

# Neubau Einfamilienhäuser Jaberg

## **Wir bieten Ihnen an bester Lage**

Wohnraum im Grünen, Schöne Aussicht  
Schnelle Verbindungen nach Thun - Bern  
Attraktive Wohnlage  
Freistehende Einfamilienhäuser  
Variante 4-1/2 Zimmer oder 6-1/2 Zimmer

Noch 1 Haus zu verkaufen! (Baufeld 5)



12 Einfamilienhäuser an attraktiver Lage

# Inhaltsverzeichnis / Kontakt

---



## Bauherrschaft

---

Kieswerk Heimberg AG  
Gurnigelstrasse 50  
3627 Heimberg  
info@kwheimberg.ch  
Tel: 033 439 10 60 Fax: 033 439 10 61

## Architekt

---

Langhard Architekten AG  
Gwattstrasse 95  
3645 Gwatt-Thun  
info@langhardarch.ch  
Tel: 033 335 35 77 Fax: 033 335 35 47

## Verkauf

---

Immogalerie GmbH  
Bahnhofstrasse 13, 3125 Toffen  
Patrick Howald  
p.howald@immogalerie.ch  
Tel: 031 818 48 78 Fax: 031 818 48 79

Inhaltsverzeichnis / Kontakt	02
Projektbeschreibung	03
Kartenausschnitt	04
Überbauungsplan ZPP4	05
Unterscheidung der Gebäudetypen	06

### **4-1/2 Zimmer Einfamilienhaus**

---

Grundrisse Gebäudetyt 3	07 - 09
Kennzahlen / Verkaufspreise	10

---

Baubeschrieb / Konstruktion	11 - 13
-----------------------------	---------

### **6-1/2 Zimmer Einfamilienhaus**

---

Grundrisse Gebäudetyt 3	14 - 16
Fassaden Gebäudetyt 3	17 - 20
Kennzahlen / Verkaufspreise	21

# Projektbeschreibung

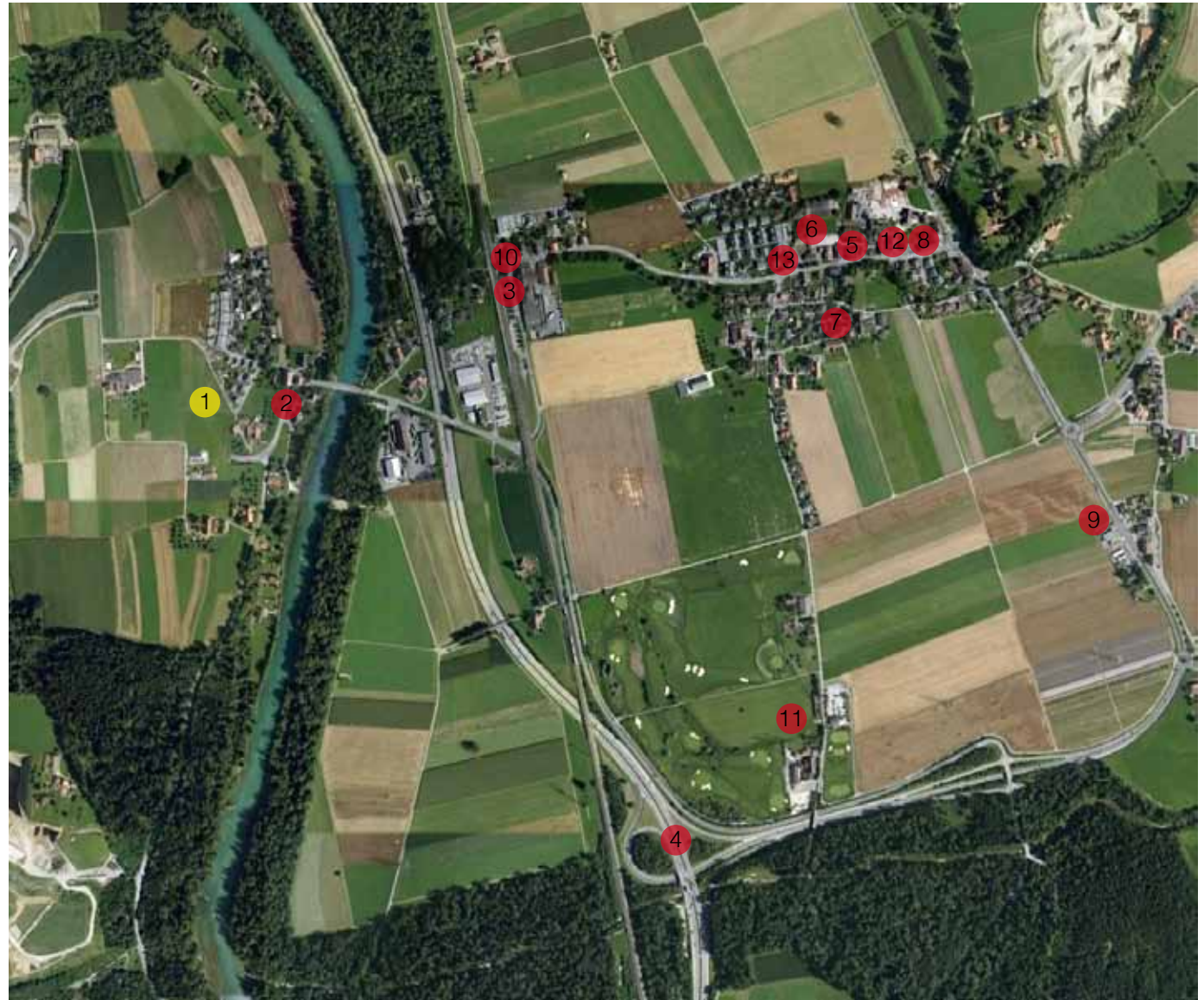
---

Projekt / Standort	Am westlichen Dorfrand von Jaberg sind in der ZPP 4 zwölf Einfamilienhäuser geplant. Die Parzelle liegt für die Dorfentwicklung von Jaberg an optimaler Lage.
Gemeinde Jaberg	Jaberg ist eine lebendige Gemeinde am Tor zum Berner Oberland mit rund 250 Einwohnern. Auch als sehr kleine Gemeinde will sie ihre Eigenständigkeit behalten. Jaberg als attraktiver und schöner Standort.
Rasch im Grünen	In ein paar Gehminuten erreicht man das Naherholungsgebiet, sei das der Wald, die Aare oder einfach die grünen Weiten des Aaretals.
Schöne Aussichten	Richtung Nordwesten sieht man wunderbar die Stockhornkette, im Süden ragen die Schneeberge heraus und natürlich der Niesen. Im Osten grenzen wir an das hügelige Emmental und im Norden an das flache Aaretal.
Schnelle Verbindungen	In wenigen Minuten erreicht man den SBB-Bahnhof Kiesen, oder über den Anschluss an die Autobahn A6 die Zentren von Thun, Bern, Burgdorf oder auch die Berge (Sommer und Winter) sehr schnell.
Attraktive Wohnlage	Eine schöne Gemeinde zum Wohnen und Wohlfühlen. Hier finden Sie noch die Ruhe im Grünen, aber dennoch ist man schnell in der Stadt oder beim Einkaufen.
Bezugstermin	Die Bezugstermine richten sich nach dem Verkaufserfolg. Die Überbauung wird in Etappen realisiert.
Schutzraumpflicht	Für das Gebiet Neubau EFH Jaberg (ZPP 4) gilt eine Schutzraumbaupflicht. Es ist geplant in den Gebäudetypen 3 und 4 jeweils einen Schutzraum mit je 12 Plätzen zu erstellen. Die Kosten für die Schutzplätze sind im Kaufpreis enthalten. Die Zuteilung ist wie folgt vorgesehen: Baufeld 2 (Schutzraum für Baufeld 1,2,3), Baufeld 5 (Schutzraum für Baufeld 4,5,6), Baufeld 8 (Schutzraum für Baufeld 7,8,9), Baufeld 10 (Schutzraum für Baufeld 10,11,12).
Käuferwünsche	Soweit möglich können Käuferwünsche in die Planung integriert werden. Die äussere Gestalt der EFH Jaberg soll jedoch als Einheit daher kommen. Mehr- und Minderkosten gehen zu Lasten oder zu Gunsten des Käufers.
Copyright	Die vorliegende Projektdokumentation wurde von der Bauherrschaft und dem Architekten ausgearbeitet und gestaltet. Die Dokumentation darf weder teilweise noch vollständig kopiert oder ohne Zustimmung der Bauherrschaft an Drittpersonen weitergeleitet werden.
Unternehmungen	Die Unternehmungen werden durch die Bauherrschaft gewählt (keine Unternehmerwahl durch Käufer).

