DOKUMENTATION

4 1/2-Zimmer-Doppeleinfamilienhaus



Neumosstrasse 3a, 6023 Rothenburg

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeiner Lagebeschrieb
2. Allgemeiner Hausbeschrieb
3. Baubeschrieb
4. Sanierungen / Investitionen
5. Planunterlagen
6. Bildergalerie

---

1. Allgemeiner Lagebeschrieb

Grundstück

Die Landparzelle liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Rothenburg. Es weist eine Fläche von ca. 435 m2 auf. Der Baugrund ist Fels, also ein sehr guter Standort für Bauten, da keine Terrainsenkungen zu erwarten sind.

Erschliessung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Entsprechende Fuss- und Fahrwegrechte, sowie Leitunsdurchführungsrechte sind im Grundbuch geregelt.

Parkplatzsituation

Eine grosse Garage ist auf der Nordseite des Haus platziert.
Ab 2006 stehen auf der Nachbarparzelle 3 gedeckte Parkplätze und 1 offener Parkplatz zur alleinigen Benutzung zur Verfügung.

Dachterrasse

Im 2001 wurde auf dem Dach eine grosse Terrasse erstellt. Nutzfläche 36 m2.

2. Allgemeiner Hausbeschrieb

Das Haus ist 1991 an das bestehende Einfamilienhaus angebaut worden. Es wurde bei der Konstruktion darauf geachtet, dass Schall- und Wärmebrücken zum bestehenden Einfamilienhaus vermieden wurden. Die Bauvorschriften und energietechnischen Weisungen wurden vollumfänglich eingehalten.

Gebäudeinhalt nach SIA 116	607 m3
Anrechenbare Geschossfläche	151 m2
Dachterrasse	36 m2
Grundstückfläche	435 m2

Raumaufteilung

Erdgeschoss	Keller / Installationsraum Autogarage 3 gedeckte Parkplätze 1 Parkplatz Hauszugangstreppe
Obergeschoss	Hauseingang Entrée Garderobe Gäste-WC mit Waschmaschine / Tumbler Gang Kellerabgang Wohn- Esszimmer mit Warmluftcheminée Küche mit Frühstücksbar Innentreppe OG - DG
Dachgeschoss	Vorplatz Zimmer 1 mit Auszugstreppe auf Dachterrasse Zimmer 2 Zimmer 3 Bad, Dusche, WC mit Sauna
Dach	Dachterrasse mit 36 m2 Nutzfläche

3. Baubeschrieb per 1991

Erdarbeiten

Grabenaushub	Grabenaushub und Vertiefungen von Hand.
Hinterfüllung	Umfassungswände mit deponiertem Aushubmaterial hinterfüllen, inkl. verdichten auf die Rohplaniehöhe.

Baumeisterarbeiten

Innere Kanalisation	gemäss Auflagen der Gemeinde. Leitungen zum grössten Teil bestehend.
Äussere Kanalisation	PVC-Rohrleitungen inkl. den nötigen Revisions- und Kontrollschächten. Zum grössten Teil bestehend.
Sickerleitung	PVC-Rohren, samt den benötigten Bögen, Abzweigern und Spülstutzen.
Eisenbetonarbeiten	nach Angabe des Fachingenieurs.
Kellerumfassungswände	Beton und Plastocretezusatz (Isolation gegen aufsteigende Feuchtigkeit).
Eisenbetondecke	aus armiertem Beton ca. 20 cm. Neu nur zwischen OG und DG. Boden Garage bestehend.
Fassadenmauerwerk	Einschaliges Modulbacksteinmauerwerk 17,5 cm stark zur Aufnahme einer 10 cm dicken Aussenwärmedämmung und einem armierten Dünnputz.
Tragwände OG und DG.	Modulbackstein von 12 cm bis 15 cm stark.
Tragende Wände DG	Holzkonstruktion 24 cm stark.
Kaminanlage Cheminée	Edelstahlrohr, Wandstärke 1.5 mm, Material V4A. 0 25 cm.

Zimmerarbeiten

Dachstuhlkonstruktion	in erstklassigem, getrocknetem Tannenholz. Dimension nach Angabe Holzbauingenieur.

Spenglerarbeiten

Dachrinnen	verdeckte Kastenrinnen in Kupferblech.
Dachwasserabläufe	überall wo nötig.

