

# Verkaufsdokumentation

**3.5 Zimmer Wohnung im 2.OG**  
**Wintergasse 10, 4056 Basel**



**BESCH**  
Immobilien





## Kurzfassung

Das 1904 erbaute Mehrfamilienhaus wird im Jahre 2020/2021 komplett saniert und besticht durch die gesuchte Lage im Grossbasel in unmittelbarer Nähe zum Rhein und zur Innenstadt. Die Liegenschaft verfügt über einen wunderbaren Altbaucharme welchen wir trotz gesamtheitlicher Sanierung aufrechterhalten. Es werden 4 attraktive, grosszügige Wohnungen entstehen.

Es werden in dieser Umbauphase 4 attraktive, grosszügige sowie einzigartige Eigentumswohnungen mit schönen Aussenflächen realisiert. Es gibt die Möglichkeit bei Interesse für schnell entschlossene separat noch ein Büro/Hobbyraum für sich zu erwerben sowie einen Teil des Innenausbau mitzubestimmen.

Die grosszügige, offene 3.5 Zimmer Wohnung im 2.OG verfügt über ein helles und freundliches Interieur mit einem geräumigen Balkon. Nach dem Eingangsbereich gerät man auf der rechten Seite zu den beiden Zimmern, geradeaus befindet sich das Badezimmer und linker Hand gelangt man in den offenen grosszügig gestalteten Wohn und Essbereich. Selbstverständlich mit direktem Balkonzugang. Es wird geplant die Wohnung mit einem schönen Eichenparkett und die Nasszelle mit passenden Feinsteinplatten auszustatten.

## Raumprogramm/Eckdaten

### Untergeschoss

Kellerabteil: 5.25 m<sup>2</sup>

### 2.OG

Wohnen/Essen/Gang: 40.32 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 15.98m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 14.38 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 6.75 m<sup>2</sup>

Balkon: 5.45 m<sup>2</sup>

### Stammdaten

Parzellenfläche: 232 m<sup>2</sup>

Grundbuch Nr. 1'441

Plan Nr. 40

Kubatur: ca. 1'805 m<sup>3</sup>

Sektion: 1

**Wohn-/Nutzfläche: 80m<sup>2</sup>/ 90m<sup>2</sup>**

Renovationsjahr: 2020/2021

Der Balkon wird wie üblich hälftig zur Wohnfläche gerechnet.

## Lagebeschrieb

Das St. Johan Quartier wird im Baseldeutsch *Santihans* genannt und ist ein Stadtteil der Schweizer Stadt Basel. Der Stadtteil St. Johann grenzt am Osten an den Rhein und im Norden an Frankreich. Die Nähe zum Rhein sowie der Innenstadt bieten eine hohe Lebensqualität. Das St. Johann-Quartier verdankt seinen Namen dem Johanniterorden der hier seit 1206 eine Niederlassung (eine «Kommende») hatte. Von der Niederlassung des Ordens ist heute nichts mehr zu finden. Die Wintergasse wo sich die Liegenschaft befindet, liegt in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebietes Kannenfeldpark. Dieser ist mit 9.1 Hektaren die flächenmässig grösste Parkanlage der Stadt Basel. Die Parkanlage wurde 1951 errichtet.

## Umgebung

### Einkaufen

Das Einkaufsangebot ist sehr umfassend. Im Umkreis von 500 m befinden sich neben Grossverteilern auch zahlreiche Dienstleister und Detaillisten.

Coop	500	m	Spalemärt
Migros	300	m	Burgfelderstrasse
Apotheke/Postfiliale	300	m	Pfauen Apotheke Metzgerstrasse / Burgfelderstrasse

### Verkehr/ÖV

Tram Nr. 13	200	m	Kannenfeldplatz
Bus Nr.	200	m	Zürcherstrasse
Bahnhof	2000	m	Bahnhof SBB

