

# F I S C H E R A R E A L . C H

L A N G W I E S E N



# I N H A L T S - V E R Z E I C H N I S

Überbauung Fischerareal .....	Seite 3
Zahlen und Fakten .....	Seite 4
Situation Langwiesen .....	Seite 5
Arealüberbauung .....	Seite 6-7
Kurzbaubeschrieb .....	Seite 8-9
Mehrfamilienhaus A / Gewerbe .....	Seite 10 - 16
Mehrfamilienhaus B / Gewerbe .....	Seite 17 - 19
Mehrfamilienhaus C / Gewerbe .....	Seite 20 - 26
Mehrfamilienhaus D .....	Seite 27 - 29
Mehrfamilienhaus E .....	Seite 30 - 32
Innenvisualisierung .....	Seite 33
Einfamilienhaus F .....	Seite 34
Tiefgarage .....	Seite 35
Kellerräume und Hobby- / Gewerberäume .....	Seite 36 - 40
Innenvisualisierung .....	Seite 41
Konditionen .....	Seite 42
Verkauf / Kontakt .....	Seite 43

# Ü B E R B A U U N G F I S C H E R A R E A L

Hier entstehen ab Frühsommer 2018 ein Einfamilienhaus, fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen, sechs Gewerberäume sowie eine Tiefgarage mit 68 Parkplätzen. Drei Mehrfamilienhäuser werden mit einem zertifizierten Minergie-Standard errichtet, weshalb auf diesen Dächern eine grosse Photovoltaikanlage die Häuser mit zusätzlicher Energie versorgt. Die Lage direkt am Rhein macht die Überbauung zu mehr als nur einer attraktiven Wohngegend. Durch die einzigartige Aussicht wird das Wohlfühlparadies direkt in die eigenen vier Wände transportiert. Die EG und Attika Wohnungen werden mit grosszügigen Außenflächen gebaut und vier Wohnungen besitzen eine weitläufige Dachterrasse. Zudem wird ein grosser Spiel- und Grillplatz zur allgemeinen Nutzung errichtet. Bauherr ist die Landolt Gruppe, die RDN realisiert das ganze Projekt und die Projektarchitekten sind moos.giuliani.herrmann aus Diessenhofen. Für die Überbauung, die nahe an der Stadt Schaffhausen und fünf Gehminuten vom Bahnhof liegt, werden insgesamt 18'000 m<sup>3</sup> Aushub ausgehoben und 5'500 m<sup>3</sup> Konstruktionsbeton verwendet. Circa 260 Baubeteiligte realisieren für Sie die Überbauung.

**Was man kennt, dem vertraut man. Die RDN weiss alles über ihre Projekte. Höchste Zeit, dass auch Sie dieses Projekt kennen lernen.**



# Z A H L E N U N D F A K T E N

## POLITISCHE GEMEINDE FEUERTHALEN / LANGWIESEN

**Einwohnerzahl:** 3636 Personen

**Steuerfuss ohne Kirche:** 114%

**Fläche:** 249ha

**Höhe:** 400m. ü. M.

### **Ab Langwiesen mit Auto (\*oder Zug) nach**

Schaffhausen 5 min (\*7 min)

Winterthur 26 min (\*40 min)

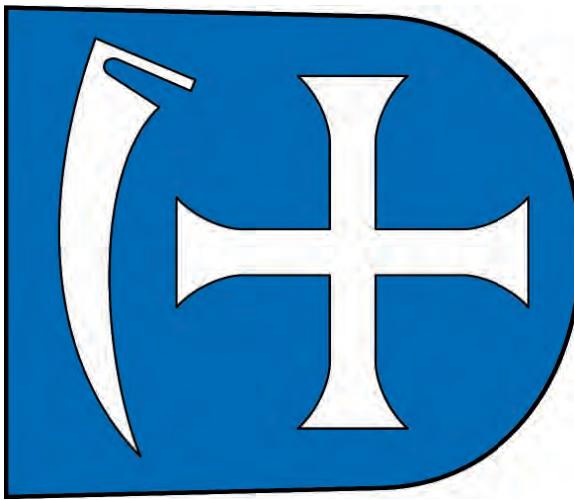
Singen 30 min (\*36 min)

Zürich 38 min (\*60 min)

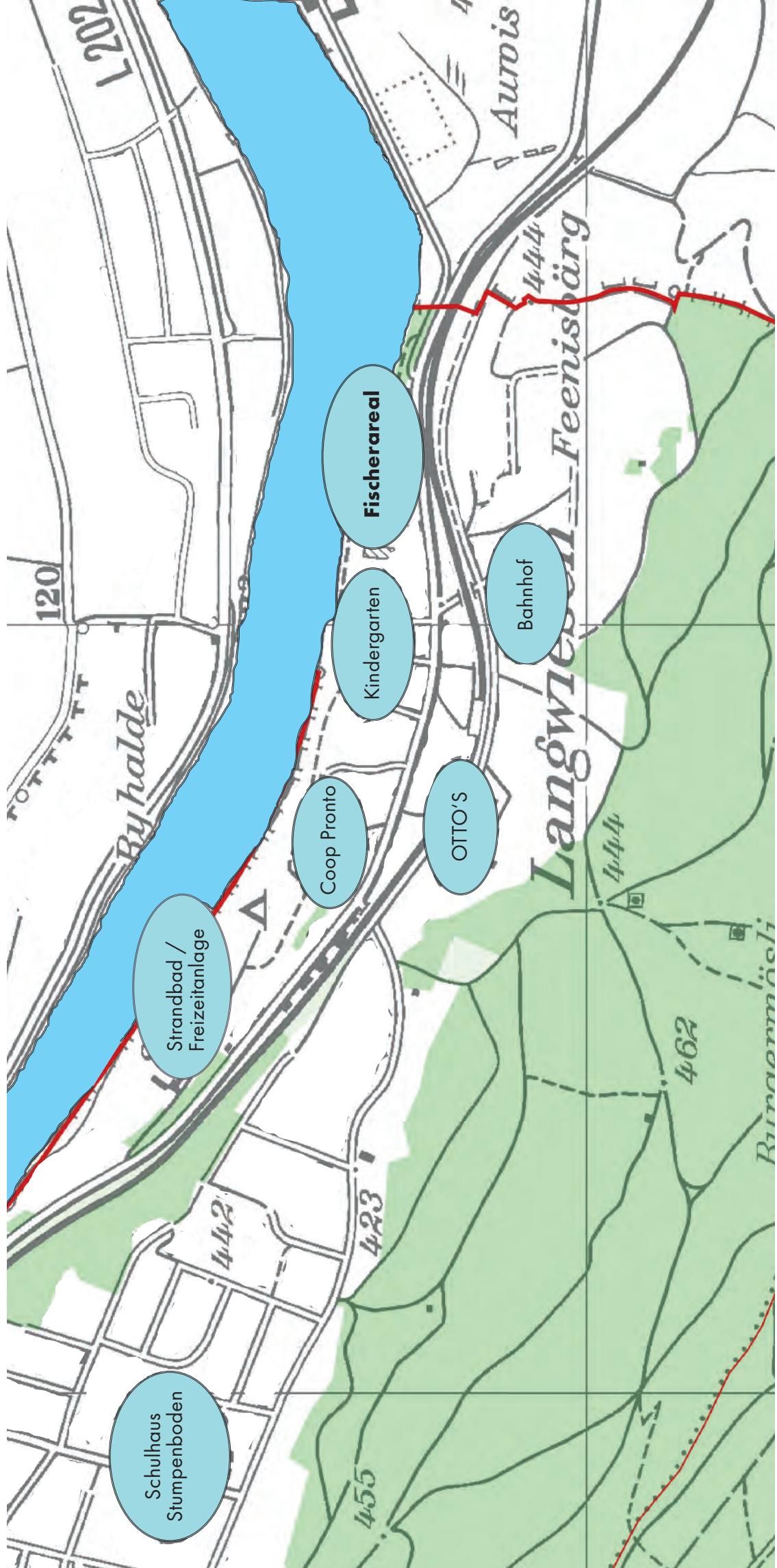
Flughafen (Kloten) 37 min (\*57 min)

Konstanz 45 min (\*58 min)

St. Gallen 54 min (\*97 min)



# SITUATION LANGWIESSEN





SITUATION AREAL ÜBERBAUUNG



# K U R Z B A U B E S C H R I E B

## ALLGEMEIN:

Abweichungen und Änderungen des Baubeschriebes und der Planung ohne wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten. Es werden in allen Bereichen die erhöhten Schalldämmwerte gemäss SIA 181 angestrebt. Die Mehrfamilienhäuser A-C werden nach MINERGIE-Standard erstellt und zertifiziert. Der Baubeschrieb erfolgt in alphabetischer Reihenfolge.

## AUSSENWÄNDE UND FASSADEN:

Kellerwände aus Beton, Kalksandstein oder Backstein. Fassadenflächen in den Wohngeschossen mit verputzter Aussenwärmédämmung. Farbbegebung nach Angaben des Architekten.

## BALKONE, TERRASSEN UND DACHTERRASSEN:

Bodenbeläge aus Holz oder Plattenbeläge. Restflächen extensiv begrünt.

## BÖDEN:

Schwimmender Unterlagsboden auf Wärme- und Trittschalldämmung. Keramischer Bodenbelag in den Naszellen, in den übrigen Bereichen Parkett oder Platten nach Wunsch Käuferschaft. Budgetbetrag pro m<sup>2</sup> gemäss separater Budgetliste. Monobetonbelag bzw. Zementüberzug in der Tiefgarage, den Kellerräumen und untergeordneten Nebenräumen. Die Treppenhäuser werden gefliest. Balkon- und Terrassenbeläge in Holzrost oder Zementplatten.

## DÄCHER:

Flachdach-Systemaufbau mit Wärmedämmung, extensiv begrünt. Auf den Häusern A-C werden Photovoltaik-Anlagen installiert. Pro Attikawohnungen D und E je eine Dachterrasse.

## DECKEN:

Sämtliche Decken aus Stahlbeton. Decken in den Wohnräumen mit Weissputz, gestrichen. Decken in Nebenräumen roh oder gestrichen. Kellerdecken und Tiefgarage mit Deckendämmung.

## ELEKTROINSTALLATIONEN:

Elektrische Installationen gemäss Basismöblierung. Gengsprechsanlage. Beleuchtung Umgebung, Treppenhaus und allgemeine Räume nach Angabe des Architekten.

## FENSTER:

Holzmetallfenster, raumhoch verglast, Zugang zu den Sitzplätzen, Balkonen und Terrassen teilweise über Hebeschiebetüren gemäss Planung Architekt, Wärmeschutzverglasung, gem. Anforderungen Bauphysik. Ein Insektsenschutzrollo pro Raum vor Fenster. Fenster teilweise mit aussenliegendem Geländer, gem. Architekt.

## HEIZUNGS- & LÜFTUNGSSANLAGEN:

Wärmeerzeugung erfolgt mit Gas. Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Sämtliche Wohnungen werden mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgerüstet.

#### **INNENWÄNDE:**

Innenwände in den Wohnungen in Backstein oder Beton mit Weissputz, gestrichen. Wohnungstrennwände gemäss Vorgaben Bauphysiker zur Erreichung der erhöhten Schallschutzanforderungen nach Norm SIA 181. In den Nasszellen Keramikplatten, Budgetbetrag pro m<sup>2</sup> gemäss separater Budgetliste. Innenwände in Untergeschossen in Beton bzw. Kalksandsteinmauerwerk roh oder gestrichen.

#### **SONNEN- UND SICHTSCHUTZ:**

Sämtliche Fenster mit automatischen vertikalen Verbundrahmen, Farben nach Angabe Architekt. Bei den Häusern A-C Balkone und Terrassen mit Knickarmmarkisen. Häuser D und E Beschartung durch Wohnungsausrichtung. Verdunklung mit raumseitigem Vorhang (käuferseitig). Vorhangsschiene bei allen Fenstern.

