

# Überbauung "Tychelwägli", Hasliberg Reuti Dokumentation Dezember 2006



Panoramaaufnahme vom "Tychelwägli", 4.7.2005

Bauherrschaft, Beratung, Verkauf:

Werner von Bergen  
Immobilien GmbH  
Hofstatt  
6086 Hasliberg Reuti

Tel. 033 / 971 30 50  
Fax 033 / 971 50 21  
vonbergen-immobilien@bluewin.ch  
www.wvb-immobilien.ch

Architektur:

Hans Peter Thöni, Architekt  
Schletterstrasse  
6086 Hasliberg Reuti

Tel. 033 / 971 22 77  
Fax 033 / 971 62 77  
thoeniarch@bluewin.ch

Bauobjekt:

2 miteinander verbundene  
Mehrfamilienhäuser, am Südhang.  
Gemeinsames Treppenhaus und Lift,  
insgesamt 12 Wohnungen.  
Auto - Einstellhalle überdeckt und begrünt.

Vorgesehener Baubeginn: Frühling 2007

## **WOHNLAGE**

### **Hasliberg**

Die Gemeinde Hasliberg besteht aus den 4 Dörfern Hohfluh, Wasserwendi, Goldern und Reuti, die auf der Sonnenterrasse östlich des Brünigpasses auf einer Meereshöhe zwischen 1'000 und 1'200 m liegen.

Hasliberg ist ein idealer Wohn- und Ferienort, weitgehend nebfrei, mit unvergleichlicher Aussicht auf die gegenüber liegende Bergwelt. Die Dörfer sind von Luzern und Bern aus mit dem Auto in einer Stunde oder auch mit Bahn und Bus erreichbar. Dank einer strengen Ortsplanung konnte das Gebiet trotz der touristischen Entwicklung seinen ländlichen Charakter mit den schönen Holzhäusern bewahren.

### **Hasliberg Reuti**

Reuti ist das östlichste der Haslibergdörfer. Seine Lage ist bevorzugt: Am Ende der Autostrasseliegend hat es keinen Durchgangsverkehr, andererseits ist es bestens an die Infrastruktur angeschlossen; von hier aus führt die Kabinenbahn in 5 Minuten direkt ins Tal ins regionale Zentrum Meiringen (600 m.ü.M.) sowie bergwärts mit der neu erstellten Gondelbahn ins weiträumige, attraktive Ski- und Wandergebiet (bis 2'500 m.ü.M.). Viele schöne Wanderungen können aber auch direkt von der Haustüre aus unternommen werden.

### **Infrastruktur in Reuti und den umliegenden Dörfern**

Im Dorf selber sind Bus-, Kabinen-, und Gondelbahnstation, Lebensmittelgeschäft sowie mehrere Restaurants vom "Tychelwägli" aus in wenigen Fussminuten erreichbar.

Gemeindeverwaltung, Tourist - Information, Sportgeschäft, Autowerkstatt, Tankstelle, Turnhalle und Sportplatz, kleine Hallenbäder, Kongress - Saal, kath. und reformierte Kirche, Privatschule Ecole d'Humanité, Reha - Klinik mit Arztpraxis sowie weitere Geschäfte und Restaurants befinden sich in den umliegenden Dörfern und sind mit Bus oder Auto in 10 - 15 Minuten erreichbar.

Meiringen bietet als regionales Zentrum ein breites Angebot an Geschäften, Dienstleistungen, medizinischen, sportlichen und kulturellen Einrichtungen und ist Ausgangspunkt vieler Exkursionen im romantischen Haslital mit seinen Schluchten, Wasserfällen und Gletschern.

Brienzer- und Lungernsee mit Bade- und Wassersportmöglichkeiten sowie das Freilichtmuseum Ballenberg liegen im Umkreis von weniger als 20 km.

## **OBJEKTBSCHRIEB**

### **Grundstück**

Das Grundstück "Tychelwägli" befindet sich oberhalb der Sommer und Winter gut befahrbaren Schletterstrasse, 300 m von Bus-, Kabinen- und Gondelbahnstation entfernt. Dank Hanglage ist die Aussicht auf das darunterliegende Dorf und die gegenüberliegende Bergwelt unverbaubar. Der Hang ist zudem dank Südorientierung ideal besonnt. Das Grundstück grenzt westlich an einen Waldrand, östlich und nördlich an eine noch nicht ganz abgeschlossene, lockere Einfamilienhausüberbauung.

### **Überbauungskonzept**

Die insgesamt etwa 12 Wohnungen für Einheimische und Feriengäste sind auf 2 Häuser verteilt, die mit einem gemeinsamen Treppenhaus und Lift miteinander verbunden sind. Dank Zusammenbau der Gebäude und unterirdischer Autoparkierung kann ein Maximum an Grünfläche erhalten bleiben. Treppenhaus und Lift können sowohl von der Autoeinstellhalle direkt als auch von der Strasse aus über einen Fussweg erreicht werden.

### **Bauweise**

Es wird auf eine solide, möglichst umweltverträgliche und ein gesundes Wohnklima gewährleistende Bauweise geachtet. Die äussere Gestaltung nimmt Bezug auf die Berner Oberländer Holzbautradition.

Holz wird so weit als möglich nicht nur als Verkleidungs-, sondern auch als Konstruktionsmaterial eingesetzt.

### **Wohnbereich**

Alle Wohnungen sind südorientiert und mit grosszügigen Balkonen ausgestattet, einige zusätzlich mit eigenem Gartensitzplatz. Vom Parkplatz in der Autoeinstellhalle ist jede Wohnung via Lift stufenlos erreichbar. Somit ist auch für ältere + invalide Menschen mit eingeschränkter Mobilität ein problemloses Wohnen möglich. Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbares Kellerabteil. Waschküche, Veloraum und Skiraum sind Gemeinschaftsräume.

Die beigelegten Grundrisse können noch kleinere Änderungen erfahren. Die angegebenen Flächen sind Nettowohnflächen, ohne Keller und Balkon. Zimmer mit Dachschräge sind bis 1.50 m lichte Höhe angerechnet.

In der jetzigen Planungsphase sind kleinere Grundriss - Anpassungen im Rahmen der konstruktiven Gegebenheiten noch möglich. Ein detaillierter Baubeschrieb mit Preisangaben kann den Interessenten zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet werden.

## **Überbauung „Tychelwägli“**

Werner von Bergen, Immobilien GmbH, Hofstatt,  
6086 Hasliberg Reuti

### **BAUBESCHRIEB**

Solide Bauausführung nach Richtlinien für das Bauen von Eigentumswohnungen und unter Einhaltung der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften.

#### **Aussenwände:**

Aussenwände erdberührt in Beton, im Sockelbereich in Backstein, isoliert, sichtbare Aussenflächen verputzt. Aussenwände über dem Sockelbereich in Holzkonstruktion ausisoliert. Aussenverkleidung in Fichtenholz, Innenverkleidung Fichtentäfer oder Gipsplatte mit Abrieb.

#### **Innenwände:**

Innenwände im Wohnbereich Mauerwerk verputzt oder Holzkonstruktion mit Dämmung, verkleidet mit Fichtentäfer oder Gipsplatten mit Abrieb. Trennwände zwischen den Wohnungen Schallschutzkonstruktion.

Innenwände in den Dachwohnungen Holzkonstruktion mit Dämmung, verkleidet mit Fichtentäfer oder Gipsplatten mit Abrieb. Wände in Nebenräumen Beton roh oder Mauerwerk abgesackt und gestrichen.

#### **Stützen:**

Stützen in der Einstellhalle Beton, bei Aussenwänden und Balkonen Stahlstützen.

#### **Foundation:**

Fundamentplatte und notwendige Frostriegel in Beton

#### **Zwischendecken:**

Zwischen den Wohnungen Betondecken, mit gedämmtem Unterlagsboden zur Aufnahme des Bodenbelags, Deckenuntersicht Abrieb. Holzbalkendecken nur wohnungsintern bei Dachwohnungen, Balken sichtbar.

#### **Balkone:**

Holzkonstruktion

#### **Steildächer:**

Satteldach mit Pfetten und Sparren. Dachaufbau von innen nach aussen:  
Holztäfer, Lattung, Dampfbremse, Dämmung zwischen Sparren, Holzschalung, Unterdachbahn, Konterlattung, Ziegellattung, Tonziegel.

#### **Fenster, Balkontüren, Aussentüren:**

Fenster in Holz mit Isolierverglasung, naturbehandelt. Hauseingangstüre solid mit Tribloc - Verschluss, Türschliesser und el. Türöffner, kombiniert mit Gegensprechanlage.

#### **Spenglerarbeiten:**

Ausführung in Chromstahl. Blitzschutzanlage nach Vorschrift.

