

Exposé

MINERGIE-P®

Neubau Mehrfamilienhaus "Ginellas" Bonaduz

Komfortable Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage mit hohem Ausbau-/ und Energiestandard (MINERGIE-P zertifiziert)

Via Crest 34, Parzelle Nr.2412, 7402 Bonaduz

Bauherrschaft



t&m immo ag
Industriestrasse 12
7304 Maienfeld

081 599 11 90
info@tm-immo.ch
www.tm-immo.ch

Beratung + Verkauf



Vontobel Rageth Immobilien
Via Scherrat 18
7013 Domat/Ems

081 633 40 02
info@vr-immobilien.ch
www.vr-immobilien.ch



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Bonaduz

Projekt

Lage

Situation

Grundrisse

Ansichten

Baubeschrieb

Verkaufspreise

Kontakt



Quelle: www.bonaduz.ch

Bonaduz

Sonnig. Naturnah. Familienfreundlich.



Herzlich willkommen in Bonaduz!

Die Gemeinde Bonaduz liegt auf einer sonnenverwöhnten Terrasse im Churer-Rheintal, die durchbrochen wird durch den Vorderrhein. Sie ist die einzige Gemeinde im Kanton Graubünden, welche an den Vorder- und Hinterrhein grenzt und an deren Zusammenfluss liegt. Mit rund 3'600 Einwohnern hat sie sich bereits von einem Bauernort zu einem Industrie- und Handelsort gewandelt. Viele gesunde kleine und mittelständische Unternehmen und das international tätige Großunternehmen Hamilton AG bieten rund 1'450 Arbeitsplätze.

Die Gemeinde bietet eine grandiose Infrastruktur. Durch die A13 oder den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und einfach nach Chur oder Thusis, wie auch in die Skigebiete Flims, Laax, Falera oder Heinzenberg. Die natürliche Umgebung um Bonaduz ist sehr schön. Man kann hier durch Felder streifen, im Wald spazieren, auf der Finnenbahn ein paar Runden drehen oder sich am Rhein erholen.

In Bonaduz gibt es ein lebhaftes Vereinsleben. Ob sportlich, kulinarisch oder künstlerisch, es ist für jeden etwas dabei.

Bonaduz in Zahlen:

| | |
|---------------|---|
| -Einwohner | 3'592 (31.12.2022) |
| -Steuerfuss | 84% |
| -Schulen | Plaz/Campogna/Ruver/Furns |
| -Kindergarten | Bucaruia/Zilip/Bummali/Guggli/Tschutli |
| -Kita | Praulas |
| -Vereine | über 66 |
| -ÖV | RhB; Postauto; Stadtbus |
| -Einkaufen | Coop, Volg, Metzgerei, Bäckerei, Drogerie, Apotheke... |
| -Sport | Minigolf; Fussball; Pumptrack; Tennis; Fitnesscenter; Langlaufloipen; Finnenbahn... |



Quelle: www.chur.graubuenden.ch

Projekt

Der entstehende Neubau im neu entstehenden Quartier „Ginellas“ beinhaltet 6 Wohnungen und eine grosszügige Autoeinstellhalle.

Das gezielte Versetzen des Baukörpers und die zusätzlich unterschiedliche Farbgebung der verschiedenen Fassadenteile, brechen das Gesamtvolumen und lassen den Bau leicht und offen erscheinen.

Ein besonderes Merkmal des Gebäudes sind die grosszügigen optimal besonnten Aussenräume mit schönem Ausblick auf die umliegenden Berge und ins Bündner Oberland.

Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachten Grundrisse ermöglichen es Ihnen, Ihre individuellen und kreativen Einrichtungsideen umzusetzen.

Im Untergeschoss befindet sich die Autoeinstellhalle und die grosszügigen privaten Kellerräume.

Mit dem Lift gelangt man bequem und hindernisfrei in alle Etagen.

Die Wohnungen sind nach den Richtlinien des hindernisfreien Bauens geplant und können so bis ins hohe Alter ideal genutzt werden.

Die eigenen Waschräume auf der jeweiligen Etage runden das optimale Raumangebot ab.

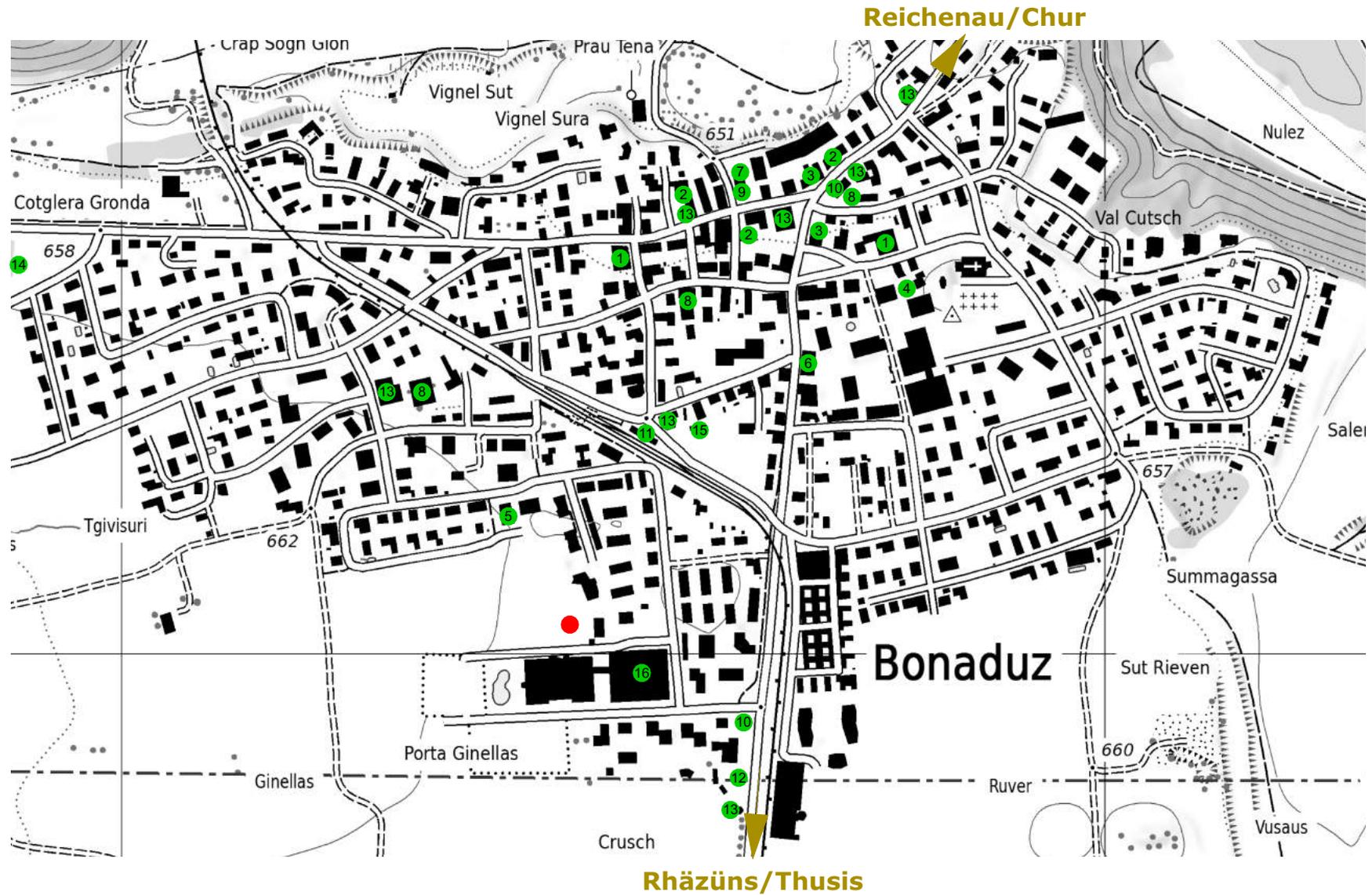
Der hochwertige Ausbaustandard, die hohe Bauqualität sowie der zertifizierte Energiestandard MinergieP bietet Ihnen eine nachhaltige Investition mit herausragender Wohnqualität und geringen Energie- und Bewirtschaftungskosten.



