

Seegarten



Wohnen auf der Sonnenseite
am Thunersee

Exklusive Eigentumswohnungen
Alpenstrasse 1, Hünibach

An der Alpenstrasse 1 in Hünibach entsteht
Lebensraum für gehobene Ansprüche





Wie eine Plattform, die den Ausblick auf die beeindruckende Landschaft ermöglicht.



Leicht verspielt und dezent befenstert: Fassade auf der Zugangsseite der vornehmen und exklusiven Wohnlage.



Eigentumswohnungen im Seegarten – einzigartig, direkt am Wasser

Die exklusive Lage mit sonniger Ausrichtung, fabelhafter Bergsicht und Seeanstoss ist einmalig und unverbaubar. Stets im Blickfeld: die Symmetrie des Niesen und die Prägnanz des Stockhorn über dem glitzernden, tiefblauen Thunersee. Diese Fixpunkte sorgen für Ruhe und Beständigkeit. Im Seegarten werden sich Sonnenfreunde, See- und Bergbegeisterte und andere Genussmenschen einfach zu Hause fühlen – ländlich und doch stadtnah. In drei Gehminuten sind im Dorf erreichbar: Migros, Coop, Denner, Bäckerei / Tearoom, Gartenbau-schule, Drogerie, Bank, Hotel / Restaurant und ÖV-Anschluss.

Der Thunersee bietet zu jeder Jahreszeit einen fantastischen Anblick. Faszinierend, wie sich in ihm der Wind, das Licht, das Wetter und der Himmel ausdrücken. Der See ist im Sommer sehr belebt, und die Kursschiffe fahren am Seegarten vorbei zur 150 Meter nahen Schifflände Hünibach. Die Wasserqualität ist ausgezeichnet und lädt zum Baden ein – im Sommer immer und im Winter mit etwas Gewöhnung vielleicht auch. Im Seegarten geniessen Sie an 365 Tagen im Jahr das Leben am Wasser – auf der Sonnenseite des Thunersees.





Kindergarten

Hotel/Restaurant

Coop

Drogerie

Bäckerei / Tearoom

Bank

Busstation
Hünibach, Chartreuse

Denner

Migros

Kindertagesstätte

Oberstufenschule

Altersheim

Schiffländte

Seegarten

Busstation
Hünibach, Stationsstrasse

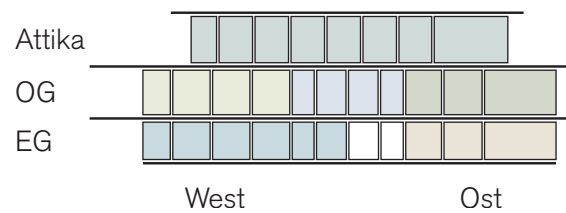




Das Wohnungsangebot im Überblick

Aus erstklassiger Architektur gehen fünf Wohneinheiten und ein Studio hervor – mit grosszügigem, eigenem Aussenbereich. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über erweiterte Aussenflächen (Sondernutzung). Das Grundstück von fast 2500 Quadratmetern erlaubt zudem eine grossflächige Gartenanlage mit Liegewiese und Sitzplätzen.

Attika	5,5-Zimmer-Wohnung	204,7 m ²
OG West	4,5-Zimmer-Wohnung	140,3 m ²
OG Ost	4,5-Zimmer-Wohnung	139,6 m ²
Studio	1,5-Zimmer-Wohnung	31,4 m ²
EG West	5,5-Zimmer-Wohnung	207,4 m ²
EG Ost	4,5-Zimmer-Wohnung	140,0 m ²





Velo-abstell-platz

Parkplatz IV Besucher

Parkplatz Besucher

Entsorgung

Autolift

Eingang

Atrium

EG West

EG Ost

Lift

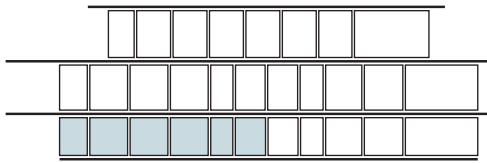
Sondernutzung
241,6 m²

Sondernutzung
214,4 m²

Private Wiese

Uferweg (in Planung)

