



**4 1/2-Zimmer-**

**Eigentumswohnung**



**Austrasse 67**

**3176 Neuenegg**

# Allgemeiner Beschrieb

- ADRESSE: : Austrasse 67, 3176 Neuenegg
- OBJEKT : 4 ½- Zimmerwohnung, EG links mit Wintergarten  
(unbeheizt) und Keller.  
Einstellhallenplatz Nr. 9
- GRUNDBUCHBLATT : Neuenegg-GBBL.-Nr. 394-01
- HALT : 2'961 m<sup>2</sup>
- WERTQUOTE : 72.00 / 1'000 Wohnung  
4.00 / 1'000 Einstellplatz
- WOHNFLÄCHE : 94 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche / 20 m<sup>2</sup> Wintergarten
- BAUJAHR : 2005
- AMTLICHER WERT : Fr. 264'800.-- Wohnung  
Fr. 12'540.-- Einstellplatz
- EIGENMIETWERT :  

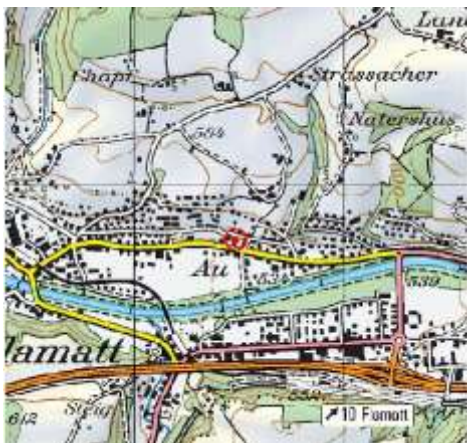
	Bund	Kanton / Gemeinde
Wohnung	Fr. 14'600.--	Fr. 12'410.--
Einstellplatz	Fr. 580.--	Fr. 490.--
- BRANDVERSICHERUNG : Fr. 4'025'000.-- Liegenschaft  
Fr. 289'800.-- Wohnung  
Fr. 4'025.-- pro Einstellplatz
- SCHULDBRIEFE : Fr. 356'000.-- Wohnung  
Fr. 20'000.-- Einstellplatz
- HYPOTHEK : Festhypothek von 1.2 % über Fr. 360'000.-- bis 2021  
muss übernommen werden.
- NEBENKOSTEN : Fr. 3'465.65 p.a. im 2016, inkl. EF von Fr. 364.80
- ERNEUERUNGSFONDS : Fr. 54'894.95, per 31.12.2016 (Anteil Fr. 4'172.00)
- VERKAUFSPREIS : Fr. 475'000.-- Wohnung  
Fr. 25'000.-- Einstellhallenplatz
- KOSTEN : Die Kosten für Handänderung und  
Grundbucheintrag gehen zu Lasten der/s Erwerber/s
- BESICHTIGUNGEN : Nur nach telefonischer Voranmeldung möglich.

**Neuenegg** ist eine grössere, ländliche Gemeinde im unteren Sensetal und liegt zwischen Freiburg und Bern (im Kanton Bern). Das Dorf verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und eine vielfältige, interessante Bevölkerungszusammensetzung mit ca. 4'500 Einwohnern. Das kulturelle Leben wird geprägt durch über 50 Vereine unterschiedlichster Couleur und die Nähe zur Bundeshauptstadt.

