NEUES HAUS MIT WUNDERBARER SICHT AUF SEE UND BERGE

ADRESSE
Allmendweg 29, 3653
Oberhofen am Thunersee,
Schweiz

OBJEKTART
Einfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 2'200'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NETTOWOHNFLÄCHE
152 m^2

ZIMMER
4.5

REFERENZ-NR.
Oberhofen

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
423 m^2

Auszug per 14.05.2024

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Inhaltsverzeichnis

Lage 03
Infrastruktur 04
Beschreibung 06
Detailbeschrieb 07
Impressionen 08
Dokumente 11
Kontakt 26

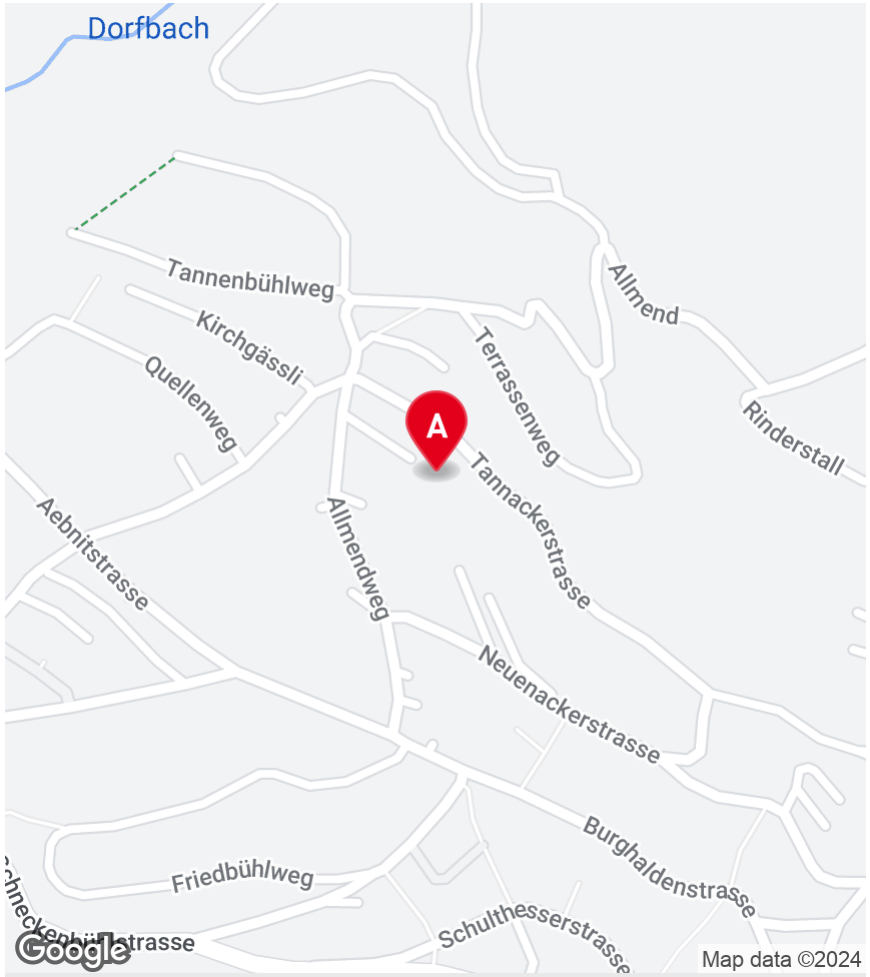
Für Sie sind wir in der Region Thun tätig – in der wunderbaren Landschaft rund um den Thunersee. Dort wo wir zuhause sind, kennen wir auch den Markt. Seit 2003 helfen wir unseren Kunden, Wohnträume wahr werden zu lassen. Daran arbeiten wir immer noch mit Leidenschaft und Hingabe. Denn ein zufriedener Kunde empfiehlt uns weiter und das ist die schönste Anerkennung.

Möchten Sie eine Liegenschaft verkaufen? Selbstverständlich erledigen wir auch dies für Sie.

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Lage

Der Standort des Objektes befindet sich oberhalb des Dorfkerns von Oberhofen in ruhiger Umgebung. Die Zufahrt zum Haus, welches am Ende einer Sackgasse gebaut wird, ist problemlos. Ab Oktober 2024 ist die Liegenschaft bezugsbereit und Ihre Wünsche im Innenausbau können noch umgesetzt werden.



