



Unterherten

Wohnen im Thurtal

Mehrfamilienhaus mit
7 Eigentumswohnungen

Altikon-Unterherten – eine ruhige Ortschaft unweit von Winterthur

Die Gemeinde Altikon zählt per Ende 2018 706 Einwohner und ist keiner weiteren Agglomeration zugehörig. Mit seinem ländlichen Charme gehört Altikon zu den Naherholungsgebieten des Bezirks Winterthur. Mit einem Fuss im Zürcher Weinland wird die ruhige Lage von Altikon sehr geschätzt. Die Landschaft wird von der Landwirtschaft geprägt. Das Erholungsgebiet an der Thur liegt di-

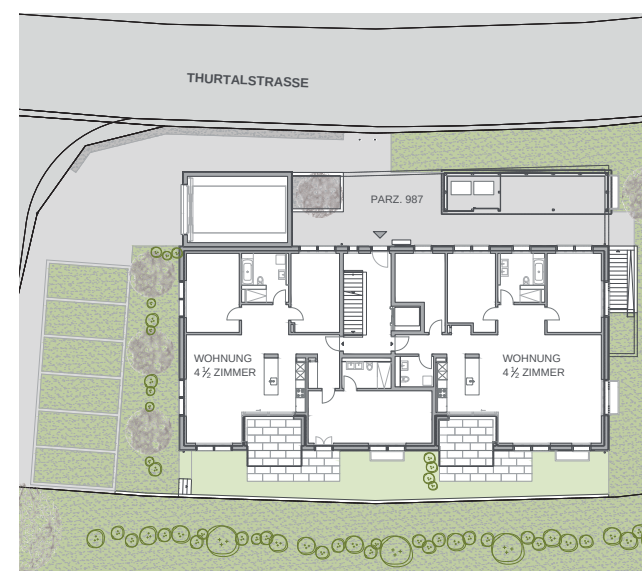
rekt vor der Tür und bietet viele Möglichkeiten für einen erholsamen Spaziergang. Abseits der Hektik und trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr in wenigen Minuten in der Stadt.

Unterherten ist eine Ortschaft der Gemeinde Altikon. Die am schnellsten mit dem Auto aus erreichbaren Zentren sind Frauenfeld (10 Min.), Andelfingen (13 Min.) und Winterthur (17 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr ab Altikon gelangt man am schnellsten nach Frauenfeld (27 Min.), Winterthur (28 Min.) und Andelfingen (45 Min.).

Einzgartig & idyllisch

Die Liegenschaft liegt an der Verbindungsstrasse zwischen Altikon und Ellikon in der Nähe der Thur. Durch die südliche Ausrichtung des Gebäudes geniessen Sie eine perfekte Sonneneinstrahlung über den ganzen Tag. Dank der unverbauten Umgebung verfügt die Wohnung über einen angenehmen Ausblick ins Grüne. Die Nähe zu Wiesen und Feldern bietet ein farbenfrohes Erlebnis der Jahreszeiten. Die nahe gelegene Thur lädt zu Spaziergängen, Velotouren und Ausflügen ein. Zu Fuss ist die Thur in 25 Minuten erreichbar.

Die Bushaltestelle der Linie 615 befindet sich direkt vor der Liegenschaft. Altikon mit der Primarschule, Landi und Post liegt 2 km westlich von Unterherten. Die Oberstufe liegt nur unwesentlich weiter entfernt in Rickenbach.



Objektbeschreibung

Auf der Parzelle 987 in Unterherten entsteht ein Neubau eines Mehrfamilienhauses, mit 7 unterschiedlich grossen, komfortablen Eigentumswohnungen. Der verputzte und bereichsweise mit Holzschalung verkleidete Neubau mit Satteldach, an der Strassenkreuzung zu Oberherten, ist als einfaches, schlichtes Volumen geplant. Durch eine zeitgemässe Gestaltung mit traditionellen Elementen fügt sich der Neubau in die landwirtschaftliche Umgebung ein.