# Kartenausschnitt

---

- 1 Neubau Einfamilienhäuser Jaberg
- 2 Gemeindeverwaltung Jaberg
- 3 SBB-Haltestelle Kiesen
- 4 Autobahnanschluss A6
- 5 Gemeindeverwaltung Kiesen
- 6 Schulanlage Kiesen
- 7 Arzt
- 8 Volg Laden
- 9 Tamoil Service Station
- 10 Restaurant Bahnhof
- 11 Golf Aaretal AG  
Restaurant Green
- 12 Restaurant Löwen
- 13 Restaurant China Höck





# Überbauungsplan ZPP 4



# Unterscheidung der Gebäudetypen

---

Allgemein

Die Überbauung Neubau EFH Jaberg besteht aus 12 Baufeldern für Hauptgebäude / Nebengebäude.

Wohnungstypen

Je nach Baufeld und Terrainverlauf unterscheiden sich die Baufelder grundsätzlich in vier verschiedene Gebäudetypen. Innerhalb der Gebäudetypen sind kleine, terrainbedingte Unterschiede möglich. In der Beilage eine Übersicht der vier verschiedenen Typen. Für sämtliche Gebäudetypen ist sowohl eine 4-1/2 Zimmer wie auch 6-1/2 Zimmer EFH Variante möglich.

Gebäudetyp 1 (Baufeld 1,3,4,6,11)

Grundvariante mit Zufahrt / Hauseingang von der Ostseite (Talseite).

alle Gebäude Typ 1 verkauft

UG: Hauseingang, Kellerräume, Treppe  
EG: Küche, Wohnen, Essen, WC, Treppe, je nach Hausgrösse Büro / Zimmer, Sitzplatz (Pergola)  
OG: Zimmer, Bad, Treppe, je nach Hausgrösse Reduit (Das Gebäude verfügt über keinen Estrich)

Gebäudetyp 2 (Baufeld 7,9,12)

Der Gebäudetyp 2 ist praktisch identisch dem Gebäudetyp 1. Der einzige Unterschied ist das gespiegelte Untergeschoss.

alle Gebäude Typ 2 verkauft

UG: Hauseingang, Kellerräume, Treppe  
EG: Küche, Wohnen, Essen, WC, Treppe, je nach Hausgrösse Büro / Zimmer, Sitzplatz (Pergola)  
OG: Zimmer, Bad, Treppe, je nach Hausgrösse Reduit (Das Gebäude verfügt über keinen Estrich)

Gebäudetyp 3 (Baufeld 2,5,8)

Der Gebäudetyp 3 wird von der Westseite erschlossen und hat die Zufahrt / Hauseingang im Erdgeschoss.

Baufeld 5,8 noch zu verkaufen

UG: Kellerräume, Treppe  
EG: Hauseingang, Küche, Wohnen, Essen, WC, Treppe, je nach Hausgrösse Büro / Zimmer Sitzplatz (Pergola)  
OG: Zimmer, Bad, Treppe, je nach Hausgrösse Reduit (Das Gebäude verfügt über keinen Estrich)

Gebäudetyp 4 (Baufeld 10)

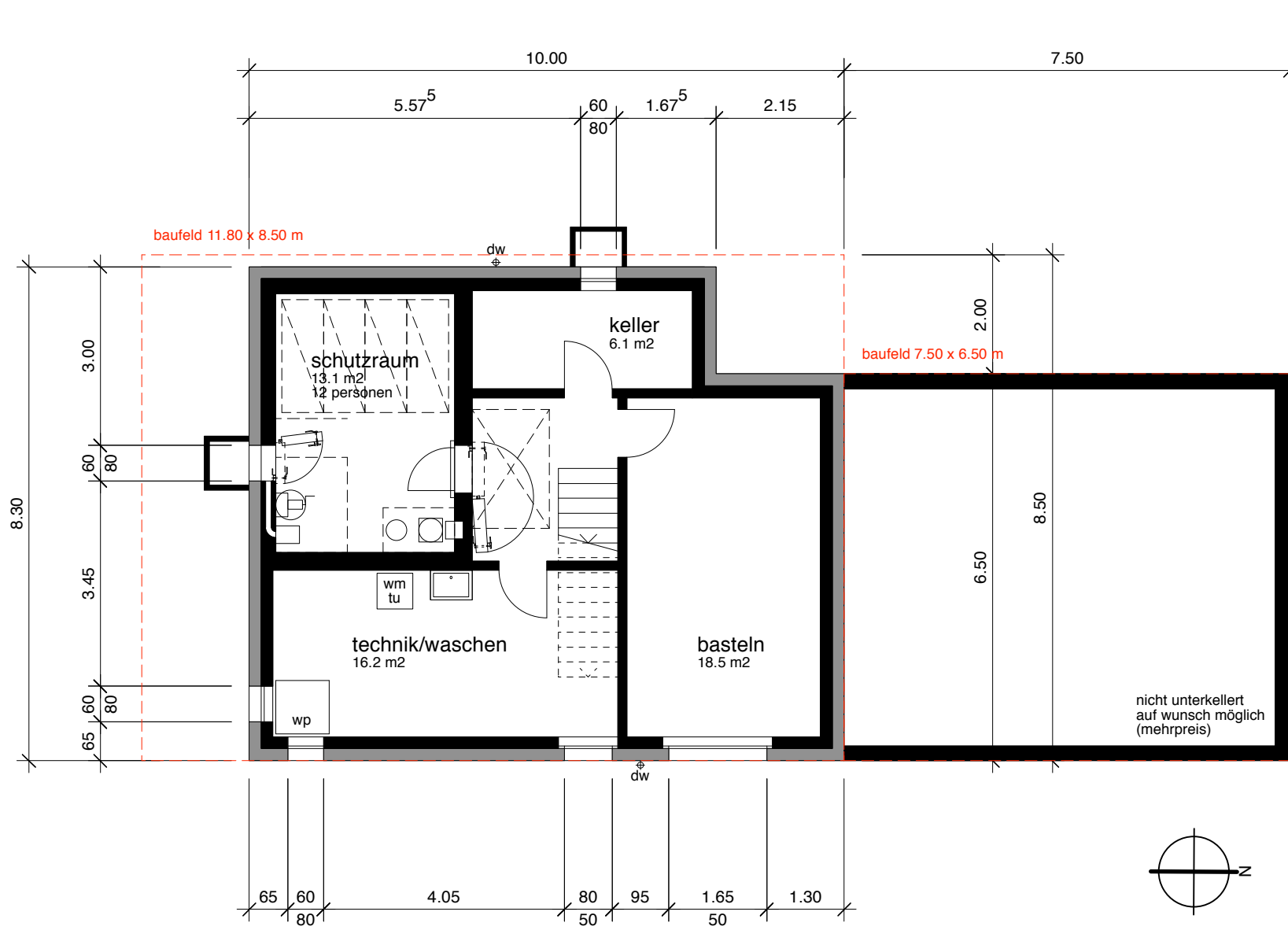
Der Gebäudetyp 4 unterscheidet sich im wesentlichen darin, dass die Garage ins Gebäude integriert ist. Die Zufahrt / Hauseingang erfolgt von der Ostseite. Das EG, OG ist analog dem Gebäudetyp 1.

