

# Alpenweg

Schwarzenburg



#### BAUHERRSCHAFT UND VERKAUF

Gilgen Immobilien AG  
Postweg 5  
3150 Schwarzenburg  
031 732 03 70  
info@gilgen-immo.ch  
www.gilgen-immo.ch

#### ARCHITEKT

Ductus Studio GmbH  
Viktoriastrasse 32  
3013 Bern  
031 508 57 66  
info@ductus.studio  
www.ductus.studio

#### WEITERE INFORMATIONEN

[www.alpenweg-schwarzenburg.ch](http://www.alpenweg-schwarzenburg.ch)



Schwarzenburg, September 2025

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben sollen den Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch die Dokumentation bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planung bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten und bleiben vorbehalten.

## INHALT

PROJEKT	1
ORT	3
LAGE	5
PROJEKTBESCHRIEB	7
ARCHITEKTUR	9
SITUATION	11
ANGEBOTS-ÜBERSICHT	13
PLÄNE <b>HAUS 4</b>	14
PLÄNE <b>HAUS 4A</b>	16
PLÄNE <b>ATELIER-HAUS 6</b>	18
PLÄNE <b>HAUS 6A</b>	20
STIMMUNGSBILD	23
PLÄNE <b>ATELIER-HAUS 12</b>	24
PLÄNE <b>HAUS 12A</b>	26
PLÄNE <b>HAUS 16</b>	28
PLÄNE <b>HAUS 16A</b>	30
BAUBESCHRIEB	33
BAUBESCHRIEB ALLGEMEINES	37
VERKAUFSINFOS	39



*Wohnen mit  
Weitblick*







## NATÜRLICH. BEWUSST. MIT LEBENSQUALITÄT.

Am Alpenweg in Schwarzenburg wächst eine Überbauung die Werte spürbar macht – in Architektur, Materialität und im Wohnen.

Die modernen, funktionalen Häuser richten sich an Menschen, die beim Wohnen bewusst auf das Wesentliche und Qualität setzen möchten.

Acht Holzhäuser bilden eine kleine, feine Siedlung, die als Ganzes wirkt und trotzdem jeder Einheit ihre Eigenständigkeit lässt. Mit der nachhaltig geplanten Bebauung können gemeinsame Einrichtungen wie Zufahrt, Parkierung, Heizungs- und Photovoltaikanlage geteilt werden – das spart Ressourcen und optimiert langfristig Kosten.

Gebaut wird mit natürlichen, langlebigen Materialien und mit regionalen, qualifizierten Unternehmern.

Am Alpenweg entsteht Wohnraum mit Haltung: sorgfältig geplant, nachhaltig gebaut und zukunftsweisend in seinem Wert.

Schwarzen-  
burg







## STADTNAH UND DENNOCH CHARMANT LÄNDLICH

Das Schwarzenburgerland liegt Mitten im Naturpark Gantersch und gehört zu den schönsten voralpinen Gegenden.

Durch die zentrale Lage und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gilt Schwarzenburg als wichtiges regionales Zentrum im Städtedreieck Bern – Freiburg – Thun.

Die gute Infrastruktur, der ländliche Charakter und die zauberhafte Fluss-, Hügel- und Waldlandschaft machen Schwarzenburg zu einem begehrten und attraktiven Wohnort.

Familien, Wanderer, Sportler und Erholungssuchende finden unbegrenzte Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten.

Im Sommer locken Spazier- und Velowege sowie die herrlichen Sense- und Schwarzwasser-Schluchten zum Verweilen. Im Winter offenbart das nahegelegene Gantersch-Gebiet kleine, aber feine Skipisten, kilometerlange Langlaufloipen und atemberaubende Schneeschuhtrails.

Es lohnt sich, die vielen Kostbarkeiten dieser reizvollen und idyllischen Gegend zu entdecken.



# Alpenweg

①	Schule Thunstrasse (KIGA, OSZ)	1'000 m
②	Schule Schlossgasse (KIGA, Prim)	859 m
③	Ärztzentrum	849 m
④	Landi	1'200 m
⑤	Bahnhof / Post	734 m
⑥	Zentrum (Detaillisten/Restaurants)	703 m
⑦	coop	686 m
⑧	MIGROS	478 m

Alpenweg 4-16a  
Schwarzenburg





## RUHIG. ZENTRAL. KOMFORTABEL.

Ihr neues Zuhause liegt im beliebten Einfamilienhausquartier am Alpenweg, am nordwestlichen Dorfrand von Schwarzenburg. Die besondere Lage verbindet naturnahe Idylle mit bester Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität.

Die Zufahrt führt über eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse mit 30er Zone und endet in einer Sackgasse.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Dorfzentrum, den Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten.

Im Nordwesten grenzt das Grundstück direkt an die Landwirtschaftszone – unverbaubar und weit, mit Blick über Felder, Wiesen und spektakuläre Sonnenuntergänge. Nach Süden öffnet sich von der Dachterrasse der Blick über die Dächer von Schwarzenburg bis zu der kraftvollen Gantrischkette.

Eine Lage von unverkennbarem Wert, die Natur und Ruhe in den Alltag bringt und jeden Tag aufs Neue begeistert.



Mein  
Zuhause







## WOHNEN MIT CHARAKTER UND FREIRAUM

Die Siedlung wird durch zwei Gebäudekomplexe mit je drei 4.5-Zimmer-Häusern und einem 2.5-Zimmer-Haus mit Atelierraum gegliedert. Innenhöfe mit Hofbaum verleihen den Hauseingängen eine freundliche Mitte – ein Ort, der einlädt und Begegnung ermöglicht.

### 4.5-ZIMMER-HAUS: WOHNEN ZWISCHEN GÄRTEN UND DACHTERRASSE

Ein zentrales Reduit strukturiert das Erdgeschoss, ohne den offenen Fluss zu stören: Küche, Essen, Wohnen und Tagesbad reihen sich zu einem Wohnkreis.

Die Gärten sind so bemessen, dass sie Freude machen – gross genug fürs kleine Paradies, klein genug, um nicht zur Last zu werden.

Das Obergeschoss wartet mit drei Zimmern, teils mit Möglichkeit für ein abtrennbares Arbeitszimmer, auf. In Haus Nr. 4a und 16a erweitert eine integrierte Nische ein Zimmer und eröffnet so zusätzliche Gestaltungsspielräume.

Die Dachterrasse über die gesamte Hausfläche krönt jedes Haus als einzigartiger Rückzugs- und Genussort.

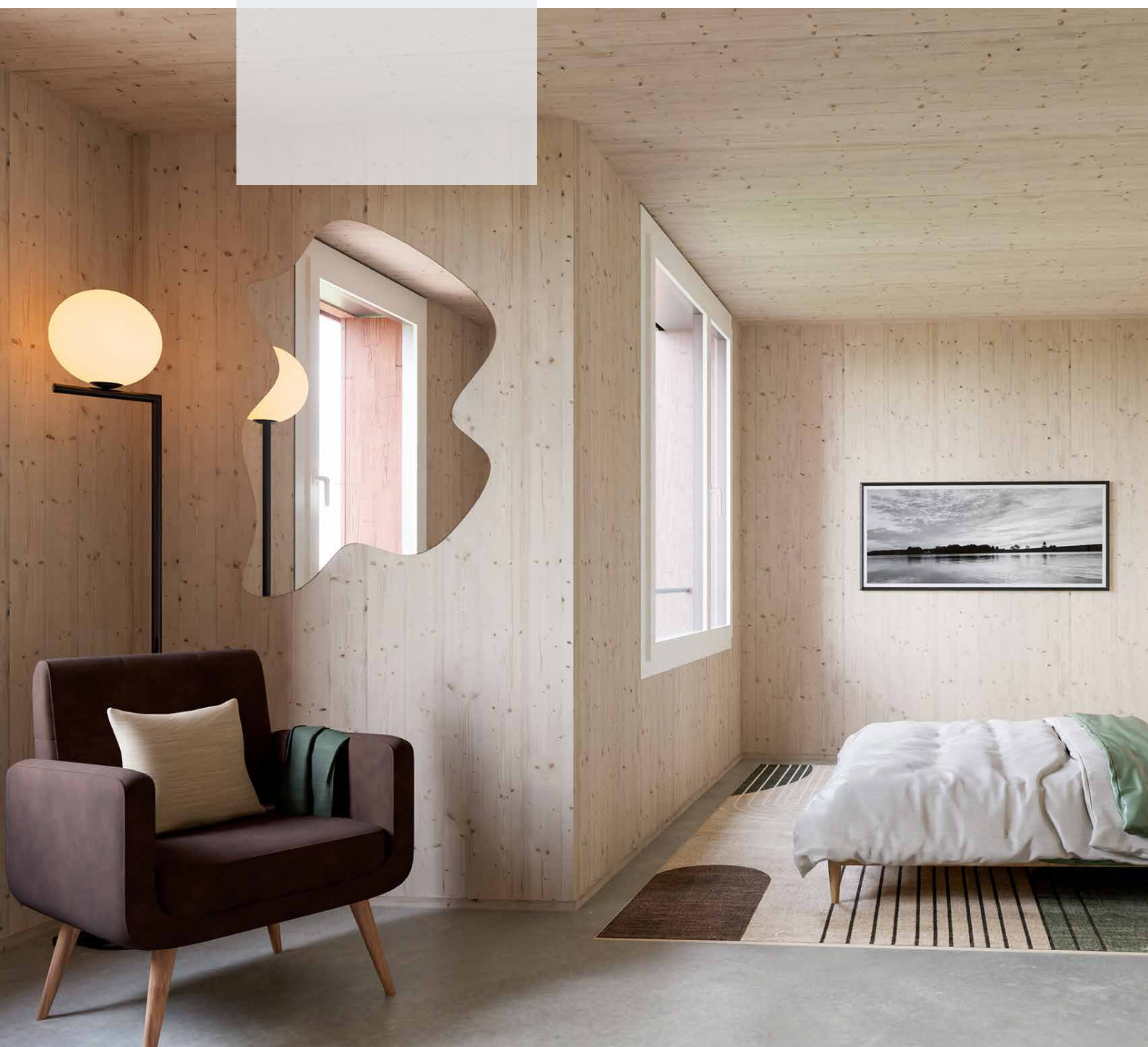
### 2.5-ZIMMER-ATELIERHÄUSER: WOHNEN MIT PERSPEKTIVEN

Neben dem Entrée im Erdgeschoss liegt der beheizbare Atelierraum mit separatem Aussenzugang – praktisch und flexibel nutzbar.

Im Obergeschoss öffnet sich eine Wohnlandschaft mit Küche, Essen, Wohnen und einem grossen Schlafzimmer mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten.

Ein echtes Highlight ist auch hier die Dachterrasse, gleich gross wie bei den grossen Häusern – ein Ort für Sonne, Himmel und Weitblick.

*Wohnlich  
wohl*





## EIN HAUS FÜRS LEBEN

Gebaut wird mit einem klaren Fokus auf Funktionalität, Raumqualität und ökologische Verantwortung.

Die sorgfältige Anordnung und Setzung der Gebäude schafft eine harmonische Dichte, die den Bedürfnissen nach Privatsphäre ebenso gerecht wird wie den Vorzügen der Lage – und daraus neue Wohnqualitäten entstehen lässt. Kein Raum ist zufällig, kein Quadratmeter verschenkt.

Ehrliche Materialien prägen das Wohngefühl: Holz für Wärme und Natürlichkeit, geschliffener Unterlagsboden (Sichtestrich) für Klarheit und Raffinesse. Handwerklich auf höchstem Niveau ausgeführt, entsteht eine reduzierte, ruhige Ästhetik mit spürbarer Wohnlichkeit, die Spielraum für persönliche Akzente lässt.

Nachhaltigkeit nicht als Zusatz, sondern als Grundlage: Auf den Dächern der grossen Unterstände produzieren Photovoltaikanlagen Strom für den Eigenverbrauch.

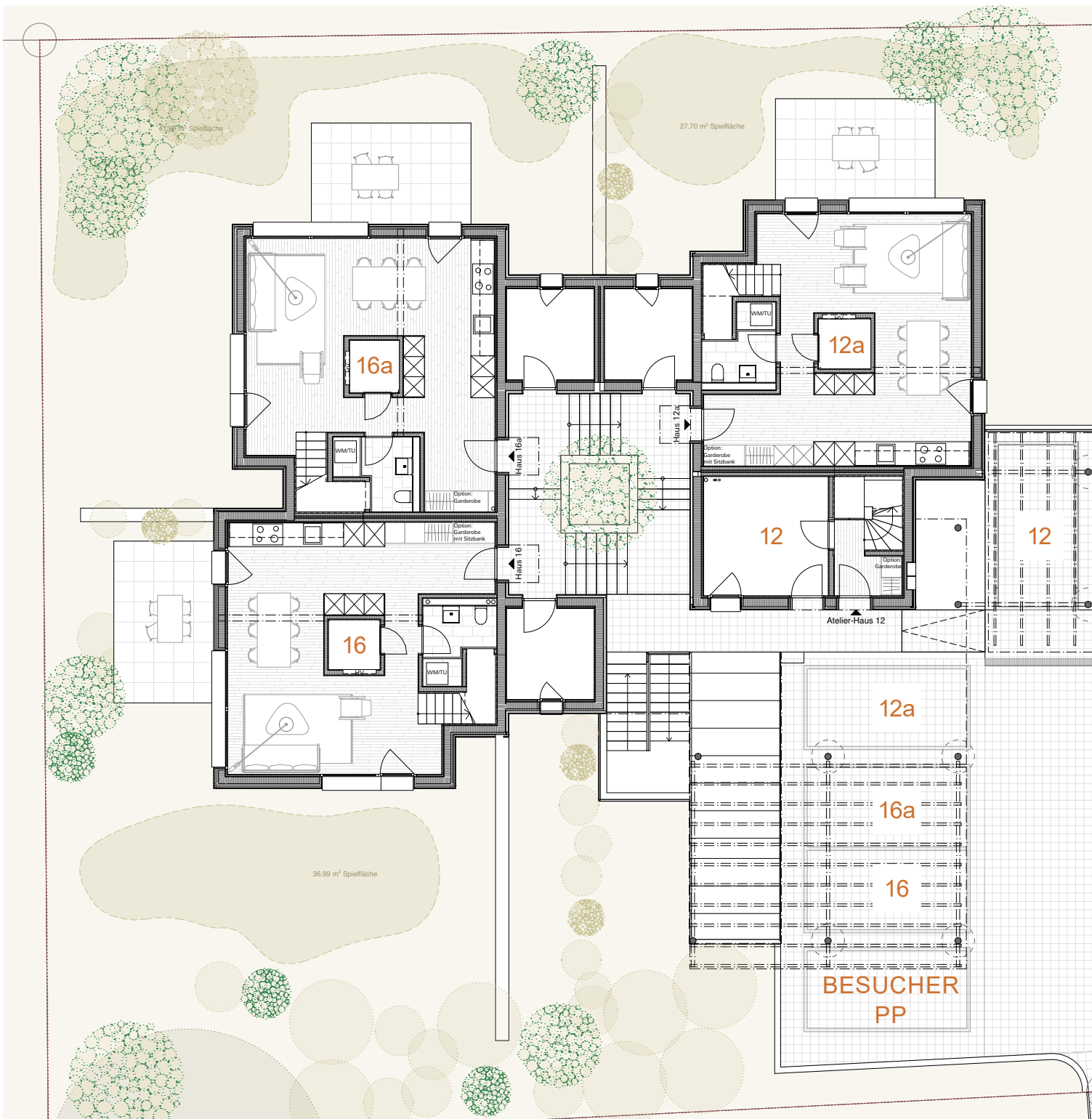
Mit der erdsondengespeisten Wärmepumpe ist ein energieeffizienter Betrieb garantiert. Im Sommer sorgt die Freecooling-Funktion für angenehme Temperaturen, ganz ohne Klimaanlage – die im Winter entzogene Erdwärme wird dem Boden zurückgeführt. Ein geschlossener, nachhaltiger Kreislauf. Ein Haus fürs Leben. Und für die Natur.

