



## Vendesi Villetta singola



Sennweg  
4246 Wahlen b. Laufen  
Riferimento Haus 2

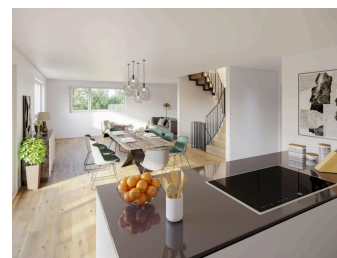


Cosenza Immobilien  
Kunimattweg 14  
4133 Pratteln  
Tel. 061 530 15 20  
c.cosenza@co-immo.ch  
www.co-immo.ch

## VENDESI VILLETTA SINGOLA

CH-4246 Wahlen b. Laufen, Sennweg

CHF 1'195'000.-



### Contatto per visita

Signor Cesare COSENZA  
E-mail : c.cosenza@co-immo.ch  
Tel. : 0615301520  
Mobile : 0794800918

### Caratteristiche

Referenza : Haus 2  
Tipo : Villetta singola  
Numero di locali : 5.5  
Numero camere : 4  
Superficie abitabile : 188 m<sup>2</sup>  
Superficie terreno : 262 m<sup>2</sup>  
Superficie utile lorda : 225 m<sup>2</sup>  
Disponibilità : Estate 2027



### Caratteristiche

Referenza	Haus 2	Numero di locali	5.5
Numero camere	4	Numero servizi	3
Superficie abitabile	188 m <sup>2</sup>	Superficie terreno	262 m <sup>2</sup>
Superficie utile lorda	225 m <sup>2</sup>	Disponibilità	Estate 2027
Altezza del soffitto	2.4 m		

### Distanze

Negozi	190 m	Trasporti pubblici	160 m
Asilo	490 m	Scuola primaria	550 m
Scuola secondaria	2.4 km		

### Comodità

#### Dintorni

- Villaggio
- Verdeggiante
- Parcheggio pubblico
- Negozi
- Strada commerciale
- Ristorante(i)
- Fermata Bus
- Bambini benvenuti
- Parco giochi
- Asilo/nido
- Scuola materna
- Scuola primaria
- Sentieri per escursioni
- Pista ciclabile
- Dottore

#### Esterno

- Terrazza sul tetto
- Terrazza/e
- Giardino
- Area relax in giardino
- Carport
- Parcheggio per visitatori
- Costruito su un terreno uniforme
- Accesso al livello

#### Interno

- Cucina aperta
- WC separati
- WC ospiti
- Vestibolo
- Cantina
- Sala giochi
- Invetriatura tripla
- Luminoso
- Costruzione solida e tradizionale

#### Dotazione

- Cucina attrezzata
- Fornello a induzione
- Forno
- Frigorifero
- Congelatore
- Lavastoviglie
- Lavatrice
- Asciugatrice
- Doccia
- Vasca da bagno
- Telefono
- TV via cavo
- WiFi
- Connessione internet
- Persiane avvolgibili
- Videotelefono

