RAIFFEISEN
Immomakler

# Gediegen und grosszügig Wohnen: «Summa Vallis»

Kirchstalden 13, 3416 Sumiswald, Schweiz

Lage auf Karte anzeigen

| Objekttyp | Ort |
| --- | --- |
| **Einfamilienhaus** | **3416 Sumiswald** |

| Zimmer | Wohnfläche | Kaufpreis |
| --- | --- | --- |
| **5.5** | **174 m²** | **CHF 1'250'000.-** |

# Gediegen und grosszügig Wohnen: «Summa Vallis»

Sumiswald liegt im Herzen der Schweiz im Schnittpunkt zwischen Burgdorf, Langnau und Huttwil. Sie ist eine der grössten Gemeinden im Emmental und gut erschlossen. Die zeitgemäss ausgebaute Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und das herrliche Naherholungsgebiet sorgen für eine herausragende Lebensqualität.

Hier entsteht an sonniger, ruhiger und leicht erhöhter Hanglage neuer Wohnraum, der keine Wünsche offenlässt. Die Wohnüberbauung «Summa Vallis» besteht aus sechs komfortablen und grosszügigen 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen sowie aus einem freistehenden 5½-Zimmer-Einfamilienhaus.

Die Räume des attraktiven Einfamilienhauses verteilen sich über drei Etagen. Die Hanglage bietet von jedem Stockwerk eine herrliche Weitsicht. Im Untergeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit einem Zimmer und einem Gäste-WC. Zudem finden Sie hier den Haustechnikraum, den Keller und einen Werkraum. Das Erdgeschoss beinhaltet den Wohn- und Essbereich sowie die hochwertige Küche mit Reduit. Zwei Terrassen auf dieser Etage bieten viele private Sitzgelegenheiten im Freien. Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Zimmer, jedes mit Zugang zur grossen Terrasse. Ein Familienbad und ein WC/Du runden das Geschoss ab. Zwei Einstellhallenplätze vervollständigen das Angebot.

Den Innenausbau können Sie nach Ihren Wünschen gestalten. Der Baubeschrieb definiert die hochwertige Basis – von der Massivbauweise bis hin zur Haustechnik.