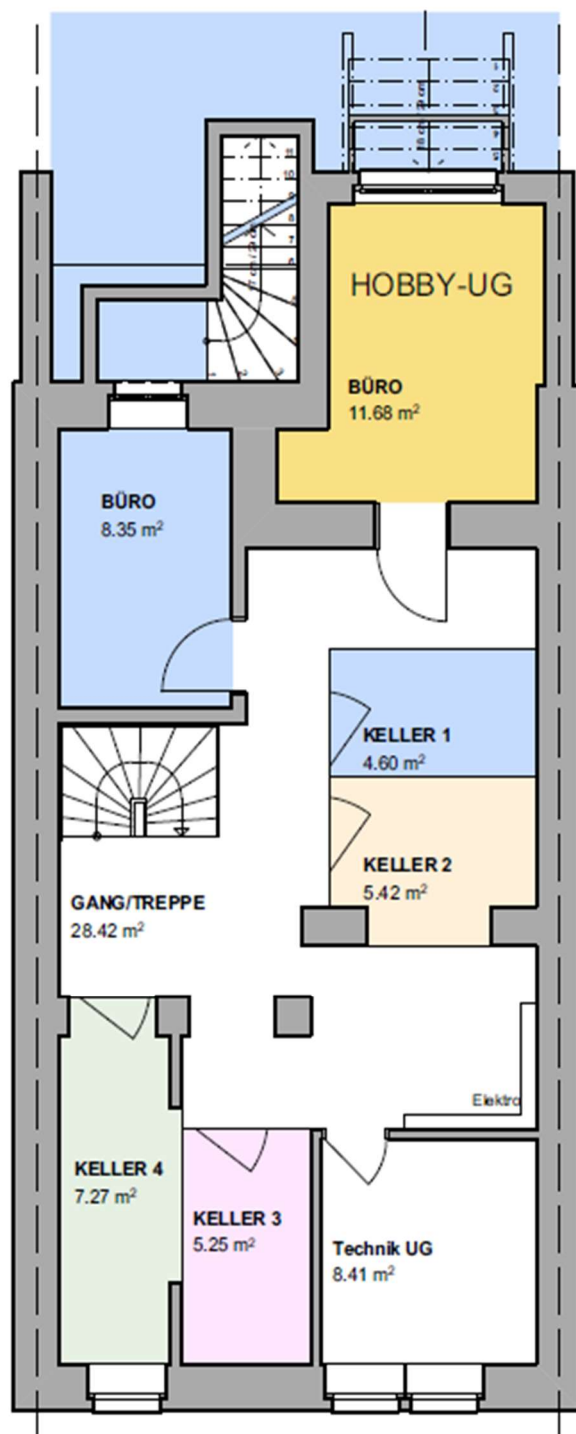
### Schulen

Kindergarten	150	m	Mittlere Strasse 153, Basel
Schule	500	m	Strassburgerallee 65, Basel

### Freizeitmöglichkeiten

Es stehen Ihnen zahlreiche Sportvereine wie z.B. Fussball, Handball, Basketball und auch ein umfangreiches Freizeitangebot zur Verfügung.

## Grundrisspläne



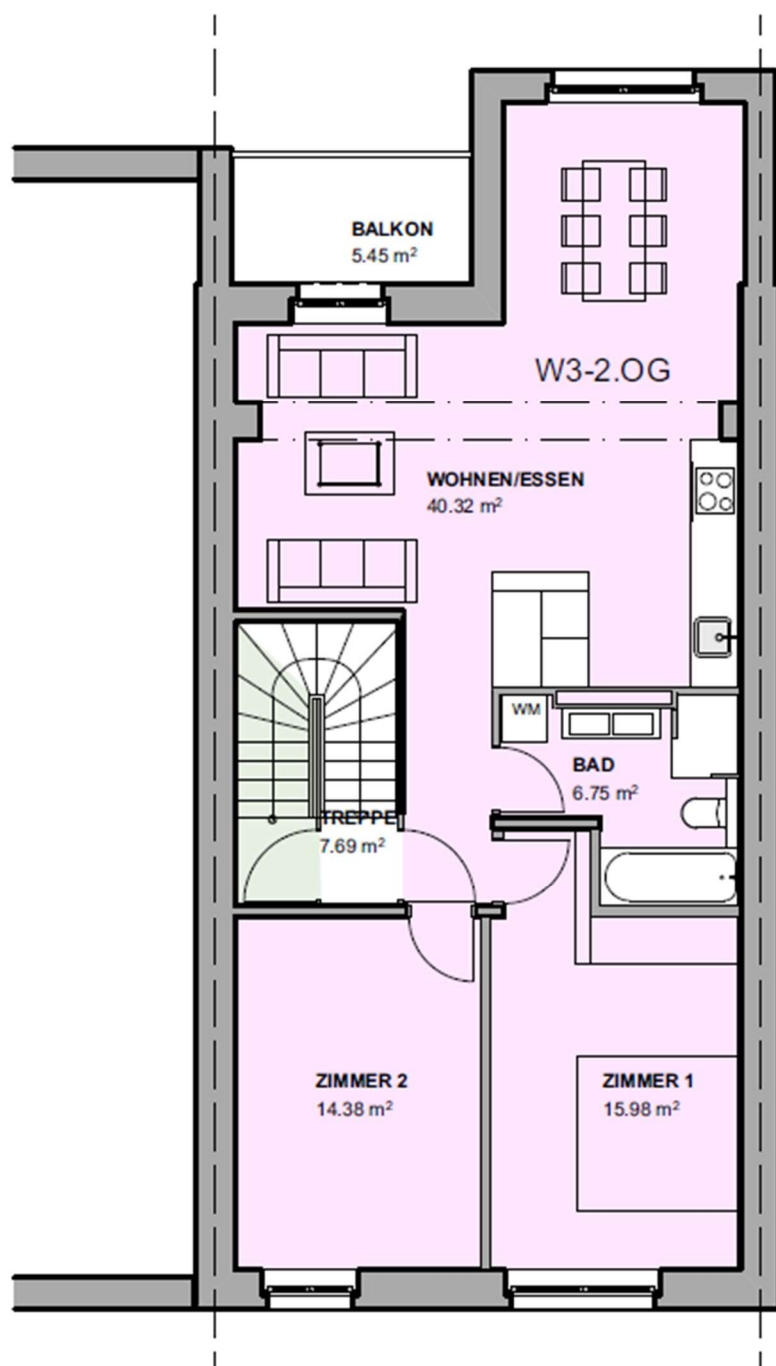
BAUVORHABEN:  
Mehrfamilienhaus  
Wintergasse 10  
4056 Basel

