

Magnolia 









« Magnolien sind einfach ein Traum. Das wunderschöne Ziergehölz mit den prachtvollen Blüten sorgt jedes Jahr im Frühling für einen kräftigen Farbenrausch in den Gärten. Entdecken Sie die Vielfältigkeit und den lieblichen Ausdruck dieser Pflanze. Schon lange Jahre ziert ein prächtiger Magnolienbaum das Grundstück.

Wir freuen uns, dass wir beim geplanten Projekt einen jungen Magnolienbaum integrieren und pflanzen dürfen. »

Projekt

Das Grundstück liegt erhöht am Dorfrand in einem familienfreundlichen Wohnquartier. Die erstklassige Wohnlage ist sonnig, zentral, ruhig und bietet eine prächtige Fernsicht ins Reusstal, auf die Rigi und den Pilatus. Alle Wohnungen sind nach Südwesten ausgerichtet.

Die Konstruktion der Wohnungen erfolgt im MINERGIE-Standard, was eine überdurchschnittliche Wärmedämmung des Gebäudes und entsprechend günstige Nebenkosten bewirkt.

Attraktive Grundrisse, moderne Architektur, viel Licht und ein stilvoller Innenausbau erwartet Sie in diesem individuellen, kleinen Mehrfamilienhaus. Besonderen Wert wird auch auf die Umgebungsgestaltung gelegt. Die grossen Aussenräume mit Blick in die Ferne und die gut konzipierten Wohnbereiche laden zum Entspannen ein. In den hochwertigen, hellen Küchen erleben Sie pures Kochvergnügen. Den Innenausbau dürfen Sie selbstverständlich mitbestimmen. Es stehen Ihnen dazu grosszügige Budgets zur Verfügung.

Alle Wohnungen wie auch die Kellerräume und die Tiefgarage sind mit dem Aufzug hindernisfrei erreichbar. Zu jeder Wohnung gehören zwei Kellerabteile (1x Waschküche, 1x Keller) mit Ausnahme der 2.5 Zimmer Wohnung (1x Keller inkl. Waschküche). Die Tiefgarage verfügt über 9 Einstellplätze und im Untergeschoss können zusätzlich zwei Bastelräume erworben werden.

Vorteile der MINERGIE-Bauweise:

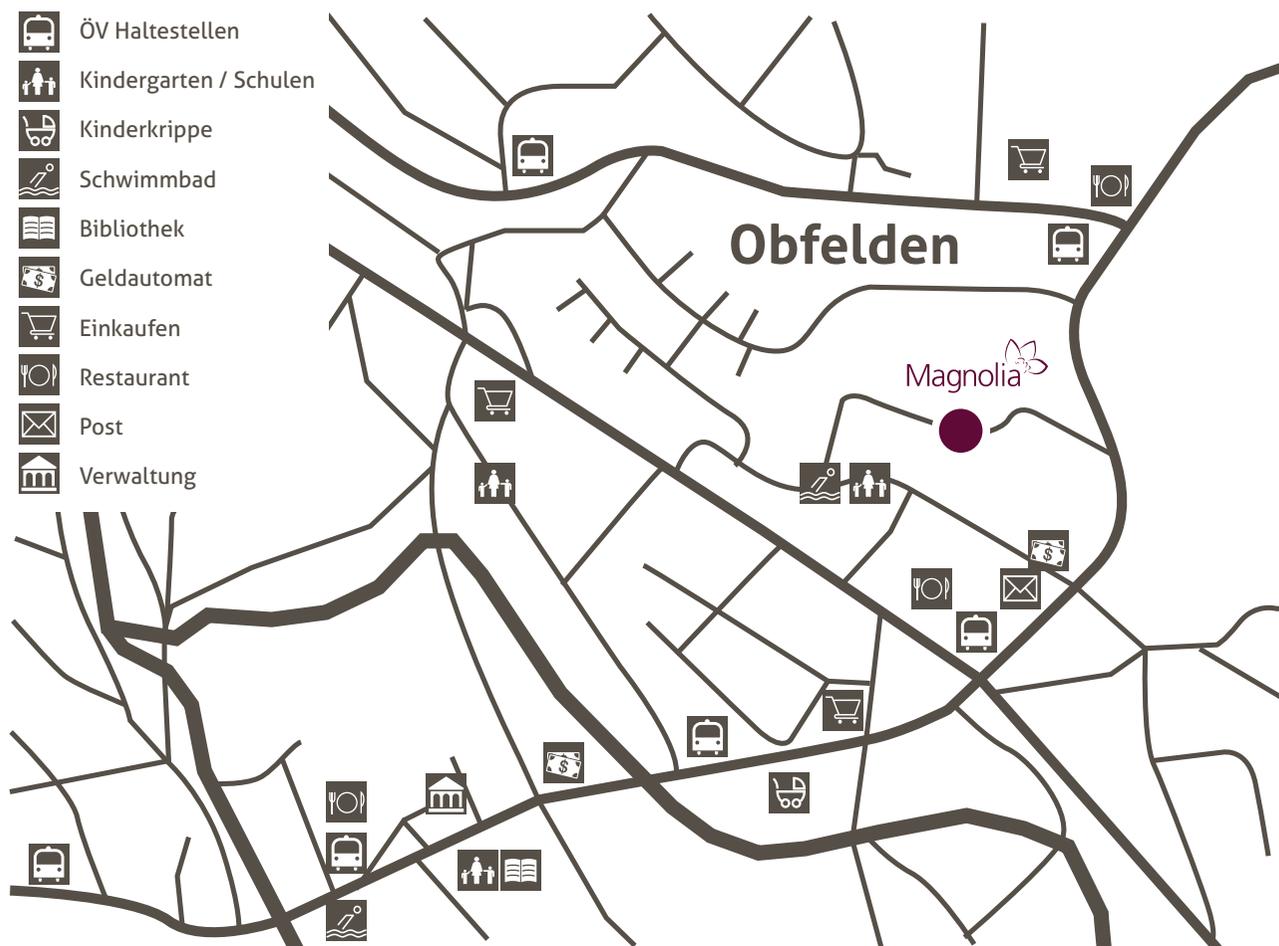
- Es kann auch mit MINERGIE-Bauweise gelüftet werden
- Hohe Luftqualität, weniger Schadstoffe und Pollen in den Räumen
- Optimale Luftfeuchtigkeit und konstante Raumtemperaturen
- Weniger Lärm und Luftzug
- Tiefere Heizkosten

