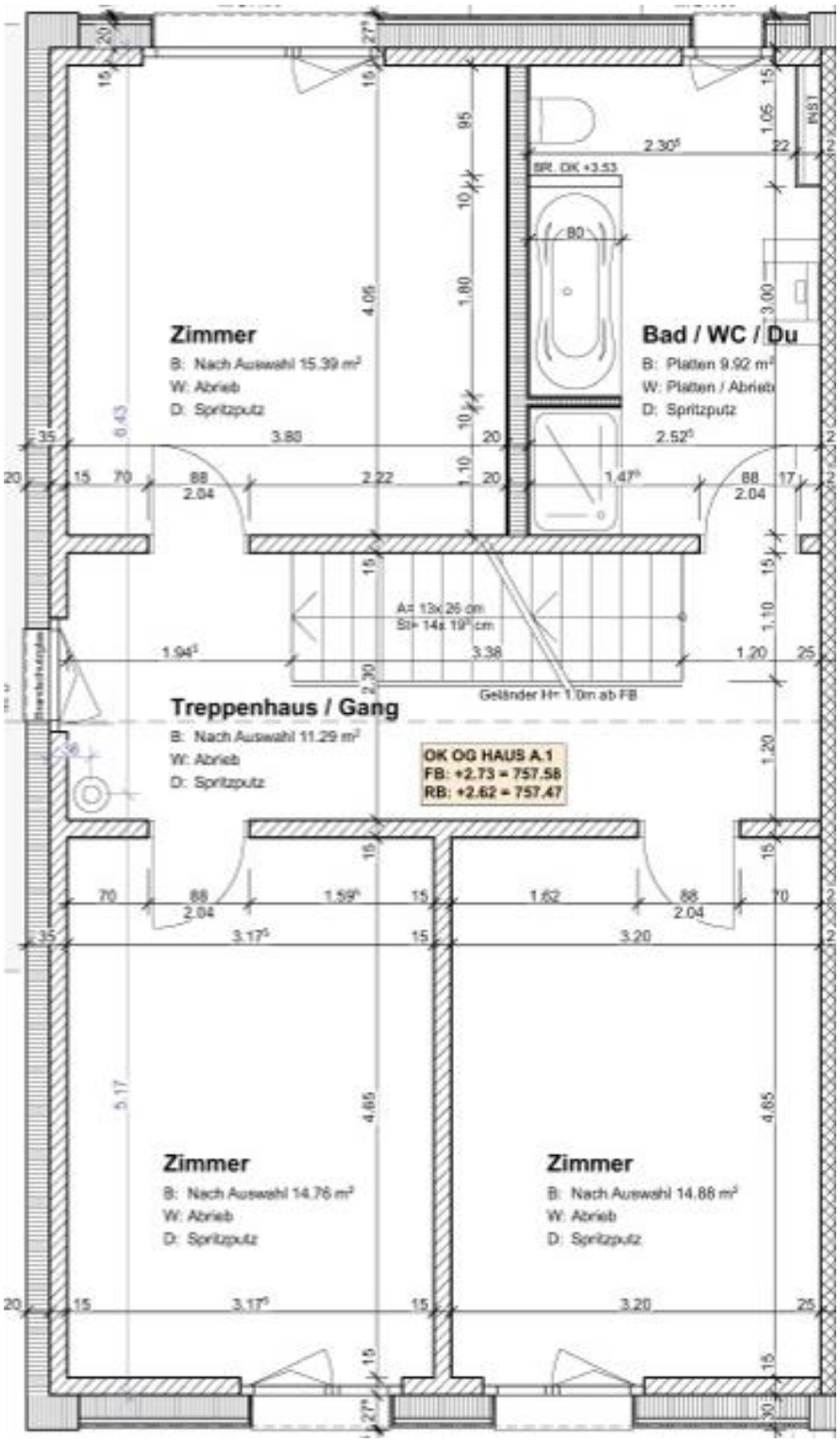
A1 Untergeschoss



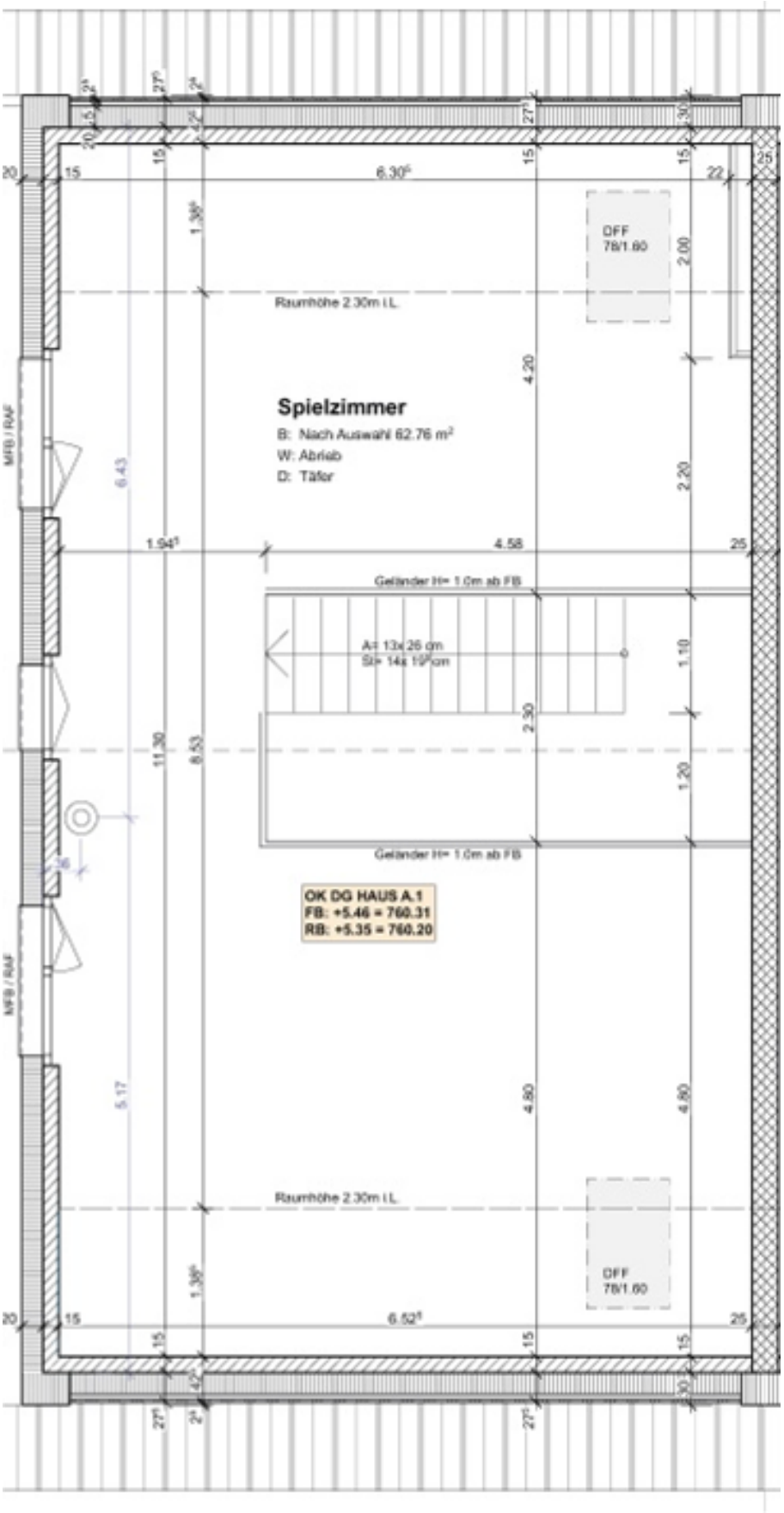
