

DOUBLE
Diamond

WWW.DOUBLEDIAMOND-ROMBACH.CH

IHR ORIGINELLER WOHNGENUSS . . .

Diamanten sind fabelhafte Edelsteine, die in der Natur in allen Farbabstufungen und Kombinationen auftreten. Trotz grosser Beliebtheit und individuellen Besonderheiten, eignet sich aber nur ein kleiner Teil aller Diamanten als Schmuckstück...

... genauso ist jedes Haus besonders, unterscheidet sich in Farbe, Form und Lage von anderen Häusern. Einen echten Schmuckstück darunter zu finden, ist selten. Höchst selten. Verschiedene Voraussetzungen müssen erfüllt, aus einer kreativen, zielgruppengerechten und wirtschaftlichen Planung heraus in Einklang gebracht und schliesslich in einem schönen Design vereint sein.

Nehmen Sie Ihren «Diamanten» in die Finger und betrachten Sie Ihr Leben, das sich genüsslich darin abspielen wird.

Herzlich Willkommen & viel Freude dabei!





DAS UNTERGESCHOSS - DAS SCHÖNE ENTRÉE MIT EXTRAS

Sie blicken in den Rückspiegel Ihres Autos und beobachten gerade, wie sich das automatische Tor der **Doppelgarage** Zentimeter für Zentimeter schliesst, während Sie sehnhchst von weiteren Besonderheiten Ihres neuen Haus erwartet werden.

Sie betreten direkt aus der Garage heraus das Untergeschoss, bestehend aus **Entrée, Laundry, einer Nasszelle mit WC & Dusche** sowie einem Zimmer, welches Sie als **Büro** benutzen. Den Bericht zu Ihrem letzten, erfolgreichen Projektabschluss hatten Sie dort geschrieben. Keine Lärmemissionen in diesem beliebten und ebenso ruhigen Quartier, die Ihnen die Konzentration hätten rauben können...

... als sich die Türe Ihres **persönlichen Liftaufzugs** öffnet, werden Sie aus diesen schönen Erinnerungen wieder in die noch schönere Gegenwart versetzt. Sie steigen ein und wollen in die Beletage.





DAS OBERGESCHOSS – DIE BELETAGE...

Eine **7.0 Meter breite Fensterfront**, dahinter der gedeckte **Balkon** und eine schöne Aussicht, welche die vielen Besonderheiten an dieser Lage harmonisch vereint, wie das charmante Quartierleben mit dem Wald dahinter oder die Sicht auf die schöne Stadt Aarau, deren Lichter abends bezaubernd flimmern. Mittendrin Sie.

... Sie geniessen die Schönheit Ihrer Beletage weiter. Gleiten mit Ihren Händen über die massive **Keramikabdeckung der Kochinsel**. Darauf befindet sich nebst Spülbecken das flächenbündige Induktion-Kochfeld. Dahinter die **5.50 Meter lange**, ebenfalls massangefertigte **Einbauküche**. Vereint **mit hochwertigen Einbaugeräten** von «Elektrolux», erfüllt Ihre Küche jede Voraussetzung dafür, dass Sie mit Ihren Menüs kulinarische Hits landen!

Hinter der grossen Einbauküche ist das ebenso lange **Reduit** und bietet viel Platz für Ihre Vorräte. Im Übrigen bleibt dessen origineller Zugang für Nicht-Wisser unerkant...





SO SPANNEND KANN SCHWEIZERISCHES HANDWERK MIT SCHÖNEM DESIGN SEIN.

... vervollständigt wird die Beletage mit dem **grosszügigen Ess- und Wohnbereich**. Alles wirkt so federleicht in diesem massiven Haus, nicht zuletzt aufgrund hervorragender Lichtverhältnisse, Dank grossen Fensterfronten und dem **motorisierten Oblicht**. Einfach angenehm. Einfach originell.

Am **Sitzfenster** gleich neben der offenen Küche haben Sie soeben einen Espresso genossen und begeben sich nun eine Etage runter, wo sich mitunter die Schlafbereiche befinden. Diesmal benutzen Sie die Treppe und verzichten auf den Lift...



DAS ERDGESCHOSS – DIE GENUSSVOLLE ERHOLUNG

... hier befinden sich **zwei grosse Zimmer mit jeweils direktem Zugang zur offenen Terrasse**, das **Bad mit WC und Dusche** und ein grosszügiges **Schlafzimmer**, welches viel Platz für eine **individuelle Ankleide** bietet. Das Outfit für Ihre Verabredung in der Aarauer Altstadt haben Sie sich bereits ausgesucht...

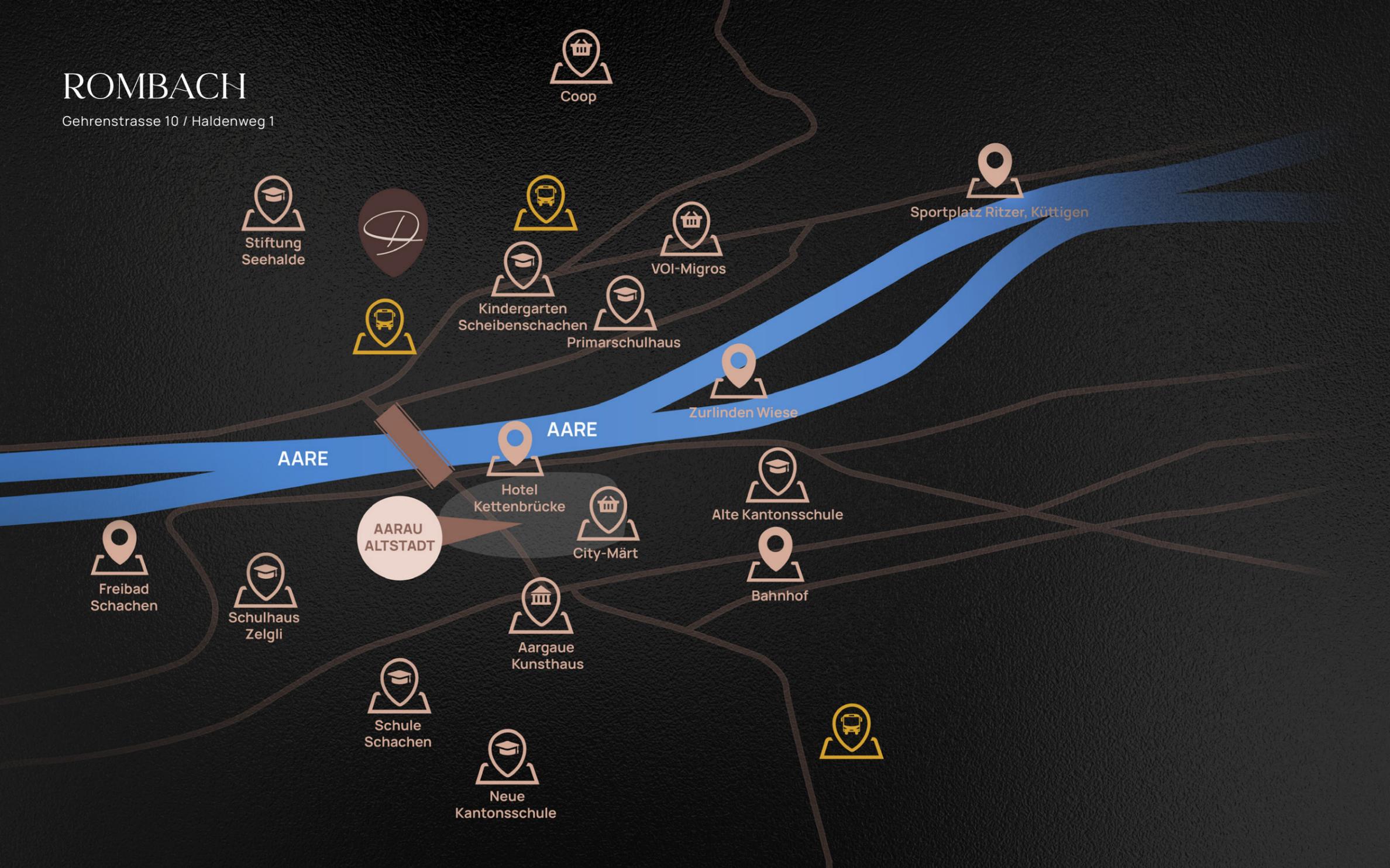
... nach einem amüsanten Abend sind Sie bestens gelaunt und mit positiver Energie wieder zurück in Ihrer originellen Welt. Sie legen sich entspannt hin und sind bereit, diesen erfüllten Tag mit einem tiefen Schlaf abzurunden...

