

# WOHNGEFÜHL

Steinhausen

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Kirchmattstrasse 13 | 15 | 21 | 23

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für jedes dieser aussergewöhnlichen Projekte haben sich drei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleistungsgemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

Wir beraten hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Baubranche – wir freuen uns auf Sie.

### **trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG**

Verkauf von Eigentumswohnungen  
Kauf und Verkauf von Mehrfamilienhäusern und Bauland  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil  
Telefon 071 226 90 50, Fax 071 226 90 55

### **ibc Innova Baumanagement & Consulting AG**

Generalunternehmer für Neubauten, Sanierungen und Projektabwicklung  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil  
Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44

### **Lark Hill AG**

Grundstückbesitzer und Bauherrenberatung  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil

### **Inhaltsverzeichnis**

Beratung & Verkauf	2
Ortsgeschichte Steinhausen	3   4
So finden Sie die Liegenschaft	5
Situation und Umgebung	6
Grundriss Tiefgarage	7
Grundrisse Haus 13 + 15	8   9   10   11   12   13
Grundrisse Haus 21 + 23	14   15   16   17   18   19
Baubeschrieb	20   21
Wissenswertes zum Kauf	22   23



### **Klein aber fein**

Steinhausen ist mit 504 Hektaren flächenmässig die kleinste Gemeinde des Kantons Zug. Seit 200 Jahren ist Steinhausen eine selbständige Gemeinde. 1798 wurde sie als ehemalige Vogtei der Stadt Zug in die politische Freiheit entlassen. Noch vor 100 Jahren war Steinhausen auch bevölkerungsmässig die kleinste Zuger Gemeinde. Im kleinen Bauerndorf fanden sich um die Jahrhundertwende nur gerade 80 Wohnhäuser und 40 Scheunen. Dafür konnte man auf die stolze Zahl von rund 4000 Apfelbäumen verweisen.

Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts erlebte Steinhausen ein starkes Wachstum. So wurde 1904 die Anbindung an den Schienenverkehr und 1945 die Bedienung durch den Autobus sichergestellt. Aufgrund der sich anbahnenden Entwicklung erfolgte 1937 der Bau des ersten gemeindlichen Schulhauses. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte der Unterricht im Kaplanenhaus und im Bürgerasyl stattgefunden. Die steigenden Schülerzahlen verlangten nach mehr Schulraum. So entstanden folgende Schulhäuser: 1963 Sunnegrund II, 1965 Sunnegrund III, 1969 Sunnegrund IV, 1974 Feldheim I, 1977 Feldheim II, 1995 Feldheim III. In den letzten 20 Jahren entstanden die Umfahrungsstrasse, die Autobahn, der Werkhof, die Dreifachturnhalle und viele schöne Wohnobjekte.

