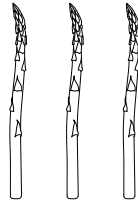




# WOHNEN IM BERTSCHI

FLAACH





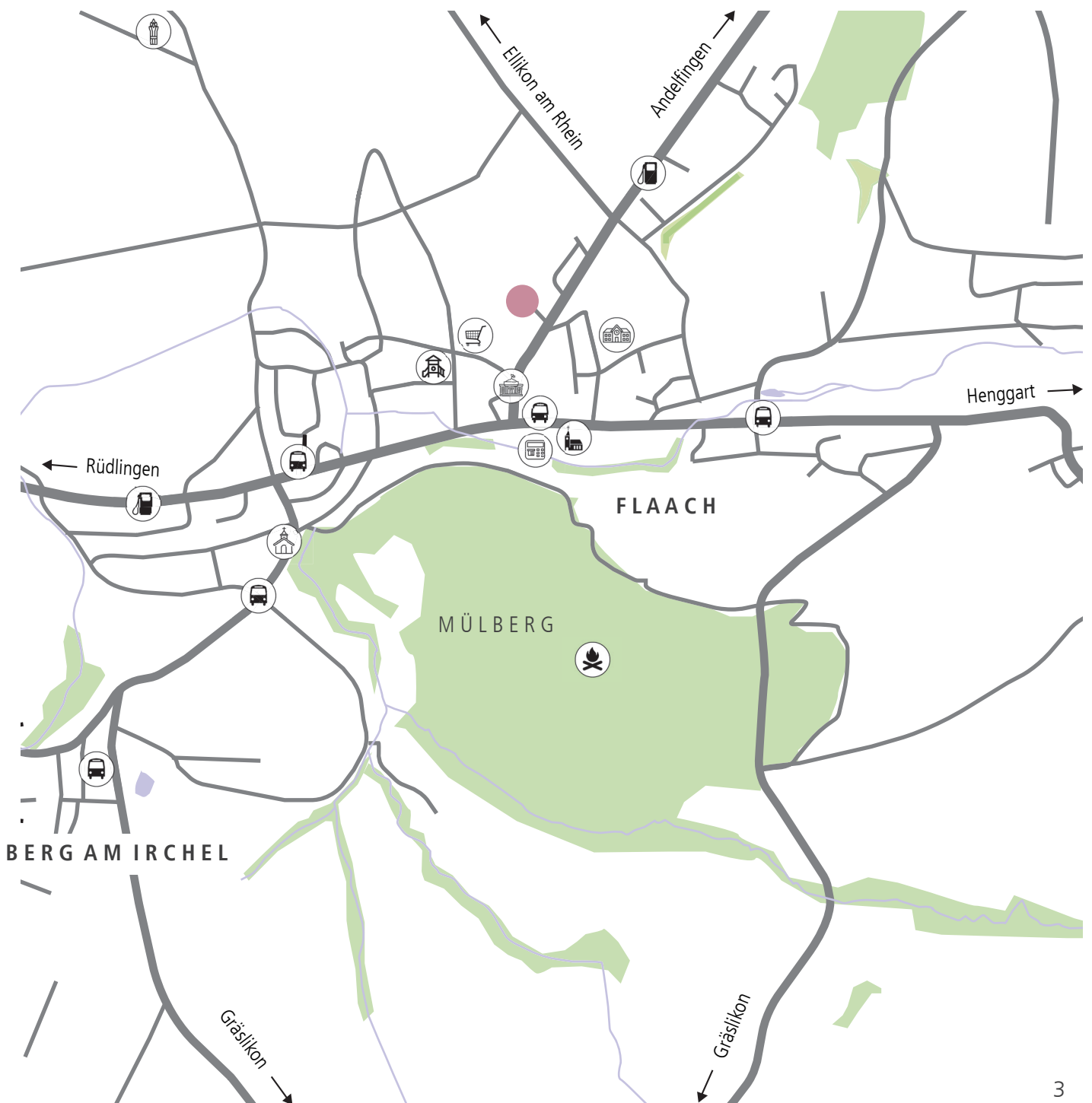
Flaach ist eine Gemeinde im Zürcher Weinland welche zum Bezirk Andelfingen gehört. Das Dorf ist aus den drei Siedlungen Oberdorf, Oberflaach und Niederflaach zusammengewachsen und zählt knapp 1450 Einwohner. Die ländliche Gemeinde ist stark geprägt von der Landwirtschaft. Neben dem Ackerbau, sind Reben, Spargeln und Tabak die Erwerbsgrundlagen der Landwirte. Die Thur sowie der Rhein fließen durch die Gemeinde und münden anschliessend, nahe der deutschen Grenze, ineinander. Die Naherholungsgebiete wie Weinberge, Auenlandschaft und das nahegelegene Freibad, laden zum Verweilen ein, sowie die Thur und der Rhein zu spritzigen Bootsfahrten in der grün gesäumten Flusslandschaft.

