

## 5 1/2 ZIMMER **NIEDRIGENERGIE** PANORAMAHHAUS



### Ihr Traumhaus in 9556 Affeltrangen TG

Verkauf :            Atelier 2 Architektur GmbH + Generalunternehmung  
Märwilerstrasse 1, 9556 Affeltrangen  
Tel. 071 / 917 13 73  
mail@atelier2.ch  
[www.atelier2.ch](http://www.atelier2.ch)

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Baubeschrieb

Übersicht Gebäudedaten :

Brutto Geschossfläche	198.0 m2
Rauminhalt nach SIA Wohnhaus + Garage	1'060.0 m3
Garage / Velos / Geräte	42.0 m2
Grundstücksfläche Parzelle 1662	521.0 m2
Photovoltaikanlage Indachsystem 10,76 kWp Leistung / ca. 10'300 kWh Leistung pro Jahr	68.0 m2

### Pauschal GU-Verkaufspreis schlüsselfertig\*

Fr. 1'098'000.- (inklusive MwSt.)

\*Ausgehend von vorgängiger separater Zahlung der Grundstückskosten an Atelier 2 Architektur GmbH

Im GU-Preis enthalten

Küchenkombination nach Plan von Hans Eisenring Küchenbau Angebot Nr. 2045551	Fr. 18'272.-
Sanitärapparate nach Plan gem. Grundlage SANITAS Apparateofferte Nr. 200059171-1/STR	Fr. 13'118.-
Bodenbeläge Parkett Eiche Caffeelatte 15 Art. 10013669 insgesamt 62 m2 (90.- / m2)	
Boden / Wand Feinsteinzeugplatten Art. 315-00-134 Format 60 x 30 cm insgesamt 157 m2 (100.- / m2)	
Garagentor 4.50 m Länge + seitliche Abschlüsse	
Schrank Erdgeschoss in Wandnische mit 5 Türen und 3 Abteilen (Länge 2.70 m)	
Zentrale Staubsauganlage (durch Elektriker eingebaut)	
Grundstück 521 m2 à Fr. 550.- (Zuzüglich 1/2 Anteil der Grundbuchgebühren)	Fr. 286'550.-
Umgebung + Garten nach Vorlage Projektpläne Grundrisse + Fassaden 1:100 (ohne Bäume)	
Anschlussgebühren Gemeinde (Kanalisation, Elektro, Wasser, Kabel TV, Schutzraumbeitrag)	

Optionen / Mehrpreise :

Grundbuchgebühren 1/2 Anteil Käufer : 1,5 % vom Landkaufpreis Fr. 286'550.- zuzüglich Publikation ca.	Fr. 2'200.-
Schuldbrieferrichtung Beurkundungsgebühr, je nach Höhe der Hypothek, zu Lasten Käufer	Fr. 2'000.-
Waschmaschine	Fr. 2'000.-
Tumbler	Fr. 2'000.-
Entkalkungsanlage	Fr. 4'000.-

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Gebäude

Minergie Standard

Das ganze Gebäude ist nach dem MINERGIE Standard geplant. Alle staatlich gesetzlich geregelten Anforderungen werden eingehalten. Diese spezielle Bauweise hat wesentlich bessere Dämmwerte.

Die MINERGIE Komponenten sind mit höheren Investitionskosten verbunden. Im Energieverbrauch ist mit wesentlich tieferen Kosten zu rechnen. Die Raumlüftungsanlage wird nicht eingebaut, deshalb entfällt die Minergie Zertifizierung.

### 21 Rohbau 1

211.4 Kanalisation

Kanalisation nach Projektplan, Sickerleitung hangseitig.  
Sämtliche Leitungen und Grabarbeiten sind im GU-Preis enthalten.

211.5 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Bodenplatte und Foundation Gebäude in Beton.  
Decke über Erdgeschoss in Beton.  
Wände hangseitig im Erdgeschoss in Beton.  
Naturkellerwände / -decke in Beton, Wand Erdreich als Geröllbeton

211.6 Maurerarbeiten

Erdgeschoss :  
Fassadenwände : Backstein / Stahlbeton mit Aussendämmung 180mm  
Zwischenwände in Backstein / Stahlbeton.

214.1 Zimmerarbeiten

Obergeschoss :  
Fassadenwände : Holzständerkonstruktion mit hinterlüfteter Holzverkleidung.  
Zwischenwände in Holzständerkonstruktion.

Garage :

Aussenwände : Holzständer, aussen mit Holzschalung und innen mit Fermacellplattenverkleidung.

Dach Wohnhaus :

Satteldach 30° geneigt aus Holzkonstruktion, Sparrenlage.  
Balkenlage über OG mit zwischenliegender Wärmedämmung 220 mm.  
Estrichtreppe als Zugang in unbeheizten Dachraum.  
Innenverkleidung mit weiss lasiertem Fastäfer.

Flachdach Garage / Velos / Geräte :

Dach mit leicht geneigter Balkenlage, ohne Wärmedämmung.

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### 22 Rohbau 2

#### 221.0 Fenster

Holz - Metall - Fenster  
Aussen anthrazit / Innen weiss lasiert. 2fach - Isolierverglasung mit 1.10 W/mK.  
Jeder Raum mit Dreh-Kippflügel. Hebe – Schiebetüre vom Esszimmer auf Sitzplatz.

#### 221.5 Haustüre

Ganzmetalltüre mit Dämmungszwischenlage, Lichtschlitz und aussen mit Griffstange in Chromstahl.  
Von Bauart Rickenbach Kompothem Aluminium-Haustüre.



#### 221.6 Garagentor

Elektrische betriebenes Deckensektionaltor 4.50 x 2.00m mit 2 Handsendern.  
Das Garagentor lässt sich von Innen durch einen Schalter bedienen.

#### 222 Spenglerarbeiten

Flachdachabschlüsse in Titan - Zink - Blech.  
Fensterbänke in Aluminium.

#### 224 Dachdeckerarbeiten

Satteldach über Obergeschoss :  
Fugenloses Unterdach, Konterlattung, Dachlattung.  
Eindeckung mit Betonflachziegeln auf Nordseite.  
Südseite Eindeckung mit PV-Modulen Megasol-Nicer von Energiefabrik Ebnet-Kappel  
Flachdach über Garage mit Dichtungsbahn und Substrat / Kiesbedeckung.

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

- 23 Elektroanlage nach Elektroplan  
Einbauleuchten in Erschliessungszonen wie  
Küche mit 3 Einbauleuchten  
Gang mit 2 Einbauleuchten  
Garage mit 2 FL - Leuchten  
Medien (TV Radio Antenne) Anschluss in Wohnzimmer / Küche /  
Elternzimmer / Zimmer 2  
Internet Anschluss im Zimmer EG / Elternzimmer / Zimmer 2  
Raffstoren mit Taster elektrisch betrieben  
Elektro - Anschluss für Torautomat (Garage)
- 24 Heizungsanlage  
Luft - Wasser - Wärmepumpe  
Ausseneinheit für Wärmepumpe  
Bodenheizung in Erdgeschoss alle Räume  
Obergeschoss alle Räume  
Jeder Raum wird mit einem DANFOS Ventil einzeln reguliert.
- Boiler  
Warmwasseraufbereitung mit isoliertem Stehboiler 300 Liter.
- 25 Sanitäranlage  
Die Normausführung enthält weisse Apparate und verchromte  
Garnituren der mittleren Preisklasse.  
Im GU-Preis sind die Apparate der SANITAS Offerte Nr. 200059171-1/STR  
enthalten.



## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### 258.0 Kücheneinrichtung

Kücheneinteilung mit integrierter Bartheke nach Konzept Detailplan.  
Grundlage Firma Hans Eisenring Küchenbau Angebot Nr. 2045551  
Im GU-Preis sind folgende Geräte enthalten :

- Glaskeramikkochfeld
  - Dampfabzug
  - Kombi Steamer Backofen
  - Geschirrspüler
  - Einbaukühlschrank 202 Liter
- Foto : Ähnliche Küche



### 27 Ausbau 1

#### 271 Gipserarbeiten

Wände in ausgebauten Räumen mit Abrieb, weiss gemalt.  
Decken Erdgeschoss in ausgebauten Räumen Gipsglattputz, weiss gemalt.

#### 273 Schreinerarbeiten

Erd- und Obergeschoss Türzargen in Holz.  
Türblätter Kunstharz mit Leichtmetalldrücker.

#### Simse

Simse mit Alublechabdeckung

#### 276 Sonnenschutz

Raffstoren im gesamten Obergeschoss.  
Alle Raffstoren mit Elektroantrieb.

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

278    Faltwerktreppe

Faltwerktreppe in Holz, Glasgeländer in Massivholztritte eingenetet.  
Eiche Caffelatte  
Stufen 50mm stark, direkt an Wand montiert.



281    Bodenbeläge Parkett

Parkettbodenbeläge 62 m2 nach freier Wahl : Budget siehe Seite 2  
mit Produktdefinition Eiche Caffelatte 15 Art. 10013669  
In allen Schlafräumen OG und Galerie OG

282.4    Boden / Wand Keramik

Plattenbeläge nach freier Wahl : Budget siehe Seite 2  
Alle Böden 107 m2 / Alle Wände 50 m2 Art. Nr. 315-00-134  
Im ganzem Erdgeschoss und Bad / Du / WC OG und H.W.Raum

285    Malerarbeiten

Türzargen und Metallteile generell bemalt.  
Wände und Decken : Weiss gemalt.

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Raumbeschrieb

#### Erdgeschoss

Entrée	Boden Wände Decke Treppe EG	Feinsteinzeugplatten Abrieb, Haustüre Gipsglattputz Faltwerktreppe mit Glasgeländer
WC	Boden Wände  Decke	Feinsteinzeugplatten Fliesen an Armaturwand bis 1.20m hoch / Rest Abrieb Sanitärartikel, WC / Lavabo Gipsglattputz
Wohnen + Essen	Boden Wände  Decke	Feinsteinzeugplatten Abrieb Hebe – Schiebetüre, Festverglasung Gipsglattputz
Küche	Boden Wände Decke	Feinsteinzeugplatten Abrieb Gipsglattputz
Zimmer EG	Boden Wände Decke	Feinsteinzeugplatten Abrieb, Fenster mit Drehkipp Gipsglattputz
Naturkeller	Boden Wände  Decke	Kies Stahlbeton roh / Dämmung mit Einschichtputz überzogen Wand Erdreich als Geröllbeton Stahlbeton roh

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Obergeschoss

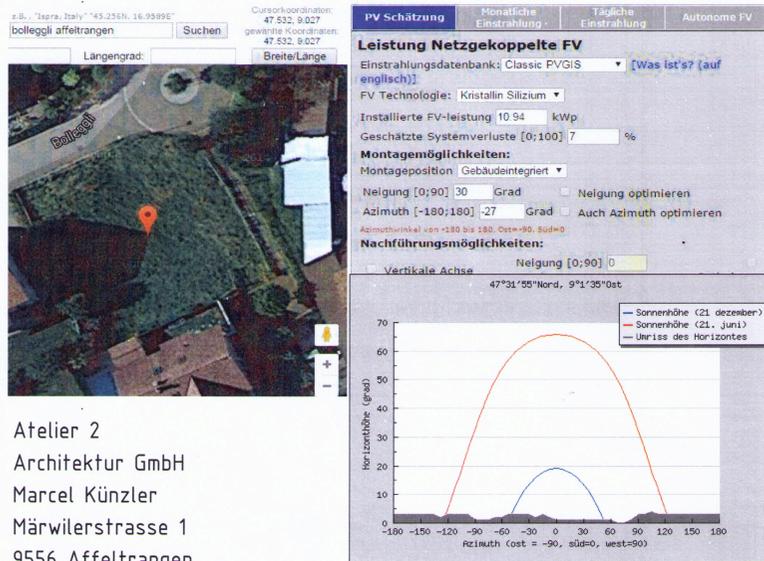
Galerie	Boden Wände Decke	Parkett Eiche Caffeelatte Abrieb Fastäfer weiss lasiert
Zimmer (alle)	Boden Wände  Decke	Parkett Eiche Caffeelatte Abrieb Fenster mit Drehkipp, Raffstoren Fastäfer weiss lasiert
Bad / DU	Boden Wände  Decke	Feinsteinzeugplatten Fliesen in Dusche bis 2.10m Höhe, Alle anderen Wände bis 1.20m Höhe. Wandbereich Sanitärartikel Doppellavabo, Spiegelschrank, WC, Duschengarnitur. Fenster mit Drehkipp, Raffstoren Fastäfer weiss lasiert
Hauswirtschaft	Boden Wände Decke	Feinsteinzeugplatten Abrieb Fastäfer weiss lasiert
Terrasse	Boden Geländer	Zementplatten auf Kies gebettet Stahlgeländer feuerverzinkt

### Garage / Velos / Geräte

Garage	Boden Wände Decke	Monobeton mit Gefälle zum Ablauf / nicht gemalt Innen Fermacellplatten / Aussen Holzschalung Holzbalkenlage weiss gemalt, darüber Dreischichtplatten weiss gemalt Elektro Anschluss für Torautomat an Decke
--------	-------------------------	--

## 5 1/2 ZIMMER NIEDERENERGIE PANORAMAHAUS

**ENERGIE** fabrik AG  
macht Solarstrom



Atelier 2  
 Architektur GmbH  
 Marcel Künzler  
 Märwilerstrasse 1  
 9556 Affeltrangen

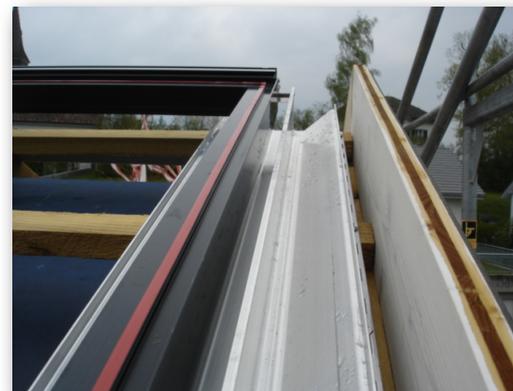
EFH Parzelle 1662 Affeltrangen  
 Grobschätzung Photovoltaik

Ebnat-Kappel, 24.02.2016

Monokristalline PV-Module	36 x 265 Watt
Megasol Nicer	9 x 135 Watt
Leistung	10.76 kWp
Modulfläche	68 m <sup>2</sup>
Durchschnittl. Energieprognose	ca. 10'300 kWh/Jahr
Anteil vom Optimum	99 %
Stromproduktion für zirka	2.2 Haushaltungen

### Photovoltaikanlage Indachsystem

Auf der Südseite des Satteldachs wird eine 10.76 kWp starke Indach-Photovoltaikanlage installiert mit einer Gesamtfläche von 68 m<sup>2</sup>. Diese Anlage produziert einen jährlichen Durchschnittsertrag an elektrischer Energie von rund 10'300 kWh. Diese Energiegewinnung reicht für die Stromdeckung zweier Haushalte.



## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

Architektur + Generalunternehmung

Atelier 2 Architektur GmbH  
Architektur + Design  
9556 Affeltrangen

Marcel Künzler  
Dipl. Architekt FH/STV

Tel. 071 917 13 73  
Fax 071 917 17 58  
E-Mail [mail@atelier2.ch](mailto:mail@atelier2.ch)  
Homepage [www.atelier2.ch](http://www.atelier2.ch)

### Finanzierung

Wenn Sie sich zum Kauf entschliessen, benötigen Sie Geldmittel zur Finanzierung Ihres neuen Eigenheimes.

Dies können Sie grundsätzlich über einen Baukredit lösen, Sie können aber auch eine Hypothek vereinbaren, bei der Sie die Teilzahlungen nach dem GU Vertrag auslösen weil Sie ja genau wissen, was Ihr Haus kostet.

Der Finanzierungsplan sieht eine 1. Zahlung bei Vertragsabschluss von Fr. 50'000.- vor. Die weiteren Zahlungen erfolgen in Etappen gemäss Kaufvertrag.

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Brutto-Geschoss-Fläche (BGF)

#### Erdgeschoss

Wohnhaus 14.42 x 6.92 = 99.79 m<sup>2</sup>

Total Erdgeschoss 99.79 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

Wohnhaus 14.50 x 7.00 = 101.50 m<sup>2</sup>

Abzug Treppe OG -4.05 x 1.00 = -4.05 m<sup>2</sup>

Total Obergeschoss 97.45 m<sup>2</sup>

---

Total BGF 197.24 m<sup>2</sup>

BGF : Alle zur Wohnfläche anrechenbaren Flächen nach Baugesetzgebung !

## 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

### Rauminhalt nach SIA

#### Erdgeschoss

Wohnraum	14.42	x	6.92	x	2.80	=	279.40 m3
Bodenzuschlag N.U.	14.42	x	6.92	x	1.00	=	99.79 m3
Naturkeller	7.94	x	3.20	x	2.50	=	63.52 m3

Total Erdgeschoss 442.71 m3

#### Obergeschoss

Wohnraum	14.50	x	7.00	x	4.00	=	406.00 m3
Balkon	9.65	x	2.75	x	2.50	=	66.34 m3
	3.60	x	1.00	x	2.50	=	9.00 m3

Total Obergeschoss 481.34 m3

#### Garage / Geräte

Garage	8.00	x	5.48	x	3.10	=	135.90 m3
--------	------	---	------	---	------	---	-----------

