

# NEUBAU MFH „TRAUBE“

MARTHALERSTRASSE 1  
8461 OERLINGEN

RDN  
REALISATION DESIGN NETWORK



DAS  
ExperTeam  
für gepflegte  
Immobilien

## INHALTSVERZEICHNIS

MFH „TRAUBE“ .....	Seite 3
Situation Oerlingen.....	Seite 4
Baubeschrieb.....	Seite 5-11
Innenvisualisierung .....	Seite 12
Grundrisse .....	Seite 15-17
Verkaufskonditionen.....	Seite 18
Verkauf / Kontakt.....	Seite 19

## ZAHLEN UND FAKTEN

**Gehört zur politischen Gemeinde**

**Kleinandelfingen.**

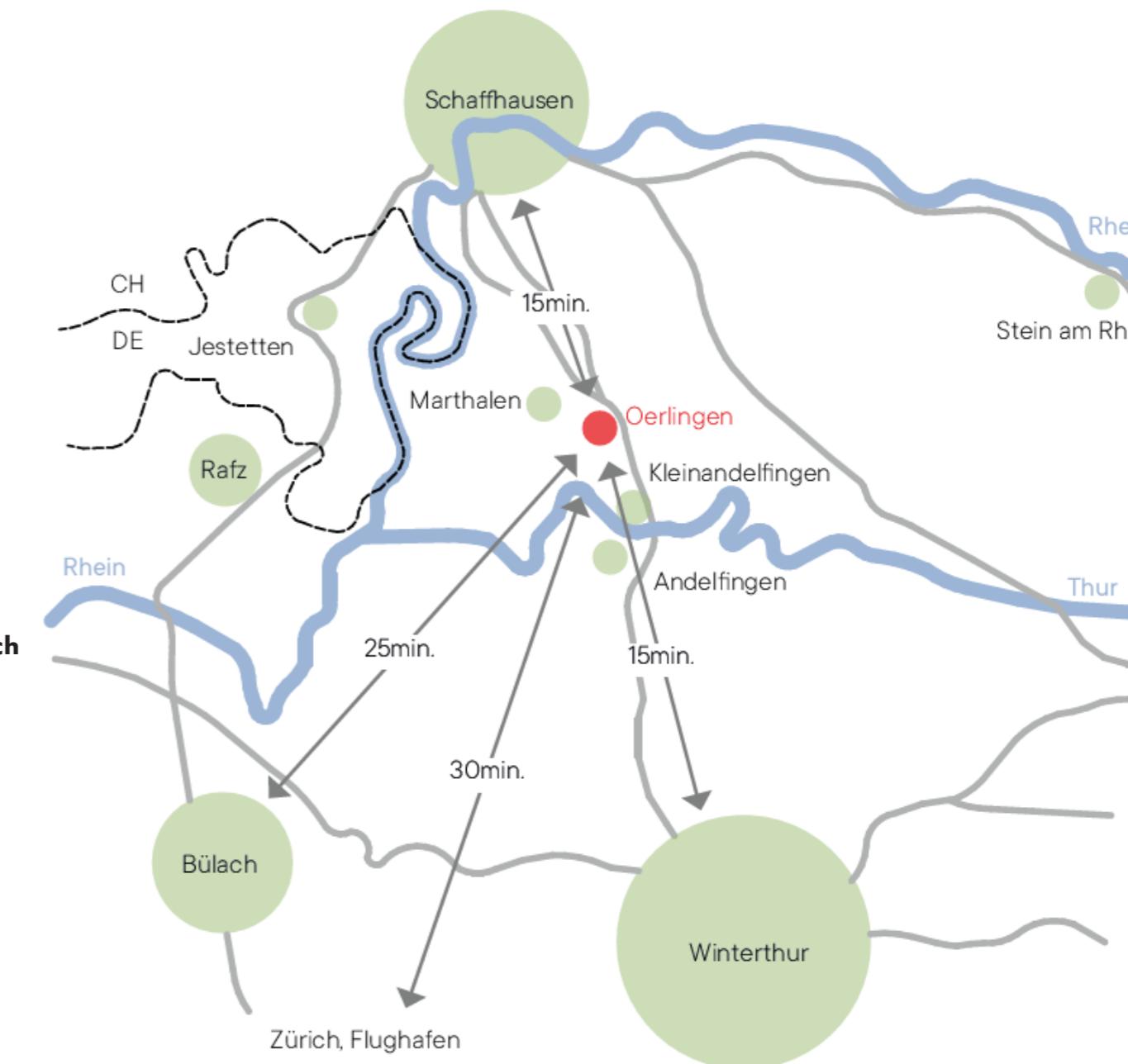
**Einwohnerzahl:** 393 Personen

**Steuerfuss ohne Kirche:** 110%

**Höhe:** 370m. ü. M.

**Ab Oerlingen mit Auto (\*oder Zug) nach**

Schaffhausen	14 min (*51min)
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)



## MFH „TRAUBE“

Ein gutes Essen, einen leckeren Kaffee oder ein hiesiges Glas Wein kann man in der „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.

Die beiden südlich ausgerichteten Gartenwohnungen sind hell und offen gestaltet.



# 1

## 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 Abschrankungen, welche für die fachgerechte Durchführung der Arbeiten notwendig sind. Installation, Abschrankungen und Zu- und Abfahrten nach Absprache mit Bau- / 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 stati-

schen Berechnungen.

##### Kellergeschoß/Tiefgarage/Brüstungswände:

Wände und Decken in Stahlbeton, Schalung Typ 2 sichtbar. Innenwände in Stahlbeton, Schalung Typ 2 sichtbar oder Kalksandstein, Industriesicht gemauert. Bodenplatte inkl. Fundamentverstärkungen, auf Magerbeton, Oberfläche in Monobeton.

##### Wohngeschosse:

Fassadenmauerwerk als Einsteinmauerwerk Backstein zur Aufnahme einer Aussenwärmédämmung. Innen- und Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton gemäss Anforderungen Ingenieur, mit geeigneter horizontaler Trennschicht oben und unten.

##### Treppenhaus:

Treppenläufe in Stahlbeton, eventuell vorfabriziert. Erdbebensicherheit gemäss den behördlichen Vorschriften.