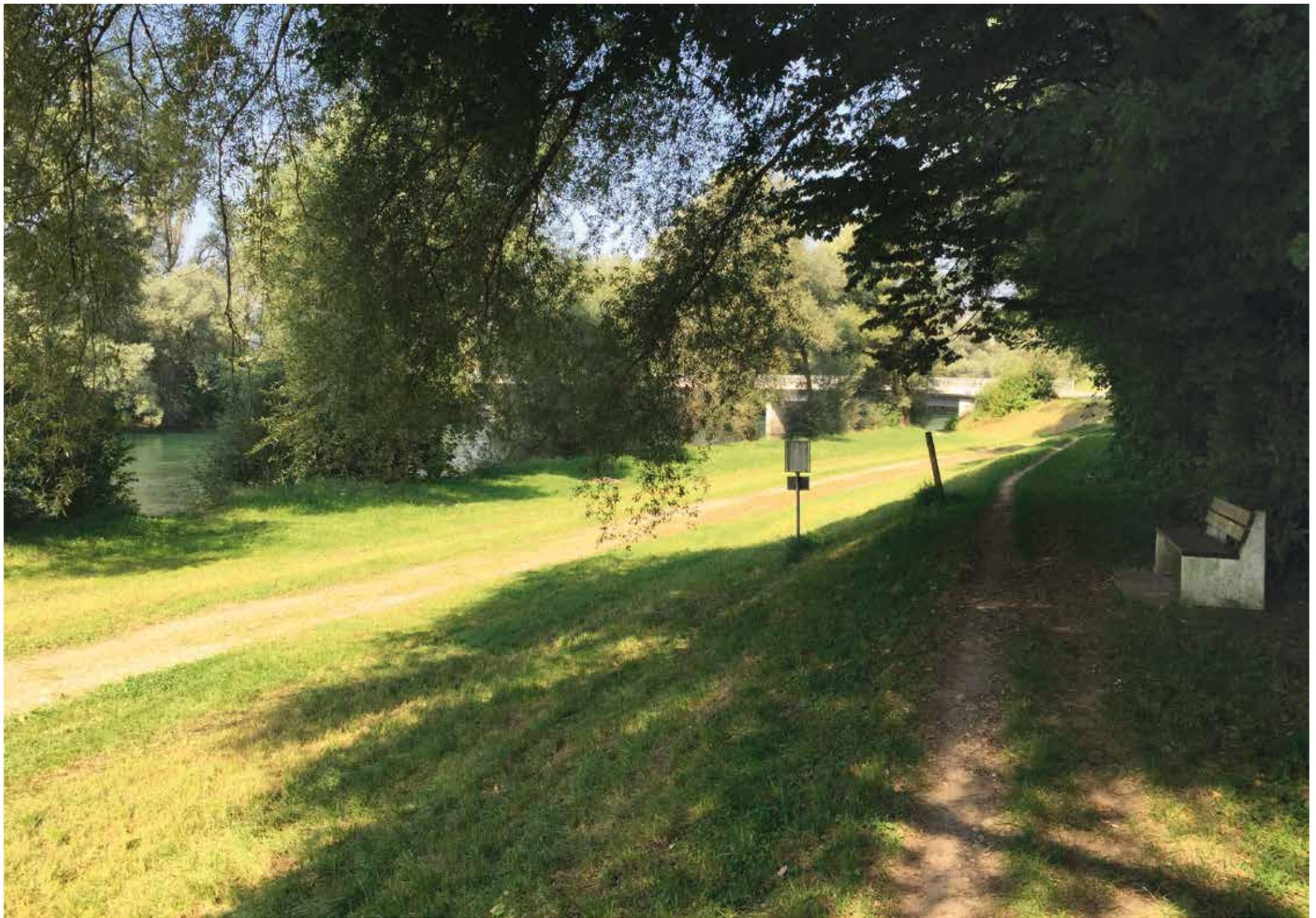
Lage

Mit der idyllischen Landschaft der Hügelkette des Zimmerbergs auf der einen Seite und mit dem Reusstal auf der anderen Seite geniessen Sie in Obfelden höchste Lebensqualität. Obfelden liegt im Bezirk Affoltern am Albis in der Region Knonaueramt. Das lebendige Dorf, das den dörflichen Charakter bewahrt, ermöglicht mit der Nähe zur Natur eine exzellente Wohnlage. Das Freizeitangebot in Obfelden lässt keine Wünsche offen: Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bietet die nahe Umgebung mit dem Zimmerberg und der Reuss unzählige Möglichkeiten – sei es beispielsweise Wandern, Biken oder Schwimmen. Daneben gibt es eine Vielzahl von Vereinen und Sportanlagen, ein Garten- und ein Hallenbad. Ein 9-Loch Golfplatz befindet sich in der Nachbargemeinde Affoltern.

