

SPITTELGASS

BEROMÜNSTER



Dokumentation Spittelgass

Neubau Dreifamilienhaus
Parz. Nr. 731
Spittelgass
6215 Beromünster

Verkäuferin/ Bauherrschaft

Opus- Haus GmbH
Beat Zimmermann
Schuelgass 16
6215 Beromünster

Architektur

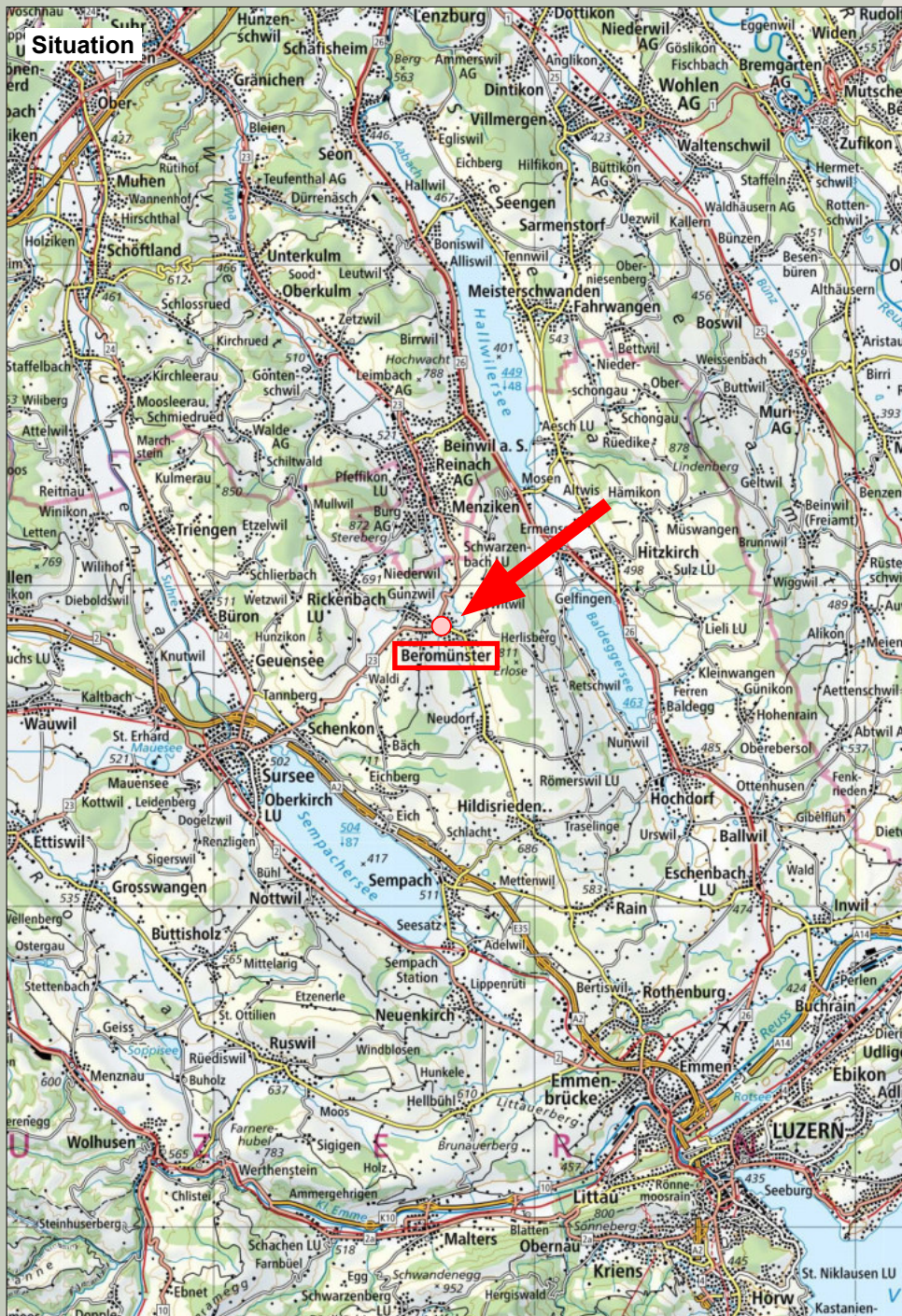
Stöckli + Ramundo Architektur GmbH
Schuelgass 16
6215 Beromünster

Kontakt/ Käuferbetreuung

Beat Zimmermann
041 930 10 00
info@opus-haus.ch

Inhalt

Situation und Portrait Beromünster.....	3
Umgebungskonzept.....	4
1.Untergeschoss.....	5
2.Untergeschoss.....	6
Erdgeschoss Wohnung 1.0.....	7
Obergeschoss Wohnung 2.0.....	8
Attikageschoss Wohnung 3.0.....	9
Schnitt A - A.....	10
Fassaden.....	11
Visualisierungen.....	15
Allgemeine Informationen zum Kauf.....	16
Kurz Baubeschrieb.....	17



Portrait Beromünster

Portrait

Beromünster – ein historisches Zentrum von nationaler Bedeutung. Mit dem über die Landesgrenzen bekannten Chorherrenstift Beromünster, der Stiftskirche St. Michael und seinem historischen Kern, genannt Fläche, besitzt Beromünster eine über 1000-jährige Geschichte. Idyllisch gelegen im oberen Wynental besticht Beromünster durch seine intakte Landschaft und zentrale Lage.

Wohnlage

Beromünster verfügt über äusserst attraktive Wohnlagen, sei es zentral in der Nähe des historischen Ortskerns, in einer der Einfamilienhauszonen oder in einer besonders modernen Überbauung. Auch in einem ausserhalb des Ortskerns gelegenen Wohnquartier ist das angenehme Wohnerlebnis der Gemeinde präsent.