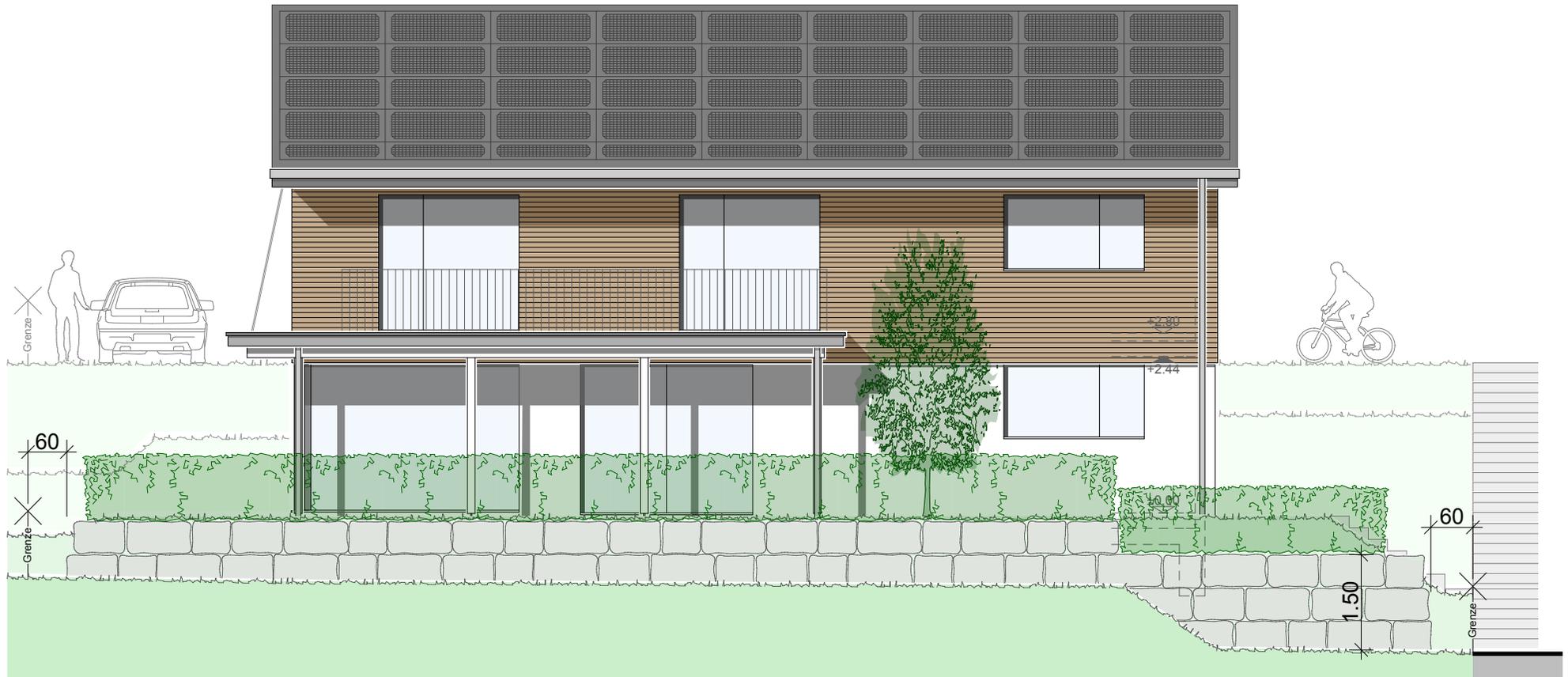
Total Garage / Geräte 135.90 m3

---

Total Rauminhalt 1'059.95 m3

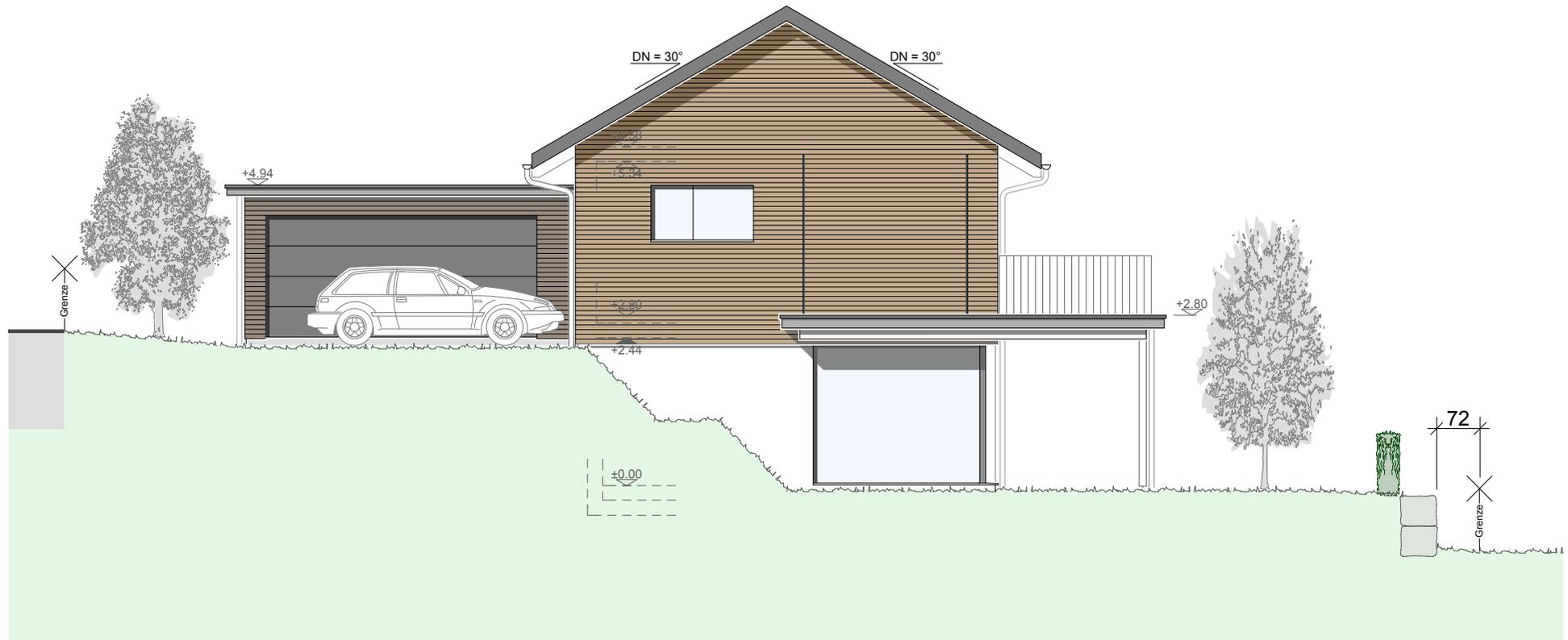
5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHaus

Fassade Süden



# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

## Fassade Westen



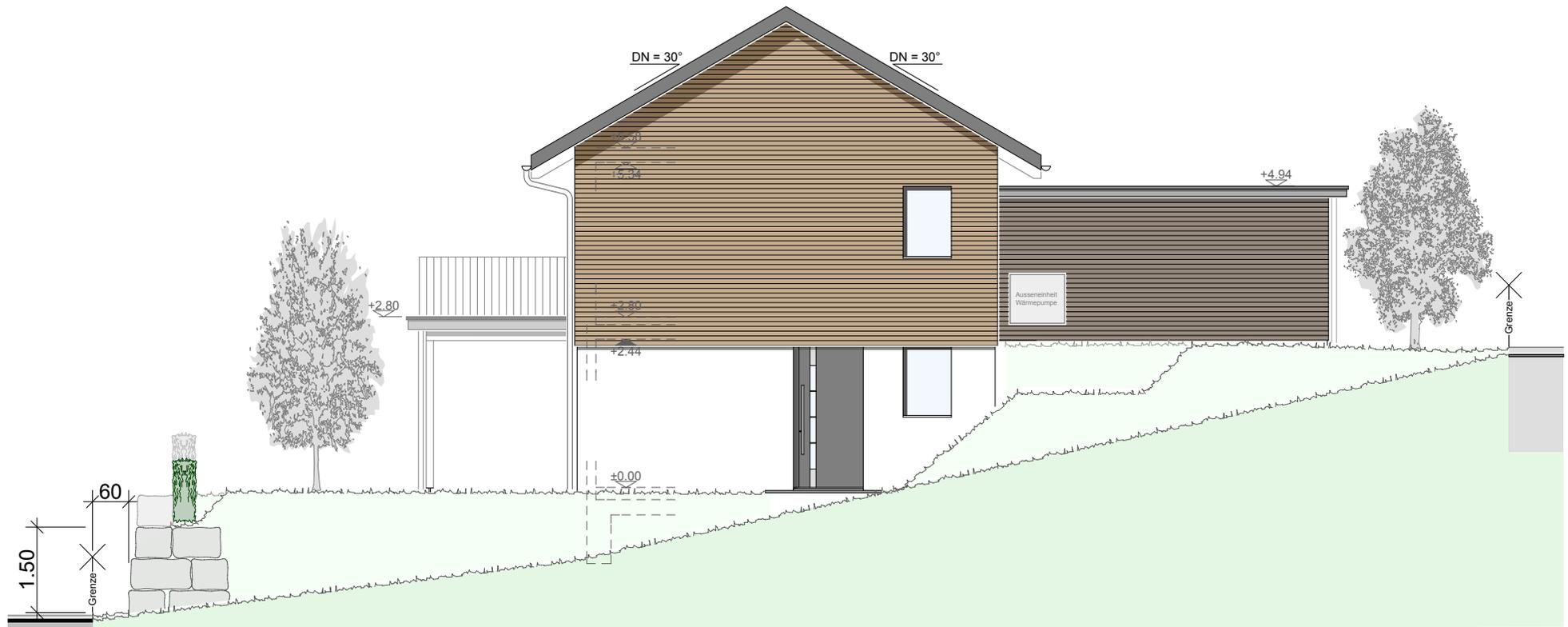
5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

