



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH

Verkaufsdokumentation

MFH Oberdorf 29, 3257 Ammerzwil

10.10.2026



Inhalt

- Eckdaten
- Baubeschrieb
- Verkaufspreise und Budgetbeträge
- Flächen und Preise
- Visualisierung
- Pläne



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH

Eckdaten zusammengefasst

Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Eigentumswohnungen

Im EG und OG befinden sich je zwei 4.5 Zimmer Wohnungen zwischen 117 und 128.2m² Nettofläche (HNF).

Im Dachgeschoss beträgt die Wohnungsgrösse 135.8 und 148.1m², inklusive einer offenen Galerie von jeweils rund 24m².

Alle Wohnungen können auch als 3.5 Zimmer Wohnungen umgestaltet werden.

EG Wohnungen mit Gartenanteil, DG mit offener Galerie.

Einstellhalle mit 10 Parkplätzen, grosszügiger Velokeller.

Nachhaltiger Standard: Holzbauweise, hocheffizient und mit Verwendung von Lehm im Innenraum für ein gesundes und ausgeglichenes Innenklima.

Photovoltaik mit ZEV, Luft-Wasser Wärmepumpe mit Fussbodenheizung.

Termine:

Baueingabe November/Dezember 2026

Baustart Sommer 2027 (abhängig von Baubewilligung)

Bezug Herbst/Winter 2028 (abhängig von Baustart)

Ersteller:

SF Architektur GmbH
Kirchrain 4
3271 Radelfingen

Architekt:

Stéphane Fresse, dipl. Architekt FH
SF Architektur
Kirchrain 4
3271 Radelfingen
box@sf-architektur.ch
079 202 88 44

Verkauf:

Schärer Immobilien AG
Noah Schärer
Südstrasse 8
3250 Lyss
info@schaerer-immo.ch
032 387 20 00



Baubeschrieb

Werkleitungen/Kanalisation

Sämtliche Anschlusspunkte befinden sich in der Oberdorfstrasse Nordwestlich des projektierten Gebäudes. Die Situation wurde mit den Werken vorbesprochen.

Rodungen/Rückbau

Die Hecken Südöstlich sowie übrige Bäume und Sträucher im Bauperimeter werden gerodet. Ausserhalb des Bauperimeters werden wenn möglich einzelne Sträucher und Bäume geschützt. Das bestehende Bauernhaus wird komplett zurückgebaut und gemäss Vorschriften entsorgt oder zum Recycling wiederverwendet.

Kanalisationen und Werkleitungen

Sämtliche Leitungen werden bis zum entsprechenden Anschlusspunkt neu erstellt. Für das Meteorwasser wird vorschriftsgemäss eine Retention eingeplant.

Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte und Aussenwände UG werden alle in Stahlbeton 25cm in Dichtigkeitsklasse 2 ausgeführt. Innere Betonwände in 20 bis 25cm Stärke, sichtbar bleibend, Typ 2.

Decke über Einstellhalle dimensioniert nach Angaben Bauingenieur, ca. 40cm, aussenseitig abgedichtet. Decke über UG ca. 24cm stark mit eingelegten Haustechnikverteilungen.

Umfassungswände Treppenhaus bis Untersicht Dachschräge betonierte zur Aufnahme der Zwischenpodeste und Treppenläufen sowie zum Einhalten der Schallschutz- und Brandschutzanforderungen.

Wohnungstrennwände betonierte, 25cm.

Maurerarbeiten

Innenwände UG mit Kalksandstein, sichtbar bleibend.

Liftschacht gemauert, aussenseitig verputzt.

Montagebau in Holz

Ab Boden EG Holzelementbau (Aussenwände, Innenwände, Zwischendecken, Satteldach).

Aussenwände: Ständerbau mit einer gesamten Dämmstärke von 30cm. Fassadenverkleidung in Holz, vertikal, hinterlüftet. Innere Beplankung mit Lehmbauplatten 16mm.

Innenwände: Ständer 12 bis 16cm, beidseitig beplankt mit Lehmbauplatten und komplett ausisoliert.