Fahrzeiten

-  Velo: 9 Min bis Affoltern Bahnhof (fast geradeaus)
-  Auto: 3 Min bis Autobahn
-  Bus 212/217: 11 Min bis Affoltern Bahnhof
-  Bahn S5: 30 Min bis Zug



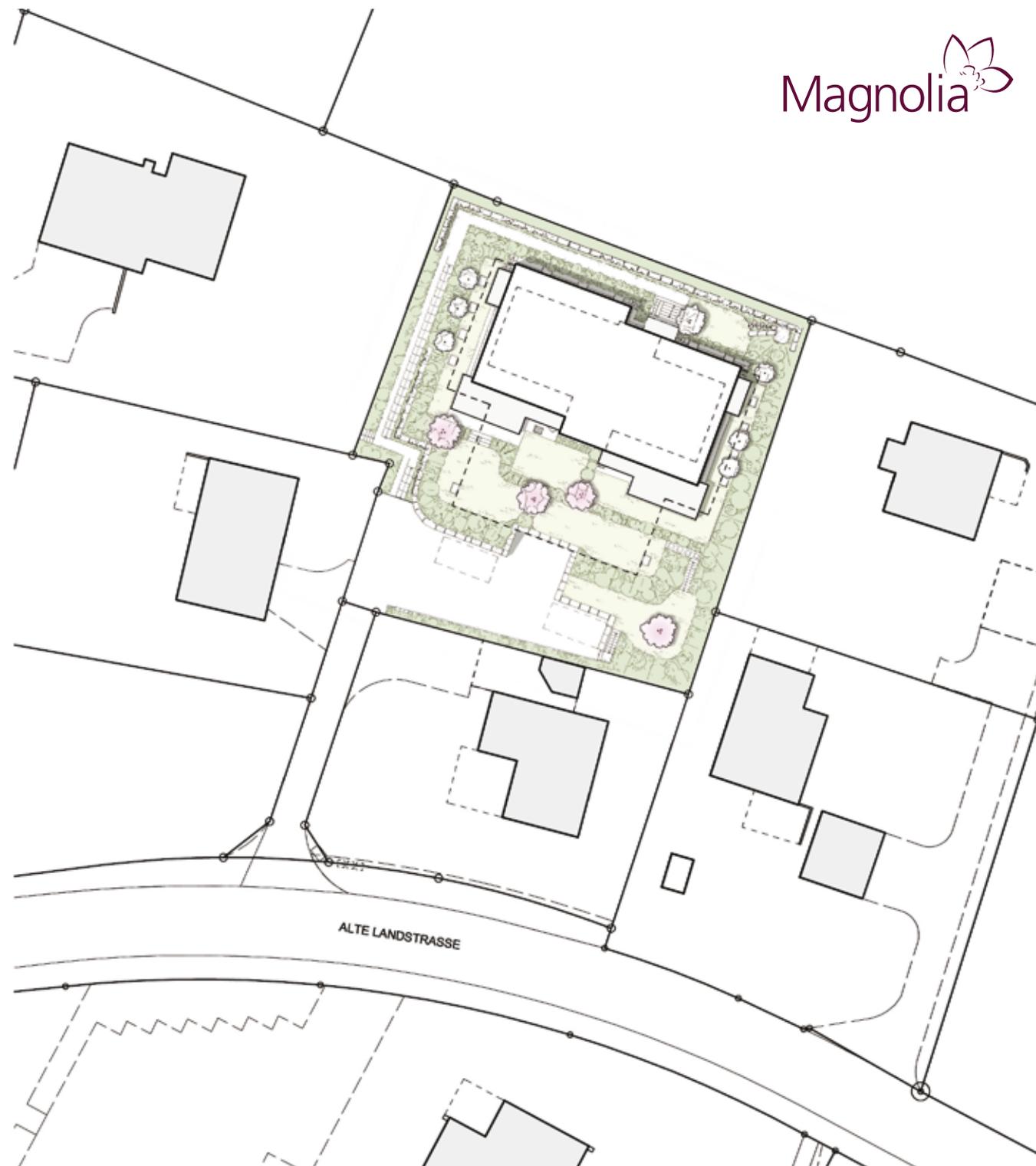


Situation

Das Haus Magnolia befindet sich an äusserst sonniger Hanglage gegen Südwesten oberhalb des Dorfkerns von Obfelden an einer ruhigen Quartierstrasse ohne Durchgangsverkehr. Als BewohnerInnen von Magnolia profitieren Sie von der hervorragenden Aus- und Weitsicht ins Reusstal Richtung Zentralschweiz.

Das Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft ist vielseitig: Das Hallenbad und die Schulen befinden sich nur 50 m vom Haus entfernt. Auch Einkaufsmöglichkeiten, zwei Bushaltestellen, Post, Bank und Restaurants befinden sich in kurzer Gehdistanz. Das Freibad liegt an prächtiger Lage im Grünen und ist auch prima zu Fuss erreichbar.

Mit dem Bus erreichen Sie den Bahnhof und das Zentrum von Affoltern in 8 Minuten, den Zürcher Hauptbahnhof in 38 Minuten und am Flughafen Zürich treffen Sie nach einer 50 minütigen Fahrt ein. Mit dem Auto sind Sie in 3 Minuten auf der Autobahn, in 5 Minuten im Zentrum von Affoltern, in 25 Minuten in die Zürcher Innenstadt und der Flughafen Zürich ist nur 35 Autofahrminuten entfernt.