Dachdeckerarbeiten

Dachkonstruktion	Täferschalung auf der Sparrenlage zur Aufnahme von Sarnavap (Dampfsperre). Darüber Sarnatherm (Isolation 100 mm) und Sarnatex Konterlattung und Eternitlattung.
Dacheindeckung	Kupferbahnen mit Stehfalz.

Elektroinstallationen

Verteilung	ab dem bestehenden Hausanschlusskasten abgenommen.
Unterverteilung	im Gäste-WC (OG) in der Wand montiert, sowie Sicherungsgruppen für Boiler, Waschautomat und Licht in den 2 Wohngeschossen, Sauna.
Lichtinstallationen	Lampenanschlussstellen, Steckdosen und Schalter in der üblichen Anzahl.
Sonerieanlage	eine Drucktaste beim Hauseingang.
Telefon	Steigleitungen und Zweigleitungen für zwei separate Telefonanschlüsse.
Radio / TV	1 Fernsehanschluss an das Kabelfernsehnetz.

Sanitärinstallationen

Sep. WC OG	Wandklosettanlage, Waschtisch, Papierhalter, Handtuchhalter, Seifenhalter, Glashalter, Spiegelschrank Einlochmischer, Waschmaschine und Tumbler
Küche OG	Piatti-Einbauküche mit gehobenem Standard.
Badezimmer DG	Duschwanne, Badewanne, Wandklosettanlage, Doppelwaschtisch, beleuchteter Spiegelschrank, Papierhalter, Handtuchhalter, Seifenhalter, Glashalter, Einlochmischer, geräumige Sauna.
Schmutzwasserleitungen	PE-Rohre isoliert, wo nötig.
Kaltwasserleitungen	feuerverzinkte Eisenrohre oder Sanipex-System.
Warmwasserleitungen	feuerverzinkte Eisenrohre oder Sanipex-System.

Heizungsinstallationen

Heizkessel	die Heizung des bestehenden Einfamilienhauses (Baujahr 1976) genügte für die Wärmeerzeugung des Neubaus. Im 2001 wurde eine Luft/Wasser-Wärmepumpe mit einer Erdsonde installiert
Warmwasseaufbereitung	Elektro-Wassererwärmer. (Boiler à 330lt)
Bodenheizung	aus sauerstoffdiffusionsdichten Kunststoffröhren, auf die Bodenisolation verlegt.
Heizungssteuerung	vollautomatische Aussentemperatur gesteuert.

Glaserarbeiten

Fenster	Isolierverglasung samt Gummidichtungen, Wetterschenkel aus Aluminium, Fenster und Balkontüren in Holz. Dreh-Kippbeschläge in jedem Raum.

Schreinerarbeiten

Zimmertüren (OG und DG)	Futter und Verkleidungstüren mit Röhrenspanblatt, furniert mit Gummidichtung. Mit Einsteckschloss und Drücker
Hauseingangstüre	massive Naturausführung zum Streichen, mit Einsteck-schloss und Schliesszylinder.

Unterlagsboden

Konstruktion	Isolationsplatten 3-7cm auf Betonboden verlegt und Schutzfolie.
Zementüberzug	5-7 cm stark, in allen Räumen schwimmend verlegt, ausser im Keller / Installationsraum.

Bodenbeläge

Entrée, Gäste-WC, Gang, Essen, Wohnen	Der textile Bodenbelag wurde im 2001 durch keramische Küche, Bodenplatten ersetzt.
Treppe OG - DG	Der textile Treppenbelag wurde im 2001 durch keramische Bodenplatten ersetzt.
Raum 1.2.3., Gang DG	Der textile Bodenbelag wurde im 2001 durch Laminat ersetzt.

Garage

Fertiggarage	Fertiggarage mit integriertem Licht und automatischem Toröffner

Lamellenstoren

Lamellenstoren	gebördelte Lamellen zum manuellen verstellen. Sturmschienen mit Gummidichtung, Kurbelgetriebe.
Galeriebleche	braun einbrennlackiert.

Fensterbänke

Metallfensterbänke	mit 3.5 cm Isolation, aufgeklebt.

