

NEUBAU
EIGENTUMSWOHNUNGEN

TRÜMLERESTRASSE 26 3126 KAUFENDORF



Krethlow
Immobilien

WOHNEN
IN KAUFENDORF





NEUBAU

Eigentumswohnungen
Trümlerstrasse 26
Parzelle 162
3126 Kaufdorf
4.5 Zimmer Wohnungen
3.5 Zimmer Wohnungen
Einstellhalle

Baubewilligung 10.5.2023
Baubeginn Frühling 2024
Bezug Frühsommer 2025

Verkauf



Krethlow
Immobilien
Krethlow Immobilien AG
Marktgasse 45
3011 Bern
Tel. 031 312 11 06
verkauf@krethlow.ch
www.krethlow.ch

Architektur

mösching architektur ag
Bernstrasse 42
3125 Toffen
Tel. 031 331 43 40
architektur@moesching.ch
www.moesching.ch



INHALT

Einleitung	4
Lageplan	5
Kaufdorf	6
Bauvorhaben	8
Umgebungsplan	9
Grundrisspläne	10
Fassade	15
Baubeschrieb	17
Impressionen	21
Verkaufspreis	23
Besichtigung	24

EINLEITUNG

Die Eigentümer der gut gelegenen Baulandparzelle in Kaufdorf, welche diesem Projekt das Land zur Realisation geben, haben sich im Herbst 2022 entschieden, auf ihrem Grundstück ein Projekt zu realisieren. Dabei ging es den Eigentümern nicht darum Ihr Land einfach gewinnmaximierend am Markt zu verkaufen, sondern ein tolles Projekt, einen spannenden Bau, mitzugestalten und zu begleiten.

Nach einer intensiven Phase der Prüfung verschiedener kompetenter Partner zur Projektierung und Realisation haben sich die Eigentümer dafür entschlossen mit dem lokal und regional bestens bekannten Architekturbüro Mösching Architektur AG zusammen zu arbeiten.

Das Büro wurde 1981 von Urs P. Mösching gegründet, heute von Dirk P. Mösching dipl. Architekt FH geleitet und hat mittlerweile über 40 Jahre Erfahrung im Bereich Neu- und Umbauten aller Art.

Gerade im Gürbental ist die Qualität und Nachhaltigkeit der Planung und Realisation des Architekturbüros Mösching weitem bekannt.

Bei der Planung des Hauses waren neben der ansprechenden Architektur, die Qualität der Bauweise und Baustoffe, wie auch Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zentrale Punkte.

Eine Photovoltaikanlage, die Wärmeerzeugung über Erdsonde und lichtdurchflutete Räume helfen mit, diese Ziele zu erreichen.

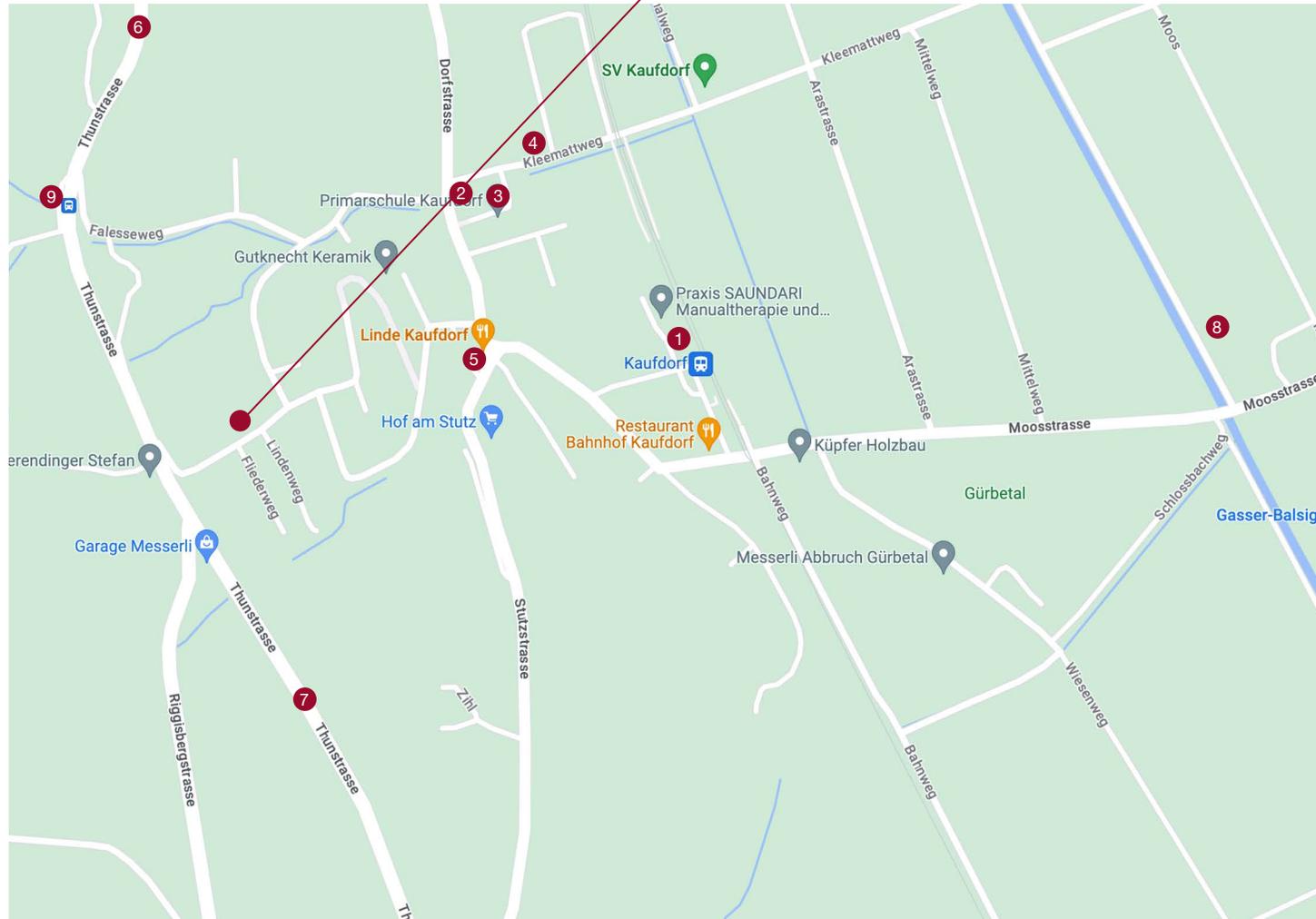
Die Minergie Zertifizierung als Grant für ein angenehmes Raumklima hilft zudem die Unterhalts- und Betriebskosten zu reduzieren.

