



## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Dokumentation

07.08.2023

## Standort Madiswil

Bereits vor über 1'200 Jahren tauchte die Gemeinde Madiswil in den ersten Schriften auf. Bei einem Rundgang durchs Dorf läuft man an vielen historischen Gebäuden vorbei, welche für Madiswil charakteristisch sind: Der alte Gasthof Bären, das alte Doktorhaus, das „Galgenlöli“, typische Oberaargauer Bauernhäuser, der Kirchplatz, die Dorflinde sowie schliesslich die alte Schmitte im Oberdorf. Der Fluss Langete fliesst im Westen durch das Dorf.

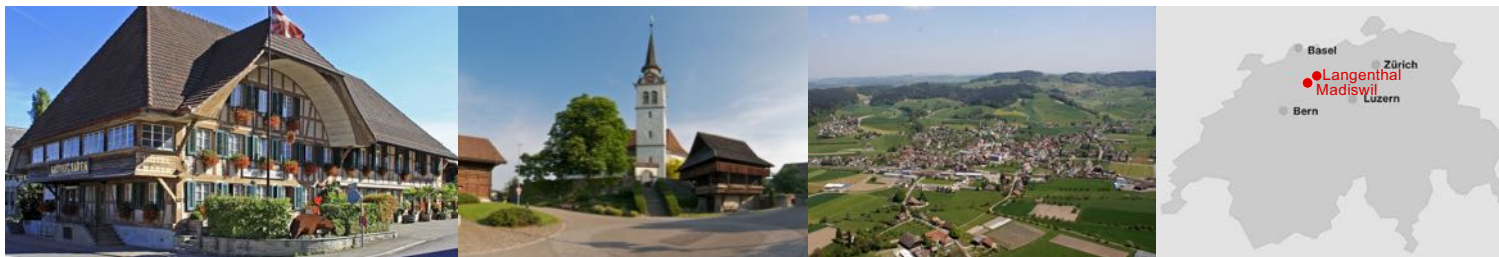
Unter dem Motto «Drei Dörfer – Eine Gemeinde» entschieden die Gemeindeversammlungen von Madiswil, Kleindietwil und Leimiswil vom 12. Dezember 2009 über eine Fusion. Dadurch entstand am 1. Januar 2011 die neue Einwohnergemeinde Madiswil mit rund 3100 Einwohnern und einer Fläche von 23 km<sup>2</sup>.

Madiswil bietet neben Coop und Drogerie weitere Einkaufsmöglichkeiten. Eine Bäckerei und der Chäsilade mit Kaffee laden zum verweilen ein.

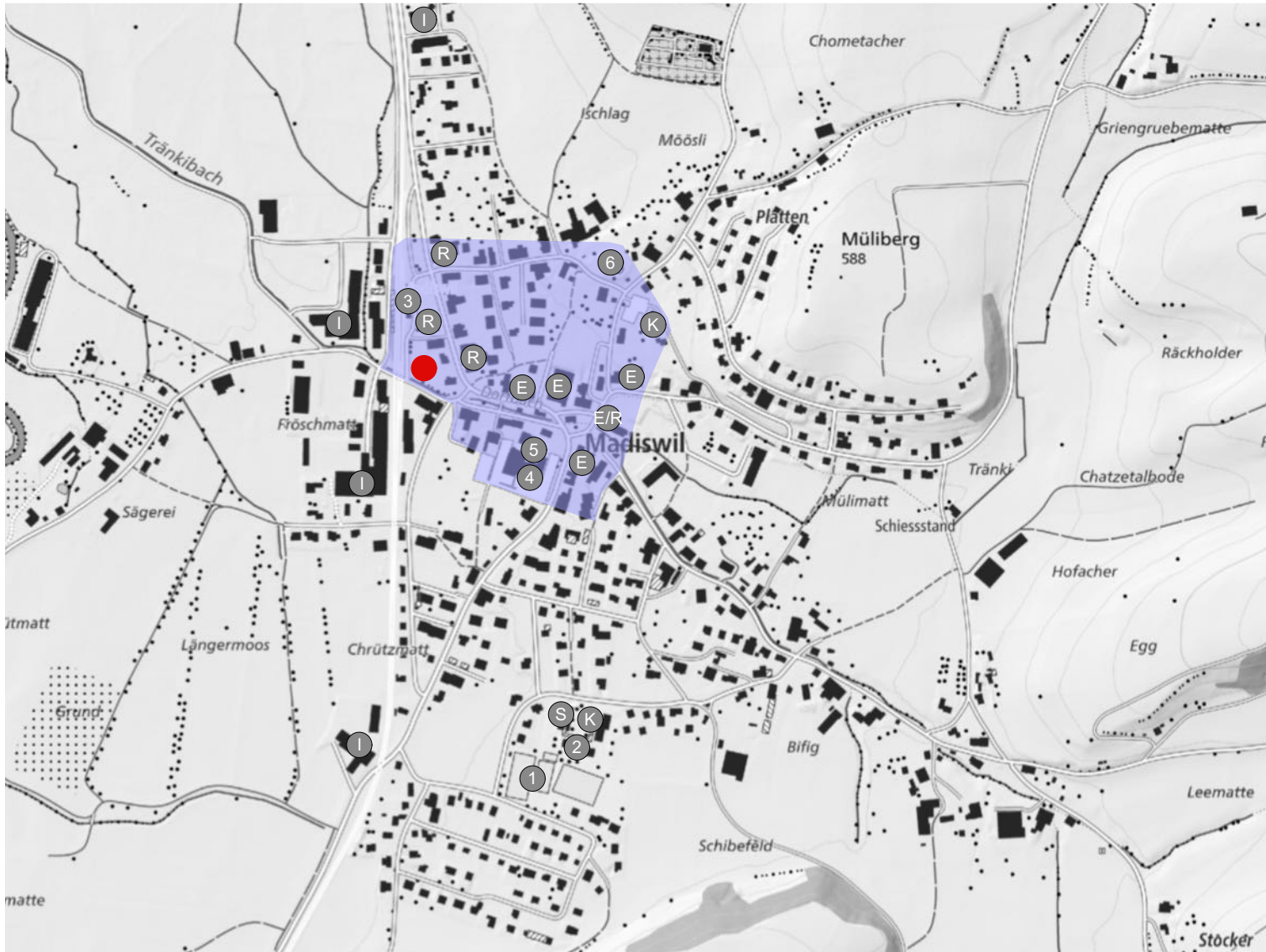
Die Spielgruppe, eine Tagesstätte und der Kindergarten sowie die Primarschule mit Sportplatz und Turnhalle befinden sich ebenfalls direkt im Ort. Sekundarschule in Kleindietwil und weiterführende Schulen in Langenthal.