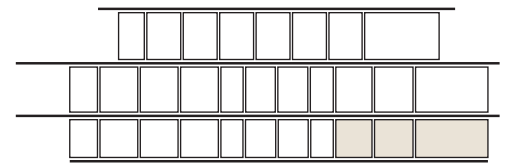
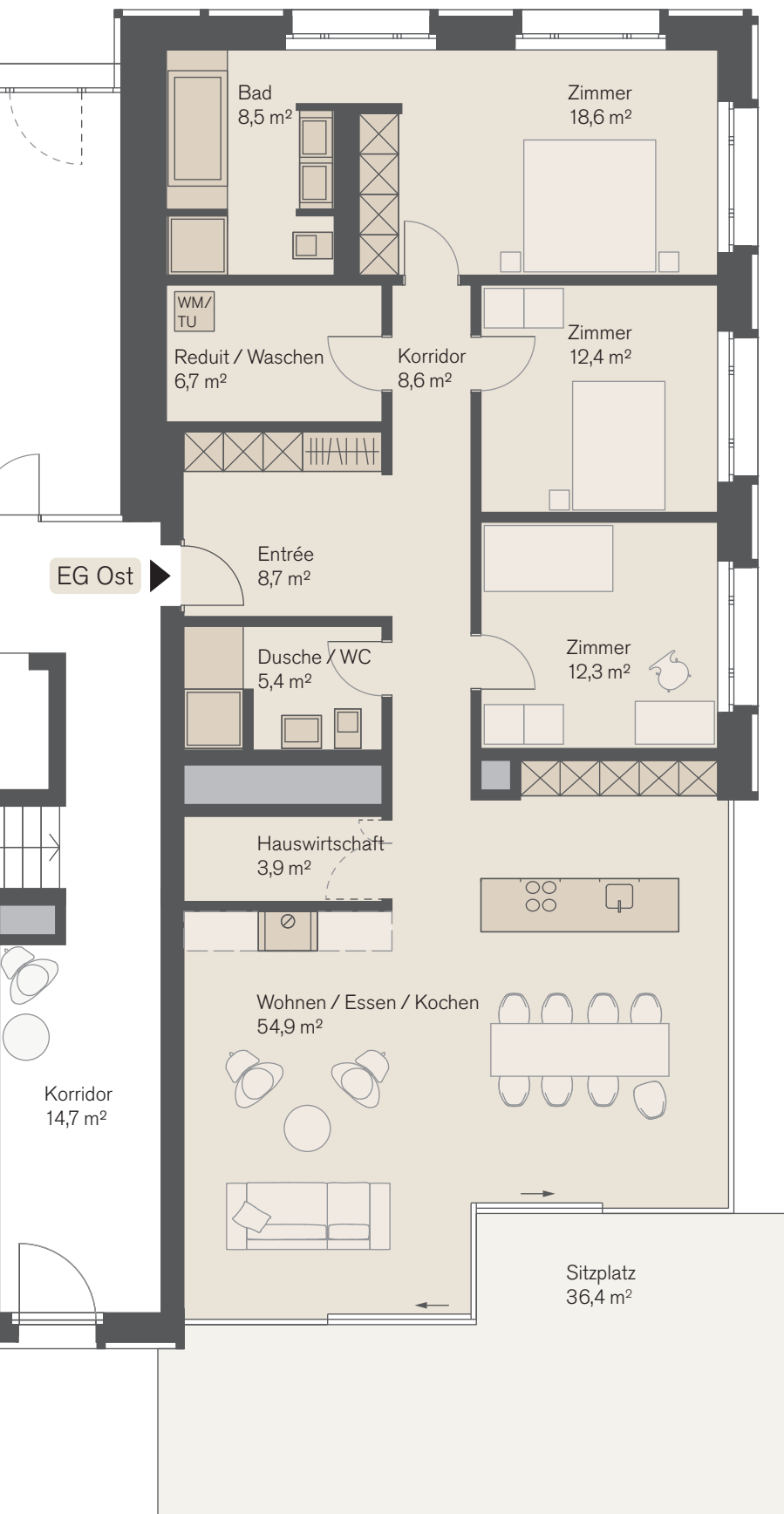
Thunersee



EG West 5,5-Zimmer-Wohnung

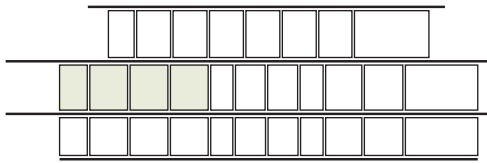
Nettowohnfläche	207,4 m ²
Sitzplatz	33,9 m ²
Keller	23,1 m ²





EG Ost 4,5-Zimmer-Wohnung

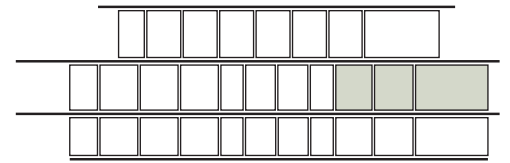
Nettowohnfläche	140,0 m ²
Sitzplatz	36,4 m ²
Keller	22,6 m ²