ERDGESCHOSS 1:200



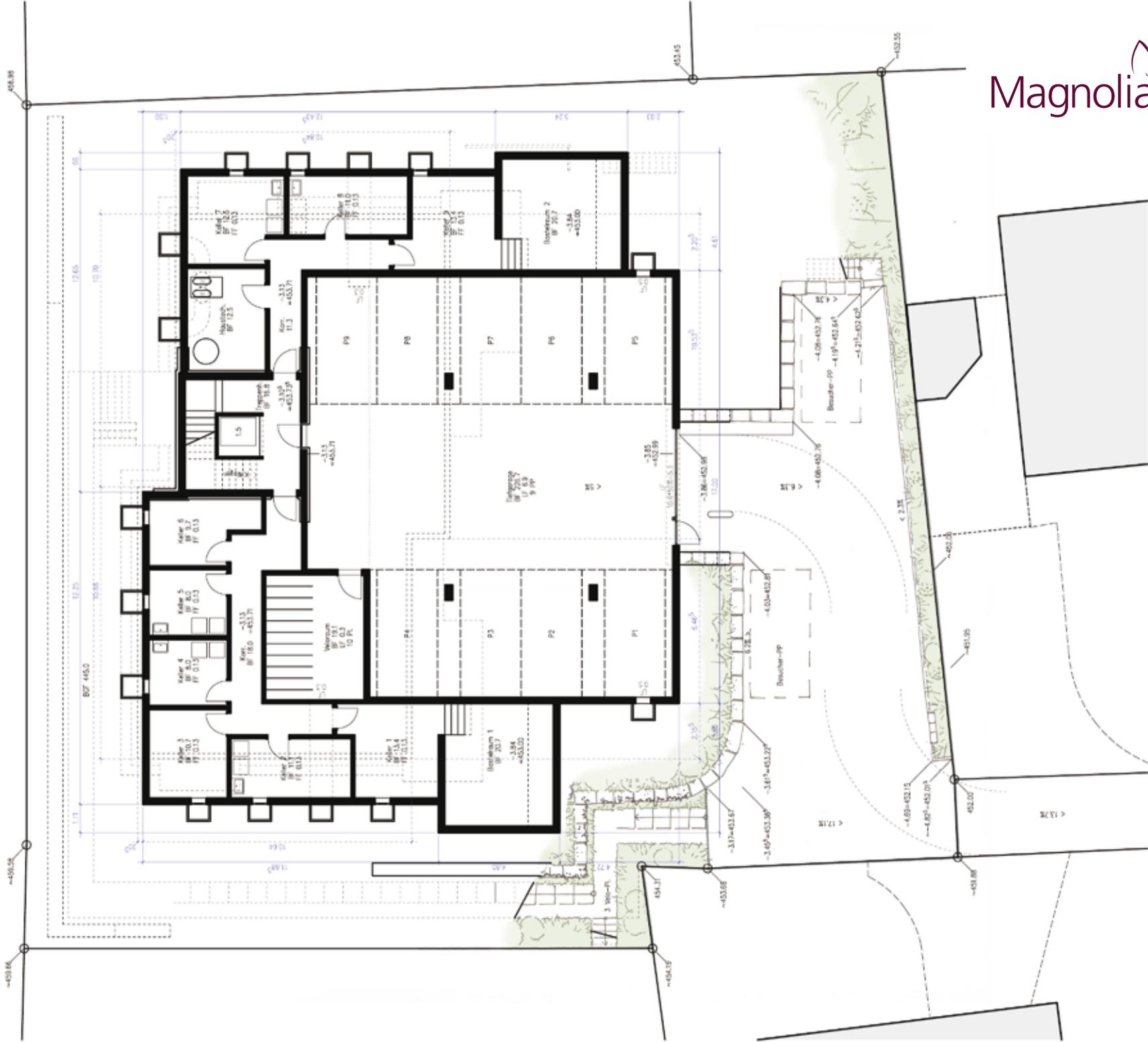
OBERGESCHOSS 1:200



DACHGESCHOSS 1:200



UNTERGESCHOSS 1:200



OSTFASSADE

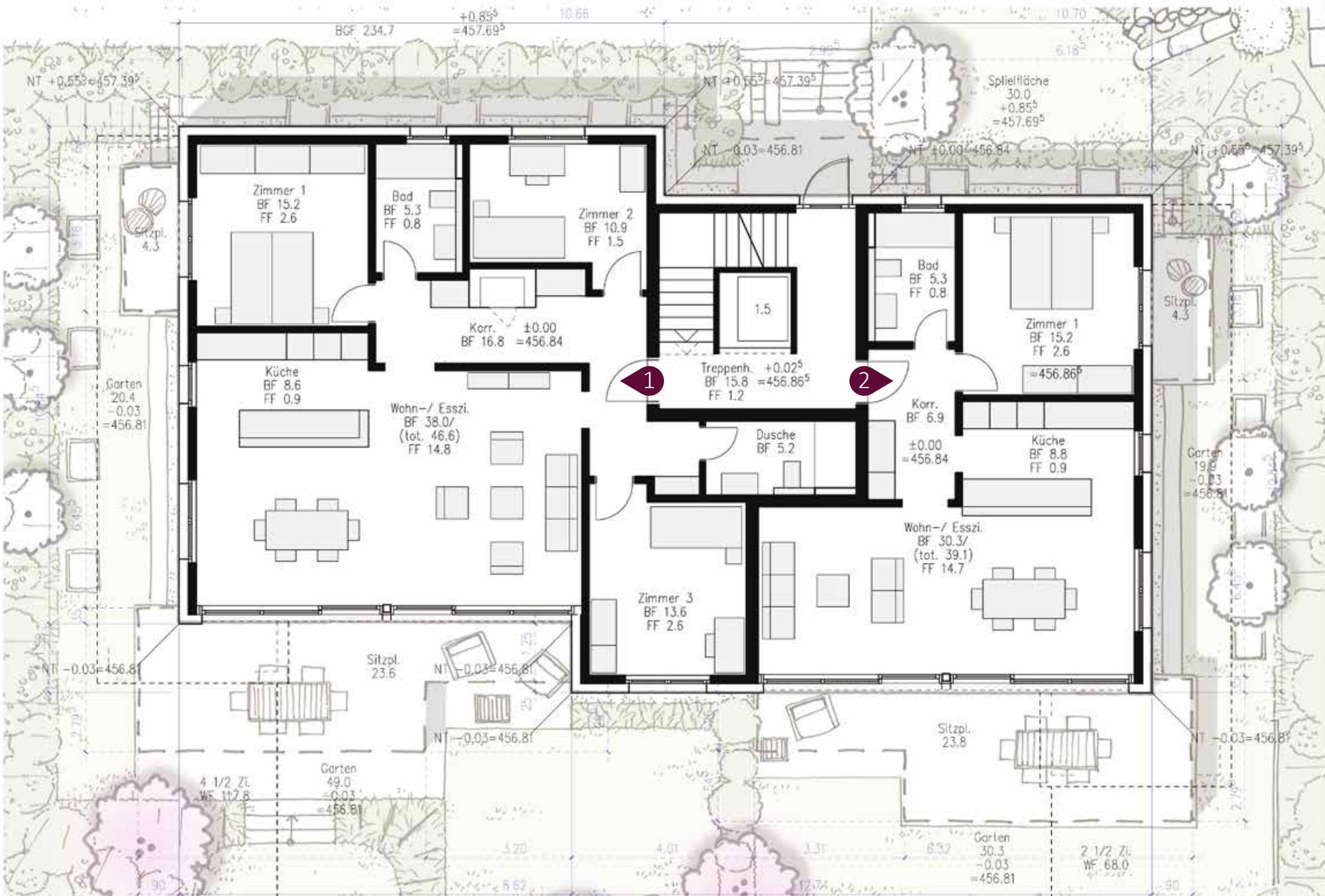


NORDFASSADE



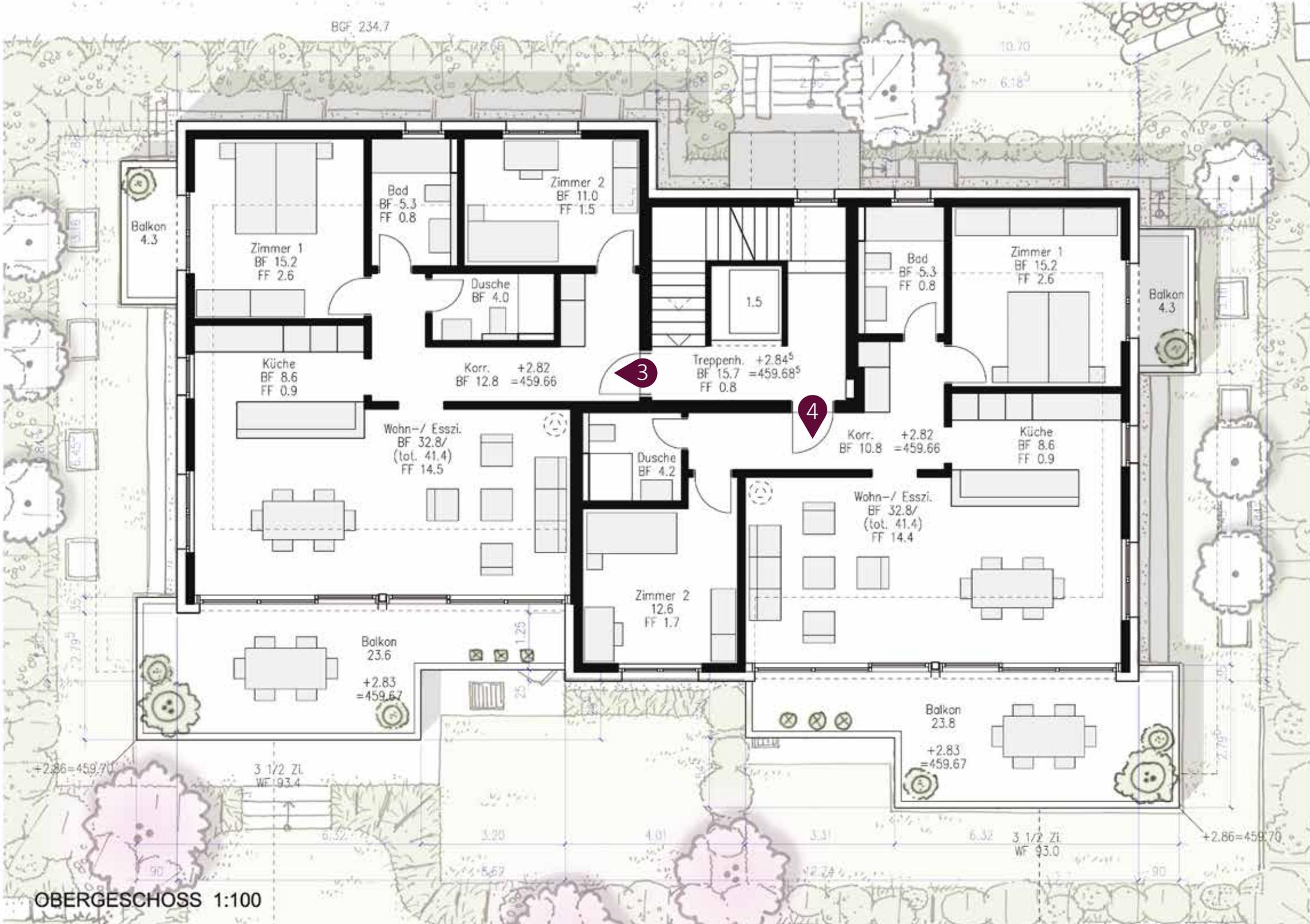
SCHNITT 1:200





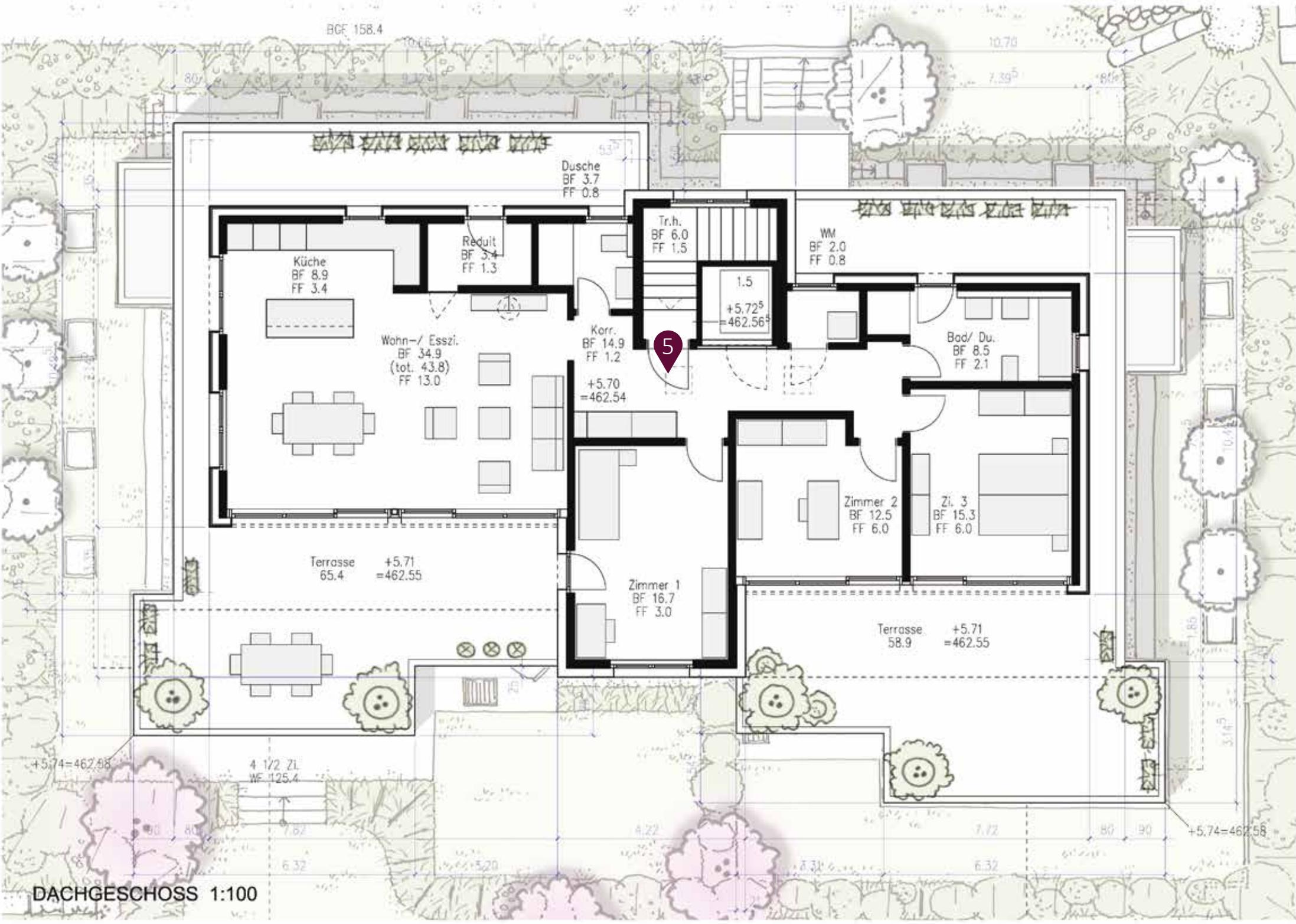
ERDGESCHOSS VAR.2 1:100

BGF 234.7



OBERGESCHOSS 1:100

BGF 158.4



Küche
BF 8.9
FF 3.4

Reduit
BF 3.4
FF 1.3

Dusche
BF 3.7
FF 0.8

Tr.h.
BF 6.0
FF 1.5

WM
BF 2.0
FF 0.8

1.5

+5.72⁵
=462.56⁵

Wohn-/ Esszi.
BF 34.9
(tot. 43.8)
FF 13.0

Korr.
BF 14.9
FF 1.2

+5.70
=462.54

Bod/ Du.
BF 8.5
FF 2.1

Zimmer 2
BF 12.5
FF 6.0

