

Überbauung
KAFA AG
Rinkenbach 19
9050 Appenzell

20.03.2025

Ausführungsbeschreibung EFH Rinkenbach 19a

EFH Rinkenbach 19a KAFA AG

Franz Ulmann + Partner GmbH

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	<u>Neubau EFH Süd Parzelle 363</u> <u>Allgemeines auf ganze Situation Rinkenbach 19a bezogen</u> Bauherr: <u>Adresse: Rechnungen / Offerten / Werkverträge</u> KAFA AG Rinkenbach 19 9050 Appenzell Vertreten durch: Karl Fässler Bauort: Parzelle Nr. 363 Hinteres Gaishaus Rinkenbach 19a 9050 Appenzell Planung / Bauführung: Franz Ulmann + Partner GmbH Neuenalpstrasse 12 Planung - Holzbau 9050 Eggerstanden B Gesetzliche Grundlage Feuerschaukreis Appenzell / Bezirk Appenzell: Gemäss Baugesetz Appenzell Innerrhoden c Ausführung / Baubewilligung Die Ausführung erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei, und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung und den SIA - Normen Die Baubewilligung ist erteilt. d Situation: Das Objekt befindet sich im Wohnquartier Rinkenbach in der Nähe von Schulhaus und Bahnhof Appenzell. Sie geniessen eine unverbaubare Freihaltezone West und Zentrumsnahe Lage. Das Wohnquartier ist gut durchmischt mit jungen Familien und älteren Bewohnern, ist ruhig gelegen und bietet eine hohe Wohnqualität.		

Mobil: 078 760 78 24
karl.faessler@hispeed.ch

Natel. 079 354 39 36
Tel. 071 787 43 33
info@franz-ulmann.ch

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	Der Rinkenbach gehört zum Feuerschaukreis AI und zu der politischen Gemeinde/Bezirk Appenzell. Die Steuerbelastung in Appenzell Innerrhoden ist für private und juristische Personen tief. Mit kulturellen Veranstaltungen aller Art, Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, sowie dem prächtigen Alpsteingebiet lässt sich auch die Freizeit angenehm und spannend gestalten. Die medizinische Betreuung wird durch ein flächendeckendes Hausarztnetz und der Spitex gewährleistet. Der Bahnhof Appenzell ist zu Fuss in ca 10 Min zu erreichen und mit dem Zug reisen sie in ca 30 Min in die Stadt St. Gallen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. die Bäckerei/Konditorei/Restaurant Läden inkl. Metzgerei im Rinkenbach befinden sich in Gehdistanz. Auch ist das öffentliche Wanderwegnetz direkt vor Ihrer Haustüre und der Weg zu den Schulen ist nicht weit. Das Freibad Forren befindet sich in unmittelbarer Nähe der Sitter ca. 20 Min. Gehzeit. Für Schüler sind alle Schulen von Primar- bis Gymnasialstufe zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Ausserdem bietet Appenzell viele Möglichkeiten sich in attraktiven Vereinen sportlich oder musisch sinnvoll zu beschäftigen. E Objekt: Gebaut werden die Objekte gemäss Anforderungen der SIA Werte. Die Konstruktion entspricht den den heutigen Anforderungen eines Wohnhauses mit gehobenem Ausbaustandard. Die Heizung sämtlicher bewohnter Einheiten erfolgen über eine umweltfreundliche Wärmepumpe. Die zur Parzelle führende Strasse ist als eine Privatstrasse eingetragen. Die Schneeräumung sowie die Abfuhr von Abfällen ist ab Parzellengrenze gewährleistet.		
1.00	<u>Ausführungsbeschreibung:</u> <u>Neubau EFH Süd Parzelle 363</u> Grundstück Parzellen Nr. 363 Rinkenbach 19a <u>Beilagen: 1.10 / 1.20 / 1.30</u> Die folgenden Anhänge bilden integrierten Bestandteil der Ausführungsbeschreibung.		
1.10	<u>Kurzbeschreibung, Pläne</u> <u>Materialisierung und Ausführungsbeschreibung Einfamilienhaus:</u> Untergeschoss Garage in Massivbau. Erd - Obergeschoss in Holzkonstruktion der Estrich ist kalt und wird nicht beheizt. Treppe in Holzkonstruktion eingebaut. Die folgenden Anhänge bilden integrierten Bestandteil der Ausführungsbeschreibung. <u>Gemäss Pläne Baugesuch 1:100</u>		
	a Ausführungsbeschreibung Innen:	Vom 20.3.25	
	b Ausführungsbeschreibung Aussen: (Gemäss Baugesuch)	Plan-Nr. 2617 -13 Dat. 31.10.24	
	c Grundrisse: Umgebungsplan Flächenbewertung EG	Plan-Nr. 2617 / 13 Dat. 11.3.25	
	d Grundrisse: Flächenbewertung OG u. Schnitt A-A	Plan-Nr. 2617 / 12 Dat. 11.3.25	
	e Sanitärlisten	Nr. 2015 26 706 - 1 / CB vom 17.3.25	

