BAUBESCHRIEB

Einfamilienhaus – Adelmattstrasse 15, 5242 Birr

Objekt	Einfamilienhaus, Parzelle 505
Adresse	Adelmattstrasse 15, 5242 Birr
Bauherrschaft	DK Homes & Investments AG und C+M Immobilien GmbH
Generalunternehmer	DK Homes & Investments AG (DK Homes)
Baujahr	2022-2023

1. Grundlagen und Projektcharakter

Der vorliegende Baubeschrieb dient der Dokumentation des ausgeführten Neubaus und des hochwertigen Ausbaustandards der Liegenschaft an der Adelmattstrasse 15 in 5242 Birr. Grundlage bilden die vorhandenen Ausführungspläne des Projekts 22-0235 sowie die Fotodokumentation der ausgeführten Liegenschaft.

Die Ausführungsplanung dokumentiert Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dach. Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus erbaut. Der Ausbau ist durch hochwertige Materialien, individuell ausgeführte Details und grosszügige Innen- und Aussenbereiche geprägt.

2. Projektbeteiligte

Bauherrschaft	DK Homes & Investments AG
Bauherrschaft	C+M Immobilien GmbH
Generalunternehmer (GU)	DK Homes & Investments AG (DK Homes)

3. Gebäude und Raumorganisation

Die Liegenschaft umfasst mehrere Geschosse mit Wohn-, Neben-, Technik- und Garagenflächen. Die Grundrisse weisen die Geschosse UG, EG und OG sowie den Dachbereich aus. Im Erdgeschoss sind unter anderem die Küche sowie ein Waschraum/Reduit dokumentiert, im Untergeschoss ist eine Doppelgarage ausgewiesen. Die grosszügigen Terrassenflächen und der private Gartenbereich erweitern die Wohnnutzung in den Aussenraum.

Untergeschoss (UG)

Untergeschoss mit Neben-, Technik- und Garagenbereichen gemäss Ausführungsplanung. Bestandteil ist eine Doppelgarage mit direkter Einbindung in das Gebäude.

Erdgeschoss (EG)

Hauptwohnebene mit repräsentativen Wohn- und Essbereichen, hochwertiger Küche, separater versteckter Backstube sowie Laundry/Waschraum im Erdgeschoss. Der direkte Bezug zu Terrasse, Garten und Pool prägt die Wohnqualität.

Obergeschoss (OG)

Private Wohnebene gemäss Grundrissplanung mit den zugehörigen Zimmer-, Erschliessungs- und Nasszellenbereichen. Die Architektur wird durch grosszügige Öffnungen, Balkone bzw. Terrassenbereiche und den modernen kubischen Baukörper bestimmt.

4. Konstruktion und Gebäudehülle

Die vorhandenen Ausführungs- und Schnittpläne dokumentieren bestehende und neue Bauteile in Stahlbeton, Backstein und weiteren üblichen Massivbaukonstruktionen. Für neue Fassadenbereiche ist unter anderem ein Aufbau mit Innenputz, Backstein, Wärmedämmung und Aussenputz ausgewiesen. Im Sockelbereich sind Wärmedämm- und Putzaufbauten dokumentiert. Das Flachdach ist als extensiv begrüntes Dach ausgebildet. Die Terrassen weisen mehrschichtige konstruktive Aufbauten mit Belag, Splitt, Abdichtung, Wärmedämmung, Gefällsschicht und Stahlbetonkonstruktion auf.

5. Innenausbau und Oberflächen

Der Innenausbau wurde auf einem deutlich überdurchschnittlichen Niveau ausgeführt. Sämtliche Wandflächen wurden grundsätzlich in Weissputz erstellt. In ausgewählten Bereichen kamen zusätzlich hochwertige Tapeten als gestalterische Akzente zum Einsatz.

Im Wohnzimmer wurde eine dekorative Vorwand in Steinoptik ausgeführt. Sie bildet ein markantes architektonisches Gestaltungselement des Wohnbereichs und unterstreicht den repräsentativen Charakter des Innenausbaus.

Bei der Beleuchtung wurden hochwertige Leuchten und dekorative Lichtobjekte eingesetzt. Besonders hervorzuheben ist der Kristall-Kronleuchter im Wohnzimmer.

6. Küche und versteckte Backstube

Die hochwertige Küchenanlage bildet einen zentralen Bestandteil des Innenausbaus. Die Investitionskosten für die Küche beliefen sich auf rund CHF 150'000.–.