OG West 4,5-Zimmer-Wohnung

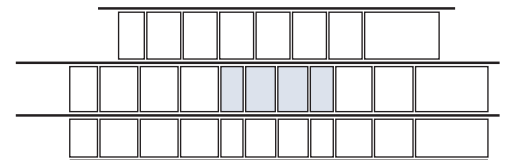
Nettowohnfläche	140,3 m ²
Balkon	28,7 m ²
Keller	22,8 m ²





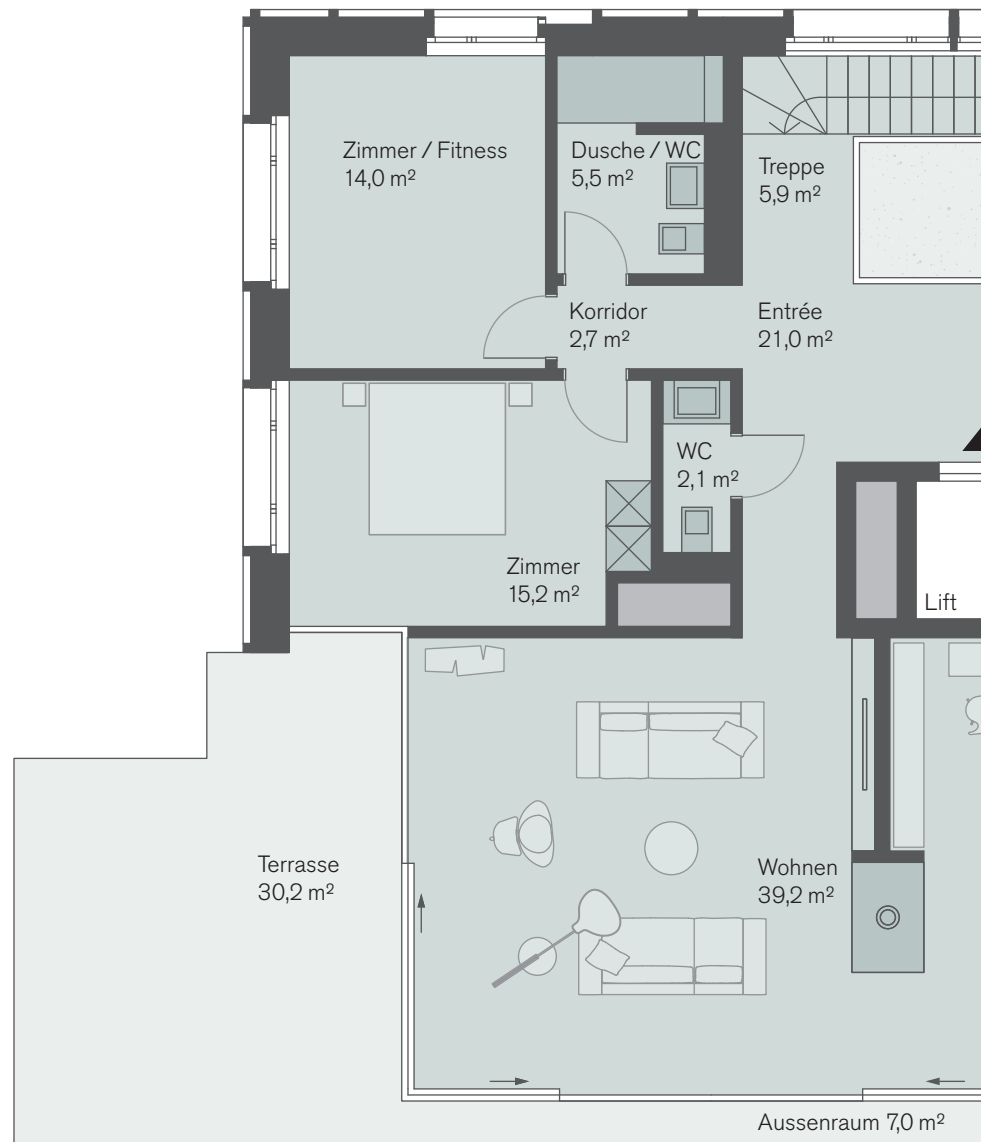
OG Ost 4,5-Zimmer-Wohnung

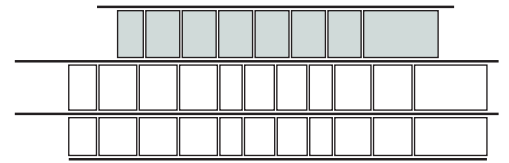
Nettowohnfläche	139,6 m ²
Balkon	30,3 m ²
Keller	22,8 m ²