Die idyllisch in die Landschaft eingebetteten, nebelfreien Wohnlagen, mit hohem Erholungsfaktor, sind einmalig schön. Ein paar Schritte und die Naherholungsgebiete sind erreicht. Das dadurch erzeugte Wohlbefinden widerspiegelt sich im tagtäglichen Leben und lässt Beromünster zu einer Oase werden.

Verkehrslage

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kann innert kurzer Zeit Luzern, Sursee, Hochdorf und Menziken erreicht werden. Durch die vier Buslinien ist Beromünster bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Vorzug der Direktverbindung nach Luzern und der Express-Verbindung nach Sursee hebt die Verkehrslage der 5-Sterne-Region nochmals hervor.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss in Sursee kann in rund 7 Minuten erreicht werden. 10 Minuten werden benötigt bis zum Autobahnanschluss Sempach. Bern, Basel und Zürich können in einer Stunde erreicht werden. So ist Beromünster ein optimaler Ausgangsort für Aktivitäten jeder Art.

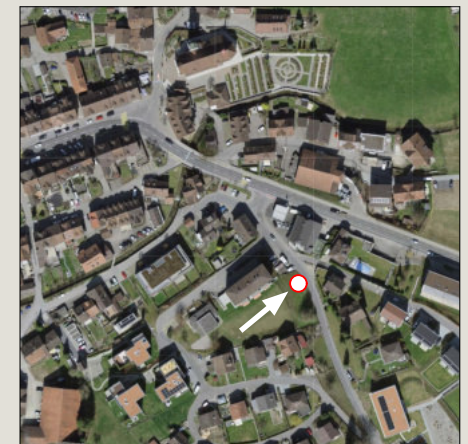
Bildungsangebot

Ob Spielgruppe, familienergänzende Betreuung, Gemeindeschule, Kantonsschule oder Musikschule. Beromünster bietet jegliche Bildungsmöglichkeiten bis hin zur Maturität. Das Bildungsangebot ist komplett und vorzüglich. Dies lässt aufhorchen und verleiht der Gemeinde Beromünster eine gewisse Exklusivität.

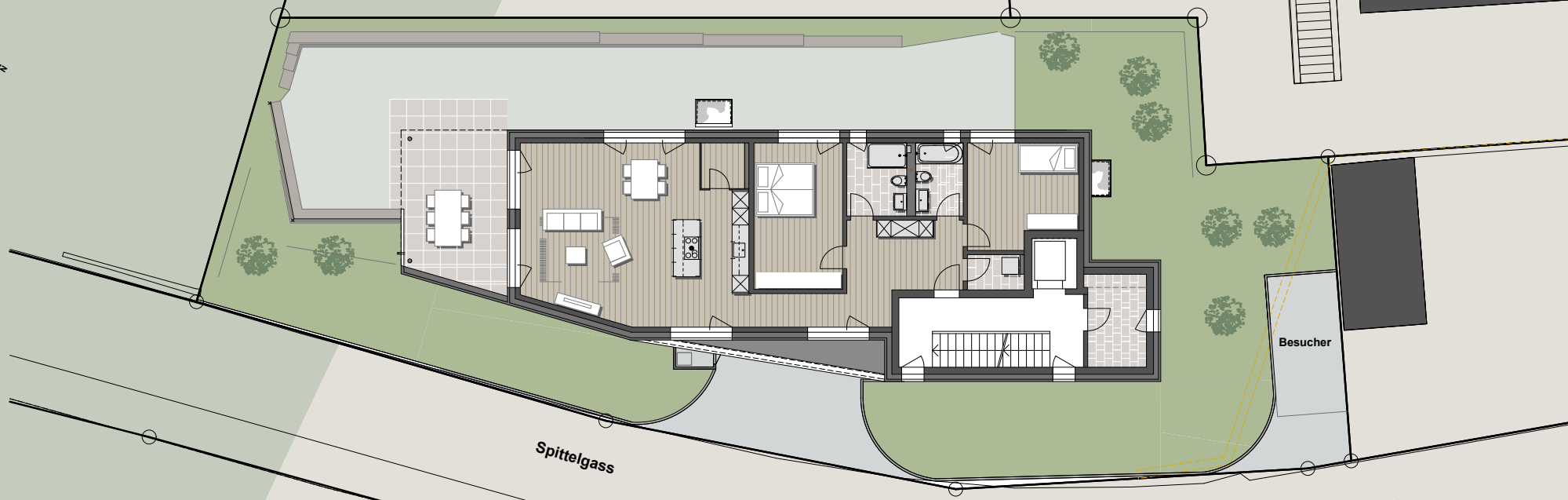
Zudem eröffnen viele Vereine, die Volkshochschule, der Senioren-Klub und weitere private Institutionen, Menschen jeden Alters zusätzliche interessante Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Freizeit und Erholung

Die wunderschöne Landschaft in und um Beromünster kann zu Fuss oder mittels Bike erkundet werden. Dies zum Beispiel auf dem beliebten Wyna-Trail. Den Sommer im idyllisch gelegenen Freibad geniessen, während in der kälteren Jahreszeit das Hallenbad der Kantonsschule zur Verfügung steht. Eine umfassende und intakte Vereinslandschaft rundet das Dorfleben ebenso ab, wie die Volkshochschule und das Stiftstheater mit ihren hervorragenden Angeboten. Beromünster als top Destination in Sachen Freizeit und Erholung lässt immer wieder aufhorchen und durch das facettenreiche Angebot kann vieles neu erlebt werden.