... lassen Sie sich vom Licht, welches Sie beim Entrée haben vergessen auszumachen, keinesfalls aus der Ruhe bringen. Bleiben Sie liegen und schalten Sie es ganz einfach per Knopfdruck aus!

Denn: Das **moderne und zeitlose Lichtkonzept** lässt sich komplett mit dem **Home-Intelligence-Systems** bedienen.

ROMBACH

Gehrenstrasse 10 / Haldenweg 1



Basel
Distanz: 52 KM
Dauer: 45 Min. (Auto) / 37 Min. (Bahn)

Zürich
Distanz: 48 KM
Dauer: 40 Min. (Auto) / 28 Min. Bahn

Bern
Distanz: 86 KM
Dauer: 60 Min. (Auto) / 38 Min. (Bahn)

Luzern
Distanz: 52 KM
Dauer: 50 Min. (Auto) / 52 Min. (Bahn)

Autobahnanschluss A1
Distanz: 8 KM
Dauer: 7 Min. (Auto)

DIE LAGE

An der Schnittstelle der Gemeinden Aarau, Küttigen und Erlinsbach (AG), in einem charmanten Quartier, umgeben von Naherholungsmöglichkeiten und mit schöner Aussicht auf die lebendige Stadt Aarau, welche sich in Gehdistanz befindet und wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Bars, Stadtparks und vieles mehr befinden.

Die vier wichtigsten Wirtschaftszentren der Deutschschweiz Zürich, Basel, Bern und Luzern sind in 30 – 60 Min. bequem erreichbar. Mit dem Auto oder der Bahn.

GRUNDRISSE
HAUS 1



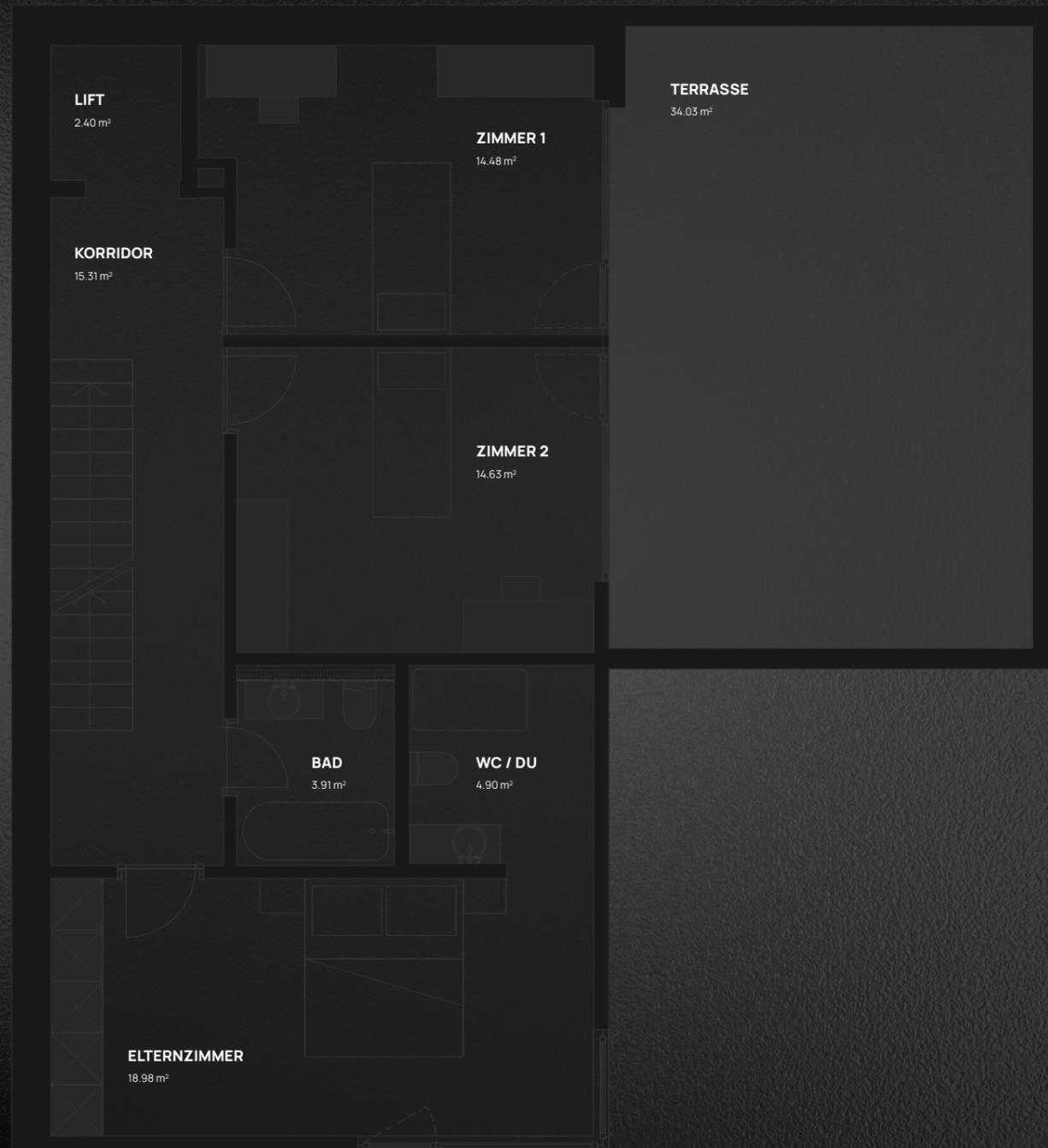
UNTERGESCHOSS

Garage	34.48 m ²
WC	3.74 m ²
Laundry	4.35 m ²
Lift	2.40 m ²
Entrée	28.22 m ²
Technik Keller	6.93 m ²
Büro	13.03 m ²
Reduit	2.14 m ²
Zugang Aussen	13.80 m ²
TOTAL	109.09 m²



