

KURZBAUBESCHRIEB VERKAUF

22028-BITH – Neubau Reiheneinfamilienhaus Therwilerstrasse 32, 4105 Biel-Benken BL



Objekt	22028-BITH Neubau Reiheneinfamilienhaus mit 5 Einheiten Therwilerstrasse 32 4105 Biel-Benken
Käuferschaft	Reiheneinfamilienhaus A / B / C / D / E
Verkäuferschaft	Cresinvest AG Gründligasse 26a 6460 Altdorf
Totalunternehmung	CAS Realisierung AG Am Mattenhof 2D 6010 Kriens
Architekt	CAS Architektur AG Am Mattenhof 2D 6010 Kriens
Verkauf / Makler	bfi ag - büro für immobilien Lindenmatt 10 6343 Rotkreuz
Ort, Datum	Kriens, 05.03.2024 / MaH

Projektbeschreibung / Kurzbaubeschrieb Verkauf

Ökologisches Bauen

Die Reiheneinfamilienhäuser werden in Holzbauweise erstellt. Den Betonanteil der Gebäude halten wir so klein wie möglich. Nur das Untergeschoss wird als Massivbau in Beton ausgeführt. Ab dem Erdgeschoss-Boden wird das gesamte Haus in Holzelementbau erstellt. Mit einer intelligenten Architektur, vorausschauender Planung und mit einer sorgfältigen Materialauswahl streben wir die Anforderung an Minergie ECO an. Alle tragenden Bauteile (Ständer, Rippen, Balkenlage) sowie die Aussenschalungen werden mit biozid-freiem Holz aus dem Alpenraum ausgeführt. Die Bauteile werden zum grössten Teil mechanisch befestigt.

Ökonomisches Bauen

Die fünf Einheiten des Reihenhauses bestehen grundsätzlich aus gleichen, vorgefertigten Holzelementen. Durch die Vorfabrikation in der Werkhalle können die Wände, die Decken sowie das Dach während den Baumeisterarbeiten parallel produziert werden. Im geschützten Werk werden die Bauteile präzise zusammengebaut und auf Pritschen verladen. Mit LKW's werden die Bauelemente "Just in Time" auf die Baustelle geliefert. Dank der hohen Vorfabrikationsstufe werden die Baustellenzeiten sowie die Lärmemissionen reduziert. Nach dem Aufrichten kann mit dem Innenausbau gestartet werden.

Fassadengestaltung – Farb- und Materialkonzept

Die farbbehandelten Bretter, in verschiedenen Breiten, werden vertikal verlegt. Die Fenster und die Metallzargen erhalten eine einbrennlackierte Oberflächenbehandlung. Es entsteht ein spannungsvolles und dennoch ruhiges Fassadenbild, welches gleichzeitig die Nachhaltigkeit dieser Siedlung aufgezeigt.

Grundrissorganisation

Das Erdgeschoss beinhaltet die Räume des Tagesaufenthaltes mit einem grosszügigen, unbeheizten Wintergarten. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich die Schlafzimmer und die Bad- und Duschräume, im Untergeschoss ein Hobbyraum, ein Keller, ein Waschraum und der Technikraum.

Umgebungsgestaltung

Die Gebäude fügen sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein. Fahrbereiche werden in Asphalt erstellt, Hauszugänge und Besucherparkplätze in Betonverbundsteinen. Es werden ausschliesslich einheimische Gehölzer und Sträucher gepflanzt. Zwischen Wintergarten und Pergola wird Rasen angesät, die übrigen Flächen werden Blumenwiesen. Östlich und südlich wird die Überbauung mit einem einfachen Zaun abgegrenzt. Beim Hauptdach, der Wintergartenverglasung und dem Garagendach wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in die öffentliche Meteorwasserleitung eingeleitet. Im Gartenbereich Süd wird pro Einheit eine Pergola als erweiterter Nutzbereich erstellt. Die Pergola wird in Holz ausgeführt mit einem Boden in Kiessplitt.

Garage

Garagegebäude in Beton und Kalksandstein. Dachkonstruktion in Holz mit Ziegeleindeckung. Ganzes Gebäude ungedämmt. Pro Einheit eine Doppelgarage mit einem automatischen Sektionaltor (inkl. Servicetüre) und zwei Handsender.

Wintergarten

Südseitig als Wohnraumerweiterung ist ein unbeheizter Wintergarten als Verbindung zum Aussenraum geplant. Die Fronten können geöffnet werden und es entsteht ein zusätzlicher, nutzbarer Wohnraum, auch während den kälteren Jahreszeiten.

Pergola

Im Gartenbereich wird eine ungedeckte Pergola erstellt. Diese kann mit Reben oder anderen Pflanzen begrünt bzw. überdacht werden. Somit entsteht ein mediterraner Aussenraum.

Technik / Elektro

PVA

Photovoltaikanlage auf dem Dach jedes Hauses und der Garagen, Leistung ungefähr 8 kWp, Wechselrichter im Technikraum, Batteriespeicher als Option erhältlich.

Um den Eigenverbrauch zu erhöhen, ist ein Energiemanager im Einsatz. Der Solarmanager misst den Energiefluss und steuert die Wärmepumpe via SG-Ready Schnittstelle. Zusätzlich wird die Ladestation optimiert angesteuert (siehe E-Mobility). Die Kurve der Stromproduktion und des Verbrauchs ist via Handy-App visualisiert. Es werden auch Statistiken angezeigt.

