



**N-IMMOBILIA**  
YOUR PERSONAL REAL ESTATE PARTNER

## NEUBAUPROJEKT: WIE WOHNEN SIE GERNE?



Fassade Ost  
Massstab 1:100

Art	Einseitig angebautes EFH
Anzahl Zimmer	6.5
Preis	1'240'000 / 1'270'000 CHF
Adresse	Baltenschwilerstrasse 36 8962 Bergdietikon

**N-IMMOBILIA**  
Jeannette Nick

Mail: [kontakt@n-immobilia.ch](mailto:kontakt@n-immobilia.ch)  
Mobile: 079 203 57 68

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft wird in Baltenschwil, welches zu Bergdietikon gehört, wie von Ihnen gewünscht erstellt. Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – Die Gestaltung von Ausbau, Farb- und Materialkonzept bestimmen Sie! Wie wohnen Sie gerne?

- Im 6.5 Zimmer-Haus
- Im Zweigenerationenhaus mit 4.5 Zimmerwohnung und 2.5 Zimmerwohnung
- Im Einfamilienhaus mit integriertem Büro

Das Grundstück befindet sich an leichter Hanglage mit Süd-Ausrichtung, im alten, schönen Dorfkern Baltenschwil. Das eigenständige Gebäude, welches nordseitig angebaut ist, wird über die Baltenschwilerstrasse (in diesem Abschnitt mit Tempo 30 gekennzeichnet) erschlossen. Auf der erhöhten, grossen Terrasse geniessen Sie sonnige Stunden ohne viel Gartenarbeit. Die angrenzende Dorf-Linde (inventarisiert) und der Dorf-Brunnen machen das Grundstück zu etwas ganz besonderem.

Die Liegenschaft wird im Minergie-Standard erbaut. Eine Zertifizierung ist auf Wunsch möglich.

## Zustand

**Bewilligtes Neubauprojekt / Ersatzneubau. Erstellung der Liegenschaft gemäss Käuferwunsch. Ein Projekt des Unternehmens neffArchitektur - Lucas Neff, 8951 Fahrweid - Weiningen.**

### Variante Massivbau (Baubeschrieb)

- Anlagepreis (Land, Bau, Nebenkosten) gemäss KV
- Kaufpreis Schlüsselfertig: CHF 1'240'000 (+/- CHF 90'000)
- Fälligkeit bei Abschluss Kaufvertrag für Land und Projekt inkl. Bewilligung: CHF 420'000
- Reservationsgebühr: CHF 20'000

### Variante Holzbau

- Anlagepreis (Land, Bau, Nebenkosten) gemäss KV
- Kaufpreis Schlüsselfertig: CHF 1'270'000 (+/- CHF 90'000)
- Fälligkeit bei Abschluss Kaufvertrag für Land und Projekt inkl. Bewilligung: CHF 420'000
- Reservationsgebühr: CHF 20'000

## Factsheets

Wohnfläche	175m <sup>2</sup>
Wohnetage	3
Nutzfläche	284m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	172m <sup>2</sup>
Heizung	Minergie / Zertifizierung auf W.
Nasszellen	3
Garage	2 - 4
Parkplatz	1
Kataster Nr.	974
Öffentlicher Verkehr	100m Bushaltestelle 1'000m BDWM Bahn 2'300m SBB Dietikon
Einkauf	350m / 1'100m
Schulen	600m Kindergarten 850m Primarschule 5'000m Oberstufenschule

## Ausstattung

### Sous-Parterre (6.5 Zimmer-Haus)

- Abgeschlossener Autounterstand (auch bei Varianten) mit zwei Einstellplätzen und Vorplatz mit der Möglichkeit für einen weiteren Abstellplatz (Besucherparkplatz) – Sie haben das Recht in der geplanten Tiefgarage vom Nachbar zu vernünftigen Konditionen zwei weitere Autoabstellplätze zu kaufen
- Zwei Zimmer
- Dusche / WC
- Waschküche
- Technik / Keller

### Sous-Parterre (Variante "Einliegerwohnung")

- Wohnungseingang
- Zwei Zimmer
- Küche
- Dusche / WC
- Waschküche
- Technik / Keller



### **Sous-Parterre (Variante "Büro")**

- Zwei Zimmer
- Tee-Küche
- Dusche / WC
- Waschküche
- Technik / Keller
- Direkter Zugang zur Wohnung

### **Parterre**

- Haupteingang
- Grosszügiges Entrée
- Offener Wohn- / Ess- / Küchenbereich
- Ausgang auf die grosse Gartenterrasse

### **Dachgeschoss**

- Drei Schlafzimmer
- Dusche / WC
- Bad / WC

### **Estrich (Optional)**

- Grosser Abstellraum

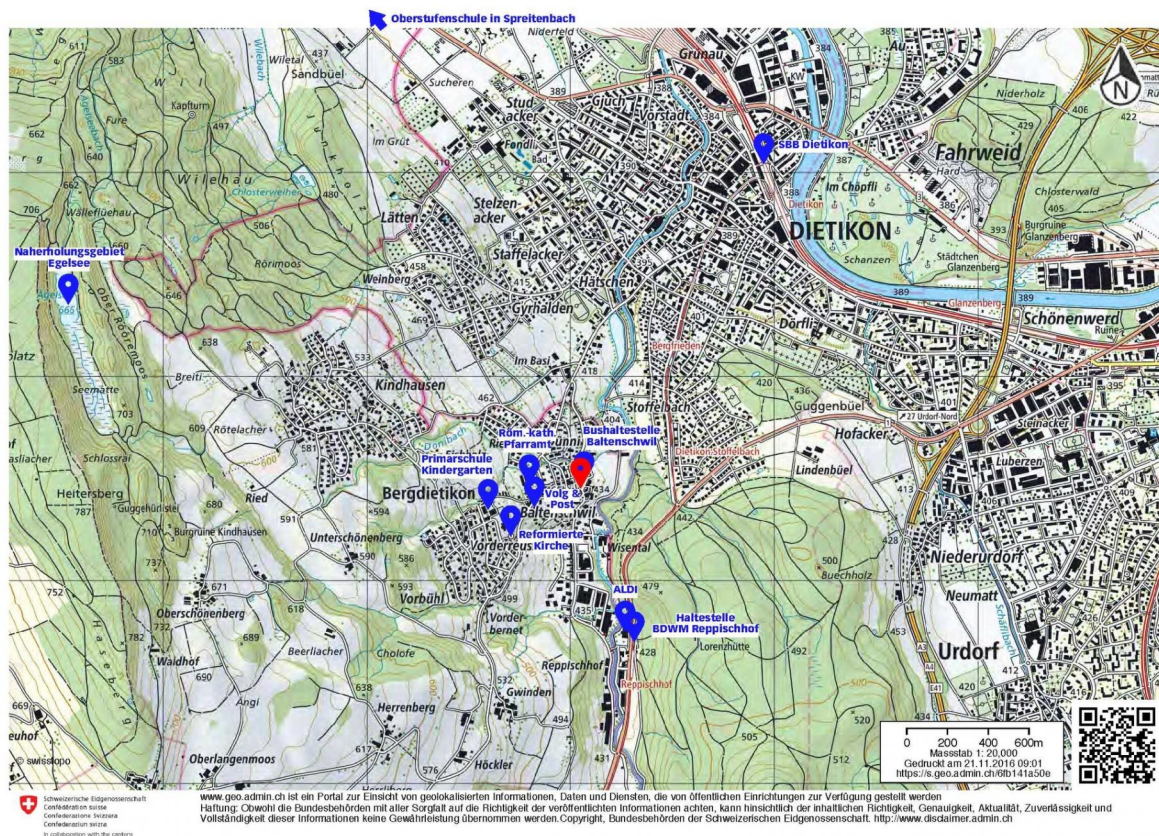
## Lage

Bergdietikon ist eine ländliche Gemeinde und liegt im oberen Limmattal. Die Gemeinde ist durch ihre zentrale Lage zwischen Zürich und Baden, dem sehr günstigen Steuerfuss und dem traumhaften Naherholungsgebiet „Egelsee“ eine überaus attraktive Wohngemeinde.

Trotz der kleinen Einwohnerzahl (2'681 per 31.12.2015) verfügt Bergdietikon über ein modernes Schulsystem sowie schulbegleitendes Angebot im Dorf: Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich im Ort, die Oberstufenschule in Spreitenbach. Kindergarten und Primarschule werden in einheitlichen Blockzeiten unterrichtet. Bei Bedarf gewährt eine Kinderkrippe mit Mittagstisch eine optimale Kinderbetreuung im Ort.