Durch die drei Postautolinien gelangt man nach Winterthur, Andelfingen, Rafz, Henggart Hettlingen oder man erreicht mit dem Auto in Kürze die N4 und ist innert 15 Minuten auf der Autobahn Richtung Zürich oder St. Gallen. Flaach bietet Einkaufsmöglichkeiten wie den Volg, eine Bäckerei, sowie diverse Hofläden mit frischen Produkten aus der Region. In Kleinandelfingen befinden sich die Supermärkte Coop, Denner und Migros mit ihren vielseitigen Angeboten. Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule sind alle in Flaach und für die Kinder innert wenigen Minuten zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreichbar. Diverse Sportangebote, ein Freibad, sowie zwei wunderschöne Golfplätze sind in der Nähe vorhanden. Wer sich gerne ab und zu kulinarisch verwöhnen lässt, profitiert von einem breiten Angebot von Gastwirtschaften.

## LAGE



- Neubau MFH im Bertschi 3
- Bushaltestellen
- Volg | Post
- Gemeindehaus
- Evangelisch- methodistische Kirche
- Reformierte Kirche
- Kindergarten
- Primar- und Sekundarschule
- Tankstelle
- Geldautomat ZKB
- Feuerstelle Mülberg
- Spargelhof







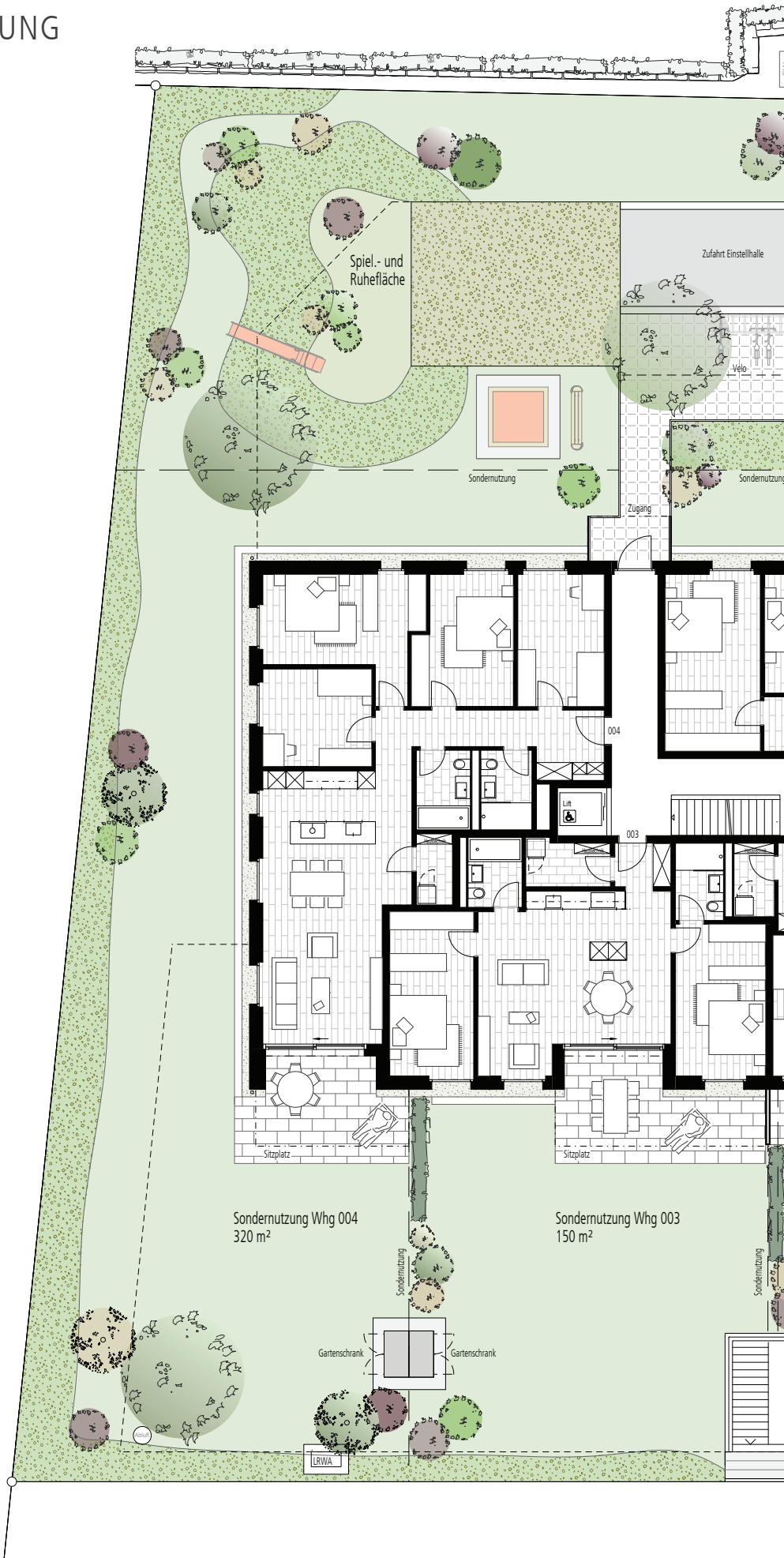
Das Neubauprojekt grenzt direkt an die Landwirtschaftszone und umfasst insgesamt 13 Wohnungen. Das Mehrfamilienhaus aus Massivbauweise mit Aussenwärmedämmung ist über die Bertschi Strasse erschlossen und verfügt über eine Einstellhalle mit direktem Zugang ins Haus. Mit dem Lift sind die geplanten 3.5 - 6.5 Zimmer-Wohnungen bequem erreichbar. Die Wohnungen sind geprägt durch hohe Fenster mit viel Lichteinfall, die einen direkten Bezug zur Aussenwelt schaffen. Jede