

Verkaufsdossier

Sonnweg 5, Langnau



Ihr Traum vom **Wohneigentum**

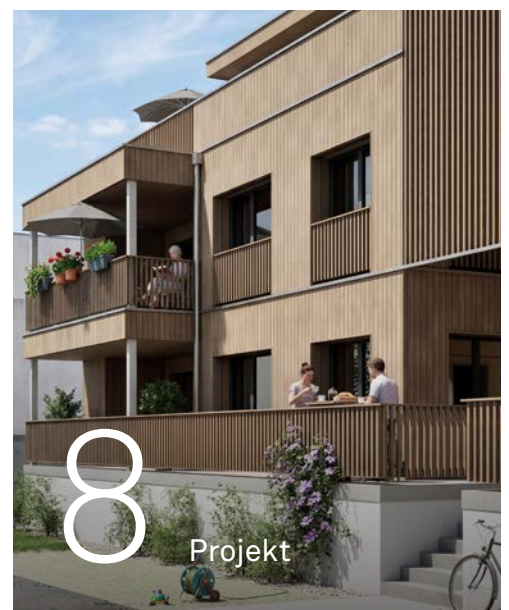
Am sonnigen und ruhig gelegenen Sonnweg in Langnau entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit attraktiven Eigentumswohnungen, das zeitgemässe Architektur mit nachhaltiger Bauweise verbindet.

Die Wohnungen überzeugen mit durchdachten Grundrissen, hellen und freundlichen Räumen sowie einer hohen Wohnqualität für unterschiedlichste Lebenssituationen. Grosszügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl, während klar gegliederte Wohnbereiche Privatsphäre und zugleich ein offenes Wohnen ermöglichen.

Besonderen Wert wird auf Nachhaltigkeit und zukunftsorientiertes Bauen gelegt. Das Gebäude wird überwiegend in moderner Holzrahmenbauweise erstellt, was einen ressourcenschonenden Materialeinsatz ermöglicht und ein gesundes Raumklima fördert.



Inhalt



- 34 Weiteres Vorgehen
- 35 Baupartner Kühni-Gruppe
- 38 Verkaufsbestimmungen
- 39 Impressum

Langnau im Emmental verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Infrastruktur. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem beliebten Wohnquartier mit guter Besonnung. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, der Bahnhof Langnau i.E. sowie weitere Infrastruktureinrichtungen sind bequem erreichbar. Die Nähe zur Natur und kurze Wege ins Dorfzentrum bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Verkehr

1	Bushaltestelle «Sonnweg»	100 Meter
2	Bahnhof Langnau	1'000 Meter

Schule und Kindergarten

3	Kindertagesstätte	600 Meter
4	Schulhaus Hinterdorf (Kindergarten bis 4. Klasse)	170 Meter
5	Schulhaus Höheweg (5./6. Klasse)	900 Meter
6	Oberstufenzentrum Langnau «OSLA»	700 Meter

Infrastruktur

7	Migros, Denner	800 Meter
8	Coop	1600 Meter
9	Post	1000 Meter

Freizeit / Kultur

10	Kunsteisbahn	1000 Meter
11	Hallen- und Freibad	300 Meter

 **Standort Mehrfamilienhaus**
Sonnweg 5, 3550 Langnau im Emmental



Bauparzelle

nähere Umgebung

- ✓ Vielfältige Naherholungsgebiete, Nähe zur Ilfis
- ✓ Einkauf und Zentrum Langnau nahe
- ✓ Schulen und öffentliche Infrastruktur
- ✓ ruhige Wohnlage am Sonnweg
- ✓ wenig Durchgangsverkehr
- ✓ Feuerwehrmagazin in kurzer Distanz

Projekt Mehrfamilienhaus





Zugang



Einstellhallenzufahrt



Strassenanschluss



Küche, Essen

Highlights

- ✓ moderne Architektur
- ✓ nachhaltige Bauweise
- ✓ durchdachte Grundrisse
- ✓ hochwertiger Innenausbau
- ✓ ruhige, sonnige Wohnlage
- ✓ zentrumsnah
- ✓ vielseitig nutzbar

Das Gebäude umfasst 10 Wohneinheiten, die hindernisfrei erschlossen sind und Paaren, Familien und Einzelpersonen ein attraktives Zuhause bieten.

Die Wohnungen zeichnen sich durch eine hochwertige Materialisierung und durchdachte Grundrisse aus. Die offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereiche schaffen ein grosszügiges Raumgefühl. Die Wohnungen verfügen über einen privaten Aussenbereich in Form eines Balkons, einer Terrasse oder eines Gartensitzplatzes, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Der Innenausbau ist modern und hochwertig konzipiert. Sie können Küche, Sanitäreinrichtungen und Bodenbeläge selbst auswählen und verleihen Ihrer Wohnung Ihre persönliche Note.

Angebot **Wohnungen**



Erdgeschoss

01	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	675'000.00	Seite 12
02	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	685'000.00	Seite 13
03	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	765'000.00	Seite 14
04	Studio-Wohnung	CHF	260'000.00	Seite 15

Obergeschoss

05	3,5-Zimmer-Wohnung	RESERVIERT		Seite 17
06	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	685'000.00	Seite 18
07	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	765'000.00	Seite 19
08	Studio-Wohnung	CHF	260'000.00	Seite 20

Attika

09	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	1'090'000.00	Seite 22
10	3,5-Zimmer-Wohnung	RESERVIERT		Seite 23

Einstellhalle

PP 1	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 2	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 3	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 4	überbreit	CHF	40'000.00	Seite 26
PP 5	überbreit, hindernisfrei	CHF	40'000.00	Seite 26
PP 6	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 7	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 8	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26
PP 9	normale Grösse	CHF	35'000.00	Seite 26

Bezug

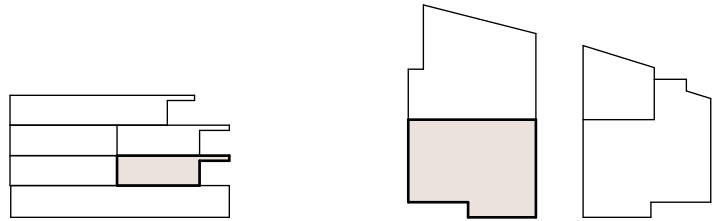
Sommer 2028

Erdgeschoss

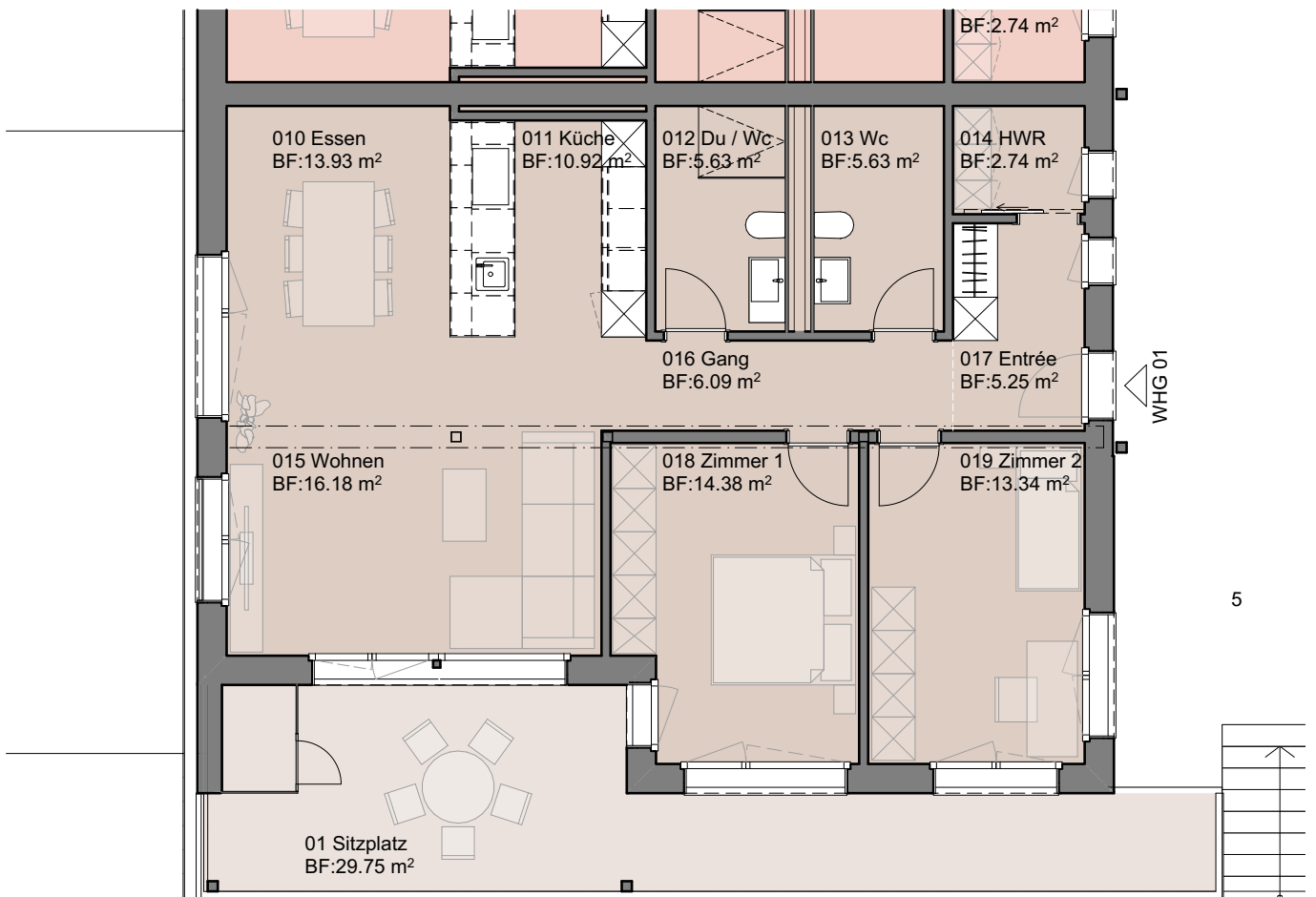
01	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	675'000.00	NWF	94.09m ²
02	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	685'000.00	NWF	98.30m ²
03	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	765'000.00	NWF	110.23m ²
04	Studio-Wohnung	CHF	260'000.00	NWF	33.46m ²



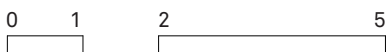
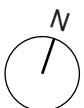
Grundriss Erdgeschoss



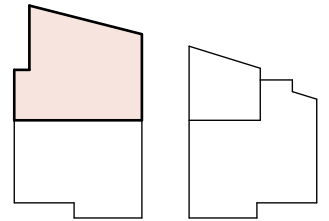
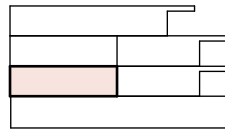
Verkaufsplan WHG 01 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



