

# Ihre Wohnoase an der Emme

Neubau von zwei zusammengebauten Einfamilienhäusern in Zuchwil







## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Projekt.....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>Zuchwil.....</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>Doppeleinfamilienhaus.....</b>           | <b>7</b>  |
| Grundrisspläne                              |           |
| Innenvisualisierungen                       |           |
| <b>Schnitt, Fassaden und Umgebung.....</b>  | <b>13</b> |
| <b>Beschrieb.....</b>                       | <b>17</b> |
| Bau- und Raumbeschrieb                      |           |
| <b>Elektrokonzept.....</b>                  | <b>21</b> |
| <b>Ihre nächsten Schritte.....</b>          | <b>25</b> |
| <b>Allgemeine Geschäftsbedingungen.....</b> | <b>26</b> |
| <b>Preise und Projektpartner.....</b>       | <b>27</b> |

## Idyllische Wohnoase an zentraler Lage

Direkt an der Emme entstehen zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser mit grossem Garten und drei verschiedenen Aussenbereichen. Das Grundstück ist durch den Blick auf die Emme und die Berge, sowie der zentralen Lage eine ideale Wohnoase.

In den offenen und hellen Wohnräumen lässt es sich gut entspannen und man kann sich wohlfühlen. Die Häuser verfügen über einen grossen Vorplatz und einer jeweils separaten Doppelgarage für PW, Motorräder und Velos. Der Zugang zum eigenen, Eingangsbereich befindet sich seitlich der Garagen. Durch Hebeschiebetüren in der Küche, sowie im Wohnzimmer, gelangt man jeweils auf eine der beiden grosszügigen Terrassen. Nordost seitig gedeckt mit zusätzlichem Oblicht und Blick auf die Emme, Südwest seitig wird diese bis um die Hausecke gezogen. Im Garten befindet sich ein zusätzlicher Sitzplatz in Richtung Emme.

Das grosse durchgehende Glasgeländer im Treppenhaus öffnet im EG den Korridor und dient im OG als Brüstung. Beide Einfamilienhäuser sind unabhängig voneinander. Somit haben Sie eine eigene Wärmezeugung und einen eigenen Waschraum. Sie bestimmen, was sie alles benötigen. Auf dem Dach befindet sich zudem eine PV-Anlage für ihre eigene Stromgewinnung.

Die Einteilung der Räume kann, sofern der Bau noch nicht gestartet hat, modifiziert werden. Hierfür stehen die Varianten Haus A oder B zur Auswahl. Variation der Quadratmeter durch unterschiedliche Einteilung der Räume.

### EFH A 4 Zimmer

Nettowohnfläche: 139.50m<sup>2</sup>

Untergeschoss: 48.30m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: 45.40m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 45.80m<sup>2</sup>

Terrasse Nordost: 16.10m<sup>2</sup>

Terrasse Südwest: 20.10m<sup>2</sup>

Garage: 33.60m<sup>2</sup>

### EFH B 4 Zimmer

Nettowohnfläche: 139.50m<sup>2</sup>

Untergeschoss: 48.30m<sup>2</sup>

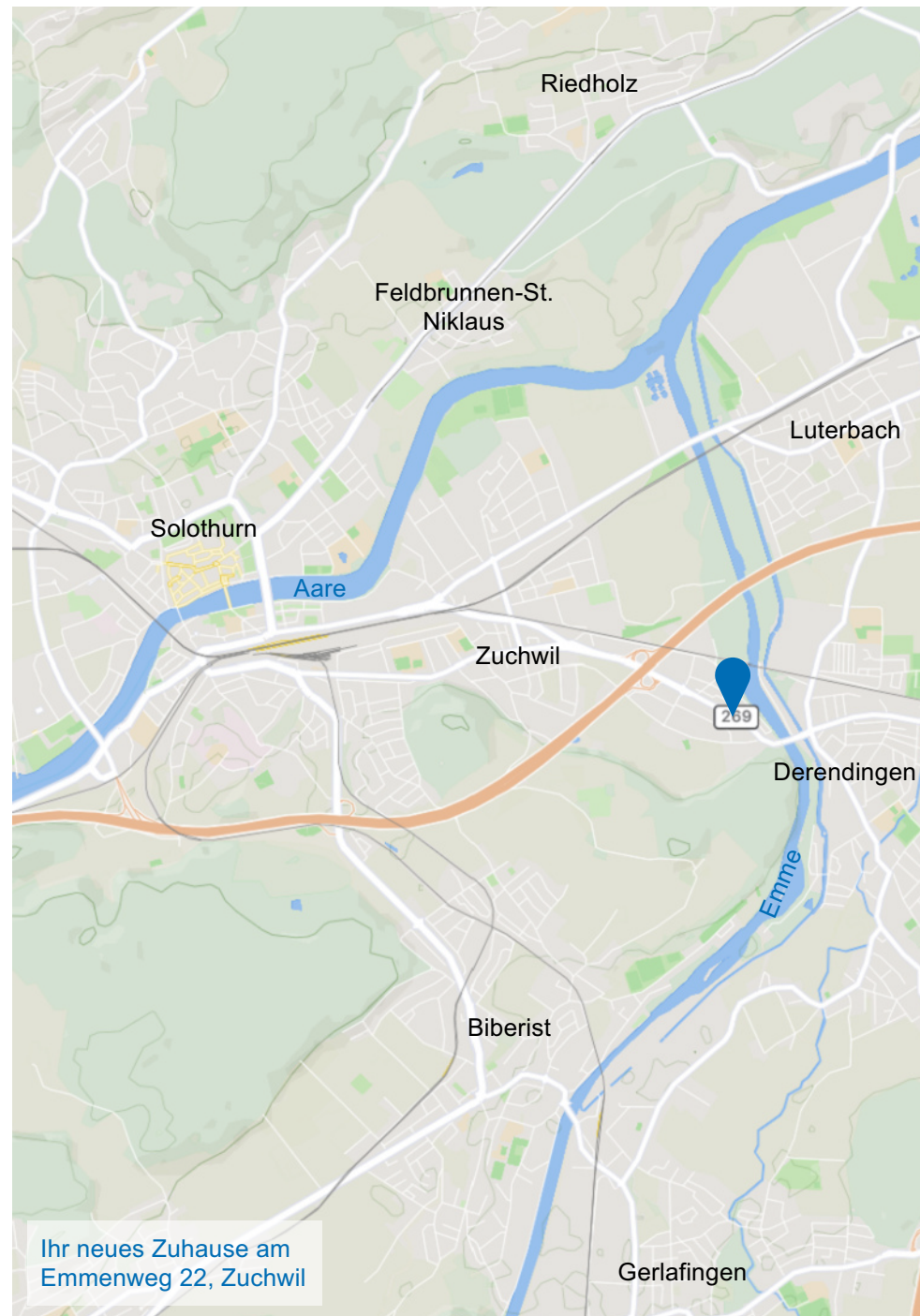
Erdgeschoss: 45.40m<sup>2</sup>

Obergeschoss: 45.80m<sup>2</sup>

Terrasse Nordost: 16.10m<sup>2</sup>

Terrasse Südwest: 20.10m<sup>2</sup>

Garage: 33.60m<sup>2</sup>





Variante Wohnzimmer mit  
Blick in Richtung Emme



## Lage

Zuchwil ist die viertgrösste Gemeinde in Solothurn und liegt zwischen der Aare und der Emme. Die Gemeinde bietet einiges für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Freizeitaktivitäten und Öffentlicher Verkehr.