Zwischendecken: Decken aus Brettspertholz (CLT), Untersicht sichtbar bleibend. Aufbau mit einer Schüttung 80mm, Trittschalldämmung 30mm und Anhydrit Fliessestrich (mit FBH).

Satteldach: Sparrendach 240mm ausisoliert, Untersicht mit 3-Schichtplatte sichtbar bleibend. Oberhalb mit Unterdachplatte 80mm Holzfaser, Unterdachbahn und Konterlattung.

Fenster, Aussentüren, Tore

Sämtliche Fenster aus Holz, naturfarbig behandelt (grosse Vordächer, wettergeschützt) mit 3-fach Wärmeschutzverglasung.

Haustüre in Holz-Metall mit Verglasung und Stangengriff.



Spenglerarbeiten

Spenglerelemente wie Dachrinnen, Abläufe, Anschlussbleche werden in Kupfer ausgeführt.

Bedachung Steil- und Flachdächer

Satteldach: Ziegellattung und Deckung mit Tonziegeln Rot/Rotbraun.

Flachdach: Abdichtung der Einstellhallendecke mit dopellagiger Bitumenbahn und Isolierung mit einer Dämmplatte ca. 60mm als Kondensatschutz in der Einstellhalle.

Terrassen OG/DG: Abdichtung der Terrassenböden und Ableitung in Entwässerungssystem.

Anschlüsse: Flüssigkunststoffabdichtungen im Sockelbereich bei den raumhohen Fenstern.

Brandschutzabschottungen bei Durchdringungen von Brandabschnitten.

Fassadenputze

Verputzte Aussendämmung an einer Seite der UG Rampe (Kelleraussenwand) für Kondensatfreiheit im Keller. Stärke ca. 100mm, Verputz 2mm.

Äussere Abschlüsse

Bei allen Fenstern werden 90mm Lamellenstoren eingebaut, elektrisch gesteuert (nicht Funk).

Terrassen: Einbau von Fallarmmarkisen West- und Südseitig.

Elektroinstallationen

Erdungen, Haupt- und Unterverteilungen, Licht und Starkstrom in den allgemeinen Räumen.

Sämtliche Anschlüsse für Haustechnik- und Aufzugsanlagen.

Vorbereitung (C1 gemäss Vorgabe Kanton) für E-Auto Ladestationen mittels Flachkabel in der Einstellhalle.

Elektroinstallationen für Photovoltaikanlage Wechselstromseitig (nach Wechselrichter).

Basisinstallation für Auslesung von Wärme und Wasser pro Wohnung (smart-me).

Sonnerie- und Türsprechanlagen.

Zusatzzähler für ZEV (Zusammenschluss für Eigenverbrauch Photovoltaikstrom).

Ausrüstung der Wohnungen mit Starkstrom, 1 Multimediasteckdose und Leerrohre für Multimedia in den Zimmern.

Photovoltaik

Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 37.5kWp. Aufdachanlage in Firstnähe als Ost-Westmontage mit einem Speicher 28kWh. Prognostizierter Eigenverbrauch von 54%.

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser mittels einer zentralen Luft-Wasser Wärmepumpe. Heizungspufferspeicher 800l und Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.

Lüftungsanlagen

Für die Kellerräume wird eine Abluftanlage eingebaut. Die Zuströmung funktioniert natürlich.

Sanitäranlagen

Komplette Ausstattung der beiden Badezimmer und des Hauswirtschaftsraumes gemäss Auswahl Käuferschaft. Der Budgetbetrag entspricht einer Vorauswahl der Apparate.



Im allgemeinen Bereich Ausstattung des Trocknungsraumes mit Wasserstelle, Secomat und Hängeleinen.

Installation von Bad/WC Abluft in allen Sanitärräumen.

Küchen

Für jede Wohnung ist ein Budgetbetrag für eine 2-Zeilen Küche mit Kochinsel vorgesehen. Konkrete Ausgestaltung nach Wunsch der Käufer.

Aufzüge

Personenlift 630kg von UG bis DG, Rollstuhlgängig.

Innenputze

Sämtliche inneren Oberflächen werden, mit Ausnahme der Plattenbeläge, mit einem Kalk-Lehmputz verputzt. Korngrösse 0.5 bis 1.0mm. Leichte Unregelmässigkeiten sind möglich.