Wohnung verfügt über einen Sitzplatz oder Balkon sowie ein Reduit mit eigenem Waschturm und im Untergeschoss ein eigenes abschliessbares Kellerabteil. In der Einstellhalle ist die Grundinstallation für E-Mobilität vorhanden. Die Heizwärme liefert eine Wärmepumpe mit Erdsonden, die zudem für passive Kühlung genutzt wird. Auf dem Steildach erzeugt eine moderne Photovoltaikanlage umweltfreundlichen Strom. Weitere Informationen finden sie in den Grundrissen sowie dem Kurzbaubeschrieb.

PROJEKT





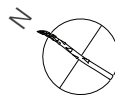
# UMGEBUNG



Bertschi



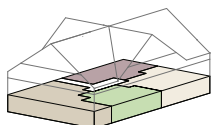
Masstab 1:200





0 2 4 10 7



# ERDGESCHOSS






**Wohnung 001**  
 3.5 Zimmer  
 Wohnfläche 100 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 23 m<sup>2</sup>  
 Gartenanteil ~140 m<sup>2</sup>

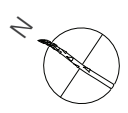

**Wohnung 002**  
 4.5 Zimmer  
 Wohnfläche 107 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz 33 m<sup>2</sup>  
 Gartenanteil ~360 m<sup>2</sup>



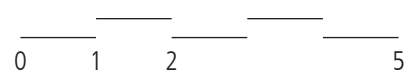



**Wohnung 003**  
 3.5 Zimmer  
 Wohnfläche 85 m²  
 Sitzplatz 19 m²  
 Gartenanteil ~ 150 m²


**Wohnung 004**  
 5.5 Zimmer  
 Wohnfläche 128 m²  
 Sitzplatz 19 m²  
 Gartenanteil ~ 320 m²



Masstab 1:100

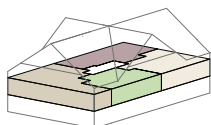








# 1. OBERGESCHOSS




Wohnung 101  
4.5 Zimmer


Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>  
Balkon 16 m<sup>2</sup>

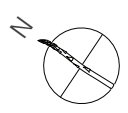
Wohnung 102  
4.5 Zimmer

Wohnfläche 107 m<sup>2</sup>  
Balkon 14 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup>

