

Doppel-Einfamilienhäuser Meiringen

Reimann Sidler Architekten



Haslital  Immobilien



Doppel-Einfamilienhäuser

Einleitung

In einem ruhigen Wohnquartier nahe dem Dorfzentrum von Meiringen sind 4 Doppel-Einfamilienhäuser geplant. Die moderne Architektur kombiniert mit der nachhaltigen Holzbauweise garantiert ein hervorragendes Wohnerlebnis sowohl als Erstwohnsitz und als Ferienresidenz.

Mit den Doppel-Einfamilienhäusern wird eine leichte Verdichtung gegenüber einer reinen Einfamilienhaus-Bebauung erreicht. Die Wohnqualität des Einfamilienhauses bleibt mit der gewählten Anordnung aber erhalten. Zudem wird mit den versetzten Innenhöfen und der L-Form ein Maximum an Privatsphäre erreicht.

Das Konzept der Doppel-Einfamilienhäuser bietet eine ideale Grundlage für ein individuelles Wohnhaus zugeschnitten auf die Wünsche und Bedürfnisse der Käufer. So können Wohnfläche, Raumaufteilung und Grundstücksfläche variabel gewählt werden und es sind diverse Optionen wie Keller, Cheminée, Solaranlage und mehr möglich.

Die Gemeinde Meiringen hat einen Zweitwohnungsanteil von < 15% und ist somit nicht von der Zweitwohnungsinitiative betroffen. Ein Ferienhaus kann von Schweizern und auch von Personen aus der ganzen Welt erworben werden.

Häuser

Die Erschliessungsstrasse des Quartiers ist auf der Nordseite der Häuser. Dort sind auch die gedeckten und vor wind- und wettergeschützten Eingangsbereiche angeordnet. Die Eingangs- und Erschliessungszone beinhaltet einen grossen Abstell- und Technikraum mit einem gedeckten Autoabstellplatz. Vom Eingangsbereich gelangt man im Erdgeschoss in den ersten Flügel mit Küche und Essraum und über das Gelenk, mit verschiedenen möglichen Nutzungen, in den zweiten Flügel mit dem Wohnraum und einem vielseitig verwendbaren Arbeits- oder Schlafräum. Aus beiden Flügeln wird mittels Glasschiebetüren der private Innenhof erschlossen, welcher gegen Süd- und Südwest orientiert ist. Mit der Anordnung um den Innenhof wird eine grosszügige, helle und lichtdurchflutete Atmosphäre erreicht. Es entsteht ein fließender Übergang von Innen nach Aussen, der Privatsphäre garantiert. Im Obergeschoss sind die Schlafräume und Badezimmer angeordnet. Der eine Flügel nimmt das Elternzimmer und der andere Flügel die Kinderzimmer auf. Die Häuser sind nicht unterkellert.

Materialisierung

Die Häuser werden aus ökologischen und atmosphärischen Gründen in modernster Holzbauweise erstellt. Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂. Der moderne Holzbau hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt und revolutioniert.

Holz riecht und fühlt sich gut an und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Es ist ein warmer Baustoff, der dem menschlichen Körper keine Wärme entzieht. Mit der Feuchtigkeitsauf- und Abgabe sorgt Holz für ein natürlich reguliertes Raumklima und eine gute Akustik.