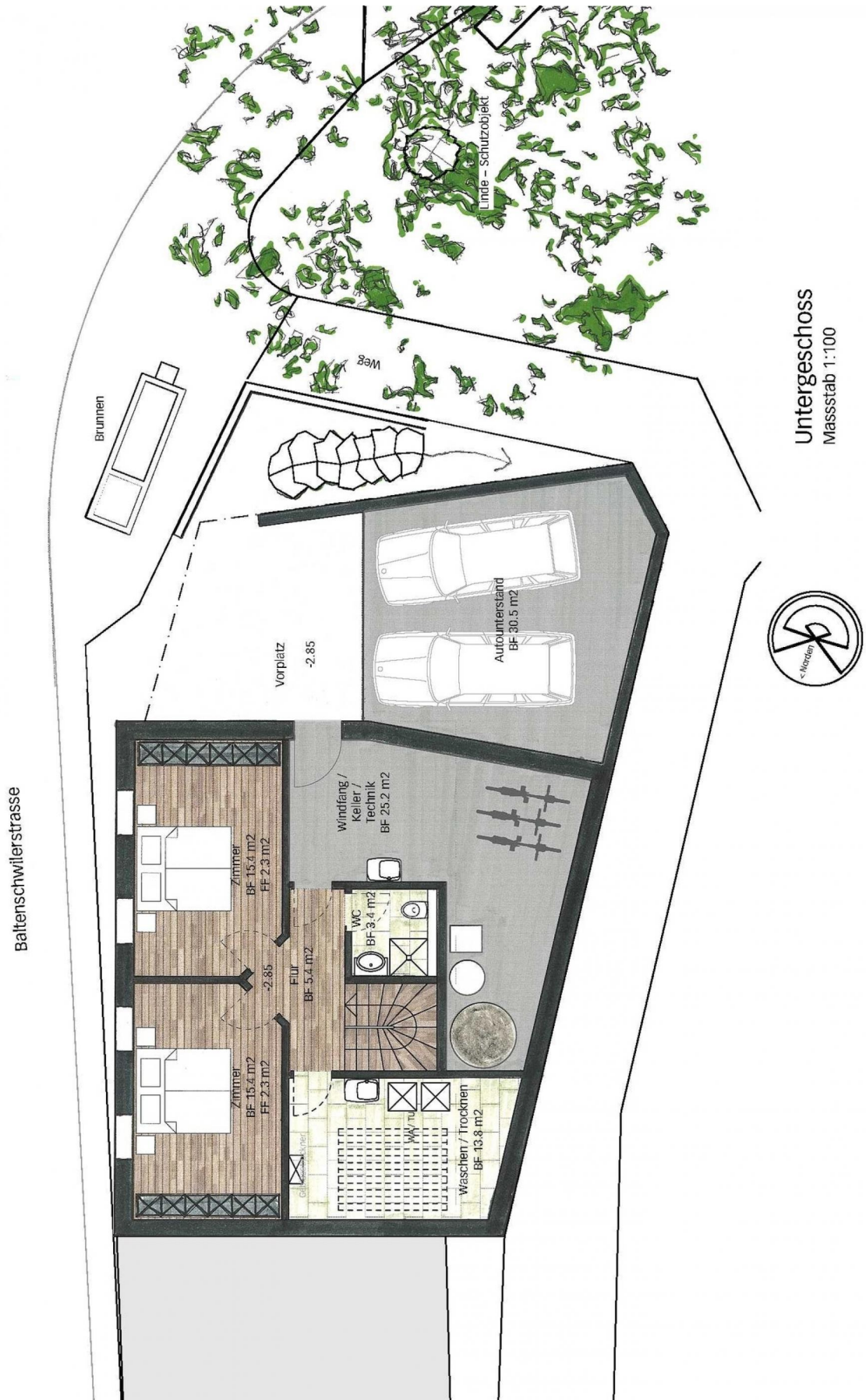
Der nahe gelegene Egelsee ist zu jeder Jahreszeit eine Augenweide und verzaubert seine Besucher immer wieder neu. Das sagenumwobene Egelseegebiet in der Nähe des dichtbesiedelten Limmattals und des Mutschellen wird als Naherholungsgebiet sehr geschätzt und das ganze Jahr über fleissig besucht. Es bietet neun Feuerstellen und Picknickplätze sowie einen Badeplatz mit Sprungturm.

Finden Sie weitere Informationen zur Gemeinde unter: [www.bergdietikon.ch](http://www.bergdietikon.ch)