Der BLS Bahnhof, mit Verbindung nach Langenthal und Huttwil/Wolhusen, ist in wenigen Metern zu Fuss erreichbar.

Auch in der Freizeit bietet Madiswil dank der Herzroute, Waldlehrpfaden und diversen Vereinen verschiedene Möglichkeiten sich aktiv zu betätigen.

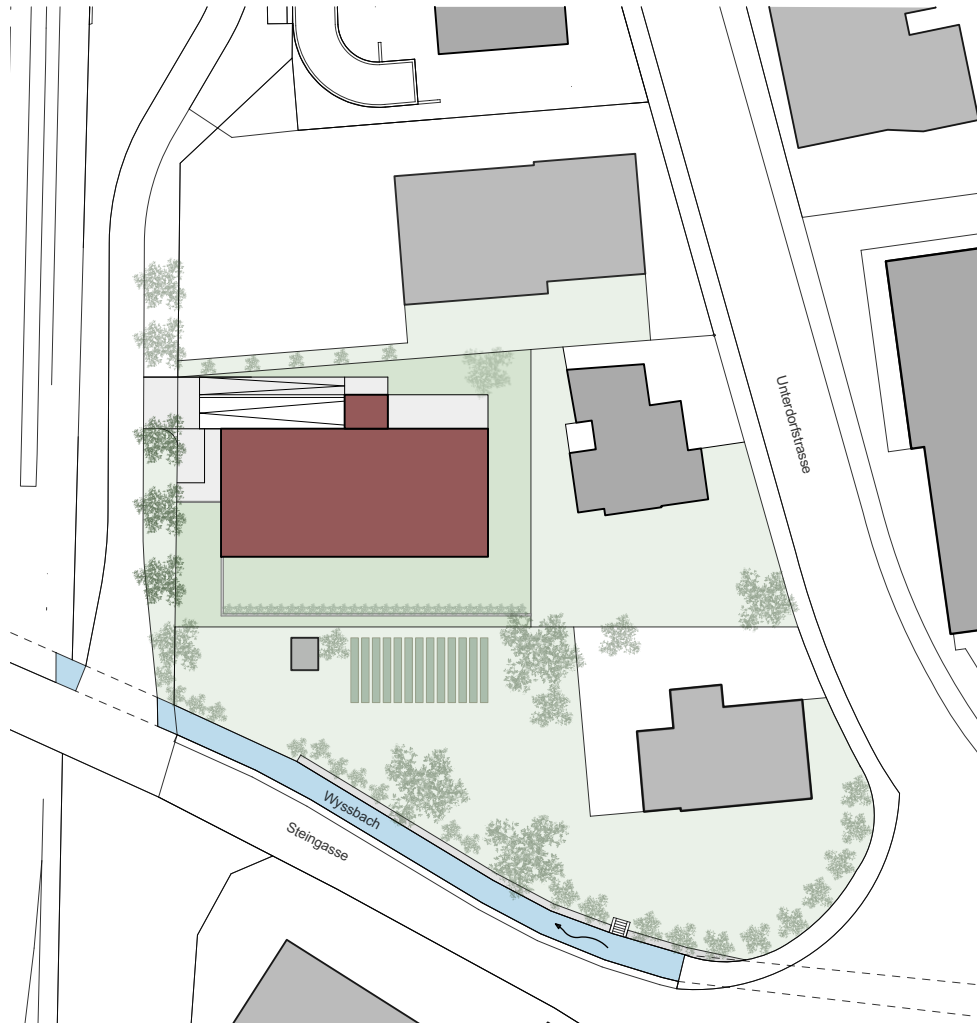


## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil



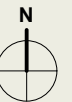
- Standort ●
- Zentrum ●
- Einkaufen ca. 200m ●
- Schule ca. 800m ●
- Kindergarten ca. 500m ●
- Industrie ●
- Restaurant ●
- Sportplatz ●
- Turnhalle ●
- Bahnhof BLS ca. 110m ●
- Post ●
- Gemeindeverwaltung ●
- Kirche ●

## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

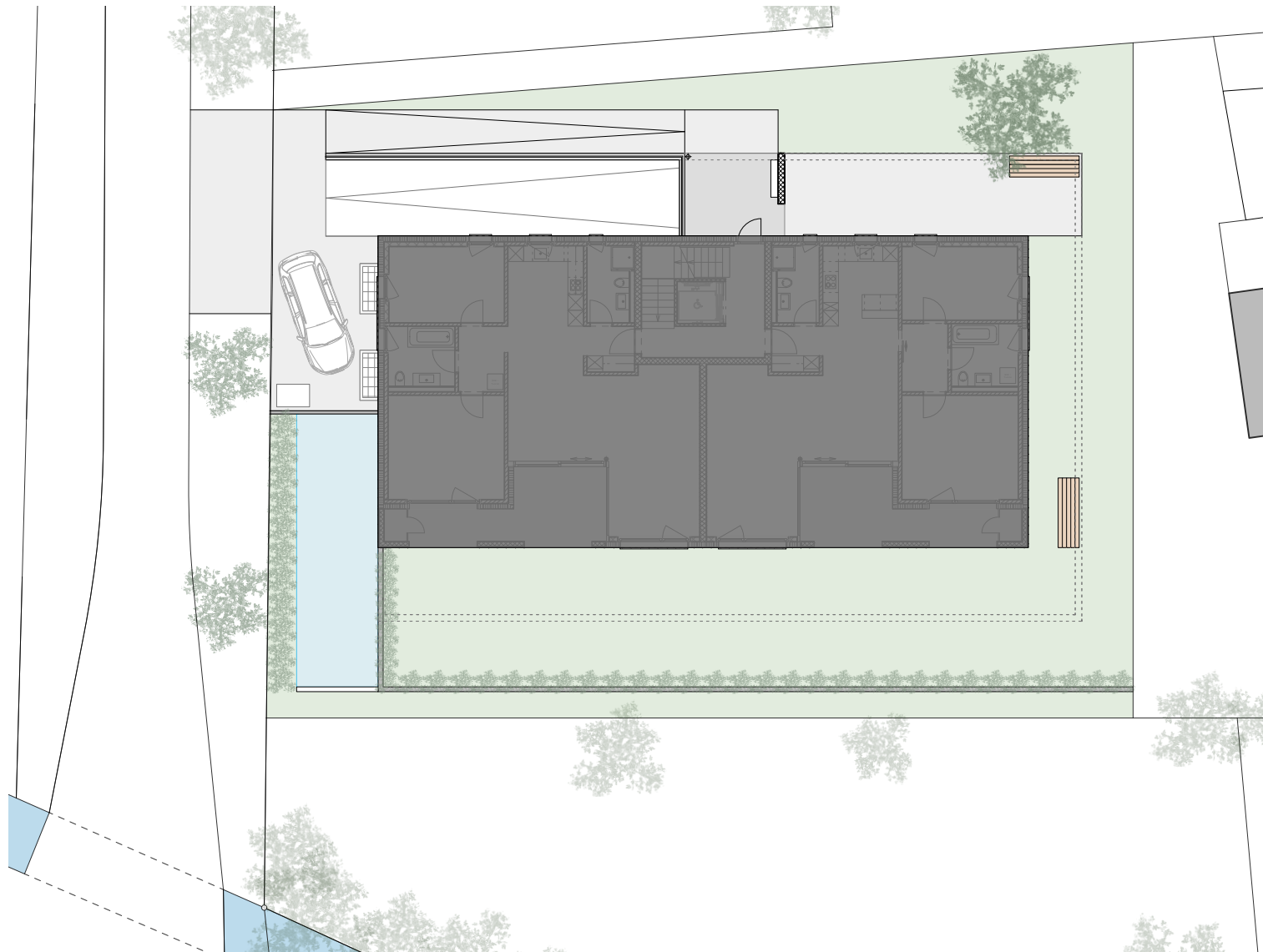


## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

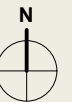


Situation



## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch



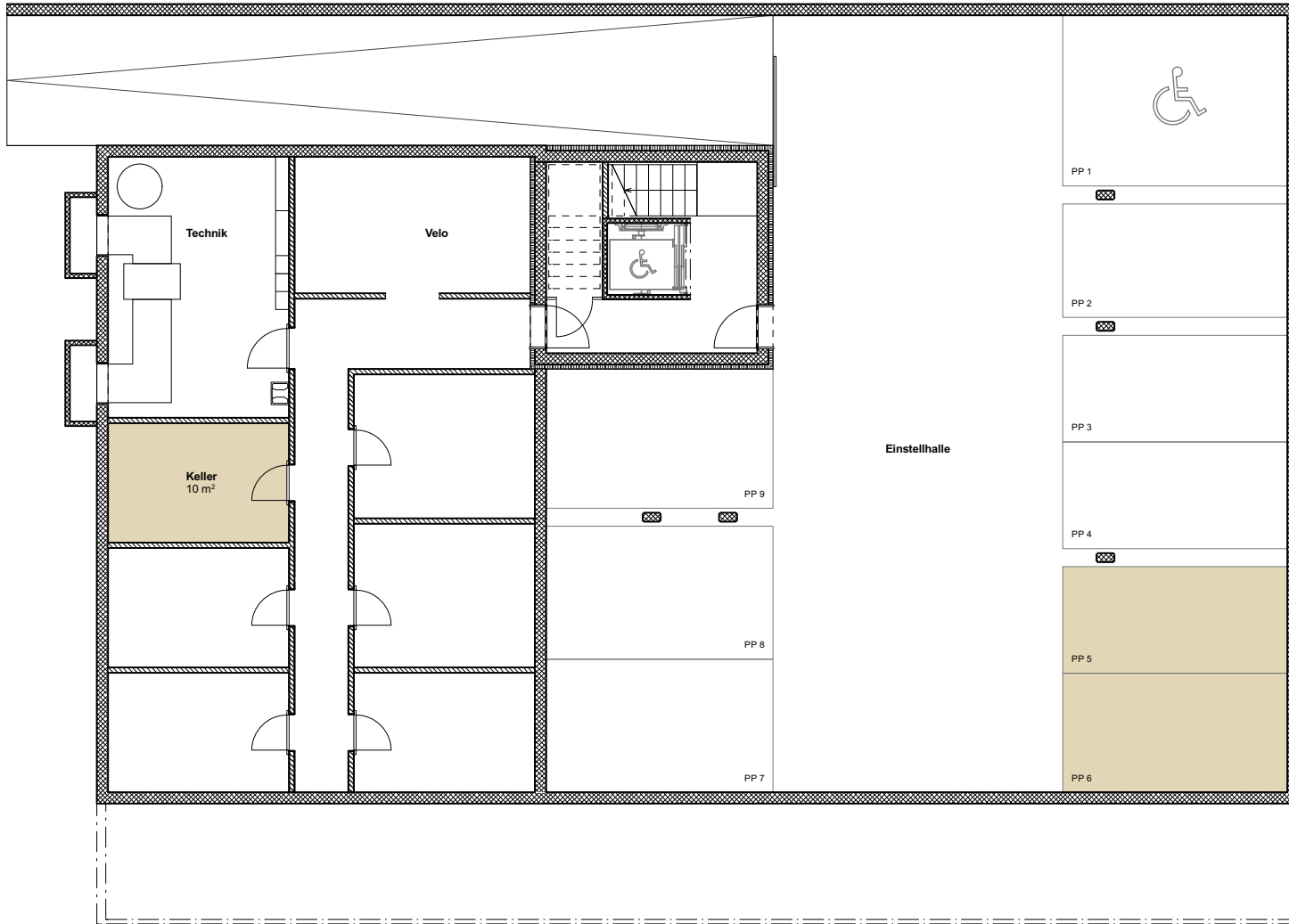