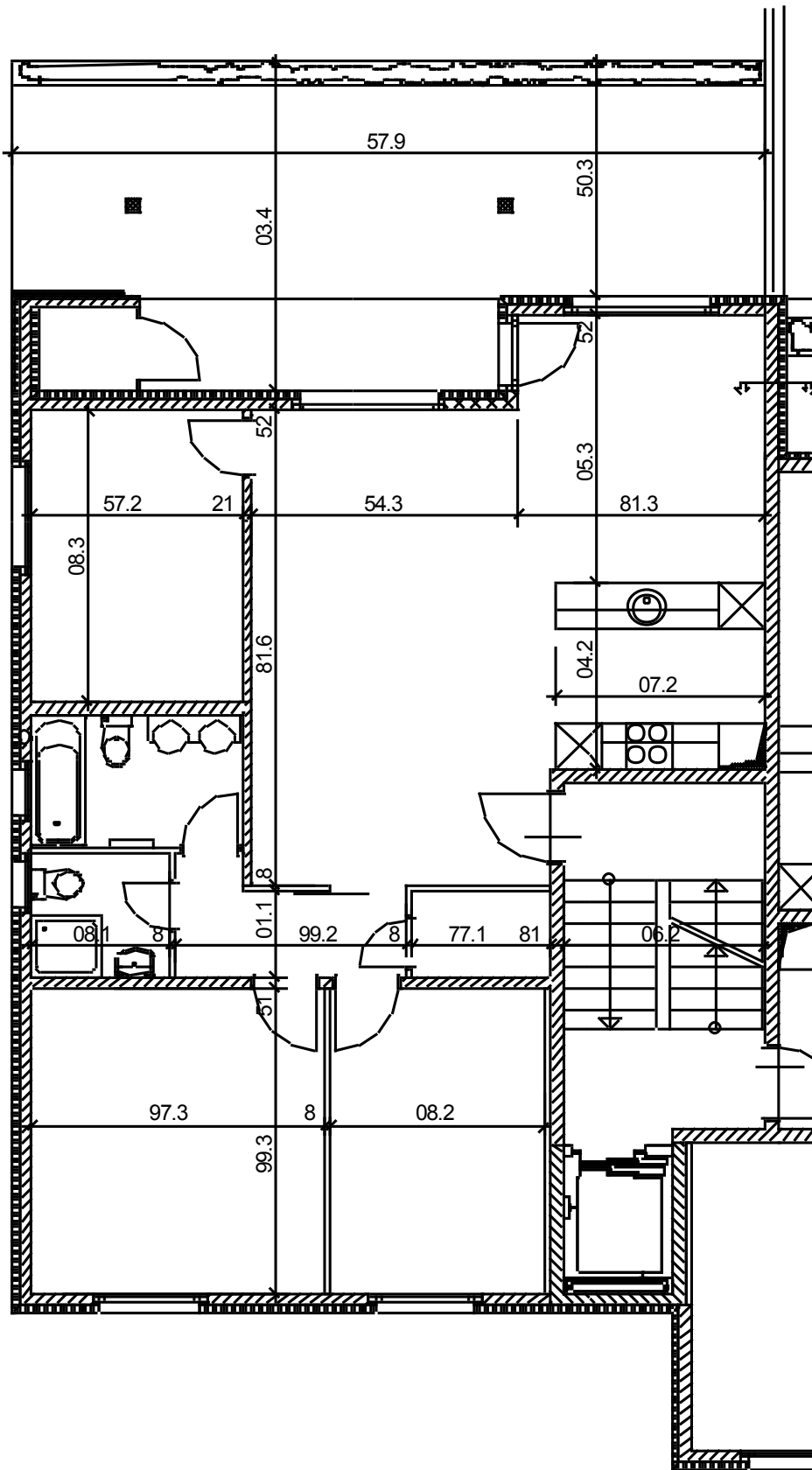


- Läden: ➤ Es gibt viele ausgezeichnete Detaillisten sowie Coop, Migros und Denner in Neuenegg resp. Flamatt.
- Schulen: ➤ Neuenegg verfügt über einen Kindergarten, eine Primar- und Sekundarschule.
- Sport: ➤ Diverse Sportvereine, eine Tennisanlage mit Innen- und Aussenplätzen, zwei Reitanlagen und 33 km Reitwege im Forst sind vorhanden. Neuenegg verfügt ebenfalls über eine neu erstellte Dreifach-Turnhalle, welche den verschiedenen Vereinen zur Verfügung steht.
- Baden: ➤ Mit der Sense liegt eine schöne und sehr beliebte Bademöglichkeit direkt vor der Haustüre, und in Laupen befindet sich ein öffentliches Freibad.
- Naherholungsgebiet: ➤ Die Senseau und der Forst sind mit ihren Wanderwegen und Grillplätzen ideale Erholungsgebiete für die ganze Familie.
- Verkehrsverbindungen: ➤ Eine Station der Sensetalbahn befindet sich im Dorfzentrum.
- Neuenegg ist mit der interkommunalen Buslinie mit Anschluss an die SBB in Neuenegg und Thörishaus hervorragend erschlossen.
- Innerhalb von einer Minuten erreichen Sie die Autobahnauffahrt in Flamatt und befinden sich nach ca. 10 weiteren Fahrtminuten in Bern oder Freiburg.