Studio 1,5-Zimmer-Wohnung

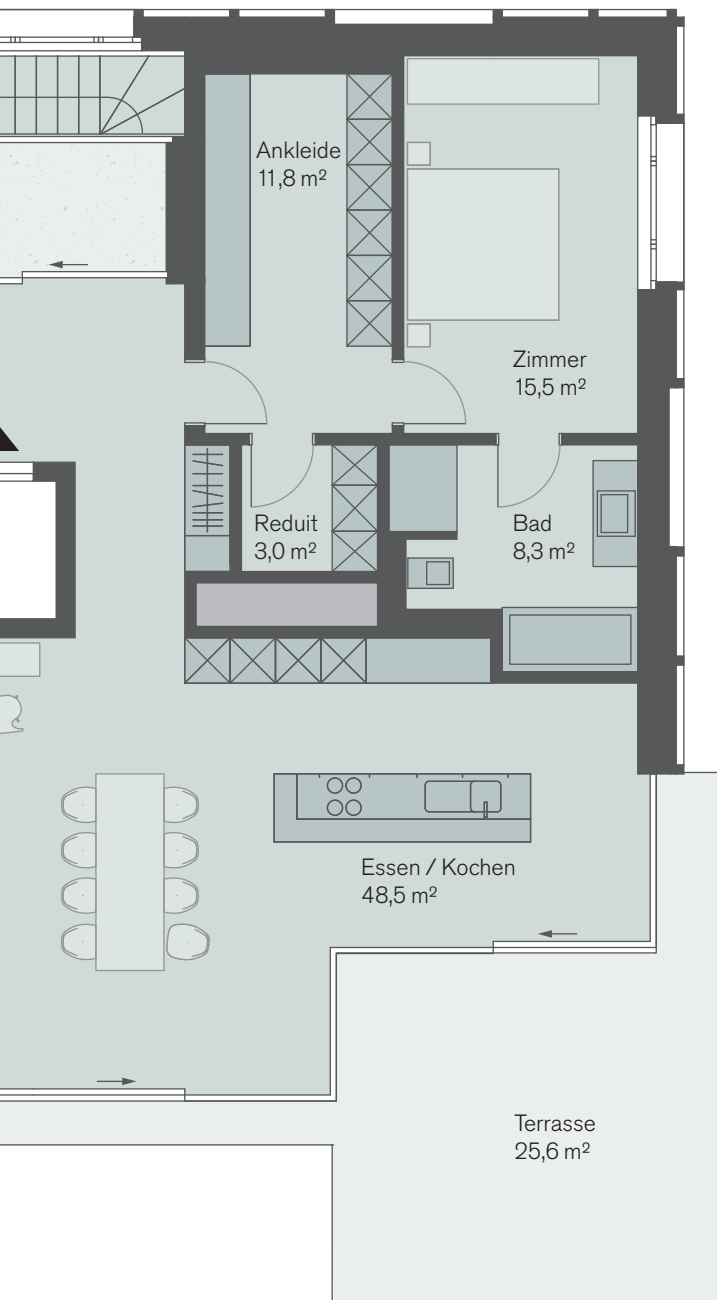
Nettowohnfläche	31,4 m ²
Abstellraum	5,2 m ²