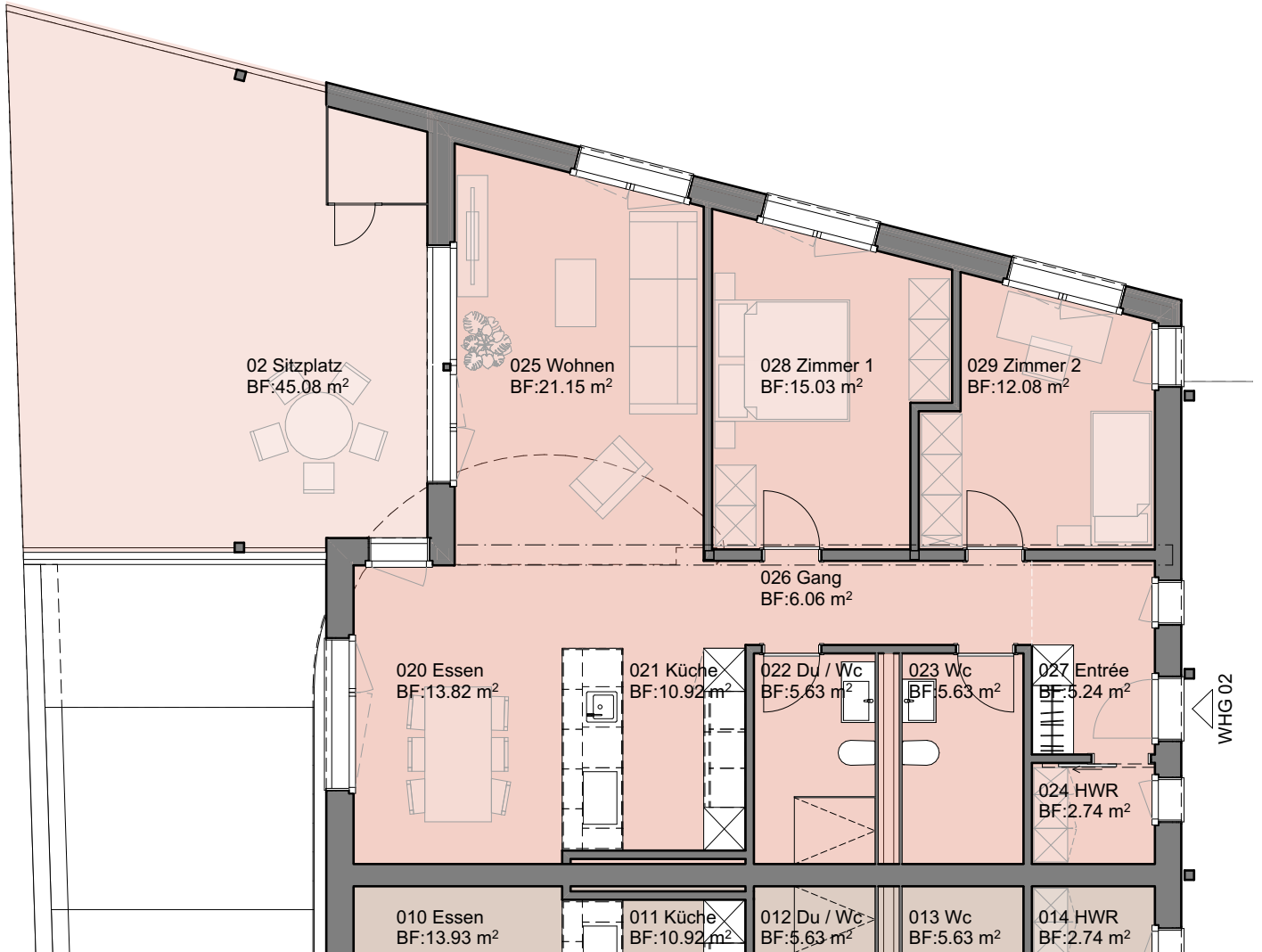
Wohnungsnummer	01
Nettowohnfläche	94.09m ²
Aussenraum	29.75m ²
Keller	12.32m ²



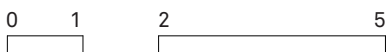
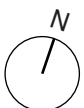
3.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss, Süd



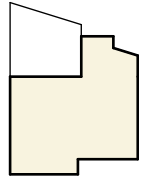
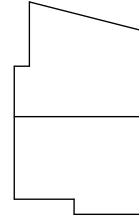
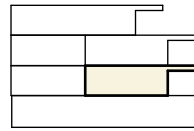
Verkaufsplan WHG 02 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



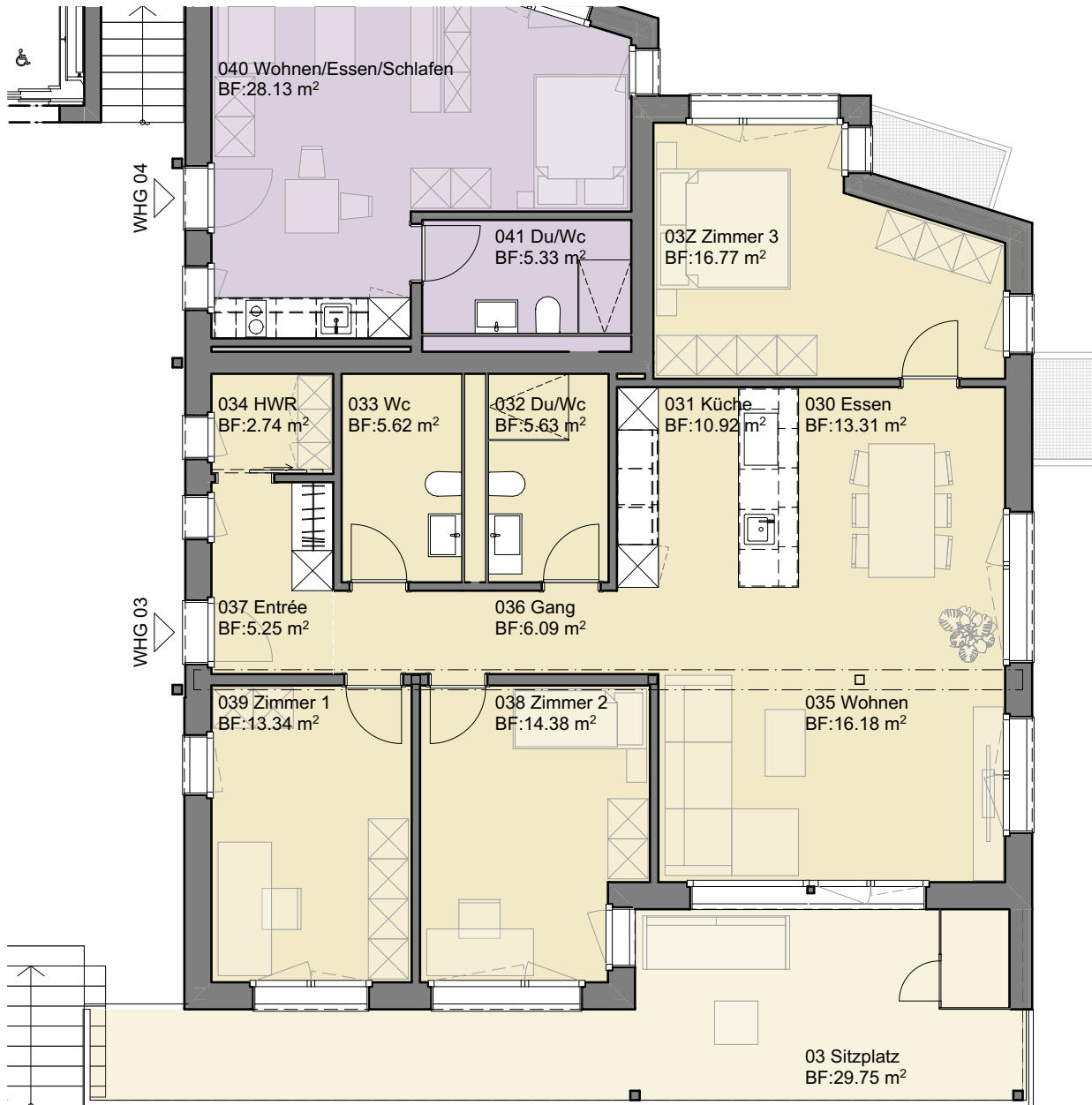
Wohnungsnummer	02
Nettowohnfläche	98.30m ²
Aussenraum	45.08m ²
Keller	12.32m ²



3.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss, West

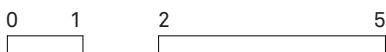
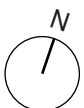


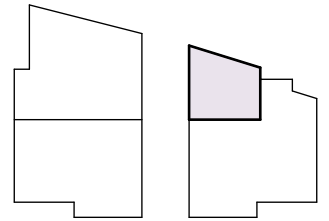
Verkaufsplan WHG 03 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



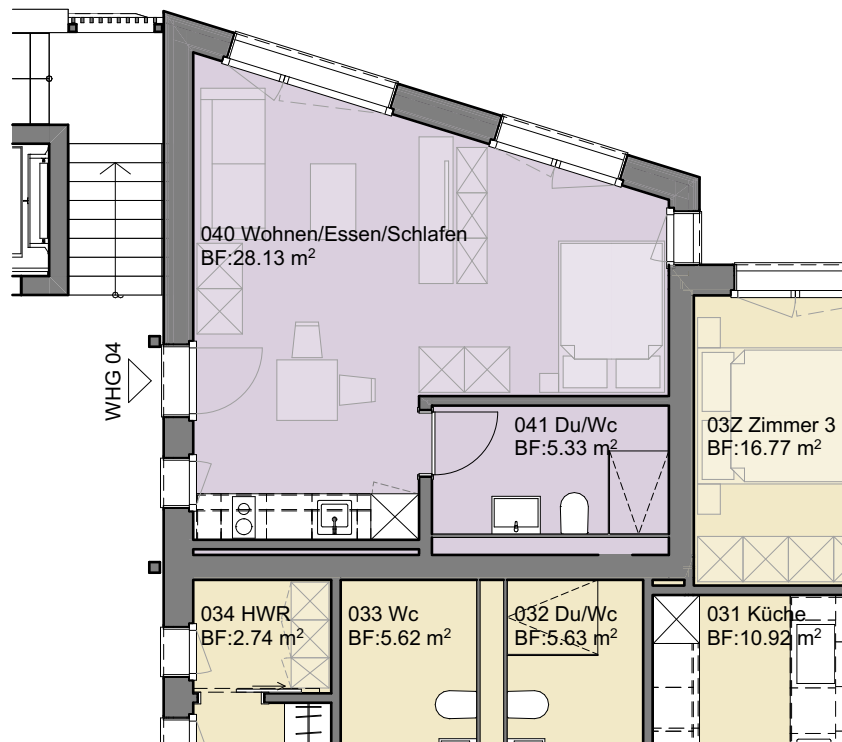
Wohnungsnummer	03
Nettowohnfläche	110.23m ²
Aussenraum	29.75m ²
Rasenfläche	zirka 35m ²
Keller	13.08m ²

4.5 Zimmer-Wohnung Erdgeschoss, Süd

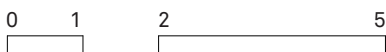
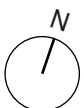




Verkaufsplan WHG 04 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



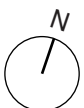
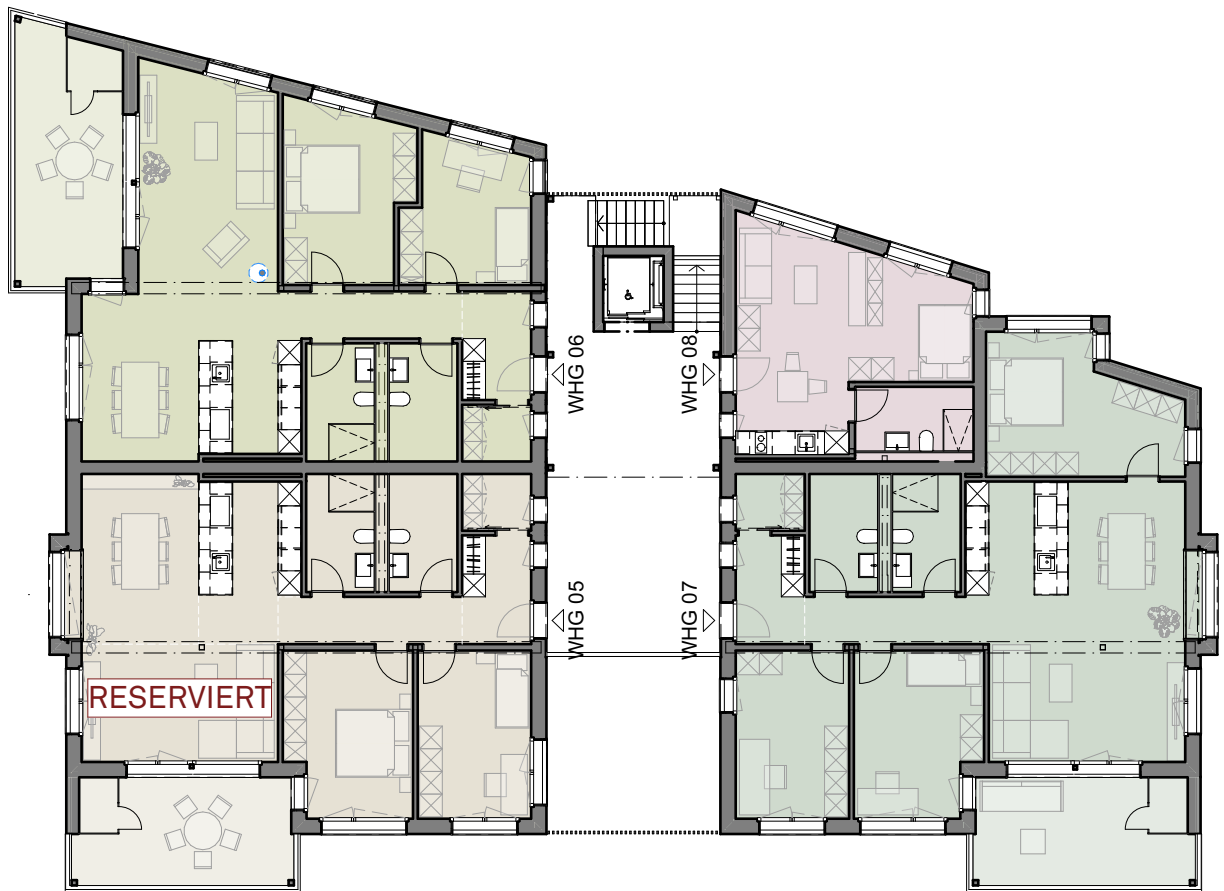
Wohnungsnummer	04
Nettowohnfläche	33.46m ²
Keller	6.45m ²



