

**NB DEFH Brünigstrasse 68,  
3860 Meiringen**



## Wohnlage

### Das Dorf

Meiringen liegt im Haslital auf rund 600 Meter über Meer am Fusse der Alpenpässe Brünig, Grimsel und Susten. Die Region ist mit dem Auto, der Zentralbahn und dem Postautodienst das ganze Jahr gut erschlossen. Interlaken erreichen Sie mit dem Auto in 25 Minuten und Luzern und Bern innerhalb einer Stunde.

Mit 4'800 Einwohnern ist Meiringen eine der grössten Gemeinden der Region und nimmt eine Zentrumsfunktion wahr. Das Dorf Meiringen bietet nebst der medizinischen Grundversorgung diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants an. Ein Hallenbad und ein Freibad, ein Kino, eine Kletterhalle, Indoor- und Outdoor-Tennisplätze sowie eine Skaterhalle runden das attraktive Freizeitangebot ab. Auch Museen, Kirchen oder die Ruine „Resti“ können besucht und entdeckt werden. Meiringen verfügt über Schulhäuser mit Unter- und Oberstufenklassen. Das Gymnasium kann in Interlaken besucht werden. In Hasliberg Goldern wird zudem die Privatschule «Ecole d'Humanité» betrieben.

### Die Region

Das Haslital bietet ein sehr attraktives ganzjähriges Freizeitangebot. Die Alpenpässe Grimsel und Susten sind nur in den Sommer- und Herbstmonaten offen. Über diese gut ausgebauten Pässe erreichen Sie das Goms im Wallis sowie den Kanton Uri und das Tessin.

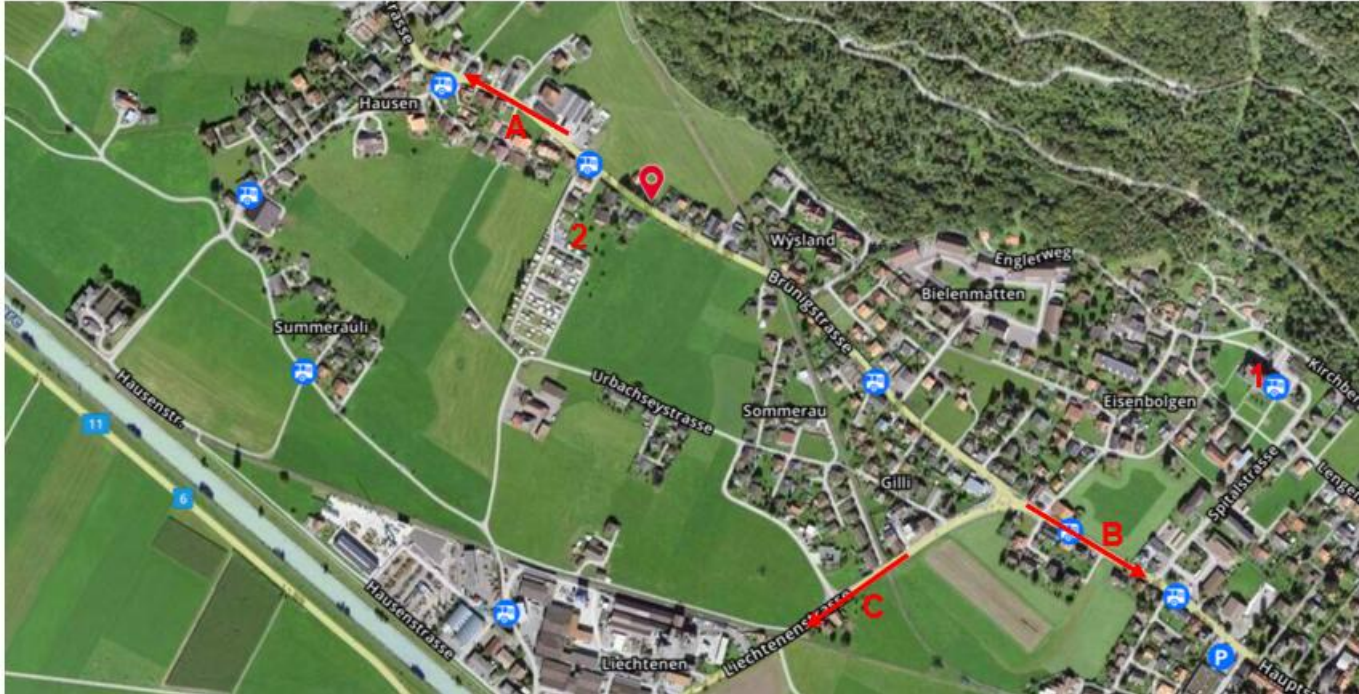
Direkt oberhalb von Meiringen befindet sich das Sommer- und Wintersportgebiet Meiringen-Hasliberg auf 1'100 bis 2'500 Meter über Meer. Im Sommer bietet das Gebiet ein abwechslungsreiches Wandergebiet mit diversen Themenwegen und spektakulärer Aussicht auf die umliegende Gletscherwelt. Biken, Hängegleiterfliegen oder eine rasante Abfahrt mit einem Trottinett, gehören zu beliebten Freizeitangeboten. Im Winter stehen im sonnenverwöhnten Skigebiet rund 15 Transportbahnen und 60 Kilometer Pisten zur Verfügung. Schlittelwege und 25 km Winterwanderwege sowie Langlaufloipen erwarten Sie.