#### **TÜREN:**

Wohnungseingangstüren mit Dreipunktschloss und Spion. Einheitliche Gestaltung der Türen gegen Allgemeinräume.

#### **UMGEBUNG:**

Erstellen von Wegen, Besucherparkplätzen, befestigten Flächen, Begrünung, Busch- und Baumbeplantzung gemäss Umgebungsplan und Angaben Architekt. Grill- und Spielplatz sowie zentraler Containerstandplatz. Briefkastenanlage nach Normen der Post.

#### **DIE ERSCHLIESUNG PARKING:**

Unter den Mehrfamilienhäusern ist eine unterirdische Tiefgarage mit 68 Parkplätzen vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über den Vorplatz vom Mehrfamilienhaus B unmittelbar ab der Hauptstrasse. Die einzelnen Häuser sind mittels Treppenhäuser und Lifte direkt über den Keller erschlossen. Die Besucherparkplätze liegen im Bereich der Zufahrt entlang der Hauptstrasse. Alle Häuser verfügen über einen eigenen Velounterstand.

#### **SANITÄRE ANLAGEN:**

Ausstattung der Nasszellen gemäss Basismöbelierung, Konzept und Pläne gemäss Architekt. Waschmaschine und Tumbler je Wohnung und Haus. Budgetbetrag Sanitär gemäss separater Budgetliste.

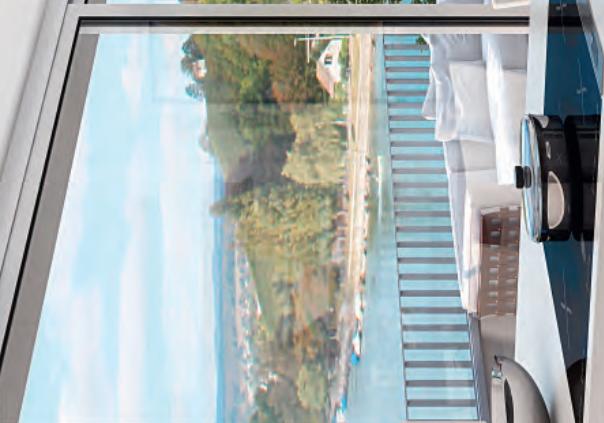
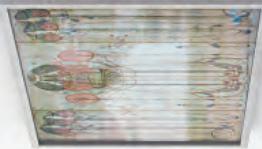
#### **SCHRÄNKE:**

Einbauschränke gemäss Basismöbelierung Architekt oder Käuferwunsch. Budgetbetrag gemäss separater Budgetliste.

# H A U S A

---





10m

5

2

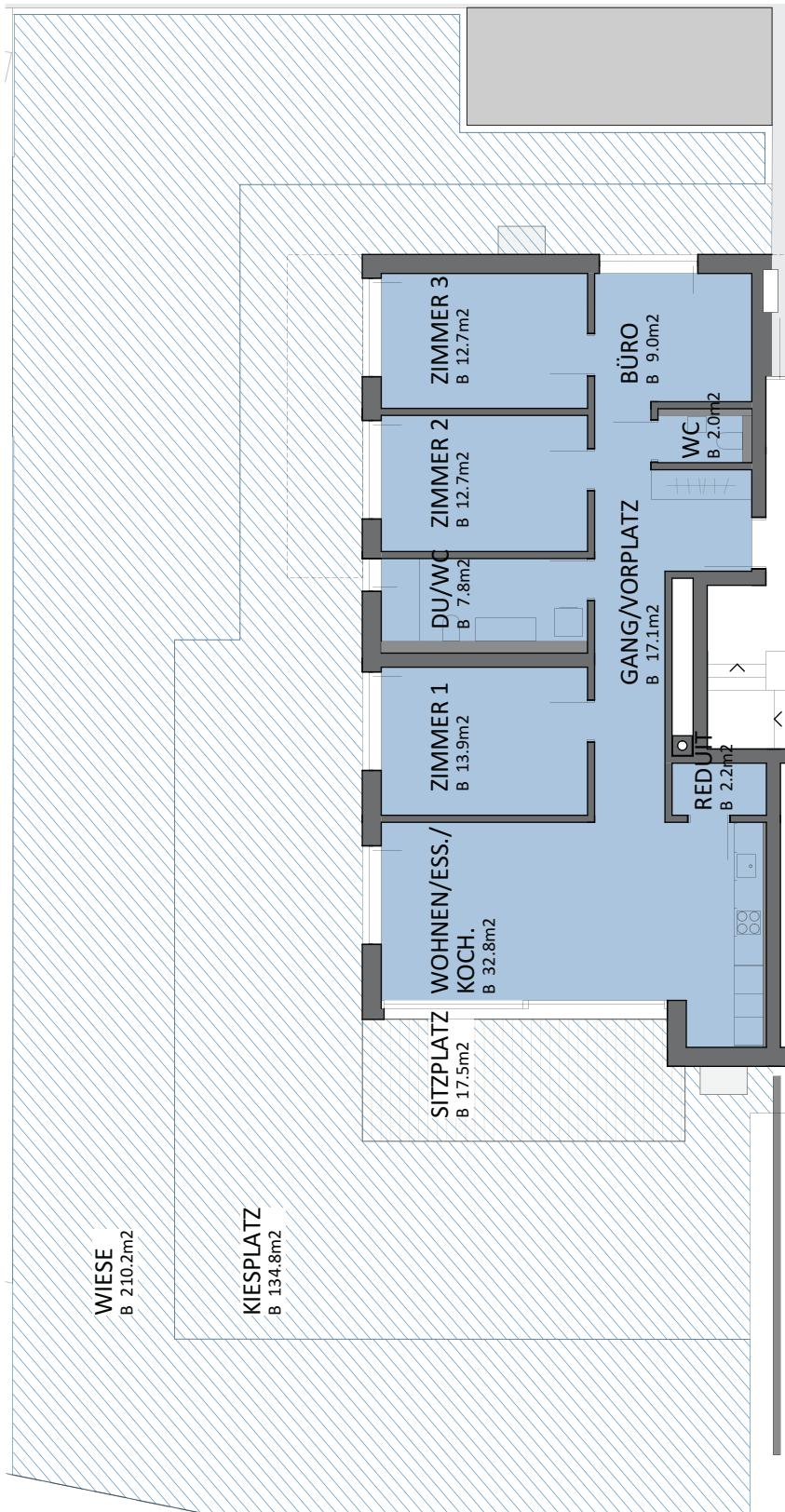
1

0

## WOHNUNG A-001

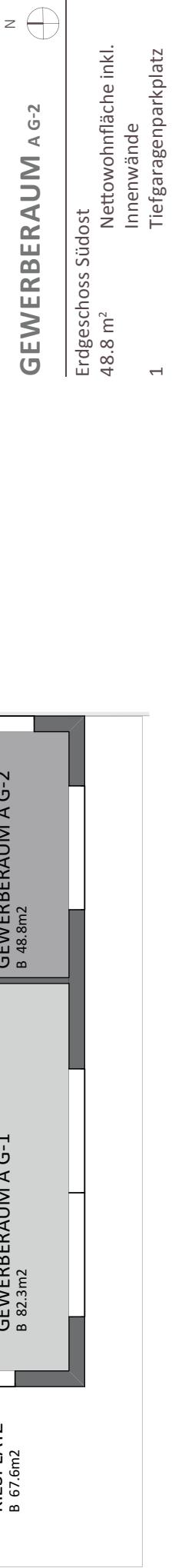
N

Erdgeschoss Nord	Zimmer 4.5 116.4 m <sup>2</sup>	Innenwände
	Sitzplatz 17.5 m <sup>2</sup>	Kiesplatz/Wiese
	Keller 345 m <sup>2</sup>	
	Tiefgaragenparkplätze 12.3 m <sup>2</sup>	
	2	



0 1 2 5 10m

SEITE 13



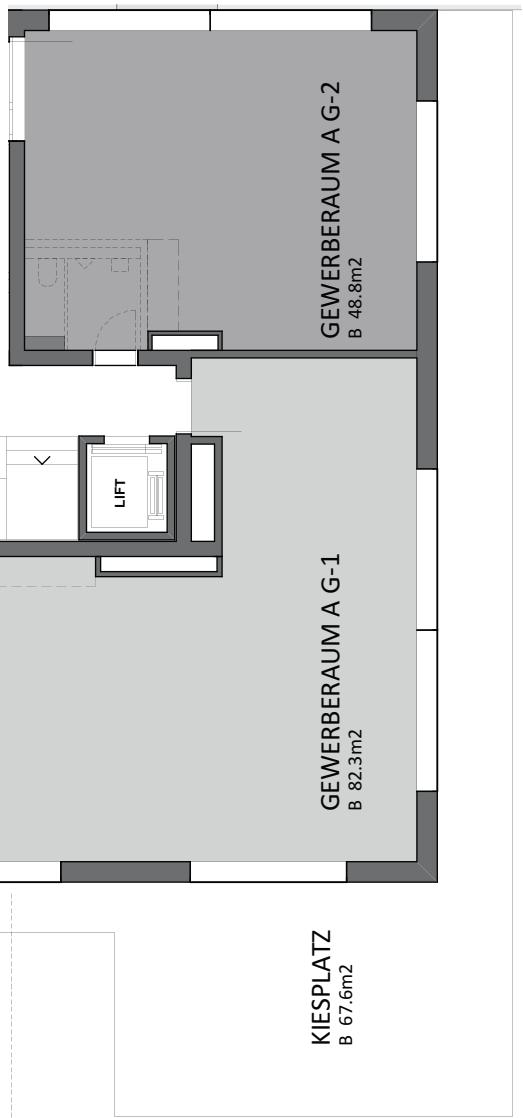
**GEWERBERAUM A G-1**

N

---

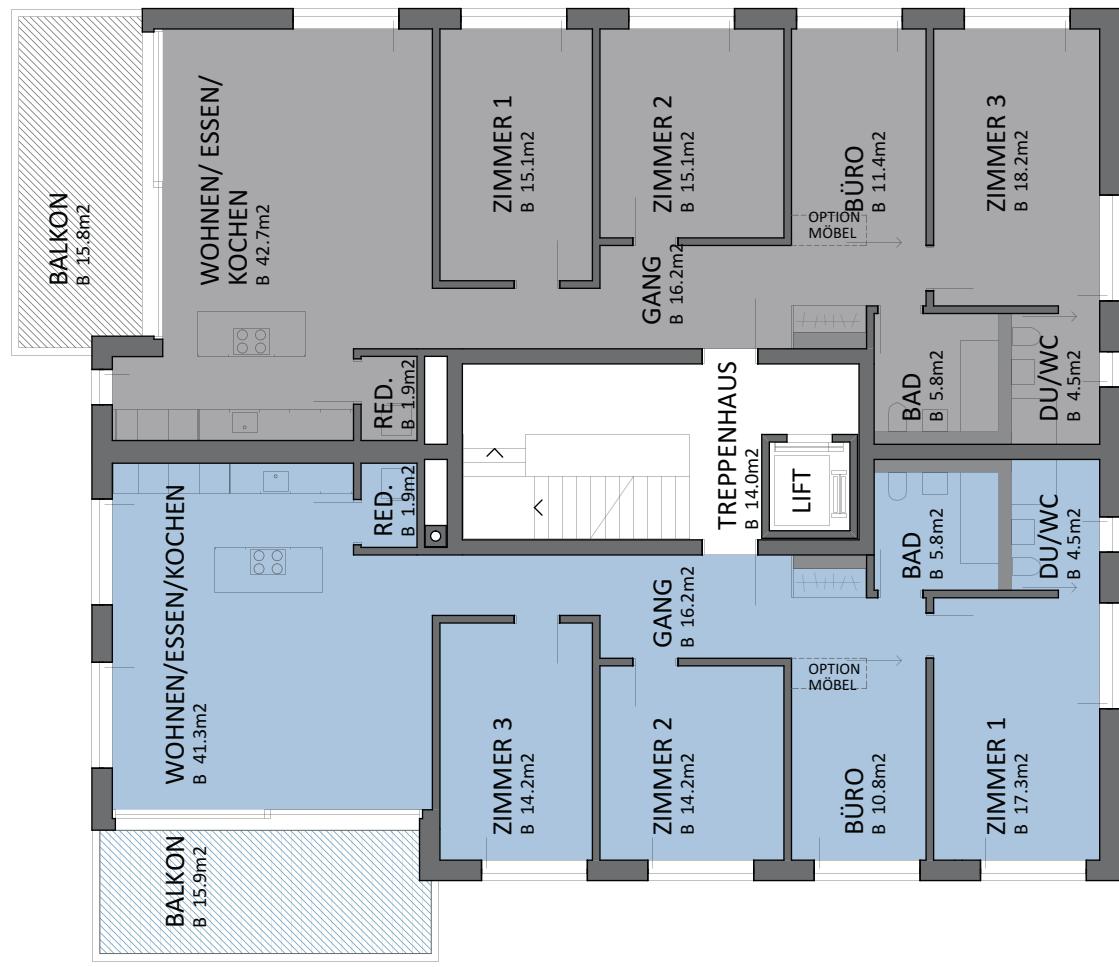
Erdgeschoss Südwest  
82,3 m<sup>2</sup>  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
1  
Tiefgaragenparkplatz

