NEUBAU
DOPPEL-EINFAMILIENHAUS

HAUSEN AG

uila
IMMOBILIEN

WOHNEN IN HAUSEN

ALLGEMEINES

Ein Dorf mit vielen Möglichkeiten. Hier finden Sie eine intakte Dorfgemeinde mit vielen Vereinen und regelmässigen kulturellen Anlässen. Ein attraktiver Wohnort, aber auch Arbeitsort, eingebettet in einer nachhaltig entwickelten Region. Hier finden Sie alles, was es für eine hohe Lebensqualität braucht; Sichere Wohnquartiere, intakte Naherholungsgebiete, ein belebtes Dorfzentrum mit Angeboten für den täglichen Bedarf, zeitgemässe Freizeiteinrichtungen, ein bedürfnisgerechtes Schulangebot, optimale Rahmenbedingungen für Unternehmen und ideale Verkehrsanbindungen. Die aktuelle Einwohnerzahl liegt bei rund 4'000.

BILDUNG

Mitten im Dorf finden Sie den Kindergarten und die Primarschule, wo die Kinder in einer modernen Schulanlage unterrichtet werden. Schulkinder der Oberstufen (Realschule, Sekundarschule und Bezirkschule) werden in Windisch unterrichtet. Die nächsten Kantonsschulen (Gymnasien) befinden sich in Aarau, Baden und Wettingen. Zudem befindet sich in Windisch die Fachhochschule Nordwestschweiz mit attraktiven Studienangeboten.

VERKEHR

Die ideale Verkehrsanbindung dieses Ortes ist besonders erwähnenswert, sowohl für den öffentlichen als auch den Individualverkehr. Die Autobahn A3 in Richtung Zürich/Bern/Basel ist direkt am Dorfrand erreichbar, und die Umfahrungsstrasse entlastet das Dorf erheblich vom Durchgangsverkehr. Hier leben Sie in einer bevorzugten Gemeinde mit direktem Anschluss zu den Nachbargemeinden Brugg und Windisch.

NAHERHOLUNG/FREIZEIT

Die schöne Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren entlang der Aare ein. Zahlreiche Wanderwege führen durch die umliegende Natur und bieten herrliche Ausblicke auf die Region. Hausen verfügt über eine Auswahl an Restaurants und Cafés, in denen Sie die regionale Küche und internationale Spezialitäten geniessen können.

INHALT

PROJEKT UND KONZEPT 5

KAUFPROZESS 6

ECKDATEN UND ANGEBOT 9

MAKROLAGE 10

DISTANZEN 11

GRUNDRISSE/SCHNITTE 14

BAUBESCHRIEB 18

PROJEKT UND KONZEPT

ALLGEMEINES

Dieses Doppel-Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und modernste Annehmlichkeiten an. Die Architektur wurde sorgfältig geplant und setzt zeitgemässe Akzente, ergänzt durch einen warmen Fassadenfarbton, Flachdach, Attikageschoss, wahlweise 5½ oder 6½ Zimmern, Doppelgarage und Autoabstellplatz. Das Haus integriert sich ideal in die Parzelle und besteht aus zwei Teilen, Haus Nord und Haus Süd, wobei das Haus Süd einen leicht grösseren Landanteil hat.

RAUMAUFTEILUNG

Das Doppelhaus verfügt über insgesamt maximal 6½ Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer und eine moderne, offene Küche mit hochwertigen Geräten. Weiter steht Ihnen ein Gäste-WC beim Eingangsbereich zur Verfügung. Im ersten Stock sind drei Schlafzimmer und das Badezimmer untergebracht. Das Attikageschoss weist wahlweise ein oder zwei Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und eigenem en-suite Badezimmer mit Dusche und WC aus.

AUSSENRAUM

Zusätzlich zum Gartenanteil verfügt jedes Haus über einen überdachten Sitzplatz im Freien. Haus Nord bietet 311 m^2 Landanteil, während Haus Süd 315 m^2 Landanteil umfasst. Jedes Haus bietet ausserdem eine Doppelgarage mit Garagenvorplatz.

VISUALISIERUNGEN

Die gezeigten Darstellungen sind Visualisierungen auf Basis des aktuellen Projektstands und können von der finalen Ausführung abweichen.

KAUFPROZESS

PREISGESTALTUNG

Die Preise inklusive den Budgetpositionen entnehmen Sie der Seite mit unserem Angebot.

KAUFPROZESS

Eine ausführliche Käuferberatung erfolgt durch die Uila Immobilien AG. Unverbindlich reservieren wir Ihnen Ihr Wunschobjekt für 14 Tage, damit Sie weitere Fragen und die Finanzierung abklären können. Nach dem definitiven Kaufentscheid und nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Schweizer Bank, unterzeichnen Sie den Vorvertrag verbunden mit einer Anzahlung. Unser Notar erstellt danach den Vertragsentwurf und wir planen mit Ihnen den definitiven Ausbau. Von unserem Notar erhalten Sie den Vertragsentwurf zur Prüfung. Nach Vertragsunterzeichnung wählen Sie die Küche, das Bad und die individuellen Ausbaumaterialien. Beim Bezug Ihres Eigenheims machen wir gemeinsam eine Erfolgskontrolle. Sollten dann noch Mängel vorhanden sein, werden diese innert angemessener Frist behoben.

BAUEN OHNE ÜBERRASCHUNG

Die Liegenschaft wird mit einem kompetenten und eingespielten Team aus Fachplanern, Spezialisten und Unternehmern erstellt. Wir bleiben Ihr Ansprechpartner von der ersten Besprechung bis zur Schlüsselübergabe Ihres neuen Eigenheimes.

PROSPEKTVERBINDLICHKEITEN

Alle Angaben im vorliegenden Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Stand der Planung. Da wir laufend optimieren, sind Änderungen und Abweichungen möglich. Die gezeigten Visualisierungen sollen als Ideen dienen und sind für den effektiven Ausbau nicht verbindlich.