Meiringen

Im Herzen der Schweiz

Meiringen liegt im Haslital im geographischen Mittelpunkt der Schweiz eingebettet in die berühmten Alpenpässe Grimsel, Susten und Brünig im Berner Oberland. Das Haslital erstreckt sich vom Brienzensee bis zum Grimsel- und Sustenpass. Meiringen liegt auf 600 Meter über Meer inmitten einer imposanten Bergwelt. Das Dorf mit städtischem Charakter hat 4'800 Einwohner und ist der Hauptort des Amtsbezirkes Oberhasli. Meiringen verfügt über vielseitige Wirtschaftszweige, viele Vereine, ein aktives Dorfleben und vielseitige Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie auch im Winter. Wohnen in Meiringen bedeutet Lebensqualität für Jung und Alt mitten in einer einzigartigen Naturkulisse. Alle Dienstleistungen und Angebote im Dorf sind zu Fuss erreichbar. In wenigen Minuten ist man am Bahnhof oder bei der Talstation der Bergbahnen Meiringen-Hasliberg. Die öffentlichen Schulen im Ort stellen die Grundausbildung sicher. Gymnasium und Berufsschulen in Interlaken sind mit dem Zug einfach erreichbar. Auch im kulturellen Bereich hat Meiringen viel zu bieten. Neben den vielen Aktivitäten der Vereine finden auch jährlich wiederkehrende Anlässe wie die Musikfestwoche Meiringen statt.

Lebensqualität

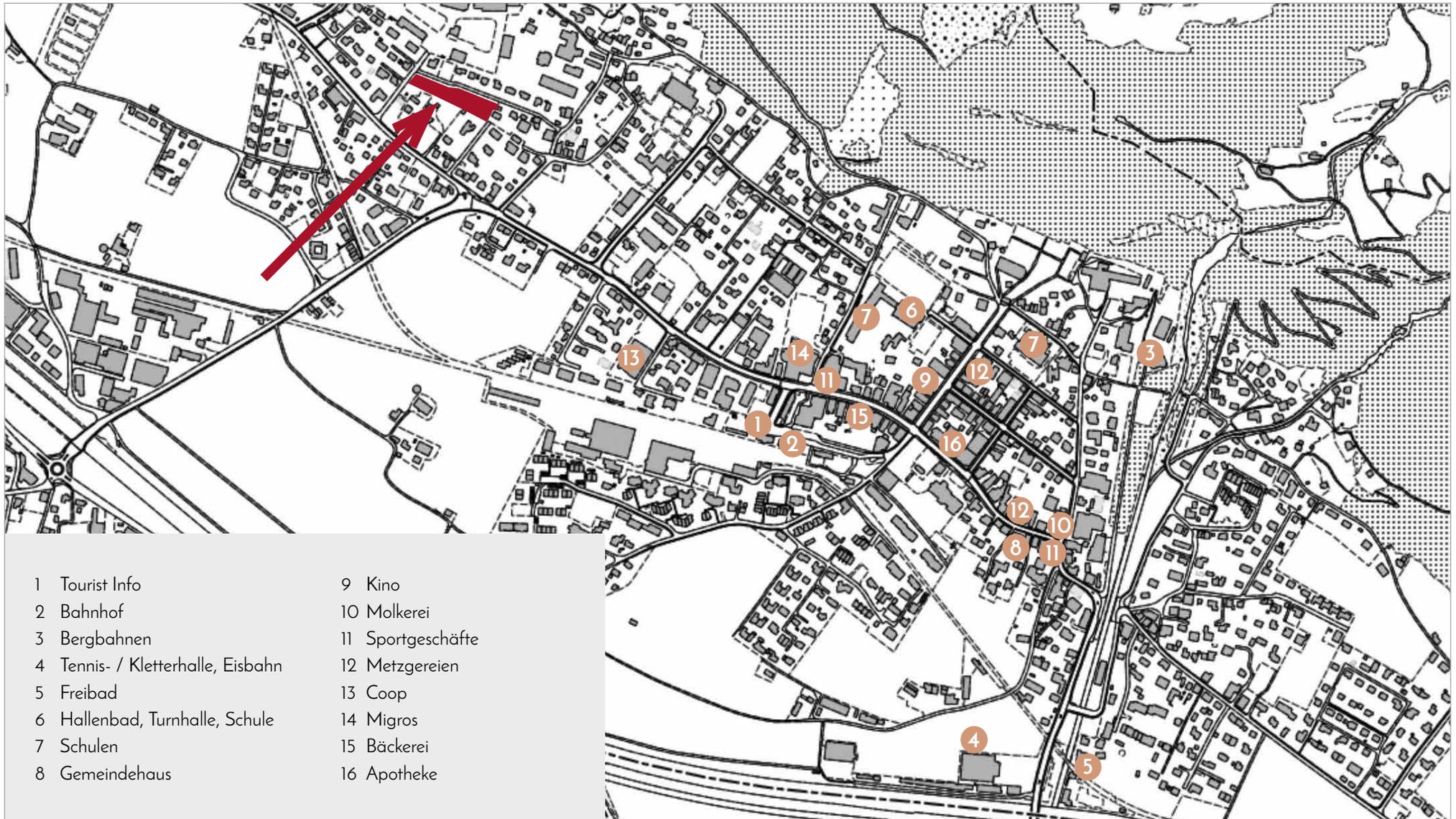
Familienfreundlichkeit, eine einmalige Natur, vielfältige Freizeit und Sportmöglichkeiten im Sommer und im Winter (Wander- Bergsport- und Skigebiet, Langlauf, Tennis, Golf in Interlaken, Frei- und Hallenbad, Kletter- und Boulderhalle, Turnhalle, Eisbahn, Kino), aber auch das Bewusstsein für Tradition und kulturelle Eigenheiten, sind die Merkmale einer eindrucklichen Ferienregion und eines privilegierten Lebensraumes.