Umgebung



## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Essen-Wohnen

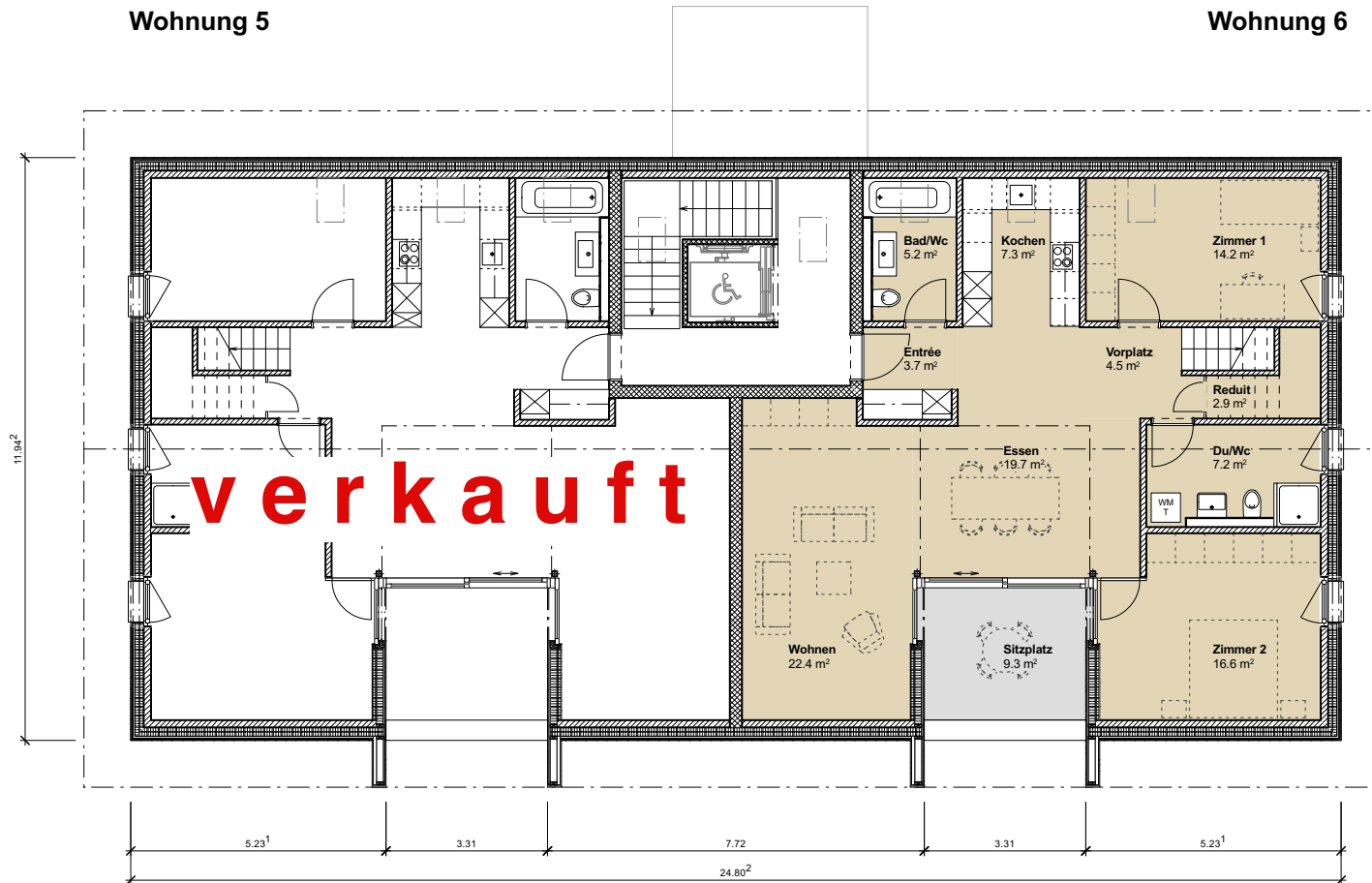


## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

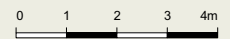
Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Untergeschoss