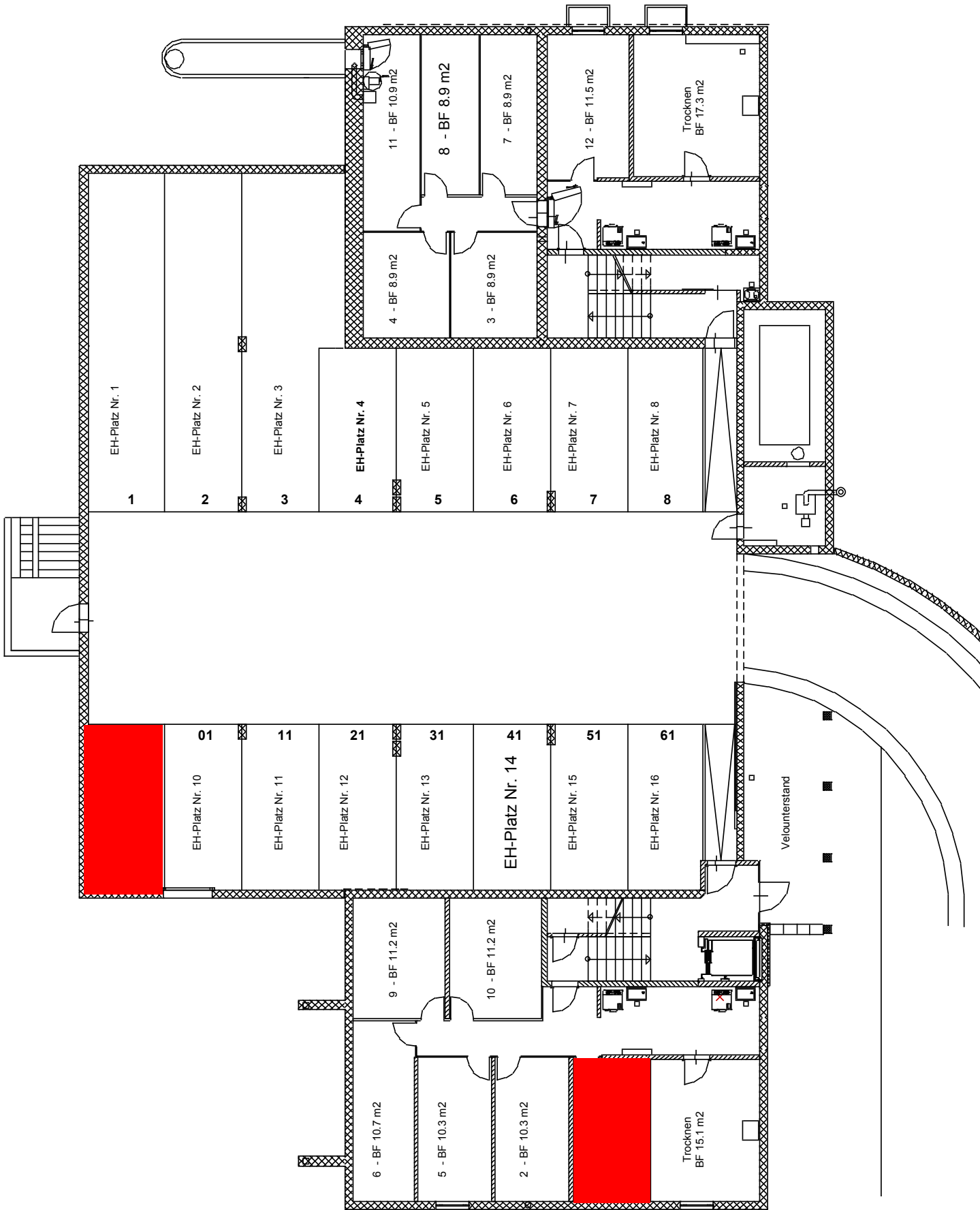
# Standort



# Grundriss



# Untergeschoss

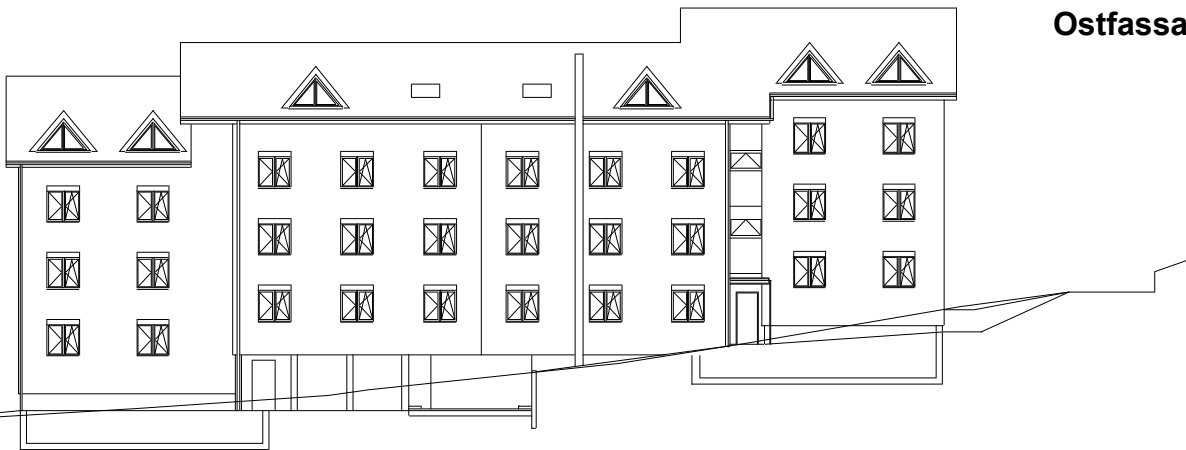


# Fassaden

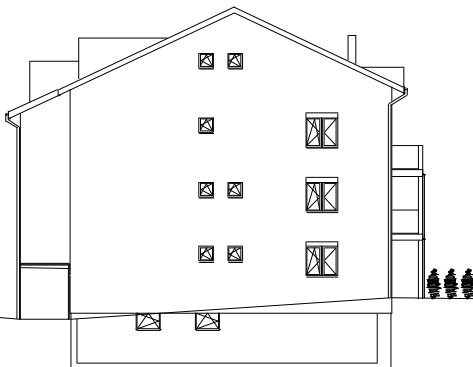
Westfassade



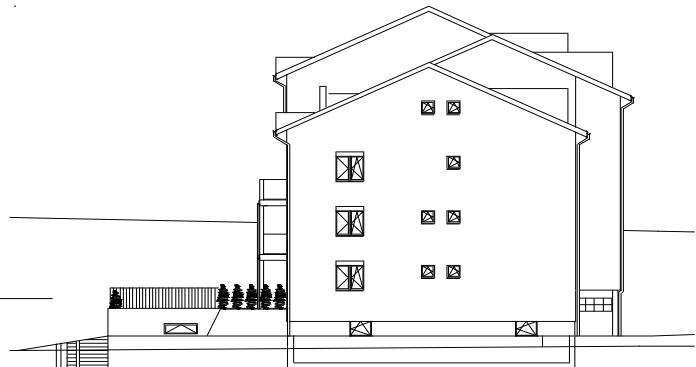
Ostfassade



Nordfassade



Südfassade



## PARZ. 394 in NEUENEGG/ 12- FAMILIENHAUS

### TECHNISCHER BAUBESCHRIEB der seinerzeitigen Ersellerin

#### ROHBAU

**Foundation:** Die Foundation der Häuser besteht aus einer Unterlagsbetonschicht PC 150kg/m<sup>3</sup> und einer armierten Betonplatte von 20cm Dicke in PC 300kg/m<sup>3</sup>.

**Wände Keller:** Die erdberührenden Wände sind 25cm stark in armiertem Beton PC 300kg/m<sup>3</sup> ausgeführt. Die Innenwände sind 12 - 15cm stark in Kalksandstein gemauert.

**Brandmauer:** Die Trennwände zwischen den vier Häusern sind 18cm stark mit einem Schalldämmstein (Calmo) gemauert; Schalldämmwert 53 dB<sub>A</sub>/ Feuerwiderstand F180.

**Wände EG - DG:** Die Fassadenwände sind als Einsteinmauerwerk in Backstein 15cm stark erstellt. Zimmertrennwände sind nichttragend aus Vollgipsplatten gemauert. Die übrigen Trennwände sind in Backstein BN 12 - 15cm nach den statischen Erfordernissen gemauert.

**Geschossdecken:** Sämtliche Decken sind massiv in Ortbeton PC 300kg/m<sup>3</sup> ausgeführt und entsprechend den statischen Voraussetzungen mindestens 20cm stark dimensioniert.