A1 Erdgeschoss



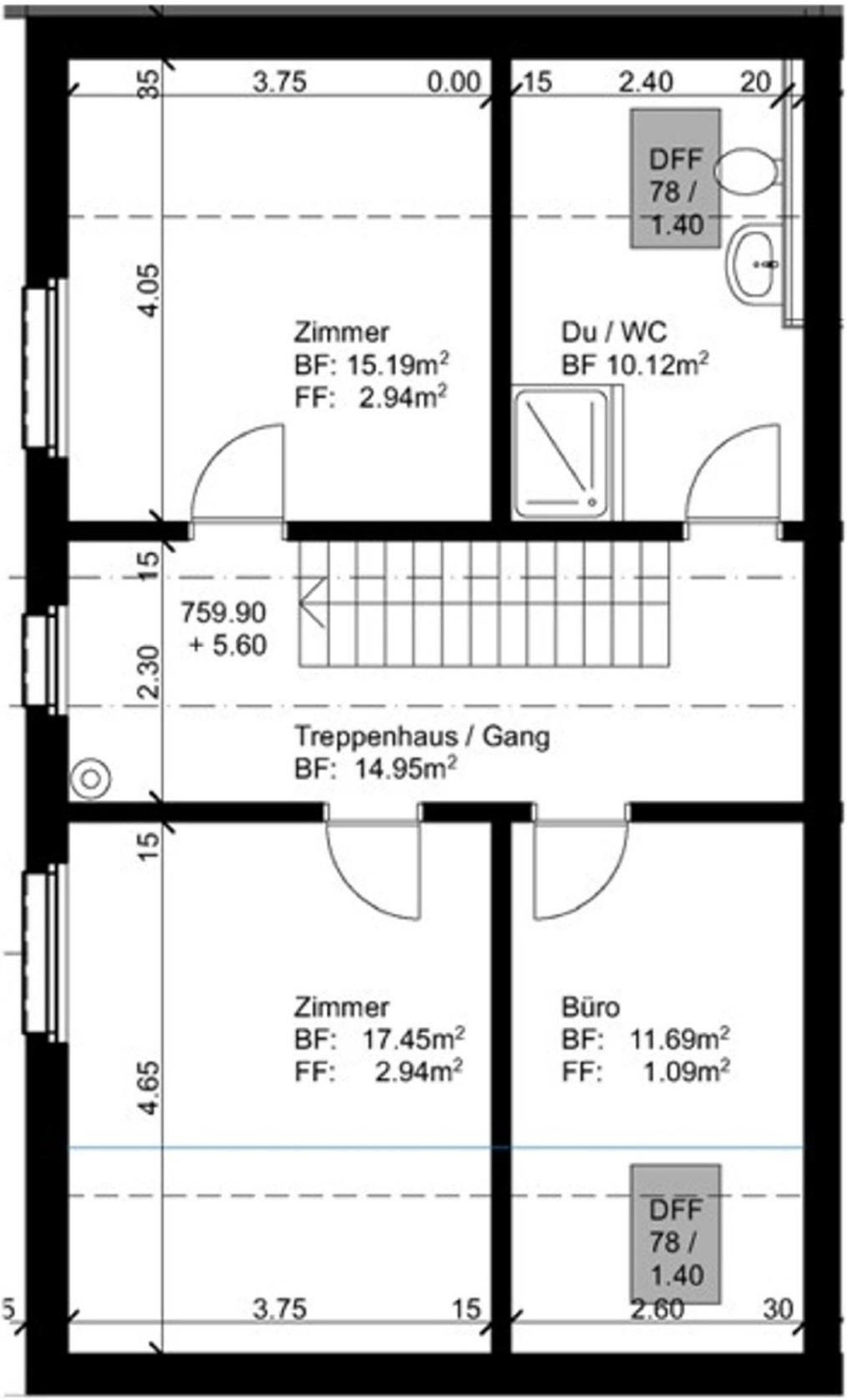
A 1 Obergeschoss



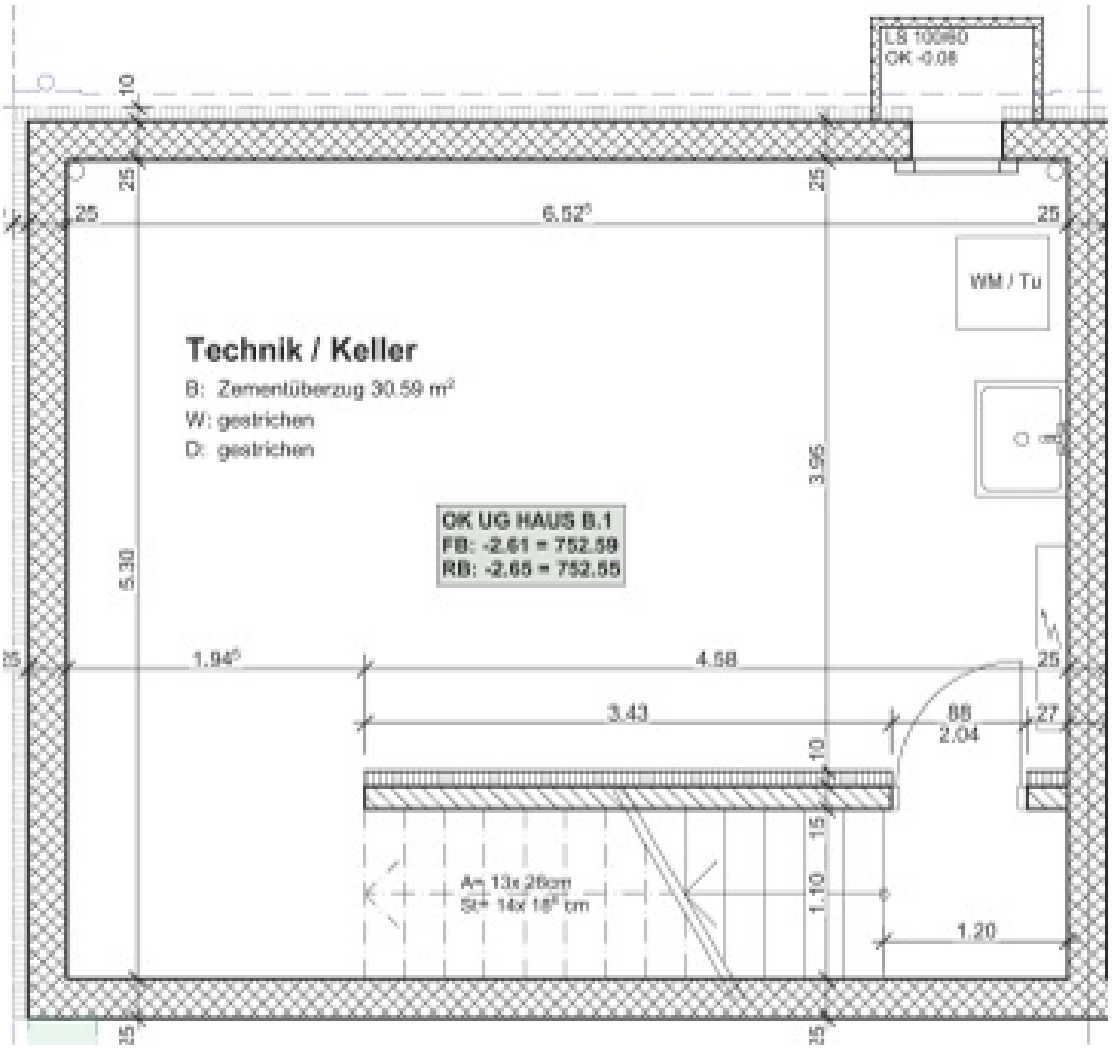