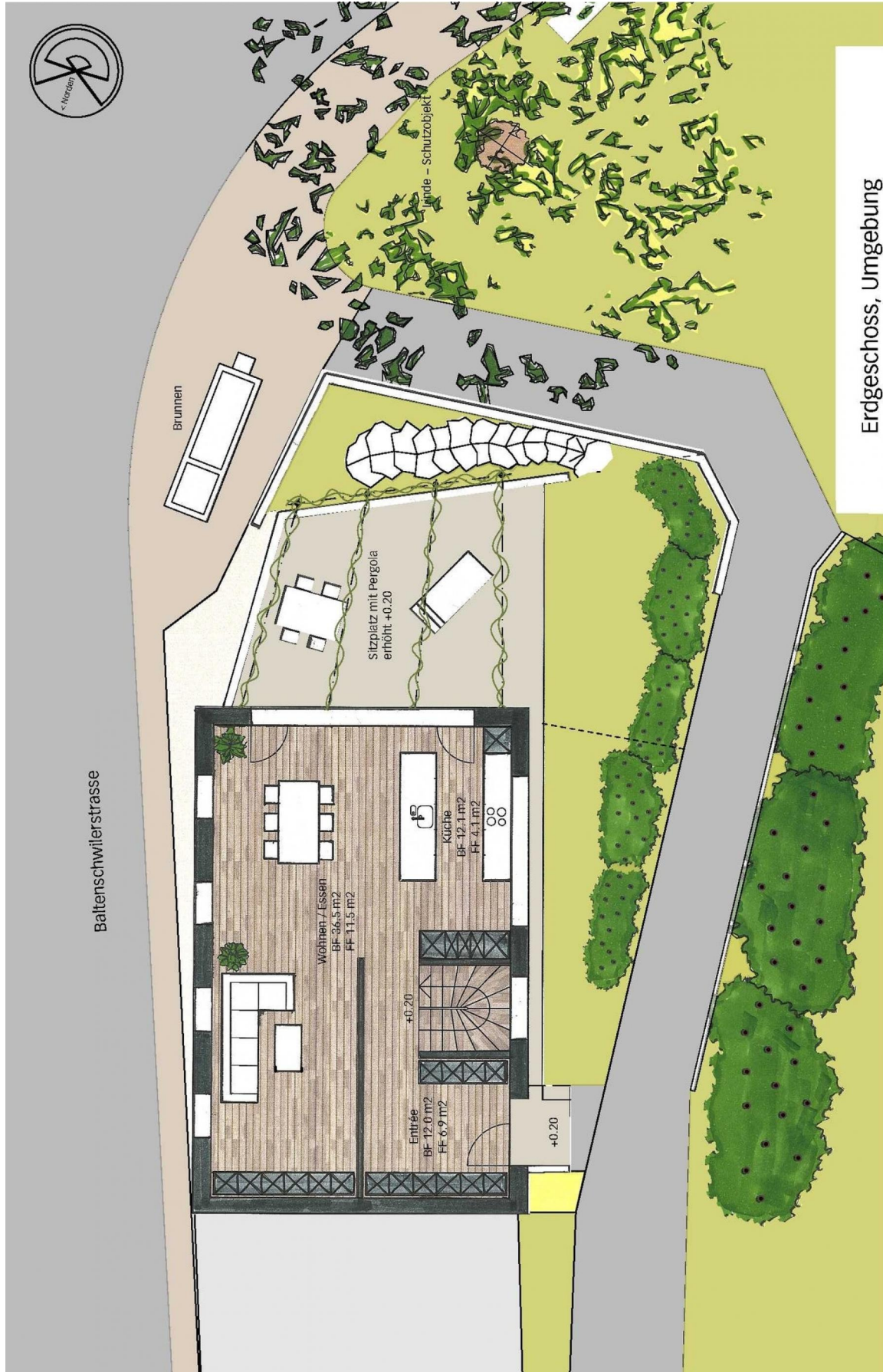


Untergeschoss variante  
\*Einliegerwohnung\* Massstab 1:100

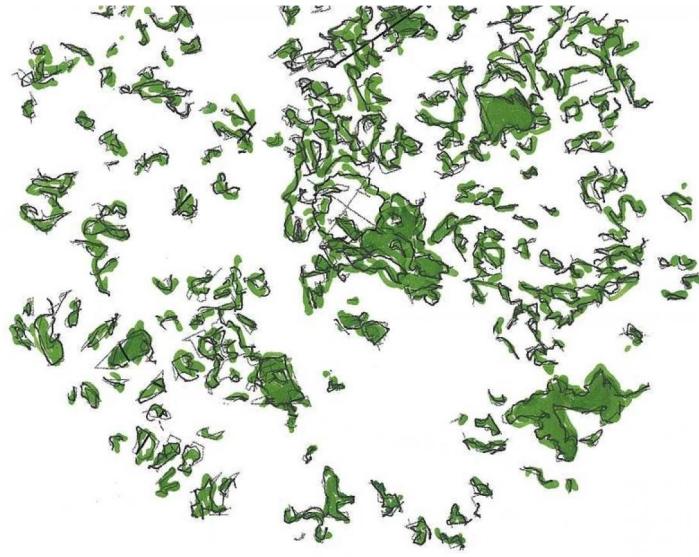




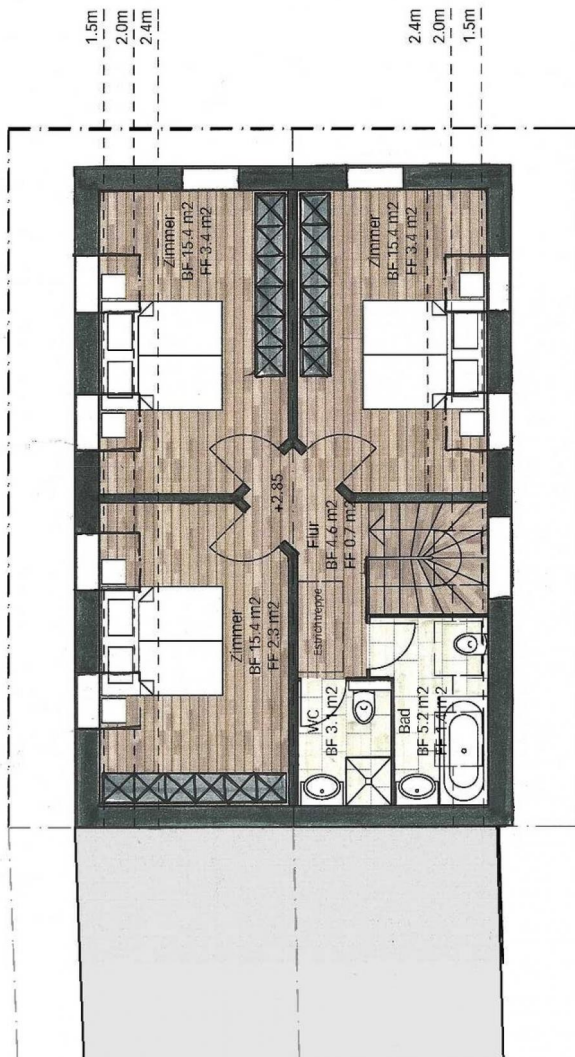
Untergeschoss Variante  
\*Büro\* Masstab 1:100