Alle Projektbeteiligten freuen sich darauf Ihr neues Zuhause zu realisieren und wo immer möglich auch Ihren individuellen Wünschen nachzukommen.

Wir freuen uns auf Sie!

LAGEPLAN

Trümlerestrasse 26
3126 Kaufdorf



- 1 Bahnhof Kaufdorf** 750 m
- 2 Gemeindeverwaltung** 650 m
- 3 Kindergarten und Primarschule** 600 m
- 4 Spielgruppe** 650 m
- 5 Dorfladen** 500 m
- 6 Richtung Bern**
- 7 Richtung Thun**
- 8 Gürbe** 900 m
- 9 Postautohaltestelle** 450 m

KAUFDORF



Kaufdorf liegt im Gürbetal genau in der Mitte zwischen Bern und Thun, jeweils etwa 16 Kilometer von beiden Stadtzentren entfernt.

Das Tal, grösstenteils zum Naturpark Gantrisch gehörend, ist von herausragender Schönheit mit wunderbaren Aussichten von den beiden angrenzenden Bergen Längen- und Belpberg aus. Mit seiner schönen, breiten Form, und seiner Ausrichtung, welche parallel zum Aaretal verläuft hinterlässt es einen bleibenden Eindruck. Es besticht auch kulturell mit seinem ländlich-bäuerlichem Charakter. In den Höhen: Natur pur! Ein wunderbares Erholungsgebiet.

Ein Leben wie in den Ferien.

Dem Wasser aus Gutenbrünnen, einem Teil der Gemeinde Kaufdorf, wurde in der Geschichte heilende Wirkung nachgesagt und das Dorf erlangte deswegen Berühmtheit.

Kaufdorf zählt um die 1100 Einwohner (Stand 2022) auf einer Fläche von 2,1 km², auf 560 m ü. M. Es ist verkehrstechnisch sehr gut gelegen. Durch die BLS

S-Bahnlinien S4 und S44 erschlossen. Ab Bern und Thun fährt alle 30 min eine Bahn Richtung Kaufdorf. Ab Kaufdorf geht's alle 30 min in Richtung Thun und Bern. Jeweils mit einer Fahrtzeit von zirka 18 min. Eine Postautoverbindung gibt es nach Wichtrach, Toffen und Riggisberg.

Zur Autobahn Einfahrt Rubigen kann mit 16 Minuten Fahrzeit gerechnet werden. Zur Einfahrt in Kiesen geht's in 12 Minuten.

Eine Spielgruppe, ein Kindergarten und eine Primarschule gibt es im Dorf selber. Die Real- und Sekundarschule befindet sich in Toffen.

In Kaufdorf befinden sich ein Dorfladen mit Postagentur, ein Coiffeursalon, 2 Restaurants, ein Treuhandbüro, und diverse Handwerksbetriebe.

Eine grössere Auswahl an Geschäften gibt es in Belp und Riggisberg, welche in nur wenigen Minuten per Bahn, Postauto oder Auto erreichbar sind.



BAUVORHABEN

Das bewilligte Bauprojekt hat die in der Planung gesetzten Ziele erreicht.

Ein Mehrfamilienhaus, welches den natürlichen Bedürfnissen des modernen Wohnens Rechnung trägt. Wohnkomfort, nachhaltiges qualitatives Bauen mit einem Augenmerk auf tiefe Unterhalts- und Betriebskosten.

Das Gebäude fügt sich bestens in die bestehende Umgebung ein und hat durch die erhöhte Lage in Kaufdorf und die gute Aussicht des Hauses eine gute Besonnung und Aussicht.

Es werden 7 Wohnungen mit hoher Wohnqualität erstellt. Die Komfortlüftung, welche Bestandteil des Minergie Standards ist, liefert staubfreie und pollenreduzierte Frischluft. In der kalten Jahreszeit einzieht das Lüftungsgerät der Abluft die Wärme und überträgt diese an die einströmende Frischluft.

Die sechs 4.5 Zimmer-Wohnungen und die 3.5 Zimmer-Wohnung verfügen alle über einen Balkon oder Gartensitzplatz. Die zwei Wohnungen auf Level 4 verfügen zusätzlich über eine Galerie. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von mind. 109 m² (HNF). Alle

Wohnungen, Kellerräume und die Einstellhalle sind per Lift erreichbar.

