MODERNES DOPPELEINFAMILIENHAUS AN DER GIESSE

ADRESSE
Innerer Giessenweg 3, 3110
Münsingen, Schweiz

OBJEKTART
Doppeleinfamilienhaus

VERKAUFSPREIS
CHF 1'650'000.–

VERFÜGBAR AB
Auf Anfrage

NETTOWOHNFLÄCHE
144 m^2

ZIMMER
5.5

BAUJAHR
2024

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
288 m^2

Auszug per 30.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Lage 03

Infrastruktur 04

Beschreibung 06

Detailbeschrieb 07

Impressionen 08

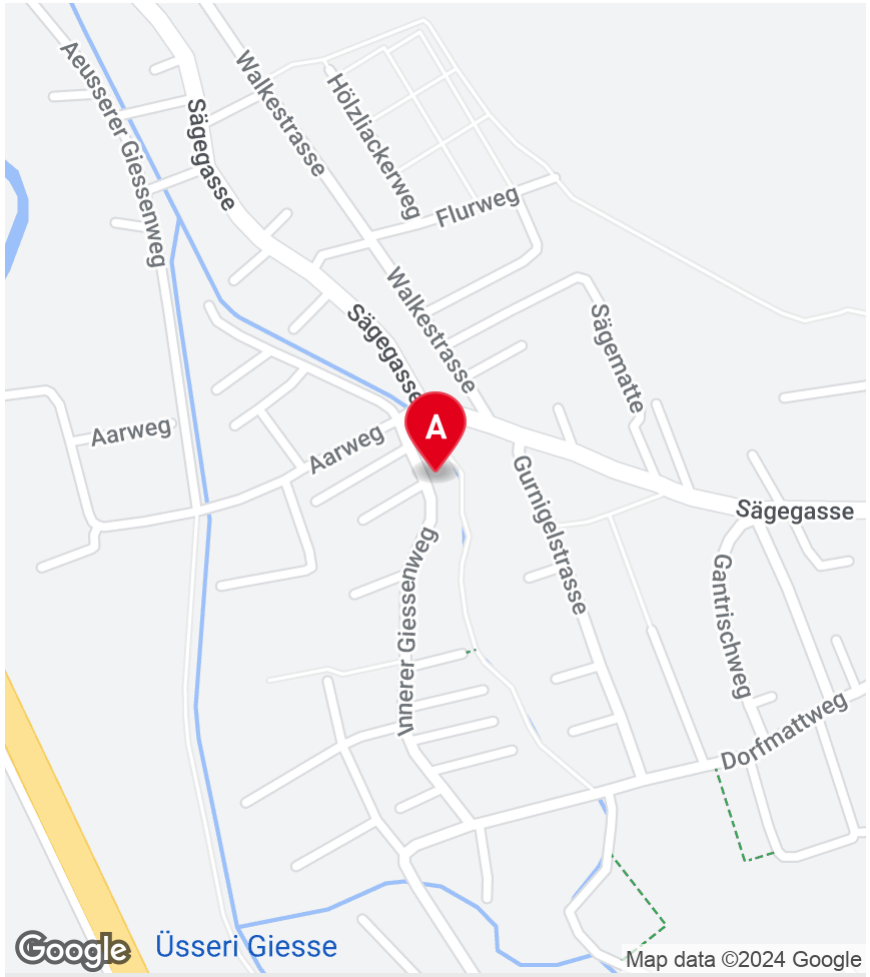
Dokumente 11

Kontakt 28

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.

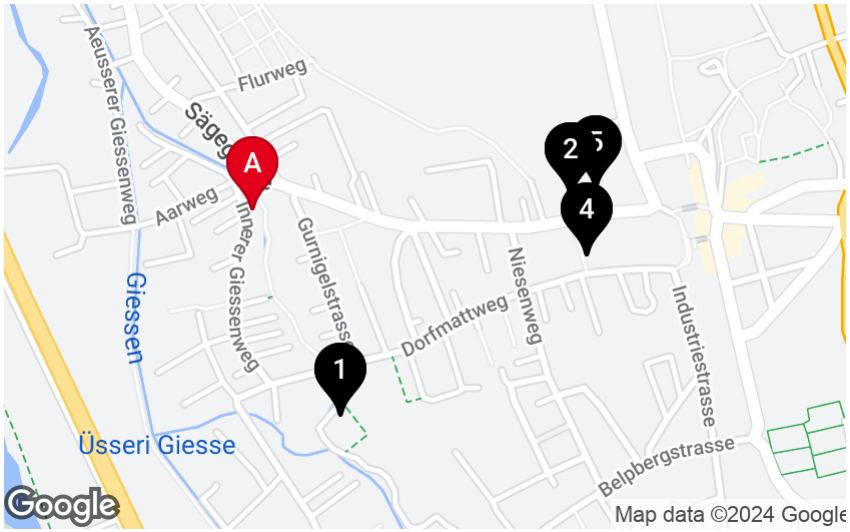
Möchten Sie eine Liegenschaft verkaufen? Selbstverständlich erledigen wir auch dies für Sie.