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
f	Elektropläne	Die Offerte und Pläne sind in Arbeit.
g	Einbauten / Türen / Haustüren Küche / Apparate	Die Offerte und Pläne sind in Arbeit.
h	<u>Provisorischer Terminkalender: Aufrichten Ende August / Anfangs September.</u>	
1.20	Reservation / Vorvertrag	Muster Reservation / Vorvertrag vom: Ausführung in Arbeit.
	Vorvertrag	Muster Vorvertrag vom: Ausführung in Arbeit.
1.30	Vorbereitungsarbeiten:	Sämtliche nötigen Aufwendungen für anschliessende Bauarbeiten, inkl. Hausanschlüsse wie Wasser, Strom, Telefon und TV ab der Parzellengrenze. Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen, Räumungen, Terrainvorbereitungen, Sicherungen, Provisorien, spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung, Honorare (Geometer und Geologe)
	Allgemein:	Standardmässige Gestaltung und Ausführung. Ästhetische Wünsche und Auswahl durch die Bauherrschaft. Ausarbeitung - Muster Vorschlag gemäss Beschrieb
	Innenarchitekt	Ein Innenarchitekt ist nicht vorgesehen. Kann aber auf Wunsch auf eigene Kosten zugezogen werden. Ausführung gemäss Beschrieb. Wir werden sämtliche ästhetischen Aspekte anhand von Mustern, Fotos, Karteien und Prospektmaterial vorstellen und mit Ihnen bestimmen.
201.10	Gebäude / Baugrube / Aushub / Umgebung und Gartengestaltung.	Ausführung: Gemäss Pos. 1.00 Abtrag von Kulturerde, Aushub in offener Baugrube mit Baugrubensicherung, Material was möglich für Hinterfüllung auf der Baustelle gelagert. Der Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials nach Deponie Unternehmer. Hinterfüllen des Bauwerks inkl. Verdichten, erstellen der Rohplanie, humusieren und ansähen (bereit für Gärtner / Bepflanzungen).
201.20	Erschliessung durch Leitungen	Kanalisation, Schächte, Sickerung, gemäss Vorschrift Gemeinde, Hauszuleitung, Elektrisch und Wasser. Grabarbeiten für Kanal- und Werkleitungen. Kabel/TV Anschlüsse bis zum EFH
211.00	Baumeisterarbeiten Kanalisationsarbeiten	Ausführung: Gemäss Pos. 1.00 Erstellen der Kanalisationsleitungen in Kunststoff HPVC ab den div. Abläufen. Dimensionen nach den Vorschriften, Kontrollschächte gemäss Kanalisationsplan.

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	Untergeschoss	Fassadenwände gemäss Eingabeplänen Foundation bestehend aus Fundamentplatte abtalschiert, Monobeton Böden im gesamten Untergeschoss und Garage. Kelleraussenwände aus armiertem und vibriertem Beton, alle statischen Teile nach Berechnung des Ingenieurs. Tragende Kellertrennwände in Kalksandstein Industriesicht oder Beton Feuchtigkeitsschutz durch Abdichten der Arbeitsfugen und Distanzhalter, wo notwendig Grundmauerschutz mit Filterplatten. Sockelgeschoss: Sichtbeton Typ 4 roh
211.10	Gerüste	Gemäss den Richtlinien der SUVA
214.00	Montagebau in Holz / Zimmerarbeiten	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00
	Erd-, Ober-, Dachgeschoss	Der Oberbau wird komplett in Holzelementbauweise erstellt. Fassadenwände gemäss Eingabeplänen Teilw. Innenwände in Holz Fichte Dreischichtplatten B/C vertikal Teilw. Innenwände weiss verputzt 1mm Innenausbau Wände und Verkleidungen Montage Fenster
	<u>Auf Wunsch gegen Mehrpreis Schafwolle</u>	Bei Aussenwänden Installationsraum kann Schafwolle als Luftreinigung und Isolation eingesetzt werden.
	Treppe und Rücklaufgeländer bei Erdgeschoss / Obergeschoss Geländer gemäss Plan	Treppe in Konstruktion eingebaut, Tritte in Eiche geölt von Erdgeschoss bis Obergeschoss ohne Futterbretter. mit Treppengeländer aus Metall gemäss Foto Wand-, Boden- und Deckenbeläge gemäss Materialisierung



BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	Treppe in den Estrich / DG	Columbus Schiebetreppe 3 -teilig mit Handlauf Normtreppe 130 x 70 cm Lichte Raumhöhe 245 cm Deckenstärke 16.5 cm Deckel isoliert 0.5
	Äussere Bekleidungen aus Holz	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Aussenfassade Lärche Natur gehobelt mit Deckleisten, Brettbreiten regelmässig inkl. Unterkonstruktion
	Gestemmte Fassade Süd	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Gestemmte Fassade und Futter in Fichte Südseite gemäss Plan Ohne integrierten Rundbogen und Viertelfenstern Liefern und montieren der Fassadenverkleidung genau nach geplantem Raster. Für die Befestigung sind ausschliesslich verzinkte Schrauben zu verwenden. Partien ohne spezielle Ausschnitte, bzw. sämtliche Brüstungen und Täferpartien Ausführung in feinjährigem Fichtenholz, Überläden und Blindläden Füllungen unten eingekämmt (Wasserabweisung) Holz zusammengestellt, Leimfugen verzahnt Alles aus feinjährigem Fichtenholz (keine Platten) Überläden, Blindläden, über ganze Fassade gemessen, Fichte gestemmt, Fensterfutter Lichtmass abgezogen.
	Fensterfutter	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Leibungen Lärche gehobelt roh Verkleidungen Lärche gehobelt roh Gesims Lärche gehobelt roh mit Kupferabdeckung Fensterbank Lärche gehobelt roh Balkontürenbank Riffelblech
201.20	Sitzplatz Süd Terrasse Balkon OG	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Terrasse Plattenbelag Gehwegplatten Goliat Feinsteinzeug glas. Erdgeschoss / Obergeschoss 1 + 2 und Dachgeschoss Format: 600 x 600 x 20 mm crème Natursteinoptik, Plättli Ganz Art. Nr. 1000 41 57 Bemusterungsschein 10009-7030



BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
221.20	Fenster / Hebeschiebfenster/ Festverglasung Fensterarten Drehklapp Griffe Glas Fensterfarbe innen Fensterfarbe aussen Sicherheitsstufe Insektenschutzgitter	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pläne Pos. 1 Minergiefenster mit Minergierahmen U-Wert 0.7 Glas / Fenster 1.0 Kunststofffenster mit Standardgriffen Alu Standardmässig bei jedem Fenster enthalten Kunststoff Toplinie Standardgriffe Silber metallisiert Alle Fenster Klarglas Fensterfarbe innen RAL 9016 weiss Fensterfarbe aussen RAL 9016 weiss Standard Insektenschutzgitter können nachträglich eingebaut werden. Kosten müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden.
221.60	Garagentor / Tiefgaragen Einfahrt.	<u>Ausführung:</u> Tiefgaragen Einfahrt Oberfläche Standard Ausführung Standard
228.00	Storen Verbundraffstoren VR 90 mit Ausschnitt 130 mm Lammellenfarbe Führungsschienen Unterschienen Bedienung mittels Kurbel Bedienung mittels Motor Standort: Ausführung Storen Beschattung	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 RAL 9007 Graualuminium Standardfarbe RAL 9007 Graualuminium Standardfarbe RAL 9007 Graualuminium Standardfarbe RAL 9007 Graualuminium Standardfarbe RAL 9007 Graualuminium Standardfarbe <u>Ausführung:</u> keine <u>Ausführung:</u> Gemäss Pläne Pos. 1 <u>Ausführung:</u> Gemäss Pläne Pos. 1 Sonnenstoren bei Terrasse werden nicht erstellt. Kosten müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden.
273.00	Aussentüren / Innentüren Eingangstüren allgemeiner Zugang Tiefgarage EG Haustüren Innentüren u. Schiebetüren	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Ausführung in Aluminium Natur gemäss Plan Rahmen isoliert Isolierklarglas U- Wert 1.0 Farbe aussen und innen Aluminium Oberfläche lackiert oder farblos eloxiert. 90 x 205 cm Garnituren Standard Preisbasis: SFr. 110.- Ausführung aussen: Vorgehängter Lärchen - Doppel , mit Glasausschnitt Isolierglas 3-fach satiniert, Sockelblech Alu edelstahlfinisch. Ausführung innen: Eiche rustikal, vertikal furniert, matt lackiert Lichtmass 90 x 205 cm Ansicht Gemäss Pos. 1.00 Glasausschnitt Gemäss Pos. 1.00 Garnituren Standard Preisbasis: SFr. 110.- Futtertüren Eiche rustikal, vertikal furniert, matt lackiert Garnituren Standard Preisbasis: SFr. 25.- Schlafzimmertüren mit Planetdichtungen

