

NEUBAU  
FREISTEHENDES EINFAMILIENHAUS  
MIT EINLIEGERWOHNUNG

VERKAUFT



---

# KURZBESCHRIEB

---

Wengi b. Frutigen ist eine Ortschaft, die der Gemeinde Reichenbach mit knapp 3600 Einwohnern angehört und liegt am Fusse des bekannten Niesens.

Neben der Ortsstrasse gelegenen Lage entstehen zwei grosszügig freistehende Einfamilienhäuser. Inspiriert durch die moderne Architektur des typischen ländlichen Chalet Bau verwirklicht Lauener Holzbau, die ortsansässige und weitbekannte Firma, zwei einmalig schöne Häuser, welche in unserer Region passend sind und einen Wiedererkennungswert versprühen.

Das Bauprojekt sieht zwei freistehende Einfamilienhäuser mit je einer Einliegerwohnung vor. Die Gebäude werden in Mischbauweise erstellt und mit einer hellen, hinterlüfteten und unterhaltsarmen Holzschalung verkleidet. Der topografischen Lage sowie dem Sonnenverlauf und der Aussicht auf die Berge wurde idealerweise Rechnung getragen. Von früh bis spät geniesst man die wunderbare Aussicht und die Morgensonne gegen Osten vom Wohnbereich aus. Die Esszimmer und die Aussenbereiche sind entsprechend dem Sonnenverlauf gegen Westen ausgerichtet.

Auf den Terrassen geniesst man somit nicht nur die wärmenden Sonnenstrahlen bis in den Abendstunden,

sondern profitiert auch von der Ruhe der strassenabgewendeten Seite und der Sicht hinauf zur Niesenkette.



# SITUATIONSPLAN



---

# AUSGANGSLAGE

---

## **Einkaufsmöglichkeiten**

Wengi b. Frutigen liegt in der Mitte von den beiden Dorfzentren Frutigen und Reichenbach

In beiden Ortschaften gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, von den kleinen Dorf- und Spezialläden, Sport- und Modegeschäften, Optiker bis hin zu den grossen Verkaufsstellen wie Coop, Migros, Denner...weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in nahe gelegenen Kleinstädten Spiez und Thun in Kürze erreichbar.

## **Freizeit, Natur**

Reichenbach und Kiental bieten im Sommer viele Wander-; Bike-; und Trailwege an. Im Winter sind es die nahegelegenen grösseren Skigebiete Elsigen-Metsch und Adelboden-Lenk die für Skisportler ansprechend sind.

## **Ärzte, Spital**

Beide Gemeinden verfügen über eine Auswahl an ärztlicher Versorgung bis hin zum Spital in Frutigen.

## **Kindergarten, Schulen, Musik, Weiterbildung**

Die Gemeinde Reichenbach deckt folgende Bereiche der Schulbildung ab:

Kindergarten in Reudlen

Erlebnisschule in Wengi

1. – 6. Klasse in Reudlen

Oberstufe und Sekundarschule in Reichenbach

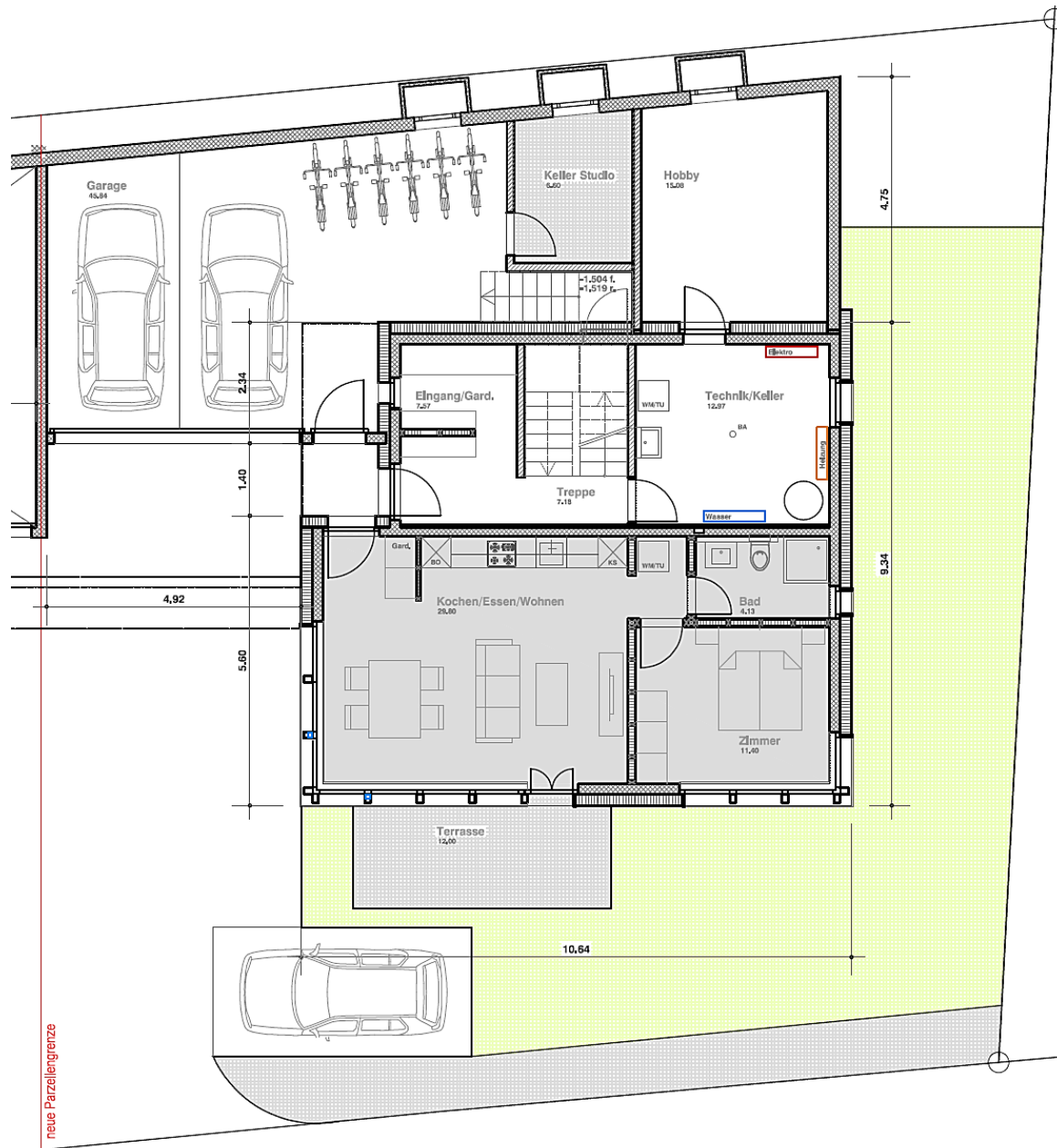
Weitere Schulmöglichkeiten wie Gymnasium sind in Thun

## **Öffentlicher Verkehr, Autobahnanschluss**

Wer gerne mit dem ÖV unterwegs ist, findet die Bushaltstelle in 100m Entfernung. Zugverbindungen von Frutigen und Reichenbach nach Bern sind von Spiez aus halbstündlich vorhanden.

Der Autobahnanschluss ab Spiez ist in 10 - 15 Minuten erreichbar.