Die Region ist bekannt für ihre zahlreichen Bergbahnen, Schluchten und Wasserfälle. Die Schifffahrt auf dem Briener- und Thunersee, das Freilichtmuseum Ballenberg und weitere schweizweit bekannte Freizeitmöglichkeiten bieten sich im Raum Interlaken, Grindelwald oder in Richtung Zentralschweiz und Luzern an, um den Energietank immer wieder neu zu füllen. Ab Meiringen erreichen Sie mit dem Postauto die «wilden» Seitentäler der Region.

### Situation Arbeitsmarkt

Arbeitsplätze werden in der Region im Tourismus, in der Stromproduktion, 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. Sie spiegeln die Offenheit, die Beweglichkeit und die Aktivität der Bevölkerung.

## Situation



1 Ärztezentrum Oberhasli

2 Camping Balmweid

**A** Fahrtrichtung Brünig und Luzern / **B** Fahrtrichtung Dorf Meiringen / **C** Fahrtrichtung Brienz oder Innertkirchen

## Objektbeschreibung

### Grundstück

Die Baulandparzelle Nr. 2953 ist 787 m<sup>2</sup> gross und liegt zwischen dem Ortsteil Hausen und dem Dorfteil Meiringen. Das Haus grenzt im Norden direkt an die unverbaubare Landwirtschaftszone. Auf der Ost- und Westseite befinden sich Wohnhäuser und auf der Südseite die Brünigstrasse sowie ein weiteres Wohnhaus. Die Postautohaltestelle in Richtung Brienzwiler und Meiringen sind in drei Gehminuten zu erreichen. Im Winter hält dort auch der gratis Skibus zum Skigebiet Meiringen-Hasliberg. Das Unterstufenschulhaus ist in fünf Gehminuten zu erreichen.

### Hauskonzept

Das Doppel-einfamilienhaus ist in einen östlichen und einen westlichen Hausteil unterteilt und wird in Massivbauweise mit einem Flachdach ausgeführt. Das Untergeschoss wird in Beton und Kalksandstein erstellt. Die Fassade wird mit einer Steinwolle gedämmten Backstein gemauert und mit einem unterhaltsarmen Erdtonfarbigen Verputz versehen. Die tragenden Innenwände werden in Backstein ausgeführt. Das Haus erfüllt so unproblematisch alle Vorgaben bezüglich Statik, Wärmedämmung und Schallschutz sowie auch weitere Eigenschaften wie ein gutes Raumklima im Sommer, wie auch im Winter. Die optimale Hausform garantiert einen tiefen Energieverbrauch.

Auf dem Dach befindet sich eine gemeinsame PV-Anlage und im Untergeschoss die Wärmepumpe, welche das Haus umweltbewusst auch mit dem teilweise selbst produzierten Sonnenstrom heizt.

Zwischen der Hauptstrasse und dem Wohnhaus befindet sich je Haus ein Carport und ein Geräte-/ Fahrradraum, sowie eine begrünte Mauer. Diese Abtrennung garantiert einen guten Sicht- und Schallschutz zur Strasse. Auch ein weiteres Privatauto oder Besucherauto finden hier ihren Abstellplatz.

Die heutige Baulandparzelle wird zirka mittig in zwei Parzellen aufgeteilt.