Umgebungskonzept



2. Untergeschoss

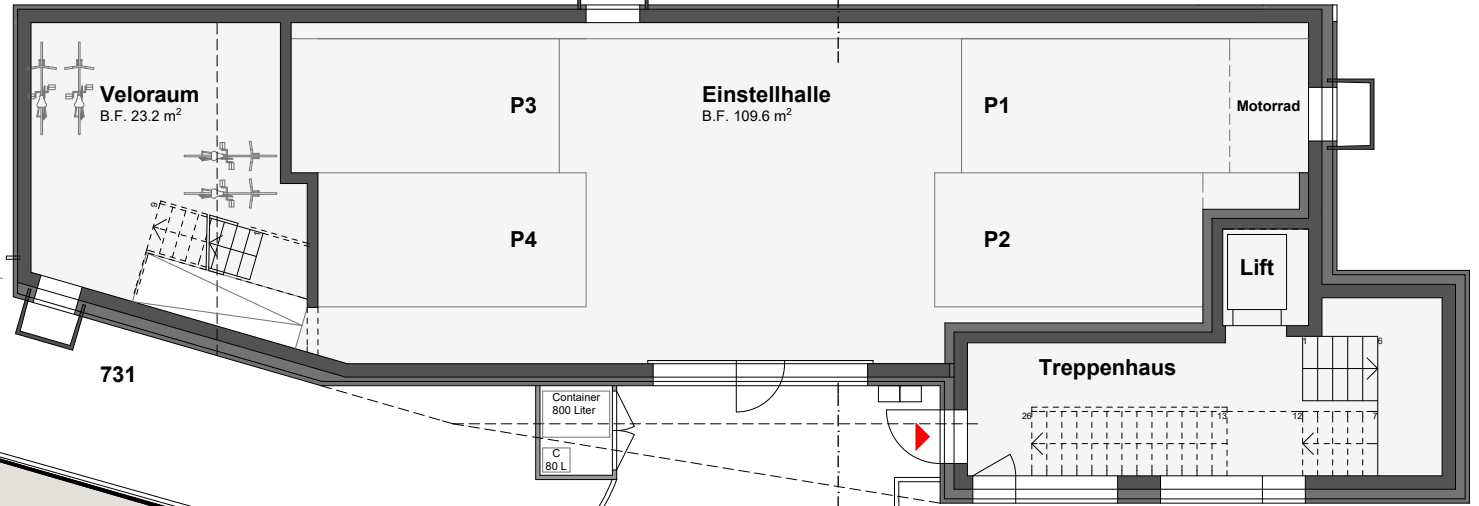
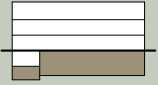
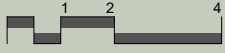
354

Wilhelmshöchi

192

438

404
1



Spittelgass

365

308

1. Untergeschoss

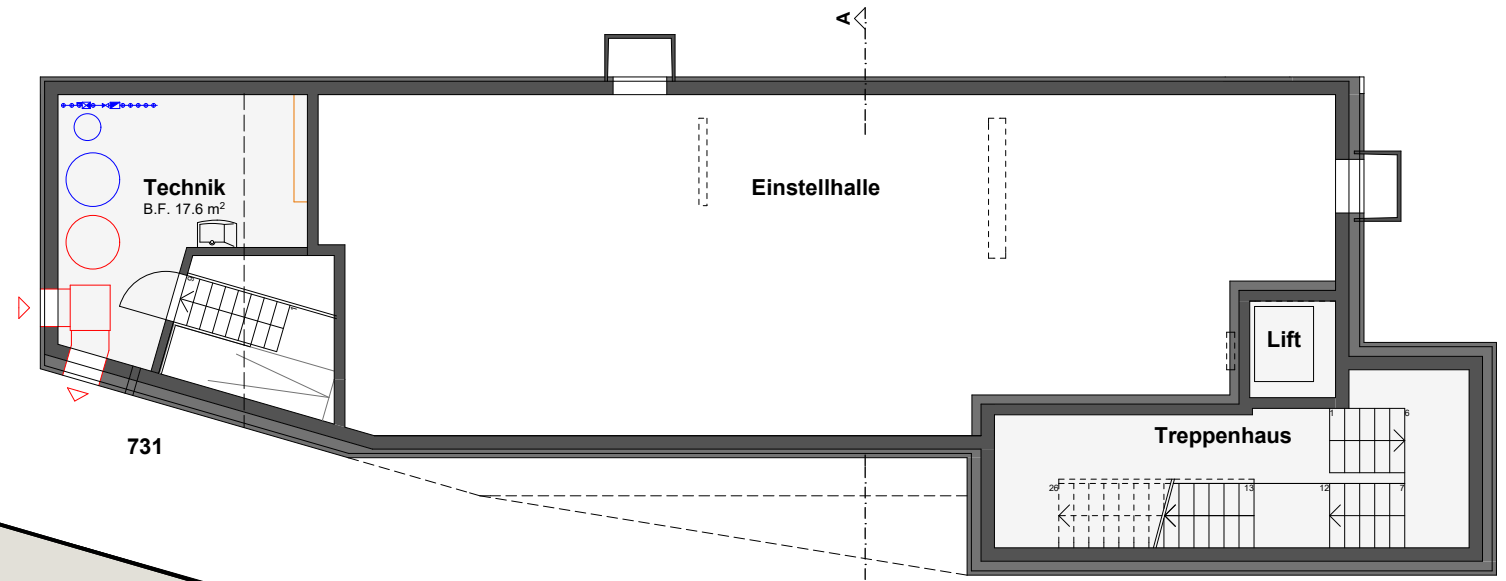
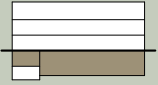
354

Wilhelmshöchi

192

438

404
1



731

Technik
B.F. 17.6 m²

Einstellhalle

Lift

Treppenhaus

Spittelgass

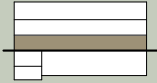
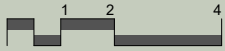
365

308

Erdgeschoss Wohnung 1.0

Zimmer	3 1/2
Etage	2
Wohnfläche Netto	111.3 m ²
Wohnfläche Brutto	116.0 m ²
Sitzplatzfläche gedeckt	20.3 m ²

Alle Masse sind gerundet.
Änderungen bleiben vorbehalten.