#### **Elektroanlagen:**

Installation nach SEV. Lampenstellen, Schalter, Steckdosen, Telefon und TV gemäss Elektroplan. Pro Wohnung 2 Telefon - anschlüsse. Kabelanschluss für analogen TV - Empfang ab gemeinsamem Empfangsspiegel ohne Receiver.

In allgemeinen Räumen Beleuchtung mit Annäherungsschalter. Aussenbeleuchtung und Beleuchtung der Einstellhalle gemäss üblichem Standard.

### **Heizungsanlage:**

Holzheizung mit Siloraum für Haus A + B, Wärmeabgabe durch Radiatoren mit Thermostatventil mit Rücklauf als unterstützende Bodenheizung verlegt. Handtuchradiatoren in Badezimmern ohne Elektroeinsetzung. Heizungssteuerung und Wärmezählung pro Wohnung separat.

### **Sanitäre Anlagen:**

Warmwasserversorgung individuell durch je einen Boiler in der Wohnung. Apparate gemäss separater Apparatliste.

Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschine, Tumbler und Raumluftentfeuchter.

Feuerlöschposten gemäss Vorschrift.

Pro Haus 1 Aussenhahnen.

### **Küchen:**

Die Küchen können in etwa nach Projektplan individuell eingerichtet werden, Folgende Kosten inkl. MWSt. sind im Kaufpreis inbegriffen:

- Studio Fr. 7'000.-
- 2 - Zi. Wohnung Fr. 9'000.-
- 3 - Zi. Wohnung Fr. 14'000.-
- 4 - Zi. Wohnung Fr. 18'000.-
- 5 - Zi. Wohnung Fr. 20'000.-

### **Metallbauarbeiten:**

Zentrale Briefkastenanlage mit Sonnerie und Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen, kombiniert mit elektrischem Türöffner zur Haupteingangstüre.

### **Schreinerarbeiten:**

Wohnungsabschlusstüren EI 30 als Volltüren auf Stahlzargen mit Doppelfalz, Gummidichtung und Schwelle.

Zimmertüren furniert mit Futter und Verkleidung.

Vorhangbretter mit 2 Schienen. Einfache Garderobe mit Putzschrank. Eventuelle Einbauschränke nach Wunsch gegen Mehrpreis.

### **Schliessanlage:**

KABA - Star Schliessanlage registriert.

### **Bodenbeläge:**

Unterlagsböden in den Wohnungen als schwimmender Boden ausgebildet zur Aufnahme folgender Fertigbeläge (Materialpreise brutto inkl. MWSt. ohne Verlegen):

- Schlafzimmer: Teppich max. Fr. 60.- / m<sup>2</sup>
- Wohnen / Essen: Parkett max. Fr. 70.- / m<sup>2</sup>
- Nassräume /Küche: Bodenplatten max. Fr. 60.- / m<sup>2</sup>

### **Wandbeläge:**

Fastäferverkleidung Fichte 14mm oder Gipsplatten mit Abrieb. Keramische Wandplatten in den Nassräumen, im Bade- und Duschenbereich auf eine Höhe von 2.20m bei übrigen Wänden auf eine Höhe von max. 1.30 m, darüber Abrieb.

Max. Fr. 50.- / m<sup>2</sup> (Materialpreis brutto inkl. MWSt, ohne Verlegen)

**Deckenverkleidungen:**

Abrieb auf Betondecken. Auf Holzkonstruktion Fichtentäfer 14mm, bei Dachwohnungen.

**Hafnerarbeiten:**

Es sind Kaminanschlüsse für Cheminéeöfen bei grösseren Wohnungen vorgesehen.

**Umgebungsarbeiten:**

Gemäss Umgebungsgestaltungsplan im Kaufpreis inbegriffen.

**Änderungen und Ausbauwünsche:**

Änderungswünsche können nur im Innenausbau berücksichtigt werden. Die Fassadengestaltung und die allgemeinen Konstruktionsteile sind nicht veränderbar.

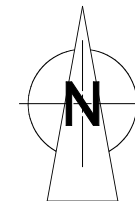
Bei Änderungen und speziellen Ausbauwünschen gegenüber der Ausführung gemäss Baubeschrieb werden die Mehr- bzw. Minderkosten sowie der Bearbeitungsaufwand des Architekten der Käuferschaft verrechnet.

# Überbauung "Tychelwägli" SITUATIONSPLAN

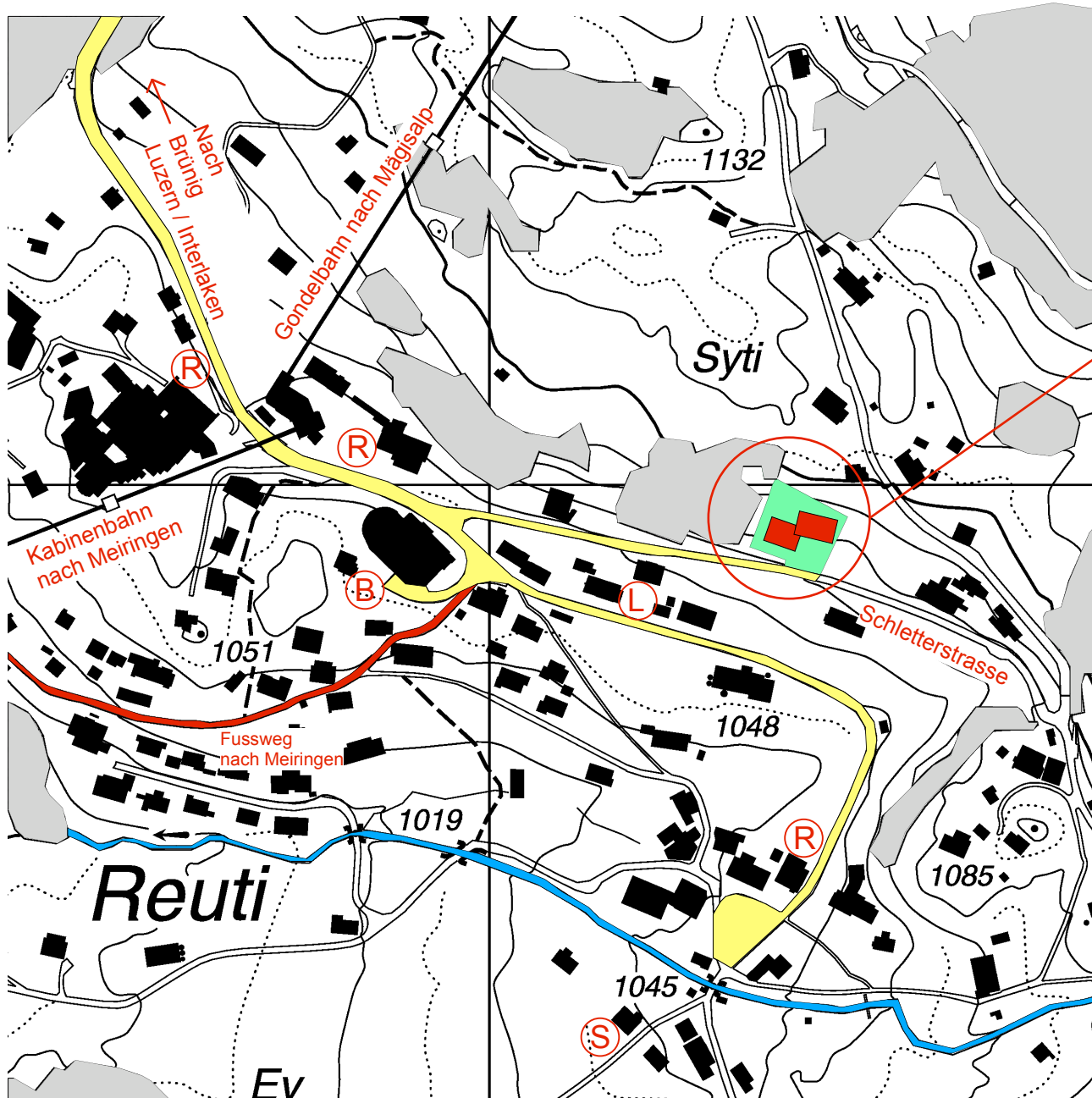
Tychelwägli

Legende:

- (B) Bus
- (L) Lebensmittelgeschäft
- (R) Restaurant
- (S) Schulhaus
- Wald
- Gewässer