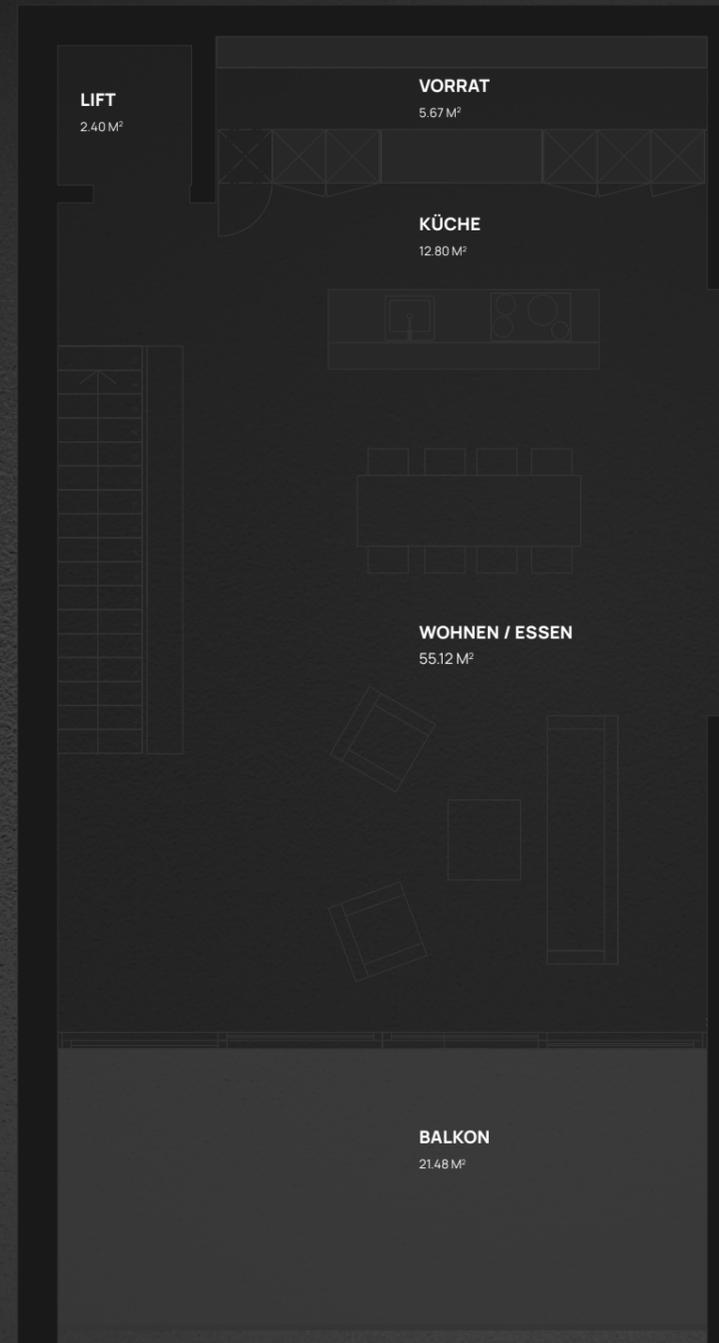
ERDGESCHOSS

1	Terrasse	34.03 m ²
2	Zimmer 1	14.48 m ²
3	Zimmer 2	14.63 m ²
4	BAD	3.91 m ²
5	Lift	2.40 m ²
6	Korridor	15.31 m ²
7	Elternzimmer	18.98 m ²
8	WC / DU	4.90 m ²
	TOTAL	108.64 m²



OBERGECHOSS

Wohnen / Essen	55.12 m ²
Küche	12.80 m ²
Vorrat	5.67 m ²
Lift	2.40 m ²
Balkon	21.48 m ²
TOTAL	97.47 m²



