



MFH «Steinerhostet» Hintergasse 2, 3858 Hofstetten



Wohnlage

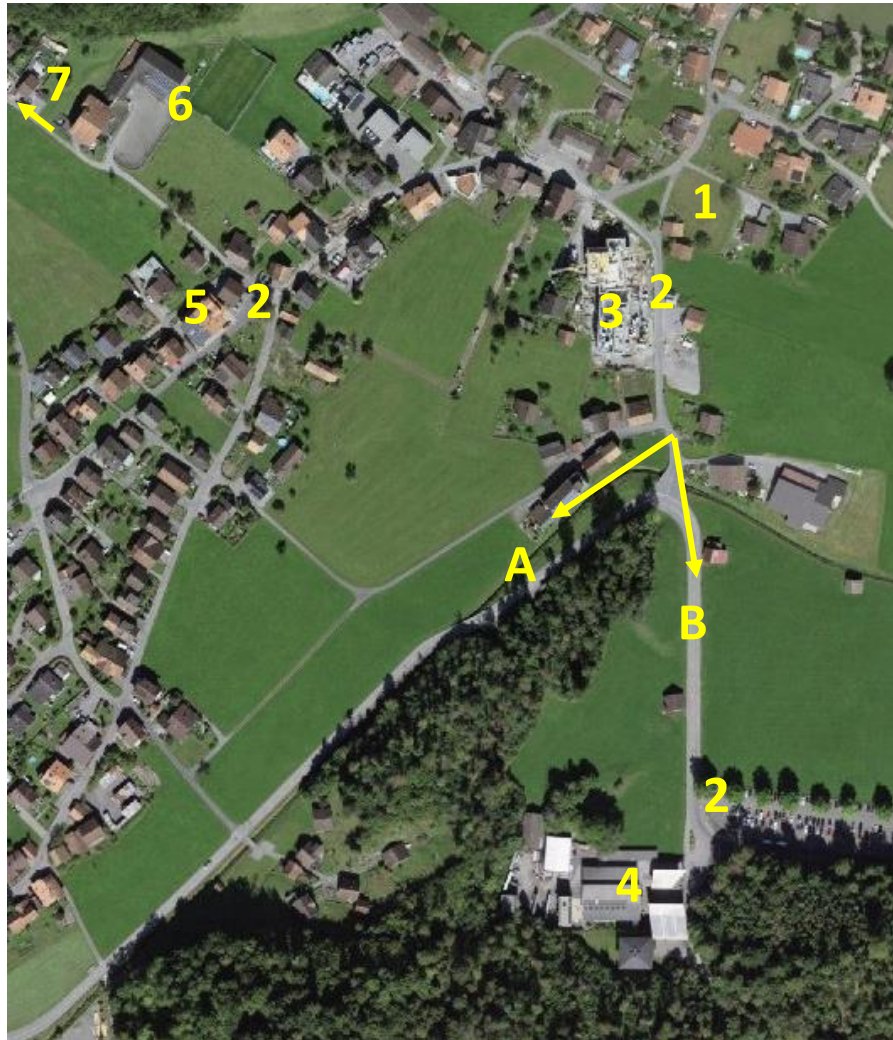
Das Dorf: Hofstetten liegt auf einem sehr sonnigen und nach Süden ausgerichteten Hochplateau auf rund 650 Meter über Meer. Das Dorf ist mit dem Postauto in Richtung Brünig, Brienz und Brienzwiler gut erschlossen. Interlaken erreichen Sie mit dem Auto in 25, Luzern in 55 und Bern innerhalb von 70 Minuten. Der Bahnhof Brienz ist in 10 Minuten mit dem Fahrrad oder dem Postauto erreichbar. Mit 530 Einwohnern ist Hofstetten ein ländlich geprägtes, aber auch sehr innovatives und touristisch attraktives Dorf. Neben dem schweizweit bekannten Freilichtmuseum Ballenberg mit den traditionellen Gebäuden und der Trauffer Erlebniswelt mit den Holzkühen und Holzspielwaren, gibt es diverse handwerkliche Kleinbetriebe. Das Trauffer Bretterhotel bildet seit dem Jahr 2022 das neue Zentrum von Hofstetten mit einem Café, einem Restaurant, einer Backstube sowie einem kleinen Lebensmittelladen für den Alltag. Die Schule von Hofstetten ist an der Gesamtschule von Brienz angeschlossen. Zu dieser Schule gehören fünf Standorte, wovon sich einer in Hofstetten befindet. Je nach Klasse werden unterschiedliche Schulhäuser besucht, wobei der Schülertransport geregelt ist.

Die Region: Die Nachbargemeinde Brienz ist eine der grössten Gemeinden der Region und bietet nebst der medizinischen Grundversorgung diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants an. Der Brienzensee lädt ein zum Schwimmen, Surfen und Angeln. Geniessen Sie eine Schifffahrt zu den Gissbachfällen, nach Iseltwald oder direkt nach Interlaken. Die Ski- und Wandergebiete Axalp bei Brienz und Meiringen Hasliberg sind in 20 Minuten mit dem Auto oder auch mit dem Postauto erreichbar. Weitere Ausflüge bieten sich an im Grimsel- und Sustengebiet, um Interlaken und Grindelwald oder in Richtung Zentralschweiz mit der Stadt Luzern.

Situation Arbeitsmarkt: Arbeitsplätze werden in der Region im Tourismus, dem Armeeflugplatz Unterbach oder in zahlreichen KMU-Betrieben im Bereich Dienstleistung und Bau angeboten. Die Region zeichnet sich durch eine sehr tiefe Arbeitslosenquote und langfristig orientierte Arbeitnehmer aus.

Erwerbseinschränkungen: Die Wohnungen dürfen nicht als Zweitwohnungen / Ferienwohnung genutzt werden. Das Vermieten als Renditeobjekt ist möglich. Der Erwerb für Ausländer ist zur Eigennutzung und mit Wohnsitz Hofstetten möglich.

Situation



- 1 Neubau MFH «Steinerhostet»
- 2 Postautohaltestellen
- 3 Cafe, Restaurant
Backstube
kleiner Dorfladen
Postagentur
- 4 Museum Ballenberg Eingang West
Wirtshaus alter Bären
- 5 Gemeindeverwaltung
- 6 Schule Hofstetten
Sportanlage
- 7 Trauffer Spezialitäten (Lebensmittel)

- A Fahrtrichtung Brienz, Interlaken, Bern
- B Fahrtrichtung Brünig-Hasliberg, Luzern

Objektbeschreibung

Grundstück

Die Parzelle 417 hat eine Fläche von 1'544 m² und befindet sich am Rande von einem Wohnquartier und angrenzend an die unverbaubare südlich angrenzende Landwirtschaftszone. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Trauffer Erlebniswelt mit dem Bretterhotel. Die Postautohaltestelle ist wenige Meter neben der Liegenschaft «Steinerhostet». Die Gemeindeverwaltung, die Postagentur und das Freilichtmuseum Ballenberg mit diversen kulturellen und traditionellen Angeboten, sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Hauskonzept

Die Liegenschaft «Steinerhostet» umfasst im MFH sechs grosszügige Wohnungen mit Kellerabteilen, zwei Disporäumen, ein Trocknungsraum zur Allgemeinbenützung, ein Technikraum und ein Hauswartzraum sowie sechs Tiefgaragenplätze. Neben dem Hauseingang ist ein Autounterstand für drei Fahrzeuge vorgesehen. Im Ökonomiegebäude befinden sich im Erdgeschoss zwei Besucherparkplätze und der Veloraum. Das Obergeschoss vom bestehenden Ökonomiegebäude wird je nach Nachfrage als Büro, Studio oder als Hobby- / Lagerraum ausgebaut.