Malerarbeiten

Innere Malerarbeiten	streichen von Fensterrahmen und Flügeln, Futtertüren und allfälligen Holztäferdecken im DG.
Äussere Malerarbeiten	streichen der Dachuntersichten und dem Dünnputz auf der Aussenwärmedämmung.

Gipserarbeiten

Grundputz	auf allen gemauerten Oberflächen im Innern des Gebäudes.
Abrieb	auf allen verputzten Mauern im Innern des Gebäudes.
Trockenbau	Gipskartonplatten auf der Holzkonstruktion im DG.

Umgebungsarbeiten

Vorplätze und Hauszufahrt	Sickerasphalt.
Parkplätze	Sickerasphalt.

4. Sanierungen / Investitionen

Sanierung per 2001

Neue Wärmepumpe	16‘000.00
Erdsondenbohrung	6‘240.00
Elektroinstallationen (innen)	2‘297.25
Elektroinstallationen (aussen)	246.45
Sanitärinstallationen	346.85
Spenglerarbeiten (Dachterrasse)	1‘181.20
Schreinerarbeiten (Dachterrasse)	4‘136.80
Fichtenriemen (Dachterrasse)	2‘386.55
Aufzugstreppe (Dachterrasse)	2‘202.55
Malerarbeiten (aussen)	2‘300.00
Malerarbeiten (innen)	2‘416.65
Keramische Platten (Boden im OG und Treppe)	3‘037.70
Plattenarbeiten (nur verlegen und ausfugen)	12‘000.00
Total Sanierung per 2001	**52‘724.00**

Geplante Sanierung per 2017 (Kostenschätzung)

Sanitärinstallationen (Armaturen, Duschtrennwand)	8‘000.00
Schreinerarbeiten (Küchengeräte, Fronten, Balkongeländer)	7‘000.00
Plattenarbeiten (Boden im Badezimmer DG)	3'000.00
Schreinerarbeiten (Dachterrassenboden)	7‘000.00
Malerarbeiten (Wände, Decken, Türen, Fenster, Vorhangbretter)	10‘000.00
Total geplante Sanierung per 2017	**35‘000.00**

Anlagewert zusätzliche Parkplätze per 2006

Auf der Gemeinschaftsparzelle 1931, gehörend zur Parzelle 1932, 1933 und 1934, wurde 2006 ein Autounterstand für 6 Personenwagen erstellt. Drei dieser Autounterstände und ein offener Autoabstellplatz sind im alleinigen Nutzungsrecht der Parzelle 1822. Diese 4 Parkplätze dürfen auch an Dritte veräussert werden.

Total Anlagewert zusätzliche Parkplätze per 2006	**75‘000.00**

5. Planunterlagen





KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Geoinformation

Grundbuchplan (amtliche Vermessung)

