



bachenbülach

leben am bach überbauung sonnhaldenstrasse

1 einfamilienhaus

1 mehrfamilienhaus mit 6 wohnungen

zh

architekten ag

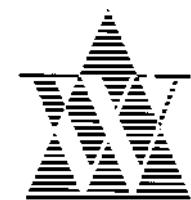
dipl. arch. fh

thurgauerstrasse 117

8152 glattpark

zh@zharchitekten.ch

www.zharchitekten.ch



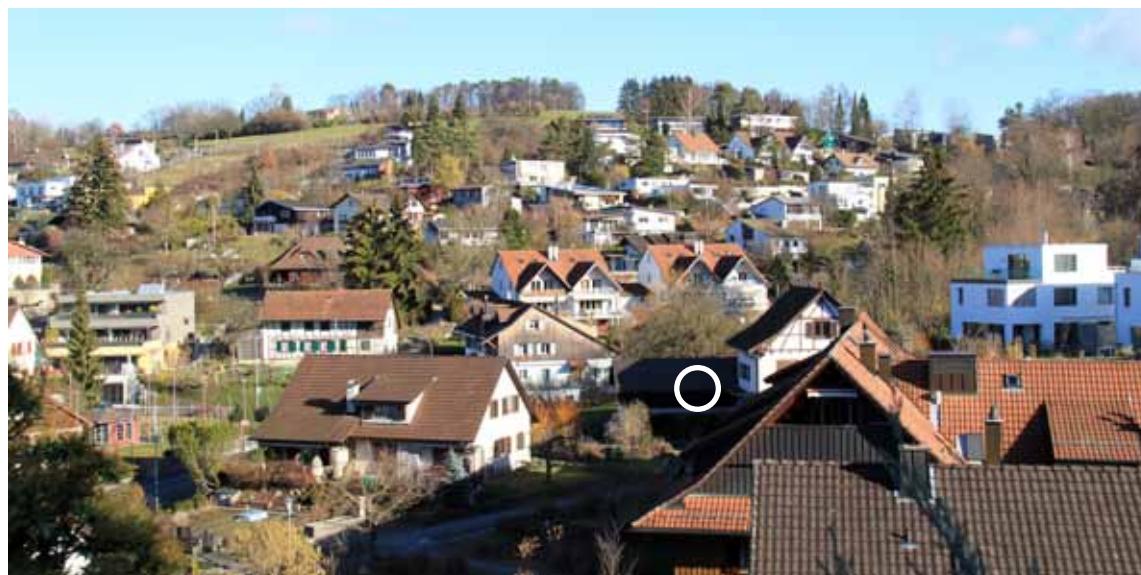
W I D M E R

TREUHAND UND STEUERBERATUNG
BÜLAUCH

inhaltsverzeichnis

gemeinde & grundstück	3
objekt & kauf	5
kurzbaubeschrieb	7
visualisierung	9
fassaden	11
schnitte	13
situationsplan	15
ug mehrfamilienhaus	17
wohnung 1 eg mehrfamilienhaus	18
wohnung 2 eg mehrfamilienhaus	19
wohnung 3 og mehrfamilienhaus	20
wohnung 4 og mehrfamilienhaus	21
wohnung 5 1. & 2. dg mehrfamilienhaus	23
wohnung 6 1. & 2. dg mehrfamilienhaus	25
einfamilienhaus	27
ihr kontakt	31





gemeinde & grundstück

Bachenbülach

Bachenbülach ist eine Nachbargemeinde zum Bezirks-hauptort Bülach. Verkehrstechnisch ist Bachenbülach sehr gut erschlossen. Die Gemeinde wird im Halbstundentakt durch den Postautodienst Zürcher Unterland bedient. Die Fahrzeit zum Flughafen Kloten beträgt 19 Minuten und zum Bahnhof Bülach lediglich 7 Minuten. Ab Bülach und Kloten bestehen Zugverbindungen nach Zürich, Winterthur und Schaffhausen.

Mit der Hochleistungsstrasse ist Bachenbülach direkt an die Flughafenautobahn und damit an das Autobahnnetz in alle Richtungen angeschlossen.

Aber auch mit dem Fahrrad ist ein gutes Vorwärtskommen garantiert. Die Verbindungsstrassen sind mit separaten Radwegen ausgebaut.

Für die Schulbildung ist ausreichend gesorgt. So gibt es in Bachenbülach zwei Kindergärten (Bächliwis und Halden) sowie eine Primarschule in der Halden. Die Oberstufe besuchen die Kinder in Bülach. Ebenfalls in Bülach befinden sich die Kantonsschule und die Berufsschule sowie alle Sportanlagen.

Im nahegelegenen Industriequartier befinden sich drei Einkaufszentren (Parkallee, Coop, Jumbo). Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im angrenzenden Bülach.

Das Naherholungsgebiet mit Wäldern, dem Flughafenareal mit Naturschutzgebiet sowie diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre.

Steuerfuss

Im Jahr 2015 beträgt dieser attraktive 106%, mit ref. Kirchensteuer 116%, mit kath. Kirchensteuer 117%.

Grundstück

Das Baugrundstück mit einer Fläche von 1'454 m² liegt in der Kernzone an der Sonnhaldenstrasse.

Dieses wird aufgeteilt in zwei Parzellen; 448 m² dienen dem Einfamilienhaus und 1006 m² dem Mehrfamilienhaus. Die Sonnhaldenstrasse wird über die Dorfstrasse erschlossen.

Es bestehen keine Lasten und keine Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster.





Liegenschaft

Die beiden geplanten Gebäude befinden sich an der Sonnhaldestrasse und grenzen an den westlich gelegenen Dorfbach sowie an drei weitere Wohnparzellen mit Einfamilienhäusern. Die Parkierung für das Einfamilien- sowie das Mehrfamilienhaus ist über die gemeinsame Unterniveaugarage gelöst.

Objektbeschrieb

Das Mehrfamilienhaus besteht aus einem Untergeschoss, dem Erdgeschoss, Obergeschoss sowie den beiden Dachgeschossen. Im Untergeschoss befinden sich die Garage, die Kellerräume sowie die Technik. Im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss sind jeweils zwei grosszügige 4 ½ Zimmerwohnungen, in den Dachgeschossen zwei Mai sonettewohnungen. Alle Wohnungen verfügen über grosszügige Sitzplätze oder Balkone im Bereich des Querfirstes, welcher eigens für die Aussenräume der Wohnung geplant wurde.

Das Einfamilienhaus verfügt über ein Untergeschoss, ein Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Im Untergeschoss befinden sich drei Kellerräume sowie die Technik. Die beiden Parkplätze des Einfamilienhauses befinden sich in der Sammelgarage des Mehrfamilienhauses und sind direkt über das Untergeschoss erschlossen.

Beide Häuser werden im Minergie-Standard ohne Label ausgeführt (nicht minergiezertifiziert).