BAUHERR:  
3E Real Estate GmbH  
Grenzweg 38  
4107 Ettingen

PLANUNG:  
t-moser gmbh  
Sommerhalde 6  
4102 Binningen



1. Untergeschoss, 1:100



BAUVORHABEN:  
 Mehrfamilienhaus  
 Wintergasse 10  
 4056 Basel

BAUHERR:  
 3E Real Estate GmbH  
 Grenzweg 38  
 4107 Ettingen

PLANUNG:  
 t-moser gmbh  
 Sommerhalde 6  
 4102 Binningen



2. Obergeschoss, 1:100



Basel, 24.01.2020

BESCH Immobilien GmbH  
Grienbodenweg 25  
4125 Riehen

## Versicherungsausweis

Feuer und Elementar

KOPIE

Versicherungsnehmer gemäss Grundbuch

BESCH Immobilien GmbH

Unsere Referenznummer  
20001 17412 16609

Ihre Referenz

Liegenschaftsort  
Wintergasse 10

135496

Interne Nummer	Gebäudebezeichnung Versicherungsart	Aufgerundeter Versicherungswert	Klasse	Ansatz	Rabatt %	Monate	Aufgerundete Prämie inkl. Eidg. Stempelabgabe
0	Mehrfamilienhaus Baujahr: 1904 Kubatur M3: 1'805 Jahresprämie 2020 ----- Neuwert	1,311,000	1	25			328.00
<b>Zusammensetzung des Rechnungsbetrages:</b>							
Beitrag für Schadenverhütung und -bekämpfung (Feuerschutzfonds)					98.30	31.0%	
Prämie Feuer- und Elementarversicherung					218.75	69.0%	
Eidgenössische Stempelabgabe					10.95	5.0%	
Index 2019	Index 2020						
137.000	138.300						
gesamter Versicherungswert		1,311,000					
Zahlbar innert 30 Tagen							328.00

### Rechtsmittelbelehrung

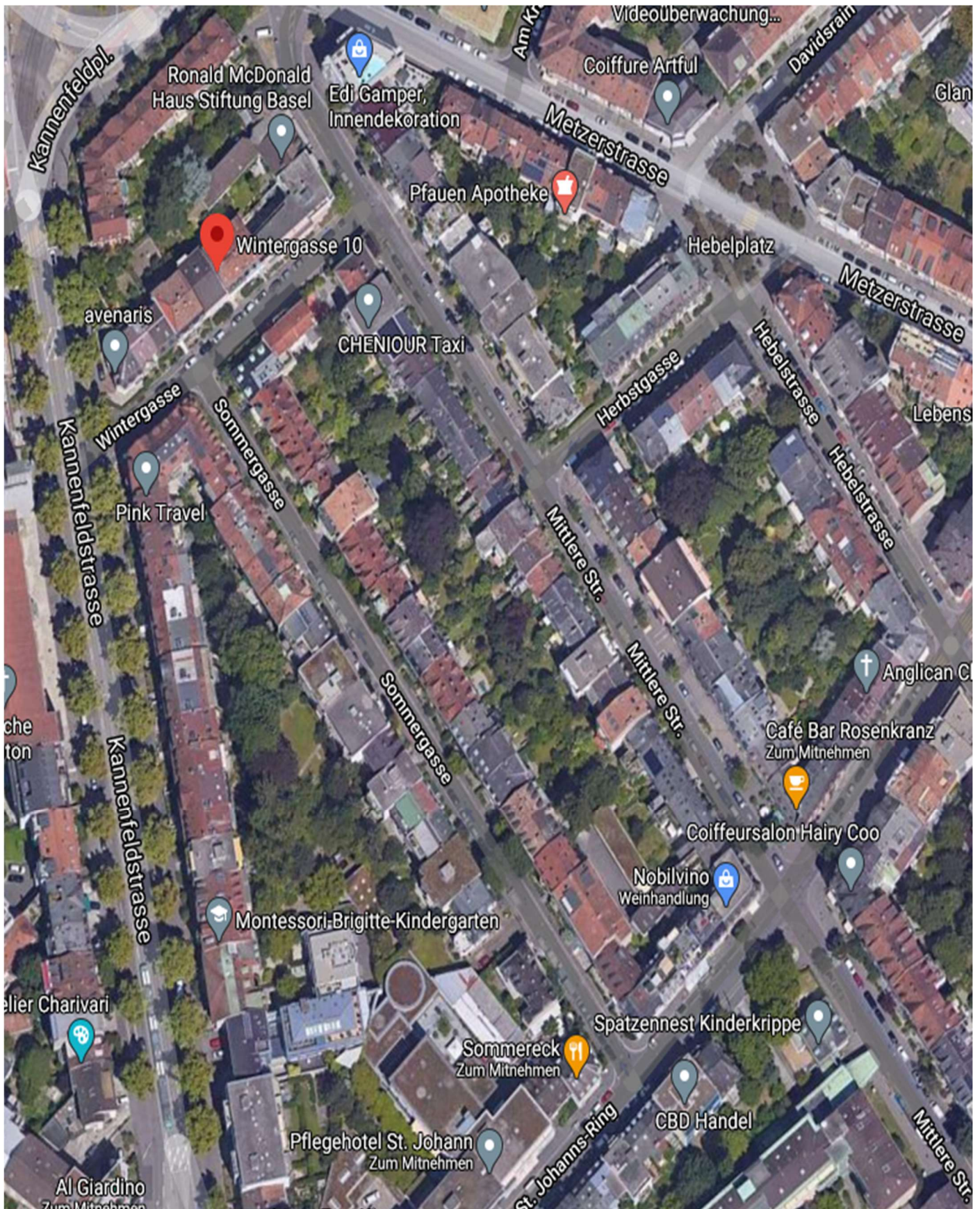
Gegen diese Verfügung der Gebäudeversicherung kann Rekurs erhoben werden. Der Rekurs ist innert 10 Tagen seit der Eröffnung der Verfügung bei der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung anzumelden. Innert 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge des Rekurrenten und deren Begründung mit Angaben der Beweismittel zu enthalten hat. Auf begründetes Gesuch hin kann die Frist zur Einreichung der Rekursbegründung verlängert werden.

