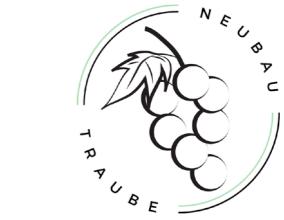


NEUBAU MFH „TRAUBE“

MARTHALERSTRASSE 1
8461 OERLINGEN

RDN
REALISATION DESIGN NETWORK





INHALTSVERZEICHNIS

Gemeinde Oerlingen.....	Seite 3
Situation Traube.....	Seite 4
Baubeschrieb.....	Seite 5-11
Innenvisualisierung	Seite 12
Grundrisse	Seite 13-17
Verkaufskonditionen.....	Seite 18
Verkauf / Kontakt.....	Seite 19

GEMEINDE OERLINGEN

Gehört zur politischen Gemeinde

Kleinandelfingen.

Einwohnerzahl: 393 Personen

Steuerfuss ohne Kirche: 110%

Höhe: 370m. ü. M.

Ab Oerlingen mit Auto (*oder Zug) nach

Schaffhausen 14 min (*51 min)

Winterthur 18 min (*32 min)

Bülach 26 min (*1h 03 min)

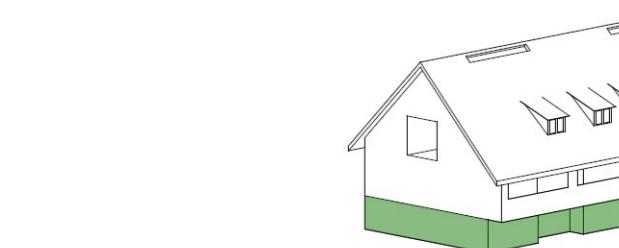
Flughafen Kloten 26 min (*1h 05 min)

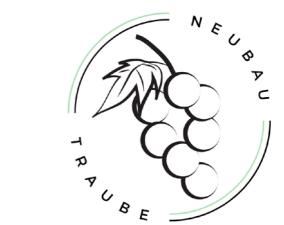
Zürich 33 min (*1h 03 min)

St. Gallen 47 min (*1h 10 min)

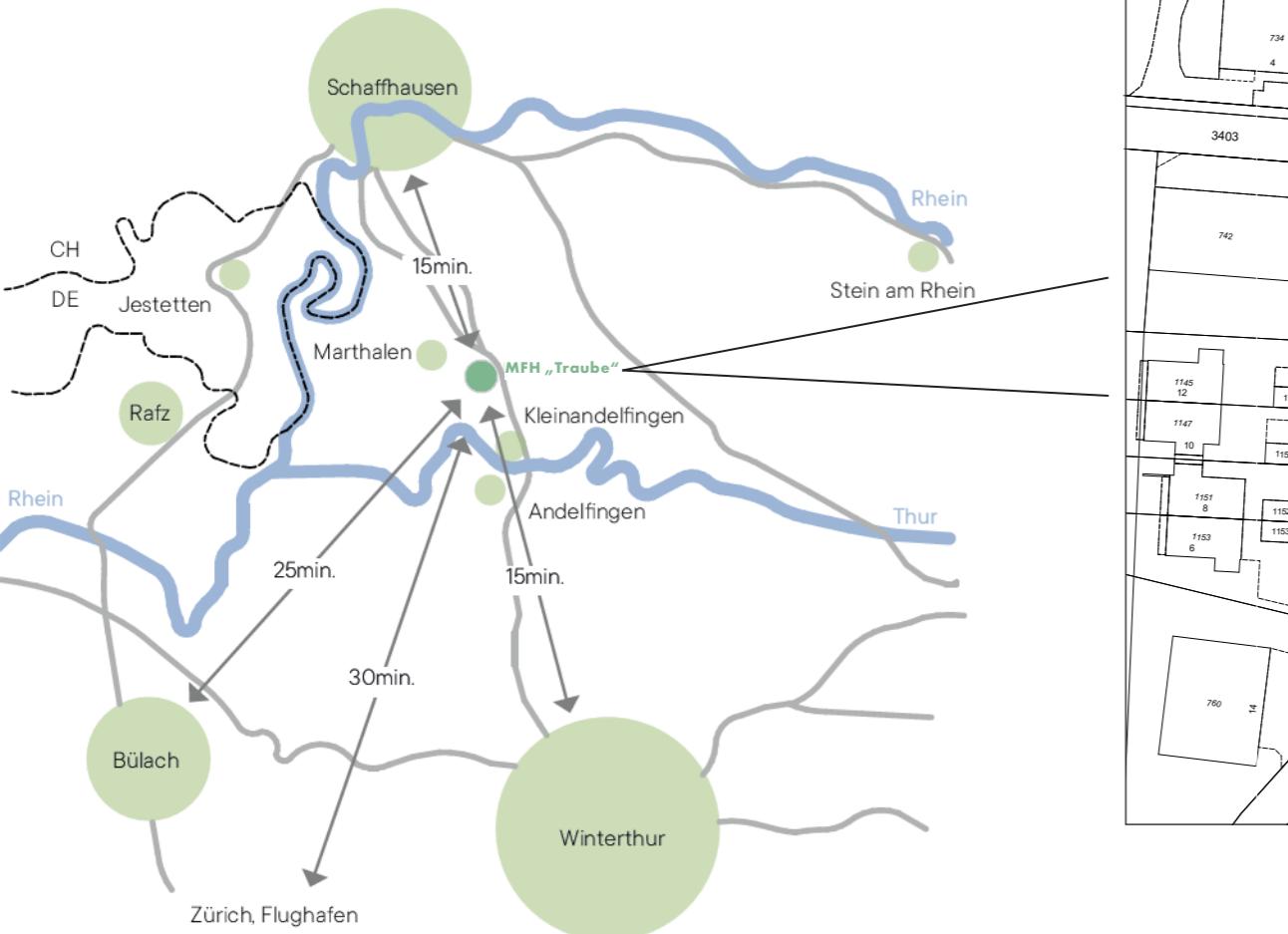
Ein gutes Essen, einen leckeren Kaffee oder ein hiesiges Glas Wein kann man im Restaurant „Traube“ in Oerlingen nicht mehr geniessen, jedoch in Ihrem neuen Zuhause.