ADRESSE
Allmendweg 29, 3653 Oberhofen am Thunersee, Schweiz

Infrastruktur

Schulen und Ausbildungsstätten

1	**Spielgruppe**	297 m	7’	2’	2’
2	**Mittelstufenschule Friedbühl**	379 m	8’	3’	2’
3	**Primarschule & Kindergarten Seeplatz**	559 m	11’	5’	4’
4	**Primarschule**	674 m	12’	4’	3’
5	**Kindergarten Haberzelg**	713 m	11’	4’	5’

Einkauf

1	**Volg**	605 m	12’	5’	3’
2	**Coop Supermarkt Hilterfingen**	715 m	13’	4’	3’
3	**Migros Supermarkt**	750 m	14’	6’	3’
4	**Denner**	763 m	14’	4’	4’
5	**Migros Supermarkt**	2 km	30’	9’	5’

Öffentlicher Verkehr

1	**Oberhofen a. T., Tannackerstr.**	210 m	6’	2’	2’
2	**Oberhofen a. T., Tannackerstr.**	283 m	7’	2’	2’
3	**Hilterfingen, Friedhof**	462 m	8’	3’	2’
4	**Oberhofen a. T., Dorf**	485 m	11’	4’	3’
5	**Hilterfingen, Kirche**	577 m	12’	5’	3’

Beschreibung

Objektbeschreibung

Das 4 1/2-Zimmer-Haus entsteht an sonniger und aussichtsreicher Lage mit viel Charme und Privatsphäre. Es verfügt über einen hochwertigen Ausbaustandard und einen modernen Grundriss. Dank der klugen Bauweise ist die Privatsphäre gegenüber der oben liegenden Liegenschaft optimal gegeben.

Was bietet das Objekt?

- Innenausbau und Gartengestaltung nach Ihren Wünschen
- Fassade mit modernen Holzelementen
- Offener Wohn-/Essbereich
- Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC
- Grosses Schlafzimmer mit Ankleidebereich und direktem Zugang zum Badezimmer
- schöne, einladende Terrasse mit traumhaftem Ausblick
- Gartensitzplatz in der idyllischen Gartenanlage mit viel Privatsphäre
- Garage für zwei Autos und Abstellplatz
  Problemlose Zufahrt zum Haus
- Ökologische Erdsonden-Wärmepumpe
- Möglichkeit zur Installation von Photovoltaik

Verkaufsbedingungen

Anzahlung nach Reservationsvereinbarung CHF 20'000.

Anzahlung von 25% des Kaufpreises innert 10 Tagen nach Beurkundung.

Restzahlung nach 10 Tagen seit Übergang von Nutzen und Schaden.

Die Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer sind vom Käufer zu bezahlen. Die allfällige Grundstücksgewinnsteuer übernimmt der Verkäufer.

Die Handänderungssteuer (1.8 % auf den ersten CHF 800'000.- des Kaufpreises) entfällt, sofern die Liegenschaft durch die Käufer während mindestens 2 Jahren selbstbewohnt wird.

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Detailbeschrieb

Eckdaten

Referenz-Nr.	Oberhofen
Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Etagen	2
Anzahl Gäste WC	1
Parzellen-Nr.	987
Zone	W2
Wärmeerzeugung	Erdsonde
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 2'200'000.–

Flächen

Nettowohnfläche	152 m^2
Grundstücksfläche	423 m^2
Balkonfläche	28 m^2
Kellerfläche	10 m^2
Terrassenfläche	8 m^2

Eigenschaften

- Balkon
- Bergsicht
- Doppelgarage
- Hanglage
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Minergie
- Parkplatz
- Projektiert
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Seesicht
- Sonnig
- Südhang
- Waschmaschine