Wilhelmshöchi

192

438

404
1

Rasenfläche ca. 82 m²

Plattenfläche ca. 26 m²

Sitzplatz
B.F. 20.3 m²

Reduit
B.F. 2.5 m²

Du/ Wc
B.F. 5.6 m²

Bad
4.4 m²

Zimmer 2
B.F. 13.9 m²

K/ E/ W
B.F. 48.5 m²

Zimmer 1
B.F. 16.6 m²

Entrée
B.F. 17.3 m²

Red.
2.5 m²

Lift

Wo 1.0

Treppenhaus

Keller
B.F. 7.0 m²

731

Spittelgass

365

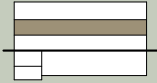
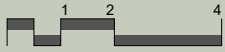
308

7

Obergeschoss Wohnung 2.0

Zimmer	3 1/2
Etage	3
Wohnfläche Netto	111.3 m ²
Wohnfläche Brutto	116.0 m ²
Balkonfläche	19.6 m ²

Alle Masse sind gerundet.
Änderungen bleiben vorbehalten.



Wilhelmshöchi

192

438

404
1

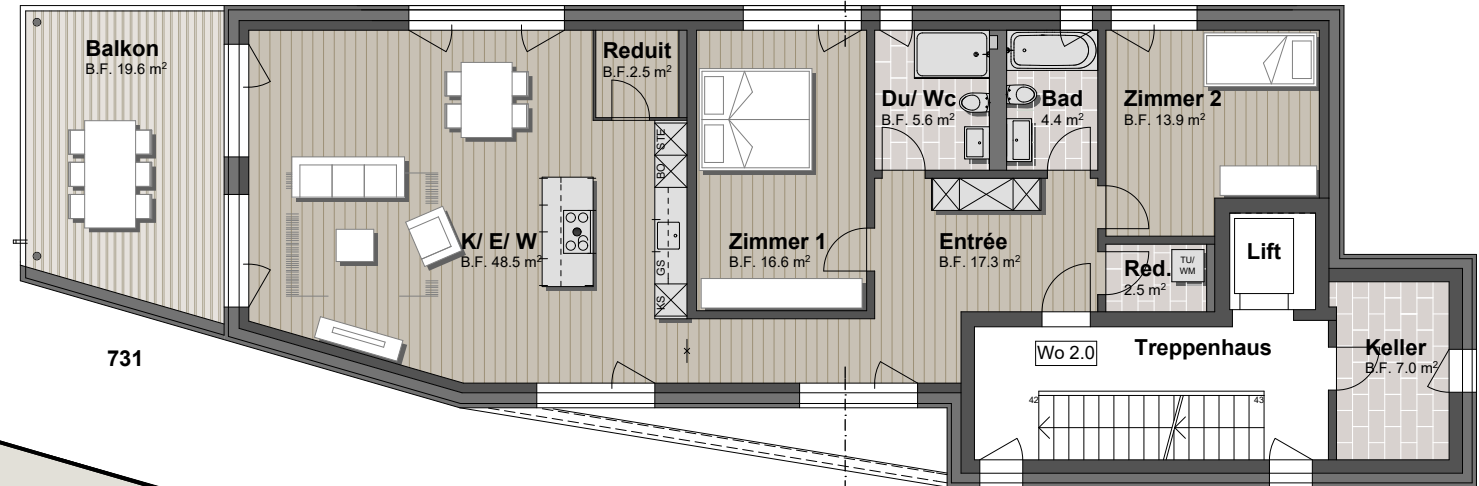
731

Spittelgass

365

308

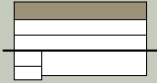
8



Attikageschoss Wohnung 3.0

Zimmer	3 1/2
Etage	4
Wohnfläche Netto	111.3 m ²
Wohnfläche Brutto	116.0 m ²
Balkonfläche	19.6 m ²

Alle Masse sind gerundet.
Änderungen bleiben vorbehalten.