Erreichbarkeit

Bahn und Autobahnen verbinden die Region mit den Flughäfen Zürich, Genf, Bern und Basel sowie mit den wichtigen Städten in der Schweiz und im Ausland.
Anfahrtszeit ab Interlaken 20 Minuten
Anfahrtszeit ab Luzern 45 Minuten
Anfahrtszeit ab Bern 60 Minuten
Anfahrtszeit ab Zürich 90 Minuten
Anfahrtszeit ab Basel 105 Minuten



Standort





Übersicht





Erdgeschoss

Grösse und Einteilung der Wohnfläche können angepasst werden.

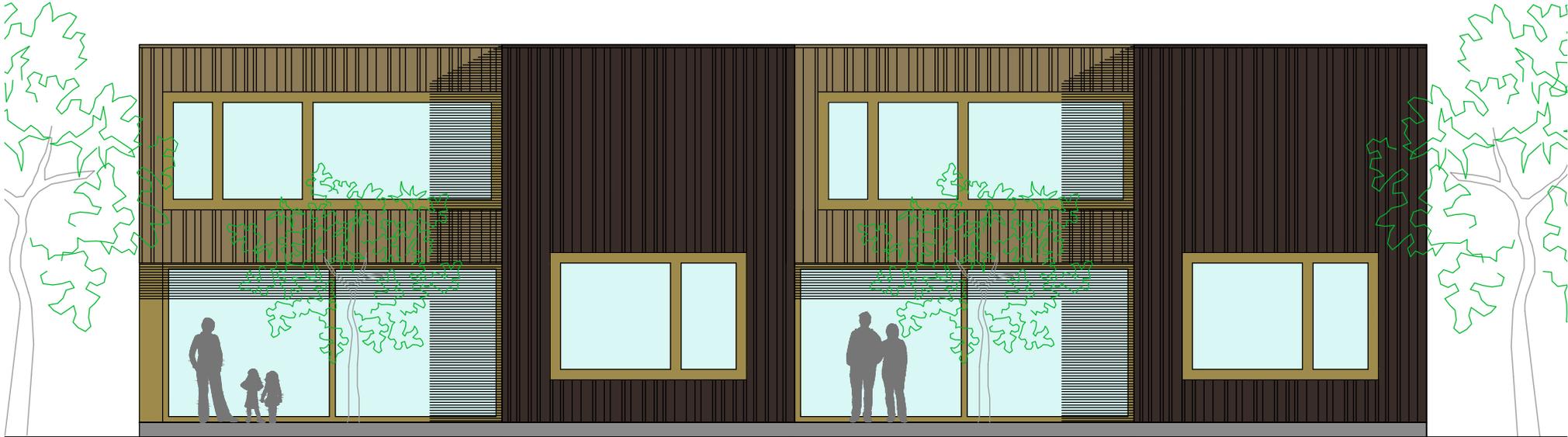


Obergeschoss

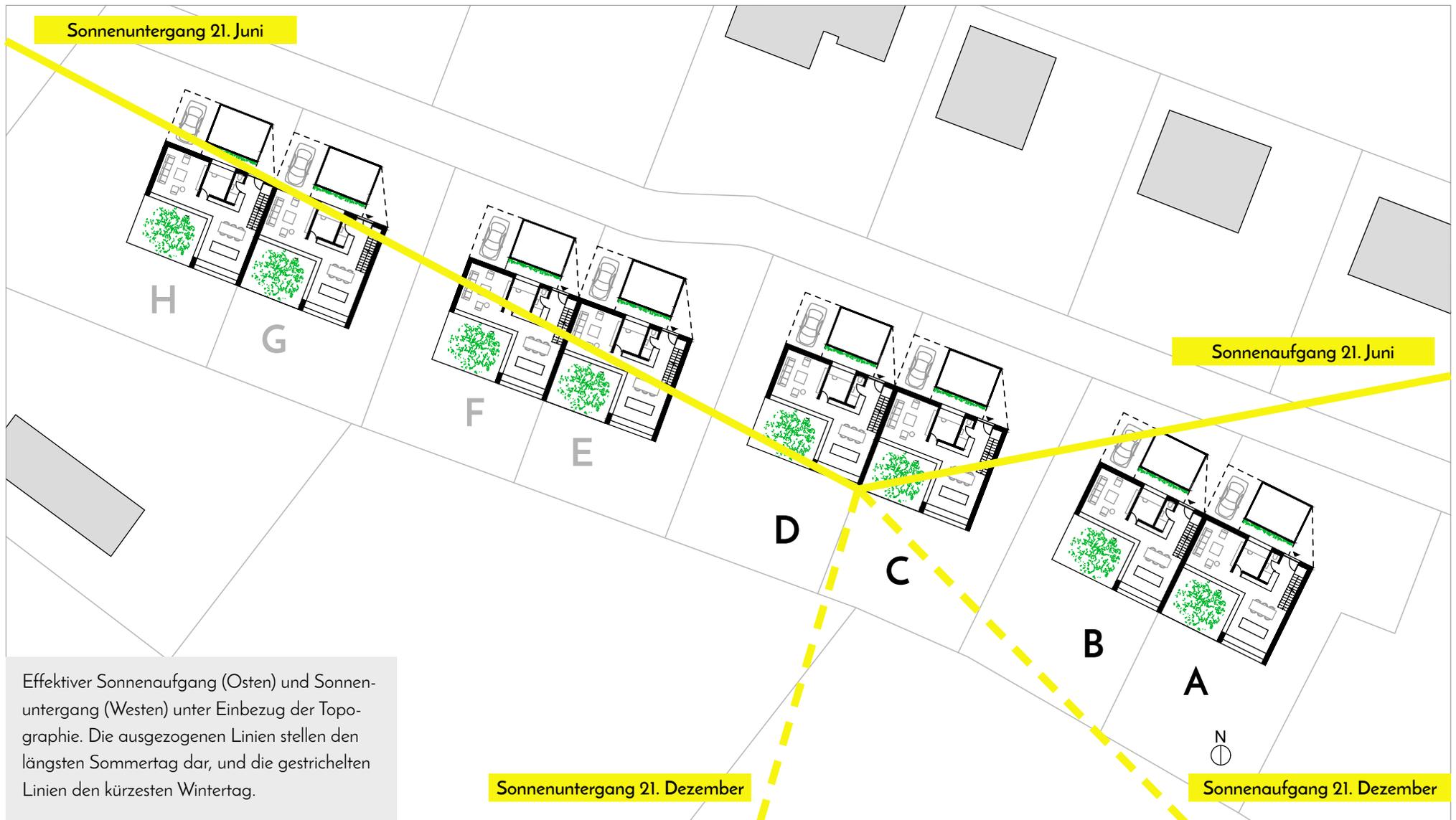
Grösse und Einteilung der Wohnfläche können angepasst werden.