Dank der guten verkehrstechnischen Lage mit der nahegelegenen Autobahnauffahrt sind Biel, Olten oder Bern in kurzer Zeit mit dem Auto oder dem Öffentlichen Verkehr erreichbar. Auch die Stadt Solothurn, welche an Zuchwil angrenzt ist mit dem Auto wie auch zu Fuss gut erreichbar.

Mit zahlreichen Massnahmen schont die Gemeinde das Klima und steigert zugleich die Lebensqualität der Bevölkerung. Seit 2016 trägt Zuchwil deshalb das Label "Energistadt Gold".

## Ihre Vorteile:

- Naheliegende Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bäckerei
- Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Schulen in der Nähe des Bahnhofes zu Fuss oder mit dem Bus gut erreichbar
- Sportzentrum mit Aussenschwimmbecken, Hallenbad, Eishockeyhalle, Fussballplatz und Minigolfplatz
- Blick auf die Berge
- Emme in unmittelbarer Nähe

## Distanzen:

| Orte              | Auto  | ÖV    |
|-------------------|-------|-------|
| Solothurn Zentrum | 10min | 15min |
| Bahnhof Solothurn | 5min  | 10min |
| Biberist          | 10min | 25min |
| Biel              | 25min | 30min |
| Bern              | 35min | 50min |
| Herzogenbuchsee   | 20min | 30min |