Die neue Überbauung, zusammen mit dem Umbau der „Traube“, fügt sich wunderbar in den Dorfkern von Oerlingen ein. Das Mehrfamilienhaus nördlich der „Traube“ verfügt über sechs Eigentumswohnungen sowie eine grosse gemeinsame Tiefgarage.





SITUATION „TRAUBE“



BAUBESCHRIEB

Baubeschrieb nach BKP

BKP 201 Baugrubenaushub nach Aushubplan des Ingenieurs
Sämtliche Aushubarbeiten inkl. Abfuhr von überschüssigem Material auf Unternehmerdeponie und Teildeponie des wiederverwendbaren Materials auf der Baustelle für Terrainauffüllung und Hinterfüllungen.

BKP 211 Baumeisterarbeiten

Gemäss statischen Berechnungen und nach Angabe des Bauingenieurs.

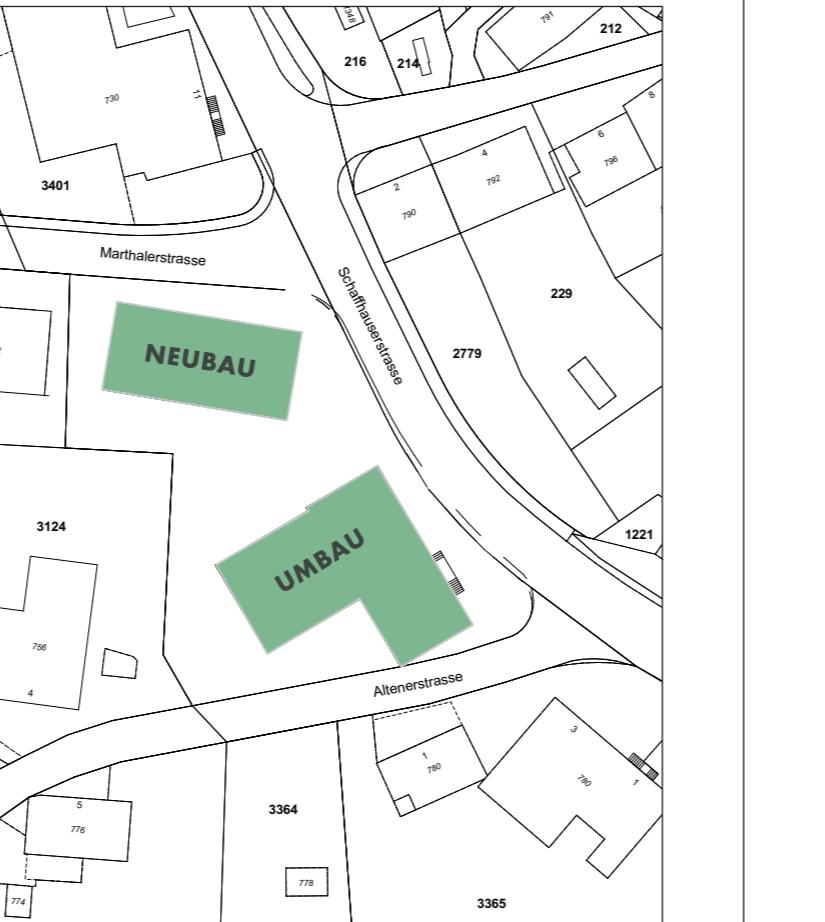
Baustelleneinrichtung:
Sämtliche Plätze, Maschinen, Geräte, Unterkünfte und ein Magazin, eventuell ein Bürocontainer für alle notwendigen Installationen sowie Abschränkungen, welche für die fachgerechte Durchführung der Arbeiten notwendig sind. Installation, Abschränkungen und Zu- und Abfahrten nach Absprache mit Bau- und Verkehrspolizei sowie Tiefbauamt und Werke.