Zi. 3
BF 15.3
FF 6.0

Terrasse
65.4
+5.71
=462.55

Zimmer 1
BF 16.7
FF 3.0

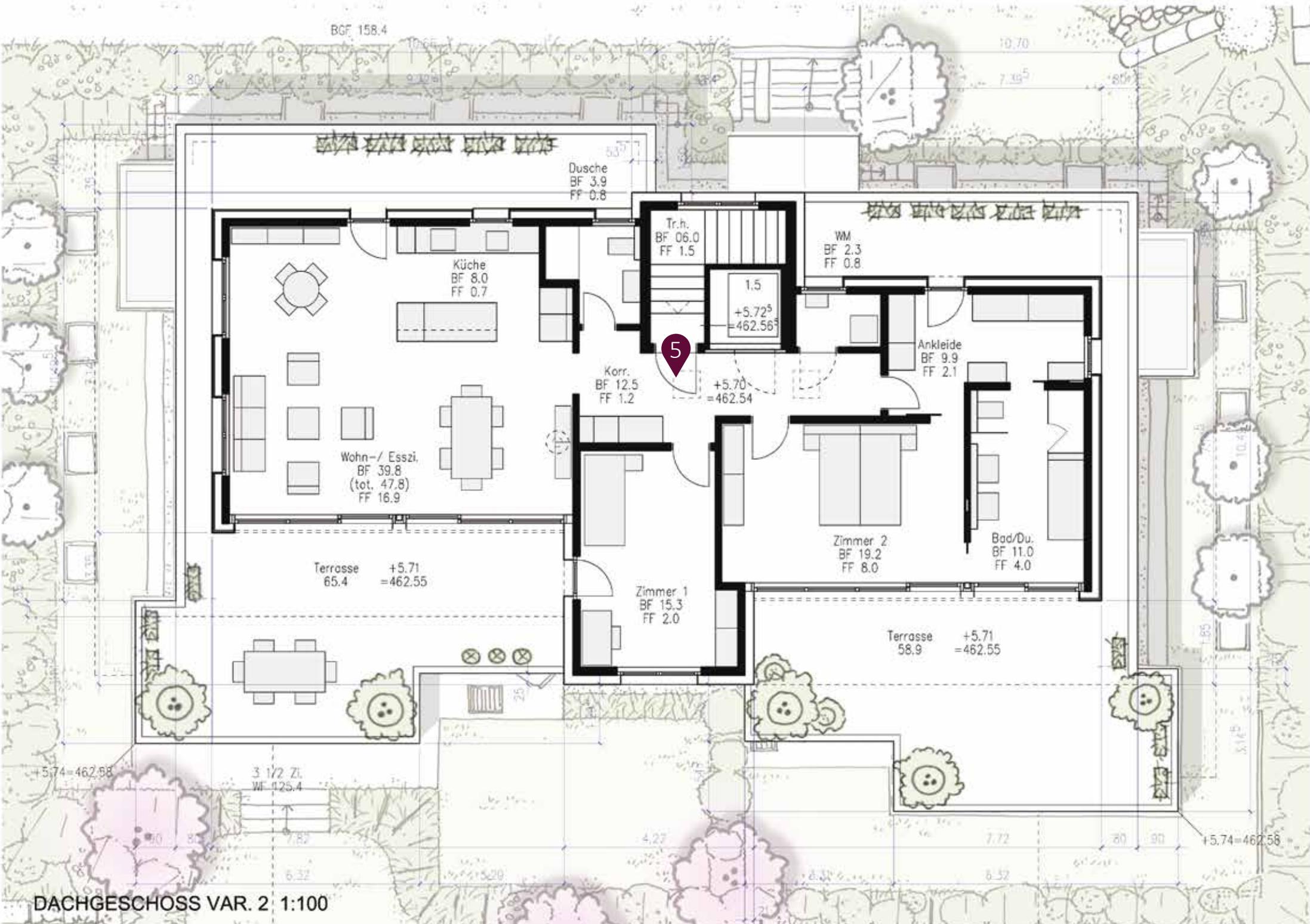
Terrasse
58.9
+5.71
=462.55

+5.74=462.58

4 1/2 Zi.
WF 125.4

+5.74=462.58

BGF 158.4





Kurzbaubeschrieb

Baukonstruktion

Das Gebäude wird als Massivbau mit einem Flachdach erstellt. Der Rohbau wird in Eisenbeton, Kalksandstein und Backstein nach Angaben des Statikers und des Bauphysikers ausgeführt. Die Gebäudehülle besteht aus einem Einsteinmauerwerk mit einer verputzten Aussenwärmehämmung in den ersten beiden Wohngeschossen. Im Dachgeschoss besteht die Gebäudehülle aus einem Einsteinmauerwerk mit