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Impressionen

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Wohnen/Küche mit Balkon

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Sicht Richtung Süden

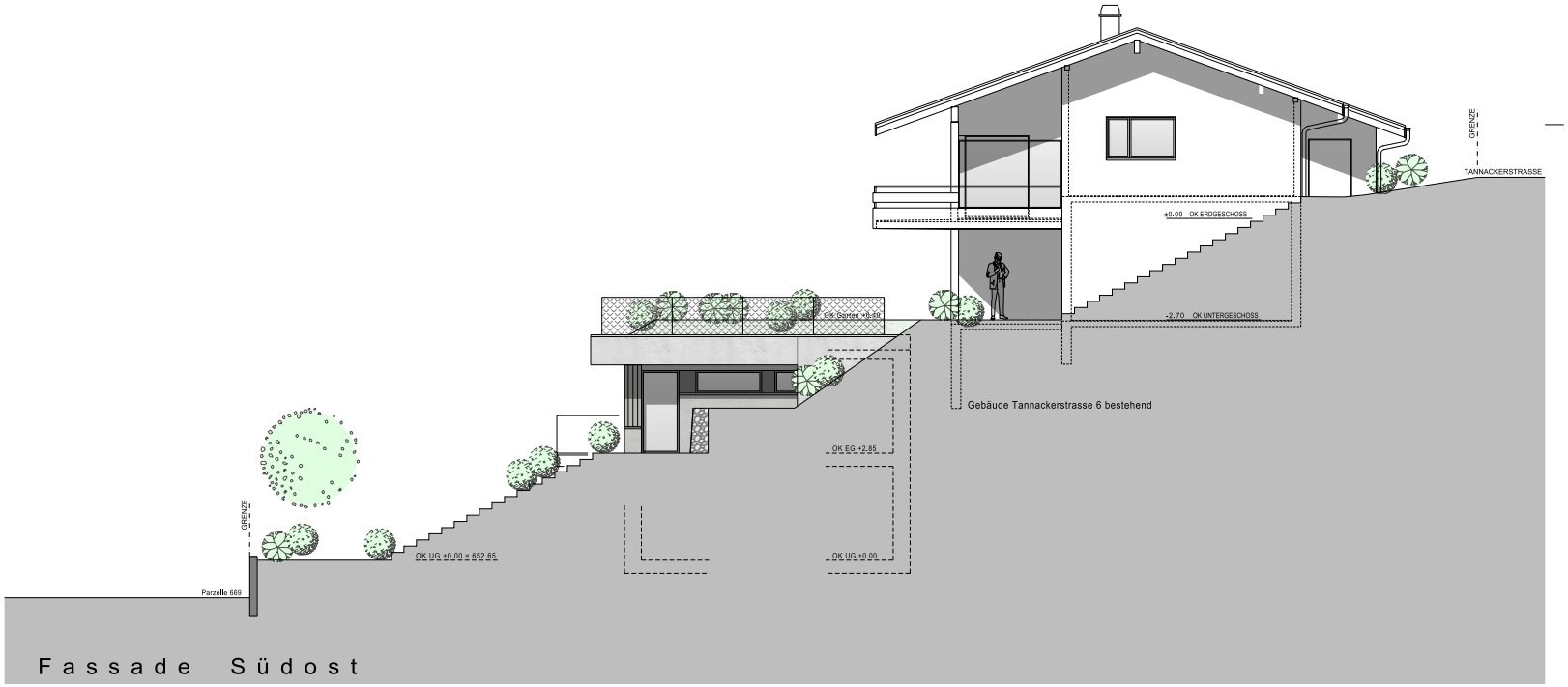
Blick Richtung Westen

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Untergeschoss

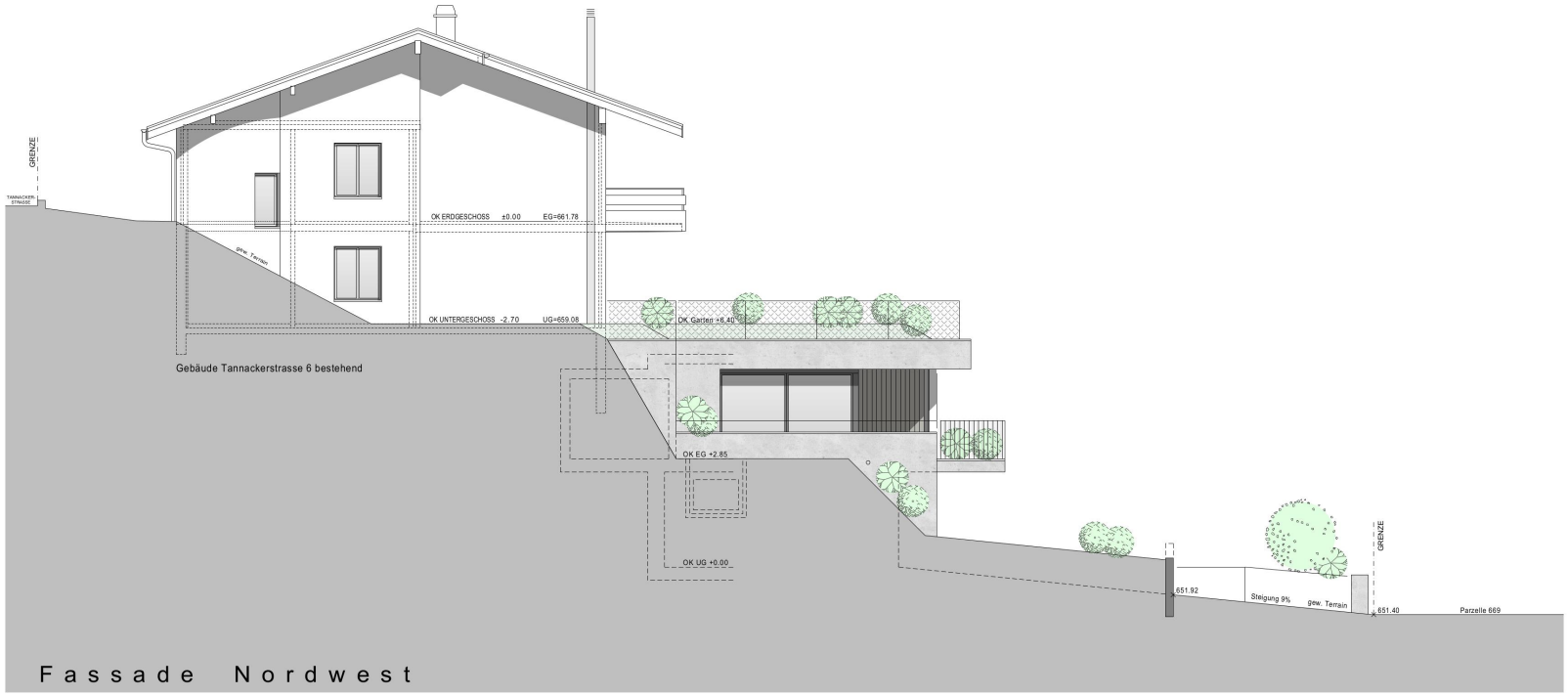
Erdgeschoss

Ansicht Süd Ost

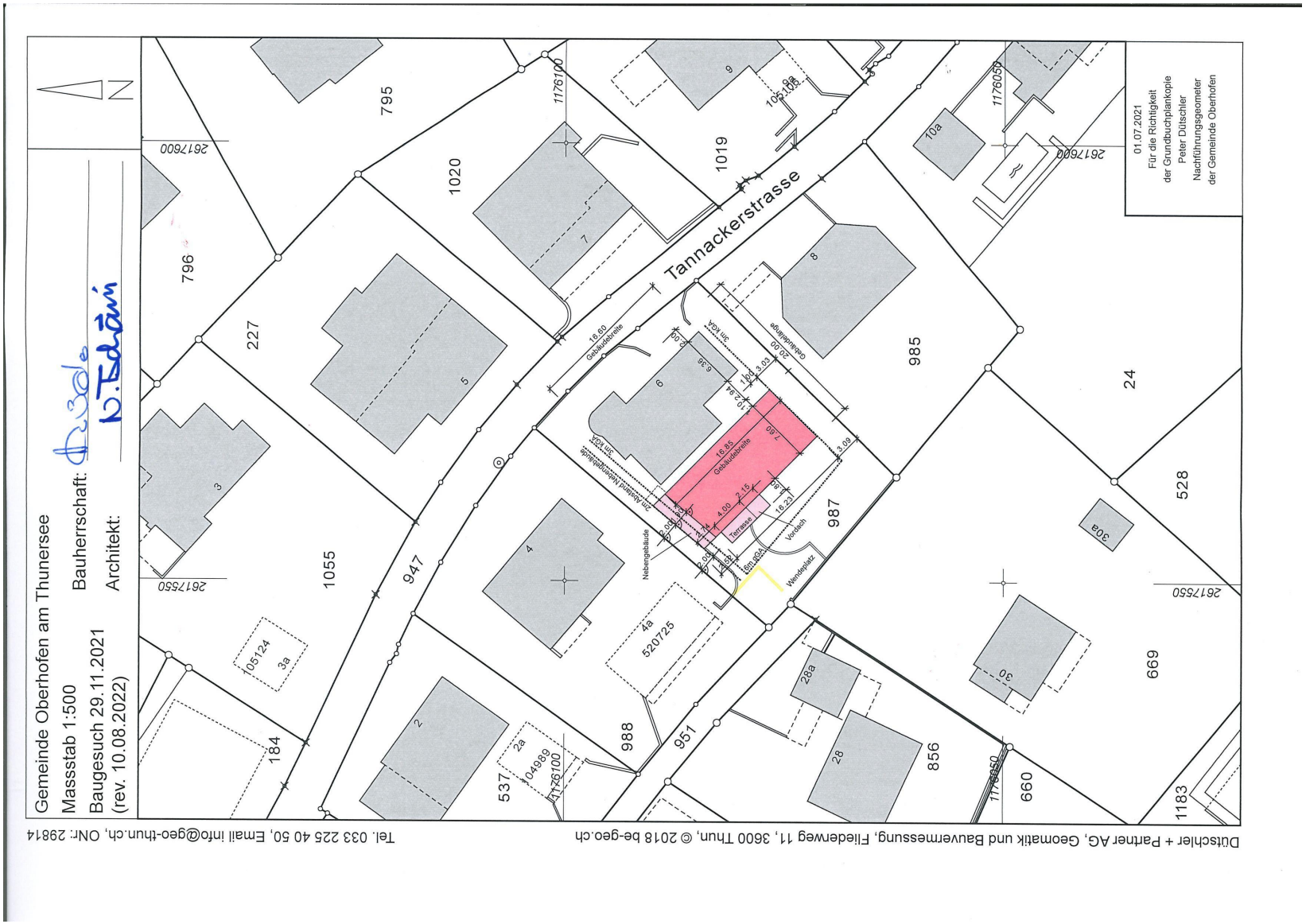


Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

Ansicht Nord West



Situationsplan



Neubau Allmendweg 29, Oberhofen / Einfamilienhaus Süd

BHG Tannackerstr. 6, 3653 Oberhofen

Baudokumentation / Baubeschrieb

Thun, 24. Oktober 202

J. Höhn + Partner Architekten AG
Eichmattweg 4, 3600 Thun
Tel. 033 / 227 27 10

Verkauf

Bürgin Immobilienmarketing