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	Kellertüren inkl. EI 30 Türen	Rahmentüren Keller Lackiert RAL 7016 Anthrazit Garnituren Standard Preisbasis: SFr. 25.-
	EFH Abschlusstüre Ost. EI30 mit erhöhtem Schallwert.	Futter / Rahmentüren Türen isoliert mit Alupan und Doppel Innen: Eiche rustikal, vertikal furniert, lackiert Aussen: Lackiert RAL 7016 Anthrazit, Doppel und Futter Futter Innen. Eiche vertikal furniert, lackiert Garnituren Standard Preisbasis: SFr. 55.- Mit Schwelleneisen und Türspion
273.30	Schreinerarbeiten	Garderoben gemäss Plan sind in den Kosten eingerechnet Es werden über den Fenstern Vorhangschienen vorgesehen. 1 Stk Vorhang - Klipprofil in Alu RAL 9016, 1-spurige Laufschiene Auf fertige Decke aufgesetzt montiert VS 57 Klippsystem und Seitenabschlüsse, Überstand 25 cm über ausserkant Fensterrahmen. Fenstersimsen MDF 22 mm weiss 9016 RAL lackiert. Die Simsen werden für eventuelle Elektroinstallationen erstellt.
275.00	Schliessanlage	Kabaschliessanlage KABA Star Code E. Zylinder für Einfamilienhaus 1 Stück Haustüre 1 Stück Garagentor 1 Stück Briefschrank 1 Stück Kellerabteile und Technikraum 1 Stück Wohnungstüren Pro Wohnung sind 5 Schlüssel eingerechnet. Passend zu den relevanten und gestatteten Wohneinheiten
258.00	Einbauküche	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Einbauküchen Standardmässig gemäss separaten Plänen und Beschrieb Küche / Apparate <u>Separate Pläne / Dokumente werden vorbereitet.</u>
	Erdgeschoss	Budget Die Offerte und Pläne sind in Arbeit. Küche / Apparate Die Offerte und Pläne sind in Arbeit.
222.00	Spenglerarbeiten	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Rinnen Kupfer Ortbretter Werden mit Kupfer eingepackt Stirnbretter Fichtenholz roh Natur Kamin Einfassung Kupfer Dunstrohre Kupfer Spezialentlüftungen Kupfer Flachdachrinne Kupfer Balkone Kupfer Sockelbleche Chromstahl matt.
	Blitzschutz	Ein Blitzschutz wird nicht eingebaut.

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
224	Bedachungen	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Fugenloses Unterdach diffusionsoffen, Konterlattung gemäss Plan. Ziegellattung für Tonflachziegel Schneefanghaken in genügender Anzahl nach kantonaler Vorschrift Modell Fama Kupferbraun Tonflachziegel. Mit Ortgangziegel.
224.1	Flachdacharbeiten	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Bituminöse Abdichtung geschiefert, Boden / Wandanschluss. Sämtliche sichtbaren Abdichtungen in Flüssigkunststoff.
285.00	Oberflächenbehandlung	(Bei der Lärchfassade ist keine Oberflächenbehandlung nötig.)
285.10	Innere Oberflächenbehandlung	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Grundputz und Edelwandputz 1 mm weiss 9016 Putz 1mm gemäss Plan sind in den Kosten eingerechnet Ohne Oberflächenbehandlung. <u>Mögliche Ausführung gegen Mehrpreis.</u> Grundputz und Edelwandputz 0.5 mm weiss 9016 gemäss Beschrieb Oberflächenbehandlung zwei mal weiss streichen RAL 9016 Mehraufwand müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden.
227.00	Äussere Oberflächenbehandlung	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Untersichten roh Fichte farblos grundiert. Fassade in Lärche Natur gehobelt ohne Oberflächenbehandlung Fensterfutter in Lärche Natur gehobelt ohne Oberflächenbehandlung
272.00	Metallbauarbeiten	
272.30	Balkongeländer Südost	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pläne Pos. 1 Seitlich an Holzstirne geschraubt. Pfosten aus Flachstahl doppelt 40/10 mm, oben auch als Handlauf, Ober- und Untergurt aus Flachstahl 40 / 10 mm, Staketen Flachstahl 40 / 10 mm. . Alle Geländer, Absturzsicherungen, Handläufe usw. sind feuerverzinkt und einbrennlackiert produziert und montiert gemäss den örtlichen Vorschriften. Oberfläche: Staketen: RAL 7016 matt Anthrazit Pfosten: RAL 7016 matt Anthrazit Handlauf: RAL 7016 matt Anthrazit
272.30	Briefkastenanlage	Briefkasten Typ Huber Mod. Aarau in schiefergrau OPO Nr. 89.038.07 jedoch mit KABA-Ausschnitt auf Säulen montiert. Grösse 302 x 412 x 408 mm