# GRUNDRISS UG



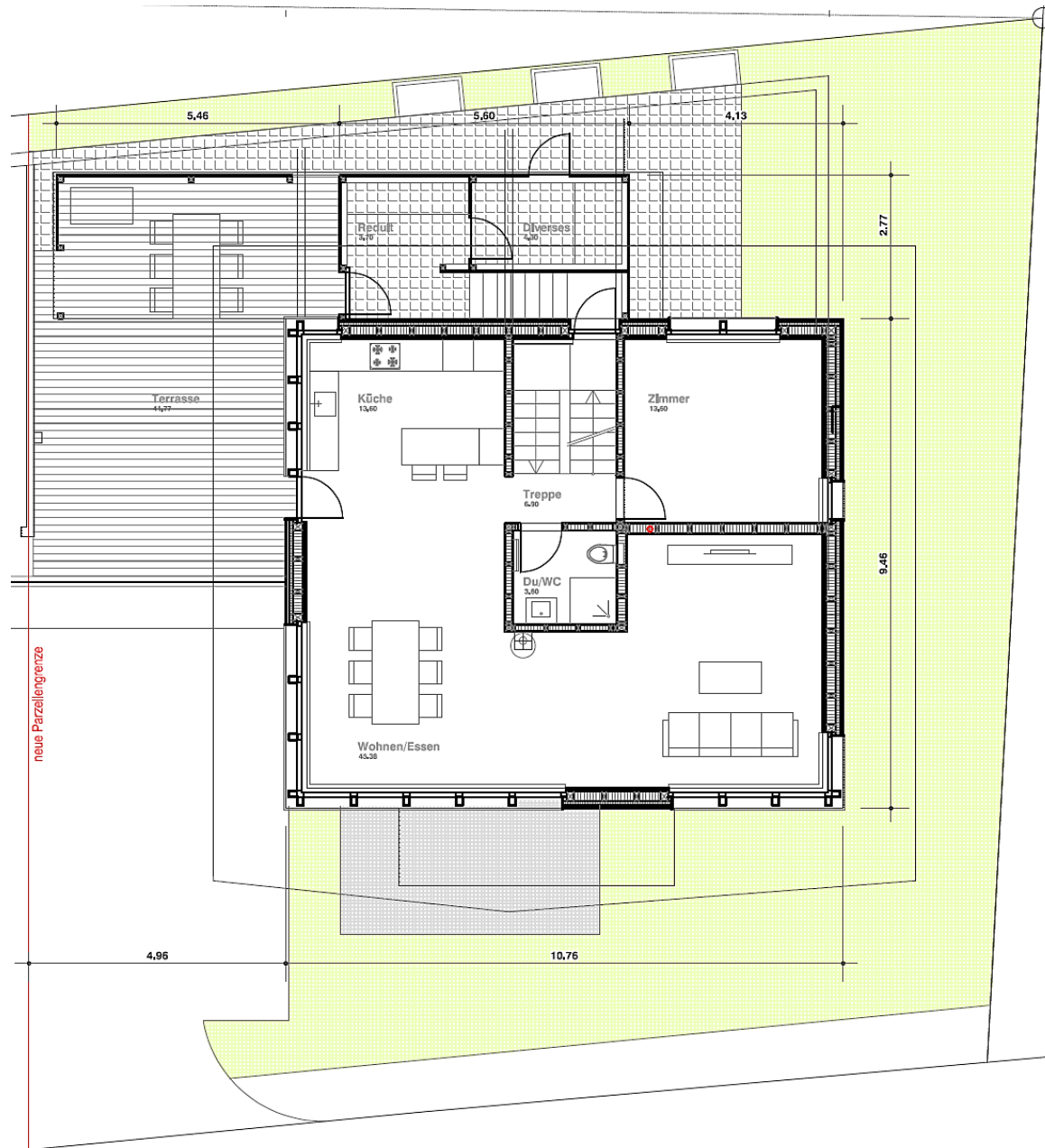
---

# VISUALISIERUNG UG

---



# GRUNDRISS EG



---

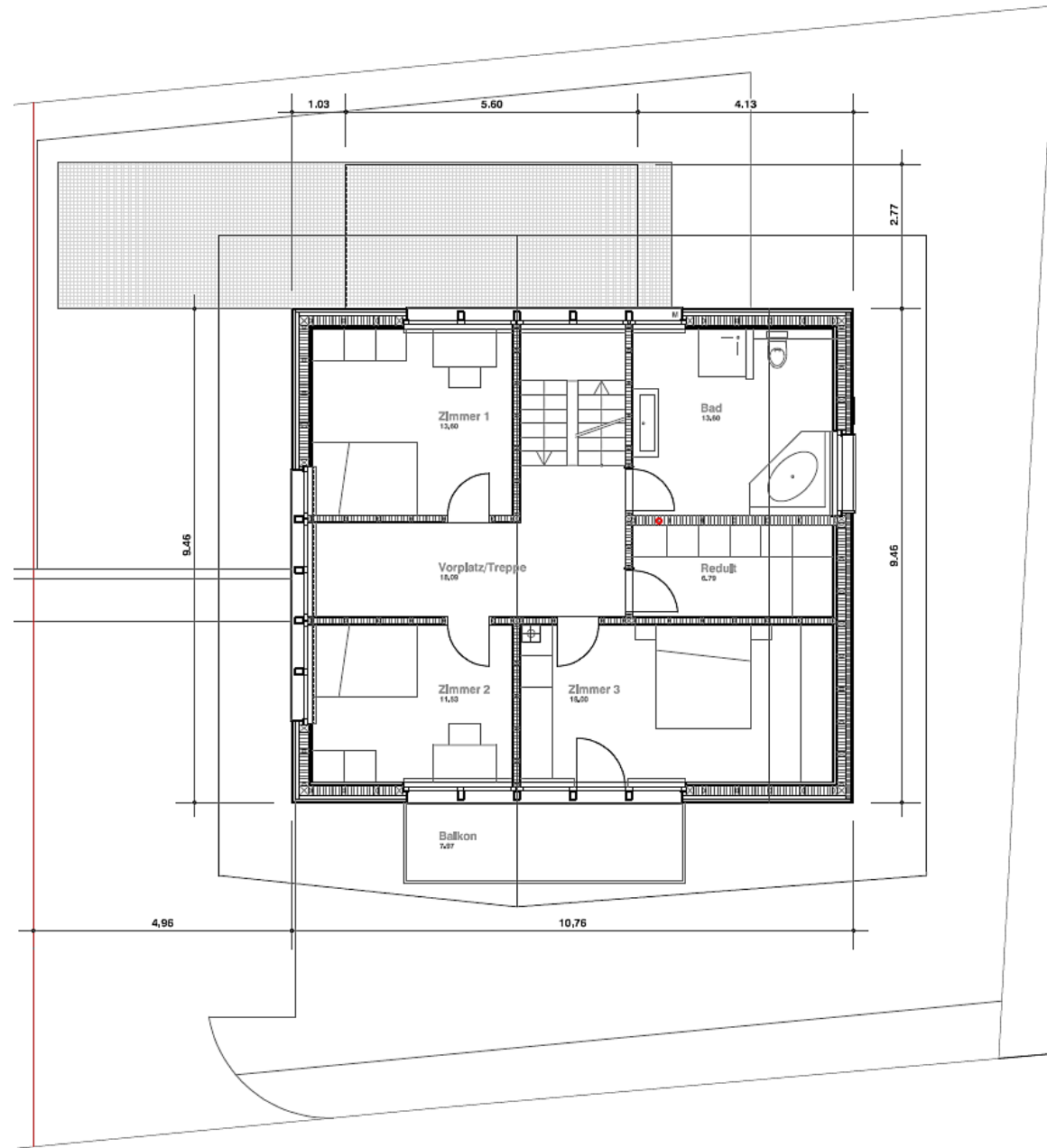
# VISUALISIERUNG EG

---