Wilhelmshöchi

192

438

404
1

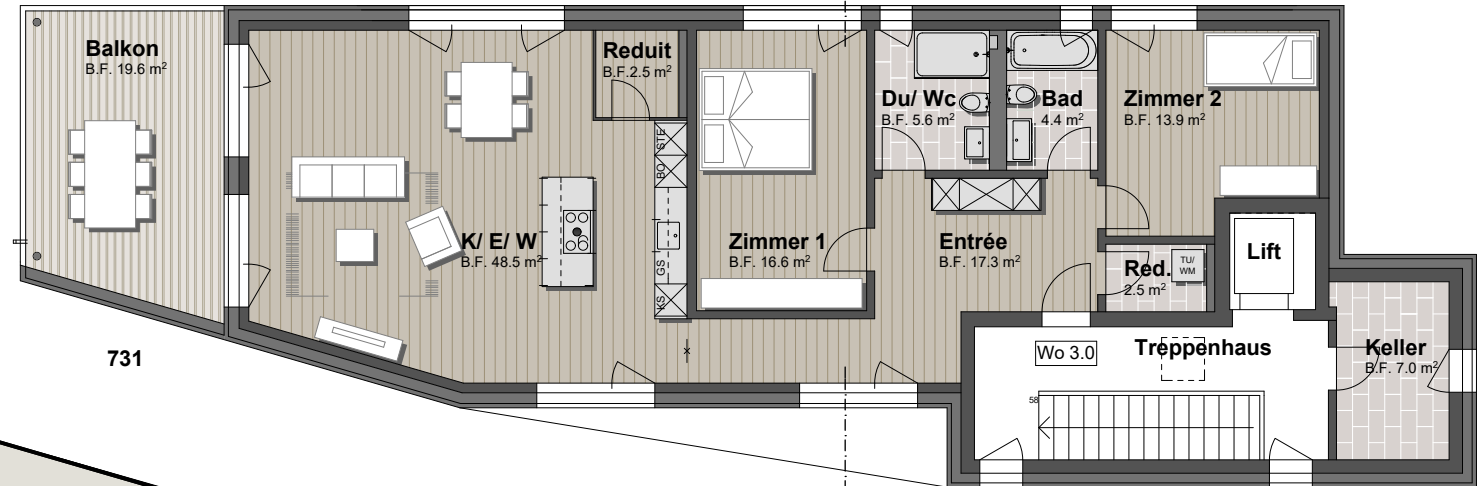
731

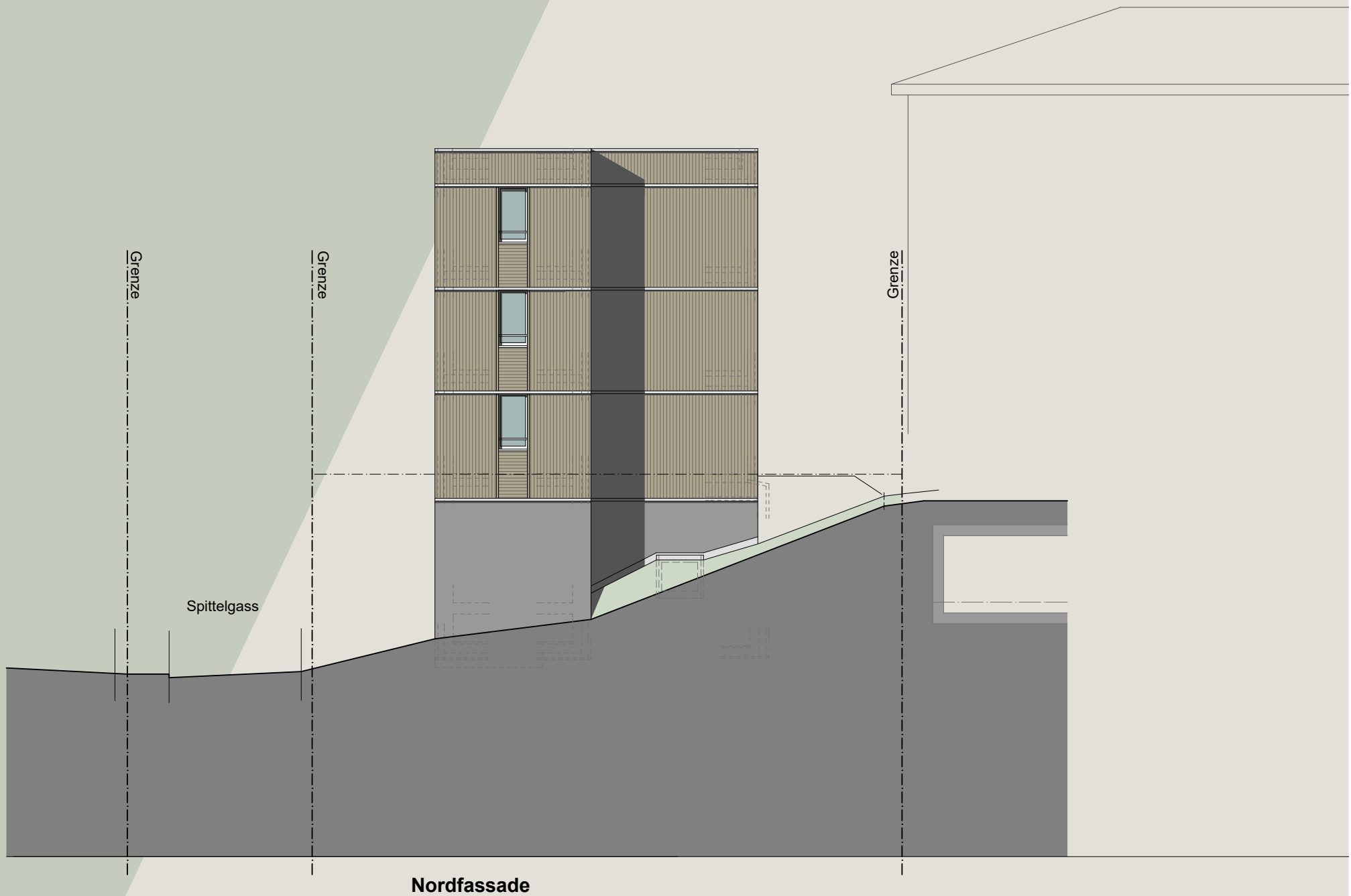
Spittelgass

365

308

9



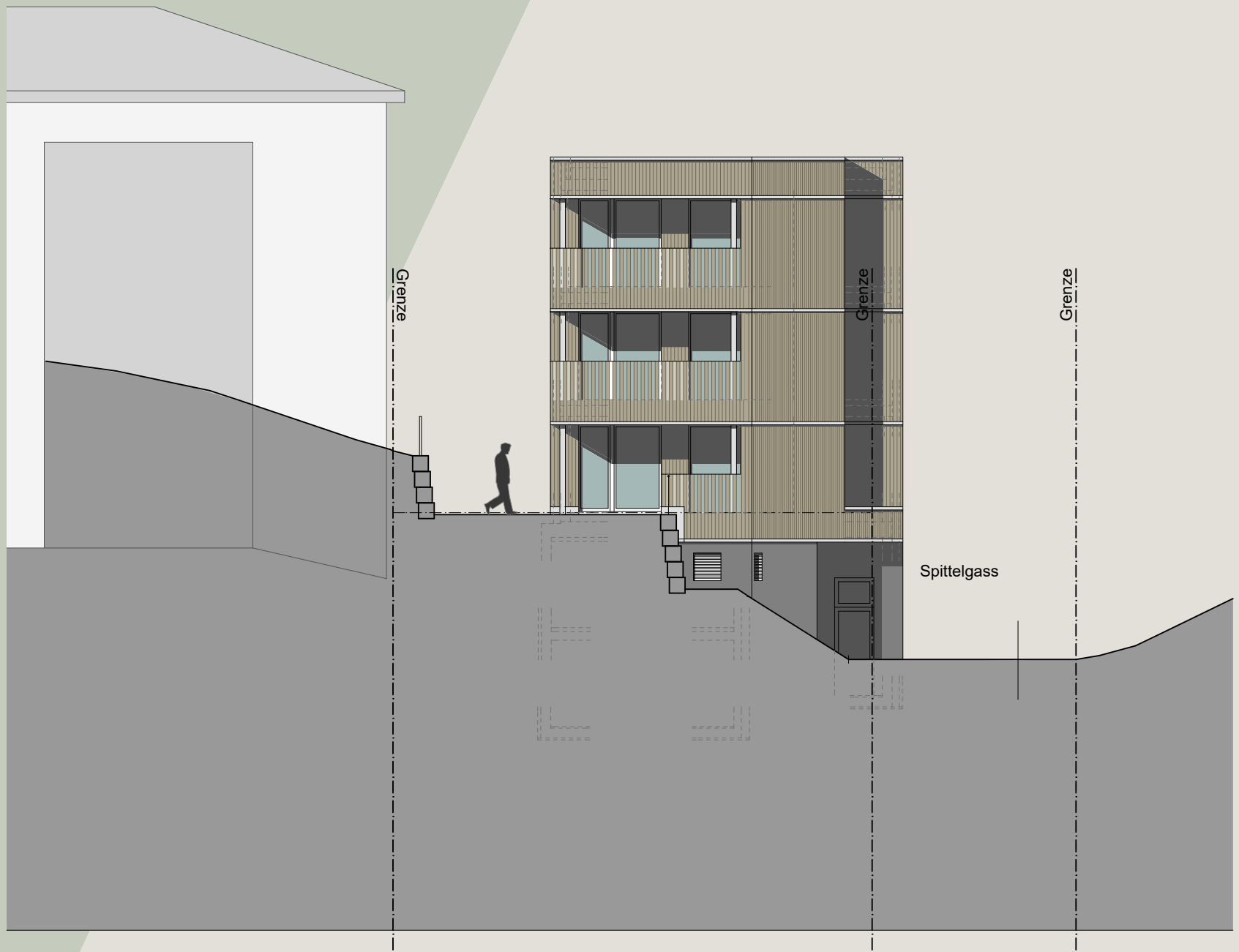




Grenze

Grenze

Ostfassade



Südfassade



Grenze

Grenze

Westfassade

Innenvisualisierung Küche/ Wohnen/ Essen



Innenvisualisierung Küche/ Wohnen/ Essen



Aussenvisualisierung Westfassade



Allgemeine Informationen zum Kauf

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee. Materialisierungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag festgehalten. Planänderungen und Korrekturen im Baubeschrieb, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind der detaillierte Baubeschrieb (Bestandteil Kaufvertrag) und die definitiven Ausführungspläne. Die in den Grundrissen eingezeichneten und im Baubeschrieb nicht erwähnten Einbauten sowie die Möblierung sind im Kaufpreis nicht inbegriffen und haben lediglich Vorschlagscharakter. Die statischen Berechnungen können noch geringfügigen Einfluss auf die Nettowohnfläche haben.

Kurz- Baubeschrieb

Änderungen bleiben vorbehalten. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Sollten bereits definierte Modell-Typen einzelner Geräte und Produkte zum Zeitpunkt der Bestellung nicht mehr erhältlich sein, sind Geräte gleichwertiger Qualität im Kaufpreis inbegriffen. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb kann durch Gründe behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Qualitätseinbussen zur Folge.

Im Kaufpreis der Wohnung inbegriffen

Enthalten sind die Baukosten gemäss detailliertem Baubeschrieb inklusive Keller auf dem gleichen Stockwerk sowie der Landanteil mit der Erschliessung, Baunebenkosten wie Baubewilligung, Anschlussgebühren etc..

Im Kaufpreis nicht inbegriffen

Die Mehrkosten bei Bestellungsänderungen sowie die dazugehörigen anteilmässigen Kosten wie Anschlussgebühren, Versicherungen und Honorare sind nicht enthalten.