ECKDATEN UND ANGEBOT

BANKENGEPRÜFT

HAUS NORD

Zimmer
5½ / 6½

Nettowohnfläche
165 m²

Grundstück
311 m²

Parkierung
Doppelgarage / 2 Abstellplätze

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Kubatur nach SIA 116
1045 m³

Kaufpreis
CHF 1‘590‘000.–

HAUS SÜD

Zimmer
5½ / 6½

Nettowohnfläche
165 m²

Grundstück
315 m²

Parkierung
Doppelgarage / 2 Abstellplätze

Wärmeerzeugung
Luft-Wasser-Wärmepumpe

Kubatur nach SIA 116
1043 m³

Kaufpreis
CHF 1‘650‘000.–

BUDGETPOSITIONEN

Sanitärapparate
Allgemeine Sanitär-Apparate pro Haus, nach Offertpreisen Sanitas Troesch, inkl. Materialtransport und MwST: CHF 29‘400.– brutto

Spezielle Sanitär-Apparate
Waschmaschine und Tumbler Elektrolux, 8 kg Füllgewicht Budgetposten Spezielle Sanitär-Apparate pro Haus, inkl. Montage und MwSt: CHF 3‘100.–, netto

Küche
Pro Haus, inkl. MwSt: CHF 30‘000.–, netto

MAKROLAGE

LÄTTEWEG 8, 5212 HAUSEN

DISTANZEN

KURZE WEGE

Das Haus befindet sich in dem familienfreundlichen Wohnviertel «Lätteweg». In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten, eine Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und vieles mehr. Hausen mag zwar nicht städtisch sein, bietet jedoch eine ausgezeichnete Infrastruktur und liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums. So erreichen Sie in nur wenigen Minuten Brugg, Windisch oder Baden. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 120 Meter vom Viertel entfernt, und für Ihre Einkäufe stehen Ihnen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, darunter das Seebli Center (Lupfig), der Volg-Laden (Hausen) und das Sonnenland (Windisch). Dieser Standort ist auch ideal für Naturliebhaber geeignet, die die Erholung in der Nähe schätzen und dennoch die umliegenden Zentren schnell erreichen möchten.

- Kindergarten (950 m)
- Schulhaus (750 m)
- Einkaufen (700 m)
- Post (500 m)
- Autobahnanschluss (1 km)
- Bushaltestelle (120 m)

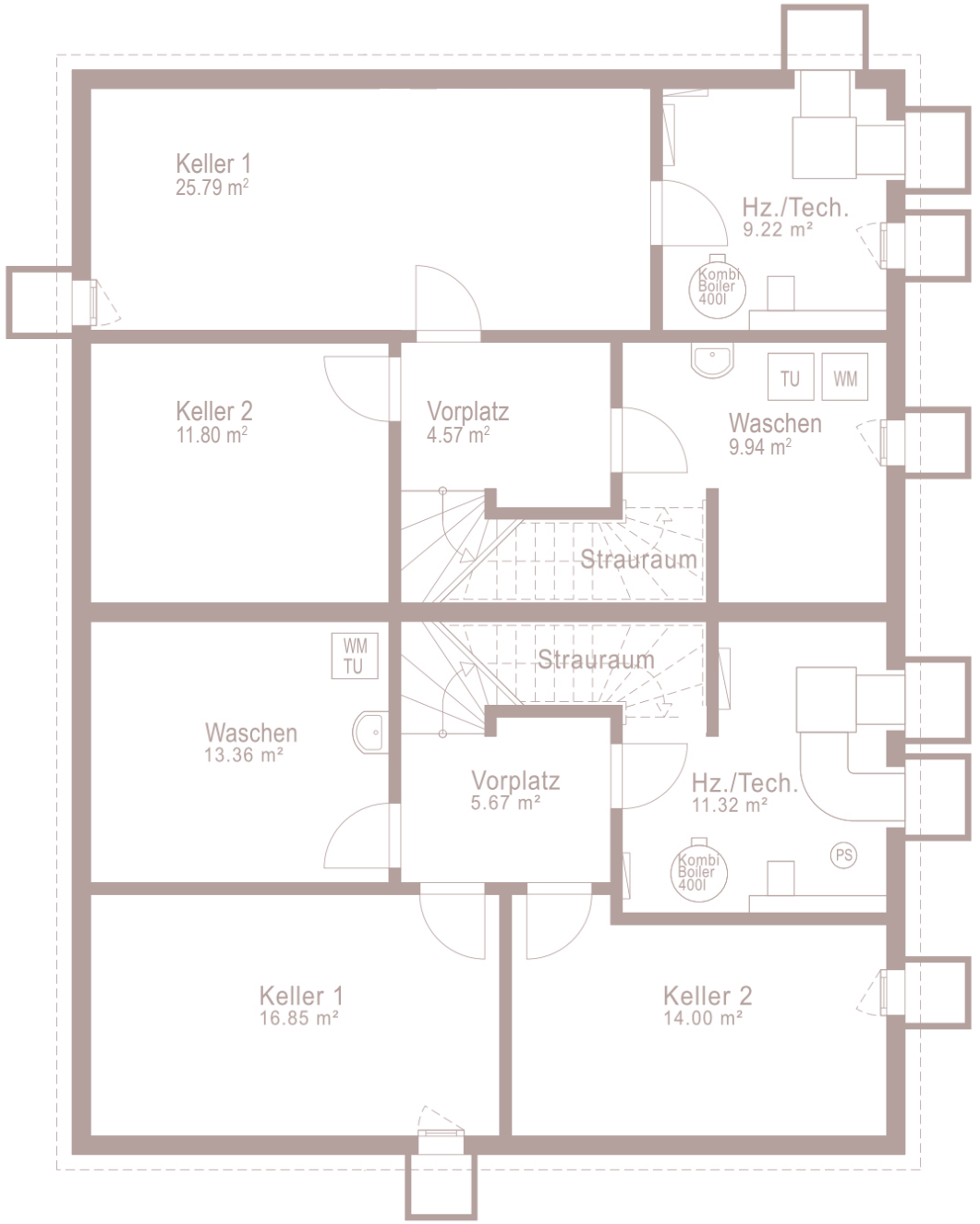
GRUNDRISSE

UNTERGESCHOSS

HAUS NORD / HAUS SÜD

RAUMPROGRAMM	(HAUS NORD)
Keller 1	25.79 m²
Keller 2	11.80 m²
Waschen	9.94 m²
Vorplatz	4.57 m²
Technik	9.22 m²

RAUMPROGRAMM	(HAUS SÜD)
Keller 1	16.85 m²
Keller 2	14.00 m²
Waschen	13.86 m²
Vorplatz	5.67 m²
Technik	11.32 m²