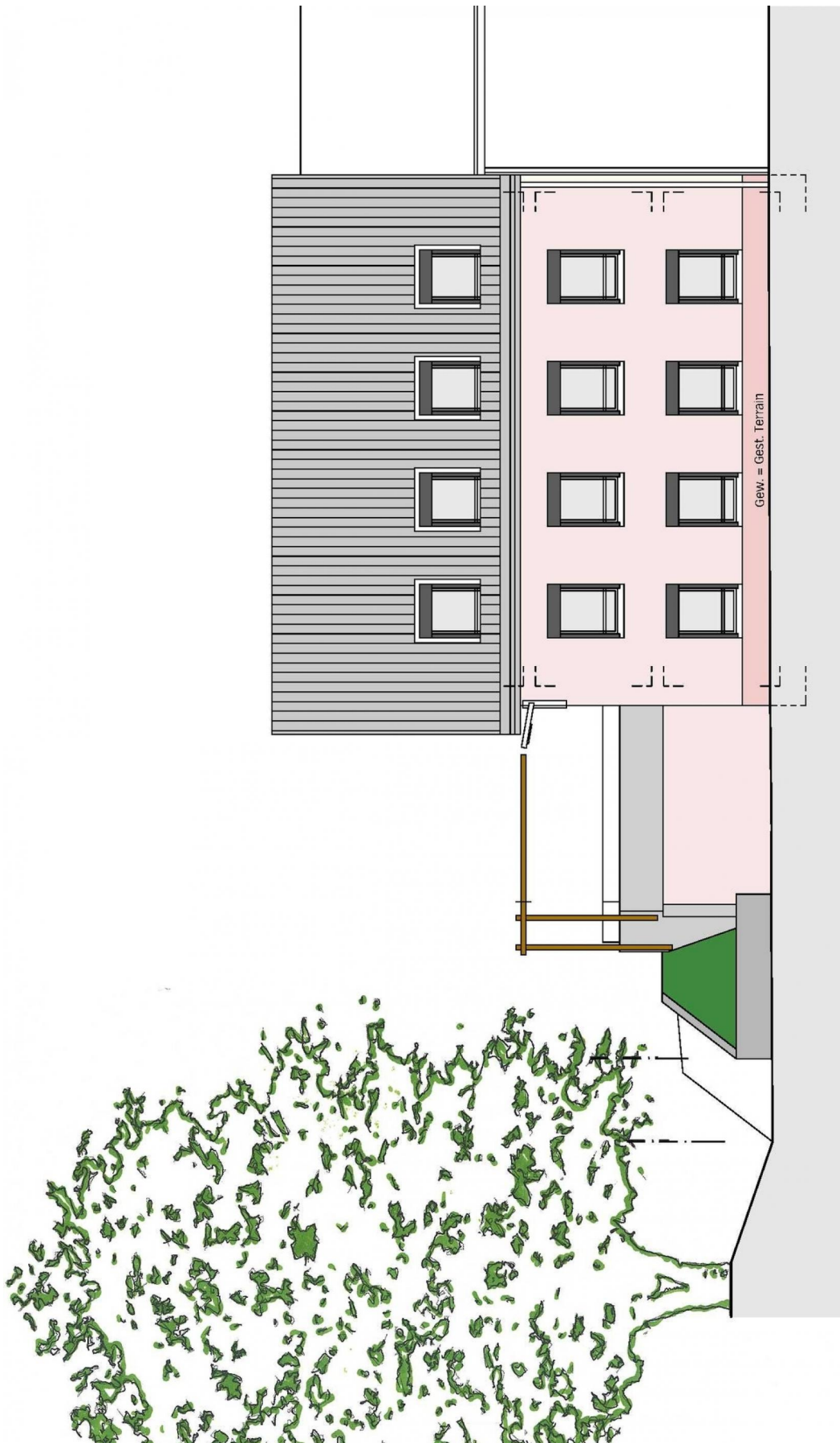


Erdgeschoss, Umgebung  
Maststab 1:100

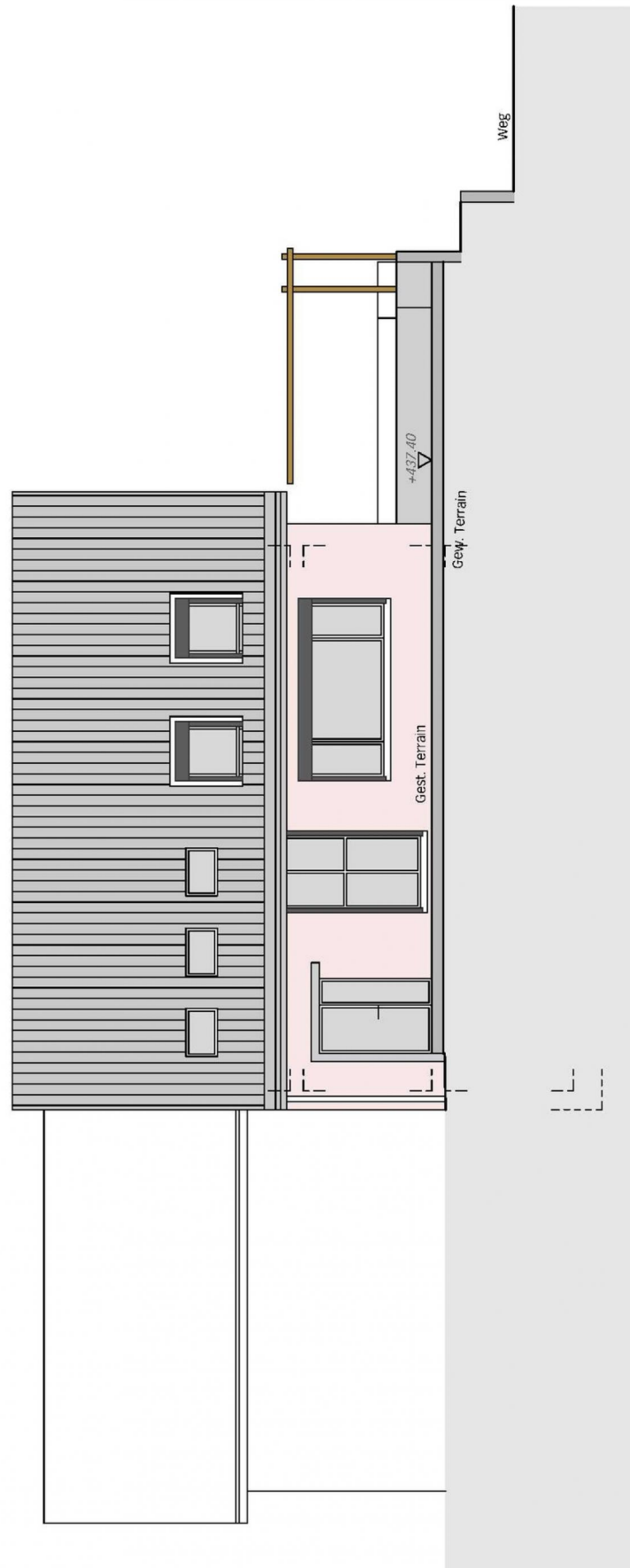


Dachgeschoss  
Maßstab 1:100

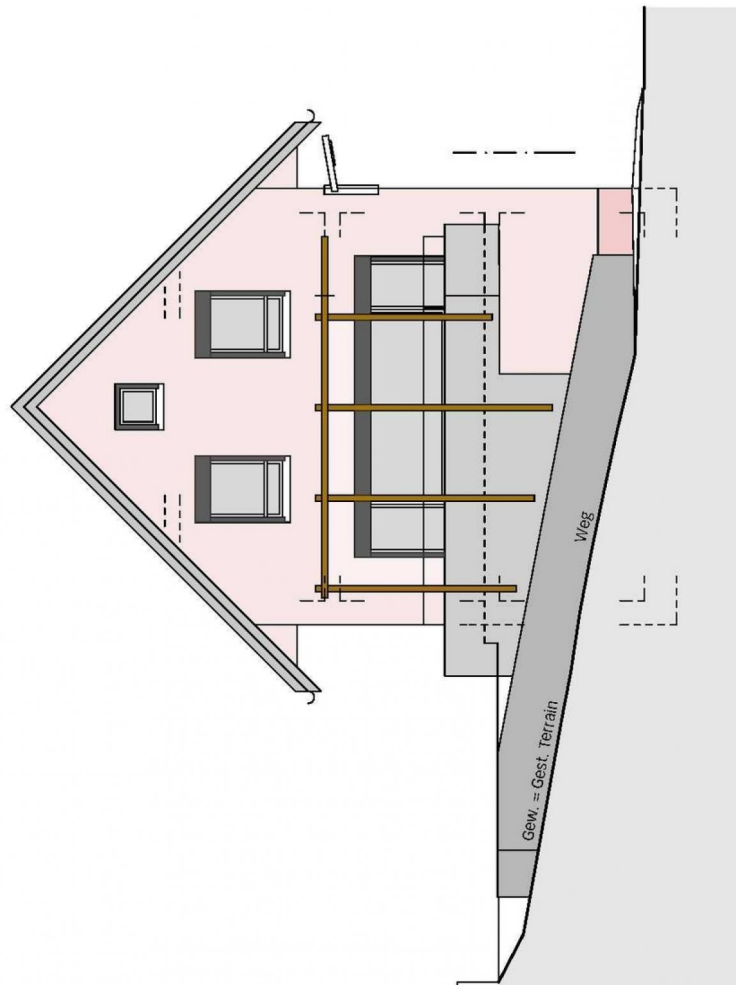




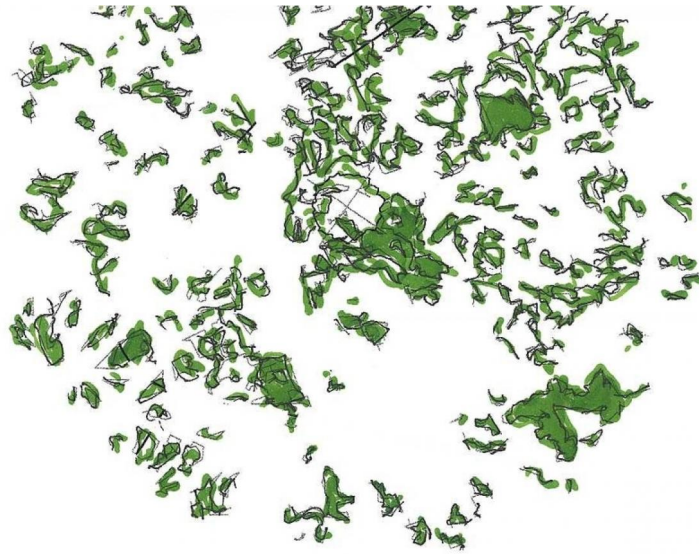
Fassade Ost  
Maststab 1:100



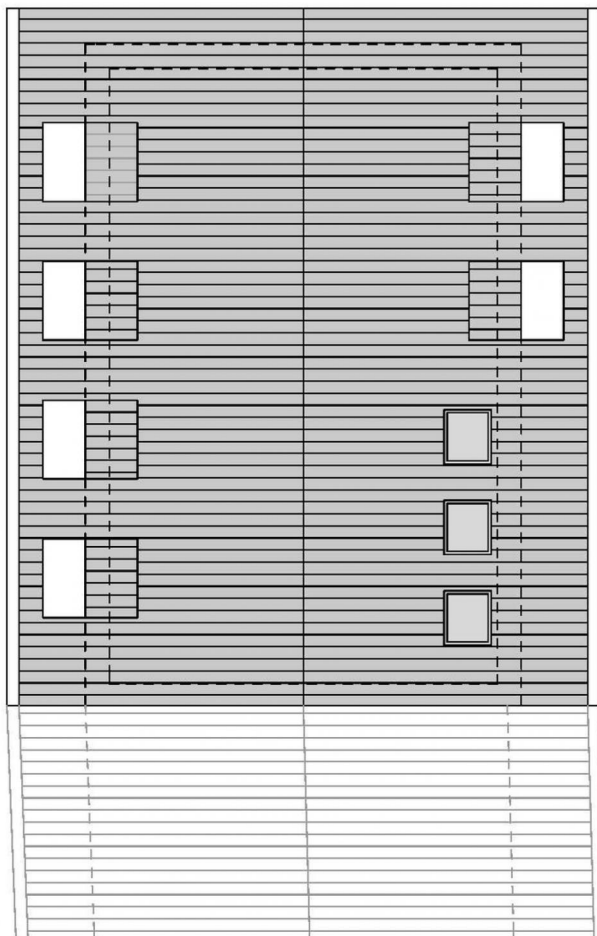
Fassade West  
Massstab 1:100



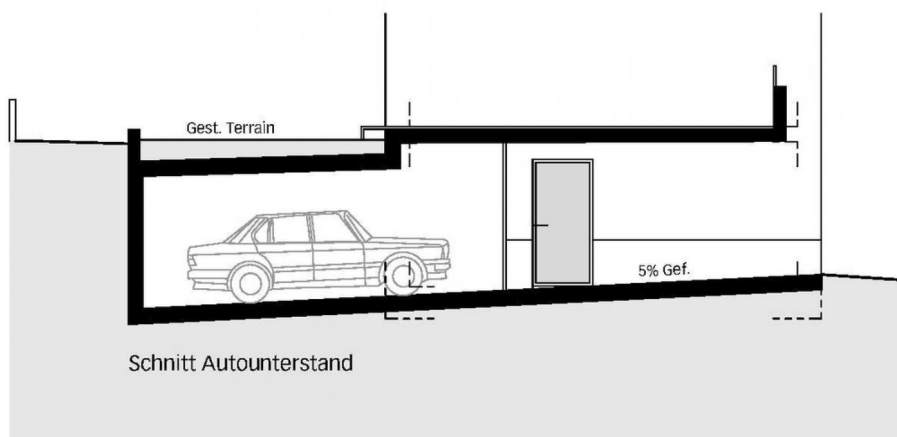
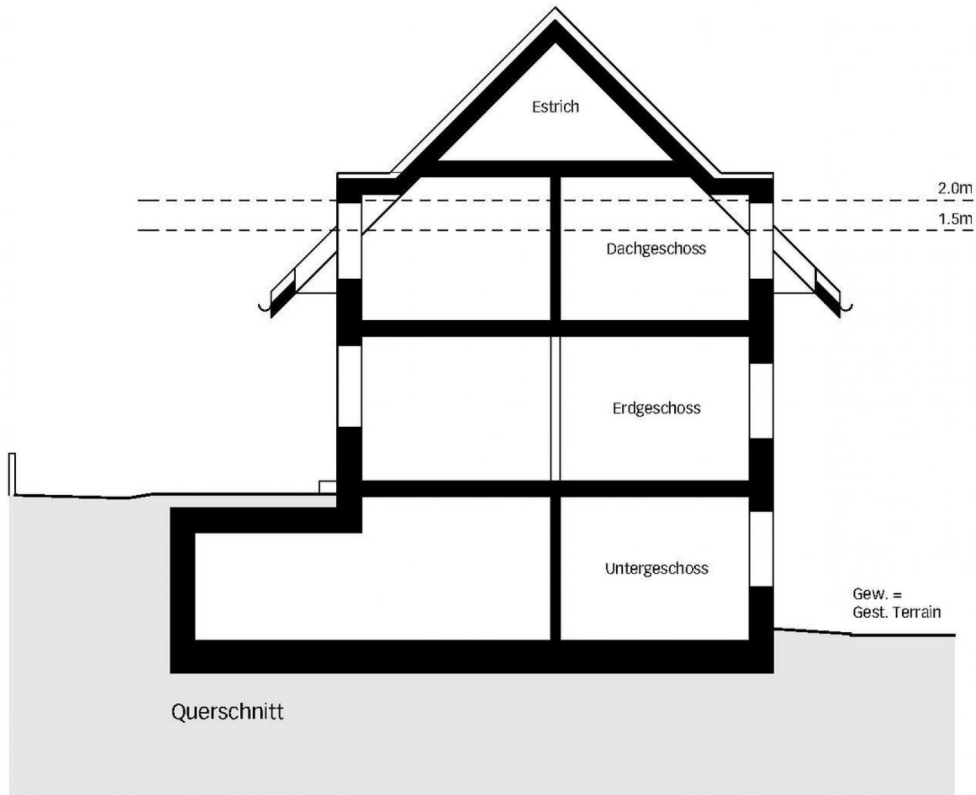
Fassade Süd  
Maßstab 1:100