Attika 5,5-Zimmer-Wohnung

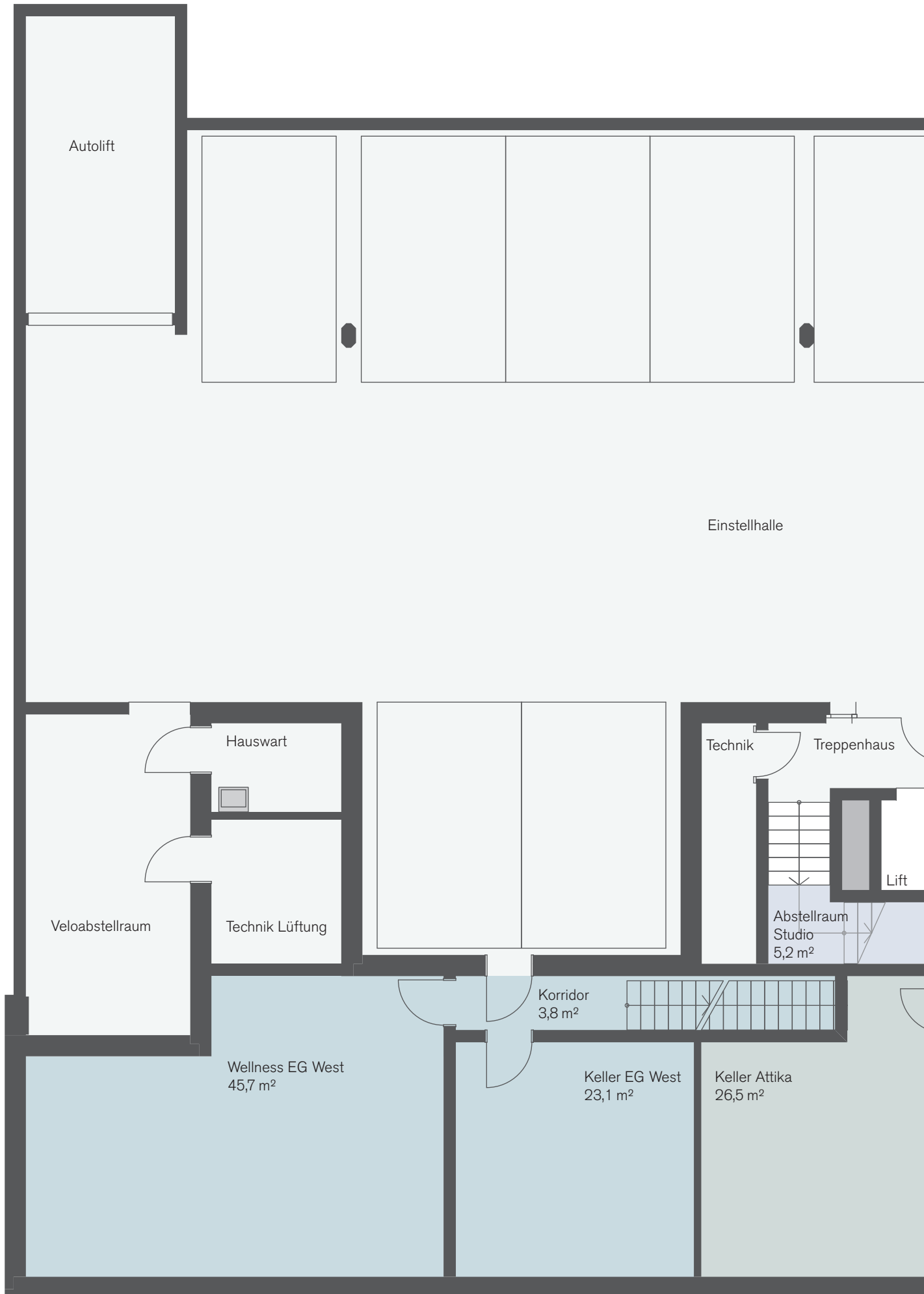
Nettowohnfläche	204,7 m ²
Terrasse	62,8 m ²
Keller	26,5 m ²

