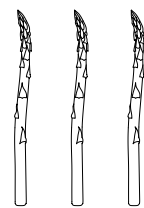




WOHNEN IM BERTSCHI

FLAACH





Flaach ist eine Gemeinde im Zürcher Weinland welche zum Bezirk Andelfingen gehört. Das Dorf ist aus den drei Siedlungen Oberdorf, Oberflaach und Niederflaach zusammengewachsen und zählt knapp 1450 Einwohner. Die ländliche Gemeinde ist stark geprägt von der Landwirtschaft. Neben dem Ackerbau, sind Reben, Spargeln und Tabak die Erwerbsgrundlagen der Landwirte. Die Thur sowie der Rhein fließen durch die Gemeinde und münden anschliessend, nahe der deutschen Grenze, ineinander. Die Naherholungsgebiete wie Weinberge, Auenlandschaft und das nahegelegene Freibad, laden zum Verweilen ein, sowie die Thur und der Rhein zu spritzigen Bootsfahrten in der grün gesäumten Flusslandschaft.

Durch die drei Postautolinien gelangt man nach Winterthur, Andelfingen, Rafz, Henggart Hettlingen oder man erreicht mit dem Auto in Kürze die N4 und ist innert 15 Minuten auf der Autobahn Richtung Zürich oder St. Gallen. Flaach bietet Einkaufsmöglichkeiten wie den Volg, eine Bäckerei, sowie diverse Hofläden mit frischen Produkten aus der Region. In Kleinandelfingen befinden sich die Supermärkte Coop, Denner und Migros mit ihren vielseitigen Angeboten. Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule sind alle in Flaach und für die Kinder innert wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diverse Sportangebote, ein Freibad, sowie zwei wunderschöne Golfplätze sind in der Nähe vorhanden. Wer sich gerne ab und zu kulinarisch verwöhnen lässt, profitiert von einem breiten Angebot von Gastwirtschaften.

LAGE



- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Neubau MFH im Bertschi 3 | Evangelisch- methodistische Kirche | Tankstelle |
| Bushaltestellen | Reformierte Kirche | Geldautomat ZKB |
| Volg Post | Kindergarten | Feuerstelle Mülberg |
| Gemeindehaus | Primar- und Sekundarschule | Spargelhof |





Das Neubauprojekt grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und umfasst insgesamt 13 Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus aus Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung ist über die Bertschi Strasse erschlossen und verfügt über eine Einstellhalle mit direktem Zugang ins Haus. Mit dem Lift sind die geplanten 3.5 - 5.5 Zimmer-Wohnungen bequem erreichbar. Die Wohnungen sind geprägt durch hohe Fenster mit viel Lichteinfall, die einen direkten Bezug zur Aussenwelt schaffen. Jede Wohnung verfügt über einen Sitzplatz oder Balkon sowie ein Reduit mit eigenem Waschturm und im Untergeschoss ein eigenes abschliessbares Kellerabteil. In der Einstellhalle ist die Grundinstallation für E-Mobilität vorhanden. Die Heizwärme liefert eine Wärmepumpe mit Erdsonden, die zudem für passive Kühlung genutzt wird. Auf dem Steildach erzeugt eine moderne Photovoltaikanlage umweltfreundlichen Strom. Weitere Informationen finden sie in den Grundrissen sowie dem Kurzbaubeschrieb.

PROJEKT

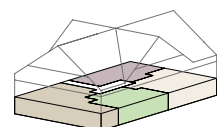


UMGEBUNG





ERDGESCHOSS



Wohnung 001
3.5 Zimmer
Wohnfläche 100 m²
Sitzplatz 23 m²
Gartenanteil ~140 m²

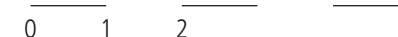
Wohnung 002
4.5 Zimmer
Wohnfläche 107 m²
Sitzplatz 33 m²
Gartenanteil ~360 m²