Dachaufsicht  
Maßstab 1:100

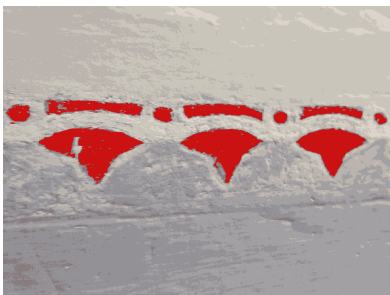






**Schnitte**  
Massstab 1:100





# BAUBESCHRIEB KOSTENVORANSCHLAG

---

PROJEKT: Neubau EFH Baltenschwilerstr. 36, Bergdietikon  
ARCHITEKT: neffArchitektur, Fahrweidstr. 75, Fahrweid-Weiningen

## Gesamtzusammenstellung nach Baukostenplan BKP

Gesamtanlagekosten: 1'240'000.--

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen dem Kostenvoranschlag und der Bauausführung. Der Stichtag der Preise ist der 1. Oktober 2016.

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt +/- 10%.

Weiningen, den 13/03/2017  
Lucas Neff dipl Architekt ETH

0	Grundstück	
000	Gliederung Allgemeines	
	Der Baubeschrieb / Kostenvoranschlag gliedert sich wie folgt: Allgemeine Bereiche / Kosten.	
001	Grundstückkauf	420'000.--
	Landkauf, Projekt, diverse Nebenkosten - bis Baubewilligung Zinsen Landkauf bis Baubeginn werden in BKP 5 gerechnet. Handänderungsgebühren & -steuern auf Landanteil werden in BKP 5 gerechnet.	
	Total BKP 0 Grundstück	420'000.--

## 1 Vorbereitungsarbeiten

## 100 Vorbereitungsarbeiten

58'500.--

Baugespann inkl. Miete.- Im Landpreis enthalten.

Rodungen und Abbruch bestehendes Gebäude bis UK Keller inkl. Abfuhr des anfallenden Materiales in Deponie Unternehmer, inkl. Deponiegebühren.

Vorausgehend Abhängen alte Leitungen; Wasser, Abwasser, Elektrisch, Telefon, CableCom. Inklusive Grabarbeiten und provisorische Instandstellungen.

Vorausgehende Altlastenerhebung für Abbrüche.

Baubegleitende Sicherung Nachbargebäude. Provisorischer Abschluss Dach von Beginn Abbrucharbeiten bis definitiver An-/Abschluss neues Dach.

Unterfangungen im Keller auf die ganze Hausbreite.

Baubegleitende Sicherungsmassnahmen Verkehr Baltenschwilerstrasse während der Bauarbeiten.

Hauptzuleitungen; Abhängen alte Leitungen / Bauprovisorium / Neuanschluss: Wasser, Abwasser, Elektrisch, Telefon, CableCom

Grabarbeiten, Instandstellung Strasse, Gebühren

Rissprotokoll Nachbarhaus; vor Baubeginn und nach Abschluss der Bauarbeiten.

Total BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

58'500.--

2	Gebäude	
201	Baugrubenaushub	16'500.--
	<p>Humusabtrag, Baugrubenaushub grundsätzlich mit natürlicher Böschung, teilweise Böschungssicherung. Annahme: Einzelne Werkleitungen, kein Fels, wenig Findlinge, keine Wasserhaltung. Einzelner Pumpeneinsatz gegen Oberflächenwasser. Abtransport von überschüssigem Aushubmaterial, Vergütungen. Materiallieferungen. Hinterfüllungen und Auffüllungen inkl. Geländemodulation bis ca. 20 cm unter UK fertig Terrain. Hinterfüllung fast ausschliesslich mit Aushubmaterial.</p>	
21	Rohbau 1	
211	Baumeisterarbeiten	160'000.--
211.0	Baustelleneinrichtung	
	<p>Allgemeine Baustelleneinrichtung. Mannschaftscontainer, Magazincontainer, Toilettencontainer. Baustellenabschrankung und Signalisation. Strom und Wasserinstallation. Alles für die notwendige Dauer der Baumeisterarbeiten inkl. längeres Vorhalten für die weiteren Arbeiten und Mitbenutzung durch Dritte.</p>	
211.1	Gerüste	
	<p>Lieferung und Montage eines Arbeitsgerüsts. Breite 70 cm mit Spenglerlauf und Treppenaufgängen nach Vorschriften der SUVA erstellt. Regelmässige Kontrollgänge und Unterhalt des Gerüsts zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit. Demontage und Rücktransport nach Gebrauch. Inkl. längeres Vorhalten für die Benutzung durch Dritte.</p>	
211.3	Baumeisteraushub	
	<p>Gruben- und Grabenaushub für Einzel- und Riegelfundamente, Kanalsation im Gebäude und Schächte. Grabarbeiten für Neuanschlüsse Hauszuleitungen. Wasser, Abwasser, Elektrisch, Telefon inklusive Leerrohr für Swisscom. Hinweis: Cablecom führt alle Arbeiten üblicherweise in Eigenregie durch; diese sind in ihrer Anschlusspauschale enthalten. Inkl. notwendiger Spriessungen. Hinterfüllen und verdichten der Graben und Gruben mit geeignetem Material. (Wenn möglich mit geeignetem Aushubmaterial, sonst Wandkies I oder RC-Kies. )</p>	
211.4	Kanalsation	
	<p>Lieferrn und verlegen der notwendigen Kanalisationsrohre. Ausführung in PE. Lieferrn und versetzen der notwendigen Kontrollschächte, Schlamm-sammler. Lieferrn und versetzen der notwendigen Schachtabdeckungen in Guss.</p>	
211.5	Beton- und Stahlbetonarbeiten	
	<p>Lieferrn und einbringen von Unterlagsbeton ca. 8 cm auf die Fläche des Aushubes. Bodenplatte Stärke 25 cm Stahlbeton B 35/25 PC 350 kg/m<sup>3</sup>, wasserdicht. Oberfläche aufgeraut für die Aufnahme des Hartbetonüberzuges. Aussenwände gegen Erdreich in Stahlbeton, B 35/25, PC 350 kg/m<sup>3</sup>, wasserdicht. Mindeststärke 25 cm. Sämtliche Arbeits- und Dillatationsfugen im Erdbereich werden wasserdicht ausgeführt. Geschossdecken Stärke circa 24 cm, in Stahlbeton B 35/25, PC 350 kg/m<sup>3</sup>, Oberfläche abtalschiert. Untersichten vorbereitet zur Aufnahme von Weissputz. Die Decken und Wände von Nebenräumen werden roh belassen mit der Möglichkeit zum Streichen oder Dämmen. Die Wände im Wohnbereich, die in Beton ausgeführt werden, erhalten eine Grund- und Deckputz auf mineralischer Basis.</p>	