---



## WOHNUNG A-101

## WOHNUNG A-102



## WOHNUNG A-201

## WOHNUNG A-202



**WOHNUNG A-201**

2. Obergeschoss West	Zimmer
5.0	129.9 m <sup>2</sup>
	Innenwände
	Balkon
	Keller
	Tiefgaragenparkplätze
	2

**WOHNUNG A-202**

2. Obergeschoss Ost	Zimmer
5.0	135.5 m <sup>2</sup>
	Innenwände
	Balkon
	Keller
	Tiefgaragenparkplätze
	2

10m

5

2

1

0

**WOHNUNG A-301**

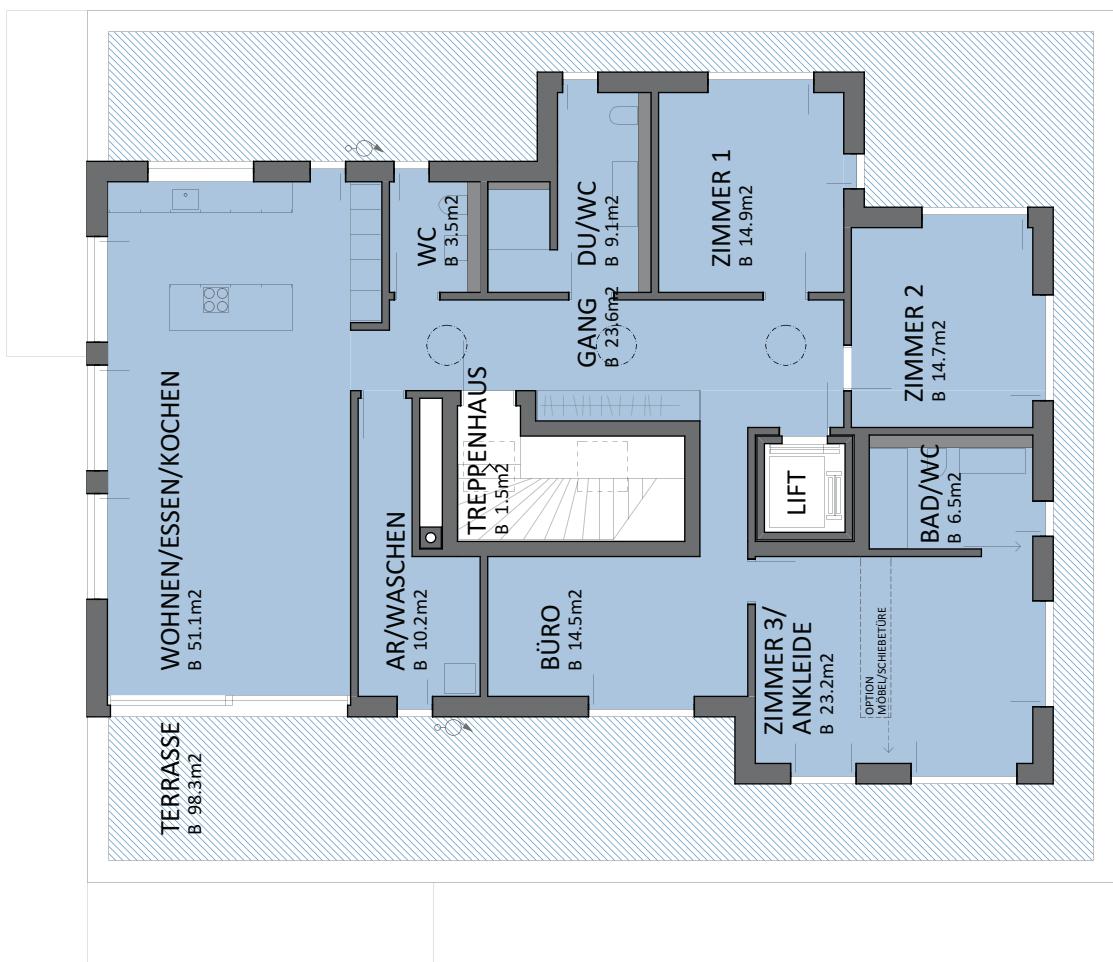
N

Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Terrasse  
Keller  
Tiefgaragenparkplätze