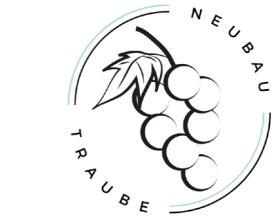
Gerüste:
Alle Fassaden- bzw. Schutzgerüste für die Roh- und Fertigstellungsarbeiten inkl. den notwendigen Verkleidungen jeweils nach den derzeit gültigen SUVA-Vorschriften und den SIA-Normen.

Baumeistaushub:
Aushub von Vertiefungen (Fundamente, Kanalisationen usw.) ab Kote Baugrubenaushub oder ab Oberkante Terrain. Deponie auf der Baustelle.

Kanalisation:
Liefern und Verlegen von Leitungen und Schächten gemäss Richtlinien und Gemeindevorschriften.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:
Dimensionierungen gemäss Angaben des Bauingenieurs und dessen





Äussere Bekleidungen (alle Gebäude):
Fassadenschalung (vertikale Stabschalung) auf Unterkonstruktion sichtbar
geschraubt. Aussenwanddämmung wo notwendig auf Kreuzrost montiert inkl.
Windpapier.

Loggiageländer:
Vertikale Stabschalung auf Metallunterkonstruktion montiert.
Oblichtfenster mit innerem Verdunkelungsrollo, Einbau im Steildach.
Oblichtfensterfutter aus Gipskartonplatte, Ausführung in Senkel- und Blei.

Interne Treppe Maisonette-Wohnung:
Wangentreppe mit Staketengeländer und Holzhandlauf.

BKP 221.1 Fenster aus Holz/Metall

Fenster, Fenstertüren sowie Schiebefenster in Holz/Metall mit umlaufender Gummidichtung, 3-fach Wärmeschutzverglasung, Wetterschenkel in Leichtmetall, pro Raum mindestens 1 Drehkippbeschlag. U-Wert nach Energienachweis. Farbe nach Farbkonzept.

BKP 221.6 Garagentor

Kipptor, Farbe nach Farbkonzept, Motorantrieb mit Handsender.

BKP 221.6 Hauseingangstüren

Aluminium/Glas-Konstruktion, Metallteile einbrennlackiert, Glas VSG, Sicherheitsschloss, Drückergarnitur CNS mit Sicherheitslangschild, Türschliesser. Farbe nach Farbkonzept.

BKP 222 Spenglerarbeiten

Sichtbare Rinnen, Ablaufrohre, Winkel- und Einlaufbleche, Ort- und Stirnbleche, Dunst-, Abluft einfassungen in CNS matt.



BKP 224 Bedachungsarbeiten Steildach/Flachdach

Dacheindeckung Hauptdach mit Flachschiebeziegeln.

Loggia begehbar:
Flachdachausbildung als kompaktes Warmdach.
Dampfsperre als Polymerbitumenbahn, einlagig. Wärmedämmung aus Polyurethan, Platten gefalzt Alu-kaschiert, Dachabdichtung aus Polymerbitumenbahn, zweilagig, vollflächig aufgeschweisst. Schutzvlies. Bodenbelag in Feinsteinplatten 60x60cm, auf Stelzlagern verlegt.

BKP 226 Fassadenputz im Erdgeschoß

Verputzte Aussenwärmédämmung mit Dämmpfatten EPS oder Steinwolle (Unterterrainbereich mit XPS) nach Angaben Bauphysiker, geklebt, Glasfasergewebe eingebettet. Farbe gemäss Farbkonzept Architekt.

BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Fassadenfarbe in BKP 214 und 226 enthalten.

BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz

Seitlich geführte Stoffstoren bei allen Fenster- und Fenstertüröffnungen sowie bei den Loggias in der Fassadenebene. Elektrischer Antrieb, Farbton gemäss Material- und Farbkonzept Architekt.
Je eine horizontale Sonnenstore im Erd- und Obergeschoß elektrisch bedient.

BKP 23 Elektroanlagen

Basis: nach separatem Elektroprojekt.

Zählerverteilung und Unterverteilung:
Das EW erstellt die Zuleitung bis zur Übergabestelle (Hausanschlusskasten). Lieferung, Montage und Anschluss von Unterverteilungen pro Wohneinheit. Die Unterverteilungen enthalten die notwendigen Sicherungs- und Fehlerstromschutzschalter.

Apparate Starkstrom:
Hauptverteilung:
Lieferung, Montage und Anschluss einer Hauptverteilung mit Zählerplätze und entsprechenden Sicherungs- und Fehlerstromschutz- und Regelautomaten für die allgemeinen Raumzonen. Verdrahtet und geprüft nach den örtlichen EW-Vorschriften.

Zuleitung bis Hauptverteilung:
Die Zuleitung wird ab Verteilkabine EW bis zum Standort des HAK ins Haus geführt.

Erdungen:
Erstellen der Fundamentierung des Potentialausgleichs für ausgedehnte metallische Gebäudeteile nach den gültigen technischen Normen und Vorschriften.

Tiefgarage und Kellerräume:
Installation einer Beleuchtung mittels einfachen FL-Armaturen, gemäss separatem Elektroprojekt. Vorbereitung Anschlüsse für Elektroauto. Lastenmanagement für Vollausbau Anschlüsse Ladestation Elektroauto ist Sache der Eigentümer.
Gang: Lichtschalter mit Steckdose.

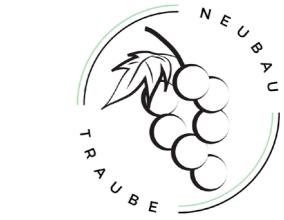
Kellerräume: Lichtschalter mit Steckdose und eine separate 3-fach Steckdose.
Installationsräume: Lichtschalter mit Steckdose.

Sämtliche benötigten Installationen für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen:
Sämtliche Installationen sind sichtbar montiert, auf Putz geführt.

Wohnungen:
Eingang: Einbauleuchten, Lichtschalter mit Steckdose.
Küche: Einbauleuchten, drei 3-fach Steckdosen für Küchengeräte, Anschlüsse für Küchenapparate gemäss Küchenbeschrieb.

Wohnen/Essen: über dem Essplatz ein Deckenanschluss, im Wohnbereich über drei geschaltete 3-fach Steckdosen, eine Multimediadose.

Zimmer: Deckenanschluss, Lichtschalter mit Steckdose, drei 3-fach Steckdosen, eine Multimediadose.



Nasszellen: Einbauleuchten, Lichtschalter mit Steckdose, Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose.
Anschluss für Waschmaschine und Tumbler.
Loggias, Balkone und Sitzplatz: Einbauleuchte/Wandleuchte, Aussensteckdose 1-fach mit Spritzschutz.
Sämtliche Installationen sind unter Putz geführt.

Schwachstromanlagen:
Multimediadose (Telefon und TV) gemäss obigem Beschrieb. Das Telefon-/TV- und Radioempfangssignal wird ab dem Netzbetreiber auf die Verteilkästen in die Wohneinheiten geführt und auf die entsprechenden Dosen geschaltet.
Sonnerie: Sonnerieanlage mit Videokamera bei der Hauseingangstür.

BKP 24 Heizungsanlagen

Basis: nach separatem Heizungsprojekt.

Wärmeerzeugung:
Alle Installationen gemäss den heute gültigen Normen und Vorschriften.
Wärmeerzeugung mit Erdsonden-Wärmepumpen, im Gebäude installiert.
Inklusive benötigte Kanäle, Rohre und Heizverteiler pro Wohnung.

Wärmeverteilung im Haus:
Die Raumheizung erfolgt mittels Niedertemperatur-Bodenheizung. Für die Bodenheizung werden 100% diffusionsdichte Metallplastrohre verwendet, um Sauerstoffaufnahme im Heizsystem zu vermeiden.