#### Pavimento

- Piastrelle
- Parquet

#### Stato

- Nuovo

#### Esposizione

- Sud
- Ovest

#### Luce del sole

- Ottimale
- Tutto il giorno

#### Vista

- Rurale

#### Stile

- Moderno



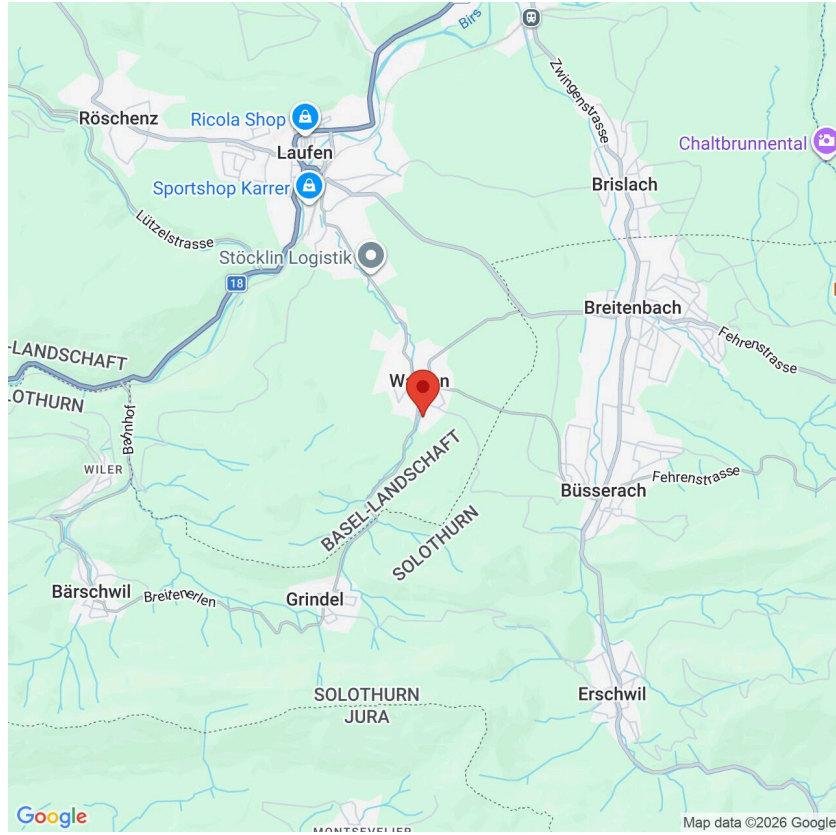
- Giardino
- Parco
- Foresta



Immagini

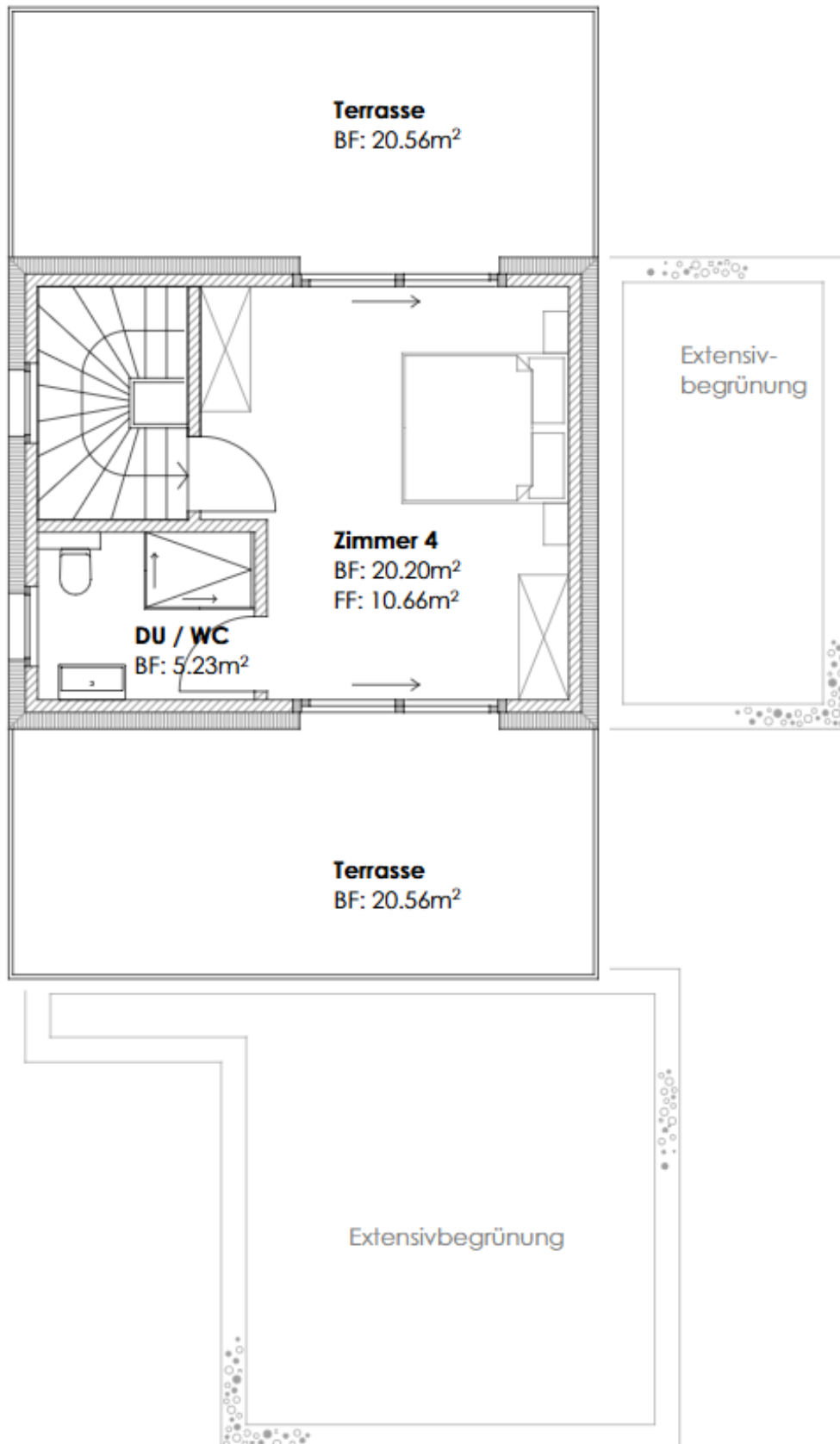






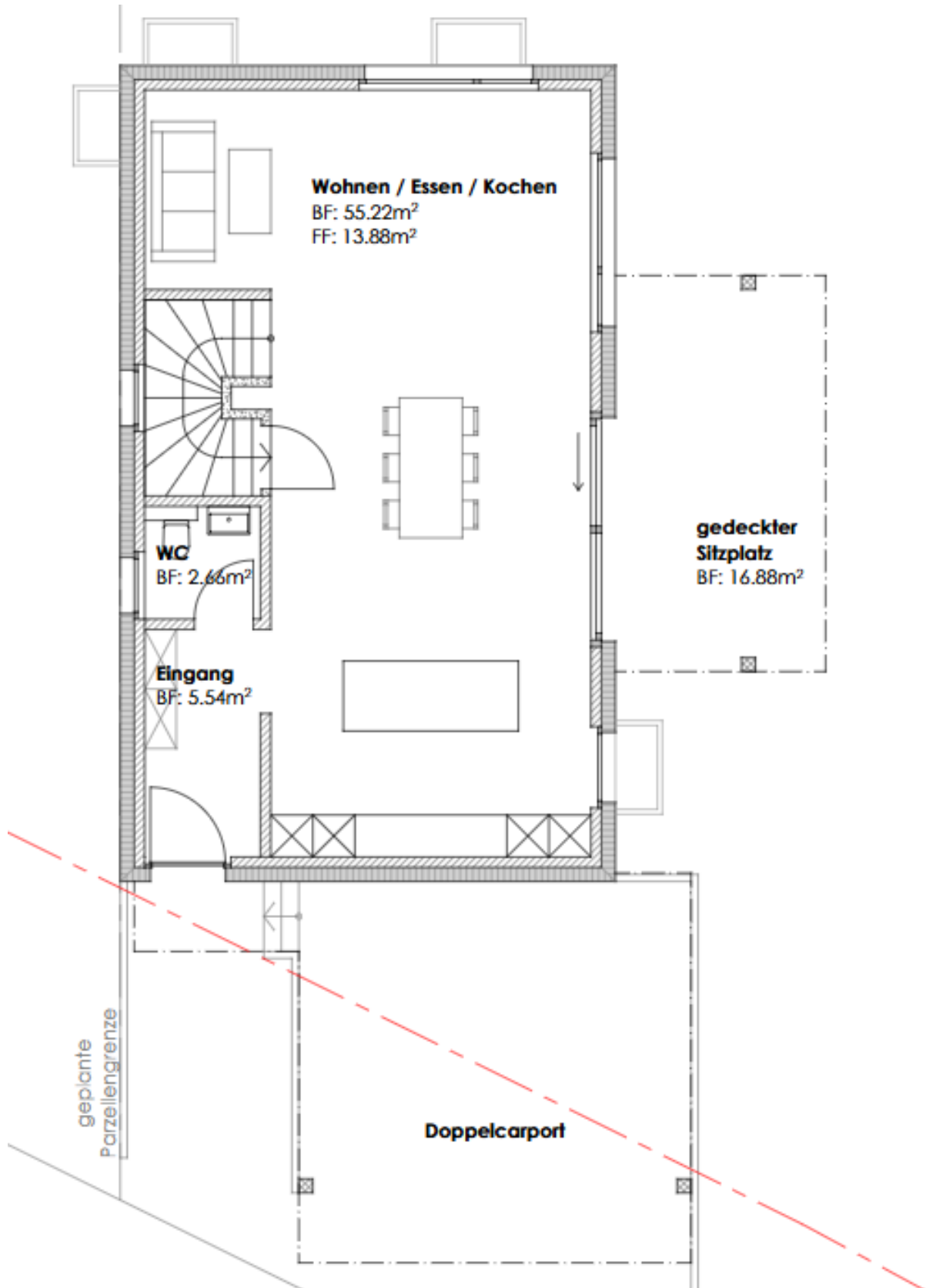
# Grundrissplan Attika

(nicht massstabgetreu)