Attika  
5.5  
181.9 m<sup>2</sup>

98.3 m<sup>2</sup>  
12.0 m<sup>2</sup>

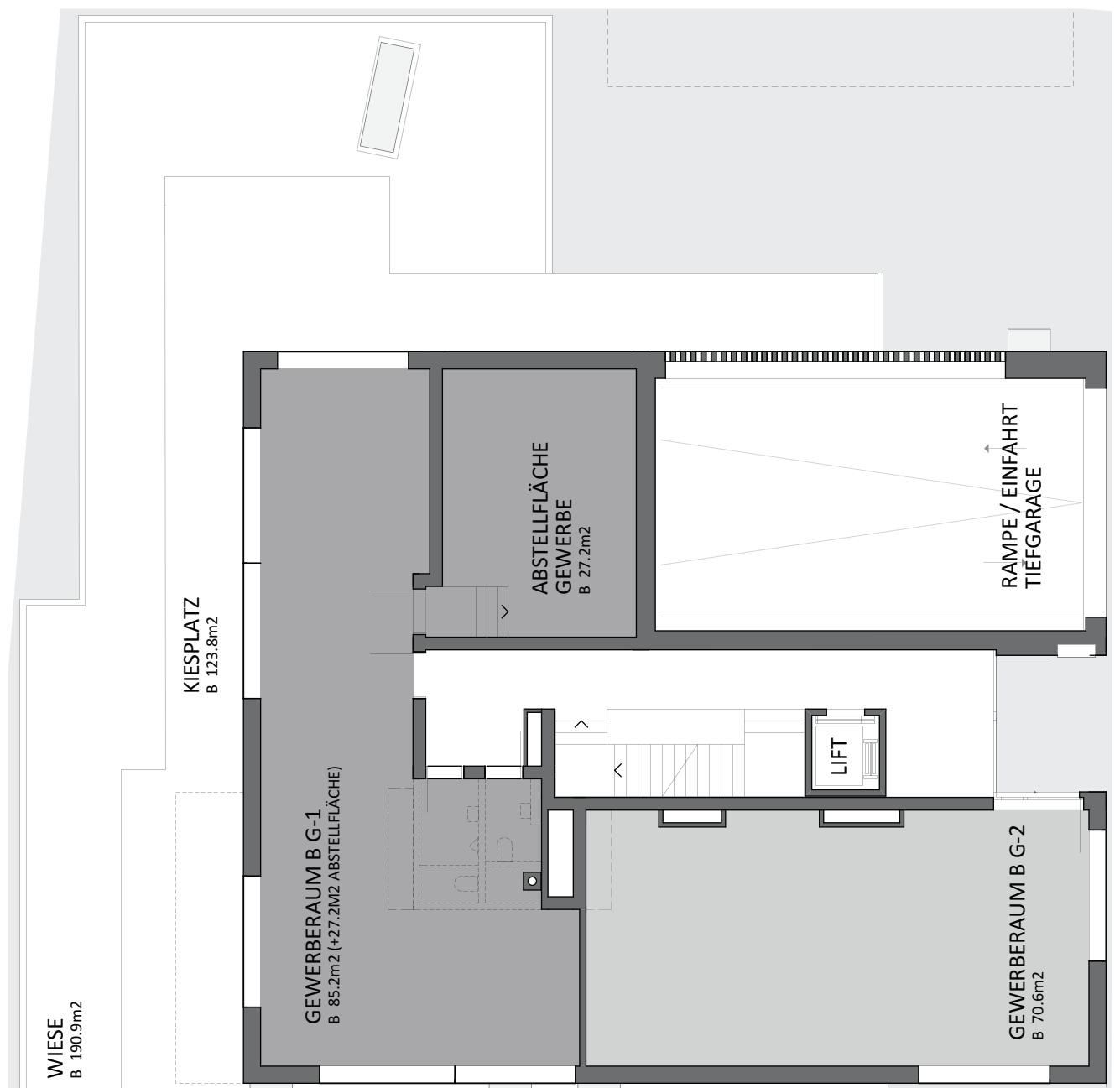
2



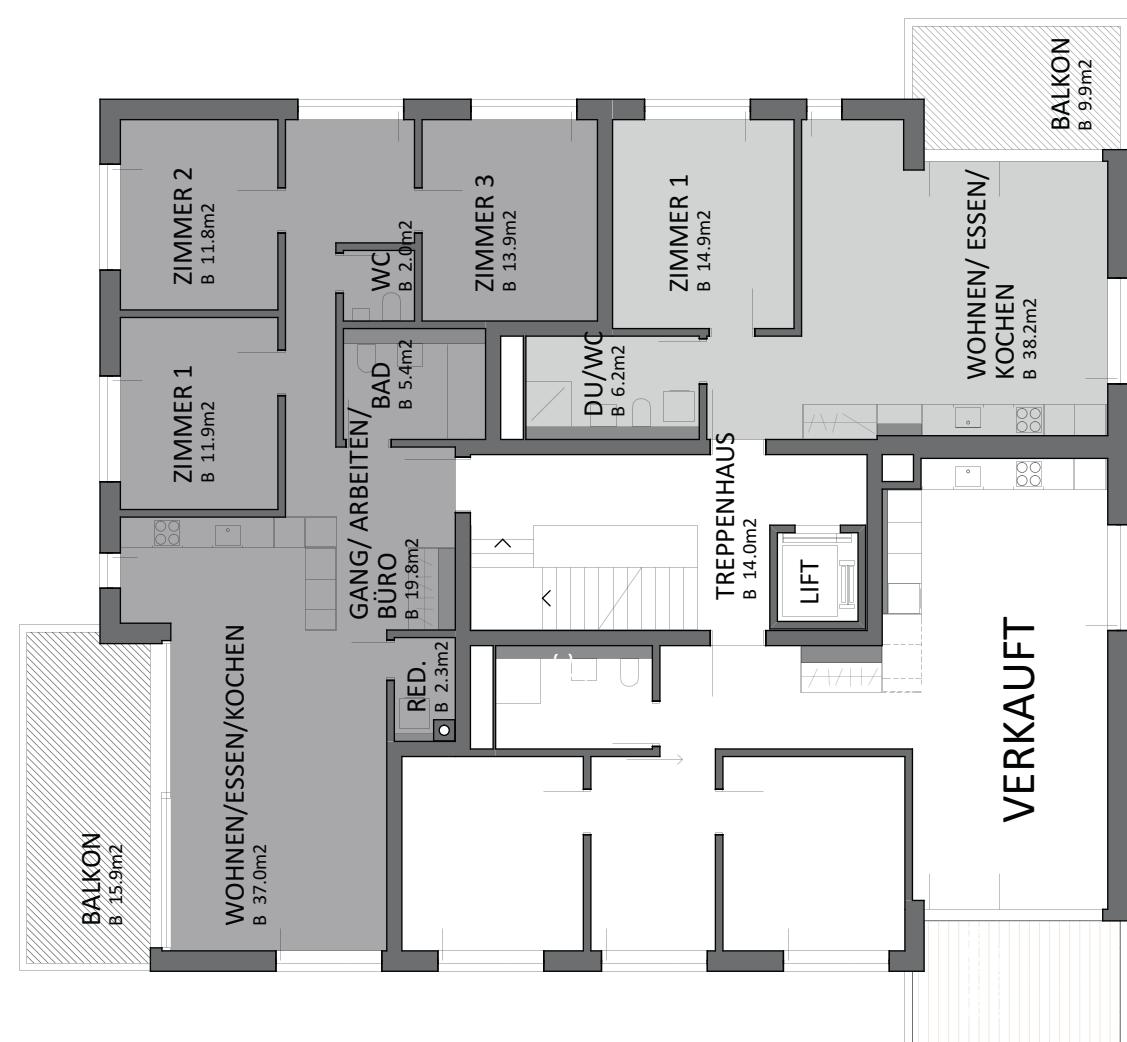
# H A U S   B

---





## WOHNUNG B-102



## WOHNUNG B-102

WOHNUNG B-102	
1. Obergeschoss Nord Zimmer	
4.5	108.5 m <sup>2</sup>
Innenwände	
Balkon	
Keller	
Tiefgaragenparkplätze	2
1. Obergeschoss Südost Zimmer	
2.5	61.0 m <sup>2</sup>
Innenwände	
Balkon	
Keller	
Tiefgaragenparkplätze	1