Die Alpenweg-Häuser sind eine Einladung an Menschen, die heute in morgen investieren – in ein Zuhause mit Werten.



# Alpenweg

Schwarzenburg





*Wertvoll  
wohnen*



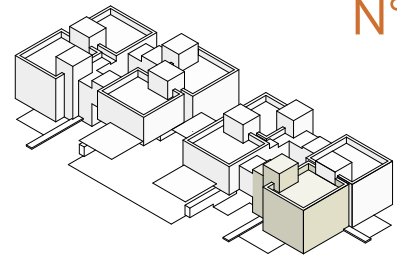
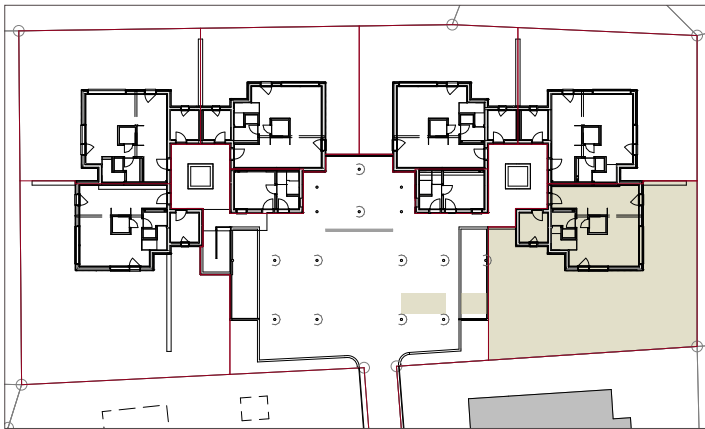


## KAUFPREIS INKL. PARKIERUNG

HAUS	ZIMMER	GRUNDSTÜCK	HNF	NNF	ANF	GARTEN	KAUFPREIS
N° 4	4.5	288.2 m2	126.3 m2	14.1 m2	252.6 m2	193.7 m2	CHF 1'108'000
N° 4a	4.5	222.6 m2	127.2 m2	14.1 m2	187.0 m2	127.9 m2	CHF 1'093'000
N° 6	2.5	28.0 m2	71.9 m2	13.3 m2	44.7 m2	-	CHF 728'000
N° 6a	4.5	185.3 m2	126.3 m2	14.1 m2	150.5 m2	91.6 m2	CHF 1'148'000

HAUS	ZIMMER	GRUNDSTÜCK	HNF	NNF	ANF	GARTEN	KAUFPREIS
N° 12	2.5	28.0 m2	71.9 m2	13.3 m2	44.7 m2	-	CHF 728'000
N° 12a	4.5	183.3 m2	126.3 m2	14.1 m2	148.5 m2	89.6 m2	CHF 1'168'000
N° 16	4.5	324.3 m2	126.3 m2	14.1 m2	289.3 m2	230.4 m2	CHF 1'198'000
N° 16a	4.5	228.2 m2	127.2 m2	14.1 m2	192.5 m2	133.4 m2	CHF 1'208'000

N°4



### KAUFPREIS

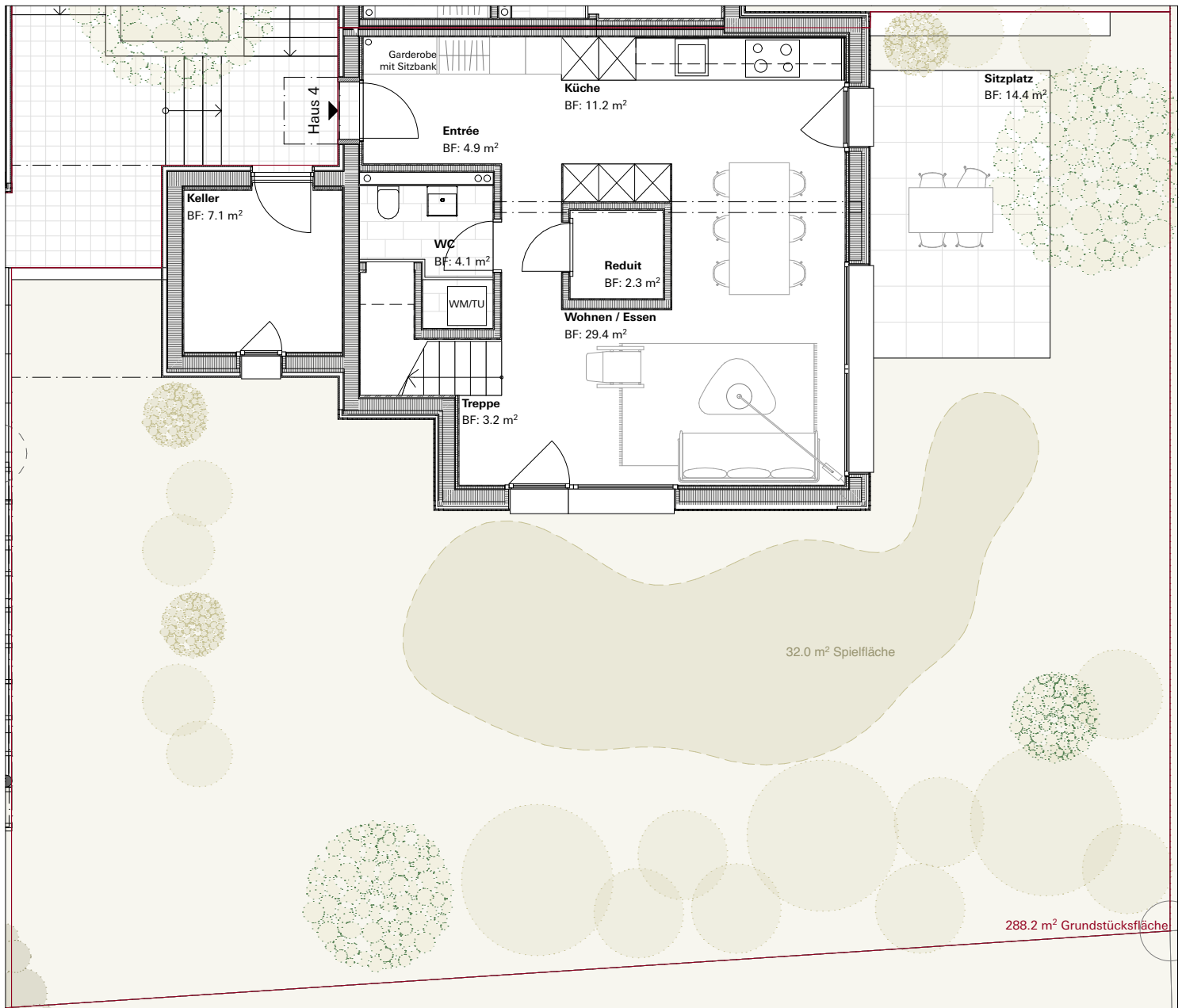
Haus mit Parkierung

CHF 1'108'000

### Erdgeschoss

A4  
1:100

0 2 5



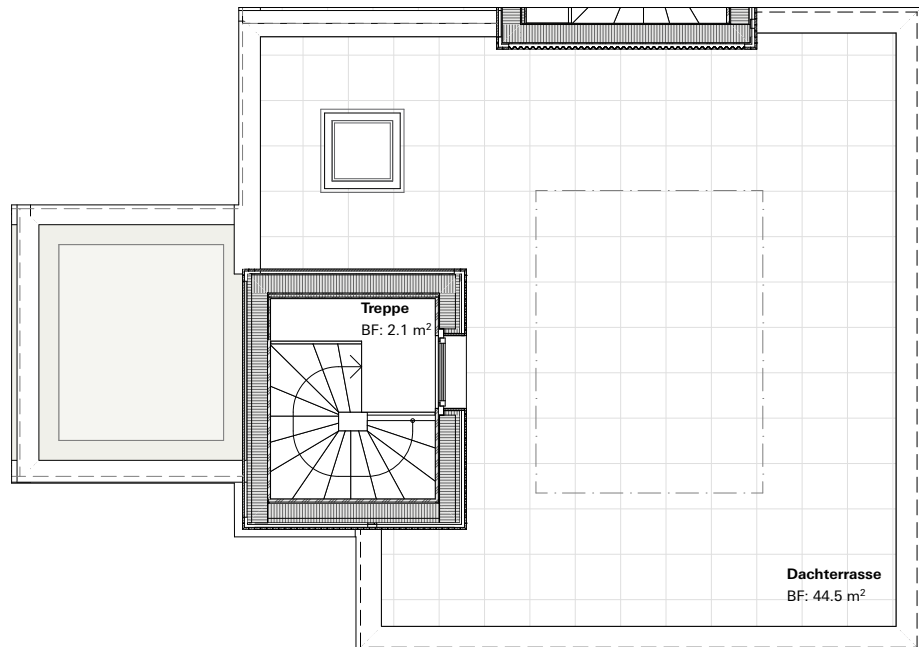
## KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	288.2 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	O / S
Wohn-Nutzfläche	126.3 m <sup>2</sup>
Aussen-Nutzfläche	252.6 m <sup>2</sup>
Neben-Nutzfläche	14.1 m <sup>2</sup>
Grünfläche	193.7 m <sup>2</sup>
Parkierung	1 PP

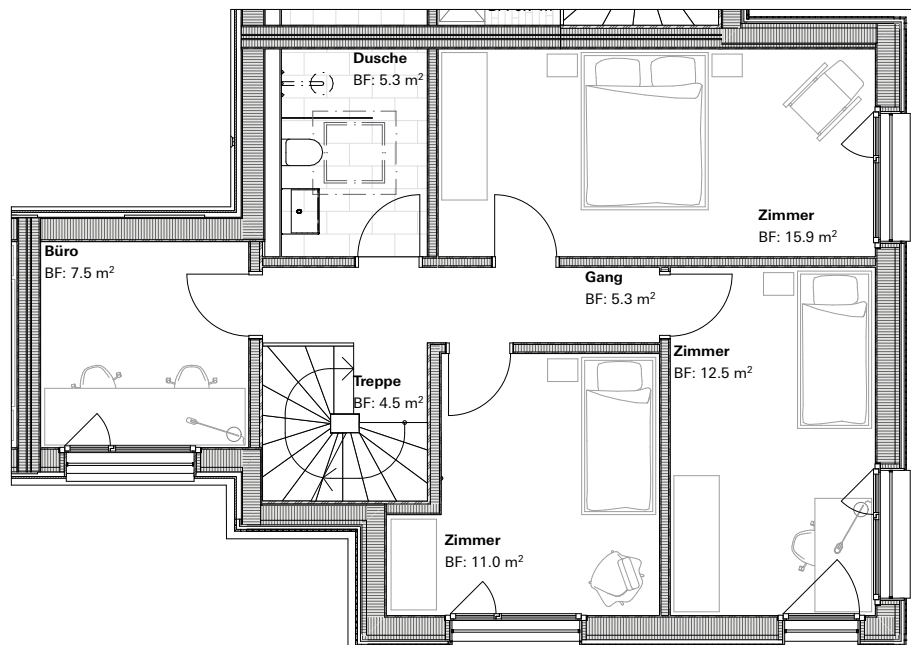
## FLÄCHEN

Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.1 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	7.0 m <sup>2</sup>	193.7 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	62.0 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>119.2 m<sup>2</sup></b>	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>	<b>7.0 m<sup>2</sup></b>	<b>193.7 m<sup>2</sup></b>	<b>58.9 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoss

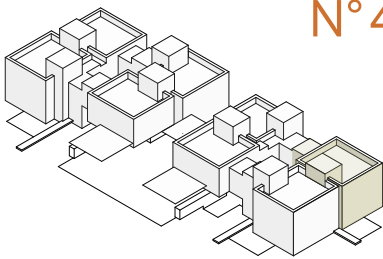


## 1. Obergeschoss



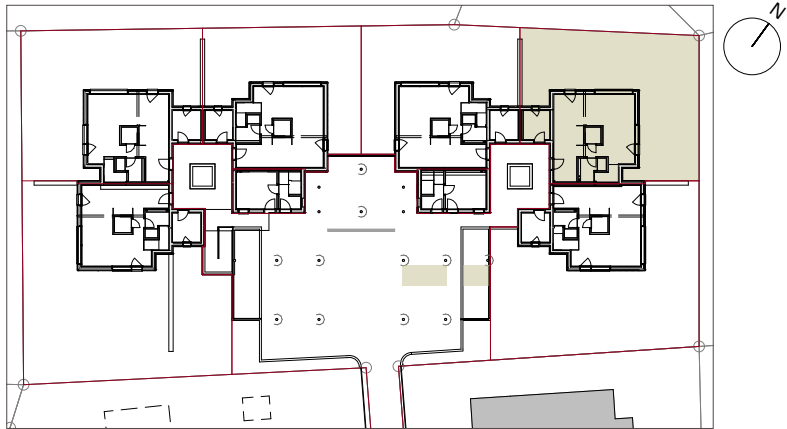


N°4a



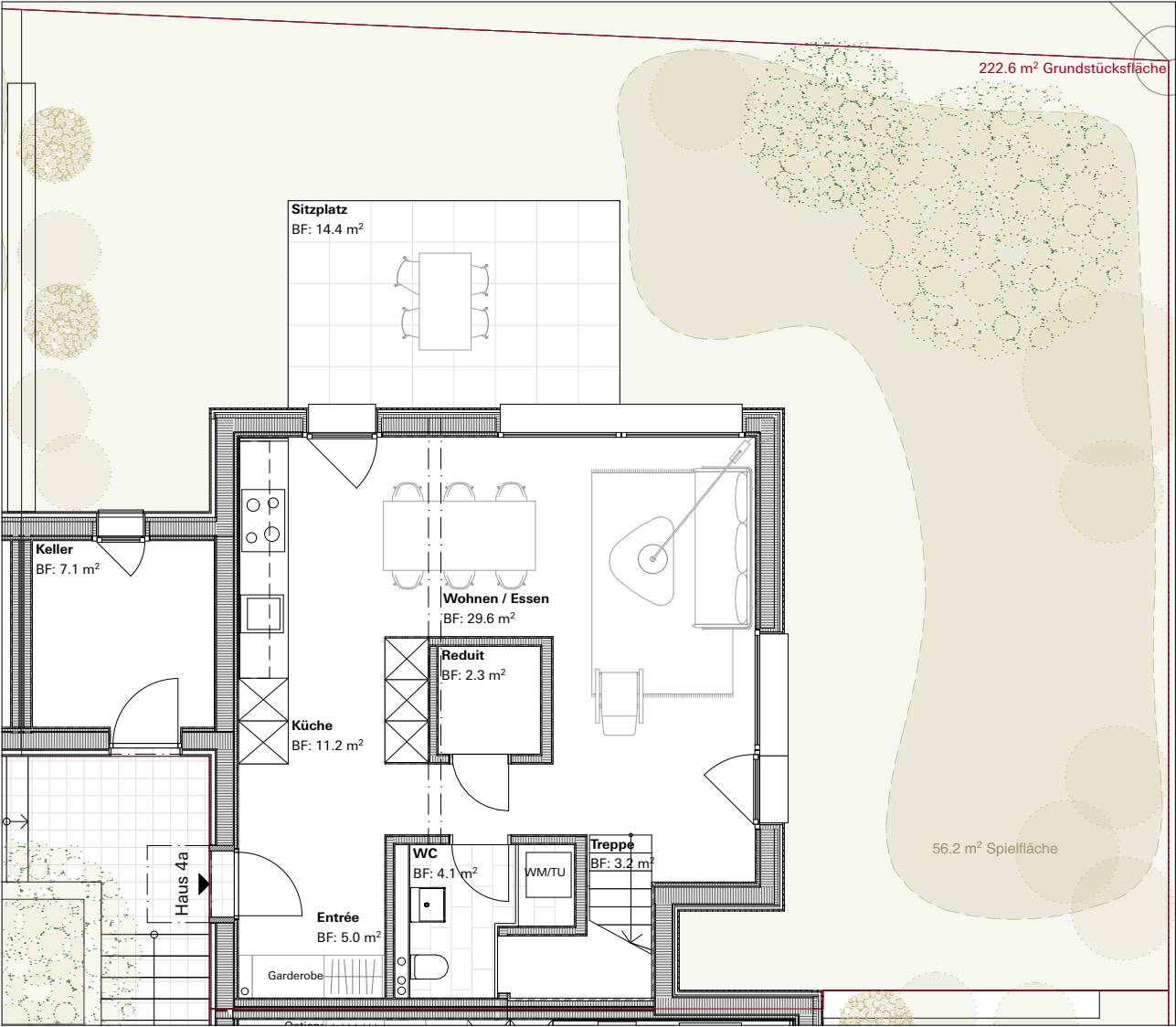
KAUFPREIS

Haus inkl. Parkierung CHF 1'093'000



Erdgeschoss

A4  
1:100



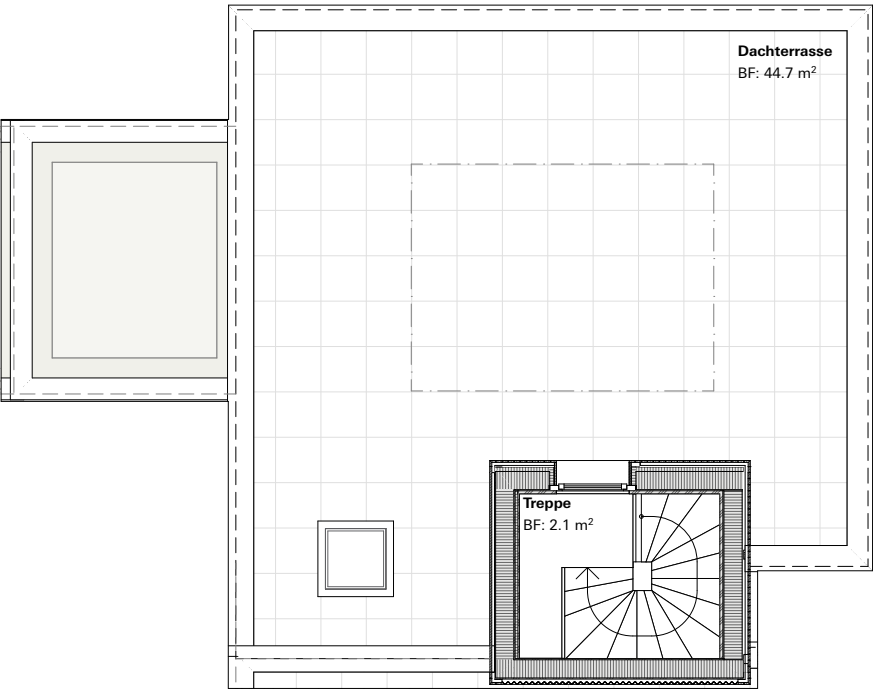
KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	222.6 m2
Ausrichtung	O / N
Wohn-Nutzfläche	127.2 m2
Aussen-Nutzfläche	187.0 m2
Neben-Nutzfläche	14.1 m2
Grünfläche	127.9 m2
Parkierung	1 PP

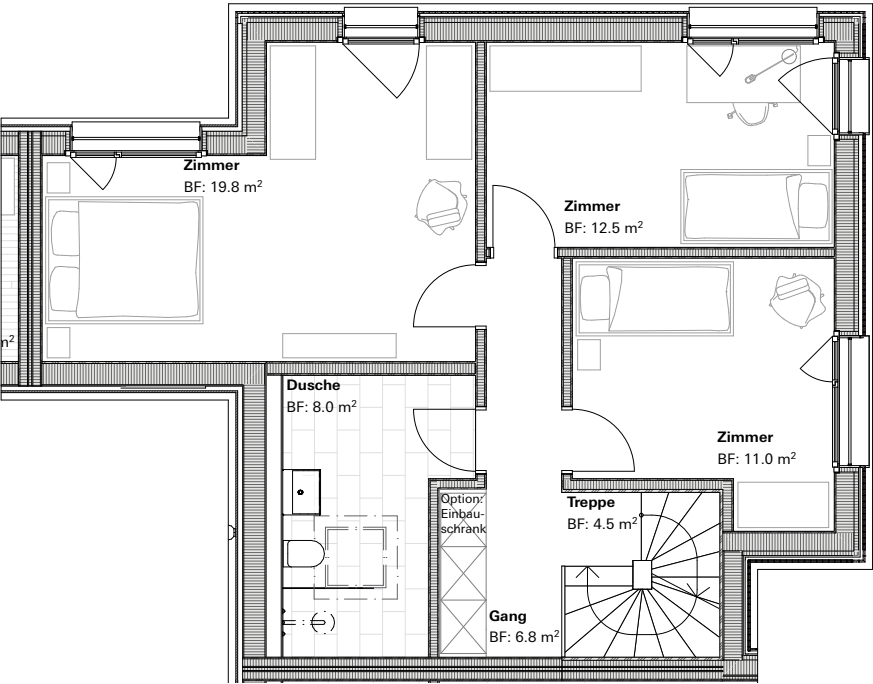
FLÄCHEN

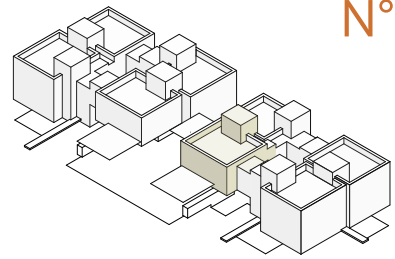
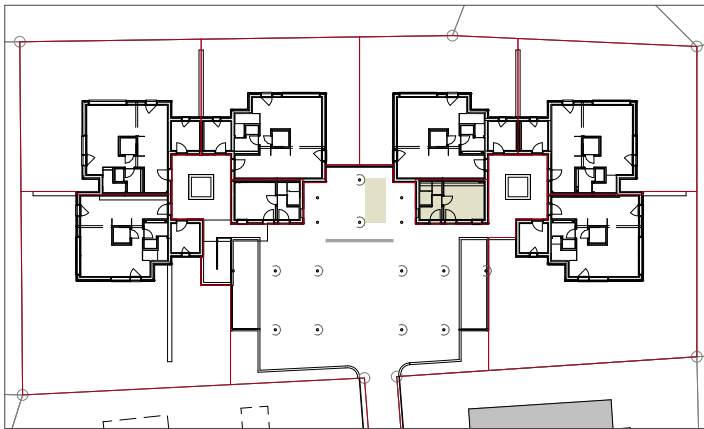
Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.4 m²	7.1 m²	7.0 m²	127.9 m²	14.4 m²
Obergeschoss	62.6 m²	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m²	-	-	-	44.7 m²
Gesamtfläche	120.1 m²	7.1 m²	7.0 m²	127.9 m²	59.1 m²

Dachgeschoss



1. Obergeschoss

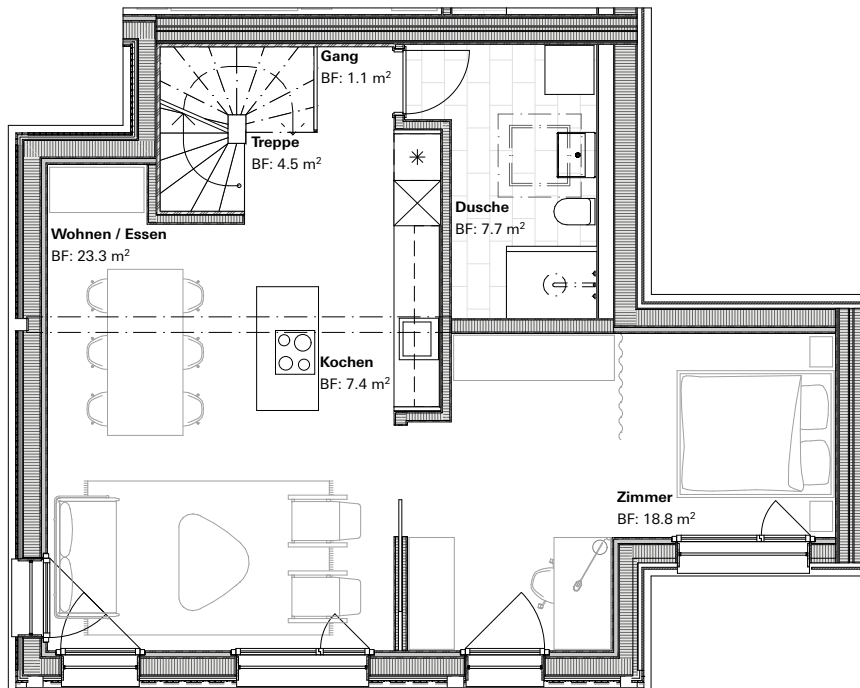




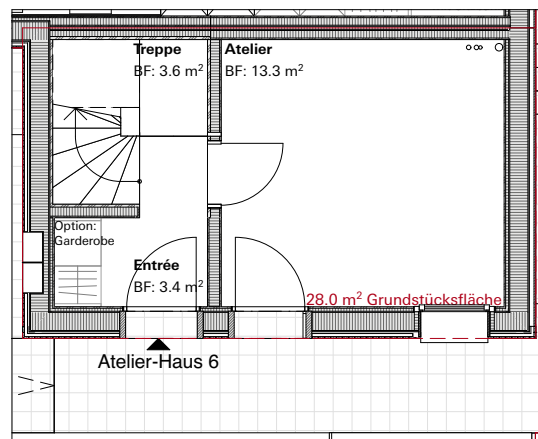
### KAUFPREIS

Haus inkl. Parkierung CHF 728'000

## 1. Obergeschoss



## Erdgeschoss





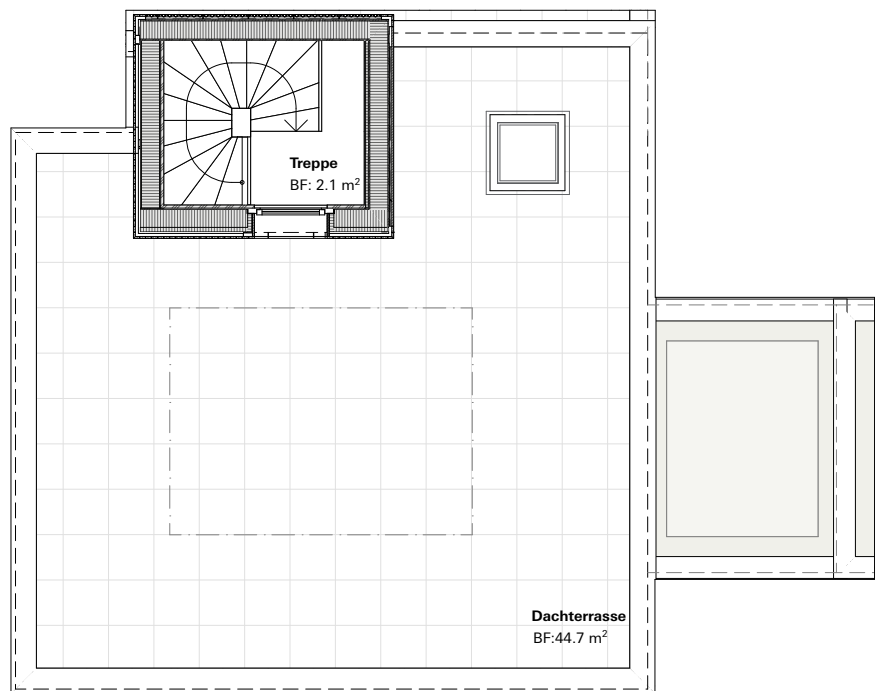
### KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	2.5 Zimmer
Grundstücksfläche	28.0 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	S
Wohn-Nutzfläche	71.1 m <sup>2</sup>
Aussen-Nutzfläche	44.7 m <sup>2</sup>
Atelier / Disponibel	13.3 m <sup>2</sup>
Grünfläche	-
Parkierung	1 PP

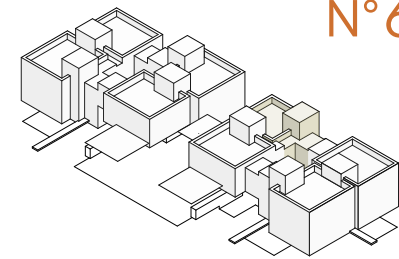
### FLÄCHEN

Geschoss	Wohnfläche	Atelier	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	7.0 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	-	-	-
Obergeschoss	62.8 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.7 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>71.9 m<sup>2</sup></b>	<b>13.3 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.7 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss



N° 6a

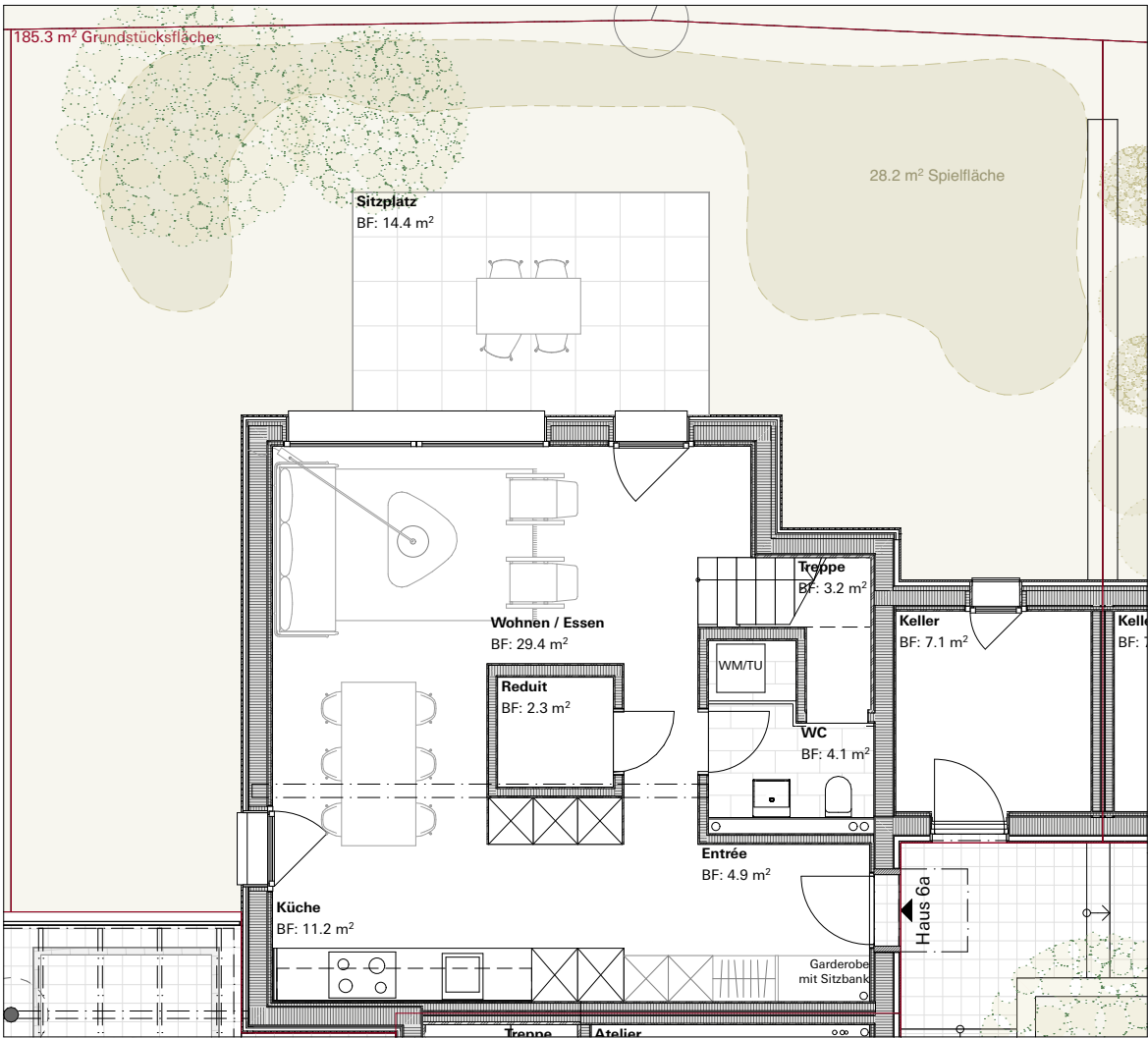
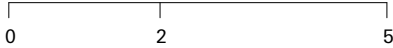


KAUFPREIS

Haus inkl. Parkierung CHF 1'148'000

Erdgeschoss

A4  
1:100



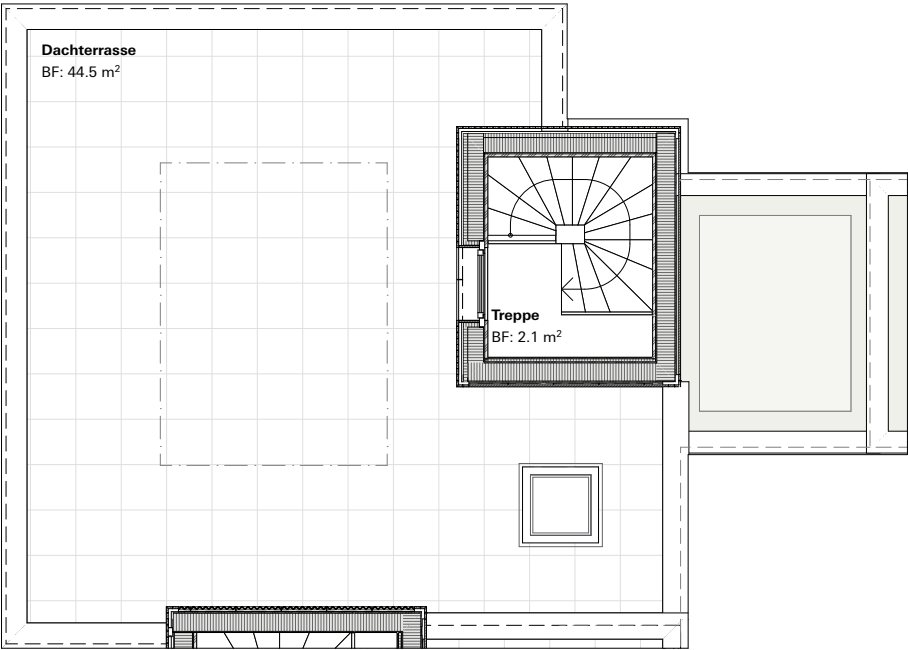
KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	185.3 m2
Ausrichtung	N
Wohn-Nutzfläche	126.3 m2
Aussen-Nutzfläche	150.5 m2
Grünfläche	91.6 m2
Nebennutzfläche	14.1 m2
Parkierung	1 PP

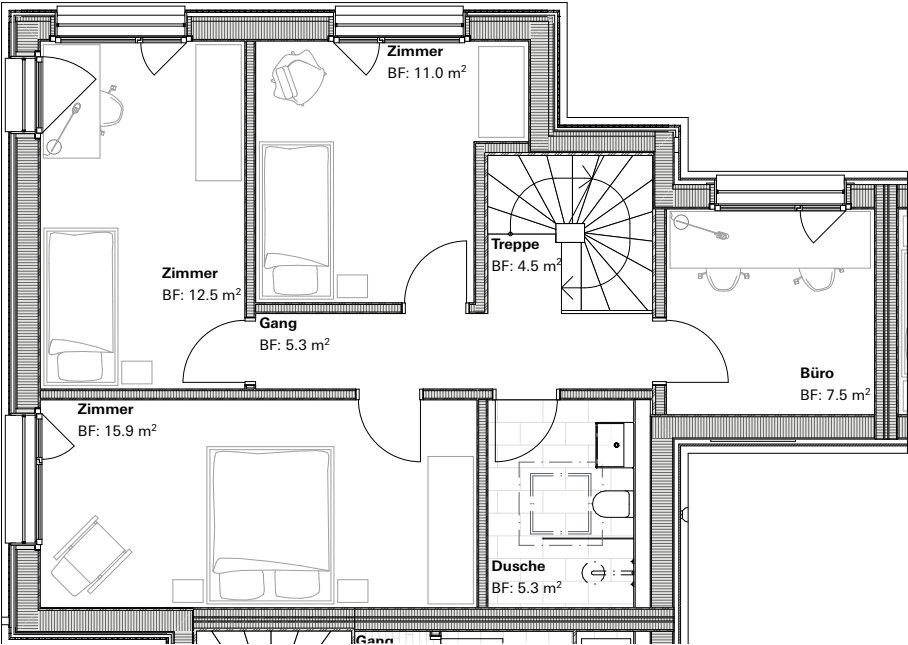
FLÄCHEN

Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.1 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	7.0 m <sup>2</sup>	91.6 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	62.0 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>119.2 m<sup>2</sup></b>	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>	<b>7.0 m<sup>2</sup></b>	<b>91.6 m<sup>2</sup></b>	<b>58.9 m<sup>2</sup></b>

Dachgeschoss

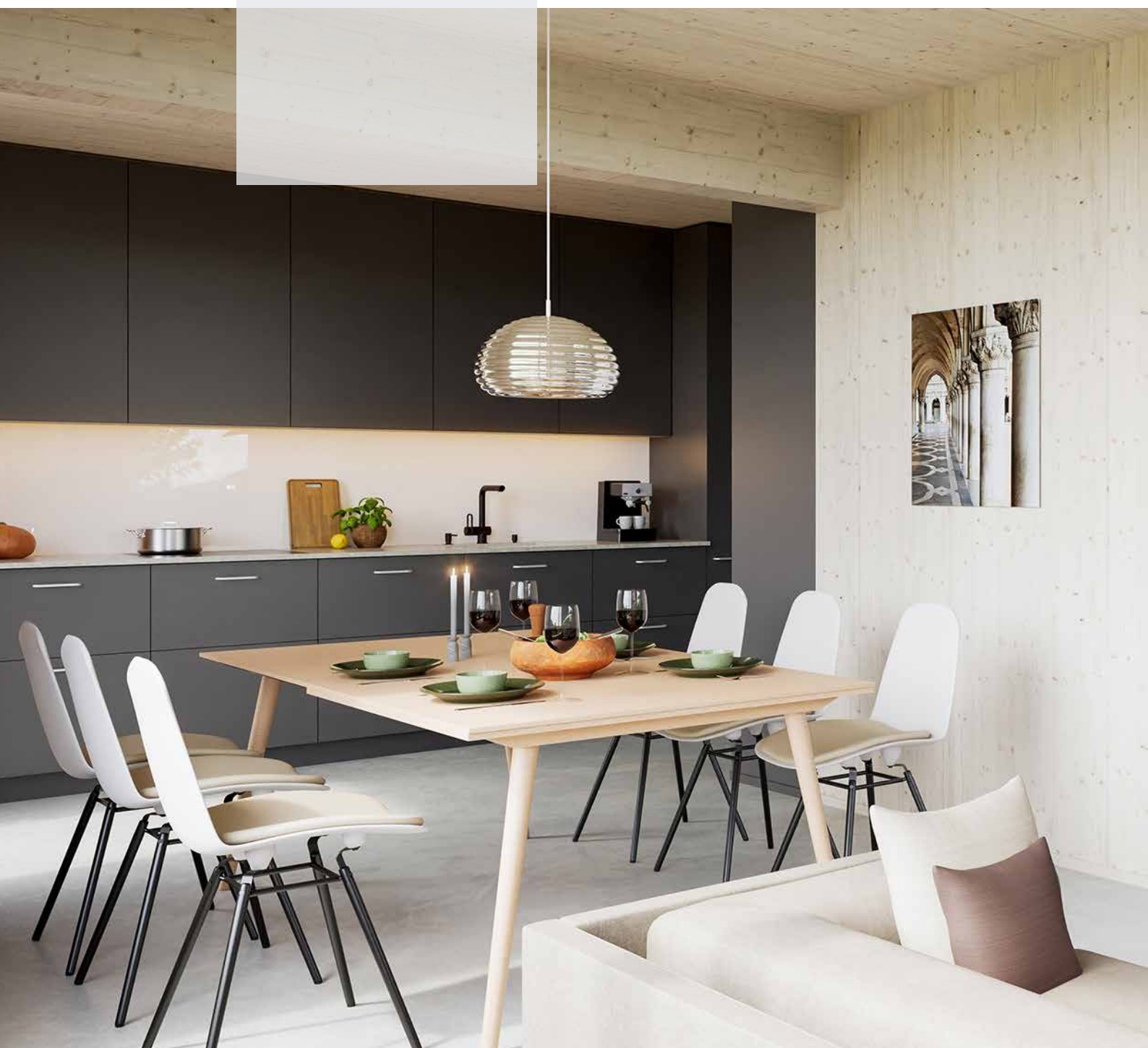


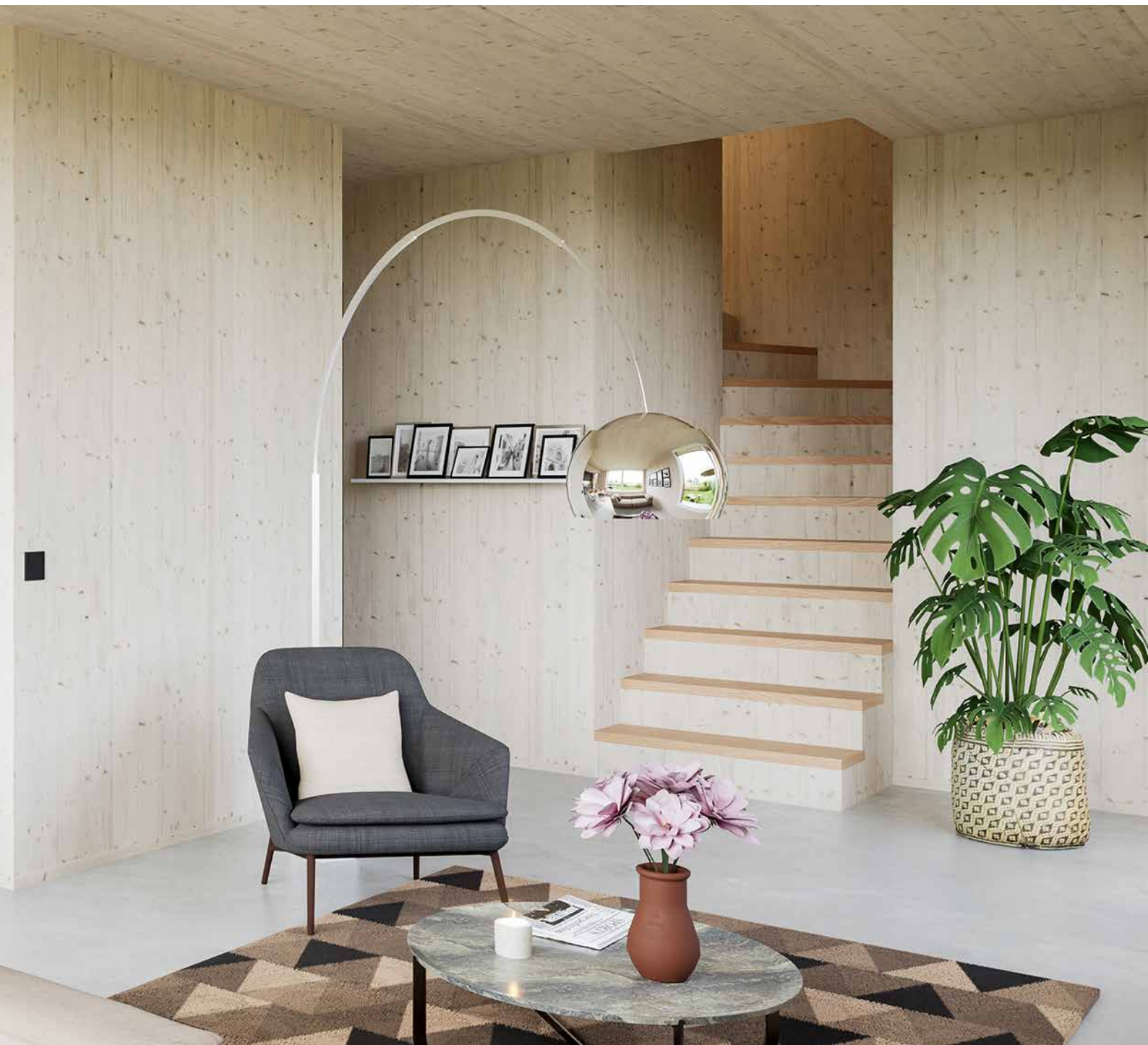
1. Obergeschoss

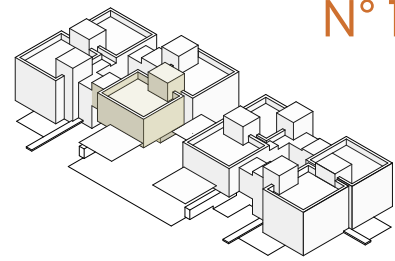
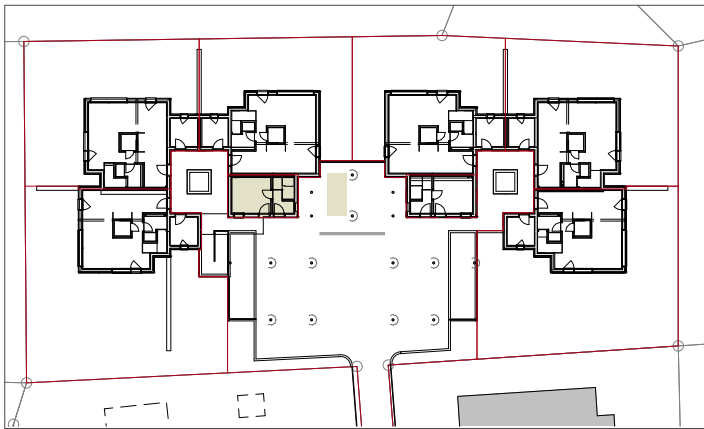