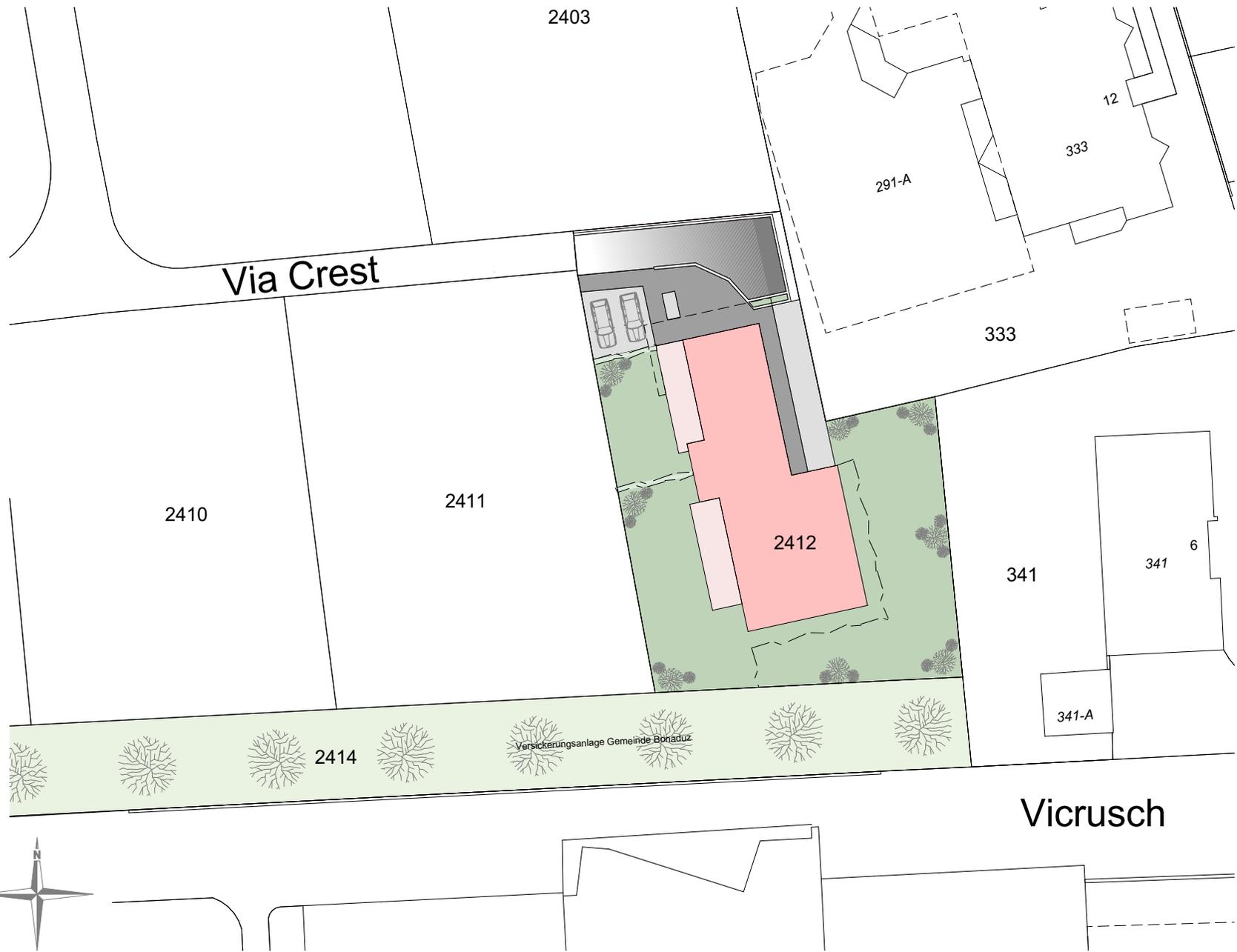
Lage

● Neubau
MFH Ginellas

- 1 Coop / Volg
- 2 Metzgerei / Bäckerei
- 3 GKB / Raiffeisenbank
- 4 Schule / Kindergarten
- 5 Kita
- 6 Gemeindeverwaltung
- 7 Post Filiale
- 8 Arztpraxis
- 9 Drogerie / Apotheke
- 10 Bus
- 11 Bahnhof
- 12 Tankstelle
- 13 Restaurant / Imbiss
- 14 Sportplätze
(Fussball / Tennis /
Pumptrack)
- 15 Minigolf / Fitness
- 16 Hamilton AG