Kaufkosten

Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen je zur Hälfte zu Lasten der Käufer und Verkäuferschaft. Die Kosten für Grundpfanderrichtung (Hypothek) gehen zu Lasten der Käuferschaft. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft getragen.

Reservationsvereinbarung

Ihre Traumwohnung ist für Sie reserviert, sobald Sie eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet und eine Anzahlung geleistet haben.

Zahlungsplan

Anzahlung bei Reservation CHF 60'000.-.
Zweite Teilzahlung 30 % bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.
Dritte Teilzahlung 20% bei Rohbau (oberste Betondecke betoniert).
Vierte Teilzahlung 30 % nach Einbau der Unterlagsböden.
Schlusszahlung Restbetrag vor Schlüsselübergabe.

Definition Wohnflächen

Wohnfläche Netto: Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 (sämtliche dem Wohnen dienenden Räume ohne Mauerflächen) inklusive Nebenräume innerhalb der Wohnung wie Reduit und Waschen.
Wohnfläche Brutto: Gesamte Geschossfläche innerhalb der Wohnung, inklusive Innenwände und Steigzonen aber exklusive Aussenwände.

Termine

Der Baubeginn ist im Sommer 2025 geplant. Bezug der Wohnungen ist voraussichtlich im Sommer/ Herbst 2026.

Käuferwünsche

Ausbau- und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassaden, allgemeine Räume, statische Wände oder die Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt, gerne berücksichtigt. Käuferwünsche und weitere Abweichungen vom Standardausbau werden nach Zeittarif SIA separat abgerechnet. Änderungen werden erst nach Bestätigung durch die Käuferschaft ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Hoher Ausbaustandard

Die Eigentumswohnungen weisen einen hohen Ausbaustandard aus. Für die Detailausführungen für Küche, Nasszellen, Schreinerarbeiten und Beleuchtung können zusätzliche Pläne und Beschriebe verlangt werden. Im Umfang ist ebenfalls eine Free-Cooling-Anlage enthalten.