*Schöner  
Wohnen*





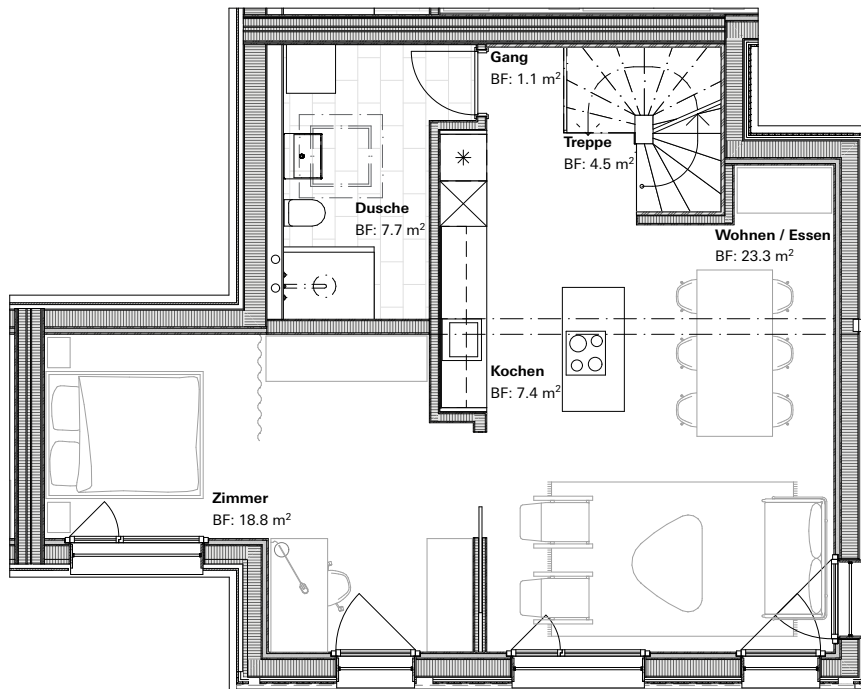


### KAUFPREIS

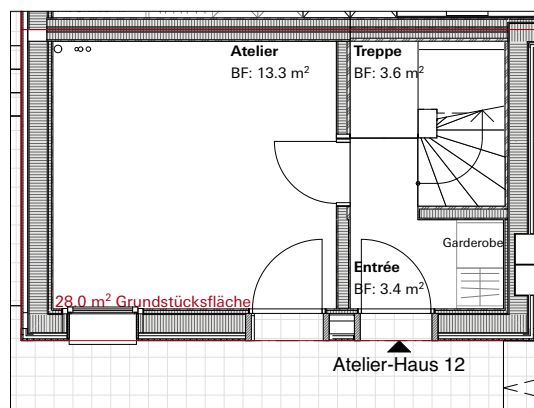
Haus inkl. Parkierung CHF 728'000

## 1. Obergeschoss

A4  
1:100  
0 2 5



## Erdgeschoss

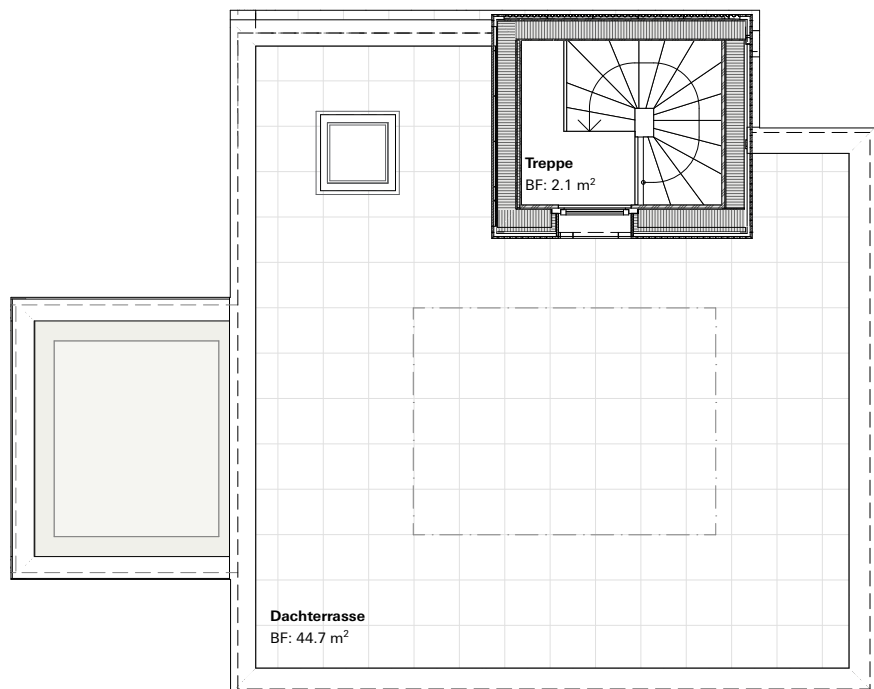


**KENNZAHLEN**

Wohnungsgrösse	2.5 Zimmer
Grundstücksfläche	28.0 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	S
Wohn-Nutzfläche	71.9 m <sup>2</sup>
Aussen-Nutzfläche	44.7 m <sup>2</sup>
Atelier/Disponibel	13.3 m <sup>2</sup>
Grünfläche	-
Parkierung	1 PP

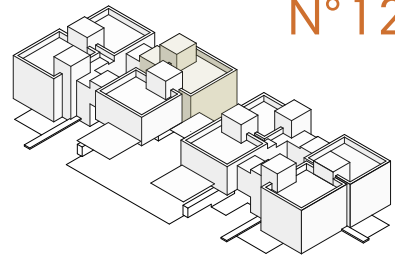
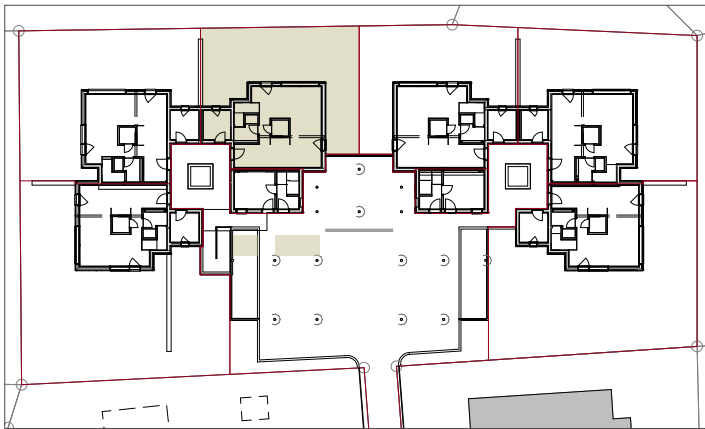
**FLÄCHEN**

Geschoss	Wohnfläche	Atelier	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	7.0 m <sup>2</sup>	13.3 m <sup>2</sup>	-	-	-
Obergeschoss	62.8 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.7 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>71.9 m<sup>2</sup></b>	<b>13.3 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.7 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss**



N° 12a

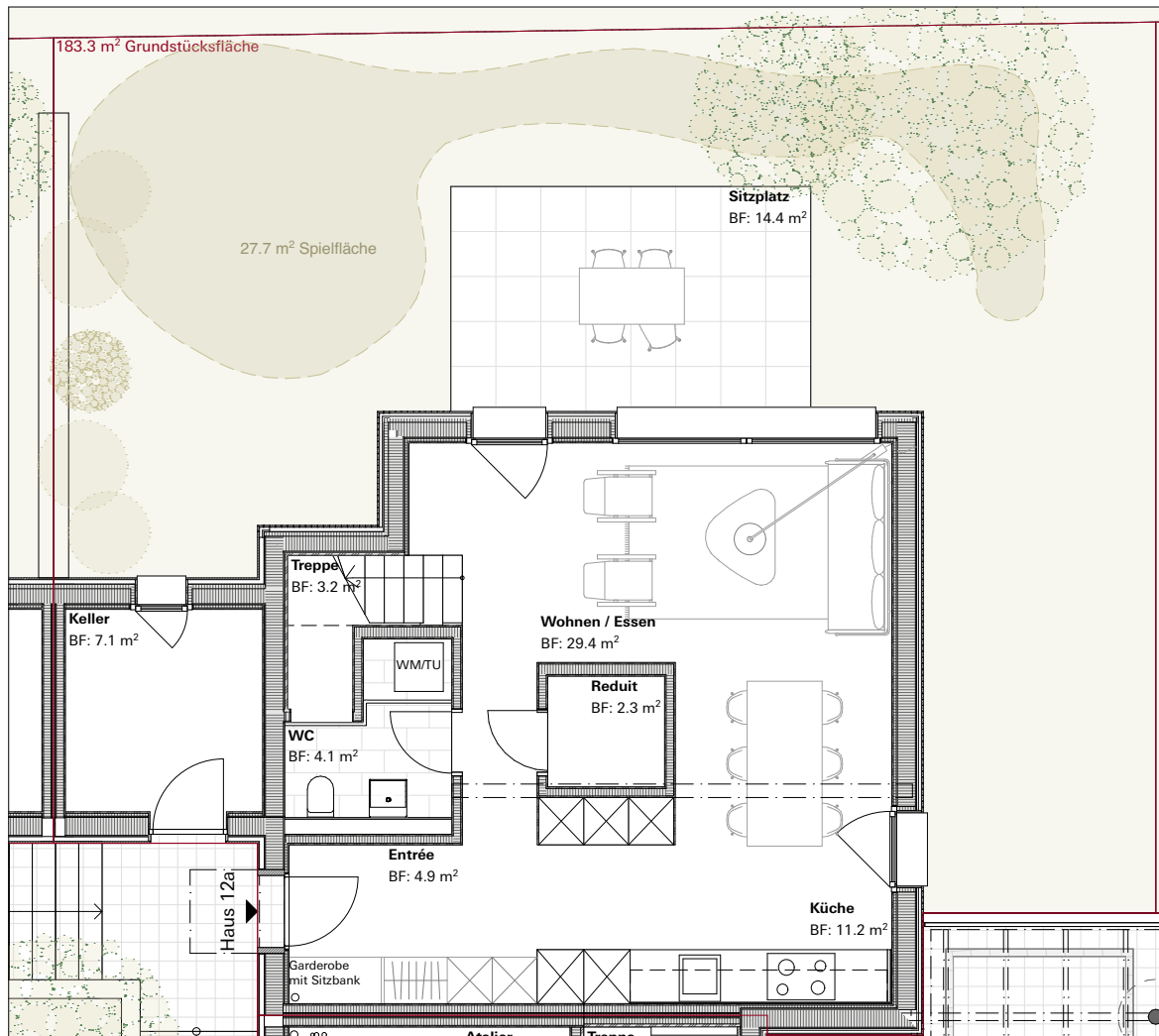


### KAUFPREIS

Haus inkl. Parkierung CHF 1'128'000

## Erdgeschoss

A4  
1:100

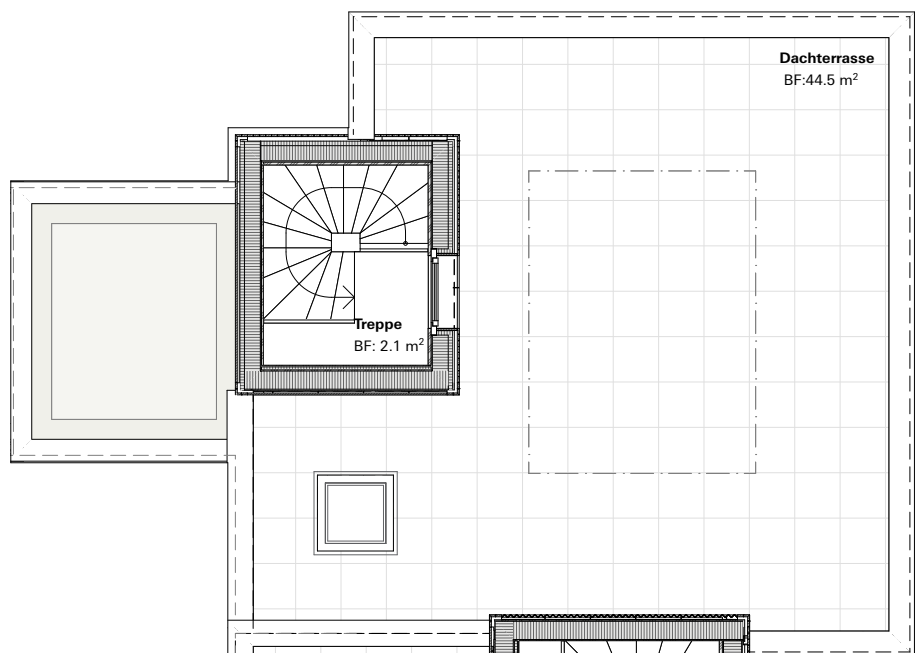
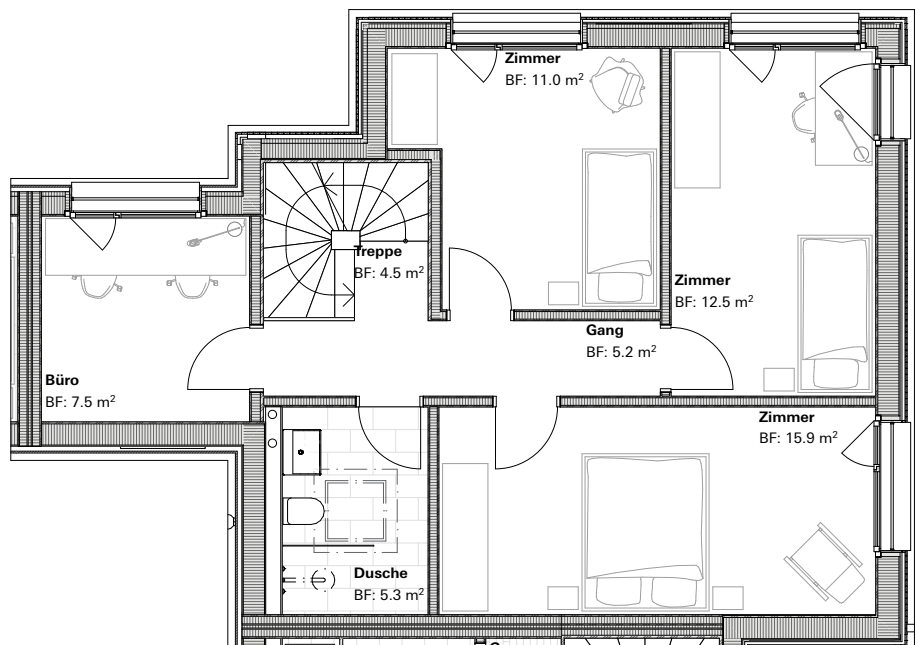