Lage



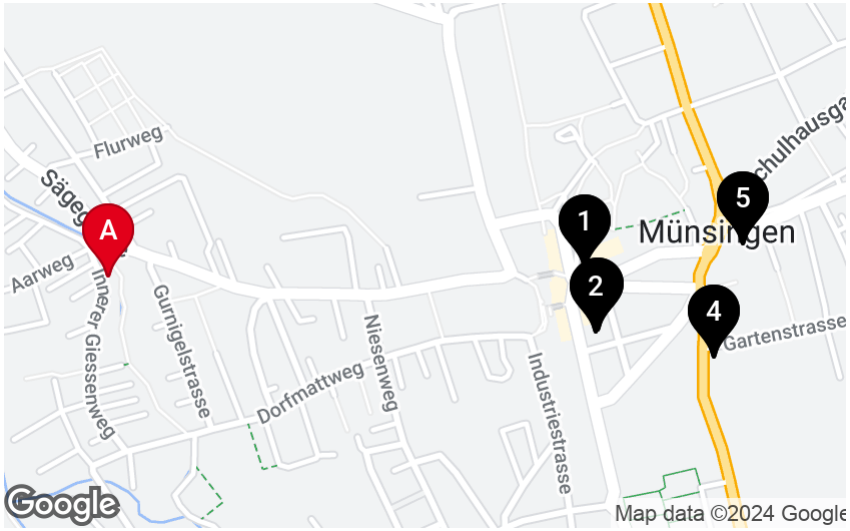
ADRESSE
Innerer Giessenweg 3, 3110 Münsingen, Schweiz

Infrastruktur



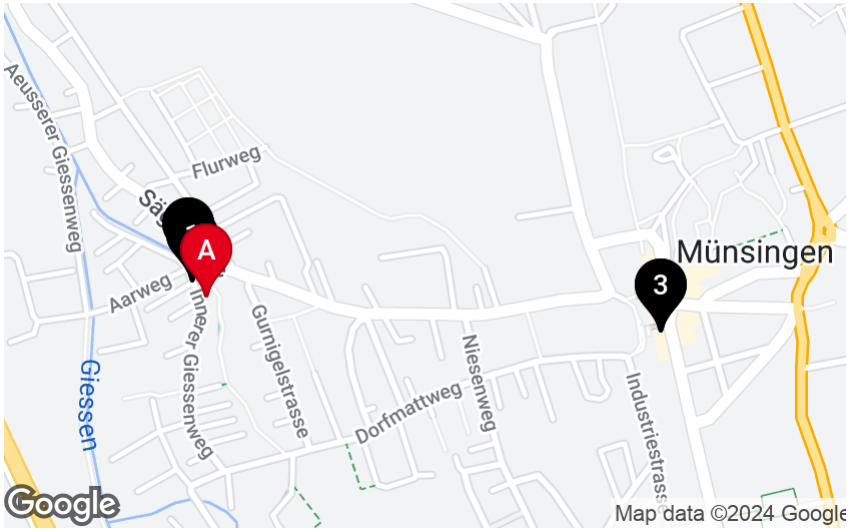
Schulen und Ausbildungsstätten

1	Kindergarten Giesse 1	366 m	6’	1’	2’
2	Kindergarten Schlossmatt 1	518 m	8’	2’	2’
3	Kindergarten Schlossmatt 2	518 m	8’	2’	2’
4	Kindergarten Dorfmatt	550 m	9’	3’	2’
5	Schulhaus Schlossmatt	560 m	9’	2’	2’



Einkauf

1	ALDI SUISSE	776 m	12’	4’	3’
2	Migros Supermarkt	799 m	14’	6’	4’
3	Denner Bibite	803 m	13’	6’	3’
4	Denner Discount	996 m	16’	8’	4’
5	Coop Supermarkt Münsingen	1 km	16’	7’	4’



Öffentlicher Verkehr

1	**Münsingen, Aarweg**	32 m	1’	1’	1’
2	**Münsingen, Aarweg**	51 m	1’	1’	1’
3	**Münsingen, Bahnhof**	1000 m	11’	3’	3’

Beschreibung

Beschreibung

An ruhiger und sonniger Lage direkt an der Giesse, entsteht ein modernes Doppeleinfamilienhaus mit ansprechender Holzfassade. Zudem wird die neuste Haustechnik (Luftwasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage) angewendet, was eine erfreuliche Energiebilanz ergibt.

Das Gebäude wurde so konzipiert, dass die Privatsphäre für beide Haushälften optimal ist. Dies gilt sowohl für den Garten- wie auch den Terrassenbereich.

Der Hausteil besticht durch sein grosszügiges Raumkonzept mit 5 1/2-Zimmern. 144 m2 Nettowohnfläche bieten viel Platz für ein angenehmes Wohnen.

Ausstattung

Was bietet Ihnen der Neubau?

- Minergiestandard ohne Komfortlüftung
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- hochwertiger Innenausbau
- moderner Grundriss
- Zwei Nasszellen und ein Gäste-WC
- grosse, sonnige Terrasse im Attikageschoss
- grosszügiger Gartenbereich
- Gartensitzplatz
- gedeckter Carport (im Kaufpreis inbegriffen
- Mitsprache beim Innenausbau

Mehr Informationen zu der Liegenschaft finden Sie im Baubeschrieb ab Seite 16.

Verkaufsbedingungen

Anzahlung nach Reservationsvereinbarung CHF 20'000

Anzahlung von 25% des Kaufpreises innert 10 Tagen nach Beurkundung

Weitere Anzahlung von 25% des Kaufpreises nach Vollendung Rohbau

Restzahlung nach 10 Tagen seit Übergang von Nutzen und Schaden

Unbelastete Schuldbriefe sind vorhanden

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. Davon ausgeschlossen sind Nebenräume und Einstellhallenplätze.