Situation



Grundriss Übersicht

Untergeschoss



Grundriss Übersicht

Erdgeschoss



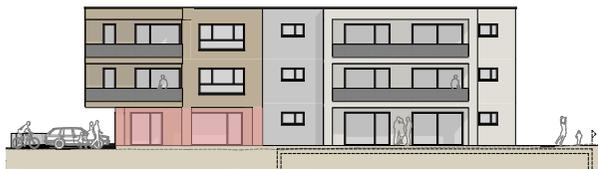
Grundriss Ausschnitt

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 01

2½-Zimmerwohnung

WF = 55.00m²



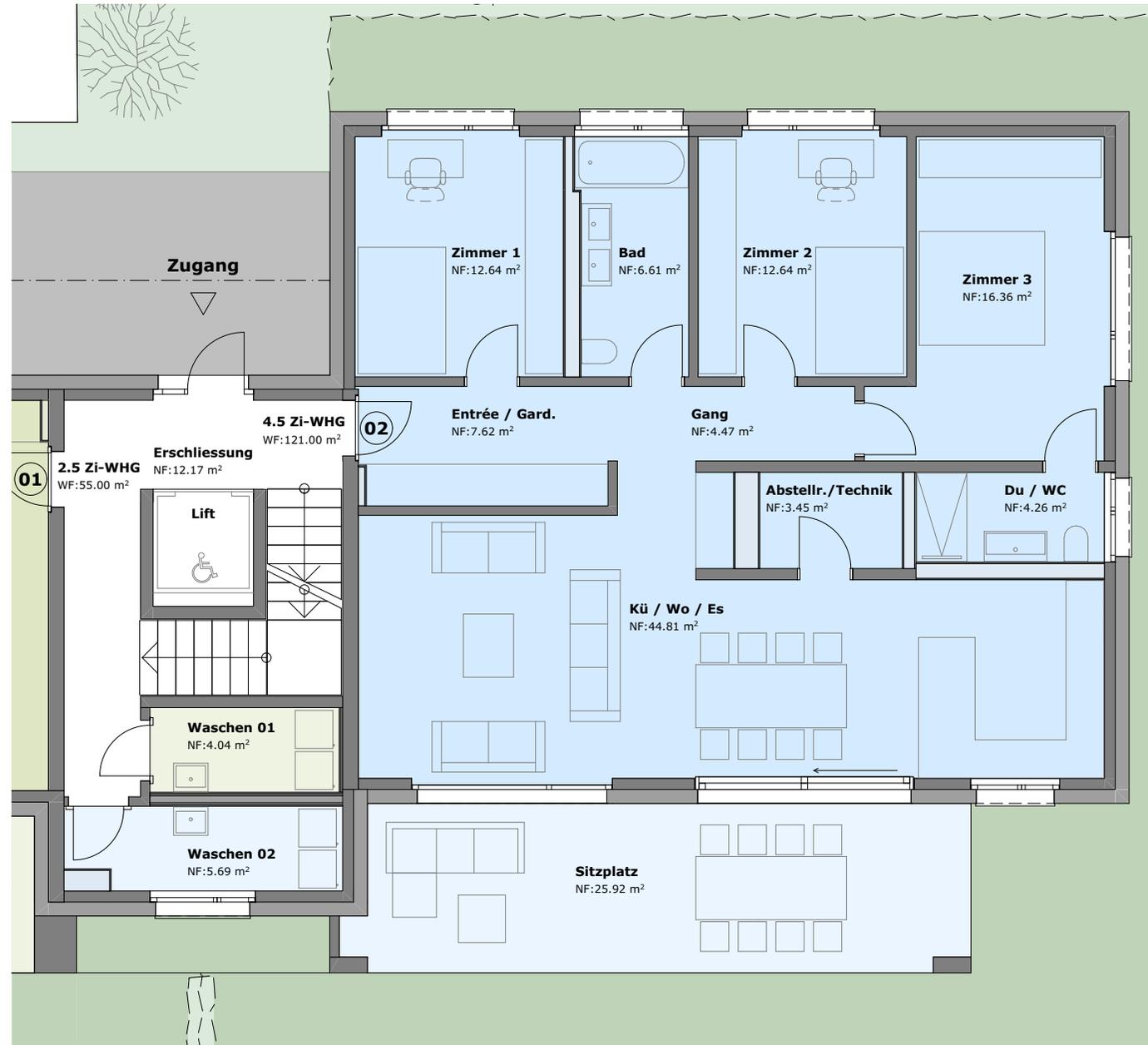
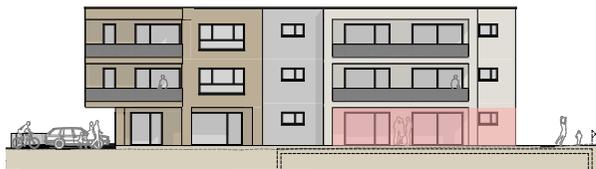
0 1 2 3 4 5 m