Vor den Fenstern werden Randzonen verlegt, um die Oberflächentemperatur örtlich zu erhöhen. Die Raumregulierung erfolgt mit mechanischen oder elektrischen Raumthermostaten in den Zimmern nach Wahl des Unternehmers.
Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverlust nach kantonaler Energievorschrift gedämmt.

Folgende Räume sind beheizt:
Küche, Wohnen, Essen: 21° C
Schlafräume: 21° C

Nasszellen: 22° C
Räume UG: unbeheizt.

BKP 244 Lüftungsanlagen
Basis: gemäss separatem Lüftungsprojekt.

Komfortlüftung Wohnungen:
KWL- Einzelgeräte pro Wohnung. Abluft in den Nasszellen und Küche, Zuluft jeweils pro Zimmer und Wohnen/Essen. Fortluft- und Frischluftkanäle über Dach geführt. Die Anlage wird über ein Fernbedienungspaneel geführt.

Tiefgarage:
Die Tiefgarage wird mechanisch belüftet und entlüftet. Es wird keine CO-Messanlage/Überwachung installiert.

Keller:
Die Kellerräume werden mechanisch belüftet und entlüftet.

BKP 25 Sanitäre Anlagen:
Basis: nach separatem Sanitärprojekt.
Apparateliste: nach separater Apparateliste.

Sanitäre Installationen:
Apparate:
Alle Apparate im mittleren Standard, Farbton weiss. Produkteangaben bezeichnen den Qualitätsstandard. Montage mit Körperschalldämmung. Waschmaschine und Tumbler V-Zug Adora V2000 inklusive.

Nasszellen:
Wand-Klosett-Anlage, Bade- und Duschwanne, Waschtisch, Nische 30x30cm Duschbereich, Spiegelschrank und Armaturen gemäss Sanitärapparatelist.

Küche:
Anschlussgarnitur für Geschirrspüler und Spüle.

Hauszuleitung:
Ab Hauswasserleitung auf Wasserverteilbatterie geführt. Wasserverteilbatterie aus Chromstahlrohren im Presssystem, Tropfwaserschale.

Kalt-/Warmwasser:
Leitungsnetz inkl. Verteilbatterie aus nicht rostendem Stahl mit rückspülbarem Feinfilter. Ausführung der Apparateanschlüsse aus Pressfittingsystem und Sanipex-System VPE (Rohr in Rohr), inkl. allen Fittings-, Dichtungs- und Befestigungsmaterialien.

Warmwasseraufbereitungen mit zentralem Boiler im Installationsraum. Installieren von frostsicheren Gartenschlauchanschlüssen, pro Wohneinheit ein Stück.

Wasserenthärtungsanlagen:
1 Stück MFH

Abwasser:
Abwasserleitungen von den Apparaten bis zu den Fallsträngen mit PE-Kunststoffrohren inkl. der erforderlichen Entlüftungen.

Dämmungen von Sanitärleitungen:
Dämmen sämtlicher sichtbar verlegten Kalt- und Warmwasserleitungen mit Polyuretanschalen bzw. Mineralwollschalen mit Ummantelung und Manschettenabschlüssen, nach Erfordernis. Umwicklungen der Rohre resp. Schläuche bis Einbau in Schächten.

BKP 258 Kücheneinrichtungen
Basis: nach separatem Küchenprojekt

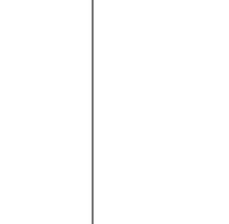
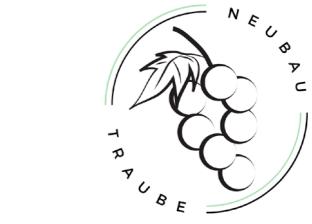
Fronten in Spritzlack, Abstellflächen in Granit bis Preisklasse 3 mit Ausschnitt für Koch- und Spülzentrum. Kühschrank mit Tiefkühlfach. Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug Umluft mit Beleuchtung, Backofen-Steamer (Kombigerät), Geschirrspüler, Spülelement in Chromstahl, von unten eingebaut.

Einlochmischnbatterie Typ KWC Domo oder gleichwertig.

BKP 261 Transportanlagen
Personenaufzug rollstuhlgängig, Antrieb elektromechanisch ohne Maschinenraum. Kabinenausbau im normalen Standard, Handlauf und Spiegel, Wände mit Hartplatten, Decke in Edelstahl geschliffen, Kabinenboden mit Kunststoffbelag. Teleskopschiebetüren und Liftzargen in Stahlblech grundiert, zum Streichen.