Detailbeschrieb

Eckdaten

Verfügbar ab	Auf Anfrage
Zimmer	5.5
Anzahl Wohneinheiten	2
Etagen	3
Anzahl Gäste WC	1
Baujahr	2024
Zustand	Neubau
Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Bodenheizung

Angebot

Verkaufspreis	CHF 1'650'000.–

Zusatzangebote

1 x Carport
Inklusiv

Flächen

Nettowohnfläche	144 m^2
Nutzfläche	199 m^2
Grundstücksfläche	288 m^2
Kellerfläche	15 m^2
Terrassenfläche	33 m^2

Eigenschaften

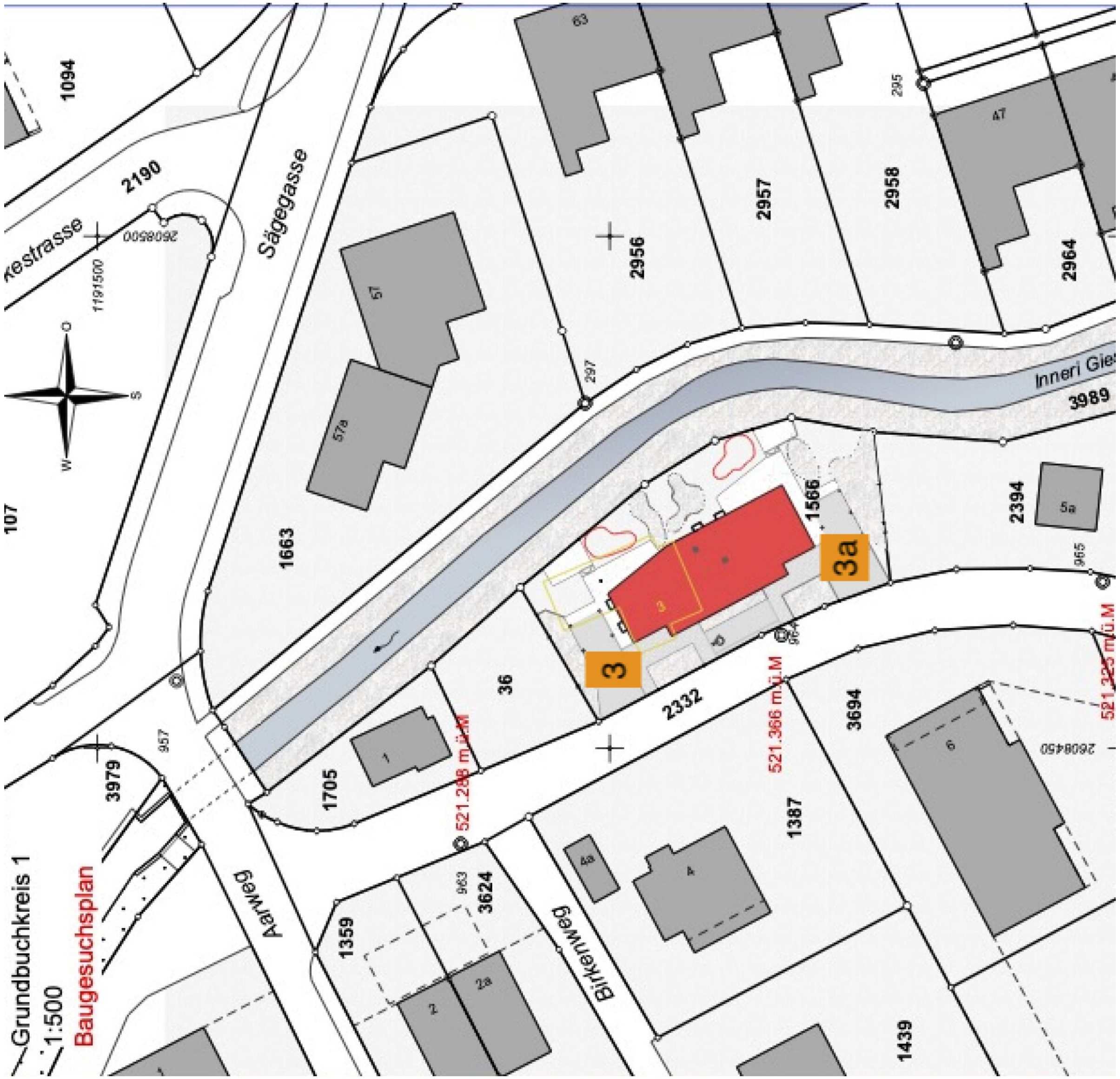
- Bauland erschlossen
- Bergsicht
- Carport
- Eckhaus
- Haustiere erlaubt
- Kabelfernsehen
- Kinderfreundlich
- Minergie
- Neubau
- Parkplatz
- Rollstuhlgängig
- Ruhig
- Sonnig
- Waschmaschine