Mehrfamilienhaus

Im Mehrfamilienhaus werden Total 6 Wohnungen, 2 Basteträume sowie 12 Parkplätze zum Kauf angeboten. Das Haus verfügt über eine Aufzugsanlage. Die Beheizung erfolgt über Erdsonden und Wärmepumpe. Alle Wohnungen sind mit einer kontrollierten Lüftung versehen. Pro Wohnung stehen zwei Parkplätze zum Kauf zur Verfügung. Für die Besucher sind zwei Aussenparkplätze entlang der Sonnhaldestrasse vorhanden.

Im Erd- und Obergeschoss entstehen vier 4 ½ Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 139 m². Pro Wohnung werden ein Wohnbereich mit Küche (54 m²) drei Schlafzimmer (15-16 m²), zwei Nasszellen mit Badewanne und Dusche sowie ein Hauswirtschaftsraum mit WM/TU und kontrollierter Lüftung angeboten. Zu den vier Wohnungen gehört je ein Keller im Untergeschoss mit einer Fläche von 10 m².

Die Sitzplätze/Balkone sind nach Südwesten ausgerichtet und von der Küche her erschlossen.

Im 1. und 2. Dachgeschoss entstehen zwei Maisonette Wohnungen mit einer Wohnfläche von je 217 m². Das 1. Dachgeschoss ist identisch mit den darunterliegenden Geschosswohnungen (NGF: 139 m²). Das 2. Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlaf-/Arbeitszimmer (19 und 42 m²) sowie die Möglichkeit einer Nasszelle/Badelandschaft (9 m²). Der Ausbau der Nasszelle ist nicht Bestandteil des Kaufpreises, kann jedoch optional ausgeführt werden. Die Wohnungen verfügen über 2 Balkone.

Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von 208 m² über drei beheizte Geschosse sowie einem unbeheizten Untergeschoss mit einer Fläche von 99 m².

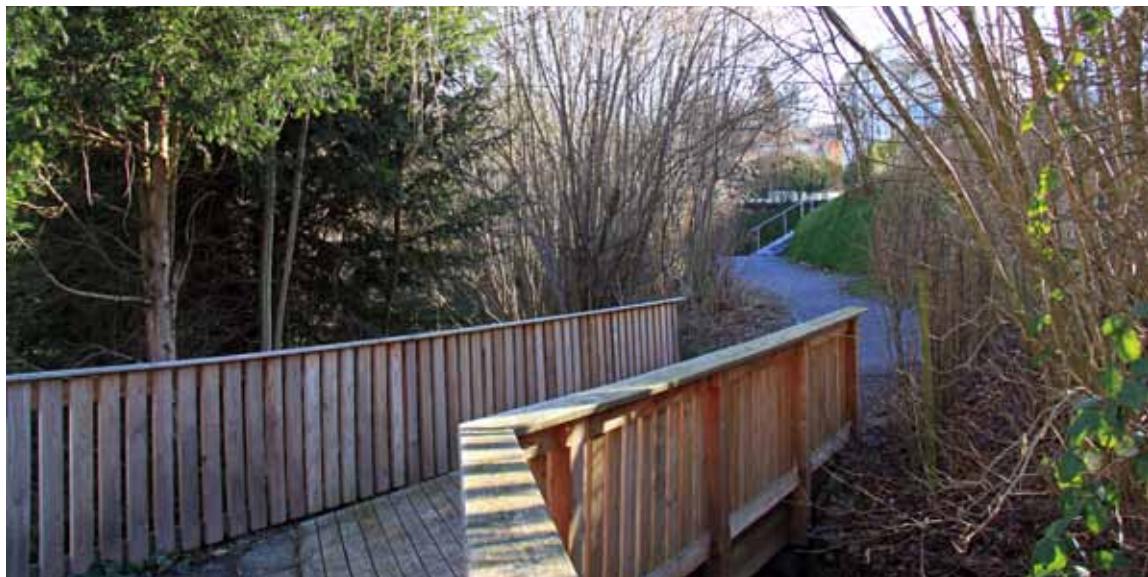
Im Untergeschoss befindet sich der Verbindungskorridor zur Unterniveaugarage, in welcher zwei Parkplätze zur Verfügung stehen. Weiter werden im UG drei Kellerräume (14, 20 und 22 m²) sowie der Technikraum (18 m²) angeboten.

Das Einfamilienhaus ist über einen Weg von der Sonnhaldestrasse her erschlossen. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Garderobe und Gästetoilette. Ansonsten ist das gesamte Geschoss dem Wohnen mit Essbereich und Küche (53 m²) gewidmet. Das Obergeschoss ist mit drei Schlafzimmern (17, 14 und 15 m²) sowie einer Nasszelle mit Dusche und Badewanne (13 m²) ausgestattet. Im Dachgeschoss befinden sich ein grosszügiges Schlafzimmer (24 m²), eine Ankleide (10 m²) sowie eine Nasszelle mit Dusche und Badewanne (13 m²).

Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über Erdsonden und Wärmepumpe. Das gesamte Haus ist mit einer kontrollierten Lüftung versehen.

Ausführung/Bauzeit

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich im Herbst 2016 begonnen. Die Bauzeit beträgt ca. 14 Monate.



Untergeschoss

Bodenplatte und Aussenwände in Stahlbeton. Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk. Decke in Stahlbeton nach Angabe Ingenieur. Stützen in Ortbeton. Lichtschächte in Elementbeton, entwässert, Treppenläufe in Elementenbeton. Decke im Aussenbereich plastisch oder elastisch gegen Wasser abgedichtet.



Erd-, Ober-, Dachgeschosse

Decken in Stahlbeton nach Angabe Ingenieur. Alle Wände in Beton oder Backstein gemäss Angaben Ingenieur. Die Aussenwände werden beim EFH teils mit hinterlüfteter Fassade und teils mit Aussendämmung ausgeführt. Treppen in Elementbeton, Fenster, Hebeschiebetüren, PSK-Türen und Balkontüren in Holz/Metall mit 2 bis 3-fach Verglasungen gemäss Bauphysiker. Dachkonstruktion als Schrägdach wärmegedämmt, eingedeckt mit Ziegeln. Spenglerrbeiten nach Material- und Farbkonzept Architekt.

Sonnenschutz

Verbundrafflamellenstoren bei sämtlichen Fenstern, Bedienung elektrisch. Pro Wohnung/Haus ist eine Markise vorgesehen.

Fassade

Mauerwerk Backstein 15.0-17.5 cm oder Beton mit Aussendämmung, beim Einfamilienhaus teils mit einer hinterlüfteter Fassade.

Farbkonzept gemäss Architekt. Genauere Angaben zum Material entnehmen Sie dem detaillierten Baubeschrieb.

kurzbaubeschrieb

Heizung

Pro Haus eine Wärmepumpe mit Erdsonden. Separate Wärmemessung pro Wohnung/Haus. Bodenheizung mit individueller Steuerung pro Zimmer.