Metallbauarbeiten

Innengeländer Galerien als Staketengeländer aus Metall mit Farbbeschichtung.

Aussengeländer Terrassen und raumhohe Fenster mit Metallrahmen verzinkt. Die Metallrahmen werden mit Holz ausgefacht oder auch mit Staketen aus Metall.

Schreinerarbeiten

Innentüren aus Holz mit Futter und Verkleidung, weiss, beschichtet.

Wohnungstüren sowie Kellertüren zu Treppenhaus und Einstellhalle aus Holz als Brandschutztüren ausgebildet.

Schliessanlagen

Gemäss Schliessplan individuelle Schlüssel und Hauswertschlüssel. Sicherheitszylinder mechanisch an Haustüre und Wohnungstüren.

Innere Abschlüsse

Leichte Gitterabschlüsse oder Lattenbeschläge als Abschluss für die Kellerabteile.

Signaletik

Beschriftung der Einstellhallenplätze mit Linien und Nummerierung am Boden oder an der Wand.

Bodenbeläge aus Holz

Vollflächig, mit Ausnahme der Sanitärräume, gemäss Auswahl der Käufer. Im Budgetbetrag vorgesehen: Eichenparkett aus Langdielen geklebt. 3-Schicht Parkett mit Dielenformaten von ca. 180x2200mm (unterschiedliche Längen möglich).

Bodenbeläge aus keramischen Platten

Keramische Platten auf Böden und Wände der Sanitärräume gem. Auswahl Käufer. Darunter Flächenabdichtung nach Abdichtungsnorm SIA 271/1:2025.

Baureinigung

Die Wohnung werden frisch und komplett gereinigt übergeben.



Verkaufspreise und Budgetbeträge

Wohnungen		Nr.	Wertquote
EG Süd	875'000	1	171 ‰
EG West	960'000	2	171 ‰
OG Süd	852'000	3	147 ‰
OG West	921'000	4	161 ‰
DG Süd	890'000	5	167 ‰
DG West	969'000	6	183 ‰

Einstellhallenplatz	40'000	pro Platz
---------------------	--------	-----------

Budget Küche	28'000	pro Wohnung
--------------	--------	-------------

Budget Platten Bad	(noch nicht definitiv)	Boden und Wand
--------------------	------------------------	----------------

Budget Parkett	(noch nicht definitiv)	ganze Wohnung
----------------	------------------------	---------------

Budget Sanitärapparate	(noch nicht definitiv)	Grosses Bad
------------------------	------------------------	-------------

	(noch nicht definitiv)	Kleines Bad
--	------------------------	-------------

Budget WM/Tumbler	(noch nicht definitiv)	Reduit/WM
-------------------	------------------------	-----------

Sämtliche Budgetbeträge sind im Kaufpreis enthalten. Abweichungen in der Auswahl werden entsprechend als Mehr- oder Minderpreis auf den Kaufpreis dazugerechnet oder abgezogen.



Wohnungsflächen im Detail

Wohnungsflächen

Wohnung Nr.	Lage	NWF/HNF
1	EG Süd	117.0 m2
Terrasse		11.5 m2
Gartenanteil		128.0 m2
Keller		11.2 m2
2	EG West	128.2 m2
Terrasse		12.7 m2
Gartenanteil		65.0 m2
Keller		11.2 m2
3	OG Süd	117.0 m2
Terrasse		11.5 m2
Keller		10.1 m2
4	OG West	128.2 m2
Terrasse		12.7 m2
Keller		10.1 m2
5 mit Galerie	DG Süd	135.8 m2
Galeriefläche		inkl.
Terrasse		11.5 m2
Keller		10.1 m2
Estrich		35.0 m2
6 mit Galerie	DG West	148.1 m2
Galeriefläche		inkl.
Terrasse		12.7 m2
Keller		10.1 m2
Estrich		35.4 m2
Total HNF (inkl. Galerien)		774.3 m2