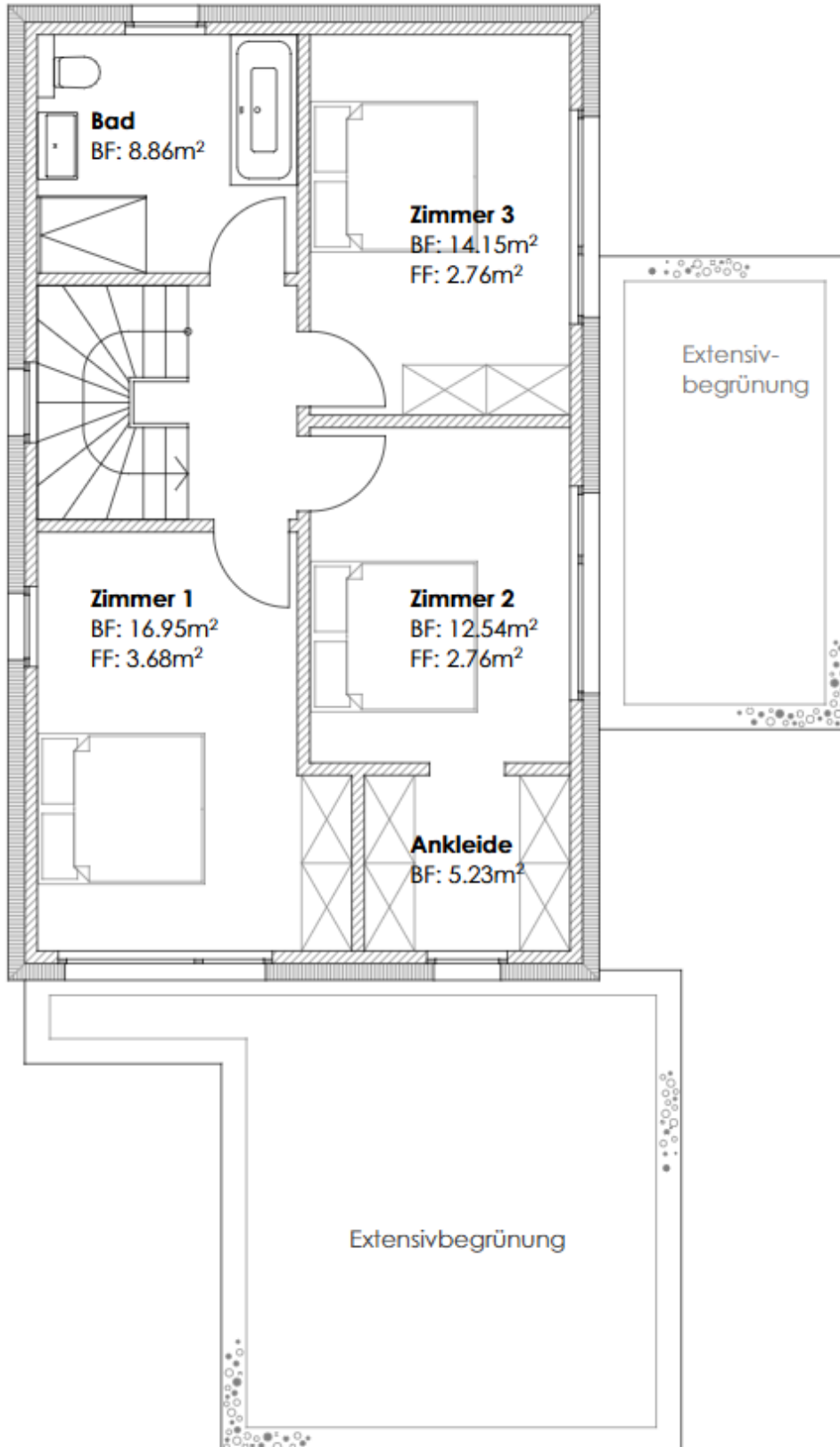
# Grundrissplan EG

(nicht massstabgetreu)