Impressionen

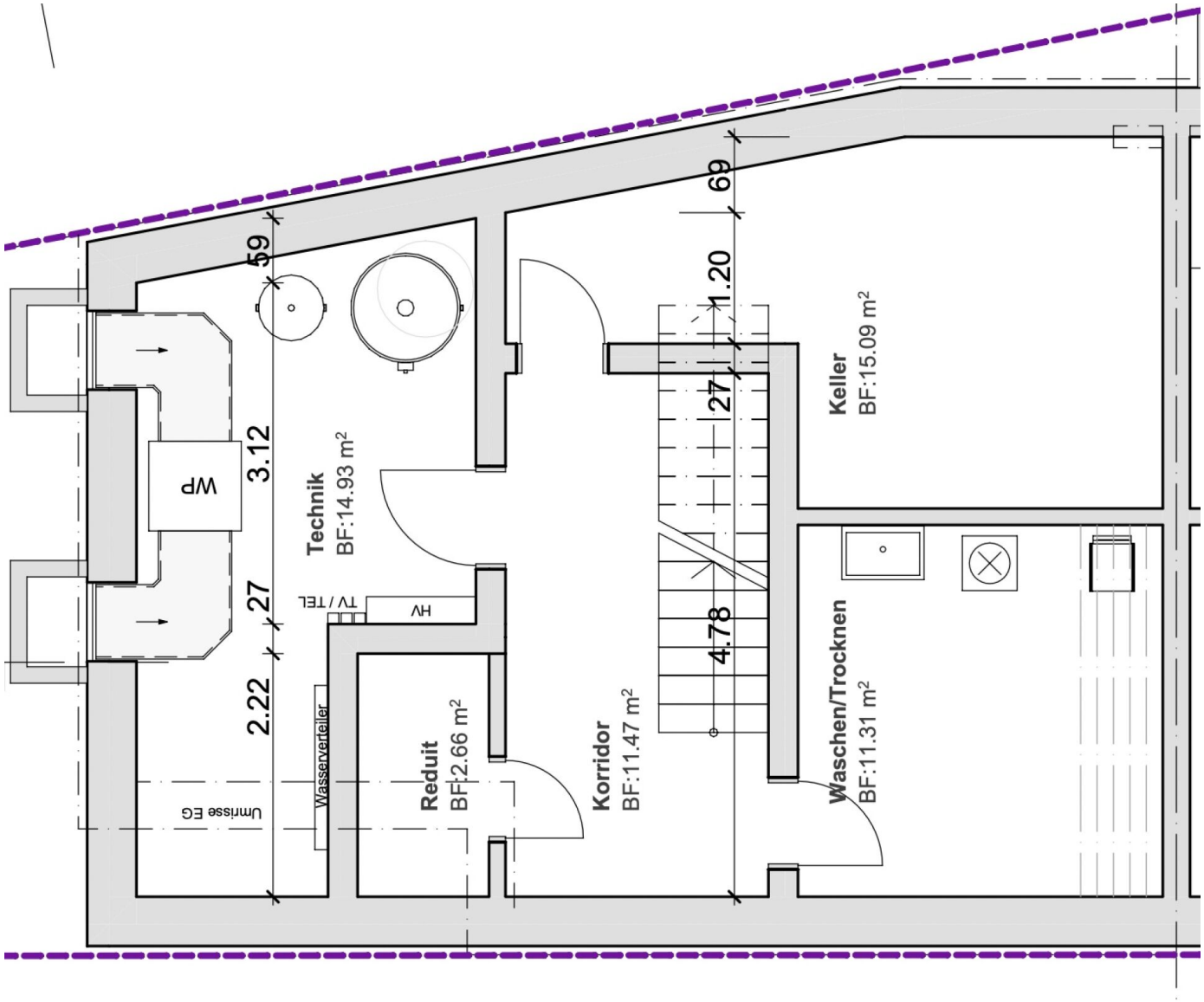
Terrasse strassenseitig

Wohnzimmer

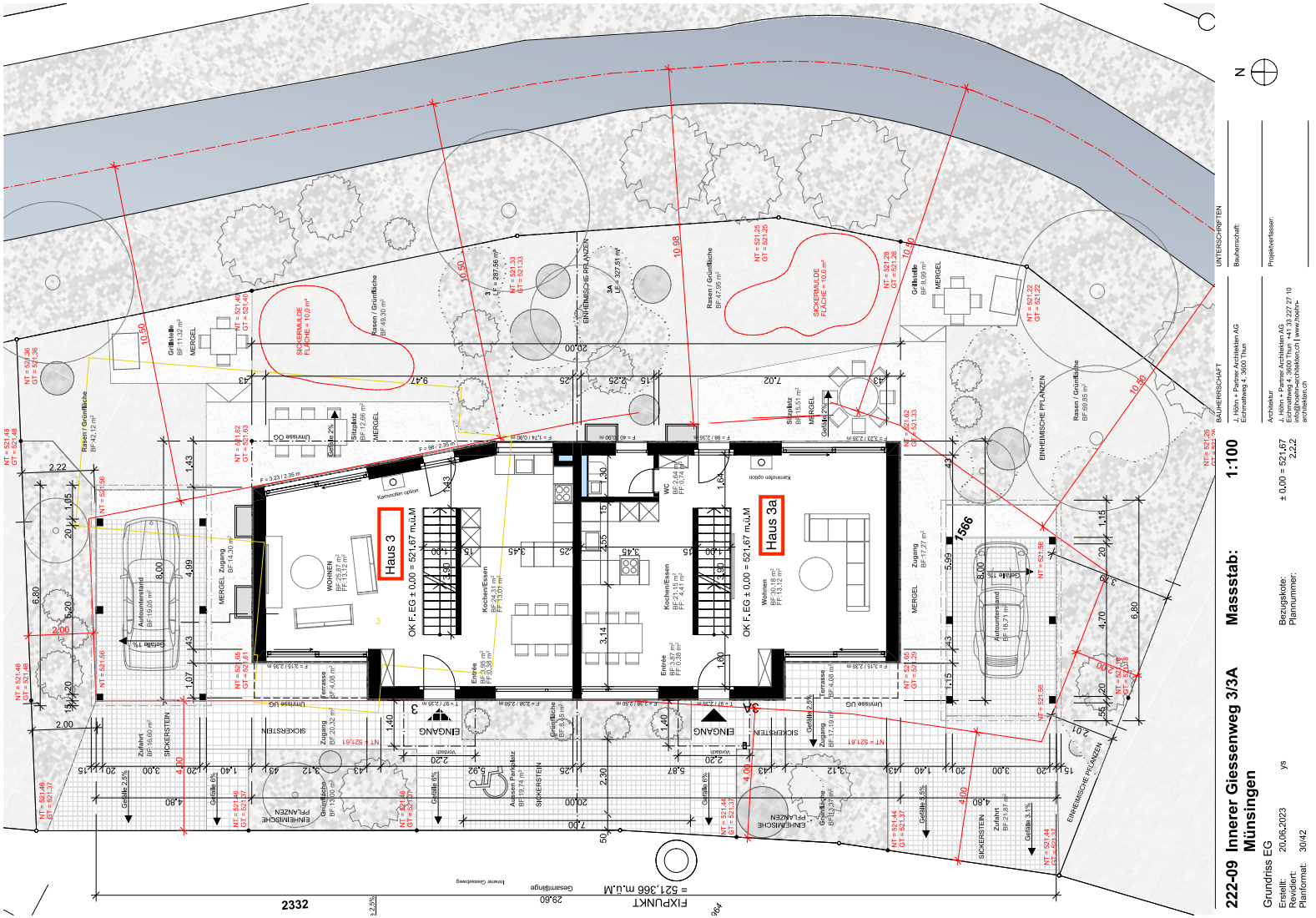
Situation


Sägegasse
Aarweg
Birkenweg
Inneri Gies
Grundbuchkreis 1
1:500
Baugesuchsplan
3
3a