Lauenenweg 5b
3600 Thun
Tel. 033 / 223 75 00

Baubeschrieb

BKP 211	**Baumeisterarbeiten**	
	<u>Untergeschoss</u>	(Wohnräume / Technikraum / Garage)
	Fundation /Böden	Stahlbeton, 25 cm stark, nach Ingenieur armiert Zementüberzug, 30mm / Homogenbeton (sauber abtaloschiert) / Wohnbereich vertieft mit Unterlagsboden.
	Kanalisation	Die Kanalisation wird im Trennsystem erstellt (PVC-Rohre gemäss Vorschrift) - Das Schmutzwasser und das Dachwasser werden dem Gemeindekanal und der ARA zugeführt
	Aussenwände	Stahlbeton, 25 cm stark, nach Ingenieur armiert Backsteinmauerwerk 15 cm stark, zum Teil Beton Verputzte Aussenwärmedämmung, 200mm stark, Marmopor Plus 031 U-Wert 0.15W/m2K
	Innenwände	Backsteinmauerwerk, zum Teil Beton Nasszellen z.T. in Leichtbau (durch Sanitär)
	Decke	Stahlbeton
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Aussenwände	(Wohnräume) - Backsteinmauerwerk 15 cm stark, zum Teil Beton - Verputzte Aussenwärmedämmung, 200mm stark, Marmopor Plus 031 U-Wert 0.15 W/m2K/ z.T. mit Holz-Verkleidung
	Innenwände	Backsteinmauerwerk, zum Teil Beton Nasszellen z.T. in Leichtbau (durch Sanitär)
	Decken	Stahlbeton, variabel, nach Ingenieur armiert (Terrasse begehbar / ca. 60cm Überdeckt)
BKP 212	**Montagebau in Beton**	-Treppenläufe in vorfabrizierten Betonelementen - Sichtbetonelemente als Deckenabschlüsse über UG und EG
BKP 221	**Fenster**	Holz-Metallfenster - 3-fach Isolierverglasung, Glas U-Wert 0.6 W/m2K, nach EMN - Drehkipp-Beschlag gem. Ausführungspläne M. 1:50

Bürgin Immobilienmarketing · Lauenenweg 5 B · 3600 Thun · +41 33 223 75 00 · info@immobuergin.ch · www.immobuergin.ch