Durch die südliche Aussichtung des Gebäudes werden die Wohnungen optimal mit Licht durchflutet. Die sonnigen Balkone bestehen aus einer Beton Glaskonstruktion.

Das Gebäude ist eine Massivkonstruktion, d.h. mit Betondecken und Backsteinwänden. Die Trennwände zwischen den Wohnungen und dem Treppenhaus sind doppelwandig aus Backstein mit dazwischenliegender Isolationsschicht. Die Aussenwände bestehen aus Backstein mit aussenliegender Wärmedämmung. Innen sind alle Wände verputzt. Die SIA Schallschutz-Normen werden gut erfüllt.

Dank der sehr guten Wärmedämmung, den hochwertigen Fenstern und elektrischen Geräten sowie die Nutzung der Sonnenenergie durch die Photovoltaikanlage können die Strom- und Heizkosten tief gehalten werden.

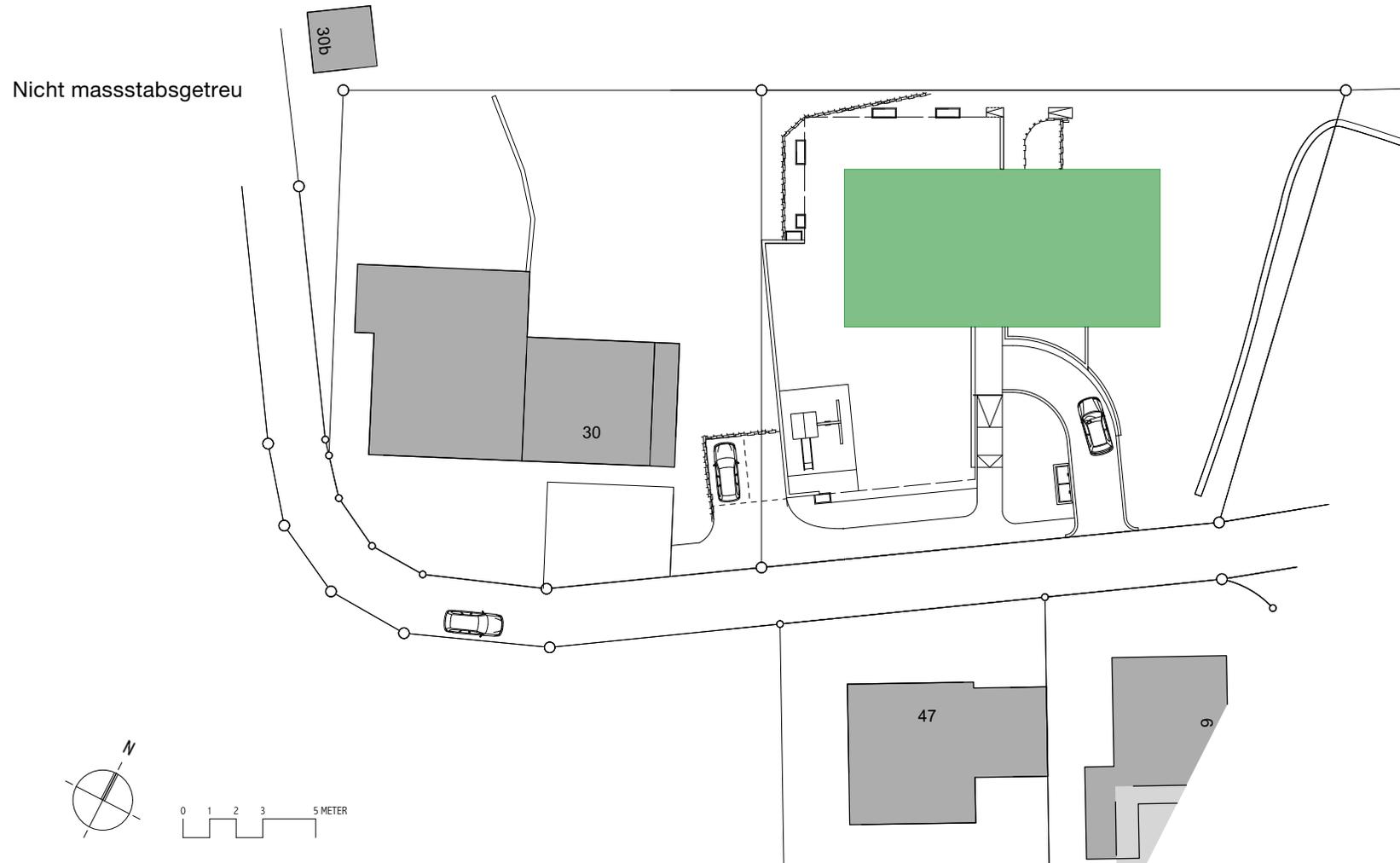
Die Photovoltaikanlage leistet einen guten Beitrag an Energie, so dass der jährliche Stromeinkauf

wesentlich reduziert werden kann. Geheizt wird mittels Wärmepumpe.

Wo immer möglich wurden ökologische Produkte ausgewählt.