Klima/Lüftung

Alle Wohnungen sowie das Einfamilienhaus verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung. Die Belüftung/Entlüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich.

Küchen

Hochwertige Einbauküche gemäss Budgetposition und Vorschlag des Architekten.

Bad/WC - DU/WC

Die Apparate können individuell gewählt werden. Ausgangslage ist der Vorschlag des Architekten mit detaillierter Apparateliste gemäss Budgetbetrag.

Elektrische Installationen

Grosszügige Anordnung der Elektroinstallationen gemäss detailliertem Baubeschrieb.

Decken und Dachuntersichten

Untersichten der Betondecken sowie dem Dach in den Wohnungen mit Weissputz, gestrichen.

Bodenbeläge Wohnbereich

Die Bodenbeläge für den gesamten Wohnbereich werden individuell gemäss freier Auswahl eingebaut. Grundlage bildet der Budgetpreis.

Wandbeläge

Die Untergeschosse werden gestrichen. Keramische Wandbeläge in den Nasszellen, restliche Wände inkl. Korridor UG mit Abrieb gestrichen.

Wohnungstüren

Eingangstüre Klimaklasse 3, Spion und 3-Punktverschluss.

Sitzplätze/Balkone

Die Sitzplätze im Erdgeschoss sind mit Zementplatten ausgestattet. Die Balkone werden mit Überzug gestrichen sowie einer angemessenen Entwässerung ausgeführt. Die Absturzsicherung ist mittels Geländer vorgesehen.

Umgebung

Garageneinfahrt mit Überzug, Besucherparkplätze in Asphalt oder Verbundplatten. Alle Gemeinschaftsflächen in Kies, Hauszugänge mit Zementplatten. Umgebungsgestaltung gemäss Angaben Architekt. Erforderliche Beleuchtung der Zugänge gemäss Angaben Architekt. Die Umgebungsbetonmauern werden roh belassen. Wo gesetzlich notwendig sind Absturzsicherungen in Form von Brüstungen und Handläufen vorgesehen.

Baubeschrieb

Gerne stellen wir Ihnen den detaillierten Baubeschrieb zu.