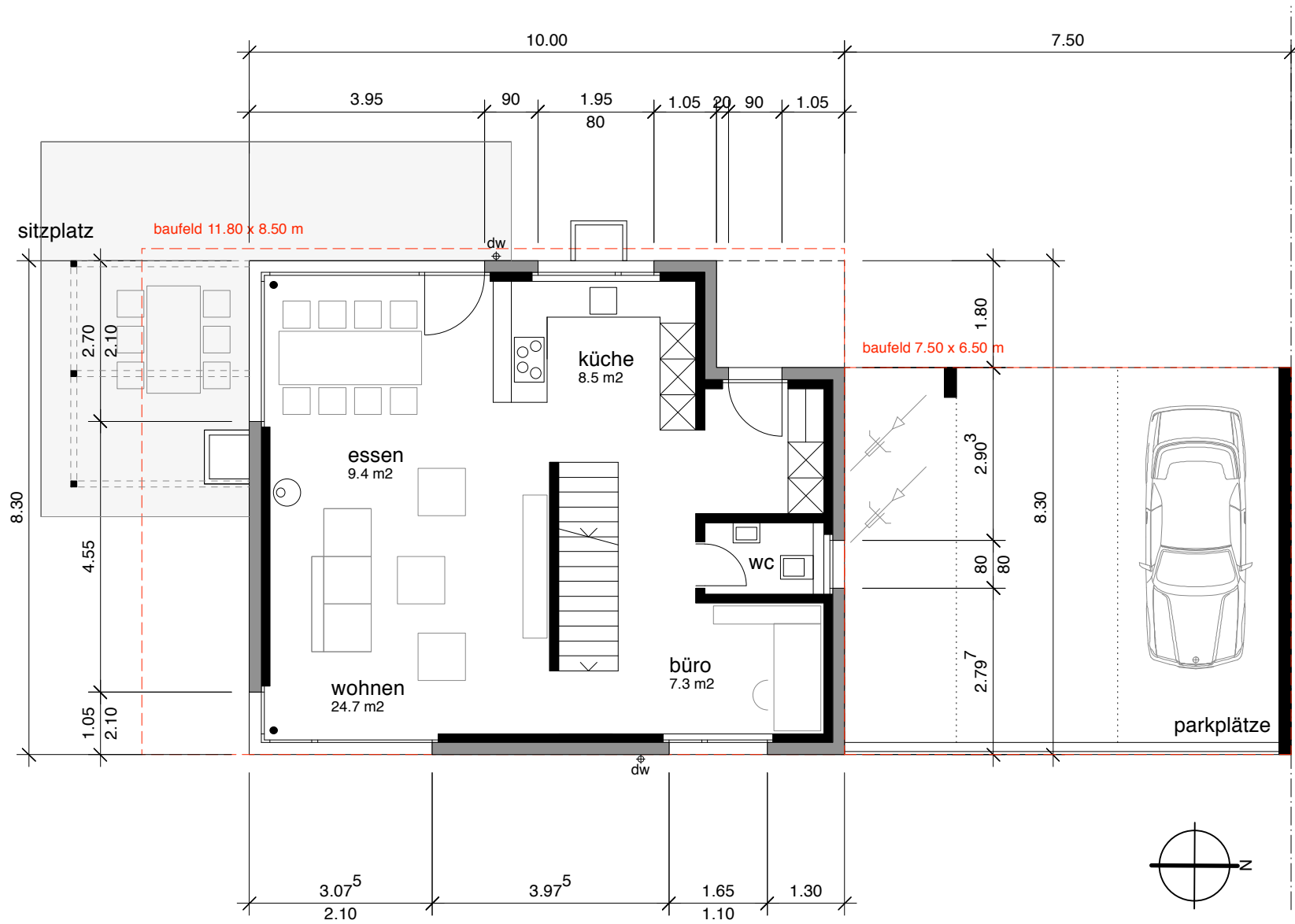
Gebäude Typ 4 verkauft

UG: Hauseingang, Kellerräume, Treppe  
EG: Küche, Wohnen, Essen, WC, Treppe, je nach Hausgrösse Büro / Zimmer, Sitzplatz (Pergola)  
OG: Zimmer, Bad, Treppe, je nach Hausgrösse Reduit (Das Gebäude verfügt über keinen Estrich)

Fassaden

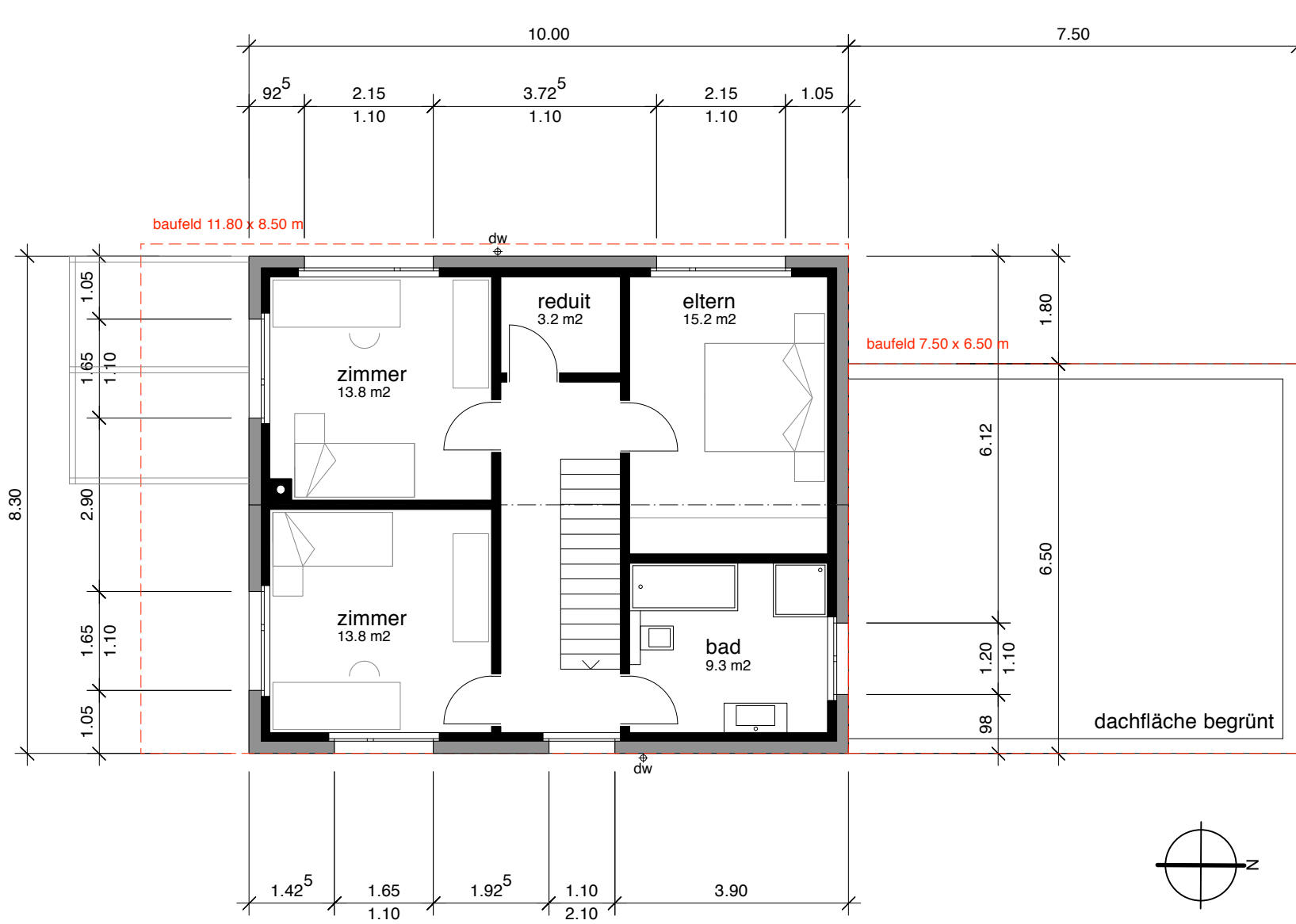
Die Fassaden der vier Gebäudetypen unterscheiden sich nur geringfügig. Deshalb verzichten wir bei der Verkaufsdokumentation darauf sämtliche Fassaden darzustellen (Darstellung Fassaden Gebäudetyp 1). Auf Wunsch kann ein separater Plan exakt auf das Baufeld passend im PDF-Format verlangt werden.