GRUNDRISSE
HAUS 2



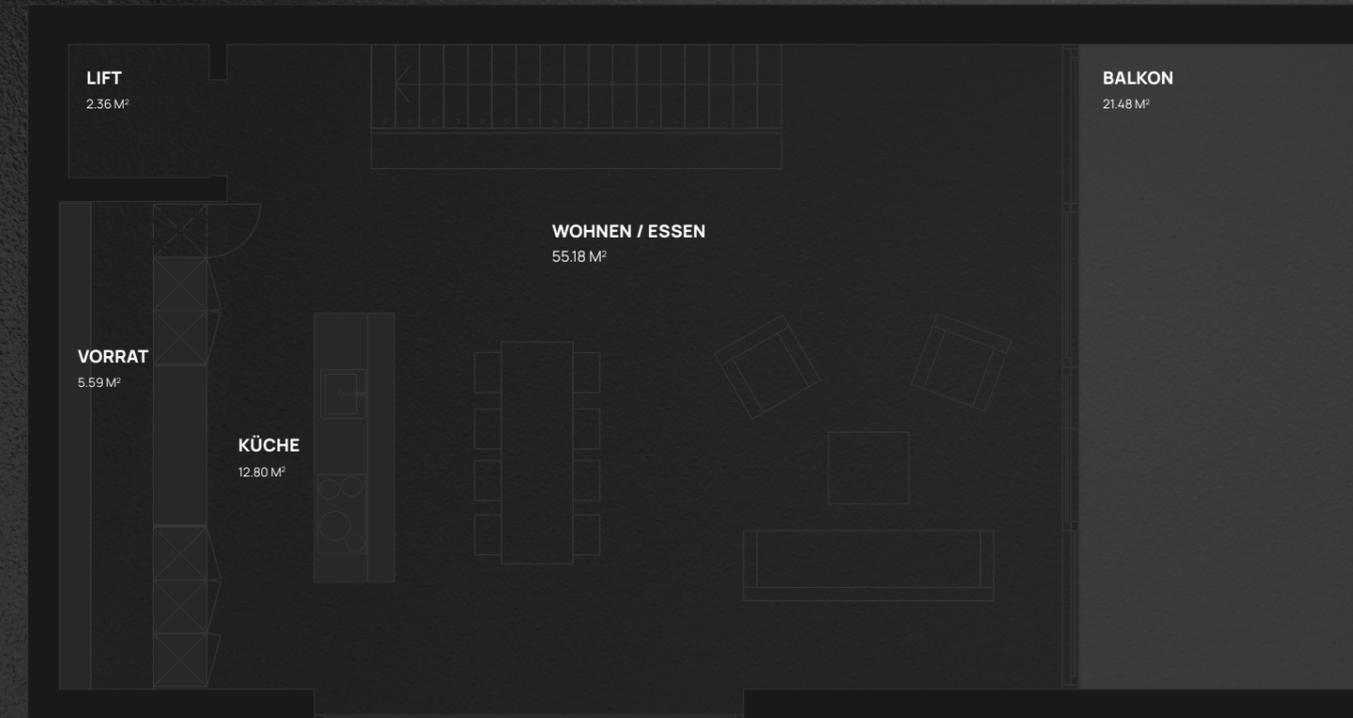
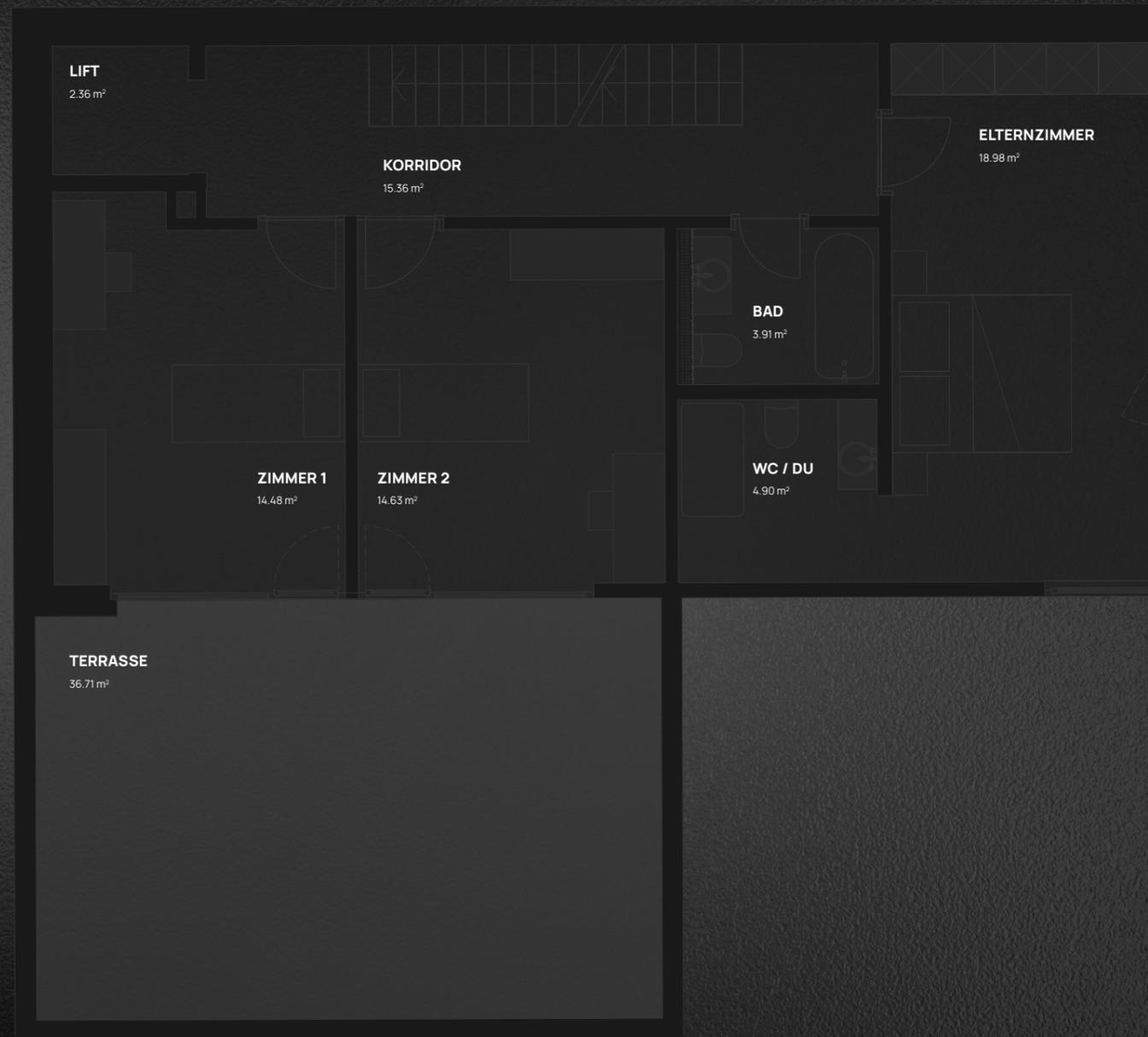
UNTERGESCHOSS

Garage	34.78 m ²
WC	3.74 m ²
Laundry	4.35 m ²
Lift	2.36 m ²
Entrée	28.26 m ²
Technik Keller	6.93 m ²
Büro	13.03 m ²
Redit	2.14 m ²
Zugang Aussen	14.48 m ²
TOTAL	110.07 m²



ERDGESCHOSS

Terrasse	36.71 m ²
Zimmer 1	14.48 m ²
Zimmer 2	14.63 m ²
BAD	3.91 m ²
Lift	2.36 m ²
Korridor	15.36 m ²
Elternzimmer	18.98 m ²
WC / DU	4.90 m ²
TOTAL	111.33 m²



OBERGESCHOSS

Wohnen / Essen	55.18 m ²
Küche	12.73 m ²
Vorrat	5.59 m ²
Lift	2.36 m ²
Balkon	21.48 m ²
TOTAL	97.34 m²



ALLGEMEINES ZUM BAUBESCHRIEB

Im Baubeschrieb sind die wesentlichen Raum-, Material- und Farbspezifikationen zu den Wohnungen, den allgemeinen Räumen, dem Gebäude sowie der Umgebung definiert. Die aufgeführten Produkte und Material-ien sind von hoher Qualität und haben sich in der Praxis bestens bewährt.

Das Farb- und Materialkonzept sowie das architektonische Konzept der Gebäudegestaltung aussen, die Mate-rialisierung der Terrassen und die gesamte Umgebung unterliegen der Hoheit des Architekten und bedürfen keiner Änderungen.

Änderungen

Geringfügige Änderungen gegenüber Baubeschrieb und Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig werden, ohne Minderung der Bauqualität, behält sich der Architekt vor.

Ausbau- und Änderungswünsche können laufend berücksichtigt werden und in die Realisierung einfliessen. Diesbezügliche Aufwendungen wie Plananpassungen, Preisermittlungen und allgemeine Käufer-begleitungen in Ausstellungen, Besprechungen, Organisation, Koordination und Administration, offeriert der Architekt mit 10 Stunden Pauschalaufwand. Zusätzliche Aufwendungen darüber hinaus, werden der Käufer-schaft im Stundentarif von CHF 145.00 (exkl. MWST) direkt verrechnet.

Vorauszahlungen von Ausbau- und Änderungswünschen

Der Architekt ermittelt vor der Ausführung der Ausbau- und Änderungswünsche durch die Käuferschaft den Mehrpreis. Diese Mehrkosten werden durch die Käuferschaft voraus freigegeben und durch den Architekten in Rechnung gestellt. Erst bei Zahlung der Mehrkosten werden die Ausbau- und Änderungswünsche vor Ort auf der Baustelle realisiert.