Grundriss Ausschnitt

Erdgeschoss

Wohnung Nr. 02
4½-Zimmerwohnung
WF = 121.00m²



0 1 2 3 4 5 m



Grundriss Übersicht

Obergeschoss



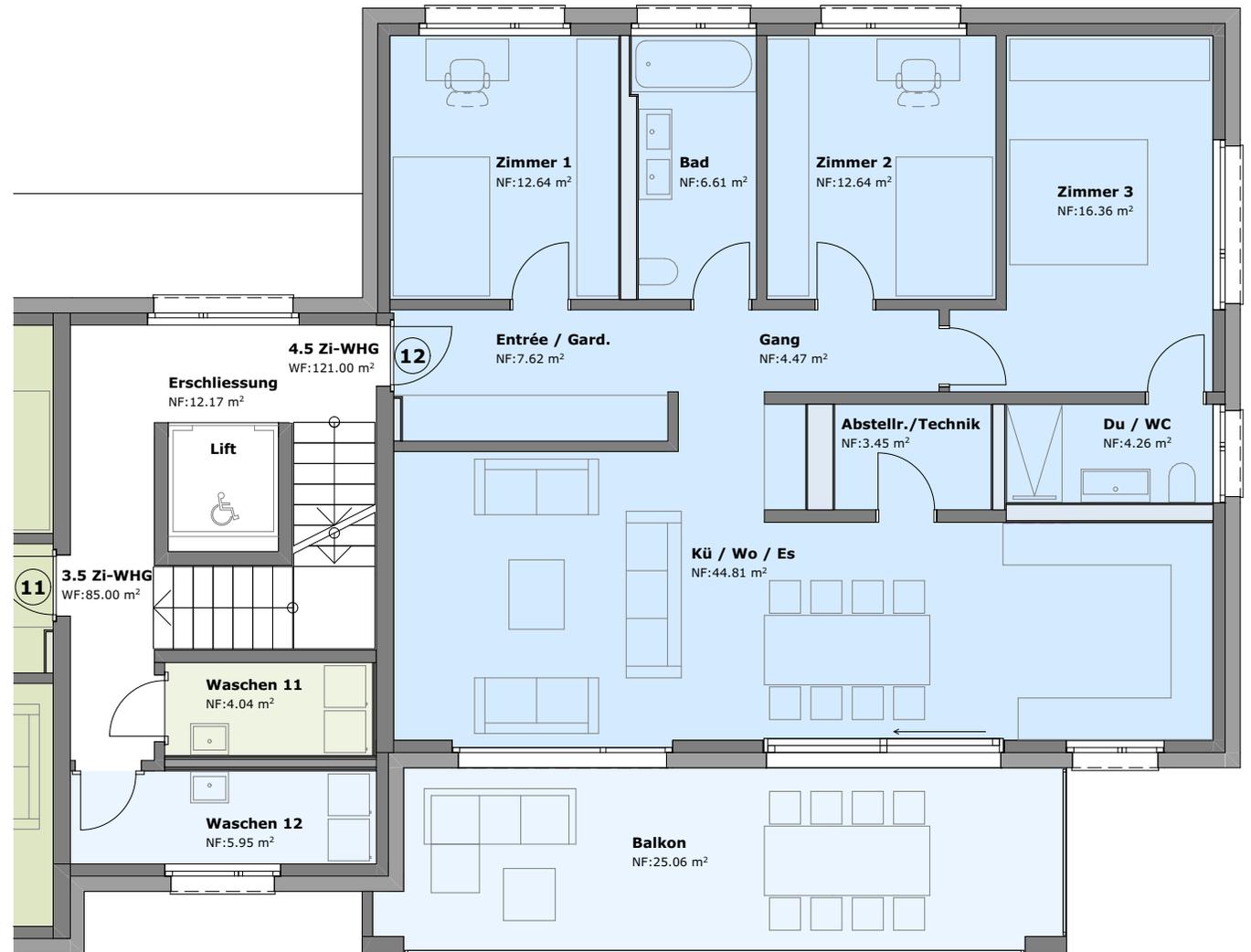
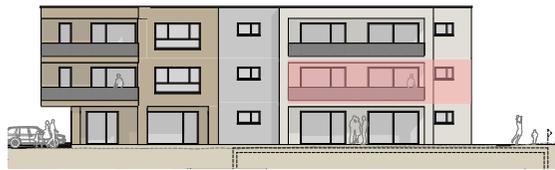
Grundriss Ausschnitt