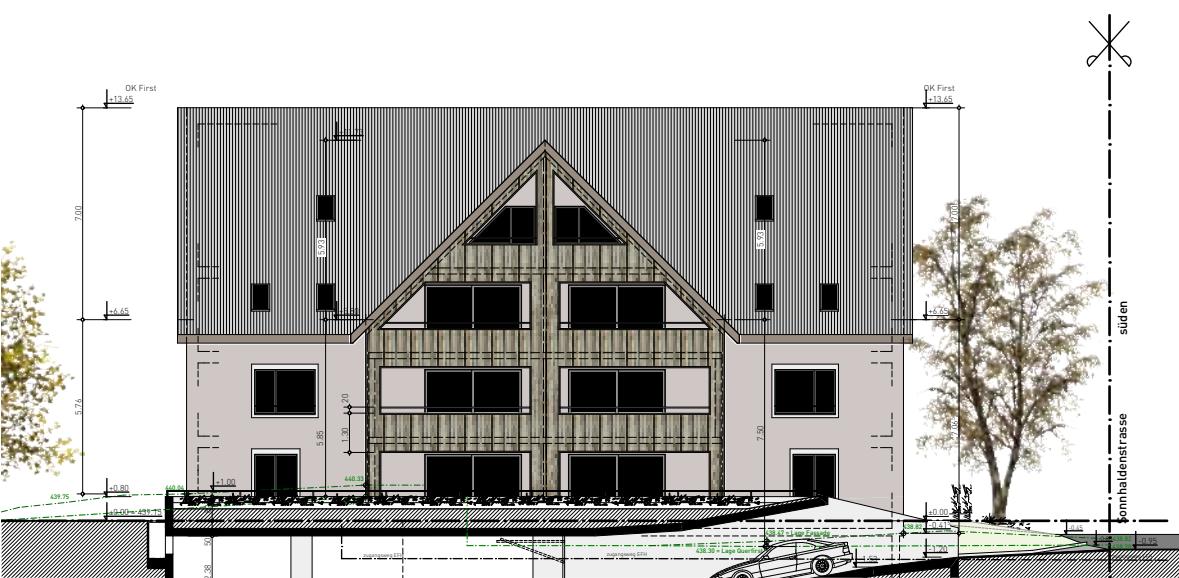
visualisierungen





Westfassade EFH

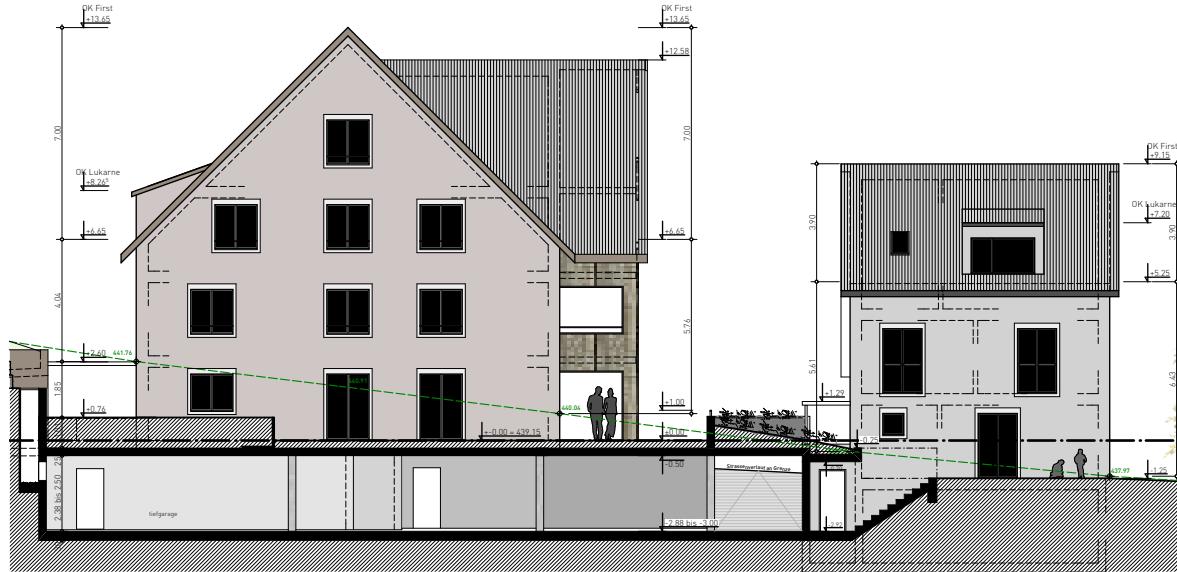
mst 1:250



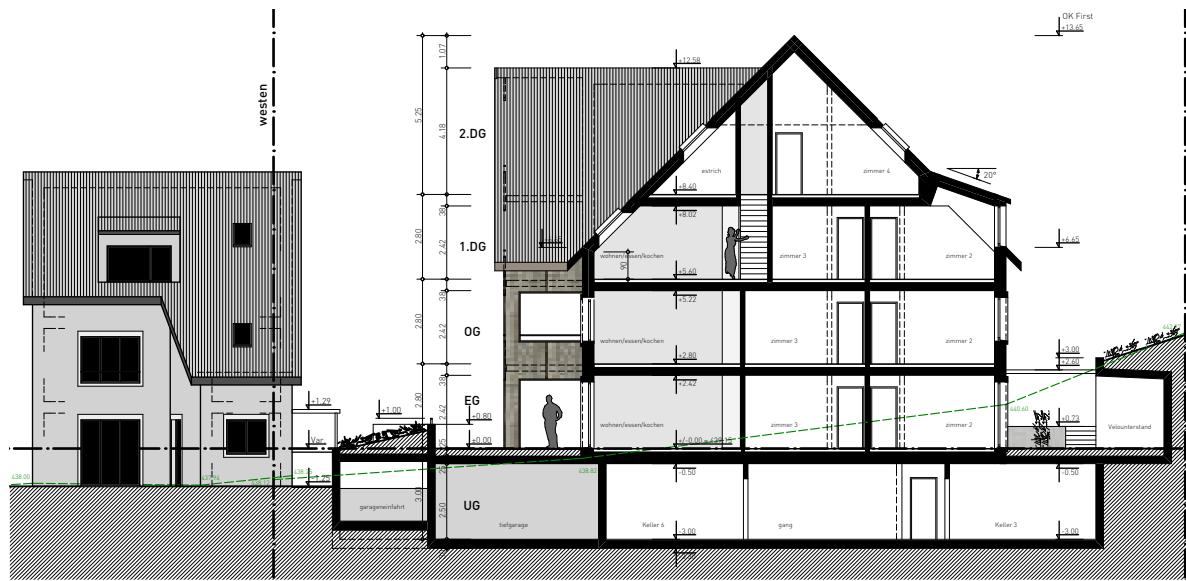
Westfassade MFH

mst 1:250

fassaden



schnitte

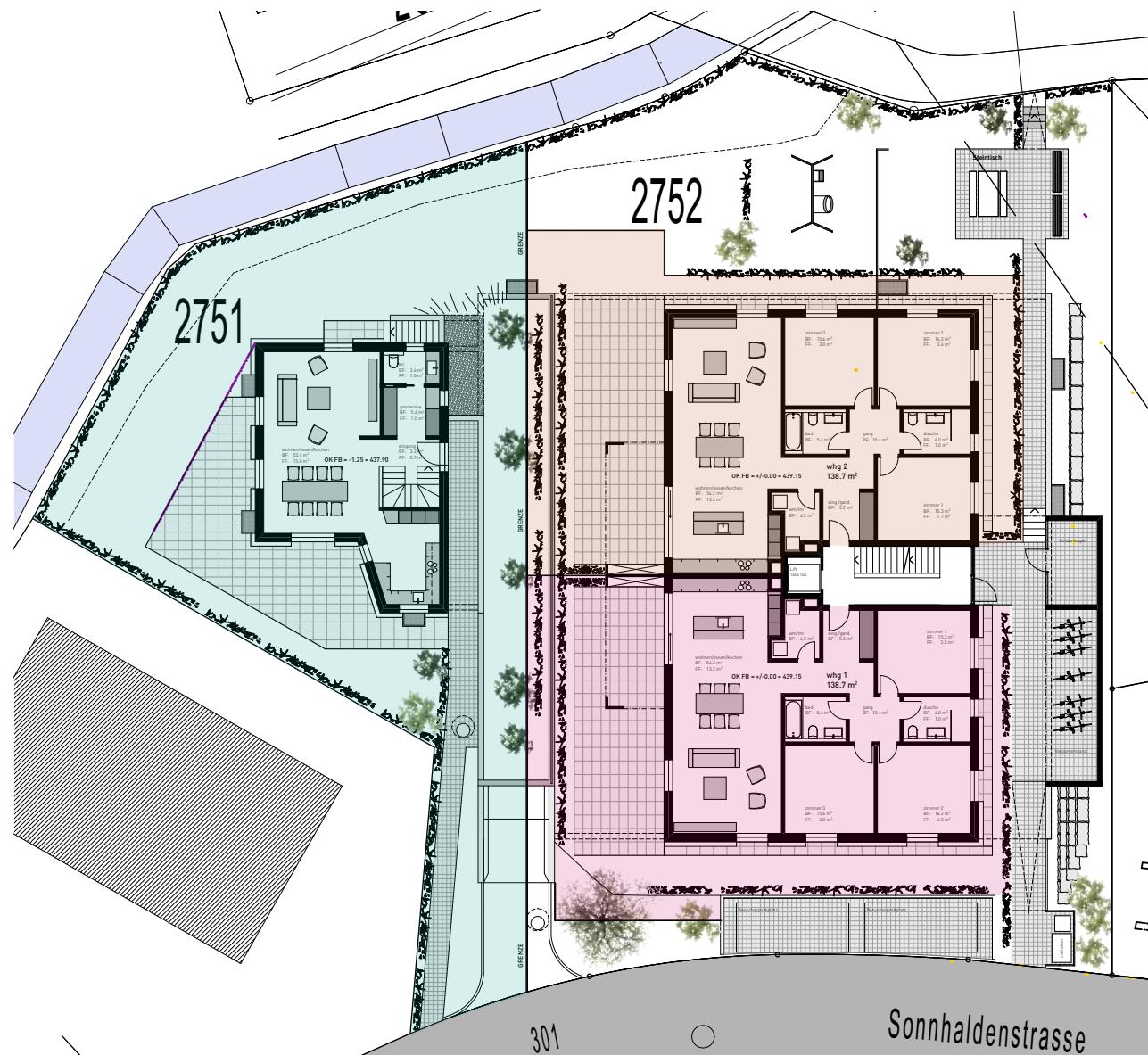


Schnitt A
mst 1:250



Schnitt B

situationsplan



Grundstück EFH	448 m ²
Landanteil Wohnung 1	141 m ²
Landanteil Wohnung 2	138 m ²

Plan mst 1:300

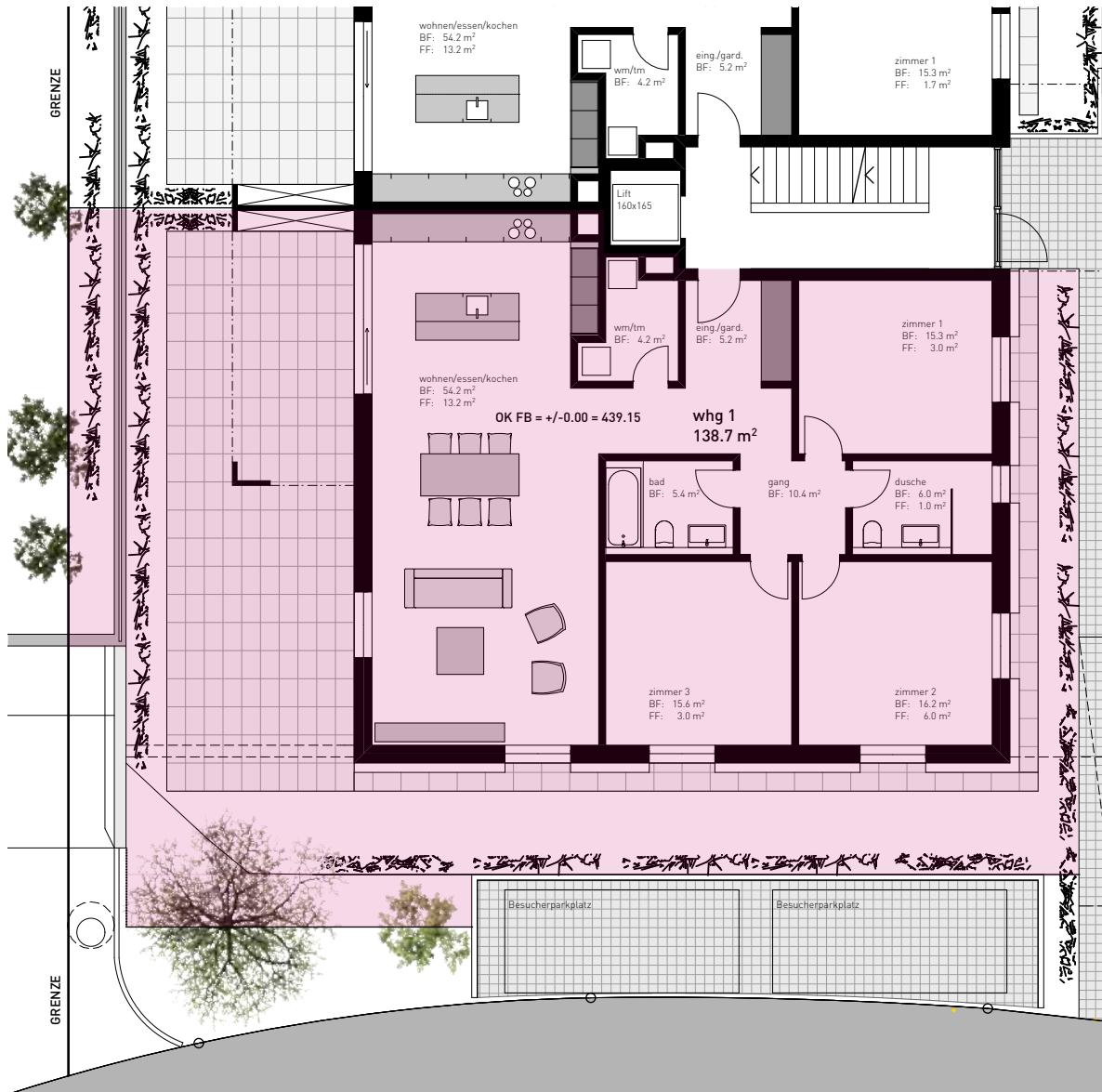
ug mehrfamilienhaus



Plan mst 1:200



wohnung 1 | eg mehrfamilienhaus



NGF	138.7 m ²
Sitzplatz	48.0 m ²
Keller 1	10.0 m ²