Wir sind überzeugt, dass durch das grosse Engagement aller Beteiligten und bisher geleistete Arbeit das Haus an der Trümlerestrasse alle Voraussetzungen für weitsichtiges Planen erfüllt zu haben und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

UMGEBUNGSPLAN



GRUNDRISSPLÄNE

Wohnung Nr. 1 Level 1 4.5-Zimmer-Wohnung mit Garten

BGF 134 m²

NWF 113 m²

HNF Wohnung 109 m²

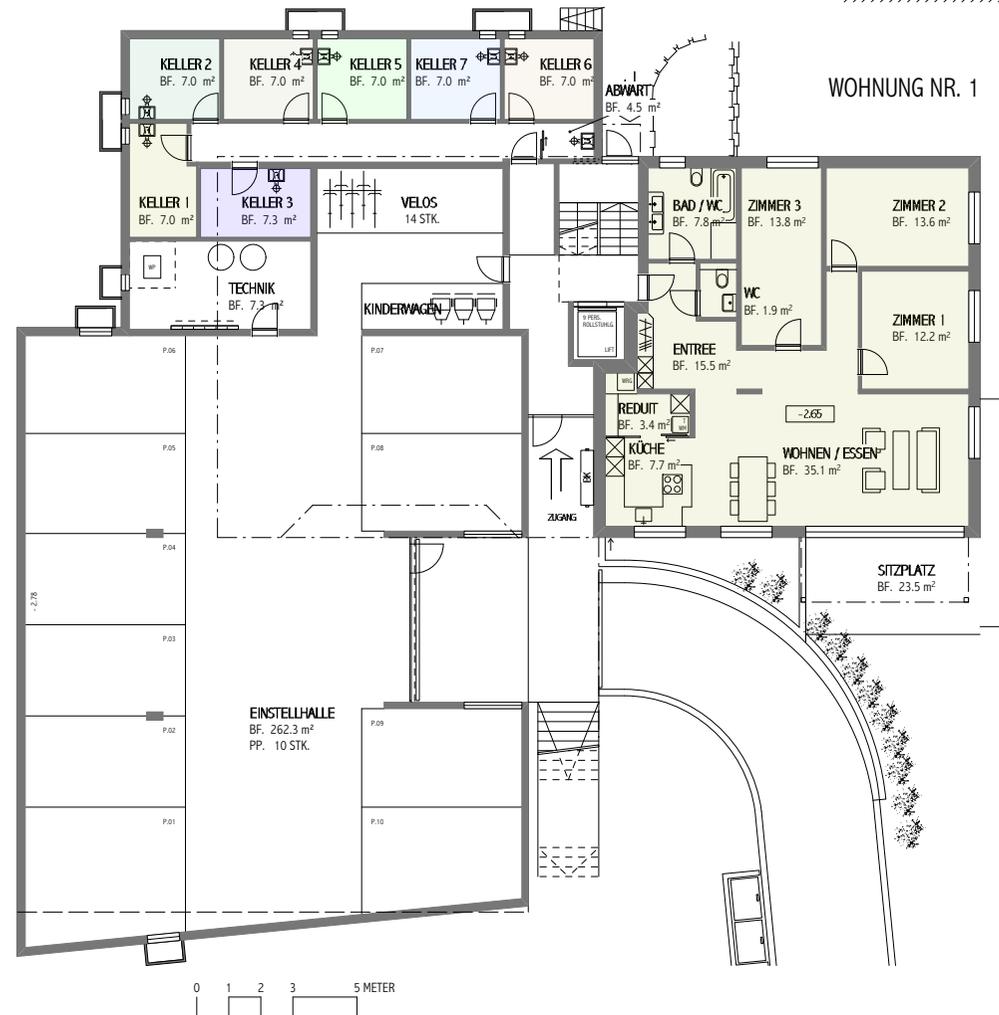
NNF Reduit/Keller 11 m²

Total Nutzfläche NF innen 120 m²

ANF Sitzplatz 23 m²

UF Garten 122 m²

Total Nutzfläche NF aussen 145 m²



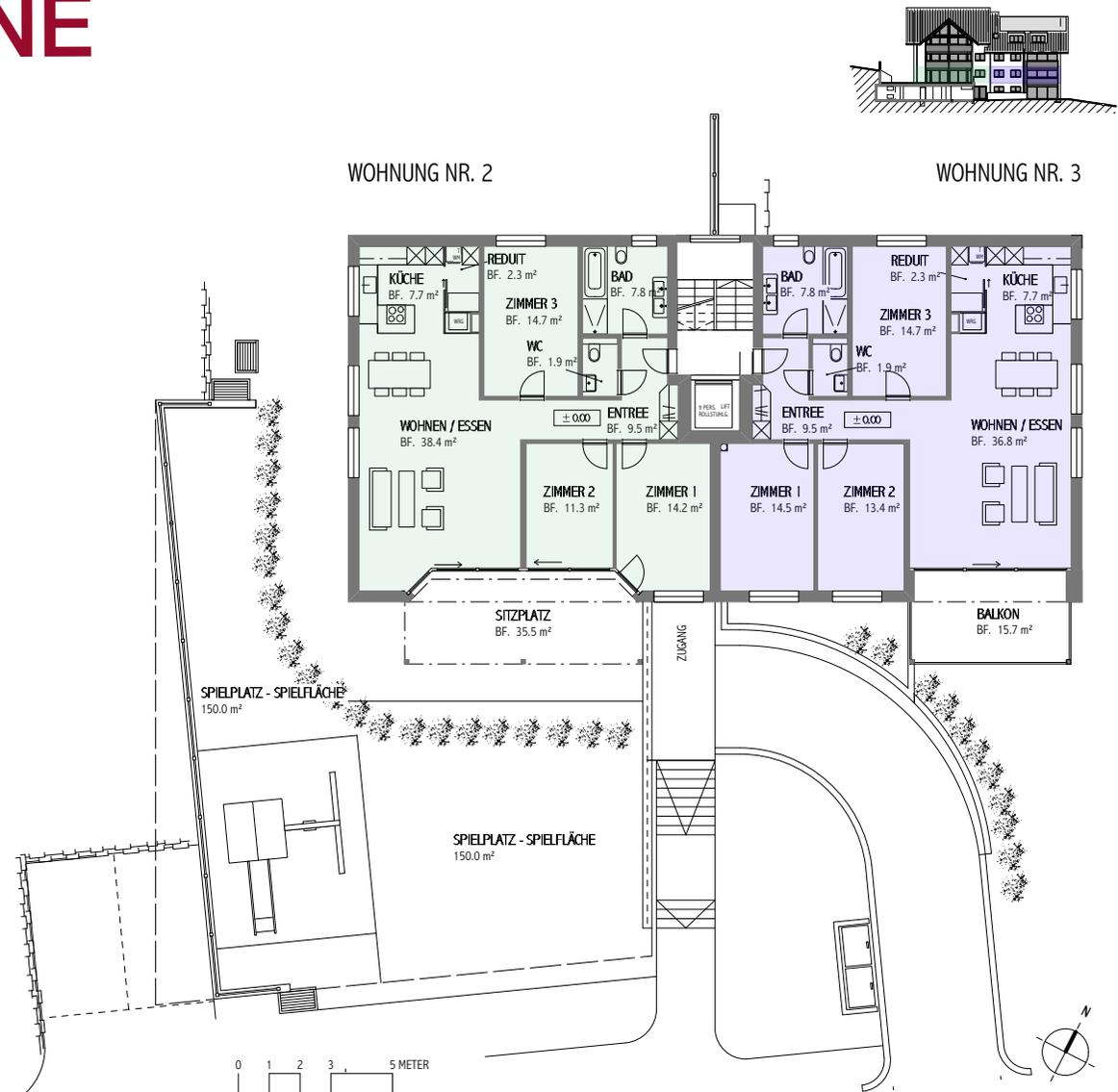
GRUNDRISSPLÄNE

Wohnung Nr. 2 Level 2 4.5-Zimmer-Wohnung mit Garten

BGF 128 m²
NWF 109 m²
HNF Wohnung 106 m²
NNF Reduit/Keller 10 m²