Obergeschoss

Wohnung Nr. 12

4½-Zimmerwohnung

WF = 121.00m²



0 1 2 3 4 5 m



Grundriss Übersicht

Dachgeschoss



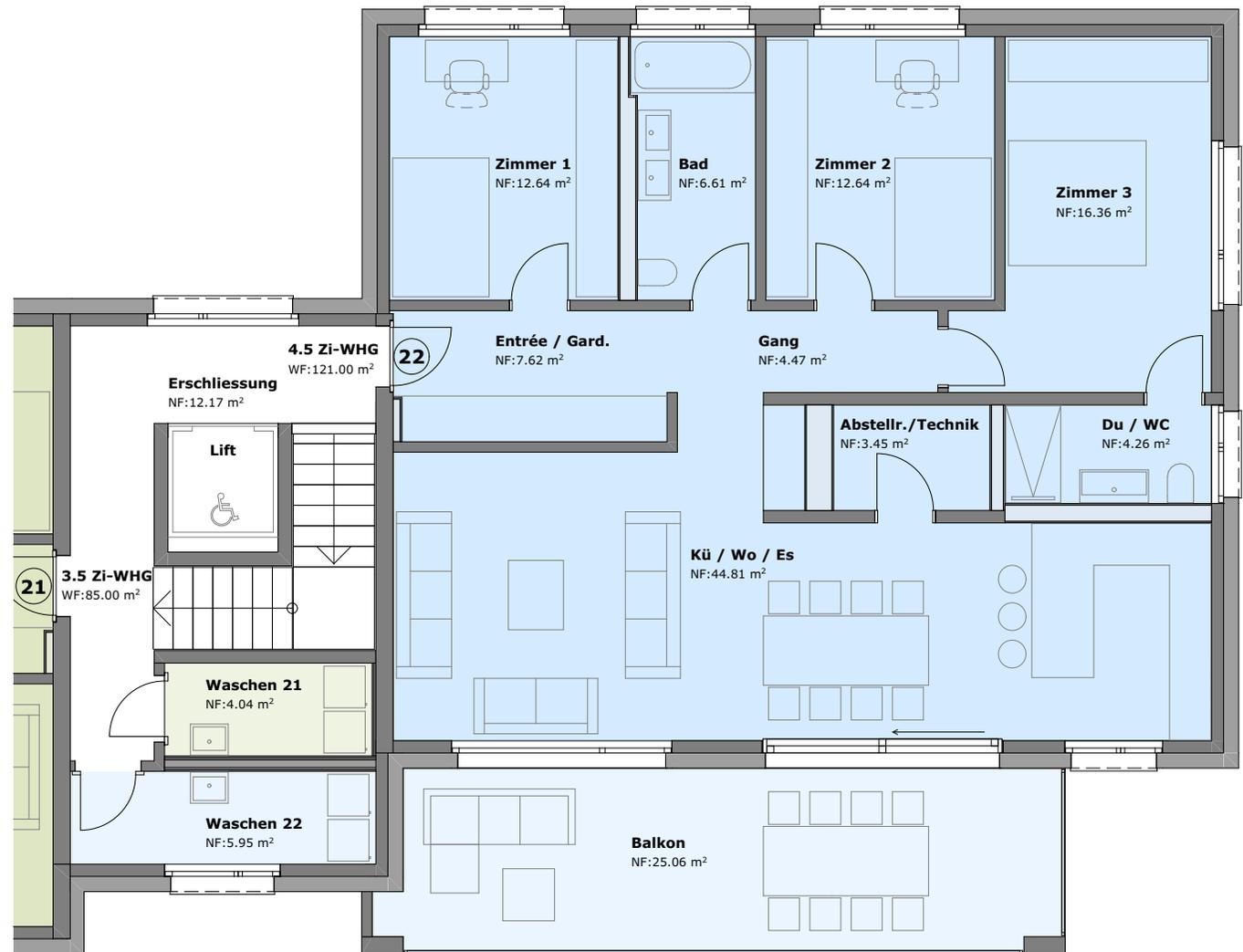
Grundriss Ausschnitt

Dachgeschoss

Wohnung Nr. 22

4 1/2-Zimmerwohnung

WF = 121.00m²



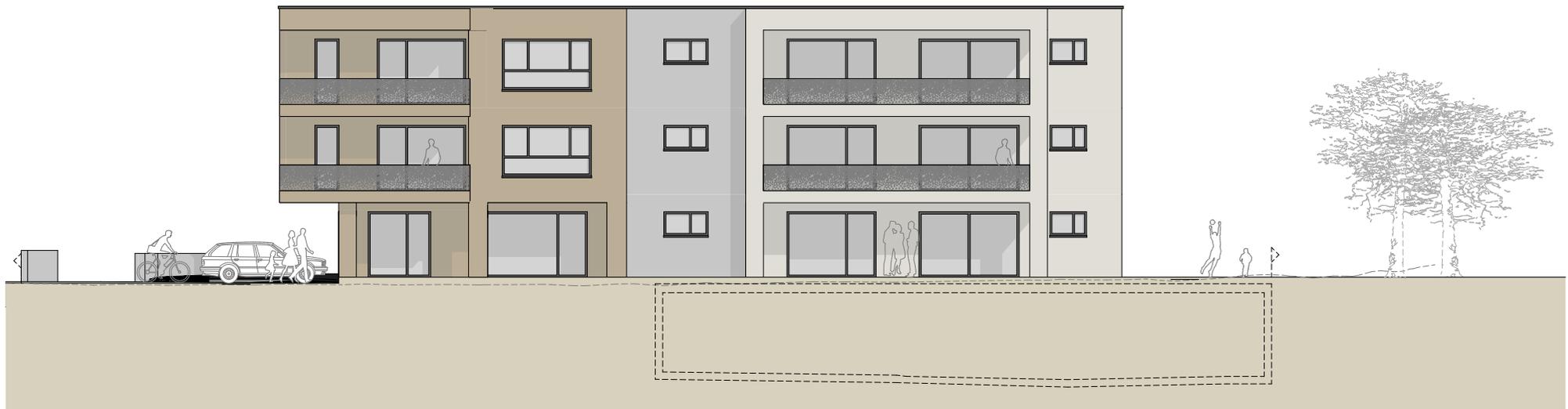
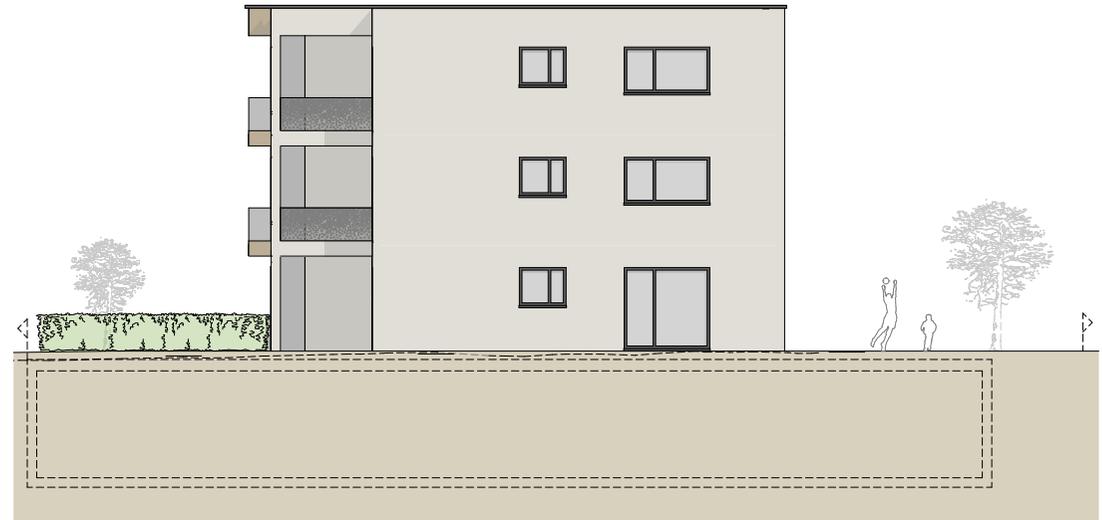
0 1 2 3 4 5 m