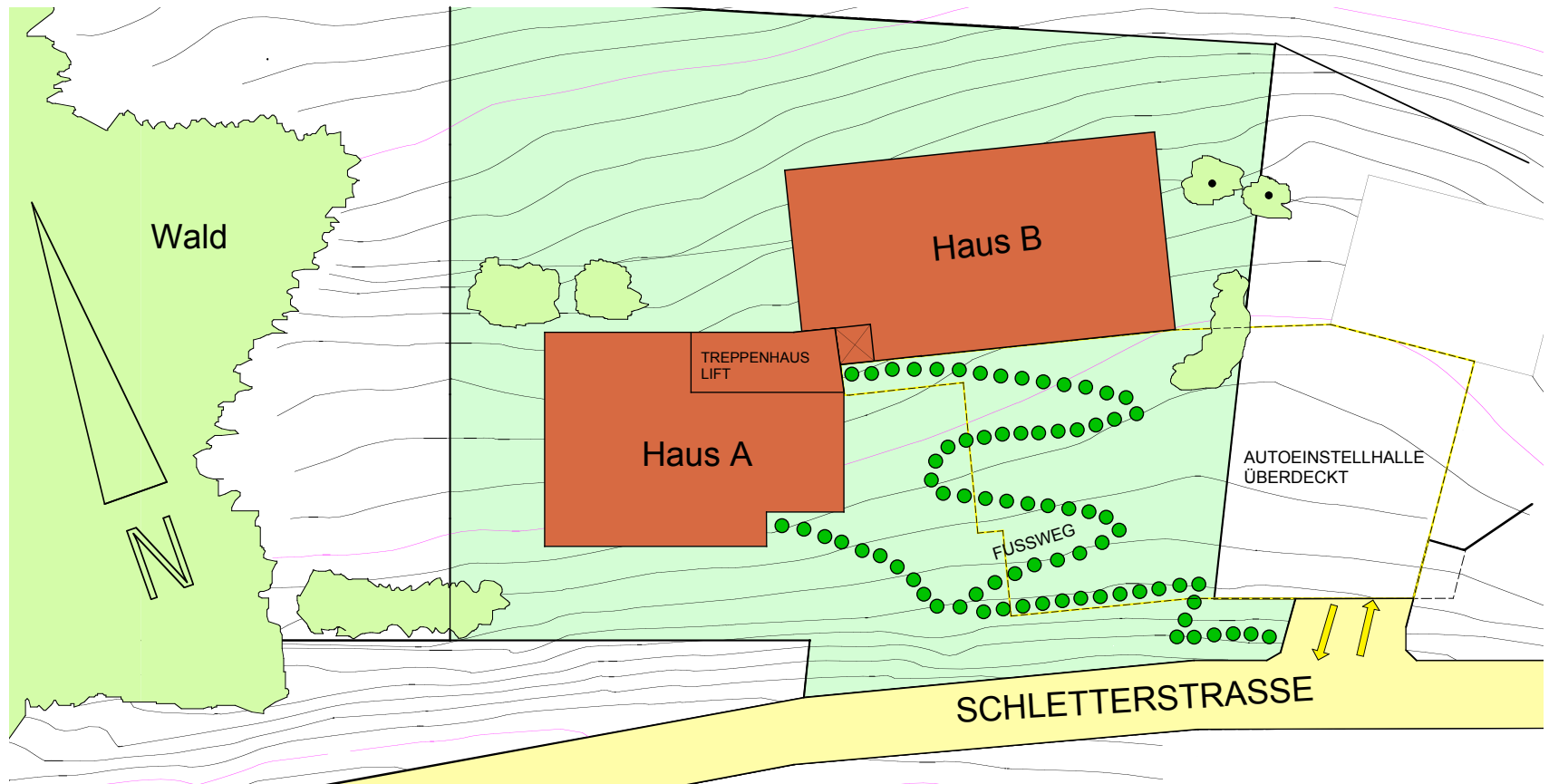


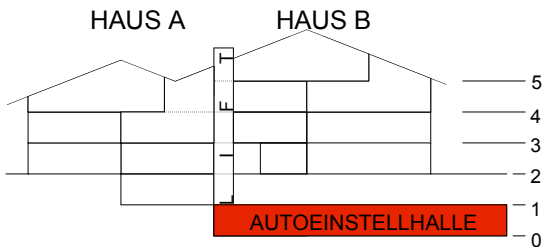
0 50 100 150 METER



Überbauung "Tychelwägli"  
6086 Hasliberg Reuti

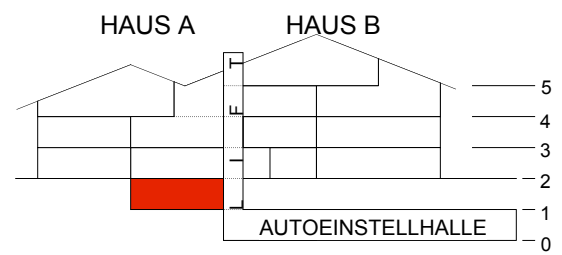
Übersichtsplan





**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

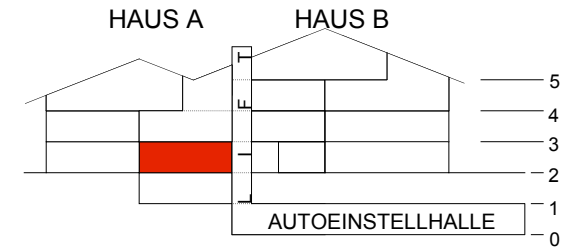
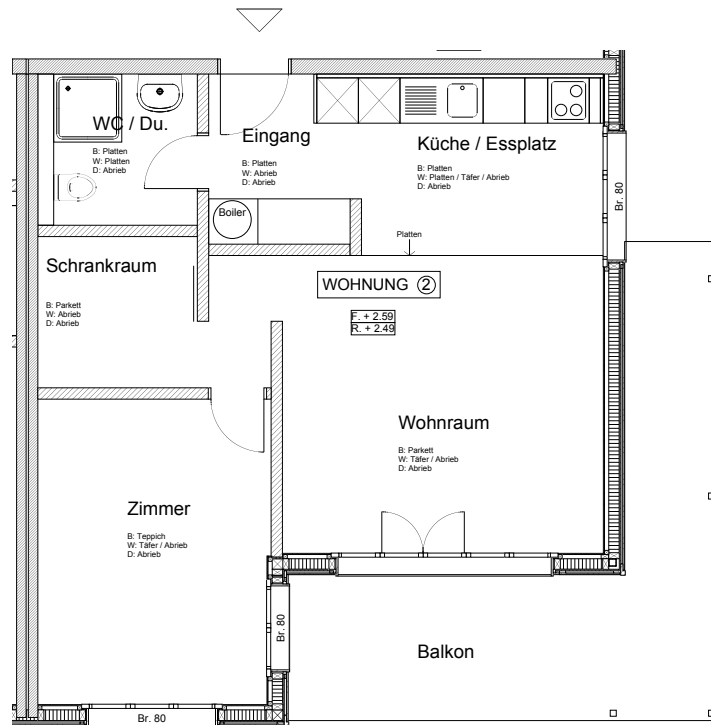
**Autoeinstellhalle**



1

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

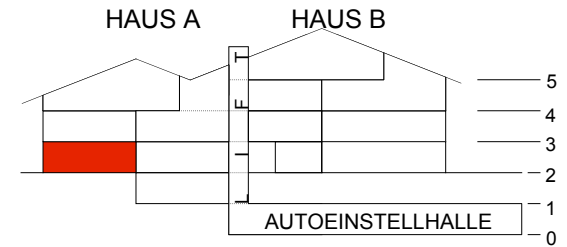
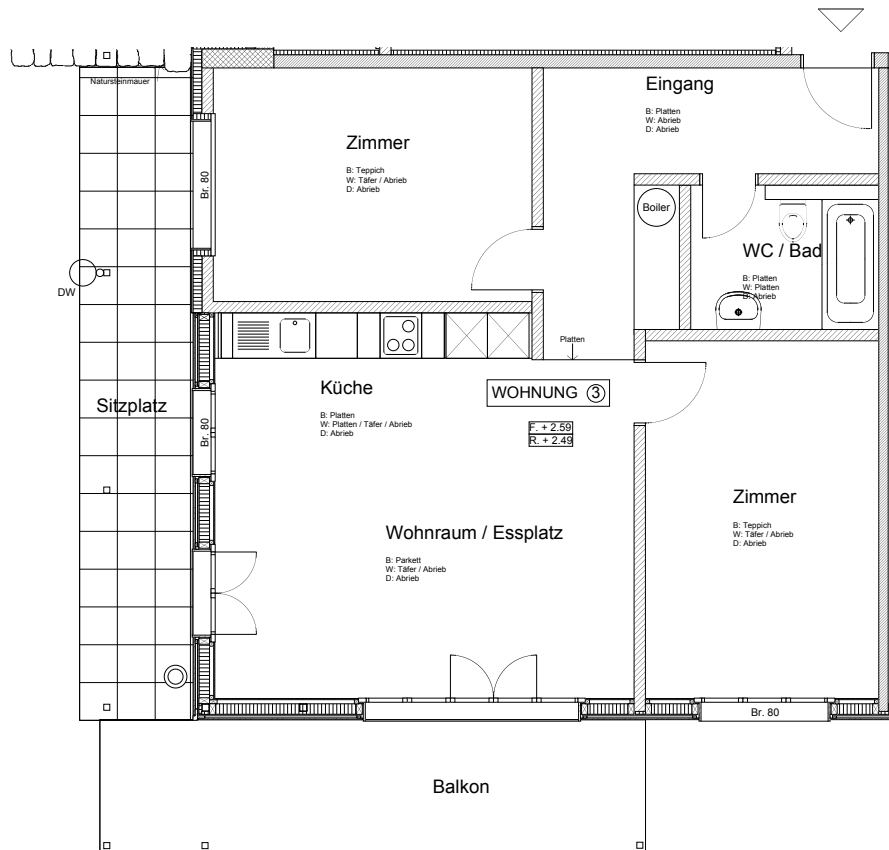
Grundstück Nr. 523-1  
**Haus A Geschoss 1**  
 2 - Zimmer - Wohnung  
 51 m<sup>2</sup>