Autobahn A5

Naherholung Wald

Hauptstrasse richtung  
Solothurn, Zentrum

Zuchwil

Bushaltestelle,  
Langfeld

OTTO's

Emme

Derendingen

Tankstelle

Ihr Zuhause

Bushaltestelle,  
Kreuzplatz

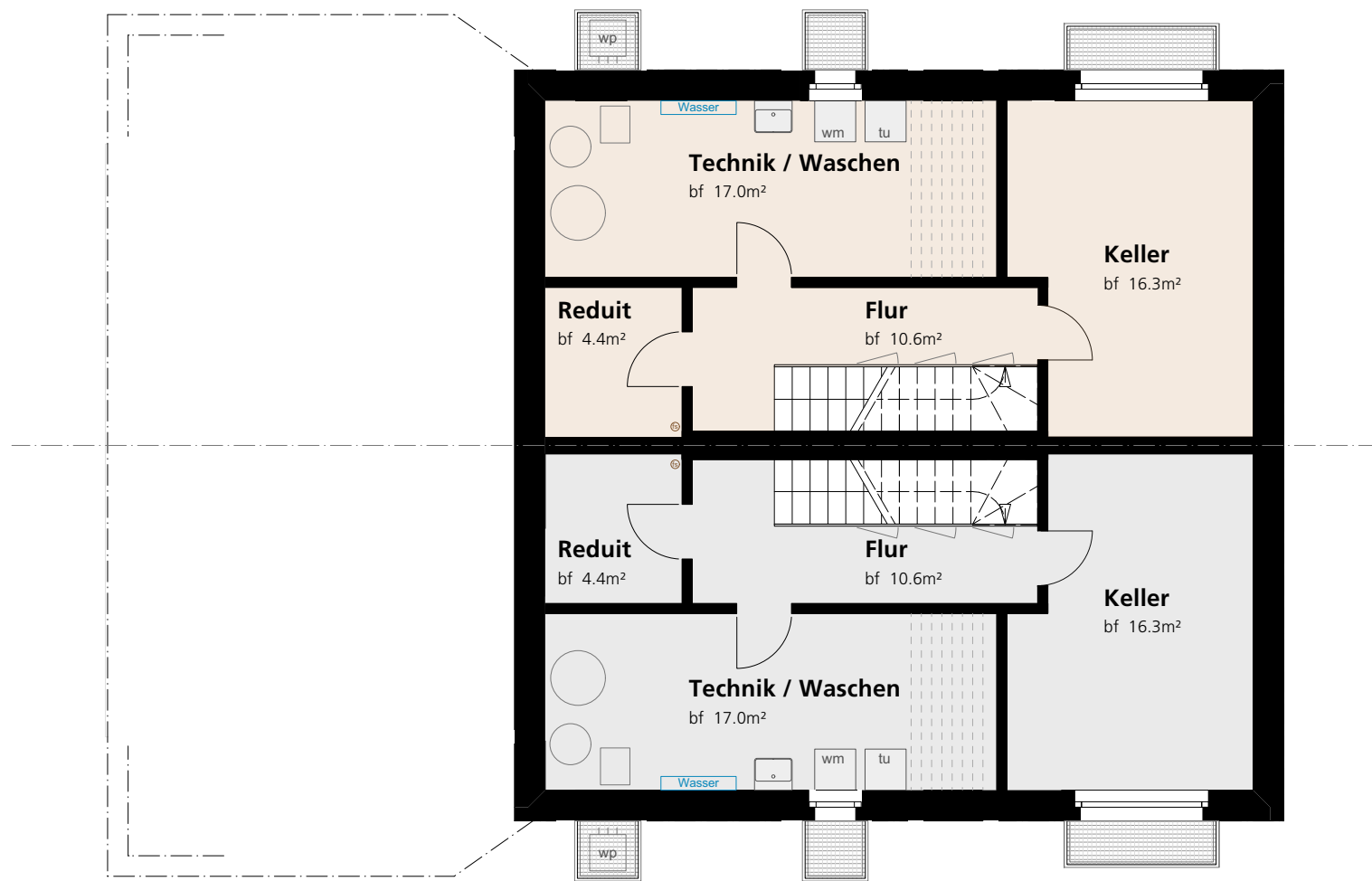
Tankstelle

Richtung Derendingen

Denner

Migros

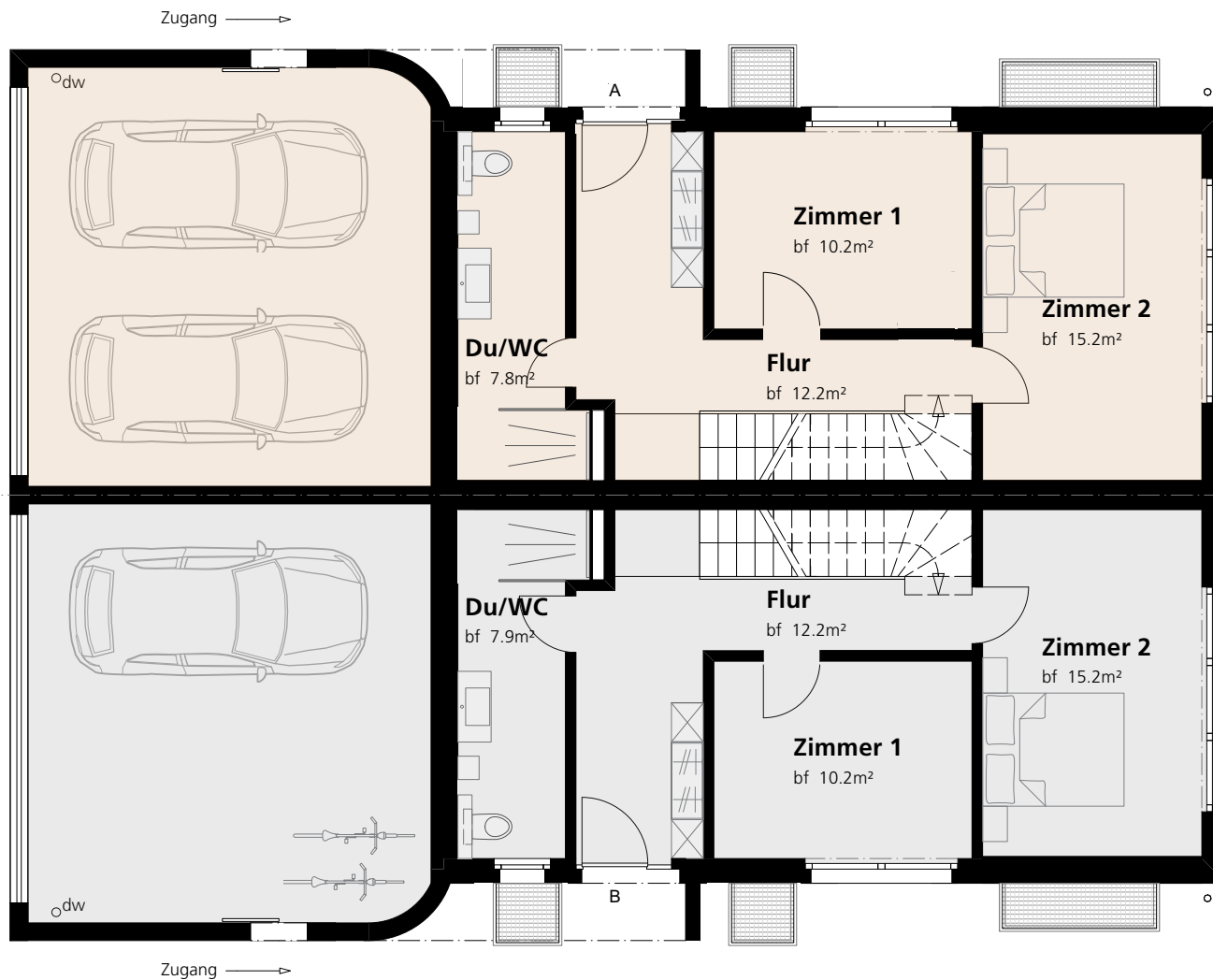
Naherholung Wald



Mst.: 1:100







Mst.: 1:100



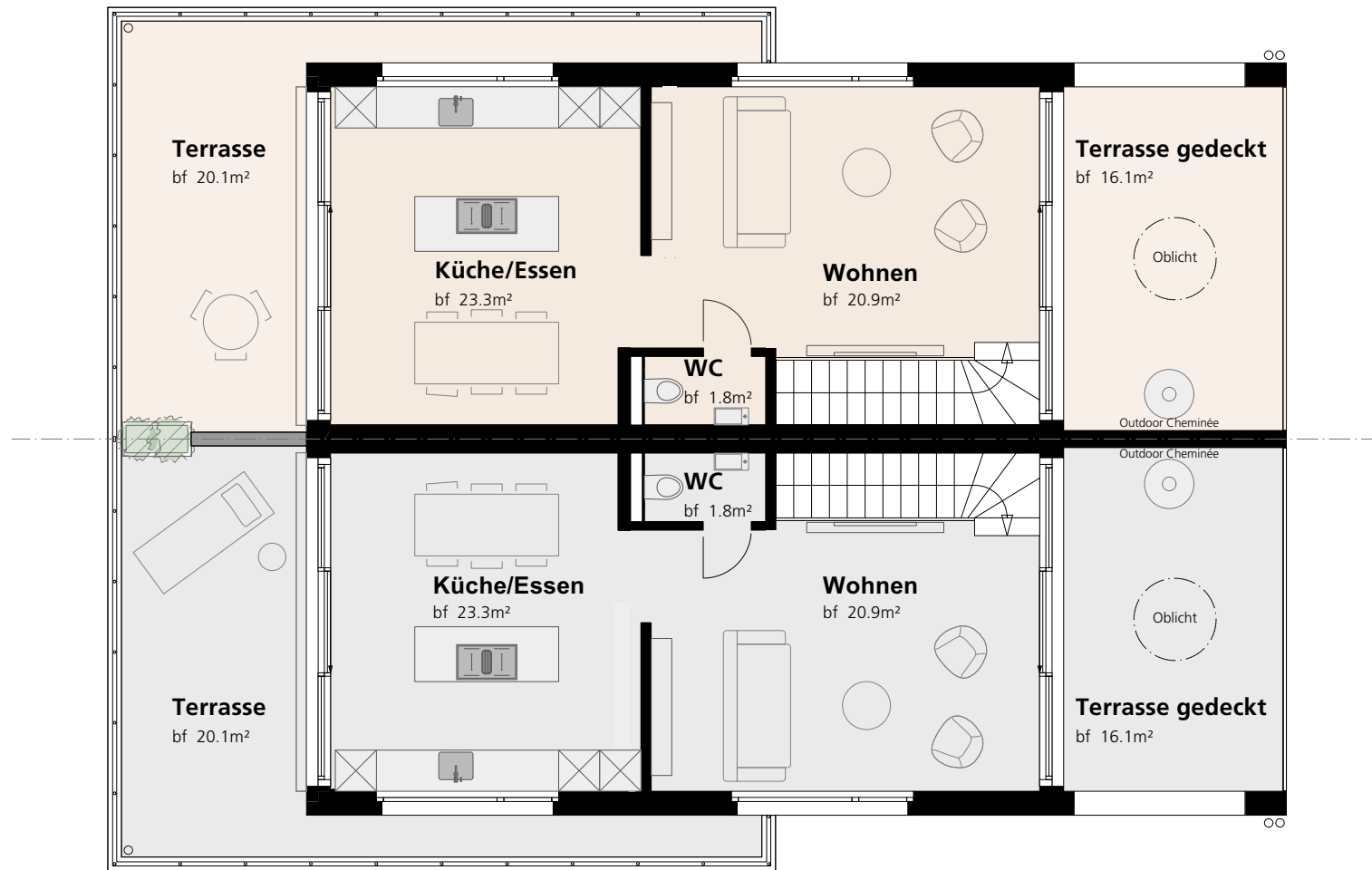


Positionieren Sie Küche/Essen und Wohnen nach Ihren individuellen Wohnbedürfnissen.