Ausdruck www.geoportal.lu.ch

09.8.2017

N

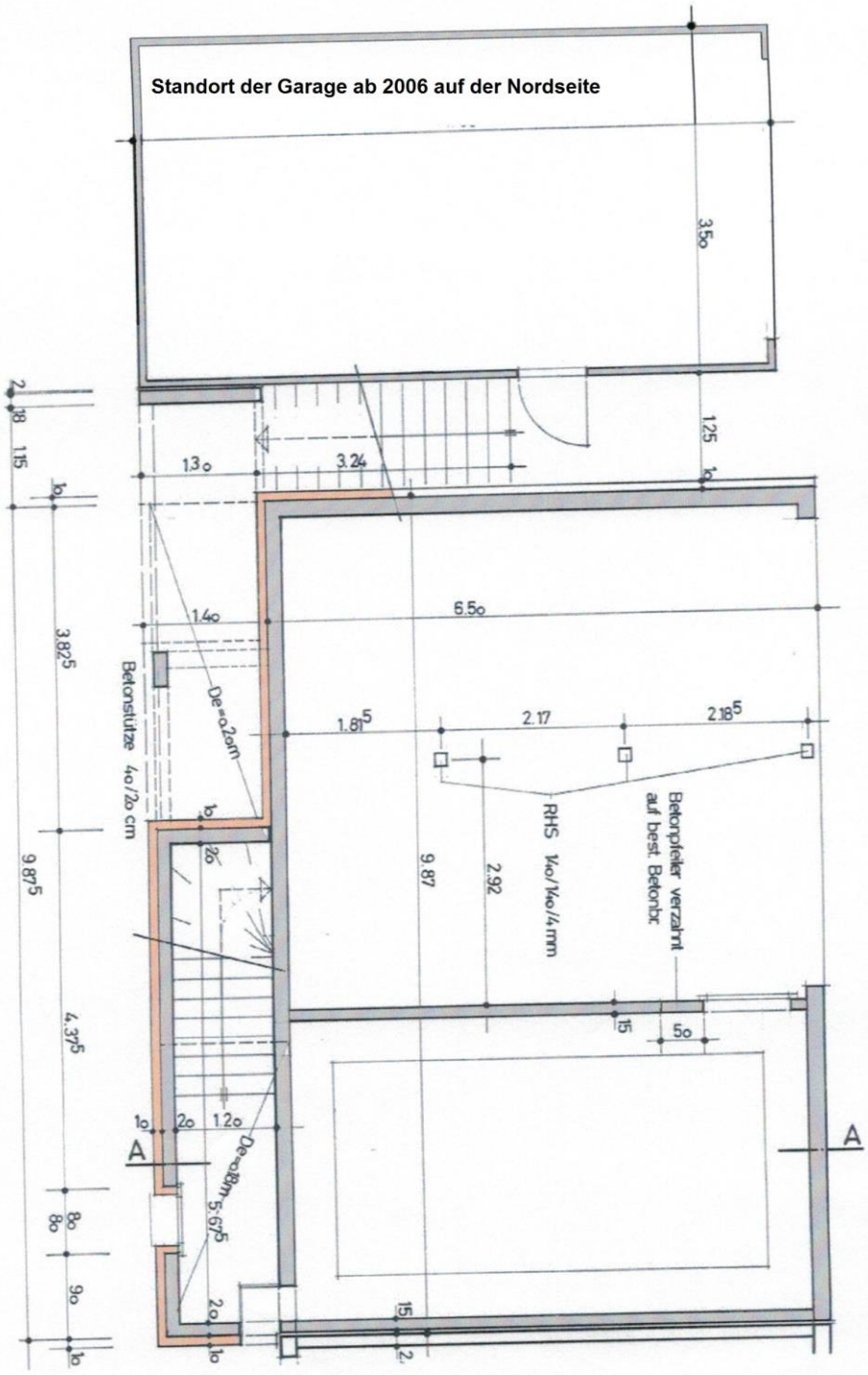
1:5000



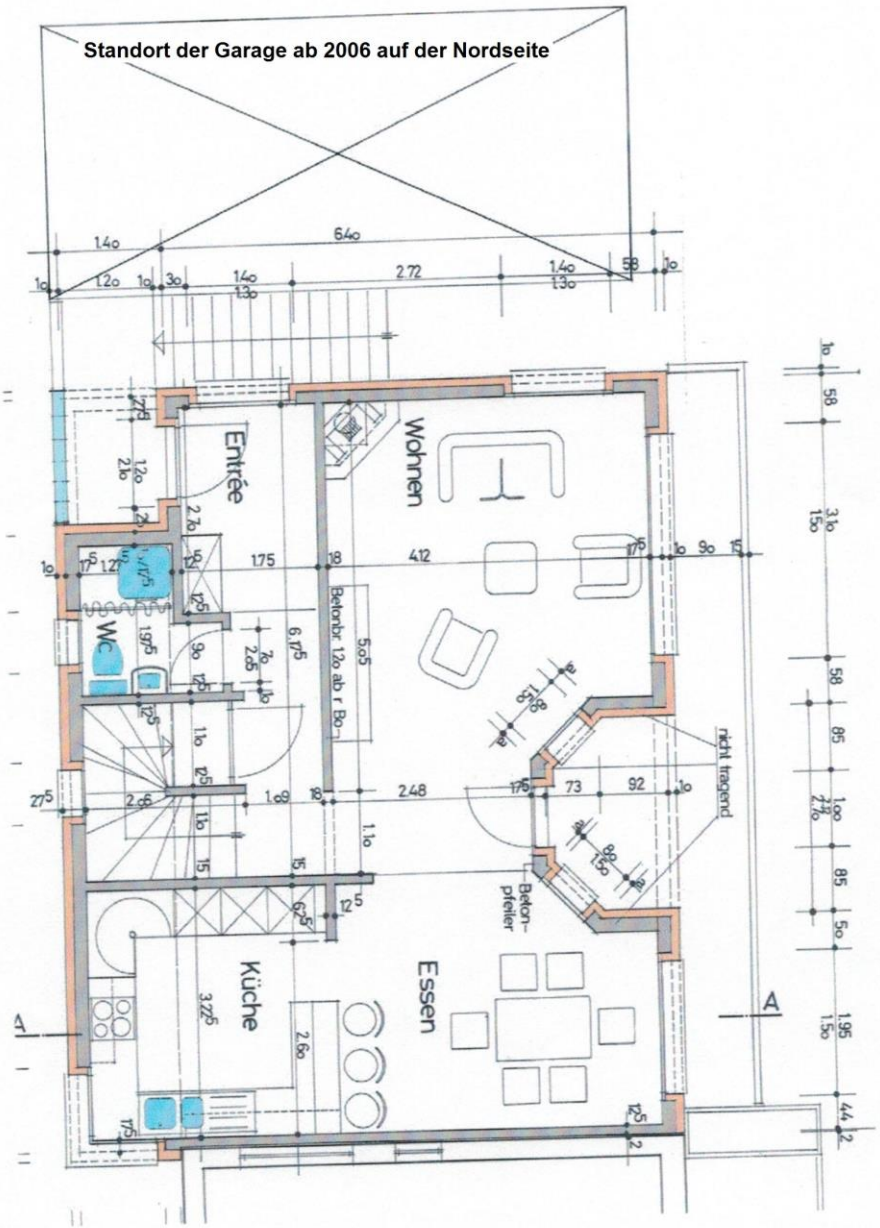
© 2017 Geoinformation Kanton Luzern. **Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.**
Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.
Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).


KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Geoinformation
Grundbuchplan (amtliche Vermessung)
Ausdruck www.geoportal.lu.ch
09.8.2017
N
1:500
2206
370
370a
8
8a
370c
473
167b
1931
1971
1448
1239a
3a
1239
1822
167
3
471
3b
3c
3d
1445
1446
1447
1934
1933
1932
1963
1687
1462
Neumoosweg
1034
1033a
1
2
3
1031
1032
1033
1686
1505
1504
1126a
4
5
6
1035
1034
1126
1503
1491
1465
624
2
297
1
59
73
© 2017 Geoinformation Kanton Luzern. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen.
Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich.
Pixelkarten PK 25, 50 und 100: © swisstopo (DV033409).

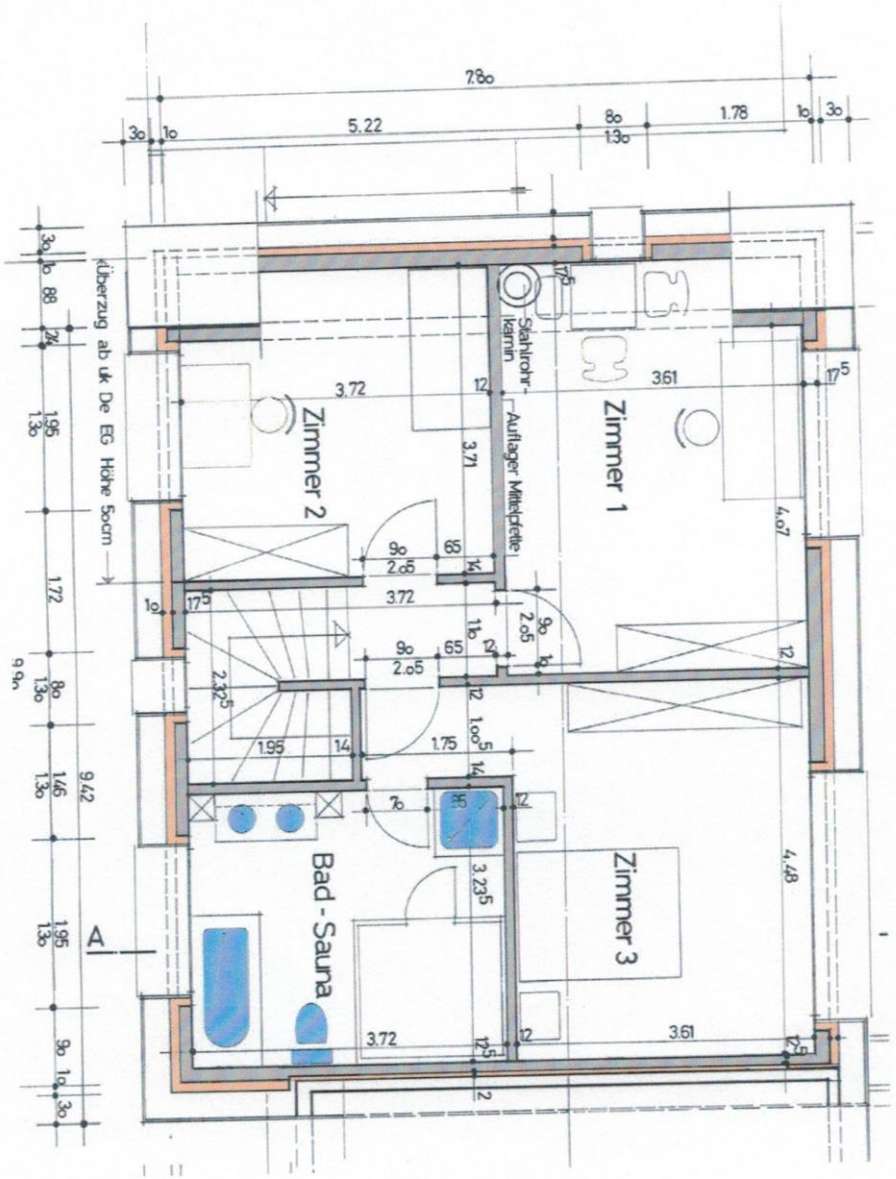
ERDGESCHOSS



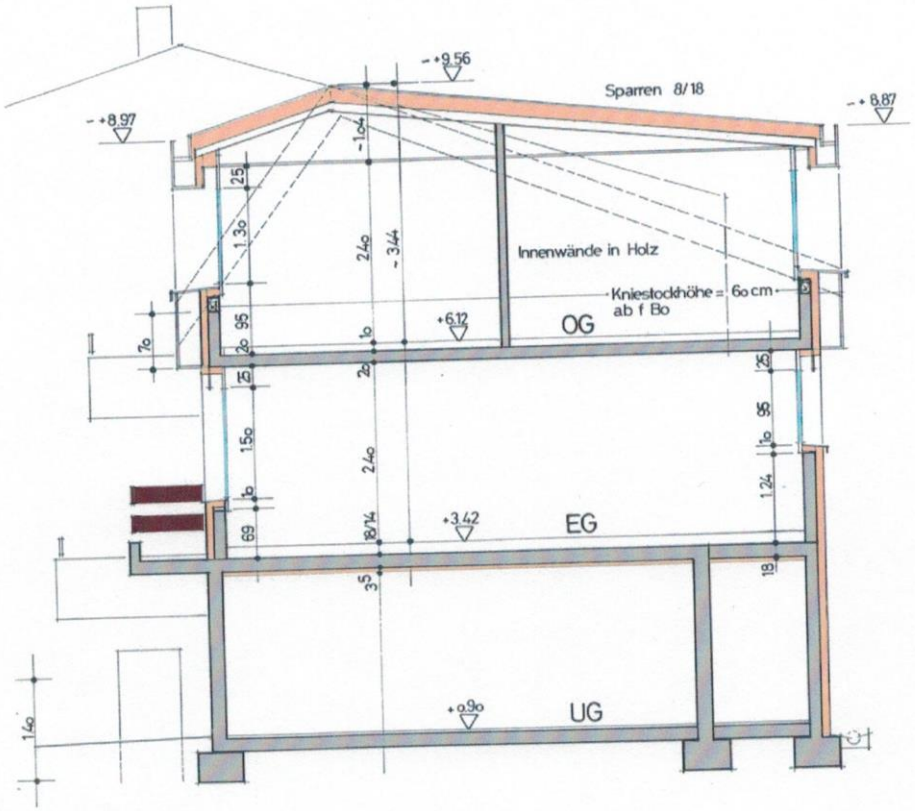
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