Mit dem massiven Sockel hebt sich das Gebäude, wie die umliegenden Wohnbauten der Bauernhäuser, vom Parterre ab. Durch die geplanten Einfassungen mit Kunststeingewänden in Natursteinoptik übernimmt der Neubau ein wichtiges Merkmal der örtlichen Bautradition. Die Fassaden sind durch die hochrechteckigen Brüstungsfenster ruhig gegliedert. Auf der Südseite öffnet sich der Baukörper mit grosszügigen Fensterfronten und den angrenzenden Sitzplätzen sowie Balkonen.

Offener
Essbereich

Lift im
Treppenhaus

Eigener
Waschturm

Tiefgaragen-
Platz

Zwei
Nasszellen

Hochwertiger
Ausbau

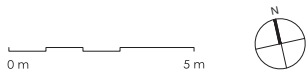


Ausbaustandard

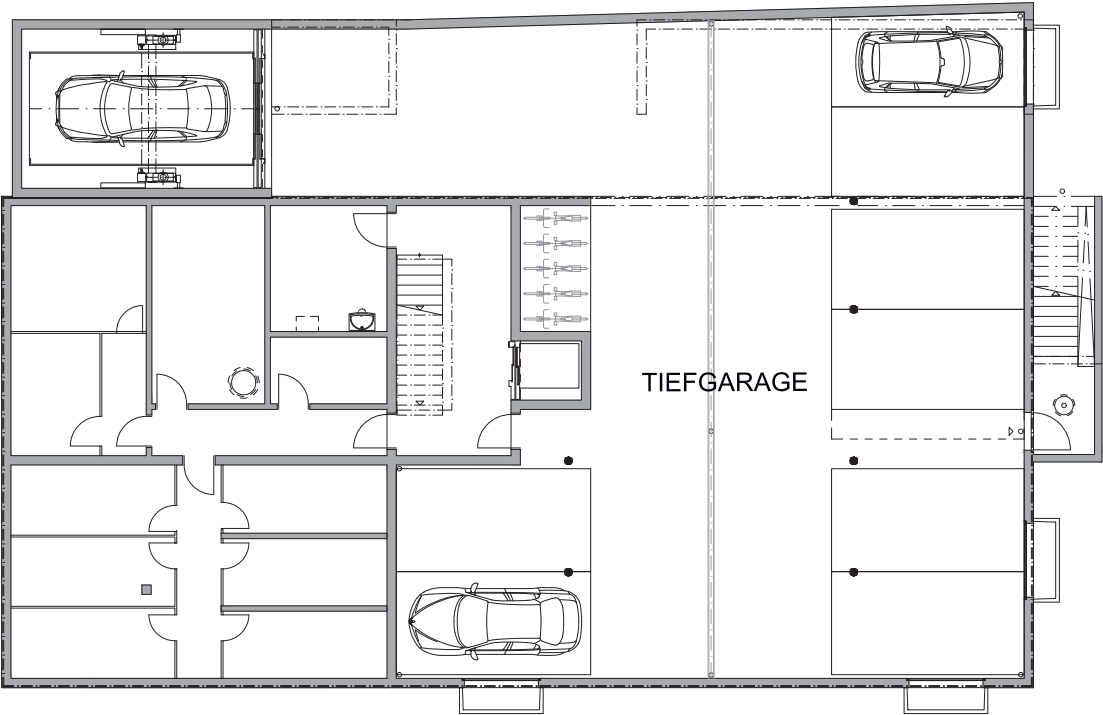
Materialien, Farben und Form des Mehrfamilienhauses stehen mit der intakten ländlichen Umgebung und der gewachsenen Dorfstruktur in qualitativem Dialog. Der Baukörper des Mehrfamilienhauses entwickelt sich über fünf Geschosse. Im Untergeschoss befinden sich die Wohnungskeller, die Technikräume, sowie die über einen Auto-Lift erschlossene Tiefgarage, mit Total 8 Autoabstellplätzen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnungen, mit direktem Zugang zum südlich vorgelagerten Aussenraum, mit Sitzplätzen und Grünflächen. Im Obergeschoss sind drei Wohnungen angeordnet. Zwei individuelle 2 ½-Zimmer-Wohnungen und eine grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen haben einen persönlichen Aussenbereich mit Balkonen bzw. einer Terrasse.