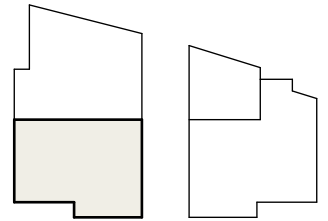
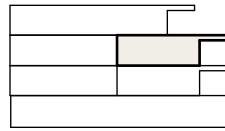
Studio-Wohnung Erdgeschoss, Nord

Obergeschoss

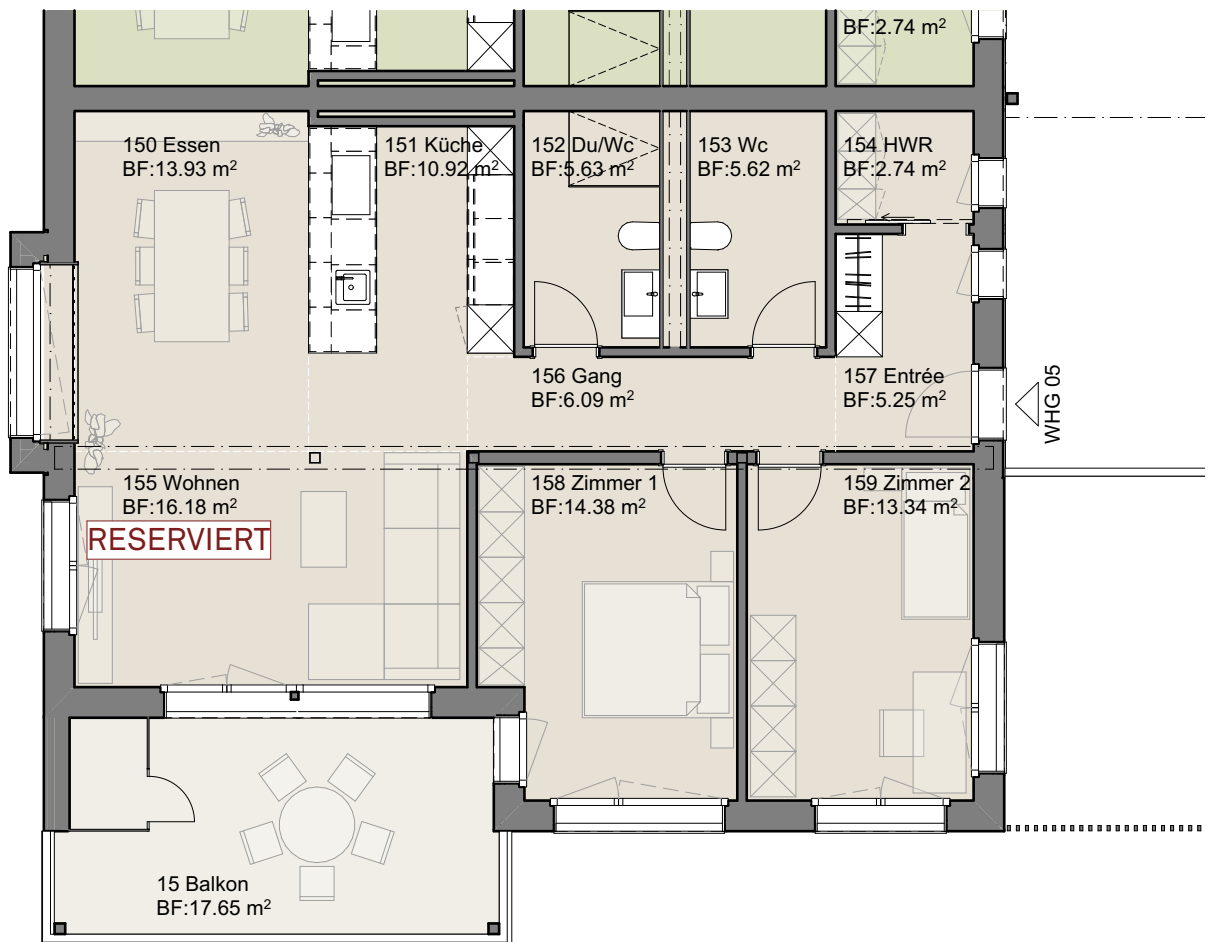
05	3,5-Zimmer-Wohnung		RESERVIERT		
06	3,5-Zimmer-Wohnung	CHF	685'000.00	NWF	98.31m ²
07	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	765'000.00	NWF	110.23m ²
08	Studio-Wohnung	CHF	260'000.00	NWF	33.46m ²



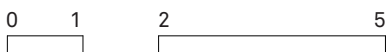
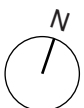
Grundriss Obergeschoss



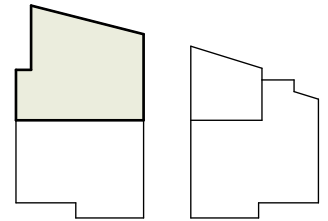
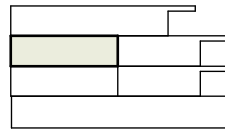
Verkaufsplan WHG 05 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



Wohnungsnummer	05
Nettowohnfläche	94.09m ²
Aussenraum	17.65m ²
Keller	12.34m ²



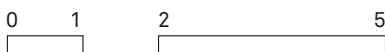
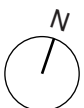
3.5 Zimmer-Wohnung Obergeschoss, Süd



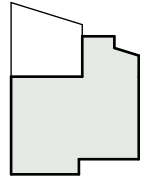
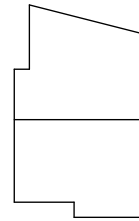
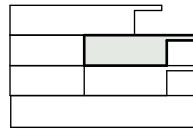
Verkaufsplan WHG 06 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



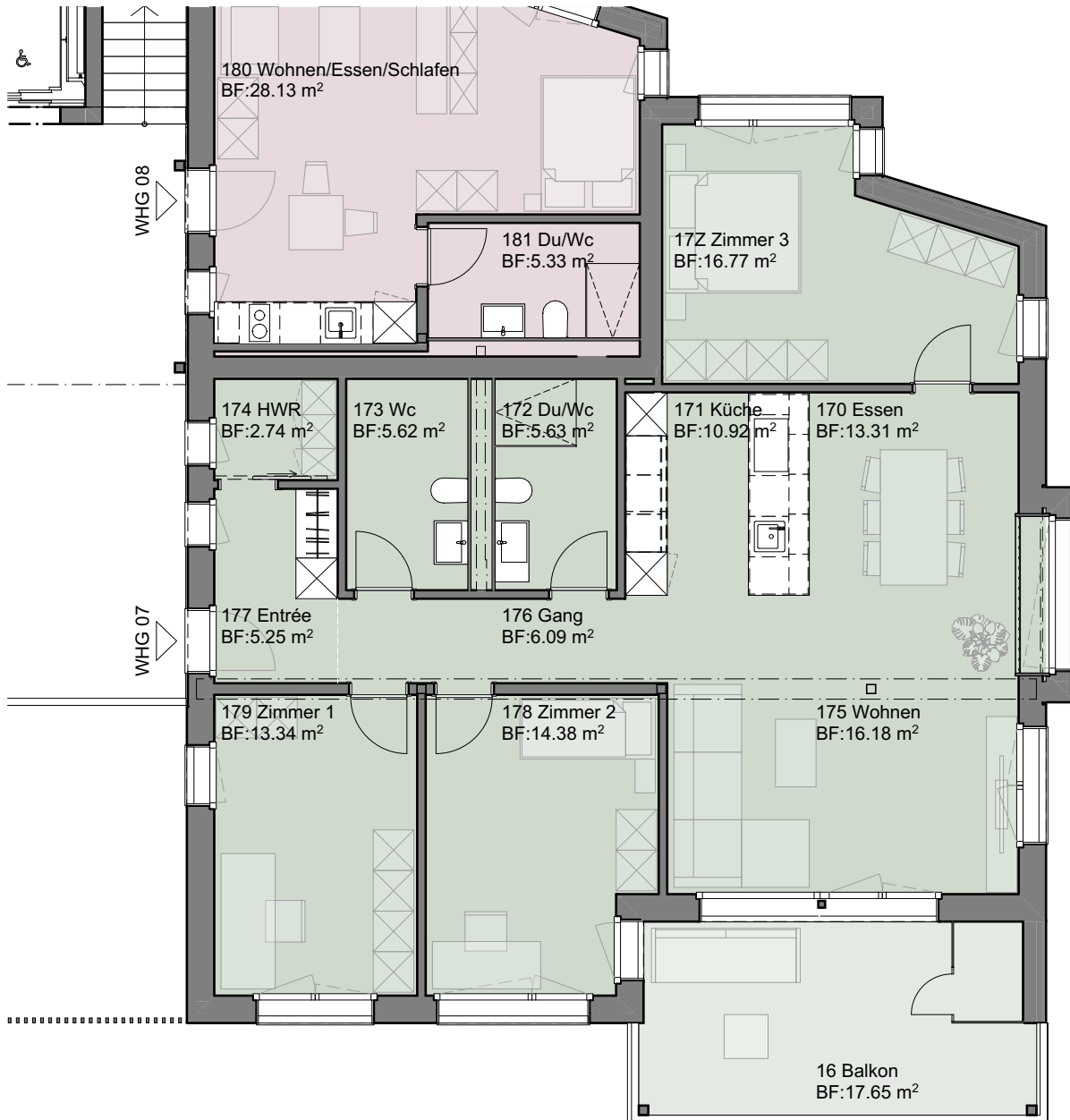
Wohnungsnummer	06
Nettowohnfläche	98.31m ²
Aussenraum	20.07m ²
Keller	12.36m ²



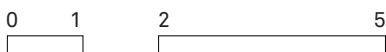
3.5 Zimmer-Wohnung Obergeschoss, West



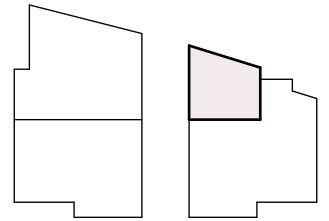
Verkaufsplan WHG 07 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



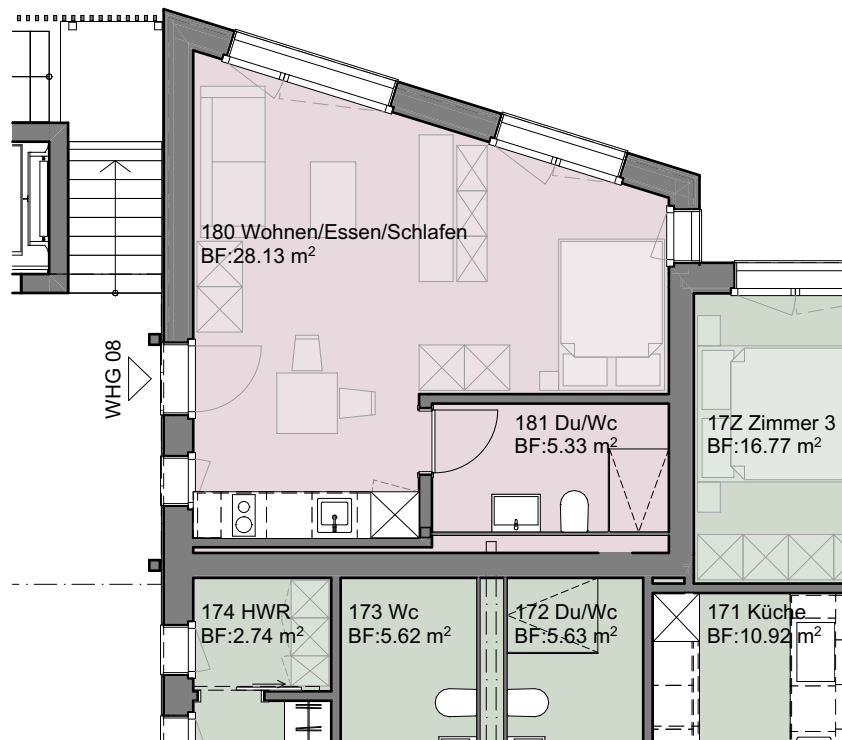
Wohnungsnummer	07
Nettowohnfläche	110.23m ²
Aussenraum	17.65m ²
Keller	13.08m ²