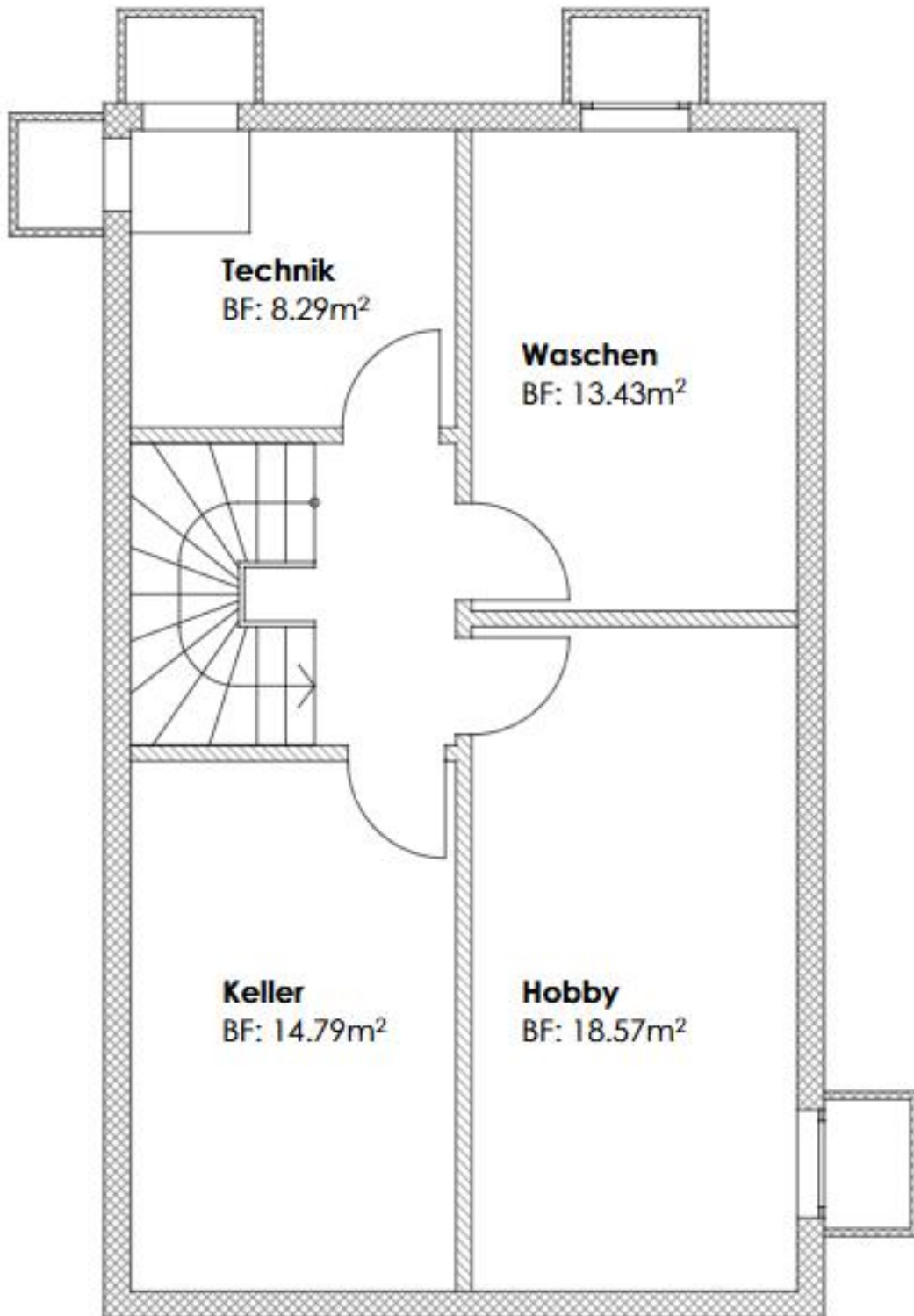
# Grundrissplan OG

(nicht massstabgetreu)