Das Haus wird in Massivbauweise erstellt und mit einer hinterlüfteten Holzfassade verkleidet. Die nach Süden ausgerichteten Balkone / Terrassen bieten viel Sonne und Aussicht in die Berge. Die Wohnungen und sämtliche Nebenräume sind hindernisfrei erreichbar. Ein Lift erschliesst alle Etagen. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage.

Den Erdgeschosswohnungen werden Gartenflächen zur Eigennutzung zugewiesen. Die Umgebung wird mit einheimischen Pflanzen und sickerfähigen Oberflächen erstellt.

Wohnkonzept

Die grosszügigen und zeitgemässen Wohnungen sind lichtdurchflutet und nach Süden ausgerichtet. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen. In einer Nasszelle befindet sich der Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler. Im Korridor ist ein Einbauschränk als Garderobe und Putzschrank vorgesehen. Direkt neben der grosszügigen Küche mit Kochinsel befinden sich im EG und OG ein Reduit als weitere Lagermöglichkeit für Material und Lebensmittel. Der Ausbaustandard entspricht den heutigen Bedürfnissen mit separat regulierbarer Bodenheizung, elektrisch bedienbarer Beschattung, 3-fach Isolierverglasten Fenstern etc. In den Attikawohnungen kann optional ein Cheminée eingebaut werden.

Die beiden Attikawohnungen können zu einer grossen Wohnung von zirka 205 m² zusammengeschlossen werden. Der Kaufpreis entspricht beiden Wohnungen und den entsprechenden Budgets gemäss Preisliste und Baubeschrieb. Mehraufwendungen für die Planung des Grundrisses gehen zu Lasten der Käuferschaft.

VERKAUFS DOKUMENTATION

Ausrichtung / Nebenräume und Allgemeinflächen

Die Wohnungen sind Südost oder Südwest orientiert, wobei die Küche mit Essplatz und Wohnzimmer sowie der Balkon / Terrasse nach Süden orientiert sind.

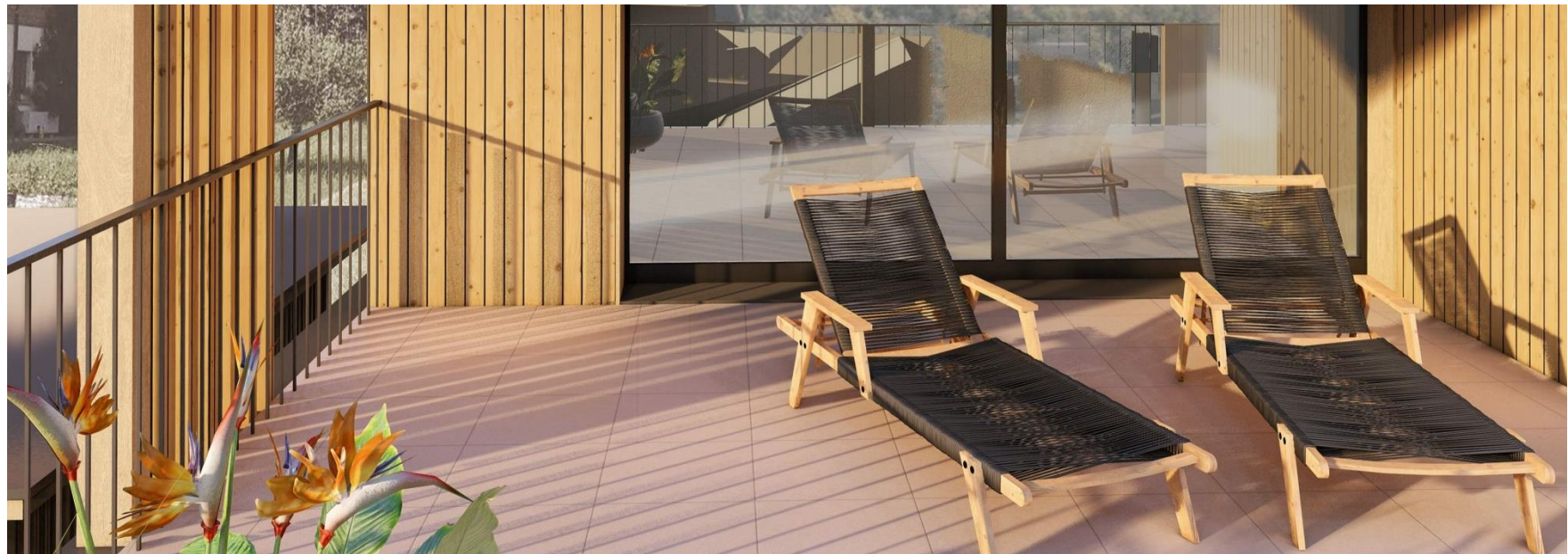
Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil von je zirka 8.5 m². Wer mehr Stauraum benötigt, kann einen Disporaum von 11.5m² (Optional 23m²) im Untergeschoss erwerben. Dieser ist unbeheizt und entspricht der Ausführung eines Kellers.

Personenwagen und Motorräder können auf den privaten Tiefgaragenplätzen oder im Unterstand abgestellt werden. Für Velos und Kinderspielfahrzeugen steht der Fahrradraum im Ökonomiegebäude zur Verfügung. Ein allgemeiner Wäschetrocknungsraum mit Entfeuchter, Waschbecken und Wäscheleinen befindet sich im Untergeschoss. Im Technikraum befindet sich die Wärmepumpenheizung, der Zentralboiler, die Sanitär und Elektroverteilung sowie die Installationen für die PV-Anlage.

Bauweise

Eine solide Bauausführung nach den Richtlinien für das Bauen von Eigentumswohnungen und die Einhaltung der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften wird garantiert.

Es wird auf ein gesundes Wohnklima und eine möglichst umweltverträgliche Bauweise geachtet.



Aussicht nach Süden



Baubeschrieb

Fundation

Fundamentplatten und allenfalls notwendige Frostriegeln aus Beton gemäss Angaben des Ingenieurs.

Konstruktion / Aussenwände

Aussenwände im Erdbereich in Beton mit Aussendämmung Min. 80 mm wo notwendig, Noppenfolie.

Aussenwände in den Wohngeschossen innen mit Abrieb 1 mm aufgezogen, ausgedämmtes Einsteinmauerwerk gemäss Berechnung, Holzlattung für die Hinterlüftung, Holzfassade gemäss Baubewilligung und Farbkonzept, druckimprägniert.

Innenwände

Innenwände im Untergeschoss in Beton, Kalksandstein weiss gestrichen / gespritzt oder gedämmt mit fertiger Oberfläche. Kellertrennwände mit Holzrost. Die Tiefgarage, der Hauswartraum und der Technikraum werden nicht gestrichen. Das Treppenhaus und der Eingangsbereich im Untergeschoss wird in Sichtbeton Schalungstyp 2 / lasiert ausgeführt. In den Wohnbereichen ist das Mauerwerk mit Abrieb 1.0 mm verputzt und weiss (RAL 9016) gestrichen.