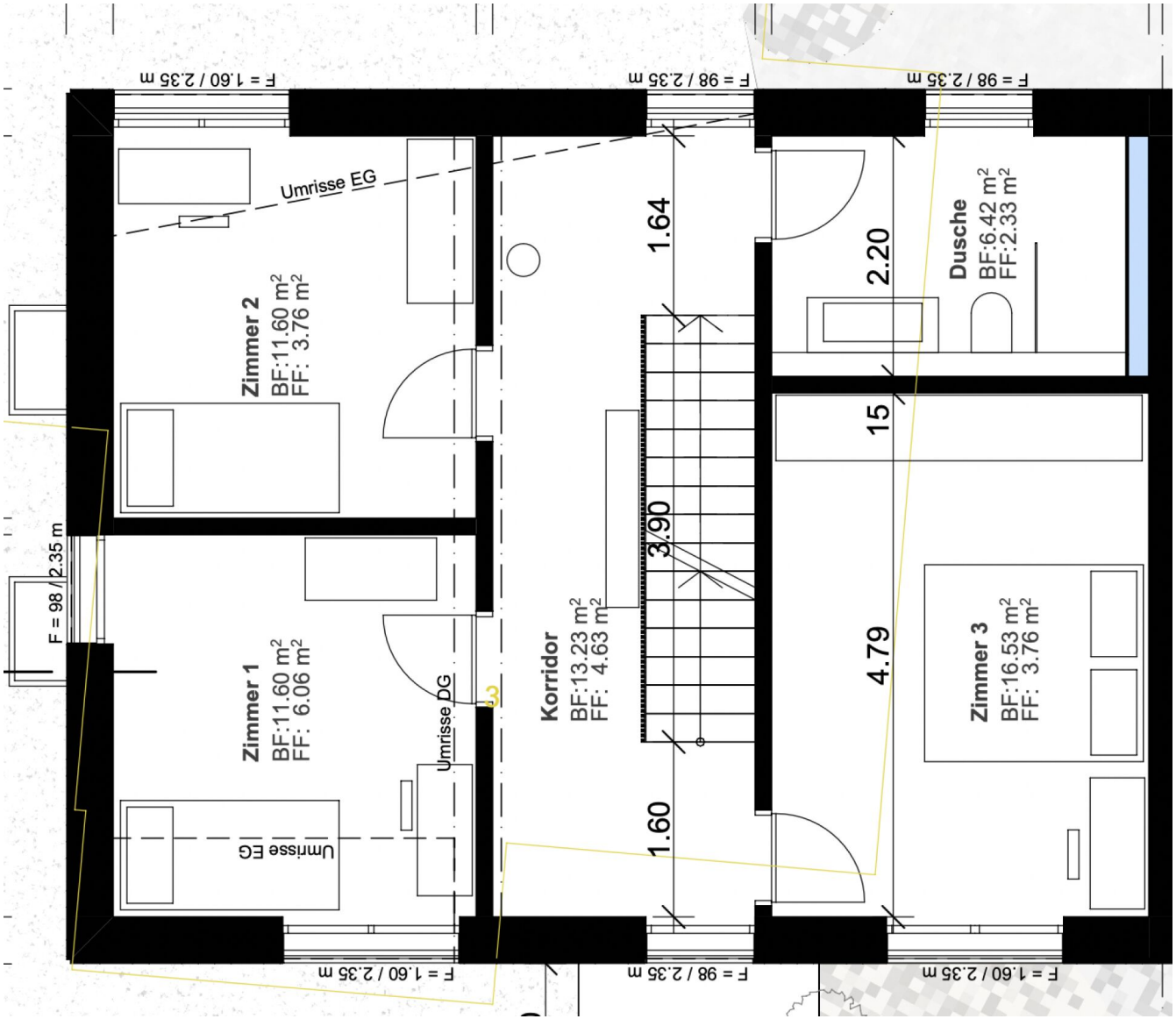
Untergeschoss



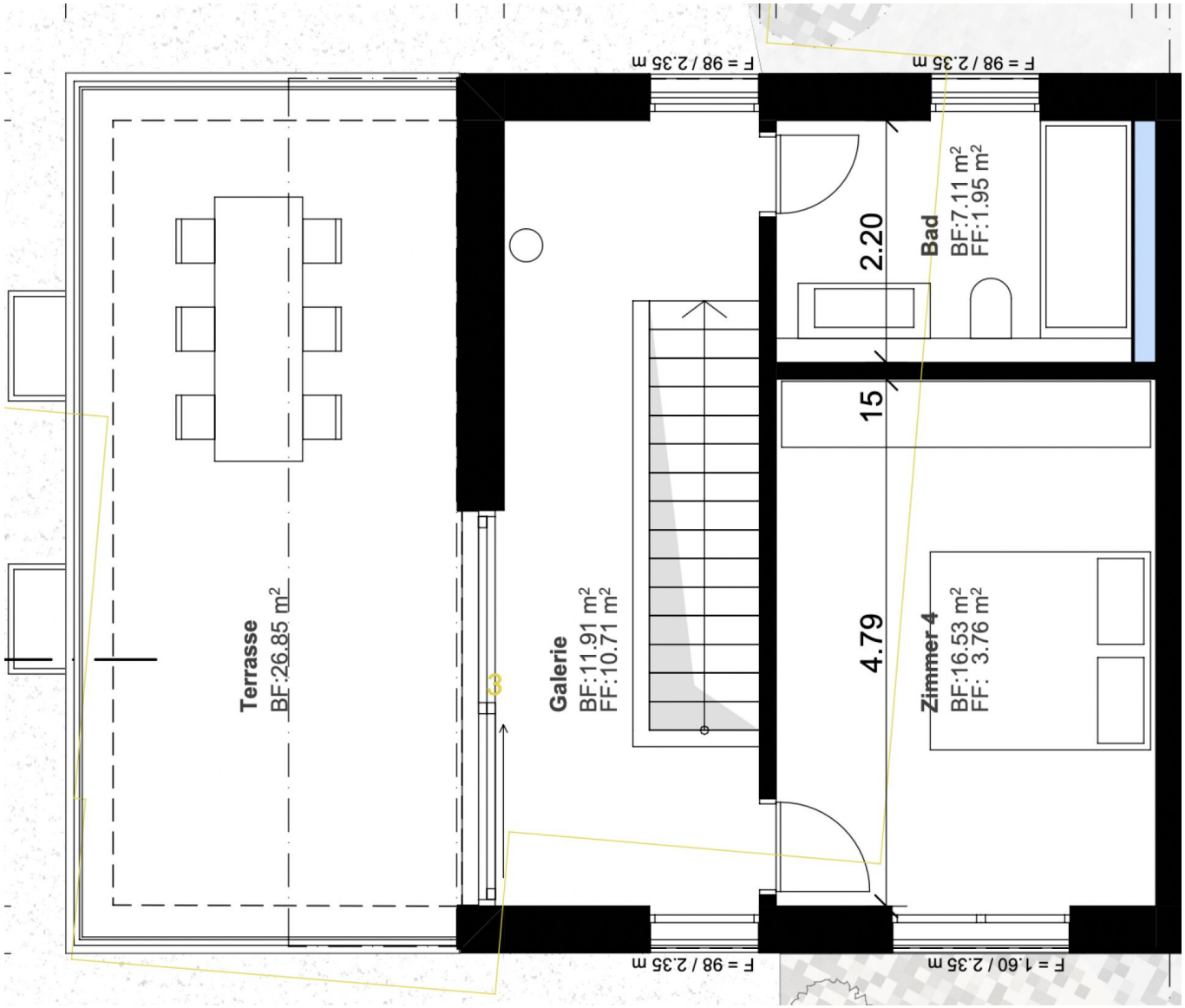
EG mit Umgebung



Obergeschoss



Attikageschoss



Neubau Innerer Giessenweg 3 + 3a, 3110 Münsingen
Doppeleinfamilienhaus mit 2 Carports / Parz. Nr. 1566

Baubeschrieb
(Minergiestandard ohne Komfortlüftung)

BHG Innerer Giessenweg 3, Münsingen p.Adr.
J. Höhn + Partner Architekten AG
Eichmattweg 4
3600 Thun

Verkauf
Bürgin Immoblien, Thun
Lauenenweg 5b
36600 Thun

Thun, 17. Juli 2023 / WB

Allgemein

Lage
In einer ruhigen Wohnumgebung gelegen und optimal nach Osten/Westen orientiert, passt sich das Doppeleinfamilienhaus wie selbstverständlich in das Quartier ein.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar.

Aussenräume
Die Liegenschaften werden von dem Inneren Giessenweg her erschlossen.

Architektur
Das Doppeleinfamilienhaus gliedert sich gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein und zeigt eine zeitgemässe moderne Architektur in warmen Farbtönen. Gegen Osten und Westen öffnet sich das Gebäude mit grosszügigen Glasflächen.

Ausführung
Wir legen Wert auf eine saubere Ausführung und beste Qualität der Materialien. Die Wohnflächen sind modern eingerichtet und haben einen sehr guten Ausbaustandard. Spezielle Wünsche können individuell berücksichtigt werden. Diese werden über eine Mehr- und Minderkostenabrechnung ausgeführt.

Termine
Abbruch: Dezember 2023 / Baubeginn: Februar 2024 / Fertigstellung: 1. Mai 2025

Preise
Gemäss Dokumentation.

Baubeschrieb

BKP 172	**Baugrubenabschluss**	Spundwand inkl. Wasserhaltung
BKP 211	**Baumeisterarbeiten**	
	Untergeschoss	System Weisse Wanne, Dichtigkeitsklasse 2
	Fundation	Stahlbeton, 25-30 cm stark, nach Ingenieur armiert