BKP 222	**Spenglerarbeiten**	Alle Arbeiten in Chromstahl oder Cu-Ti-Zink ausgeführt
BKP 224	**Flachdachkonstruktion**	
	Terrasse ü. UG	- Betondecke im Gefälle - Dampfbremse - Trittschalldämmung, 10 mm stark - Wärmedämmung nach EMN - Dichtungsbahn - Drainageplatte, 10 mm stark - Splitt, 30 mm stark - Gehwegplatten, 40 mm stark U-Wert 0.16 W/m2K
	Dach über EG	- Betondecke im Gefälle - Dampfbremse - Wärmedämmung, Swisspor PUR, 220 mm stark - Dichtungsbahn - Schutzvlies - Extensiv Begrünung, 80 mm stark / Humus 400mm resp. Gehwegplatten, 40mm stark U-Wert 0.13 W/m2K
BKP 226	**Fassadenverputz**	Grundputz und eingefärbter Deckputz 2.0 - 2.5 mm auf Aussenwärmedämmung Farbe: hellgrau
BKP 227	**Äussere Malerarbeiten**	Balkonuntersichten weiss gestrichen Stahlstützen anthrazit, IGP5803E71386
BKP 228	**Storen**	Verbundraffstoren bei allen Fenstern - Storen mit Motorantrieb Knickarm-Sonnenstore - Je 1 Sonnenstore mit Motor im Bereich Sitzplatz / Terrasse Farbe und Dessin gemäss Auswahl Bauherrschaft

BKP 23	**Elektroanlagen**	
	Grundinstallation	Hauptverteilung mit Zähler im Untergeschoss
		Lichtinstallation - pro Zimmer eine Deckenlampenstelle
		Leuchte - Einbauleuchten im Eingang/Korridor, Küche und Nassräume - Einbauleuchten bei Sitzplatz/Balkon (Position einheitlich gem. Vorgabe) - Wand- oder Deckenleuchte im Treppenbereich, Korridor, Technikraum UG, Reduit/Waschen, Aussenreduit EG
		Steckdosen - pro Zimmer 2 Steckdosen 3-fach im Wohn-/Esszimmer und Elternzimmer zusätzlich eine geschaltete Steckdose - Sitzplatz/Balkon, Keller und Waschraum je 1 Steckdose 3-fach
	Schwachstrom	Telefoninstallation - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohn- und Elternzimmer - zusätzlich in jedem Zimmer Leerrohr-Installation inkl. Dose
		TV-Installation - Anschluss an Swisscom-Netz / Kabelfernsehen (S-Onyx-Oberhofen) - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohn- und Elternzimmer, inkl. Schlafzimmer UG - zusätzlich in jedem Zimmer Leerrohr-Installation inkl. Dose
		Sonnerietaste beim Hauseingang
		Fotovoltaikanlage Leerrohrverbindung von Technikraum UG bis über Decke ü. EG
BKP 240	**Heizungsinstallation**	
	Wärmeerzeugung	Erdsonden-Wärmepumpe mit automatischer Aussentemperatur-Steuerung Option Sonnenkollektoren auf Dach ü. EG.
	Wärmeverteilung	Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung über elektrischen Raumthermostat
	Warmwasser	Brauchwarmwasserspeicher mit Heizungsregister und Elektroheizeinsatz / 500 Liter Brauchwasser-Speicher Die Aufheizung erfolgt ganzjährig über die Wärmepumpe Der Elektroheizeinsatz übernimmt die „Legionellen-Schaltung“