Im 1. und 2. Dachgeschoss befinden sich zwei grosszügige 4 ½-Zimmer- und 5 ½-Zimmer Maisonette-Wohnungen, mit einmaligem Raumgefühl. Auch diese Wohnungen haben jeweils einen persönlichen Aussenbereich, als Loggias ausgebildet, mit freiem Blick in die Ferne. Alle Wohnungen, sowie die Kellerräume und die Tiefgarage sind über ein zentrales Treppenhaus und einen Lift hindernisfrei erschlossen. Der Innenausbau der Wohnungen ist von hochwertiger Qualität und kann Bereichsweise Ihren persönlichen Wünschen angepasst werden. – Materialien, Geräte und Installationen entsprechen den Bedürfnissen der heutigen Lebensweise. Das nachhaltige Energiekonzept mit einer Erdsondenheizung, einer soliden, wirtschaftlichen Bauweise, mit natürlichen Materialien, sowie Fenstern mit Dreifachverglasungen, tragen massgebend zu einer hohen Wohnqualität bei.

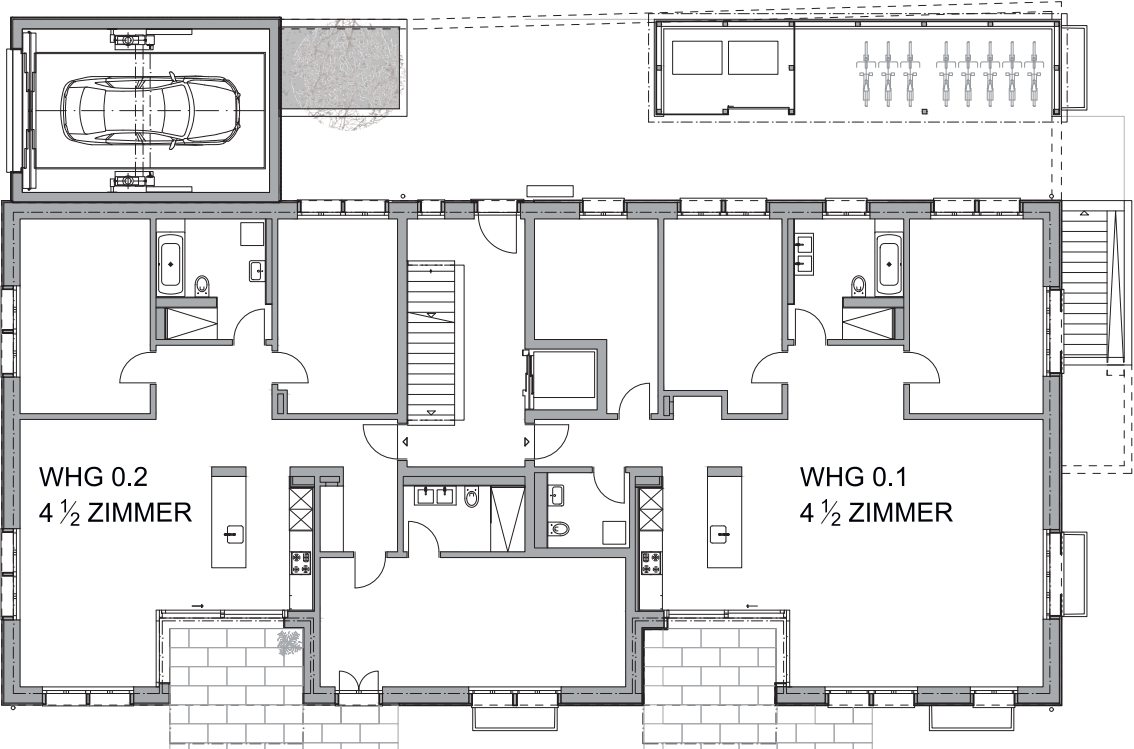
Gesamtpläne