##### Nebenarbeiten:

Sämtliche notwendigen übrigen Arbeiten, wie Einmauern von Aussparungen und Versetzarbeiten von provisorischen Anschlüssen. Sämtliche notwendigen Bohrarbeiten durch Wände und Decken in Beton oder Mauerwerk für die gesamten Installationen gemäss den jeweiligen Fachplanern. Große Aussparungen werden eingelegt.

#### BKP 214 Montagebau in Holz

Steildach, Aufbau von unten nach oben:

Dreischichtplatte lasiert, Dampfbremse, Zwischensparrendämmung, Unterdach aus Weichfaserplatten, Unterdachbahn, Konterlatten, Dachlatten. Einbau von Holzwechsel für Dachfenster, RWA und Oblichtbänder. Dachtraufe mit Traufbrett. Im Vordachbereich mit Holzschalung, Fastäfer, gestrichen nach Farbkonzept. Stirn- und Ortbleitter genutzt, aus Fichte/Tanne, gestrichen nach Farbkonzept.

Stirn- und Ortbretter genutet, aus Fichte/Tanne, gestrichen nach Farbkonzept.

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 Massivholzplatten weiss, Ausführung in Senkel- und Blei.

#### 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 Kupfer.

#### 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. Schutzwolle und Kies. Bodenbelag in Feinsteinplatten 40 cm/40 cm, in Split verlegt.

#### BKP 226 Fassadenputz im Erdgeschoss

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

#### BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen

Brüstungswände aus Beton in Schalungstyp 2, Überterrain lasiert.  
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 Fundamenterdung 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 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.



## **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 Dreipunkt-Schloss, innen und aussen mit Drücker und Sicherheitszylinder, ohne Glaseinsatz. Alle Beschläge und Garnituren gemäss Farb- und Materialkonzept.

Innen türen aus Holz:  
Blockfuttermüren, stumpf einschlagendes Röhrenspantürblatt, Falzdichtungen seitlich und oben, zum Streichen. Schloss mit Drückergarnitur in Leichtmetall, Zifferschlüssel.

Allgemeine Schreinerarbeiten:  
Fenstersimsen aus Holz MDF gestrichen. Mit Schattenfuge montiert, leicht vorsteckend.