Grundriss OG / 4-1/2 Zimmer EFH Gebäudetyp 3 (Baufeld 2,5,8)



# Kennzahlen - Verkaufspreise / 4-1/2 Zimmer EFH

Preise inkl. MWST

Baufeld-Nr.		Parzellengrösse	Landpreis	BGF-Fläche	4-1/2 Zimmer EFH	Verkaufspreis	Unterstand
Baufeld 1	verkauft	498.00 m2	Fr. 335'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 1'040'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 2	verkauft	484.30 m2	Fr. 320'000.--	162.10 m2	Fr. 731'000.--	Fr. 1'051'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 3	verkauft	528.40 m2	Fr. 360'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 1'065'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 4	verkauft	436.40 m2	Fr. 250'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 955'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 5		431.40 m2	Fr. 240'000.--	162.10 m2	Fr. 731'000.--	Fr. 971'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 6	verkauft	429.50 m2	Fr. 265'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 970'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 7	verkauft	649.70 m2	Fr. 310'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 1'015'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 8	verkauft	431.40 m2	Fr. 240'000.--	162.10 m2	Fr. 731'000.--	Fr. 971'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 9	verkauft	431.50 m2	Fr. 265'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 970'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 10	verkauft	585.60 m2	Fr. 280'000.--	187.30 m2	Fr. 729'000.--	Fr. 1'009'000.--	in Gebäudepreis
Baufeld 11	verkauft	450.70 m2	Fr. 260'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 965'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 12	verkauft	487.60 m2	Fr. 270'000.--	187.30 m2	Fr. 705'000.--	Fr. 975'000.--	Fr. 59'000.--
Allgemeinfläche		1'467.90 m2				Verkaufspreise exkl. Unterstand	

Der beiliegende Baubeschrieb bildet die Basis zur Ermittlung der Gebäudekosten.

Aufgrund von Gewichtung der Attraktivität der Baufelder (Lage, Aussicht, Besonnung) resultieren unterschiedliche Verkaufspreise.

Käuferwünsche können soweit möglich in die Planung integriert werden. Die äussere Gestalt der EFH Jaberg soll jedoch als Einheit daher kommen.

Mehr- und Minderkosten gehen zu Lasten oder zu Gunsten des Käufers.

# Baubeschrieb Konstruktion

---

Fundation	Bodenplatte	Armierter Beton, Homogenvverfahren im Bereich der Keller.
Untergeschoss	Umfassungswände Innenwände Decke über UG	Armierter Beton mit Perimeterdämmung und Mauerschutzmatte. Armierter Beton (Erdbebenwände), Kalksandsteinwände. Armierter Beton.
Erdgeschoss / Obergeschoss	Umfassungswände Innenwände Decke über EG	Backstein mit Aussenwärmedämmung verputzt und gestrichen. Backsteinwände, Armierter Beton (Erdbebenwände). Armierter Beton.
Innentreppe	UG - OG	Betontreppen in Ortbeton, belegt mit keramischen Bodenplatten oder Parkett.
Fenster	Holz- / Metallfenster	Holz- / Metallfenster 3-fach IV-Verglasung (Ug-Wert 0.7 W/m <sup>2</sup> K). Hebeschiebefenster im Bereich Wohnen / Essen als Option möglich (Mehrpreis).
Aussentüre	Haupteingang	Eingangsfrent in Holz- / Metall 3-fach IV-Verglasung (Ug-Wert 0.7 W/m <sup>2</sup> K).
Türschwellen / Fensterbänke	Türen / Einzelfenster	Betonschwellen im UG, EG / Metallfensterbänke farblos eloxiert im EG, OG.
Sonnenschutz	Wohnbereich / Zimmer Sitzplatz	Elektrische Lamellenstoren in Wohnen, Essen, Küche, Büro, Zimmer, Nasszellen. Sonnenstore im Bereich Sitzplatz EG.
Elektroinstallation	Allgemein	Hauptverteilung im Technikraum Untergeschoss. Lichtinstallation, Installation von Steckdosen und TV, TT, EDV Installationen. Lieferung und Montage von Beleuchtungskörper in Kellern / Korridoren.
Heizungsinstallation	Wärmeerzeugung Wärmeverteilung	Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe. Fussbodenheizung, Handtuchradiatoren in Nasszellen EG, OG.
Sanitärinstallation	Saitärinstallation	Abwasser-, Kaltwasser- und Warmwasserleitungen inkl. Leitungsdämmungen. Sanitärapparate, Armaturen, Garnituren nach Richtofferte Sanitas Troesch AG. Dusche EG als Option möglich (Mehrpreis).
Haustechnik	Allgemein	Auf Wunsch können die Projektpläne Elektro, Heizung, Sanitär im PDF-Format angefordert werden. Diese bilden die Basis für den KV.