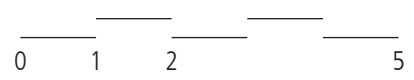



**Wohnung 103**  
 3.5 Zimmer  
 Wohnfläche 85 m<sup>2</sup>  
 Balkon 17 m<sup>2</sup>


**Wohnung 104**  
 5.5 Zimmer  
 Wohnfläche 128 m<sup>2</sup>  
 Balkon 14 m<sup>2</sup>

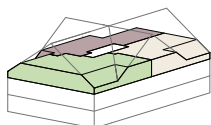


Masstab 1:100





# 1. DACHGESCHOSS



Wohnung 201  
5.5 Zimmer

Wohnfläche 137 m<sup>2</sup>  
Balkon 20 m<sup>2</sup>

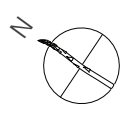
Wohnung 202  
4.5 Zimmer

Wohnfläche 117 m<sup>2</sup>  
Balkon 14 m<sup>2</sup>

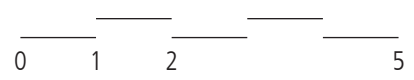


Wohnung 203  
6.5 Zimmer

Wohnfläche 171 m<sup>2</sup>  
Balkon 14 m<sup>2</sup>

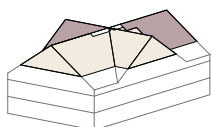
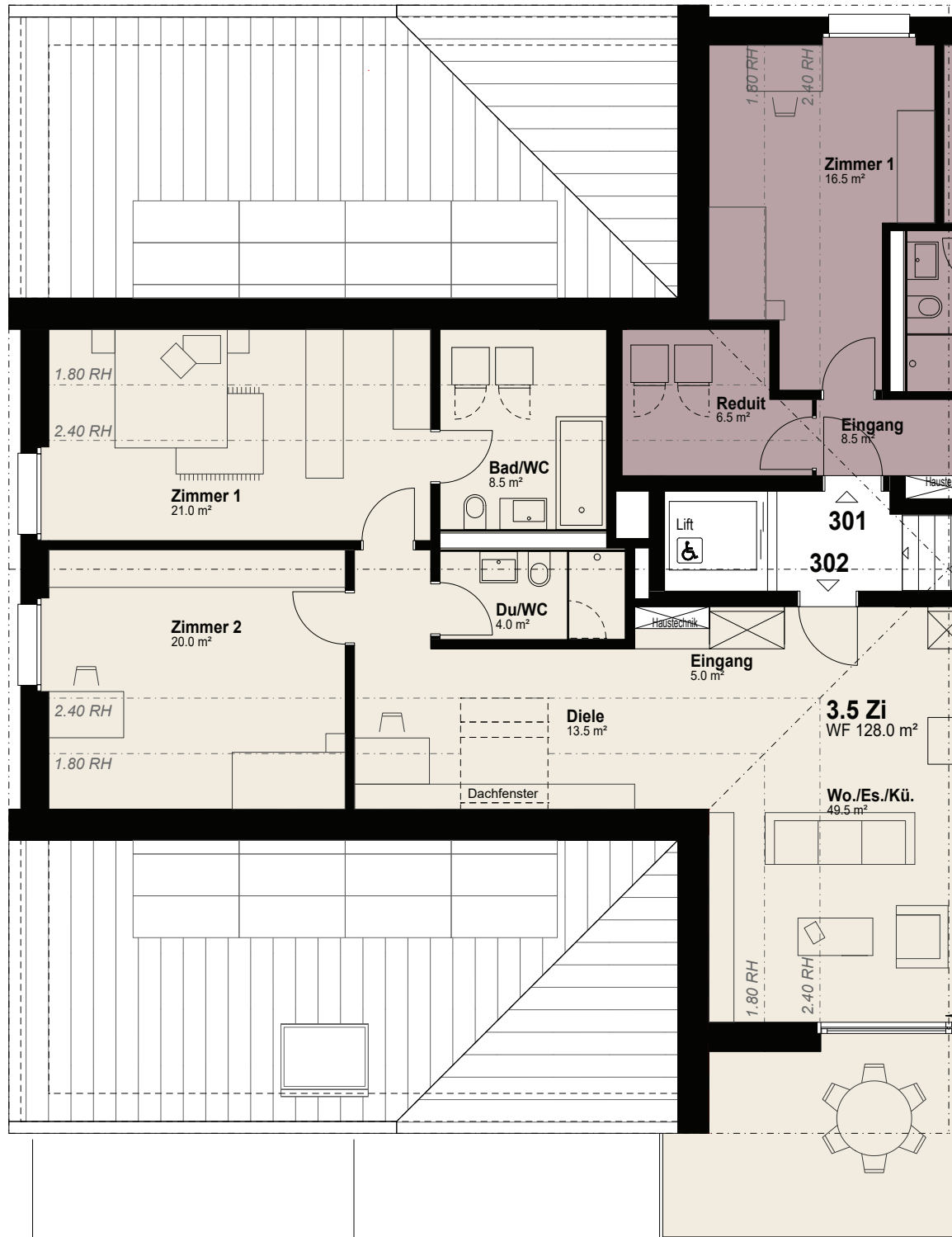