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: Feinsteinplatten 40 cm/40 cm.

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

Boden- und Wandbeläge, Plattenarbeiten:  
Alle folgenden Plattenbeläge sind als Budgetpreise netto, fertig verlegt, inkl. Sockel Fr. 140.00 pro m<sup>2</sup>, im Leistungsumfang enthalten.  
Keramische Bodenplatten und Sockel in allen Nasszellen, Reduits sowie im Trockensaal UG.  
Keramische Wandplatten in allen Nasszellen im Spritzbereich raumhoch gerechnet, sonst brüstungshoch bis 1.40 m. Fr. 140.00 pro m<sup>2</sup>.

Bodenbeläge aus Holz:  
Alle folgenden Bodenbeläge aus Holz sind als Budgetpreise netto, fertig verlegt, inkl. Sockel Fr. 140.00 pro m<sup>2</sup>, im Leistungsumfang enthalten.  
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). Kunstharzanstrich 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**

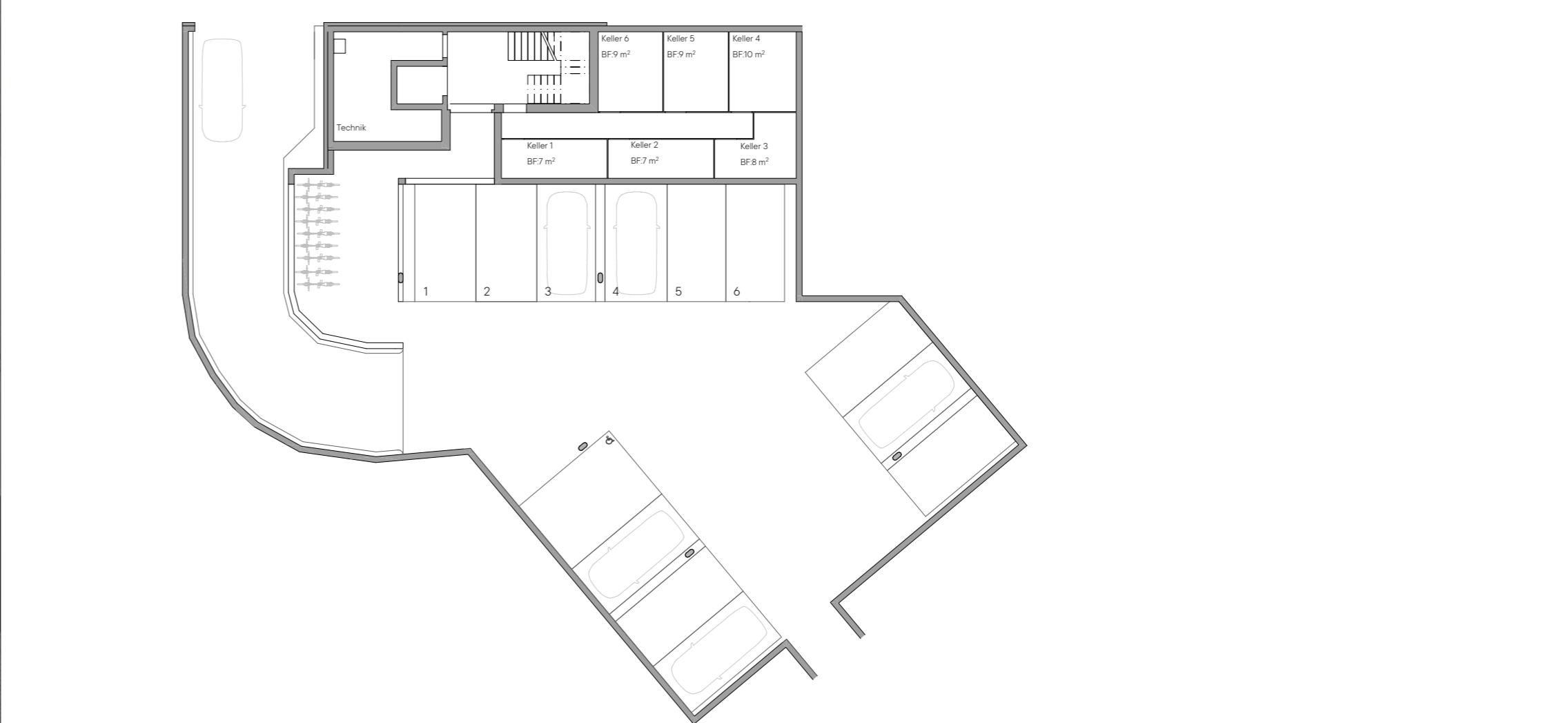
Sämtliche Honorare für die Ausführung gemäss Vertragsplänen und Baubeschrieb sind inbegriffen.