Decken

Stahlbetondecken mit gedämmten Unterlagsböden zur Aufnahme der Bodenbeläge. Die Deckenuntersichten in den Wohnungen sind verputzt mit Gipsglattstrich und gestrichen in weisser Mattfarbe (RAL 9016). Eine Vorhangschiene wird in den Verputz im Bereich der Fenster eingelegt.

Treppenhaus Sichtbeton, Schalungstyp 2 lasiert. Die Betondecken in den Kellerräumen im Untergeschoss werden weiss gestrichen oder gespritzt. Die Tiefgarage, der Hauswartraum und der Technikraum werden nicht gestrichen.

Terrassen / Balkone

Terrassen im Erdgeschoss mit Zementplatten (z.B. Parco). Balkonboden im Ober- und Dachgeschoss in Keramikplatten gemäss Bemusterung. Bodenbelastung 300 kg / m². Geländer aus Metall Feuerverzinkt und einbrennlackiert. Teilweise in Holz druckimprägniert wie die Fassade.

Flachdach

Flachdach mit PV-Anlage. Der Aufbau von innen nach aussen ist Gipsglattstrich mit Mattfarbe RAL 9016, Stahlbeton im Gefälle, Bitumenabdichtung / Bauzeitabdichtung, Dämmung 200 mm, Dachabdichtung, Rundkies.

VERKAUFS DOKUMENTATION

Fenster, Balkontüren, Storen, Aussentüren

Fenster in den Wohngeschossen in Holz / Metall mit 3-fach Isolierverglasung und innen weiss gestrichen. Je ein Dreh-Kipp-Beschlag in den Zimmern, dem Badezimmer sowie im Wohnbereich. Satiniertes Fensterglas (Milchglas) oder foliert im Badezimmer. Beschattung gemäss Baubewilligung und Farbkonzept mit elektrischem antrieben in allen Schlaf- und Wohnräumen und den Küchen. Keine Storen im Treppenhaus sowie bei den nordseitigen Nasszellen.

Spenglerarbeiten

Ausführung gemäss bewilligten Farbkonzept. Blitzschutzanlagen falls notwendig gemäss Vorschriften.

Elektroanlagen

Lampenstellen, Schalter, Steckdosen und Mediendosen gemäss Elektroplan. Jedes Zimmer und Wohnzimmer mit je einer Mediendose von Swisscom. Stromanschluss für Mähroboter bei den Gartenwohnungen. Allgemeinräume und Umgebungsbeleuchtung beim Hauseingang und der Tiefgarageneinfahrt mit Bewegungsmelder. Gegensprechanlage mit Türöffner. Leerrohr zu jedem Parkplatz in der Tiefgarage und im Unterstand.

Solaranlage

PV-Anlage auf dem Haus-Flachdach gemäss Baubewilligung ohne Speicherbatterie. Stromertrag zur Nutzung im Allgemeinteil sowie für die Wohnungen. Einspeisung der Überproduktion ins öffentliche Stromnetz mit Rückvergütung an die Liegenschaft.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mittels umweltfreundlicher Luft-Wasser Wärmepumpen inklusive Wärmespeicher im Technikraum vom Untergeschoss. Wärmeabgabe in den Wohnungen durch Bodenheizung, gesteuert durch Raumthermostaten in den Zimmern sowie im Wohnbereich / Küche. Manuelle Steuerung in den Korridoren und in den Badezimmern. Wärmezählung pro Wohnung separat. Treppenhaustemperierung mittels Heizwand.

Sanitäre Anlagen

Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpe und Speicherung in Zentralboiler. Für die Wohnungen im EG und OG ist ein Brutto-Budget von CHF 17'000.00 inklusive MwSt. für die Sanitärausstattung vorgesehen und für die Wohnungen im DG über CHF 13'000.00. Jede Wohnung verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler für netto CHF 4'000.00. Gemeinschaftstrocknungsraum mit Entfeuchter und Wäscheleinen. Frostsichere Aussenwasserhähne im Bereich des Hauseingangs und der Tiefgarage (Hochdruck) und den Gartensitzplätzen im EG und den Attikawohnungen (reduzierter Druck).

VERKAUFS DOKUMENTATION

Lüftung

In den innenliegenden Nasszellen und dem Reduits ist ein Lüfter mit Zeitverzögerung vorgesehen. Kellerräume werden wo notwendig belüftet.

Küche

Die Küchen können nach Projektplan individuell eingerichtet werden. Für die Küchen ist ein Budget von CHF 26'000.00 inklusive MwSt. eingerechnet. Darin enthalten sind die Küchenmöbel, die Küchengeräte, der Wasserhahn, die Arbeitsfläche und die Rückwand. In der Küche ist ein Umluftabzug mit Aktivkohlefilter vorgesehen.

Metallbauarbeiten

Zentrale Briefkastenanlage mit sechs (fünf) Briefkästen. Hauseingangstüre im UG und EG aus Metallprofilen wärmegeklämt, mit Glaseinsatz und Türschliesser. Tiefgaragentor und vorgeschriebene Handläufe und Geländer im Treppenhaus sowie Aussengeländer bei den Balkonen und der Zufahrt zur Tiefgarage, feuerverzinkt, einbrennlackiert gemäss Farbkonzept. Handlauf im Treppenhaus in Chromstahl. Sichtschutz / Balkontrennwände gemäss Baubewilligung / Farbkonzept.

Schreinerarbeiten

Türen im Untergeschoss wo notwendig EI30. Türen zum Treppenhaus mit Türschliesser. Wohnungsabschlusstüren EI30 als Volltüren. Zimmertüren Kunstharzbelegt weiss. Eine Vorhangschiene VS57 im Verputz eingelegt bei allen Fenstern in den Wohnungen. Für die Garderobe und den Putzschrank sowie zwei Tablare über dem Waschturm ist ein Budget von CHF 4'000.00 (EG + OG) / inkl. MwSt. inbegriffen. Das Budget im DG beträgt CHF 7'000.00 inkl. dem zusätzlichen Schrank in der Nasszelle und inkl. MwSt.

Schliessanlage

Registrierte Schliessanlage mit fünf Schlüsseln passend zur Wohnung, dem Kellerabteil, der Briefkastenanlage sowie zu den allgemein zugänglichen Räumen. Die Disporäume werden der entsprechenden Wohnung zugewiesen. Je Tiefgaragenplatz ein Handsender.

Bodenbeläge

Unterlagsböden in den Wohnungen als schwimmender Boden ausgebildet. Das Budget für Bodenbeläge inklusive An- und Abschlüsse und dem Verlegen beträgt CHF 150.00 / m² inklusive MwSt. Treppenhaus vom UG bis DG mit strapazierfähigem Kugelgarn. Kellerräume, Trocknungsraum und Lagerräume in Monobeton oder Zementüberzug gestrichen. Technikraum, Hauswartraum und Tiefgarage in Monobeton oder Zementüberzug ohne Anstrich. Parkplatzmarkierung in der Tiefgarage.