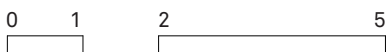
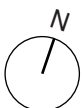
4.5 Zimmer-Wohnung Obergeschoss, Süd



Verkaufsplan WHG 08 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



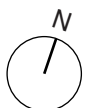
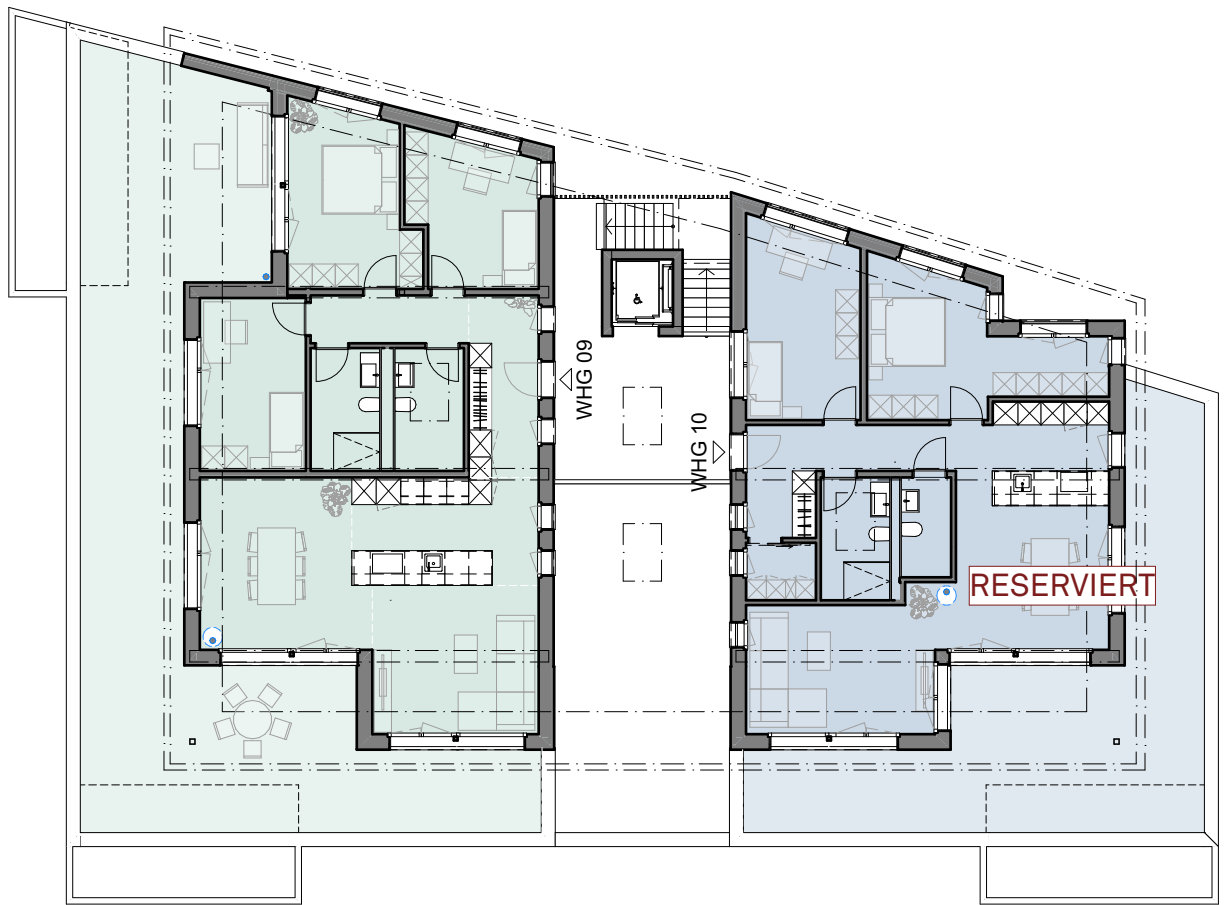
Wohnungsnummer	08
Nettowoohnfläche	33.46m ²
Keller	6.44m ²



Studio-Wohnung Obergeschoss, Nord

Attika

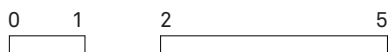
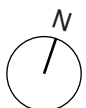
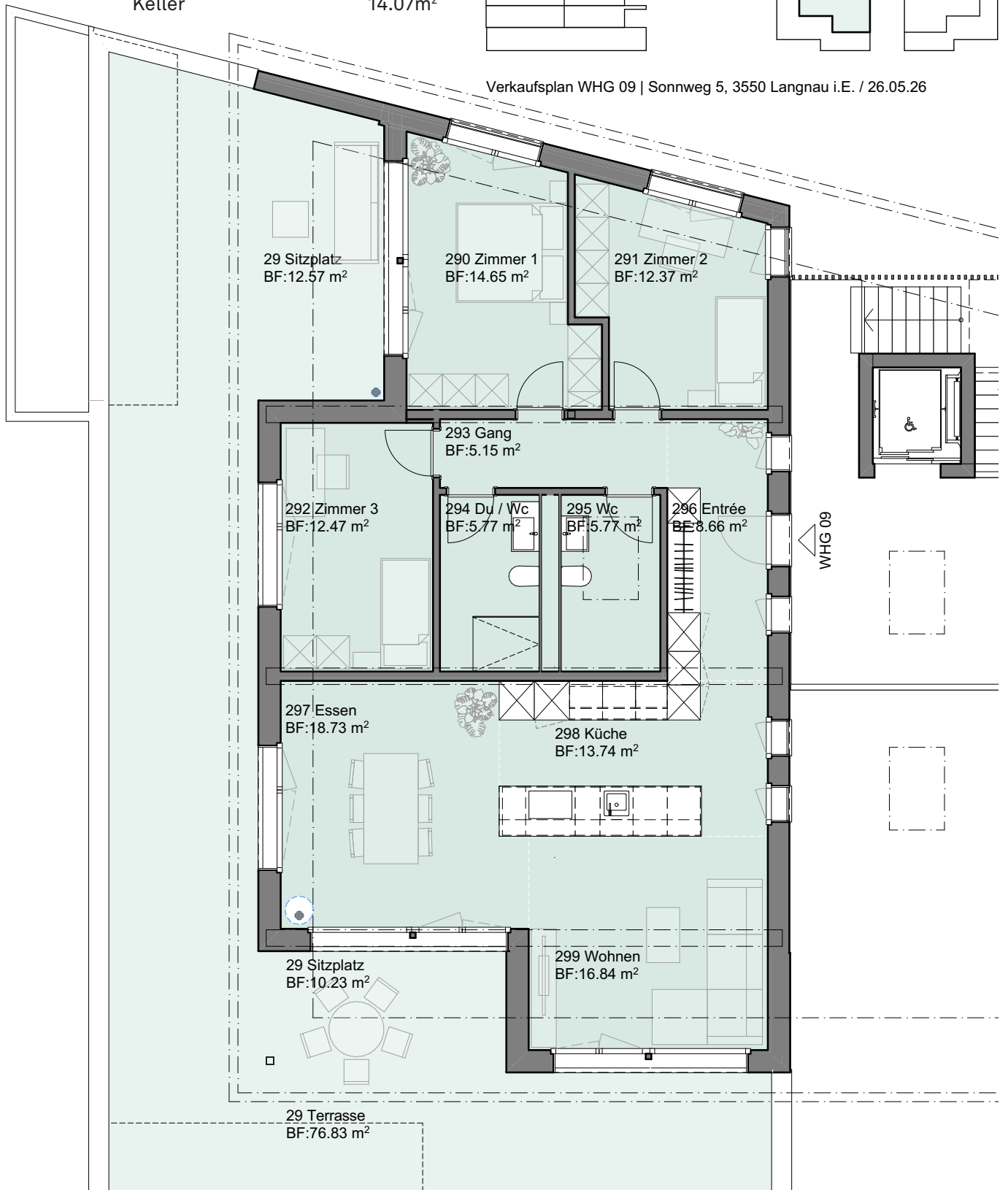
09	4,5-Zimmer-Wohnung	CHF	1'090'000.00	NWF 114.12m ²
10	3,5-Zimmer-Wohnung		RESERVIERT	



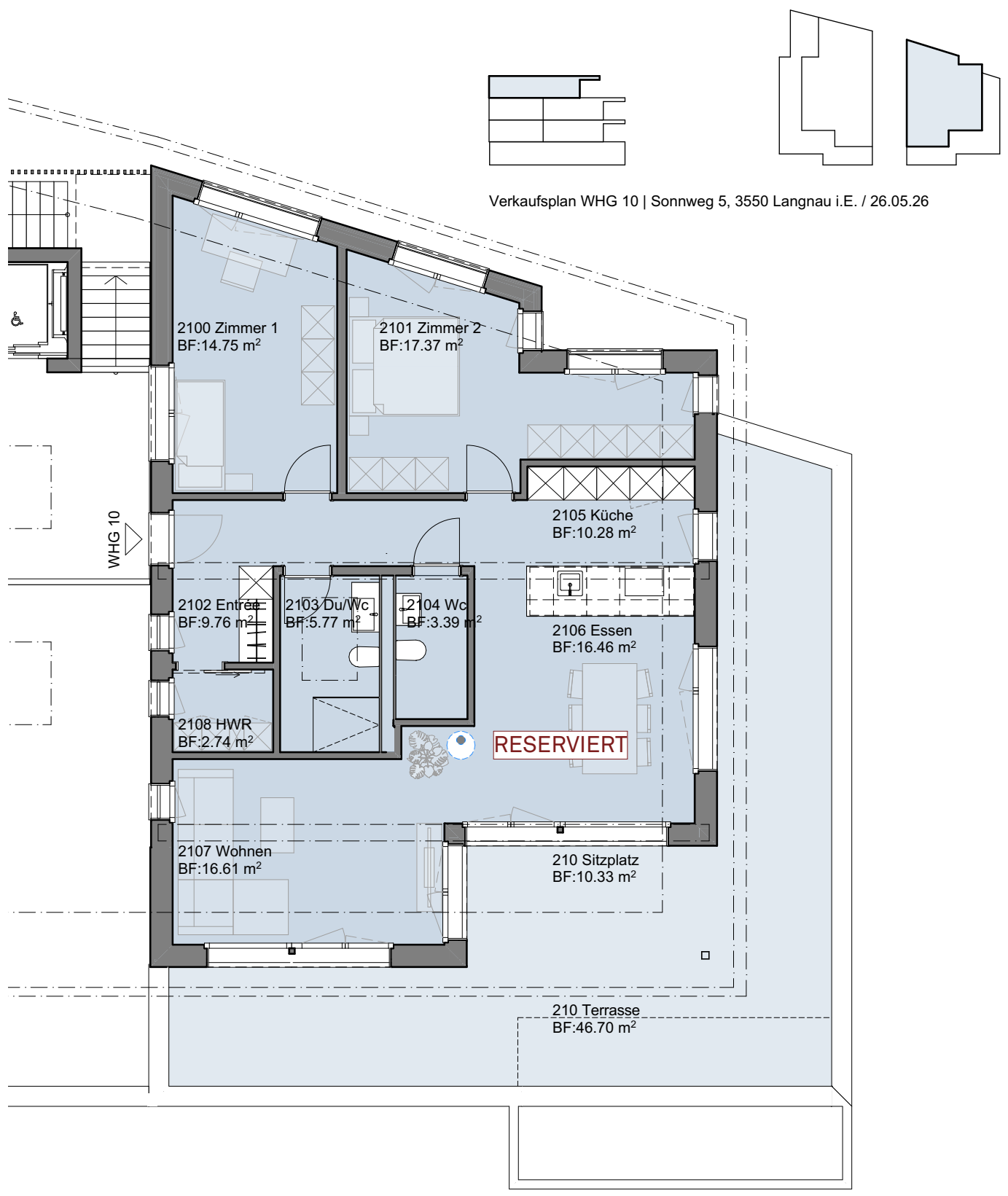
Grundriss Attika

Wohnungsnummer	09
Nettowohnfläche	114.12m ²
Aussenraum	99.63m ²
Keller	14.07m ²

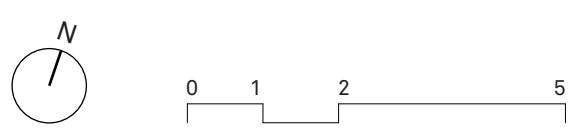
Verkaufsplan WHG 09 | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