Von der Mehrwertsteuer ausgenommen

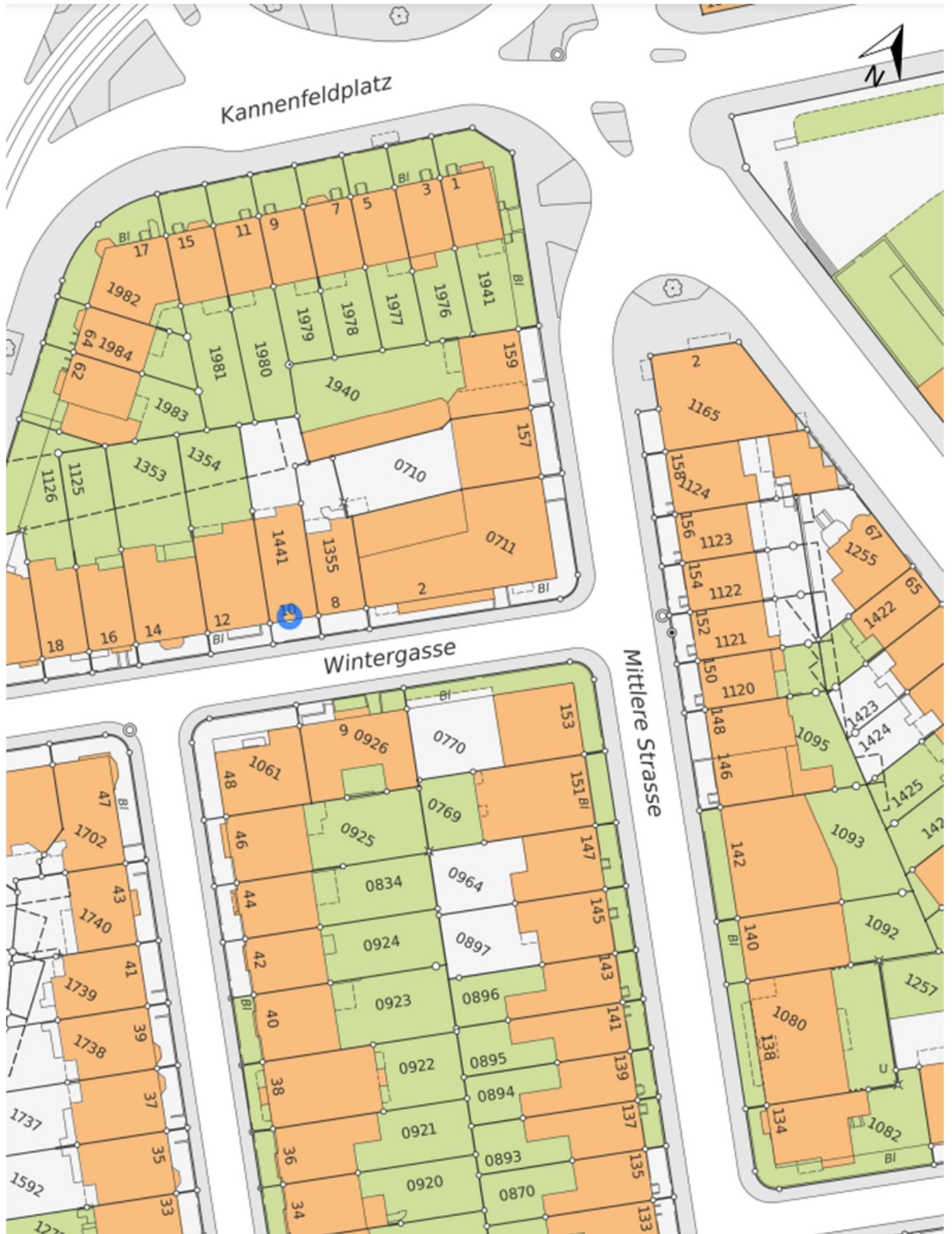
Bitte Rückseite beachten



# Ansicht



Katasterplan



## Grundbuchauszug Liegenschaft Basel Sektion 1 / 1441

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundbuchgeschäfte hängig

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2701.1 Basel Sektion 1	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1441	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH 25348 97767 32	
Fläche	232 m <sup>2</sup> , Lagebezugsrahmen LV95., Index: 2	
Plan-Nr.	40	
Belastete Teilflächen		
Lagebezeichnung		
Bodenbedeckung		
Gebäude / Bauten	Wohnhaus	Wintergasse 10, Basel
Bemerkungen		
Dominierte Grundstücke	Keine	
Aktueller Ertragswert CHF		