Mst.: 1:100

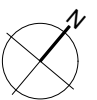




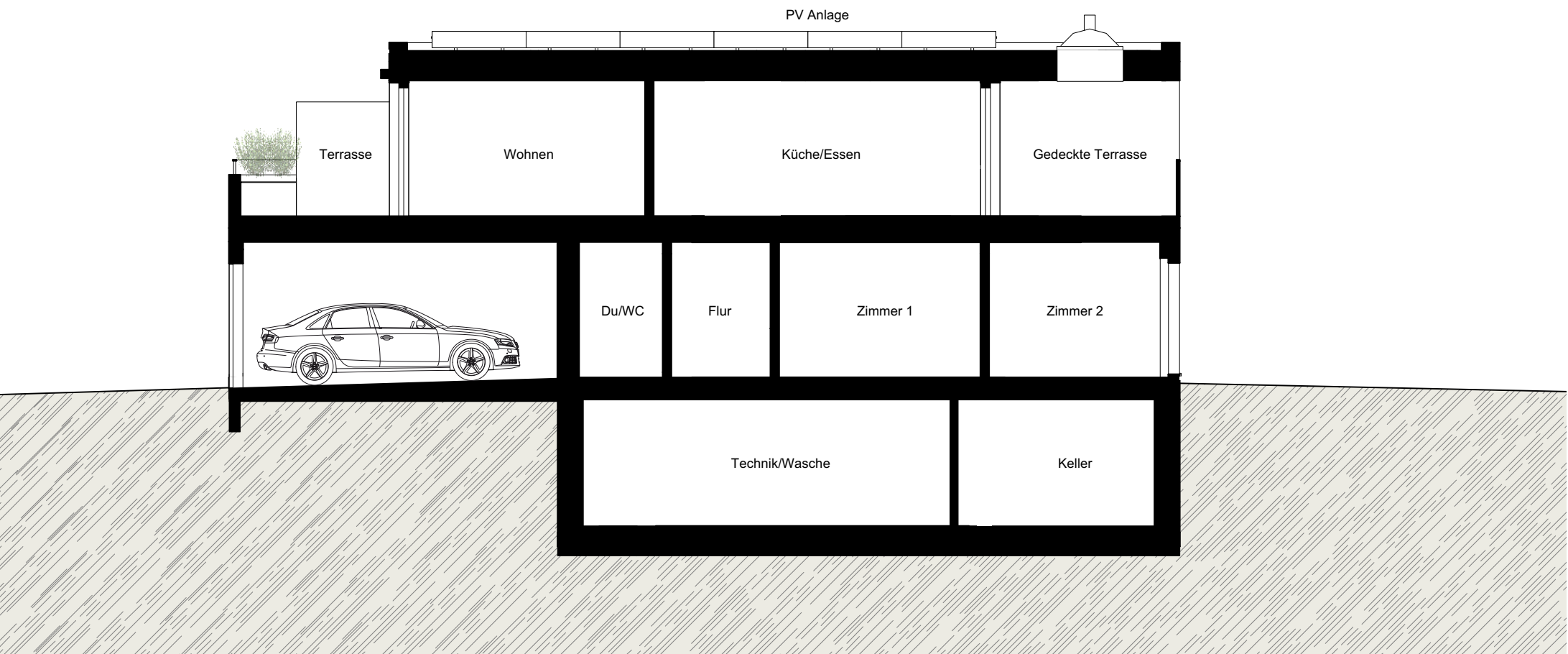


Positionieren Sie Küche/Essen und Wohnen nach Ihren individuellen Wohnbedürfnissen.

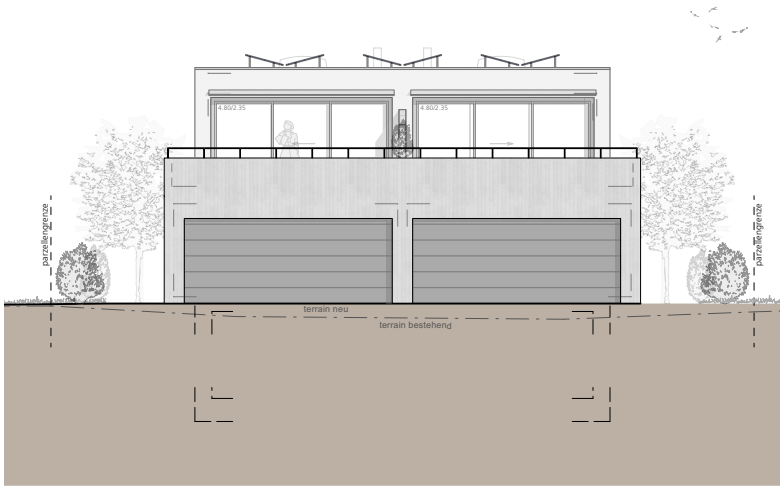
Mst.: 1:100







Mst.: 1:100



Südwest Fassade



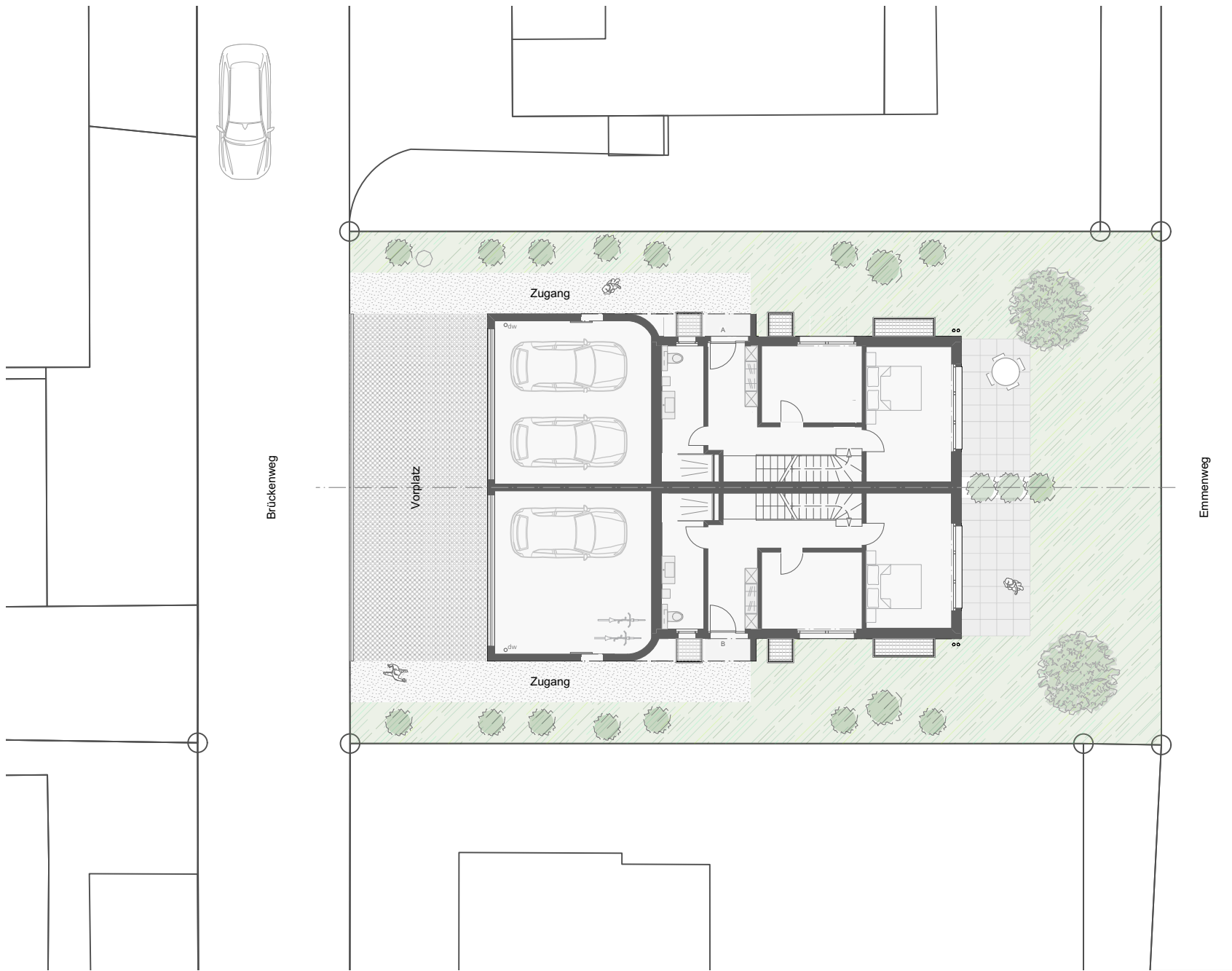
Nordwest Fassade



Nordost Fassade



Südost Fassade



**Parzelle A**

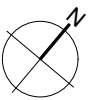
Fläche 274.10m<sup>2</sup>  
 Rasen ~205.20m<sup>2</sup>