VERKAUFS DOKUMENTATION

Wandbeläge

Keramische Wandplatten in den Nassräumen, im Duschen- und Badewannenbereich auf Raumhöhe. Hinter Einbaugeräten und seitlich auf 120 cm. Übrige Wände mit Plattensockel, darüber Abrieb 1.0 mm. Im Kaufpreis sind CHF 150.00 / m² (Plattenpreis ca. CHF 50.00 / m²) inklusive Verlegen und MwSt. enthalten.

Umgebungsarbeiten

Gemäss Umgebungsgestaltungsplan mit Rasen, Wiesen und einheimischen Gehölzen. Auf versiegelte Flächen wird soweit möglich verzichtet. Versickerung des Regenwassers auf der Parzelle, wenn möglich ohne Versickerungsmulde. Offener Veloabstell- und «Begegnungsplatz» im Hauseingangsbereich. Südlicher «Begegnungsplatz / Spielplatz» angrenzend an die Landwirtschaftszone.



Untergeschoss

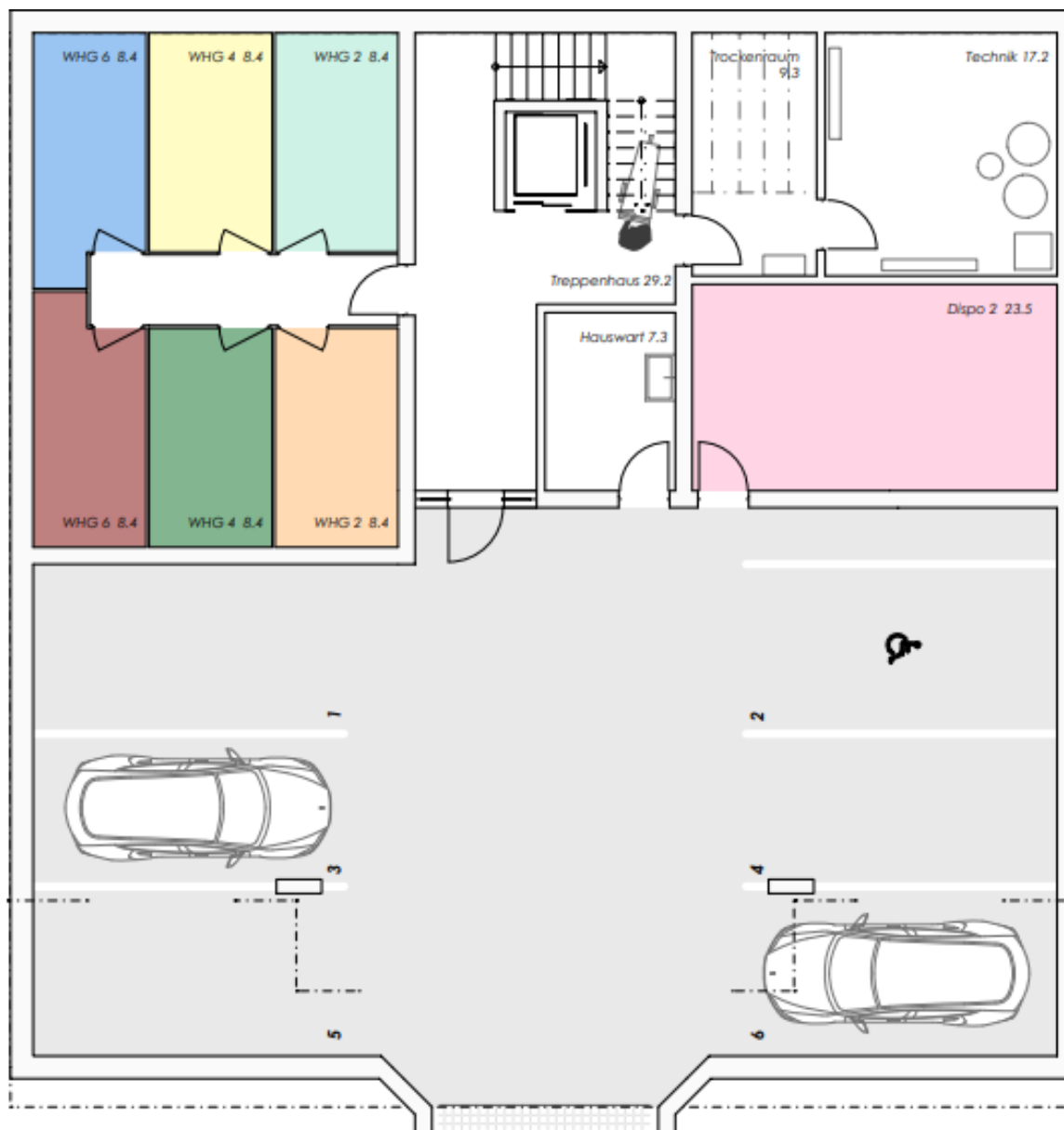
DISPO 1
 Nettofläche 11.5m²
 Verkaufspreis CHF 30'000

DISPO 2
 Nettofläche 11.5m²
 Verkaufspreis CHF 30'000

Disporaum 1+2 / ohne Trennwand
 Nettofläche 23.6m²
 Verkaufspreis CHF 58'000

Tiefgaragenplatz 1-6
 Verkaufspreis CHF 42'000

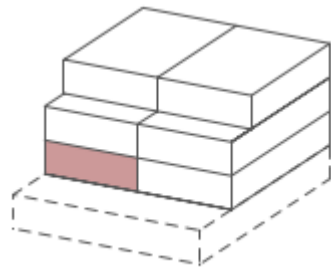
Unterstand 1-3
 Verkaufspreis CHF 26'000