## **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.



**UNTERGESCHOSS**



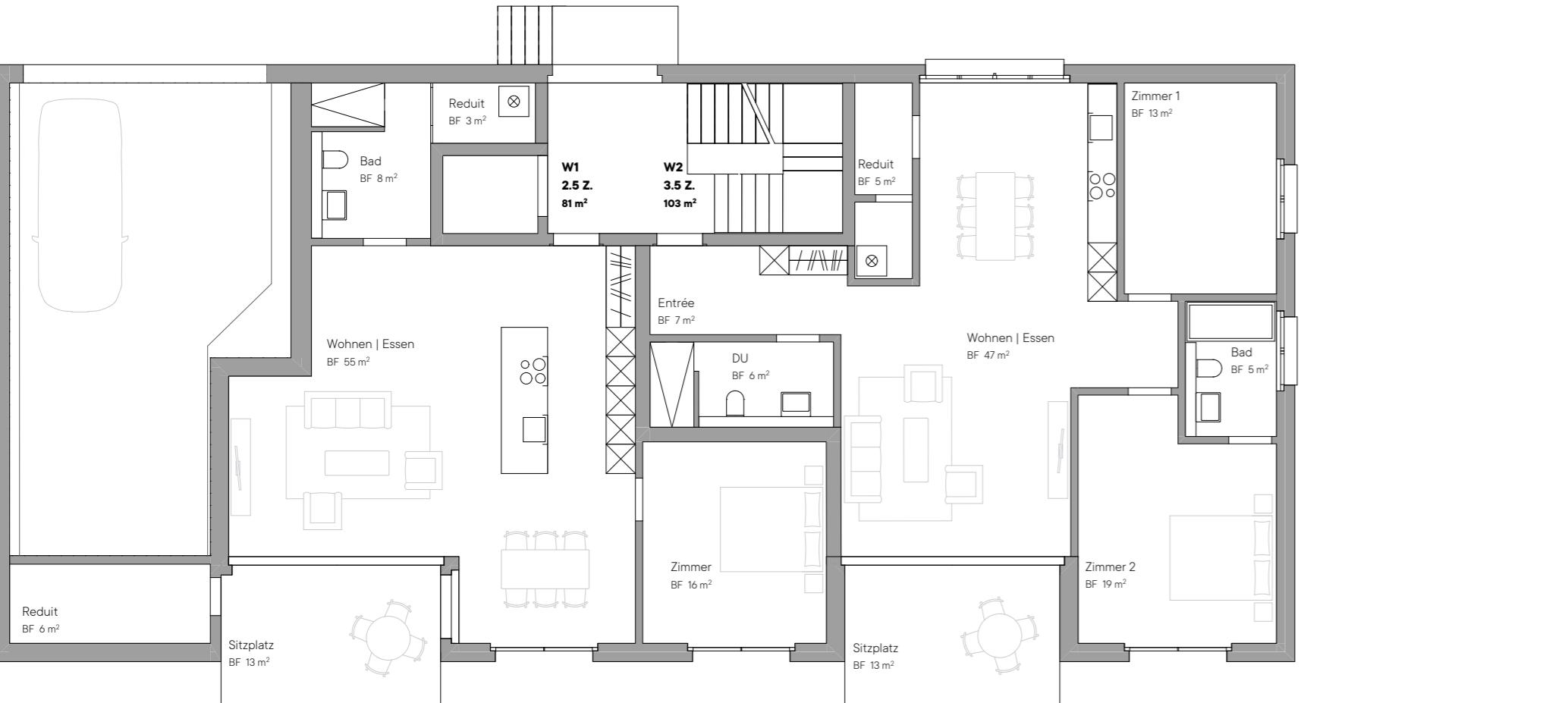
## ERDGESCHOSS

### EG West

2.5 Zimmer  
72m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
1 Tiefgaragenparkplatz

### EG Ost

3.5 Zimmer  
95m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
2 Tiefgaragenparkplätze



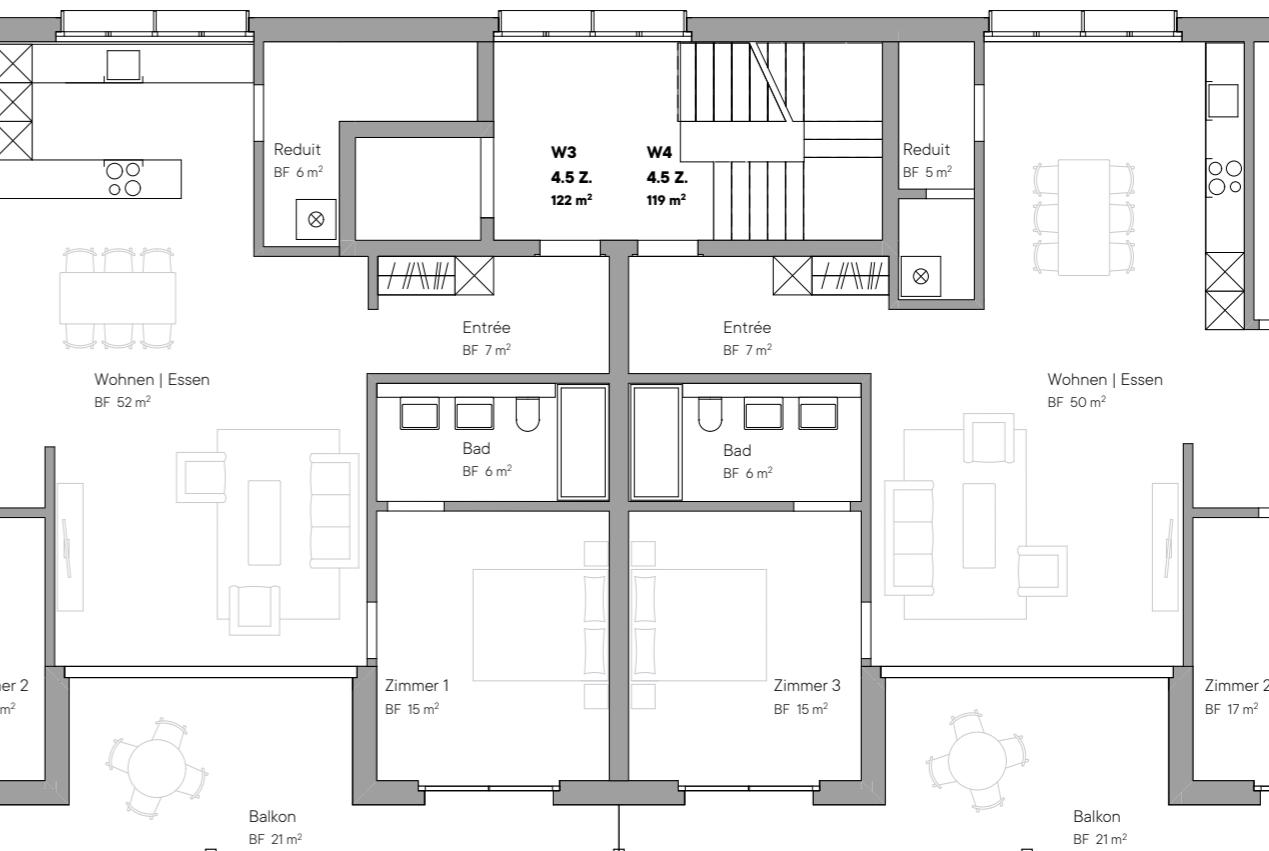