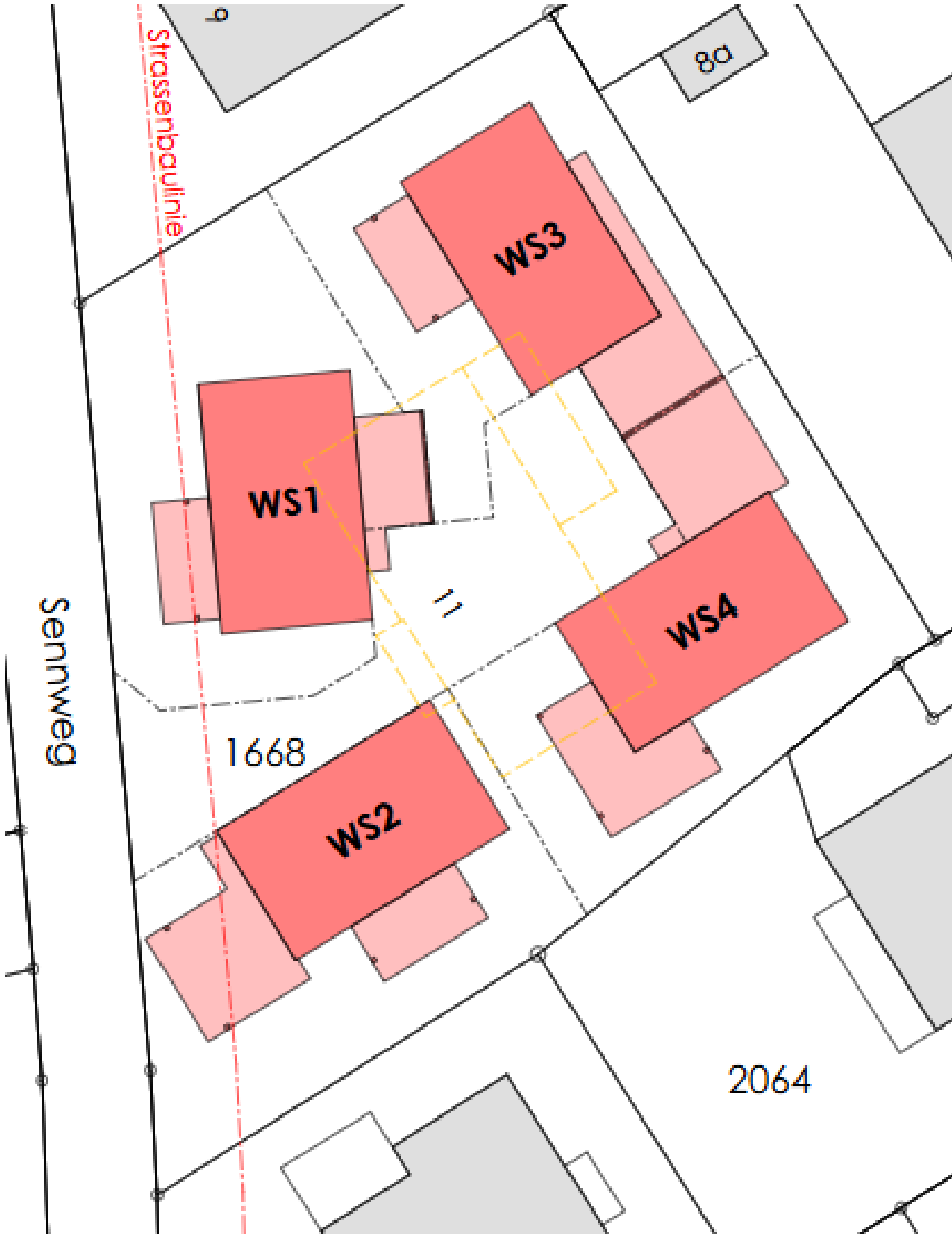
# Grundrissplan UG

(nicht massstabgetreu)



# Situationsplan

(nicht massstabgetreu)



## **Bauleistungsbeschreibung Einfamilienhäuser, Wahlen Sennweg / Vorabzug**

### **1.00 Planer, Bauleiter und Ingenieurleistungen**

1.01 Die Firma Excello Immobilien AG, Bruckfeldstrasse 9a, 4142 Münchenstein, ist die Generalunternehmerin/Werkunternehmerin.

1.02 Die Gesamtplanung des Hauses, sowie die Bauleitung erfolgt durch die Planungs- und Baubüro Stenz AG, Schmelzistrasse 15, 4228 Erschwil.

Es sind folgende Planungsarbeiten im Festpreis (Pauschalpreis) eingerechnet:

- Erforderliche Planung und Pläne für das Baugesuch und Baubewilligungsverfahren
- Erforderliche Planung und Pläne für die Baustatik
- Erforderliche Bauausführungs- und Detailpläne

1.03 Die Bauleitung umschliesst die in dieser Bauleistungsbeschreibung aufgeführten Arbeiten

1.04 Die Ausführung erfolgt, durch die von der Werkunternehmerin bestimmten Unternehmer.

### **2.00 Erdarbeiten**

2.01 Alle Erdarbeiten für normal baggerbares Material sind inklusive

### **3.00 Kanalisation-, Erschliessung-, Beton- und Maurerarbeiten**

3.01 Die Fundamente sind nach statischen Erfordernissen festgelegt. Im frostgefährdeten Bereich werden die Fundamente auf frostfreie Tiefe nach Statik hinuntergeführt. In das Kellerfundament wird ein Fundamentanker verlegt.

3.02 Die Erschliessung ab der bestehenden Kanalisation in der Gemeindestrasse für Frischwasser, Kanalisation, Sauberwasser, Strom, und Telefon sind inbegriffen.

3.03 Für die Kanalisation werden sämtliche Entwässerungsleitungen, einschliesslich Regenwasserabfluss, in PVC-Rohren verlegt. Kanalisation und Regenwasser wird als Trennsystem geführt, Regenwasser, wenn möglich und zulässig, vor Ort versickert. Die Rohre werden einbetoniert.

3.05 Die Aussenwände im UG (Dicke 25cm) und die Bodenplatten (Dicke 25cm), werden in Beton nach Plan gefertigt.

3.06 Die erdberührenden Flächen der Wände im UG werden abgedichtet und erhalten einen Wandschutz aus Noppenfolie und werden nur beim Haus WS1 beim Büro aussen isoliert .

- 3.07 Die Aussenwände im EG, OG und AG werden mit Backsteinen nach Plan als Einschalenmauerwerk in den erforderlichen Dimensionen nach Statikingenieur gemauert oder in Beton erstellt.
- 3.08 Die Aussenwände im EG, OG und AG erhalten eine 20cm dicke Aussenisolation.
- 3.09 Die Innenwände im UG werden mit Kalksandsteinen nach Plan gemauert. Diese Wände werden an der Bodenfuge mit Bitumenpappe gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt.
- 3.09 Die Innenwände im EG und OG werden mit Backsteinen nach Plan gemauert oder in Beton erstellt. Die Wände im AG werden in Backstein respektive Ständerbauweise (Leichtbau) erstellt.
- 3.10 Die Decken über UG und EG werden entsprechend der statischen Berechnungen in Beton ausgeführt. Die Decke über OG wird als Betondecke ausgeführt und auf der Terrasse isoliert.
- 3.11 Der Dachstuhl wird entsprechend der statischen Berechnungen in Holzkonstruktion ausgeführt.
- 4.00 **Dachkonstruktion und Dacheindeckung**
- 4.01 Der Dachstuhl wird in Zimmermannsarbeit ausgeführt.
- 4.02 Attika  
Flachdachabdichtung, Gefällsschalung, Hinterlüftung, Holzfaserplatte, Tragkonstruktion/Isolation, 3-Schicht-Platte  
Aussenwände Attika in Holzkonstruktion, wenn statisch erforderlich
- 5.00 **Spenglerarbeiten**
- 5.01 Die Dachrinnen und Regenfallrohre bestehen aus Aluminium oder Chromstahl in den erforderlichen Dimensionen.
- 6.00 **Heizung/Warmwasser**
- 6.01 Für jedes Haus wird eine eigene Heizzentrale, bestehend aus einer Luft/Wasser-Wärmepumpe (Innen oder aussen aufgestellt oder Split) und den erforderlichen, isolierten Leitungen inkl. Umwälzpumpe, erstellt.