Lieferanten- und Unternehmerwahl

Der Architekt behält sich vor, die Lieferanten und Unternehmer - nach Prüfung deren

Angebote - auszusuchen und vertraglich zu binden. Für die Käuferschaft besteht keine freie Auswahl von Lieferanten und Unternehmer.

Preisangaben / Teuerung

Die in diesem Baubeschrieb angegebenen Preise sind unverbindlich. Der Architekt / Verkäufer kann nicht zur Rechenschaft gezogen werden, wenn durch wirtschaftliche Veränderungen unvorhergesehene Kostenerhö-hungen, insbesondere aufgrund von Transport-, Lohn- und Materialkosten eintreten.

BODENBELÄGE

UNTERGESCHOSS

Entrée / Zimmer / Reduit / Laundry

Parkettboden. Holzart: Eiche, naturgeölt, gebürstet. Farbe: Hellbrauner Erdton. Verlegeart: Schiffsboden. Parkett wird sauber an den Wänden angeschnitten. (ohne Sockelleisten).

Budget Materialpreis CHF 95.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Keller / Technik

Fertiger Zementunterlagsboden, roh.

DU / WC

Strukturierte Feinsteinplatten mit hoher Rutschsicherheit. Farbe: Hellbeiger Farbton. Verlegeart: Wild.

Budget Materialpreis CHF 40.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Garage und Zugang aussen

Hartbeton sauber abgeglättet, roh.

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

Innentreppe UG bis OG

Ortbetontreppe belegt mit Parkett. Holzart: Eiche, naturgeölt, gebürstet. Farbe: Hellbrauner Erdton.Parkett wird sauber an den Wänden angeschnitten. (ohne Sockelleisten).

Budget Materialpreis CHF 95.- /Tritt (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Korridor / Zimmer 1 und 2 / Elternzimmer

Parkettboden. Holzart: Eiche, naturgeölt, gebürstet. Farbe: Hellbrauner Erdton. Verlegeart: Schiffsboden. Parkett wird sauber an den Wänden angeschnitten. (ohne Sockelleisten).

Budget Materialpreis CHF 95.- /Tritt (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

BAD / WC Kinder und DU / WC Eltern

Strukturierte Feinsteinplatten mit hoher Rutschsicherheit. Farbe: Hellbeiger Farbton. Verlegeart: Wild.

Budget Materialpreis CHF 40.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Vorrat / Küche / Wohnen / Essen

Parkettboden. Holzart: Eiche, naturgeölt, gebürstet. Farbe: Hellbrauner Erdton. Verlegeart: Schiffsboden. Parkett wird sauber an den Wänden angeschnitten. (ohne Sockelleisten).

Budget Materialpreis CHF 95.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Terrasse Erdgeschoss und Balkon Obergeschoss

Strukturierte Feinsteinplatten mit hoher Rutschsicherheit. Farbe: Hellbeiger Farbton. Verlegeart: Kreuzfugen, in Split verlegt.

Budget Materialpreis CHF 80.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

WANDBELÄGE

UNTERGESCHOSS

Entrée / Zimmer / Reduit / Laundry

PArieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

DU / WC

Trockenbereich: Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss). Nassbereich: Leicht strukturierte Feinsteinplatten, Farbe: Mocca matt. Verlegeart: Wild liegend.

Budget Materialpreis CHF 40.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Keller / Technik

Oberflächen Beton und Backstein mit Grundputz, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

Garage

Sichtbeton weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss). Dämmung in Garage verputzt und Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

Zugang aussen

Sichtbeton roh.

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

Korridor / Zimmer 1 und 2 / Elternzimmer

Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

BAD / WC Kinder und DU / WC Eltern

Trockenbereich: Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss). Nassbereich: Leicht strukturierte Feinsteinplatten, Farbe: Mocca matt. Verlegeart: Wild liegend.

Budget Materialpreis CHF 40.- /m2 (exkl. MWST. / exkl. Verlegen).

Vorrat / Küche / Wohnen / Essen

Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

DECKEN UND WÄNDE

UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS

Entrée / Zimmer / WC / DU / Laundry
Weissputz Q3, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

Keller / Technik
Beton weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

Garage
Sichtbeton weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).
Teilweise mit Dämmung, verputzt und Abrieb 1.5mm Körnung, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweiss).

Zugang aussen
Sichtbeton roh.

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS SÄMTLICHE INNENRÄUME IM ERD- UND OBERGESCHOSS

Weissputz Q3, weiss gestrichen, RAL 9010 (reinweis).

KÜCHENEINRICHTUNG UND WÄNDEN

Einlagen
Hochschränke, Unter- und Oberbauten mit verstellbaren Tablaren, Auszüge und Schubladen mit dämpfen-dem Schliesssystem. Oberbauten über Abdeckung mit integrierter LED-Band-Beleuchtung.

Einlagen
Massive Keramikabdeckung, 12 mm stark, Sichtkanten leicht gefast und geschliffen, ca. 5 mm Frontüber-stand, mit Ausschnitte für Kochfeld (flächenbündig) und Spülbecken von unten eingebaut. Die Rückwand Wandseitig oberhalb der Abdeckung analog ausgeführt.

APPARATE UND EINLAGEN

Apparate

- Backofen
- Dampfgarer
- Wärmeschublade
- Kochfeldabzug, Induktion und Umluft
- Vollintegrierter Geschirrspüler
- Einbau-Kühlschrank
- Kehrichtauszug

Einlagen

- Spülbecken von unten an Abdeckung montiert, inkl. Designarmatur mit Zugauslauf und Dispenser in schwarz matt.
- Waschbecken
- Waschtischmischer
- Seifenspender

Küchen-Budget CHF 35'000.-

NASSZELLEN

- Apparate**
- Gemäss Preisbasis Offerte Sanitas Troesch, Rothrist. (Ohne Unterbaumöbel).
- Armaturen**
- Höheres Preissegment.
- Produkt VOLA, schwarz matt.
- Gemäss Preisbasis Offerte Sanitas Troesch, Rothrist.

Glastrennwand DU / WC UG und DU / WC Eltern

Glastrennwand (ca. 2.20 – 2.30m Höhe) im Duschbereich, Montage verdeckt. Glas ESG, klarglas.

LAUNDRY (WASCHEN / TROCKNEN)

Einlagen
Massangefertigte Einbauküche, Fronten und Sichtseitenden der Unter- und Oberbauten in anthrazit. Innen-seiten weiss. Hochwertige Edelstahl-Griffe.

Einlagen
Hochschränke, Unter- und Oberbauten mit verstellbaren Tablaren, Auszüge und Schubladen mit dämpfen-dem Schliesssystem. Oberbauten über Abdeckung mit integrierter LED-Band-Beleuchtung.