Fassade Norden



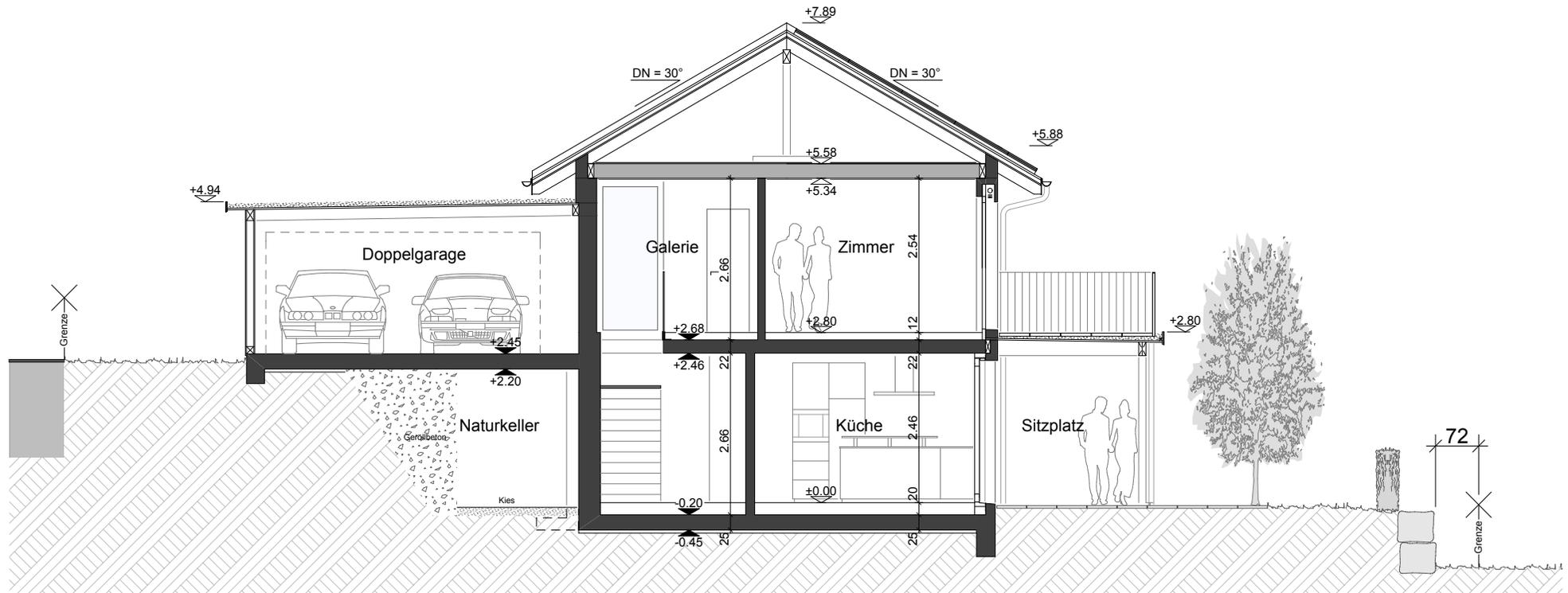
# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

## Fassade Osten



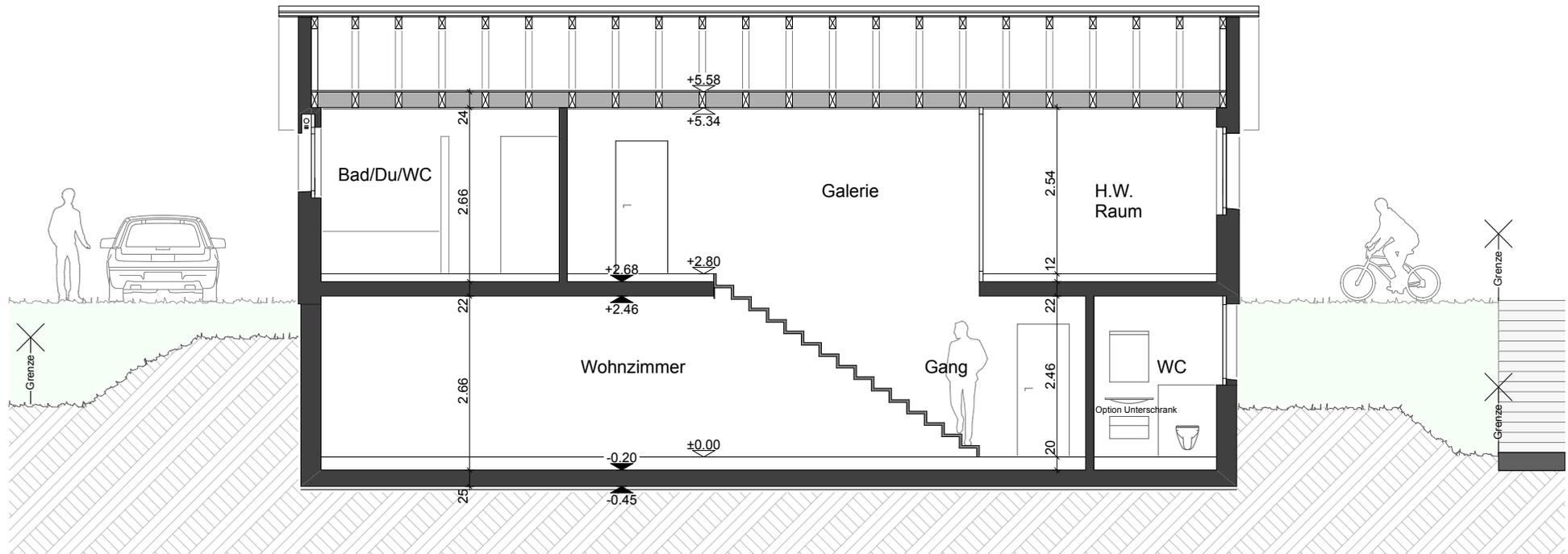
# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