Wohnung 003
3.5 Zimmer
Wohnfläche 85 m²
Sitzplatz 19 m²
Gartenanteil ~150 m²

Wohnung 004
5.5 Zimmer
Wohnfläche 128 m²
Sitzplatz 19 m²
Gartenanteil ~320 m²



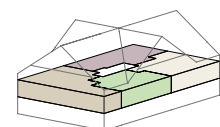
Masstab 1:100







1. OBERGESCHOSS



Wohnung 101
4.5 Zimmer

Wohnfläche 110 m²
Balkon 16 m²

Wohnung 102
4.5 Zimmer

Wohnfläche 107 m²
Balkon 14 m² + 3 m²

Wohnung 103
3.5 Zimmer

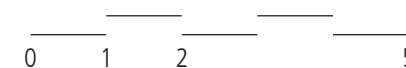
Wohnfläche 85 m²
Balkon 17 m²

Wohnung 104
5.5 Zimmer

Wohnfläche 128 m²
Balkon 14 m²

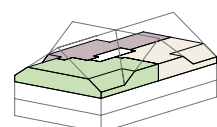


Massstab 1:100





1. DACHGESCHOSS



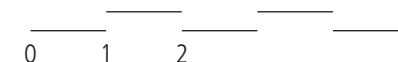
Wohnung 201
5.5 Zimmer
Wohnfläche 137 m²
Balkon 20 m²

Wohnung 202
4.5 Zimmer
Wohnfläche 115 m²
Balkon 15.5 m²

Wohnung 203
5.5 Zimmer
Wohnfläche 151 m²
Balkon + Loggia 12 m² + 17 m²

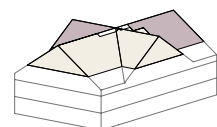
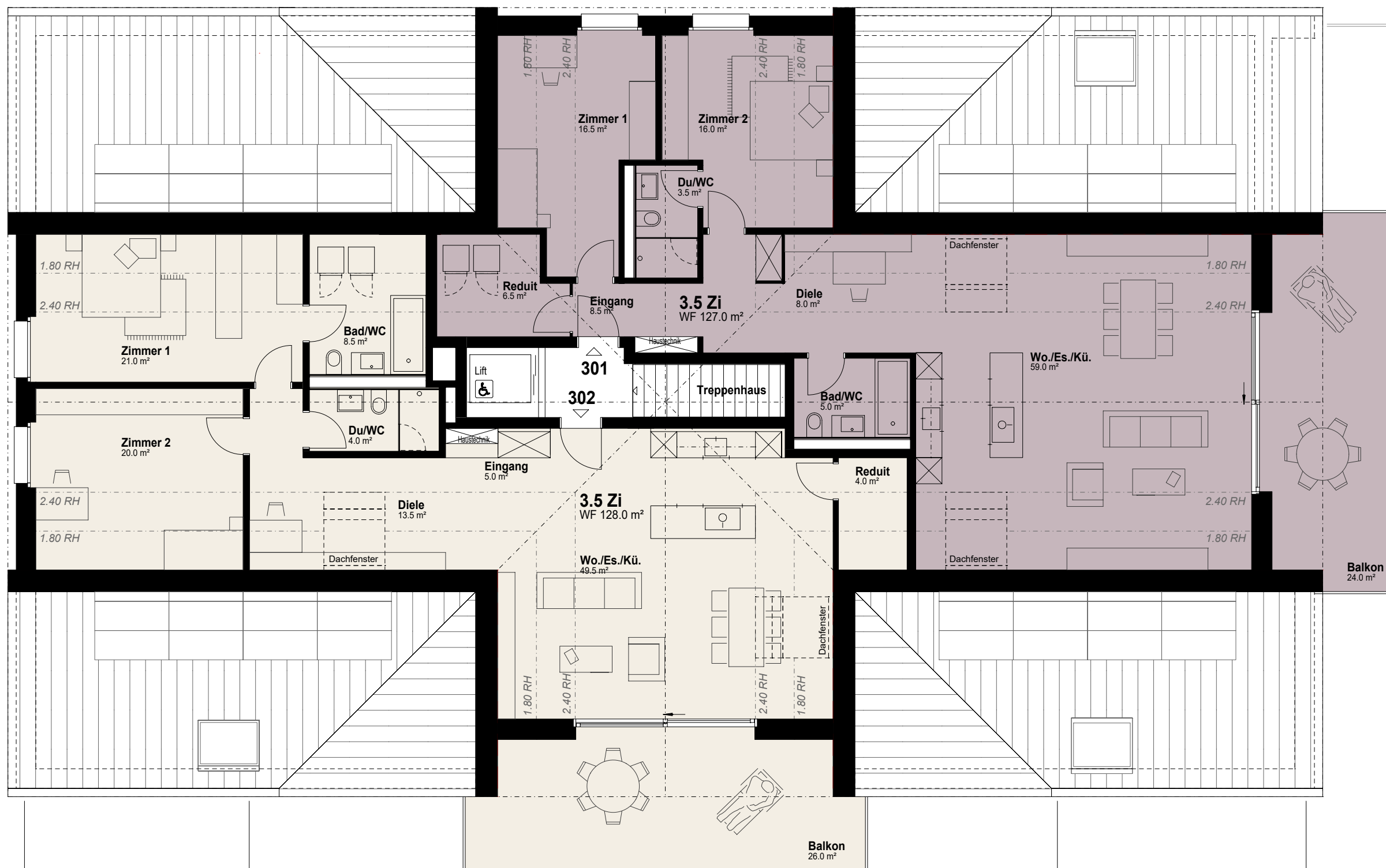