Einlagen
Massive Keramikabdeckung, 12 mm stark, Sichtkanten leicht gefast und geschliffen, ca. 5 mm Frontüber-stand, mit Ausschnitte für Kochfeld (flächenbündig) und Spülbecken von unten eingebaut. Die Rückwand Wandseitig oberhalb der Abdeckung analog ausgeführt.

Einlagen
Waschmaschine und Wäschetrockner sind im Einbauschränk nebeneinander angeordnet integriert.

- Apparate**
- Hochwertige Geräte von Elektrolux.
- Waschmaschine
- Tumbler

Einlagen

- Spülbecken von unten an Abdeckung montiert, inkl. Designarmatur mit Zugauslauf und Dispenser in schwarz matt.
- Waschbecken
- Waschtischmischer
- Seifenspender

ALLGEMEINES ZUR FASSADE FARB- UND MATERIALKONZEPT

Das Farb- und Materialkonzept des Gebäudes wird durch den Architekten festgelegt.

Untergeschoss

Alle Wände und Stützmauern im Eingangsbereich (Garageneinfahrt, Zugang) in Sichtbeton roh.

ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

Erdbeschoss
Konventionelle Kompaktfassade mit Aussenwärmedämmung, verputzt, Abrieb mit Feinkörnung.
Farbe: Sandfarben hell (NCS S1005-Y30R).

Obergeschoss
Konventionelle Kompaktfassade mit Aussenwärmedämmung, verputzt, Abrieb mit Strukturputz (grobes Korn). Farbe: Sandbraun (NCS S4005-Y20R).

ALLGEMEINES ZUM GEBÄUDE BELEUCHTUNGSKONZEPT

In Zusammenarbeit mit der Firma FIRALUX AG (Leuchtenlieferant), wurde ein modernes und zeitloses Licht-konzept entwickelt. Die Ausleuchtung entspricht den heutigen Standards und ist mit dem Farb- und Material-konzept des Gebäudes abgestimmt.

Allgemein Fenster / Fenstertüren

Fenster/Fenstertüren
Fenster/Fenstertüren aus Holz-Metall, Fensterrahmen mit umlaufender Gummidichtung und Flügelrahmen aus Holz, tauchgrundiert/gestrichen, RAL 9010 (reinweiss), inklusive aussenseitiger Aluminiumabdeckung, Farbe: Messing (NCS S6020-Y10R), Rahmenverbreiterung, 3-fach-Isolierverglasung. Im Wohnraum, terrassenseitig mit zwei Hebeschiebetüren. Widerstandsklasse RC 1 oder 2 (Einbruchschutz). Griffe und Drückergarnitur Produkt Glutz Memphis. Fenstereinteilungen gemäss Plan.

Sitzfenster Obergeschoss

Fenster Holz-Metall, Fensterrahmen aus Holz, Eiche furniert, extratief zum Sitzen.

Aussenseitige Aluminiumabdeckung, Farbe: Messing (NCS S6020-Y10R), 3-fach-Isolierverglasung VSG und Hitzefolie.

Oblicht Obergeschoss

Für eine zusätzliche natürliche Belichtung und Belüftung ist ein motorisiertes Oblicht beim Liftausgang platziert. Beschattung inklusive.

Wohnungseingangstüre

Wohnungseingangsfront aus wärmegedämmtem Holztürblatt, stumpfeinschlagend, Widerstandsklasse RC2 (Einbruchschutz). Farbe innen: gestrichen, RAL 9010 (reinweiss), Farbe aussen: Messing (NCS S6020-Y10R), Stange und Fingerprint.

Sicherheitszylinder (Elektroschloss mit Fingerprint), innen mit Drehverschluss, Drückergarnitur Glutz Memp-his. Seitenteil rechts, festverglast, Seitenteil links als Rahmenverbreiterung analog Türblatt aussen.

Innentüren

Blockfüterrahmentüren flächenbündig und raumhoch (mit Blende) in Wand integriert, vom Schreiner, Türblatt stumpfeinschlagend und Gummidichtung.

Alle Sichtseiten gespritzt seidenmatt, RAL 9010 (reinweiss). Drückergarnitur Glutz.

Schliessanlage

Zylinder und Fingerprint bei Wohnungseingangstüre. Zylinder bei Briefkasten und Garagentor gemäss Schliessplan, System Kaba-Star.

Vertikalmarkisen für Beschattung bei Hebeschiebetüren OG

Vertikalmarkisen, mit Elektroantrieb und Tastensteuerung. Tuchleitrohr mit Profilführungen, befestigt auf Fensterrahmen. Farbe Führungsschiene und Tuchleitrohr: Messing (brüniert) Unternehmerfarbe. Referenz-farbe: NCS S6020-Y10R. Farbe Stoff: Braun (Collection Soltis 86, 86-2148, Griesser)

Lamellenstoren für Beschattung UG und EG

Verbundraffstore aus thermolackiertem Aluminium. Führungsschienen und Endschiene mit Geräuschdämp-fungseinlage. Alle Lammellenstoren mit Elektroantrieb und Tastensteuerung. Farbe Führungsschiene und Endschiene: Messing (brüniert) Unternehmerfarbe. Farbe Behang: Messing (brüniert) Unternehmerfarbe. Referenzfarbe: NCS S6020-Y10R.

Sonnenstore (Markise) Terrasse Erdgeschoss (2 Stück)

Unter Decke montierte Knickarmmarkisen mit Elektroantrieb und Tastensteuerung. Farbe Gestell in Fassa-denfarbe, sandbraun (NCS S4005-Y20R). Farbe Stoff: Braun (314072120, Sattler), passend zu Fassadenfarbe.

Abschlussbleche (Metall- und Schlosserarbeiten)

Sämtliche Abschlussbleche bei Glasgeländer (Terrasse und Balkon) sowie Dachrandabschlüsse und Fenster-bänke sind einbrennlackiert. Farbe: Messing (brüniert) Unternehmerfarbe.

Referenzfarbe: NCS S6020-Y10R.

Terrassen- und Balkongeländer

Der Abschluss auf der Terrasse EG bildet ein Staketengeländer, Farbe: Messing (NCS S6020-Y10R). Abschluss beim Balkon OG bildet ein Glasgeländer. Das Glas ist in einem Edelstahl U-Profil eingespannt, Glasart: VSG Klarglas.

Elektroanlagen

Höheres Preissegment und erhöhter Ausbaustandard. Allgemeine Wohnungssteuerung mit Home-Intelligence-System. Die genauen Angaben sind auf Anfrage erhältlich. Anbieter TT/TV ist Swisscom, Leerrohr für alternativen Anbieter (Yetnet) vorgesehen.

Heizungsanlage

Zentrales Heizsystem von CTA. Jedes Haus hat ein autonomes Heizsystem. Leistungsregulierte Wärmepum-penanlage mit Erdsonde und integriertem Speicher. Boiler für gebrauch Warmwasser.

Freecooling im Sommer über Fussbodenheizung. Warmwasser mit Zirkulationsleitung.