## WOHNUNG B-103



# H A U S C

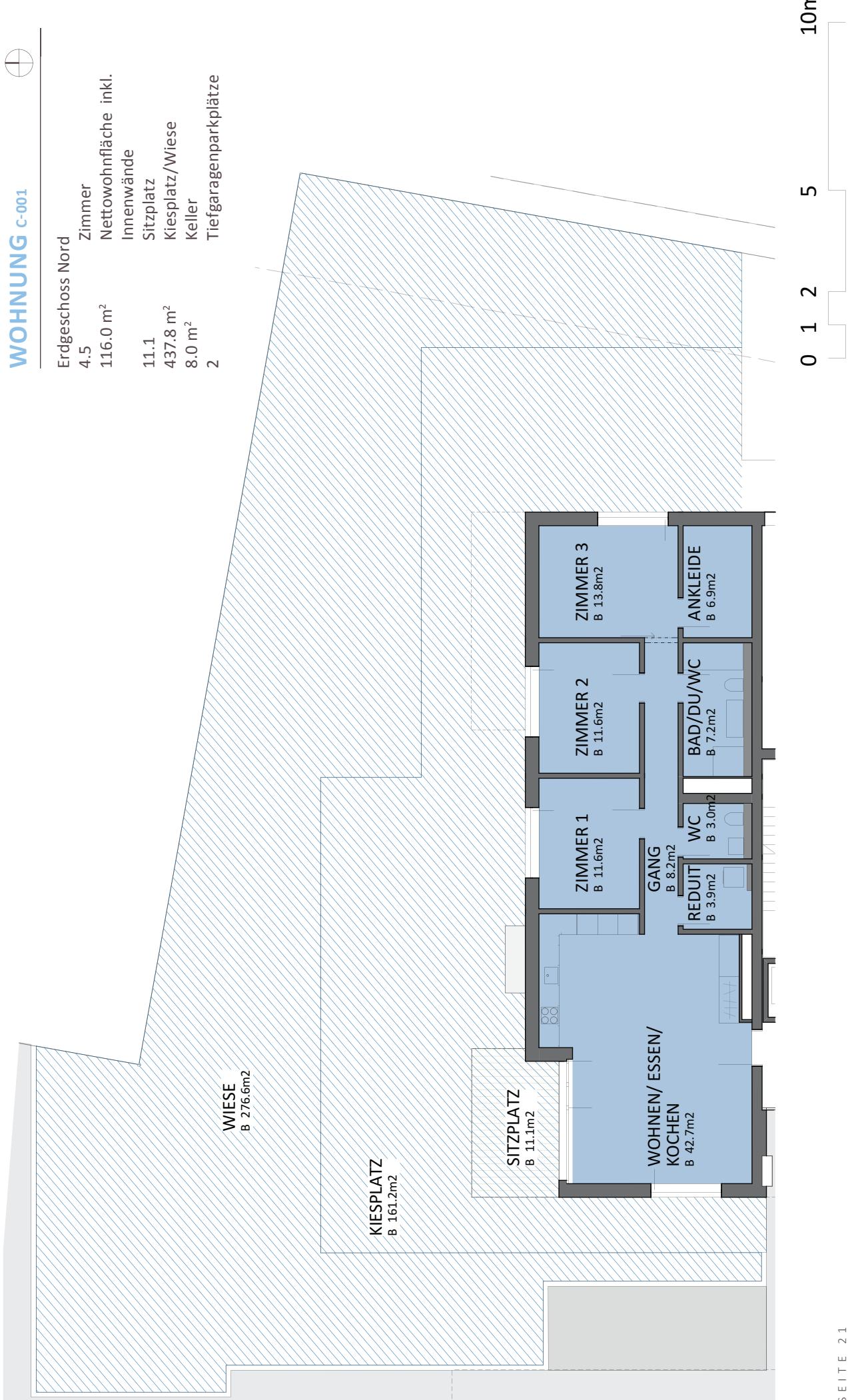
---



N

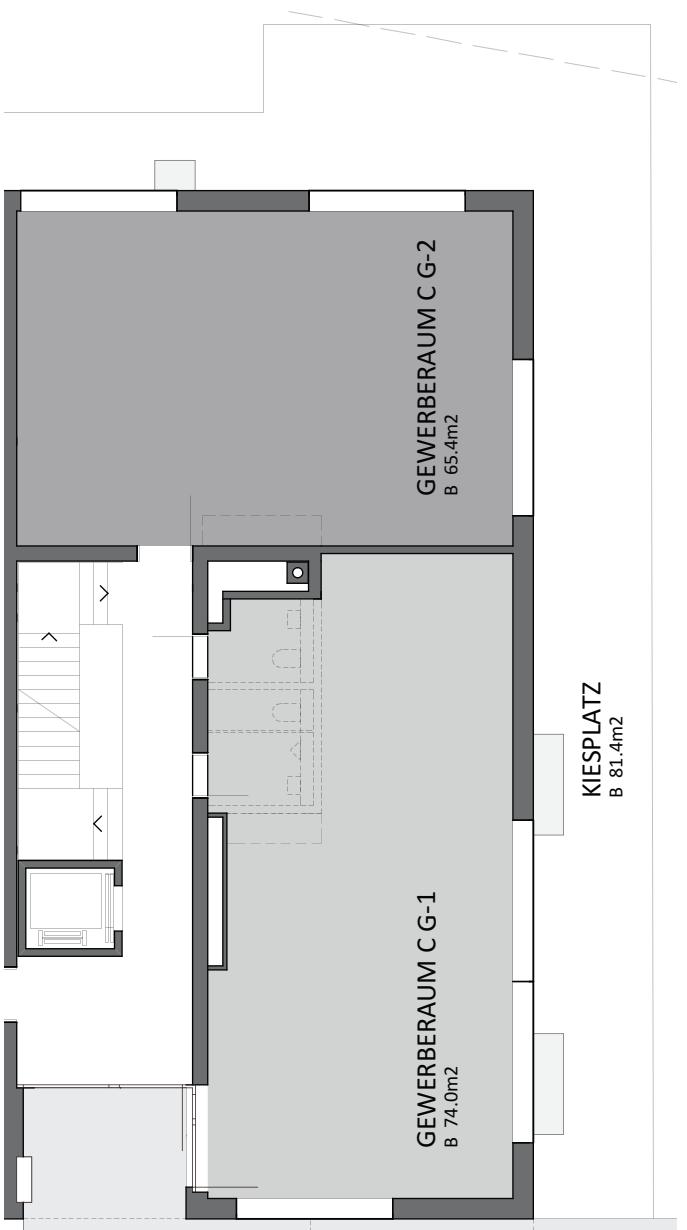


## WOHNUNG c-001



0 1 2 5 10m

SEITE 22

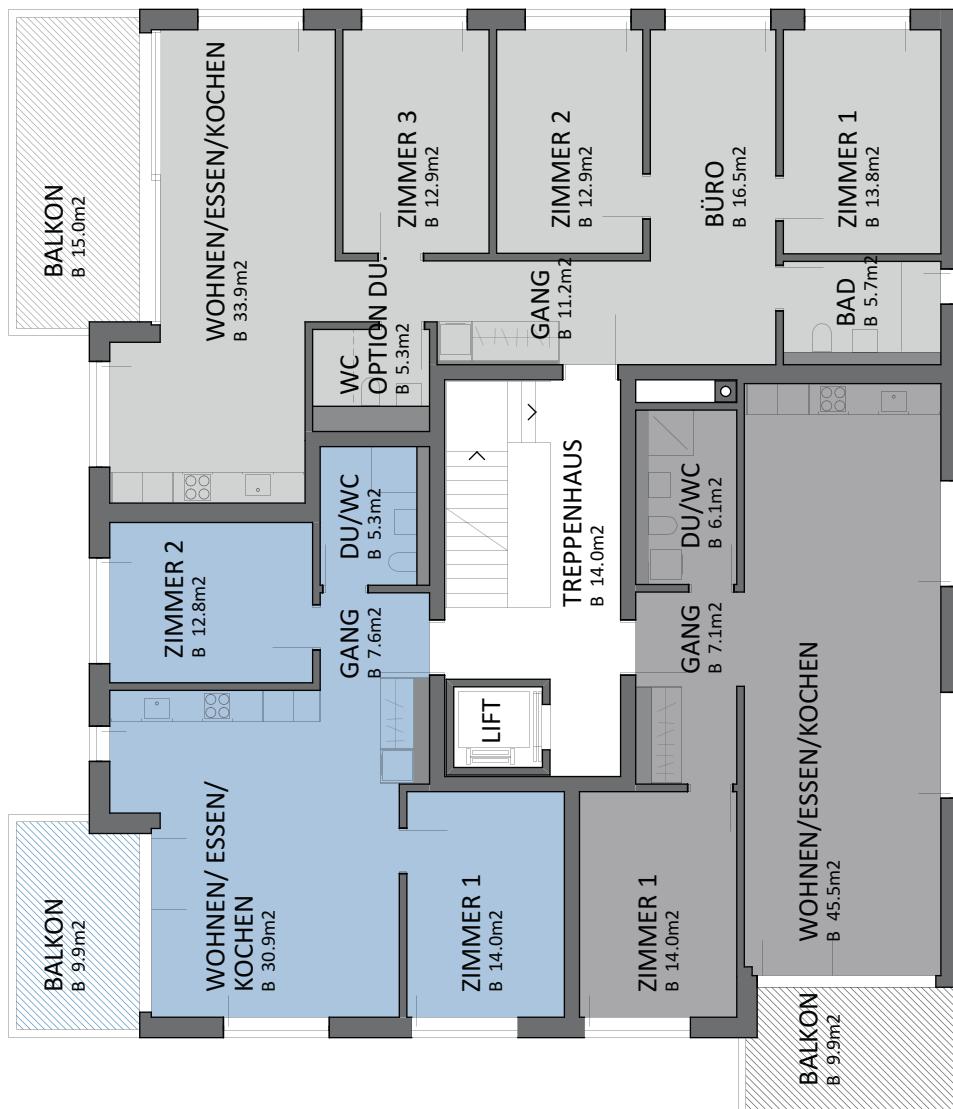


## WOHNUNG c-101

### WOHNUNG c-101

N

1. Obergeschoss Nordwest
3.5 Zimmer
72.8 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
1



## WOHNUNG c-103

### WOHNUNG c-103

N

1. Obergeschoss Ost
4.5 Zimmer
115.1 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
2

1. Obergeschoss Nordwest
3.5 Zimmer
72.8 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
1

### WOHNUNG c-102

N

1. Obergeschoss Südwest
2.5 Zimmer
75.1 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
1



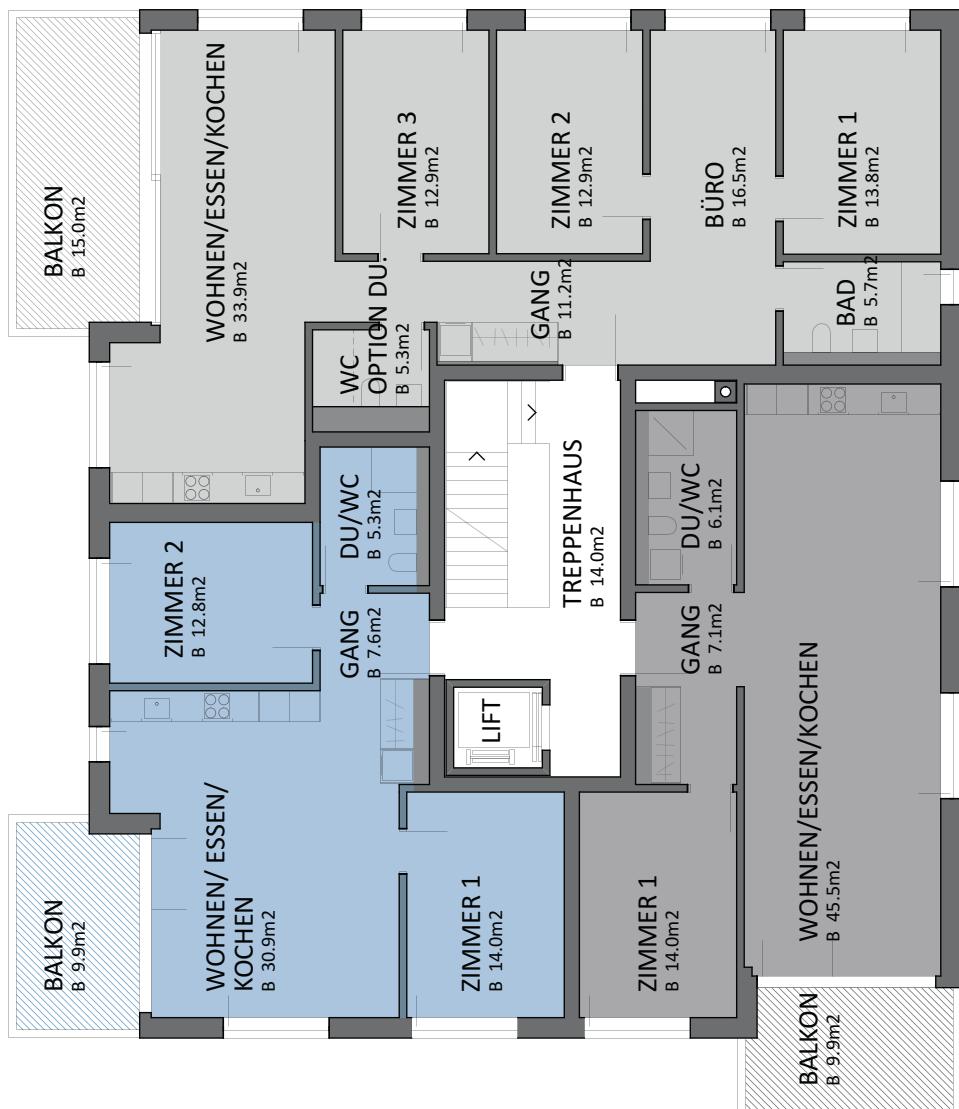


## WOHNUNG c-201

### WOHNUNG c-201

N

2. Obergeschoss Nordwest
3.5 Zimmer
72.8 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
1



## WOHNUNG c-203

### WOHNUNG c-203

N

2. Obergeschoss Südwest
2.5 Zimmer
75.1 m <sup>2</sup> Nettwohnfläche inkl.
Innenwände
Balkon
Keller
Tiefgaragenparkplätze
1



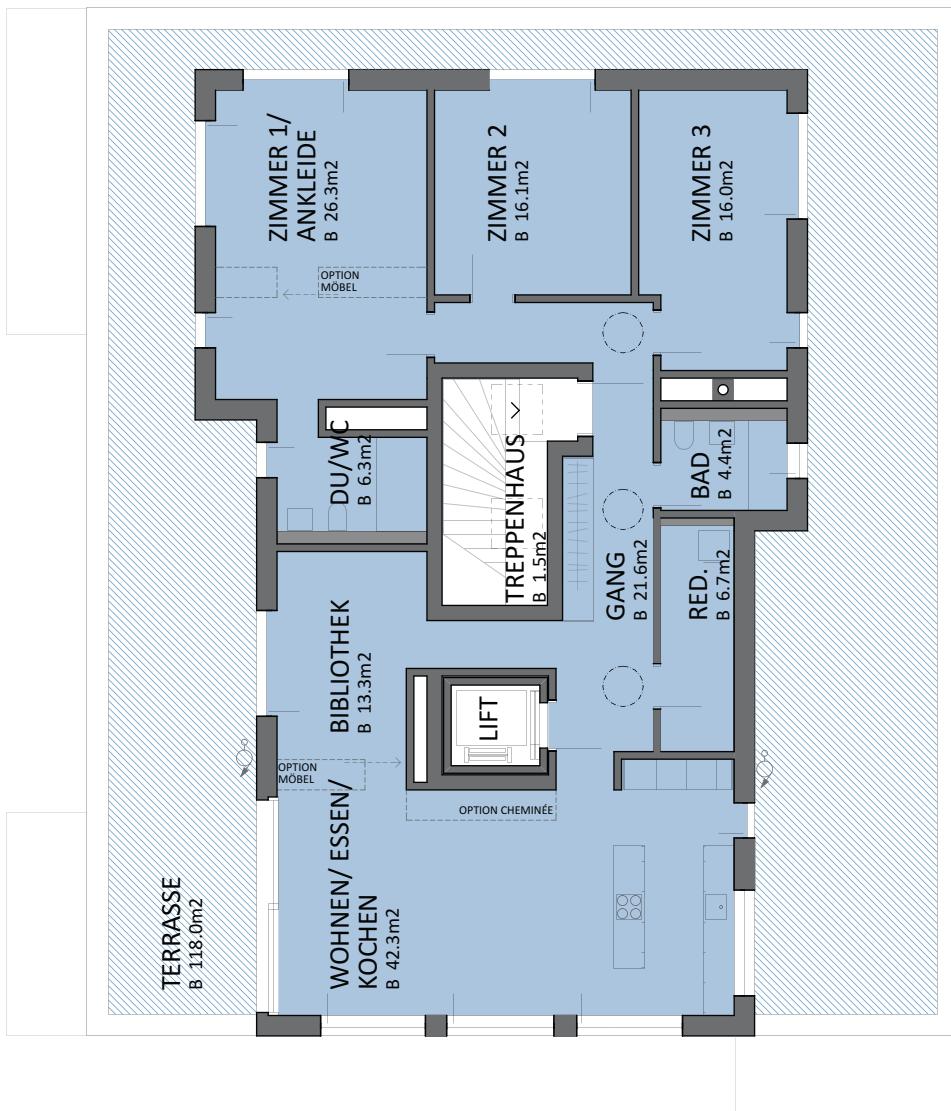
0 1 2 5 10m

10m  
5  
0 1 2

N

## WOHNUNG c-301

Attika	5.5	Zimmer
	158.0 m <sup>2</sup>	Nettowohnfläche inkl.
		Innenwände
		Terrasse
		Keller
		Tiefgaragenparkplätze
	2	