6.02 Die Wärmeverteilung erfolgt durch eine Fussbodenheizungsanlage, bestehend aus Mehrschichtenrohren, sauerstoffdiffusionsdicht, verlegt auf Isolationsplatten für Wärme- und Trittschalldämmung. Das EG, OG und AG erhält je ein Fussbodenverteiler mit elektronischen Stellantrieben zur Einzelraumregulierung. Es werden in allen Zimmern Raumthermostaten installiert. Nur im Haus WS 1 werden im UG das Büro und das Reduit beheizt. In den anderen Geschossen werden alle Räume beheizt.

6.03 Boiler wird entsprechend den Vorschriften durch die Wärmepumpe gespeisen.

### 7.00 Sanitäre Installation

7.01 Die sanitären Installationen beginnen nach der Wasseruhr. In der Zuleitung wird ein Wasserfilter und ein Wasserzähler eingebaut.

Die Verteilungen für Kalt- und Warmwasser werden in Stahlrohren geführt. Die Ausführung der Vernetzung erfolgt in Kunststoffrohren mit Schutzhülle.

7.02 Folgende Kalt-Wasseranschlüsse sind vorgesehen:

7.02a Eine Zapfstelle mit Entwässerung für die Waschmaschine in der Waschküche.

7.02b Eine Zapfstelle mit Entwässerung für die vorgesehenen WC's.

7.02c Eine Zapfstelle mit Entwässerung für die Spülmaschine in der Küche

7.02d Eine Zapfstelle an der Hausrückseite (Sitzplatz).

7.03 Folgende Warm- / Kalt-Wasseranschlüsse sind vorgesehen:

7.03a Eine Zapfstelle mit Entwässerung für vorgesehene Sanitäranlagen wie Badewanne, Duschen, Waschbecken, Küchenspüle, Waschtrog etc.

7.04 Die Entwässerungsleitungen werden in Kunststoffrohren und Putzstück an der Grundleitung angeschlossen und über Dach entlüftet.

### 8.0 Sanitäre Einrichtungen:

8.01 Es sind Artikel bis zu einem Lieferanten-Bruttopreis von CHF 25'000.—inkl. MwSt. eingerechnet.

8.02 Untergeschoss (UG):

Waschküche/Technik

8.03 Erdgeschoss (EG):

WC, Küche und 1 Aussenhahnen

8.04 Obergeschoss (OG):

Bad/WC/Dusche

8.05 Attikageschoss (AG):

WC/Dusche

8.06 Es sind eine Waschmaschine und ein Tumbler zu einem Listenpreis von CHF 2'500.— inkl. MwSt. eingerechnet.

**9.00 Elektroinstallation**

- 9.01 Die Anlagen werden gemäss den gesetzlichen Vorschriften installiert.  
Die Elektroinstallation erfolgt ab Elektra-Haupteingang.  
Der Hauptverteilkasten mit Stromzähler ist, wenn nötig, von aussen zugänglich.

Der Unterverteilkasten im Keller besitzt Sicherungsautomaten.

In den Wohngeschossen sind alle Schalter Farbe Weiss.

Elektroinstallation im UG erfolgt Aufputz. Elektroinstallationen im EG, OG, AG sowie im Vorplatz und das Bürozimmer und Reduit beim Haus WS1 im UG erfolgen Unterputz.  
Jedes Zimmer erhält Anschlüsse für TT/EDV.

**10.00 Storen/Läden**

- 10.01 Im Erd-, Ober- und Attikageschoss erhalten die Fenster und Glastüren, Aluminium-Verbunddraffstoren, elektrisch, Farbe Grau Aluminium.

**11.00 Fenster und Fenstertüren**

- 11.01 Die Rahmen der Fenster und Fenstertüren sind innen aus weissem und aussen aus farblich beschichtetem Kunststoff. Die Beschläge sind als Drehkippsbeschläge mit Einhandbedienung ausgeführt. Alle Wohnraumfenster und Fenstertüren erhalten eine Dreifachverglasung ohne Sprossen.

**12.00 Fensterbänke**

- 12.01 Aussen aus Aluminium eloxiert.  
12.02 Innen aus Weissputz, gestrichen

**13.00 Geschosstreppen**

- 13.01 Die Treppe vom UG zum EG ist eine Betontreppe mit Überzug. Im Haus WS 1 zusätzlich mit Keramikbelag.  
13.02 Die Treppen vom EG zum OG und OG zum AG sind Betontreppen mit Keramikbelag.