Fassade



Sonnenaufgang und Sonnenuntergang



Effektiver Sonnenaufgang (Osten) und Sonnenuntergang (Westen) unter Einbezug der Topographie. Die ausgezogenen Linien stellen den längsten Sommertag dar, und die gestrichelten Linien den kürzesten Wintertag.



Baubeschrieb

Kanalisation

Kanalisation im Trennsystem (Schmutz- und Meteorwasser).
Versickerung des Meteorwassers auf der Parzelle.

Rohbau

Fundamentplatte aus Stahlbeton.
Geschossdecke über Erdgeschoss aus Holzbalkendecken in Elementbauweise.
Innenwände im Erdgeschoss und Dachgeschoss aus Holzständerkonstruktion mit Holzplatten zweiseitig beplankt in Elementbauweise.
Wohnungstrennwand in zweiteiliger Holzständerkonstruktion.
Abstell- und Technikraum inklusive Überdachung in Holzbauweise.

Fassade

Holzelementbauweise mit einer zwischen- und übergedämmten Holztragkonstruktion und Hinterlüftung. Die äussere Bekleidung besteht aus einer Holzschalung und die Innenbeplankung aus Holzplatten.

Flachdach

Holzbalkendecken in Elementbauweise, Innenbekleidung aus Holzplatten, Dampfbremse, Wärmedämmung, Abdichtungsbahn, Schutzschicht und extensiver Begrünung.

Sitzplatz / Hof

Sitzplatzboden aus witterungsbeständigem Holzrost oder Plattenbelag.

Fenster und Aussentüren

Holz-Metallfenster, -Fenstertüren und Holz-Metall Schiebetüren mit 3-fach Isolierverglasung.

Aussentüren

Aussentüre im Erdgeschoss, in Holz gestrichen wärmege-dämmt, Sicherheitszylinder.
KABA Schliessanlage (oder gleichwertig).

Spenglerarbeiten

Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten in Chromnickel-stahlblech matt, Kupfer oder gleichwertiges Material.

Blitzschutz

Ausführung entsprechend den behördlichen Auflagen.

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren in Schlafräumen.
Senkrechtmarkisen mit halbtransparentem Gewebe in Wohn- und Essräumen für einen guten Sonnenschutz, ohne Einschränkung der Ausblicke.
Bedienung elektrisch.

Elektroanlagen

Steckdosen und Taster in genügender Anzahl, Deckenaufbauleuchten gemäss Elektrokonzept. Beim privaten Hof eine Steckdose. Multimediadosen in jedem Zimmer nach Elektrokonzept. Ein Leerrohr pro Haus für Nachrüstung Solaranlage.

Heizung- und Lüftungsanlage

Luft Wärmepumpe im Technikraum.
Fussbodenheizung getrennt regelbar. Automatische aussen-temperaturabhängige Regulierung der Raumtemperatur.
Wohnungen mit Einzelraum-Regulierung.
Abluft in Küchen mit Umluft / Aktivkohlefilter. Innenliegende fensterlose Sanitärräume mit Einzelraumventilation.