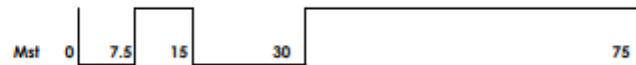
Erdgeschoss West

4.5-Zimmerwohnung

Nettofläche 118.9m²
Keller 8.4m²
Terrasse 22.7m²
Verkaufspreis 780'000



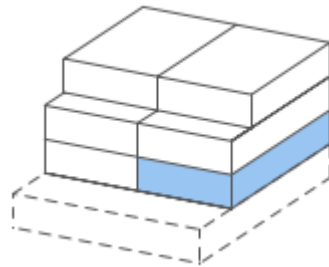
MST 1:150



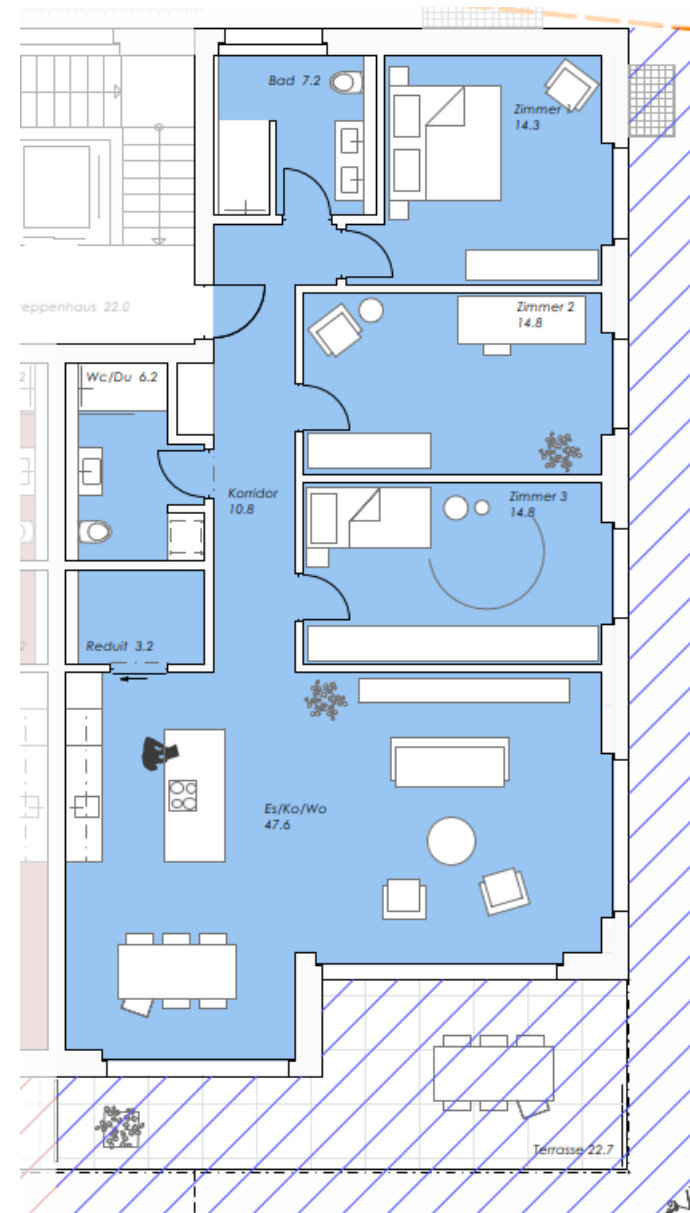
Erdgeschoss Ost

4.5-Zimmerwohnung

Nettofläche 118.9m²
Keller 8.4m²
Terrasse 22.7m²
Verkaufspreis 800'000



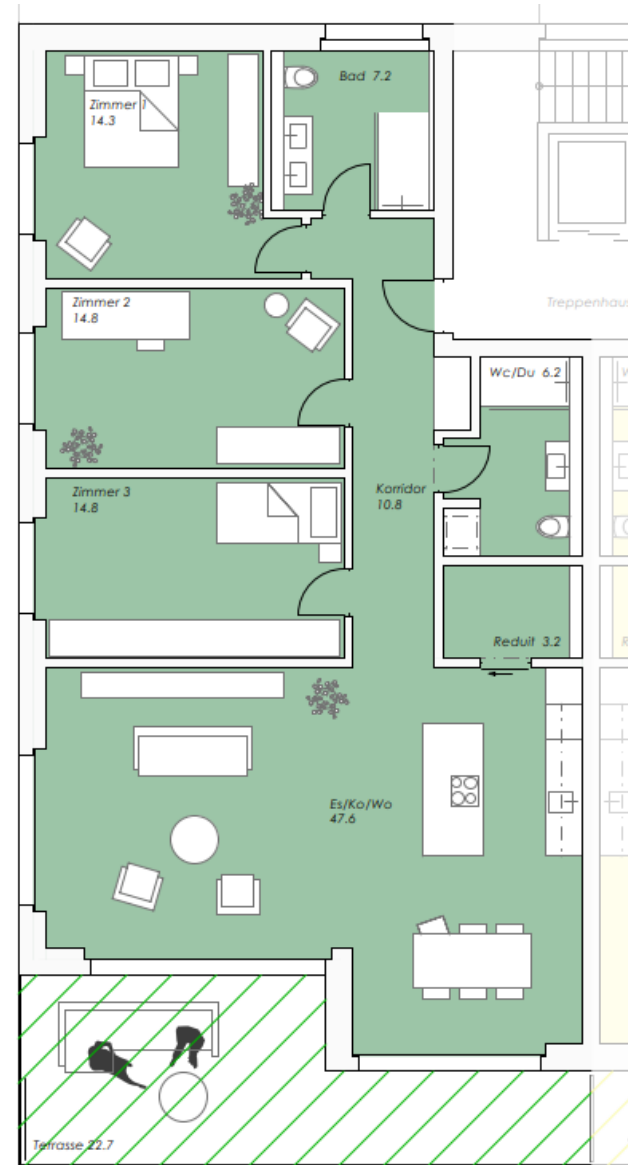
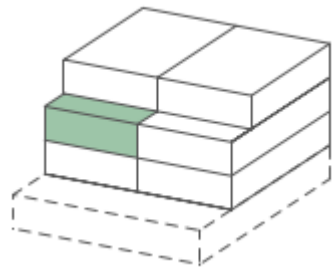
MST 1:150



Obergeschoss West

4.5-Zimmerwohnung

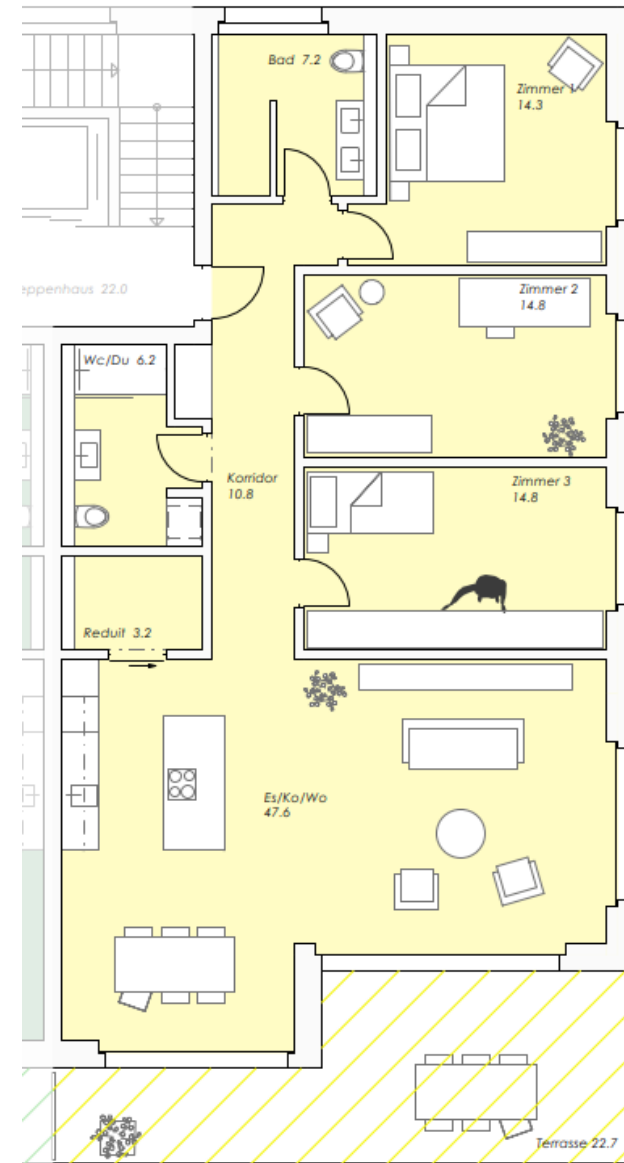
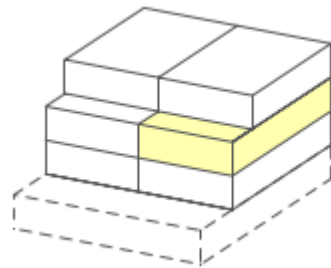
Nettofläche 118.9m²
Keller 8.4m²
Terrasse 22.7m²
Verkaufspreis 760'000