**KENNZAHLEN**

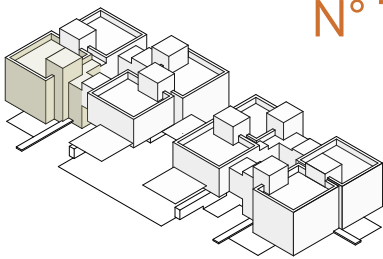
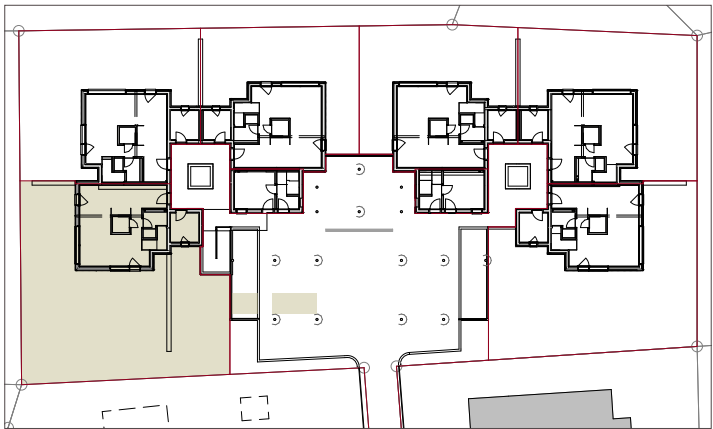
Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	183.3 m <sup>2</sup>
Ausrichtung	N
Wohn-Nutzfläche	126.3 m <sup>2</sup>
Aussen-Nutzfläche	148.5 m <sup>2</sup>
Grünfläche	89.6 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche	14.1 m <sup>2</sup>
Parkierung	1 PP

**FLÄCHEN**

Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.1 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	7.0 m <sup>2</sup>	89.6 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	62.0 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>119.2 m<sup>2</sup></b>	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>	<b>7.0 m<sup>2</sup></b>	<b>89.6 m<sup>2</sup></b>	<b>58.9 m<sup>2</sup></b>

**Dachgeschoss****1. Obergeschoss**

N° 16



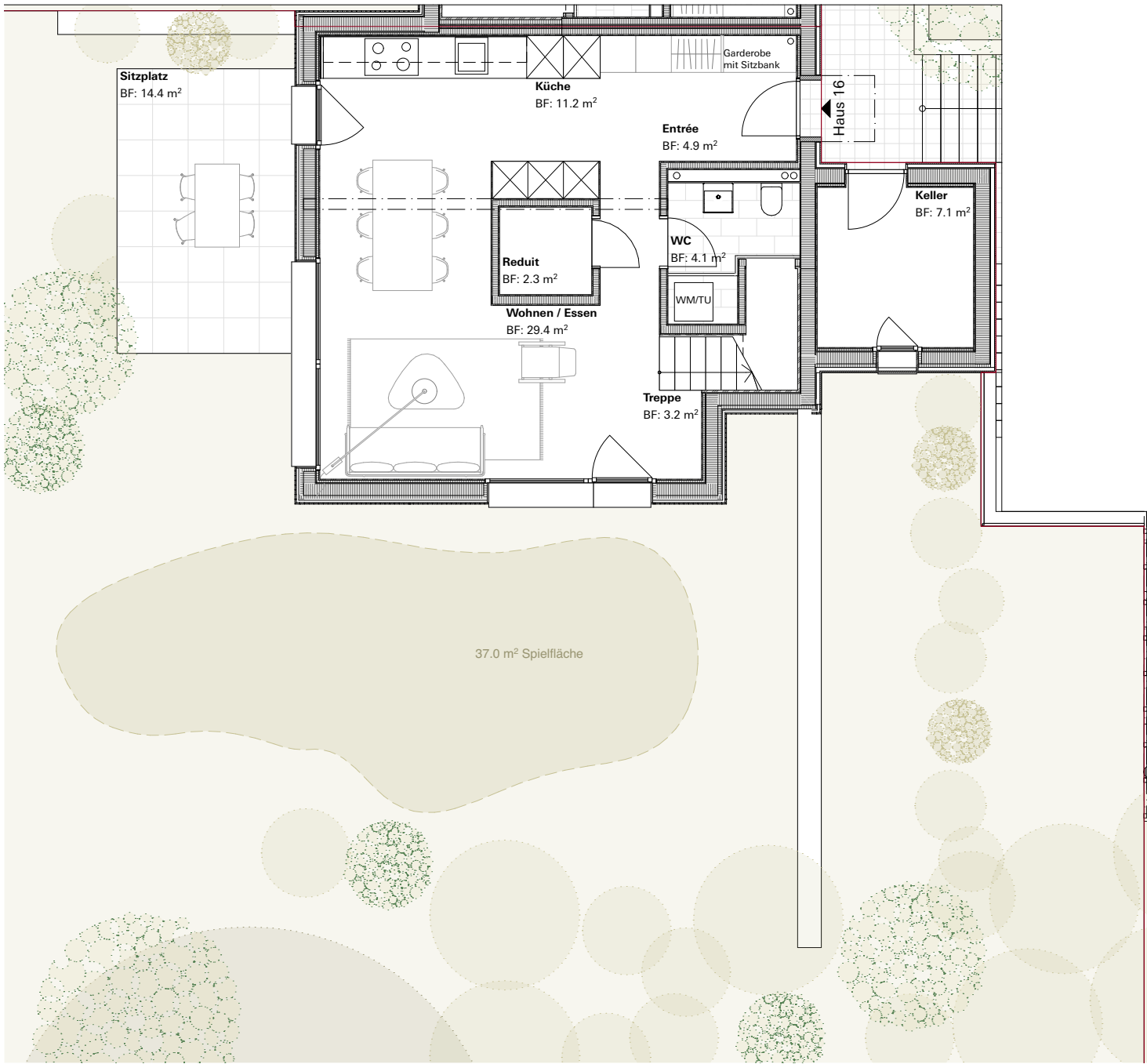
**KAUFPREIS**

Haus inkl. Parkierung CHF 1'198'000

A4

1:100

**Erdgeschoss**



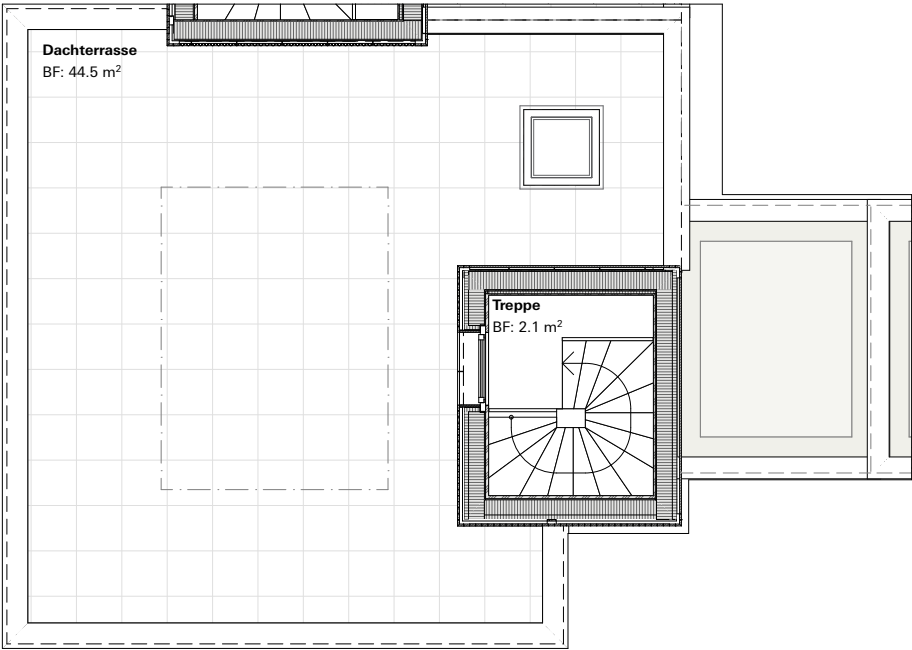
KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	324.3 m2
Ausrichtung	W / S
Wohn-Nutzfläche	126.3 m2
Aussen-Nutzfläche	289.3 m2
Grünfläche	230.4 m2
Nebennutzfläche	14.1 m2
Parkierung	1 PP

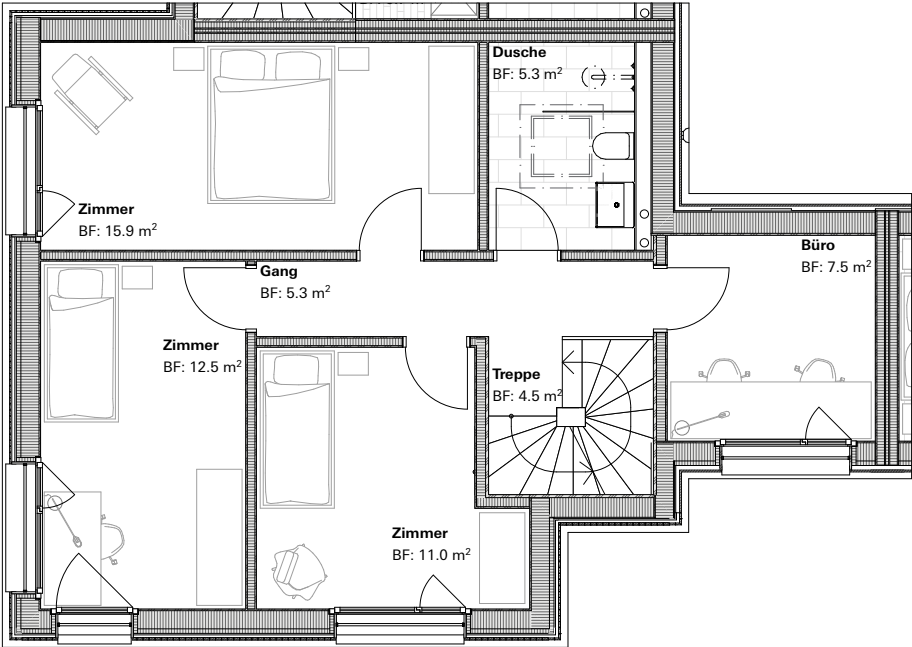
FLÄCHEN

Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.1 m <sup>2</sup>	7.1 m <sup>2</sup>	7.0 m <sup>2</sup>	230.4 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	62.0 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Dachgeschoss	2.1 m <sup>2</sup>	-	-	-	44.5 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>119.2 m<sup>2</sup></b>	<b>7.1 m<sup>2</sup></b>	<b>7.0 m<sup>2</sup></b>	<b>230.4 m<sup>2</sup></b>	<b>58.9 m<sup>2</sup></b>

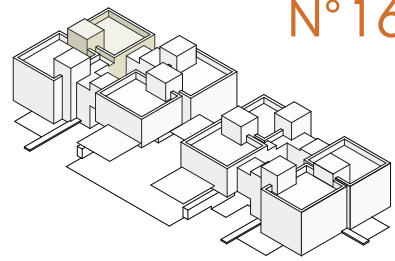
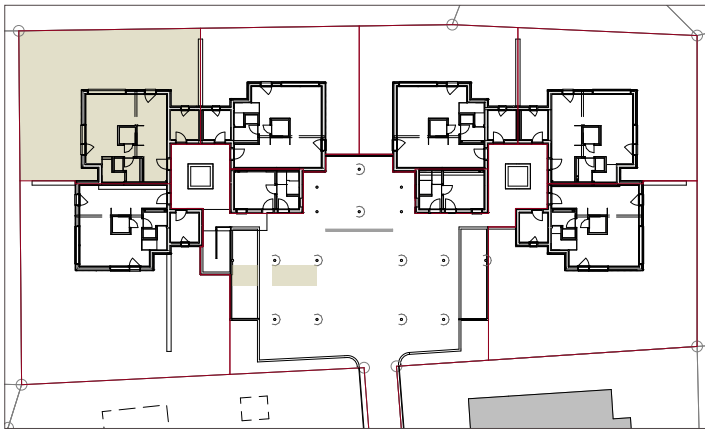
Dachgeschoss