Wärmeverteilung: Fussbodenheizung in der ganzen Wohnung mit elektronischer Zentralraumregulierung oder Aussenfühler.

Lüftungsanlagen

Innenliegende Räume sind zwangsentlüftet.

Lift

Personenaufzug mit Kabinengrösse von ca. 110 x 140 m, 630 kg. Raumhoher Spiegel und Edelstahldecke, mit integrierter Beleuchtung. Rollstuhlgängig. Konventionelle Bedienung je Geschoss. Weitere Details liefert Ihnen gerne die Lift-Firma.

Schiebefront mit Wandspiegel (Untergeschoss vor Türe/Wand Technik/Keller)

Exklusiv massangefertigte Schiebetüre raumhoch mit integriertem Spiegel. Um Spiegel rundumlaufend ein indirektes LED-Licht. Schiebetüre in verdeckter Deckenschiene aufgehängt/geführt.

Schiebetüre gespritzt seidenmatt, weiss RAL 9010 (reinweiss), grifflos. Kleine fingergrosse Nut.

Garagentor

Massangefertigtes Metall-Kipp-Tor. Metallunterkonstruktion mit 4-Kantstahlrohren. Sichtfront aussen mit Blechverkleidung (teils perforiert). Farbe innen und aussen: Messing (NCS S6020-Y10R). Elektrischer Antrieb inkl. Fernbedienung.

Sichtschutzelement in Aussenwand (Eingangsbereich)

Metallkonstruktion mit umlaufendem Rahmen aus Flachstahl. Füllung aus gekanteten Stahlblechen. Oberfläche Feuerferzinkt. Farbe: Messing (NCS S6020-Y10R).

SCHRANKEINBAUTEN

Garderoben Untergeschoss

Massangefertigter Schrank, Fronten und Sichtseiten weiss, mit hochwertigen Edelstahl-Griffen. Elemente mit Tablaren und/oder Kleiderstangen, Innenfarbe anthrazit. Garderobe raumhoch mit Blende.

Treppengeländer UG - OG

Massangefertigtes 40mm dickes MDF-Geländer. Im Untergeschoss als geschlossene Bauweise mit integrier-ter Türe. Erdgeschoss und Obergeschoss als konventionelles

Treppengeländer, ohne Handlauf. Sämtliche Sichtseiten gespritzt seidenmatt, weiss RAL 9010 (reinweiss).

Unterbaumöbel Nasszellen

Massangefertigte Unterbaute, Fronten und Sichtseiten weiss, Innenseiten anthrazit, mit hochwertigen Edel-stahl-Griffen. Waschbecken aufgesetzt.

Die Spiegelschränke werden eingemauert, und stehen nur 5cm vor, Inneneinteilung mit Glastablaren inkl. Zargensteckdose. Oben und unten mit LED-Leuchten, dimmbar.

AUSSENANLAGE

Briefkasten / Sonnerie

Briefkastenanlage mit Ablagefach. Standort vor Garageneinfahrt am Strassenrand. Produkt Stebler, Typ s99b. Mit dreiseitigem Standgehäuse auf Boden montiert. Farbe: Messing (brüniert) Unternehmerfarbe. Referenzfarbe: Messing (NCS S6020-Y10R).

Sonnerie- und Gegensprechanlage bei Wohnungseingangstüre. Produkt Loxone. Innensprechstelle mit Farb-bildschirm im Erdgeschoss.

Umgebung

Gestaltung gemäss Umgebungsplan des Architekten.

Vorplatz Garageneinfahrt

Zufahrt Garage mit sickerfähigen Verbundsteinen. Farbe: Materialfarbe grau.

Gärtnerarbeiten

Bepflanzung: Bestehend aus Magerwiesen und Rasen, Rabatten mit Bodendeckern, Gräsermischungen und hochstämmigen Bäumen.

OPTIONAL (nicht im Endausbau enthalten)

Wasserdampfcheminée

Für Ambiente sorgt ein in das Sideboard-Möbel integriertes Wasserdampfcheminée. Der spezielle Feueref-fekt dient zugleich als professioneller Luftbefeuchter.

Sideboard-Möbel Obergeschoss (Esszimmer)

Massangefertigtes Wohnmöbel als Sideboard mit Cheminée integriert, Fronten und Sichtseiten weiss, mit hochwertigen Edelstahl-Griffen. Innenfarbe anthrazit.

Sitzbank Untergeschoss

Massangefertigter Sitzbank. Höhe Sitzbank ca. 45cm, Länge ca. 1.8m. Farbe weiss.

Ankleide Elternschlafzimmer Erdgeschoss

Massangefertigter Schrank, Fronten und Sichtseiten weiss, mit hochwertigen Edelstahl-Griffen. Elemente mit Tablaren und/oder Kleiderstangen, Innenfarbe anthrazit. Garderobe raumhoch mit Blende.

Alarmanlage

Die Firma Introgarde AG als Partner für mehr Sicherheit, bietet eine unverbindliche Beratung.

Variante zu Parkettböden

Fertiger Unterlagsboden, sauber abgeglättet, imprägniert, nach Wahl mit Farbzuschlag.

Mehrpreis pro m2 CHF 120.- (exkl. MWST. / exkl. Farbzuschlag)

Treppenstufen gespachtelt (Sichtbetonlook)

Mehrpreis pro Stufe bei Treppe CHF 180.- (exkl. MWST. / exkl. Farbzuschlag)

I. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Dem vorliegenden Baubeschrieb liegt der aktuelle Planstand vom August 2021 zugrunde.

Grundsätzlich gelten die Materialien wie im Baubeschrieb enthalten oder gleichwertige Produkte.

Der im Baubeschrieb festgelegte Baustandard gilt als verbindlich:

- Es werden qualitativ einwandfreie Materialien verwendet.
- Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt.
- Auf einfache, wirtschaftliche und unterhaltsarme Ausführung wird geachtet.
- Gebäudetechnische Installationen und Anlagen werden hinsichtlich Energieverbrauch, Wirtschaftlichkeit und Unterhalt den heutigen Anforderungen entsprechend erstellt.
- Die Auflagen aus Bewilligungen von Behörden und Amtsstellen werden eingehalten.
- Die Dimensionierung und Abmessung von Wänden, Decken, Stützen und anderen Konstruktionen ent-spricht in thermischer, akustischer, statischer und konstruktiver Hinsicht den einschlägigen SIA-Normen.
- Änderungen aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten.
- Unter Einhaltung der bauphysikalischen Werte, der umschriebenen Qualität sowie des
- Ausbaustandards bleiben Änderungen vorbehalten.

Normen und Qualitätsvorschriften:

- Die allgemeinen Normen, Richtlinien und Qualitätsvorschriften nach SIA werden eingehalten.
- Die kantonalen und örtlichen Bauvorschriften werden eingehalten.
- Die Gebäude werden nach den Vorschriften und Normen für Eigentumswohnungsbau erstellt.

Gesetze und behördliche Vorschriften:

- Die Anforderungen der Baugesetze (Gemeinde und Kanton) werden eingehalten.

