

Wohnüberbauung Neufeldstrasse 24/26, 3604 Thun – 2 MFH mit EH

Baubeschrieb

Bauherr / Verkauf: Bacher Immobilien AG, Tempelstrasse 4, 3608 Thun

Architekten: J. Höhn und Partner Architekten AG

Thun, 23.01.2026

Baubeschrieb

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Untergeschoss

Fundation	Stahlbeton 25 - 30 cm stark, nach Bauingenieur armiert
Kanalisation	Die Kanalisation wird im Trennsystem erstellt (PP-Rohre gemäss Vorschriften) - Das Schmutzwasser wird dem Gemeindekanal und der ARA zugeführt - Das unbelastete Dachwasser wird vor Ort versickert
Aussenwände	Stahlbeton 25 cm stark, nach Bauingenieur armiert
Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk 10 - 15 cm stark, zum Teil in Stahlbeton 20 - 25 cm stark (Schalungstyp 2)
Böden	Homogenbeton als Fertigbelag (nass in nass abtalschiert / geglättet)
Decken	Stahlbetondecken nach Vorgabe des Bauingenieurs (Schalungstyp 2) Deckenabsätze und Stützenanordnung nach statischem Konzept des Bauingenieurs / Architekten Durchfahrtshöhe Einstellhalle min. 2.15 m Zementgebundene Holzwolldämmplatten nach Vorgabe des Bauphysikers - Unitex SW KD Typ 2 100 mm (90 mm Wärmedämmung)
Wohngeschosse	Wände im Erdgeschoss grösstenteils mit Mauerfusselemente, Wände in den Obergeschossen mit Schallschutzlager
Aussenwände	Backsteinmauerwerk 15 cm stark, zum Teil in Stahlbeton 20 cm stark
Trennwände	Stahlbeton 20 - 30 cm stark, nach Bauingenieur armiert / Erdbebenwände
Innenwände	Backsteinmauerwerk 15 cm stark, Trennwände in Stahlbeton 20 – 30 cm stark Nasszellen zum Teil in Leichtbau (Geberit-Duofix-Wände, Ausführung durch Sanitär)
Decken	Stahlbeton 25 cm stark, nach Bauingenieur armiert

BKP 212 Montagebau in Beton

- Treppenläufe in vorfabrizierten Betonelementen zum Belegen
- Betonelemente auf Balkonstirnen

BKP 215.2	Fassadenbau in Holz	<ul style="list-style-type: none"> - Vertikale Lamellen-Holzschalung als Fassadenbekleidung in Fichte / Tanne (Kleinflächen) Ausführung druckimprägniert und geölt - Zierlamellen auf Balkonen aus Fichte / Tanne 35 x 76 mm (Drucksicherheit SIA 358) Ausführung druckimprägniert und geölt <p>Farbton: nach Vorgabe des Bauherrn / Architekten</p>
BKP 221.1	Fenster	<p>Holz-Metall-Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3-fach Isolierverglasung, Glas U-Wert: 0.6 W/m²K (nach EN) - pro Wohneinheit ist im Wohnbereich eine Hebe-Schiebetür eingebaut <p>Farbe: Innen weiss / aussen anthrazit</p>
BKP 222	Spenglerarbeiten	<p>Ausführung in Chromstahl oder Titan-Zink</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachwasserrohre, Brüstungs- und Dachrandabdeckungen
BKP 224	Flachdachkonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> - Betondecke - Dampfbremse - Wärmedämmung PIR Premium, 120 mm stark - Wärmedämmung EPS Gefälleplatte, 40 – 150 mm stark - Dichtungsbahn - Schutzvlies - Kies (Option: Extensiv-Begrünung 100 mm stark) <p>U-Wert: 0.10 W/m²K (nach EN)</p> <p>Treppenhaus mit Oblicht / Aufzugstreppe (Zugang Flachdach)</p>
BKP 226	Aussenwärmedämmung	<ul style="list-style-type: none"> - Backsteinmauerwerk 15 cm stark, zum Teil Beton - Aussenwärmedämmung EPS 031, 200 mm stark - Aussenwärmedämmung PIR Top023, 100 mm stark (bei Holzflächen) - Doppelte Netzeinbettung - Deckputz mit Korngrösse 3.0 mm - Gewändeimitationen mit Strukturwechsel 1.0 mm bei Fensterleibungen / -brüstungen und Sturz - 2 Schutzanstriche (gegen Algen und Pilzbefall) <p>U-Wert: 0.16 W/m²K (nach EN) / ausser Kleinflächen mit Holzschalung</p> <p>Perimeterdämmung im Sockelbereich (XPS-Dämmplatten)</p>