2

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

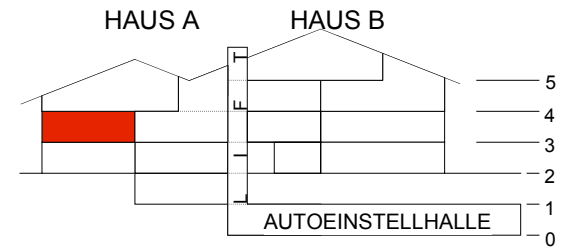
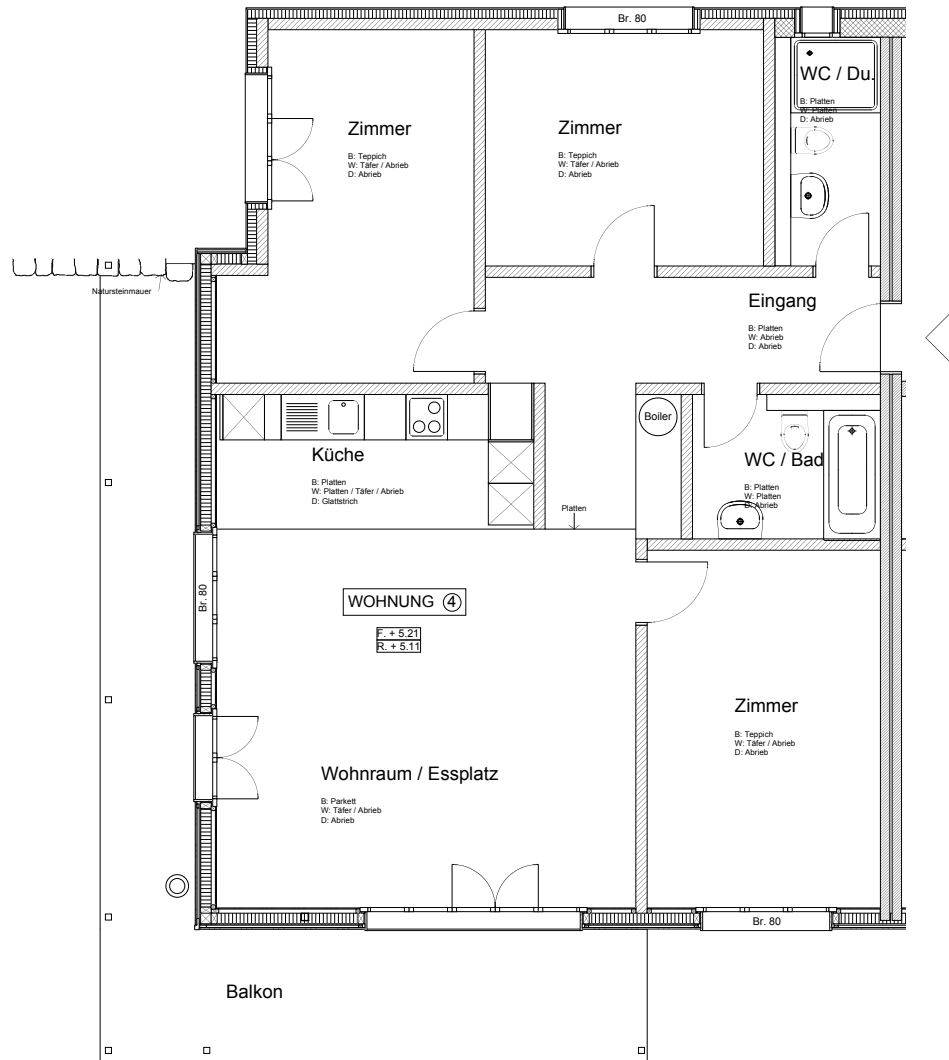
Grundstück Nr. 523-2  
**Haus A Geschoss 2**  
2 - Zimmer - Wohnung  
51 m<sup>2</sup>



3

## Überbauung "Tychelwägli" 6086 Hasliberg Reuti

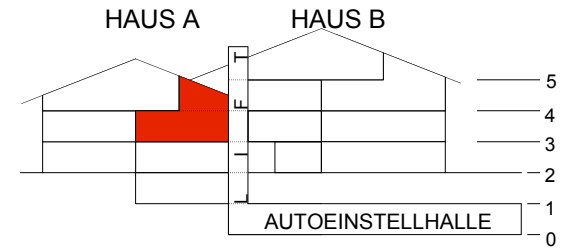
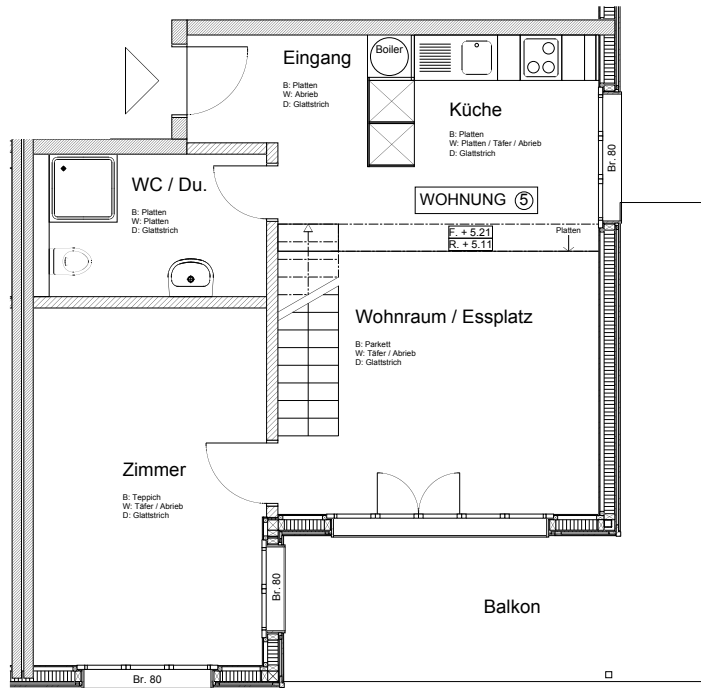
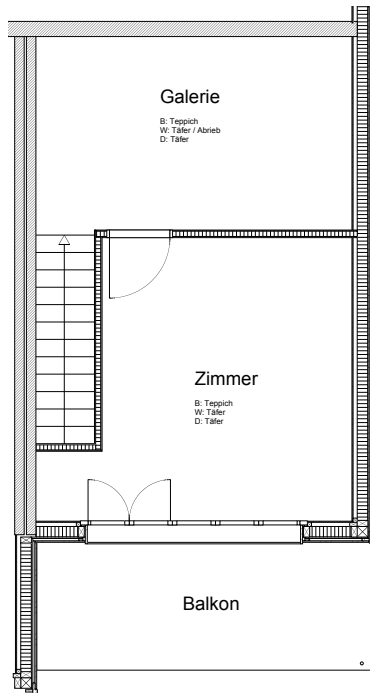
Grundstück Nr. 523-3  
**Haus A Geschoss 2**  
 3 - Zimmer - Wohnung  
 70 m<sup>2</sup>