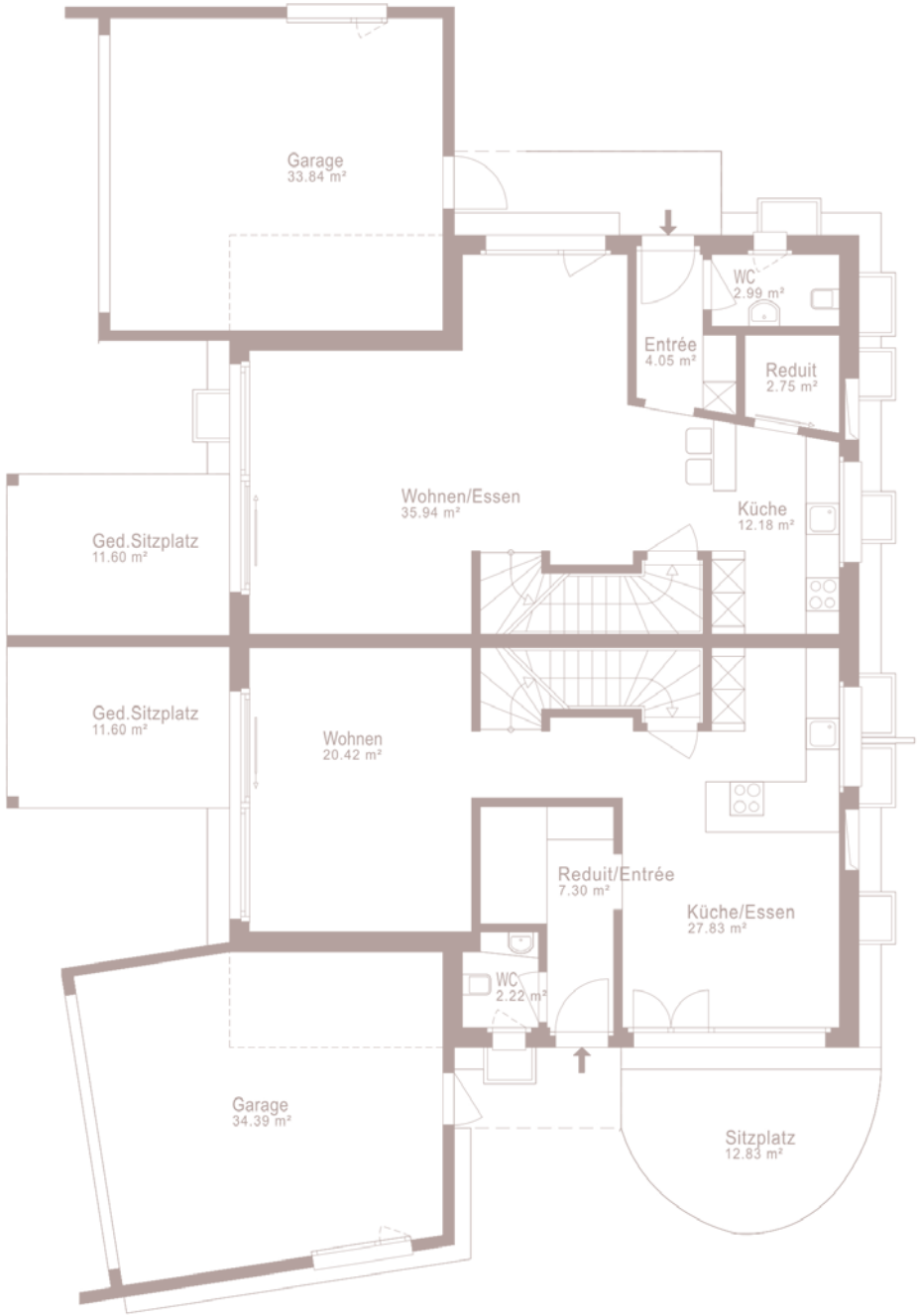


ERDGESCHOSS

HAUS NORD / HAUS SÜD

RAUMPROGRAMM	(HAUS NORD)
Essen/Wohnen	35.94 m²
Küche	12.18 m²
Reduit	2.75 m²
Entrée	4.05 m²
WC Gast	2.99 m²
Treppe	5.00 m²

RAUMPROGRAMM	(HAUS SÜD)
Essen/Wohnen	20.42 m²
Küche	27.83 m²
Entrée / Reduit	7.70m²
WC Gast	2.22m²
Treppe	5.00 m²

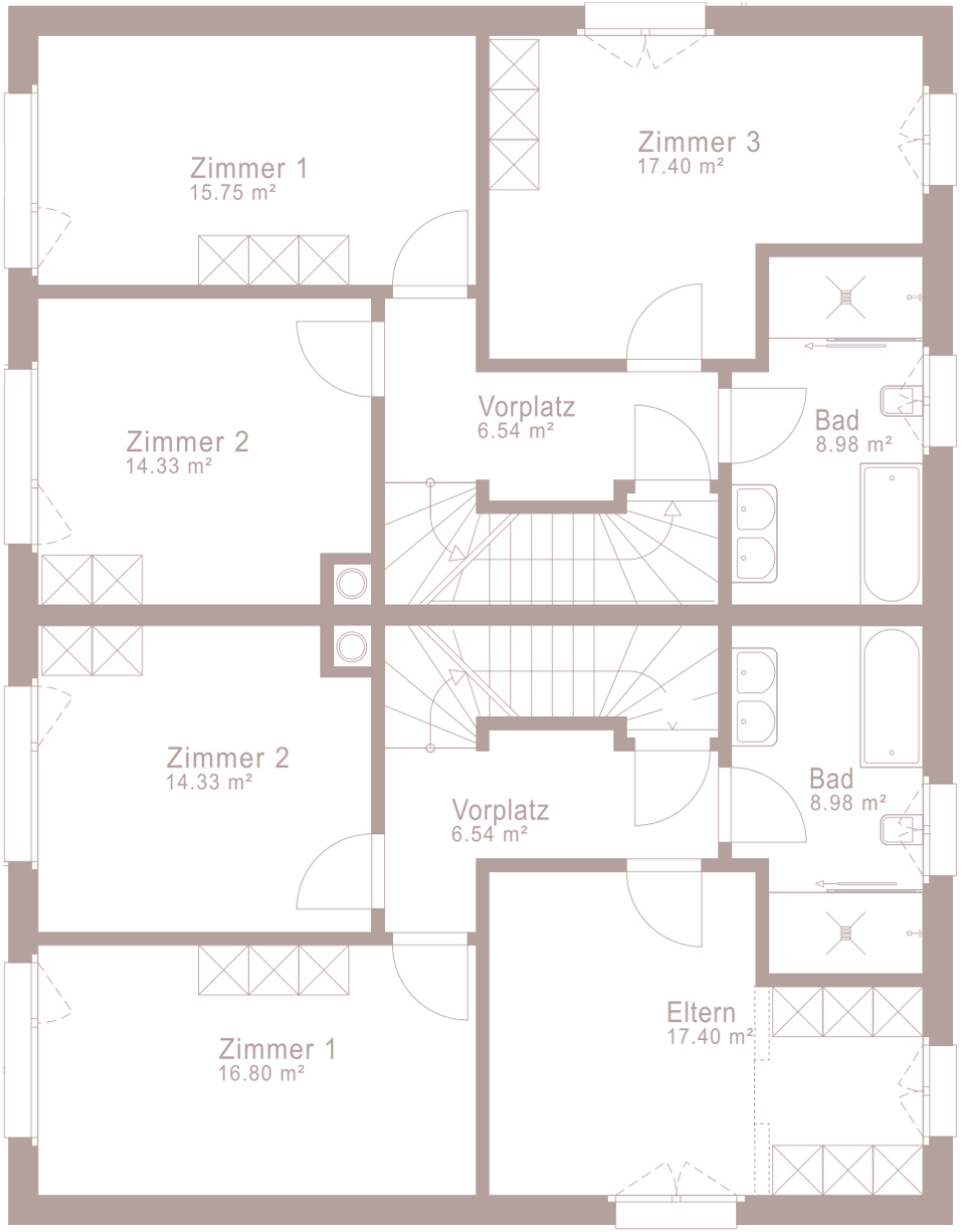


1. OBERGESCHOSS

HAUS NORD / HAUS SÜD

RAUMPROGRAMM	(HAUS NORD)
Zimmer 1	15.75 m²
Zimmer 2	14.33 m²
Zimmer 3	17.40 m²
Bad	8.98 m²
Vorplatz	6.54 m²