A 1 Dachgeschoss



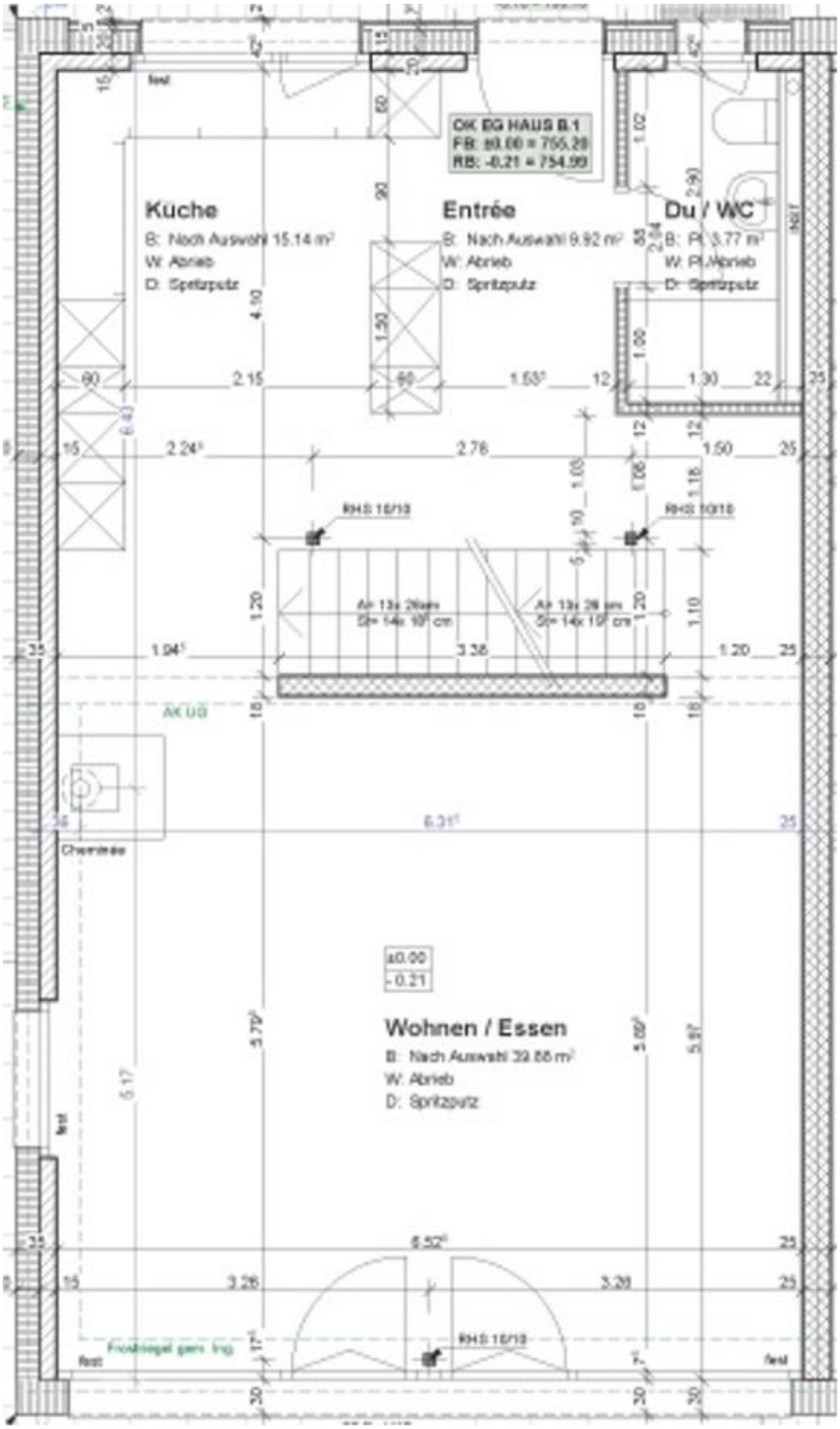
A 1 D a c h g e s c h o s s (Möglicher Ausbau)