### Wohnkonzept

Im **Untergeschoss** des Hauses befinden sich die Waschküchen mit Waschturm sowie die grosszügigen Kellerräume. Der Technikraum mit Wärmepumpe, Speicher, Boiler sowie der Sanitärverteilung (Hausanschluss) und der Elektroverteilung (Hausanschluss), sowie die technischen Installationen der PV-Anlage werden für beide Haushälften gemeinsam erstellt. Die Zähler für Strom, Warmwasser und Heizung befinden sich ebenfalls in diesem Raum.

Im **Erdgeschoss** befindet sich der Hauseingang mit Garderobe und Putzschrank. Direkt angrenzend die grosszügige Küche mit angrenzendem Essbereich. Der Wohnbereich ist leicht abgetrennt und lichtdurchflutet gestaltet. Eine Nasszelle als Gäste-WC inkl. einer Dusche ist in diesem Geschoss ebenfalls vorhanden. Sie gelangen von diesem Geschoss aus auf den nach Süden ausgerichteten und gedeckten

# VERKAUFSDOKUMENTATION

Sitzplatz und in den Garten. Auf der Nordseite wäre die Erstellung eines weiteren Sitzplatzes möglich. Dieser kann über eine Balkontüre auf der Nordseite erreicht werden.

Im **Obergeschoss** befinden sich vier gut möblierbare Schlafzimmer und das Hauptbad. Dieses kann individuell nach den Bedürfnissen der Käuferschaft ausgebaut werden.

## 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.



## Baubeschrieb

### **Fundation**

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

### **Konstruktion / Aussenwände**

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

Aussenwände in den Wohngeschossen innen mit Abrieb 1.0 mm aufgezogen, ausgedämmtes Einsteinmauerwerk gemäss Berechnung.

Fassadeverputzt gemäss Baubewilligung und Farbkonzept.

### **Innenwände**

Innenwände im Untergeschoss in Beton, Kalksandstein weiss gestrichen / gespritzt oder gedämmt mit fertiger Oberfläche. Der Technikraum wird nicht gestrichen. Das Treppenhaus ins UG wird weiss (RAL 9016) gestrichen.

In den Wohngeschossen werden die Wände mit Abrieb 1.0 mm verputzt und weiss (RAL 9016) gestrichen.

### **Decken**

Stahlbetondecken mit gedämmten Unterlagsböden zur Aufnahme der Bodenbeläge. Die Deckenuntersichten in den Wohngeschossen sind verputzt mit Gipsglattstrich und in weisser Mattfarbe (RAL 9016) gestrichen. Eine Vorhangschiene wird in den Verputz im Bereich der Fenster vom EG und OG eingelegt. Im Untergeschoss werden die Decken bis auf den Technikraum gestrichen oder mit einer gedämmten Platte mit fertiger Oberfläche versehen.

### **Terrassen**

Der Bodenbelag bei den überdachten Terrassen wird in Zementplatten (z.B. Parco) ausgeführt.

### **Flachdach**

Flachdach mit PV-Anlage. Der Aufbau von innen nach aussen ist Gipsglattstrich mit Mattfarbe RAL 9016, Stahlbeton im Gefälle, Bitumenabdichtung / Bauzeitabdichtung, Dämmung ca. 200 mm (gemäss Berechnung),

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. Beschattung gemäss Baubewilligung und Farbkonzept mit elektrischem antrieben in allen Schlaf- und Wohnräumen und den Küchen.

## **Spenglerarbeiten**

Ausführung gemäss bewilligtem 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 einen Mähroboter. Installierte Beleuchtung im Untergeschoss, beim Hauseingangsbereich, dem Geräte-/ Veloraum und dem Autounterstand.

## **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 Wärmepumpe inklusive Wärmespeicher im Technikraum. Wärmeabgabe in den Wohnbereichen durch die Fussbodenheizung, gesteuert durch Raumthermostaten in den Zimmern sowie im Wohnbereich / Küche. Manuelle Steuerung in den Korridoren und in den Badezimmern. Wärmezählung pro Hausteil separat. Im Untergeschoss ist keine Heizung vorgesehen.

## **Sanitäre Anlagen**

Warmwassererzeugung mittels Wärmepumpe und Speicherung im Zentralboiler.