BKP 271 Gipserarbeiten
Wände Wohnungen:
Grundputz auf Zement-Kalk-Basis in allen Nassräumen, zur Aufnahme von Wandplatten oder Weissputz Q2 gestrichen. Gipsgrundputz auf allen Wänden aus Beton oder Backstein in den Wohngeschossen und Weissputz Q2 gestrichen, inkl. notwendiger Haftbrücke als Verbesserung der Haftung zwischen Untergrund und Putzauftrag.

Decken Erd- und 1. Obergeschoss:
Weissputz Q2 gestrichen.
Vorhangsschiene VS 57 in Weissputz eingelassen (EG - 2.OG), zwei Schienen für Tag- und Nachtvorhang in den Schlafzimmern, in den übrigen Wohnräumen und Küche nur eine Vorhangsschiene.



BKP 272 Metallbauarbeiten

Metallbaufertigteile:
Briefkastenanlage gemäss Vorschriften, Alu farblos eloxiert.
Norm-Lichtschachtgitter, feuerverzinkt.

Allgemeine Metallbauarbeiten:
Unterkonstruktion für Balkon- und Loggiageländer.

Innentreppenanlage:
Staketengeländer pulverbeschichtet in Richtungsänderung abgesetzt mit aufgesetztem Handlauf in Chromstahl. Brüstungsgeländer bei Loggien, Chromstahlrohre.

BKP 273 Schreinerarbeiten

Wohnungsabschlusstüren:
Wohnungseingang: Holzrahmentüren zum Streichen oder fertig mit umlaufender Gummidichtung, schallgedämmt, EI30, mit Spion, Schliessung mit Dreipunktschloss, innen und aussen mit Drücker und Sicherheitszylinder, ohne Glaseinsatz.
Alle Beschläge und Garnituren gemäss Farb- und Materialkonzept.

Innen türen aus Holz:
Metallzargentüren, stumpf einschlagendes Röhrenspantürblatt, Falzdichtungen seitlich und oben, fertig gestrichen. Schloss mit Drückergarnitur in Leichtmetall, Zifferschlüssel.

Allgemeine Schreinerarbeiten:
Fenstersimsen aus Holzwerkstoff, fertig gestrichen. Mit Schattenfuge montiert, leicht vorstehend. Einbau- und Kleiderschränke sowie Ausbau der Reduits sind nicht enthalten.

Garderoben:
Budget pro Wohneinheit.

BKP 275 Schliessanlage

Sicherheits-Schliessanlage (z.B. Kaba-Star), total 5 Schlüssel für

Hauseingangstüre, Garagentüre, Kellertüre und Briefkasten.

BKP 281 Bodenbeläge

Monobeton:
Tiefgarage und Kellerräume in Monobeton.
Terrassenflächen Erdgeschoss: Feinsteinzeugplatten 60x60cm.

Unterlagsboden:
Trittschalldämmung. Unterlagsboden zur Aufnahme von Bodenbelägen inkl. Randdämmstreifen zur Trennung an Wände und Türrahmen.

Boden- und Wandbeläge, Plattenarbeiten:
Keramische Bodenplatten und Sockel in allen Nasszellen, Reduits sowie im Trocknungsraum UG fertig verlegt. Der Materialgrundpreis für die Platten beträgt brutto CHF 60.- pro m², Plattenformat bis 60x60cm. Plattenflächen gem. Standardplan Nasszellen.

Bodenbeläge aus Holz:
Bodenbeläge aus Holz, fertig verlegt, inkl. Sockel. Der Materialgrundpreis für den Parkett beträgt brutto CHF 100.- pro m². Wohnen/Essen, Küche, Gang und Schlafzimmer/Ankleide.

BKP 285 Malerarbeiten

Kellerräume und Tiefgarage:
Dispersionsanstrich auf Beton- und Kalksandsteinwänden, Farbton generell weiss.

Wohngeschosse:
Dispersionsanstrich auf Wandabrieb und Weissputzdecken. Lasuranstrich auf Dreischichtplatten (Dachfläche Innen). Kunstrarzanstrich auf Türzargen und Türblätter, wo erforderlich.

BKP 286 Bauaustrocknung

Aufwendungen während der Austrocknungsphase, sofern nötig.

BKP 287 Baureinigung

Grobreinigung während des Baus bis Bezug.
Schlussreinigung aller Räumlichkeiten für Gebäudeübergabe.