Total Nutzfläche NF innen 116 m²
ANF Sitzplatz 31 m²
UF Garten 210 m²
Total Nutzfläche NF aussen 241 m²

Wohnung Nr. 3 Level 2 4.5-Zimmer-Wohnung

BGF 128 m²
NWF 110 m²
HNF Wohnung 107 m²
NNF Reduit/Keller 10 m²
Total Nutzfläche NF innen 117 m²
ANF Balkon 15 m²
Total Nutzfläche NF aussen 15 m²



GRUNDRISSPLÄNE

Wohnung Nr. 4 Level 3 4.5-Zimmer-Wohnung

BGF 128m²

NWF 109m²

HNF Wohnung 106m²

NNF Reduit/Keller 10m²

Total Nutzfläche NF innen 116m²

ANF Balkon 22m²

Total Nutzfläche NF aussen 22m²

Wohnung Nr. 5 Level 3 4.5-Zimmer-Wohnung

BGF 128m²

NWF 110m²

HNF Wohnung 107m²

NNF Reduit/Keller 10m²

Total Nutzfläche NF innen 117m²

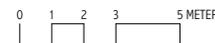
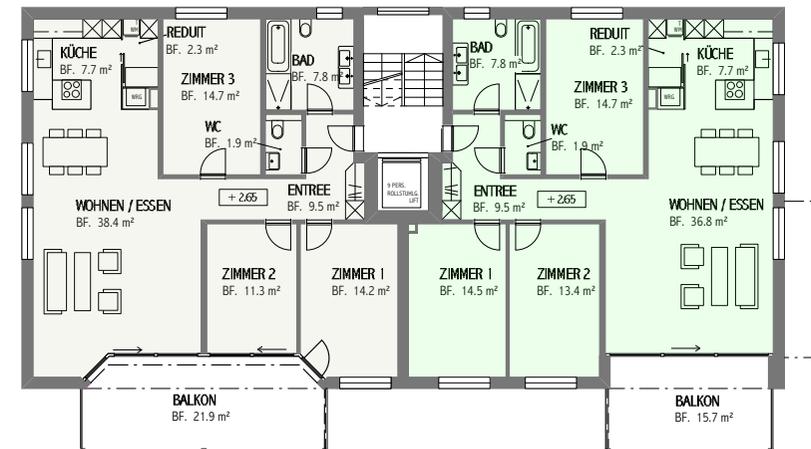
ANF Balkon 15m²