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH



Wohnung EG und OG Süd



Wohnung EG und OG Süd



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH



Wohnung EG und OG West



Wohnung DG West



Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH



Wohnung DG West



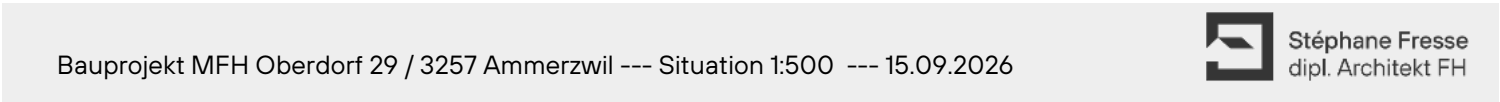
Wohnung DG West

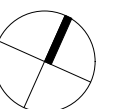


Stéphane Fresse
dipl. Architekt FH

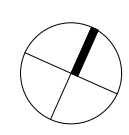
Pläne 1:150

Projektpläne Stand 16.09.2026



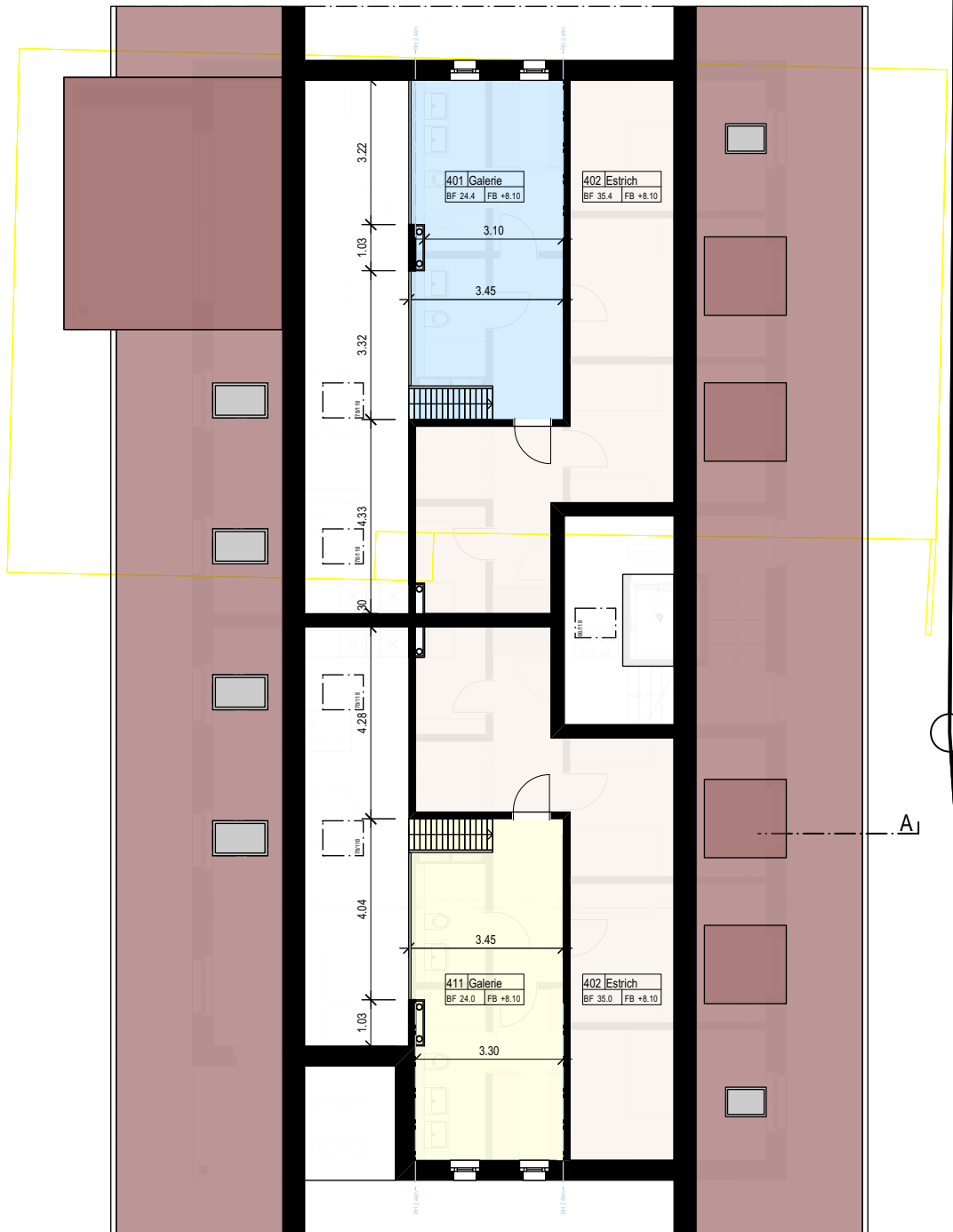




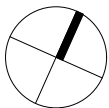


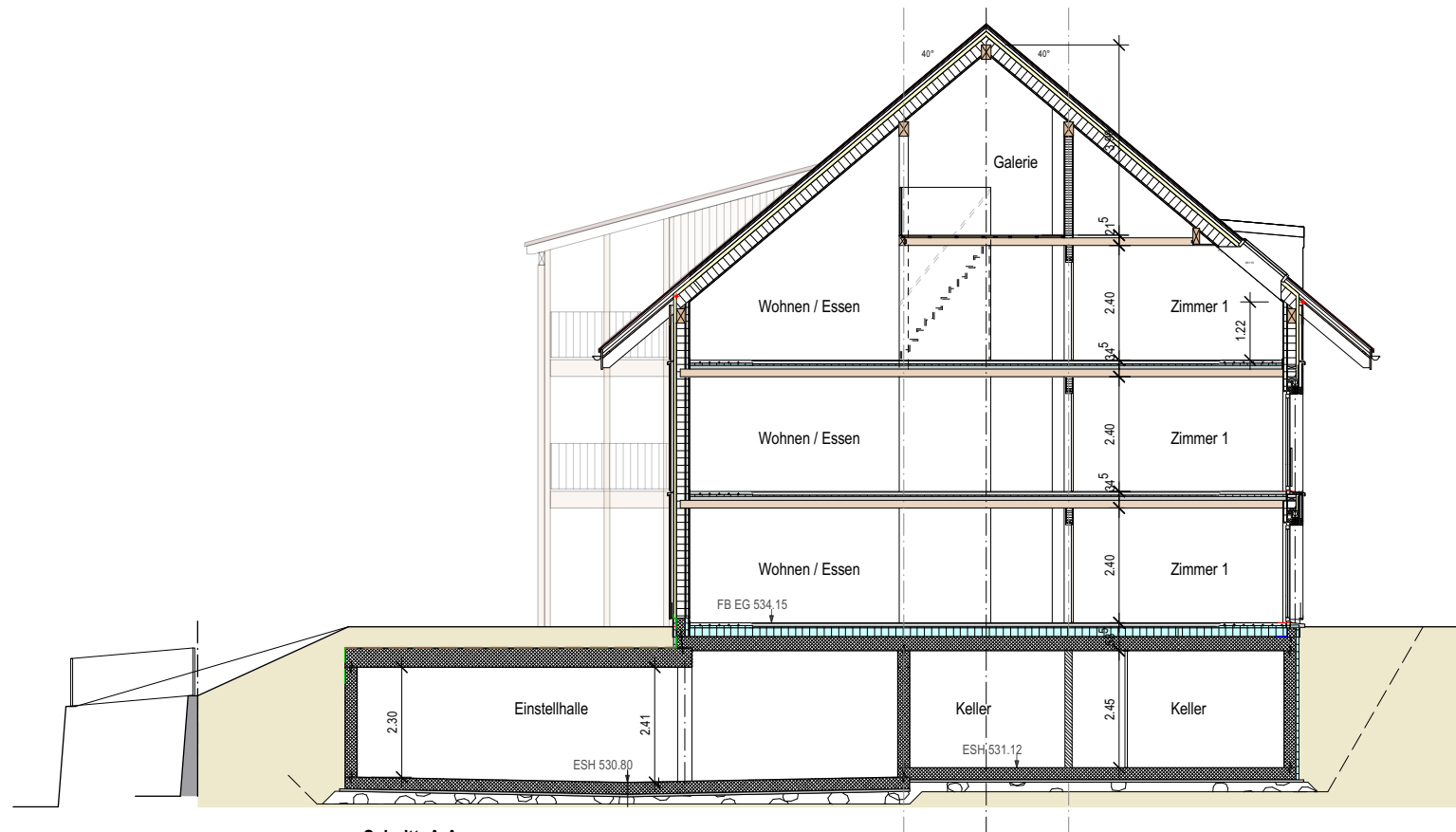






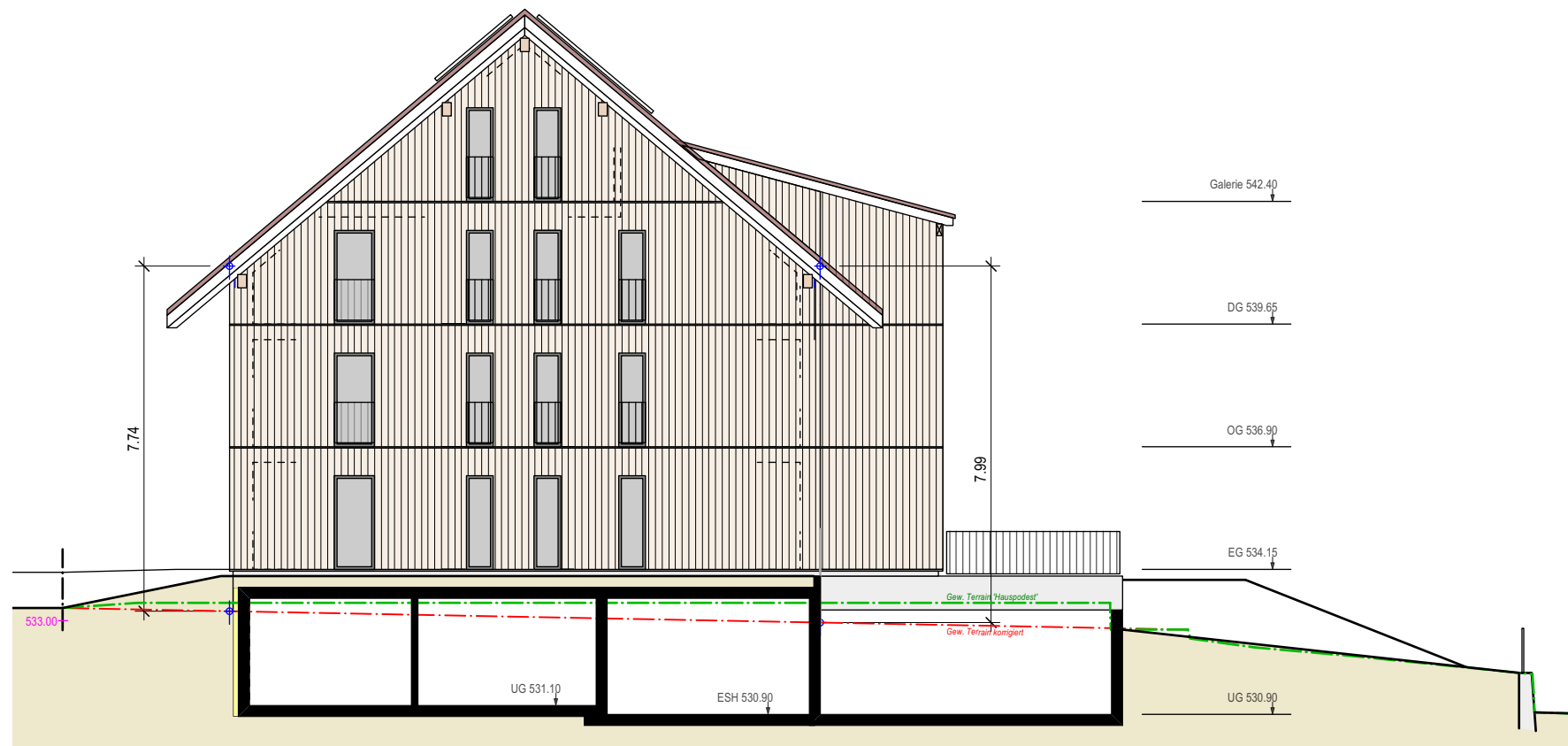
32





Schnitt A-A





Nordwest