4.5 Zimmer-Wohnung Attika, West



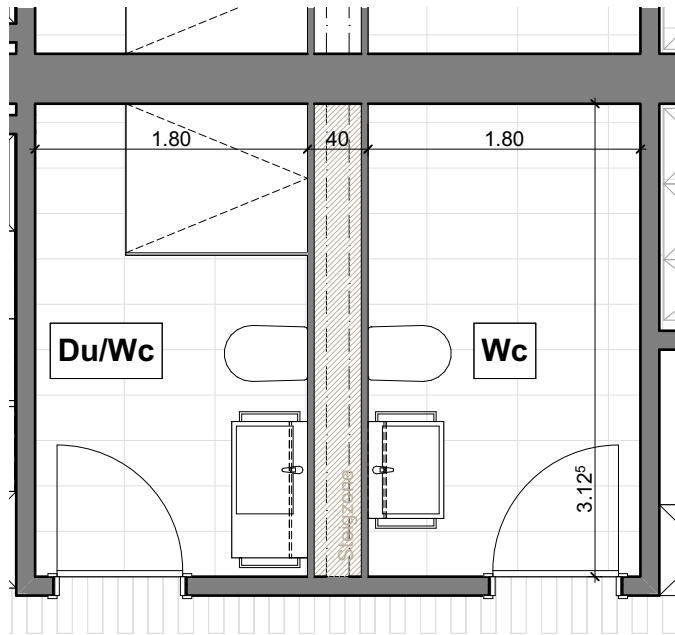
Wohnungsnummer	10
Nettowohnfläche	97.13m ²
Aussenraum	57.03m ²
Keller	12.29m ²



3.5 Zimmer-Wohnung Attika, Ost

Standard

Kostenneutral

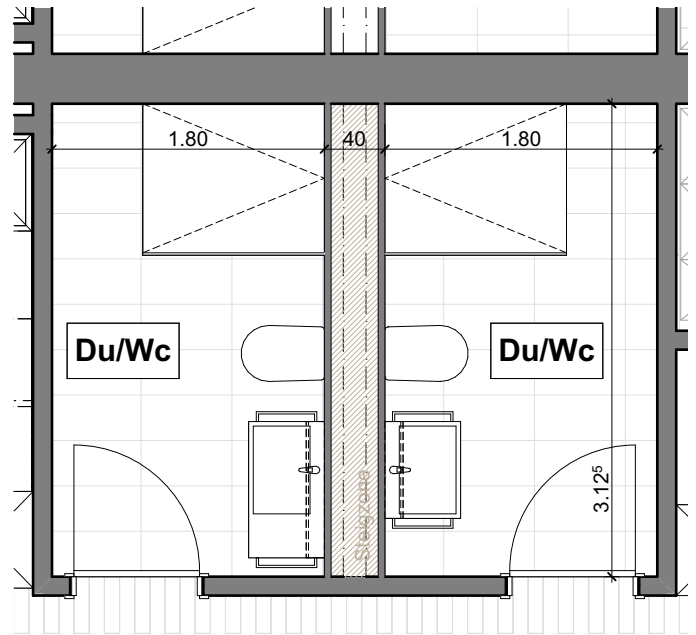


Variante 1

zusätzliche Kosten

2x Du/Wc

zirka CHF 8'800.00

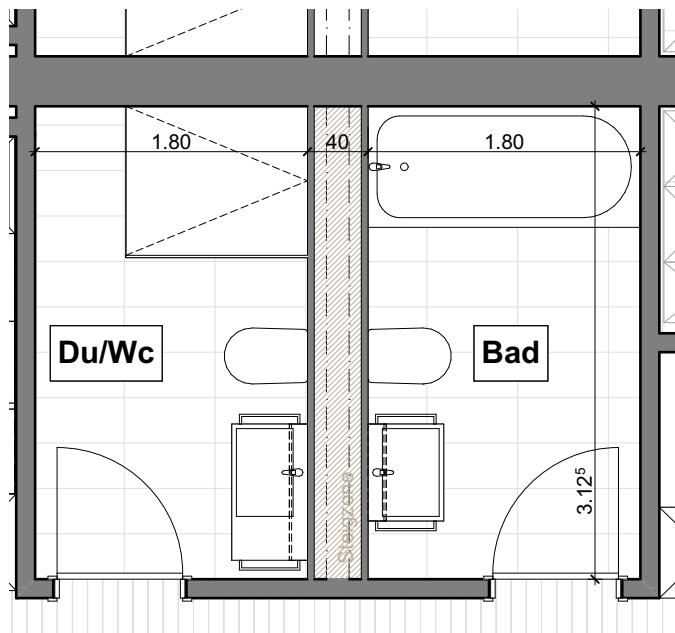


Variante 2

zusätzliche Kosten

Badewanne

CHF 4'680.00

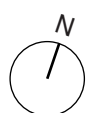
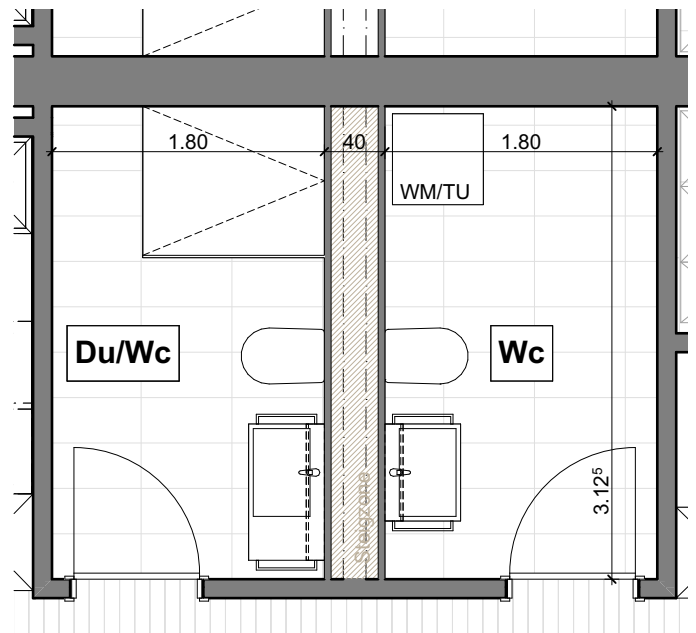


Variante 3

zusätzliche Kosten

Waschmaschine und Tumbler

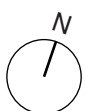
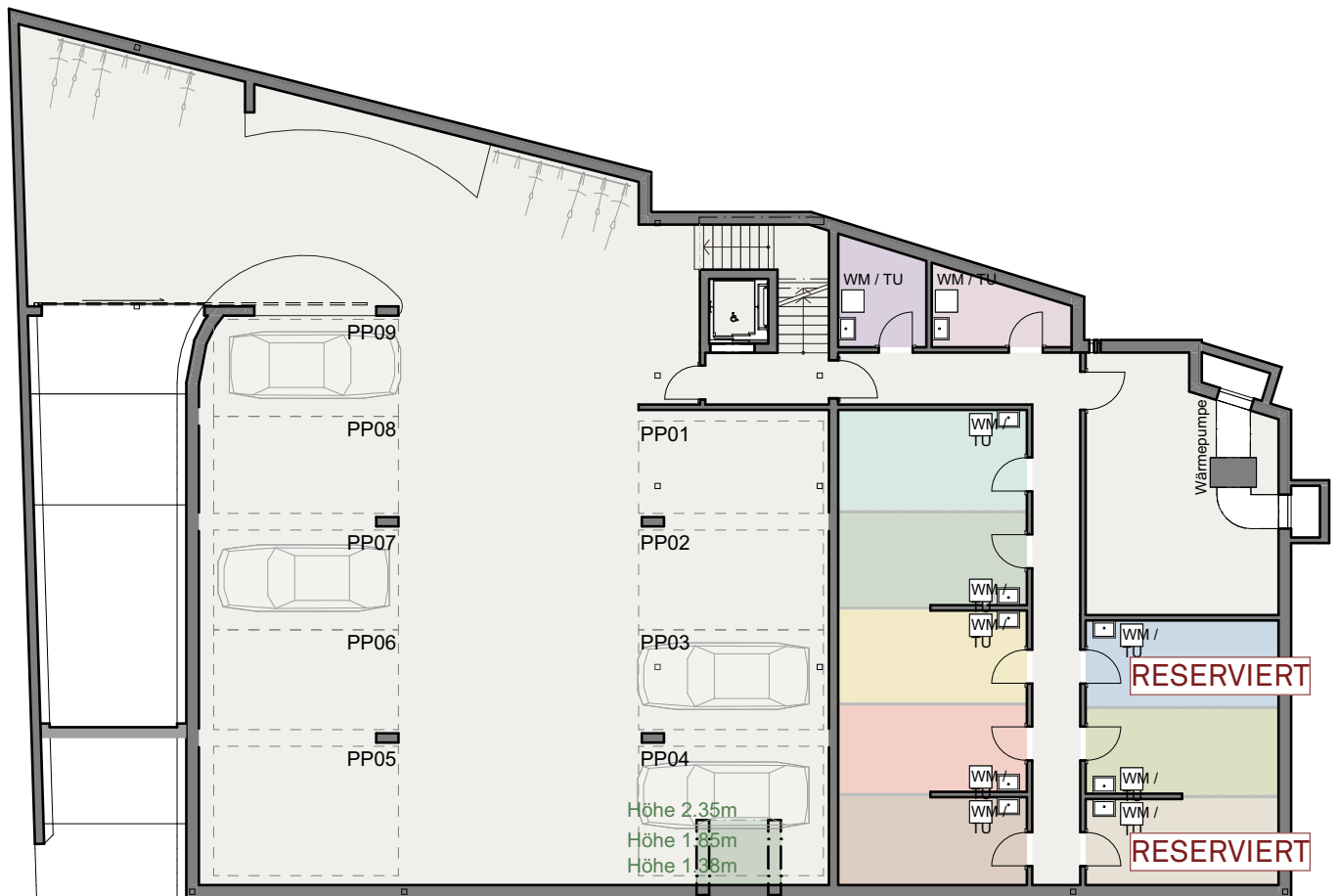
CHF 1'900.00



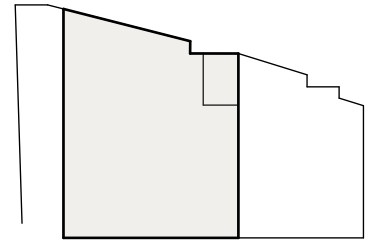
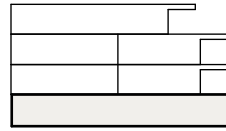
Variante Nasszellen