Masstab 1:100





## 2. DACHGESCHOSS



Wohnung 301  
3.5 Zimmer

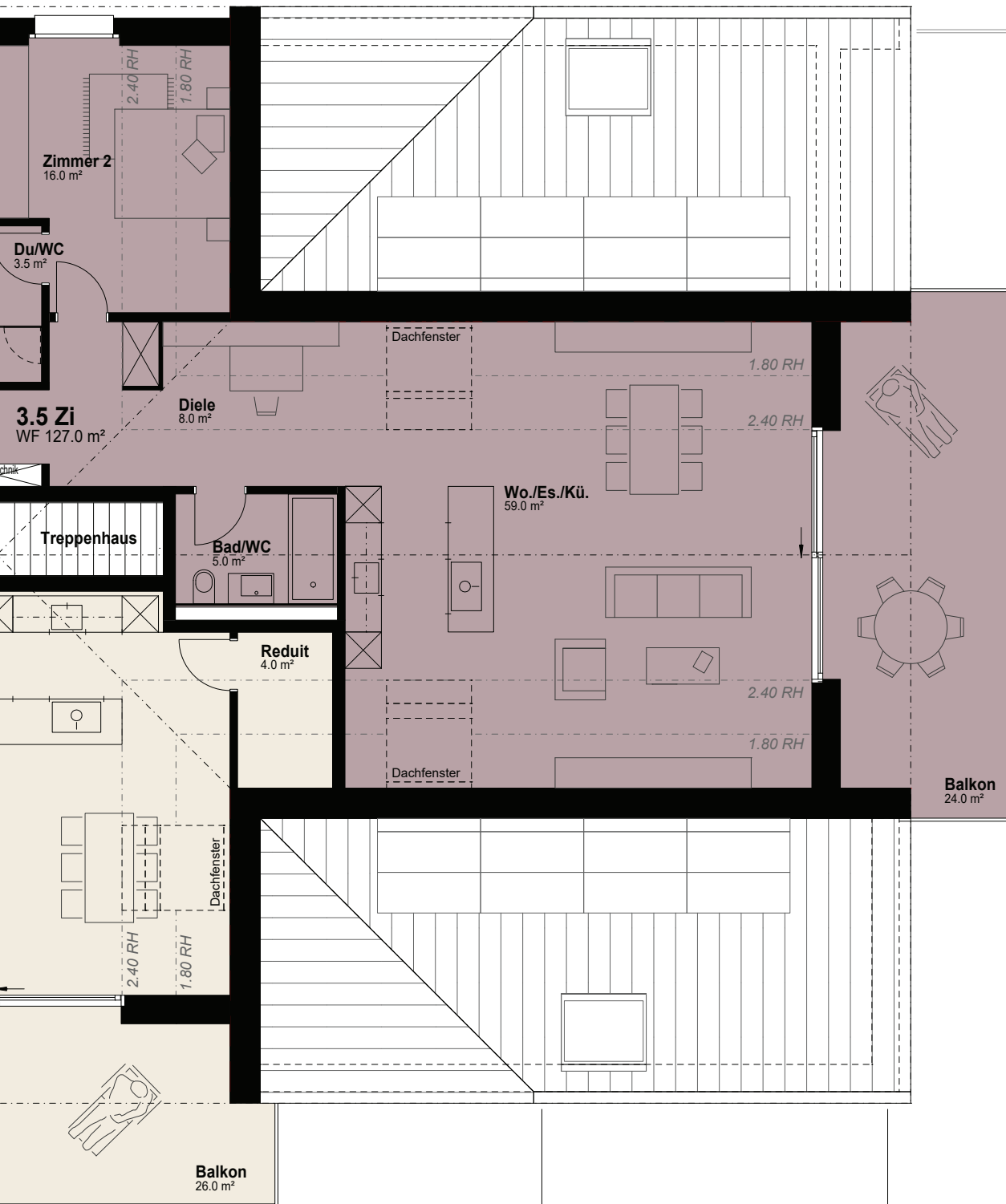
Wohnfläche 127 m<sup>2</sup>  
Balkon 24 m<sup>2</sup>