**14.00 Geländer**

- 14.01 Das Treppen- und Balkongeländer besteht aus je einem Handlauf und Staketen aus Metall in der Farbe Grau.

**15.00 Gipserarbeiten**

- 15.01 Innenputz: Alle sichtbaren Wohnräume sowie der Vorplatz und das Bürozimmer wie Reduit im UG vom Haus WS1 erhalten einen glatten Grundputz.  
Darauf einen weissen Abrieb in der Körnung bis 1 mm. In den Nassräumen wird ein Grundputz als Grundlage für den Plattenbelag eingebaut.  
Das restliche Mauerwerk im UG bleibt sichtbar.

- 15.02 Aussenputz: Alle Aussenwände über dem Erdreich erhalten einen Grundierputz und darauf einen mineralischen Edelputz, in der Körnung bis 2 mm. Die Farbe ist im Putz eingemischt.

15.03 Die Decken über UG sind Beton, roh. Die Decken über EG sowie beim Haus WS 1 der Büroraum und Reduit , erhalten einen Weissputz gestrichen. Die Holzbalkendecke über OG erhält eine abgehängte Gipsdecke.

#### 16.0 **Unterlagsboden**

16.01 Im UG werden im Haus WS 1 beim Büroraum und Reduit eine Wärmedämmung und darauf ein Unterlagsboden eingebaut.

16.02 Im EG, OG und AG wird eine Trittschalldämmung und darauf ein Unterlagsboden eingebaut.

#### 17.00 **Schreinerarbeiten**

17.01 Alle Innentüren sind Holztüren mit glattem Türfutter, furniert weiss und Holzzargen. Zur Schalldämmung ist eine Gummifalzdichtung angebracht. Die Drückergarnitur ist aus Metall.

#### 18.00 **Haustür / Briefkasten**

18.01 Aluminiumhaustür, mit 3-Punkt-Verriegelung, Flachbolzenschloss, Profil-Doppelzylinder mit 3 Schlüsseln. Für das Haus ist ein Briefkasten vorgesehen.

#### 19.00 **Malerarbeiten**

19.01 Es sind sämtliche, notwendige Malerarbeiten (Decken) in weisser Farbe inbegriffen.

#### 20.00 **Wandfliesen**

20.01 Im WC (EG) werden Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1.60m eingebaut.

20.02 In den Nasszellen (OG und AG) werden Wandfliesen bis auf eine Höhe von 1.60 Meter eingebaut.

Der berechnete Preis für die Fliesen (Material) beträgt brutto CHF 60.—/m<sup>2</sup>, inkl. MwSt. Platten aus dem Unternehmersortiment.

#### 21.00 **Bodenbeläge**

21.01 Im EG, OG und AG erhalten alle Räume Bodenfliesen mit Sockelfliesen. Im Haus WS1 erhalten zusätzlich der Büroraum, der Hobbyraum, der Waschraum und der Vorplatz Bodenfliesen.

Die Terrasse erhält Bodenfliesen für den Aussenbereich, auf Splitt verlegt.

Der berechnete Preis für die Fliesen (Material) beträgt brutto CHF 60.—/m<sup>2</sup> , inkl. MwSt. Platten aus dem Unternehmersortiment.

#### 30.00 **Küche**

30.01 Wird durch die Werkbesteller ausgesucht. Es sind Kosten für die gesamte Kücheneinrichtung von CHF 30'000.—inkl. MwSt. einkalkuliert.

40.00 **Garten**

40.01 Auf dem eigenen Grundstück wird der Garten mit einem angesäten Rasen übergeben, die Böschungen mit einem natürlichen Humus.

60.00 **Verschiedenes**

60.01 Die Werkunternehmerin sichert zu, dass alle Arbeiten nach SiA 118 ausgeführt werden.

60.02 Eigenleistungen bzw. eigenes Beschaffen von Materialien durch die Bauherrschaft bei verschiedenen, aber nicht allen Gewerken möglich. Eigenleistungen sind in der Zusammenstellung der Anlagekosten nach Änderungswünschen aufgeführt.

60.03 Alle möglichen Änderungen gegenüber dieser Bauleistungsbeschreibung müssen zwischen der Bauherrschaft und der Werkunternehmerin schriftlich vereinbart werden.

Für direkte durch die Bauherrschaft vergebene und durch den Handwerkerbetrieb ausgeführte Arbeiten ohne Absprache mit der Bauleitung ist die Werkunternehmerin nicht haftbar. Leistungen, die sich aus derartigen Absprachen ergeben, sind direkt zwischen Bauherrn und Auftragnehmer abzurechnen. Die Bezahlung erfolgt ausserhalb des Baukredites.

Ort und Datum: .....

Die Werkbesteller:

.....

Die Werkunternehmerin:

.....