1. Obergeschoss







### KAUFPREIS

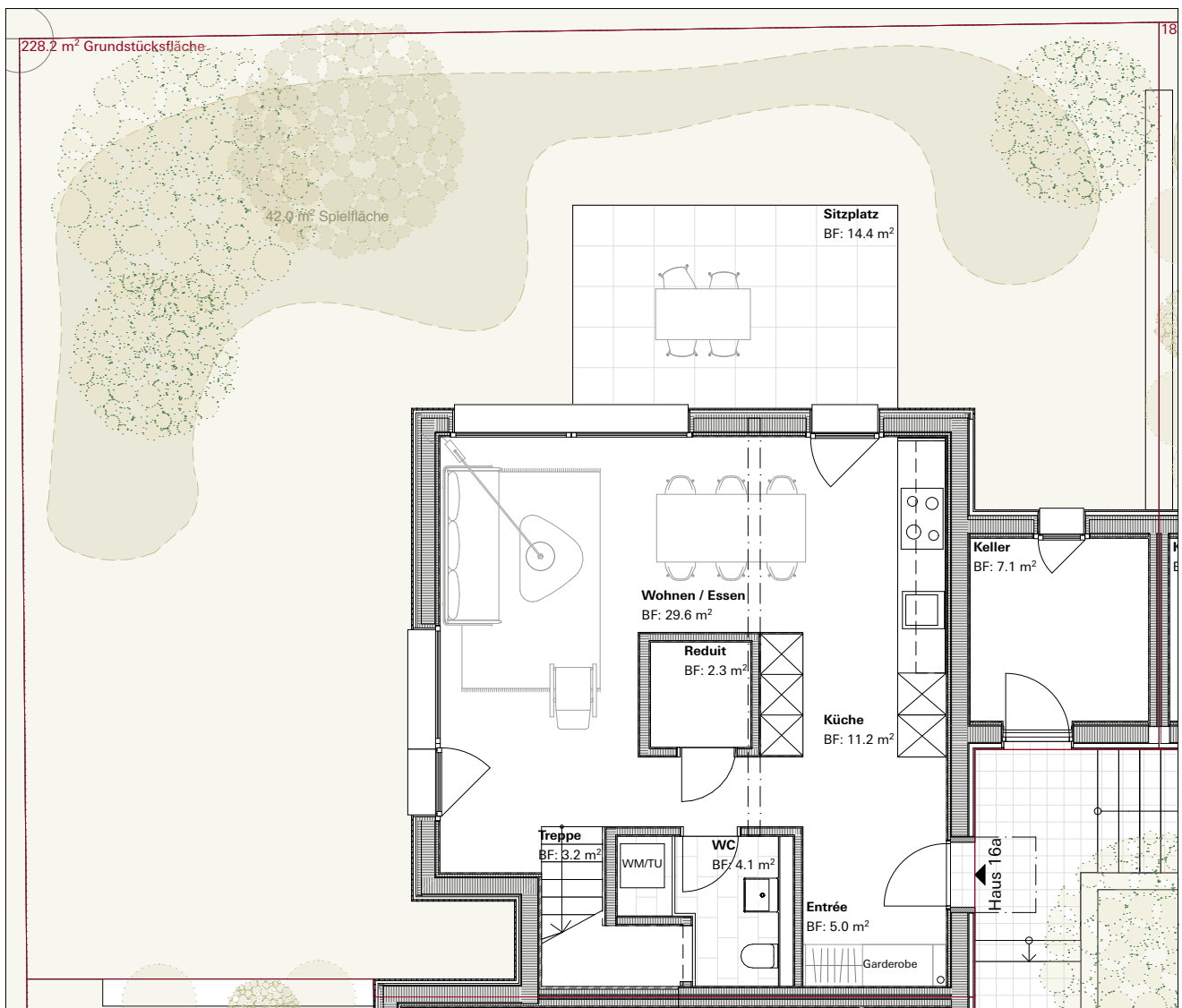
Haus inkl. Parkierung

CHF 1'208'000

## Erdgeschoss

A4

1:100



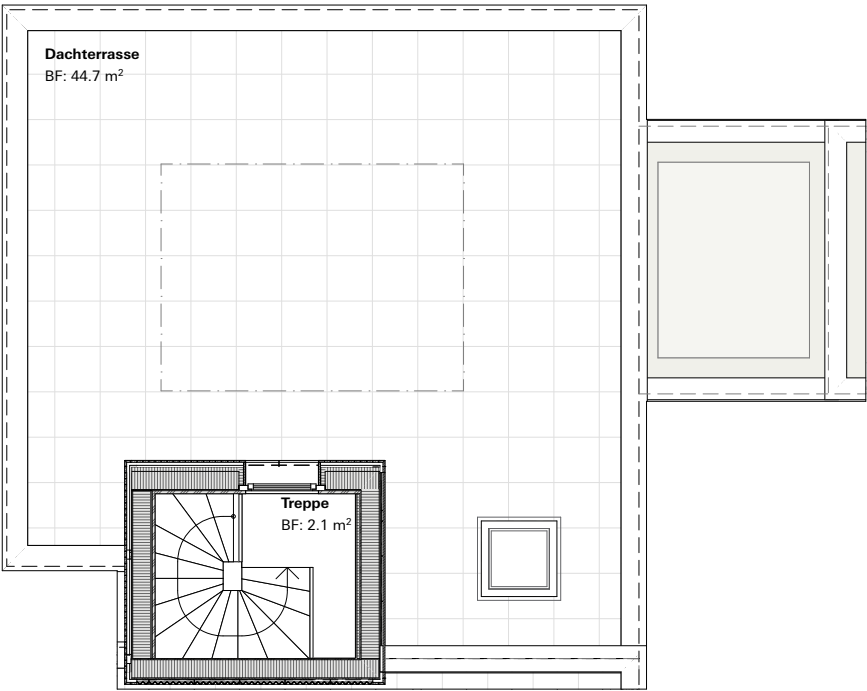
KENNZAHLEN

Wohnungsgrösse	4.5 Zimmer
Grundstücksfläche	228.2 m2
Ausrichtung	W / N
Wohn-Nutzfläche	127.2 m2
Aussen-Nutzfläche	192.5 m2
Grünfläche	133.4m2
Nebennutzfläche	14.1 m2
Parkierung	1 PP

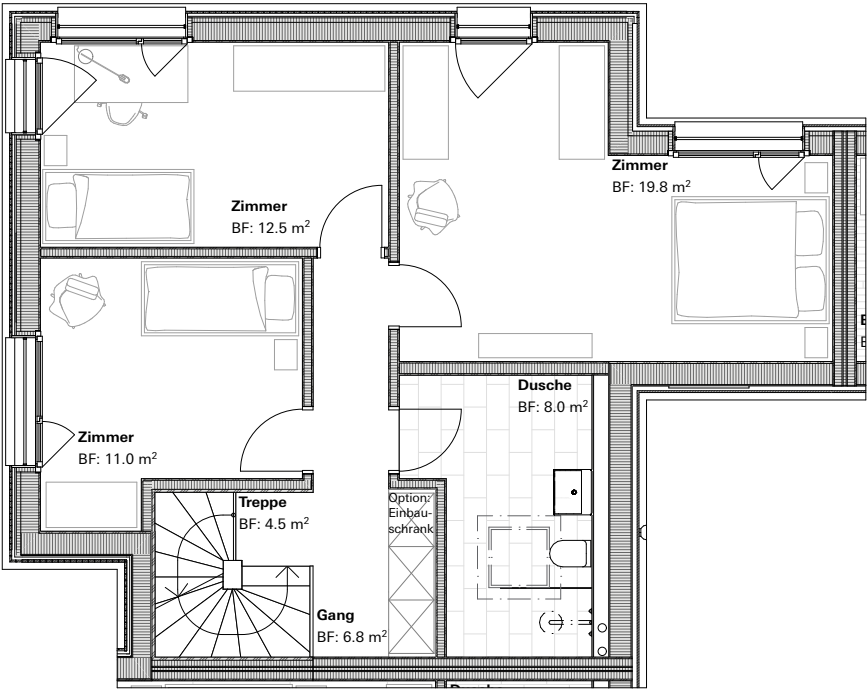
FLÄCHEN

Geschoss	Wohnfläche	Keller	Velobox	Grünfläche	Terrasse
Erdgeschoss	55.4 m²	7.1 m²	7.0 m²	133.4 m²	14.4 m²
Obergeschoss	62.6 m²				
Dachgeschoss	2.1 m²				44.7 m²
Gesamtfläche	120.1 m²	7.1 m²	7.0 m²	133.4 m²	59.1 m²

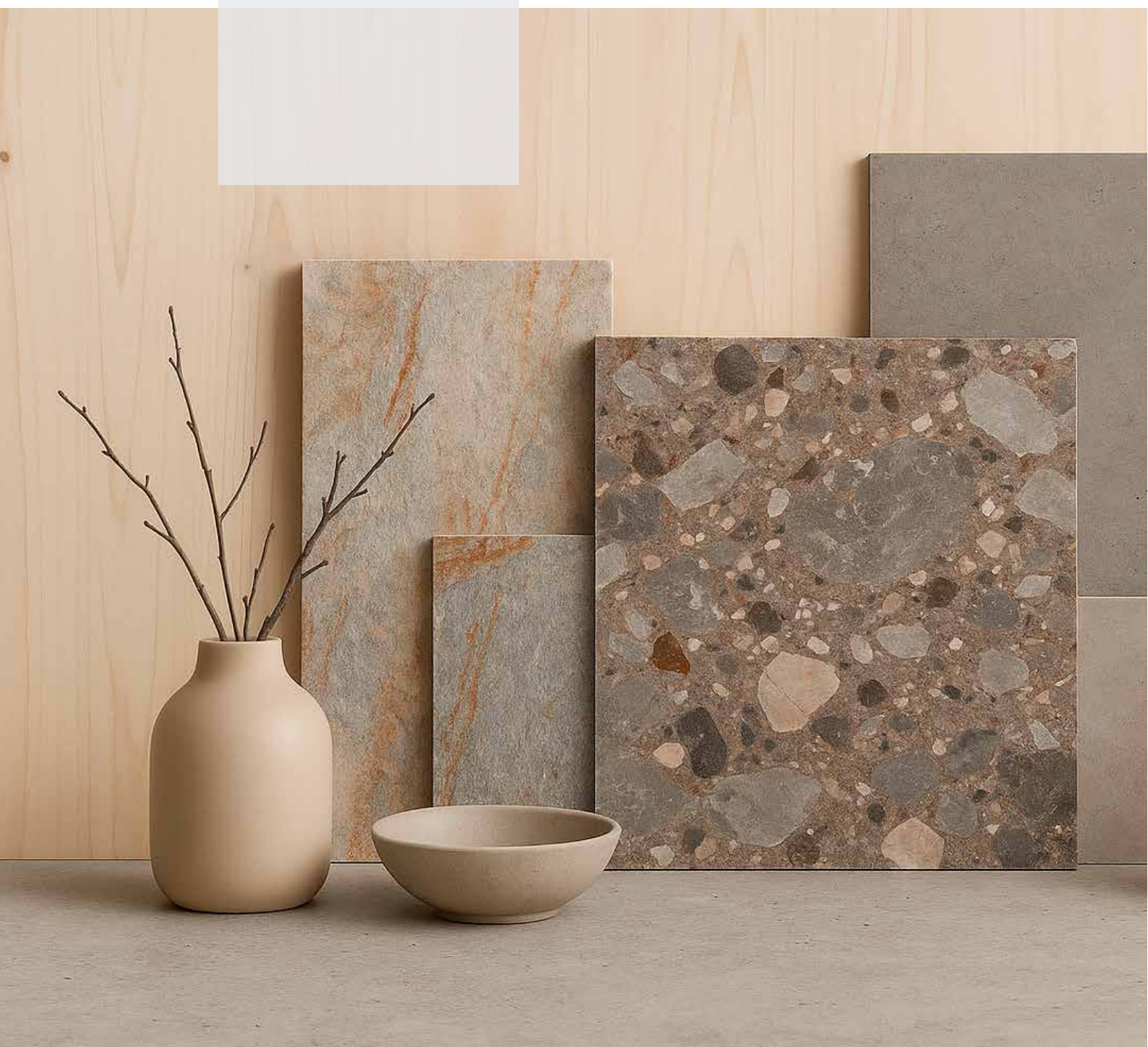
Dachgeschoss



1. Obergeschoss



*Edel  
zurückhaltend*



## BAUBESCHRIEB

### HOLZBAUARBEITEN

- Wände und Decken ab Erdgeschoss in Holzelementbauweise
- Aussenwände mineralisch ausgedämmt

### GEBÄUDEHÜLLE

- Fassade mit hinterlüfteter, vertikaler Holzschalung
- Holz farblich behandelt mit Alterungsschutz
- Oberflächen hauptsächlich in einem Sandton; Zwischenbauten in einem Silber-/Grauton

### DACH / PHOTOVOLTAIK

- Dachterrassen mit keramischen Platten (60 x 60 cm) auf Kiesschüttung
- Extensiv begrünte Zwischendächer mit Rundkies-schicht in den Randbereichen (nicht begehbar)
- Bewährtes Bitumenklebedach oder PVC-freie Variante mit Systemnachweis
- Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Chromstahl vorgesehen
- Photovoltaikanlage auf den südlich gelegenen Carport-Dächern

### FENSTER

- Holz-Metall-Fenster mit Brüstung, montiert innerhalb der Fassadenkonstruktion
- Fenster mit Zugang zu den Aussenräumen mit einer Schwelle
- Oberflächenbehandlung: aussen Aluminium eloxiert; innen Holz weiss
- Einteilige Fenster mit Dreh-/Kippbeschlag
- Zweiteilige Fenster mit beweglichem Drehflügel (breiter Teil); ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag
- Beschläge gemäss Materialisierungskonzept
- 3-fach Isolierverglasung, U-Werte gemäss energetischen Anforderungen

- Pro Fenster eine Aufputz Vorhangschiene gemäss Materialisierungskonzept
- Dachfenster in Dusche mit Regensor, elektrisch bedienbar

### AUSSENTÜREN

- Eingangstüren als Brandschutztüren EI 30
- Türen in Fluchtwegen weisen einen Feuerwiderstand EI 30 auf
- Beschläge und Farbe gemäss Materialisierungskonzept

### SONNENSCHUTZ

- Alle Zimmer (ausgenommen Nasszellen, Keller und Atelierraum) Verbundraffstoren, elektrisch
- Gartensitzplätze mit einer Gelenkarmmarkise, Typ «Kompaktmodell» geschlossen, elektrisch
- Dachterrasse: Ampelschirm, Kurbelantrieb, 360° drehbar, rechteckig 4 x 3 m, speziell für Nutzung an windexponierten Stellen bis 55 km/h
- Einfarbige, wetterbeständige Stoffe aus Kollektion gemäss Materialisierungskonzept

### HEIZ- UND KÜHLSYSTEM

- Für alle 8 Wohneinheiten eine zentrale Erdsonden-Wärmepumpe und Warmwasserspeicher
- Niedertemperatur Bodenheizung mit individueller Wärmezählung
- Wärmepumpe mit Free Cooling (natürliches Kühlen im Sommer: Das System ermöglicht im Sommerbetrieb über die Fussbodenheizung Wärme aus dem Gebäude abzuführen und ins Erdreich zurückzuspeisen)
- Wärmeverteilung durch Bodenheizung
- Jeder Raum ist mit Raumthermostat individuell regulierbar



### SANITÄRE INSTALLATIONEN

Standard-Ausstattung geäss Apparatelite Sanitas Troesch. Budget (netto exkl. MWST) im Kaufpreis enthalten:

2.5-Zimmer (1 Nasszelle)	CHF	10'765
4.5-Zimmer (2 Nasszellen)	CHF	15'615

Individuelle Käuferauswahlen (Mehr- oder Minderkosten gegenüber dem Standard) werden als Nachtrag aufgenommen. Der Aufwand für die Nachbearbeitung (Nachtrag, Koordination und Abwicklung) wird nach effektivem Aufwand separat verrechnet.

- Armaturen und Geräte gemäss Budget
- Sanitär-Apparate in weisser Keramik
- Waschtische mit Unterbaumöbel (2 Schubladen); Gäste-WC mit Spiegel, Bad mit Spiegelschrank mit integrierter Beleuchtung
- Duschen mit Duschtasse
- Dusch-Trennwand Leichtbauwand mit Plattenbelag
- Praktische Schranklösung für Waschmaschine und Tumbler in der Nasszelle
- 4.5-Zimmer: ein Waschtrog im Keller
- Je ein frostsicheres Aussenventil im EG (nur 4.5-Zimmer) und auf der Dachterrasse

### ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

- Eine Elektrounterverteilung mit Abgangssicherungen im Technikraum
- Unterverteilung im Haus in einem Medienverteiler
- Telefon- und Kommunikationsanbindung via Glasfasernetz Swisscom
- Multimediamiaverkabelung mit Steckdosen für TV, Telefon- und EDV-Netzwerk; zwei ausgebaute Multimediaanschlüsse (Swisscom und Sunrise) pro Haus
- Elektroinstallation erfolgt grundsätzlich Unterputz
- EG: Entrée und Küche 8 LED-Einbauleuchten gemäss Materialisierung
- WC, Treppenhaus, Atelierraum, Decken-/Wandlam-

penanschlüsse, ohne Leuchten-Lieferung

- Redit und Keller, LED-Leuchten
- OG: Beleuchtung über geschaltete Steckdosen im Decken- oder Wandbereich
- EG: WC mit Ventilator
- Dachterrasse und Sitzplatz je eine Aussenleuchte gemäss Materialisierungskonzept
- Steckdosen in ausreichender Anzahl gemäss Elektroplan
- Lichtinstallationen mit Schaltern und Steckdosen; Aussenbeleuchtung Allgemein gemäss Materialisierungskonzept
- Infrastruktur für Elektroladestation vorhanden, Ausbau der Ladestation geht zu Lasten Käufer:in (Option)
- Der erzeugte Strom der PV-Anlage wird eigengenutzt zur Unterstützung des Allgemeinstroms, der Warmwasseraufbereitung und Heizungsanlage
- Abrechnungssystem Neo-Vac mit Bezüger-Zählsystem «Smart-me» (Wärmezähler, Wasserzähler, Elektrozähler und E-Mobility)