## Schnitt A-A



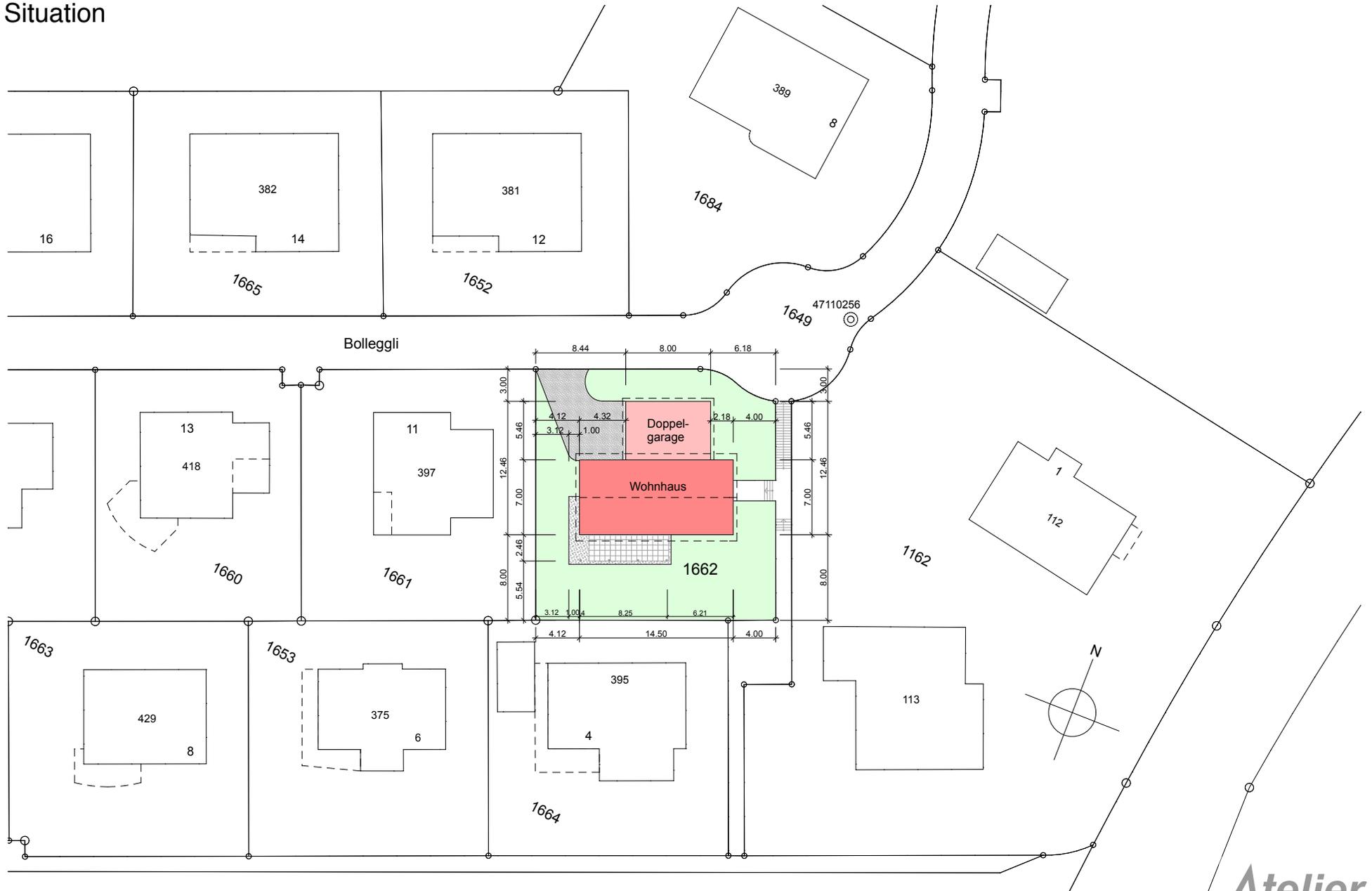
# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHAUS

## Schnitt B-B



# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHHAUS

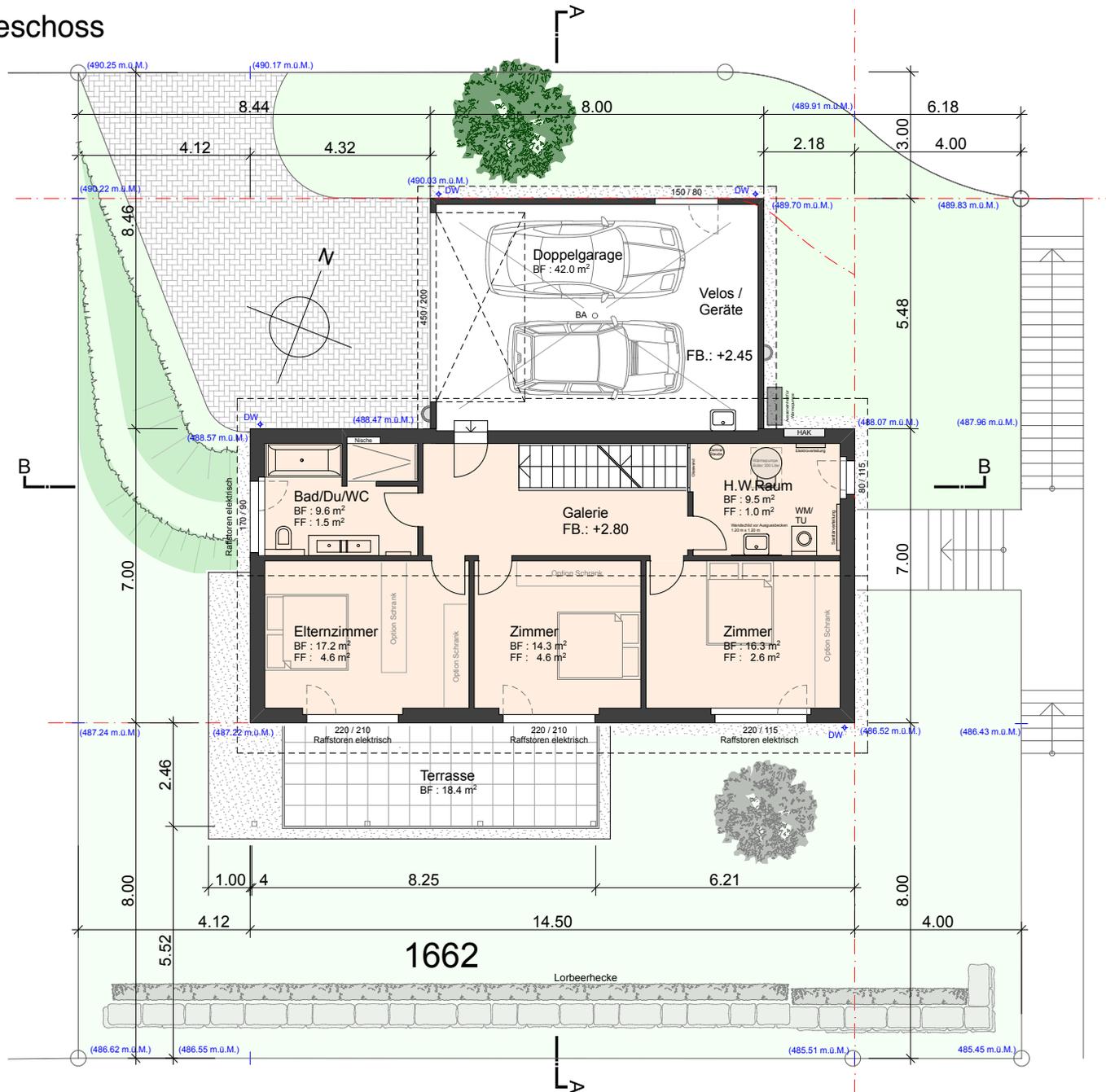
## Situation





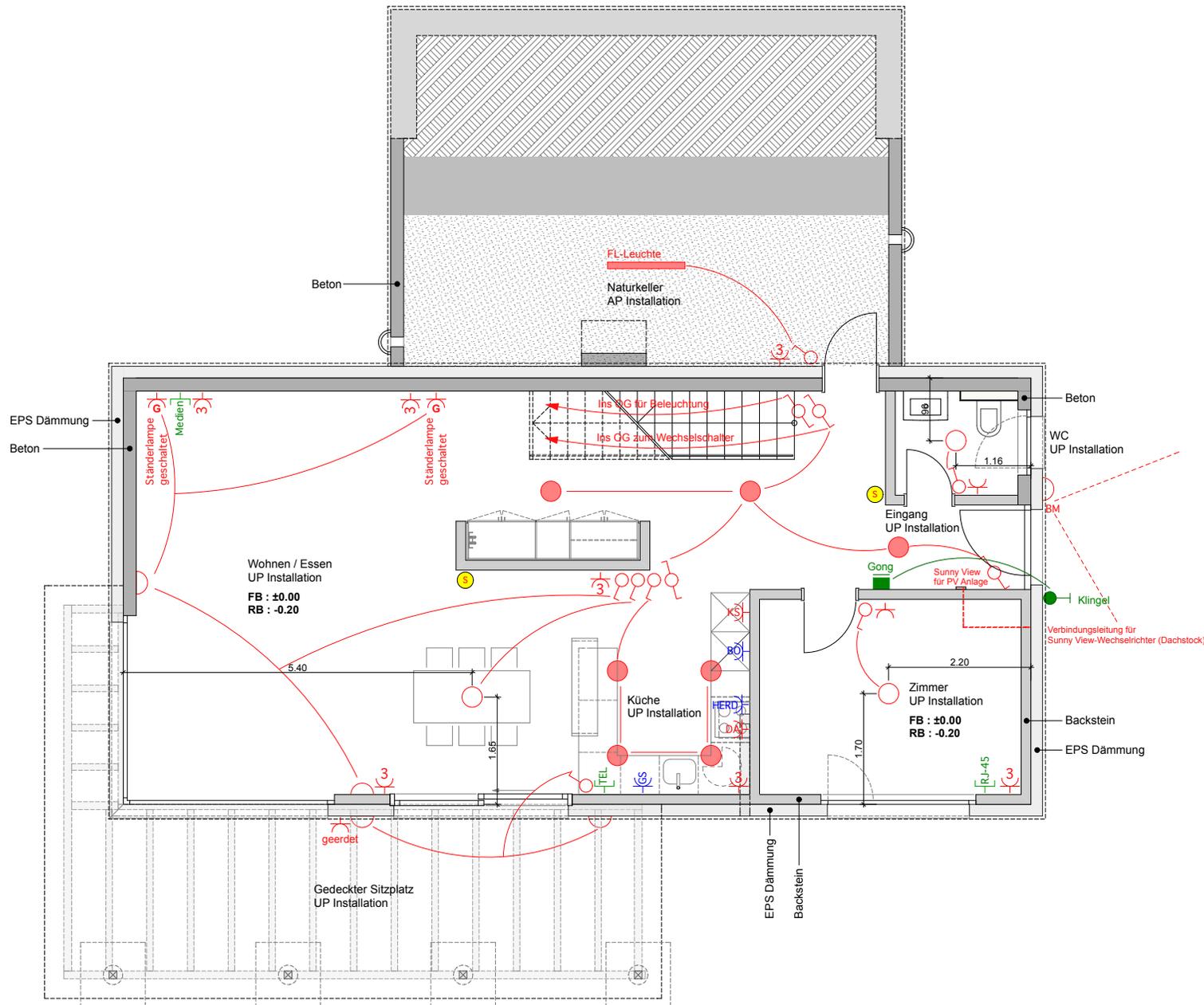
# 5 1/2 ZIMMER NIEDRIGENERGIE PANORAMAHHAUS

## Grundriss Obergeschoss



# 5 1/2 ZIMMER NIEDERENERGIE PANORAMAHAUS

## Elektroplan Erdgeschoss

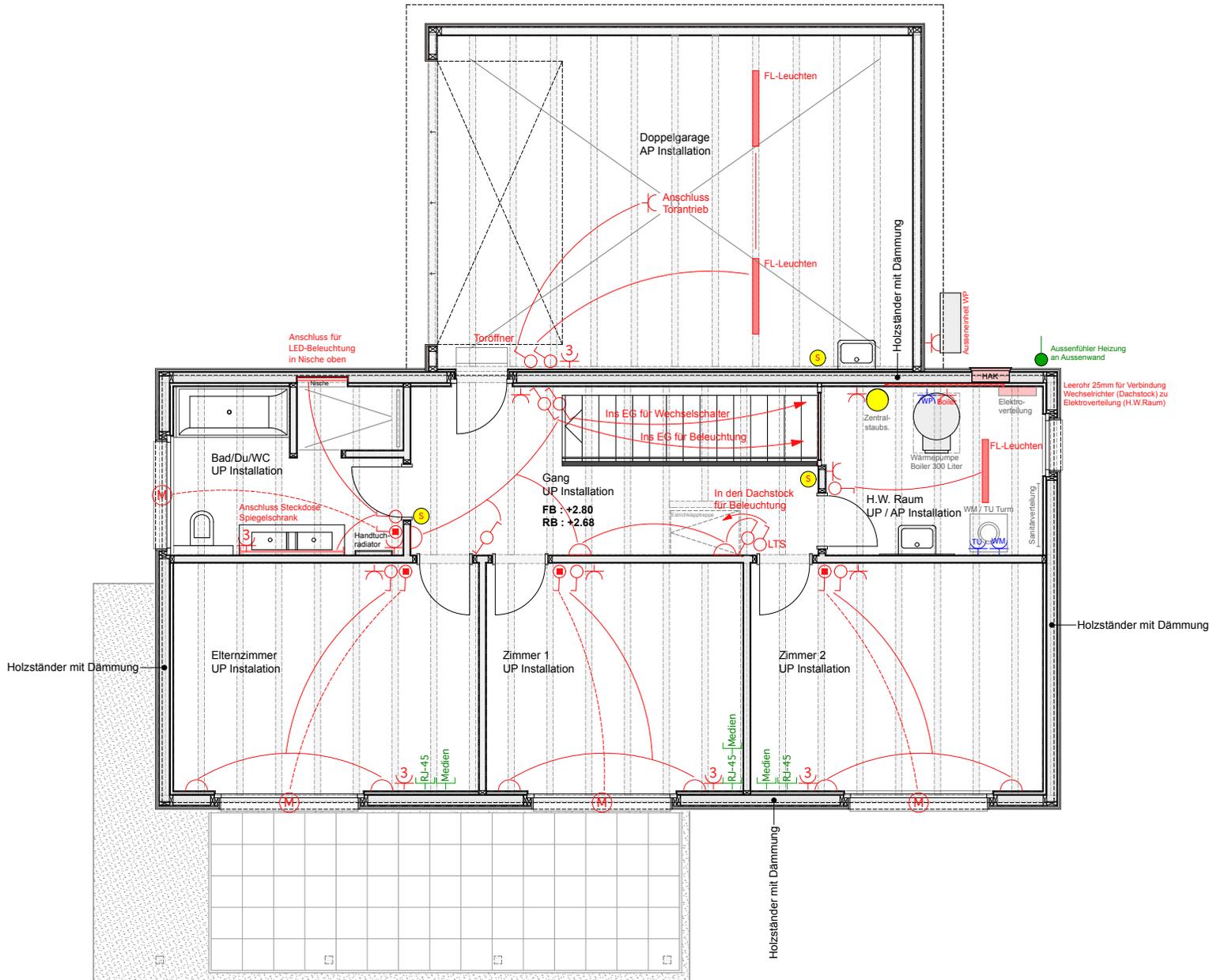


### Legende:

-  Einfachschalter
-  Leuchttastschalter
-  Dimmschalter
-  Wechselschalter
-  Einfach-Steckdose
-  Dreifach-Steckdose
-  Lampenstelle an Decke
-  Lampenstelle an Wand  
Auslass auf 1.90 m Höhe über Boden
-  Einbauspotleuchte
-  Wandeinbauspotleuchte  
Wasserdichte Wandeinbauspotleuchten
-  FL-Leuchte mit Quickstarter
-  Anschluss Zentralstaubsauganlage  
1 Set im Erdgeschoss mit 8 m Länge  
1 Set im Obergeschoss mit 8 m Länge
-  BM Bewegungsmelder
-  Gong
-  Klingel + Sonnerie
-  Antrieb Motor Raffstoren
-  Schalter für Raffstoren
-  Steckdose geschaltet
-  Waschmaschine
-  Tumbler
-  Backofen
-  Geschirrspüler
-  Dampfabzug
-  Kühlschrank
-  Aussen Temperaturfühler
-  Telefon ISDN
-  Medien / TV / Radio / Antenne
-  RJ-45 Gigabit-Anschlussdose
-  230 V
-  400 V
-  Schwachstrom