Emme →

**Parzelle B**

Fläche 274.10m<sup>2</sup>  
 Rasen ~205.20m<sup>2</sup>

Mst.: 1:200







Zimmer 2, Erdgeschoss  
Blick in Richtung Emme

# Baubeschrieb

## Rohbau 1

### Kanalisation

- Kanalisationsleitungen nach den behördlichen Vorschriften. Schmutzwasser wird an die Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Auf dem Flachdach befindet sich eine Retention in welcher das Regenwasser aufgefangen und für die extensive Begrünung genutzt wird. Dachwasser überdeckte Terrasse wird seitlich über die Schultern versickert. Dachwasser der südwestlichen Terrasse und jenes vom Flachdach wird über eine Versickerungsanlage seitlich der Garagen versickert. Im UG sind Waschmaschine, Tumbler und Waschtrog an einen Pumpenschacht angeschlossen.

### UG

- Aussenwände und Bodenplatte im Stahlbeton, Abdichtung mit hochwertiger Spezialabdichtung.
- Aussenwände werden zudem mit XPS Dämmung gedämmt
- Innenwände aus Beton oder Kalksandstein, roh gestrichen

### Garage

- Wände aus Beton (aussen) Sichtbeton

### EG / OG

- Aussenwände Backstein mit 20cm Aussenwärmedämmung
- Innenwände aus Backstein und Beton (Erdbebensicherheit)
- Wohnungstrennwand ist aus Beton mit beidseitiger Vorsatzmauer (Erdbebensicherheit / Schallschutz)
- Böden und Decken in Stahlbetonweise

### Treppenhaus

- Treppenläufe in Beton

Die statischen Dimensionen richten sich nach Angaben des Bauingenieurs.

## Rohbau 2

### Fenster

- Kunststoff-Metallfenster, Innen weiss und Aussen Anthrazit Glimmer
- 3-fach Isolierverglasung
- Glas weist einen U-Wert von 0.7 W/m<sup>2</sup>K auf (gemäss Energienachweis)

### Aussentüren, Tore

- Garagentor, Sektionaltor mit elektrischer Bedienung und Codekasten
- Schiebetüre als Zugang in die Garage
- Hauseingangstüre aus Alu mit seitlichem Glaseinsatz und Tribloc Schloss

### Spenglerarbeiten

- Spenglerarbeiten wie Rinnen, Rohre und Bleche sind aus CrNi-Stahl, Blitzschutz für erhöhte Sicherheit

### Flachdach

- PV-Anlage zur Stromgewinnung
- Das Flachdach wird, soweit möglich wegen PV-Anlage mit einer extensiven Begrünung versehen, restliche Fläche mit Kies
- Absturzsicherung für die Wartung des Daches

### Fassade

- Die gesamte Fassade wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung versehen.
- Die Garage ist aus Beton (aussen) Sichtbeton

## Installationen

**Beide Einfamilienhäuser verfügen über eine eigene Hauptverteilung, WP-Luft Heizung, Speicher, Boiler und Wechselrichter PV-Anlage. Somit bleiben Sie autonom und entscheiden selber wieviel und was Sie benötigen.**

### Elektrische Installationen

- Das Elektrokonzept mit Steckdosen und Lampenstellen ist gemäss den Plänen in der Verkaufsdoku ersichtlich
- Sämtliche Leitungsrohre im EG und OG sind unterputz montiert, im UG werden diese aufputz montiert. Schalter- und Steckdosenabdeckungen von Feller "EdizioDue".

### Heizung

- Eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe (GOSPA) mit Speicher und Warmwasserboiler ca. 300L. WP befindet sich im Lichtschacht.
- Heizverteilung über Bodenheizung und Einzelraumregulierung gemäss Heizungskonzept

### Sanitäre Installationen

- Waschtrog, Waschmaschine und Tumbler in Waschraum im UG
- Gartenventil im EG und OG (Niederdruck)
- Grundausstattung Du / WC:
  - Bodenebene Dusche geplättelt
  - Glas-Duschtrennwand
  - Wandklosett
  - Waschtisch mit Unterbaumöbel
  - Lichtspiegel
  - Handtuchradiator und Badetuchstange
  - Hochschrank
- Grundausstattung Separat WC
  - Wandklosett
  - Waschtisch
  - Spiegel

Abschliessende Auflistung gemäss separater Apparatenliste von SABAG AG

### Küche

- Arbeitsplatte in Granit 20mm stark, Preisklasse 3
- Glasrückwand ESG satiniert, Farbe nach Kollektion
- Fronten Kunstharzbeschichtet, Farbe nach Kollektion
- Edelstahlspültrog, von unten eingebaut
- Folgende Apparate von V-Zug sind eingerechnet:
  - Kompaktbackofen
  - Kompaktdampfofen
  - Glaskeramik-Kochstelle Induktion
  - Dunstabzug (Umluft mit Aktivkohlefilter, Muldenlüfter)
  - Kühlschrank mit Gefrierraum
  - Geschirrspüler
- Individuelle Anpassungen von Küche und Apparaten gegen Mehr- oder Minderpreis
- Weitere Details gemäss separatem Küchenplan und Küchenezusammenstellung

## Raumbeschriebe

### Ausbau

Wenn nicht spez. erwähnt sind die angegebenen Preise inkl. MwSt. zu verstehen. Die Preisbasis ist Februar 2024

### Materialbeschreibung

- Platten: Keramische Platten  
Verlegeart: Kreuzfuge  
Materialpreis brutto inkl. MwSt CHF 50.-  
Lieferant: noch offen  
Format: 300 x 600mm  
Inkl. Plattensockel
- Parkett: noch offen  
Verlegeart: Schiffsboden  
Materialpreis brutto inkl. MwSt CHF 80.-  
Lieferant: noch offen  
Inkl. Holzsockel
- Plattenboden aussen: Terrassenplatten  
Verlegeart: Kreuzfuge  
Lieferant: noch offen  
Format: 600 x 600mm

Der Materialbeschreibung gilt als Basis. Die Beläge können gegen Mehr- oder Minderpreise selbst ausgesucht werden.