**Treppen:** Die Treppenläufe (Treppenhaus) bestehen aus Kunststein. Die Stahl-Staketengeländer sind mit Handläufen in Stahl konstruiert. Die Wohnungs-Innentreppen sind in Stahl mit Massivholzritten in Buche ausgeführt. Die Geländer sind mit einer Stahl-Staketenfüllung geplant. Der Handlauf ist massiv in Buchenholz.

**Fassade:** Die Fassade ist durchgehend mit einer Kompaktaussenisolation gedämmt.

Aufbau: -Abrieb 2mm weiss

- Grundputz ca. 15mm
- Backstein MBNV 15cm
- Dämmung Polystyrol 100mm
- Einbettmörtel mind. 2mm
- Armierungsgewebe
- Voranstrich/Haftbrücke
- Kunststoffdeckputz 3mm
- W/m<sup>2</sup>K = 0.32

**Steildach:** Das Dach ist als Warmdach mit einer sichtbaren Holzkonstruktion ausgeführt.

Aufbau: -Sparren 10/16cm

- Schalung 13mm
- Dampfsperre
- Mineralfaserdämmung 140mm
- Unterdach
- Konterlattung
- Ziegellattung
- Falzziegel schwarz
- W/m<sup>2</sup>K = 0.33

**Flachdach Siedlungsplatz:** Das Dach ist mit einem Plattenbelag ausgeführt.

**Spengler:** Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Kupfertitanzink-Blech oder Chromnickelstahl ausgeführt.

**Fenster:** Holzfenster gestrichen mit isolierter Rahmenverbreiterung und Isolierverglasung; W/m<sup>2</sup>K Glas = 1.20



## INSTALLATIONEN

**Öltank:** Der prismatische Öltank ist werkgeschweisst mit 13'000 lt Inhalt. Er befindet sich angrenzend an den Technikraum. Der Tank ist nach den Vorschriften des Schweizerischen Vereins für Druckbehälterüberwachung SVTI und Prüfbericht EAGS Nr.036.80.01 gebaut.

**Heizung:** Als Wärmeerzeuger dient eine Kompakt-Wärmezentrale mit einem Ölbrenner. Die Heizungsanlage befindet sich im Technikraum.

Die Aufbereitung des Gebrauchswarmwassers erfolgt mittels Wassererwärmer mit einem Inhalt von 2000lt.

Die Wärmeverteilung der Geschosse EG-DG funktioniert durch Bodenheizrohre. Der Keller ist nicht beheizt.

### **Sanitär:**

**Waschen:** Im Keller sind eine Waschmaschine (Elektrolux EWF 1180), ein Tumbler (Elektrolux EDC 5365) sowie ein Waschtrog vorhanden. Pro zwei Parteien ist eine Wascheinheit geplant. Die Galeriewohnungen sind einzeln mit einer Waschmaschine und einem Tumbler ausgerüstet. Der Budgetbetrag pro Turm beträgt Fr. 2000.

Apparate Badezimmer:

- Stahlwanne mit Schallisolierung 170x70cm
- Doppelwaschtisch Länge ca. 120cm
- Waschtisch-Unterschrank
- Spiegelschrank mit Doppelspiegeltüren Länge ca. 120cm
- Wandklosettanlage inkl. Schallschutzset

Apparate Dusche:

- Stahlwanne mit Schallisolierung 90x90cm
- Duschtrennwand Höhe 185 cm
- Waschtisch
- Spiegelschrank Breite ca. 60cm
- Wandklosettanlage

Die Sanitärapparate können bei der Firma Sanitas Troesch in Köniz ausgelesen werden. Der Budgetbetrag der Sanitärapparate beträgt netto Fr. 10'000.- inkl. MwSt. Der Budgetbetrag der Sanitärapparate inkl. Waschmaschine (Elektrolux EWF 1180) und Tumbler (Elektrolux EDC 5365) für die Wohnungen 10 + 11 beträgt netto Fr. 13'000.- inkl. MwSt. Der Budgetbetrag der Sanitärapparate inkl. Waschmaschine (Elektrolux EWF 1180) und Tumbler (Elektrolux EDC 5365) für die Wohnungen 9 + 12 beträgt netto Fr. 12'000.- inkl. MwSt.