Total Nutzfläche NF aussen 15m²



WOHNUNG NR. 4

WOHNUNG NR. 5



GRUNDRISSPLÄNE

Wohnung Nr. 6 Level 4 und 5 4.5-Zimmer-Wohnung

BGF 157 m²

NWF 135 m²

HNF Wohnung 130 m²

NNF Reduit/Estrich/Keller 26 m²

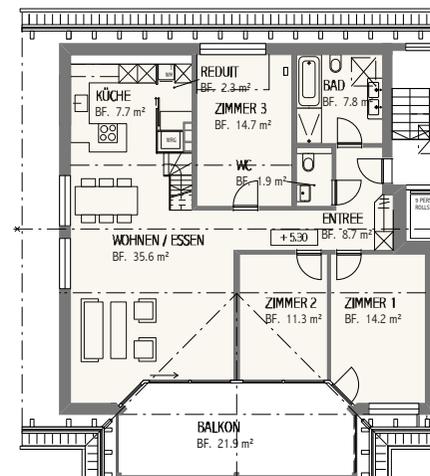
Total Nutzfläche NF innen 156 m²

ANF Balkon 22 m²

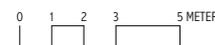
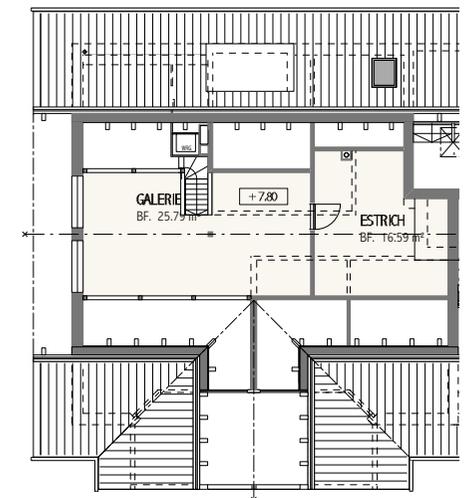
Total Nutzfläche NF aussen 22 m²



WOHNUNG NR. 6
LEVEL 4



WOHNUNG NR. 6
LEVEL 5



GRUNDRISSPLÄNE

Wohnung Nr. 7 Level 4 und 5 3.5-Zimmer-Wohnung

BGF 120 m²

NWF 114 m²

HNF Wohnung 111 m²

NNF Reduit/Estrich/Keller 19 m²

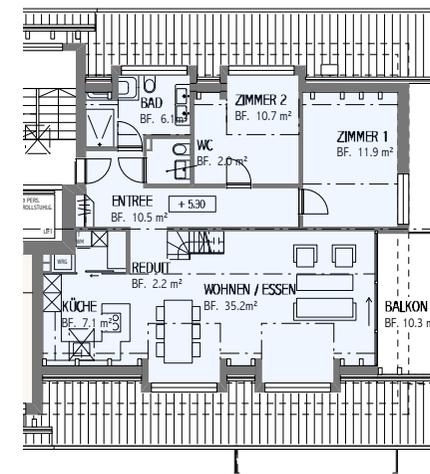
Total Nutzfläche NF innen 130 m²

ANF Balkon 22 m²

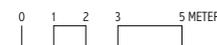
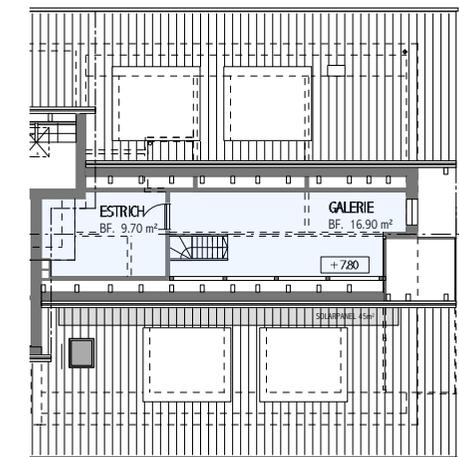
Total Nutzfläche NF aussen 22 m²



WOHNUNG NR. 7
LEVEL 4



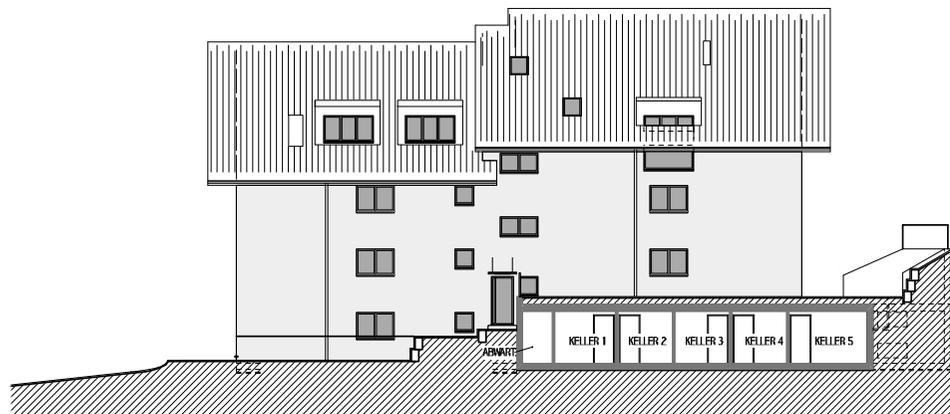
WOHNUNG NR. 7
LEVEL 5



FASSADE



SÜD FASSADE



NORD FASSADE



FASSADE



OST FASSADE



WEST FASSADE



BAUBESCHRIEB

Minergie-Zertifikat: BE 3156

Gemeinsame Aussenanlage

Wege und Plätze, Spielplatz und Spielrasen, Bepflanzung nach Plan, Besucherparkplätze, Kehrrichtcontainerplatz, Briefkasten

Erschliessung

Umfassend:

Abwasser, Meteorwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Telefon, Kabelfernsehen.

Umgebung allgemein

Terrainplanie, Rasenaussaat inkl. erster Schnitt, Bepflanzung (Büsche, Kletterpflanzen, Bäume), Wege und Plätze mit Verbundsteinen 25 x 25 cm grau, sickerfähig. Zufahrtstrasse und Plätze mit sickerfähigem HMT-Belag, 8 cm stark, Spielplatz und Geräte, Blocksteinmauern, alles nach Umgebungsgestaltungsplan.