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
230.00	Elektroanlagen	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Das Angebot umfasst alle Elektroinstallationen, die aus den Projektunterlagen ersichtlich sind. Es ist ein Messkreis (Zähler) pro Wohnung / EFH inkl. Kellerabteil vorgesehen. Für allgemein benutzte Räume und der Beleuchtung aussen wird ein Allgemeinzähler installiert und gemeinschaftlich abgerechnet. Alle Installationen werden gemäss Niederspannung-Normen NIN 2020 erstellt. Für die Schaltapparate und Steckdosen sind handelsübliche Modelle vorgesehen. Installationen im Keller Aufputz, im Wohnbereich Unterputz. Alle Leuchten ausser Einbauleuchten und Spiegelschränke sind Sache des Käufers. Einbauleuchten gemäss separater Dokumentation. Basisinstallation für Elektroauto <u>Separate Pläne / Dokumente werden vorbereitet.</u> <u>Hausanschlüsse:</u> Anschluss Fernseher / Radio / Computer und Telefon Swisscom Erschliessung mit Glasfaser. Grundanmeldung durch den Elektriker. Feinanmeldung usw. durch die Käuferschaft. Multimedia in allen Wohnräumen möglich pro Wohnung 2 x TV installiert. Kostentrennung EFH bezüglich Energieverbrauch Wireless gegen Mehrpreis Hausautomatisation gegen Mehrpreis
240.00	Heizung Wärmeerzeugung	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 <u>Anlagebeschrieb:</u> Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Sole/Wasser- Wärmepumpe. Mit der Wärmepumpe wird das Brauchwasser und das Heizungswasser aufgeheizt. <u>Wärmeverteilung Einfamilienhaus EG bis OG</u> Die Wärmeverteilung erfolgt mit einer Bodenheizung ab Heizverteilung pro Einheit mit Raumthermostaten. Handtuchheizkörper gegen Mehrpreis. <u>Wärmeverteilung Kellergeschoss / Treppenhaus / Garage</u> Die Untergeschossräume werden nicht beheizt. Tiefgarage wird nicht beheizt. <u>Wärmeverteilung Estrich</u> Die Estrichräume werden nicht beheizt. Für allgemein benutzte Räume wird ein Allgemeinzähler installiert und gemeinschaftlich abgerechnet.
	Heizung / Technik	Kostentrennung EFH bezüglich Energieverbrauch

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
240.10	Handtuchradiator	Handtuchradiator Bad rein elektrisch gegen Mehrpreis.
250.00	Sanitäranlagen	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Hauszuleitungen bis zur Verteilbatterie geführt, nach Absprache mit den zuständigen Organen der Gemeinde, Verteilbatterie mit vorgeschaltetem Druckreduzierventil, Installation mit Warmwasserleitungen in Kunststoff, sämtliche Leitungen werden isoliert, insbesondere zur Vermeidung von Schallbrücken, Apparate und Armaturen gemäss Sanitäre Anlagen und Detailliste. Sanitas- Trösch St. Gallen. Das Wohnhaus wird mit einem separaten Wasserzähler abgerechnet. Die Bruttosanitärliste ist dazu da um die eingerechneten Apparate zu bestimmen und die Kostenentwicklung zu erfassen, nach dem Ausstellungsbesuch. Der eingerechnete Bruttobetrag inkl. 8.1 % Mwst wird abzüglich den Rabattstufen des Sanitär - Installateur Netto verrechnet. <u>Separate Pläne / Dokumente werden vorbereitet.</u> Budget EFH: Fr. 21'351.45 <u>Genaue Adresse mit Telefonnummern:</u> Sanitas Troesch AG Verkauf Bad Simonstrasse 5 9016 St. Gallen st.gallen@sanitastroesch.ch Tel. 071 282 55 55 r.brunner@sanitastroesch.ch
271.00	Gipserarbeiten	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Grundputz und Edelwandputz 1 mm weiss 9016 Putz 1mm gemäss Plan sind in den Kosten eingerechnet <u>Mögliche Ausführung gegen Mehrpreis.</u> Grundputz und Edelwandputz 0.5 mm weiss 9016 gemäss Beschrieb Oberflächenbehandlung zwei mal weiss streichen RAL 9016 Mehraufwand müssen vom jeweiligen Mieter / Käufer getragen werden. Vertikale Ecken Standard: Horizontale Ecken Standard: Vertikale Ecken Silikonfuge: Vertikale Ecken mit Schattenfuge: Mit Schneidemesser geschnitten ist in den Gesamtkosten enthalten. Mit Schneidemesser geschnitten ist in den Gesamtkosten enthalten. Mehraufwand müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden. Mehraufwand müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden.
271.10	Allgemein Wand- und Deckenbeläge	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 a Wände EG und OG H = Holz Fichtenplatten natur, vertikal sichtbar geschraubt, Kanten gebrochen. <u>Ohne Oberflächenbehandlung:</u>