RAUMPROGRAMM	(HAUS SÜD)
Zimmer 1	16.80 m²
Zimmer 2	14.33 m²
Zimmer 3	17.40 m²
Bad	8.98 m²
Vorplatz	6.54 m²

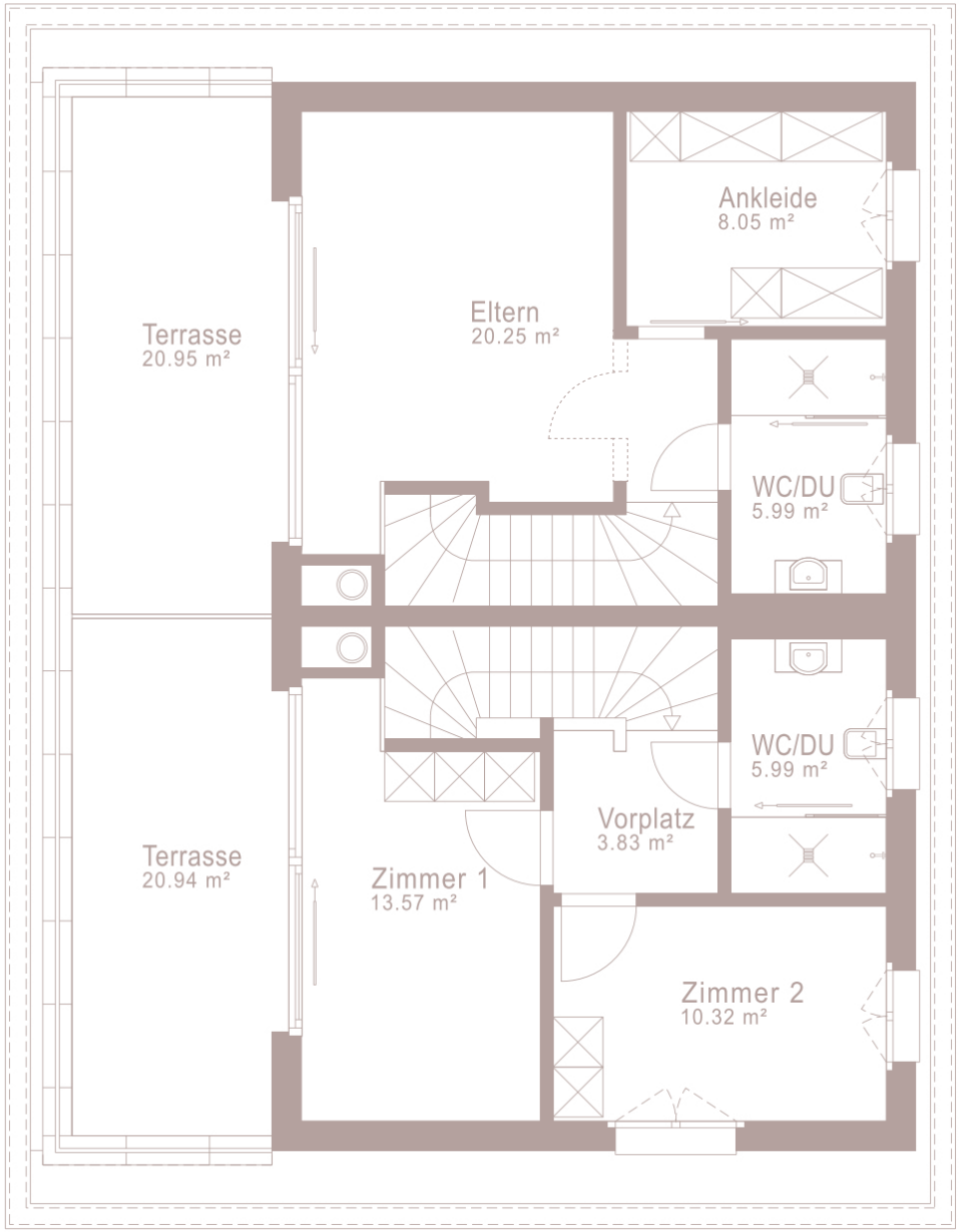


ATTIKAGESCHOSS

HAUS NORD / HAUS SÜD

RAUMPROGRAMM	(HAUS NORD)
Terrasse	20.95 m²
Eltern	20.25 m²
WC/Dusche	5.95 m²
Ankleide	8.05 m²

RAUMPROGRAMM	(HAUS SÜD)
Terrasse	20.94m²
Zimmer 1	13.57 m²
Zimmer 2	10.32 m²
WC/Dusche	5.99 m²
Vorplatz	3.83 m²



BAUBESCHRIEB

GRUNDLAGEN

Die nachstehend aufgeführten Projektpläne bilden die Grundlage für die Mengenermittlung und die Konstruktionen des Baubeschriebs.

Bezeichnung	Massstab	Datum	Plannummer/Bemerkung
Kubische Berechnung	Kein Massstab	29.10.2025	SIA 116
Situation	1:500	03.02.2026	
Grundrisse UG	1:100	03.02.2026	
Grundrisse EG	1:100	03.02.2026	
Grundrisse OG	1:100	03.02.2026	
Grundriss Attika	1:100	03.02.2026	
Dachaufsicht	1:100	03.02.2026	
Kanalisation	1:100	03.02.2026	
Nordfassade	1:100	03.02.2026	
Südfassade	1:100	03.02.2026	
Ostfassade	1:100	03.02.2026	
Westfassade	1:100	03.02.2026	
Schnitt A-A, Schnitt B-B & Schnitt C-C	1:100	03.02.2026	

DEFINITIONEN

Die Bauherrschaft = Konsortium «Lätteweg 8, Hausen»
Die Käuferschaft = künftige Eigentümer des Doppeleinfamilienhauses

ANMERKUNG ZUM BAU- UND LEISTUNGSBESCHRIEB

Die Gliederung dieses Bau- und Leistungsbeschriebs orientiert sich am standardisierten Baukostenplan BKP.