Für die Sanitärausstattung (WC, Lavabo mit Unterbaumöbel, Dusche, Mischer, Handtuchhalter..., sämtliche Anschlüsse) ist ein Budget von CHF 17'000.00 inklusive MwSt. vorgesehen.

Jede Haushälfte verfügt über eine Waschmaschine und einen Tumbler. Im Verkaufspreis sind CHF 4'000.00 inklusive MwSt. für einen Waschturm budgetiert.

Ein Frostsicherer Aussenwasserhahn im Bereich des Hauseinganges eingeplant.

## **Lüftung**

In den innenliegenden Nasszellen ist ein Lüfter mit Zeitverzögerung vorgesehen. Die Waschküchen im UG werden entlüftet.

# VERKAUFS DOKUMENTATION

## **Küche / Garderobe / Putzschrank**

Die Küchen können nach Projektplan individuell eingerichtet werden. Für die Küchen inklusive angrenzender Garderobe / Putzschrank 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**

Zwei Briefkästen an der Parzellengrenze gemäss Vorgaben der Post. Hauseingangstüre im aus Metallprofilen wärmegeklämt, mit Glaseinsatz.

## **Schreinerarbeiten**

Türen im Untergeschoss wo notwendig EI30.  
Zimmertüren Kunstharzbelegt weiss mit Bartschlüssel.

## **Vorhangschiene**

Eine im Deckenputz eingelegte Vorhangschiene VS57 ist bei allen Fenstern im EG und OG vorhanden.

## **Schliessanlage**

Schliessanlage mit fünf Schlüsseln passend zum Hausteil, dem Technikraum, dem Geräte-/ Veloraum und zum Briefkasten.

## **Bodenbeläge in Parkett, Vinyl, Textil etc.**

Unterlagsböden in den Wohnungen als schwimmender Boden ausgebildet. Das Budget für Bodenbeläge inklusive An- und Abschlüsse und dem Verlegen beträgt CHF 130.00 / m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (EG und OG exkl. Nasszellen, inkl. eine Treppe). Das Untergeschoss ist ein Monobeton oder Zementüberzug grau gestrichen vorgesehen. Technikraum in Monobeton oder Zementüberzug ohne Anstrich.

## **Boden- und Wandbeläge in Keramik**

Keramische Wand- und Bodenplatten in den Nassräumen, im Dusbereich auf Raumhöhe, hinter Einbaugeräten und seitlich auf 120 cm. Übrige Wände mit Plattensockel, darüber Abrieb 1.0 mm.

Im Kaufpreis sind CHF 150.00 / m<sup>2</sup> / (Plattenpreis ca. CHF 50.00 / m<sup>2</sup>) inklusive Verlegen und MwSt. enthalten. Klein- oder grossformatige Platten entsprechen einem Mehrpreis (Kleiner als 20x20cm oder grösser als 60x60cm).

# VERKAUFSDOKUMENTATION

## **Umgebungsarbeiten**

Gemäss Umgebungsgestaltungsplan mit Rasen und einheimischen Sträuchern. Auf versiegelte Flächen wird soweit möglich verzichtet. Versickerung des Regenwassers auf der Parzelle, wenn möglich ohne Versickerungsmulde.