Normen und Qualitätsvorschriften

Die einschlägigen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten und berücksichtigt. Insbesondere gilt SIA-Norm 118 «Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten», Ausgabe 1977/1991. Aufgeführte Fabrikate/Typen im Baubeschrieb sind als Beispiel genannt und können durch qualitativ und optisch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Farb- und Materialisierungskonzept der Gebäudehüllen und allgemeinen Bauteilen ist Sache des Erstellers, ebenso die Gestaltung der Umgebung.

Gesetzliche und behördliche Bestimmungen

Die Anforderungen des Baugesetzes und die Anforderungen der Baubewilligung sowie SUVA-Vorschriften, Lärmschutz etc. werden eingehalten.

Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz gilt SIA 181, Ausgabe 2006. Für den Aussenlärm (Luftschall, Körperschall) und den Innenlärm zwischen den Nutzungseinheiten (Luftschall, Trittschall, Körperschall, Geräusche haustechnischer Anlagen und fester Einrichtungen im Gebäude) werden nach dem neusten Stand der Technik Materialien verbaut.

Wärmeschutz

Massgebend für die Wärmeschutzmassnahmen sind die SIA-Norm 180, Ausgabe 2014 und 380/1, Ausgabe 2009, sowie die allfälligen Wärmedämmvorschriften der zuständigen Behörden.

Kurz- Baubeschrieb

201 Baugrubenaushub

Sämtliche notwendigen Erdarbeiten, Materiallieferungen inkl. Abtransport und Entsorgung des Erdmaterials.
Wandkiesfundationen bei Vorplätzen und Zufahrt.
Humusierungsarbeiten bei den Grünflächen.

211 Baumeisterarbeiten

Grundleitungen und Schächte.
Bodenplatten, Wände und Decken in armiertem Stahlbeton.
Kalksandstein- Mauerwerk im Untergeschoss.
Backstein- Mauerwerk in den Wohngeschossen oder nach Angabe Bauingenieur mittels Ortbetonwänden.
Fassadengerüst nach Suva- Vorschriften.

214 Montagebau in Holz

Vertikale, geschlossene Holzschalung mit gleichmässigen Breiten, sichtbare Befestigung und ab Werk vorvergraut. Unterkonstruktion aus Holz oder Aluprofilen mit Konsolen an Backstein oder Beton montiert.
Dämmung mit Mineralwolldämmung.
Die vertikale Holzschalung wird mit horizontalen geschossbändern unterteilt.
Leibungen, Sturz und wo notwendig Fensterbank mit einbrennlackierten Metallzargen.

221 Fenster, Aussentüre, Tore

Holzmetall- Fenster mit Isolierglas 3- fach, (U-Wert Glas ca. 0.7 W/m²K).
Pro Raum mindestens ein Flügel zum Kippen.
Aussentüre beim Haupteingang mit isolierten Aluprofilen.
Türflügel aus System- Sandwichblatt mit Dämmung und Alu- Einlage.
Garagen- Kipptor aus Metallrahmen und Füllung mit offenen Metallgittern, feuerverzinkt inkl. Servicetüre. Pro Wohnung 2 Handsender inklusive.

222 Spenglerarbeiten

Dachrand und Brüstungsabdeckungen mit Chromstahlabdeckungen.
Keine Blitzschutzanlage vorgesehen.

224 Flachdächer

Bituminöse Wassersperrschicht bei allen Sitzplätzen und Balkonen.
Dämmschicht nach Energienachweis.
Extensive Dachbegrünung bei allen nicht begehbaren Flachdächern.
Oblicht im Treppenhaus Attikageschoss.

225 Fugendichtungen

Alle notwendigen Fugen aussen bei Fassade, Brüstungen und dgl., innen bei Küche, Boden- und Wandplattenbelägen.
Spezielle Feuchtigkeitsabdichtung bei Betonwände im Bereich des Treppenhauses unter Terrain in Dichtigkeitsklasse 1.

226 Aussenwärmedämmung

Verputzte Aussenwärmedämmung EPS 2x gestrichen im Untergeschoss.
Dämmstärke nach Energienachweis.
Fensterbänke mit Putzbord aus vorgefertigten Glasfaserbeton- Elementen.

228 Äussere Abschlüsse (Storen)

Vertikalstoffstore ZIP mit Motorantrieb bei sämtlichen Fenstern in der Wohnung.

230 Elektroanlage

Hausanschluss für Strom, Telefon und TV.
Anschliessen der allgemeinen Hausinfrastruktur wie Lift, Heizung und Warmwasser.
Standardausbau für Beleuchtung in allen Kellerräumen, Treppenhaus und Aussenbeleuchtung.
Energiezähler für jede Wohneinheit.
Jeder Raum mit Deckenanschluss, Schalter und genügend 3- fach Steckdosen.
2 Ausgebaute Multimedia- Anschlüsse pro Wohnung.
Alle Zimmer mit Leerrohr (Reserve) vorbereitet für Multimedia.
Einbauleuchten in Küche, Wc, Badzimmer und Entrée.
Leuchten im Aussenbereich, Balkon und Terrasse sind im Grundausbau enthalten.
Technische Leuchten in Nebenräumen wie Reduit, Keller, Abstellraum, Waschraum sind enthalten.
In jeder Wohnung wird eine Gegensprechstation mit Video und Türöffner- Funktion montiert.
Leerrohre in Einstellhalle für allfällige Elektro Ladestationen vorgesehen.

231 Photovoltaik- Anlage

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert.
Die überschüssige Energie wird in das Netz des Elektrizitätswerk gespiesen und vergütet.