einer Aussenwärmehämmung und einer vorbewitterten Holzbekleidung. Die Wärmehämmung und der Schallschutz entsprechen vollumfänglich den heutigen Vorschriften. Das Energiekonzept erfüllt ausserdem die Anforderungen des MINERGIE-Standards. Die Raumhöhen aller Wohnungen betragen je rund 2.40 m.

Fenster, Lamellenstoren und Türen

Die Holz-Metall-Fenster, und Fenster-Türen sind grossflächig angeordnet und mit schall- und wärmehämmender Isolierverglasung versehen. Im ganzen Erdgeschoss, bei den Balkonen im Obergeschoss und im ganzen Dachgeschoss werden die Fenster mit der Einbruch-Sicherheitsstufe WK1 ausgerüstet. Für die Beschattung und Verdunkelung der Wohn- und Schlafräume sind elektrische Lamellenstoren vorgesehen. Die Wohnungseingangstüren mit Schall- und Wärmehämmung, Sicherheitsschloss und Spion werden vom Schreiner geliefert und montiert.

Balkone, Sitzplatz

Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen je über einen sehr grosszügigen und gedeckten Gartensitzplatz mit

23 m², auch im Obergeschoss (je zwei Balkone mit 23 m² +4 m²) und Dachgeschoss (Terrassen Total 124 m²) sind grosszügige Aussenflächen geplant. Die wunderbare Natur um das Haus soll über die grossen Aussenflächen in den Wohnungen wahrgenommen werden können.