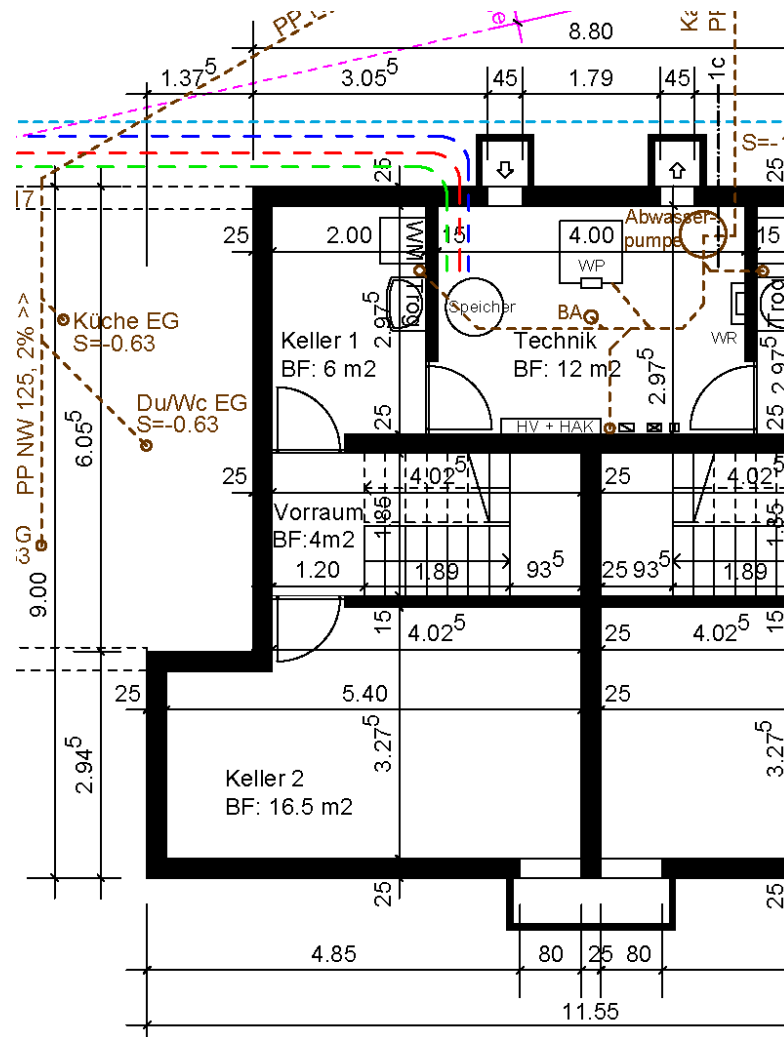


# Grundrisse

## Gesamtübersicht



## Untergeschoss West mit gemeinsamem Technikraum

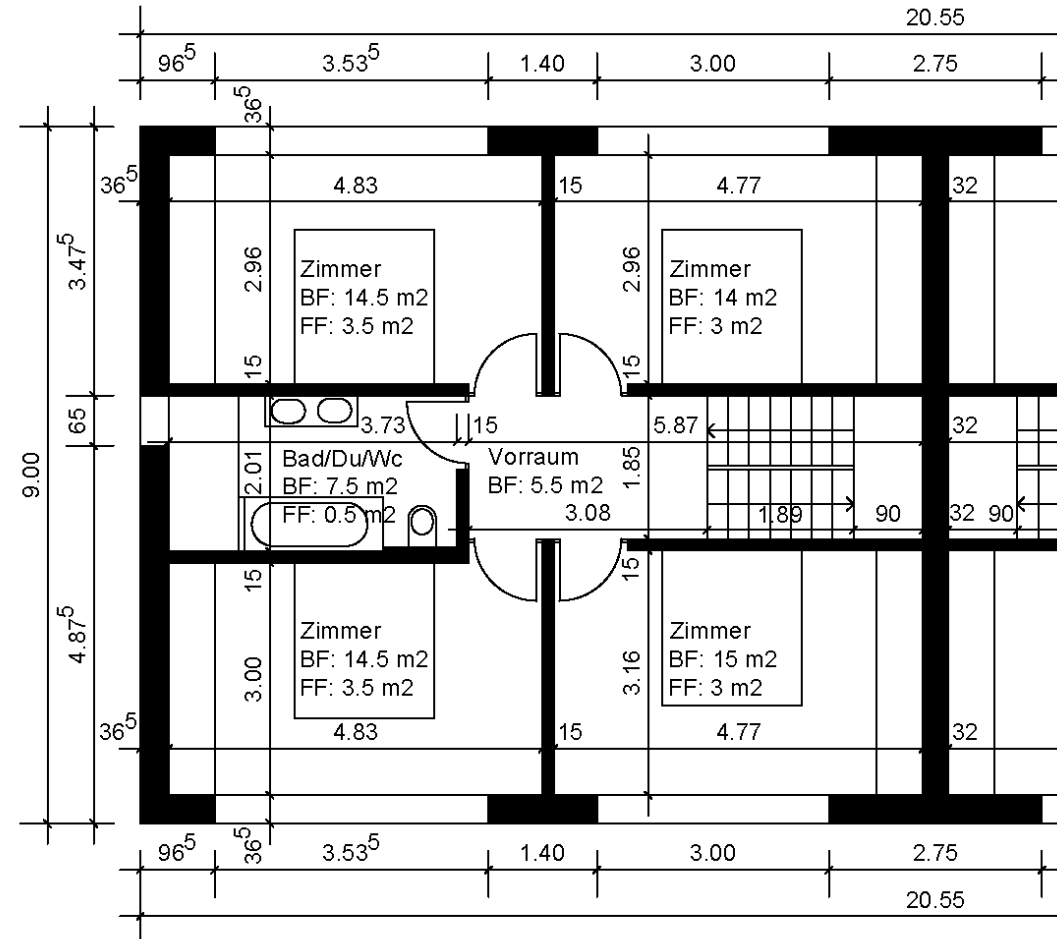


## Erdgeschoss West



# VERKAUFSdokUMENTATION

## Obergeschoss West

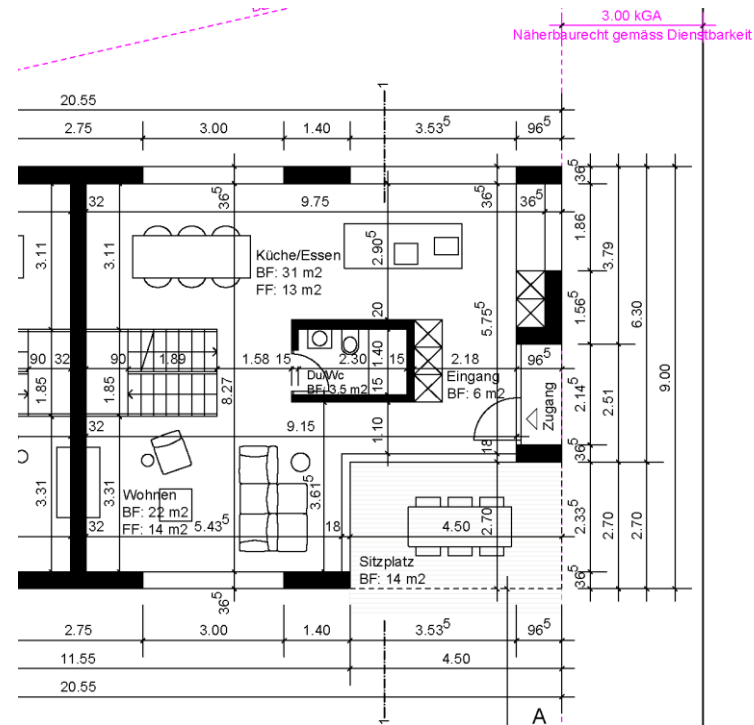