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
			H+ = Holz Holzwände einheimisch B Holztäfer (Strickwand imitieren) 13.8 cm Fichte - Tanne <u>Ohne Oberflächenbehandlung:</u> Leere übrige Wände Edelwandputz 1 mm weiss 9016 L = Lehmwand Ausführung optional Lehmwände gegen Mehrpreis A = Altholz Ausführung optional Altholz gegen Mehrpreis
b	Wände Kellergeschoss / Garage		Beton roh weiss gestrichen RAL 9016 Kalksandstein roh weiss gestrichen RAL 9016
c	Tapeziererarbeiten		Tapeziererarbeiten gegen Mehrpreis
d	Decken EG und 1 OG		Fichtenplatten natur, vertikal sichtbar geschraubt, Kanten gebrochen mit Schattenfugen. Dreischichtplatten natur geschliffen B Qualität. <u>Ohne Oberflächenbehandlung:</u>
f	Decken Kellergeschoss / Garage		Beton roh weiss gestrichen RAL 9016
g	Decken Dachgeschoss / Estrich kalt - Raum nicht isoliert.		Sichtbare Sparren und rohe Schalung
h	Akustikdecken (Essen Küche)		Akustikdecken gegen Mehrpreis
273.31	Akustik - Deckenbekleidung aus Textil		Auf Wunsch können Akustik - Decken montiert werden. Zum Beispiel: Spanndecken inkl. Montage liefern und montieren System wohnakustik G01-Z/w Gewebe wa top, ähnlich weiss RAL 9016, inkl. Dämmung 30 mm Isover PBA / Anschlüsse und Unterkonstruktion. Mehraufwand der Spanddecken müssen vom jeweiligen Käufer getragen werden. Preis per m2 190.- bis 230.- SFr. je nach Format und Grösse
281.00	Bodenbeläge		<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00
	<u>Erdgeschoss:</u>	m2	
	Reduit	3.19	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Du/ WC	5.36	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Treppe	12.56	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Eingang	8.11	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Küche bis Insel	11.2	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Wohnen	31.06	Parkett Pos. 281.30
	Zimmer	13.61	Parkett Pos. 281.30

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	<u>Obergeschoss:</u>	m2	
	Ankleide	7.31	Parkett Pos. 281.30
	Eltern	13.61	Parkett Pos. 281.30
	Zimmer 1	14.2	Parkett Pos. 281.30
	Zimmer 3	15.01	Parkett Pos. 281.30
	Hauswirtschaft	5.57	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Gang / Treppe	16.74	Parkett Pos. 281.30
	Bad	11.59	Plattenbeläge Pos. 281.20
	Aussentreppe		Roh Beton taloschiert.
281.10	Unterlagsböden		Anhydrit - Fliessestriche Um 20 % mehr Wärmeleistung
281.20	Plattenbeläge Wohnraum		<u>Ausführung:</u> Gemäss Pläne Pos. 1 <u>Vorschlag:</u> Plattenboden Format 600 x 300 x 10.5 mm Artikel: Nr. 10028833 Feinsteinzeug unglas. schwarz Schieferoptik naturale rektifiziert (Plättli Ganz St. Gallen) Wand - Bodenplatten wild verlegt. Fugenfarbe PCI 61 Schiefergrau Abschlüsse / Kanten Winkelprofil Edelstahl. (Fugenbreite so schmal wie möglich). Bemusterungsschein 10009-7030 Alle Nasszellen Wände werden zu 50 bis 60 % mit Platten belegt. Die Duschräume werden Raumhoch mit Platten belegt.
	Wand - Bodenplatten		
	Muster Foto		
281.30	Bodenbeläge Parkett		Plattenlieferant: Ganz + Co. AG Simonstrasse 7 + 10 CH - 9016 St. Gallen Tel. 071 282 85 00 <u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Typ Cabana Holz ; Eiche Europo. Tamina rustikal / astig 4 V gebürstet, wohnfertig geölt. Nr. 831 880 Parkett. Format: 14 x 178 x 2200mm / 5G Click Vollflächig mit Sika Bond AT 82 PU-Hybrid Trittschallminderung 16 dB. Sockel 40/12 mm fertig lackiert Eiche