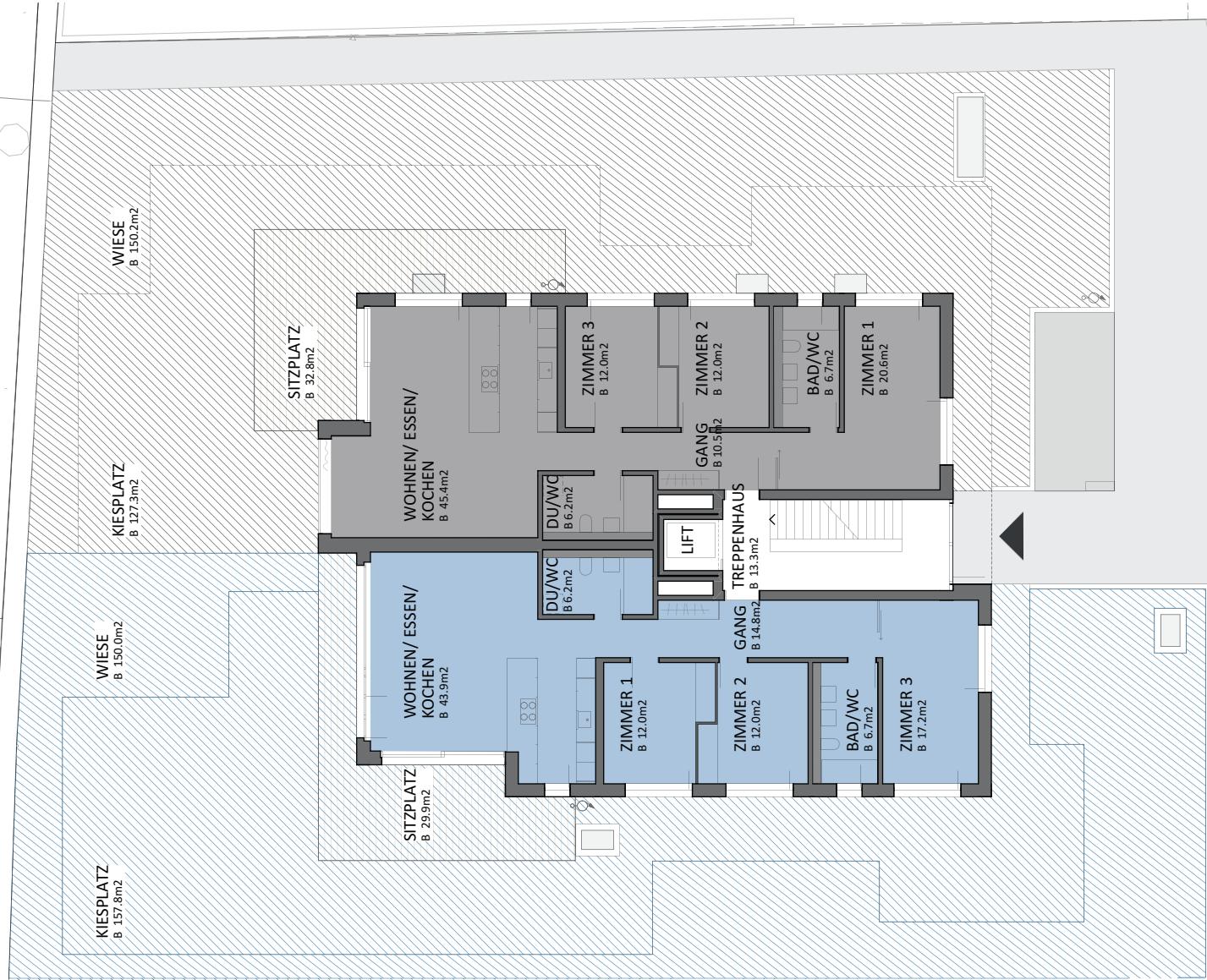
# H A U S D

---

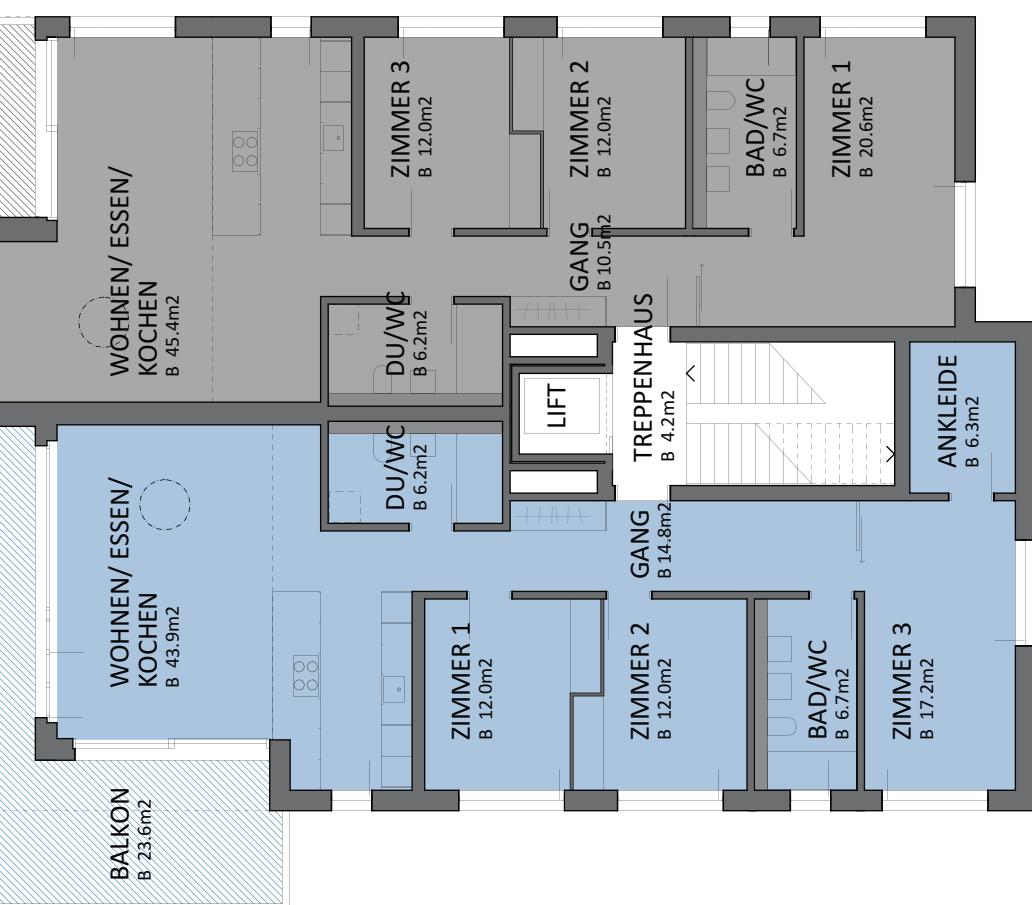


## WOHNUNG D-001

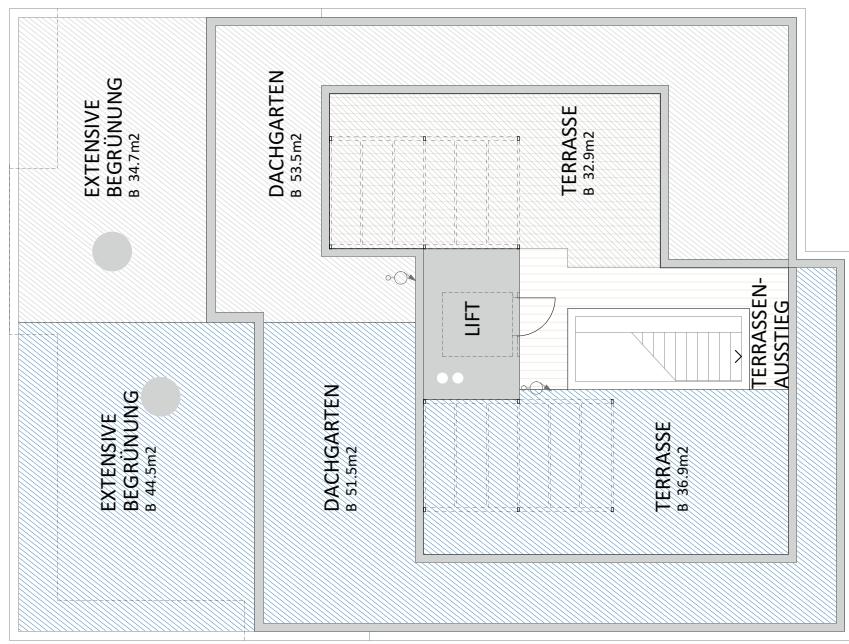
## WOHNUNG D-002



## WOHNUNG D-101



## WOHNUNG D-101



## WOHNUNG D-102

Attika Ost	4.5	117.9 m <sup>2</sup>
Zimmer	Nettwohnfläche inkl.	
Innenwände		
Balkon/Terrasse		
Extensive Begrünung/ Dachgärten		
Keller		
Tiefgaragenparkplätze	2	