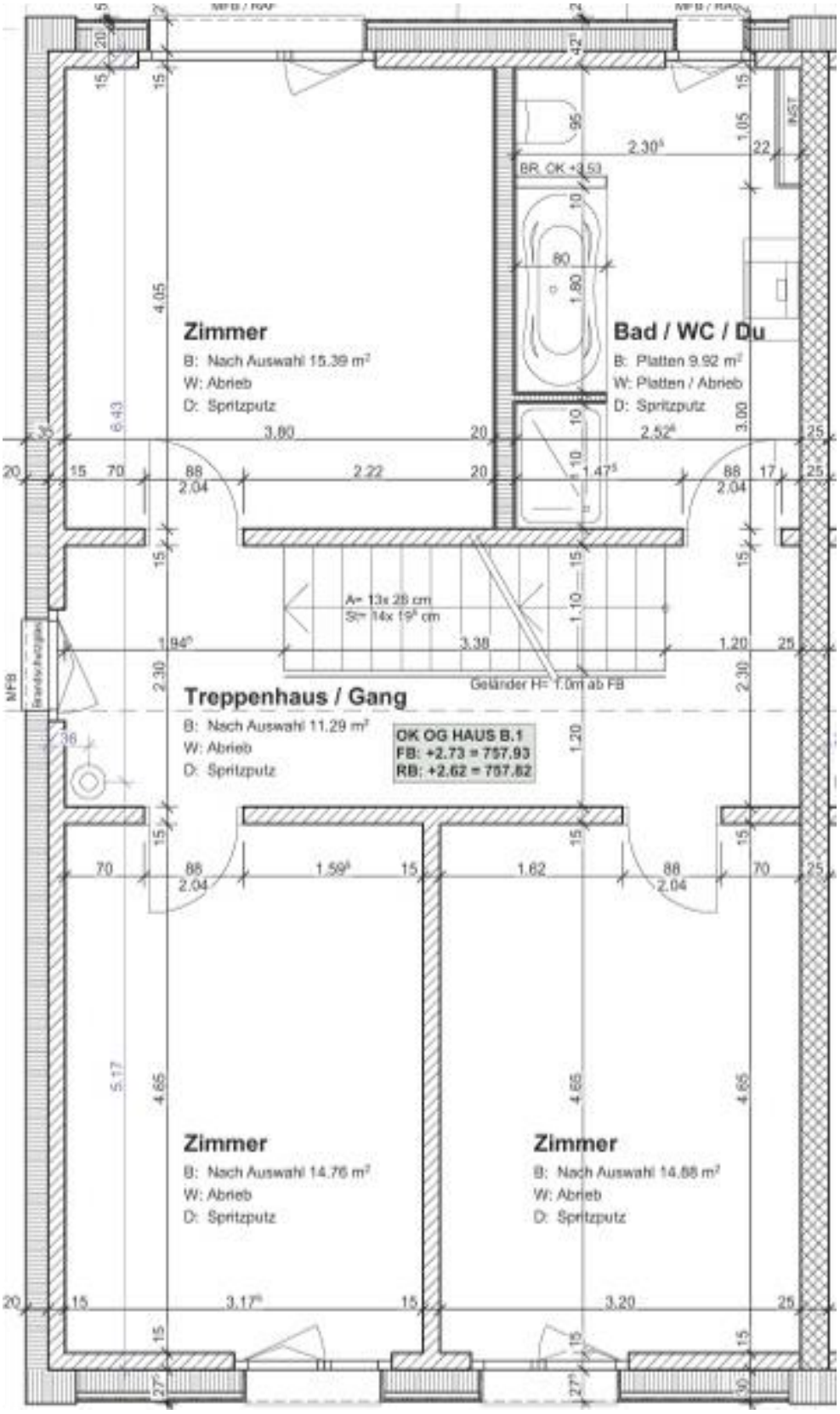
B 1 Untergeschoss



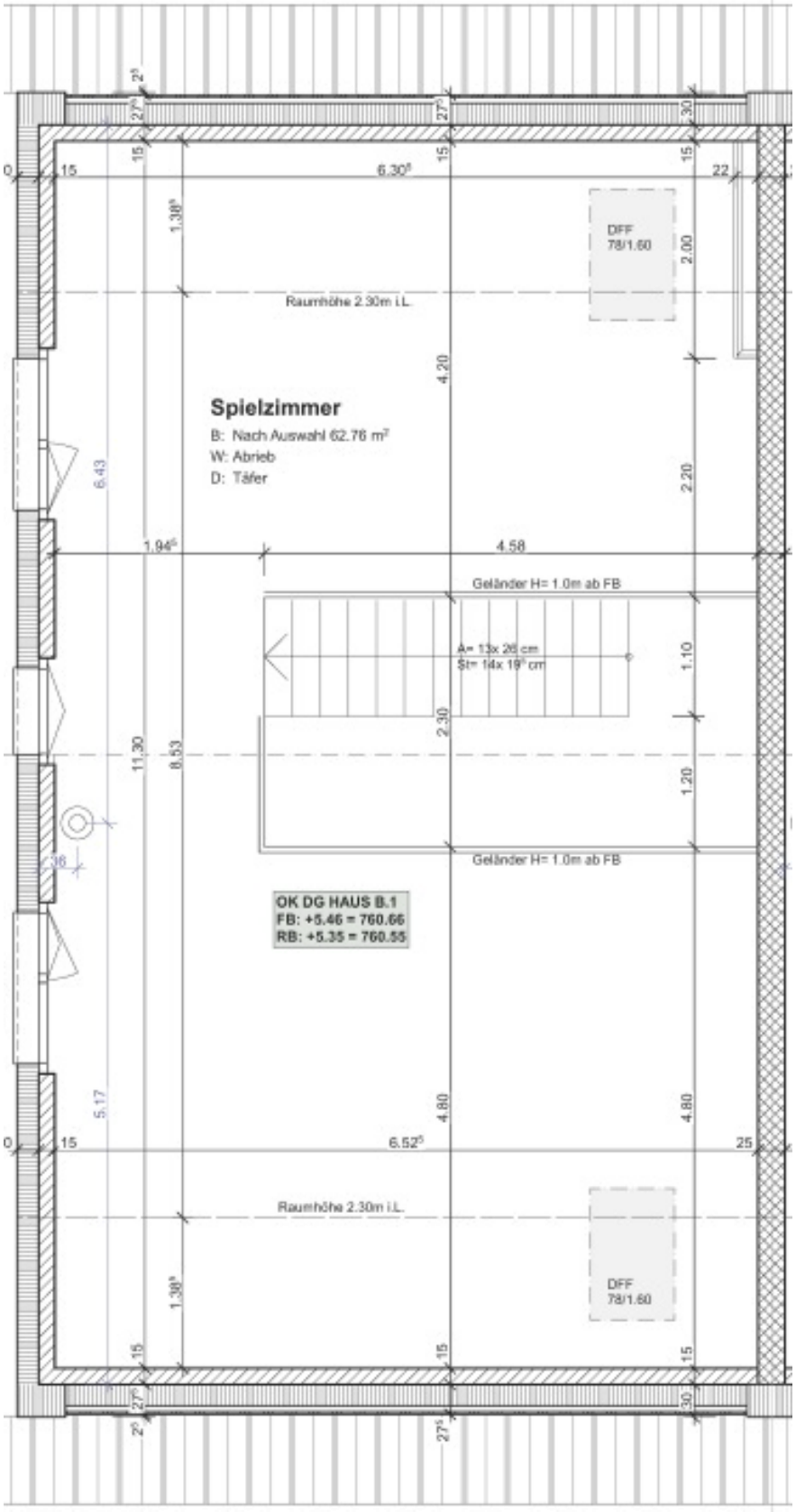
B 1 Erdgeschoss