BKP 29 Honorare

Sämtliche Honorare für die Ausführung gemäss Vertragsplänen und Baubeschrieb sind inbegriffen.

BKP 421 Gärtnerarbeiten

Erstellen der Humus- und Feinplanie für Rasen. Ansaat, Bewässerung der Rasenfläche bis und mit 1. Schnitt. Pflanzen, Sträucher und Bäume gemäss Pflanzkonzept Umgebungsplan. Geröllschüttung entlang der Hausfassade. Zufahrt Tiefgarage Asphalt. Chaussierte Gartenwege und Abstellflächen. Sitzplätze mit Feinsteinzeugplatten.

BKP 422 Sanierungen

Sanierung

Sanierung

BKP 423 Dämmarbeiten

Dämmarbeiten

Dämmarbeiten



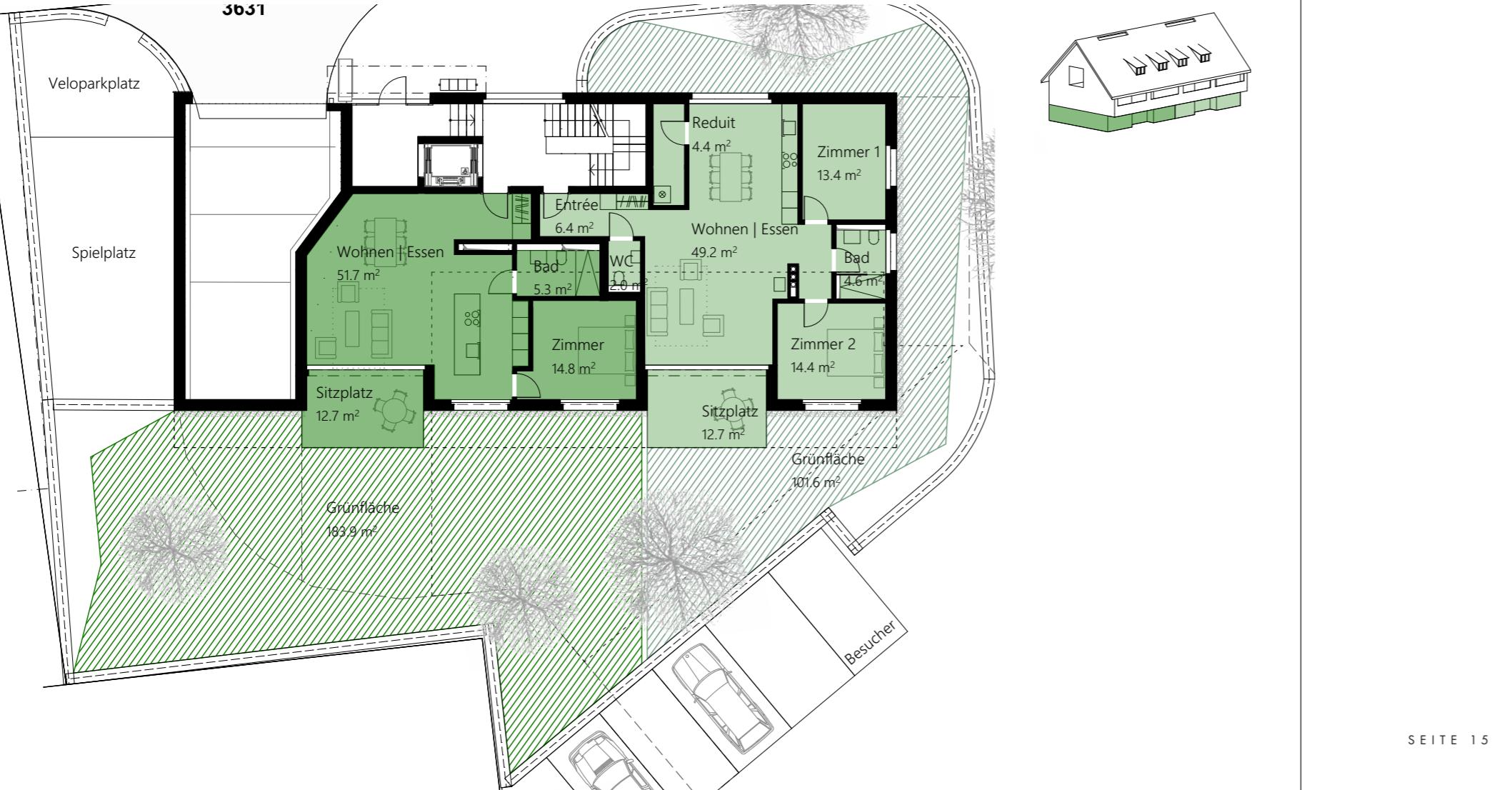
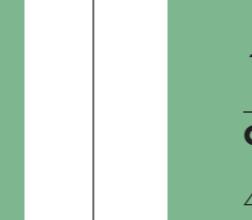
ERDGESCHOSS