4

## Überbauung "Tychelwägli" 6086 Hasliberg Reuti

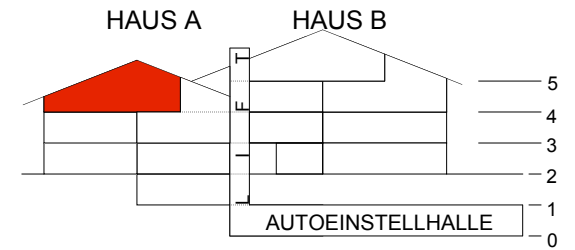
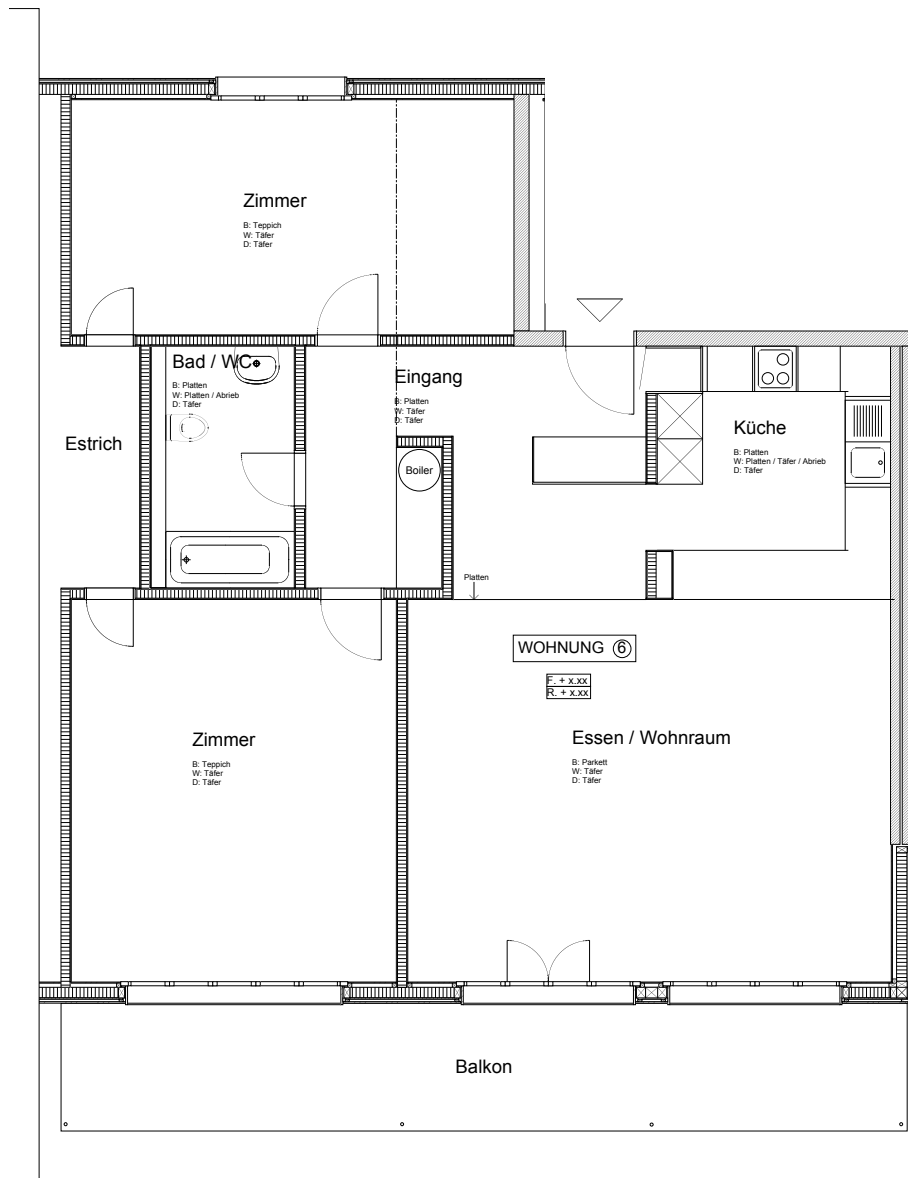
Grundstück Nr. 523-4  
**Haus A Geschoss 3**  
 4 1/2 - Zimmer - Wohnung  
 94 m<sup>2</sup>



5

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

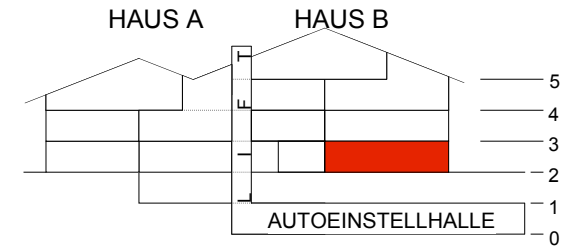
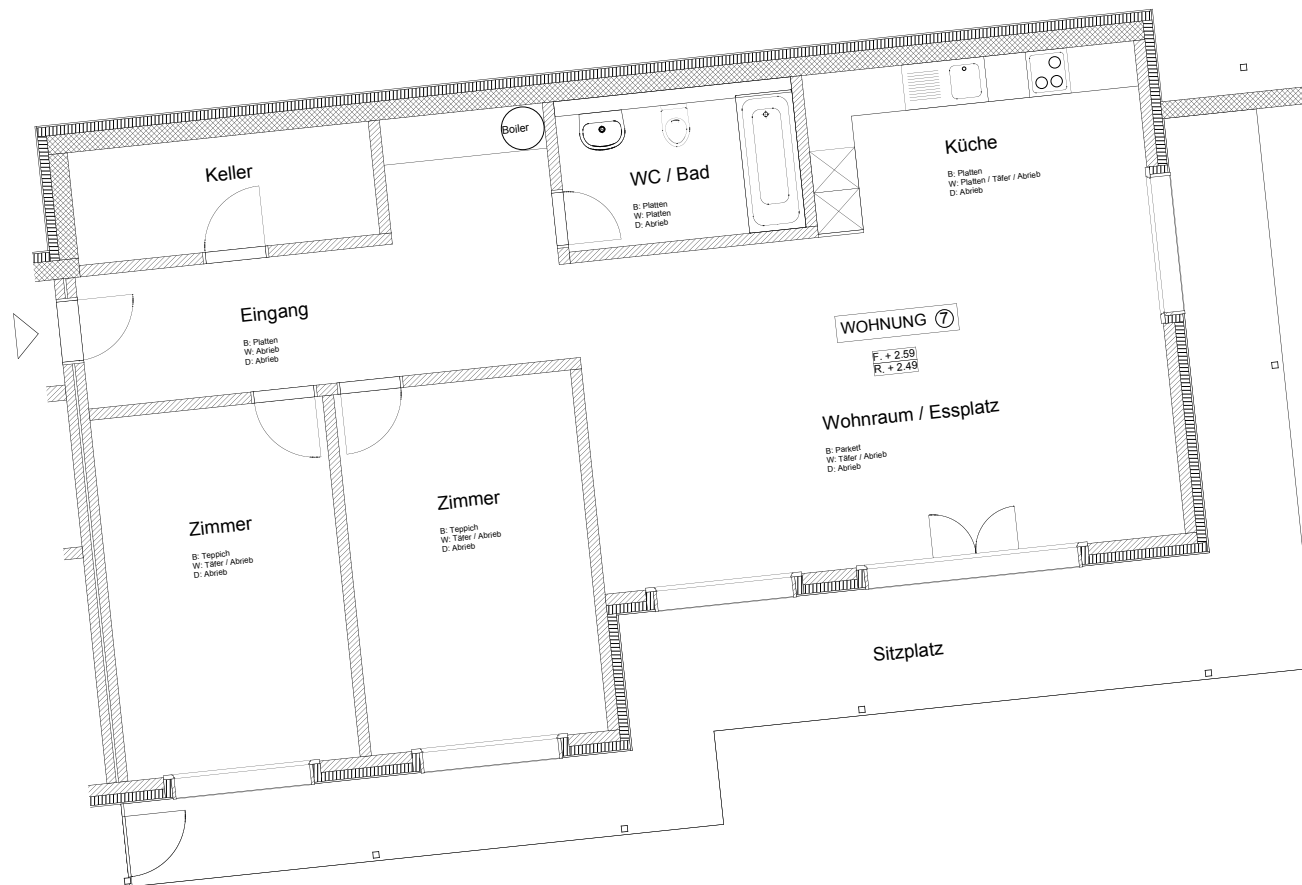
Grundstück Nr. 523-5  
**Haus A Geschoss 3 / 4**  
3 - Zimmer - Wohnung  
65 m<sup>2</sup>



6

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

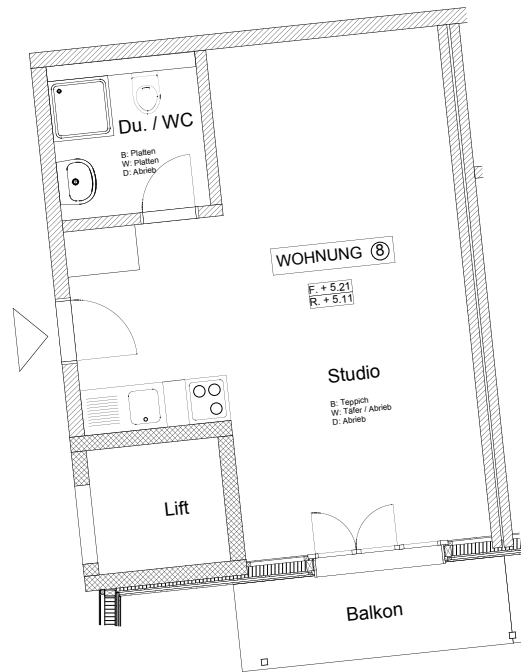
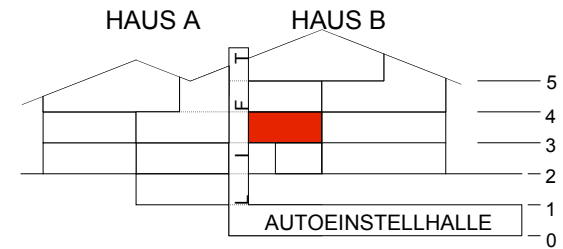
Grundstück Nr. 523-6  
**Haus A Geschoss 4**  
3 - Zimmer - Wohnung  
92 m<sup>2</sup>