### Eigentum

Alleineigentum		
BESCH Immobilien GmbH, Riehen,	15.07.2019	2019/1534/0 Kauf

### Anmerkungen

Keine

### Dienstbarkeiten

15.05.1923 105/443f	(R) Bauverbot ID.1955/001763 z.L. LIG Basel Sektion 1 2701.1 /1354	15.05.1923 105/443f Recht: nur z.G. 1441(1)
15.05.1923 105/443f	(L) Bauverbot ID.1955/001767 z.G. LIG Basel Sektion 1 2701.1 /1354	

### Grundlasten

Keine

### Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Keine

### Wörtliche Fassungen obiger Eintragungen

Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/001763	"Der laut Servitut- und Mutationsplan des Grundbuchgeometers Nr. 1112 vom 27. März 1923 mit den Buchstaben g, h, i, k bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf nicht überbaut werden."
Dienstbarkeit, Bauverbot, ID.1955/001767	"Der laut Servitut- und Mutationsplan des Grundbuchgeometers Nr. 1112 vom 27. März 1923 mit den Buchstaben i, k, l, m bezeichnete Abschnitt der belasteten Parzelle darf nicht überbaut werden."

### Grundpfandrechte

08.02.1988 2005/1893/0/3	Namen-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 9%, Altrechtlich., Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Bank Cler AG, Basel Schuldner: BESCH Immobilien GmbH, Riehen	02.08.2005 2005/1893/0 15.07.2019 2019/1534/0
30.03.1995 2005/1893/0/4	Namen-Schuldbrief, Fr. 900'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, Altrechtlich., Einzelpfandrecht, Vormerkung: Nachrückrecht Grundpfandgläubiger Bank Cler AG, Basel Schuldner: BESCH Immobilien GmbH, Riehen	02.08.2005 2005/1893/0 15.07.2019 2019/1534/0

### Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 04.11.2020	Keine		
Grundbuchgeschäfte bis 04.11.2020	2020/2547/0	vom 04.11.2020	Stockwerkeigentum, Pfandrechtsverlegung, Anmerkung

### Legende:

- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
- Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
- ID = Identifikationsnummer, L = Löschgeschäft

### Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

# Baubeschrieb

## Rohbau

### Baumeisterarbeiten

#### Kanalisation:

- Einbau eines Kontrollschachtes auf die best. Kanalisationsleitung nach Vorschriften
- Sanieren der best. der Kanalisationsleitung mit Inliner-System nach Vorschriften
- Einbau von neuen Kanalisationsleitungen nach Vorschriften
- Einbau von neuen Dachwasserleitungen im Aussenbereich, abgeleitet in diverse Schlammsammler.
- Rückbau der vorhandenen Rückstauklappe

#### Untergeschoss:

- Abbruch aller bestehenden Holzwände
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der bestehenden Kamine
- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Waschküche komplett ausräumen

#### Erdgeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Herstellen und Montieren neuer EI 30 Wohnungseingangstüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des statischen Konzeptes des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer im Gartenbereich
- Abbruch der best. Sträucher und Bäume im Gartenbereich

#### 1.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Erstellen eines neuen Kaminschachtes
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## 2.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## 3.Obergeschoss:

- Abbruch diverser bestehender Wände
- Best. Nasszelle und Küche komplett ausräumen
- Abbruch beider bestehender Kamine
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt
- Einzug von diversen Stahlträgern nach Vorgaben des Ingenieurs
- Abbruch der best. Geländer auf dem Balkon

## Dachgeschoss:

- Abbruch der best. Gips- und Täfer Decken
- Abbruch diverser bestehender Wände
- Abbruch bestehender Kamine bis übers Dach
- Abbruch der alten Wasser-, Heiz-, Kanal- und Elektroleitungen
- Demontieren und Ersatz der best. Zimmertüren inkl. Rahmen und Türblatt
- Demontieren der best. Wohnungseingangstüre inkl. Rahmen und Türblatt

## Erweiterung Terrasse 3.OG:

- Die bestehende Terrasse wird erweitert um noch mehr Aussenfläche zu generieren. Zudem ergibt es danach ein einheitliches Bild im Bezug auf die Rückfassade.