# Impressionen

Titelseite

Wohnbereich



RAIFFEISEN Immomakler

# Impressionen

Wohn- und Essbereich

Aussenflächen

# Impressionen

Aussenflächen

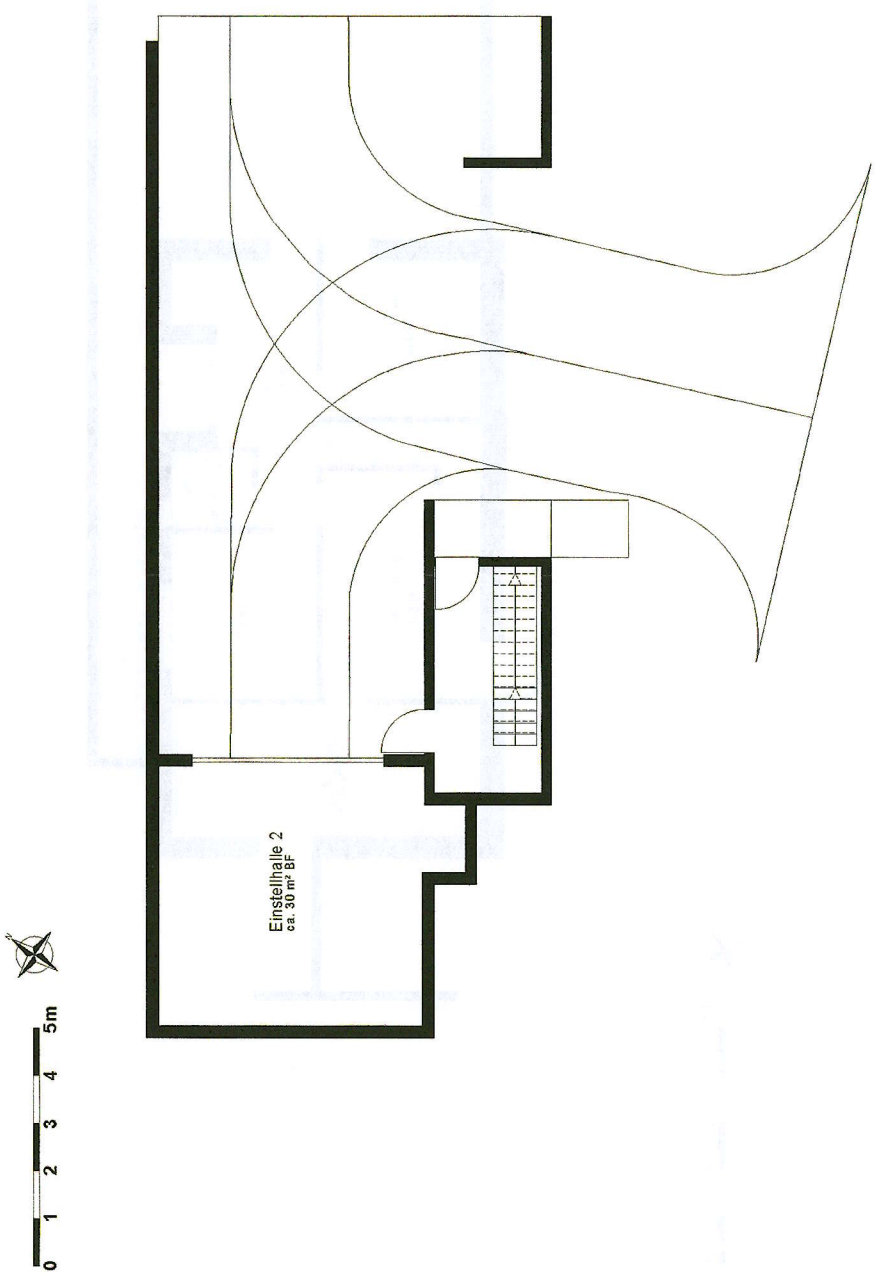
Aussenansicht

# Impressionen

Aussenansicht

Aussenansicht

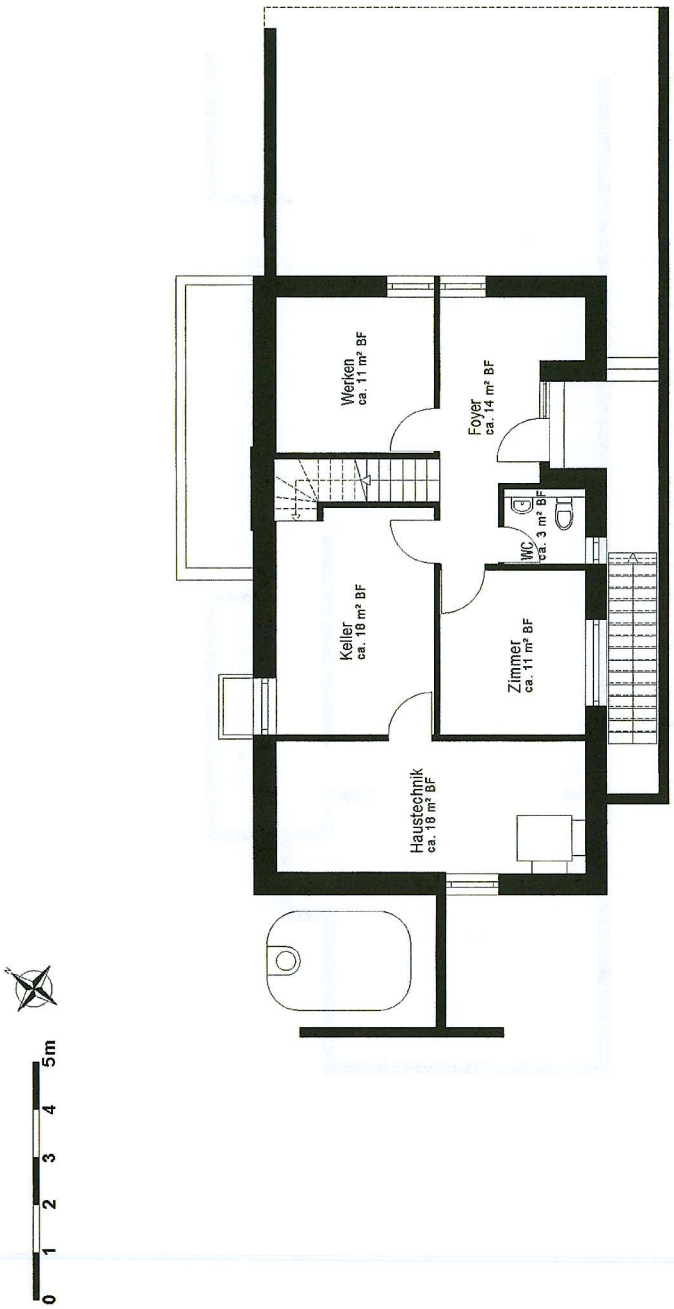
# Grundriss Untergeschoss





Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt die Raiffeisen Immo AG keine Haftung.