## 1. OBERGESCHOSS

### OG West

4.5 Zimmer  
113m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
2 Tiefgaragenparkplätze

### OG Ost

4.5 Zimmer  
112m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
2 Tiefgaragenparkplätze



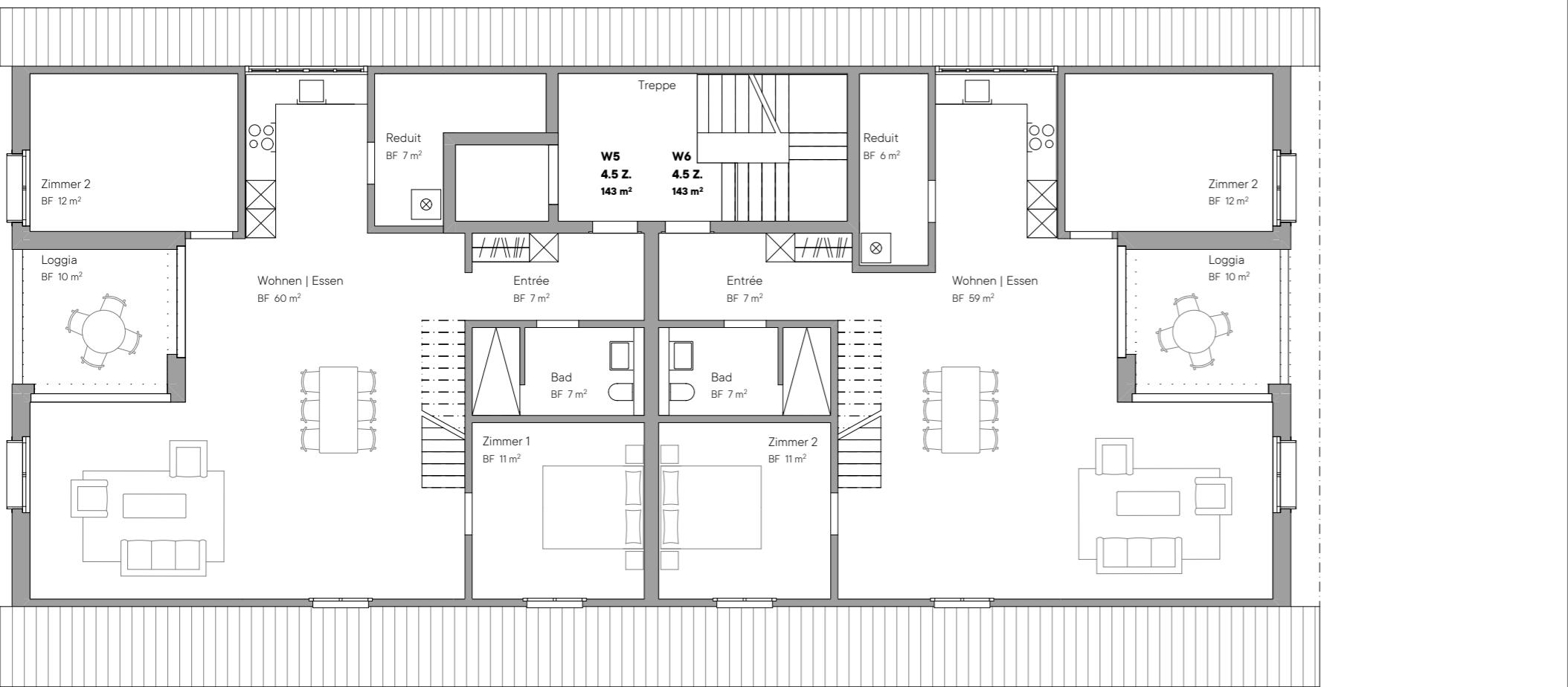
## 1. DACHGESCHOSS

### DG West

4.5 Zimmer  
135m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