Der vorliegende Bau- und Leistungsbeschrieb umfasst sämtliche Leistungen, welche in bautechnischer und baufachlicher Hinsicht vorgesehen sind, um das gesamte Projekt zu erstellen. Nicht aufgeführte Positionen sind nicht im Bestandteil des Ausführungsumfanges. Im Weiteren gilt der Bau- und Leistungsbeschrieb als Ergänzung zu den Projektplänen des Architekten und muss grundsätzlich mit diesen korrespondieren. Bei allfälligen Widersprüchen zwischen diesen Unterlagen, gehen die Angaben im Bau- und Leistungsbeschrieb vor. Für die Masse gelten ausschließlich die vorerwähnten Planungsunterlagen.

Betriebsnotwendige Werks- und Verbindungsleitungen (Elektro, Heizung, Lüftung, Wasser und Sanitär), welche durch die Kellerräume und Garagen führen, sowie notwendige Schächte und Bauten (Kanalisation, Werkleitungen, Lüftung) in der Umgebung sind von der Bauherrschaft zu dulden.

Marken- und Produktbezeichnungen sind unverbindlich. Sie dienen lediglich der Qualitätsumschreibung. Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität und Quantität sowie des Ausbaustandard können einzelne Bauteile Änderungen erfahren.

Änderungen in Planung, Bau- und Leistungsbeschrieb sowie Ausführung ohne Beeinträchtigung der Wohn- und Bauqualität bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten. Maßgebend für die Ausführung sind die definitiven Ausführungspläne des Architekten und der Spezialisten. Diese Änderungen können ohne Rücksprache mit der Käuferschaft vorgenommen werden, sollen aber die entsprechende Qualität nach wie vor aufweisen.

Änderungen aufgrund Käuferwünsche werden in einer separaten Mehr- und Minderkostenabrechnung festgehalten und abgerechnet. Das Gestaltungs- und Farbkonzept wird durch den Architekten und die Behörden festgelegt.

HONORAR

Für Mehrkosten in Folge Änderungswünschen der Käufer wird zusätzlich 15% Honorar verrechnet. Aus Minderkosten resultieren keine Honorarveränderungen.

ÄNDERUNGEN (KÄUFERWÜNSCHE)

Änderungen (Qualität, Quantität und Materialisierung) infolge Käuferwünsche werden separat abgerechnet und sind nicht Gegenstand dieses Bau- und Leistungsbeschriebs. Sie sind nur mit gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung zulässig und grundsätzlich nur sofern daraus keinerlei Beeinträchtigungen (Statik, Akustik, Bauphysik, Folgekosten etc.) bei den übrigen Gebäudeteilen entstehen. Die Bauherrschaft bestimmt jedoch welche Leistungen von welchen Unternehmern, Lieferanten und Planern erbracht werden. Der Käuferschaft ist es grundsätzlich nicht gestattet die jeweiligen Leistungen bei Dritt-Unternehmern und Lieferanten zu beziehen. Die Bauherrschaft kann jedoch nach eigenem Ermessen Dritte am Bau zulassen. Aus Änderungen resultierende zusätzliche Bewilligungsgebühren, höhere Anschlussgebühren, Maßnahmen für Schall- und Wärmeschutz, allgemeine Nebenkosten sowie Honorare gehen zu Lasten der Käuferschaft.

BKP 132 BAUSTELLENEINRICHTUNGEN

Aufwendungen zur Einrichtung und Sicherung der Baustelle für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens.

BKP 136 KOSTEN FÜR ENERGIE, WASSER UND DGL.

Verbrauchskosten für Wasser, Baustrom, etc. während der Bauzeit.

BKP 151 BAUARBEITEN FÜR WERKLEITUNGEN

Grab- und Aushubarbeiten für die Werkleitungsanschlüsse innerhalb des Grundstückes und bis Anschluss an bestehende Leitungen.

VORARBEITEN/DIVERSES

- Terrainaufnahmen
- Baugesuch mit allen notwendigen Unterlagen und Formularen
- Wärmedämmnachweis
- Profilierung des Bauprojektes
- Einholen der Anschlussbewilligungen für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Wärmepumpe, Radio/TV, Telefon, Schutzraumbefreiungsgesuch
- Baureinigung
- Schuttmulden / Abfallentsorgung
- Architektur- und Statik-Ingenieurhonorare, inklusive Kopierkosten
- Erdbebengerechtes Bauen gemäss SIA 261
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Kanalisationsspülung vor Bezug

BKP 2 GEBÄUDE

BKP 201 ERDARBEITEN

- Installation, Abschrankungen, Abhumusierung und Aushubarbeiten
- Hinterfüllung mit vorhandenem und wieder zugeführtem Aushubmaterial
- Abtransport von überschüssigem Erdmaterial
- Abbruch best. Gebäude, Wege und Plätze inkl. Schadstoffsanierung
- Holzen und Roden.
- Baugrubensicherung gemäss Geologe und / oder Ingenieur

BKP 211 BAUMEISTERARBEITEN

Bei allen Betonbauteilen erfolgt die Armierung und Dimensionierung nach Berechnung unseres Ingenieurs. Es gelten folgende Bestimmungen zum Beton und Rissbildungen:
Stahlbeton ist ein Verbundwerkstoff, welcher auf dem Zusammenwirken der eingelegten Bewehrung mit dem umgebenden Beton basiert. Erst die Rissbildung ermöglicht die Aktivierung der Bewehrung zur Aufnahme von Zugbeanspruchungen. Risse sind in einem Stahlbetontragwerk eine normale Erscheinung und für die Funktion notwendig. Während der Herstellung und Nutzung von Stahlbetontragwerken entstehen im Allgemeinen Risse. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Feine Risse haben in der Regel keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gebrauchstauglichkeit und die Dauerhaftigkeit. Mit einer adäquaten Betonnachbehandlung wird der Beton vom dem Frühaustrocknen geschützt und somit die Rissbildung reduziert.
Im Allgemeinen gelten die «Normalen Anforderungen» an die Rissbreitenbeschränkung. Mittlere Rissweiten von 0.4mm vereinzelt bis 0.7mm, können nicht ausgeschlossen werden und sind zu tolerieren.
Die Schalung wird ohne besondere Vereinbarung mit Typ 2 – Betonoberfläche mit einheitlicher Struktur, Brett- oder Tafelgrösse frei, mit Nachbearbeitung von Graten und Überzähnen – ausgeführt, innen wie aussen, sicht oder nicht sicht bleibend.