240 Heizungsanlage

Wärmeezeugung mittels Luft/ Wasser- Wärmepumpe im Technikraum
Wärmeverteilung mittels Niedertemperatur- Fussbodenheizung.
Regulierung durch aussentemperaturabhängige Vorlauf Regulierung.
Regulierung durch Raumthermostate in den Zimmern und Wohn-/ Essküche und Nasszellen.
Untergeschoss sowie Veloraum und Technikraum sowie die Kellerräume auf den Stockwerken sind nicht beheizt.
Freecooling- System über die Bodenheizung in den Wohnungen.

244 Lüftungsanlagen

Es wird keine kontrollierte Wohnungslüftung installiert.

- 250 Sanitäranlagen**
 Warm- und Kaltwasserinstallationen in PEX- Kunststoffrohren.
 Abwasserrohrleitungen werden in GEBERIT Rohren erstellt, wo nötig mit Dämmung.
 Notwendige Ventile, Druckreduzierventile, Feinfilter, Verteilbatterie etc.
 Zentraler Boiler im Technikraum.
 Abrechnung gemäss Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser.
 Sämtliche Apparate Standard weiss.
 Unterbaumöbel in Bad und Du/ Wc sind in der Sanitärliste enthalten.
 Pro Wohneinheit eine Waschmaschine und Tumbler inkl. Montage.
 Pro Wohneinheit ein frostsicherem Aussenwasserhahn.
- 258 Kücheneinrichtungen**
 Küche mit allen gängigen Apparaturen, Möbel in Kunstharz und Arbeitsfläche in Granit.
 Küchenapparate V- Zug.
 Einteilung gemäss den Grundrissplänen.
 Küchen inklusive Glasrückwand.
 Bei den Oberbauten inkl. LED Beleuchtung.
- 261 Aufzugsanlage**
 Liftanlage vom UG bis zum Attikageschoss.
 Personenaufzug mit elektromechanischem Antrieb.
 Kabinenmasse: Breite 1.10 m / Tiefe 1.40 m (Rollstuhlgängig)
 Innenauskleidung der Kabine in Kunstharz und einem Spiegel.
- 271 Gipserarbeiten**
 Weissputz auf allen Betondecken in den Wohnungen.
 Grundputz und Abrieb 1.5 mm an allen Wänden im Wohnbereich.
 Grundputz zur Aufnahme von Plattenbelägen in Du/ Wc, Badzimmer und Schranknischen und Küche.
 Grundputz und Abrieb 1.5 mm auf Betondecken und Wänden im Treppenhaus.
- 272 Metallbauarbeiten**
 Briefkastenanlage nach Norm.
 Integrierte Sonnerie, Gegensprechanlage und Kamera.
 Handlauf in Chromnickelstahl im Treppenhaus.
- 273 Schreinerarbeiten und Innentüren**
 Wohnungseingangstüren mit Stahlzargen, Türblatt Kunstharz belegt, überfäلت einschlagend. Türspion, Sicherheitszylinder, 3- Punkte Verriegelung, umlaufende Gummidichtung, Schall- und Brandschutzanforderungen.
 Innentüren mit Stahlzargen und dreiseitig umlaufender Gummidichtung.
 Türblatt glatt, Vollspan Kunstharz beschichtet, Stumpf einschlagend.
 Garderobenschränke gemäss Plangrundlagen pro Wohneinheit.
 Möbel in Kunstharz Werkbeschichtet.
- 275 Schliessanlage**
 Kaba- oder Keso Schliesssystem mit registrierten Sicherheitszylindern.
 Wohnungen, Einstellhalle, Keller und Briefkasten.
 Total 6 Schlüssel pro Wohnung.
- 281 Unterlagsböden**
 Hartbetonbelag im Gefälle in der Einstellhalle.
 Zementüberzug 30 mm in den Nebenräumen.
 Zementunterlagsboden 80 mm mit Bodenheizung, Stellstreifen und Wärme- und Trittschalldämmung in den Wohnungen.
- 281 Bodenbeläge**
 Nach individueller Auswahl Käuferschaft, Budget Fr. 120.-/m2 inkl.
 Vorarbeiten Untergrund, Verlegen der Bodenbeläge inkl. allen Zuschlägen und Sockelleisten.
 Parkett in den Wohnbereichen.
 Feinsteinzeugplatten als Bodenbelag in den Nasszellen.
 Keramischer Wandplattenbelag in den Nasszellen.

 Sitzplatz mit Feinsteinzeugplatten in Splitt verlegt und Balkone mit Holzrost auf Stelzlager.
 Treppenhaus mit Kugelgarn oder Feinsteinzeugplatten.
- 285 Malerarbeiten**
 Wandabrieb und Weissputz in den Wohnungen mit 2 Anstrichen in Dispersion, weiss.
 Stahlzargen Türen mit 2 Anstrichen in Kunstharz, weiss.
 Wand- und Deckenabrieb im Treppenhaus mit 2 Anstrichen in Dispersion, weiss.
 Einstellhallenwände weiss gestrichen.
 Kellerräume ohne Anstrich.
- 287 Gebäudereinigung**
 Grobreinigung vor Beginn der Innenausbau- Arbeiten.
 Absäuren aller Feinsteinzeug- Beläge.
 Komplettes Reinigen der Wohnungen vor Wohnungsübergabe.
- 400 Umgebungsarbeiten**
 Granitblockwurf gemäss Umgebungsplan.
 Aussenplätze, Parkplatz, Einstellhallenzufahrt, Hauseingang mit sickerfähigem Bodenbelag.
 Fusswege mit Gehwegplatten oder Verbundsteinen, Entwässerung über die Schulter.
 Pflanzlieferung, Pflanzarbeit, Rasen.
 Einfriedung gemäss Umgebungsplan.
 Aussenleuchten sowie nötige Installationen.
 Budget für die Ausrüstung des Hauswartes.