Sanitäranlagen

Bad/Du/Wc Dachgeschoss: Badewanne, begehbare Dusche mit Duschwanne, Doppelwaschtisch und Wandklosett mit UP-Spülkasten. Anordnung gemäss Plan.
Du/Wc Erdgeschoss: Duschwanne, Waschtisch, Wandklosett mit UP-Spülkasten. Anordnung gemäss Plan.
Apparate gemäss Sanitärofferte. Ein Kaltwasseranschluss Aussenhahn.
Anschlüsse für Waschturm, Standort im Bad/DU/Wc Dachgeschoss.
Budget: CHF 25'000.00 brutto inkl. MwSt.

Kücheneinrichtung

Offene Küche mit Insel zu Essraum. Anordnung gemäss Plan.

Geräte: Einbaukühlschrank, Einbaubackofen, Einbaugeschirrwashautomat, Glaskeramikkochfeld und Dampfumluftabzug.

Budget: CHF 25'000.00 brutto inkl. MwSt.

Metallbauarbeiten

Briefkasten im Erdgeschoss.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüre: wärme- und schallgedämmt, mit Drückergarnitur und Sicherheitsverschluss.

Zimmertüren: Rahmentüren in Holz gestrichen oder mit Kunstharz belegt, mittelschweres Türblatt.

Gesamtsystem mit Schliessplan.

Garderobe und Einbauschränke in Holz gestrichen oder mit Kunstharz belegt.

Budget: CHF 6'000.00 brutto inkl. MwSt.

Unterlagsboden

Schwimmender Unterlagsboden auf Trittschalldämmung, Anhydritunterlagsboden.

Boden- und Wandbeläge Plattenarbeiten

Keramische Platten

Budget brutto fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und MwSt. CHF 120.00 pro m².

Bodenbeläge Parkett

Budget brutto fertig verlegt inkl. sämtlichen Nebenarbeiten und MwSt. CHF 120.00 pro m².

Hafnerarbeiten

Cheminee / Speicherofen mit Kaminanlage wo möglich, auf Käuferwunsch gegen Mehrpreis.

Bauaustrocknung

Massnahmen soweit erforderlich

Umgebung

Gemäss Umgebungsgestaltungsplan, Konzept Architekt.

Einzelne Hecken, Sträucher und Bäume zur Gliederung von halbprivaten- und privaten Bereichen. Rasenflächen.

Änderungs- und Ausbauwünsche

Änderungen gegenüber den vorliegenden Plänen und dem vorliegenden Baubeschrieb bleiben vorbehalten, sofern diese gleichwertig sind. Verbindlich für den Kauf ist der detaillierte Baubeschrieb. Käuferwünsche im Innenausbau oder Optionen führen zu entsprechenden Mehrkosten und allfälligen Bezugstermin Anpassungen.

Mehrkosten

Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% verrechnet. Änderungen die Honorare (Architekt, Bauingenieur und Haustechnik) betreffen, werden mit dem gültigen Tarif verrechnet.

Im Verkauf inbegriffene Nebenkosten

Baubewilligungsgebühren.

Anschlussgebühren Kanalisation, Wasser, Elektro/BKW, Telefon/Swisscom, Kabelnetz.

Plankopien.

Gebäudeversicherung während der Bauzeit.

Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung während der Bauzeit.

Im Verkauf nicht inbegriffene Nebenkosten

Handänderungssteuer, Notariatsgebühren, Grundbuchgebühren.

Errichten von Schuldbriefen.

Ausbauwünsche und Änderungen der Käuferschaft.

Garantie

Die ordentlichen Garantiefristen betragen zwei Jahre ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten.

Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von fünf Jahren.

Für Apparate und Geräte gelten die Garantiefristen der jeweiligen Lieferanten.

Vorbedingungen zum Baubeschrieb

A. Allgemein

1. Die architektonische und farbliche Gestaltung ist ausschliesslich Sache der Bauherrschaft.
2. Irrtümer in den Verkaufsunterlagen, den Plänen und im Baubeschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gewährleistungs- oder finanzielle Ansprüche irgendwelcher Art können daraus nicht abgeleitet werden. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und sind nicht im Kaufpreis enthalten.
3. Alle Budgetpositionen sind als Bruttopreise inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer angegeben.
4. Die Verkaufsdokumentation ist kein Bestandteil des Kaufvertrages.