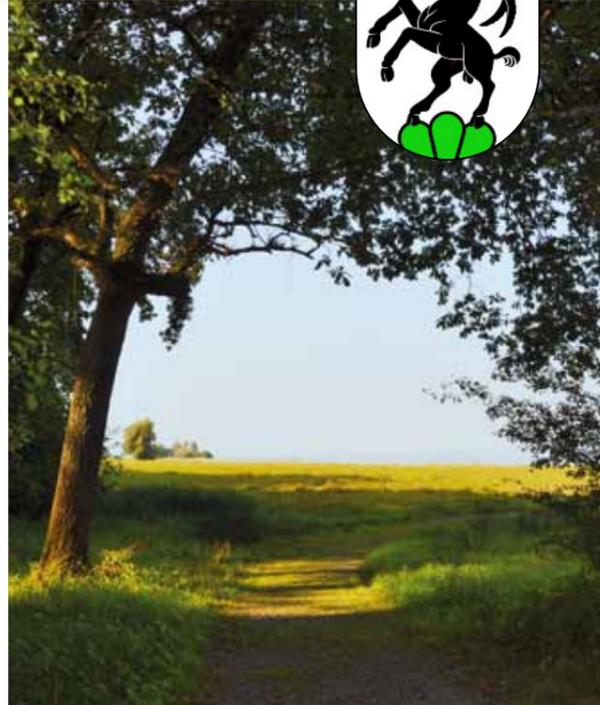
### **Sympathisch und dynamisch**

Heute ist Steinhausen eine kleine, moderne Gemeinde, die in die wunderschöne Landschaft des Kantons Zug eingebettet ist. Besonders sehenswert ist der verträumte Steinhauser Waldsee, der im Steinhauserwald liegt. Auch die Kirchen St. Matthias und Don Bosco lohnen einen Besuch. Steinhausen ist als Wohnort sehr beliebt, besonders bei jungen Familien. Die Quartiere sind ausgewogen. Die Bebauung ist nicht so dicht und das Zentrum mit den Einkaufsmöglichkeiten immer nah. Die Zentren Zug, Luzern und Zürich sind ebenso schnell zu erreichen wie unzählige Naturschauplätze.

In Steinhausen haben sich Unternehmen der Übermittlungstechnik, der Gebäudetechnik, der Nahrungsmittelproduktion, des Maschinenbaus, des Transportgewerbes, des Rohstoffhandels usw. angesiedelt. Stark vertreten sind auch kleinere und mittlere Unternehmungen (KMU). Ein Gründerzentrum im Gewerbegebiet von Steinhausen ist Startpunkt für initiative Leute, die sich selbständig machen wollen.

Die Bevölkerungszahl hat sich von 1940 bis 2000 mehr als verzehnfacht. Momentan ist Steinhausen bevölkerungsmässig die grösste zugerische Gemeinde nach den drei Stadtgemeinden Zug, Baar und Cham, und beherbergt knapp 9000 Personen oder 8 Prozent der kantonalen Bevölkerung.

## Steinhausen – eine lebendige Gemeinde



### Lage

Steinhausen grenzt südlich an Zug, östlich an Baar, westlich an Cham und nördlich an den Kanton Zürich (Gemeinden Knonau und Kappel)

Tiefster Punkt: 417 m.ü.M. im südlichen, etwa 500 Meter vom Zugersee entfernten Zipfel

Höchster Punkt: 529 m.ü.M. bei Dreimarchen im nördlichsten Teil

### Verkehr

Direkter Autobahnanschluss

Bahnstation der Zürcher Regionallinie S9

### Bevölkerung (Einwohner)

Total	9'125
Männlich	4'625 (50,70 %)
Weiblich	4'500 (49,30 %)
Schweizer	7'186 (78,75 %)
Ausländer	1'939 (21,25 %)

### Fläche

Total	504 ha, davon
Landwirtschaft	50,4 %
Wald	14,3 %
Verkehr	8,3 %
Siedlung	24,8 %
Gewässer	0,8 %
Naturschutzgebiete	0,7 %

### Weitere Kennzahlen (2008)

Steuerfuss 2008 (ohne Kirchen)	65 %
Steuerfuss 2009 (ohne Kirchen)	62 %
Steuerertrag natürliche Personen	CHF 14.3 Mio.
Steuerertrag juristische Personen	CHF 8.0 Mio.
Steuerertrag Übrige	CHF 3.7 Mio.
Schulklassen Kindergarten	9
Schulklassen Primarstufe	32
Schulklassen Sekundarstufe	15