**Entsorgungsleitungen:** Die Kanalisation im Erdreich wird mit PVC-Rohren d 125 bis 150mm ausgeführt. Die Fallleitungen im Keller und in den Wohngeschossen sind in PU-Rohren d 56 bis 110mm ausgeführt.

**Wasseranschlüsse:** An den Hausfassaden befinden sich ins-gesamt drei Wasseranschlüsse.

**Elektroinstallationen:** Alle elektrischen Leitungen sind in den Wohn-geschossen unter Putz montiert. Die Installationen im Keller sind auf Putz montiert. Die Aussenbeleuchtung ist an einem gemeinsamen, allgemeinen Zähler angeschlossen.

Telefonanschlüsse sind jeweils im Wohnbereich, TV-Anschlüsse im Wohnbereich und in einem Schlafzimmer platziert. Die Wohnungen sind mit ISDN und Internet ausgerüstet.

Für die detaillierten Installationen sind die Pläne im Massstab 1/50 des Elektroingenieurs massgebend.

**Lüftung:** Die Fortluftanlage der Küche wird über Dach geführt.

## INNENAUSBAU

### **Keller:**

Das Untergeschoss ist mit einem Zementüberzug 3cm stark ausgeführt. Die Waschzonen und Trockenräume werden mit einem 2K Bodenanstich versehen. Die Trockenräume im Untergeschoss sind mit einem Wäschetrockner ausgerüstet.

Alle Kalksandsteinwände sind abgesackt. Die einzelnen Kellerabteile sind durch einen Lattenverschlag getrennt. Die Betondecken werden sauber abgerauft.

## **Wohngeschoss:**

### **Böden:**

In den Wohngeschossen sind Unterlagsböden aus Zementmörtel 70mm stark, schwimmend auf 40mm Dämmung mit Trennlage und Randstellstreifen geplant. Gegen unbeheizte Räume und gegen das Erdreich erhöht sich die Dämmschicht auf 50mm (Swisspor EPS-30 30kg/m<sup>3</sup>). Die Bodenbeläge im Wohn- und Essbereich, in der Küche, im Badezimmer, in der Dusche und im Entrée sind mit keramischen Platten (fertig verlegt Fr. 75/m<sup>2</sup>) und Holzfußleisten (montiert Fr. 12/m<sup>1</sup>) geplant.

Der Bodenbelag in den Zimmern und im Gang ist mit Teppich (fertig verlegt Fr. 40/m<sup>2</sup>) und Holzfußleisten (montiert Fr. 12/m<sup>1</sup>) geplant. Im Dachgeschoss ist Teppich (fertig verlegt Fr. 40/m<sup>2</sup>) vorgesehen.

### **Wände:**

Alle Wände sind mit Grundputz ca. 12mm und einem 2mm Fertigabrieb (Weiss) versehen. In den Nasszonen werden die Wände mit keramischen Platten (fertig verlegt Fr. 75/m<sup>2</sup>) belegt. Der fertig verlegte Preis für die Küchenrückwandplatten beträgt Fr. 120/m<sup>2</sup>.

Die angegebenen Preise sind Budgetbeträge.

### **Decken:**

Die Decken im Erd- sowie in den Obergeschossen werden mit einer Haftbrücke, einer Grundbeschichtung und einem Fertigspritzputz (Weiss) versehen. Die Decke im Dachgeschoss ist eine weiss lasierte Holzschalung mit sichtbaren Holzsparren.

### **Cheminéeofen:**

Die Anordnung der Öfen ist dem Dachgeschossplan zu entnehmen. Als Standard ist das Modell Prisma gewählt (Budgetbetrag Fr. 3000 fertig montiert.--).

### **Balkon:**

Der Boden ist mit Platten belegt.

### **Sonnenschutz:**

Die Fenster in den Erd-, 1./2. Ober- und Dachgeschossen werden mit Alu-Verbundraffstoren, beidseitig gebördelt versehen. Die Gelenkkurbel ist in Kunststoff beschichtet.

Auf der Westfassade (Terrassen und Balkone) werden zusätzlich Gelenkarm-Sonnenstoren montiert.

### **Wohnungstüren:**

Weiss belegt; auf Metallzarge versetzt; Türblatt 58mm T30; Weissmetalldrücker

### **Zimmertüren:**

Hohltürblätter auf Holzfutter montiert, mit Überschlag und Weissmetalldrücker.

### **Türen allgemein:**

Türen Heizung und Keller: Rahmentüren zum Streichen; Volltürblätter; Weissmetalldrücker; Zylinderausschnitt.