Massstab 1:100





2. DACHGESCHOSS



Wohnung 301
3.5 Zimmer

Wohnfläche 127 m²
Balkon 24 m²

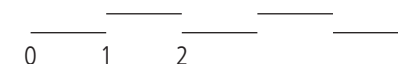


Wohnung 302
3.5 Zimmer

Wohnfläche 128 m²
Balkon 26 m²



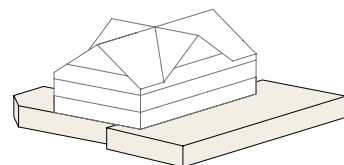
Massstab 1:100







UNTERGESCHOSS



Keller

Whg 001	11 m ²
Whg 101	12 m ²
Whg 201	13 m ²
Whg 301	11 m ²



Keller

Whg 002	12 m ²
Whg 102	12 m ²
Whg 202	12 m ²
Whg 302	11 m ²



Keller

Whg 003	11 m ²
Whg 103	11 m ²
Whg 203	15 m ²

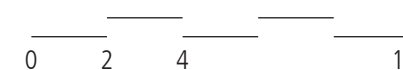


Keller

Whg 004	13 m ²
Whg 104	13 m ²



Masstab 1:200





FASSADEN



Süd - Osten



Nord - Osten

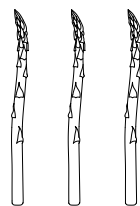


Nord - Westen



Süd - Westen





Konstruktion

- Massivbauweise
- Fassadenmauerwerk mit Wärmedämm- Verbundsystem verputzt, gestrichen gemäß Farbkonzept des Architekten
- Satteldach in wärmegeämmter Holzkonstruktion. Eindeckung in Tonziegel
- Gesamte Spenglerarbeiten in Titanzink oder CNS-Blech

Allgemein

- Fenster, Flügeltüren und Hebeschiebetüren in Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
- Aluminiumlamellenstoren mit Elektroantrieb
- Knickarmmarkise mit Elektroantrieb
- Rollstuhlgängiger Personen-Aufzug zur Erschliessung der Wohnungen und der Unterniveaugarage

Elektroinstallation

- Genügend Schalter, Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Aussensteckdose und Deckenlampe bei den Sitzplätzen und Balkonen + Loggia

Photovoltaik-Anlage

- In - Dach PV – Anlage
- Eigenverbrauchslösung: EKZ Eigenstrom X

E – Mobilität (für Elektrofahrzeuge)