Obergeschoss Ost

4.5-Zimmerwohnung

Nettofläche 118.9m²
Keller 8.4m²
Terrasse 22.7m²
Verkaufspreis 780'000



Visualisierung EG und OG



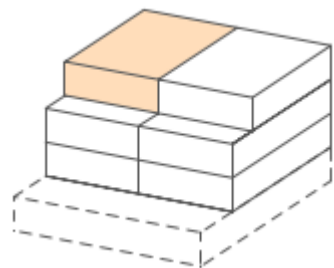
VERKAUFSDOKUMENTATION



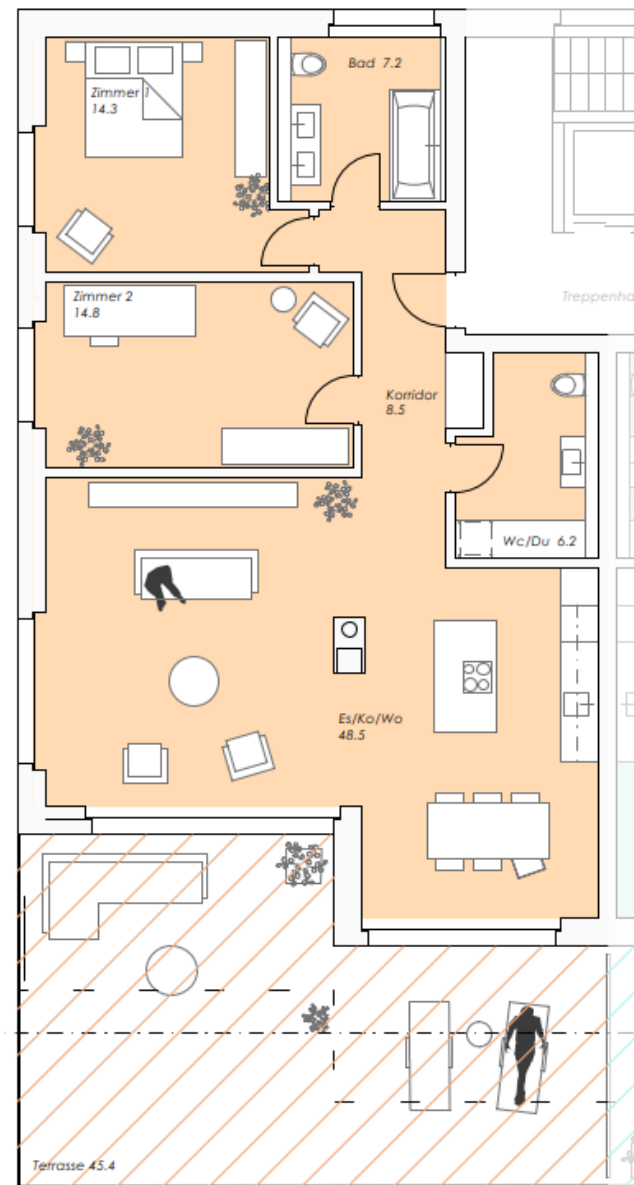
Dachgeschoss West

3.5-Zimmerwohnung

Nettofläche 98.7m²
Keller 8.4m²
Terrasse 45.4m²
Verkaufspreis 780'000



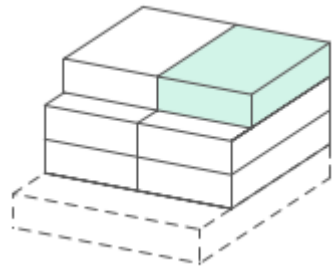
MST 1:150



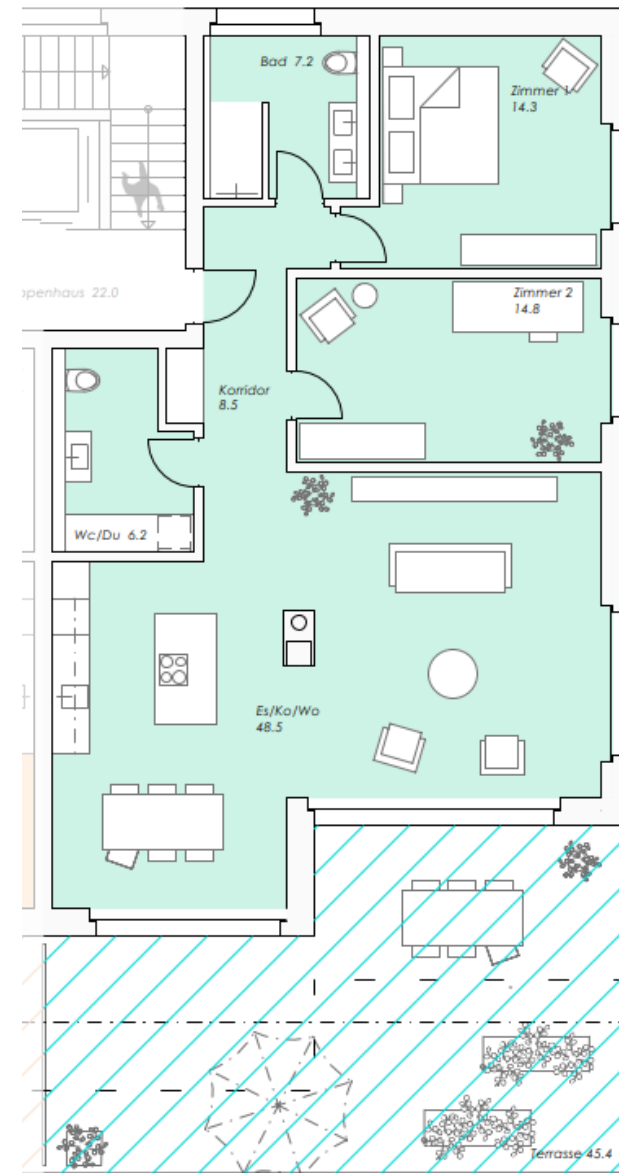
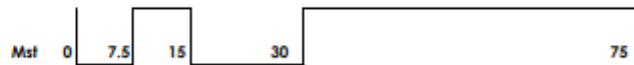
Dachgeschoss Ost