# GRUNDRISS DG



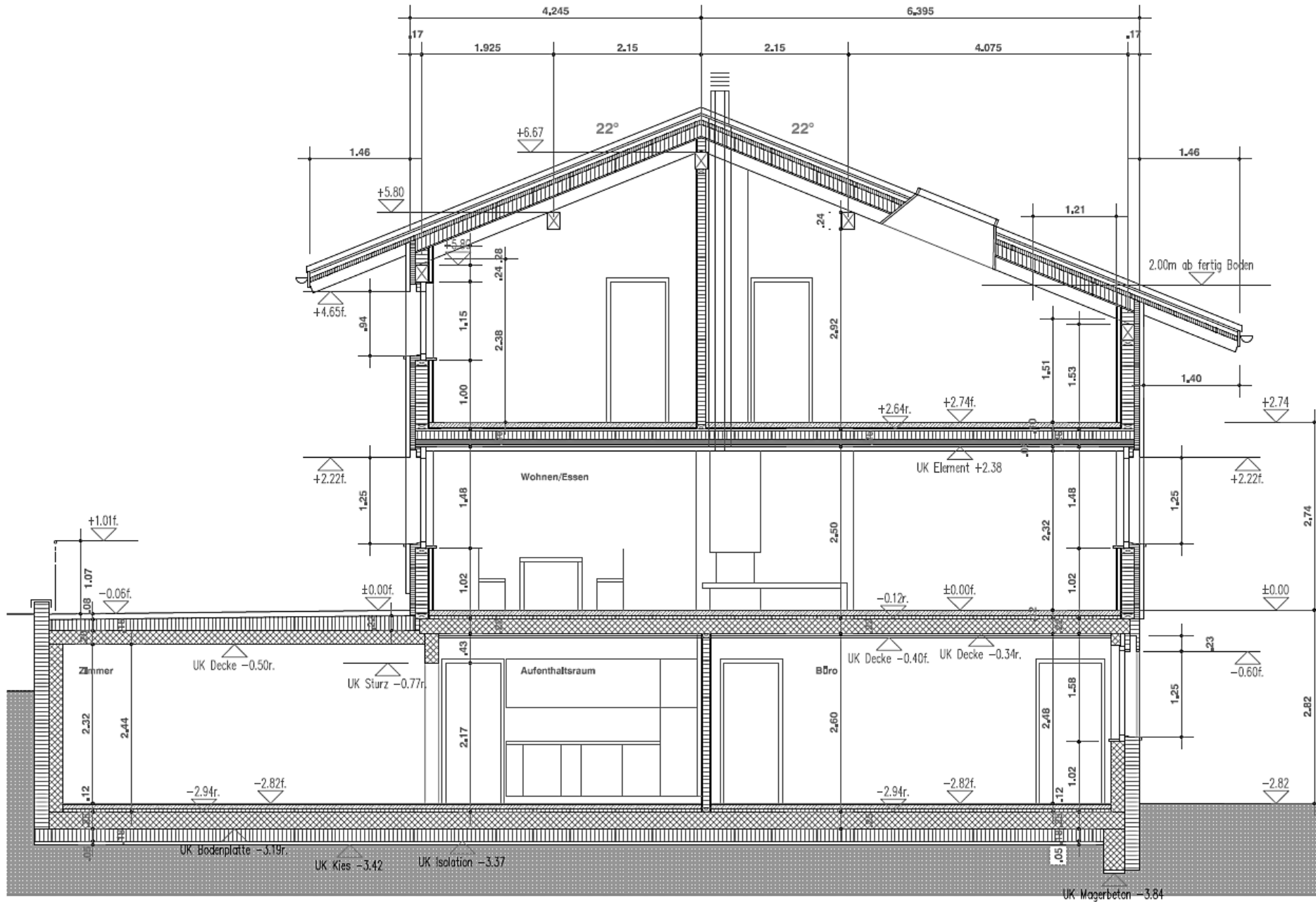
---

# VISUALISIERUNG DG

---



# SCHNITT A-A





---

# BAUBESCHRIEB

---

## Generell

Abweichungen innerhalb des Material- und Farbkonzepts sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten. Für die Küchen, die Sanitäranlagen, die Boden- und Wandbeläge sowie die Einbauschränke wurden Budgetpositionen gebildet.