## Untergeschoss Ost mit gemeinsamem Technikraum

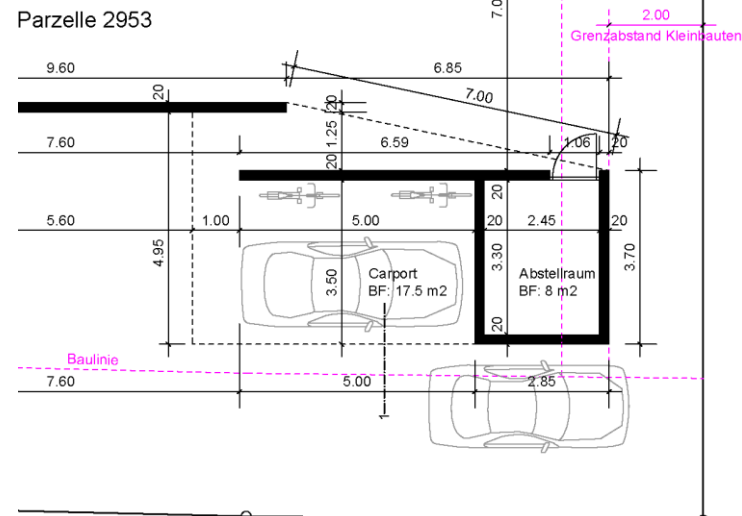


# VERKAUFSdokUMENTATION

## Erdgeschoss Ost



## Parzelle 2953



## Obergeschoss Ost



# VERKAUFSdokUMENTATION



## Allgemeine Punkte

### **Flächenangaben / Masse**

Bei den Flächenangaben auf den Grundrissen handelt es sich um Nettoflächen und Nettomasse (Rohbaumasse).