## So finden Sie die Liegenschaft



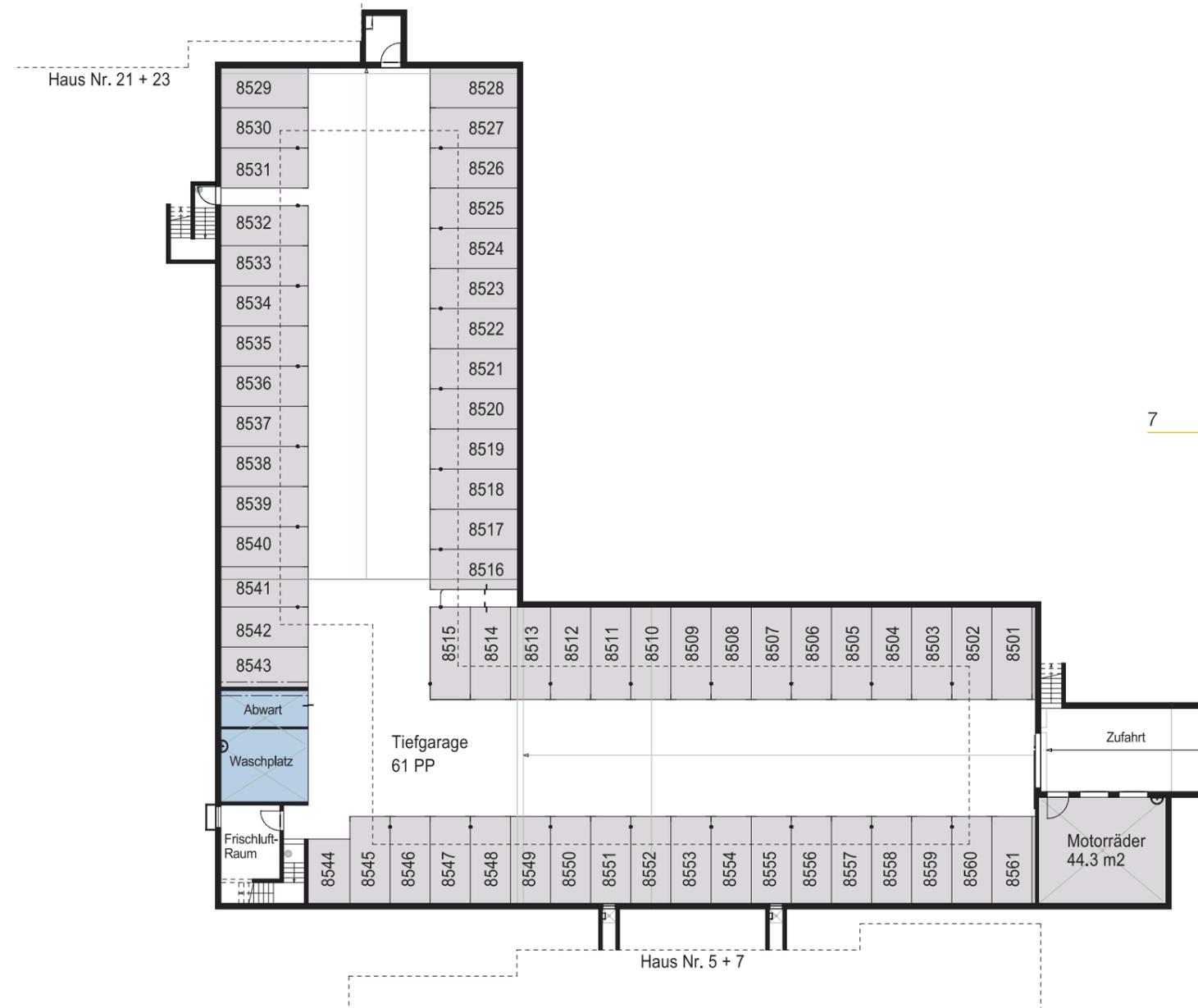
# AUSSEN

Situation / Umgebung



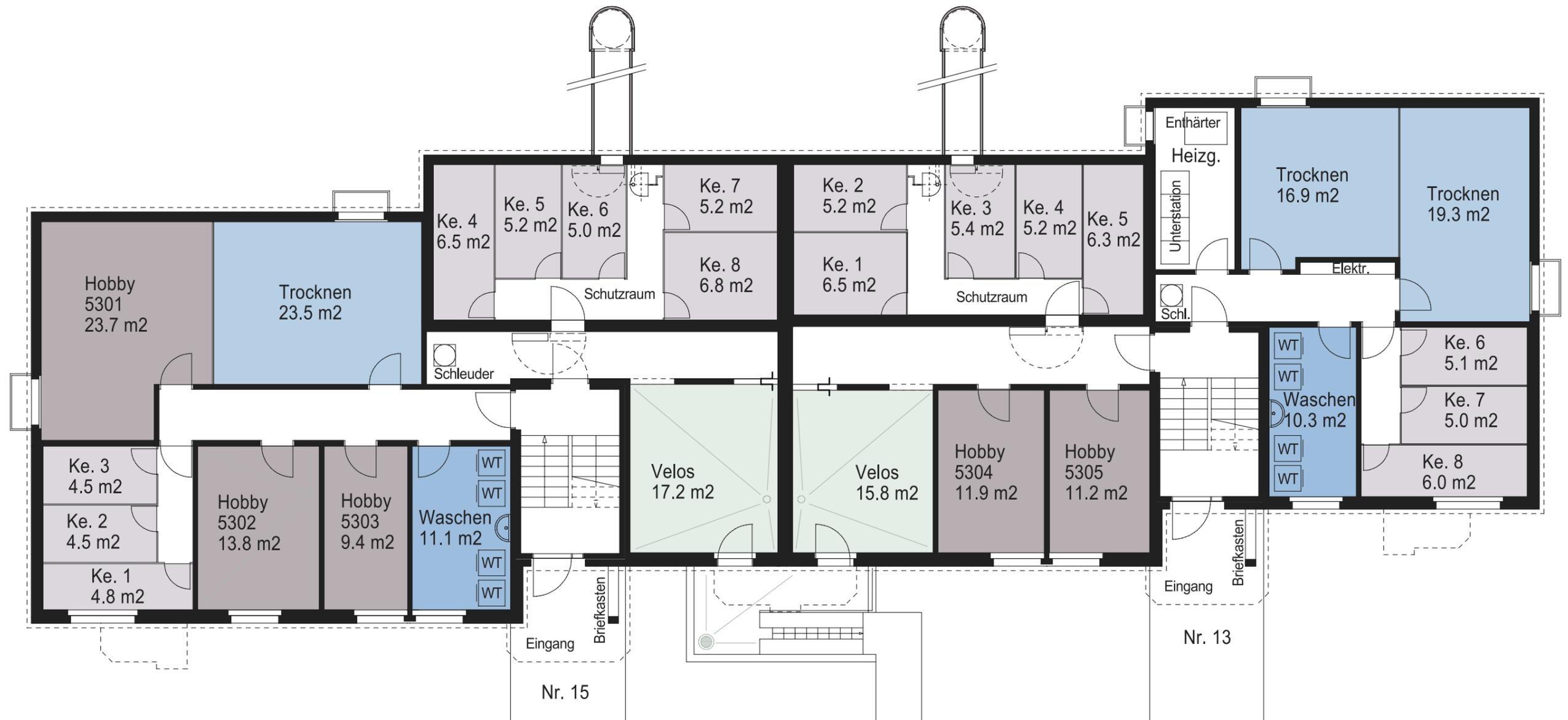
# TIEFGARAGE

Untergeschoss



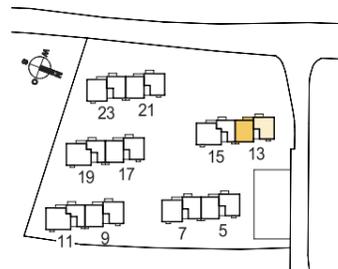
# HAUS 13 + 15

## Untergeschoss



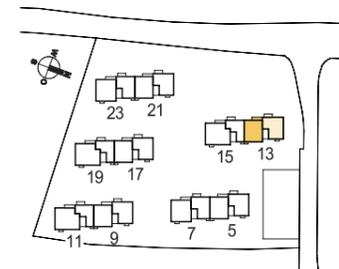
# HAUS 13

## Erdgeschoss



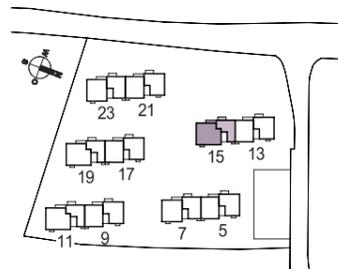
# HAUS 13

## 1. – 3. Obergeschoss



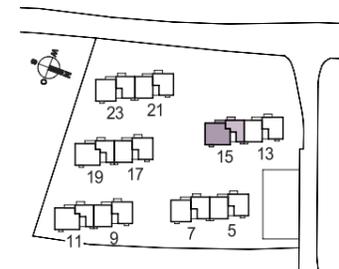
# HAUS 15

## Erdgeschoss



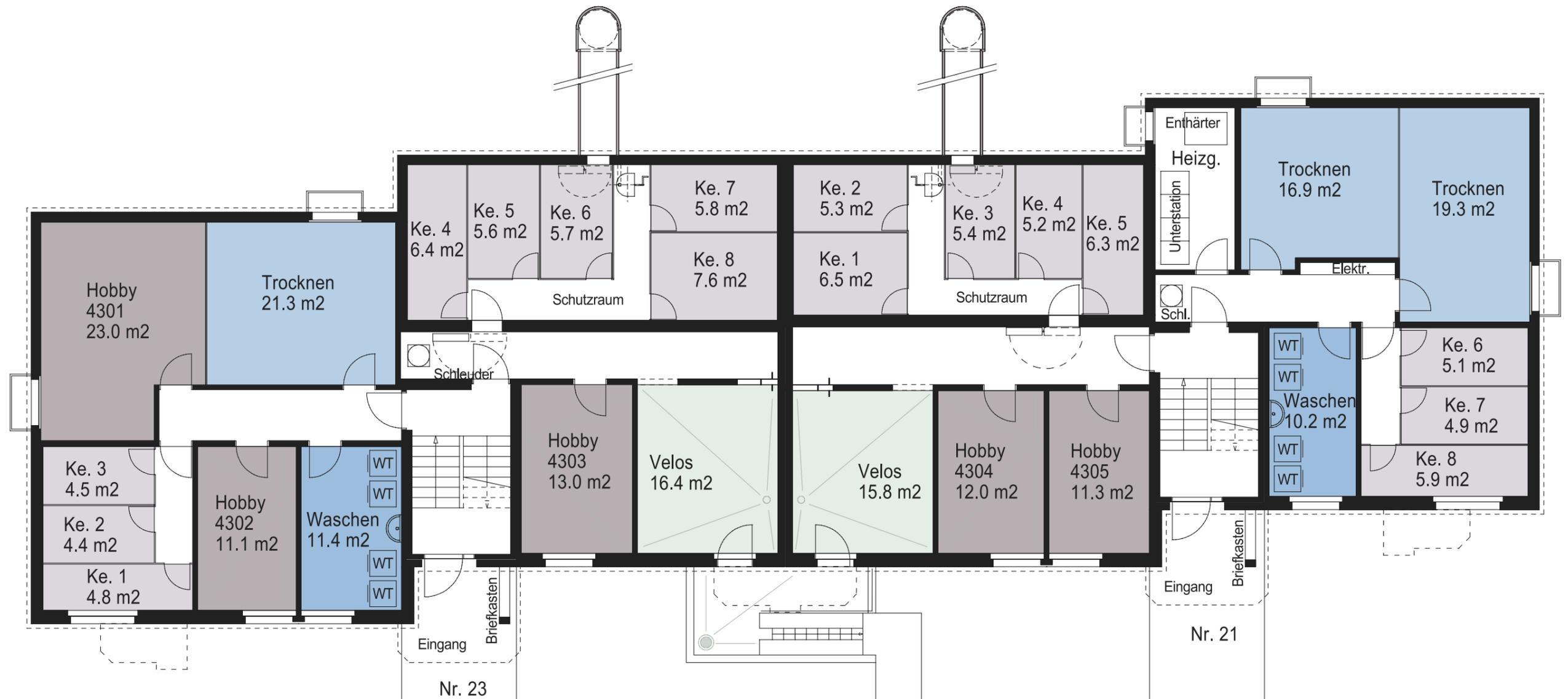
# HAUS 15

## 1. – 3. Obergeschoss



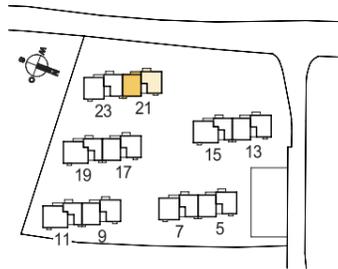
# HAUS 21 + 23

## Untergeschoss



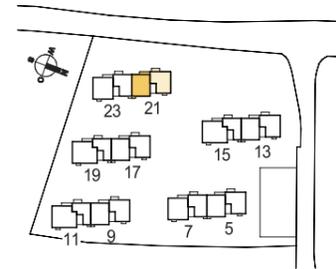
# HAUS 21

## Erdgeschoss



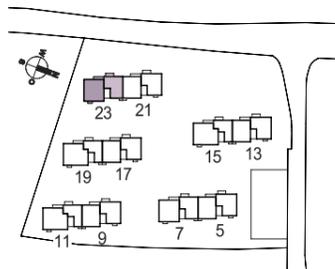
# HAUS 21

## 1. – 3. Obergeschoss



# HAUS 23

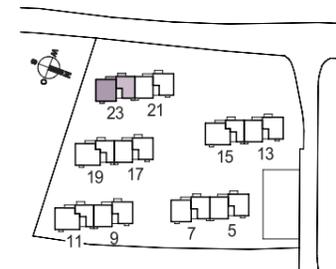