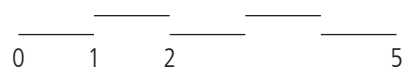
Wohnung 302  
3.5 Zimmer

Wohnfläche 128 m<sup>2</sup>  
Balkon 26 m<sup>2</sup>





Masstab 1:100

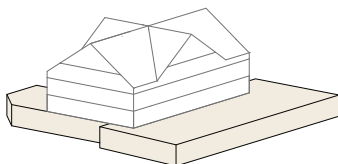








# UNTERGESCHOSS





<b>Keller</b>		
Whg 001	11 m <sup>2</sup>	
Whg 101	12 m <sup>2</sup>	
Whg 201	13 m <sup>2</sup>	
Whg 301	11 m <sup>2</sup>	

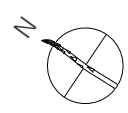


<b>Keller</b>		
Whg 002	12 m <sup>2</sup>	
Whg 102	12 m <sup>2</sup>	
Whg 202	12 m <sup>2</sup>	
Whg 302	11 m <sup>2</sup>	

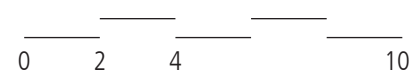


	Keller		
	Whg 003	11 m <sup>2</sup>	
	Whg 103	11 m <sup>2</sup>	
	Whg 203	15 m <sup>2</sup>	

	Keller		
	Whg 004	13 m <sup>2</sup>	
	Whg 104	13 m <sup>2</sup>	



Massstab 1:200





# FASSADEN



Süd - Osten



Nord - Westen



Nord - Osten

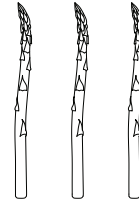


Süd - Westen









### Konstruktion

- Massivbauweise
- Fassadenmauerwerk mit Wärmedämm- Verbundsystem verputzt, gestrichen gemäß Farbkonzept des Architekten
- Satteldach in wärmegeämmter Holzkonstruktion. Eindeckung in Tonziegel
- Gesamte Spenglerarbeiten in Titanzink oder CNS-Blech

### Allgemein

- Fenster, Flügeltüren und Hebeschiebetüren in Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
- Aluminiumlamellenstoren mit Elektroantrieb
- Knickarmmarkise mit Elektroantrieb
- Rollstuhlgängiger Personen-Aufzug zur Erschliessung der Wohnungen und der Unterniveaugarage

### Elektroinstallation

- Genügend Schalter, Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Aussensteckdose und Deckenlampe bei den Sitzplätzen und Balkonen

### Photovoltaik-Anlage

- In - Dach PV – Anlage
- Eigenverbrauchlösung: EKZ Eigenstrom X

### E – Mobilität (für Elektrofahrzeuge)

- In der Einstellhalle wird für den späteren Ausbau von Autoladestationen oder Steckdosen ein Flachbandkabel (Power to Garage SIA 2060) installiert