# 5 1/2 ZIMMER NIEDERENERGIE PANORAMAHAUS

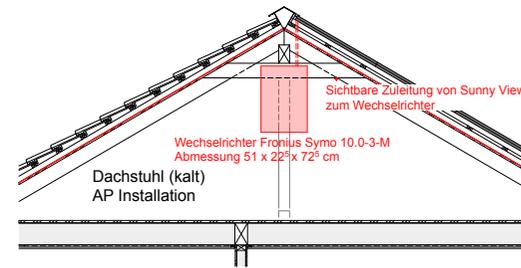
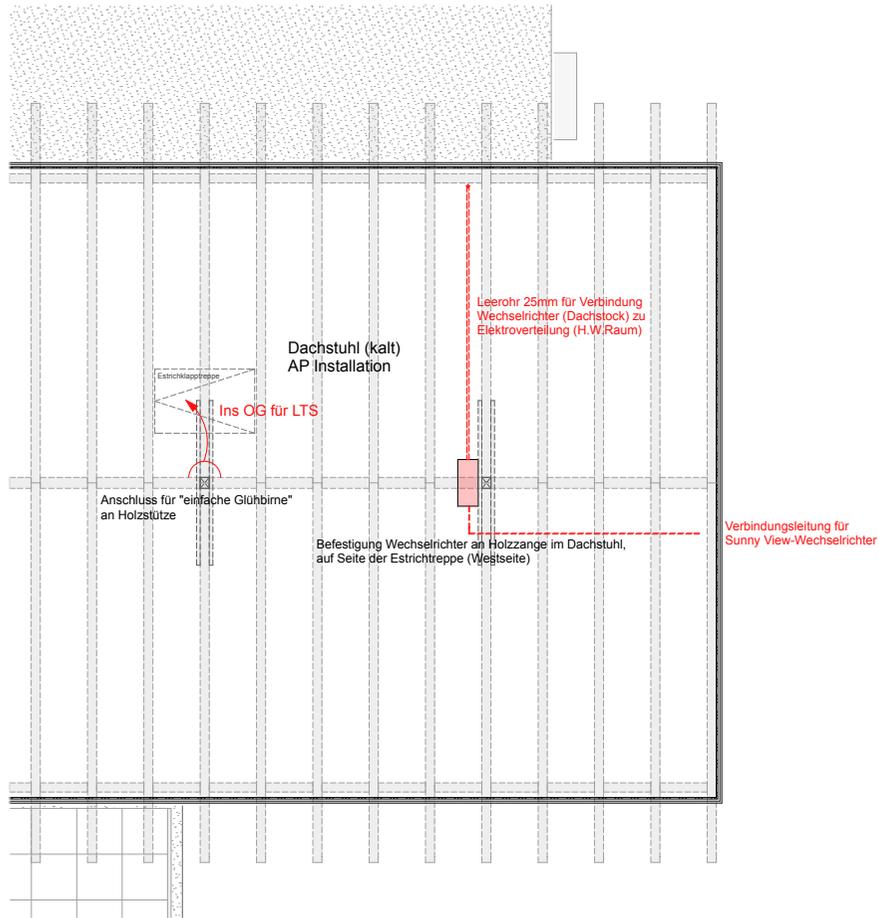
## Elektroplan Obergeschoss



### Legende:

-  Einfachschalter
-  Leuchttastschalter
-  Dimmschalter
-  Wechselschalter
-  Einfach-Steckdose
-  Dreifach-Steckdose
-  Lampenstelle an Decke
-  Lampenstelle an Wand  
Auslass auf 1.90 m Höhe über Boden
-  Einbauspotleuchte
-  Wandeinbauspotleuchte  
Wasserdichte Wandeinbauspotleuchten
-  FL-Leuchte mit Quickstarter
-  Anschluss Zentralstaubsauganlage  
1 Set im Erdgeschoss mit 8 m Länge  
1 Set im Obergeschoss mit 8 m Länge
-  BM Bewegungsmelder
-  Gong
-  Klingel + Sonnerie
-  Antrieb Motor Raffstoren
-  Schalter für Raffstoren
-  Steckdose geschaltet
-  WM Waschmaschine
-  Tumbler
-  Backofen
-  Geschirrspüler
-  Dampfabzug
-  Kühlschrank
-  Aussen Temperaturfühler
-  Telefon ISDN
-  Medien / TV / Radio / Antenne
-  RJ-45 Gigabit-Anschlussdose
-  230 V
-  400 V
-  Schwachstrom

Elektroplan Dachstuhl



Befestigung Wechselrichter an Holzlange im Dachstuhl, auf Seite der Estrichtreppe (Westseite)

Legende:

-  Einfachschalter
-  Leuchttastenschalter
-  Dimmschalter
-  Wechselschalter
-  Einfach-Steckdose
-  Dreifach-Steckdose
-  Lampenstelle an Decke
-  Lampenstelle an Wand Auslass auf 1.90 m Höhe über Boden
-  Einbauspotleuchte
-  Wandeinbauspotleuchte Wasserdichte Wandeinbauspotleuchten
-  FL-Leuchte mit Quickstarter
-  Anschluss Zentralstaubsauganlage  
1 Set im Erdgeschoss mit 8 m Länge  
1 Set im Obergeschoss mit 8 m Länge
-  BM Bewegungsmelder
-  Gong
-  Klingel + Sonnerie
-  (M) Antrieb Motor Raffstoren
-  Schalter für Raffstoren
-  Steckdose geschaltet
-  WM Waschmaschine
-  TU Tumbler
-  BO Backofen
-  GS Geschirrspüler
-  DA Dampfabzug
-  KS Kühlschrank
-  Aussen Temperaturfühler
-  TEL Telefon ISDN
-  Medien Medien / TV / Radio / Antenne
-  RJ-45 RJ-45 Gigabit-Anschlussdose
-  230 V
-  400 V
-  Schwachstrom

5 1/2 ZIMMER NIEDERENERGIE PANORAMAHAUS



Ansicht Süd - West



Ansicht Nord - West



Ansicht Süd - Ost



Ansicht Nord - Ost