EG West

2.5 Zimmer
71m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
1 Tiefgaragenparkplatz

EG Ost

3.5 Zimmer
94m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze



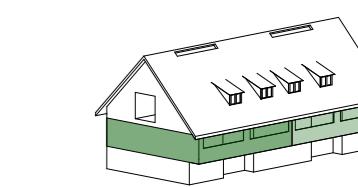
1. OBERGESCHOSS

OG West

4.5 Zimmer
113m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze

OG Ost

4.5 Zimmer
113m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze



1. DACHGESCHOSS

DG West

4.5 Zimmer
160m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze

DG Ost

4.5 Zimmer
160m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze



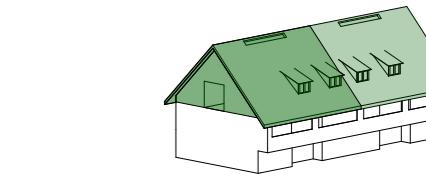
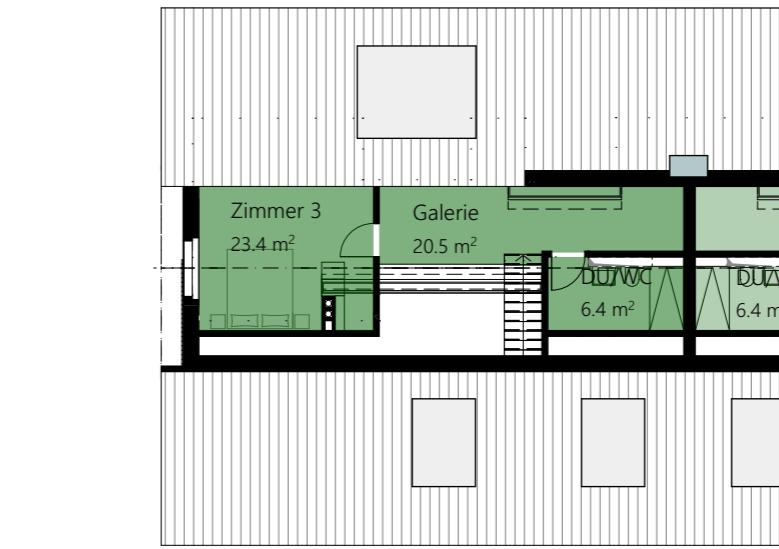
2. DACHGESCHOSS

DG West

4.5 Zimmer
160m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze

DG Ost

4.5 Zimmer
160m² Nettowohnfläche
1 Kellerraum
2 Tiefgaragenparkplätze



VERKAUFSKONDITIONEN

KONDITIONEN:

Der Kaufpreis für die Wohnungen entnehmen Sie der Dokumentation. 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:

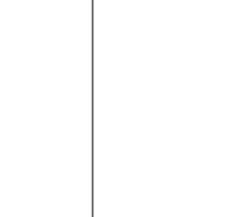
Die Grundbuch- und Schreibgebühren zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.

HONORARE FÜR KÄUFERWÜNSCHE/ PROJEKTÄNDERUNGEN:

Für Änderungen seitens Architekten und Fachplanern werden CHF 130.-/h verrechnet. Auf die Mehrkosten wird ein TU-Honorar von 7% 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: Oktober 2022



VERKAUF / KONTAKT



Landolt + Co. AG

Totalunternehmung RDN

Andelfingerstrasse 2
8475 Ossingen

Elina Manera

052 551 89 10

OERLINGEN-RDN.CH

immo@landolt-rdn.ch

Zinnia Zehnder
052 551 89 89



BAUHERR/ERSTELLER



Landolt + Co. AG

Totalunternehmung RDN

Andelfingerstrasse 2
8475 Ossingen

Sie haben Interesse an einer Wohnung in Oerlingen?
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



SCHÖN,
MIT IHNEN ZU BAUEN
UND IHRE TRÄUME
ZU REALISIEREN.

 **LANDOLT GRUPPE**
LANDOLT | HANS STUTZ AG | MORGENTHALER | SCHMIDLI | BOLLI | KERN | RDN