	Kanalisation	Die Kanalisation wird im Trennsystem erstellt (PE-Geberitrohre gemäss Vorschrift durch Sanitär) - das Schmutzwasser wird dem Gemeindekanal und der ARA zugeführt - das Dachwasser wird g.t. vor Ort versickert
	Aussenwände	Stahlbeton, 25 cm stark, nach Ingenieur armiert
	Innenwände	Kalksandsteinmauerwerk, zum Teil Beton Typ 2
	Böden	Zementüberzug, 30 mm / Homogenbeton (sauber abtaloschiert)
	Decke	Stahlbeton, variabel, nach Ingenieur armiert
	Wohngeschosse	
	Aussenwände	Backsteinmauerwerk 15 cm stark, zum Teil Beton Aussenverkleidung in Holz sh. BKP 215 Fassadenbau
	Innenwände	Backsteinmauerwerk, zum Teil Beton Nasszellen z.T. in Leichtbau (durch Sanitär)
	Decken	Stahlbeton
BKP 212	**Montagebau in Beton**	Treppenläufe in vorfabrizierten Betonelementen — UG-EG EG-1.OG / 1.OG-At. Sh. Metalltreppe (BKP 272)
BKP 215	**Fassadenbau**	**EG/OG:** Vorgehängte Fassade in Holz - Kältebrücke reduzierte Unterkonstruktion. Mineralische Dämmung zu vorgehängter Fassade d: 200 mm Lambda bis 0.031 W/mK. - Geschlossene, vertikale Holzschalung als Fassadenbekleidung in Fichte/Tanne. Ausführung druckimprägniert und geölt. Fassadenfarbe nach Vorgabe Architekt. B: 60-140mm. Schrauben sichtbar. Struktur der Schalung nach Wahl Architekt. Anordnung von Zierleisten nach Vorgabe Architekt. - Leibung und Mittelpfosten nach Konstruktionsdetail Architekt. Materialisierung und Behandlung gemäss Fassadenschalung. - Zierlamellen auf Balkonen aus Fichte/Tanne ohne statische Anforderung. Ausführung in Massivholz oder Duo Balkonen. Oberfläche und Behandlung gemäss Fassadenschalung. **Attika:** Vorgehängte Fassade wie EG/OG, jedoch in Eternitpl.-Verkleidung