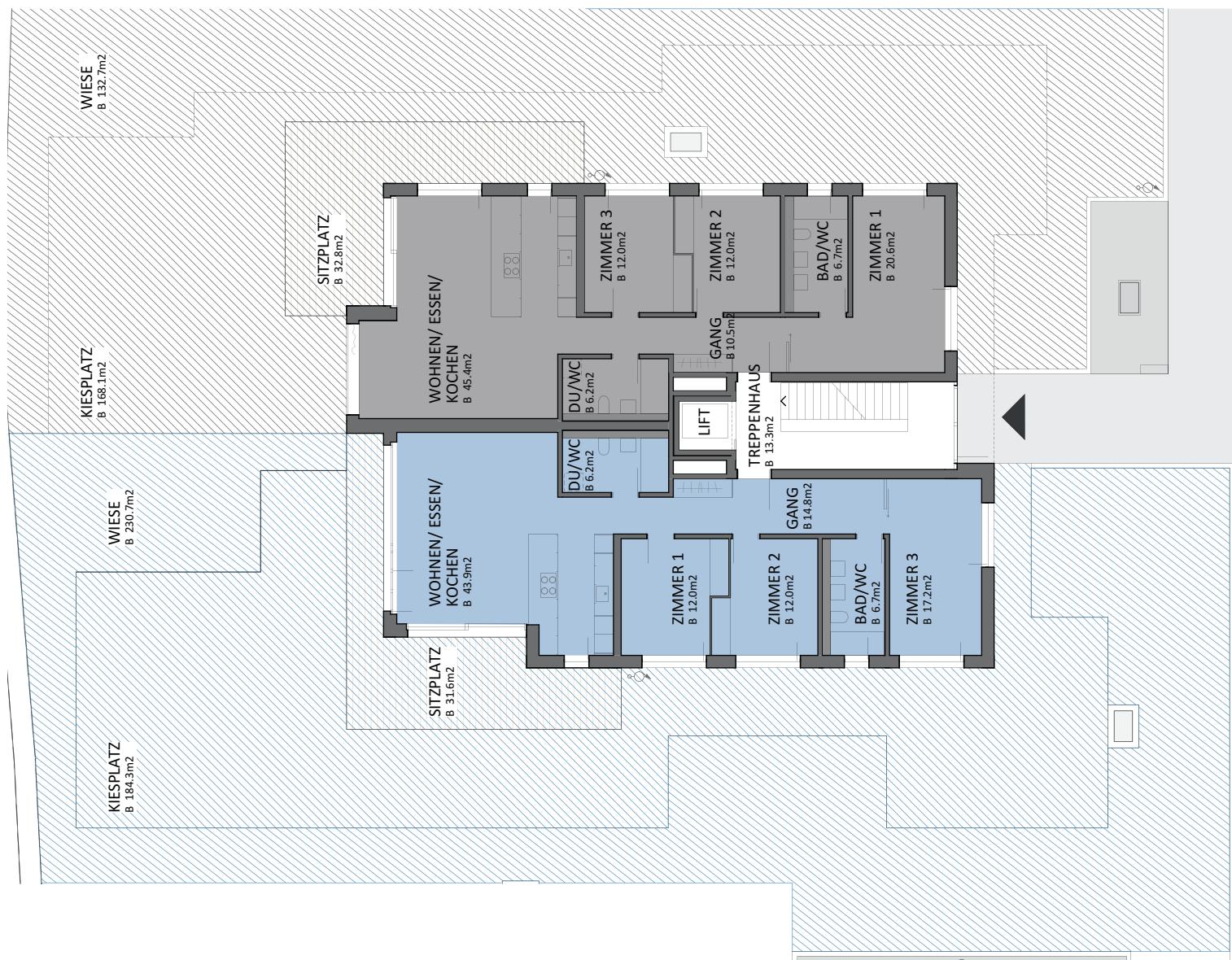
# H A U S E

---



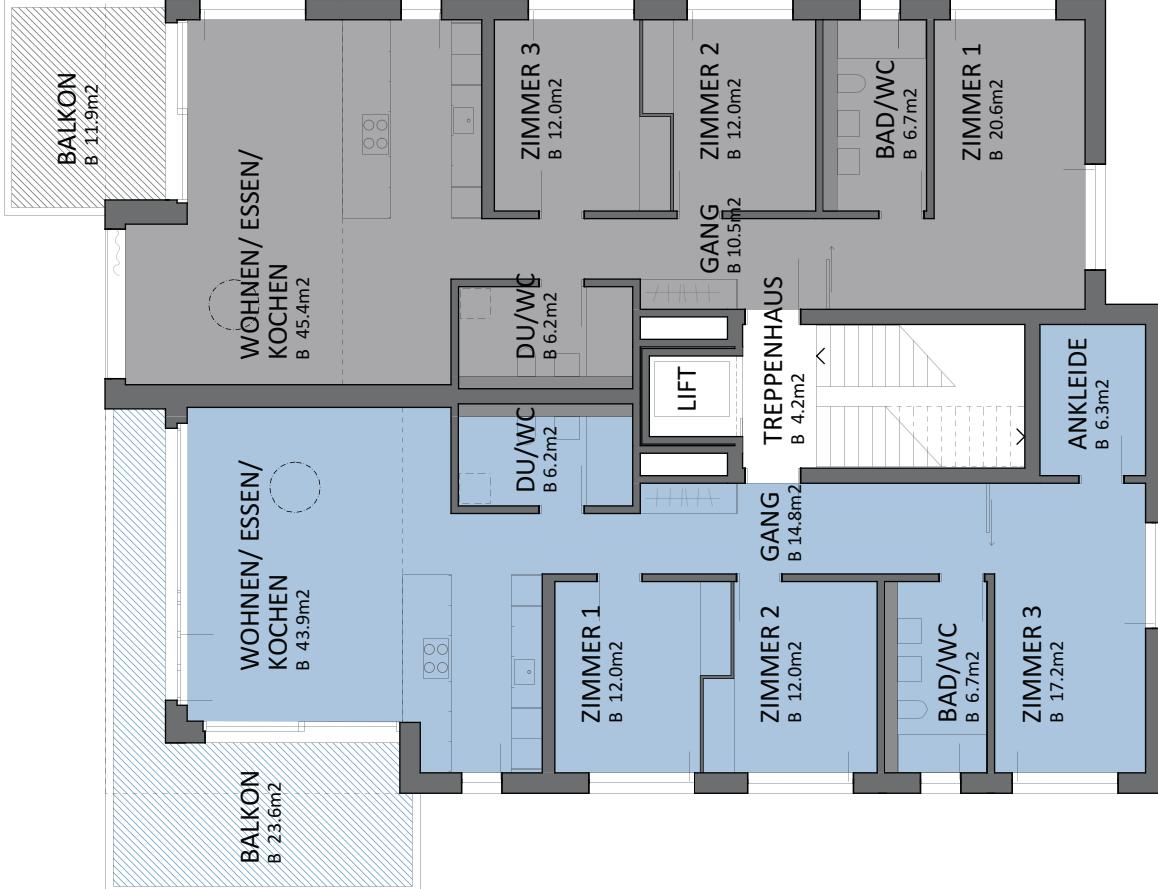
## WOHNUNG E-001

## WOHNUNG E-002



## WOHNUNG E-101

**WOHNEN/ ESSEN/  
KOCHEN**  
B 43.9m<sup>2</sup>



## WOHNUNG E-101

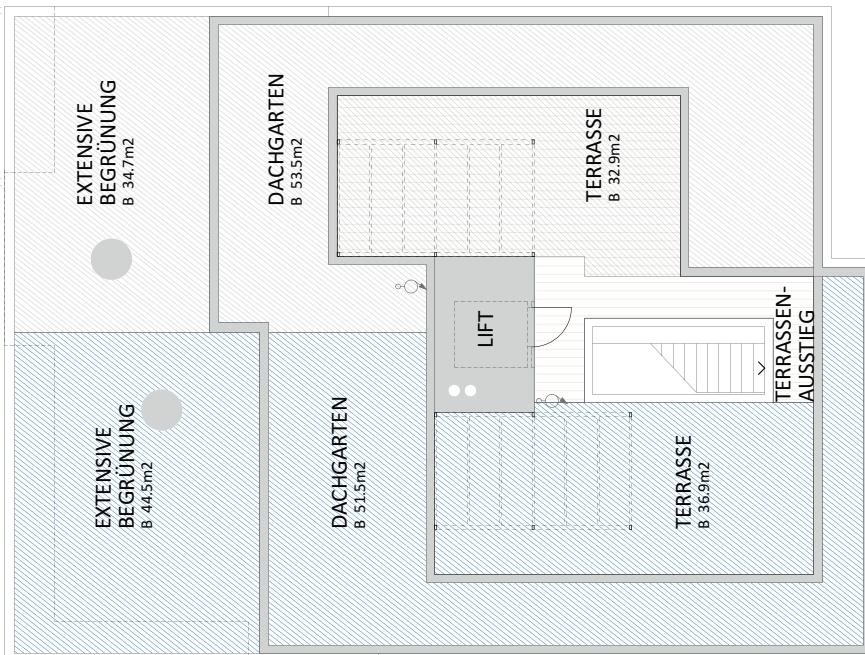
Attika West  
4.5  
123.0 m<sup>2</sup>  
Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Balkon/Terrasse  
Extensive Begrünung/  
Dachgarten  
Keller  
Tiefgaragenparkplätze

Attika West  
4.5  
123.0 m<sup>2</sup>  
Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Balkon/Terrasse  
Extensive Begrünung/  
Dachgarten  
Keller  
Tiefgaragenparkplätze

## WOHNUNG E-102

Attika Ost  
4.5  
117.9 m<sup>2</sup>  
Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Balkon/Terrasse  
Extensive Begrünung/  
Dachgarten  
Keller  
Tiefgaragenparkplätze

Attika Ost  
4.5  
117.9 m<sup>2</sup>  
Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Balkon/Terrasse  
Extensive Begrünung/  
Dachgarten  
Keller  
Tiefgaragenparkplätze





# E F H F

## EINFAMILIENHAUS F



7.5  
222.8 m<sup>2</sup>  
4

Zimmer  
Nettowohnfläche inkl.  
Innenwände  
Tiefgaragenparkplätze

T I E F G A R A G E

68 Parkplätze PKW  
4 Mofaparkplätze



## KELLERRÄUME

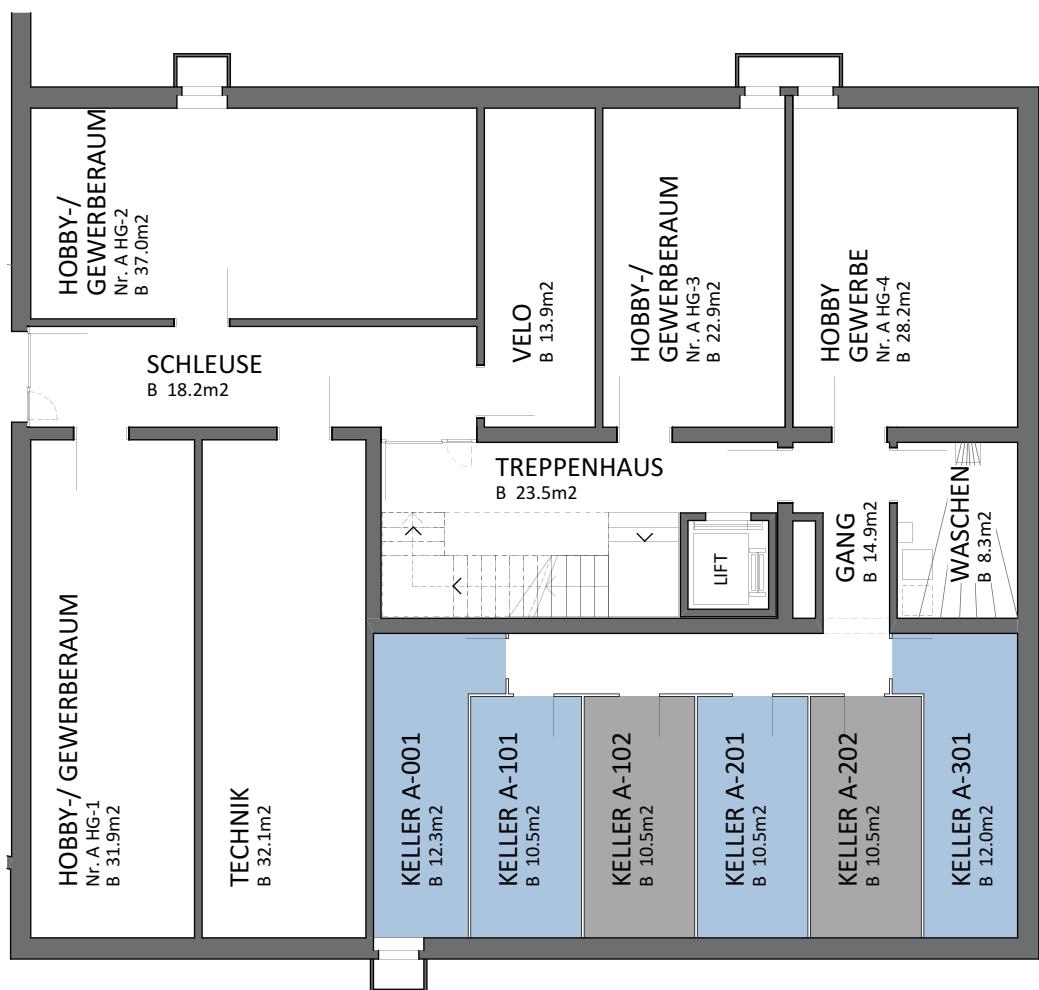
### HAUS A

		N
	HOBBY-/ GEWERBERAUM	
A-001	12.3m <sup>2</sup>	
A-101	10.5m <sup>2</sup>	
A-102	10.5m <sup>2</sup>	
A-201	10.5m <sup>2</sup>	
A-202	10.5m <sup>2</sup>	
A-301	12.0m <sup>2</sup>	

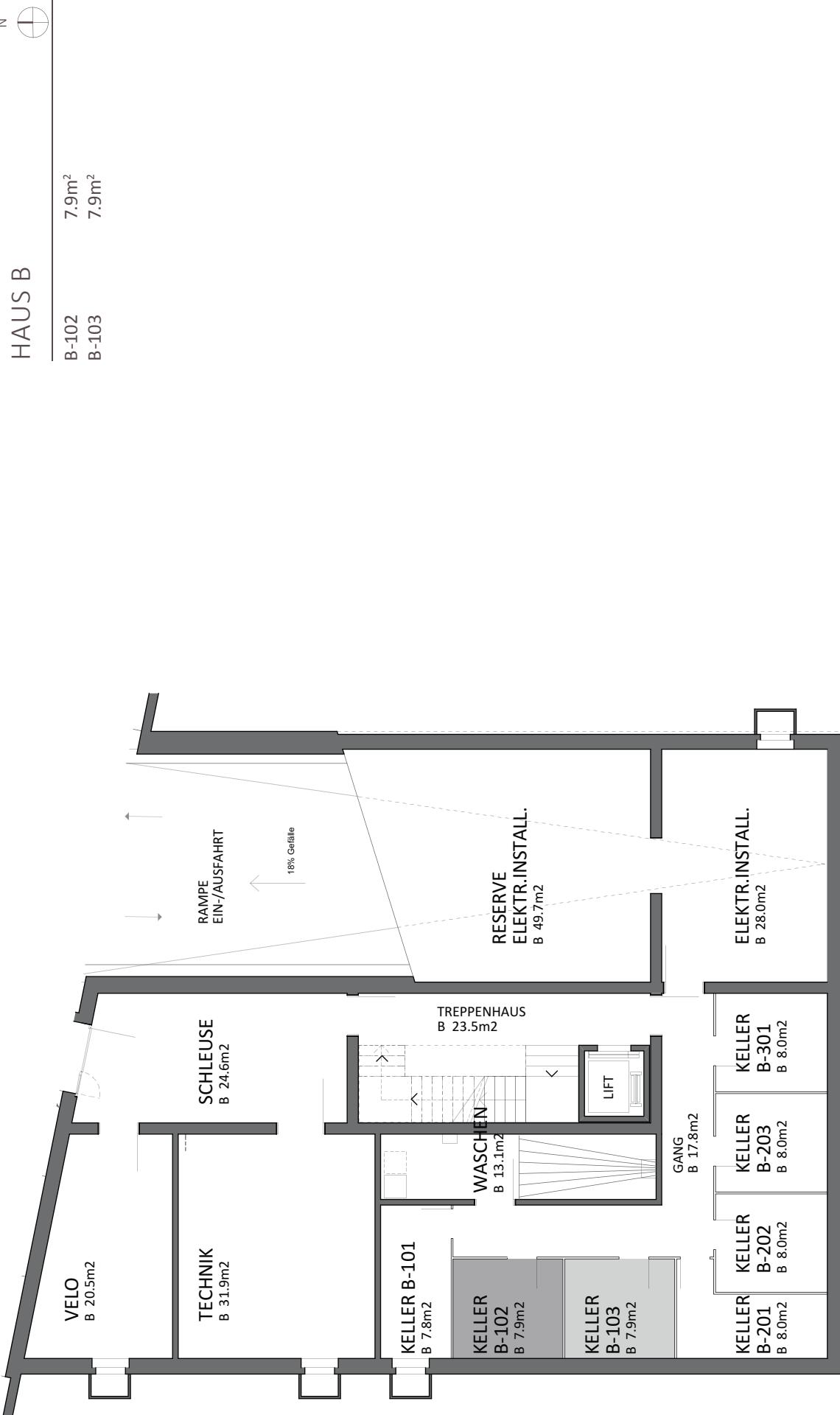
## HOBBY-/ GEWERBERÄUME

N

		N
A HG-1	31.9m <sup>2</sup>	
A HG-2	37.0m <sup>2</sup>	
A HG-3	22.9m <sup>2</sup>	
A HG-4	28.2m <sup>2</sup>	