3.5-Zimmerwohnung

Nettofläche 98.7m²
Keller 8.4m²
Terrasse 45.4m²
Verkaufspreis 800'000



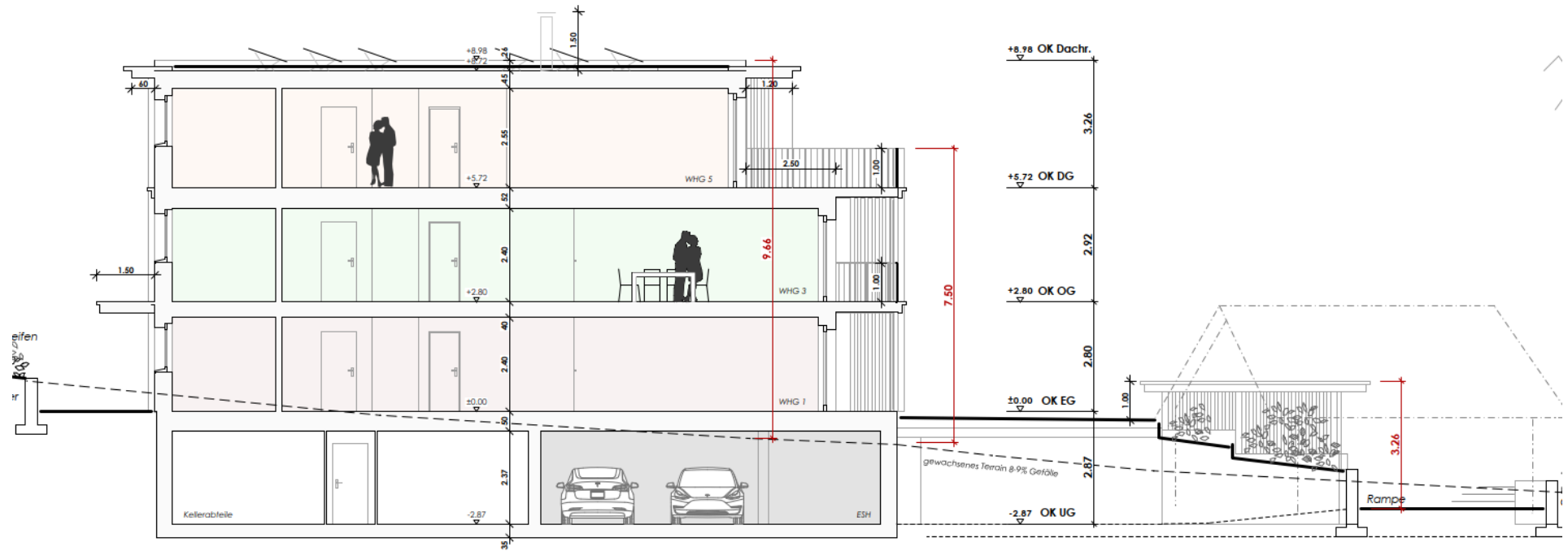
MST 1:150



Visualisierung DG



Gebäudeschnitt



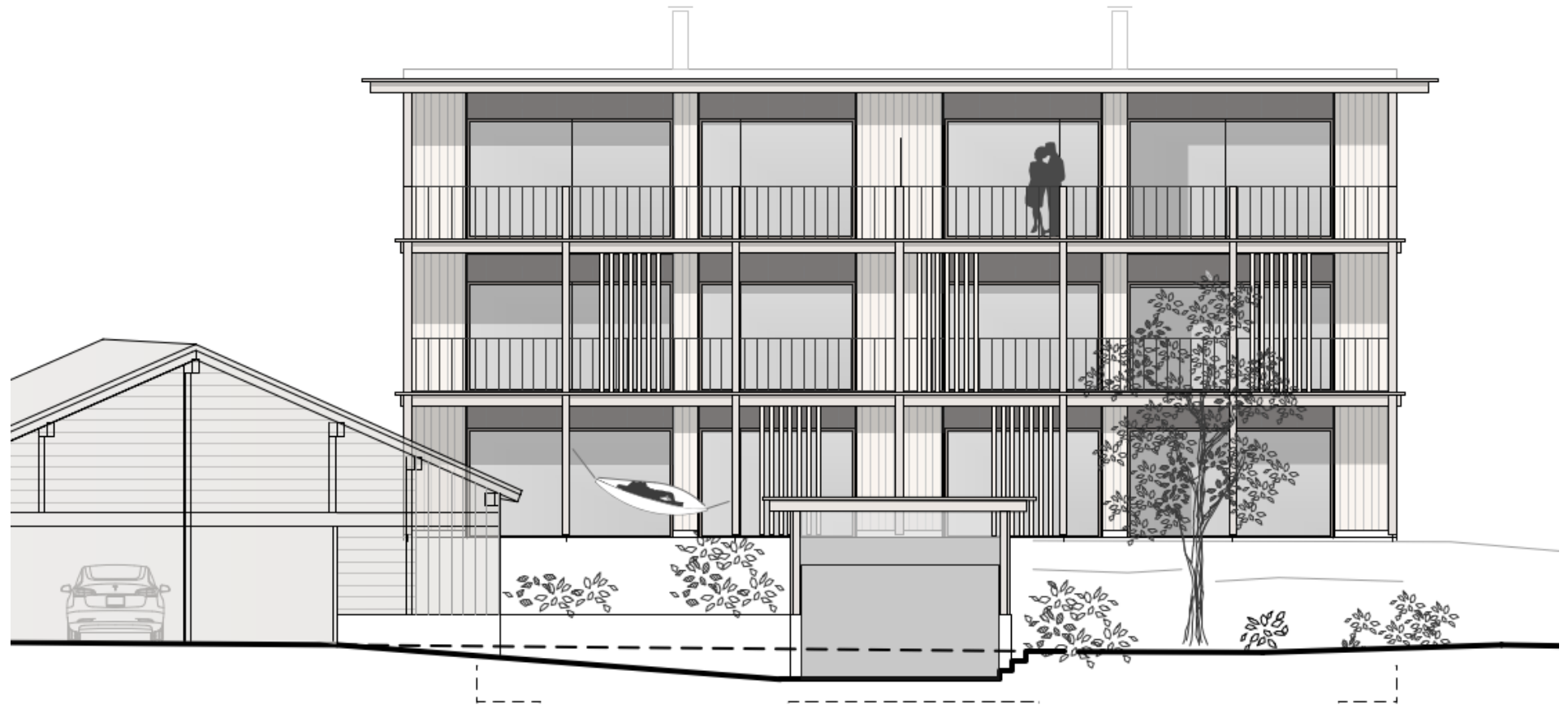
Fassade Nord



Fassade Ost



Fassade Süd



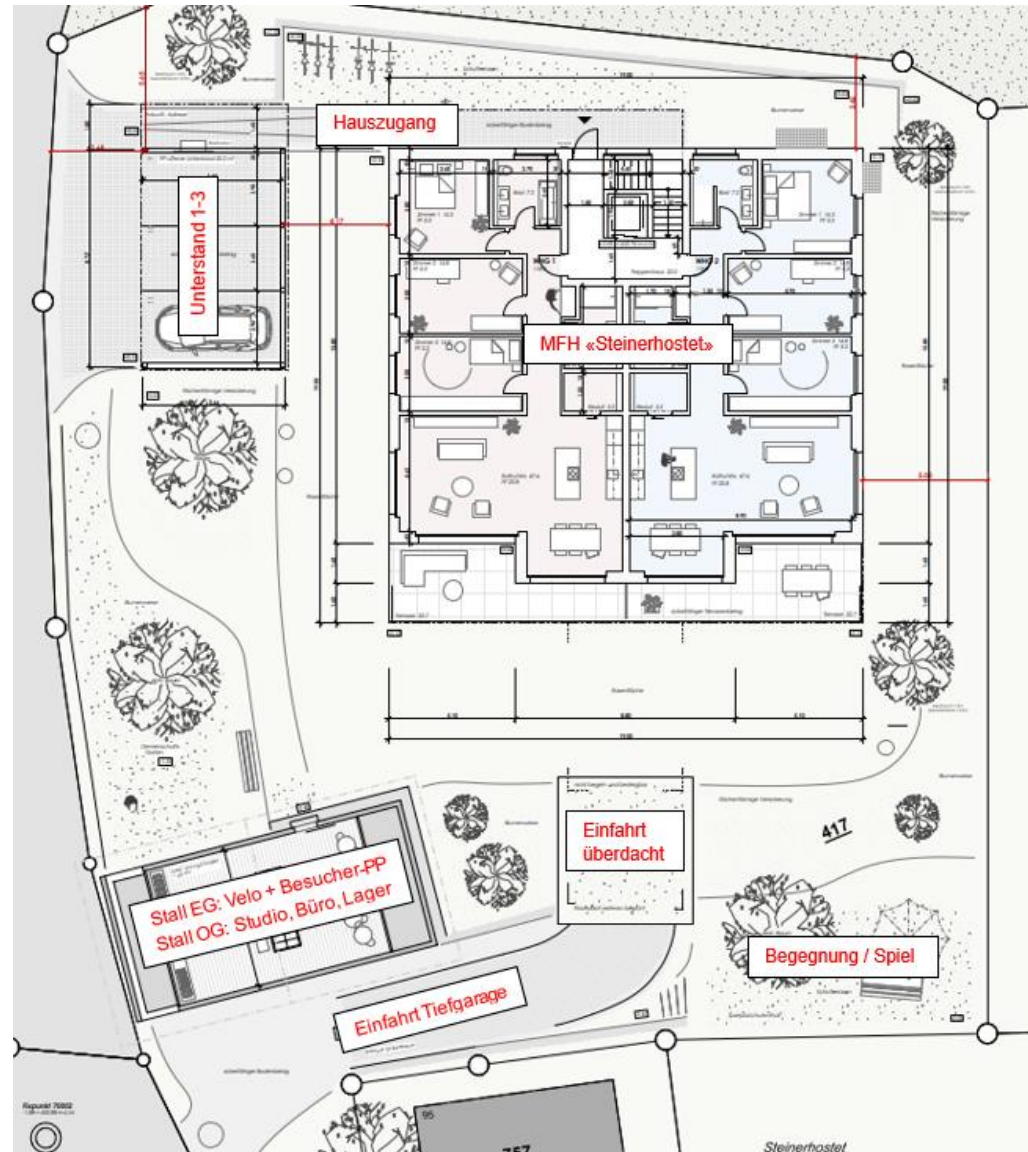
Fassade West



VERKAUFSDOKUMENTATION



Situation / Umgebung



VERKAUFS-DOKUMENTATION



Allgemeine Punkte

Flächenangaben / Masse: Bei den Flächenangaben auf den Grundrissen handelt es sich um Nettoflächen und Nettomasse. Balkone und Kellerabteile sind in der aufgeführten Gesamtwohnfläche nicht enthalten.

Grössen- und Materialanpassungen: Kleinere Anpassungen bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Projektoptimierungen sind im Rahmen der Baubewilligung, Gesetzgebung, des Farbkonzeptes oder der Umgebungsplanung noch möglich. Diese sind durch den Käufer ohne Preisanpassung zu dulden. Die Anpassungen sollten gleichwertig oder aufwertender ausfallen.

Änderungs- und Ausbauwünsche: Änderungswünsche können nur im Innenausbau berücksichtigt werden. Die Fassadengestaltung und die allgemeinen Konstruktionsteile mit statischer Funktion sowie die Hauptinstallationen sind nicht veränderbar. Bei Änderungen und speziellen Ausbauwünschen gegenüber der Ausführung gemäss Baubeschrieb werden die Mehr- bzw. Minderkosten sowie der Bearbeitungsaufwand der Planer und der Bauleitung der Käuferschaft verrechnet. Die Bauherrschaft bestimmt die Unternehmer.

Bezug: Ende Jahr 2025. Der genaue Bezugstermin wird mindestens vier Monate im Voraus bekannt gegeben.

Im Kaufpreis enthalten sind

- Grundstückanteil
- Eigentumswohnung gemäss diesem Baubeschrieb und den Ausführungsplänen
- Umgebungsarbeiten
- Baunebenkosten
- Baubewilligung
- Anschlussgebühren (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Swisscom inkl. TV)
- Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung, Kantonale Gebäudeversicherung)
- Notariatskosten für Wertquotenermittlung, Stockwerkeigentumsbegründung, Reglemente für Stockwerkeigentum, Dienstbarkeiten

Bedingungen / Verbindlichkeiten

Im Kaufpreis nicht enthalten sind