BKP 221	**Fenster**	Holz-Metallfenster - 3-fach Isolierverglasung, Glas U-Wert 0.5 W/m2K, nach EMN-Bericht - Drehkipp-Beschlag gem. Ausführungspläne M. 1:50 / pro Raum mind. 1 Drehkipp-Beschlag eingebaut - Farbe: innen weiss, aussen dunkelgrau
BKP 222	**Spenglerarbeiten**	Alle Arbeiten in Chromstahl oder Cu-Ti-Zink ausgeführt
BKP 224	**Flachdachkonstruktion**	
	Terrasse Attika	- Betondecke im Gefälle - Dampfbremse - Trittschall - Wärmedämmung nach ENV - Dichtungsbahn - Drainagematte - Splitt oder Stelzlager für Plattenbelag z.B. “Finessa light“ 23mm/500x500mm, Oberfläche gestrahlt und vakuumiert, zementgrau
	Dach über Attika	- Betondecke - Dampfbremse - Wärmedämmung, Swisspor PUR, 220 mm stark (180-260 mm i.Gef.) - Dichtungsbahn - Schutzvlies - extensive Begrünung, 80 mm stark / Fotovoltaikanlage U-Wert 0.11 W/m2K
BKP 227	**Äussere Malerarbeiten**	Balkon- und Terrassenuntersichten weiss gestrichen Balkonstützen anthrazit gestrichen
BKP 228	**Storen**	Verbundraffstoren bei allen Fenstern, Wohnen - Motorantrieb im Erdgeschoss, übrige Storen mit Kurbelstange Farbe: Aluminium VSR 140 je 1 Gelenkarm-Markise EG + Attika - Terrasse mit Motorantrieb Farbe und Dessin gemäss Auswahl Bauherrschaft

BKP 23	**Elektroanlagen**	Pro Käuferauswahl stehen dem Käufer ein Besprechungstermin mit jeweiligen Mehr-/Minderkostenberechnung zu.
	Grundinstallation	Hauptverteilung mit Zähler pro Hausteil im Untergeschoss
		Lichtinstallation - pro Zimmer eine Deckenlampenstelle
		Leuchten (LED) - Einbauleuchten im Eingang/Korridor, Küche und Nassräume inkl. bei Sitzplatz (Position einheitlich gem. Vorgabe) - Wand- oder Deckenleuchte im Treppenbereich, Korridor UG, Keller und Waschraum
		Steckdosen - pro Zimmer 2 Steckdosen 3-fach im Wohn-/Esszimmer und Elternzimmer zusätzlich eine geschaltete Steckdose - Sitzplatz/Terrasse, Keller und Waschraum je 1 Steckdose 3-fach - Leerrohr-Installation jeweils in DU/WC für WC-Dusche
	Schwachstrom	Telefoninstallation - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohn- und Elternzimmer - zusätzlich in jedem Zimmer Leerrohr-Installation inkl. Dose
		TV-Installation - Anschluss an Quickline- oder Swisscom-Netz - je 1 Anschluss fertig verdrahtet im Wohn- und Elternzimmer - zusätzlich in jedem Zimmer Leerrohr-Installation inkl. Dose
		Sonnerieanlage beim Hauseingang
	Photovoltaikanlage	nach Angabe Elektroplaner / gem. EMN-Bericht
BKP 240	**Heizungsinstallation**	
	Wärmeerzeugung	Luftwasser-Wärmepumpe mit automatischer Aussentemparatursteuerung (pro Haushälfte)
	Wärmeverteiltung	Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung über elektrischen Raumthermostat
	Warmwasser	Brauchwarmwasserspeicher mit Heizungsregister und Elektroheizeinsatz im Sommer (wenn notwendig) Die Aufheizung erfolgt ganzjährig über die Verbundheizung Der Elektroheizeinsatz übernimmt die „Legionellen-Schaltung“

BKP 244	**Lüftung**	Belüftung „gefangener“ Nassraum im UG Die Kellerräume werden über ein zentrales Lüftungsgerät belüftet Zuluft Cheminée-Ofen Erdgeschoss
BKP 247	**Cheminéeofen**	Fertig eingebauter Kamin, DN 150 mm EG-At., für den Anschluss eines Cheminée-Ofens (Cheminée-Ofen z.L.Käufer)
BKP 251	**Sanitäre Installationen**	Hauswasserzuleitung in PE- und Chromstahlrohren gemäss Vorschrift Verteilleitungen und Steigleitungen in Chromstahl, Apparate-Anschlussleitungen in Kunststoffrohren Je Wohneinheit im EG ein Aussenhahn gem. Sanitärprojekt
	Sanitärapparate	Sanitärapparate nach Wahl (Grundlage gemäss Auswahl Bauherrschaft)
	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, Handtuchhalter, Spiegelschrank, Seifenspender und Glas Wandklosettanlage mit Einbauspülkasten, Papierhalter, Klosettbürstenhalter **Handtuchradiator** mit Elektroeinsatz (jeweils in DU/WC vorgesehen)
	Waschen	Waschmaschine 1-8 kg, Raumluft-Wäschetrockner, Wäscheleinen, Waschtrog mit Kaltwasseranschluss
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 Einbau-Dunstabzug mit Umluft-Betrieb Backofen mit 8 Betriebsarten, Steamer Einbaukühlschrank mit sep. Gefrierfach, total 300 lt. Geschirrspüler mit 5 Spülprogrammen Mülltrennsystem Glasrückwand Montage der Küche mit Schallschutzset