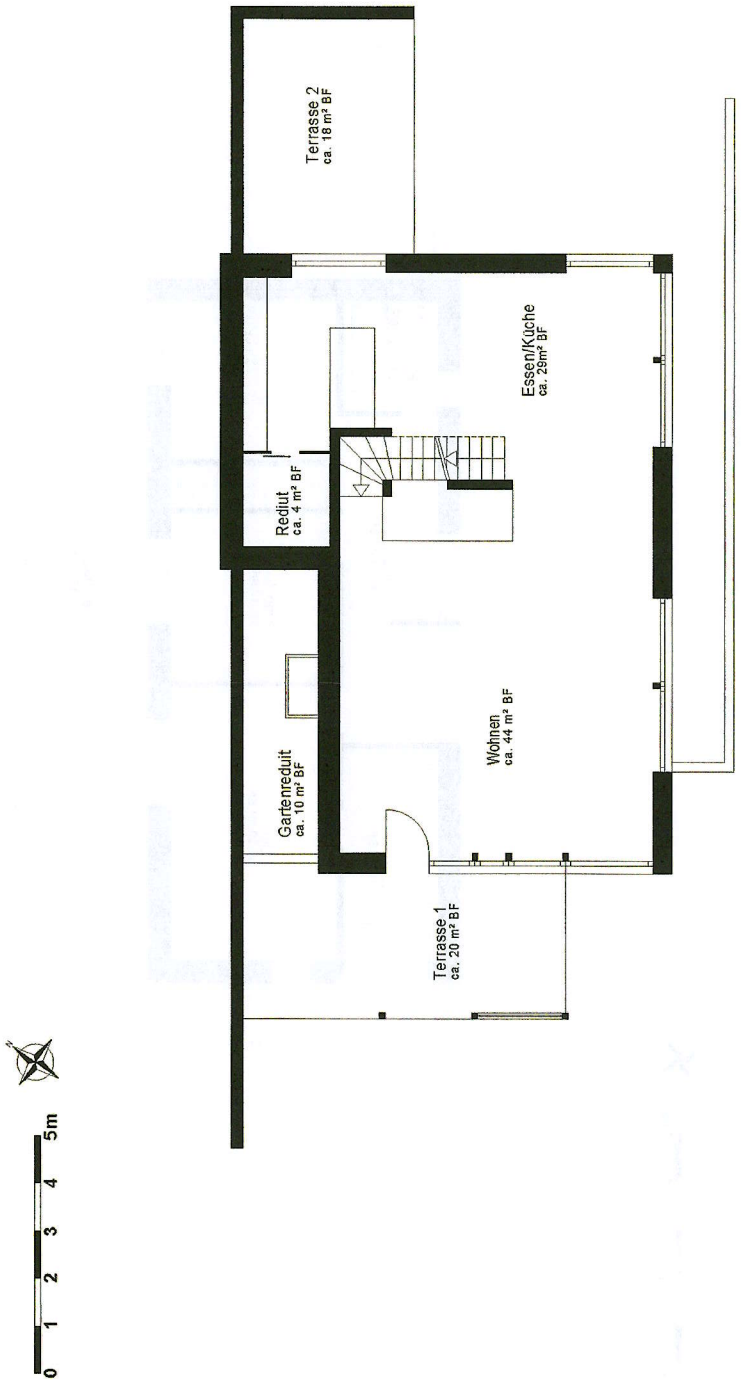
# Grundriss Erdgeschoss





Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt die Raiffeisen Immo AG keine Haftung.