Landanteil	141.0 m ²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

wohnung 2 | eg mehrfamilienhaus



NGF	138.7 m ²
Sitzplatz	48.0 m ²
Keller 2	10.0 m ²
Landanteil	138.0 m ²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150



wohnung 3 | og mehrfamilienhaus



NGF	138.7 m ²
Balkon	14.6 m ²
Keller 3	10.0 m ²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

wohnung 4 | og mehrfamilienhaus



NGF	138.7 m ²
Balkon	14.6 m ²
Keller 4	10.0 m ²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

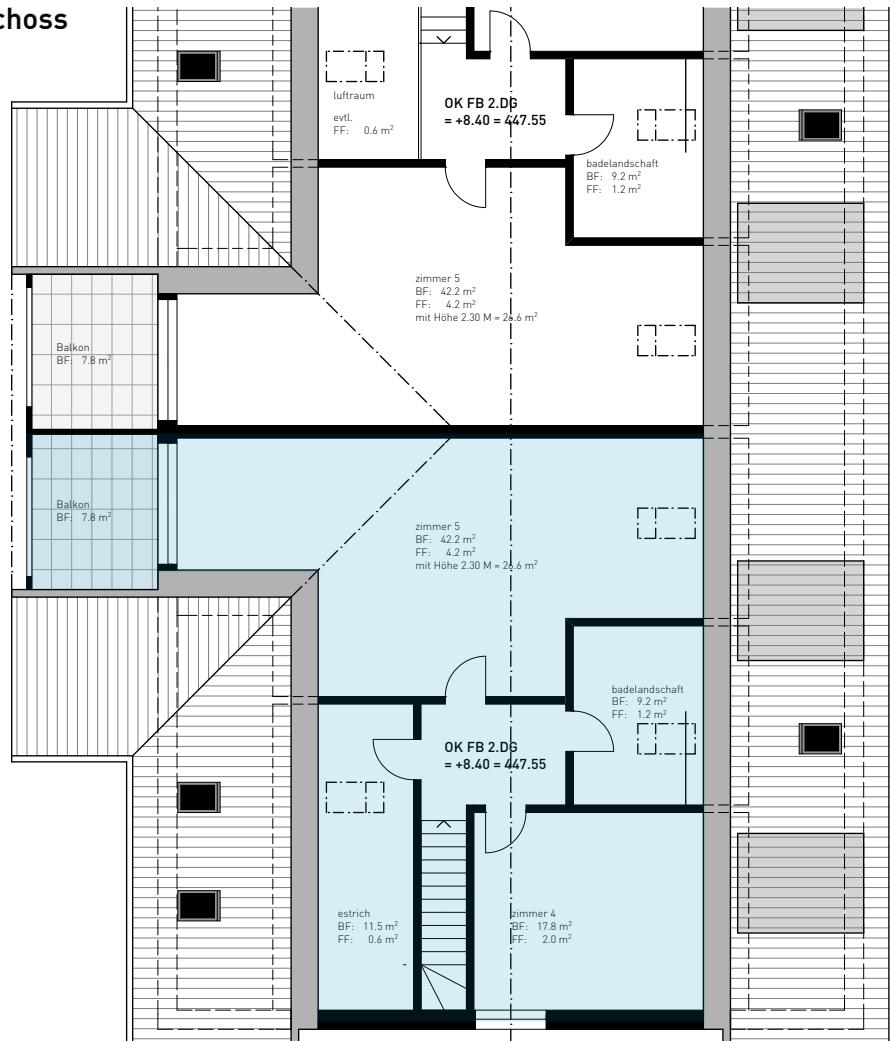
Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