### Keller, Technik/Waschen und Reduit

- Boden: Zement Unterlagsboden roh
- Wände: Beton / Kalksandstein roh, weiss gestrichen
- Decke: Beton roh, weiss gestrichen
- Türen: Rahmentüren innen angeschlagen

### Flur UG

- Boden: Parkett
- Wände: Sumpfkalkputz, 0.5mm
- Decke: Weissputz (Gipsglattstrich), gestrichen

### Treppenhaus

- Treppenläufe: Beton mit Parkett
- Treppenuntersicht: gestrichen
- Wände: Sumpfkalkputz, 0.5mm
- Absturzsicherung: Durchgehendes Glasgeländer, EG bis OG
- Handlauf: Einheimisches Hartholz, rund

### Garage

- Boden: Stahlbeton mit Überzug
- Wände: Beton, aussen Sichtbeton
- Decke: Beton sichtbar bleibend
- Türe: Schiebetüre

### Nasszellen

- Boden: Platten
- Wände: ca. ½ mit Platten belegt und ca. ½ Sumpfkalkputz, 0.5mm
- Decke: Weissputz (Gipsglattstrich), gestrichen
- Türen: Stumpf einschlagende Türen mit Stahlzargen
- Fenster: Dreh-Kipp Fenster, Milchglas satiniert

### Garderobe / Schränke

- Im Eingangsbereich Garderobe 3-teilig mit Tablaren und Kleiderstangen, Kunstharzbelegt weiss
- Schrank im UG unter Treppe
- Hochschrank im Badezimmer EG

### Zimmer 1 / 2

- Boden: Parkett
- Wände: Sumpfkalkputz, 0.5mm
- Decke: Weissputz (Gipsglattstrich), gestrichen
- Türen: Stumpf einschlagende Türen mit Stahlzargen
- Fenster: Pro Zimmer wird je ein Dreh-Kipp Fenster eingebaut
- Storen: Verbundraffstoren mit Motorantrieb

### Wohnen und Küche / Essen

- Boden: Parkett
- Wände: Sumpfkalkputz, 0.5mm
- Decke: Weissputz ( Gipsglattstrich), gestrichen
- Fenster: Zwei lange Hochfenster, bei der Küche und im Wohnen, zwei grosse Hebeschiebetüren
- Storen: Verbundraffstoren mit Motorantrieb gem. Elektrokonzept

### Terrasse südwestlich

- Boden: Terrassenplatten 60x60cm
- Wände: Fassadenabrieb
- Absturzsicherung: Betonbrüstung mit Handlauf
- Sonnenschutz: Kassettenmarkise, Motorantrieb (Breite ca. 5.00m, Ausladung 2.80m)

### Terrasse nordost

- Boden: Terrassenplatten 60x60cm
- Wände: Fassadenabrieb
- Decke: Beton roh, gestrichen
- Absturzsicherung: Glasgeländer
- Sonnenschutz: Senkrechtmarkise, Motorantrieb
- Ofen: Outdoor-Feuerstelle Surprise, Rüegg

### Gartensitzplatz

- Boden: Gartenplatten 60x60

### Diverses

- Briefkasten aus Metall

### Baureinigung

- Schlussreinigung durch Reinigungsinstitut sämtlicher Räume, Fenster, Türen, Einbauten, Böden und Beläge, sowie Technik- und Nebenräume

### Umgebung

- Ansaat und Bepflanzung von einheimischen Pflanzen gemäss bewilligtem Umgebungsplan des Architekten
- Sämtliche Beläge werden gemäss Umgebungsplan und Entwässerungskonzept ausgeführt
- Aussenbeleuchtung im Zugangsbereich