Untergeschoss

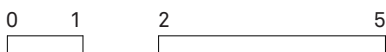
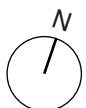
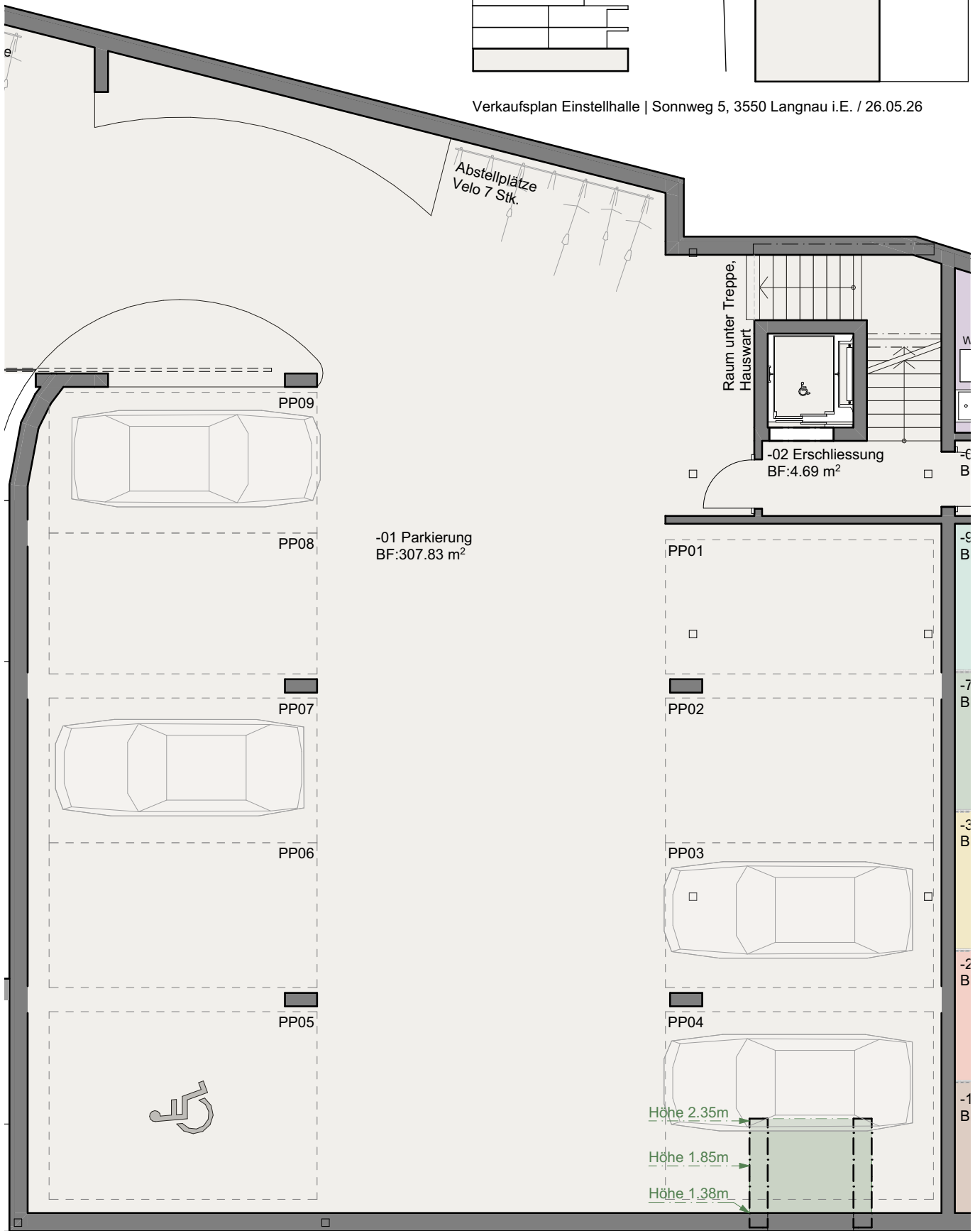
PP 1	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 2	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 3	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 4	überbreit	CHF	40'000.00
PP 5	überbreit, hindernisfrei	CHF	40'000.00
PP 6	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 7	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 8	normale Grösse	CHF	35'000.00
PP 9	normale Grösse	CHF	35'000.00



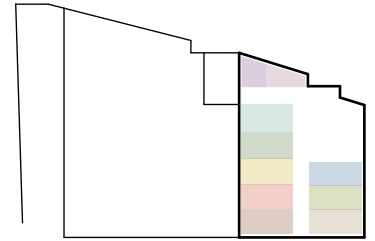
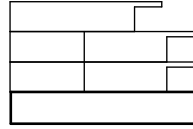
Grundriss Untergeschoss



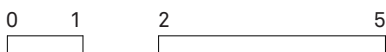
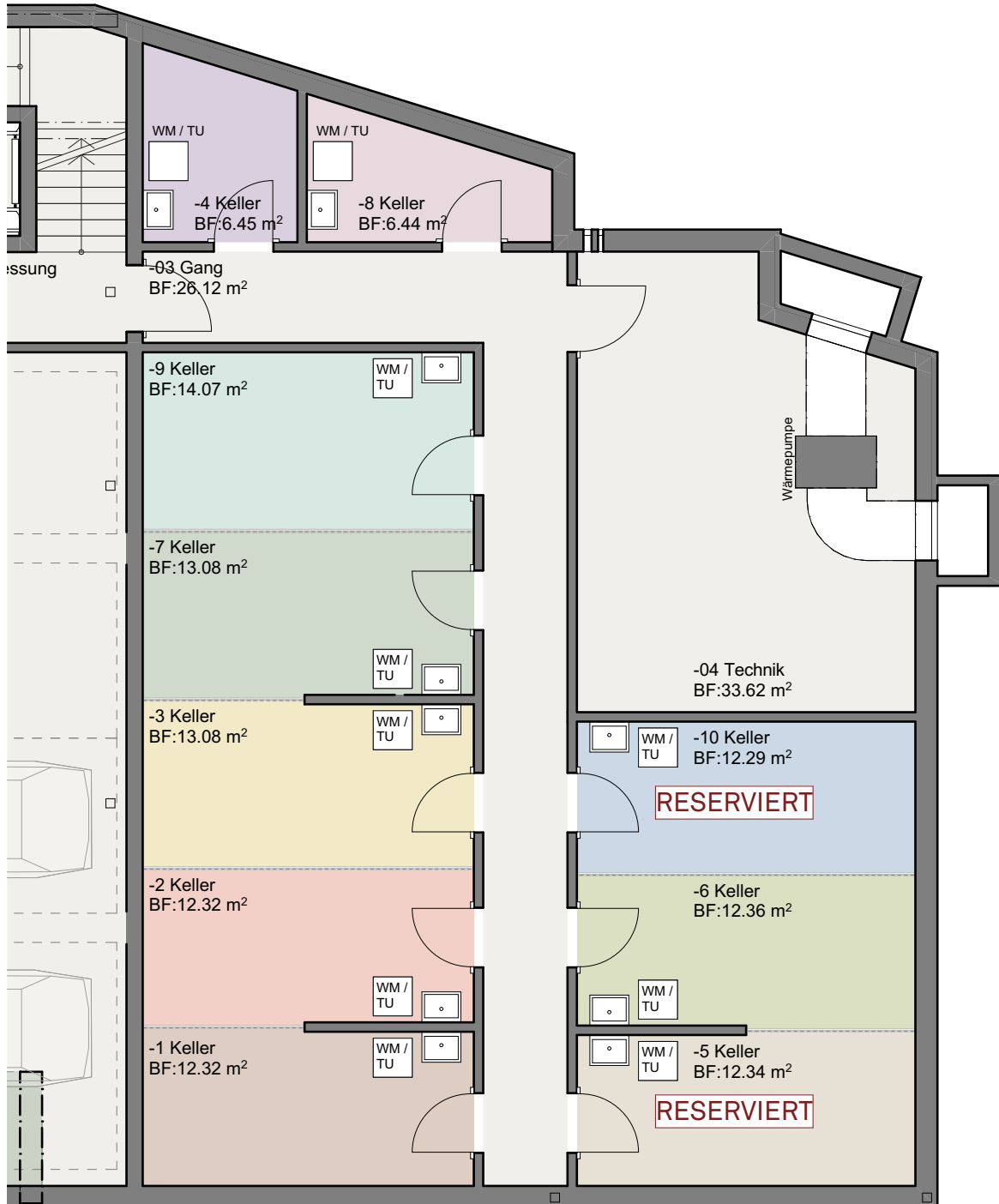
Verkaufsplan Einstellhalle | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



Einstellhalle Untergeschoss



Verkaufsplan Keller | Sonnweg 5, 3550 Langnau i.E. / 26.05.26



Keller und Technik Untergeschoss

Baubeschrieb **Ausstattung**



Kurzbaubeschrieb, Stand: 22.05.2026

Dieser Baubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb. Das Bauwerk wird gemäss den gesetzlichen Vorschriften sowie den jeweiligen Normen des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) ausgeführt.

Ökologie

Qualitativ hochwertige Bauweise mit nachhaltigen Baumaterialien und ökologischen Energiesystemen, die einen optimalen Energieverbrauch und Betrieb ermöglichen.

Allgemein/Vorarbeiten

Rodung bestehender Baum- und Strauchbestand. Rückbau von bestehenden Wohn- und Gewerbebauten inkl. fachgerechter Entsorgung sämtlicher Abbruchmaterialien sowie Sanierung allfälliger Altlasten nach Vorschrift. Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauzeit. Sicherungsmassnahmen während Bauzeit (temporäre Gerüste, Abschränkungen, Geländer usw.). Erschliessungsleitungen inkl. Anschlüsse an die bestehenden öffentlichen Leitungsnetze innerhalb der Parzelle. Umliegung von bestehenden zu erhaltenden fremden Leitungen. Sicherung und Erhaltung bzw. Wiederherstellung von nachbarlichen Anlagen.

Erdarbeiten

Baugrubenaushub mit Deponie auf der Baustelle. Auf- und Hinterfüllungen teilweise mit zugeführtem Material oder Material ab Deponie Baustelle. Transport und Gebühren von überschüssigem Material.

Kanalisation/Entwässerung

Alle Leitungen in PE 10-25 cm mit den notwendigen Bodenabläufen, Einlaufrippen und Kontrollschächten. Anschluss an die Gemeindekanalisation (gemäss bewilligtem Kanalisationsprojekt). Allfällige Sickerungs- bzw. Entlastungsleitungen hangseitig.

Autoeinstellhalle UG (nach statischen Vorgaben)

Rampe in Beton (besenstrich) mit seitlichem Schrammbord, nicht überdeckt. ESH-Boden Homogenbeton geglättet, Wände und Stützen in Beton roh, Mauerwerk MKN 12 oder 15 roh, Decke in Beton roh, mit Dämmschichteinlage wo notwendig, nach Angabe Bauphysiker. Markierte und angeschriebene Parkplätze. Grundbeleuchtung, Installationen Aufputz. Installationsvorbereitung für E-Mobilität, ohne Ladesäule!

Untergeschoss (Beton nach statischen Vorgaben)

Armierter Bodenplatte als Fundamentplatte aus Homogenbeton fertig geglättet, Kellerumfassungswände in armiertem Beton 25 cm mit abgedichteten Arbeitsfugen. Kellerinnenwände Kalksandstein MKN 12 bis 15 roh, teilweise als Lattenverschläge in Holz, Decke über Untergeschoss Beton roh.

Treppenhaus-, Liftbereich UG (unbeheizt, gedämmt)

Offene Treppenhaus- und Liftanlage von UG bis Attika. Liftschachtwände in armiertem Beton, roh unbehandelt, nach Angabe Ingenieur. Treppenpodeste OG und DG in Beton auf Stahlstützen. Treppenläufe in Beton (teils vorfabriziert). Zugang Nord via Weg, Zugang Süd ab Sonnweg via Betontreppe. Alle Geschosse sind hindernisfrei erschlossen.

Erd- und Obergeschoss und Attika

Holzelementbau

Aussenwände:

Holzrahmenbauweise CH-Holz, Fassadenschalung in Holz vertikal, CH-Tanne mit Lasurbehandlung. Im Treppenhaus grossformatige Fassadenplatten, Montage- und Hinterlüftungs-Lattung, Winddichtung, Weichfaserdämmung, Wärmedämmung Mineralwolle oder Cellulosefasern, Aussteifung (Dampfbremse), Installationsrost gedämmt, Gipsfaserplatte inklusive Abrieb, Anstrich optional.

Innenwände (Zimmertrennwände):

Holzrahmenbauweise CH-Holz mit Hohlraumdämmung und beidseitiger Gipsfaserplatte inklusive Abrieb, Anstrich optional.

Wohnungstrennwände:

Doppelte, unabhängige Holzrahmenbauweise CH-Holz mit jeweils zweifacher Gipsfaserplatte, mit Steinwollzwischenwärmung abgekoppelt.

Geschossdecken:

Holzrahmenbauweise CH-Holz, Untersicht Dreischichtplatte, Mineralwolle, Konstruktionsplatte, Kalksplittschüttung, Trittschalldämmung, Unterlagsboden mit Fussbodenheizung, Bodenbelag.

Terrasse (Attika):

Holzrahmenbauweise CH-Holz, Dreischichtplatte, Kalksplittschüttung, Mineralwollwärmung, Konstruktionsplatte, Bauzeitabdichtung, EPS-Dämmung, Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Schutzvlies, Splitt als Ausgleich, Feinsteinzeug.

Flachdachaufbau:

Holzrahmenbauweise CH-Holz, Dreischichtplatte, Mineralwollwärmung, Konstruktionsplatte, Dachaufbau siehe Bedachungsarbeiten.

Balkon- und Fenstergeländer, nach Konzept

Lamellenvorhang Treppenhaus:

Stahlprofile feuerverzinkt, Holzlamellen vertikal in CH-Tanne mit Oberflächenbehandlung KDS braun.