BKP 247	**Cheminéeofen**	Kaminrohr an UK Decke EG in Aussenreduit bis über Dach geführt, für den späteren Einbau eines Cheminées / resp. Cheminée-Ofen (Rohr- und Cheminéeofen als Option)
BKP 251	**Sanitäre Installationen**	Hauswasserzuleitung in PE- und Chromstahlrohren gemäss Vorschrift
	Sanitärapparate	Sanitärapparate nach Wahl (Grundlage gemäss Auswahl Bauherrschaft/BHG)
	Bad/WC	Badewanne mit Bademischer, Badetuchstange Waschtisch mit Standmischer und Möbelunterbau, Handtuchhalter, Spiegelschrank, Seifenspender und Glas Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Papierhalter, Klosettbürstenhalter
	DU/WC	Dusche mit Duschenmischer (Dusche schwellenfrei, Boden mit Feinsteinzeug Platten) Duschengleitstange, Seifenhalter, Echtglas-Duschtrennwand, Badetuchstange Waschtisch mit Standmischer und Möbelunterbau, Handtuchhalter, Spiegelschrank, Seifenspender und Glas Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Papierhalter, Klosettbürstenhalter, option Handtuchradiator mit Elektroeinsatz
		Abluft „gefangene“ Nassräume
	Waschen/Reduit	Waschmaschine 1-8 kg und Wäschetrockner
		2 Gartenwasseranschlüsse (1x UG / 1x EG)
BKP 258	**Kücheneinrichtung**	Kücheneinrichtung nach Wahl (Grundlage gemäss Auswahl Bauherrschaft) Fronten und Tablare in Spanplatten mit Kunstharz werkbelegt, Sockel und Griffe in Edelstahl look Arbeitsplatte in Naturstein Preisklasse 3 Becken in Chromstahl von unten montiert mit Hebelmischer Glaskeramikkochfeld, 4 Kochzonen von oben bedienbar, Einbau flächenbündig Abzug als Umluft-System, zB. ‚BORA‘ Backofen mit 8 Betriebsarten, Steamer Einbaukühlschrank mit sep. Gefrierfach, total 300 lt. Geschirrspüler mit 5 Spülprogrammen Mülltrennsystem Fr. 30‘000.- eingerechnet Küchenrückwand in Glas
BKP 271	**Gipserarbeiten**	
	Wände	- Grundputz - Abrieb 1.5 mm, zum Streichen In allen Wohn- und tw. Nassräumen inkl. Treppenbereich

	Decke	- Grundputz und Gipsglattstrich / Q3 zum streichen In allen Wohn- und Nassräumen inkl. Treppenbereich
BKP 272	**Metallbauarbeiten**	
	Fertigteile	Fensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert Normbriefkastenanlage in Aluminium, farblos eloxiert
	Franz. Balkon / Balkongeländer	Staketengeländer feuerverzinkt und pulverbeschichtet, anthrazit, IGP5803E71386 Geländer über Flachdach ü. EG in Flacheisen und Webnet (Edelstahlnetz)
	Geländer Treppenbereich	Staketengeländer pulverbeschichtet, anthrazit, IGP5803E71386 Stützen, Staketen und Handlauf in Flachstahl
BKP 273	**Schreinerarbeiten**	
	Türen aus Holz	Kellertüren - Rahmentüren mit Gummidichtung, wo notwendig als Volltüre EI30 - Oberfläche fertig weiss lackiert Zimmertüren - Halbschwere Flügeltüren mit Metallzargen und Gummidichtungen - Oberfläche fertig weiss lackiert Option: Blockrahmen-Türen
	Schränke	Gemäss Plan - Ausführung in Spanplatten - innen und aussen Kunstharz werkbelegt, weiss
	Vorhangsystem	Vorhangschienen direkt auf Decke montiert 2 Vorhangschienen im Wohn-/Esszimmer und in den Schlafräumen In der Küche und den Nassräumen sind keine Vorhangschienen vorgesehen

BKP 275	**Schliessanlage**	Sicherheitszylinder mit demselben Schlüssel für Gebäude und Briefkasten (2 Handsender zu Garagetor)
BKP 281	**Bodenbeläge**	
	Unterlagsböden	Untergeschoss (beheizte/erdberührte Teile) - Feuchtigkeitssperre - 1 Lage Swisspor PUR Alu, 100 mm stark / 1 Lage Isover PS 81, 20 mm / PE-Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm Totalstärke inkl. Bodenbelag 210 mm, U-Wert 0.20 W/m2K (gem. EMN) Erdgeschoss (beheizte Teile über Kellerräume): - 1 Lage Swisspor PUR Alu, 100 mm stark / 1 Lage Isover PS 81, 20 mm / PE-Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm Totalstärke inkl. Bodenbelag 200 mm, U-Wert 0.20 W/m2K (gem. EMN) Erdgeschoss (über beheizte Räume): - 1 Lage Isover PS 81, 20 mm stark - 1 Lage Swisspor EPS20, 20 mm stark - Anhydrit-Überzug 70 mm Totalstärke inkl. Bodenbelag 120 mm / U-Wert 0.54 W/m2K
	Bodenbeläge aus Holz	Eiche Schiffboden versiegelt, Format 900 – 1‘200 x 90 – 120 x 11 mm, Nutzschicht 4 mm Holzfussleisten, Vorgesehen in allen Wohn-und Schlafräumen (ohne Treppe) Parkettpreis in Ausstellung Tapisa Schweizer AG Thun: Fr. 120.-/m2 brutto, fertig verlegt inkl. Holzfussleisten und Nebenarbeiten.
	Keramische Platten	Feinsteinzeug Bodenplatte inkl. Plattensockel, Plattengrösse 60x60cm oder 80x80cm Vorgesehen im Eingang/Korridor und in den Nassräumen Plattenpreis in Ausstellung Baukeramik Schweizer AG Thun: Fr. 60.-/m2, brutto, Lagersortiment 1.