## Konzept

Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Garage.

Die Häuser sind 3-geschossig:

Im UG befindet sich eine separate 2 ½ Zimmerwohnung, der Eingangsbereich zur Wohnung EG-DG, eine Garderobe, die Kellerräume, Haustechnik, Waschen/Trocknen, ein Veloraum und 2 Garagenplätze.

Im EG sind die Küche, Wohn- und Essbereich, ein Bad und ein **eDach** Zimmer vorgesehen. An die Küche grenzt eine grosszügige Terrasse, wobei ein Teil davon überdacht ist. Auf der Westseite gibt es einen Geräteraum (aus Holz).

Im DG befindet sich ein offener Aufenthaltsbereich, ein Bad, ein Reduit und 3 Zimmer. Auf der Ostseite gibt es einen Balkon mit 8m<sup>2</sup> Fläche. Auf der Nordseite sind 3 Dachfenster 78 x 118 geplant.

## Konstruktion

Untergeschoss: Massivbauweise, Beton/Backstein bis Decke über UG.

Erdgeschoss und Dachgeschoss: in Holz und Trocken-Leichtbauweise.

Das Gebäude ist nach heutigen Ingenieurvorgaben erdbebensicher konstruiert.

## Dämmung

### UG:

Aussenwände Wohnung mit verputzter Aussenwärmedämmung EPS 220mm

### OG und DG:

Wände aus Holzelementen, Tragkonstruktion 180mm voll gedämmt, aussen mit Weichfaserplatte 80mm zusätzliche Isolation. Hinterlüftete Fassadenbekleidung aus Holz.

Sichtsparrenlage mit 3-Schichtplatte und Aufdachdämmung 2-lagig (160mm + 60mm)

Die Vorgaben der aktuellen Energieverordnung sind erfüllt

## Aussentüren

aus Holz-Aluminium

**Garagentor**

aus Metall

**Fenster**

Holz, 3-fach – Isolierverglasung

**Sonnenschutz**

Lamellenstoren elektrisch

**Dach**

Satteldach, DN 22°

Sichtsparrenlage mit 3-Schichtplatten und Aufdachdämmung

3 Dachfenster 78x118

Ziegeleindeckung

Spengler arbeiten in Kupfer oder Chromstahl

Blitzschutzanlage

Indach- Photovoltaikanlage, Südseite ca. 10KW

**Elektro**

Standardinstallation, teilweise mit Einbau-LED-Leuchten

**Heizung**

Fernwärmeheizung (Anschluss Wärmeverbund Wengi)

UG-DG, Beheizung der Räume über Niedertemperatur

Fussbodenheizung.

Budget für Schwedenofen 5'500.0- Fr.

Keine Handtuchradiatoren.

**Sanitär**

Budget Bruttopreis Sanitäre Apparate:

Gemäss Offerte vom 24.06.22 von Sanitas Trösch: 28'100.- Fr.

Budget Bruttopreis 2x Waschmaschine/Trockner:

Gemäss Offerte vom 24.06.22 von Sanitas Trösch: 10'800.- Fr.

**Küche**

Einbauküche UG + EG Budget: 48'000.- Fr.

**Treppen**

UG bis EG betoniert, EG bis DG aus Holz, Metallgeländer

Aussentreppe zu Gerätschuppen betoniert

**Wände**

Abrieb 1mm mineralisch, gestrichen

WC/Bad UG bis DG: Wandplatten 45m<sup>2</sup> (und Abrieb 1mm)