Umgebung, private Aussenanlage (nur Wohnungen mit Garten)

Umfassend:

Terrainplanie, Rasenaussaat inkl. erster Schnitt, Bepflanzung (Büsche, Kletterpflanzen) für max. CHF 500.-, Wege und Plätze nach Plan mit Verbundsteinen grau, sickerfähig.

Baunebenkosten, Gebühren

Im Kaufpreis enthalten: Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser/ARA, Elektrizität, Kabelfernsehen, Bewilligungsgebühren, Geometer (Absteckung/ Vermarchung).

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Verschreibungskosten, Finanzierungskosten der Käufer. (Zinsen vor Bezug, Schuldbrieferrichtung).

Die Häuser werden Minergie zertifiziert. BE 3156

Fundation

Betonbodenplatte armiert

Umfassungswände im Erdreich

- Beton, armiert, zu beheizten Räumen mit Styrofoam 140 mm isoliert.
- U-Wert 0.30 W/m² K

Aussenwände Erd-/Obergeschosse

- Abrieb eingefärbt 2,5 / 3 mm
- Aussenisolation best. aus:
spez. Dämmplatte 140 mm, geklebt / gedübelt
- Backstein 175 mm, z.T. Beton armiert 175 mm
- U-Wert 0,14 W/m² K

Innenwände

- Backstein 12.5 cm resp. 15 cm verputzt, mit Gipsplatten verkleidete, gedämmte Ständerwände und Gipswände.
- Im Untergeschoss: Kalksandstein, Saubermauerwerk oder Beton, armiert.

Wohnungstrennwände

- Backstein 12,5 resp. 15 cm, dazwischen Steinwolle 30 mm
- Totalstärke 31 cm

Decken

Alle Decken aus Beton, 22 resp. 24 cm stark, zwischen Wohnungen, Lift und Treppenhaus getrennt, Unterlagsböden min. 50 mm stark mit Trittschall- und Wärmeisolation.

Balkon

- Beton
- Boden: Beton abtalschiert, roh
- Geländer: Verbundglas mit Mattfolie

Dach

Dachkonstruktion:

- Flachziegel, anthrazit oder PV-Paneele
- Ziegellattung 48 x 24 mm Konterlattung 45 x 50 mm Dämmplatte PU 180 mm mit verklebter Dachbahn, Dampfsperre verklebt, Dachschalung Fichte / Tanne 20 mm mit UV-Stopp behandelt, Sparren Fichte / Tanne 120 x 140 mm
- mit UV-Stopp behandelt
- U-Wert 0,12 W/m² K

Fenster

- Kunststofffenster mit Falzdichtungen, Griffe in Druckguss, innen weiss, aussen weiss.
- UF-Wert Gesamtfenster 1,00 W/m² K

Spenglerarbeiten

Einlaufbleche, Rinnen und Abfallrohre in Kupfer-Titan-Zink.

Eingangstüre

- Metallprofile gestrichen mit Glasfüllungen (sekurisiert)

Aussengeländer (wo zutreffend):

Stahlkonstruktion feuerverzinkt

Innenausbau

Treppen allgemein:

Treppe aus Beton mit Keramikplatten belegt. Metallgeländer gestrichen, Glasfüllung VSG

Treppenhaus:

- Boden: Keramikplatten
- Wände: Abrieb gestrichen
- Decke: Spritzputz eingefärbt

Korridore, Technischer Raum:

- Boden: Beton abtalschiert, roh
- Wände: unverputzt, roh
- Decke: unverputzt, roh

Einstellhalle:

- Boden: Beton abtalschiert, roh
- Wände: Beton, roh
- Decke: Beton, roh
- Kipptor mit Metallfüllung, Motorantrieb, Öffnung durch Funk (ein Funkgerät pro Wohnung im Kaufpreis inklusive).

Keller:

- Boden: Beton abtalschiert, roh
- Wände: unverputzt, roh
- Decke: unverputzt, roh

Wohnräume / Entrée:

- Boden: Parkett Eiche 490 x 70 mm, 10 mm
- versiegelt oder geölt (max. CHF/m² 80.00 Mat. verlegt)
- Wände: Verputz, abgerieben und gestrichen
- Decke: Verputz eingefärbt gespritzt resp. Holzplatten naturbelassen (siehe Dach)

Küche, Bad, WC:

- Boden: Keramikplatten (max. CHF/m² 100.00 Mat. verlegt)
- Wände: Keramikplatten (max. CHF/m² 100.00 Mat. verlegt) raumhoch, in der Küche: zwischen Arbeitsfläche und Oberschränken.
- Decke: Verputz eingefärbt, gespritzt, resp. Holzplatten natur belassen (siehe Dach)

Sockelleisten:

- Es sind weisse oder holzfarbene Sockelleisten zu CHF/m² 10.00 gerechnet.
- Keramiksockel und zugehörige Kittfugen müssen zusätzlich verrechnet werden.

Vorhangbretter:

mit zwei Schienen sind bei flachen Decken (ohne Dachräume) eingerechnet.

Innentüren:

Türblatt mittelschwer, weiss foliert; Rahmen oder Futter; alles deckend weiss foliert; Lippendichtungen im Falz.

Wohnungsabschlusstüren:

Türblatt schwer, Lippendichtungen, 3-fach Verriegelung, hell gestrichen, mit Spion.

Einbauschränke (im Plan mit «x» bezeichnet)

Holzplatten innen Kunstharz beschichtet, aussen Spritzlack, beides weiss, Tablare, resp. Kleiderstange.