# Baubeschrieb Konstruktion

---

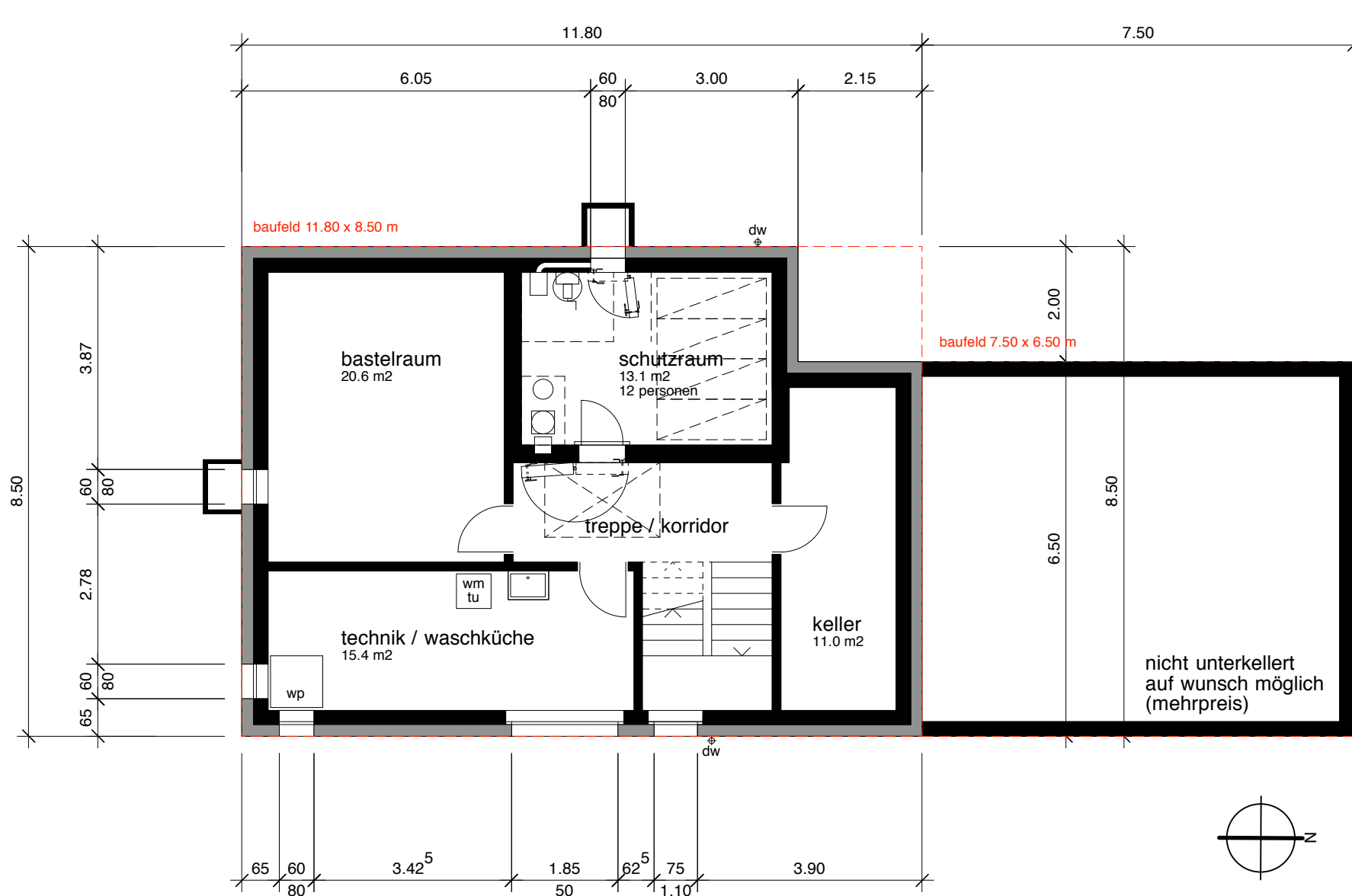
Kücheneinrichtung	Kücheneinrichtung	Möbel Kunstharz beschichtet, Natursteinabdeckung Preisklasse 3. Einlagebecken in Chromstahl von unten eingebaut.
	Küchengeräte	Geräte V-Zug: Backofen. Glaskeramik-Kochfeld, flächenbündig eingebaut. Geschirrspüler, vollintegriert. Kühlschrank mit eingebautem Gefrierfach, vollintegriert. Dampfabzug Inselhaube.
Gipserarbeiten	Wände	Kunststoffvergüteter, eingefärbter Fertigabrieb, Korngrösse 1.5 mm. Wände in den Kellerräumen Beton, Kalksandstein roh.
	Decken	Weissputz, gestrichen. Decken in den Kellerräumen Beton roh.
Metallbauarbeiten	Treppengeländer Geländer Französische Balkone Pergola	Staketengeländer in Metall, Oberfläche pulverbeschichtet / Handlauf Chromstahl. Staketengeländer, Oberfläche feuerverzinkt. Staketengeländer, Oberfläche feuerverzinkt. Pergolakonstruktion, Oberfläche feuerverzinkt beim Sitzplatz EG.
Innentüren in Holz	Zimmertüren Kellertüren	Innentüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblätter stumpfeinschlagend gestrichen. Innentüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblätter stumpfeinschlagend gestrichen.
Wandschränke / Gestelle	Garderobe	Garderobe bestehend aus Tablarschränken, Kleiderstange, Huttablar. Oberfläche Kunstharz beschichtet.
	Wandschränke	Wandschränke sind bauseits und in den Kosten nicht eingerechnet.
Schliessanlage	Schliessanlage	Mechanische, registrierte Schliessanlage z.B. KABA, SEA. Zylinder bei Hauseingang, Briefkasten.
Unterlagsböden	Unterlagsböden	Schwimmende Unterlagsböden mit Wärme- und Trittschalldämmung.
Bodenbeläge	Plattenarbeiten	Keramische Bodenplatten, Preisbasis Fr. 120.00/m2 fertig verlegt inkl. sämtlichen Vorbereitungs- und Nebenarbeiten.
	Bodenbeläge in Holz	Fertigparkett Multipark vorgeölt, Preisbasis Fr. 100.00/m2 fertig verlegt inkl. sämtlichen Vorbereitungs- und Nebenarbeiten.