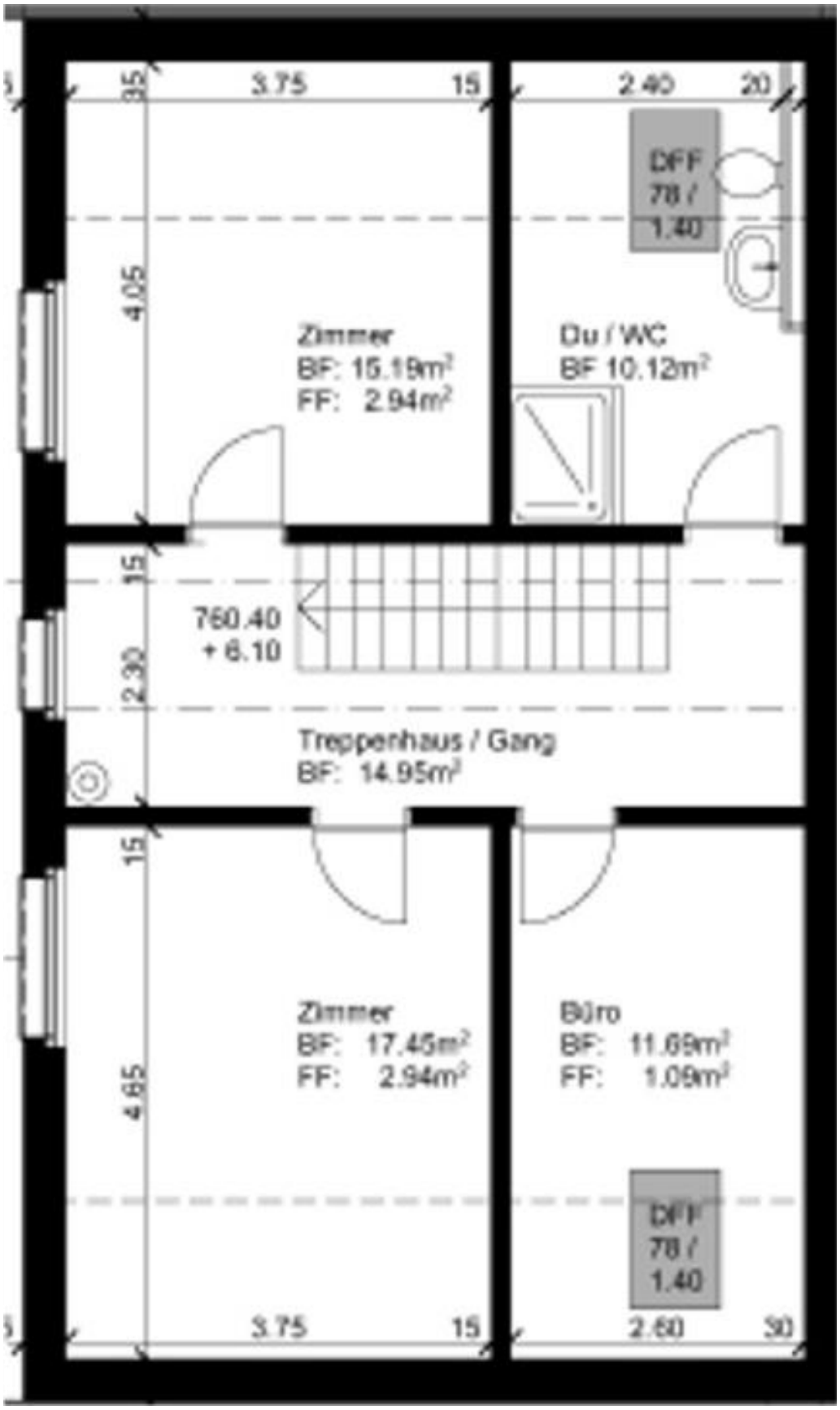
B 1 Obergeschoss



B 1 Dachgeschoss



B 1 D a c h g e s c h o s s (Möglicher Ausbau)