### Sanitärinstallationen

- Bruttobudget Sanitärapparate inkl. Duschtrennwände:
  - 3.5 - 5.5 Zi. Whg: CHF 14'800.- inkl. MWST
  - 3.5 Zi. Whg DG: CHF 15'600.- inkl. MWST
  - 6.5 Zi. Whg: CHF 18'000.- inkl. MWST
- Waschturm Elektrolux mit Waschautomat und Wärmepumpentrockner in der Wohnung
- Wasserenthärtungsanlage

### Kücheninstallation

- Bruttobudget:
  - 3.5 Zi. Whg: CHF 25'000.- inkl. MWST
  - 3.5 Zi. Whg DG: CHF 26'000.- inkl. MWST
  - 4.5 - 6.5 Zi. Whg: CHF 27'000.- inkl. MWST
- Schweizer Qualitätsküche: Fronten kunstharzbeschichtet, Abdeckung in Granit, Induktions-Kochfeld, Umluft-Dampfabzug
- Backofen mit Steamerfunktion, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach, Geschirrspüler
- Spülbecken in Edelstahl mit Hebelmischer
- Kochstelle in Insel mit Tischlüfter ausgestattet.

### Heizungsinstallation (inkl. passive Kühlung)

- Als Energieträger dient Erdwärme. Die Wärme wird durch vertikale Erdwärmesonden einer Wärmepumpe zugeführt.
- Die Wärmeabgabe in den Wohnungen erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Regelung über Aussentemperaturfühler und Raumthermostaten.
- In den Sommermonaten kann mit der passiven Kühlung über die Bodenheizung die Raumtemperatur gesenkt werden und so gleichzeitig eine Regeneration der Erdwärmesonden erfolgen

### Lüftungsinstallation

- Alle geschlossenen Nassräume werden über Einzelraumabluftventilatoren gemeinsam über das Dach entlüftet
- Alle Räume im Untergeschoss mit mechanischer Zu- und Abluftanlage

### Schreinerarbeiten

- Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverriegelung und Spion
- Zimmertüren in Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet, Stahlzargen gestrichen
- Garderobe: Einbauschränk mit Tablar in Holzwerkstoff kunstharzbeschichtet, Kleiderstange

### **Bodenbeläge**

- Wohnen, Essen, Küche, Zimmer, Eingang, Korridor, Diele: Bruttobudget CHF 130.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. Sockel
- Nasszellen, Reduit: Bruttobudget CHF 130.-/m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. Sockel
- Kellerräume Zementüberzug roh

### **Wandbeläge**

- In den Wohnungen Abrieb zum Streichen, Körnung 1.5 mm
- Nasszellen: Keramikplatten
- Bruttobudget CHF 140.- /m<sup>2</sup>, fertig verlegt

### **Decken**

- In den Wohnungen Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei
- Im Schrägdach Gipsfaserplatten mit Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei

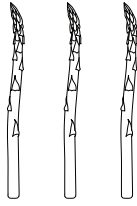
### **Umgebung**

- Rasen auf ebenen und leicht geneigte Gartenflächen, Böschungen / Rabatten mit pflegeleichten Pflanzen
- Spielplatz mit Spielgeräten

### **Allgemeine Bemerkungen**

- Abweichungen des Baubeschriebes, der Planung, der Visualisierungen sowie wesentliche Änderungen des Nutzens oder der Bauqualität bleiben vorbehalten.
- Individuelle Änderungen auf Käuferwünsche innerhalb der Wohnungen sind möglich, soweit sie technisch machbar und innerhalb des Bauablaufes realisierbar sind.





## Beratung | Verkauf



Orgnet Immobilien AG  
Dorfstrasse 48  
8484 Weisslingen

Email [info@orgnet.ch](mailto:info@orgnet.ch)  
Homepage [www.orgnet.ch](http://www.orgnet.ch)

Evelyne Farner  
052 394 34 44

## Bauherrschaft

**hlp**|immobilien

HLP Immobilien AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

## Architektur | Realisation

**hlp**|architekten

HLP Architekten AG  
Rikonerstrasse 30  
8307 Effretikon

Telefon 052 355 12 66  
Email [info@hlp-architekten.ch](mailto:info@hlp-architekten.ch)  
Homepage [www.hlp-architekten.ch](http://www.hlp-architekten.ch)

KONTAKT