Elektroinstallationen

Es werden nur LED-Leuchten installiert. Sämtliche Lichtinstallationen sind mit Fehlerstrom-Schutzschalter (RCD) geschützt. Alle Lichtinstallationen inklusive Zubehör wie Schalter, Steckdosen, Abzweigdosen, Rohre und Installationsmaterial werden gemäss Apparateplan installiert. Die Installationen entsprechen bezüglich Ausführung und Auswahl der Art des entsprechenden Raumes (trocken, spritzwassersicher, nass, zusätzlicher mechanischer Schutz). In den Räumen im Untergeschoss werden die Installationen Aufputz ausgeführt. Ansonsten sind die Apparate (Schalter, Steckdosen, Rohre, ...) Unterputz installiert, im Aussenbereich in NUP-Ausführung (spritzwassergeschützt). Das Licht beim Hauseingang aussen wird mittels Bewegungsmelder mit einer Nachlaufzeit ein- bzw. ausgeschaltet. Multiverteilung sternförmig, in den Haupträumen ausgerüstet, in den übrigen Räumen Leerrohre. Die Gebäude sind via Glasfaserkabel erschlossen.

E-Mobility Installationen

In jeder Garage ist die Grundinstallation für eine Wallbox installiert. Die Wallbox kann via Ethernet-Kabel ins hauseigene LAN-Netzwerk integriert werden. So kann diese via Solarmanager optimiert angesteuert werden.

Heizung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdsonden-Wärmepumpe pro Haus autonom. Diese wird primär mit der Photovoltaikanlage betrieben. Die Wärmeverteilung erfolgt via Bodenheizung und Einzelraumregulierung durch Raumthermostaten. In der Wärmepumpe ist ein Freecooling integriert. So kann über die Bodenheizung 2 bis 3 Grad Celsius gekühlt werden. Die Raumthermostaten verfügen über eine Umschaltung Heizen/Kühlen.

Lüftung

Es wird keine kontrollierte Lüftung erstellt. Im Untergeschoss ist eine mechanische Lüftung mit Zu- und Fortluft eingebaut. Es wird eine Fortluftanlage für die Nasszellen erstellt.

Sanitär

WC EG	WC, Waschtisch, aus weissem Keramik, Spiegel mit integrierter Beleuchtung
Bad/Dusche	Badewanne, Duschwanne, WC und Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung und Steckdose
Waschen UG	Glas-Duschtrennwände in Dusche in ESG-Float 8 mm, Kanten poliert Waschmaschine und Tumbler gemäss Liste Electrolux vom 25.10.2023 Spültrog in Kunststoff mit Siphon, Batterie mit Kalt- und Warmwasseranschluss Hängevorrichtung
Umgebung	Gartenventile frostsicher, 2 St. pro REFH

Ausbau

Küchen

Fronten Kunstharz, Farbe nach Wahl, Abdeckung Naturstein Preisklasse 3. Innenausführung Kunstharz weiss beschichtet. Auszüge mit Tandembox Vollauszug weiss, übrige mit Türe. Slow-Motion-Auszüge mit CNS Schienengriffen. Apparate-Definition Basis Elektrolux; Backofen, Kombi-Steamer, Induktions-Kochfeld mit integriertem Dampfzug und Aktivkohlefilter, Kühlschrank mit sep. Gefrierschrank, Geschirrspüler, Edelstahlbecken von unten montiert, Spülmischer. Farb- und Materialauswahl anhand Standardkollektion Küchenbauer.

Aussentüre

Wärmegeämmte Holzrahmentüre mit Seitenverglasung, Zylinderschloss mit Dreipunkt-Sicherheitsverriegelung, Spion.

Fenster in Holzmetall

Fenster im Erdgeschoss mit Einbruchschutz RCN1 (mehrere Hinterhaken und verriegelbare Fenstergriffe), Glas als Dreifachisolierglas, pro Raum ein Dreh-Kippbeschlag, Hebeschiebetüre zu Wintergarten.

Schreinerarbeiten

Garderobe bei Eingang raumhoch, geschlossene Türfront, Kunstharz, Kleiderstange und 5 Tablare. Schrank im Bad OG raumhoch, geschlossene Schrankfront mit integriertem Bodenheizungsverteiler.

Dachfenster

Elektrisch öffnenbare Dachflächenfenster, im Zimmer mit innerer Verdunkelung.

Storen/Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Raff-Lamellenstoren bei allen Fenstern (exkl. Hobbyraum UG). Pro Haus eine elektrisch betriebene Markise auf dem Dach des Wintergartens.

Schliessanlage

Schliessanlage mechanisch passend für Hauseingangstüre, Garage und Briefkästen. Pro Haus 5 Schlüssel Typ KABA, KESO oder ähnlich.

Gipserarbeiten

Decken in den Nasszellen mit Weissputz (Q3), weiss gestrichen. Wände Abrieb 1.0 mm, weiss gestrichen. Vorhangschiene bei jedem Fenster jeweils 2-läufig, sichtbar, auf Holzdecken montiert.

Innentüren

Im Untergeschoss als Metallzargentüren, im Erd- bis Obergeschoss als Holztüren (Futter und Verkleidung), mit Zimmerschloss.

Bodenbeläge

Untergeschoss mit Zementüberzug im Verbund und Anstrich.

Wohn-, Schlaf- und Küchenbereiche in hochwertigem Parket, Nasszellen mit keramischen Platten nach Auswahl Käufer. Treppe vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss mit Parkett belegt.