### **Küche:**

Alle Sichtseiten sind kunstharzbelegt, eingefasst mit gerundeten Profilkanten in Massiv-Kunststoff. Auszüge und Schubladen sind mit Voll-auszug und Selbsteinzug. Die Arbeitsplatte ist in Granit 30mm stark. Das Ausgussbecken wird von unten montiert.

Apparate:

- Spülbecken aus Chromstahl
- Spültischbatterie Eingriffmischer
- Glaskeramik mit 4 Kochzonen und Temp.-Überhitzungsschutz
- Backofen mit Geräteschublade
- Dampfabzug; Flachschildhaube mit Schrägauszug
- 242l Kühlschrank inkl. 28l Gefrierfach
- Geschirrspüler

Die Küche kann bei der Firma Sanitas Troesch in Köniz ausgelesen werden. Der Budgetbetrag der Küche beträgt netto Fr. 15'000.- inkl. MwSt.

## **AUSSENRAUM**

### **Zugang Haus 1/2:**

Der Bodenbelag besteht aus einem Plattenbelag. Der Fussweg ist mit Sickersteinen belegt.

### **Einstellhalle:**

Der Belag der Einstellhalle ist in HMT ausgeführt. Das Schiebetor ist mit einer Fernbedienung elektrisch gesteuert. Eine Ampelanlage regelt die Ein- und Ausfahrtssicherheit.

### **Grünfläche:**

Neben einem Siedlungsplatz mit Sitzbänken und einem Tischtennisplatz sind Spielgeräte (Klettergerüst, Rutschbahn, Sandkasten) auf der Westseite des Gebäudes geplant.

**Die genannten Budgetbeträge verstehen sich inkl. 7.6% MwSt.**

**Änderungen in der Konstruktion und im Ausbau, welche die Qualität des Bauwerkes nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.**

Allfällige vom Bauherrn gewünschten Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und den Plänen sind im Kostenvoranschlag nicht inklusive. Solche werden durch separate Bestätigungen schriftlich festgehalten.

# Belastungsberechnung

## Berechnungsbeispiel

Verkaufspreis Wohnung	Fr.	475'000.00
Verkaufspreis Einstellhallenplatz Nr. 9	Fr.	25'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>500'000.00</b>

## Handänderungskosten

Total Notar /GB ca.	<u>1.00%</u> bei Eigenheim	Fr.	5'000.00	<b>Fr.</b>	<b>5'000.00</b>
<b>Totale Gestehungskosten</b>				<b>Fr.</b>	<b>505'000.00</b>

## FINANZIERUNG

### Eigenkapitalanteil

Eigenkapital	ca.	<b>20.00%</b>	von Fr.	505'000.00	Fr.	101'000.00	<b>Fr.</b>	<b>101'000.00</b>
--------------	-----	---------------	---------	------------	-----	------------	------------	-------------------

### Fremdkapital

I. Hypothek ca.	65.00%	von Fr.	505'000.00	Fr.	328'250.00		
II. Hypothek ca.	15.00%	von Fr.	505'000.00	Fr.	75'750.00		
<b>Total Fremdkapital</b>	<b><u>80.00%</u></b>			<b>Fr.</b>	<b>404'000.00</b>	<b>Fr.</b>	<b>404'000.00</b>
<b>Totale Gestehungskosten</b>						<b>Fr.</b>	<b>505'000.00</b>

## ZINSBELASTUNG

I. Hypothek	à	1.50%	Fr.	4'924.00		
II. Hypothek	à	2.25%	Fr.	1'704.00		
<b>Totale Fremdkapitalzinsen p.a.</b>			<b>Fr.</b>	<b>6'628.00</b>		
<b>Totale Fremdkapitalzinsen p.m.</b>			<b>Fr.</b>	<b>552.00</b>	Fr.	552.00
Nebenkosten 2016	inkl. EF von Fr.	30.00			Fr.	290.00
<b>Totale Kosten (Fremdkapital + Betriebskosten)</b>					<b>Fr.</b>	<b>842.00</b>
Amortisation der II. Hypothek	<b>20</b>	Jahre			Fr.	316.00
<b>Totale Lasten inkl. Amortisation II. Hypothek (exkl. Steuervorteil)</b>					<b>Fr.</b>	<b>1'158.00</b>

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