Spenglerarbeiten

Sämtliche An- und Abschlussbleche im Dachbereich sowie DW-Ablaufrohre in CNS. Blitzschutzanlage auf Flachdach und über Fassade inkl. sämtlichen nötigen Anschlüssen

Bedachungsarbeiten (Flachdach)

Flachdachabdichtungen bituminös. Bauzeitabdichtung, EPS-Dämmung, Gefälldämmung, Flachdachabdichtung, Schutzvlies, Kies- und Substratschicht, PV-Anlage inkl. Absturzsicherungen für Unterhalt nach Vorschrift Dachoblichter in Treppenhaus und Bad elektrisch, automatisiert.

Fenster

Holz-Alu-Fenster 3-fach Isolierverglasung Ug-Wert 0.6, mit Gummidichtungen und Drehkippsbeschlag, Farbe: Innen weiss, Aussen Standard nach Konzept. Optional: Sitzplatz- bzw. Balkonverglasungen auf Anfrage (Einscheibensicherheitsglas-Schiebesystem).

Sonnenschutz

Verbundraffstoren 90 mm einbrennlackiert, motorisiert, zu allen Fenstern im Wohnbereich exkl. Nasszellen.

Farbe nach Standard-Kollektion bzw. Konzept. Beschattung EG und OG mit Senkrechtmarkisen pro Sitzplatz und Balkon nach Konzept.

Beschattung Attika mit Markisen auf Sitzplatz Süd nach Konzept.

Elektroinstallationen

Provisorischer Baustromverteiler während der Bauzeit. Hauptverteilung und Zählerkasten im Technikraum UG.

Sicherungstableau mit Automatenicherungen inklusive FI-Schalter pro Wohnung.

Leitungsinstallationen im Untergeschoss Aufputz, in den Wohngeschossen Unterputz.

In sämtlichen Wohnräumen sind Schalter, Steckdosen, Storeschalter, Raumthermostate (RT), Lampenstellen usw. vorgesehen.

Nassräume mit Anschlüssen von Raumentlüftungen, Spiegelschrankleuchten, Schalter und Steckdosen.

Anschlüsse sämtlicher Geräte und Apparate zu Heizung und Technik allgemein sowie Küchen, Waschautomat und Tumbler.

Grundbeleuchtung in jeder Wohnung im Entrée und in den Nasszellen. Je eine Multimediadose im Wohnen und in einem Zimmer.

Beleuchtung in allen allgemein zugänglichen Räumen im UG und Treppenhaus. Wandleuchten und eine Steckdose auf sämtlichen Sitzplätzen und Balkonen. Deckenleuchte und Steckdose in den Kellern.

Energieerzeugungsanlage (Photovoltaikanlage)

Leistung ca. 40 kWp. ZEV-Steuerung zur Optimierung vom Eigenverbrauch.

Installationsvorbereitung für E-Mobilität in Autoeinstellhalle, ohne Ladesäule!

Heizungsinstallationen

Wärmeerzeugung mit Luftwasser-Wärmepumpe.

Wärmeverteilung: Jede Wohnung verfügt über eine Unterverteilung zur Verteilung der Wärme und zur Messung von Kalt- und Warmwasser sowie Heizung. Die Steuerung erfolgt über einen Aussentemperaturfühler. Fussbodenheizung mit Kunststoffrohren (diffusionsdicht).

Warmwasseraufbereitung im Technikraum. Alle sichtbaren Leitungen werden gedämmt.

Ein Handtuch-Heizkörper elektrisch pro Wohnung

Lüftungsanlagen

Zu- und Abluftanlage in Keller und Technik im UG. Raumluftsysteme in allen gefangenen Nassräumen.

Sanitäre Installationen

Ablaufleitungen in PE an bestehende Kanalisation angeschlossen, Entlüftungen über Dach. Wasserverteilung im Technikraum UG. Ausstosszeiten des Warmwassers werden mittels Zirkulationssystem eingehalten. Ablaufleitungen mit zusätzlicher Schalldämmung. Lieferung und Montage sämtlicher Sanitärapparate mit Armaturen sowie sämtlichem Zubehör.

Budgetbetrag für Sanitärapparate, Lieferung mit Armaturen, UP-Material und Zubehör (brutto inkl. MwSt.) exkl. Montage:

3 ½ und 4 ½ Zimmer-Wohnung	CHF	20'000.00
Studiowohnung	CHF	13'000.00

Lieferant wird durch Ersteller bestimmt!

Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung (V-Zug Adora V2000), Standort Keller UG (auf Wunsch in Wohnung möglich).

Kücheneinrichtungen

Kücheneinrichtungen gemäss Projektplänen.

Budget inkl. Montage (brutto exkl. MwSt.)

Wohnungen EG + OG je	CHF	26'000.00
----------------------	-----	-----------

Studiowohnung EG + OG je	CHF	14'000.00
--------------------------	-----	-----------

Attikawohnung Ost	CHF	26'000.00
-------------------	-----	-----------

Attikawohnung West	CHF	27'500.00
--------------------	-----	-----------

Lieferant wird durch Ersteller bestimmt!

Aufzüge

Personenlift UG bis DG mit 4 Haltestellen, Türen gleichseitig, Kabinengrösse 110 x 140 cm rollstuhlgängig, Nutzlast 630 kg, automatische Teleskop-Schiebetüren, Druckknopfsteuerung.

Gipserarbeiten

Wandabrieb 1.5 mm inkl. sämtlichen Vor- und Nebenarbeiten (abdecken, grundieren usw.) an sämtlichen Wohnungswänden.

Sockeldämmung im Übergang UG auf EG bei Aussenwänden über Terrain inkl. Netzeinbettungen und Sockelabrieb nach Konzept.

Metallbauarbeiten

Staketengeländer mit Pfosten, Traversen und Staketen aus Flachstahl feuerverzinkt ohne Handlauf bei ESH-Rampe, Podest Abschluss OG und Attika sowie Umgebung Nord.

Fensterbrüstungsstangen mit Stahlrohr feuerverzinkt.

Handlauf im Treppenhaus UG bis Attika in CNS. Briefkastenanlage mit Sonnerie im EG.

Schreinerarbeiten

Wohnungseingangstüren:

Rahmentür innen weiss, aussen nach Konzept Türblatt glatt mit Spion (Glasausschnitt optional), gedämmt, mit Zylinderschloss, Dreipunkt-Verschluss.

Kellereingangstüren, ESH und Technikraumtür UG:

Rahmentür weiss beschichtet, Brandschutz EI30, mit Zylinderschloss, wo nötig mit Türschliesser.

Kellertüren innen UG (Kellerabteile):

Rahmentür weiss beschichtet, mit Zylinderschloss

Zimmertüren (Zimmer, Nasszellen, Reduit):
Normfutterschloss, Drücker Glutz Topaz mit
Zimmertürschloss.

Garderobenschrank im Eingangsbereich:
Fronten weiss beschichtet

Schliessanlage

Zylinder für Wohnungen (mit Drehknopf),
Kellerabteile und Briefkasten mit 5 Schlüssel pro
Wohnung (3 Schlüssel pro Studio)

Bodenbeläge in Holz

Echtholzparkett nach Wahl in sämtlichen Räumen
verlegt, mit Sockelleisten sowie allen Vor- und
Nebenarbeiten:

In den Wohnungen brutto CHF 135.00/m² inkl. MwSt.
(netto CHF 100.00/m² exkl. NK und Sockelleisten).

In den Studiowohnungen brutto CHF 115.00/m²
inkl. MwSt. (netto CHF 85.00/m² exkl. NK und
Sockelleisten).

Plattenarbeiten

In sämtlichen Nassräumen Bodenplatten,
Wandplatten oder Vollkernplatten (Wände nur
Teilbereiche) inkl. allen Nebenarbeiten, Abdichtungen
usw. Plattenpreisbasis:

Wand- und Bodenplatten brutto CHF 60.00/m² exkl.
MwSt. Balkon- und Terrassenplatten (Feinsteinzeug)
nach Konzept.

Unterlagsboden

Trittschall- und Wärmedämmung mit
schwimmendem Unterlagsboden gemäss SIA
V251/1 sowie Kalksplittschüttung im OG und Attika
(Schalldämmung).

Umgebung

Nach Konzept: Grundbepflanzung der gesamten
Anlage mit heimischen Bäumen, Sträuchern und
Jungpflanzen. Zugangswege und Terrassen mit
Sickerverbundsteinbelägen. Grünflächen mit Rasen
angesät.

Baureinigung

Bau-Endreinigung im ganzen Gebäude inkl.
Kellerräume.

Nebenkosten

Sämtliche Bewilligungs- und Anschlussgebühren
sowie Baugespann, Versicherungen usw. sind im
Werkpreis enthalten.

Garantieleistungen

Alle Arbeiten werden nach Vorschriften der
Behörden und der zuständigen Werke ausgeführt.
Garantieleistungen nach SIA: offene Mängel zwei
Jahre, verdeckte Mängel fünf Jahre nach einheitlich
festgelegtem Datum. Elektroapparate zwei Jahre
gemäss Hersteller und separaten Garantiekarten.

Verbindlichkeiten

Ausführungsbedingte Änderungen aus technischen,
konstruktiven, architektonischen (ästhetischen) oder

behördlichen Gründen sind ausdrücklich vorbehalten.
Die Darstellungen und Beschriebe im Bauprojekt
erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und
sind unverbindlich. Die verbindlichen Definitionen
werden im Werkvertrag, in einem separaten
Baubeschrieb sowie den dazugehörigen
Vertragsplänen festgehalten.

Individuelle Ausbauwünsche

Werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten
berücksichtigt. Die Mehraufwendungen gehen zu
Lasten der Käuferschaft.

Nutzungsvereinbarung

Normen und gesetzliche Grundlagen:

Dieser Baubeschrieb gilt als allgemeiner Beschrieb,
massgebend sind die Ausführungspläne.
Das Gebäude Sonnweg 5 in 3550 Langnau entspricht
den heute gültigen Normen, Gesetzen, Richtlinien
und Verordnungen. Folgende aktuell gültigen
Grundlagen sind für die Planung und Ausführung
massgebend bzw. verbindlich:

National gültige Baugrundlagen:

- Sia Normen, insbesondere Sia 118
- BFU-Richtlinien und Empfehlungen
- Bauarbeiterverordnung BauAV

Kantonal gültige Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetz BauG
- Bauverordnung BauV
- Bewilligungsdekret BewD
- Kantonale Energieverordnung KEnV
- Lärmschutzverordnung LSV
- Brandschutzvorschriften VKF (gemäss
Brandschutzkonzept zu Baugesuch)

Lokale Verordnungen und Grundlagen:

- Baureglement BauR der Gemeinde Langnau

Bemerkungen

Änderungen zum vorliegenden Baubeschrieb
(Käuferwünsche) werden mit KV-Mutationen (Mehr-
bzw. Minderkosten) laufend festgehalten und durch
die Besteller/Käuferschaft vor der Ausführung zur
Genehmigung unterzeichnet. Auflagen, Anpassungen
oder Gesetzesänderungen, die projektbedingt
vor oder während der Bauphase eintreten bzw.
durch die Baubewilligung erforderlich sind, bleiben
vorbehalten.

Schlussdokumentation über das Bauwerk

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird bei Übergabe
eine komplette, nachgeführte und aktualisierte
Schlussdokumentation in Papierform sowie als
digitale Daten (PDF) der Käuferschaft übergeben:

- Ausführungspläne, Installations- und
Apparatepläne der Haustechnik (Elektro, Heizung,
Sanitär)
- Unternehmerliste, der am Bau beteiligten
Unternehmer
- Gebrauchs- und Bedienungsanleitungen von
sämtlichen installierten Geräten
- Kopie vom Gesamtbauentscheid und allfällige
Projektänderungsbewilligungen ohne Pläne

Nachhaltigkeit

Das Mehrfamilienhaus am Sonnweg überzeugt durch eine sorgfältig abgestimmte Materialisierung und eine konsequent nachhaltige Bauweise.

Ziel ist ein langlebiges, ressourcenschonendes Gebäude, das sowohl ökologische als auch hohe wohnliche Ansprüche erfüllt.