Elektro-Anlagen

Im Wohnbereich (Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer) sind jeweils Dreifach-Steckdosen vorgesehen. Für die Beleuchtung können Deckenanschlüsse oder geschaltete Steckdosen gewählt werden. Für Telefon-, TV und Internetanschlüsse sind Multimedia-Dosen in sämtlichen Zimmern vorgesehen. Bei den Hauseingängen im UG und im EG ist je eine Sonnerie angebracht. Es sind pro Wohnung 5 LED-Einbauspots nach Wahl im Preis inbegriffen.

Heizung, Warmwasser, Komfortlüftung

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpenanlage (Luft/Wasser) in Verbindung mit einer Niedertemperatur-Fussboden-Heizung, die über einen Aussenfühler gesteuert wird und die für jede Wohnung individuell reguliert werden kann. Für die Warmwasseraufbereitung ist ein separater Boiler vorgesehen (1000 l).

Nasszellen

Pro Wohnung sind jeweils zwei grosszügige Nasszellen vorgesehen. Für die Apparate entsprechend den Projektplänen und gemäss separater Apparatelite ist ein Betrag budgetiert. Die Auswahl kann individuell angepasst werden. Die Böden und die Wände sind mit keramischen





Platten ausgekleidet. Der Budgetpreis dafür beträgt CHF 120.–/m² (Material und Arbeiten).

Waschküche

Der Waschturm kann wahlweise in der Wohnung oder in der eigenen Waschküche untergebracht werden. Es ist ein Waschturm gemäss Budget im Kaufpreis eingerechnet.

Küche

Die Einbauküche kann individuell gestaltet und ausgerüstet werden. Die geplante und budgetierte Küche beinhaltet ein Glaskeramikkochfeld mit darüber liegendem Dampfabzug, ein Heissluftbackofen, ein separater Steamer, ein grosser Kühlschrank, ein Geschirr-Waschautomat, ein Chromstahlpülbecken und ein Hochschrank. In der DG-Wohnung ist zusätzlich ein Speiseraum vorgesehen. Der Budgetpreis beträgt für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss je CHF 20'000.–, für die Küche im Dachgeschoss beträgt das Budget CHF 30'000.–. Für die verschiedenen Küchen liegen Musterofferten vor.

Bodenbeläge

Im Wohnbereich kann zum Budgetpreis von CHF 130.–/m² (Material und Arbeiten) ein Parkettbelag, ein Belag aus keramischen Platten oder ein Teppich ausgewählt werden. Für die übrigen Zimmer ist ein Budgetpreis von CHF 100.–/m² vorgesehen (Material und Arbeiten).

Parkplätze/Keller

Jede Wohnung verfügt über Parkplätze in der Tiefgarage. Zwei zusätzliche Aussen-Abstellplätze werden für Besucher zur Verfügung gestellt. Das Garagentor besteht aus einer Metallrahmen-Konstruktion mit einer Lochblech-

Füllung und kann über Handsender gesteuert werden. In der Tiefgarage ist ferner ein separater Veloabstellraum vorgesehen, der Platz für mindestens zwei Fahrräder resp. auch einen Kinderwagen pro Wohnung bietet. Pro Wohnung stehen im Untergeschoss je zwei Kellerräume zur Verfügung, eine Waschküche und ein Kellerraum. Zusätzlich können zwei separate Bastelräume erworben werden.

Umgebung/Garten

Der Gartensitzplatz, der Hauszugang und die Garageneinfahrt werden mit Verbundsteinen belegt. Die Umgebung wird mit Rasen, einheimischen Sträuchern, Bäumen und Hecken gemäss Umgebungsplan bepflanzt.

Abwicklung, Verkauf und Beratung

Weidmann Architekten AG mit langjähriger Erfahrung im Wohnungsbau ist verantwortlich für die Architektur, Baubewilligung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Realisierung, Verträge und die Garantien. Die Wohnungen werden zu Ihrer Sicherheit schlüsselfertig zum vereinbarten Werkvertragspreis (Festpreis) gebaut. Die Ausführung erfolgt nach den bewilligten Projekt- und Ausführungsplänen, sowie dem detaillierten Baubeschrieb inkl. gesamter Erschliessung. Weidmann Architekten AG zeichnen für die Beratung und die Ausführung bis zur schlüsselfertigen Übergabe verantwortlich.

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 30'000.– zu leisten. Bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist der Anteil für das Grundstück fällig. Die weiteren Zahlungen richten sich nach dem Zahlungsmodus laut Werkvertrag bzw. gemäss Baufortschritt. Die Notariats- und Grundbuchkosten gehen je zur Hälfte

von Käufer und Verkäufer. Die Preise sind unverbindlich und freibleibend. Projektänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dank MINERGIE-Standard erhalten Sie Ihre Hypothek günstiger und profitieren von günstigen Nebenkosten. Der tiefe Energieverbrauch durch die energieeffiziente Bauweise bietet den BewohnerInnen eine zukunftsweisende, ökonomische und nachhaltig gute Lösung.



Verkauf

FRÜH IMMOBILIEN

Claudia Hoefliger

Neue Winterthurerstr. 26

8304 Wallisellen

Telefon 043 233 41 41

Direkt 043 233 41 57

claudia.hoefliger@fruehimmo.ch

Architekt

WEIDMANN ARCHITEKTEN AG

Dorfstrasse 12

8803 Rüschlikon

Generalunternehmer

STM IMMOBILIEN AG

Sonnenhofstrasse 10

6340 Baar