06 / 19



4 1/2 - Zimmerwohnung  
Nettowoohnfläche 129 m<sup>2</sup>

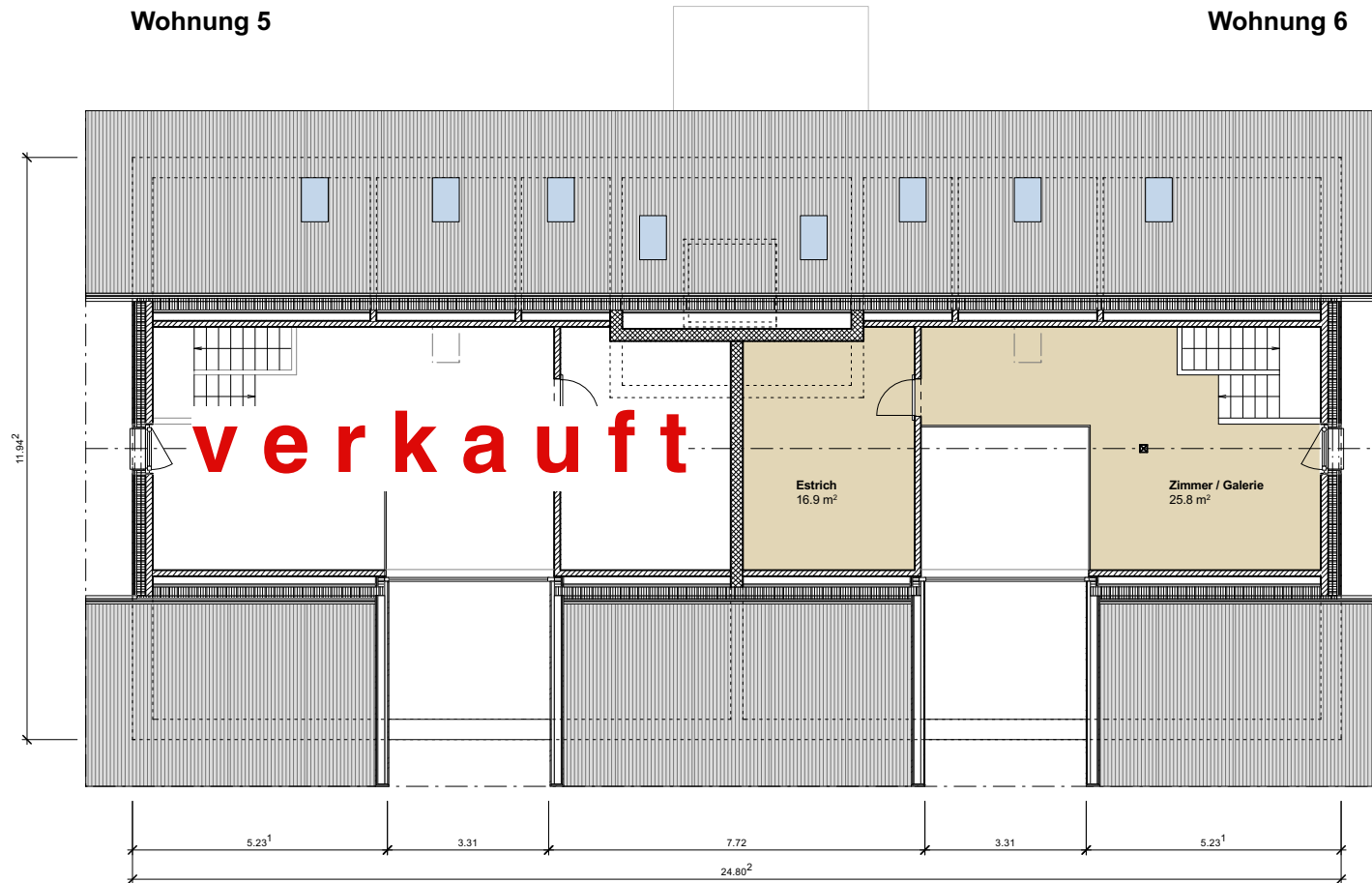


### Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

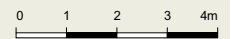
Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

**Dachgeschoss**





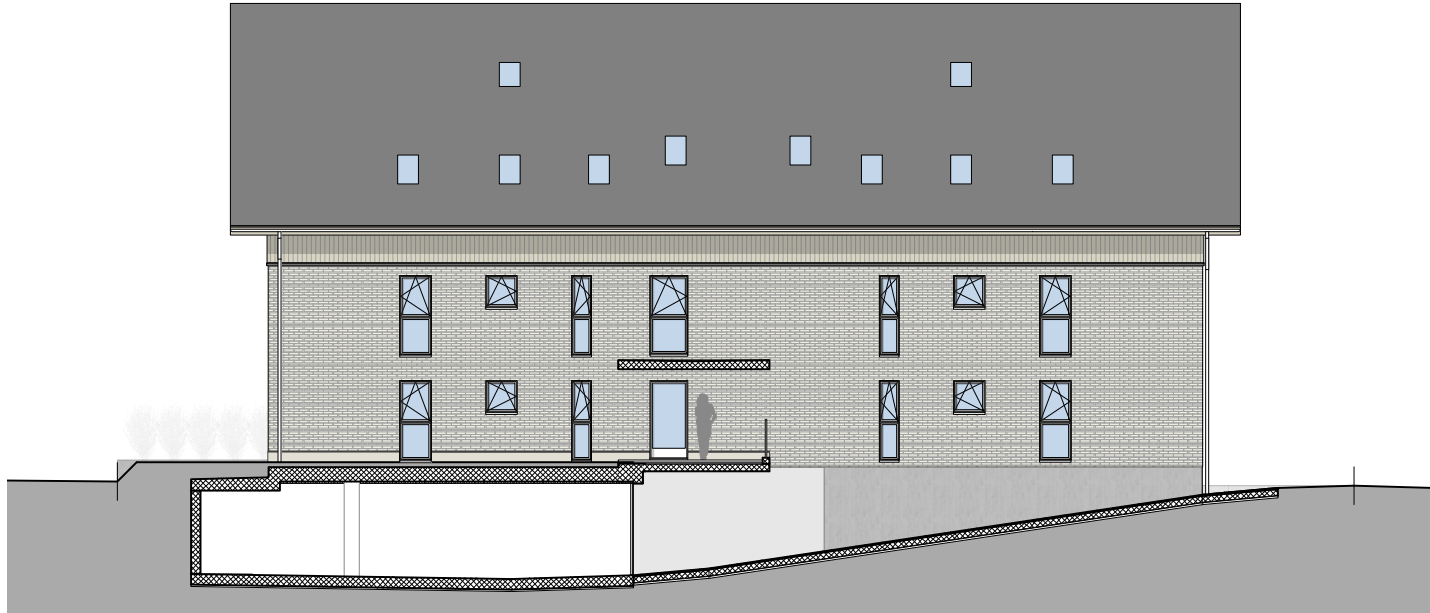
4 1/2 - Zimmerwohnung  
Nettowoohnfläche 129 m<sup>2</sup>