2. Dachgeschoss

mst 1:150



Der Ausbau der Nasszellen im Dachgeschoss ist optional und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Leitungen werden vorbereitet.

wohnung 5 | 1. & 2. dg mehrfamilienhaus

1. Dachgeschoss

mst 1:150



NGF 1. & 2. DG

216.9 m²

Balkon 1. DG

14.3 m²

Balkon 2. DG

7.8 m²

Keller 5

12.0 m²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

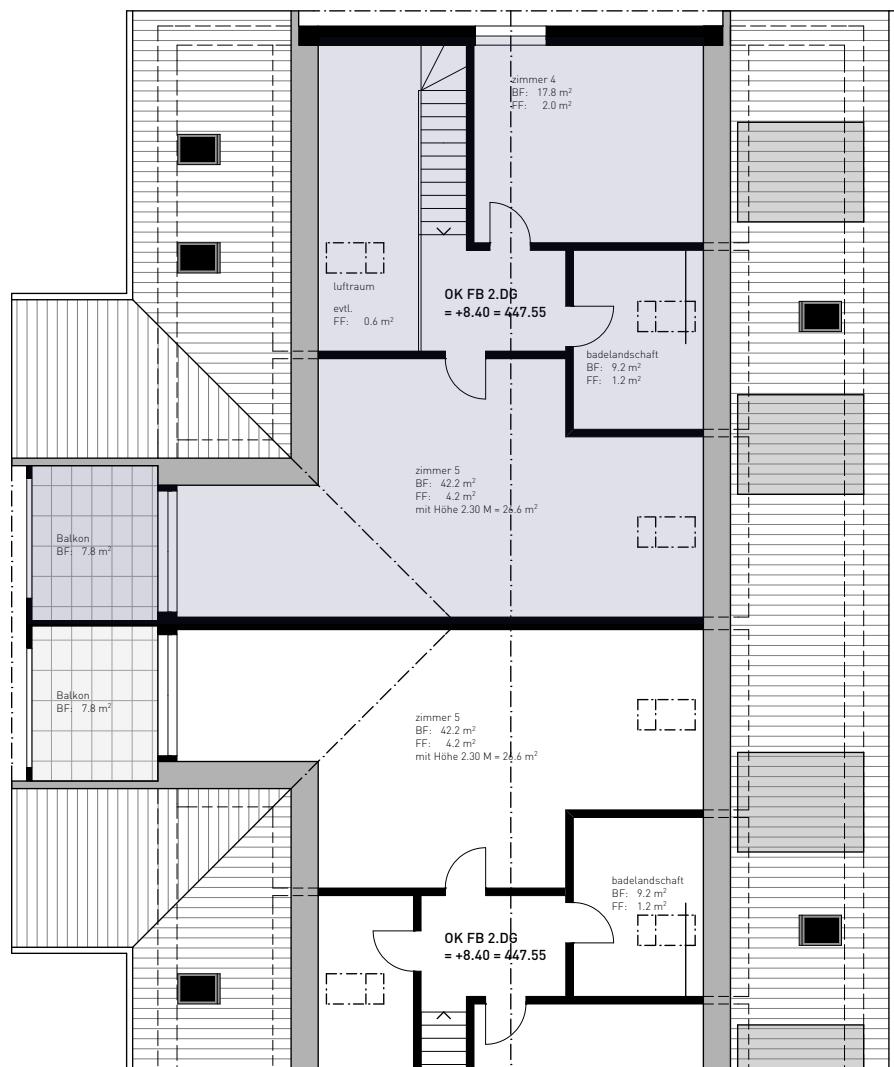
Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

2. Dachgeschoss

mst 1:150

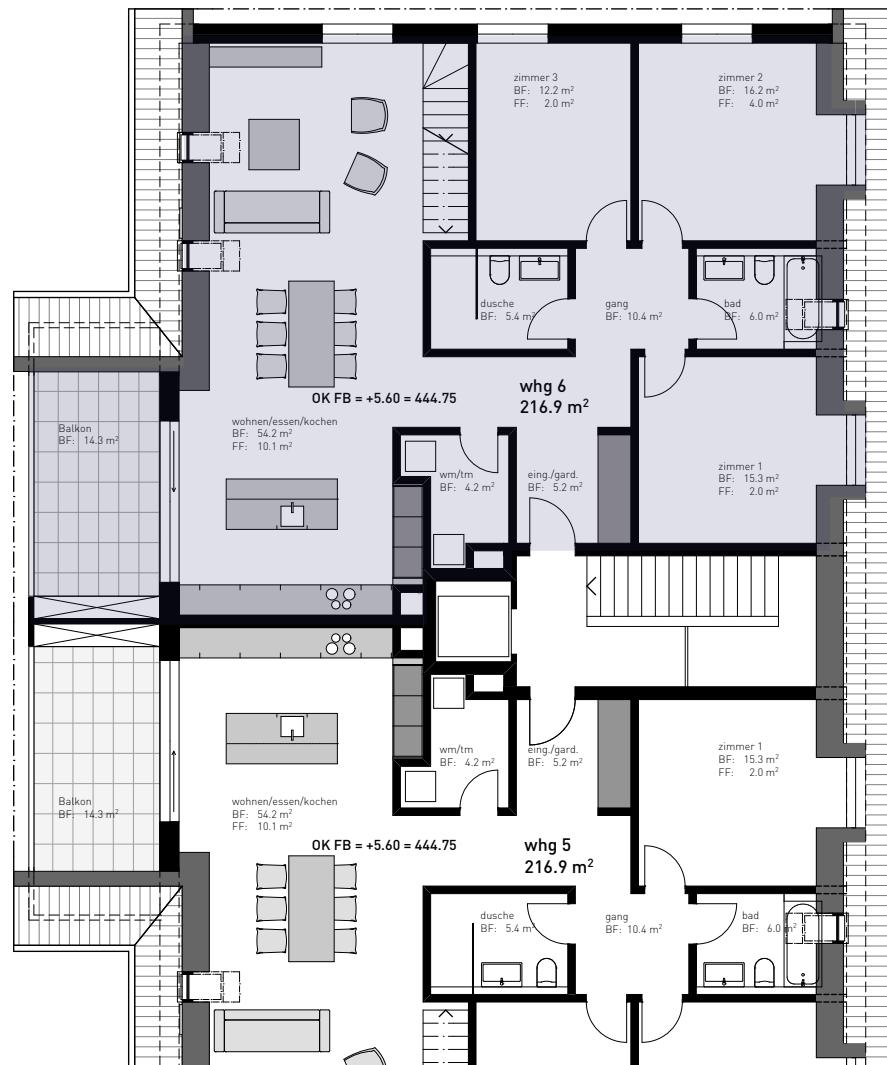


Der Ausbau der Nasszellen im Dachgeschoss ist optional und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Leitungen werden vorbereitet.