- Kaufvertragserstellung durch Notar / 100% zu Lasten Käufer
- Handänderungssteuer 1.8% und Grundbuchkosten / 100% zu Lasten Käufer / bis CHF 800'000.00 entfällt keine Grundstückgewinnsteuer, sofern das Objekt selbst genutzt wird
- Schuldbriefe und Hypothekarzinsen ab Kauf
- Mehr- und Minderkosten, individuelle Ausbauwünsche

Budgetbeträge und Mehrwertsteuer

- Die Budgetbeträge und die MwSt. im Baubeschrieb basieren auf dem **Stand Juni 2024**.

Zahlungsbedingungen / Teilzahlungen Kaufpreis

- Anzahlung CHF 30'000.00 für die Reservation (gilt als Akontozahlung für die erste Teilzahlung)
- 30% bei Kaufvertragsunterzeichnung abzüglich der Anzahlung von CHF 30'000.00
- 40% zirka Rohbauvollendung / Frühling 2025
- 30% bei Wohnungsübergabe / Dezember 2025
- Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen oder eine Finanzierungsbestätigung von einer Bank / Versicherung ist vor der Kaufvertragsunterzeichnung vorzulegen.

Notar

- Die notwendigen Unterlagen (Begründung, Reglemente, Dienstbarkeiten, Kaufverträge) werden durch das Notariatsbüro Linder + Egger, Meiringen erstellt.

Priorität der Ausführungsunterlagen

1. Baubewilligung
2. Berechnungen der Fachplaner
3. Schriftlich vereinbarte Ausbauwünsche
4. Ausführungspläne
5. Dieser Baubeschrieb
6. Die Visualisierungen sind nicht verbindlich / die Möblierung in den Plänen sind im Kauf nicht enthalten

Ansprechpartner

Bauherrin / Planung / Verkauf

Ghelma AG Bau/Immobilien
Liechtenenstrasse 10
3860 Meiringen
d.walker@ghelma.ch
033 972 62 18 / 079 433 54 74



Bauleitung

Alpexa AG
Liechtenenstrasse 10
3860 Meiringen
alpexa@alpexa.ch



Diese Verkaufsdokumentation wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Anpassungen seitens der Verkäuferschaft sind im Rahmen mindestens gleichbleibender Qualität möglich.

Diese Verkaufsdokumentation steht im Eigentum der Firma Ghelma. Kopien dieser Unterlagen dürfen nur mit Einwilligung erstellt oder weitergeleitet werden. Diese Dokumentation darf durch Dritte weder angepasst noch das Design übernommen werden.

Wir freuen uns, dass wir mit Ihnen dieses schöne und spannende Projekt realisieren zu dürfen.

Stand, 10.07.2024

VERKAUFS-DOKUMENTATION