- Erstellung der notwendigen Werkleitungsanschlüsse wie Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Telefon, TV, inkl. den erforderlichen Schächten und Grabarbeiten
- Kanalisationsleitungen in PE mit Grabarbeiten. Verlegung gemäss Normen
- Fundamentplatte mit 5cm Magerbeton PC150kg/m³ und 20 bis 25cm Beton, armiert, auf sauberer und tragfähiger Baugrubensohle. Beton Typ C30 / 37; XC4; NPK C, WD. Oberfläche Monobeton. Inklusive den erforderlichen Frostriegeln und Fundamenten
- Kelleraussenwände 25cm stark in Beton, armiert. Beton Typ C30 / 37; XC4; NPK C, WD. Schalung Typ 2
- Trennwand zwischen den Hausteilen 25cm stark in Beton, armiert
- Garagenaussenwände 18cm stark in Beton, armiert
- Um Gebäude Sickerbett mit Vliesabdeckung. Schwarzbeschichtung ca. 70cm hoch, Dachwasser in separater Leitung geführt, «Dörken Delta-MS» als Filter-mattenbahn
- Innere Kellerwände in Kalksandstein 15 und 12cm stark. Mauerwerkssperren unter KN-Wänden gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Gleitlager zwischen Mauerwerk und Betondecke
- Decke über UG, EG, OG und Attika inkl. Vordächer in Beton, armiert. Oberflächen abtaloschiert
- Fassadenmauerwerk: Unter Backsteinen Mauerwerksperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit, 15cm Swiss- Modul Backstein zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung
- Trag- und Trennwände in den Wohngeschossen mit SwissModul Backsteinen, mindestens 12.5cm stark. Gleitlager zwischen tragendem Mauerwerk und Betondecke.
- Wände wo statisch erforderlich Backstein 15cm / 18cm oder betoniert
- Treppen in Ortbeton mit 3cm Ueberzug. Treppen- und Galeriebrüstungen gemauert

BKP 211.1 GERÜSTUNGEN

SUVA-konformes Fassadengerüst ab Rohplanie

BKP 212.2 ELEMENTE IN BETON

Betonlichtschächte mit verzinkten Gitterrosten

BKP 214 ZIMMERARBEITEN

Bei Dachrändern Flachdach 3-Schichtplatten senkrecht und horizontal zur Aufnahme von Aussenwärmedämmung und Kronenabdeckung, Reduit im EG und OG mit Holzverkleidung, Farbe nach Vorgabe Architekt

BKP 221.1 FENSTER IN HOLZ METALL

- Fenster in Fichtenholz, innen KH-weiss, RAL 9010 oder 9016, fertig behandelt ab Werk
- Aussen Aluminium verkleidet mit Farbe nach Vorgabe Architekt
- Jedes zu öffnende Fenster mit Drehkippbeschlag
- 3-fach Isolierverglasungen mit U-Wert 0.6 W/m²K
- Griffe alufarbig
- Verriegelung mit Pilzkopfverschlüssen
- Glasflächen über 5.0m² in ESG, zugängliche Scheiben mit Brüstungshöhen kleiner 1.0m in VSG
- Grossfenster im Erdgeschoss zu Sitzplatz als Hebeschiebetüre

BKP 221.5 AUSSENTÜREN IN METALL

- Design und Farbe aussen nach Vorgabe Architekt
- Glasausschnitte mit Isolierverglasungen VSG, U-Wert 0.6 W/m^{2}K
- Umlaufende Dichtungen
- Schliesszylinder Kaba-Star mit 5 Schlüsseln
- Schliessvorrichtung mit 3-Punkt-Verschluss
- Drückergarnitur matt vernickelt, mit zweiteiliger Rosettengarnitur / Stossgriff aussen

BKP 221.6 AUSSENTÜREN / TORE IN METALL

- Deckensektionaltor aus feuerverzinkten und farbbehandelten Stahlsandwichplatten, mit Ausschäumung als Wärmedämmung
- 500 x 210cm
- Oberfläche Farbe Trend, woodgrain, ohne Sicken, Farbe nach Vorgabe Architekt
- Torautomat mit Handsender
- Aussencodetaster und Innendrücker
- Separate Nebentüre inkl. Schliesszylinder Kaba-Star, 87.5 x 212.5cm, Aussehen dito Garagentor, Farbe nach Vorgabe Architekt

BKP 222 SPENGLERARBEITEN

- Sämtliche Spenglerarbeiten in «Chromstahl matt plus» nach Vorgabe Architekt
- Dachwasserabläufe Ø 100mm, inkl. Einlaufkästen, mit Schiebestücken als Verbindung zu Sockelrohren. Sockelrohre in Kunststoff grau
- Inklusive allen notwendigen Notüberläufen

BKP 224.1 FLACHDACHARBEITEN

- Flachdachaufbau über Garage / Sitzplatz mit einlagiger Dachpappe vollflächig abgeklebt und extensiver Begrünung
- Flachdachaufbau über Attika mit Systemflachdachaufbau, inkl. der erforderlichen Wärmedämmung und Kiesabdeckung, inkl. Absturzsicherung / Einzelanschlagpunkte
- Flachdachaufbau über OG mit Systemflachdachaufbau, inkl. der erforderlichen Wärmedämmung, Zementplattenbelag mit offenen Fugen auf Splitt, Blockstufen unter Geländern, Kiesabdeckung
- Ablaufrinne im Attikageschoss als Fassadenschutz und zur Erreichung des vorgeschriebenen Fugenanteils

BKP 226.2 VERPUTZTE AUSSENWÄRMEDÄMMUNG

- Fassade mit mineralischem Grundputz und Abrieb mit Körnung 2mm, zum Streichen. Mit Hellbezugswert Farbe > 30, Farbe nach Vorgabe Architekt, auf 200 mm. Aussenwärmedämmung in Kunststoff
- Fensterbänke Aluminium, farblos eloxiert, nach Vorgabe Architekt

BKP 228.2 LAMELLENSTOREN

- Verbundraffstoren mit Leichtmetall-Lamellen, 90mm breit, beidseitig gebördelt, mit Dichtungslippe
- Bedienung elektrisch
- Farbe nach Vorgabe Architekt
- Sonnenschutz bei Hebeschiebetüren 2-teilig
- Kein Sonnenschutz im ganzen UG und WC EG

BKP 23 ELEKTROANLAGEN

- Zuleitung ab Fassadenkasten bis Tableau
- Unterverteilung im Waschen mit Sicherungsschaltern, Sperrschützen und 3 FI-Schaltern
- Fundamenterdung und Überspannungsschutz
- Installation Bauprovisorium
- Sämtliche Leitungen und Schalter unterputz, im Untergeschoss teilweise Aufputz
- Telefon- und TV-Leitungen fertig verdrahtet in Wohnraum und Elternzimmer geführt

Beleuchtungskörper

- In Nasszellen mit Spiegelschrank, in Bad OG und WC/DU Attika je ein Einbauspot, Küche mit vier Einbauspots
- Im ganzen Untergeschoss mit Led-Nurglasleuchten.
  In Garage LED-Röhrenlampen.