BKP 227	Aeussere Malerarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> - Balkonuntersichten weiss gestrichen - Balkonstützen anthrazit gestrichen
BKP 228	Storen	<p>Verbundraffstoren bei allen Fenstern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle Storen mit Motorantrieb <p>Farbe: VSR 140 Aluminium</p> <p>Senkrechtbeschattung (Sitzplatz / Balkone zu Wohnzimmer Süd-Ost)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Senkrechtmarkisen mit Seilführung und Motorantrieb <p>Farbe: nach Auswahl Bauherrschaft (Standardfarbe)</p>
BKP 232	Elektroinstallationen	
	Grundinstallationen	<p>Pro Käuferschaft stehen dieser 1 Besprechungstermin mit jeweiligen Mehr- und Minderkostenberechnungen zu Hauptverteilung mit Wohnungszähler im UG</p> <p>Lichtinstallation</p> <ul style="list-style-type: none"> - pro Zimmer eine Deckenlampe <p>Leuchten</p> <ul style="list-style-type: none"> - LED-Einbauleuchten im Eingang / Korridor, Küche, Nassräume und Balkon (Süd-Ost) - Wand- od. Deckenleuchten im Treppenhaus, Korridor Untergeschoss, Kellerräume sowie Autoeinstellhalle
	Steckdosen	<ul style="list-style-type: none"> - pro Zimmer 2 Steckdosen 3-fach - im Wohnzimmer zusätzlich eine geschaltete Steckdose - Sitzplatz / Balkon (Süd-Ost), Kellerräume je 1 Steckdose 3-fach - Leerrohr-Installation in den Nassräumen für WC-Dusche und in DU/WC für Handtuchheizkörper
	Schwachstrom	<p>Telefoninstallation</p> <ul style="list-style-type: none"> - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohnzimmer und einem Zimmer nach Wahl - übrige Zimmer mit Leerrohr-Installation inkl. Dose <p>TV-Installation</p> <ul style="list-style-type: none"> - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohnzimmer und einem Zimmer nach Wahl - übrige Zimmer mit Leerrohr-Installation inkl. Dose <p>Sonnerie-, Gegensprech- und Treppenhaus-Türöffnungsanlage beim Wohnungseingang (inkl. Video)</p>
	Photovoltaikanlage	nach Angabe Elektroplaner / Vorgabe Energienachweis

BKP 240	Heizungsinstallation	
	Wärmeerzeugung	Luftwasser-Wärmepumpe mit automatischer Aussentemperatur-Steuerung Aufstellungsort: Flachdach Haus Nr. 26
	Kühlung	Über die Wärmepumpe / Fussbodenheizung können die Wohnräume in den Sommermonaten leicht gekühlt werden (keine klimatisierte Raumkühlung)
	Wärmeverteilung	Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung über elektrischen Raumthermostat Verbrauchsabhängige Wärmemessung je Wohneinheit mit zentraler Ablesung im Technikraum
	Warmwasser	Brauchwarmwasserspeicher mit Heizungsregister und Elektroeinatz Die Aufheizung erfolgt ganzjährig über die Wärmepumpe Der Elektroheizeinsatz übernimmt die Legionellenschaltung
BKP 244	Lüftung	Die Kellerräume werden über ein zentrales Lüftungsgerät belüftet und entfeuchtet Entlüftung „gefangene“ Nassräume / Reduits (inkl. Zuluft)
BKP 247	Cheminéeofen	Wohnungen im 2. OG mit fertig eingebautem Kamin, Ø 150 mm, für den Anschluss eines Cheminéeofens (Cheminéeofen zulasten der Käuferschaft), Zuluft in Betonboden / Aussenwand In den übrigen Wohnungen, ist der Einbau eines Cheminéeofens nicht möglich
BKP 252	Sanitärinstallationen	
	Allgemein	Hauswasserzuleitung in PE- und Chromstahlrohren gemäss Vorschriften Verteilungen und Steigleitungen in Chromstahl, Apparate-Anschlussleitungen in Kunststoffrohren Warm- und Kaltwassermessung pro Wohnung mit zentraler Ablesung im Technikraum Waschtrog im Technikraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss Wohnungen mit Gartenzugang mit Gartenventil, Gartenventil (allgemein) seitlich neben Hauseingang
	Sanitärapparate	Nach Auswahl Käufer (Preisbasis gemäss Vorauswahl Bauherrschaft)
	Bad/WC	Badewanne mit Bademischer, Badetuchstange Waschtisch mit Standmischer und Möbelunterbau, Handtuchhalter, Spiegelschrank Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Papierhalter