# Grundriss 1. Obergeschoss

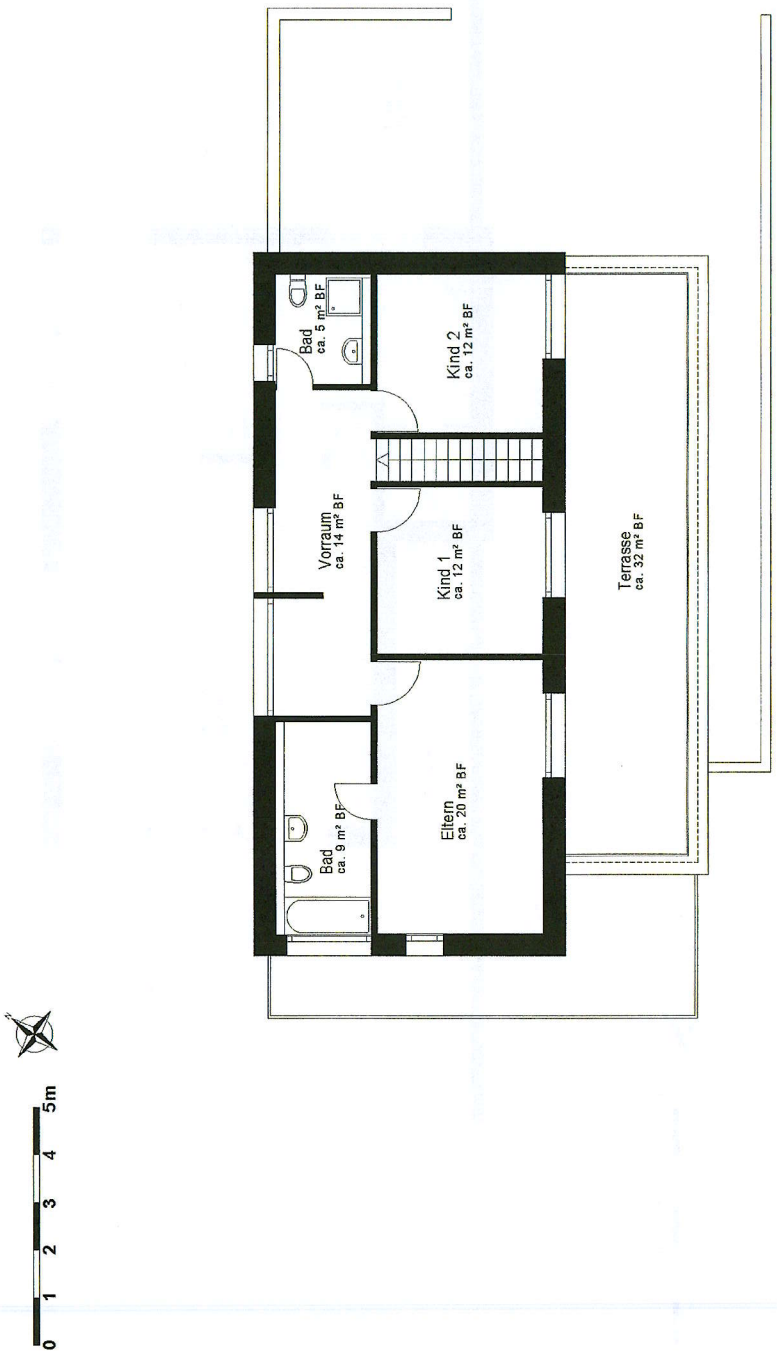




Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt die Raiffeisen Immo AG keine Haftung.

RAIFFEISEN Immomakler

# Grundriss 2. Obergeschoss





Für die Genauigkeit der Quadratmeterangaben übernimmt die Raiffeisen Immo AG keine Haftung.

# Eigenschaften

## Grundstück

| | |
|---|---|
| **Adresse / Ort** | Kirchstalden 13<br>3416 Sumiswald |
| **Gemeinde** | Sumiswald |
| **Grundstückfläche** | 461 m² |
| **Parzelle** | 806 |

## Immobilie

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Einfamilienhaus |
| **Wohnsitz** | Erstwohnsitz |
| **Anzahl Etagen** | 3 |
| **Anzahl Zimmer** | 5.5 |
| **Gebäudevolumen** | 1177 m³ |
| **Baujahr** | 2025 |
| **Anzahl Wohneinheiten im Gebäude** | 1 |

## Energetisch

| | |
|---|---|
| **Wärmeerzeugung** | Wärmepumpe Luft/Wasser |
| **Wärmeabgabe** | Fussbodenheizung |
| **CO2-Emmissionen** | Es sind derzeit keine Daten vorhanden. |

## Details

| | |
|---|---|
| **Schlafzimmer** | 4 |
| **Gäste WC** | 1 |
| **Badezimmer** | 2 |
| **Hauptnutzfläche (Wohnfläche)** | 174 m² |
| **Nebennutzfläche** | 38 m² |
| **Nebenräume** | Gartenreduit, Keller, Technikraum, Werkraum |
| **Gartenfläche** | 316 m² |
| **Anzahl Balkone/Terrassen** | 3 |
| **Fläche Balkone & Terrassen** | 70 m² |
| **Standard Innenausbau** | Gehoben |
| **Zustand Innenausbau** | Neuwertig |
| **Parkierung** | 2 x Tiefgarage |
| **Regenwassertank** | 1 |
| **Verfügbar ab** | Sofort |
| **Verkaufspreis** | **CHF 1'250'000.-** |