Belastungsberechnung

Berechnungsbeispiel							
Verkaufspreis						Fr.	960'000.00
Verkaufspreis Autoabstellplatz						Fr.	8'000.00
Total						**Fr.**	**968'000.00**
Handänderungskosten							
Total Handänderung ca.	3.00%			Fr.	5'040.00	**Fr.**	**5'040.00**
Handänderung bis Fr. 800'000.-- steuerbefreit b. Eigennutzung							
Totale Gestehungskosten						**Fr.**	**973'040.00**
FINANZIERUNG							
Eigenkapitalanteil							
Eigenkapital ca.	**20.00%**	von	Fr. 973'040.00	Fr.	194'608.00	**Fr.**	**194'608.00**
Fremdkapital							
I. Hypothek ca.	65.00%	von	Fr. 973'040.00	Fr.	632'476.00		
II. Hypothek ca.	15.00%	von	Fr. 973'040.00	Fr.	145'956.00		
Total Fremdkapital	**80.00%**			**Fr.**	**778'432.00**	**Fr.**	**778'432.00**
Totale Gestehungskosten						**Fr.**	**973'040.00**
ZINSBELASTUNG							
I. Hypothek		à	1.50%	Fr.	9'487.00		
II. Hypothek		à	2.25%	Fr.	3'284.00		
Totale Fremdkapitalzinsen p.a.				**Fr.**	**12'771.00**		
Totale Fremdkapitalzinsen p.m.				**Fr.**	**1'064.00**	Fr.	1'064.00
Nebenkostenannahme			0.5%			Fr.	405.00
Totale Kosten (Fremdkapital + Betriebskosten)						**Fr.**	**1'469.00**
Amortisation der II. Hypothek		**20**	Jahre			Fr.	608.00
Totale Lasten inkl. Amortisation II. Hypothek (exkl. Steuervorteil)						**Fr.**	**2'077.00**

Für eine individuelle, auf Ihre Situation zugeschnittene Berechnung, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Ebenso beraten wir Sie unverbindlich in einem persönlichen Gespräch über weitere Aspekte Ihres künftigen Wohneigentums

Fotodokumentation

Czichelski H. Architekten Team T: 031 741 07 77 F: 031 741 30 50
CAT Architekten GmbH
office@cat-architekten.ch Austrasse 54 3176 Neuenegg

Reihenfamilienhaus Parzelle Nr. ……
Sonnmattweg Nr. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e in 3457 Wasen im Emmental

TECHNISCHER BAUBESCHRIEB

ROHBAU

Fundation
Die Fundation der Kellergeschosse besteht aus einer Unterlagsbetonschicht PC 150kg/m^3 und einer armierten, wasserdichten Betonplatte von ca. 20cm Dicke in PC 300kg/m^3.
Die Fundation im nicht unterkellerten Bereich besteht aus einer Unterlagsbetonschicht PC 150kg/m^3 und einer armierten, wasserdichten Betonplatte von ca. 20cm Dicke in PC 300kg/m3. Wo erforderlich wir ein Frostriegel in Beton PC 150kg/m3 erstellt.

Kellerwände
Die Kellerwände werden in armiertem, ca. 20cm dicken Beton PC 250kg/m3, wasserdicht ausgeführt.

Wände EG, OG + DG
Die Innenwände sind je nach statischer resp. technischer Anforderung in „KNAUF“ Metallständerwänden, Vollgipsplatten, Backstein, Beton oder gleichwertig ausgeführt. Haustrennwände sind in 25cm dicken Beton PC 250kg/m3 ausgeführt.

Geschossdecken
Die Decken über den Geschossen sind massiv in Ortbeton PC 300kg/m^3 ausgeführt und entsprechend den statischen und akustischen Erfordernissen ca. 26cm stark dimensioniert.

Treppen
Die Treppen sind als Schall entkoppelte Betonelementtreppen ausgeführt. Die Auftritte sind mit Eichenbrettern belegt.

Giebel-Fassaden EG – DG
Die Fassade ist aus Backstein gemauert und durchgehend mit einer Kompaktaussenisolation gedämmt.
Allfällig vom Ingenieur definierte Punkte werden betoniert. Die Dämmung wird nach den gesetzlichen Vorgaben der Baubewilligung ausgeführt.

Holz-Fassaden EG – DG
Die Süd-West- und Nord-Ostfassaden sind hinterlüftete Massivfassade mit Holzverkleidung. Die Dämmung wird nach den gesetzlichen Vorgaben der Baubewilligung ausgeführt.

Dächer
Hauptdächer
Die Hauptdächer sind Satteldächer mit naturroter Ziegeldeckung. Die Innenverkleidung wird mit einer Massivholzplatte gebaut. Die Dämmung wird nach den gesetzlichen Vorgaben der Baubewilligung ausgeführt.

Unterstände
Die Dächer der Unterstände sind unisolierte Flachdächer.

Spengler
Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfer, CuTiZi-Blech oder Chromnickelstahl ausgeführt.

Fenster
Anthrazitfarbene PVC-Fenster mit gedämmter Rahmenverbreiterung sowie 3-fach-Isolierverglasung.
In jedem Raum wird min. 1x Dreh-Kippbeschlag montiert.

Hauseingang
Die Eingangstüre ist mit thermisch getrennten Aluminiumprofilen und einer Isolationsverglasung gefertigt. Sie verfügt über eine Mehrfachverriegelung mit Drehknopf auf der Innenseite. Das Vordach wird entsprechend den Fassadenplänen ausgeführt und den Schneelasten dimensioniert.

Sonnenschutz
Alle Fenster werden mit Alu-Rafflamellen ausgerüstet, im Wohnzimmer elektrisch angetrieben.
Bei den Sitzplätzen wird eine elektrische Knickarmarkiese montiert welche ca. 550cm breit ist und ca. 280cm Ausladung besitzt.

INSTALLATIONEN

Heizung/Warmwasser
Als Wärmeerzeug dient ein Wärmetauscher für die Fernwärme der „Energie AG Sumiswald". Die Anlage ist im Technikteil des Untergeschosses situiert. Über eine interne Zirkulation werden die Speicher für das Warmwasser und die Heizung geladen.
Der GU schliesst mit der „Energie AG Sumiswald" einen Liefervertrag ab. Die Energiekosten werden für jede Liegenschaft einzeln entsprechend den Tarifen der „Energie AG Sumiswald" verrechnet.
Zusätzlich zum Fernwärmeanschluss verfügt jedes Haus über eine Solarthermieanlage von ca. 6 m2 auf dem SW-Dach.