211.6	Maurerarbeiten	<p>Die Umfassungswände über Terrain werden grundsätzlich in Kalksandstein (12 -18 cm stark) oder statisch bedingt teilweise in Beton ausgeführt. Innere Oberflächen vorbereitet zur Aufnahme von mineralischem Grund- und Deckputz. Äussere Oberflächen vorbereitet zur Aufnahme von mineralischer Aussendämmung, mineralisch verputzt.</p> <p>Innenwände alle Geschosse grundsätzlich in Kalksandstein (12-15 cm) roh oder zum Streichen oder zur Aufnahme von mineralischem Grund- und Deckputz. Einzelne statisch bedingte Teile werden in Beton oder in Stahlbauweise ausgeführt.</p>	
211.9	Versetzen von vorgefertigten Elementen	<p>Liefen und versetzen von 2 vorgefertigten Betontreppen. UG bis EG und EG bis OG.</p>	
212	Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk		
214	Montagebau in Holz	<p>Dach inklusive Lukarnen Ausführung in Elementbauweise. Primärkonstruktion bestehend aus Schwellen, Pfetten, Sparrenlage; inkl. Befestigungsteile aus Stahl. Konstruktion verdeckt.</p> <p>Bekleidung Innen Fichtenbretter gehobelt und weiss lasiert, Stärke mind. mm 20, stumpf gestossen. Bild Stösse versetzt. Bretterfixation genagelt, sichtbar. Mineralfaserdämmung zweilagig; zwischen den Sparren 16 -18cm, auf den Sparren inkl. Querrost 6 - 8cm.</p> <p>Dampfbremse Flammex N oder Entsprechende.</p> <p>Unterdach, bituminierte Holzfaserverplatte, Stösse abgeklebt, inkl. Konterlattung, inkl. Nageldichtung. Variante zu Abkleben der Stösse und Anschlüsse</p> <p>Ergänzung Konstruktion mit fugenlosem Unterdach.</p> <p>Verkleidung Vordach Giebel und Traufe mit Dreischichtplatte Tanne 19mm.</p> <p>Dachgesimse mit konischen Trauf- und Stirnläden Stärke 27mm x 200mm, Rinnenleiste mit Hohlkehle, Insektengitter.</p> <p>Oberflächenbehandlung im Bereich Vordach. Alle Holzteile 1x allseitig mit Tauchgrund behandelt. Variante Lasur.</p> <p>Anschlussfugen innen dichten, Verkleidung mit Tannenbrettern weiss lasiert inkl. Rostlattung.</p> <p>Dachfenster mit Eindeckrahmen und Fensterfuttern. Lieferung und Montage von Dachflächenfenstern gemäss Plänen, Velux GGL Schwingflügel Fenster. Oberfläche von Flügel und Rahmen PAINTfinish (weiss gestrichen) Mit Eindeckrahmen für versenktem Einbau, EDJ, in Kupfer. Isolierverglasung THERMO-STAR IPL0059, U-Wert Glas 1.1 W/m<sup>2</sup>K. Mit Dämm- und Montagerahmen aus Polyurethan mit integrierten Holzleisten. Mit Anschlusskragen innen als Dampfbremse mit Anschlussklipsen für den perfekten und raschen Einbau mit äusserem Anschlusskragen als Unterdachverbindung. Ausbilden von Dachfenster-Innenverkleidung aus 3-Schichtplatten zum Streichen, 2x behandelt mit Wasserlack.</p> <p>Estrichtreppe.</p> <p>Nicht im Kostenvoranschlag enthalten:</p> <p>Möglichkeit Zusatz Lieferung von elektrischen Steuersystemen zu Fensteröffnern und Sonnenschutzrouleaus mit Tastatur, inkl. 1 Regenwächter.</p> <p>Lieferung und Montage von Sonnenschutz-&amp; Verdunklungsrollos mit ThermoStop Farbe weiss für vollständige Verdunklung durch lichtdichten Stoff und lichtdichten Anschluss an alle Seiten.</p>	47'000.--
217	Schutzraumabschlüsse	<p>Es wird kein Schutzraum erstellt.</p> <p>Schutzraumabgaben</p>	0.--
22	Rohbau 2		
221	Fenster, Aussentüren, Tore		



221.0	<p><b>Fenster in Holz</b></p> <p>Fenster in Holz mit umlaufender Gummidichtung inkl. aller Beschläge. Wärmeschutzisolierverglasung U-Wert 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Rahmen U-Wert 1,5 W/m<sup>2</sup>K. Inkl. Tauchgrundierung und 1 &amp; 2. Anstrich in Werkstatt Fensterbauer (Fertig behandelt.) Sämtliche Fenster zum Drehen, Keine Drehkippsbeschläge, da kontrollierte Wohnungslüftungsanlage! Grossflächige Fenster teilweise festverglast. Rahmen-/ Mauerwerksanschlüsse mit Dichtungsbändern abgedichtet.</p>	29'000.--
221.5	<p><b>Hauseingangstüren</b></p> <p>Türe Erdgeschoss als Fenstertüre bei Fensterbauer gerechnet. Besserer Dämmwert; Licht im Entrée. Kann als Einsichtschutz auch milchglasartig mit hochwertiger Spezialfolie ausgerüstet werden. Dies bei Bedarf auch nachträglich (Empfehlung Architekt!). Türe Untergeschoss als Klimaschutztüre; Schalldämmwert 36dB; U-Wert ca. 1.4 W/m<sup>2</sup>K; Brandschutztüre EI30. Mit Spioneinsatz, Einsteckschloss mit Dreipunkteverschluss und Sicherheitszylinder.</p>	3'000.--
221.6	<p><b>Garagentor</b></p> <p>Garagenkipptor ausschwingend nach Mass. Grundkonstruktion in Metall feuerverzinkt; Türblatt HWS feuchtigkeitsbeständig zum Streichen. Möglichkeit Zusatz Elektrische Bedienung mit Motor, mit Fernbedienung. Ausstattung mit Handsender und / oder Schlüsselschalter unmittelbar beim Tor. Möglichkeit Zusatz Türe in Tor integriert.</p>	4'400.--
221.9	<p><b>Metallbaufertigteile</b></p>	
221.91	<p><b>Briefkastenanlage</b></p> <p>Briefkastenanlage 1er Kombination, Alu eloxiert. Mit Stütze oder an Wand. Wetterbeständige Ausführung auch zum Aufstellen an völlig ungeschützten Standorten im Freien. Ausführung Briefkasten mit zwei Fächern; Brieffach mit Türchen, Einwurfklappe, Zylinderschloss und Namenschild. Paketfach mit Türchen mit Magnetverschluss und Griff. Schlosseinsatz passend zu Schliessanlage.</p>	1'500.--
221.92	<p><b>Wäschehänge</b></p> <p>Wäschehänge mit Kunststoffseilen und feuerverzinkten Halteschienen.</p>	1'500.--
222	<p><b>Spenglerarbeiten</b></p> <p>Spenglerarbeiten in Chromnickelstahl 0.5 mm. - Dachrinnen, inkl. Rinnenhalter, Stützen und Böden. - Fallrohre rund inkl. Rohrschellen. Sockelrohre aus PE. - Einlaufbleche. - Winkel- und Abdeckbleche. - Diverse Einfassungen für Kamine und Lüftungsrohre. - Bituminöse Abdichtung Flachdach Garage. Zweilagige Polymer-bitumenbahnen, überlappend verschweisst. Auf- und Abbordungen bei Garage mit Flachschielen auf Beton / Mauerwerk oder Fenster-Rahmenverbreiterung verschraubt, bei Terrassen auf Spenglerarbeiten verklebt.</p>	9'800.--
224	<p><b>Bedachungsarbeiten</b></p> <p>Tonnen- und Steildach Bedachung mit Alublech; zB Formazip Stehfalzsystem Typ 65 x 400 mm, Aluminium 1.0 mm stark. Antidröhdämmfließ in Teilbereichen Stärke 2.0 mm. Schneefangsystem bestehend aus Schneefangrohren, Schneefangklauen, und Eisstoppern aus Alu und Edelstahl. Diverse einzelne Leiternhaken. Inkl. aller üblichen Anpassarbeiten.</p>	7'500.--
225	<p><b>Spezielle Dichtungen und Dämmungen</b></p> <p>Diverse Kittfugen mit Diokol erstellen.</p>	3'400.--