BKP 271	**Gipserarbeiten**	
	Wände	- Grundputz - Abrieb 1.5 mm, zum streichen in allen Wohn- und tw. Nassräumen inkl. Treppenbereich
	Decke	- Grundputz - Spritzputz in allen Wohn- und Nassräumen inkl. Treppenbereich Option: Gipsglattstrich gestrichen
BKP 272	**Metallbauarbeiten**	
	Fertigteile	Fensterbänke in Aluminium, farblos eloxiert Normbriefkastenanlage in Aluminium, farblos eloxiert
	Geländer Franz. Balkon	Staketengeländer, feuerverzinkt und pulverbeschichtet
	Treppe EG-At.	Staketengeländer pulverbeschichtet, anthrazit, Stützen, Staketen und Handlauf in Flachstahl Treppenwangen mit Eichentritten
	Vordach Hauseingang	Auskragendes, Stützenfreies Vordach in Metall

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 Hauseingangstüre - Türblatt mit Rahmen 85 mm mit Isolation, flächenbündig, zum Streichen, Türe 1.0 W/m2 K Glaseinsatz nach Plan U-Wert 0.6 W/m2 K
	Schränke	Gemäss Plan - Ausführung in Spanplatten - innen und aussen Kunstharz werkbelegt, weiss
	Vorhangsystem	Vorhangbretter Farbe: weiss 1 Vorhangschiene im Wohn-/Esszimmer 2 Vorhangschienen in den Schlafräumen in den Nassräumen sind keine Vorhangbretter vorgesehen
	Fenstersimse	in MDF, weiss gestrichen
BKP 275	**Schliessanlage**	Sicherheitszylinder mit demselben Schlüssel für Hauseingang und Briefkasten
BKP 281	**Bodenbeläge**	
	Unterlagsböden	Erdgeschoss (gegen unbeheizt) - PE-Folie - 1 Lage Swisspor PUR Alu, 100 mm stark - 1 Lage Isocalor 22, 20 mm stark - PE-Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm U-Wert 0.20 W/m2K

		Obergeschoss/Attika - PE-Folie - 1 Lage Swisspor EPS 20, 30 mm stark - 1 Lage Isocalor 22, 20 mm stark - PE-Folie - Anhydrit-Überzug 70 mm U-Wert 0.70 W/m2K
	Bodenbeläge aus Holz	Fertigparkett mit Holzfussleisten, vorgesehen in allen Schlafräumen Parkettpreis in Ausstellung: Fr. 120.-/m2, brutto fertig verlegt inkl. Holzfussleisten und Nebenarbeiten (Tapisa Schweizer)
	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. 60.-/m2, brutto (Baukeramik Schweizer)
BKP 282	**Wandbeläge**	
	Keramische Platten	Keramische Wandplatten nach Wahl Vorgesehen in den Nassräumen Plattenpreis in Ausstellung (Baukeramik Schweizer): - Wand Nassräume: Fr. 50.-/m2, brutto (nicht Feinsteinzeug)
BKP 285	**Innere Malerarbeiten**	2 Farbanstriche auf die verputzten Wände Farbe: weiss Grundierung und 2 Farbanstriche auf den Fenstersimsen und Vorhangbretter Farbe: weiss Grundierung und 2 Farbanstriche auf den Türzargen Farbe: weiss 2 Farbanstriche auf Boden, Wand und Decke in den Korridoren UG, Technikraum und den Waschküchen / Kellerräumen Farbe: Wände/Decke, weiss, Boden, hellgrau

BKP 4	**Umgebungsarbeiten**	
	Sitzplätze/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 Regenwasser der begehbaren Dachterrasse wird auf dem Grundstück versickert
	Carport	Autounterstand (offen) - Fundation in Stahlbeton - Tragkonstruktion in Brettschichtholz - Dach in Mehrschichtplatten - Abdichtung bituminös, 2-Lagig - Rundkies 50 mm - Spenglerarbeit in Chromstahl oder CU-Ti-Zink - Elektro: je 1 Deckenleuchte und Steckdose 1 Leerrohr für Elektromobilität, Ausbau nach Käuferwunsch

Thun, 17. Juli 2023 / WB
Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Allgemeine Bauinformationen

Leitungsführung im Untergeschoss
Die Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen werden sichtbar unter der Decke der Keller- und Waschräume geführt.

Verkaufspreise
Wohnraum mit Nebenräumen schlüsselfertig, inkl. Grundstück. 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, 17. Juli 2023 / WB

Raumbeschrieb

Untergeschoss

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Treppe UG-EG/Vorplatz	Platten	Abrieb	Spritzputz
Sep. WC (UG/EG)	Platten	Platten/Abrieb	Spritzputz
Technik/Waschen	roh/gestrichen	roh/gestrichen	roh/gestrichen
Keller	roh	roh	roh

Erdgeschoss

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Treppe EG/1.OG	Metall/Eichentritte	-	-
Wohnen/Essen/Kochen	Platten	Abrieb	Spritzputz

1. Obergeschoss

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Treppe 1.OG/At.	Metall/Eichentritte	-	-
Gang	Parkett	Abrieb	Spritzputz
Dusche/WC	Platten	Platten/Abrieb	Spritzputz
Zimmer 1+2+3	Parkett	Abrieb	Spritzputz

Attika

Raum / Zimmer	Boden	Wände	Decke
Gang	Parkett	Abrieb	Spritzputz
Zimmer 4	Parkett	Abrieb	Spritzputz
Bad/WC	Platten	Platten/Abrieb	Spritzputz
Reduit	Roh/gestrichen	Roh/gestrichen	Roh/gestrichen

Thun, 17. Juli 2023 / 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: 033 223 75 00

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.