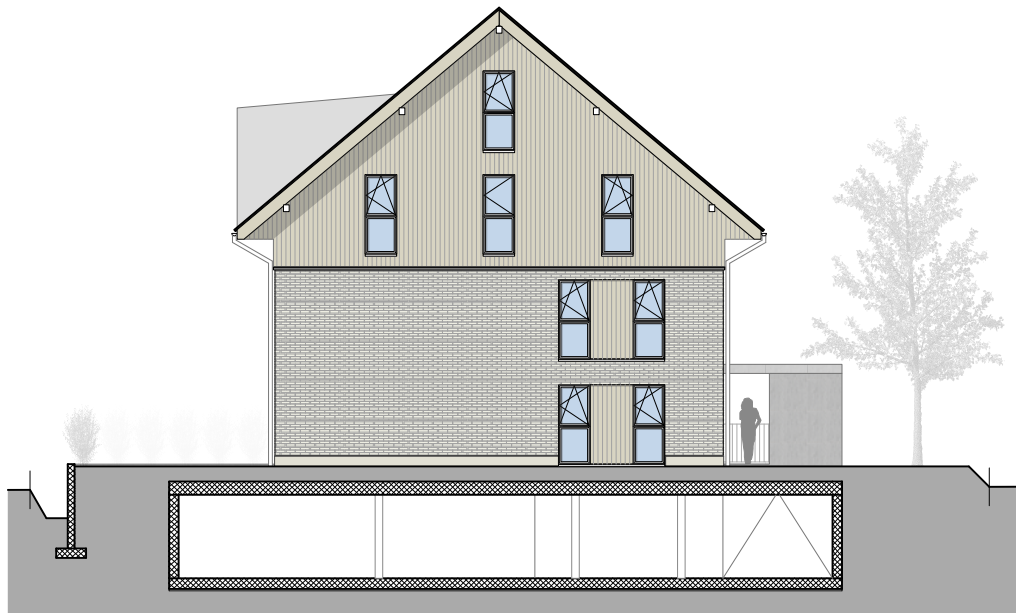
## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgasse 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Galerie



Nordfassade



Ostfassade

## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Fassaden



Südfassade



Westfassade

## Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgassee 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch

Fassaden

**Dachgeschoss:**

Wohnung                      4<sup>1/2</sup> - Zimmer                      129 m<sup>2</sup> / Keller 10 m<sup>2</sup>                      **Fr. 625'000.-**

**Einstellhalle:**                      Preis pro Parkplatz                      **Fr. 30'000.-**

Zahlungsmodalitäten:      Kaufpreiszahlung 10 Tage nach Verurkundung Kaufvertrag

**Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil**

- Allgemeine Hinweise** Der vorliegende Verkaufs- bzw. Konstruktions- und Raumbeschrieb gibt einen Überblick über den gewählten Baustandard. Die Bauherrschaft behält sich das Recht vor, im Laufe der Bauarbeiten Änderungen gegenüber dem vorliegenden Baubeschrieb sowie an Plänen vorzunehmen, wobei diese qualitativ gleichwertig sein müssen. Vorbehalten bleiben Änderungen, die durch die Bauvorschriften bedingt sind.  
Massgebend und bindend sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Ausführungspläne, respektive die vertraglich getroffenen Abmachungen. Für die Masse gelten ausschliesslich die Werkplanunterlagen des Architekten im Massstab 1:50. Verkaufspläne sind masslich unverbindlich.
- Normen und Vorschriften** Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung:  
- aller zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften der Behörden und der zuständigen Werke  
- der einschlägigen SIA-Normen  
Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2006: Erhöhte Anforderungen an Wohnungstrennwände und -decken zur Nachbarwohnungen oder Treppenhäuser.
- Material- /  
Apparateauswahl** Die Verkäuferin bestimmt den Unternehmer und schliesst Verträge für das gesamte Mehrfamilienhaus ab. Die Fix- und Budgetpreise sind mittels Werkvertrag mit dem Unternehmer vereinbart. Als Standard für sämtliche Apparate, Materialien und Oberflächen gilt die Vorauswahl der Verkäuferin (Grundausbau gemäss Baubeschrieb).

#### Änderungs- / Ausbauwünsche

Individuelle Ausbauwünsche der Käuferschaft sind vorgängig durch den Architekten zu prüfen. Im Bereich der Aussenraumgestaltung, Fassaden oder allgemeinen Räumen können keine Änderungswünsche berücksichtigt werden.

Aus Änderungen resultierende Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers und werden ausserhalb des Kaufvertrages separat abgerechnet (Mehr- und Minderkostenberechnung). Es werden jeweils nur schriftlich bestätigte Mehr- und Minderleistungen ausgeführt. Sonderwünsche und Qualitätsänderungen gegenüber dem Grundausbau müssen frühzeitig angemeldet werden, so dass der Baufortschritt dadurch in keiner Weise eingeschränkt wird.