7

## Überbauung "Tychelwägli" 6086 Hasliberg Reuti

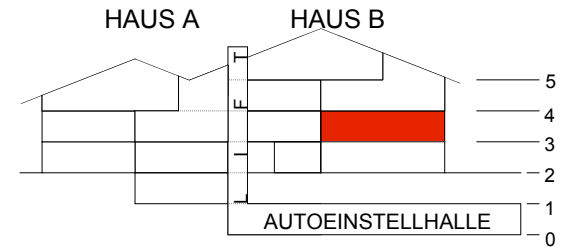
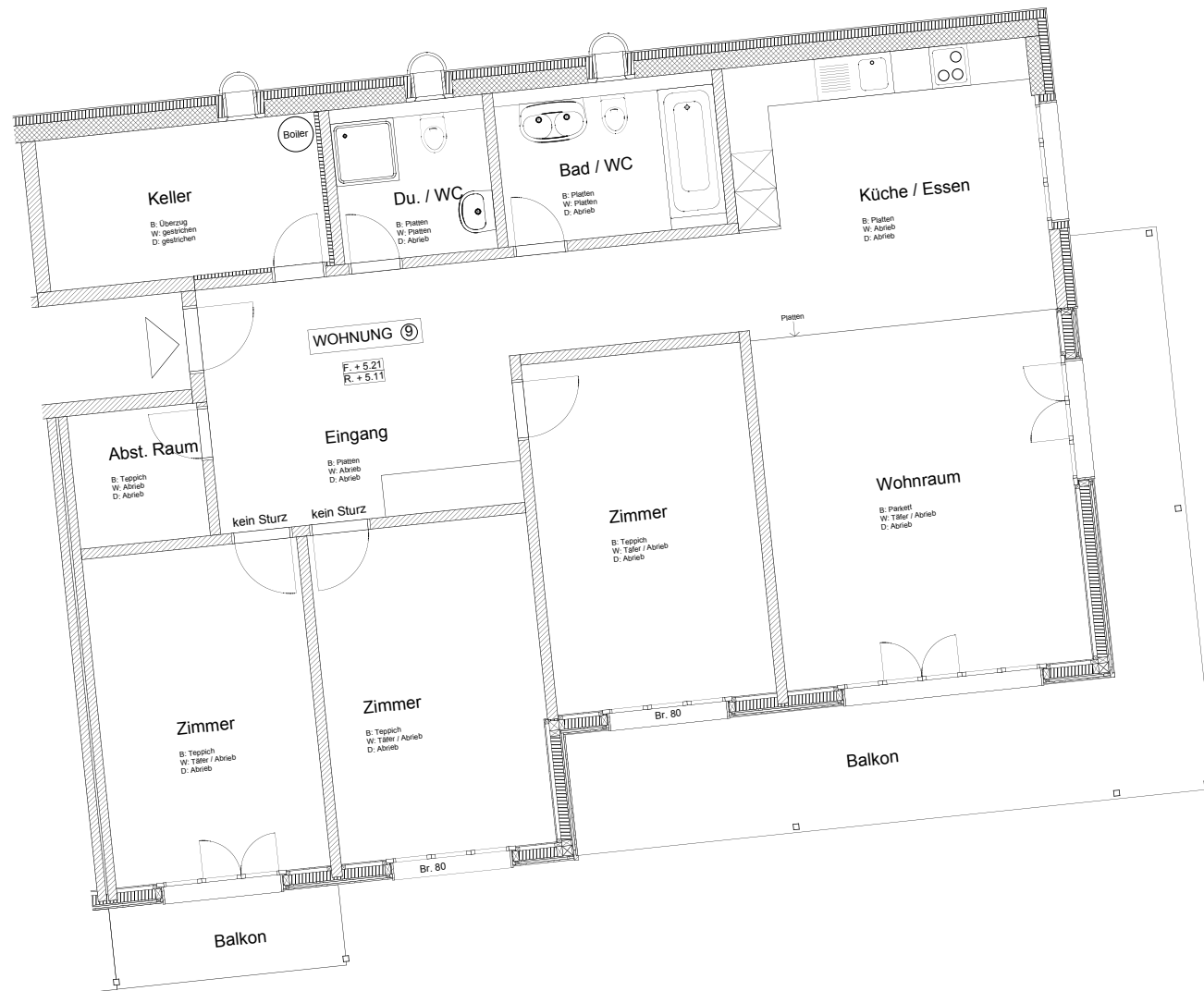
Grundstück Nr. 523-7  
**Haus B Geschoss 2**  
 3½ - Zimmer - Wohnung  
 94 m<sup>2</sup>



8

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

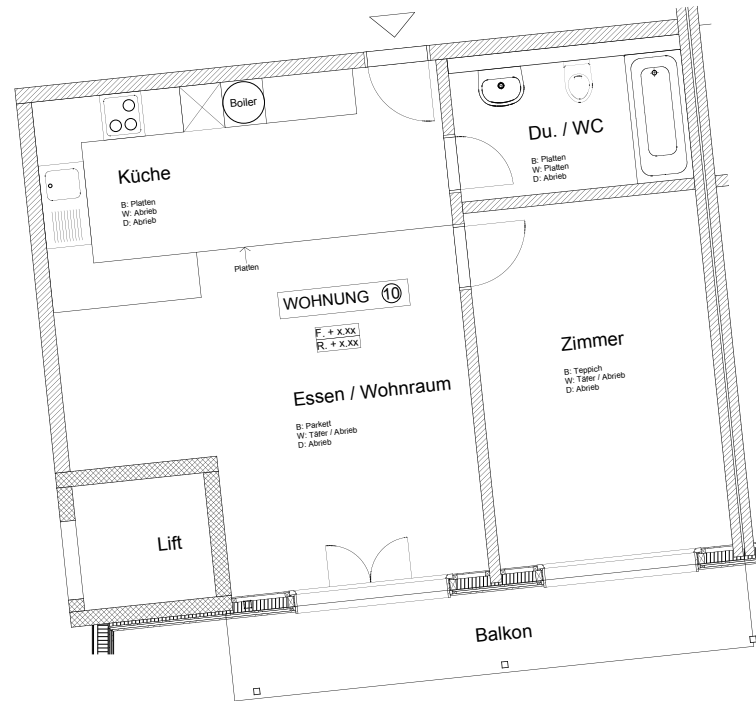
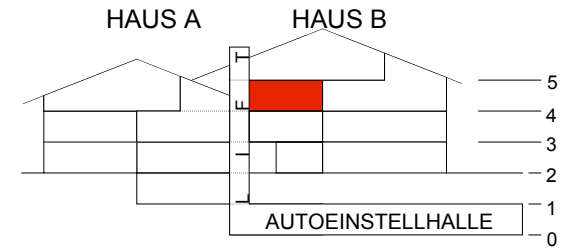
Grundstück Nr. 523-8  
**Haus B    Geschoss 3**  
 Studio  
 30 m<sup>2</sup>