- In der Einstellhalle wird für den späteren Ausbau von Autoladestationen oder Steckdosen ein Flachbandkabel (Power to Garage SIA 2060) installiert

Sanitärinstallationen

- Bruttobudget Sanitärapparate inkl. Duschtrennwände:
3.5 - 5.5 Zi. Whg: CHF 14'800.- inkl. MWST
3.5 Zi. Whg DG: CHF 15'600.- inkl. MWST
5.5 Zi. Whg 203: CHF 18'000.- inkl. MWST
- Waschturm Elektrolux mit Waschautomat und Wärmepumpentrockner in der Wohnung
- Wasserenthärtungsanlage

Kücheninstallation

- Bruttobudget:
3.5 Zi. Whg: CHF 25'000.- inkl. MWST
3.5 Zi. Whg DG: CHF 26'000.- inkl. MWST
4.5 - 5.5 Zi. Whg: CHF 27'000.- inkl. MWST
- Schweizer Qualitätsküche: Fronten kunstharzbeschichtet, Abdeckung in Granit, Induktions-Kochfeld, Umluft-Dampfabzug
- Backofen mit Steamerfunktion, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Geschirrspüler
- Spülbecken in Edelstahl mit Hebelmischer
- Kochstelle in Insel mit Tischlüfter ausgestattet.

Heizungsinstallation (inkl. passive Kühlung)

- Als Energieträger dient Erdwärme. Die Wärme wird durch vertikale Erdwärmesonden einer Wärmepumpe zugeführt.
- Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Regelung über Aussentemperaturfühler und Raumthermostaten.
- In den Sommermonaten kann mit der passiven Kühlung über die Bodenheizung die Raumtemperatur gesenkt werden und so gleichzeitig eine Regeneration der Erdwärmesonden erfolgen

Lüftungsinstallation

- Alle geschlossenen Nassräume werden über Einzelraumabluftventilatoren gemeinsam über das Dach entlüftet
- Alle Räume im Untergeschoss mit mechanischer Zu- und Abluftanlage

Schreinerarbeiten

- Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverriegelung und Spion
- Zimmertüren in Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet, Stahlzargen gestrichen
- Garderobe: Einbauschränk mit Tablaren in Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet, Kleiderstange

Bodenbeläge

- Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Eingang, Korridor, Diele: Bruttobudget CHF 130.-/m², fertig verlegt inkl. Sockel
- Nasszellen, Reduit: Bruttobudget CHF 130.-/m², fertig verlegt inkl. Sockel
- Kellerräume Zementüberzug roh

Wandbeläge

- In den Wohnungen Abrieb zum Streichen, Körnung 1.5 mm
- Nasszellen: Keramikplatten
- Bruttobudget CHF 140.- /m², fertig verlegt

Decken

- In den Wohnungen Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei
- Im Schrägdach Gipsfaserplatten mit Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei

Umgebung

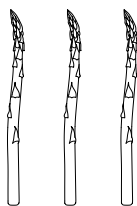
- Rasen auf ebenen und leicht geneigte Gartenflächen, Böschungen / Rabatten mit pflegeleichten Pflanzen
- Spielplatz mit Spielgeräten

Allgemeine Bemerkungen

- Abweichungen des Baubeschriebes, der Planung, der Visualisierungen sowie wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten.
- Individuelle Änderungen auf Käuferwünsche innerhalb der Wohnungen sind möglich, soweit sie technisch machbar und innerhalb des Bauablaufes realisierbar sind.



KURZBAUBESCHRIEB



Beratung | Verkauf



Orgnet Immobilien AG
Dorfstrasse 48
8484 Weisslingen

Email info@orgnet.ch
Homepage www.orgnet.ch

Evelyne Farner
052 394 34 44

Bauherrschaft

hlp|immobilien

HLP Immobilien AG
Rikonerstrasse 30
8307 Effretikon

Architektur | Realisation

hlp|architekten

HLP Architekten AG
Rikonerstrasse 30
8307 Effretikon

Telefon 052 355 12 66
Email info@hlp-architekten.ch
Homepage www.hlp-architekten.ch

KONTAKT