226	<b>Fassadenputze</b>  Verputzte Aussenwärmedämmung; mineralischer Aufbau. 20 cm Mineralwolle, geklebt mit Klebmörtel und teilweise zusätzlich mechanisch fixiert, Grundputz mit Armierungsgewebe, Silikatdeckputze Korngrösse 3 mm abgerieben, naturweiss. Leibungen und Sturz verputzt. Sockeldämmung mit XPS von ca. 30 cm über Terrain bis ca. 100 cm unter Terrain. Inkl. An- / Abschlüsse, Ausschnitte, Einlagen, Fugenausbildungen etc. Liefern und versetzen von vorgefertigten Fensterbänken Aluminium einbrennlackiert. Liefern und versetzen von vorgefertigten Sturzbekleidungen Aluminium einbrennlackiert. Reduktion Kosten Dämmmaterial durch Ökobonus der Lieferanten.	29'000.--
227	<b>Äussere Oberflächenbehandlungen</b>  In BKP 285 Innere Malerarbeiten gerechnet.	
228.1	<b>Äussere Abschlüsse</b>  Äusserer Abschluss bei allen Fassadenfenstern exkl. Fenster von Nebenräumen. Verbundraffstore („Lamellenstoren“) mit 90mm breiten Lamellen aus Aluminium, einbrennlackiert und mit einprofilierten Dichtungslippen für Verdunkelung und Windgeräuschdämpfung. Seitliche Führungen aus stranggepresstem Aluminium farblos anodisiert; mit Geräuschdämpfung für leises Gleiten der Storen. Inkl. Hochstossicherung bei „erdberührten“ Fenstern. Verhindert ein Hochstossen der Endschienen und erschwert damit den Einstieg Bedienung mittels Gelenkkurbelaufzug. Grundsätzlich ausser bei grossen Öffnungen pro „Maueröffnung“ 1 Storen gerechnet. Standardfarbe. Alle Storen gleicher Farbton. Inkl. Mehrpreis Endschienen einbrennlackiert im Farbton der Lamellen.	6'000.--
228.2	<b>Sonnenschutz</b>  Lieferung und Montage einer Sonnenmarkise inkl. vorgängiges Versetzen von Montagekonsolen. Stoffauswahl nach Kollektion des Unternehmers. Anmerkung: Es existiert die Möglichkeit für Zusatz Lieferung und Montage von Elektromotor inkl. Steuerungen mit Wind- und Regenwächter.	1'500.--
230	<b>Elektroanlagen</b>  Alle Installationen unter Verwendung von PVC- und halogenfreien Produkten für Kabelkanäle, Kabelschutzrohre, Kabel- und Drahtisolationen. Weitestgehend sternförmige Führung von Elektroleitungen zur Minderung der Problematik des Elektrosmog durch Ringleitungen. Hauptsicherung, Hauptsicherungskasten und zentraler Sicherungskasten beim Vorplatz Garage (Hauszuleitung Elektrisch, Telefon, Radio & TV bauseits). Zuleitungen bis Unterverteiler. Elektroinstallationen: - pro Raum drei Steckdosen (2x Raum, 1x Schalter), ein Leuchtenanschluss. - ein ISDN-Anschluss für Telefon/Fax/..., 2 Steckdosen für Telefon/Fax/... & 2 Anschlüsse Radio/TV; Leerrohr für Telefon & Radio/TV in jedes Zimmer. - Lautsprecherleerrohre im Wohnraum. - Anschlussstellen für Leuchten/Elektrisch im Aussenbereich. - Anschlüsse von Lüftung und Apparaten der Küche. - Nassräume mit FI-Sicherungen. Evtl. Mehrpreis Zusatz elektrische Bedienung der äusseren Abschlüsse und Sonnenschutzanlagen. Nicht enthalten. Evtl. Mehrpreis Zusatz Installation von bauseits gelieferten und montierten elektrischen Dachfensteröffnern mit Regensensor und innerer Verdunklung. Nicht enthalten.	22'000.--
233	<b>Leuchtenlieferung</b>  Betrag für Leuchtenlieferung in Keller, Garage und im Zugangsbereich.	3'000.--

240	<p><b>Heizungsanlagen</b></p> <p>Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe und Erdsonde bis cirka 90 Meter Tiefe. Inkl. integrierter Umwälzpumpe für Zirkulation; inkl. integriertem Ausdehnungsgefäss. Aussentemperaturabhängige Regelung der Vorlauftemperatur (30/25GradCelsius). Hauptverteilungen bis Unterverteilung Ausführung mittels Stahlrohren. Isolation aller Leitungen gemäss Energievorschriften. Verteilung mittels Fussbodenheizung ab zentraler Verteilung in bauseitigem Unterlagsboden.</p>	47'000.--
244	<p><b>Komfortlüftungsanlage</b></p> <p>Versorgung des Hauses mittels einer hygienisch minimalen Ersatzluft von ca. 380m3/h). Dadurch kann auf eine Fensterlüftung verzichtet werden und die grossen Wärmeverluste entfallen. Gleichzeitig können damit die heute gültigen wohnhygienischen Anforderungen an die Innenluft erfüllt werden. Einführung der Luft in den Wohn-/Schlafzimmern, Absaugen in den Nassräumen sowie in der Küche. Die Abluft wird über einen Wärmetauscher geführt, so dass sich die frische Aussenluft erwärmen kann.</p>	14'000.--
250	<p><b>Sanitäranlagen</b></p> <p>Lieferung und Montage Sanitärapparate: Marktüblicher Apparatestandard. Lavabos, WC-Schüsseln, etc. Keramik weiss. Garnituren &amp; Armaturen chromline. Mechanische Einhebelmischer mit Wasserspardüse. Klosettanlage mit Unterputzspülkästen, Inhalt 6 Liter. In Waschküche 1 Waschmaschine mit zweitem Anschluss für Warmwasser (Energiesparen dank Wärmepumpe !), Umlufttrockner oder Wärmepumpentumbler. - Einmalige Lieferung und Montage aller Sanitärapparate. Brauchwasserleitungen: Allgemeiner Bereich und Hauptleitungen. Kaltwasserleitungen: Liefern und Montieren der kompletten Kaltwasserleitungen. An der neu erstellten Batterie im Technikraum abgenommen und über einen Verteilstamm zur Steigzone geführt. Die Stränge am Verteilerstamm sind separat abstell- und entleerbar, sowie beschriftet. Inkl. Einbau aller notwendigen Armaturen in die Zuleitung zum Wassererwärmer. Sämtliche Verteil- und Apparateanschlussleitungen in rostfreier Ausführung; inkl. allen erforderliche Fittings, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien mit Gummieinlage. Warmwasserleitungen: Liefern und Montieren der kompletten Warmwasserleitungen. Anschluss an Warmwassererwärmer und zu den Entnahmestellen geführt. Sämtliche Verteil- und Apparateanschlussleitungen in rostfreier Ausführung; inkl. allen erforderliche Fittings, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien mit Gummieinlage. Schmutzwasserleitungen: Liefern und Montieren der kompletten Schmutzwasserleitungen. An den Apparaten abgenommen und mittels Anschlussleitungen zu den Falleleitungen geführt. Die Falleleitungen werden mittels Sammelleitungen gefasst und wo möglich an der Decke UG hochliegend entwässert. Sämtliche Falleleitungen werden über Dach entlüftet. Falleleitungen Apparateanschlussleitungen aus PE-Geberit Kunststoffrohren inkl. allen erforderlichen Formstücken und Befestigungsmaterialien. Dämmungen: Isolieren aller Hauptverteilungen, Anschlussleitungen und Steigstränge der Kaltwasser- und Warmwasserleitungen gegen Schwitzwasser und zur Wärmedämmung. Zentrale Warmwasseraufbereitung für Brauchwarmwasser in BKP 240 gerechnet. Evtl. Mehrpreis Zusatz zentrale Wasseraufbereitung (Kalk, etc.). Nicht enthalten. Budgetbetrag für Lieferung und Montage 2 massgeschneiderte Spiegel. Alle Arbeiten inkl. üblicher Bewilligungen &amp; Gebühren.</p>	31'500.--
258	<p><b>Kücheneinrichtungen</b></p> <p>Budgetbetrag für Küche in Kunstharz mit Chromstahlabdeckung / Granit. Küchenfront mit Herd (Induktionskochfeld), Spülbecken mit Einhebelmischer (Wasserbatterie), Geschirrspüler, Dampfabzug, diverse Hochschränke mit Kühlschrank, Backofen. Anmerkung: Küchenumluftfilter mit maximaler Fettausscheidung, damit die kontrollierte Lüftung nicht beeinträchtigt wird!</p>	24'000.--
27	<p><b>Ausbau 1</b></p>	