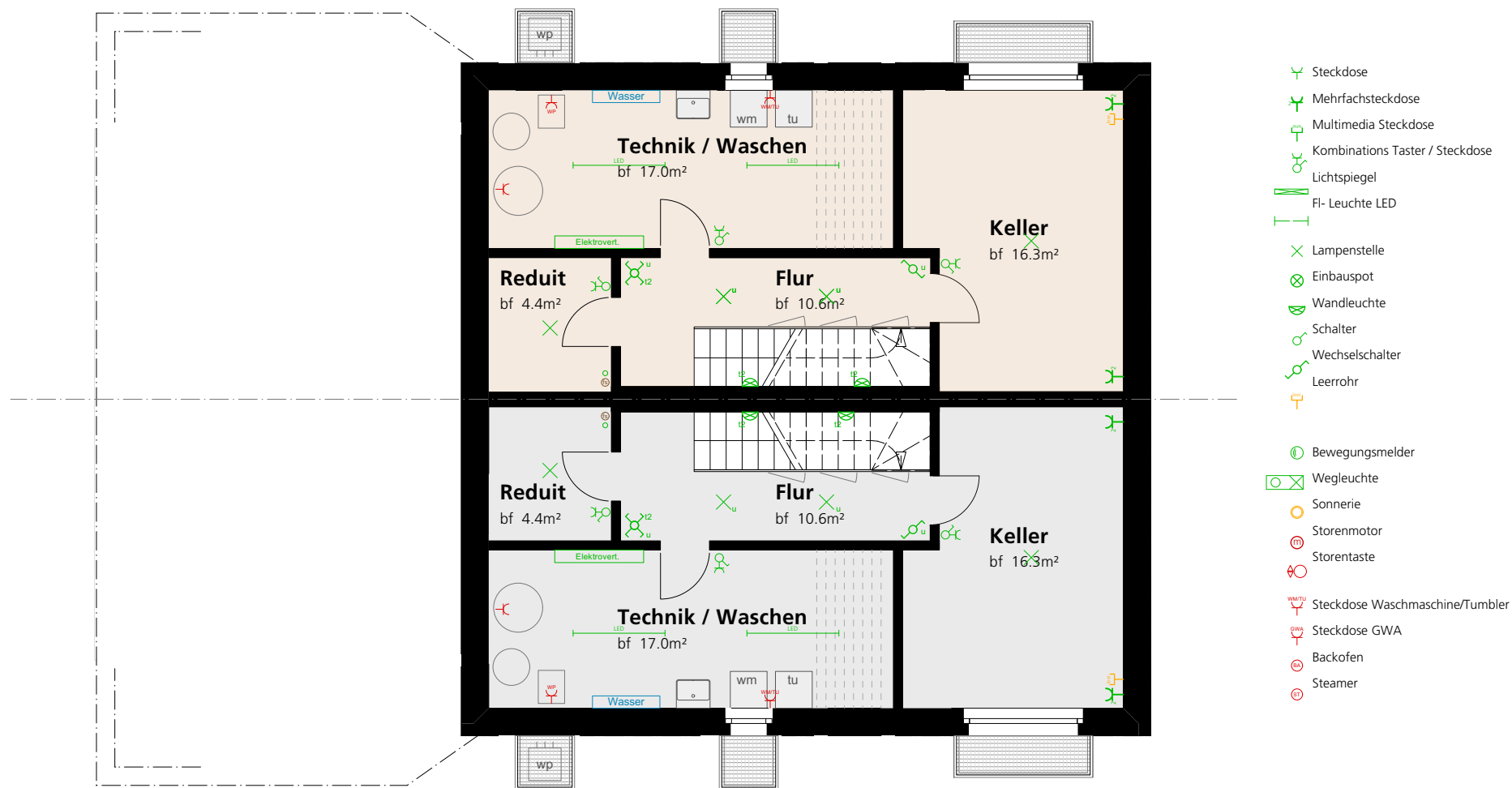


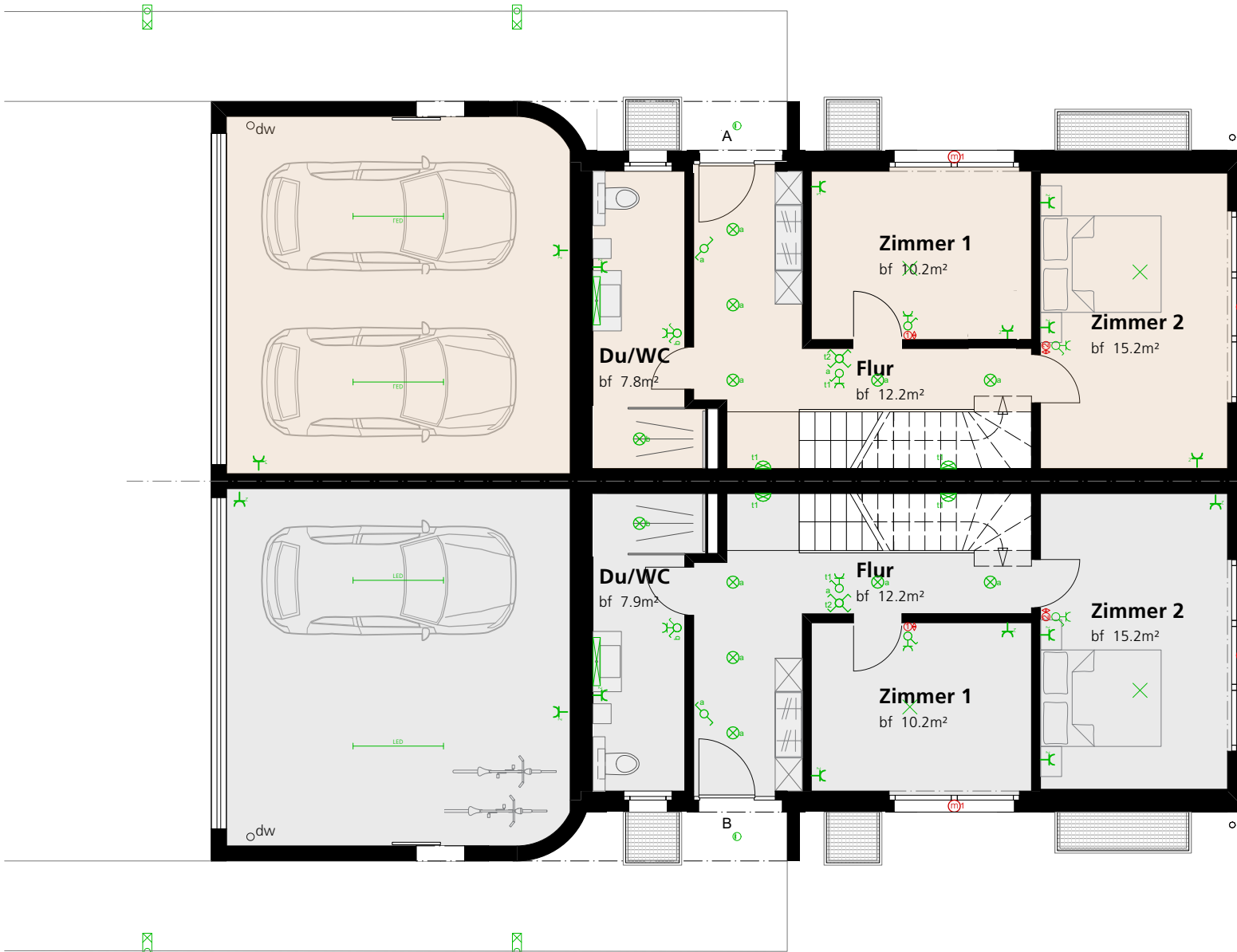
**Outdoor Feuerstelle**  
Rüegg Cheminée Schweiz  
AG, Hinwil



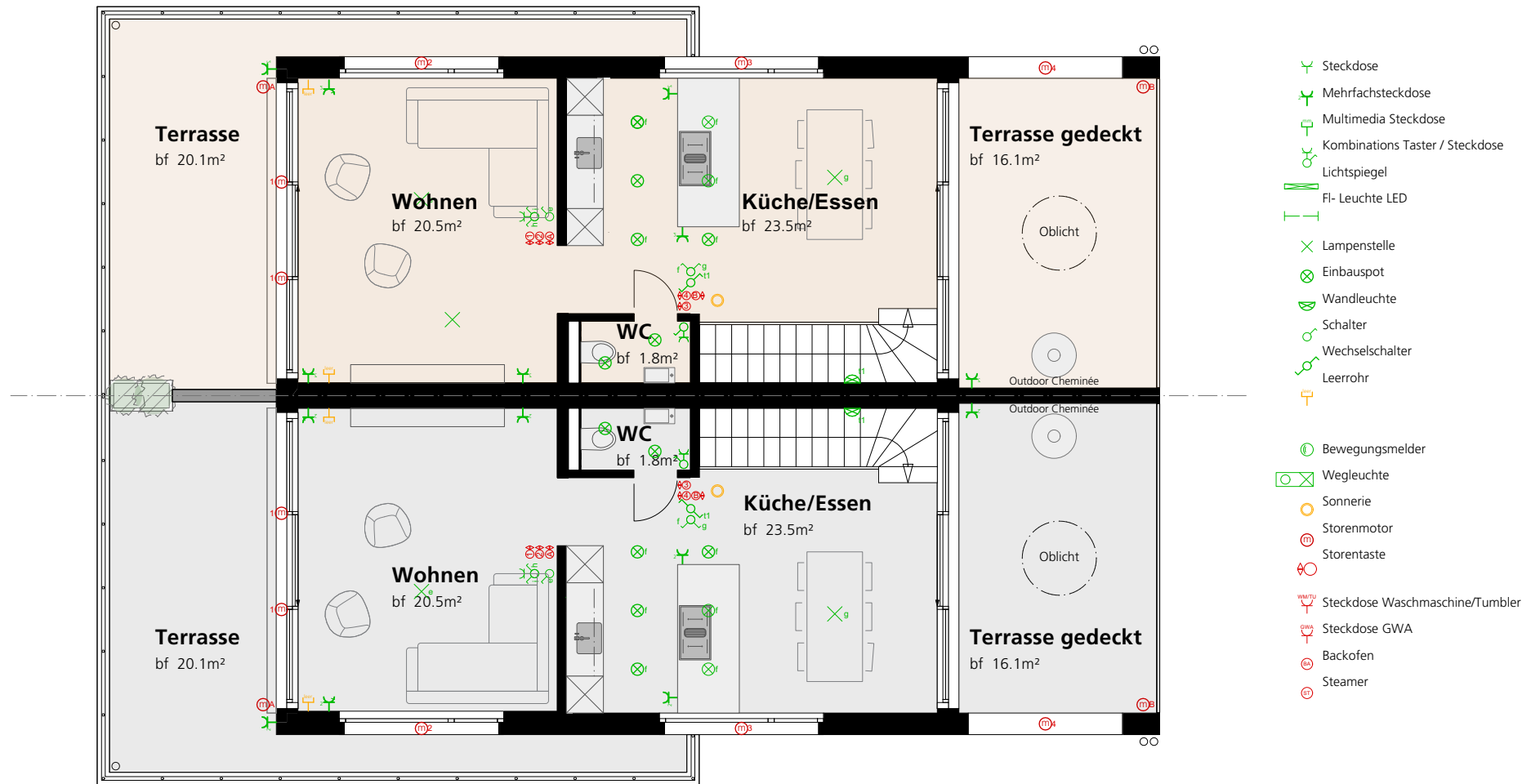
Referenz Ofen verbaut von  
archart architektur ag