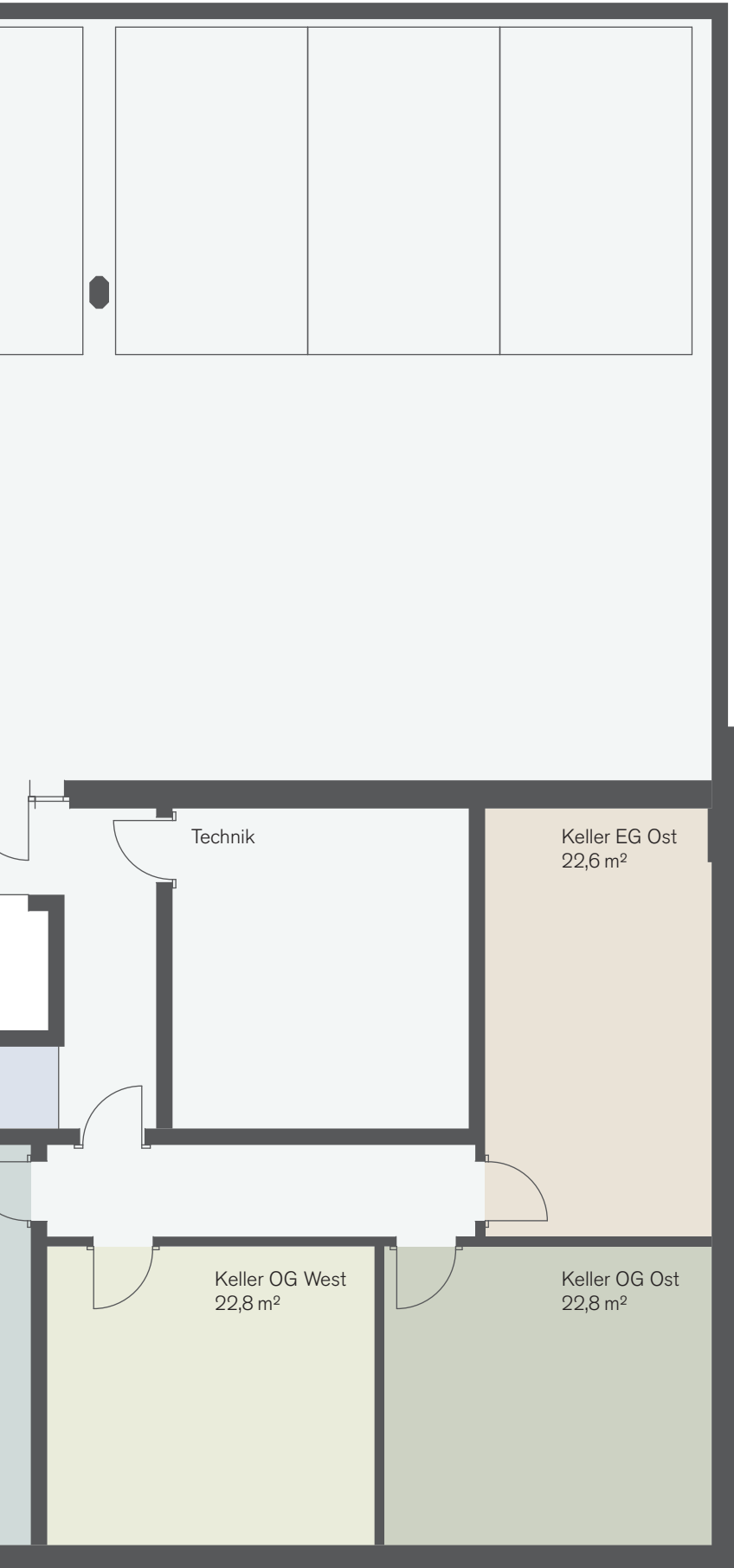




Grosse Fensterflächen sorgen im Gebäudeinnern für die Wechselwirkung mit den Stimmungsbildern von See und Bergen.







Keller und Einstellhalle

Wie innen, so aussen

Lage

Der Wasserspiegel des Thunersees schafft eine Bühne für die überwältigende Kulisse der Berner Oberländer Alpenkette. Die alpine Skyline wird als Schmuckstück in monumentalem Massstab ausgestellt.

Die «Horizontale» erhält damit eine wertvolle Bedeutung in der Wahrnehmung des Ausblickes vom Seegarten im Ortsteil Hünibach. Bereits Ferdinand Hodler hat durch seine Bilder intensiv über dieses Motiv nachgedacht und es mehrfach in Szene gesetzt.

Architektur

Die visuelle Beziehung zu diesem Szenario strukturiert den Vorschlag räumlich. Die Charakteristik der «Horizontalen» und des waagrecht geprägten Blickfeldes wird in den Räumen sämtlicher Wohnungen und in der Konstruktion des Gebäudes zum Ausdruck gebracht. Die Raumerfahrung der Bewohnenden setzt sich draussen in der Landschaft fort. See- und Alpenpanorama sowie Licht- und Farbenspiel der Tages- und Jahreszeiten bilden die wandelnden Kulissen des Wohnens. Die Gedanken der Horizontalität übertragen sich auf die Gestaltung des Hauses. Fassetten der Farbenpalette erscheinen im Farbkonzept diskret eingesetzt. Das Gebäudeinnere tritt seeseitig über grosse Fensterflächen in Wechselwirkung mit den Stimmungsbildern von See und Bergen. Zugangsseitig präsentiert sich eine leicht verspielte und dezent befensterte Fassade als Adresse der vornehmen und exklusiven Wohnlage.

Setzung

Die Integration des Gebäudes in die Umgebung entspricht der Symbolik einer Plattform, die den Ausblick auf eine beeindruckende Landschaft ermöglicht. Die vorherrschende städtebauliche Eigenschaft der Positionierung orientiert sich analog der Nachbarschaft an der Alpenstrasse und der Seepromenade. Das Volumen ist mit präzisen Abständen auf dem Grundstück gesetzt. Südwestseitig bleibt ein grosszügiger Raum und Garten zum Seeufer. Zu den Nachbarn hin sind die Abstände entsprechend den Wohnungsausrichtungen abgestimmt. Die Erschliessung des Gebäudes, der Einstellhalle und der Besucherparkplätze erfolgt über die Alpenstrasse. Der Zugang und die Adressbildung sind mit distanzierter Geste und privater Aussage gut auffindbar.



Baubeschrieb

Rohbau

Untergeschoss / Einstellhalle / Autolift:
Bodenplatte und Umfassungswände in wasserdichter Massivbauweise mit Verbundabdichtung gemäss Bauingenieur. Einstellhallenboden in Homogenbeton abgeglättet. Tragkonstruktion in Einstellhalle in massiver Bauweise und Element-Betonverbundstützen. Trennwände Kellerräume Kalksandstein.

Erdgeschoss / 1. Obergeschoss / Attikageschoss:
Massivbauweise in Backstein und Stahlbetonkonstruktion. Stützen entlang Fensterfronten als Elemente in Betonverbundausführung. Untersichten und Stirnen der Balkon- und Vordachdecken schalungsglatt und gestrichen.
Treppenhauskern Unter- bis Attikageschoss in erdbebensicherer Stahlbetonausführung.