wohnung 6 | 1. & 2. dg mehrfamilienhaus

1. Dachgeschoss

mst 1:150



NGF 1. & 2. DG	216.9 m ²
Balkon 1. DG	14.3 m ²
Balkon 2. DG	7.8 m ²
Keller 5	12.0 m ²

Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	16'000.00
Schreinerarbeiten	4'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

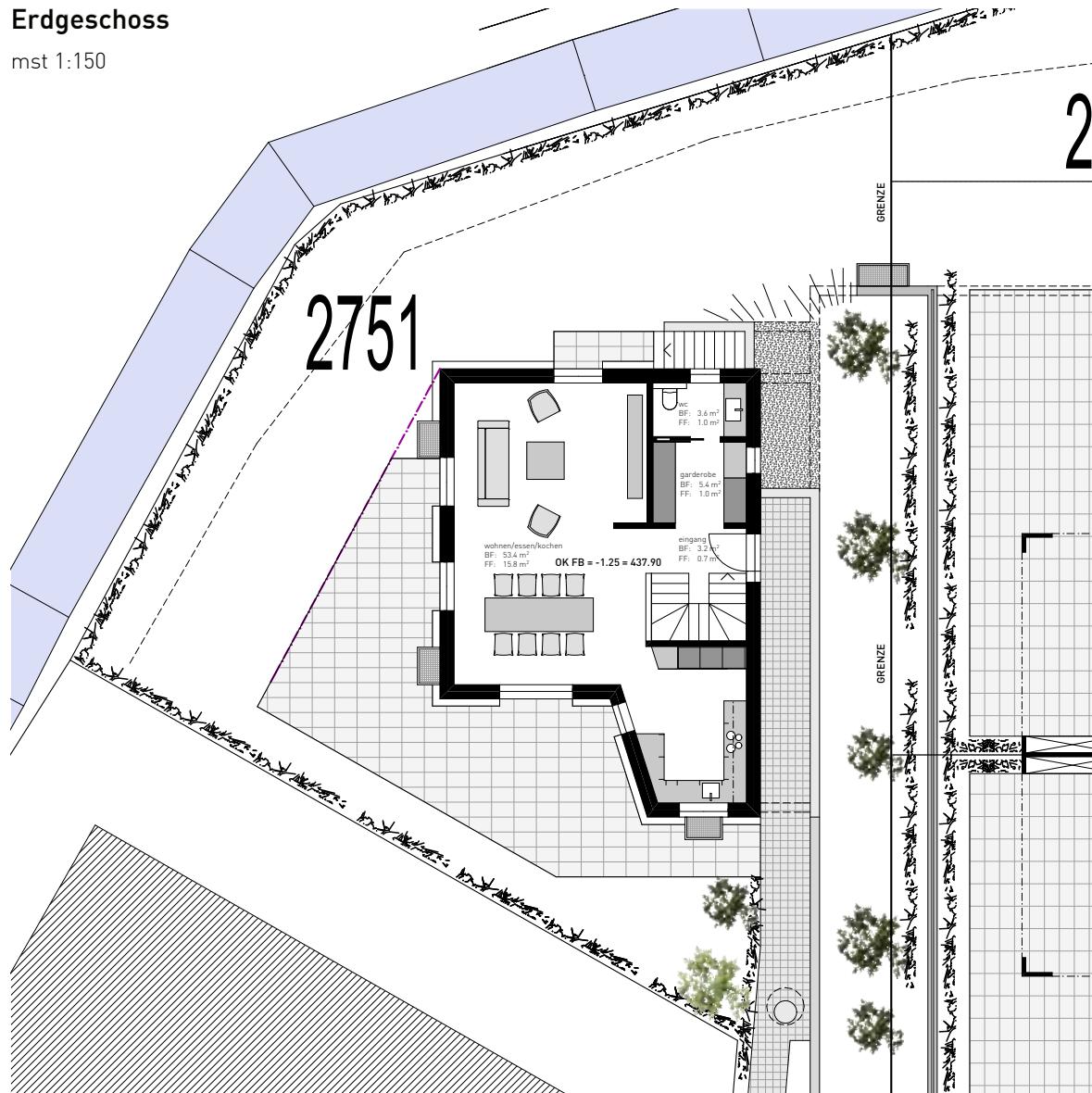
Plan mst 1:150



einfamilienhaus

Erdgeschoss

mst 1:150



NGF EG	72.3 m ²
NGF OG	72.3 m ²
NGF DG	63.2 m ²
Total NGF	207.8 m ²

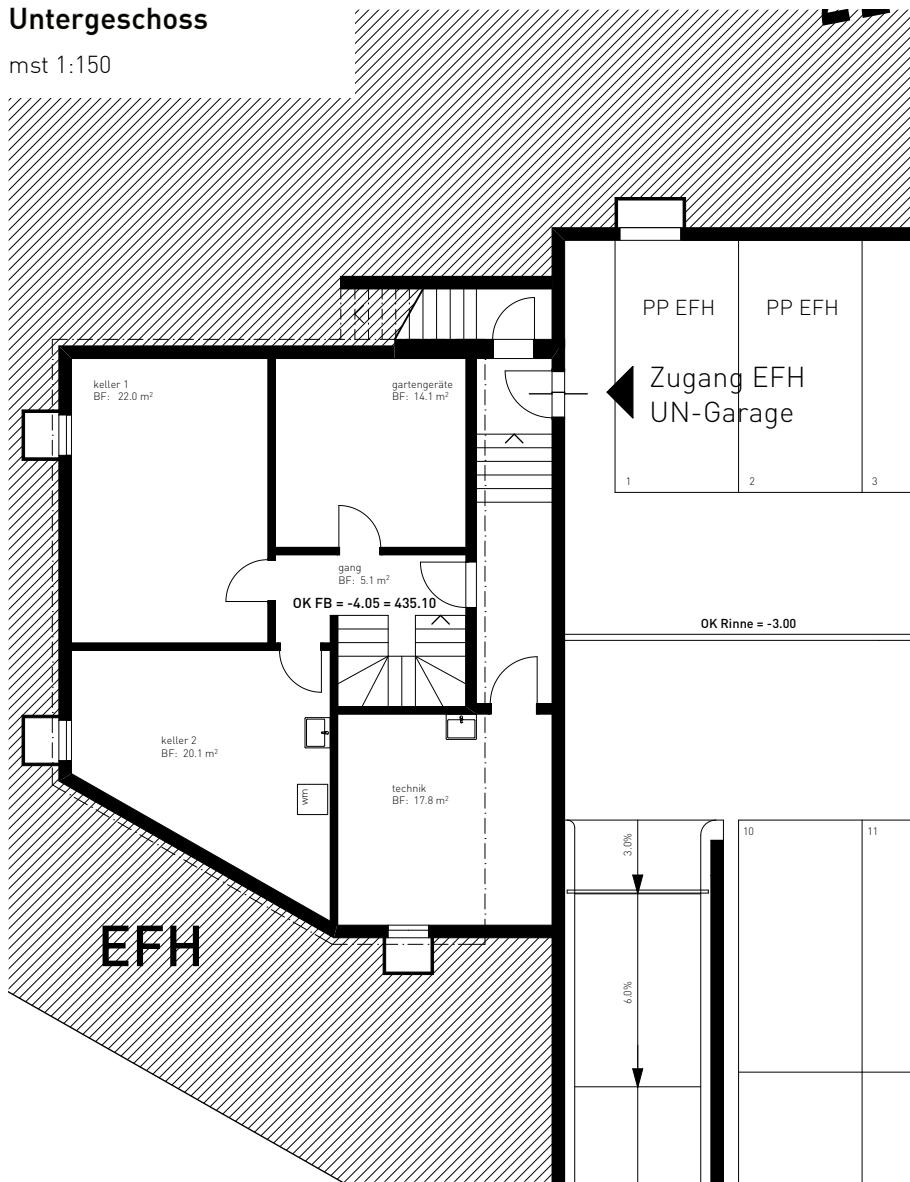
Keller	99.2 m ²
Garagenplätze	2 stk
Grundstücksfläche	448.0 m ²