Die Wärmeverteilung im EG, OG und DG ist mit Bodenheizrohren ausgeführt. Die Vorlauftemperatur wird in Abhängigkeit der Aussentemperatur vorreguliert und die Raumregulierung wird mit Drosselventilen im UG bewerkstelligt. Thermostatventile in den einzelnen Räumen sind nicht vorgesehen, können aber nachgerüstet werden.
Das Kellergeschoss ist nicht beheizt.

Sanitär
Im Standard sind die folgenden Nasszellen ausgebaut:

UG: technisch erforderliche Installationen (Warmwasserspeicher und Verteiler)
EG: WC/DU/Lavabo
OG: WC/DU/Badewanne/Lavabo
DG: Ausbau gem. Varianten als Mehrleistung möglich

Die definitive Auswahl der Apparate erfolgt je nach Baufortschritt durch den Käufer oder den Architekten. Die definitive Offerte / Kosten der Apparate werden nach der Auswahl durch den Käufer vom Installateur offeriert und sind vom Käufer zu unterzeichnen.
Leitungsanpassungen infolge abweichender Apparateauswahl werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.
Um Anschluss- oder anderen technischen Problemen (Schallschutz, Dichtigkeit usw.) vorzubeugen müssen die Apparate beim nachstehend genannten Unternehmen oder einem anderen anerkannten Schweizer Lieferanten ausgewählt werden:

Die Grundofferte GK3221 ist von SABAG AG in Bern am 08.10.2025 erstell worden und bildet die Preisbasis für Lieferung und Montage.
Der GU behält sich vor, eine Montage von Apparaten anderer Lieferanten abzulehnen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Kanalisation im Erdreich wird mit PP oder PE Rohren in d 100 bis 150mm ausgeführt. Die Fallleitungen im Keller und in den Wohngeschossen sind in „Geberit Silent" PE-Rohren d 56 bis 110mm ausgeführt.

Wasserleitungen im Innern sind entsprechend den Vorschriften für Trinkwasserleitungen und den Vorgaben der Wasserversorgung ausgeführt.
Es ist pro Haus je ein frostsicherer Gartenwasser-Anschluss an der Süd-West- oder Giebelfassade vorgesehen.

Elektroinstallationen
Alle elektrischen Leitungen sind in den Wohngeschossen unter Putz montiert.
Telefon- und TV-Anschlüsse sind im Wohnbereich platziert. Der TV Empfang wird mit einem Kabelanschluss gewährleistet. Für die detaillierten Installationen sind die Elektropläne massgebend.

Änderungen der Elektroinstallation können vom Käufer direkt mit dem Installateur geplant werden. Die entsprechende Nachtragsofferte ist vom Käufer zu unterzeichnen und dem GU zur Verrechnung zu senden.

Lüftung
In der Küche wird eine Umlufthaube installiert welche die Raumluft über einen Aktivkohlefilter reinigt.
Die Entlüftung der Dusch-, Bade- und Waschräume ist mit Fenstern gewährleistet.

INNENAUSBAU

Grundsatz zum Innenausbau

Jeder Käufer hat die Möglichkeit seinen Innenausbau mit zu bestimmen. Das Vorgehen ist für alle Arbeiten wie nachstehend beschrieben:

1. Der Käufer kontaktiert den entsprechenden Unternehmer (Bodenleger, Gipser usw.) gemäss der Unternehmerliste des GU
2. Die gewünschten Materialien, Apparate, Geräte, Einbauten, Ausführungsarten und allfälliger Mehraufwand werden vom Unternehmer direkt dem Käufer zur Genehmigung offeriert
3. Der Käufer unterzeichnet bei Einverständnis die Auftragsbestätigung. Diese wird dem GU vom Unternehmer zugestellt, welcher sie in der Mehr- Minderkostenliste erfasst und dem Unternehmer zur Ausführung freigibt, wenn keine technischen oder andere Gründe dagegensprechen.

Für die Auswahl- und Mitgestalltungsmöglichkeiten gelten Fristen. Diese Fristen werden dem Käufer für alle Arbeitsgattungen in einem separaten Schreiben oder Gespräch vom GU bekannt gegeben.
Die CAT-Architekten werden jedem Käufer unterstützend zur Seite stehen, Muster zu den Standartmaterialien usw. zeigen und den Kontakt mit den Ausführenden halten.

Böden
Im Erd- und Ober- und Dachgeschoss sind Anhydrit- oder Zementunterlagsböden, ca. 50mm stark, schwimmend auf eine 30 - 120mm starke Dämmung mit einer Trennlage und einem 15mm Randstellstreifen gebaut.

Die Bodenbeläge sind frei wählbar und haben als Standard ein Budget von CHF 110.00 / m2 fertig verlegt (inkl. allen Vor- und Nebenarbeiten sowie den elastischen Fugen).
Für Fussleisten (ausser Nassräume und UG) steht ein Budget von CHF 15.00 m1 zur Verfügung.

Die Kellerböden werden mit einer 2K Bodenfarbe gestrichen.

Die Treppenläufe EG/OG und OG/DG werden mit einem Eichenbrett belegt, die Treppe UG/EG erhält einen Kugelgarnbelag.

Wände
Alle Beton- und Backsteinwände in den Wohngeschossen sind mit einem Grundputz von ca. 8mm und einem 1.5mm Fertigabrieb (weiss) versehen. Die Gipswände sind abgeglättet und mit 1.5mm Fertigabrieb (weiss) ausgeführt.

In den Nasszonen werden die Wände 240cm hoch mit keramischen Platten (Budget CHF 110.00 / m^2 fertig verlegt inkl. allen Nebenarbeiten) belegt.

Im Keller sind die Wände in Beton schalungsglatt roh, die Kalksandsteinwände abgesackt, roh.

Decken
Die Decken in den Wohngeschossen sind mit einer Haftbrücke, einer Grundbeschichtung und einem weissen Fertigspritzputz versehen. Die Betondecke im Keller ist schalungsglatt, roh.
Die Massivholz-Innenausbauplatte im Dachgeschoss wird Natur belassen.

Zimmertüren
Kunstharz beschichtete Röhrenspahntürblätter auf Holzfutter montiert, mit Überschlag und Weissmetalldrücker.

Küche
Der Kunde wählt seine Küche selbst aus, hat zur Entscheidungshilfe und Unterstützung die Grundofferte des GU zur Verfügung welche in etwa wie folgt geplant ist:

Alle Sichtseiten sind beschichtet und eingefasst mit gerundeten Profilkanten in PVC. Auszüge und Schubladen sind auf hochwertigen Metallbeschlägen mit Bluemotion o.ä. (Schallschutz) geführt.
Die Arbeitsplatte ist aus Granit oder aus Glas.