## Spezielles

- ✓ Nähe zu ÖV
- ✓ Neubau
- ✓ Aussicht
- ✓ Balkon / Terrasse / Sitzplatz
- ✓ Keller
- ✓ Kinderfreundlich
- ✓ Parkplatz / Garage
- ✓ Cheminée

# Finanzierung

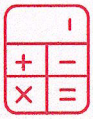
RAIFFEISEN

**Ein Beratungsgespräch mit uns zahlt sich aus für Sie!**

Wir zeigen Ihnen die Bausteine einer soliden Finanzierung auf und unterstützen Sie auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Herr Hermann Schöpfer von der Raiffeisenbank Unteremmental steht Ihnen für ein persönliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

**Hermann Schöpfer**
Kundenberatung (PKB)
T 034 460 60 40
hermann.schoepfer@raiffeisen.ch

**Raiffeisenbank Unteremmental**
Dorfstrasse 16
3432 Luetzelflueh-Goldbach
T 034 460 60 00
raiffeisen.ch



### Hypothekenrechner

Berechnen Sie ob Ihre finanziellen Mittel für den Kauf oder Bau Ihres Wohneigentums ausreichen. Oder finden Sie heraus, wieviel ihr zukünftiges Eigenheim kosten darf.

Jetzt berechnen

### Steuerrechner

Prüfen Sie mit welchen steuerlichen Vergünstigungen oder Mehrausgaben am neuen Wohnort zu rechnen sind.

Jetzt berechnen

# Kontakt für Besichtigungen und Fragen

**Gefällt Ihnen dieses Objekt?**
**Jetzt einen Besichtigungstermin anfragen.**

**Caroline Schär**
Stv. Marktgebietsleiterin
T 058 257 21 64
caroline.schaer@immo.raiffeisen.ch

**Raiffeisen Immo AG**
Talweg 2
3063 Ittigen
T 058 257 21 00
hallo@immo.raiffeisen.ch
immo.raiffeisen.ch

# Allgemeiner Haftungsausschluss

Alleiniger Zweck dieser Verkaufsdokumentation ist es, dem Empfänger die Entscheidung zu erleichtern, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die darin enthaltenen Informationen sowie alle weiteren dem Empfänger zur Verfügung gestellten Informationen im Zusammenhang mit der potenziellen Transaktion (beispielsweise Pläne, Unterlagen und Berechnungen) dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und können laufenden Anpassungen unterliegen. Es besteht keine Pflicht seitens der Raiffeisen Immo AG (nachfolgend Raiffeisen Immo genannt), solche Anpassungen aktiv mitzuteilen. Sie stellen weder ein Angebot im rechtlichen Sinne, noch eine Aufforderung zum Verkauf oder Erwerb der Liegenschaft bzw. von Vermögenswerten dar. Enthaltene Preise sind als Verhandlungsbasis und unverbindlich zu verstehen.

Die in der Dokumentation enthaltenen Informationen sowie dem Empfänger separat übermittelte Informationen zum Verkaufsobjekt wurden der Raiffeisen Immo durch die Eigentümerschaft zur Verfügung gestellt und durch die Raiffeisen Immo dem Auftrag entsprechend sowie nach bestem Wissen und Gewissen überprüft. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernimmt Sie keinerlei Gewähr oder Zusicherung. Entscheide, welche auf Grundlage dieser Verkaufsdokumentation und weiterer Informationen getroffen werden, erfolgen somit auf alleiniges Risiko und der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und Beizug von Spezialisten verantwortlich.

Die Raiffeisen Immo haftet somit nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte oder Folgeschäden), die durch die Informationen in dieser Dokumentation oder weiteren Informationen, welche im Zusammenhang mit der potenziellen Transaktion erteilt wurden, verursacht werden oder damit im Zusammenhang stehen. Die vorliegende Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung der Raiffeisen Immo weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.

Die Eigentümerschaft und die Raiffeisen Immo behalten sich vor, jederzeit, ohne vorgängige Ankündigung und ohne Angabe von Gründen von einer potenziellen Transaktion mit dem Empfänger der Verkaufsdokumentation Abstand zu nehmen oder den Ablauf des Verkaufsprozesses zu ändern. Die Raiffeisen Immo leistet für allfällig getätigte Aufwendungen keinen Ersatz.