## Erdgeschoss



18

# HAUS 23

## 1. – 3. Obergeschoss



19

## Das Wichtigste zum Baubeschrieb

### Informationen zum Gebäude

#### Wohnhaus

Aussen- und Zwischenwände im Untergeschoss in Beton oder in Modulbackstein, respektive Kalksandstein. Umfassungswände in den Wohngeschossen mit Einstein-Mauerwerk, Dicke 32.5 cm. Sämtliche Decken in Beton.

Bodenaufbau in den Wohngeschossen:

3 – 4 cm Isolation, 7 cm Unterlagsboden, inklusive Fertigbelag. Bodenheizung in Unterlagsboden verlegt. Flachdachaufbau: Abdichtung und Dampfsperre einlagig, Wärmedämmung 10 cm, Gleitlager, Abdichtung zweilagig, Schutzvlies mit ca. 6 cm Rieselkies-Schutzschicht, einzelne Gehwegplatten. Das Flachdach wurde in den letzten Jahren saniert und ist in einem einwandfreien Zustand und wird belassen.

#### Tiefgarage

Gesamtkonstruktion in Beton.

### Renovation

#### Fassaden

Die Fassadenflächen werden zusätzlich mit Polystyrol-wärmedämmplatten, Stärke 10 cm oder nach Angaben Bauphysiker, isoliert, inklusive Grund- und Fertigputz. Sockelgeschoss, Betonelemente und Eingangsbereich werden neu gestrichen. Allfällige schadhafte Betonelemente werden saniert.

#### Fenster

Es werden neue Isolations-Kunststofffenster (Renovationsfenster mit Wechselrahmen) mit dreifach Isolierverglasung mit einem Ug = 0.7W/2K-Wert montiert, welche einen maximalen Wohnkomfort gewährleisten.

#### Balkone

Die Balkonuntersichten, Brüstungen und die Metallgeländer werden neu gestrichen.

#### Rollläden / Sonnenstoren

Sämtliche Sonnenstoren sind neuwertig und werden belassen. Die bestehenden Rollläden werden durch neue Verbundraffstoren mit Gelenkkurbelantrieb ersetzt.

#### Elektroinstallationen

Installieren einer Video-Gegensprechanlage mit integrierter Sonnerie und automatischem Türöffner. Alle Wohnungen werden mit neuen Lichtschaltern und Steckdosen versehen. Auf Wunsch und Ihren Auftrag können pro Zimmer eine Telefon- sowie eine TV-Steckdose montiert werden. Waschmaschinen/Tumbler werden auf ein Chip-Card-System aufgeschaltet.

#### Heizungsinstallation

Das Gebäude wird von einer zentralen Wärmeversorgung gespeist. Jedes Haus verfügt über eine separate Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeversorgung wurde im Jahre 2000, die Wasseraufbereitung (Boiler) im Jahre 2002 ersetzt. Die Wärmeversorgung und Wasseraufbereitung sind in einem einwandfreien Zustand und werden belassen.

#### Metallbaufertigteile

Die bestehenden Briefkastenanlagen werden ersetzt und sind mit einer integrierten Gegensprech-/Videoanlage versehen.