2 Tiefgaragenparkplätze

### DG Ost

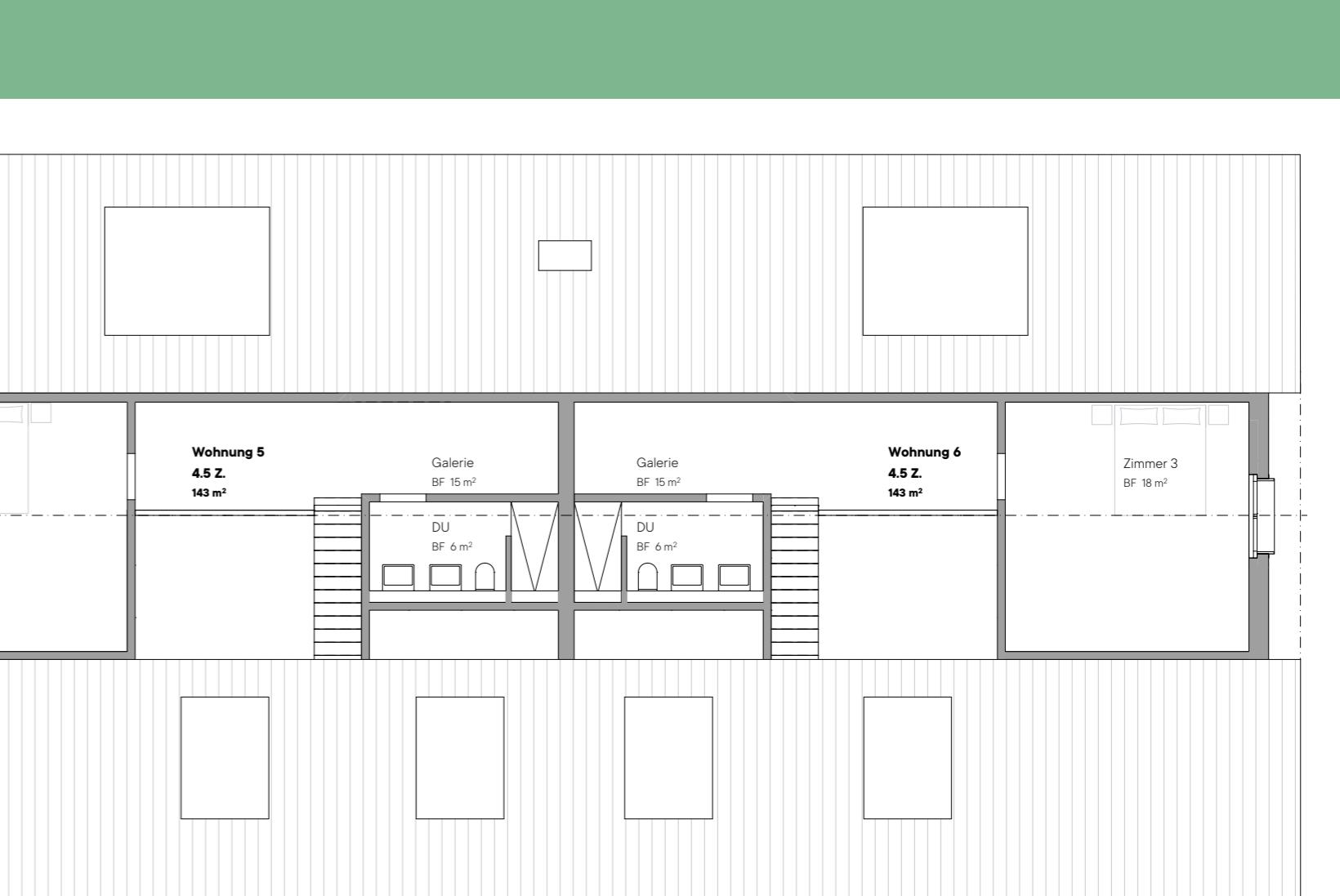
4.5 Zimmer  
135m<sup>2</sup> Nettowohnfläche  
1 Kellerraum  
2 Tiefgaragenparkplätze



## 2. DACHGESCHOSS

### DG West

### DG Ost



## 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: Juli 2021

## VERKAUF / KONTAKT



### Landolt + Co. AG

### Totalunternehmung RDN

Schaffhauserstrasse 10  
8451 Kleinandelfingen

immo@landolt-rdn.ch

OERLINGEN-RDN.CH

Elina Manera

052 305 29 66

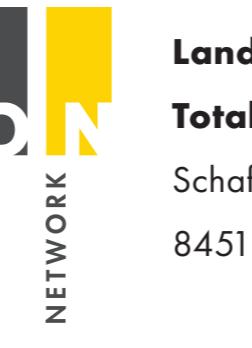


Zinnia Zehnder

052 305 29 69



### BAUHERR/ERSTELLER



### Landolt + Co. AG

### Totalunternehmung RDN

Schaffhauserstrasse 10  
8451 Kleinandelfingen

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

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