**Decken**

Spritzputz im UG, Decke über EG in Holz (3-Schichtplatte),

Sichtdachstuhl im DG

**Böden**

Schwimmende Estriche mit Bodenheizung

Platten oder Parkett nach Absprache

UG (Zementüberzug roh): Keller/Haustechnik

UG (Platten): Garderobe, Treppe UG-EG, Studio Wohn-

Essbereich und Bad

UG (Parkett): Zimmer Studio

EG (Platten): Bad

EG (Parkett): Küche, Wohnen, Essen und Zimmer

DG (Platten): Bad

DG (Parkett): Vorplatz und alle Zimmer

DG-Balkone: Holz

Budget Parkett 65.- Fr. pro m<sup>2</sup> (Materialpreis brutto)

Budget Bodenplatten 50.- Fr. pro m<sup>2</sup> (Materialpreis brutto)

Budget Wandplatten 50.- Fr. pro m<sup>2</sup> (Materialpreis brutto)

### **Umgebung**

Sitzplatz im UG zum Studio (10m<sup>2</sup>) mit Gartenplatten

Überdachter Sitzplatz (15m<sup>2</sup>) und Terrasse (29m<sup>2</sup>) im EG mit Gartenplatten

Restliche Fläche Humus inkl. Ansaat, Budget für Bepflanzung: 3'500.- Fr.

Alle Preisangaben verstehen sich inkl. MwSt.

### **Im Verkauf inbegriffen:**

- Baubewilligungsgebühren
- Anschlussgebühren: Kanalisation, Elektro, Wasser, Internet gem. Grundkonzept
- Plankopien
- Gebäudeversicherung während der Bauzeit
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung.
- Vorbehalten bleiben zusätzliche Anschlusskosten aufgrund von Käuferwünschen

### **Im Verkauf nicht inbegriffen sind:**

- Handänderungssteuern
- Notariatsgebühren
- Errichten Schuldbriefe
- Grundbuchgebühren

Allfällige vom Käufer gewünschte Änderungen gegenüber dem Baubeschrieb und Plänen inkl. ev. Planungs- und Rückbaukosten.

# VISUALISIERUNG KÜCHE





# VISUALISIERUNG KÜCHE



---

# PREISANGABEN

---

Haus	Geschosse	Anzahl Zimmer	BGF	Verkaufspreis
Haus A	3	2.5 Zimmer Whg EG 5.5 Zimmer Whg OG/DG	55 m <sup>2</sup> 225 m <sup>2</sup>	VERKAUFT
Haus B	3	2.5 Zimmer Whg EG 5.5 Zimmer Whg OG/DG	55 m <sup>2</sup> 225 m <sup>2</sup>	1'580'000.- Fr.

---

# ZAHLUNGSMODALITÄTEN

---

1/3 des Kaufpreises      bei Beurkundung des Kaufvertrages

1/3 des Kaufpreises      4 Monate vor Nutzen und Schadenübergang

1/3 des Kaufpreises      bei Nutzen und Schadenübergang/Schlüsselübergabe +/- Mehr- und Minderkosten

---

# NÄCHSTE SCHRITTE

---



Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme



Änderungen und Wünsche können je nach Baufortschritt vorgenommen und angepasst werden



Reservationsvereinbarung und Unterzeichnung Kaufvertrag



Schlüsselübergabe



Viel Vergnügen beim Einzug und Einleben im neuen Zuhause

---

# BESTIMMUNGEN

---

## Allgemeine Verkaufsbedingungen

Der Besitzantritt des Verkaufsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt nach Vereinbarung.

## Dossier-Verbindlichkeit

Alle Pläne, Bilder und 3d Visualisierungen haben ausschliesslich informativen Charakter.

Die Verkaufslagen bilden weder für den Kaufvertrag noch den Grundbucheintrag eine verbindliche Grundlage.

## BERATUNG + VERKAUF



Alpstyle Immobilien AG  
Dorfstrasse 22  
3714 Frutigen

Martina Brügger  
+41 33 671 18 10  
+41 78 785 87 30

[info@alpstyle-immobilien.ch](mailto:info@alpstyle-immobilien.ch)  
[www.alpstyle-immobilien.ch](http://www.alpstyle-immobilien.ch)

## BAUHERRSCHAFT