#### Innentüren

An den bestehenden Wohneingangstüren werden Dreipunktsicherheitsverschlüsse eingebaut. Die Drückergarnituren werden ersetzt.

#### Sanitärinstallationen

In den Nasszellen werden sämtliche Apparate ersetzt.

Die Apparate-Budgets brutto inkl. MwSt für die Nasszellen sind wie folgt:

2½-Zimmerwohnung	CHF 5'200.–
3½-Zimmerwohnung	CHF 9'000.–
4½-Zimmerwohnung	CHF 9'000.–
5½-Zimmerwohnung	CHF 13'400.–

Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche, welche mit je vier Waschturm-Kombinationen (Waschmaschine und Tumbler) pro Hauseingang versehen wird. Im Trocknungsraum befindet sich ein bestehender, neuwertiger Wäschetrockner Typ Secomat und dieser wird belassen.

#### Küche

Es werden komplett neue Küchen montiert. Eine Küche, die kaum Wünsche offen lässt und allen Komfort bietet, den Sie sich wünschen. Glaskeramik-kochfeld, Einbaubackofen mit Steamer, Geschirrspülmaschine, Dampfabzug und Kühlschrank mit separatem Tiefkühlteil. Die Arbeitsflächen sind aus Granit.

Die Budgets brutto inkl. MwSt für die Küchen sind wie folgt:

2½-Zimmerwohnung	CHF 21'000.–
3½-Zimmerwohnung	CHF 21'700.–
4½-Zimmerwohnung	CHF 21'800.–
5½-Zimmerwohnung	CHF 21'800.–

#### Boden- und Wandbeläge

Im Untergeschoss wird im Trockenraum/Waschküche sowie in den Bastelräumen der Boden mit Platten verlegt.

In den Nasszellen, in der Küche und wahlweise im Korridor werden Keramikplatten verlegt. In den Nasszellen werden an den Wandflächen gemäss Musterwohnung ebenfalls Platten verlegt. Im Weiteren werden die Balkonböden mit Keramikplatten verlegt. In den Zimmern, im Wohn- und Esszimmerbereich und wahlweise im Korridor wird Parkett verlegt.

Der Budgetpreis für die Keramikplatten brutto inkl. MwSt (nur Material) beträgt CHF 55.–/m². Allfällige Minderkosten zu diesem Budget werden nicht zurück vergütet.

Der Budgetpreis für den Parkett inkl. MwSt und fertig verlegt beträgt CHF 110.–/m².

#### Innere Malerarbeiten

In den allgemeinen Räumen werden die Decken und Wände mit Ausnahme der Keller- und Installationsräume neu gestrichen. In den Wohnungen werden die Wände und Decken, sämtliche Holzteile und die Tüzzargen neu gestrichen.

#### Reinigung

Die Wohnungen werden selbstverständlich komplett gereinigt übergeben.

#### Umgebung

Die gesamte Umgebung wird nach Fertigstellung der Fassaden wieder instand gestellt oder erneuert. Die Gartensitzplätze werden den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Der bestehende Spielplatz ist in einem einwandfreien Zustand und wird belassen.

#### Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber den Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflagen, etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Bau- und Leistungsbeschrieb zukommen.

## Wissenswertes zum Kauf

### Spezifikation Budget-Preise

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten versteht sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> unverlegt und inkl. MwSt. Der Budgetpreis Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m<sup>2</sup> fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt. Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt.

### Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000.– Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Honorar von 15% exkl. MwSt erhoben.

### Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budgetpreis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

### Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungs-Gebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installations-Arbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesen-Versicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzinsen
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

### Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und vom Käufer separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standard-Ausführung abweichen, und welche weder im Ausführungs-Beschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrief-Errichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

### Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände wie Garderoben, Möbel etc. haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in der Musterwohnung (Lampen, Stühle, Tische etc.)

### Verträge und Garantien

- Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Sanierung der zu Stockwerk-Eigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungs-Beschrieb.
- Ein detaillierter Bau- und Leistungs-Beschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten des Verkäufers und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Verkäufer hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Es gelten die SIA Garantien.

### Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000.– (Reservations-Vereinbarung).
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt fällig.