Lift:

630 kg – 8 Personen

Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Wärmeerzeugung: Wärmepumpen mit Erdsonden, Boiler 1250l, Mengenummessung,
- Wärmeverteilung: Bodenheizung mit Aussensteuerung; Zimmer mit Raumregelung; Wärmebezugsmessung

Lüftung

Lüftungsanlage: mit Wärmerückgewinnung (gemäss Minergie Standard).

Sanitäre Installationen:

Aus anerkannten Materialien (vorwiegend Kunststoff), Apparate weiss.

Waschen im Reduit:

Waschmaschine und Tumbler
Totalbetrag CHF 3'500.00 netto

Keller:

Wasseranschluss vorbereitet

WC:

- Waschbecken Pro 45 x 34 cm
- Wandklosett Moderna
- Unterbau Waschbecken 40 x 30 cm
- Spiegel 45 x 80 cm
- Leuchte „Spina“ 60 cm

Anrechnungswert 1'100.00 netto

Bad / Dusche:

- Waschtisch Pro 105 x 46 cm, Wandklosett
- Moderna, Unterbau zu Waschtisch 100 x 40 cm
- Spiegel 90 x 80 cm,
- Leuchte «Spina» 90 cm
- Badewanne Schmidlin 170 x 80 cm

Anrechnungswert CHF 1'200.00 netto

Anrechnungswert der Sanitär-Apparate:

Brutto-Warenwert entspricht der Lieferung inkl. Montage, Whg. 1-16 je CHF 12'500.00

Küche

Kunstharzfronten, Abdeckung Granit Preisklasse 2, Becken von unten montiert (kein eingeschliffenes Tropfteil), Glaskeramikkochfeld, Backofen, Steamer, Spülbecken, Dampfabzug (Umluft), Kühlschrank ca. 200 lt. Inhalt, Geschirrspüler (alles nach Plan und definitivem Beschrieb)

Anrechnungswert netto:

Whg. 1 bis 7 je CHF 18'000.–

Elektrische Installationen

Den Vorschriften entsprechend ausgeführt.

Fehlerstromschutzschalter. Pro Zimmer mind. 2 Steckdosen, pro Wohnung 2 Telefon, Radio / TV-Steckdosen. Nach definitiven Installationsplänen. Beleuchtungskörper sind nur in den allgemein zugänglichen Räumen eingerechnet (ohne Wohnungen!). Gegensprechanlage zu Hauseingangstüre mit Fernöffnung.

Sonnenschutz

Lamellenstoren vor allen Zimmerfenstern (ausser Schrägfenstern), Sonnenstoren bei Balkonen und Sitzplätzen südost-seitig, alle mit Handkurbel-Bedienung.

Änderungswünsche

Sind möglich, Planungskosten werden mit CHF 150.– pro Stunde in Rechnung gestellt.

Der Innenausbau (Boden-, Decken- und Wandbeläge, Kücheneinrichtung, Sanitärapparate) kann vom Käufer mitbestimmt werden. Mehrkosten (siehe Beschreibung) gehen zu Lasten des Käufers.

Änderungen des Erstellers

Kleinere technische Änderungen, die keinen Qualitätsverlust zur Folge haben, behält sich der Ersteller vor.

Alle Preise inkl. 7.7 % MWST

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



VERKAUFSPREIS

Beurkundung

Der Notar wird durch die Verkäuferschaft gestellt.

Exklusivität

Die Firma Krethlow Immobilien AG ist für diesen Verkauf Alleinbeauftragte. Bei einer Käufervermittlung durch Dritte besteht weder gegenüber dem/der AuftraggeberIn noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf eine Provision oder eine sonstige Entschädigung.

Vorbehalt

Die vorliegende Dokumentation wurde von Krethlow Immobilien AG als beauftragte Verkäuferin ausgearbeitet und bezweckt eine erste grobe Orientierung von Kaufinteressenten über das Kaufobjekt und wurde nach bestem Wissen zusammengestellt. Trotzdem kann ihr Inhalt nicht unbesehen als Grundlage für einen Kaufentscheid herangezogen werden. Sie bildet zudem weder Teil einer Offerte oder eines allfälligen Verkaufsvertrages. Sie ist unverbindlich und enthält keine Zusicherungen.

Bei der Beurkundung gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages. Die Angaben in diesem Dokument sind vorläufig und entsprechen dem Kenntnisstand am Datum der Ausfertigung. Sie dient lediglich zur Darstellung des Verkaufsobjekts und sind nicht vertragsbindend.

			BGF	NWF	Verkaufspreis
Wohnung	01	4.5	134	113	675'000
Wohnung	02	4.5	128	109	715'000
Wohnung	03	4.5	128	110	715'000
Wohnung	04	4.5	128	109	715'000
Wohnung	05	4.5	128	110	735'000
Wohnung	06	4.5	157	135	850'000
Wohnung	07	3.5	120	114	700'000
Einstellhalle	01				38'000
Einstellhalle	02				38'000
Einstellhalle	03				38'000
Einstellhalle	04				38'000
Einstellhalle	05				38'000
Einstellhalle	06				38'000
Einstellhalle	07				38'000
Einstellhalle	08				38'000
Einstellhalle	09				38'000
Einstellhalle	10				38'000

Preise inkl. MWST.

BESICHTIGUNG

Begehungen sind in Begleitung eines Vertreters der Krethlow Immobilien AG vorgesehen.

Termine können mit unserem Verkaufsteam vereinbart werden.

KONTAKT

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.



Krethlow Immobilien AG

Marktgasse 45
CH-3011 Bern

Tel. 031 312 11 06
verkauf@krethlow.ch