Ansichten

Oben Süd Ansicht

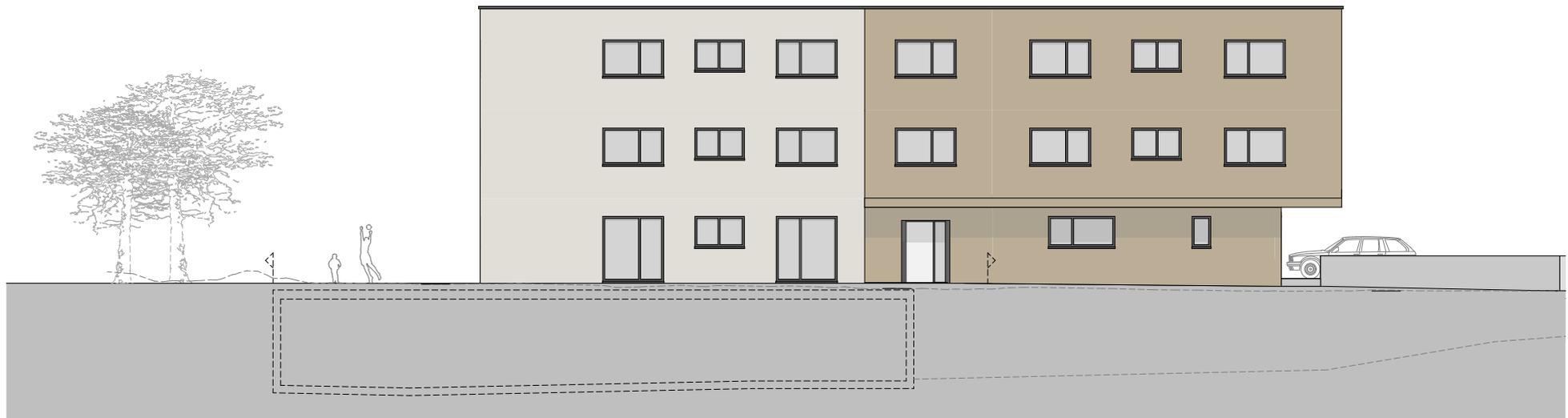
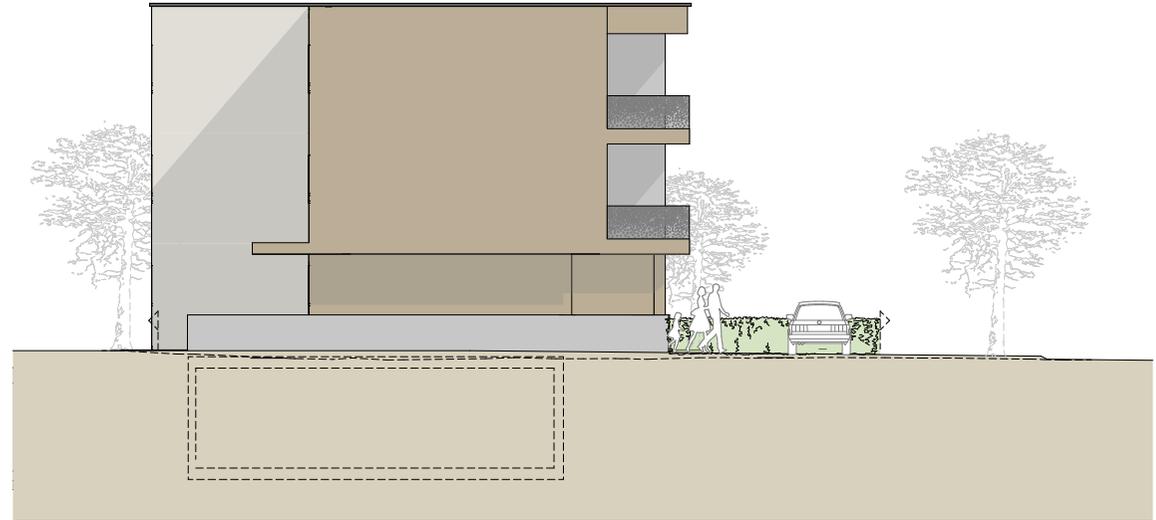
Unten West Ansicht



Ansichten

Oben Nord Ansicht

Unten Ost Ansicht



Baubeschrieb

Der vorliegende Baubeschrieb bildet die Grundlage für die Realisierung und den Verkauf. Die Planung und Realisierung des Gebäudes erfolgt nach dem Minergie-P Standard und wird entsprechend zertifiziert.

Baugrund

Der Baugrund wird vom Ingenieur geprüft und bei der Bemessung berücksichtigt. Nötige Baugrubensicherungen werden vom Bauingenieur dimensioniert.

Rohbaukonstruktion

Fundation

Bodenplatten, Einzel- und Streifenfundamente in der erforderlichen Dimension gemäss Angaben Bauingenieur.

Kanalisation

Kanalisation in den erforderlichen Dimensionen gemäss behördlichen Vorschriften, angeschlossen an die Gemeindekanalisation.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundationen, sämtliche Wohnungstrennwände, Liftschächte, sämtliche Geschossdecken, alle Balkone, Treppenläufe und Podeste. Wo es die Erdbebensicherheit erfordert, werden einzelne Innenwände ebenfalls in Beton ausgeführt.

Untergeschoss: Erdberührte Wände in Beton nach Angaben des Ingenieurs, Garagenboden in Homogenbeton abtalschiert.

Fassadenmauerwerk

Beton/Backsteinmauerwerk mit Aussenwärmedämmung (EPS), verputzt, Dimensionen nach energetischen und statischen Erfordernissen.

Innenwände

Backstein/Beton verputzt, z.T. Ständerkonstruktion mit Gipskartonplatten verkleidet. Nebenräume im Untergeschoss Kalksandstein gestrichen

Wärmedämmung

Gemäss gültigem Energienachweis, Minergie-P.

Dachkonstruktion/Bedachung

Wärmegeämmtes Flachdach gemäss Minergie-P-Nachweis, mit Abdichtung, bekiest, bzw. bei Sitzplätzen und Balkonen mit Feinsteinzugplatten belegt. Garagendecke mit Bituminöser Abdichtung und Drainageschicht, Aufbau nach Nutzung (Garten oder Sitzplätze).

Spenglerarbeiten

Alle erforderlichen Spenglerarbeiten werden in CrNi oder Aluminium beschichtet ausgeführt.

Fenster, Aussentüren, Tore

Fensterfronten und Balkontüren Kunststoff/Metall, mit Isolierverglasung umlaufende Gummidichtungen, Standardbeschläge. U-Wert Glas und Fensterelement gemäss Minergie-P-Nachweis. In jedem Raum ein Fenster mit Dreh-/Kippfunktion. Hauseingangstüre in Metall mit elektrischem Türöffner über Gegensprechanlage. Garagentor in Metall, über Schlüsselschalter und Funksender bedienbar. Je ein Handsender pro Einstellplatz.

Fensterbänke

In Aluminium, Farbkonzept gemäss Architekt

Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Bei allen Fenstern Verbunddraffstoren in Aluminium einbrennlackiert gemäss Farbkonzept Architekt, alle Einheiten motorisiert. Eine Gelenkmarkise für Terrasse/Balkone elektrisch.

Fassade

Gemäss Fassadenplänen.

Fertigputz: 2 mm Abrieb, Farbkonzept gemäss Architekt.

Allgemeiner Innenausbau

Elektro-Anlagen

Gemäss Elektroprojekt.

Allgemein: Hauptverteilung mit Zähleranlage im Erdgeschoss. Installation für Haustechnik- und Liftanlage. Installation für Beleuchtung in Korridoren und Treppenhaus, Steuerung mit Bewegungsmelder und Kurzzeitschaltung.

Wohnungen: Verteiler mit Sicherungsautomaten. Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften. Türsprechanlage mit Türöffner-Taster. Je nach Raum zwei bis drei 3-fach Steckdosen, Multimediadosen (TV, Radio, Internet, Telefon) im Wohnzimmer und Elternzimmer, in den weitem Schlafzimmern Leerrohrinstallation. Leerrohr für ein Closures in den Nasszellen.