Umwelt, Bauökologie und Bewilligungen:

- Die Anforderungen der gesetzlichen Umweltvorschriften werden eingehalten.
- Es sind alle Kosten für Bewilligungen und Gebühren gemäss Projekt enthalten.

Garantie:

- Es gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, bzw. der SIA Normen.

Die Garantiefristen betragen:

- Bei Apparaten gelten die speziellen Garantieverpflichtungen der Lieferanten. In der Regel 2 Jahre.
- 2 Jahre für offene Mängel. Die 2-jährige Garantie wird durch den Architekten sowie durch die Handwerker geleistet. Vor Ablauf der 2-jährigen Garantiefrist wird ein gemeinsames Protokoll aufgenommen.
- Die 2-jährige Garantiefrist beginnt und ist für alle Arbeitsgattungen auf ein Datum gesetzt.
- Die Behebung der offenen Mängel wird durch den Architekten/Bauleitung organisiert und überwacht.
- 5 Jahre für verdeckte Mängel. Auftretende Mängel müssen sofort beim fehlbaren Unternehmer schriftlich gemeldet werden.
- Die Garantiescheine verbleiben treuhänderisch beim Architekten/Bauleitung.

Versicherungen:

- Die Gebäude sind bis zum Antritt von Nutzen und Schaden zu Lasten der Bauherrschaft versichert.

Gestaltung und Materialwahl:

- Die architektonische und farbliche Gestaltung der allgemeinen Räume, Fassaden und Umgebung ist aus-schliesslich Sache des Architekten.
- Dieser Baubeschrieb legt den Roh- und Ausbaustandard fest. Änderungen, welche sich im Interesse der Projektweiterentwicklung ergeben, bei annähernd gleicher Qualität und Nutzung, bleiben vorbehalten.
- Für die Materialwahl liegen Muster vor und die Detailpreise in CHF werden vorgegeben.
- Wo die Fabrikate nicht definiert sind, werden bewährte Produkte verwendet.

Massverschiebungen, Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Massgebend für die Ausführung und Konstruktion sind die definitiven Ausführungspläne. Der Architekt kann kleinere Abweichungen und Änderun-gen im Baubeschrieb vornehmen. Die in dieser Dokumentation dargestellten räumlichen Visualisierungen dienen zur Illustration des Projektes ab Plan. Sie können von der realen Ausführung abweichen und sind deshalb kein Vertragsbestandteil.

II. SPEZIELLE BEDINGUNGEN

Ergänzend zur SIA Norm 118 gelten folgende Zustände nicht als Mangel oder Abweichung des Werkes und werden im Rahmen der geltenden Praxis als Garantieleistung ausdrücklich wegbedungen:

- Ablösen von Kittfugen und Sockeln im Bereich Boden- Wandanschluss bei schwimmenden Unterlagsböden. Ausführungsempfehlung erst nach 2 Jahren.
- Rissen bei Anschlüssen von Verputz an Holzwerk, insbesondere an Fensterrahmen innen und aussen.
- Haarrisse bis 1mm.
- Haarrisse im Beton, insbesondere in Einstellhallen und Nebenräumen, bei welchen geringe Mengen an Feuchtigkeit eindringen können.
- Kratzer an Fensterscheiben die aus einer direkten Sichtdistanz im Abstand von ca. 3 m zur Scheibe unter normalen diffusen äusseren Beleuchtungsbedingungen nicht mehr erkennbar sind (SIGAB).
- Das Anwachsen und Gedeihen von Pflanzen und Grünflächen ohne die nötigen Unterhaltsarbeiten und die nötigen Bewässerungen.
- Generell entstehende Schäden durch falschen oder mangelhaften Unterhalt oder Gebrauch, insbe-sondere bei der Belüftung und bei der Reinigung.
- Auf allen Maschinen, Geräten und Apparaten gelten die Garantiefrieten und Bedingungen des Herstellers.
- Die in der SIA Norm 385/3 Ausgabe 1991 erwähnten Warmwasserausstosszeiten sind eine Empfehlung innerhalb der Norm und daher nicht verbindlich.
- Auf vom Auftraggeber bzw. Käufer in eigener Regie bestellte und gelieferte Geräte und Bauteile (auch wenn diese durch den am Bau beauftragen Unternehmer montiert oder verarbeitet wurden)
- Das Beheben von kleineren Material-, Struktur und Farbdifferenzen sowie kleiner Unebenheiten aus Handwerksarbeit.
- Alle Farben verändern sich im Laufe der Zeit durch Lichteinwirkung. Solche Farbveränderungen be-treffen alle Materialien. Farbveränderungen stellen keinen Mangel gemäss SIA dar.

Hinweise Baufeuchtigkeit:

Neubauten werden vor allem mit mineralischen Baustoffen erstellt. Mineralische Baustoffe werden mit Was-ser verarbeitet. (Beton, Mörtel, Gipsarbeiten, Unterlagsböden). Ein Teil des Wassers entweicht während der Bauphase. Die Restfeuchtigkeit entweicht währen der ersten 2 bis 5 Jahre. Diese Restfeuchtigkeit wird an die Raumluft abgegeben. Die Baufeuchtigkeit muss durch regelmässiges Lüften abge-führt werden. Die Raumluft muss auch hinter Möbeln zirkulieren können.

In Kellerräumen dürfen keine Materialien gelagert werden, die durch den Einfluss von Feuchtigkeit in ihrem Gebrauch Schaden nehmen können (z.B. Papier, Textilien, Lederwaren, Fotoalben etc.) Falls dies doch der Fall sein sollte, übernimmt die Bauherrschaft oder der Projektverfasser keine Haftung.

Hinweise Bodenbeläge:

Schwimmende Unterlagsböden schwinden beim Erhärten und Austrocknen. Bei keramischen Boden- und Wandbelägen sowie bei Natursteinbodenbelägen ist es daher zweckmässig, die Anschluss-Kittfugen zwischen Boden und Wand erst nach 1 - 2 Jahren zu erstellen. Aus optischen und hygienischen Gründen werden bei unserem Objekt die Kittfugen jedoch vor der Übergabe erstellt. Ein Abreissen der Kittfugen aufgrund des Schwindens des Unterlagsbodens stellt daher für den ausführenden Handwerker kein Mangel nach SIA dar. Eine andere Regelung welche durch den Käufer gewünscht wird, muss bis zu dem Termin der Küchenmontage der Bauherrschaft schriftlich mitgeteilt werden.

IHR ORIGINELLER WOHNGENUSS...

DOUBLE
Diamond



Beratung und Verkauf
SEEBERG SERVICES AG
Paradiesgässli 2, 6004 Luzern
T +41 62 834 50 68 / info@sbrg.ch

WWW.SBRG.CH



Bauherr
HIRSCHI SCHMID ARCHITEKTEN AG
www.hsarch.ch

WWW.DOUBLEDIAMOND-ROMBACH.CH

sense concept
the visual company