BKP 282	**Wandbeläge**	
	Keramische Platten	Keramische Wandplatten nach Wahl Vorgesehen in den Nassräumen Plattenpreis in Ausstellung Baukeramik Schweizer AG - Wand Nassräume: Fr. 50.-/m2, brutto (nicht Feinsteinzeug)
BKP 285	**Innere Malerarbeiten**	2 Farbanstriche auf die verputzten Wände Farbe: NCS S 0500-N, weiss
		Grundierung und 2 Farbanstriche auf den Fenstersimsen und Vorhangbretter Farbe: NCS S 0500-N, weiss
		Grundierung und 2 Farbanstriche auf den Türzargen Farbe: NCS S 2500-N, hellgrau
		2 Farbanstriche auf Boden, Wand und Decke in Waschküche und Technikraum Farbe: Wände/Decke NCS S 0500-N, Boden NCS S 2500-N
BKP 4	**Umgebungsarbeiten**	**BKP 421 Gärtnerarbeiten**
	Sitzplätze/Gehwege	Kieskofferung, CARENA Beton-Pflastersteine 25 x 25 cm, grau
		Vorplatz zu Garage in Asphaltbelag, gem. Umgebungsplan
	Grünflächen	Rasensaat inkl. 1. Schnitt
	Bepflanzung	Angemessene Bepflanzung der Rabatte

Beleuchtung	Für den Zugang zum Gebäude wird eine angemessene Beleuchtung erstellt - die Regulierung erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr
Umzäunung	Die Anlage versteht sich ohne Umzäunung
Versickerung	- Der Balkon wird über die Stirnkante resp. über Ausspeier entwässert - Bodenoberfläche Zementplatten, 40 mm stark, 50 x 50 cm / Typ: Residenza Grischuna Leventina, grau
Garage	Boden: Homogenbeton (sauber abtaloschiert) roh Wände: Beton roh Decke: Beton roh Tor: Kipptor mit Automat und Servicetüre

Allgemeine Bauinformation

Leitungsführung im Untergeschoss
Die Heizungs-, Sanitär und Lüftungsinstallationen werden sichtbar unter der Decke der Garage und des Technikraumes geführt.

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 des Käufers.

Raumbeschrieb

Untergeschoss

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Treppe UG-EG/Vorplatz	Platten	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Zimmer	Parkett	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Dusche / WC	Platten	Platten/Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Technik	roh/gestrichen	roh/gestrichen	roh/gestrichen
Garage	roh	roh	roh

Erdgeschoss

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Treppe UG-EG/Vorplatz	Platten (Option Holz)	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Zimmer (Eltern)	Parkett	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Wohnen/Essen/Kochen	Parkett	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Bad / WC	Platten	Platten/Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Waschen/Reduit	Platten	Abrieb	Gipsglattstrich, gestrichen
Aussenreduit	roh	roh	roh

Thun, 24.10.2022 WB

Kontaktaufnahme

Ihre Ansprechperson

Markus Bürgin
Geschäftsführer

T: +41 33 223 75 00
M: +41 79 334 57 35
info@immobuergin.ch

Anbieter

Bürgin Immobilienmarketing

Lauenenweg 5 B
3600 Thun

T: +41 33 223 75 00

info@immobuergin.ch
www.immobuergin.ch

Disclaimer

Alle Angaben und Masse sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der ausgeschriebene Preis ist ein reeller Schätzwert. Je nach Angebot und Nachfrage kann sich dieser dem Markt anpassen. Vorbehalten bleibt jeweils der Verkauf an das beste Angebot.

Die in dieser Dokumentation vorliegenden Informationen sind nur für den Empfänger bestimmt und dürfen ohne die Zustimmung von Bürgin Immobilien weder kopiert noch irgendwo auf elektronische Art Dritten zur Verfügung gestellt werden.