In Küche/Wohnen/Essen und in den Zimmern je ein elektrischer Heizthermostat zur Regelung der Bodenheizung.

Leuchten und Lampen: LED-Leuchten im Treppenhaus und in den allgemeinen Räumen. LED-Balkenleuchten in Garagen und Keller. Deckeneinbauleuchten in Küche, Gang, Garderobe und Nasszellen. Balkone mit LED-Aufbauleuchte. Anschlüsse für Deckenlampen und geschaltete Steckdosen in den Wohnräumen. Zufahrts- und Wegbeleuchtung Umgebung.

PV-Anlage

Eigenstromproduktion gemäss Vorgaben Minergie-P für Allgemiestrom.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe. Freecooling über Bodenheizung. Individuelle Wärmemessung pro Wohneinheit.

Wärmeverteilung

Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Bodenisolation

Wärme- und Trittschallisolation gemäss Energienachweis und den gesetzlichen Energievorschriften.

Lüftungsanlage

Kontrollierte Wohnraumlüftung separat je Wohneinheit.

Sanitäranlage

Warm-/Kaltwasserleitungen und Abwasserleitungen. Apparatebestückung gemäss Nasszellenplan. Apparate und Armaturen gemäss Zusammenstellung Apparatelieferant (Bruttopreise gemäss Sanitärliste, Vorauswahl Architekt).
Pro Wohnung ist ein Wasch-/Trockenturm im separaten Waschraum eingerechnet.

Küche

Disposition und Detailausführung gemäss Küchenplan.

Schreinerarbeiten

Wohnungstüren: Rahmentüre, Türblatt gestrichen, mit Spion.
Innentüren: Blockrahmen weiss gestrichen.
Türblätter: Holz weiss gestrichen.
Kellertüren: Stahlzargen gestrichen, Türblatt gestrichen
Beschläge: Stahlbänder.
Drückergarnituren in Edelstahllook.

Vorhangschienen

Im Wohn- und Schlafzimmer zwei Vorhangschienen, in Küche und Nasszelle eine in Weissputzdecken eingelassen.

Bodenbeläge

Gang/Garderobe, Küche/Wohnen/Essen, Zimmer mit 3-Schicht-Parkett Eiche rustikal.
Nasszellen Feinsteinzeugplatten.
Terrasse/Balkone Feinsteinzeugplatten frostsicher nach Konzept Architekt.
Treppenhaus, Keller und Nebenräume Feinsteinzeugplatten gemäss Konzept Architekt.
Hauseingang mit textiler Schmutzschleuse.
Waschräume Feinsteinzeugplatten wie allgemeine Nebenräume gemäss Konzept Architekt.

Wandbeläge

Alle Nasszellen im Spritzwasserbereich raumhoch mit Feinsteinzeugplatten.

Decken

Untergeschoss und Nebenräume: Beton gestrichen, Einstellhalle teilweise Dämmplatte (Akustik)
Wohngeschosse: Weissputz, gestrichen. Untersicht Balkone Beton gestrichen, teilweise Dämmung verputzt.

Unterlagsböden

Wohngeschosse: Schwimmende Unterlagsböden mit Bodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung. Treppenhaus: Schwimmende Unterlagsböden z.T. mit Bodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung.

Innere Verputzarbeiten

In den Wohnungen Grundputz auf den Wänden, kunststoffvergüteter Abrieb, Körnung ca. 1.0mm naturweiss, gestrichen. Decken mit Weissputz einschichtig, gestrichen.

Malerarbeiten

Wände und Decken in den Nebenräumen, Kellerräumen und Einstellhalle gestrichen, Farbkonzept gemäss Architekt. Parkplatzmarkierungen und Nummerierungen.

Geländer

Treppengeländer: MDF Platte weiss, Handlauf wo notwendig
Balkongeländer: Metallgeländer nach Konzept Architekt.

Garderobe

Gemäss Garderobenplänen. Kunstharz beschichtet.

Schliessanlage

Mechanische Schliessanlage (z.B. Kaba Star) für: Briefkasten, Hauseingangstüre, Wohnungseingang, Garagentor, Keller und Nebenräume (5 Schlüssel pro Wohneinheit). Für die Aussentüre (Hauptzugang) ist eine elektrische Schliessanlage vorgesehen.

Aufzug

Liftnanlage mit elektromechanischem Antrieb ohne Maschinenraum. Kabine rollstuhlgängig, vollautomatische Teleskoptüren, nach Standard Unternehmer.

Baureinigung

Die Wohnungen und Nebenräume werden in sauber gereinigtem Zustand übergeben.

3. Umgebung

Allgemeinteil: Gestaltung durch den Architekten.

Briefkasten

Briefkastenanlage in Aluminium. Anordnung nach den Vorschriften der Post, gemäss Farbkonzept Architekt.

Garten

Rohplanie, Humusierung, Ansaat Rasen und erster Schnitt. Gartenventile in frostsicherer Ausführung. Zufahrt und Garageneinfahrt in Asphalt, Hauszugang mit Verbundsteinen nach Konzept Architekt.

4. Erschliessung

Das Gebäude ist erschlossen mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität und Medien gemäss den behördlichen Vorschriften.

Domat/Ems, 15.11.2023

Allgemeine Bedingungen

Der vorliegende Baubeschrieb wurde während der Projektierungsphase erstellt und ist für die technische Planung nicht massgebend.
Die geforderten Werte in Bezug auf Schall und Wärme gemäss den SIA-Normen sind bindend und dürfen nicht unterschritten werden. Die Werte der aktuellen SIA-Normen werden eingehalten.

Änderungen der Käuferschaft, die zu Mehrkosten gegenüber der Grundausstattung führen, werden über die Objektabrechnung abgegolten.
Die Käuferschaft ist verpflichtet vor Vertragsabschluss Unklarheiten oder Unverständnisse mit der Erstellerin zu klären. Nachträgliche Beanstandungen werden nicht akzeptiert.
Die Erstellerin kann Käuferwünsche ablehnen, die Nachbarwohnungen oder das Gebäude als Ganzes betreffen oder anderweitig Nachteile mit sich bringen.
Eine individuelle Beratung in der Planung und ein gemeinsamer Besuch der jeweiligen Ausstellung mit dem Architekt (Elektroinstallation, Küchen, Bäder, Boden- und Wandbeläge) ist im Kaufpreis inbegriffen.