Grundausstattung pro Zimmer

- Schalter mit Steckdose bei Tür, Lampenstelle, drei 3-fach-Steckdosen und ein Leerrohr ab Tableau UG für spätere Vernetzung.
- Vorbereitung für Ladestation Elektro-Auto
- Leerrohr für PV-Anlage
- Alle übrigen Elektro-Installationen siehe Elektro-Installationsplan

BKP 24 HEIZUNGSANLAGE

- Frequenzgeregelte Luftwasser-Wärmepumpe Alpha Inotec, Typ LWC V 82
- Bodenheizung in EG, OG und Attika mit dampfdiffusionsdichten Bodenheizungsrohren
- Bodenheizungsverteiler unter UG-Decke und in UP-Kasten im OG
- Kanalisationsanschluss für Kondensat von Wärmepumpe
- Heizungssteuerung mit Aussentemperaturfühler
- Alle Räume separat am Bodenheizungsverteiler regulierbar.
- Dämmung der Heizungsleitungen mit PIR-Schalen und PVC-Umhüllung, Ausführung gemäss den Vorschriften des Energiegesetzes.

BKP 25 SANITÄRANLAGE

- Wasserverteilbatterie im Untergeschoss, mit Tropfwasserrinne
- Hochdruckleitung zu zwei Gartenhahnen, frostsicher
- Boiler 400 Liter elektrisch und über Wärmepumpe aufgeheizt (Kombiboiler)
- Schmutzwasserleitungen in Geberit, UP-Wasserleitungen in Sanipex, AP-Leitungen in Chromstahl
- Kalt- und Warmwasser in Waschküche, Nasszellen und Küche

BKP 251 ALLGEMEINE SANITÄR-APPARATE

Waschen

- Waschtrog 70 x 50 cm mit Wandbatterie KWC Wamas

WC EG

- Abstellfläche in Kunstharz mit Handtuchreling, Auflegewaschtisch Typ «Laufen Classics», Stahl rund 36cm, mit seitlichem hohen Einhebelmischer
- Lichtspiegel Typ «Alterna karat LED», Breite 49.5 cm
- Ein Seifenspender
- Wandklosett mit Unterputz-Spülkasten, mit Absenkautomatik, Papierhalter verchromt, Klosettbürstenhalter

Bad OG

- Badewanne aus Stahl emailliert, 170 x 75 cm mit Schallisolierung, Bademischer mit Brause und Steckhalter
- Duschwanne gefliesst, mit Einlaufrinne, mit freistehender Glas-Trennwand, Duscheneinhebelmischer mit Brause und 110 cm langer Gleitstange, ein Drahtseifenhalter-Eckmodell und eine Badetuchstange 80cm
- Keramik-Doppelwaschtisch Typ «Alterna modena S» 125 x 50 cm, Unterbau mit vier Schubladen, zwei seitlich montierte Handtuchhalter, zwei Waschtischeinhebelmischer, ein Seifenspender und zwei Einfachglashalter
- Spiegelschrank Typ «Alterna karat LED plus», Breite 119.5 cm, mit zwei Doppelspiegeltüren, LED-Leuchten und integrierten Doppelsteckdosen
- Wandklosett mit Unterputz-Spülkasten, Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter verchromt, Klosettbürstenhalter

WC/DU Attika

- Duschwanne gefliesst, mit Einlaufrinne, mit freistehender Glas-Trennwand, Duscheneinhebelmischer mit Brause und 110 cm langer Gleitstange, ein Drahtseifenhalter-Eckmodell und eine Badetuchstange 80 cm
- Keramik-Waschtisch Typ «Alterna modena S» 80 x 50 cm, Unterbau mit zwei Schubladen, zwei seitlich montierte Handtuchhalter, Waschtischeinhebelmischer, ein Seifenspender und ein Doppelglashalter
- Spiegelschrank Typ «Alterna karat LED plus», Breite 79.5cm, mit zwei Doppelspiegeltüren, LED-Leuchten und integrierter Doppelsteckdose
- Wandklosett mit Unterputz-Spülkasten, Deckel mit Absenkautomatik, Papierhalter verchromt, Klosettbürstenhalter

Budgetposten «Allgemeine Sanitär-Apparate» pro Haus, nach Offertpreisen Sanitas, inkl. Materialtransport und MwSt: CHF 29‘400.– brutto

BKP 252 SPEZIELLE SANITÄR-APPARATE

Waschmaschine und Tumbler Elektrolux, 8kg Füllgewicht

Budgetposten «Spezielle Sanitär-Apparate» pro Haus, inkl. Montage und MwSt: CHF 3‘100.– netto

BKP 258 KÜCHENEINRICHTUNG

- Küche: Innen Kunstharz weiss, Böden mit Antirutschbelag. Aussen Kunstharz nach Kollektion mit Kunststoff- Sicherheitskanten 2mm dick. Abdeckung in Granit 20 mm, Preisklasse 3, mit gefasten Kanten. Becken untertisch montiert, mit Stösselventil und Einlochmischer mit Schwenkauslauf und Auszugsbrause.

Möbel
Schubladen mit Vollauszügen, ein Besteckeinsatz. Tablarschränke, Pfannen- und Flaschenauszug mit Einteilung gemäss Plan. Blum-Beschläge mit Soft-Einzügen. Griffe nach Kollektion.

Induktionskochfeld
Bora «Pure» mit Tiefenabzug, Slider-Bedienung, 4 Zonen, für flächenbündigen Einbau, Umluftbetrieb. Apparate Marke Electrolux.

Einbaubackofen
Kompakt, mit Heissluft, Grill, Ober- und Unterhitze und diversen Programmen. Reinigungsart CleanEmail. Kombisteam Kompakt, mit Funktionen wie Backofen zuzüglich Dampfgaren und Backofen.

Geschirrspüler
vollintegriert mit 8 Programmen und Startverzögerung.

Kühlschrank
voll integriert, ca. 280 Liter Nutzinhalt, mit Tiefgefrier- und Flaschenfach.

Budgetposten «Kücheneinrichtung» pro Haus, inkl. MwSt:
CHF 30‘000.– netto.

BKP 271 GIPSERARBEITEN
- Innen mineralischer Grundputz und Abrieb auf Wänden im EG, OG, Attika, Körnung 1.5 mm, zum streichen
- Grundputz zur Aufnahme von Platten in Nasszellen und Küche
- Weissputzdecken gestrichen im EG, OG und Attika
- Garage an Aussenwänden innen mit 40mm Kondensatdämmung abgeschlämmt

BKP 272 METALLBAUARBEITEN
- Geländer mit Pfosten, Staketen, Unter- und Obergurt in Flachstahl, feuerverzinkt, nach Vorgabe Architekt
- In Attika auf Blockstufen montiert
- Briefkasten, nach Vorgabe Architekt

BKP 273.0 INNENTÜREN
- Kellertüren auf Rahmen angeschlagen, Blatt und Rahmen Kunstharz beschichtet weiss
- Zimmertüren Wohnbereich mit Röhrenspanblatt, Kunstharz beschichtet nach Kollektion
- Futter und Verkleidung mit Beschichtung dito Türblatt
- Lichte Höhe ca. 210cm, im Keller ca. 1.99cm
- Türe zu Treppe UG mit erhöhter Klimaklasse und Planetdichtung
- Türbeschläge in Aluminium mit zweiteiliger Rosettengarnitur

BKP 273.1 GARDEROBE
- Garderobenschrank im Entrée, mit Ober- und Unterschränke, sowie Kleiderstange, Kunstharz beschichtet nach Kollektion

BKP 273.3 ALLGEMEINE SCHREINERARBEITEN
- Vorhangschiene, 1-spurig, in Weissputzdecken eingelassen
- Fenstersimse in Kunstharz beschichtet, weiss
- Brüstungsabdeckungen MDF deckend gestrichen

BKP 275 SCHLIESSANLAGE
Sicherheitsschliessanlage z.B. Kaba Star, für Hauseingang, Garagennebeneingangstüre und Briefkasten, 5 Schlüssel.