Einstellhalle

Unterirdische Einstellhalle über Autolift erschlossen.
Total zehn grosszügig bemessene Autoabstellplätze.

Elemente in Beton

Sämtliche Treppen im Gebäude als Betonfertigelemente mit Schalldämmlager.

Flachdach / Terrassen / Balkone

Flachdachaufbau über Attikageschoss mit Kiesschüttung und Photovoltaikanlage. Absturzsicherungssystem zum Unterhalt der Dachfläche. Attikaterrasse wärmegeklämmt mit Plattenbelag. Nicht begehbarer Bereich im Attikageschoss wärmegeklämmt und extensiv begrünt.
Balkone im 1. Obergeschoss mit Plattenbelag.
Sitzplatz im Erdgeschoss mit Plattenbelag.

Fassaden

Kombination aus Stahlbeton und Backsteinmauerwerk mit aussen liegender Wärmedämmung und vorgehängter Natursteinverkleidung.

Fenster / Aussentüren

Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung.
Wohn- und Essbereich: rahmenreduzierte Schiebefronten in Metallkonstruktion.
Brüstungsfenster: Holz / Metall-Konstruktion.
Aussentüren Unter- und Erdgeschoss in Aluminium-(Glas-)Konstruktion.
Türen zu Einstellhalle Untergeschoss in Aluminium-Konstruktion.
Sämtliche U-Werte nach Anforderungen gemäss Energienachweis.

Storen / Sonnenschutz

Senkrechtmarkisen: Wohn- und Essbereich mit Seilführung und halbtransparentem Markisenstoff.
Brüstungsfenster mit Führungsschiene und blickdichtem Markisenstoff.
Sämtliche Senkrechtmarkisen motorbetrieben.
Kassettenmarkisen: mit Acryl-Tuch, ohne Volant, motorbetrieben.

Installationen / Innenausbau

Elektro

Hauptsicherung, Hauptverteilung und Zähler im Technikraum (UG).
Pro Wohnung je eine Unterverteilung Elektro und Multimedia.
Wohnungen mit Unterputz-Installationen gemäss Detailplan des Elektrikers.
Sonnerie-Anlage bei Hauseingangstüre mit Kamera- und Gegensprechanlage zu den Wohnungen.

Heizung / Warmwasser

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Grundwasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
Elektrischer Raumthermostat in allen Zimmern. Wärmezähler für Heizung und Warmwasser pro Wohneinheit im Technikraum.

Lüftung

Komfortlüftungsanlagen in allen Wohnungen. Die Luftaufbereitung erfolgt pro Wohnung im Technikraum (UG). Die Keller und die Einstellhalle werden über ein Gerät kollektiv mechanisch belüftet.

Sanitäre Installationen

Sanitärapparate, Armaturen und Garnituren gemäss Auswahl der Eigentümerschaft. Die Standardvorauswahl dient als Budgetbetrag.
Pro Wohnung je eine Waschmaschine und ein Tumbler.

Küche

Küche frei planbar. Plangrundlage gemäss Vorschlag Architekt.
Geräte frei wählbar.

Gipserarbeiten

Nichttragende Ständer-Innenwände doppelt beplankt.
Decken mit Gipsglattstrich. Wände mit Abrieb 0,5 mm.

Bodenbeläge innen

Keramikplatten oder Parkett.
Treppen: Auftritt und Steigung mit Platten belegt.

Bodenbeläge aussen

Keramikplatten auf Stelzlager.

Wandbeläge in Nasszellen

Keramische Wandplatten im Spritzwasserbereich raumhoch,
Wände hinter Apparate bis ca. 1,20m ab Fussboden.
Übrige Wandflächen mit Abrieb.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingang: Blockrahmentür, stumpfeinschlagend
mit Dichtung und Planet. Nach Brandschutznorm EI30.
Zimmertüren: Blockfuttertüren mit Dichtung.
Kellertüren: Rahmentüre mit Gummidichtung, wo erforderlich
nach Brandschutznorm EI30.
Technikraumtüre: Rahmentüre nach Brandschutznorm EI30.
Garderobe: pro Wohnung eine Garderobenanlage
gemäss separatem Plan.

Vorhangschienen

Bei den Fensterfronten im Wohn- und Essbereich
zwei Bahnen Vorhangschienen im Deckenputz eingelassen.

Metallbuarbeiten

Ganzglasgeländer auf Balkonen und Attikaterrasse
mit Klemmhalterung in Metalprofilen.
Farbe gemäss Konzept Architekt.

Lift

Personenlift von Untergeschoss/Einstellhalle bis ins Attikageschoss.
Zugänge gleichseitig ins Treppenhaus.
Ausstattung und Materialien Lift gemäss Angaben Architekt.
Rollstuhlgängig.