## Gerüste

- Montage und Demontage des Arbeitsgerüsts nach SUVA-Vorschriften

## Fenster 3Fach Verglasung

- Sämtliche Fenster und Fenstertüren neu mit 3-fach-Isolierverglasung, U-Wert 0.7 W/m<sup>2</sup>K
- U-Wert von 1.0 W/m<sup>2</sup>K über das gesamte Fenster

## Rolläden

- Rolladensystem wird eingebaut optional elektronisch bedienbar

## Montagebau in Holz

### Büro im Sockel-Untergeschoss (zu Erdgeschosswohnung):

- Aufbringen einer Feuchtigkeitsabdichtung auf Kellerboden. Balkenlage mit 14cm Rockwool Isolation, Dampfsperre und 3-Schichtplatte 27mm.

### Erdgeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 1.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 2.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### 3.Obergeschoss:

- Boden Wohnzimmer ergänzen mit Balkenlage, zwischen Balken isolieren mit 20cm Dämmung, aufbringen einer Dampfbremse und Abdecken mit 3-Schichtplatten 27mm.

### Dachgeschoss:

- Dachschräge isolieren, aufbringen einer Dampfsperre und Verkleiden mit Gipskartonplatten
- Kniestockwände aufstellen, aufbringen einer Dampfsperre und Verkleiden mit Gipskartonplatten

## Spenglerarbeiten

- Arbeiten wie Dachrandabschlüsse, Kamin- und Dunstrohreinfassung, Dachwasserrohre, usw. in Kupfer

## Bedachungsarbeiten

- Ausdecken der bestehenden Bieber Schwanz-Ziegel und deponieren zur Wiederverwendung.
- Neue Dämmung Isolation zwischen den Balken über die ganze Balkentiefe nach Vorschriften und unter Einhaltung des NEM.
- Einbau Unterdach Gutex 80mm und montieren einer Dachfolie Deltafoxx
- Aufbringen der Konter- und Dach Lattung
- Einbau von sämtlichen Velux Dachflächenfenster (3-fach verglast) inkl. Verdunkelungsrollos.
- Dachfläche eindecken mit bestehenden Ziegeln. Firstziegel neu.

## Elektroanlagen

- Komplett neue Unterverteilung im Untergeschoss
- Komplett neue Sicherungskasten in den jeweiligen Wohnungen
- Alle Installationen im Technikraum für Boiler, Fernwärme etc.
- Untergeschoss: Gesamte Installation Aufputz
- Erd- bis Dachgeschoss: Gesamte Installation Unterputz
- Deckenbrennstellen und genügend Steckdosen in allen Räumen
- Einbausports in allen Nasszellen
- Anschlüsse für alle haustechnischen Apparate
- Multimedianschlüsse in allen drei Wohnungen
- Zweckmässige Beleuchtung des Treppenhauses
- best. Hauseingangstüre aufrüsten mit Türschliesser
- Aussenbeleuchtung auf den Balkonen und Terrasse im EG
- Leerrohre für Gartenbeleuchtung

## Heizungsanlagen

- Fernwärme bereits vorhanden wird durch Umlaufpumpe bei der Station ergänzt
- Teilweise neue Heizleitungsführung für Vor- und Rücklauf der neuen Radiatoren
- Montage von neuen Heizkörpern inkl. Ventilen
- Montage von Handtuchradiatoren im EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG, DG
- Montage Elektro Bodenheizung in allen Badezimmern EG, 1.OG, 2.OG und 3.OG, DG
- Warmwasseraufbereitung über einen Boiler

## Lüftungsanlagen

- Gefangene Nasszellen mittels Lüftung Limodor mit Verzögerungsrelais entlüftet, gekoppelt über Lichtschalter.

## Sanitäranlagen

### Allgemein:

- Abnahme Wasser ab Haupteinführung bis Boiler
- Montage Boiler mit allen Bestandteilen
- Warm- und Kaltwasserleitungen im Keller mittels isolierten Chromstahlrohren (Optipress)
- Warm- und Kaltwasserleitungen in Obergeschossen mittels Sanipex-System
- Verteilbatterie mit Strängen
- Heizband mit allen Bestandteilen
- Alle sichtbaren Leitungen im Untergeschoss gedämmt und mit PIR-Schalen umhüllt.
- Abwasserleitungen mit Geberit-Rohren (PE) bis Anschluss an die Kanalisation im Untergeschoss. Abwasserleitungen Schallschutzmantel.
- Neue Warm und Heiz Wasserzähler in den jeweiligen Wohnungen
- Im Garten hinten mit einem Gartenventil

### Einrichtungen Erdgeschoss:

- Badzimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Einrichtungen 1. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Einrichtungen 2. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Einrichtungen 3. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Lavabo, Anschluss für Waschmaschine und Tumbler

### Einrichtungen DG. Obergeschoss:

- Badzimmer mit Dusche, WC, Lavabo

## Kücheneinrichtungen

### Küche Erdgeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Hyper-Glaskeramik-K, Bora Basic BHU,
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

### Küchen 1. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

### Küchen 2. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

### Küchen 3. Obergeschoss:

- Abdeckung Granit, Rückwand in Fromex Malina, Fronten in Kunstharz Küchenapparate:
- Backofen V-ZUG/Combair S
- Kühlschrank Siemens/KI87SAD30H,
- Glaskeramik-Kochfeld V-ZUG/Troptronic GK45TESC,
- Einbaudunstabzug, V-ZUG/DF6C
- Geschirrspülmaschine Bauknecht/GSX5664,
- Spülbecken Franke

Es steht den Käufern frei die Küche nach Ihren Wünschen zu gestalten. Diese ist lediglich ein Vorschlag und soll als Orientierungshilfe dienen.