### **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 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.

### **Folgende Ausbauwünsche können berücksichtigt werden:**

- Küchenoberflächen und Geräte
- (Küchenform)
- Garderobe
- Öffnungsart bei Innentüren
- Sanitärausstattung
- (Installationsort Sanitärausstattung)
- Waschturm
- Bodenbeläge
- Wandbeläge / Verputz
- Wand- und Deckenfarbe
- Anzahl Vorhangschienen
- Elektroinstallationen
- Anzahl Schlüssel
- Bepflanzung

# VERKAUFS DOKUMENTATION

## **Auf folgende Wünsche kann nicht eingegangen werden:**

- Fassadengestaltung
- Statische Grundrissanpassungen
- Technische Einrichtungen wie Heizung, Steigzonen etc.
- Fensteranpassungen
- Hauseingang- und Innentüren

## **Bezug**

Ab Baustart zirka 10 Monate. Mit dem Bau wird nach erteilter Baubewilligung und dem Verkauf von mindestens einer Haushälfte begonnen. Der genaue Bezugstermin wird mindestens vier Monate zum Voraus bekannt gegeben.

## **Im Kaufpreis enthalten sind**

- Grundstückanteil
- Hausteil gemäss diesem Baubeschrieb und den Ausführungsplänen
- Umgebungsarbeiten
- Baunebenkosten
- Baubewilligung
- Anschlussgebühren (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Swisscom inkl. TV)
- Versicherungen (Bauherrenhaftpflicht, Bauwesenversicherung, Kantonale Gebäudeversicherung)
- Geometer / Vermarchung
- Notariatskosten für Dienstbarkeiten (Gemeinsame PV-Anlage, gemeinsamer Technikraum, Überfahrrecht im Parkplatzbereich).

# VERKAUFS DOKUMENTATION



## Bedingungen / Verbindlichkeiten

### Im Kaufpreis nicht enthalten sind

- Kosten des Kaufvertrags
- Handänderungssteuer
- Schuldbriefe
- Grundbuchamt
- Hypothekarzinsen
- Änderungen und Ausbauwünsche

### Gültigkeit Baubeschrieb

Dieser Baubeschrieb wurde für das Bauprojekt an der Brünigstrasse 68, Meiringen erstellt.

### Budgetbeträge

Die Budgetbeträge in diesem Baubeschrieb basieren auf Preisen gemäss Stand 3. Quartal 2025.

### Käuferwünsche

Käuferwünsche sind im Rahmen des Verkaufsgespräches und den Richtlinien zum individuellen Objektausbau möglich.

### Notar

Das Notariatsbüro Linder + Egger, Meiringen und Brienz / Meiringen erstellt die benötigten Unterlagen zum Verkauf und Kauf.

### Verkaufspreis

Hausteil Ost gemäss Baubeschrieb  
und Plänen / CHF 1'150'000.00

Hausteil West gemäss Baubeschrieb  
und Plänen / CHF 1'150'000.00

Preisanpassungen sind beispielsweise durch einen verzögerten Baustart möglich. Bei einem abgeschlossenen Reservations- oder Kaufvertrag ist dieser verbindlich.

### Zahlungsbedingungen

Anzahlung je Hausteil CHF 40'000.00 für die Reservation (gilt als Akontozahlung für die erste Teilzahlung).

# VERKAUFS DOKUMENTATION

## **Teilzahlungen Kaufpreis**

30% Baubeginn

40% Fertigstellung des Rohbau 1 (Aufrichte)

30% Hausübergabe

## **Mehr- und Minderkosten**

Werden möglichst bei oder kurz nach dem Bezug abgerechnet.

## **Finanzierungsnachweis**

Ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen von einer Schweizer Bank oder Versicherung, ist im Rahmen des Kaufbetrages, vor der Kaufvertragsunterzeichnung vorzulegen.

## **Eigenleistungen**

Sind weitgehend nicht möglich und werden von der Garantieleistungen ausgeschlossen.

## **Visualisierungen**

Sind nicht verbindlich und können von der Ausführung abweichen.

## **Erwerbseinschränkungen**

Der Erwerb ist für Schweizer und Ausländer als Wohnobjekt oder als Feriendomizil möglich. Ausländer, welche im Ausland wohnen, dürfen das Objekt nicht an Dritte vermieten.

# Ansprechpartner

## Architektur

Reimann Siedler Architekten  
Eyeltiweg 3  
3860 Meiringen

## Bauherrin / Ausführungsplanung / 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 werden angepasst noch das Design übernommen werden.

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

Stand, 17.09.2025