	DU/WC	Dusche mit Duschkörper (Dusche schwellenfrei, Boden mit Feinsteinzeugplatten) Duschgleitstange, Seifenhalter, Echtglas-Duschtrennwand, Badetuchstange Waschtisch mit Standmischer und Möbelunterbau, Spiegelschrank Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Papierhalter
	Waschen (WHG oder „UG“)	Waschmaschine 1-8 kg und Wäschetrockner (Gerätehersteller Miele), Wäscheleinen (UG) In den Kellerräumen (ausgenommen die im Schutzraum) ist ein Grundleitungsanschluss für die WM vorhanden
BKP 258	Kücheneinrichtungen	Nach Auswahl Käufer (Grundlage gemäss Vorauswahl Bauherrschaft / Gerätehersteller Miele) Fronten und Tablare in Spanplatten mit Kunstharz werkbeschichtet Bügelgriffe in Edelstahl-Look Arbeitsplatte in Naturstein, Preisklasse 3 Becken in Chromstahl von unten montiert, mit Hebelmischer Glaskeramikkochfeld mit 4 Kochzonen von oben bedienbar (flächenbündiger Einbau) Einbaudunstabzug mit Umluftbetrieb Backofen und Steamer, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, total 253 lt Geschirrspüler mit 5 Spülprogrammen Mülltrennsystem Glasrückwand Montage der Küchen mit Schallschutzset Budget / Pläne gemäss Detailbeschreibung Küchenbauer
BKP 261	Aufzüge	Rollstuhlgängiger Personenaufzug, Nutzlast 625 kg, 8 Personen
BKP 271	Gipserarbeiten	
	Wände	- Grundputz - Abrieb 1.5 mm gestrichen in allen Wohn- und teilweise Nassräumen inkl. Treppenhaus
	Decken	- Grundputz - Gipsglattstrich (Q3-Spachtelung) gestrichen in allen Wohn- und Nassräumen inkl. Treppenhaus

BKP 272	Metallbauarbeiten	Farbe: Anthrazit
	Geländer	Staketengeländer - feuerverzinkt und pulverbeschichtet - Handlauf, Pfosten und Staketen in Flachstahl
	Hauseingangstüre	Aluminiumtüre mit Glaseinsatz (Sicherheitsglas), Elektrotüröffner, Türschliesser
	Fertigteile	Fensterbänke in Aluminium Briefkastenanlage farblos anodisiert, mit integrierter Sonnerie- Lautsprecheranlage und Video
BKP 273	Schreinerarbeiten	
	Trennwandsystem	Spanplatten-Trennwandsystem für die Kellerräume im Schutzraum und als Türfront bei den übrigen Kellerräumen - Weiss beschichtet - Türen mit Kastenschloss und Drückergarnitur
	Türen aus Holz	Kellertüren (ausgenommen die Türen zu den Kellerräumen) - Rahmentüren mit Gummidichtung, wo notwendig als Volltüre E130 - Oberfläche fertig weiss lackiert Zimmertüren - Halbschwere Flügeltüren mit Metallzargen und Gummidichtungen - Oberfläche fertig weiss lackiert Wohnungsabschlusstüren - Schallgedämmte Flügeltüren mit Metallzargen, Gummidichtungen und 3-fach Verschluss - Oberfläche Schichtstoff werkbelegt Farbe: Innen und aussen weiss
	Garderoben / Schränke	Gemäss Plan - Ausführung in Spanplatten - Revisionsdeckel für Medien und Heizverteilung - innen und aussen Kunstharz werkbeschichtet weiss
	Vorhangsystem	Vorhangschienen auf Gipsglattstrichdecke 1 Vorhangschiene im Wohnen/Essen 2 Vorhangschienen in den Schlafräumen in der Küche und den Nassräumen sind keine Vorhangschienen vorgesehen