Auf sämtliche Ausbauwünsche oder Standarderhöhungen wird auf dem Architektenhonorar ein Bearbeitungszuschlag von 15% der entsprechenden Baukosten erhoben (Zuschlag für Plananpassungen, Bauleitungsmehraufwand, und Administration Änderungswesen). Bearbeitungszuschlag für Fachingenieure (Elektro, Heizung, Sanitär) im Zeittarif nach effektivem Aufwand.

#### Abnahme der Wohnung

Die Wohnungen werden dem Käufer bezugsbereit übergeben. Anlässlich der Wohnungsübergabe wird das Wohnungsübergabeprotokoll erstellt und von beiden Parteien gegengezeichnet. Die Schlüsselübergabe erfolgt nach Bezahlung des Kaufpreises und allfälliger Mehrpreise unmittelbar nach der Wohnungsübergabe.

Normale Garantiefristen gemäss SIA: die Rügefrist für offene Mängel beträgt zwei Jahre nach erfolgter Werkabnahme mit dem Unternehmer, für elektrische Apparate 1 Jahr. Mängel werden bei der Abnahme der Wohnung und vor Ablauf der Zwei-Jahresfrist abgenommen.

Die Kriterien, ob es sich um einen Mangel handelt oder nicht, sind in der jeweiligen SIA-Norm bzw. Richtlinie des Fachverbandes festgelegt. Grundsätzlich wird zwischen Funktionsmängel und ästhetischen Mängel unterschieden.

## Konstruktion

### Untergeschoss

Aussenwände, Boden und Decke über UG in Stahlbeton, Zwischenwände in KS abgesackt und Stahlbeton

### Dachgeschoss / Galerie

Aussenwand	Hinterlüftete Holzfassade, Dämmung Mineralwolle 18cm Tragende Backsteinmauer 15 cm
Satteldach:	Innere Verkleidung mit Steilfastäfer, Rost, Dampfbremse, Holzelement isoliert, Unterdach, Hinterlüftung, äussere Verkleidung mit Tonziegel.
Innenwand:	Backstein 10 - 15 cm, verputzt Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Stahlbeton 25 cm
Dachlukarne:	Holzelement isoliert Innere Verkleidung mit Steilfastäfer, Rost, Dampfbremse, Holzelement isoliert, Unterdach, Hinterlüftung, äussere Verkleidung mit Belchfalzdach.
Fenster:	Kunststoff mit 3-fach-Verglasung Dachfenster in Kunststoff mit integriertem Sonnenschutz
Sonnenschutz:	Rafflamellenstore, elektrisch

### Heizung / Warmwasser

LW- Wärmepumpe mit Boiler 1200 lt  
Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Fussbodenheizung

### Sanitärapparate

Apparate gemäss Apparatelite SABAG  
Waschmaschine / Tumbler in jeder Wohnung

**Ausbau****Allgemeine Räume****Hauseingang**

Boden:	Teppich
Wände:	Abrieb 1.5mm, weiss
Türen:	Hauseingangstürfront aus Metall/Glas
Briefkasten:	1 Briefkasten pro Wohnung, Schliessung über Wohnungsschlüssel, Informationstafel
Schliessung:	KABA 20 (Schliesssystem mit registrierter Schliessanlagen. Schlüsselnachbezug mit Sicherheitskarte kontrolliert), 5 Schlüssel pro Wohnung kombiniert mit Hauseingangstüre, Briefkasten, Nebenräume, Keller und Einstellhalle
Elektro:	Sonnerieinrichtung mit Gegensprechanlage, Aussenbeleuchtung mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder, Grundbeleuchtung Eingang mit Deckenbeleuchtung, Schaltung mit Bewegungsmelder / Minuterie

**Treppenhaus**

Boden:	Teppich
Treppen/Podeste:	vorfabrizierte Betonelemente, Staketengeländer Metall
Wände:	Abrieb 1.5mm, weiss
Decke:	Weissputz, weiss
Elektro:	Grundbeleuchtung Treppenhaus mit Decken- / Wandbeleuchtung. Schaltung mit Bewegungsmelder / Minuterie
Sicherheit:	Wohnungstüren mit Feuerwiderstand EI30 sowie Mehrpunktverriegelung, Hauseingangstüre EG dient als Fluchtwegtüre
Personenaufzug:	Personenaufzug 1.10m x 1.40m, 675kg mit 4 Haltestellen (UG-DG), geschlossene Kabine mit Spiegel, Notruftelefon in Kabine, Brandfallsteuerung

**Korridor / Nebenräume UG**

Boden:	Monobeton
Wände:	Beton / Kalksandstein roh
Decke:	Beton roh
Türen:	Rahmentüren, Zylinder mit Schliessung über Wohnungsschlüssel
Elektro:	Deckenlampen, Schaltung mit Bewegungsmelder / Minuterie
Steckdose:	1x 3-fach Steckdose
Lüftung:	mechanische Lüftung

**Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil**



## Ausbau

### Einstellhalle / Velos

Boden:	Monobeton
Wände:	Beton roh, Kalksandstein roh, z.T. wärmegeklämmt
Decke:	Beton roh, Untersicht mit Holzwollplatten geklämmt
Tor:	automatisches Tor, Schaltung mittels Sender oder Schlüssel, mit Ampel
Elektro:	LED-Leuchten mit Bewegungsmelder
Steckdose:	3-fach Steckdose Im Technikraum 1x 380V-Steckdose