- Steckdose
- Mehrfachsteckdose
- Multimedia Steckdose
- Kombinations Taster / Steckdose
- Lichtspiegel
- Fl- Leuchte LED
- Lampenstelle
- Einbauspot
- Wandleuchte
- Schalter
- Wechselschalter
- Leerrohr
- Bewegungsmelder
- Wegleuchte
- Sonnerie
- Storenmotor
- Storentaste
- Steckdose Waschmaschine/Tumbler
- Steckdose GWA
- Backofen
- Steamer







## Ihre nächsten Schritte

1. Sie haben sich für eine Haushälfte entschieden?  
Dann nehmen Sie gerne Kontakt auf mit Herrn Marcel Zoss, Quadrag AG, Tel. 033 251 19 90 oder 079 656 47 47
2. Für eine definitive Reservation ist die Kaufabsichtserklärung zu unterzeichnen und eine Anzahlung zu leisten. Die Betragshöhe der Anzahlung erfolgt nach Absprache.
3. Danach folgt die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages. Die Käuferschaft bringt von ihrer Bank ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen und leistet eine erste Anzahlung von 20% des Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Reservationskosten).
4. Zusammen mit dem Architekten findet ein individuelles Gespräch statt, an welchem der Innenausbau sowie die Materialauswahl besprochen wird. Bei Besuchen in der Platten-, Parkett- und Sanitärausstellung werden die verschiedenen Produkte definiert.
5. Nun kann Ihr Traum realisiert werden
6. Zahlungsplan  
Die Bezahlung wird ratenweise aufgeteilt:  
Reservationsanzahlung  
20% bei notarieller Beurkundung  
20% bei Fertigstellung Bodenplatte im UG  
20% bei Fertigstellung Dach  
20% bei Rohbauvollendung ( Unterlagsboden fertig gegossen)  
20% bei Schlüsselübergabe
7. Ca. 6 Monate vor Bezug erhalten Sie den definitiven Umzugstermin, um allfällige Mietverhältnisse rechtzeitig auflösen zu können.
8. Nach Bauvollendung findet eine Abnahme und Schlüsselübergabe statt.
9. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

# Allgemeine Geschäftsbedingungen

## Verkaufsbedingungen

### Kundenwünsche / Änderungen

Individuelle Wünsche des Käufers werden mit dem Verkäufer besprochen und bei frühzeitiger Planung nach Möglichkeit erfüllt. Minder- oder Mehrkosten infolge Änderungen des Kaufgegenstandes gehen nach Aufwand zu Gunsten oder Lasten des Käufers.

Individuelle Beratungen und Begleitungen von Ausbaumwünsche werden zu 130 Fr./Std. verrechnet. Für Mehrleistungen gegenüber dem Ausbaustandard oder Arbeiten, die im Baubeschrieb nicht enthalten sind, beansprucht die Verkäuferschaft eine Aufwandschädigung von 10% der Mehrkosten inkl. MwSt.

Änderungen infolge technischer Notwendigkeit oder behördlicher Anforderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Ferner bleiben bauseitige, geringfügige und gleichwertige Änderungen bezüglich Qualität vorbehalten. Kleinere Grössenabweichungen gegenüber den m<sup>2</sup>-Angaben in der Verkaufsdokumentation müssen vom Käufer toleriert werden (bis 5%).

### Kaufpreis

Im Kaufpreis sind die Kosten für das schlüsselfertige Einfamilienhaus gemäss vorliegendem Baubeschrieb enthalten. Der Kauf- und Werkvertrag wird mit der Einfachen Gesellschaft Emmenweg abgeschlossen.

### Baunebenkosten

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Anschlussgebühren für Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse, sowie die Bauzeitversicherung (GVB / Bauwesen / Haftpflicht)
- Vermessung durch den Geometer nach Errichtung des Gebäudes, sowie für den Kauf des Landes
- Baubewilligungsgebühren
- Plankopien

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Handänderungssteuer
- Notariatskosten und die dazugehörenden Gebühren
- Errichtung von Schuldbriefen
- Änderungswünsche der Käufer gegenüber der Verkaufspläne, dem Baubeschrieb und den Bauausführungsplänen wie auch den Unternehmerofferten.
- Die Planer- und Architektenaufwendungen für Änderungswünsche der Käuferschaft werden von dem/der Käufer/in beglichen. Die Käuferschaft hat bis 5 Stunden (je Haushälfte) Beratungs- resp. Planungszeit mit dem Architekturbüro zur Verfügung.

### Garantieleistung

Die Garantie richtet sich nach den einschlägigen SIA Normen, insbesondere der SIA 180. Die Garantiezeit beträgt 2 Jahre ab dem Werkabnahmetermin der einzelnen Arbeiten. Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von 5 Jahren. Bei Apparaten, sofern nicht unter SIA Normen fallend, gilt die Garantiefrist des Lieferanten.

### Geplanter Baustart

Der geplante Baustart ist imFrühling 2024

## Verkaufspreis

|               |                |
|---------------|----------------|
| <b>Haus A</b> | 1'090'000.00.- |
| <b>Haus B</b> | 1'090'000.00.- |

## Projektpartner

### Verkauf

#### **Quadrag AG**

Oertli 11, 3653 Oberhofen

Marcel Zoss

Tel.: 033 251 19 90 / 079 656 47 47

m.zoss@quadrag.ch

### Einfache Gesellschaft Emmenweg

#### **Remalfa AG**

Eichenweg 6, 4564 Obergerlafingen

Tel.: 079 270 77 75

remalfa@gmx.ch | www.remalfa.ch

#### **Quadrag AG**

Oertli 11, 3653 Oberhofen

Marcel Zoss

Tel.: 033 251 19 90 / 079 656 47 47

m.zoss@quadrag.ch

### Architekt

#### **archart architektur ag**

Bahnhofstrasse 51, 3613 Steffisburg

Tel.: 033 733 00 66

info@archart.ch | www.archart.ch

### **3D Visualisierungen**

Die verwendeten 3D Visualisierungen (insbesondere Umgebung und Aussichten) können von der Ausführung abweichen und sind als Illustrationen zu verstehen. Die Ausführung richtet sich nicht nach den Visualisierungen.

### **Copyright**

Die vorliegende Verkaufsdokumentation darf weder überarbeitet, noch teilweise oder vollständig kopiert werden und ohne ausdrückliche Zustimmung der Einfachen Gesellschaft Emmenweg nicht an Drittpersonen weitergegeben werden. Die Entwurfsideen, Design und Pläne sind Eigentum der Einfachen Gesellschaft Emmenweg. Sie dürfen weder kopiert noch leicht abgeändert zum eigenen Gebrauch genutzt werden.

Verkaufsdoku Stand 1.0, 28.02.2024