B. Abweichungen seitens der Bauherrschaft

1. Die Bauherrschaft kann im Laufe der Ausführung ohne Voranmeldung Veränderungen in folgenden Bereichen vornehmen: Konzept, Statik, Material, Farbe und Konstruktion. Die Änderungen können insbesondere wegen behördlichen Vorschriften sowie aus ästhetischen oder technischen Gründen erfolgen.
2. Dem Käufer darf daraus kein Nachteil erwachsen. Er hat aber auch keinen Anspruch auf eine Entschädigung oder einen Minderpreis.
3. Bauverzögerungen, die von der Bauherrschaft nicht beeinflusst werden können (höhere Gewalt wie Umwelteinflüsse, Pandemie, Auflagen etc.) berechtigen den Käufer nicht zu Entschädigungsforderungen.

C. Bestellungenänderungen seitens des Käufers

1. Änderungswünsche seitens der Käufer können nur berücksichtigt werden, sofern es der Stand der Bauarbeiten erlaubt. Änderungswünsche, die den Punkt A.1. betreffen, sind ausgeschlossen.
2. Die aus den Bestellungenänderungen resultierenden Mehrkosten werden direkt mit der Bauherrschaft abgerechnet. Die Bauherrschaft erstellt jeweils über Mehrkosten sowie über allfällige Zeitfolgen eine schriftliche Offerte. Diese wird rechtsgültig, sobald sie von beiden Seiten unterzeichnet ist.
3. Die aus den Bestellungenänderungen resultierenden Mehrkosten werden anhand der Bruttopreise der Unternehmer berechnet. Zusätzlich fakturiert die Bauherrschaft seinen Mehraufwand mit einem Honorar von 15% und 7.7% MwSt. Darin ist lediglich die Ausführungsplanung des Architekten enthalten. Benötigt der Käufer zuvor Dienstleistungen des Architekten (z. B. Beratung, Konzeptstudien), wird ihm das Architektenhonorar mit CHF 130.00/h exklusive der gesetzlichen 7.7% MwSt. in Rechnung.
4. Führen Bestellungenänderungen der Käufer zu einer Erhöhung der Bewilligungs- und Anschlussgebühren, werden die Gebührenerhöhungen dem Käufer separat in Rechnung gestellt.



Kaufpreis

ab CHF 950'000.00

Im Kaufpreis inbegriffen

- Haus gemäss Baubeschrieb
- Landanteil

Haus A

- 5.5 Zimmer
- Nettewohnfläche 140 m²
- Grundstückfläche 536 m²

VERKAUFT

Haus B

- 5.5 Zimmer
- Nettewohnfläche 140 m²
- Grundstückfläche 413 m²

VERKAUFT

Haus C

- 5.5 Zimmer
- Nettewohnfläche 140 m²
- Grundstückfläche 447 m²

VERKAUFT

Haus D

- 5.5 Zimmer
- Nettewohnfläche 140 m²
- Grundstückfläche 417 m²

VERKAUFT

Optionen

- Keller
- 3. Badezimmer
- Redit
- Sonnensegel
- Cheminée
- Thermische Solaranlage
- Photovoltaikanlage
- Brunnen
- Wasserbecken
- Hochbeete
- 2. Parkplatz
- etc



Projektorganisation

21

Architektur

Reimann Sidler Architekten GmbH

Eyeltweg 3

3860 Meiringen

+41 33 971 09 73

architektur@reimann-sidler.ch

reimann-sidler.ch

Bauherrschaft und Verkauf

Haslital Immobilien GmbH

Eyeltweg 3

3860 Meiringen

+41 79 900 38 60

info@haslital-immobilien.ch

haslital-immobilien.ch