# KELLERRÄUME



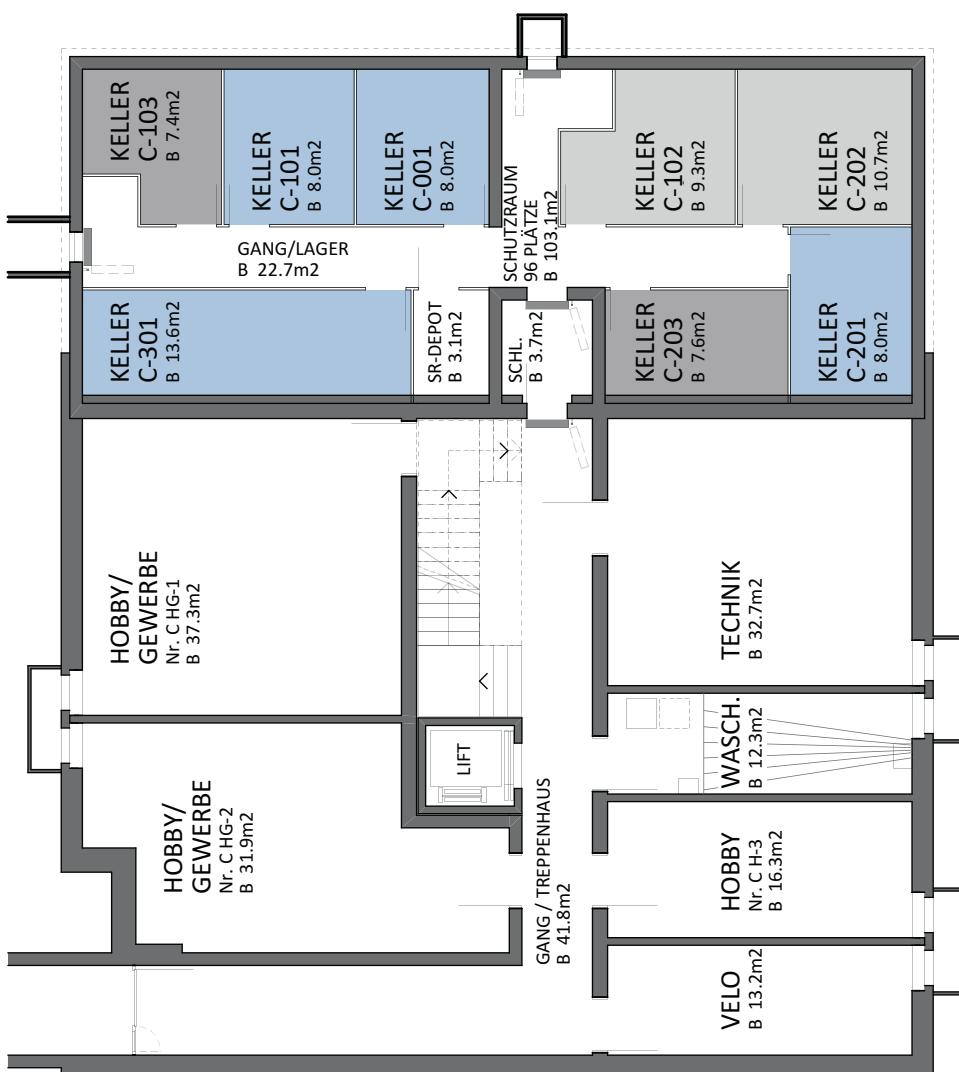
## KELLERRÄUME

## HAUS C

C-001	8.0m <sup>2</sup>	
C-101	8.0m <sup>2</sup>	
C-102	9.3m <sup>2</sup>	
C-103	7.4m <sup>2</sup>	
C-201	8.0m <sup>2</sup>	
C-202	10.7m <sup>2</sup>	
C-203	7.6m <sup>2</sup>	
C-301	13.6m <sup>2</sup>	

## HOBBY-/ GEWERBERÄUME

CHG-1	37.3m <sup>2</sup>
CHG-2	31.9m <sup>2</sup>
CH-3	16.3m <sup>2</sup>



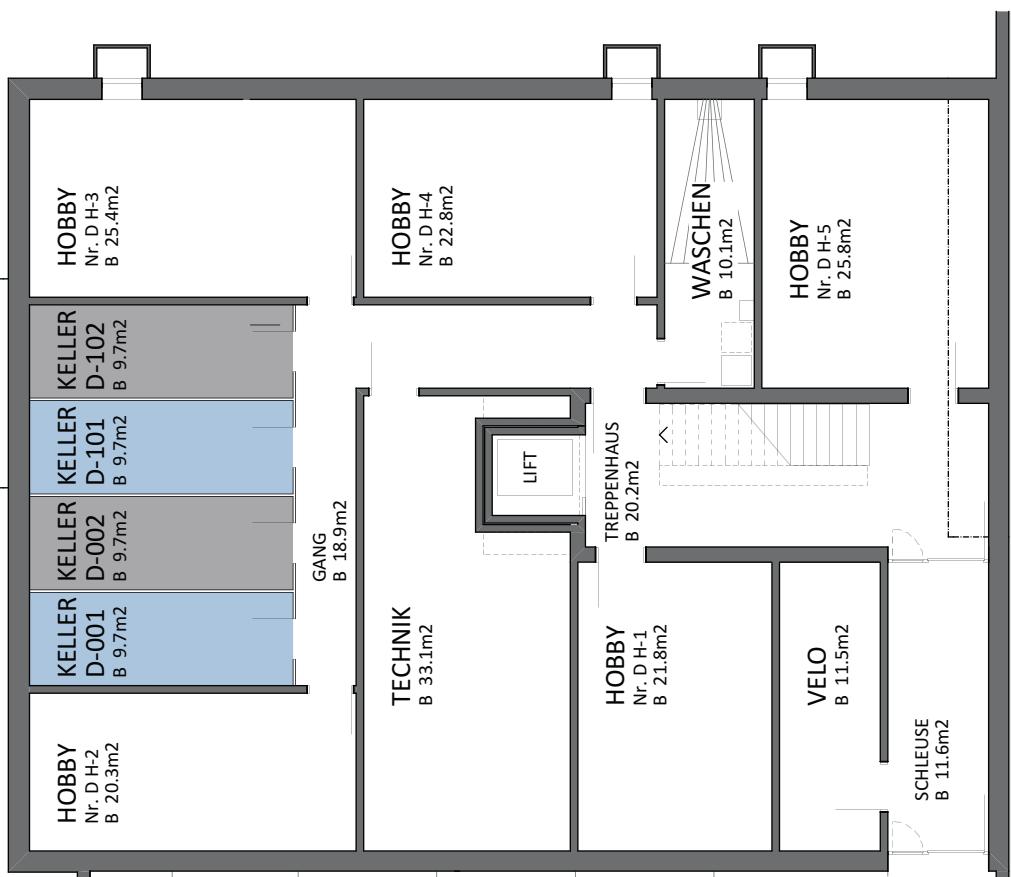
## KELLERRÄUME

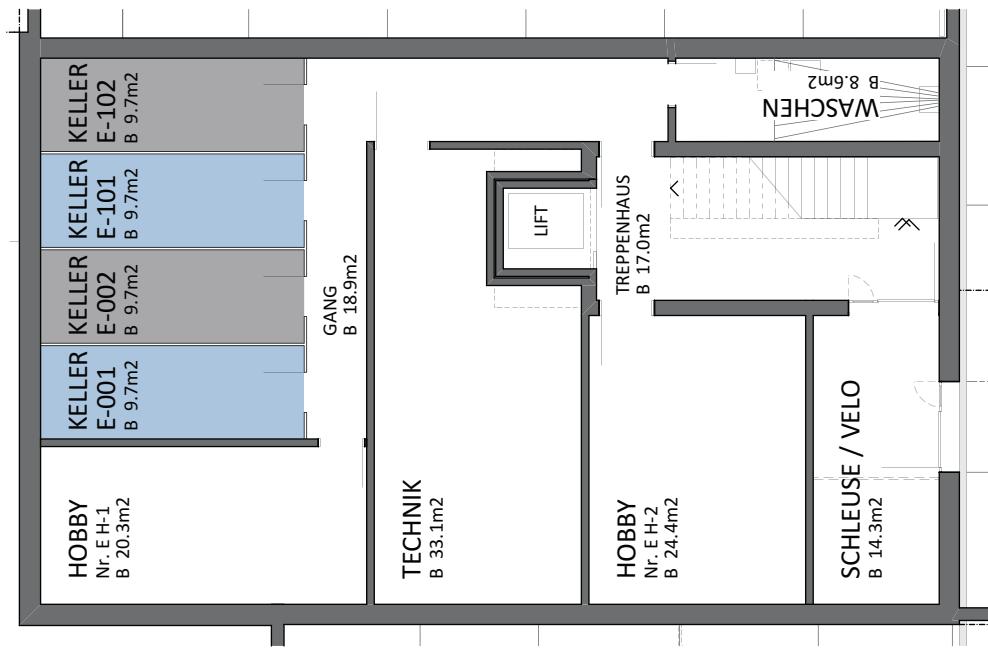
### HAUS D

			D-001	9.7m <sup>2</sup>
			D-002	9.7m <sup>2</sup>
			D-101	9.7m <sup>2</sup>
			D-102	9.7m <sup>2</sup>

## HOBBYRÄUME

			DH-1	21.8m <sup>2</sup>
			DH-2	20.3m <sup>2</sup>
			DH-3	25.4m <sup>2</sup>
			DH-4	22.8m <sup>2</sup>
			DH-5	25.8m <sup>2</sup>





KELLERRÄUME

HAUS E



10m  
5  
0 1 2



# KONDITIONEN

**KONDITIONEN:**  
Der Kaufpreis für die Wohnung oder für das Haus entnehmen Sie der Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für die schlüsselfertige Wohnung inklusive Landanteil, Tiefgaragenplatz und Umgebungsgestaltung gemäss Baubeschrieb und Plänen, exklusive Ihrer Änderungswünsche.

## RESERVATION:

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 25'000.- ist die Wohnung verbindlich reserviert.

## KAUFVERTRAG:

Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für die schlüsselfertige Wohnung ab und leisten bei der Beurkundung eine Kaufpreisteilzahlung von 20% (inklusive Reservationszahlung). Bei der Eigentumsübertragung (Bezugsbereitschaft) wird der Restkaufpreis zur Zahlung fällig.

## EIGENKAPITAL:

Für die Finanzierung des Eigenheimes werden in der Regel 20% Eigenkapital vorausgesetzt. 10% davon müssen als Barmittel (oder aus der 3. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung) zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen 10% können aus der 2. Säule als Vorbezug oder als Verpfändung stammen.

## NEBENKOSTEN:

Die Grundbuch- und Schreibgebühren zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

## HONORARE FÜR KÄUFERWÜNSCHE / PROJEKTÄNDERUNGEN:

Für Änderungen seitens Architekten und Fachplanern werden CHF 130.--/h exkl. MWST verrechnet. Auf die Mehrkosten wird ein TU-Honorar von 7% (exkl. MWST) fällig. Dieser Zuschlag wird bei jeder Bestellungsänderung offen ausgewiesen.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.  
Stand: 23.05.2018

V E R K A U F / K O N T A K T



**Ihr persönlicher Kontakt**

Landolt + Co. AG  
Totalunternehmung RDN

Schaffhauserstrasse 10  
8451 Kleinandelfingen

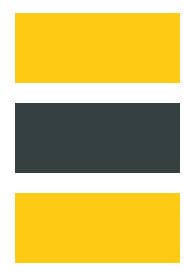
Hugo Schmidli  
052 305 29 69

immo@landolt-rdn.ch  
[www.fischerareal.ch](http://www.fischerareal.ch)

B A U H E R R  
**LANDOLT**

Landolt + Co. AG  
Bauunternehmung  
Schaffhauserstrasse 10  
8451 Kleinandelfingen

S C H Ö N ,  
M I T I H N E N Z U B A U E N  
U N D I H R E T R Ä U M E  
Z U R E A L I S I E R E N .

**LANDOLT GRUPPE**  


**LANDOLT | HANS STUTZ AG | MORGENTHALER | SCHMIDL | BOLLI | RDN**