BKP 281.0 UNTERLAGSBÖDEN
- Den Vorschriften entsprechende Bodendämmung
- Abdecklagen aus Kunststofffolien
- Fliesestrich-UB 55 mm dick im Erd-, Ober- und Attikageschoss

BKP 281.6 PLATTENARBEITEN

Bodenplatten
- In Wohnen/Essen, Entrée, Küche, Treppe zu OG, Vorplatz OG und Treppe zu Attika.
- Lieferant: HGC / Typ: Epikur 40x80 cm, Feinsteinzeug, R10B
- Sockel aus weissen Holzleisten, 4cm hoch.

Nasszellen

Bodenplatten:
- Lieferant: HGC / Typ: Epikur 40x80 cm, Feinsteinzeug, R10B

Wandplatten:
- Lieferant: HGC / Typ: Epikur 40x80cm, Feinsteinzeug, R10B
- Höhen Wandplatten: rundum ca. 120 cm hoch, im Bereich Dusche bis Decke

Küche
- Wandschild
- Lieferant: HGC / Typ: Epikur 40x80 cm, Feinsteinzeug, R10B

Sitzplatz EG + Terrasse Attika
- Bodenplatte Feinsteinzeug, mit offenen Fugen in Splitt oder auf Stelzen verlegt
- Lieferant: HGC / Typ: Epikur 60x60 cm, Feinsteinzeug, R11B

BKP 281.7 BODENBELÄGE AUS HOLZ
- Bodenbelag mit Faro-Eichenparkett oder gleichwertigem, in den Zimmern OG und Attika.
- Landhausdielen 185 x 2200 mm, gebürstet und geölt, vollflächig geklebt.
- Lebhaftes Erscheinungsbild mit gespachtelten Ästen und Rissen.

BKP 285.1 MALERARBEITEN
- Fassade 2x Mineralfarbe gestrichen, inklusive Tiefgrund mit Hellbezugswert Farbe >30, Farbe nach Vorgabe Architekt
- Fenster innen Kunstharz gestrichen, fertig behandelt ab Werk
- Wände innen (EG, OG und Attika) 2 x Mineralfarbe und Decken Mattfarbe gestrichen, weiss
- Im Untergeschoss Vorplatz, Waschen und Treppe UG-EG Böden, Wände und Decke gestrichen
- Keller und HZ/Technik mit Boden Monobeton roh, Wände und Decken roh
- Sämtliche Betonteile aussen ungestrichen roh

4 UMGEBUNG
BKP 421 GÄRTNERARBEITEN
- Garagenzufahrten, Parkplätze und Wege mit grauen Sickerverbundsteinen, mit anbetonierten Rändern und im Bereich Einfahrt mit Stellriemen, inkl. Kofferung
- Boden gedeckter Sitzplatz EG und Terrasse Attika mit Feinsteinzeugplatten, im Splitt verlegt oder auf Stelzen, mit offenen Fugen
- Rasenansaat auf Flächen und Wiesensaat auf Böschungen
- Schottersteinschüttung als Fassadenschutz
- Bepflanzung mit vier Hochstammbäumen nach Vorgabe Architekt, weitere Bepflanzung wie Sträucher, Bodendecker und weitere Bäume sind nicht enthalten

5 BAUNEBENKOSTEN
BKP 511 BEWILLIGUNGEN
Kosten für Baugespanne, sämtliche Bewilligungen von Gemeinden und Behörden.

BKP 512.0 KANALISATION
Gebührenrechnung für Kanalisation gemäss Baubewilligung.

BKP 512.1 ELEKTRIZITÄT
Gebührenrechnung für Elektrisch gemäss Baubewilligung.

BKP 512.4 WASSER
Gebührenrechnung für Wasseranschluss gemäss Baubewilligung

BKP 513 GEBÄUDESCHÄTZUNG
Aufwendungen für die Schätzungen der Gebäude nach Fertigstellung z.L. Bauherr

BKP 519 SCHUTZRAUM
Schutzraum Ersatzabgabe gemäss Baubewilligung.

BKP 524 VERVIELFÄLTIGUNGEN UND PLANKOPIEN
Fotokopien, Plankopien, Computerausdrucke und Plotausdrucke.

BKP 525 DOKUMENTATION
Schlussdokumentation über das Bauwerk.

BKP 531 BAUZEITVERSICHERUNG
Obligatorische Bauzeitversicherung / Gebäudeversicherung durch Bauherrschaft

BKP 532 SPEZIALVERSICHERUNGEN
Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

BKP 533 SELBSTBEHALT IN SCHADENFÄLLEN
Betrag für den Selbstbehalt bei Schadenfällen durch Bauherrschaft.

BKP 569 MULDENDIENST
Schuttmulden, Entsorgung für den durch die Bauarbeiten anfallenden Schutt.

NICHT INBEGRIFFENE POSITIONEN
- Treppenhandläufe
- Aargauische Gebäudeversicherung (AGV)
- Nachführungsgeometer

OPTIONEN (IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN)

Komfortlüftung
Inkl. Fachplanung und baulichen Massnahmen, je nach Funktionen ab CHF 25'000.–

Photovoltaikanlage
Je nach belegter Fläche, mit oder ohne Batteriespeicher ab CHF 20'000.–

Ladestationen
E-Auto, je nach Bezugsleistung ab CHF 2'500.–

Gebäudeautomation/Steuerungen
Je nach möglichen Funktionen ab CHF 5'000.–

Nordischer Ofen oder Cheminée
Kaminanlage im Kaufpreis enthalten, je nach Typ ab CHF 5'000.–

Enthärtungsanlage
Im Ionenaustausch-Verfahren ab CHF 4'000.–

VERKAUF
BERATUNG
ARCHITEKTUR
REALISATION

Verkauf & Beratung

Uila Immobilien AG
Rahel und Raphael Wächter
Hofmattstrasse 7
5085 Sulz AG

079 250 93 06
info@uila-immobilien.ch
www.uila-immobilien.ch

Architektur & Realisation

taro architekten würenlingen ag
Marcel Christen
Wiesenstrasse 18
5303 Würenlingen

056 297 40 80
marcel.christen@taroarchitekten.ch
www.taroarchitekten.ch

taro architekten