Mit der Entgegennahme dieser Verkaufsdokumentation nimmt der Empfänger zur Kenntnis, dass die Raiffeisen Immo eine Tochtergesellschaft der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist und sie mit Raiffeisenbanken und anderen Tochtergesellschaften der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zusammenarbeitet. Hierbei kann sie Informationen im Zusammenhang mit der potenziellen Transaktion, unter Wahrung datenschutzrechtlicher Vorgaben und Interessen, an diese weitergeben.

Dieser Haftungsausschluss sowie die Verkaufsdokumentation unterstehen in allen Teilen ausschliesslich schweizerischem materiellem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten ist St. Gallen.

# Bau– und Leistungsbeschrieb

## Allgemeines

Sämtliche in diesem Baubeschrieb aufgeführten Arbeiten gelten als geliefert und fertig montiert. Sämtliche in diesem Baubeschrieb aufgeführten Beträge sind Materialpreise netto inkl. MwSt. gemäss aktuellen Unternehmerofferten.

## 1 Planungsleistungen

### 1.1 Projekt/Baugesuch

Erstellung sämtlicher Unterlagen für das Baugesuch mit Bauantrag und Raumberechnung und alle begleitenden Massnahmen, die im Rahmen des Gesuchs erforderlich sind.

### 1.2 Ausführungsplanung

Erstellung der Ausführungszeichnungen (Werkpläne) mit allen notwendigen Mass- und Konstruktionsangaben (Massstab 1:50). Bei den Massangaben in unseren Plänen handelt es sich um Rohbaumasse. Technische Ausführungs- und Planungsänderungen, die die Qualität des Hauses nicht beeinflussen und Änderungen der Ausführung aufgrund später offensichtlich werdender statischer Anforderungen, die in der Phase der Vertragsunterzeichnung noch nicht absehbar waren, bleiben vorbehalten.

### 1.3 Bauleitung

Überwachung der an der Baustelle von uns auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht und in Bezug auf die anerkannten Regeln der Bautechnik und der baurechtlichen Vorschriften.

## 2 Ämter

### 2.1 Abklärungen

Von den Architekten werden alle erforderlichen Abklärungen mit der Baubehörde und den Versorgungsinstitutionen vorgenommen. Es werden die nötigen Anträge für die Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Wasser-, Telefonanschluss und dgl.) gestellt.

## 3 Ingenieurleistungen

3.1 Statik

Erstellung der Statik (statische Berechnung, statische Pläne)

3.2 Energie

Energiekonzept, Wärmeschutzberechnungen inkl. Energienachweis

3.3 Geometer, Geologen

Koordination, nach Bedarf, der weiteren Fachingenieure.

## 4 Baustelleneinrichtung

4.1 Baumasch., Baukran

Schnurgerüst und dgl. Einrichten der Baustelle mit allen zur Durchführung der Bauarbeiten erforderlichen Maschinen und Geräten. Aufstellung des Baukrans bei ebener oder leicht geneigter Fläche einschl. Unterschotterung. Aufstellung des Schnurgerüstes. Baustellenabschrankung.

4.2 Bauwasser

Bauwasser-Zuleitung von einer vorhandenen Anschlussmöglichkeit. Übernahme der Bauwasserkosten für unsere Bauleistungen.

4.3 Baustrom

Aufstellung und Vorhaltung des Baustromkastens und der Zuleitung, Übernahme der Baustromkosten für unsere Bauleistungen, den Betrieb der Bauheizung bzw. das Heizen während der Bauphase mit z.B. der Hausheizungsanlage und der Betrieb von Bautrocknern.

## 5 Erdarbeiten

5.1 Humus

Abschieben des Humus auf der Fläche des Hausgrundes

5.2 Erdaushub

Baugruben-Aushub im Bereich des Hausgrunds und des Arbeitsraums, seitliche Lagerung nahe der Baugrube oder Verladung und Abfuhr auf die Deponie des Unternehmers, inkl. Deponiegebühren.

5.3 Befüllung

Wiederverfüllung und verdichten der Arbeitsräume bis auf die Höhe des neuen Terrains mit Aushubmaterial

## 6 Entwässerung und Werkleitungen

6.1 Kanalleitungen

Alle nötigen Entwässerungen innerhalb des Hauses und die Durchführung durch die Aussenwände und durch die Bodenplatte. Kanalisationsleitungen in PVC-Rohren inkl. allen erforderlichen Schächten in Zement-rohren mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Ausführung im Trennsystem, Rückstaufrei ausgeführt. Regenwasser in Regenwassertank geleitetet (Regenwassermanagement für Verbrauchwasser in Toiletten, Waschmaschinen und Garten- oder Terrassenbewässerung.