Allfällige Mehraufwendungen und Projektänderungen werden mit 10% der Mehrkosten verrechnet (GU-Risiko). Für Nebenkosten werden zusätzlich 3% und für höhere Anschlussgebühren 5% belastet.
Bei Minderkosten aufgrund von Käuferwünschen werden keine Honorare zurückerstattet.

Bestellungsänderungen durch die Käuferschaft werden mittels Kostenprotokoll direkt verrechnet. Bestellungsänderungen der Käuferschaft sind vor der Ausführung zu genehmigen und zu vergüten. Die Änderungen der Käufer werden erst nach Unterzeichnung des Kostenprotokolls und der Vergütung in Auftrag gegeben.
Enthalten sind 8 Stunden als «Käuferbegleitung» des Architekten, zusätzliche Aufwendungen des Architekten werden mit CHF 145.00 pro h exkl. MWST und NK verrechnet.

Falls die Käuferschaft eine Drittunternehmung für einzelne Arbeitsausführungen wünscht (Eigenleistungen), reduziert sich der angebotene Richtpreis um 30% (nur für einzelne Ausbaupositionen möglich).

Sämtliche Baubewilligungs- und Anschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten.
Ebenfalls sind die Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme resp. der Bezugsbereitschaft inbegriffen. Die Handänderungssteuer, die Notariats- und Grundbuchgebühren sowie die Gebühren für die amtl. Schätzung gehen zu Lasten der Käuferschaft.

Die vorliegende Projektdokumentation stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar.
Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Visualisierungen, Möblierungen oder Beschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden.

Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zahlungsplan

1. CHF 20'000.- Reservationszahlung bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages
2. 20% Anzahlung des Kaufpreises bei notarieller- und öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrags abzüglich Reservationszahlung
Die Käuferschaft händigt der Verkäuferschaft anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer schweizerischen Bank über den Restbetrag aus.
3. 80% vor Eigentumsübertragung und Besitzantritt auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des Objektes

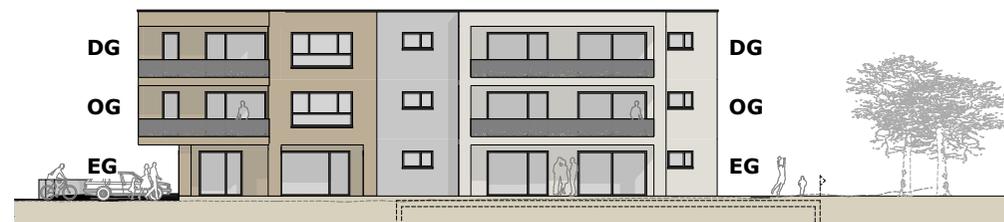
Domat/Ems, 02.06.2023



Verkaufspreise

Geplanter Bezug Sommer 2024

MINERGIE-P®



| Nummer | Objekt | Geschoss | WF | Waschraum | Keller | Aussenfläche | Verkaufspreis |
|--------------------------------|--------------------------|----------|--------|-----------|-------------------------|----------------|------------------|
| 21 | 3½ - Zimmerwohnung | DG | 85.00 | 4.04 | 11.05 (Nr.4) | 13.49 | verkauft |
| 22 | 4½ - Zimmerwohnung | DG | 121.00 | 5.95 | 9.78 (Nr.1) | 25.35 | CHF 1'150'000.00 |
| 11 | 3½ - Zimmerwohnung | OG | 85.00 | 4.04 | 9.44 (Nr.2) | 13.49 | verkauft |
| 12 | 4½ - Zimmerwohnung | OG | 121.00 | 5.95 | 11.05 (Nr.3) | 25.35 | verkauft |
| 01 | 2½ - Zimmerwohnung | EG | 55.00 | 4.04 | separat mit PP | 22.14 / ca.65 | CHF 540'000.00 |
| 02 | 4½ - Zimmerwohnung | EG | 121.00 | 5.69 | 11.04 (Nr.5) | 25.92 / ca.178 | verkauft |
| | | | 588.00 | | | | |
| PP Nr. 1 + 2 | Einstellplatz | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.21 | | verkauft |
| PP Nr. 3 + 4 | Einstellplatz | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.12 | | verkauft |
| PP Nr. 5 + 6 | Einstellplatz | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.11 | | verkauft |
| PP Nr. 7 | Einstellplatz | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.01 | | verkauft |
| PP Nr. 8 + 9 | Einstellplatz | UG | | | | | verkauft |
| PP Nr. 10 + 11 | Einstellplatz | UG | | | | | verkauft |
| PP Nr. 12 mit Keller Nr.6 | Einstellplatz mit Keller | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.01 | | CHF 40'000.00 |
| PP Nr. 13 + 14 | Einstellplatz | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.02 | | CHF 80'000.00 |
| PP Nr. 15 + 16 mit Keller Nr.7 | Einstellplatz mit Keller | UG | | | zugeteilt Wohnung Nr.22 | | verkauft |
| MP Nr. 1 | Motorrad Einstellplatz | UG | | | | | verkauft |
| MP Nr. 2 | Motorrad Einstellplatz | UG | | | | | verkauft |
| MP Nr. 3 | Motorrad Einstellplatz | UG | | | | | verkauft |

Domat/Ems, 21.12.2023

Die Wohnfläche (WF) entspricht der Fläche innerhalb der Umfassungswände einschliesslich der Fläche von mobilen Bauteilen, Einbauten (Küche, Schränke etc.) und Innenwänden.

Kontakt

Beratung und Verkauf:

Vontobel Rageth Immobilien
Via Scherrat 18
7013 Domat/Ems
Tel.: 081 633 40 02

Architektur:

Vontobel Rageth Architekten
Via Scherrat 18
7013 Domat/Ems

Bauleitung:

ArchTEAM
Hauptstrasse 29
7402 Bonaduz

Bauherrschaft:

t&m immo ag
Industriestrasse 12
7304 Maienfeld

Gebäudelabel:

MINERGIE-P®



VR Immobilien

Vontobel Rageth Immobilien

| Via Scherrat 18 - 7013 Domat/Ems |
| Tel. 081 633 40 00 - Fax 081 633 40 03 |
| www.vr-immobilien.ch - info@vr-immobilien.ch |

VR Architekten

Vontobel Rageth Architekten

| Via Scherrat 18 - 7013 Domat/Ems |
| Tel. 081 633 40 00 - Fax 081 633 40 03 |
| www.vr-architekten.ch - info@vr-architekten.ch |