Apparate:
- Spülbecken aus Chromstahl
- Spülemischbatterie
- Induktions-Glaskeramikherd
- Backofen smart Tec
- Dampfabzug (Umluft)
- Kühlschrank ca. 210l
- Geschirrspüler

Der Architekt stellt eine detaillierte Musterofferte der Firma Holz3 in Riggisberg mit Beispielplan, Apparateliste und Visualisierungen zur Verfügung.

Das Budget für die Küchen beträgt:

Holz3 Off. Nr. 2676 CHF 25'000.00

Um Anschluss- oder anderen technischen Problemen (Schallschutz, Dichtigkeit usw.) vorzubeugen behält sich der GU vor Lieferanten (ins besonders ausländische Internetanbieter) abzulehnen.

AUSSENRAUM

Allgemeine Aussenflächen
Die allgemeinen Grünflächen werden mit Rasen angesät.
Die Zufahrt zu den Autounterständen resp. Parkplätzen werden entsprechend den gesetzlichen Auflagen in Asphalt oder Sickerstein ausgeführt.
Entlang des Sonnmattweges werden Regenwasser-Versickerungsmulden mit geeigneter Bepflanzung angelegt. Diese sind von den jeweiligen Grundstückeigentümern zu pflegen.

Kerichtsammelplatz
Kerichtcontainer werden an einem zentralen Standort im Nordosten der Allgemein-Parzelle bereitgestellt.

Private Aussenflächen
Der Sitzplatz vor den Wohnzimmern ist mit Zementplatten 40/40/4cm oder ähnlich befestigt.
Die Sitzplätze der einzelnen Parzellen/Häuser werden mit geeigneten Heckenpflanzen voneinander getrennt.
Neuenegg, 19.01.2026

ERGÄNZENDE

Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktion- resp. Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Das gilt gleichfalls für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffend. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.
Die Gestaltung und die Definition der Farben der allgemeinen, äusseren Teile sind Sache des Architekten (allenfalls in Absprache mit den Behörden).

Nach der notariellen Verurkundung kann/muss der Käufer/die Käuferin in allen aufgeführten Bereichen (Küche, Sanitäre Apparate, zusätzliche elektrische Installationen, Parkett, Platten, Malerarbeiten, etc.) eine Auswahl treffen.
Ab dem Zeitpunkt, wo in allen relevanten Bereichen eine unterzeichnete Offerte/Auftragsbestätigung vorliegt, wird der Bezugstermin/Übergabetermin, nach der Lieferbestätigung durch den Lieferanten, vereinbart.
Die Übergabe/Abnahme findet jeweils per Monatsende statt.

Sollten sich durch den Lieferanten längere Fristen ergeben, teilt dieser dies dem GU mit, dieser informiert den Käufer/die Käuferin umgehend in schriftlicher Form. Entweder wird ein neuer Bezugstermin/Übergabetermin vereinbart oder die Auswahl des Kunden muss angepasst werden.
Mehr- und/oder Minderleistungen werden vom GU oder dem jeweiligen Unternehmer offeriert. Der Käufer kontrolliert das Angebot und unterzeichnet dieses, um sein Einverständnis betreffend Art und Kosten des Angebotes zu dokumentieren. Nach Eingang des unterzeichneten Angebotes wird die Bestellung vom GU nach Prüfung ausgelöst.

Auf die Summe der Mehrkosten wird bei der Abrechnung für das Architektenhonorar 10 % und die Nebenkosten 5 % der Mehrkosten verrechnet, ***Total 15%.*** *Minderkosten berechtigen nicht zu einer Honorar-Rückvergütung.*

Individuelle vom Käufer in Auftrag gegebene Planänderungen werden mit CHF/Std 135.00 inkl. MwSt. verrechnet unabhängig von Mehr- oder Minderkosten. Der Auftrag zu Planänderungen muss schriftlich durch den Käufer/die Käuferin erteilt werden.

Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages bei der Notarin/bei dem Notar, bestätigt die Käuferschaft mit dem Standardausbau, welcher in diesem Baubeschrieb festgehalten ist, einverstanden zu sein resp. Änderungen wie vorgängig und nachstehend beschrieben ausführen zu lassen.

Für Beratungen und Angebote kann sich der Kunde direkt mit den jeweiligen Unternehmern in Verbindung setzen, um einen Termin zu vereinbaren oder dies mit CAT Architekten vereinbaren.
Sobald der Kunde vom Unternehmer eine Offerte erhält, muss diese ebenfalls im "cc" an die CAT Architekten weitergeleitet werden.
Bei Fragen zur Offerte kann sich der Kunde direkt an den Unternehmer oder an CAT Architekten wenden. Mit seiner Unterschrift bestätigt der Kunde die Richtigkeit/Gültigkeit der Offerte, der Auftrag an den Unternehmer muss durch CAT Architekten ausgelöst werden.

Ist der Kunde mit dem Angebot einverstanden, muss das Angebot visiert an die CAT Architekten geschickt werden damit diese den Auftrag prüfen und bestätigen können. Der Kunde ist nicht berechtigt, die Offerte bzw. den Auftrag direkt dem Unternehmer zu bestätigen damit keine Doppelspurigkeiten entstehen.

*Sämtliche Garantien beginnen, sobald die Unternehmer die Vertragsobjekte übergeben und installiert haben. Auf den Küchengeräten, Waschmaschine, Tumbler besteht nach Installation eine 2-jährige Garantie. Für eine Garantieverlängerung der genannten Geräte ist der/die Eigentümer*in selbst verantwortlich.*

Für alle Bauleistungen gilt SIA Norm 118 und die spezifischen Normen und Richtlinien für die jeweiligen Arbeitsgattungen.
Auf Silikonfugen besteht keinen Garantieanspruch, diese sind jährlich durch den Eigentümer zu prüfen.

Unterschriften

Mit dem vorgängig beschriebenen erklären sich einverstanden:

Die Käufer / die Käuferin	Der Generalunternehmer GU, **Newobag AG** *Vertreten durch CAT Architekten GmbH*
_____	_____
Name/Vorname	i. A. Helmut Czichelski
Ort · Datum	Ort · Datum .....