## Waschmaschine/Tumbler

- Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler wurden vorbereitet. Die Gerätschaften diesbezüglich sind Sache der Bestellerin.

## Gipserarbeiten

- Diverse neue Wände mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Leitungsschächte in den Nasszellen resp. Küche mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Diverse Wände verkleiden als Brandabschnitt EI 60
- Erstellen einer Brüstung im Dachgeschoss mit Ständerkonstruktion und Beplankung aus Gipskartonplatten
- Abgehängte Decken in allen Räumen inkl. Dämmung zwischen Balkenlage mit Isover Uniroll 035,10cm stark.
- Alle Wände Weissputz zum streichen
- Alle Decken Weissputz zum streichen
- Bauseits montierte Gipsbeplankung an den Dachuntersichten und Giebelwänden verspachteln und glätten.

## Allg. Metallbauarbeiten: Schlosser

### Erdgeschoss:

- Grosszügige neue Metallbautreppe direkt in den Garten

### 1. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

### 2. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

### 3. Obergeschoss:

- Absturzsicherung bei Fenstern die keine Höhe von 1 Meter fertig Boden bis Beginn Fenster aufweisen. Diese wird jeweils Aussen am Fenster montiert.

## Briefkastenanlage

Neue Briefkastenanlage im Vorgarten

## Innentüren aus Holz

- Wohnungseingangstüren mit 3-Punktverschluss, Klimaklasse 2a, Voll Türe mit Planet Dichtung, VKF-Zertifiziert EI 30
- Zimmertüren Türblatt aus Echtholz inkl. Türrahmen (Verkleidung), Oberflächenfertig weiss gespritzt
- neue Lattenverschläge für die neue Aufteilung der Kellerräume gem. Plan des Architekten

## Schliessanlagen

- Komplette Schliessanlage inkl. Schlüssel

## Bodenbeläge aus Holz

Als Ausgleichsschicht der bestehenden Holzböden mit OSB-Platten. Dämmunterlage für den Trittschall auf OSB-Platten. 3-Schichtparkett, Landhausdielen in Eiche, handgehobelt und vor geölt schwimmend auf die Trittschalldämmung verlegt.

### Erdgeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 1. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 2. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

### 3. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszellen

### 4. Obergeschoss:

- Alle Zimmer inkl. Küche mit Parkett ausser Nasszelle

Es steht den Käufern frei die Aufteilung der Bodenbeläge so zu gestalten wie sie es möchten. Diese Aufteilung dient lediglich als Orientierungshilfe wie man es umsetzen könnte.

Bestehende Holzteresse im Treppenhaus aus Treppentritten, Treppenstirnen und zweiseitigen Wangen geschliffen und neu versiegelt. Von Erdgeschoss bis 2.Obergeschoss (drei Treppenläufe).

## Plattenarbeiten

Auf Böden und Wände in den Nasszellen und teilweise auf den Küchenböden Keramikplatten. Als Tragschicht der Keramikplatten auf den Böden verlegen einer Entkoppelungsmatte.

### Erdgeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

### 1. Obergeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszelle

### 2. Obergeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszelle

### 3. Obergeschoss + Dachgeschoss:

- Keramikplatten auf Wände und Boden in Nasszellen

## Malerarbeiten

- Entfernen der best. Tapeten auf den Wänden
- Best. Eingangstüre innen und aussen komplett neu 2x gestrichen
- Neue Wohnungseingangstüren grundiert und 2x gestrichen
- Alle Wände in allen Räumen 2x gestrichen weiss 90/10
- Alle Decken in allen Räumen mit Dispersionsfarbanstrich 2x gestrichen
- Alle Dachschrägen in 2. OG und DG mit Dispersionsfarbanstrich
- Alle Treppenuntersichten grundiert und 2x gestrichen
- Alle Fassaden gewaschen mit Hochdruckreiniger und grundiert und 2x gestrichen
- Best. Stützmauern, Treppe und Podeste abgewaschen, grundiert und 2x gestrichen

## Baureinigung

- Professionelle Reinigung aller Räume, Türen, Fenstern innen und aussen, Geländer, Vorplätze, Treppenhaus und Kellerräume

## Umgebung

### Gärtnerarbeiten und Hart Beläge

- Bauplatzinstallation inkl. Abdeck- und Absperrmaterial
- Abbrechen und entsorgen der best. DW-Schächten
- Diverse Baumwurzeln ausreissen und sauber planieren
- Ausstecken und Ausmessen des neuen Geländes, Erstellen der nötigen Foundationsschichten inkl. Erstellen notwendiges Planieren der Fläche
- Erstellen eines Kontrollschachten im Untergeschoss inkl. allen Grabarbeiten und Anschlüssen und auf den Plänen eingezeichneten Kanalleitungen innen und aussen
- Inlinering der best. Leitungen gem. Vorgabe und Vorschriften
- Erstellen neuer DW-Sammler, Grabarbeiten, Leitungsrohre etc.
- Erstellen eines Fundamentes für den Briefkasten
- Versetzen von zwei Zementrohren
- Liefern von Kieselsteinen im Vorgarten
- Erstellen von Veloabstellplätzen im gesamten Vorgarten
- Erstellen des Fein Planieren inkl. Rasen ansät und erster Schnitt.