6.2 Noppenbahn

Noppenbahn an der Beton-Aussenwand resp. an der äusseren Perimeterisolation bis auf die Höhe des gewachsenen Terrains geführt. Es wird keine Sickerleitung ausgeführt.

## 7 Rohbau

7.1 Konstruktion Rohbau

Bodenplatte in Beton, Aussen- und Innenwände im Untergeschoss in Beton- und Kalksandsteinmauerwerk. Decken über Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss in Beton.

Horizontale Arbeitsfugen bei Anschluss Bodenplatte- Aussenwänden, sowie vertikale Arbeitsfugen bei Aussenwänden mit Dichtungsband abgeklebt. Zwischenwände Unter- Erd- und Obergeschoss in Beton- ,Backstein– oder Kalksandsteinmauerwerk. Treppen in vorfabrizierten Betonelementen. Aussenwände im Unter- Erd- und Obergeschoss in Einsteinmauerwerk BN 15, teilweise in Beton. Erdberührte Aussenwände im Untergeschoss in Beton cm 25 Raumhöhen ab OK fertigem Boden, in allen Geschossen min. m 2.50

7.2 Dämmung Perimeter

Perimeterisolation, eingebaut über der Decke Einstellhalle cm 15 unter beheizten Räumen im Erdgeschoss und bei erdberührten Aussenwänden.

7.3 Fassaden

Attikageschoss MFH und Obergeschoss EFH, Sichtbare Fassaden mit hinterlüfteter Holzaussenschalung, Fichte, Farbton Grau, mit Steinwollen-Dämmung cm 24 stark

Erd- und Obergeschoss MFH, sowie Unter- und Erdgeschoss EFH, verputzte Aussendämmung cm 24 stark

7.4 Bedachung

Hauptdach: Flachdach über Attikageschoss MFH und Obergeschoss EFH: Dampfsperre, Thermische Isolation cm 20, Dachhaut in Bitumenbahnen, extensive Begrünung.

7.5 Spengler

Alle Spenglerarbeiten und Dachwasserrohre in Titan- Zinkblechen.

7.6 Äusserer Metallbau

Terrassen– und Abschlussgeländer sowie Absturzsicherungen bei Fenster in Metall-Staketen, Farbe anthrazit RAL 7016, Metallroste bei Licht- und Lüftungsschächten, feuerverzinkt. Stützen– und Trägerkonstruktion bei Terrasse in Stahl, Farbton anthrazit RAL 7016

7.7 Fenster, Aussentüren

In allen Geschossen, Fenster in Kunststoff mit 3-fach- Verglasung, Glaswert U-0,7, bei Fenster Foyer satiniertes Glas. Rahmenfarbe innen weiss, aussen anthrazit RAL 7016. Öffnungsart: Hebeschiebefronten im Wohnen, Fenstertüren und Fensterflügel mit Drehkippverschlüssen in den Schlafräumen und Nasszellen, Aussentüren in Metall mit 3-fach-Verglasung, Farbton anthrazit RAL 7016

7.8 Äussere Abschlüsse Lamellenstoren V70. Farbton: anthrazit RAL 7016, Sonnensegel über der Terrasse im Attikageschoss und Obergeschoss EFH gegen Aufpreis

## 8 Haustechnik und Installationen

8.1 Elektroinstallation

Anschlüsse, Steckdosen, Lampenstellen (ohne Leuchtkörper) in allen Wohnräumen. Betriebsbereite Anschlüsse für Kabel-Anschluss im Wohnraum und allen Schlafräumen, Hausanschlusskasten, Hauptverteilung, gemäss aktuellen Elektroprojektplänen

PV-Anlage auf dem Hauptdach MFH und EFH

8.2 Sanitäre Installationen

Sanitärapparate und Garnituren nach Wahl Bauherrschaft, Budget gemäss Sanitärapparaten-Offerte der Firma Troesch-Sanitas AG

Warm- und Kaltwasserinstallation in Küche und Bad Entsorgungsleitungen bis Kanalisationsanschluss

Gartenwasseranschluss im Attikageschoss MFH und Erd- und Oberegschoss EFH

Waschmaschine und Wäschetrockner im Waschraum, Budget Fr.4'500.--

8.3 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung mit Unter- und Oberschränken, Oberflächen, Farbton nach Wahl Bauherrschaft, Abstellflächen Material und Farbton nach Wahl Bauherrschaft, Küchenapparate wie Rechaud, Kühlschrank, Geschirrspüler, Spülbecken und Mischer, nach Wahl Bauherrschaft. Budget CHF 25'000.—

8.4 Heizung

Energiegewinnung und Warmwasseraufbereitung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe. Warmwasseraufbereitung mit Wärmepumpe, Fabrikat ELCO Warmwasserboiler 300 Liter Inhalt. Energieverteilung mittels Bodenheizung in allen Wohnräumen .