Zusätzlich wurde in Verbindung mit der Küche eine separate, architektonisch versteckt integrierte Backstube realisiert. Diese ermöglicht die Vorbereitung und Verarbeitung von Speisen bzw. Backwaren ausserhalb des repräsentativen Hauptküchenbereichs und stellt eine aussergewöhnliche funktionale Ergänzung der Küche dar.

7. Nasszellen

Die Nasszellen wurden mit hochwertigen Sanitärobjekten, Armaturen, Waschtischanlagen sowie grossformatigen Wand- und Bodenbelägen ausgeführt. Die Investitionskosten für die Nasszellen beliefen sich auf insgesamt rund CHF 100'000.–.

8. Bodenbeläge und Bodenaufbauten

Für die Bodenbeläge wurde ein hochwertiger Material- und Ausbaustandard gewählt. Die Kosten der Bodenbeläge lagen bei rund CHF 200.– pro m². Die Ausführungsunterlagen dokumentieren unter anderem grossformatige keramische Beläge (120x120) sowie Bodenaufbauten mit integrierter Bodenheizung, Dämmung und den erforderlichen Unterkonstruktionen.

9. Laundry / Hauswirtschaft

Die Laundry bzw. der Wasch- und Hauswirtschaftsbereich wurde bewusst im Erdgeschoss angeordnet. Dadurch sind die wesentlichen Funktionen der täglichen Wäschepflege unmittelbar auf der Hauptwohnebene verfügbar. Die Planunterlagen weisen hierzu einen Waschraum/Reduit sowie die entsprechenden Anschlüsse bzw. Gerätebezeichnungen für Waschmaschine und Wäschetrockner aus.

10. Gartenanlage, Pool und Luxuspergola

Die Aussenanlage wurde mit hohem gestalterischem und materiellem Aufwand realisiert. Sie umfasst grosszügige Terrassen- und Aufenthaltsflächen, eine aufwendige Bepflanzung, Sichtschutzhecken, Formgehölze und weitere hochwertige Gartenbauelemente.

Zentrales Element der Gartenanlage ist der in die Terrassenfläche integrierte Swimmingpool. Die Poolzone ist als privater Erholungs- und Aufenthaltsbereich konzipiert und wird durch grosszügige Liege- und Sitzflächen ergänzt. Als weiteres hochwertiges Ausstattungsmerkmal wurde eine moderne Luxuspergola in kubischer Gestaltung erstellt. Sie schafft einen geschützten Outdoor-Aufenthaltsbereich und ergänzt Pool, Terrasse und Garten zu einer zusammenhängenden Aussenwohnanlage.

11. Besondere Investitionen und Ausstattungsmerkmale

Position	**Angabe / Investition**
Küche inkl. hochwertigem Ausbau	ca. CHF 150'000.–
Nasszellen	ca. CHF 100'000.–
Bodenbeläge	ca. CHF 200.– / m²
Wandoberflächen	Weissputz; hochwertige Tapeten in ausgewählten Bereichen
Wohnzimmer	Vorwand in Steinoptik, Kristall-Kronleuchter
Küche	Versteckt integrierte separate Backstube
Hauswirtschaft	Laundry im Erdgeschoss
Aussenanlage	Hochwertige Gartenanlage mit Swimmingpool und Luxuspergola

12. Zusammenfassung des Ausbaustandards

Die Liegenschaft weist aufgrund der umfassenden baulichen Massnahmen, der hochwertigen Materialisierung und der zahlreichen individuell realisierten Ausstattungsmerkmale einen gehobenen bis luxuriösen Ausbaustandard auf. Küche, Nasszellen, Bodenbeläge, Weissputz- und Tapetenoberflächen, die Steinoptik-Vorwand, hochwertige Beleuchtung, die separate Backstube, die Laundry im Erdgeschoss sowie die aufwendig gestaltete Gartenanlage mit Pool und Luxuspergola dokumentieren einen erheblichen Investitions- und Ausführungsaufwand.

Dieser Baubeschrieb ist als technische und qualitative Objektdokumentation für Bank- und Dokumentationszwecke bestimmt. Die genannten Investitionsbeträge beruhen auf Angaben der Bauherrschaft und stellen keine unabhängige Verkehrswert- oder Kostenprüfung dar.

13. Ergänzende Dokumentation

Als ergänzende Unterlagen bestehen die Ausführungspläne des Projekts 22-0235 mit Grundrissen UG, EG, OG und Dach sowie Fassaden- und Schnittpläne. Zusätzlich liegt eine umfangreiche Fotodokumentation des fertiggestellten Gebäudes, der Gartenanlage, des Pools und der Pergola vor.