BKP 275	Schliessanlagen	Sicherheitszylinder mit demselben Schlüssel für Wohnung, Nebenräume Untergeschoss, Briefkasten, Treppenhaus und Autoeinstellhalle (1 Handsender zu jedem AEH-Platz)
BKP 281	Bodenbeläge	
	Unterlagsböden	
	gegen unbeheizt (EG)	<ul style="list-style-type: none"> - PE-Folie 1 Lage Swisspor PIR Alu, 80 mm stark (tw. zusätzliche Dämmung an UG-Deckenuntersicht) 1 Lage Isocalor 32, 30 mm stark - PE Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm U-Wert: 0.13 W/m ² K (nach EN)
	über beheizt (1. + 2.OG)	<ul style="list-style-type: none"> - PE-Folie - 1 Lage Swisspor EPS 150 Boden, 20 mm stark - 1 Lage Isocalor 32, 30 mm stark - PE-Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm U-Wert: 0.70 W/m ² K
		In den Nasszellen wird zementgebundener Mörtel verwendet
	Bodenbeläge aus Holz	Eiche-Fertigparkett mit Holzfussleisten, vorgesehen in allen Schlafräumen Parkettpreis in Ausstellung: Fr. 130.- netto inkl. MWST/m ² , fertig verlegt inkl. Holzfussleisten, Nebenarbeiten und Endpflege
	Keramische Platten	Feinsteinzeug Bodenplatte inkl. Plattensockel, Plattengrösse 30/60 cm oder 60/60 cm Vorgesehen im Eingang/Korridor, Wohn-/Esszimmer, der Küche und den Nassräumen Plattenpreis in Ausstellung: Fr. 65.-/m ² , brutto
	Bodenbelag Textil	Treppenhaus in Kugelgarnbelag / z. B. Resista Nr. 174
	Balkonböden	Betonboden mit Feinsteinzeugplatten 20 mm, 60 x 60 cm auf Stelzlager (Balkone Süd-Ost) Restliche Balkone: Homogenbeton-Boden als Fertigbelag

BKP 282	Wandbeläge	
	Keramische Platten (z. T. Abrieb)	Nach Auswahl Käufer Vorgesehen in den Nassräumen (Wände mit Apparaten und im Bereich Badewanne und Dusche raumhoch) Plattenpreis in Ausstellung: Fr. 65.-/m2, brutto
BKP 285	Innere Malerarbeiten	2 Farbanstriche auf die verputzten Wände und Decken (Q3-Spachtelung) Farbe: weiss Grundierung und 2 Farbanstriche auf den Türzargen Farbe: weiss Farbanstrich auf Wänden und Decken in den Keller- und Technikräumen im Untergeschoss Farbe: weiss Farbanstrich auf Böden in den Keller- und Technikräumen im Untergeschoss Farbe: grau
BKP 287	Baureinigung	Baureinigung zur Vorabnahme der Wohnungen, Nachreinigung für die Übergabe
BKP 4	Umgebungsarbeiten	
	Sitzplätze EG / Gehwege	Kieskofferung, CARENA Beton-Pflastersteine 25 x 25 cm, grau
	Grünflächen	Rasensaat inkl. 1. Schnitt
	Bepflanzung	Angemessene Bepflanzung der Rabatte
	Beleuchtung	Für die Zugänge der Gebäude wird eine angemessene Beleuchtung erstellt - die Regulierung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
	Umzäunung	Die Anlage versteht sich ohne Umzäunung
	Versickerung	Das Dachwasser wird auf der Parzelle versickert (gem. Baubewilligung Stadt Thun)

Autoeinstellhalle

Bodenplatte	Beton, nach Bauingenieur armiert. Oberfläche sauber abtalschiert, roh (Homogenbeton)
Kanalisation	Entwässerungsrinne gem. bewilligtem Kanalisationsplan der Stadt Thun
Wände	Betonwände und Stützen gem. Angabe Bauingenieur, roh
Decke	Betondecke nach Angabe Bauingenieur, roh
Lüftung	Belüftung über Lichtschächte (natürliche Belüftung)
Elektro	Grundausrüstung C1 zum Aufladen der Elektrofahrzeuge
Einfahrtstor	Automatisches Tor (Kipptor), gelocht (Belüftung)

Thun, 23.01.2026

Allgemeine Bauinformationen

Leitungsführung im Untergeschoss

Die Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen werden sichtbar unter der Decke der Kellerräume geführt.

Verkaufspreise gemäss sep. Liste

Wohnungen mit Nebenräumen schlüsselfertig, inkl. Miteigentum an Grundstück und Gemeinschaftsanlage.

Die Kosten für den Kauf- und Werkvertrag (Handänderungssteuer, Grundbuch- und Notariatskosten) gehen zu Lasten der Käufer.

Innenausbau

Der Ausbaustandard wird durch die Bauherrschaft vorbestimmt.

Abweichungen vom Ausbaustandard, bei der definitiven Auswahl der Apparate und Beläge durch den Käufer, gehen zu Gunsten/Lasten der Käufer.

Thun, 23.01.2026