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

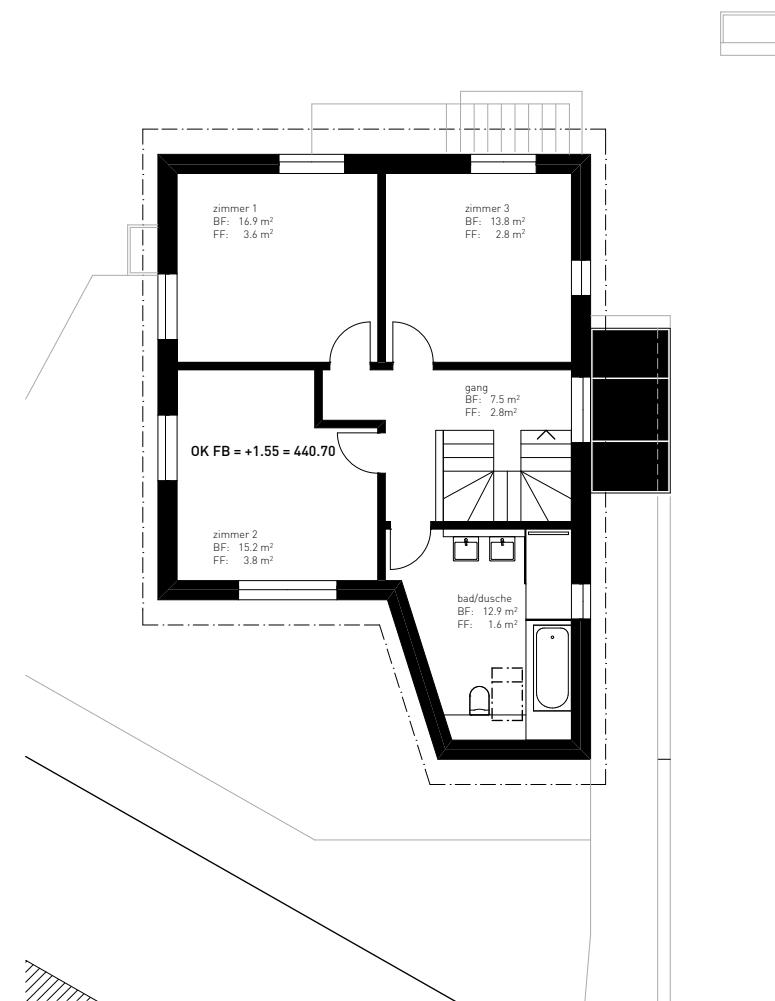
Untergeschoß

mst 1:150



Obergeschoß

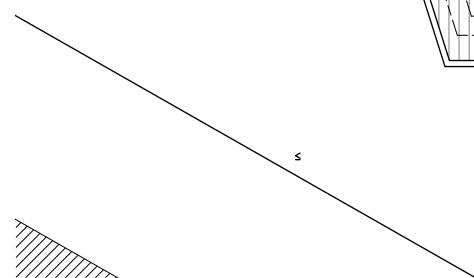
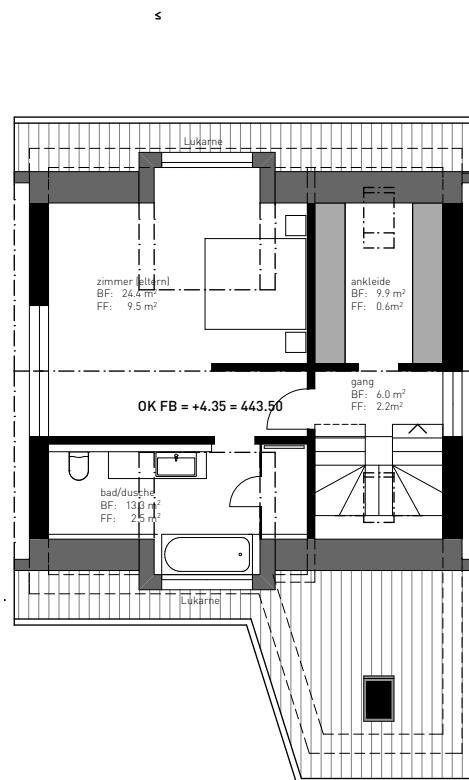
mst 1:150



einfamilienhaus

Dachgeschoss

mst 1:150



Budgetpositionen

Alle Angaben sind inkl. MwSt. und fertig eingebaut. Bei den Boden- und Wandbelägen ist der Materialpreis brutto inkl. MwSt. angegeben.

Bodenbeläge Parkett	100.00/m ²
Bodenbeläge Platten	70.00/m ²
Wandbeläge Platten	70.00/m ²
Küche	35'000.00
WM/TU	7'000.00
Sanitärbudget	20'000.00
Schreinerarbeiten	6'000.00

Die Möblierung ist nicht Bestandteil des Verkaufsvertrages.

Plan mst 1:150

Bauherr

K+W Immobilien AG
mit Sitz in 8185 Winkel
c/o Widmer Treuhand
Kasernenstrasse 24
8180 Bülach

Beratung und Verkauf

Widmer Treuhand
Kasernenstrasse 24, 8180 Bülach
Tel. 044 862 05 15
info@widmer-treuhand.ch
www.widmer-treuhand.ch