### KÜCHE

Qualitätsküche mit hochwertigen Electrolux Geräten gemäss Küchenplan. Budget für Kücheneinrichtung: inkl. Geräte, Armatur und Unterbaubeleuchtung (netto exkl. MWST) im Kaufpreis enthalten:

2.5-Zimmer	CHF	22'600
4.5-Zimmer	CHF	29'600

- Fronten Melaminharzbeschichtung Feinstruktur gemäss Kollektion
- Fraganite-Becken (Quarz) mit Armatur in schwarz
- Natursteinabdeckung (Preisklasse 3)
- Induktions-Glaskeramik-Kochfeld
- Kombi-Steamer matt schwarz
- Backofen matt schwarz
- Dampfzug Umluft mit Aktivkohlefilter

- Kühl-/Gefrierkombination
- Geschirrspüler vollintegriert
- Rückwand in Argolite

#### WAND-/DECKENBELÄGE

- Wände und Decken in Dreischichtplatte Nut und Feder, gelaugt und geseift, geschraubt
- Nasszellen Wände mit keramischen Platten gemäss Materialisierung

#### BODENBELÄGE

- Alle Böden, exkl. Nasszellen und Treppenstufen: geschliffener und versiegelter Anhydrit-Sichtestrich
- Sockelleisten Fichte gelaugt und geseift, sichtbar geschraubt
- Treppen: Setzstufen Fichte gelaugt und geseift, Trittstufen Eichenparkett geölt
- Nasszellen: keramische Platten gemäss Materialisierung
- Keller und Technikraum Beton mit 2-Komponentenfarbe gestrichen
- Sitzplatz und Dachterrasse mit keramischen Platten

#### SCHREINERARBEITEN

- Futtertür stumpf einschlagend, aus Holz, deckend weiss
- Schiebetür mit Verkleidung in Wandtasche
- N°4a und N°16a: Einbauschränk im OG-Korridor

#### PARKIERUNG

- 4.5-Zimmer:  
2 Sammel-Autounterstände mit je 3 Parkplätzen, Metallkonstruktion, vor jedem Parkplatz eine abschliessbare Velobox mit Steckdose (direkt auf den Wohnungszähler)

- 2.5-Zimmer:  
Sammel-Autounterstand mit 2 Parkplätzen, Metallkonstruktion
- 2 ungedeckte Besucherparkplätze

#### UMGEBUNG

- Gestaltung gemäss Umgebungsplan
- Zufahrtsstrasse, Vorplatz, Carportbelag, Innenhöfe und Häuserzugänge mit sickerfähigen Verbundsteinen
- Innenhöfe mit Pflanztrögen und automatischer Bewässerung für Hofbaum
- 4.5-Zimmer: Rasen, 14.4 m² Sitzplatz mit Verbundsteinen, Grundbepflanzung Grundstücksgrenze
- Jede Einheit verfügt über ein angeschlossenes Regenfass zur Nutzung von Dachwasser für die Gartenbewässerung
- Pro Gebäudekomplex je ein zentraler GPS-Rasen-Roboter

#### FASSADENFARBE/UMGEBUNG

Im Rahmen der Gesamtanlage werden alle äusseren Material- und Farbkonzepte gemäss Baubewilligung durch die Architektur gestaltet.

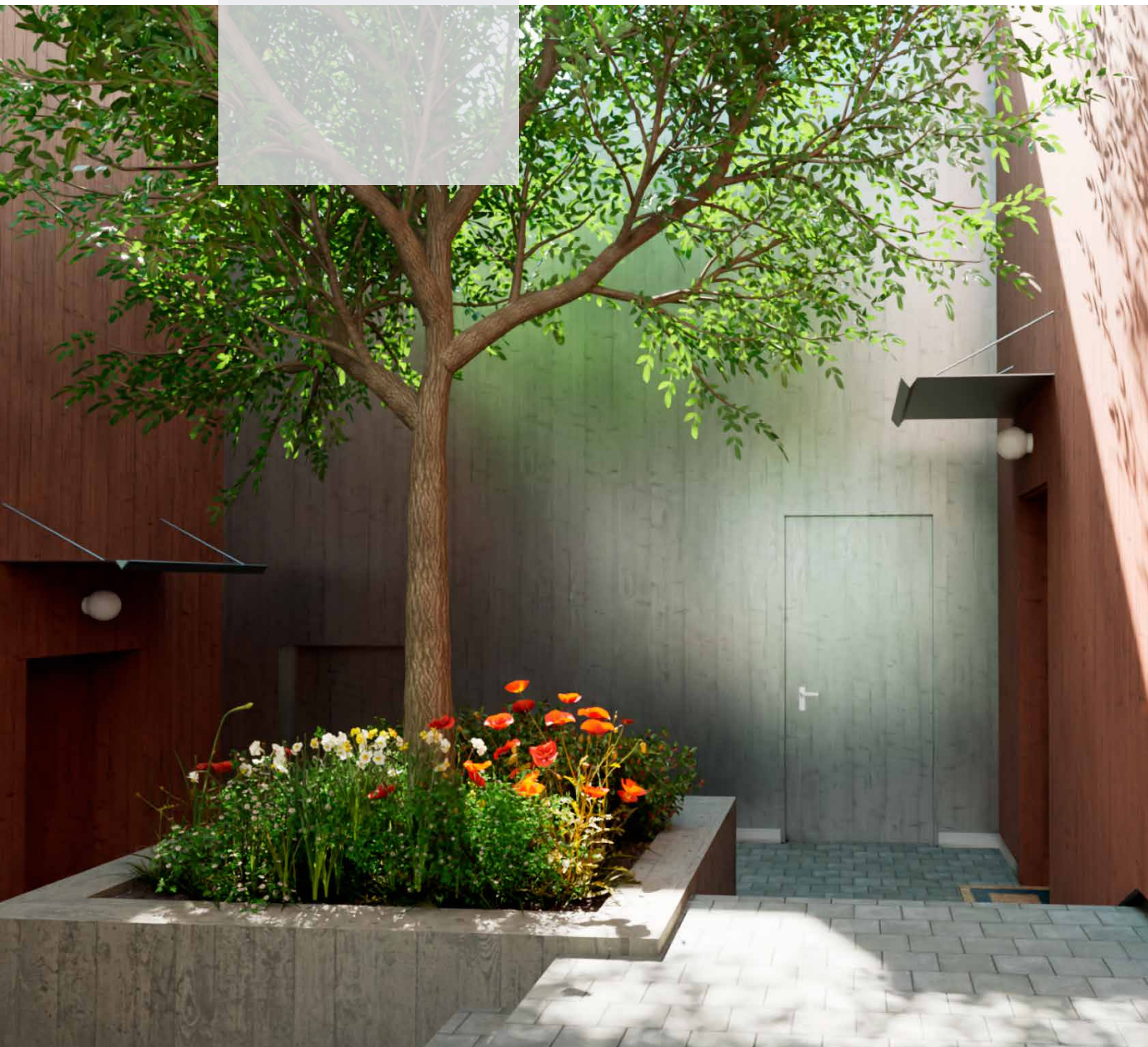
#### ÜBERGABE

Die Häuser werden schlüsselfertig und in gereinigtem Zustand übergeben.

#### ALLGEMEIN

Allfällige Plan- und Baubeschreibs-Änderungen sowie Auflagen der Behörden bleiben diesem Beschrieb (Pläne) ausdrücklich vorbehalten und berechtigen nicht zu Nachforderungen, m²-Angaben und Grundrisse ohne Gewähr bis zur Fertigstellung.

*Angekommen*



## ALLGEMEINES

### ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Baubeschrieb definiert Ausführungsarten, Qualitäten und Inhalte. Baubeschrieb und Verkaufspläne basieren auf dem Planungsstand vom 28.02.2025.

Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts erreicht werden kann.

Änderungen bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten. Für die Küchen und die Sanitäranlagen wurden Budgetpositionen gebildet.

### NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die Dimensionierungen der Wände, Decken, Stützen und anderer Konstruktionen entsprechen in thermischer, akustischer, bauphysikalischer und statischer Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.

Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.

Wärmeschutz gemäss SIA-Norm 180 (2014), und kantonalem Energiegesetz. Schallschutz gemäss SIA-Norm 181 (2006).

Zudem gelten alle im Bauentscheid festgehaltenen Auflagen und Weisungen der Behörden.

### VERKAUFSPLÄNE

Die Verkaufspläne definieren die einzelnen Flächenmasse und zeigen die räumlichen Anforderungen von Bauteilen.

Die Küchen- und Badausstattungen sind im Verkaufspreis enthalten, haben jedoch in den Verkaufsplänen lediglich illustrativen Charakter. Allfällige weitere Möblierung (Schränke, Betten, etc.) dient der schematischen Darstellung und ist nicht im Verkaufspreis enthalten.

### AUSFÜHRUNG

Eigenleistungen durch die Käufer:innen, sowie Materiallieferungen und Arbeitsausführungen vor Ort sind nicht erlaubt.

Die Käufer:innen haben das Recht, je nach Baufortschritt, folgende Punkte im Innenausbau individuell mitzubestimmen:

- Elektroinstallationen
- Sanitärapparate (Modellwechsel)
- Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate-/Modellwechsel)
- Bodenbeläge Nasszellen (Plattenauswahl)

Grundlage bildet vorliegender Baubeschrieb mit den Budgetbeträgen und die gemäss aktuellem Arbeitsstand bereits vor Ort ausgeführten Bauarbeiten und Rohbau-einlagen.

Käuferwünsche wie zusätzliche Möblierungen und Ausbauten sind nach Absprache mit der Bauherrschaft und gemäss bautechnischen Möglichkeiten nach der Beurkundung und vor der Arbeitsausführung möglich. Sie werden nach Freigabe der Mehr- und Minderkosten (Nachträge) ausgeführt und mit der Schlussrechnung abgerechnet.

### AUSKÜNFTE UND WEISUNGEN

Die Baustelle ist nach vorheriger Absprache und nur in Begleitung der Bauherrschaft zu besichtigen. Eigenständige Baustellenbesuche sind aus versicherungstechnischen Gründen verboten.

Käufer:innen sind nicht berechtigt, den am Bau beteiligten Ingenieuren, Unternehmern und Lieferanten Weisungen zu erteilen.



### VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Häuser sowie für den Parkplatz im gemeinsamen Autounterstand (Miteigentumsanteil) gemäss Verkaufsunterlagen und Baubeschrieb

### KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- 1. Zahlung CHF 20'000.00 bei Unterzeichnung der Kaufzusage
- 2. Zahlung 20 % bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages
- 3. Zahlung 30 % bei Fertigstellung Rohbau I, 31.12.2025
- 4. Zahlung 30 % bei Fertigstellung Rohbau II, 31.03.2026
- 5. Zahlung 15 % bei Bezugsbereitschaft
- 6. Zahlung Kaufpreisrestanz zuzüglich Mehr- resp. Minderkosten erfolgt innert 10 Tagen nach Vorliegen der Schlussrechnung (Mehr-/Minderkostenabrechnung)

### IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

- a) Landanteil inkl. Erschliessungskosten
- b) Arbeiten für die bezugsbereite Erstellung der Kaufobjekte sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen
- c) Arbeiten, die zu einer soliden und qualitativ einwandfreien Bauausführung gehören;
- d) Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Abwasser, Elektrik, Heizung und Kabelfernsehen.
- e) Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang.
- f) Alle für die Erschliessung notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haus-technikspezialisten.
- g) Kosten für die Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht und

Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, resp. Bezug

- h) Käuferbetreuung; nicht beanspruchte Käuferbetreuung wird nicht zurückvergütet.
- i) Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit den erforderlichen Dienstbarkeiten und Anmerkungen;
- j) Werkanschlüsse, Anschlussgebühren und Abgaben;
- k) Mehrwertsteuersatz 8.1%.

### IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

- a) Kosten für Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche) sowie Honorare, die von der Standard-Ausführung abweichen und weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind
- b) Höhere Anschlussgebühren, Abgaben und Versicherungsprämien etc., die aus Mehrwünschen und Änderungen der Käuferschaft resultieren
- c) Kosten der Finanzierung und Hypothekierung des Vertragsgegenstands
- d) Errichtungskosten für bestehende Schuldbriefe
- e) Kosten und Gebühren für Handänderungssteuer, Notariats- und Grundbuchgebühren
- f) Allfällige Erhöhung der Mehrwertsteuer oder andere, neu verordnete Steuern, Gebühren und Abgaben
- g) Alle nach Übergang von Nutzen und Gefahr neu entstehenden oder von der Gemeinde Schwarzenburg neu beschlossenen Beiträge und Gebühren, die nicht mehr im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen
- h) Die im Verkaufsdossier dargestellten Einrichtungsgegenstände

### TERMINE

Die Bezugsbereitschaft erfolgt voraussichtlich per November 2026. Die genauen Bezugstermine werden im Mai 2026 bekanntgegeben oder richten sich nach der Vereinbarung in den Kaufverträgen

### VERTRÄGE UND GARANTIEN

Der detaillierte Baubeschrieb bildet einen Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen sind im Kaufpreis inbegriffen.

Die Verkäufer-/Bauherrschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantiesprüche werden der Miteigentümer-Gemeinschaft bzw. den Käuferparteien abgetreten. Die entsprechenden Garantiescheine werden der zukünftigen Eigentümerschaft übergeben.

Nachträglich festgestellte Mängel (nur funktionstechnische Mängel, keine normalen Abnützungserscheinungen) können während der zweijährigen Garantiefrist schriftlich der Architektur gemeldet werden. Die Architektur wird vor Ablauf der zweijährigen Garantiefrist, auf Kosten der Bauherrschaft, die Garantieabnahme durchführen und allfällige Garantiearbeiten überwachen.

Die in den Verkaufsunterlagen gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

### VORGEHEN UND ABLAUF

Schritt 1: Unterzeichnung der Kaufzusage (Reservation) und Überweisung der Anzahlung.

Schritt 2: Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Notar und Überweisung der 2. Zahlung.

Schritt 3: Besprechung Innenausbau und Bestellabwicklung:

- a) Erklärung der Grundbauteile sowie des Standard-Innenausbaus, Übersicht über die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und Optionen.
- b) Übergabe folgender Unterlagen:
  - Sanitärliste mit Standard-Apparaten
  - Küchenpläne mit Grundpreis

Die definitive Auswahl erfolgt in den Ausstellungen von Sanitas Troesch (Sanitär) und beim Küchenbauer.

- c) Besprechung Elektropläne mit Grundausbau. Erklärung der möglichen Optionen und Zusatzbestellungen.
- d) Boden-/Wandbeläge: Im Grundausbau inbegriffen sind festgelegte m<sup>2</sup>-Preise als Gesamtbudget; inkl. Verlegung, Sockelleisten. Platten-Auswahl für Nasszellen gemäss Bemusterung.

Schritt 4: Nach den definitiven Auswahlen erfolgt die Zusammenstellung der Mehr-/Minderkosten und Revision der Ausführungspläne sowie Freigabe der Anpassungen und Mehr-/Minderkosten durch Käuferschaft.

Schritt 6: Eigentumsübertragung/Bezug mit Restzahlung.

Schritt 7: Einziehen, Wohnen und Freude haben.



[www.alpenweg-schwarzenburg.ch](http://www.alpenweg-schwarzenburg.ch)



031 732 03 70  
[info@gilgen-immo.ch](mailto:info@gilgen-immo.ch)