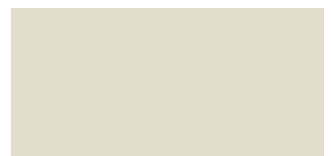
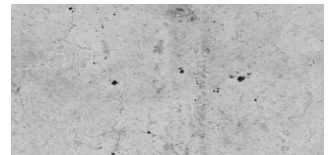
Der Neubau wird grösstenteils in moderner Holzrahmenbauweise realisiert. Holz als nachwachsender Rohstoff zeichnet sich durch geringe graue Energie und hervorragende Dämmwerte aus. Dadurch entsteht ein energieeffizientes Gebäude mit einem angenehmen und gesunden Raumklima.

Das Untergeschoss und der Erschliessungskern werden in massiver Bauweise erstellt, wodurch Stabilität und Dauerhaftigkeit gewährleistet werden. In Kombination mit der leichten, wärmeoptimierten Holzbaukonstruktion ergibt sich ein ausgewogenes Gesamtsystem aus Robustheit, Energieeffizienz und Bauökologie.

Versiegelte Flächen werden bewusst minimiert. Sickerfähige Beläge ermöglichen die natürliche Versickerung von Regenwasser. Durch die gezielte Bepflanzung mit Bäumen, Grünflächen und naturnahen Bereichen entstehen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie ein angenehmes Mikroklima für die Bewohnenden. Extensive Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung der Luftqualität und zur Reduktion sommerlicher Hitze bei.

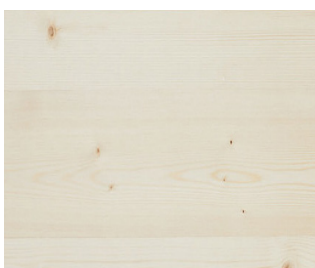
Die Heiz- und Warmwasserversorgung wird zentral über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt, die Umweltwärme nutzt und diese effizient für Heizung und Brauchwarmwasser aufbereitet. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage, welche einen Grossteil des Strombedarfs direkt vor Ort deckt und den CO²-Ausstoss langfristig reduziert.

Insgesamt entsteht ein durchdachtes Zusammenspiel von Materialisierung, Energieeffizienz und Aussenraumgestaltung. Dies sorgt für ein nachhaltiges Wohnen mit hoher Lebensqualität und Verantwortung gegenüber Umwelt und zukünftigen Generationen.



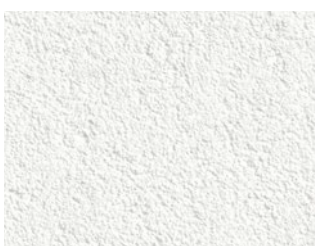
Materialisierung

Die äussere Gestaltung des Mehrfamilienhauses verbindet natürliche Materialien mit modernen, langlebigen Oberflächen zu einem harmonischen Gesamtbild. Die Fassade wird geprägt durch eine hochwertige Holzschalung aus Schweizer Tanne, welche in unterschiedlichen Dimensionen und als vertikale Struktur ausgeführt wird. Ergänzt wird diese durch Holzlamellen sowie Dreischicht- und Massivholzflächen, die dem Gebäude eine warme, lebendige Ausstrahlung verleihen.



Kontrastierend dazu kommen mineralische und industrielle Materialien wie Faserzementplatten, strukturierte Fassadenelemente sowie Metallelemente zum Einsatz.

Der Sockelbereich wird in einer widerstandsfähigen Ausführung gestaltet und bildet einen soliden Übergang zum Terrain. Die Fenster erscheinen als moderne Holz-Metall-Konstruktionen in zurückhaltendem dunklem Farbton, wodurch sie optimal in das Fassadenbild integriert werden.



Auch die Dachgestaltung folgt dem nachhaltigen Gesamtkonzept. Begrünte Flachdächer sowie integrierte Photovoltaikanlagen verbinden ökologische Qualität mit zeitgemässer Architektur.

Insgesamt entsteht eine durchdachte Kombination aus Holz, Metall und mineralischen Materialien, die sowohl gestalterisch als auch funktional überzeugt und den nachhaltigen Charakter des Projekts konsequent nach aussen trägt.

Weiteres Vorgehen





Schritt 1

Erstberatung / Kick-Off des gemeinsamen Weges

Bei der Erstberatung stellen wir Ihnen unser Projekt bis ins kleinste Detail vor. Dank unserer grossen Ausstellung können Sie schon beim ersten Gespräch ein Grossteil der geplanten Materialien und Oberflächen begutachten und anfassen.

Im Gegenzug verraten Sie uns, welche Wünsche Sie an Ihr zukünftiges Zuhause haben. Gemeinsam definieren wir im Anschluss den weiteren Terminplan.



Schritt 2

Ihre Wünsche

Ihre individuellen Wünsche werden durch unsere Planungsabteilung aufgezeichnet. Zusammen mit aktuellen Grundrissplänen erhalten Sie eine Richtpreisangabe für Mehr- und Minderkosten. Bei einem Zweitgespräch werden nun die finalen Anpassungen vorgenommen, damit die Ausführungsplanung beginnen kann.



Schritt 3

Bemusterung Innenausbau

Zur individuellen Gestaltung Ihres Innenausbaus erhalten Sie von uns ein Bemusterungsprogramm. Sie besuchen die Ausstellungen der durch uns gewählten Unternehmen für Küchen, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge. Der Bauleiter ist dafür besorgt, dass die Auswahlen zeitgerecht erfolgen. Sobald die Auswahlen getroffen wurden, erhalten Sie von uns eine Zusammenstellung der daraus entstandenen Mehr- oder Minderkosten.



Schritt 4

Ausführung und Übergabe

Unser Bauleiter ist regelmässig auf der Baustelle, überwacht den Baufortschritt Ihrer Wohnung und kontrolliert die Umsetzung Ihrer Wünsche. Zum Abschluss unseres gemeinsamen Weges steht die Übergabe Ihres Traumobjekts an. Unsere Generalunternehmung steht Ihnen auch nach der Übergabe während der 2-jährigen Garantiefrist zur Verfügung.

Kühni-Gruppe

Ihr Baupartner

Die Kühni-Gruppe ist Ihr Holzbau-Gesamtanbieter aus dem Emmental. Mit heute über 200 engagierten Mitarbeitenden, darunter 40 Auszubildenden, realisieren wir kleine und grosse Träume aus Holz in der Region und darüber hinaus.

Unsere Wurzeln gehen zurück ins Jahr 1960, wo alles in einem Hühnerstall begann. Seither entwickeln wir uns stetig weiter und beschreiten immer wieder neue Wege. Know-how, Innovation, faire Partnerschaft, Nachhaltigkeit und unsere Verantwortung als bedeutender Arbeitgeber in der Region begleiten uns bei unserem täglichen Wirken.

Kühni – baue deinen Traum. Aus dem Emmental für die Schweiz.

Hauptsitz in Ramsey



A woman with brown hair and glasses, wearing a white button-down shirt, is seated at a wooden table. She is holding a large, dark wood-grain laminate flooring sample with both hands, looking at it intently. On the table in front of her are several sheets of architectural plans or blueprints, some with a pen resting on them. To her left, there are stacks of other flooring samples, including a lighter wood-grain one. The background is softly blurred, showing a wooden wall and a window with light-colored curtains. The overall scene suggests a professional consultation or a product demonstration in a showroom or office setting.

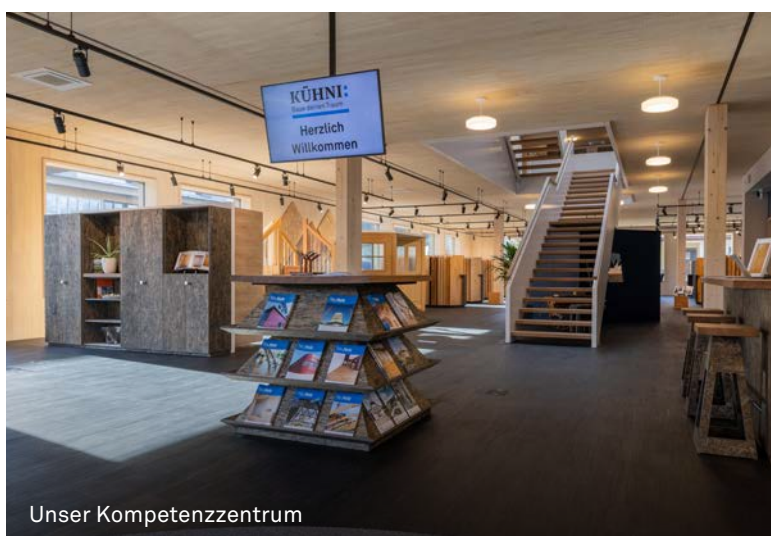
Unsere Ausstellung
Ihre Inspiration



Kompetente Beratung



Grosse Auswahl



Unser Kompetenzzentrum

Highlights

- ✓ Parkett (über 700 Muster)
- ✓ Türen
- ✓ Fenster
- ✓ Treppen
- ✓ Terrassenböden
- ✓ Fassaden

Tauchen Sie in unseren Kühni Expos in Ramsei und Muri BE ein in die Vielfalt von Holzbodenbelägen, Türen, Treppen, Fassaden und mehr. Entdecken, fühlen und wählen Sie aus, wie Sie Ihr Zuhause mit unseren Holzprodukten gestalten können. Unsere Berater/-innen vor Ort nehmen sich gerne Zeit und unterstützen Sie professionell bei der Materialauswahl, der Planung und bei der Umsetzung Ihres Projektes.

Mehr entdecken



Verkaufs- bestimmungen

Die Generalunternehmung: Ihr Vorteil

Mit dem Generalunternehmer haben Sie einen Ansprechpartner für Alles. Wir übernehmen die Kontakte zu den Behörden, die gesamte Planung, die Ausführung des Baus bis zur Schlüsselübergabe und darüber hinaus. Während der Garantiezeit stehen wir Ihnen zur Seite und führen zum Schluss eine 2-Jahres-Abnahme durch. Das Rundum-sorglos-Paket für Sie.

Finanzierung

Mit der schriftlichen Reservation wird eine Anzahlung im Betrag von CHF 25'000.00 fällig. Im Anschluss wird der notariell zu beurkundende Kauf- und Werkvertrag vorbereitet. Mit unserem Zahlungsplan nach Baufortschritt ist für Sie jederzeit sichergestellt, dass wir als Generalunternehmer die vereinbarten Leistungen erbracht haben. Der Zahlungsplan gliedert sich wie folgt:

Reservation = CHF 25'000.00

1. Teilzahlung; 10 Tage nach Beurkundung = 20 %
2. Teilzahlung; nach Abschluss Betonarbeiten = 20%
3. Teilzahlung; nach Abschluss Aufrichte = 20%
4. Teilzahlung; 60 Tage vor Übergabe = 35%
5. Teilzahlung; 5 Tage vor Übergabe = Restbetrag

Termine

Baubeginn: Anfang 2027

Bezug: Sommer 2028

Beratung und Verkauf

Generalunternehmung Kühni AG
Emmentalstrasse 102, 3435 Ramsei
Herr Simon Kühni
Tel. 034 460 68 68
simon.kuehni@kuehni.ch



Online
kuehni.ch/immobilien

Impressum

Rechtliches

Impressum

Bauherr und Entwickler: Immobilien Kühni AG, Ramsei
Architekt: Generalunternehmung Kühni AG, Ramsei
Holzbauingenieur: Indermühle Bauingenieure GmbH, Thun
Bauphysiker: Weber Energie und Bauphysik AG, Bern
Geologe: Werner+Partner AG, Burgdorf
Gestaltung: Generalunternehmung Kühni AG, Ramsei
Visualisierungen: Generalunternehmung Kühni AG, Ramsei
Druck: Herrmann AG, Langnau i.E.

Projektverbindlichkeit

Die vorliegende Dokumentation ist für den Abschluss von Verträgen nicht verbindlich. Abweichungen gegenüber dieser Dokumentation in Bezug auf Pläne, Flächenangaben, Baubeschriebe usw. bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere Visualisierungen sind lediglich Musterbeispiele.

Copyright

Diese Dokumentation wurde von der Generalunternehmung Kühni AG im Auftrag der Immobilien Kühni AG erstellt. Sie ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Änderung, Vervielfältigung, auch auszugsweise, sowie die Weitergabe an Dritte ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Generalunternehmung Kühni AG nicht gestattet.

Ausgabe

Frühling 2026

«Nachhaltig bauen – natürlich mit Holz.»»

Kühni

Generalunternehmung Kühni AG
Emmentalstrasse 102
3435 Ramsei

T 034 460 68 68
gu@kuehni.ch



kuehni.ch