9

## Überbauung "Tychelwägli" 6086 Hasliberg Reuti

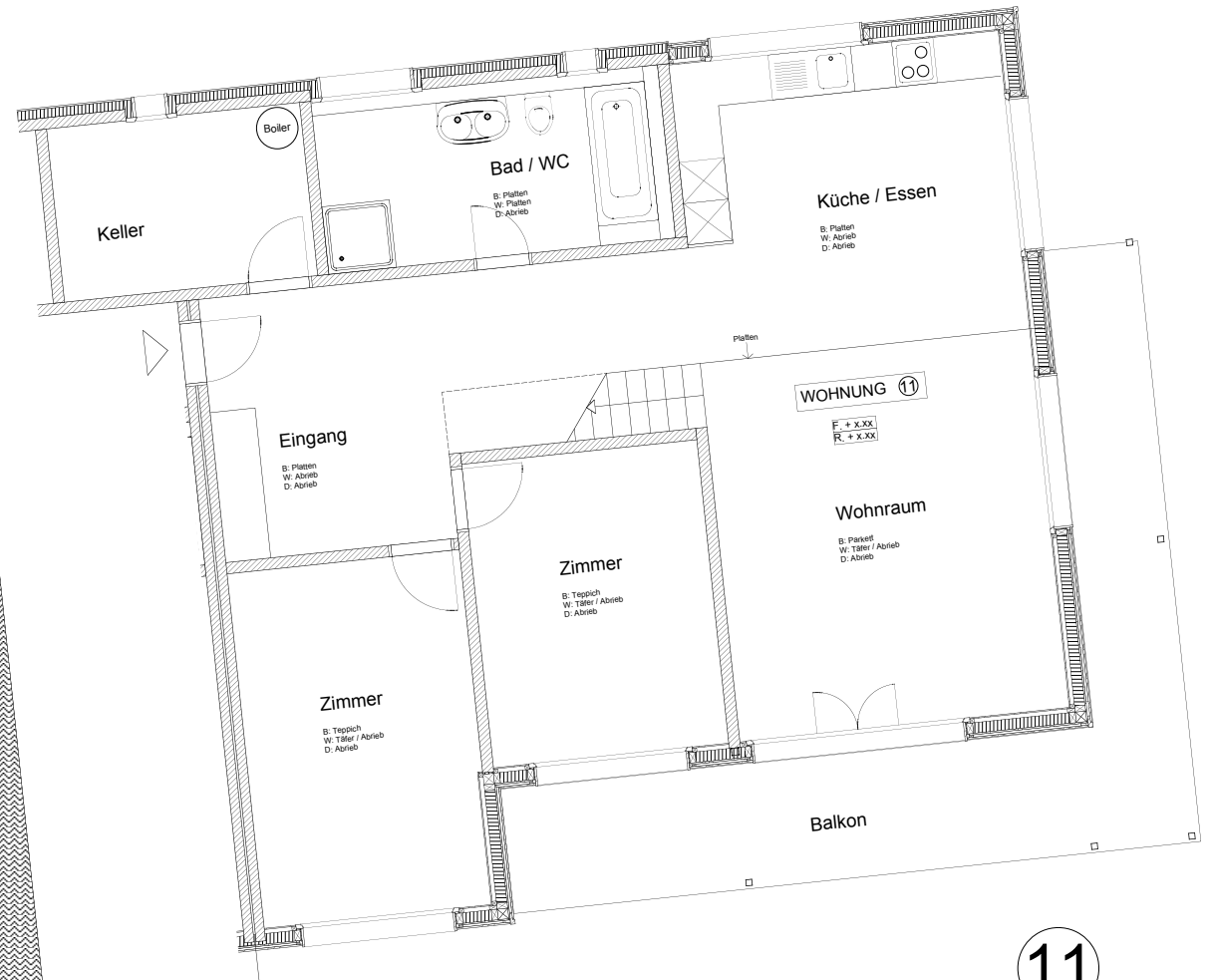
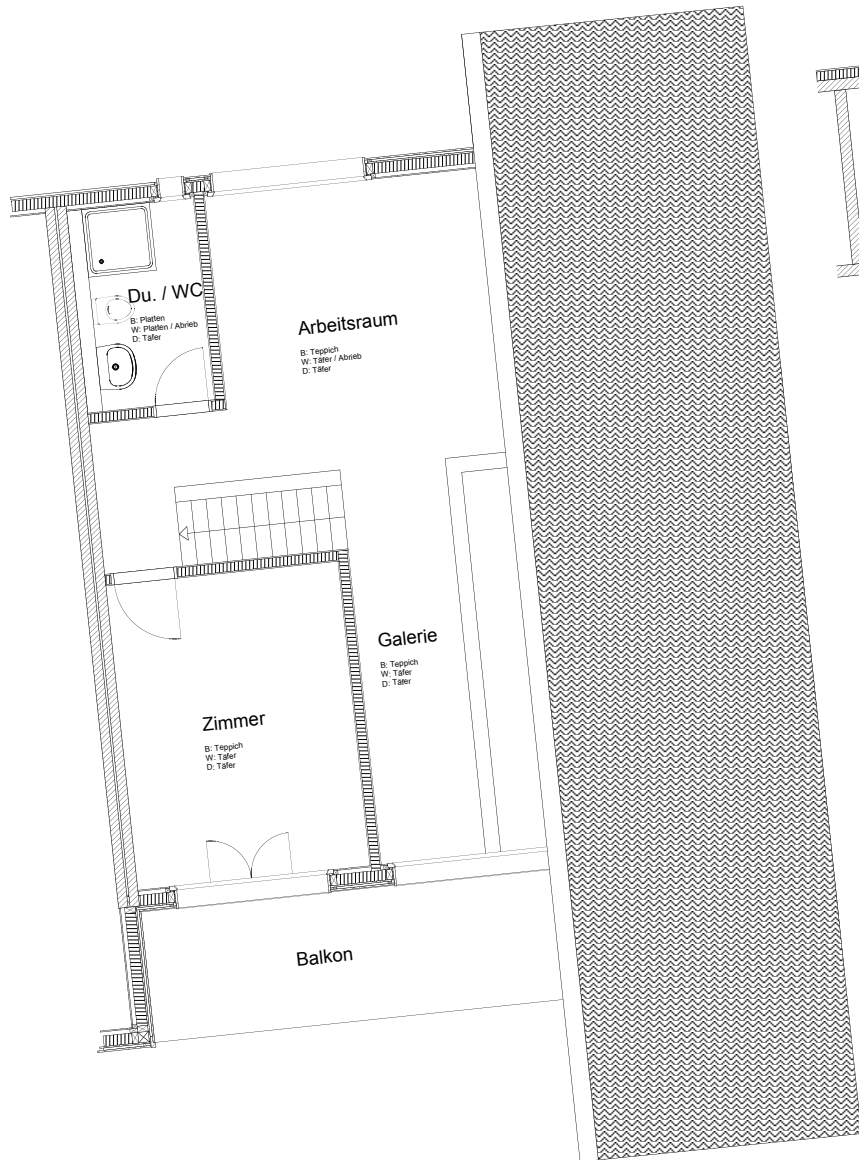
Grundstück Nr. 523-9  
**Haus B Geschoss 3**  
 4½ - Zimmer - Wohnung  
 116.5 m<sup>2</sup>



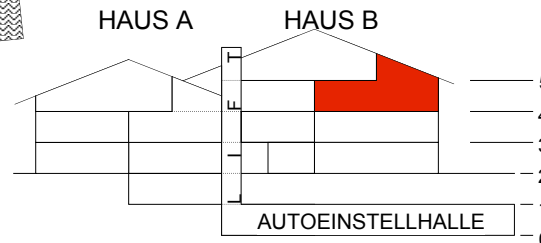
10

**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

Grundstück Nr. 523-10  
**Haus B Geschoss 4**  
 2 - Zimmer - Wohnung  
 52 m<sup>2</sup>