# Baubeschrieb Konstruktion

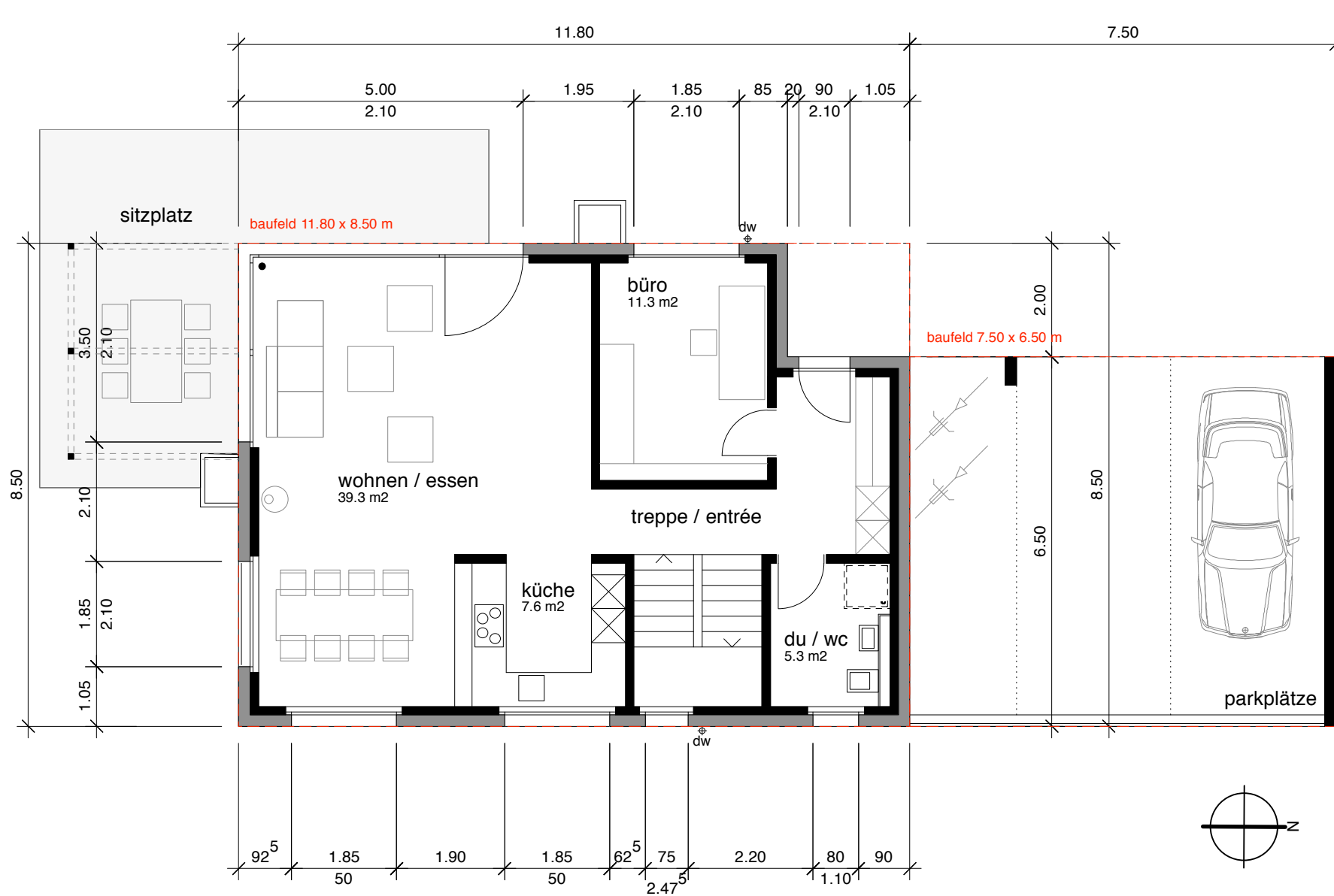
---

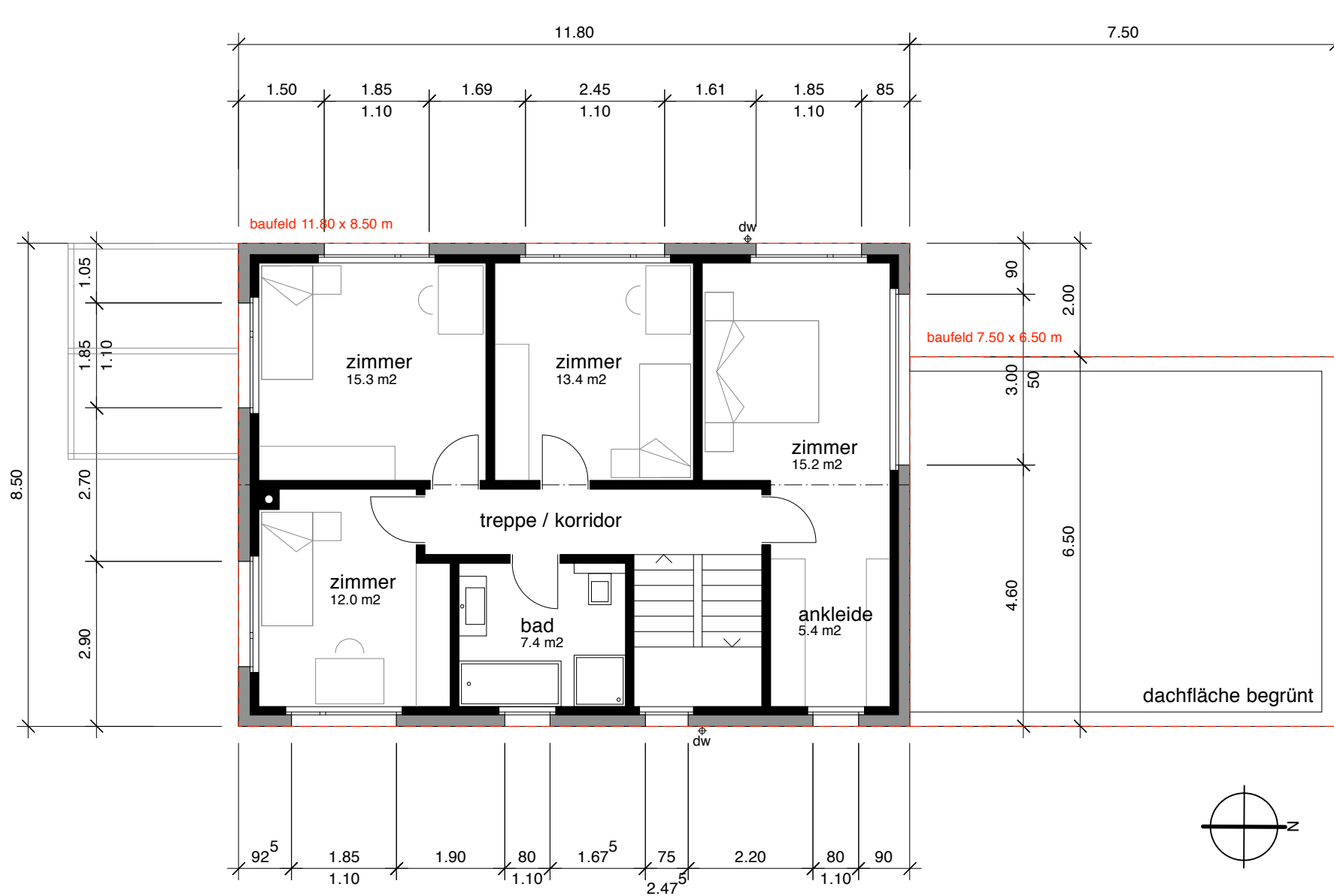
Deckenbekleidungen	Decken UG - OG	Die Decken sind glatt - siehe Rubrik Gipsarbeiten (Dachsparren nicht sichtbar). Auf Wunsch ist im OG eine Täferdecke oder sichtbare Sparren möglich (Mehrpreis).
Hafnerarbeiten	Cheminéeofen	Ein möglicher Standort für einen Cheminéeofen ist in den Plänen dargestellt. Cheminéeofen und Kamin sind möglich (Mehrpreis).
Malerarbeiten	Malerarbeiten	Decken mit mineralischer Farbe weiss gestrichen, farbige Wände möglich (Mehrpreis).
Umgebung	Gartengestaltung	Plattenbelag mit Gehwegplatten im Bereich Sitzplatz, Gartentreppen mit Blockstufen. Befestigter Garagevorplatz mit sickerfähigem Belag. Restliche Umgebungsfläche humusiert und angesät. Geländeübergänge wenn möglich natürlich geböscht, Stützmauern nur in Ausnahmen. Zäune als Abtrennung zu Nachbarparzellen sind nicht vorgesehen.