SCHNITT A-A

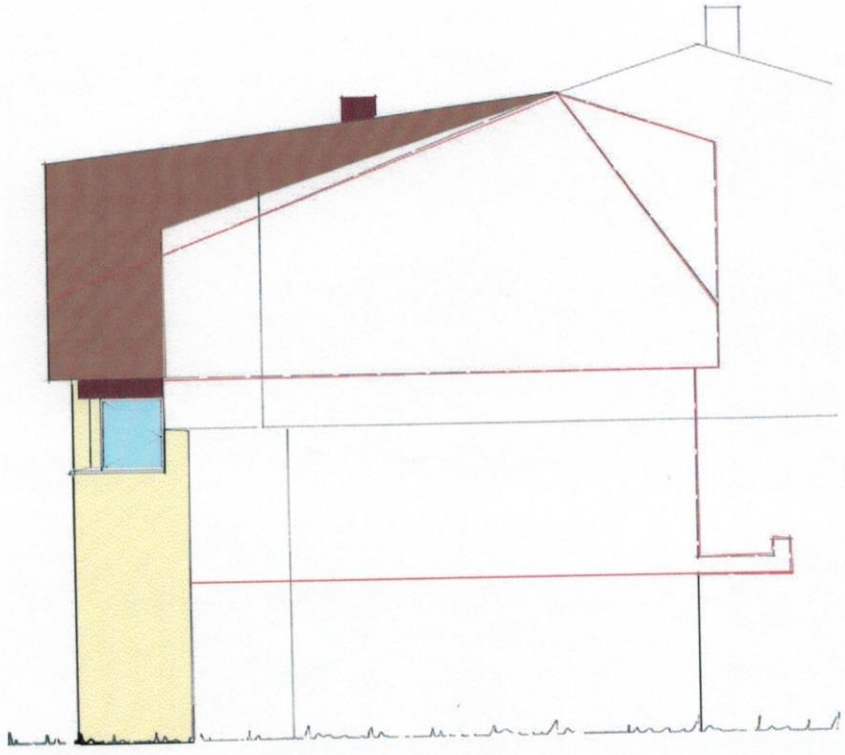

+9.56
Sparren 8/18
+8.97
+6.87
Innenwände in Holz
Kniestockhöhe = 60 cm
ab f Bo
+6.12
OG
+3.42
EG
+0.90
UG

SÜDFASSADE



Standort der Garage ab 2006 auf der Nordseite

WESTFASSADE



NORFASSADE



OSTFASSADE

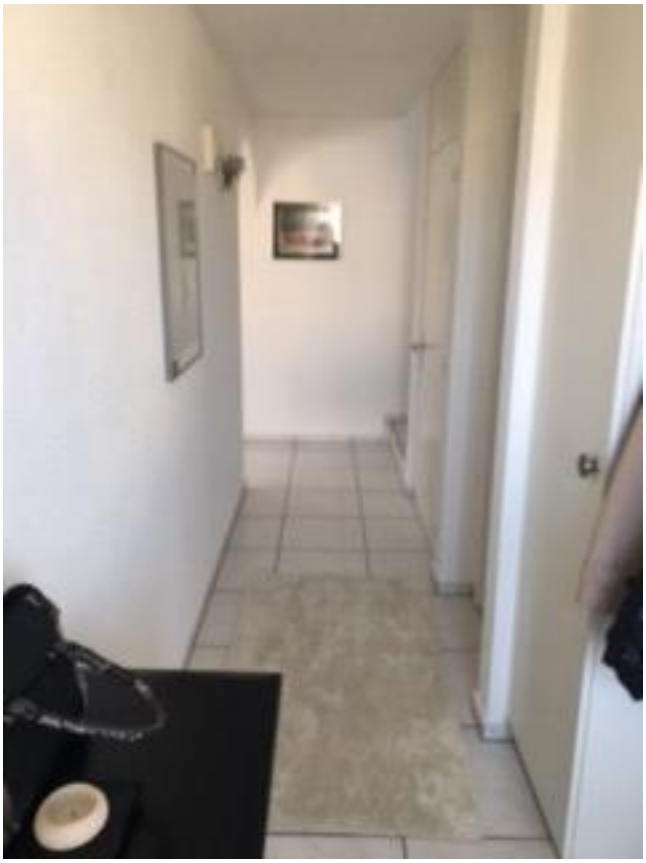


6. Bildergalerie










architekturbüro
plus schmid