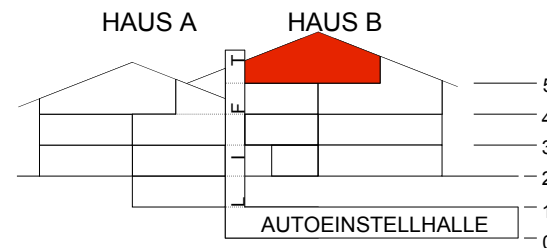
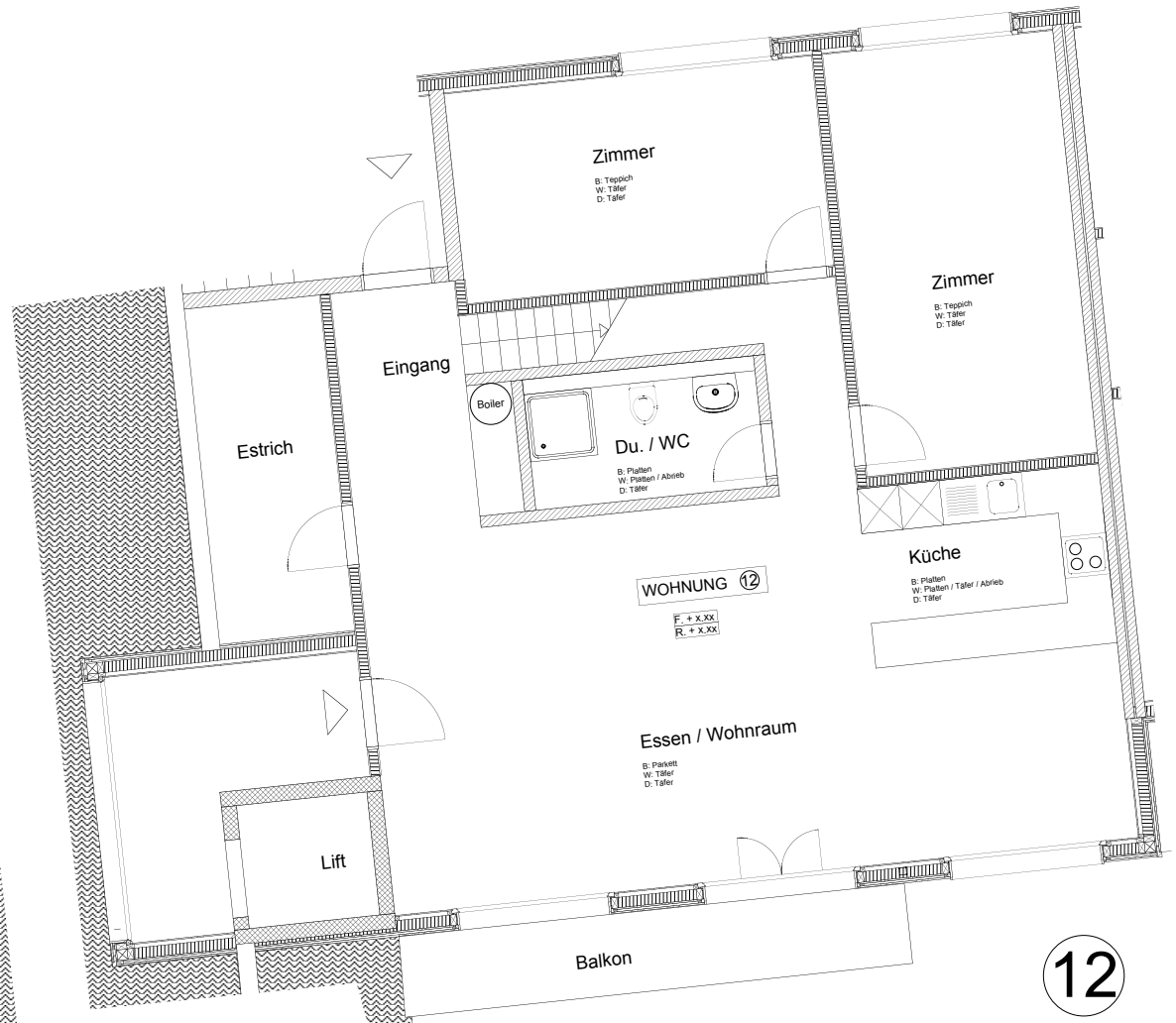
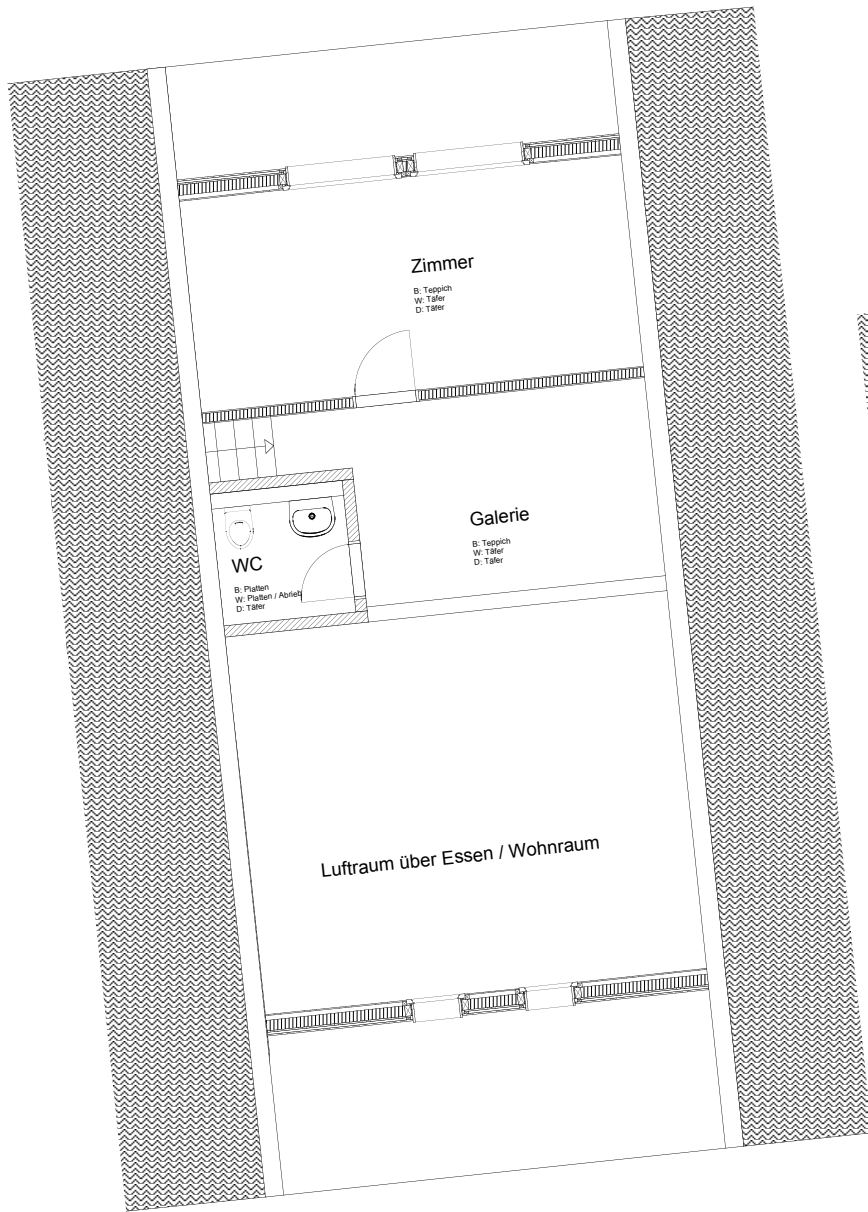


11



## Überbauung "Tychelwägli" 6086 Hasliberg Reuti

Grundstück Nr. 523-11  
**Haus B** Geschoss 4 / 5  
 5 ½ - Zimmer - Wohnung  
 136 m<sup>2</sup>



**Überbauung "Tychelwägli"**  
**6086 Hasliberg Reuti**

Grundstück Nr. 523-12  
**Haus B Geschoss 5 / Galerie**  
4 ½ - Zimmer - Wohnung  
127 m<sup>2</sup>

Überbauung "Tychelwägli"  
6086 Hasliberg Reuti

HAUS A

HAUS B

Südfassade

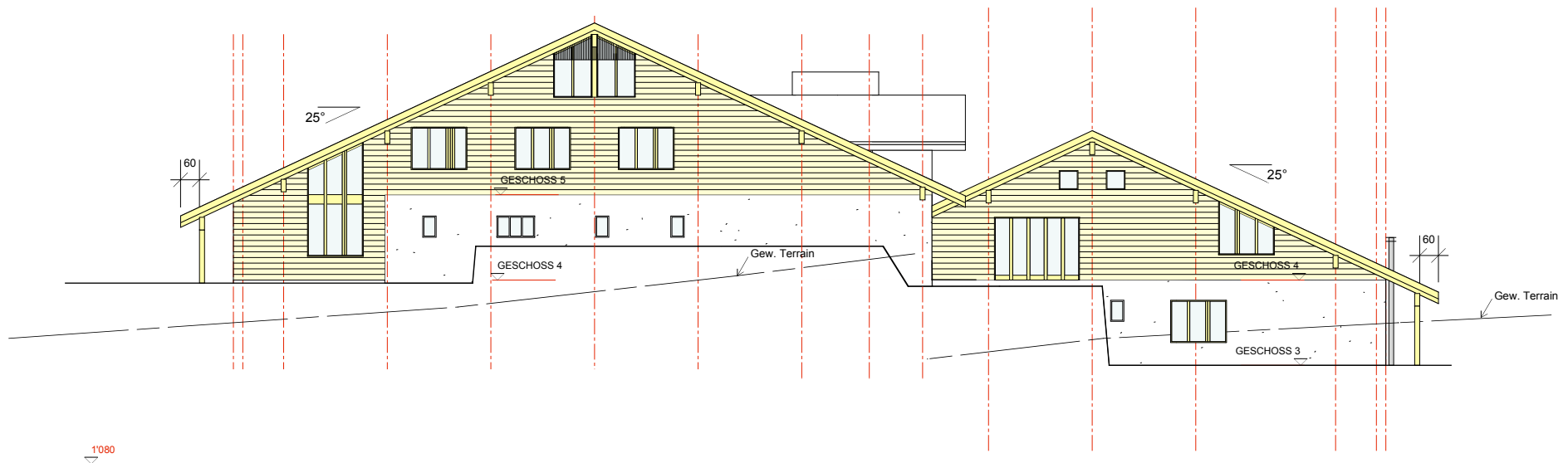


Überbauung "Tychelwägli"  
6086 Hasliberg Reuti

Nordfassade

HAUS B

HAUS A



Überbauung "Tychelwägli"  
6086 Hasliberg Reuti

Westfassade



Überbauung "Tychelwägli"  
6086 Hasliberg Reuti

HAUS A

HAUS B

Ostfassade