Variante Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden wird zur Zeit noch geprüft.

Kaminzug für Holzofen oder Cheminèe nach Wunsch Käuferschaft gegen Aufpreis

## 9 Ausbauten

9.1 Wand- und Deckenputze

Innere Wandverputze mit Grund- und Deckputz mit Korngrösse 0.5 mm, gestrichen, Wände teilweise in Sichtbeton, lasiert, Decken Sichtbeton lasiert, Farbton wird durch die Käuferschaft bestimmt (Farbkonzept).

9.2 Innere Türen

Raumhohe Rahmentüren, Türblatt HDF mm40, Rahmen MDF mm 40, mit Falz mm 15, gestrichen, Farbton wird durch die Käuferschaft bestimmt (Farbkonzept). Beschläge: Drücker Glutz Topaz, mit Rundschild oder ähnliches Fabrikat.

9.3 Schränke

Optional und gegen Aufpreis: Garderoben- und Wandschränke in MDF-Platten beschichtet, mit Beschlägen und Innentablaren, Oberflächen und Inneneinrichtung wird durch die Käuferschaft bestimmt.

9.4 Innere Geländer

Treppenhaus: Handläufe in Metall, Absturzgeländer Treppenpodeste in Metall, Farbton Anthrazit RAL 7013

9.5 Unterlagsboden

Unterlagsboden mit Trittschallisolation, Feuchtigkeits-Isolation, gegen aufsteigende Feuchtigkeit in den Untergeschossen bei Wohn– und beheizten Räumen, Zementüberzug in den Räumen Technik, Keller und Reduit.

9.6 Bodenbeläge in Holz

In allen Zimmern Holzparkett, ohne Nasszellen. Sockelleisten. Holzparkett, Fabrikat und Design, wird durch die Käuferschaft noch bestimmt. Budget gemäss aktueller Unternehmerofferte.

9.7 Boden-/Wandbeläge

In allen Nassräumen Boden- und Wandbeläge in keramischen Platten raumhoch, teilweise Wandputze. Randstellplatten. Wand- und Bodenplattenbelag, Fabrikat und Design wird durch die Käuferschaft bestimmt (Farbkonzept). Budget gemäss aktueller Unternehmerofferte.

Optional: Fugenlose Wand– und Bodenbeläge ca. Mehrpreis gemäss aktueller Unternehmerofferte

9.8 Kaminofen / Chemineeanlage optional

Kaminofen, Budget Fr. 8'500.—

Cheminèeanlage ca. Mehrpreis Fr. 11'000.—

9.9 Innere Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe 2x gestrichen. Alle Holzteile wie Türen und Türrahmen, grundiert und 2 x mit Kunstharzfarbe gestrichen. Farbtöne werden durch die Käuferschaft noch bestimmt.

9.10 Schliessanlage

KABA-Schliessanlage oder ähnliches Fabrikat, mit Sicherheitszertifikat, Anzahl Schlüssel: 6.

9.11 Baureinigung

Schlussreinigung vor Schlüsselübergabe.

9.12 Honorare

Sämtliche Planungshonorare wie Architekt, Bauingenieur, Elektro-, Sanitär- und Heizungs- und Energieplaner sowie Maklerhonorar und Verkaufsunkosten.

9.13 Versicherungen

Obligatorische Bauzeitversicherung GVB. - Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung

9.14 Notariats- und -Geometerarbeiten –

- Dienstbarkeitsverträge und dgl., sowie Einmessungen, Neuparzellierungen und dgl.

## 10 Umgebung

Gehwege und allgemeine Zugänge in Zement-Verbundsteinen Farbton grau, quadratisch. Inkl. erforderlichen Kieskofferung als Unterbau. Übrige Flächen mit Rasen begrünt.

## 11 Allgemeines

Soweit technisch und zeitlich möglich werden spezielle Ausbau- und Einrichtungswünsche der Käuferschaft gegen Minder- oder Mehrpreise akzeptiert und umgesetzt.

RSG Architekten GmbH

Thun, 11.06.2025