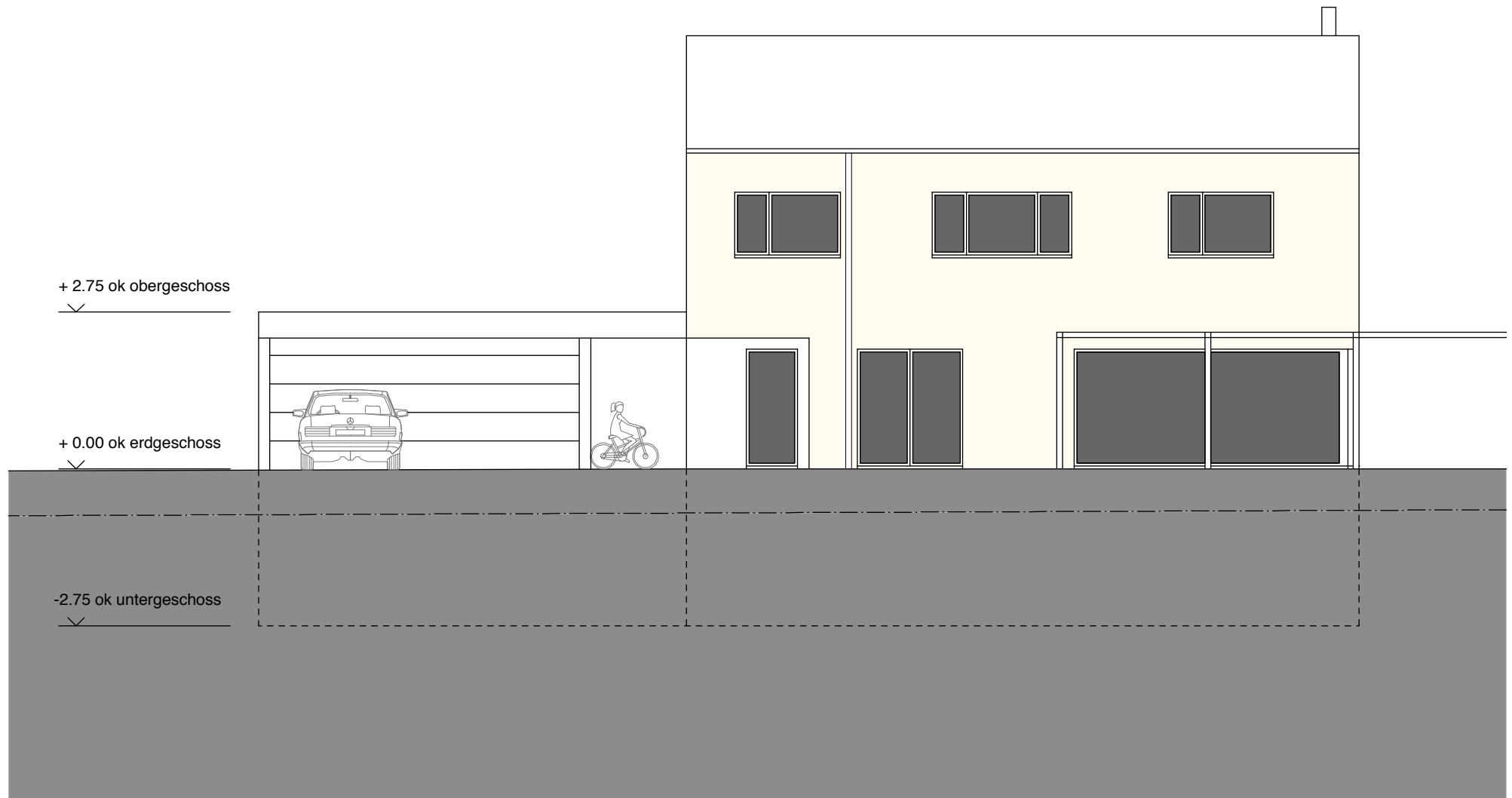


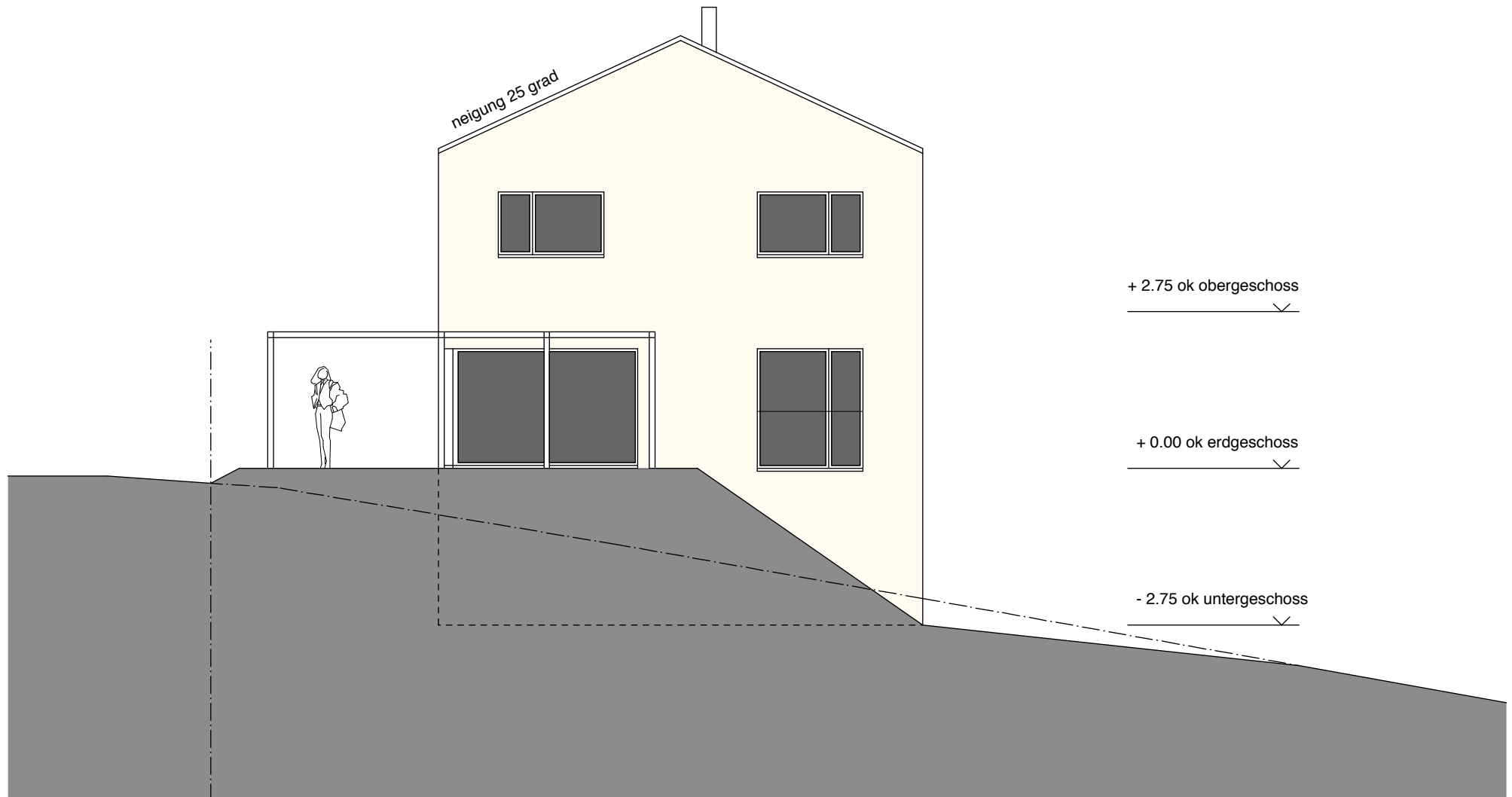


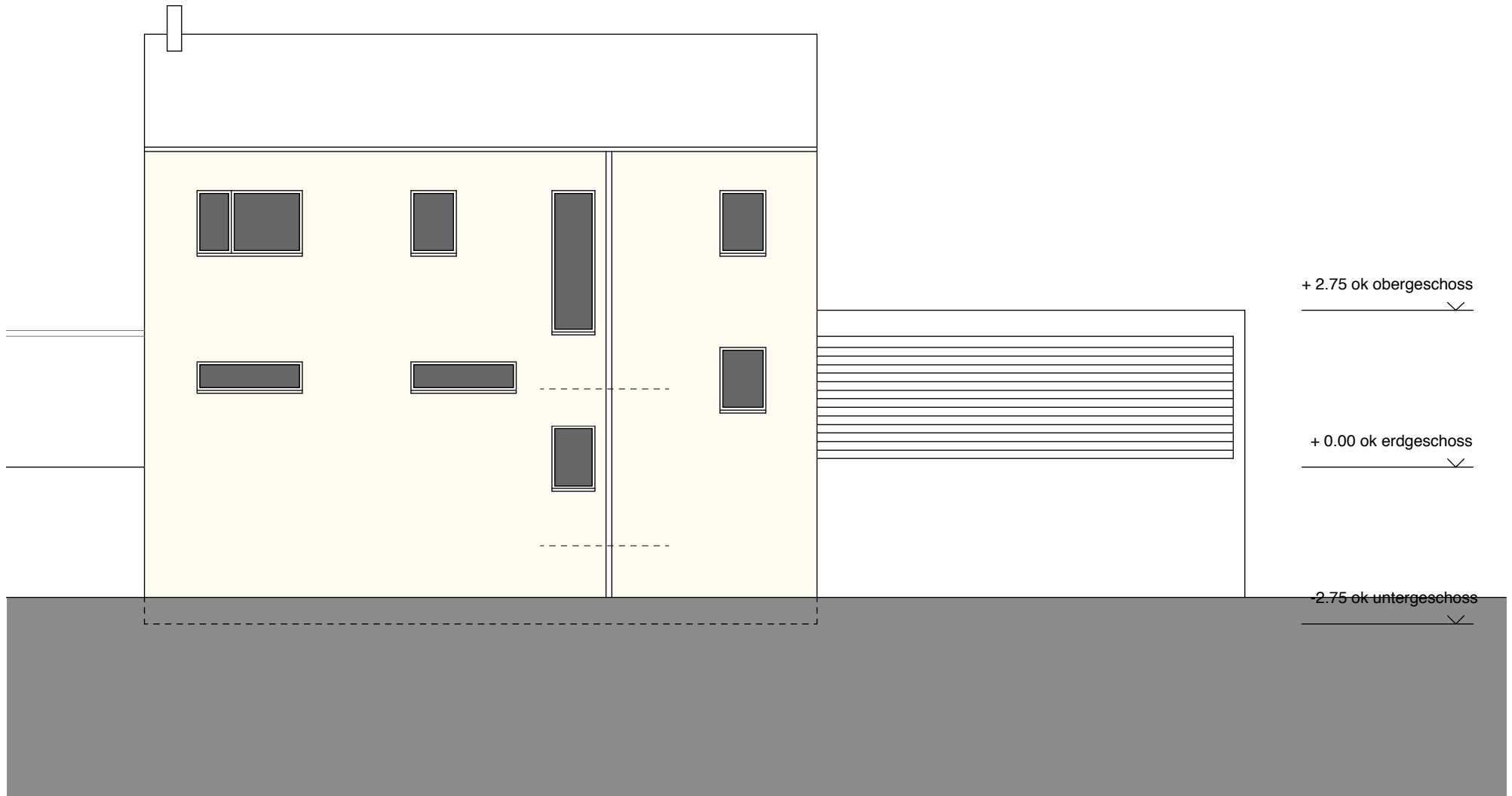


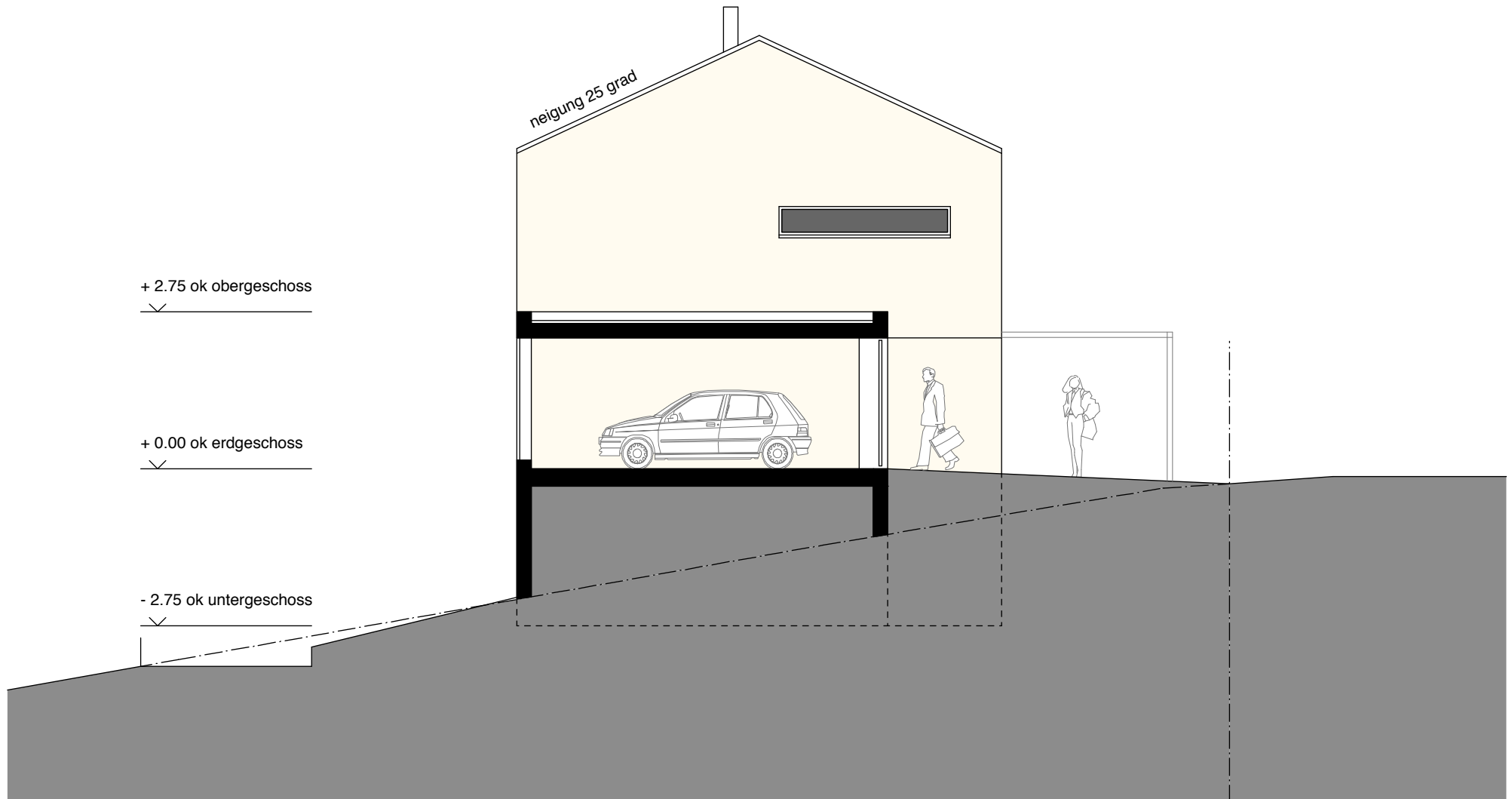














# Kennzahlen - Verkaufspreise / 6-1/2 Zimmer EFH

Preise inkl. MWST

Baufeld-Nr.		Parzellengrösse	Landpreis	BGF-Fläche	6-1/2 Zimmer EFH	Verkaufspreis	Unterstand
Baufeld 1	verkauft	498.00 m2	Fr. 335'000.--	229.10 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'118'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 2	verkauft	484.30 m2	Fr. 320'000.--	196.30 m2	Fr. 808'000.--	Fr. 1'128'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 3	verkauft	528.40 m2	Fr. 360'000.--	229.10 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'143'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 4	verkauft	436.40 m2	Fr. 250'000.--	229.10 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'033'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 5		431.40 m2	Fr. 240'000.--	196.30 m2	Fr. 808'000.--	Fr. 1'048'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 6	verkauft	429.50 m2	Fr. 265'000.--	229.10 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'048'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 7	verkauft	649.70 m2	Fr. 310'000.