271	<b>Gipserarbeiten</b>  Verputz der Innenwände bestehend aus Grund- und Deckputz Abrieb cirka 1,5 mm zum Streichen. Einschichtweissputz (Glattstrich) auf Betondecken zum Streichen. Grundsatz mineralische Putze / Gips.	19'000.--
272	<b>Metallbauarbeiten</b>  Fenstergeländer aus CNS bei allen nicht „erdberührten“ Fenstern. (Absturzsicherung auf Höhe 100 cm!) CNS-Handlauf auf Terrassenbrüstung (Absturzsicherung auf Höhe 100 cm!) Pergolakonstruktion aus Pfosten und Trägern in Metall feuerverzinkt und mit Seilen CNS.	9'300.--
273	<b>Schreinerarbeiten</b>  Innentüren Wohnungen Holzwerkstoff, Stärke 50mm. Blendrahmen ohne Überschlag in Holz massiv mit Gummidichtungen. Lichte Durchgangshöhe ca. cm 200, Einsteckschloss, Zifferschlüssel. Paumellenband CRNI. Rahmen & Türblatt fertig gestrichen. Keine Klimaanforderungen. Keine untere Dichtung (Luftschlitz für Komfortlüftung, Höhe cirka 8 mm). Einzelne Trennwände Stärke 50mm mit Hohlkern schallgedämmt. Fertig gestrichen. Innensimse Kanten leicht gefast. Ohne Lüftungsschlitze. Material MDF, fertig gestrichen. Vorhangbretter mit doppelten Schienen mit Abstandhaltern direkt auf Beton montiert. Material MDF, fertig gestrichen.	21'000.--
275	<b>Schliessanlagen</b>  Schliessanlage KabaStar oder Keso 2000. 10 Schlüssel passend zu Eingangstüren, Garage, Briefkasten.	700.--
28	<b>Ausbau 2</b>	
281	<b>Bodenbeläge</b>	
281.1	<b>Unterlagsböden, Fugenlose Bodenbeläge</b>  Schwimmender Zementunterlagsboden grossteils mit Bodenheizung mit Holz- oder Kunststofffasern verstärkt. Wärmedämmung aus Mineralwolle oder PUR gegen unbeheizt, Stärke mindestens mm 80. EPS gegen beheizt, Stärke mm 20. Trittschalldämmung T/SE (gewalkter Polystyrol oder Mineralfaserplatte). Stärke mm 20. Inkl. PE-Folie als Trennlage, Stellstreifen und Dillatationsprofile. Hartbetonüberzug direkt auf die Betondecke aufgebracht als Fertigbelag. Stärke mm 25-30 bei Nebenräumen.	16'000.--
281.2	<b>Bodenbeläge aus Kunststoffen, Textilien und dgl.</b>  Betrag für Schmutzschleusenteppiche.	700.--
281.6	<b>Bodenbeläge Plattenarbeiten</b>  In BKP 282 gerechnet.	
281.7	<b>Bodenbeläge aus Holz</b>  Abgesperrtes Riemenparkett, Schiffsbodenverlegt, geklebt. Typ. Unopark Eiche struktur, werkgeölt, inkl. zusätzliche Oelaufträge vor Ort. Budgetbetrag: 110.- Fr. pro m2 (Bodenbelag ohne Nebenarbeiten). KV-Preis fertig verlegt inkl Holzsockel. In allen Bereichen ausser Bad, WC, Keller, Estrich.	32'000.--

282	<p>Plattenarbeiten (Wand- und Bodenbeläge)</p> <p>Wände Steinzeug- oder glasierte Platten. Budgetbetrag: 100.- Fr. pro m2, fertig verlegt. Wände in Badezimmern und WC's rundum bis 2m hochgezogen. Aussenkanten mit Kantenschutzprofil in Chromstahl. Inkl. Nebenarbeiten wie Ausfugen, Sichtschnitte, Schrotlöcher und Silikonfugen. In der Waschküche bei der Rückwand beim Ausgussbecken und hinter den Waschmaschinen. In den Nasszellen und in der Küche. Boden in Steinzeugplatten. Budgetbetrag: 120.- Fr. pro m2, fertig verlegt. In WC und Bad (Küche Parkett !).</p>	7'500.--
284	<p>Hafnerarbeiten</p> <p>Aktuell werden keine Hafnerarbeiten ausgeführt.</p>	0.--
285	<p>Oberflächenbehandlungen</p> <p>Betrag für innere &amp; äussere Malerarbeiten. Farben lösungsmittelfrei. inkl. Abdeckarbeiten. - Hinweis: Das Gros der Malerarbeiten ist bereits bei den einzelnen Bauteilen gerechnet; zB Fenster, Türen.</p>	9'000.--
287	<p>Baureinigung</p> <p>Betrag für Grobbau- und Baureinigung.</p>	2'500.--
29	Honorare	
291	<p>Architekt</p> <p>Honorar für alle Grundleistungen gemäss SIA. Ausführungsplanung, Bauleitung inkl. Rechnungswesen, Dokumentation. Betrag für Zusatzleistungen im Zeittarif SIA. - Ohne spezielle Sonderwünsche Bauträgerschaft sind keine Zusatzleistungen zu erwarten. Vorleistungen Anteil Kaufpreis Landkauf.</p>	82'800.--
292	<p>Bauingenieur</p> <p>Honorar für Ausführungsplanung und Ausführungskontrollen.</p>	12'000.--
293	<p>Elektroplaner</p> <p>Honorar für Ausführungsplanung und Ausführungskontrollen.</p>	6'000.--
294	<p>HLKK und Sanitär-Planer</p> <p>Honorar für Ausführungsplanung und Ausführungskontrollen.</p>	8'000.--
296	Spezialisten	
296.0	<p>Geometer</p> <p>Einmessen Baugespann in BKP 510 Gebühren enthalten. Einmessen Gebäude und Schnurgerüst. - Nicht notwendig da Anbau / Projekt mit fixen Massen / Koten. Nachführung amtliche Vermessung in BKP 510 Gebühren enthalten.</p>	0.--
296.1	<p>Geologe</p> <p>Honorar für Geologische-geotechnische Beratung des projektierenden Bauingenieures während der Tiefbauphase.</p>	2'000.--
296.3	<p>Bauphysiker / Akustiker</p> <p>Betrag für spezifische Einzelfragen</p>	2'000.--
<b>Total BKP 2 Gebäude</b>		<b>692'100.--</b>

## 4 Umgebung

## 400 Umgebungsarbeiten

12'000.--

Betrag für allgemeine Gärtnerarbeiten gemäss Umgebungsplan des Architekten gestaltet. Sämtliche Arbeiten ab Rohplanie von Hinterfüllungsarbeiten Aushub (Ergänzungen Auffüllungen, teilweise Humusierung, Geländemodulation, Rohplaniearbeiten, Feinplaniearbeiten, Ansaat / Anpflanzungen):

- Grundsatz natürliche Gestaltung mit Magerwiesen/-rasen, einheimische Heckenpflanzen & allenfalls Bäume.
- Einzelne Stützmauern aus Ortbeton.
- Garagenvorplatz mit Betonsickersteinen und Betonstellriemen.
- Treppen mit Betonblockstufen.
- Foundation für Briefkastenanlage (postkonform).
- Belag Gartenterrasse Platten in Split verlegt.

Total BKP 4 Umgebung

12'000.--

5	Baunebenkosten und Übergangskosten	
510	Bewilligungen, Gebühren	29'676.--
	Baubewilligung	
	Anschlussgebühren	
	- Elektrisch; inkl. Leitungen exkl. Grabarbeiten bis Hauptsicherung.	
	- Telefon; inkl. Leitungen exkl. Grabarbeiten & Leerrohre von Grundstückgrenze bis Hausanschlusskasten.	
	- Radio, TV; Hausanschluss CableCom inkl. 2 TV-Dosen	
	- Wasser (provisorisch gemäss Baubewilligung)	
	- Kanalisation (provisorisch gemäss Baubewilligung)	
	Schutzraumabgabe	
520	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	10'000.--
	Nebenkosten aller Planer	
530	Versicherungen	3'000.--
	Bauwesenversicherung auf Bausumme Fr. 800'000.-, Fr. 125'000.-	
	Aufräumungskosten, Fr. 50'000.- kombinierte Zusatzversicherung für Baugrube & Gerüst. Selbstbehalt Fr. 2'000.-	
	Bauherrenhaftpflicht auf Bausumme Fr. 800'000.- zu Versicherungssumme Fr. 2'500'000.-, Selbstbehalt Fr. 2'000.-.	
	Zeitwertversicherung zu Gebäudeversicherung.	
540.1	Finanzierung bis Baubeginn	0.--
	Handänderungsgebühren sind nicht Teil dieses Kostenvoranschlages. - Sie werden je hälftig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt.	
	Die Aufwendungen Unterhalt Liegenschaft (Strom, Wasser, Abwasser, Gebäudehaftpflicht, etc.) bis zur Handänderung sind im Kaufpreis Land enthalten. Danach sind keine Aufwendungen mehr zu erwarten.	
540.2	Finanzierung ab Baubeginn	0.--
	Errichten von Hypotheken: Grundbuchgebühren und Notariatskosten für den Eintrag von Hypotheken (Errichtung Schuldbrief) sind nicht Teil der Baukosten von diesem Kostenvoranschlag. - Die bestehenden Schuldbriefe können kostenlos übernommen werden.	
	Baukreditzinsen, Bankspesen sind nicht Teil der Baukosten gemäss diesem Kostenvoranschlag.	
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	2'500.--
	Betrag für Handwerkerzvieri oder Aufrichte.	
583	Reserven für Unvorhergesehenes, Rundung	12'224.--
	<b>Total BKP 5 Baunebenkosten und Übergangskosten</b>	<b>57'400.--</b>