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	Muster Foto	
284.00	Hafnerarbeiten Kaminanlagen	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Es sind keine Cheminee- oder Schwedenofenvorbereitung vorgesehen. Ofen und Kamin als Option gegen Mehrpreis möglich. Der Kamin in der Baueingabe hat symbolischen Charakter.
286.00	Bauaustrocknung / Bauheizung	Aufwendungen für Bauaustrocknung und Bauheizung während der Bauzeit sind in die Kosten eingerechnet.
288.00	Baustrom / Bauwasser	Aufwendungen für Baustrom und Bauwasser während der Bauzeit sind in die Kosten eingerechnet.
287.00	Baureinigung und Bauschuttentsorgung	Gründliche Reinigung nach Abschluss der im vorliegenden Baubeschrieb enthaltenen Arbeiten.
29.00	Architektur- und Ingenieurarbeiten	Planung und Bauleitung der umschriebenen Arbeiten, Begleitung bei Ausstellungsbesuchen gegen Mehrpreis Statik- Berechnung und Erstellung der Armierungspläne. Sämtliche Honorare für Architekt, Ingenieure (Statik und Haus- technik), Geometer u.a. sind inbegriffen. Wärmeschutz Heizwärmebedarf nach SIA-Norm Statik Nutzlasten nach SIA Norm Wohnflächen 2.0 kN/m2 Treppenhaus 2.0 kN/m2
29.10	Versicherung	Bis zur Bauvollendung ist es Sache der Bauherrschaft. Nach der Bauvollendung ist es Sache der Käuferschaft bzw. der STWE - Gemeinschaft
29.11	Photovoltaikanlage	<u>Ausführung:</u> Gemäss Pos. 1.00 Angemessene Lösung gemäss Energiegesetz Schneefang gemäss Vorschrift Eingerechnetes Budget für die Anlage: SFr. 10300.-

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	<u>Ausführungsbestimmungen:</u> Die Ausführung erfolgt nach die örtlichen Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen sowie der Baubewilligung und den SIA Normen. Wo die Fabrikate und Geräte nicht fixiert sind, werden bewährte Produkte verwendet. Allfällige aus statischen oder anderen Gründen erforderliche Änderungen (Standort von Heizung, Boiler etc.) aufgrund der Detail-Planung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Baueingabepläne sind Projektpläne. Ebenfalls bleiben kleine gestalterische oder materielle Abweichungen gegenüber den Projektplänen und dem Ausbaustandard der Ausführungsbeschreibung Haus EFH Süd Rinkenbach Parz. Nr. 363 welche die Qualität des Ausbaus nicht beeinträchtigen, vorbehalten. Anpassungen EFH und Einrichtungen nach den Auflagen von ProCap, gemäss den gesetzlichen Grundlagen für behindertengerechtes Bauen Kanton AI, bleiben vorbehalten. Die Entscheidung diesbezüglich liegt allein bei der Erstellerin / Verkäuferin. Die gesamte äussere Umgebungsgestaltung erfolgt durch die Erstellerin / Verkäuferin. Ebenso die Standortbestimmung von Briefkastenanlagen, Wegbeleuchtungen etc. Die Zugangswege werden im Zuge der Bauausführung den örtlichen und topographischen Verhältnissen angepasst. Im Übrigen gehen die Ausführungspläne diesem Baubeschrieb vor. <u>Käuferwünsche:</u> Sie können Ihr Eigenheim an Ihre Bedürfnisse anpassen und folgendes im Ausbau mitbestimmen: 1 Elektroinstallation innerhalb ihrer Räume 2 Sanitäre Apparate und Geräte 3 Kücheneinrichtung, Möblierung und Geräte 4 Gipserarbeiten (Abriebvarianten) 5 Einbauschränke 6 Boden- und Wandbeläge 7 Innere Malerarbeiten 8 Ofen und Kaminanlage Bitte teilen Sie Ihre Ausbauwünsche möglichst umgehend dem Bauleiter mit. Käuferwünsche können nur solange berücksichtigt werden, wie es das übliche Bauprogramm erlaubt. Auf Wunsch erhalten Sie beim Bauleiter die Handwerker - und Lieferantenliste. Die Käuferwünsche sind nur gültig, wenn sie von der Käuferschaft, der Bauleitung und der Erstellerin/Verkäufer gemeinsam unterzeichnet sind.		

BKP	Bezeichnung EFH Süd		Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	<u>Preisliste:</u>		Total Kaufpreis, schlüsselfertig, inkl. 8.1 % Mwst.
	Zusätzlicher Garagenplatz per Stück	per Stück	Fr. 40'000.00
	Abstellplatz EFH Aussen gemäss Plan	Zusätzliche:	Es sind keine Aussenparkplätze mehr zu kaufen.
	<u>Verkauf EFH</u>		
	<u>Neubau EFH Süd Parzelle 363</u>		
	<u>EFH Süd 6.5 Zimmer</u>	Nr.	S 5686
	<u>6.5 Zimmer</u>		Rosarote Farbe voll und gestreift
	Aussen - Nutzfläche Balkon	m2	7.90
	Nettofläche Wohnen	m2	169.12
	Nettofläche Terrasse	m2	84.60
	Nettofläche Balkon	m2	7.90
	Kellerabteile / Technik	m2	28.20
	Parkplätze	m2	28.30
	Gartenanteil	m2	272.50
	<u>Total: EFH Süd 6.5 Zimmer</u>	Verhandlungsbasis	Fr. 1'900'000.00
	<u>Zahlungskonditionen</u>		Gemäss Beilage Vorvertrag Einfamilienhaus (EFH)
	<u>In den Kosten inbegriffen sind:</u>		Die schlüsselfertige Erstellung vom Einfamilienhaus (EFH) gemäss Ausführungsbeschreibung. Sämtliche Erschliessungskosten für das Grundstück und die Liegenschaft. Erschliessungskosten für Medien / Strom / Trinkwasser und Schmutzwasser. Die Hälfte der Grundbuchgebühren ca. 0.6 % vom Kaufpreis Zivilschutzgebühr Baubewilligungsgebühren Heimatschutzgebühr Nachträgliche Parzellierungsgebühr Gebäudenachführung inkl. Rekonstruktion nach Bauvollendung Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft
	<u>In den Kosten nicht inbegriffen sind:</u>		Allfällige Sonder - Ausbauwünsche der Käuferschaft. Errichtung eines allfälligen Inhaberschuldbriefes. Die Hälfte der Grundbuchgebühren ca 0.6 % vom Kaufpreis Gebühren Radio - TV Anschlüsse Cablecom Baukreditzinsen / Bankspesen Sämtliche Möblierungen, welche im Baubeschrieb nicht genannt werden. Leuchtkörper in den Wohnungen. Waschmaschine und Tumbler. Gartenbepflanzungen (Bäume Sträucher etc., Einfriedung) Wartung von Silikonfugen.