## Budgetpositionen

### Innenausbau

Zum Grundausbau gehört eine komfortable, praktische hochwertige Küche nach Vorschlag der Bauherrschaft und individueller Planung mit dem Käufer. (Budget-Preis siehe separate Aufstellung).

Die Badgestaltung kann den individuellen Wünschen angepasst werden. Hochwertige Armaturen, weisse Bad- oder Duschwannen sowie Toiletten gehören zum Grundausbau

Es besteht die Möglichkeit die unten erwähnten Positionen nach individuellen Wünschen zu gestalten. Folgende Budgetpreise liegen dem Kaufpreis zu Grunde:

Badezimmer:	Budget-Preis <b>CHF 12'000.-</b>	2.5 + 3.5 Zimmer Wohnungen
	Budget-Preis <b>CHF 25'000.-</b>	4.5 Zimmer Wohnung (2 Badezimmer)
Küchen:	Budget-Preis <b>CHF 18'000.-</b>	2.5 + 3.5 Zimmer Wohnungen
	Budget-Preis <b>CHF 22'000.-</b>	4.5 Zimmer Wohnung

Unsere vorzüglichen Konditionen aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit mit der Firma Sanitas Troesch AG in Basel, geben wir gerne an unsere Kundschaft weiter.

Bodenbeläge/

Wandbeläge Bäder: Sämtliche Böden/Wände 80m<sup>2</sup> x CHF 135.-/m<sup>2</sup> = Budget Preis **CHF 10'800.-**  
(fertig verlegt)

Dies entspricht genau 80m<sup>2</sup> x CHF 70.-/m<sup>2</sup> = Budget Preis **CHF 5'600.-**  
(unverlegt)

## Finanzierung & Kontakt

3.5 Zimmer Wohnung im 2.OG mit Balkon

Wohnfläche 80m<sup>2</sup> CHF 950'000.-

### Zahlungsregulierung

1. **Anzahlung 10%** (unverzinst) bei Abschluss des Reservations- und Vorvertrages CHF 95'000.-

2. **Anzahlung 10%** (unverzinst) bei Abschluss der Vertragsunterzeichnung CHF 95'000.-

**Restzahlung** innert 30 Tagen nach Beurkundung bzw. zum Antrittstermin.

Der Antrittstermin (Übergang von Nutzen und Gefahren) wird zwischen den Parteien vereinbart. Die Fertigung des Kaufvertrages beim Grundbuch erfolgt Zug um Zug mit der Kaufpreisbezahlung auf ein Notariatsklienten Konto.

## Handänderungssteuer

Die Handänderungssteuer des beurkundeten Kaufpreises wird zwischen den Parteien je hälftig geteilt.

## Notariat- und Grundbuchkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten sind von den Parteien je hälftig zu bezahlen.

## Marchzählige Kosten

Die Kosten für Gebühren, Versicherungsprämien, Kabelfernsehen, Wasser / Abwasser, Strom, Wärmeenergie etc. sowie Beitrag Erneuerungsfonds werden pro-rata zum Antrittstag auf die neue Eigentümerschaft übergehen.

## Grundstückgewinnsteuer

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft.

## Finanzierungskontakte

Aufgrund von unseren eigenen Erfahrungen können wir Ihnen gerne mit gutem Gewissen folgenden unabhängigen Finanzierungspartner weiterempfehlen:



**Marc Röthlisberger**  
Senior Mortgage Specialist

**feyn**

T +41 56 552 10 26  
M +41 78 984 57 44

[marc.roethlisberger@feyn.ch](mailto:marc.roethlisberger@feyn.ch)  
[www.feyn.ch](http://www.feyn.ch)

feyn AG  
Am Schanzengraben 25 • 8002 Zürich – CH  
Rue Bonivard 12 • 1201 Geneva – CH  
Via Luigi Canonica 14 • 6900 Lugano – CH



**Nadja Strebel**  
Mortgage Specialist

**feyn**

T +41 56 552 10 21

[nadja.strebel@feyn.ch](mailto:nadja.strebel@feyn.ch)  
[www.feyn.ch](http://www.feyn.ch)

feyn AG  
Am Schanzengraben 25 • 8002 Zürich – CH  
Rue Bonivard 12 • 1201 Geneva – CH  
Via Luigi Canonica 14 • 6900 Lugano – CH

feyn AG kennt das Objekt bestens und kann für Sie kostenlos und unverbindlich Finanzierungsangebote einholen. Vergleichen lohnt sich – Bequemlichkeit ist teuer!

## Rechtliches/Urheberrechte

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die BESCH Immobilien GmbH koordiniert. Angaben innerhalb dieses Dokuments dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Die Vervielfältigung von Informationen oder Bilder aus dieser Verkaufsdokumentation sind ohne vorherige schriftliche Zustimmung der BESCH Immobilien GmbH, untersagt.