Cheminée

Kaminanlage im EG und im 1.OG vorhanden.
Cheminée als Käuferoption möglich.

Architekturhonorar für Änderungen und Mehrkosten

Individuelle Ausbauwünsche werden als Option bei frühzeitiger
Planung vor Baubeginn nach Möglichkeit erfüllt. Über vom Käufer
verursachte Änderungen ist schriftlich eine Vereinbarung
abzuschliessen.

Mehr- und Minderkosten gehen zulasten/zugunsten
der Käuferschaft. Ein Verzicht auf bestimmte Leistungen und
das Erbringen derselben durch Dritte ist ausgeschlossen.
Für Zusatzarbeiten wird der Mehraufwand für Planung
und Bauleitung im Aufwand verrechnet. Änderungen infolge
technischer Notwendigkeit, behördlicher Anforderungen
oder wegen Modelländerungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.
Ferner bleiben bauseitige, geringfügige und gleichwertige
Änderungen bezüglich Qualität vorbehalten. Kleinere Grössen-
abweichungen gegenüber den Flächenangaben in
der vorliegenden Verkaufsdokumentation müssen vom Käufer
toleriert werden.

Allgemeine Hinweise zur Dokumentation**Verbindlichkeit**

Änderungen bezüglich Massen sowie Anpassungen in der Ausfüh-
rung und im Material in mindestens gleichwertiger Qualität bleiben
ausdrücklich vorbehalten.

Nebenkosten

Im Verkauf inbegriffen:

- Baubewilligungsgebühren und Anschlussgebühren sämtlicher
Medien
- Plankopien, Versicherungen und dergleichen

Garantie

Die ordentlichen Garantiefristen betragen zwei Jahre
ab Fertigstellungsdatum der einzelnen Arbeiten.
Für verdeckte Mängel gilt eine Garantiezeit von fünf Jahren.
Für Apparate gelten die Garantiefristen der Lieferanten.

Budgetpreise für Küchen, Boden- und Wandbeläge werden
in einem separaten Dokument bekannt gegeben.



Wegleitung zum Kauf

Reservation

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung zahlt der Käufer eine Anzahlung von CHF 100 000.–, welche bei Abschluss dem Kauf- und Werkpreis angerechnet wird. Gleichzeitig ist eine Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Finanzinstitutes beizulegen. Wird die Reservation durch den Käufer annulliert, verbleibt für entstandene Umtriebe ein Reuegeld von pauschal CHF 50 000.– für den Verkäufer.

Kaufvertrag

Nach Baubeginn – Anfang 2023 – wird der Kauf- und Werkvertrag im Notariat Bangerter in Thun beurkundet. Die Kosten für die Beurkundung (Notar und Grundbuchamt) betragen maximal 0,5 Prozent des Kaufpreises. Die Handänderungssteuer von 1,8 Prozent ist ebenfalls durch den Käufer zu bezahlen. Diese Steuer entfällt auf den ersten CHF 800 000.– des Kaufpreises, sofern die Wohnung durch den Käufer während mindestens zwei Jahren nach Fertigstellung ausschliesslich und ununterbrochen selbst bewohnt wird. Notwendige Schuldbriefe müssen durch den Käufer beziehungsweise den Notar ausgestellt werden. Nach der Beurkundung ist die erste Tranche von einem Drittel des Kaufpreises fällig. Nach Rohbauerstellung ist die zweite Tranche von einem weiteren Drittel des Kaufpreises zu begleichen und die Restzahlung wird bei Schlüsselübergabe zahlbar.

Ausbaustandard

In Zusammenarbeit mit dem Architekten haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönlichen und individuellen Ausbaumünsche einzubringen. Sie wählen in den Ausstellungen der gewählten Unternehmen die von Ihnen bevorzugten Materialien, Ausführungen und Geräte aus.

Einzugstermin

Das definitive Datum – voraussichtlich im Spätherbst 2024 – wird sechs Monate vor dem möglichen Einzugstermin schriftlich mitgeteilt.



Drohnenflug über
den Seegarten

Impressum

Architektur und Realisierung: Trachsel Zeltner AG, Thun
Bauherrschaft: Peter von Gunten, Hünibach
Gestaltung: Scarton Stingelin AG, Liebefeld Bern
Text: Peter von Gunten, Trachsel Zeltner AG, Purpur Edition
Fotografie: Markus Beyeler, Hinterkappelen
Visualisierungen: komita | arch | bilder, Wustermark
Druck: Ast & Fischer AG, Wabern

Die vorliegende Broschüre ist nicht projektverbindlich.
Abweichungen in Bezug auf Abbildungen und Beschriebenes
bleiben vorbehalten.