--	226.90 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'093'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 8		431.40 m2	Fr. 240'000.--	196.30 m2	Fr. 808'000.--	Fr. 1'048'000.--	Fr. 29'000.--
Baufeld 9	verkauft	431.50 m2	Fr. 265'000.--	226.90 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'048'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 10	verkauft	585.60 m2	Fr. 280'000.--	219.70 m2	Fr. 802'000.--	Fr. 1'082'000.--	in Gebäudepreis
Baufeld 11	verkauft	450.70 m2	Fr. 260'000.--	229.10 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'043'000.--	Fr. 59'000.--
Baufeld 12	verkauft	487.60 m2	Fr. 270'000.--	226.90 m2	Fr. 783'000.--	Fr. 1'053'000.--	Fr. 59'000.--
Allgemeinfläche		1'467.90 m2				Verkaufspreise exkl. Unterstand	

Der beiliegende Baubeschrieb bildet die Basis zur Ermittlung der Gebäudekosten.

Aufgrund von Gewichtung der Attraktivität der Baufelder (Lage, Aussicht, Besonnung) resultieren unterschiedliche Verkaufspreise.

Käuferwünsche können soweit möglich in die Planung integriert werden. Die äussere Gestalt der EFH Jaberg soll jedoch als Einheit daher kommen.

Mehr- und Minderkosten gehen zu Lasten oder zu Gunsten des Käufers.