### Wohnungen

#### Garderobe / Korridor

Boden:	Parkett auf schwimmenden Unterlagsboden
Wände:	1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Türen:	Wohnungsabschlussstüre zum Treppenhaus mit Planetdichtung, Türe EI30, gestrichen, Mehrpunktverriegelung, Sicherheitszylinder und Spion
Einbauten:	Garderobenschrank mit Tablar und Kleiderstange, Rückwand und Sichtteile in 3-Schichtplatten (MDF) gestrichen
Elektro:	Gegensprechanlage, 1 Lampenstelle, Wechselschalter mit Schalter kombiniert

#### Dusche / WC

Boden:	Plattenbelag auf schwimmenden Unterlagsboden SABAG home 60/60/0,9 rektifiziert tortora Feinsteinzeug
Wände:	Platten 1.20m ab Boden, 2.10m bei Dusche SABAG home 29,8/60/0.9 rektifiziert tortora Feinsteinzeug Restflächen 1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Türen:	Zargentüre weiss gestrichen, Röhrenspan-Türblatt weiss gestrichen
Elektro:	Anschlüsse für sämtliche Apparate, Schalter/Steckdose kombiniert, 1 Wandleuchte und Steckdose im Spiegelschrank
Sanitärapparate:	gemäss Apparatenliste, alle Apparate weiss

## Ausbau

### Bad / WC

Boden:	Plattenbelag auf schwimmenden Unterlagsboden SABAG home 60/60/0,9 rektifiziert tortora Feinsteinzeug
Wände:	Platten 1.20m ab Boden, 2.10m bei Dusche, SABAG home 29,8/60/0.9 rektifiziert tortora Feinsteinzeug Restfläche 1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Türen:	Zargentüre weiss gestrichen, Röhrenspan-Türblatt weiss gestrichen
Elektro:	Anschlüsse für sämtliche Apparate, Schalter/Steckdose kombiniert, 1 Wandleuchte im Spiegelschrank, 3-fach Steckdose im Waschtischbereich
Sanitärapparate:	gemäss Apparatenliste, alle Apparate weiss

### Zimmer

Boden:	Fertigparkett auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt
Wände:	1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Türen:	Zargentüre weiss gestrichen, Röhrenspan-Türblatt weiss gestrichen
Elektro:	geschaltete Steckdose (hochliegend), 2x 3-fach Steckdose geschaltet, Schalter/Steckdose kombiniert, Multimedia-Steckdose in jedem Zimmer

### Wohnen

Boden:	Fertigparkett auf schwimmenden Unterlagsboden geklebt
Wände:	1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Türen:	Zargentüre weiss gestrichen, Röhrenspan-Türblatt weiss gestrichen
Elektro:	geschaltete Steckdose (hochliegend), 2x 3-fach Steckdose geschaltet, Schalter/Steckdose kombiniert, Multimedia-Steckdose

### Galerie

Boden:	Parkett
Wände:	1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Täfer

**Ausbau****Kochen**

Boden:	Plattenbelag auf schwimmenden Unterlagsboden, schwellenlos SABAG home 60/60/0,9 rektifiziert tortora Feinsteinzeug
Wände:	1.5mm Abrieb, weiss gestrichen
Decke:	Gipsglattstrich, weiss gestrichen
Elektro:	Arbeitsbeleuchtung mit Schalter, 2x 3-fach Steckdose, Anschlüsse für sämtliche Apparate
Einrichtung:	
Fronten / Sichtseiten:	Kunstharz belegt 19mm, Farbe 3840 Obmre
Frontkanten:	Kanten 1mm LaserTec, Farbe 3840 Obmre
Innenelemente:	weiss beschichtet, Kante frontfarbig
Sockel:	Kunstharz belegt, frontfarbig
Beleuchtung:	LED-Band in Beleuchtungsuntersicht eingebaut
Besteckeinsatz:	Kunststoff weiss
Griffe Unterbauten:	Metallgriffe Zink, Edelstahlfinish
Griffe Oberbauten:	frontverlängerung
Scharniere:	Topfband Blum Clip verdeckte Montage, Öffnungswinkel 110°
Auszugsystem:	Vollauszüge mit Einzugsdämpfung
Abdeckung:	Granit 20 mm, Nero San Marco, Oberfläche poliert, Preisklasse 3
Rückwandverkleidung:	Glasrückwand in ESG Float Extraweiss satinato, 6mm stark, matt
Backofen:	V-ZUG Combair, Spiegelglas Schwarz, Touchscreen mit CircleSlider
Kochfeld:	V-ZUG CookTop, Strahlungsheizkörper, TouchControl, Kochzonen: 4
Dunstabzug:	V-ZUG ChromeClass, Energieeffizienzklasse: A, Abluft, Umluft, Tipptasten
Geschirrspüler:	V-ZUG Adora, Vollintegrierbar, Grossraum, LCD-Display
Kühl- / Gefriergerät:	V-ZUG De Luxe eco, Vollintegrierbar, Türanschlag: links, Energieeffizienzklasse: E, TouchControl
Spülbecken:	FRANKE, Edelstahl, Unteneinbau, Siebkorbstopfen

**Sitzplatz**

Boden:	Platten
Elektro:	Aussensteckdose

**Generalunternehmer** Sagibach Immobilien AG  
Farbgasse 26  
4900 Langenthal  
Tel. 062 916 60 90  
Fax 062 916 60 99

**Architekt** Lüscher Egli AG  
Dipl. Architekten  
ETH FH SIA  
Farbgasse 26  
4900 Langenthal  
Tel. 062 916 60 90  
Fax 062 916 60 99  
info@learch.ch  
www.learch.ch

## **Eigentumswohnung im Unterdorf, Madiswil**

Lüscher Egli AG, Dipl. Architekten ETH FH SIA, Farbgasse 26, 4900 Langenthal, Tel. 062 916 60 90, Fax 062 916 60 99, info@learch.ch, www.learch.ch