BKP	Bezeichnung EFH Süd	Ausführungsbeschreibung 20.3.25
	<u>Schlussbestimmungen:</u>	Änderungen seitens der Käuferschaft im Innenausbau sind bei frühzeitiger Bekanntgabe möglich. Sind damit ausserordentliche technische und statische Änderungen nötig, können sie von der Bauherrschaft abgelehnt werden. Ausserordentliche Aufwendungen des Architekten und anderer Fachplaner, sowie der zusätzliche Mehraufwand (z.B. Plankopien für Fachplaner, etc.) welche auf Begehren der Käuferschaft erfolgen, werden derselben gemäss Aufwand nach SIA - Zeittarif verrechnet. Grössere Änderungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Absprache, welche auch die Finanzierung beinhalten muss, vorgenommen werden. Die Arbeitsleistungen der Bauherrschaft im Zusammenhang mit Änderungen werden der Käuferschaft separat in Rechnung gestellt. Sämtliche Masse sind Rohmasse, eventuelle Änderungen in der Bauausführung bleiben dem Bauherrn vorbehalten, dürfen jedoch die Bauqualität nicht vermindern. Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass unbedeutende Schwund- und Setzungsrisse (sog. Haarrisse) sowie das Abschwinden von Holzkonstruktionen (Parkett etc.) mögliche und übliche Gelände-setzungen (Sitzplatz etc) kein Mängelrecht erlaubt.

Bemerkung:

Beide Parteien verfügen über eine entsprechende Plandokumentation

Appenzell, den

Appenzell, den

Der Käufer / Erwerber

Muster Max 16.04.1965
Muster Maxin 26.02.1962
Musterhang 15
9050 Musterhausen

Tel. Max
Tel. Maxin

Der Veräusserer

KAFA AG
Rinkenbach 19
9050 Appenzell
Vertreten durch: Karl Fässler

Mobil: 078 760 78 24
karl.faessler@hispeed.ch

Muster Max 16.04.1965

Karl Fässler

Muster Maxin 26.02.1962

Ihr Wohneigentum wird mit besten Materialien, baubiologisch und bauphysikalisch einwandfrei ausgeführt.

Durch den Einsatz von natürlichen nachhaltigen Materialien im Innen- und Aussenausbau, wie beispielsweise Schaf- oder Holzwolle als Isolation, wird das Innenraumklima natürlich gereinigt. Dies führt zu einem angenehmen Wohnklima und einer heimeligen Atmosphäre. Wir stehen voller Überzeugung hinter den angebotenen Produkten. Für ihr eigenes Wohlbefinden und gleichzeitig einem umweltbewussten Umgang mit unserer Erde.

Vereinbaren Sie mit uns einen Termin.

Wir hoffen diese Angaben entsprechen Ihren Vorstellungen.
Bei allfälligen Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen jederzeit zu Verfügung.
Gerne würden wir mit Ihnen das Eigenheim realisieren und sichern
Ihnen eine zuverlässige und termingerechte Arbeit zu.

Mit freundlichen Grüssen

IHR ANSPRECHPARTNER

KAFA AG
Rinkenbach 19
9050 Appenzell
Vertreten durch: Karl Fässler

Mobil: 078 760 78 24
karl.faessler@hispeed.ch

Franz Ulmann + Partner GmbH
Neuenalpstrasse 12
Planung - Holzbau
9050 Eggerstanden
Natel. 079 354 39 36
Tel. 071 787 43 33
info@franz-ulmann.ch
Vertreten durch: Franz Ulmann