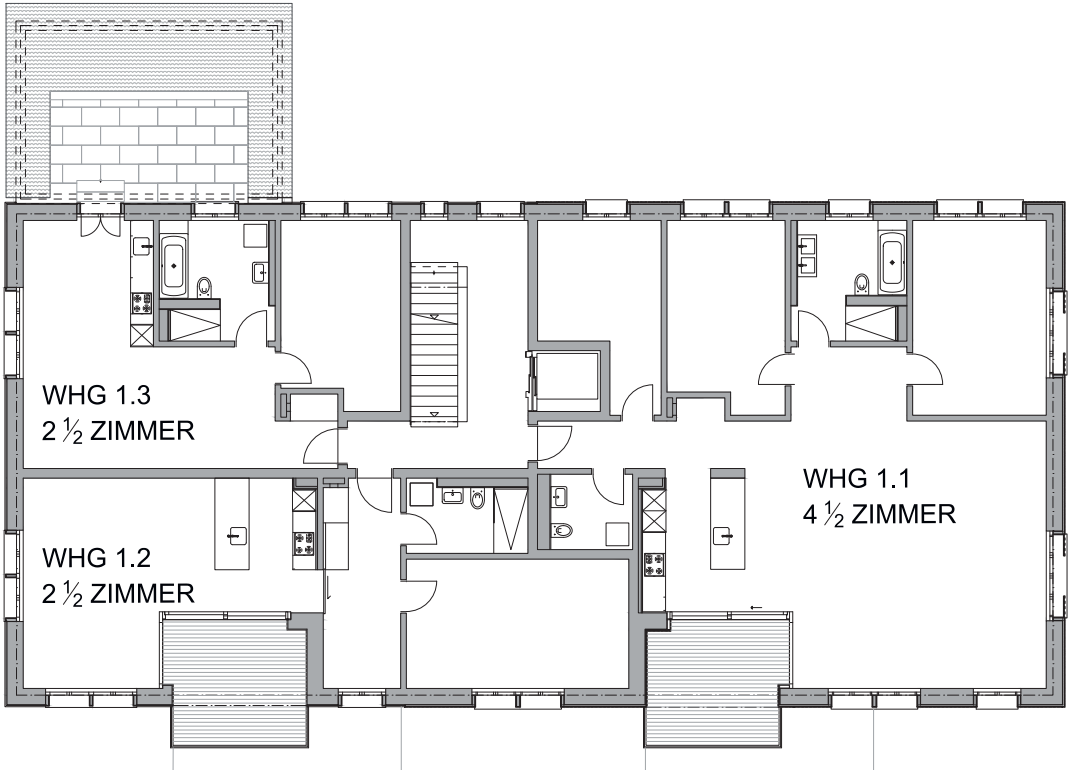
UG



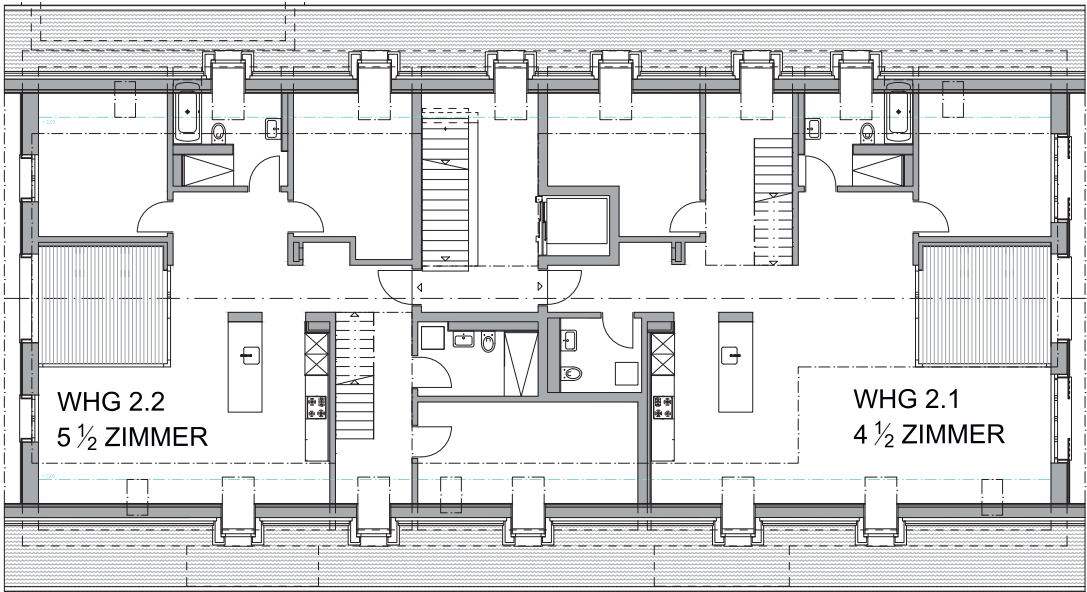
EG



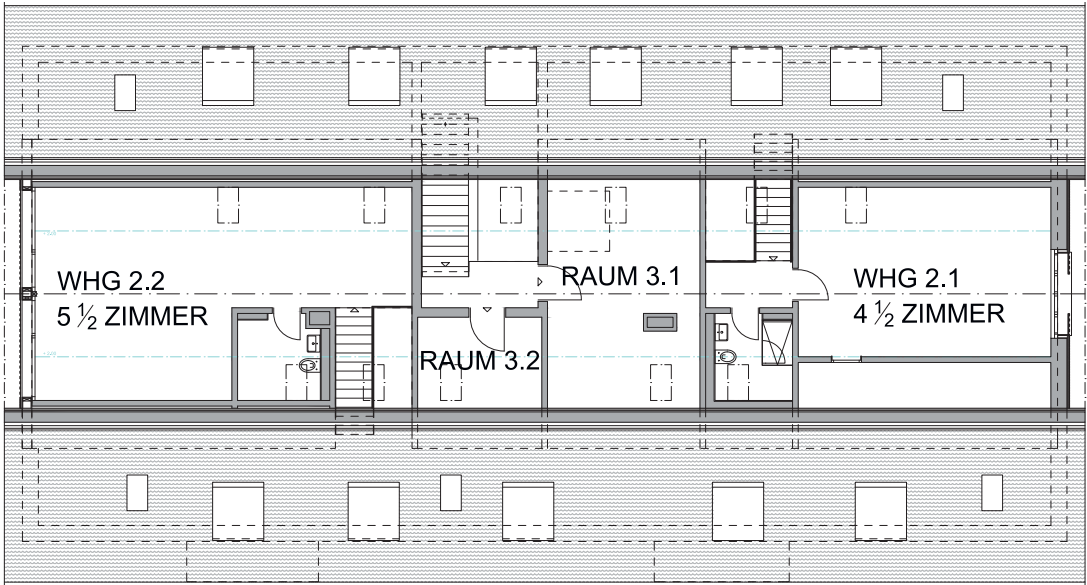
1. OG



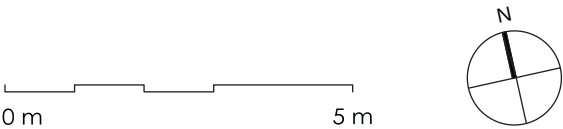
DG



2. DG



NR 0.1
4 ½ Zi.-Wohnung EG

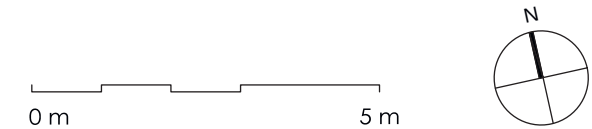


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 135.6 m²
Aussenfläche: 18.9 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 158/1000



NR 0.2
4 ½ Zi.-Wohnung EG

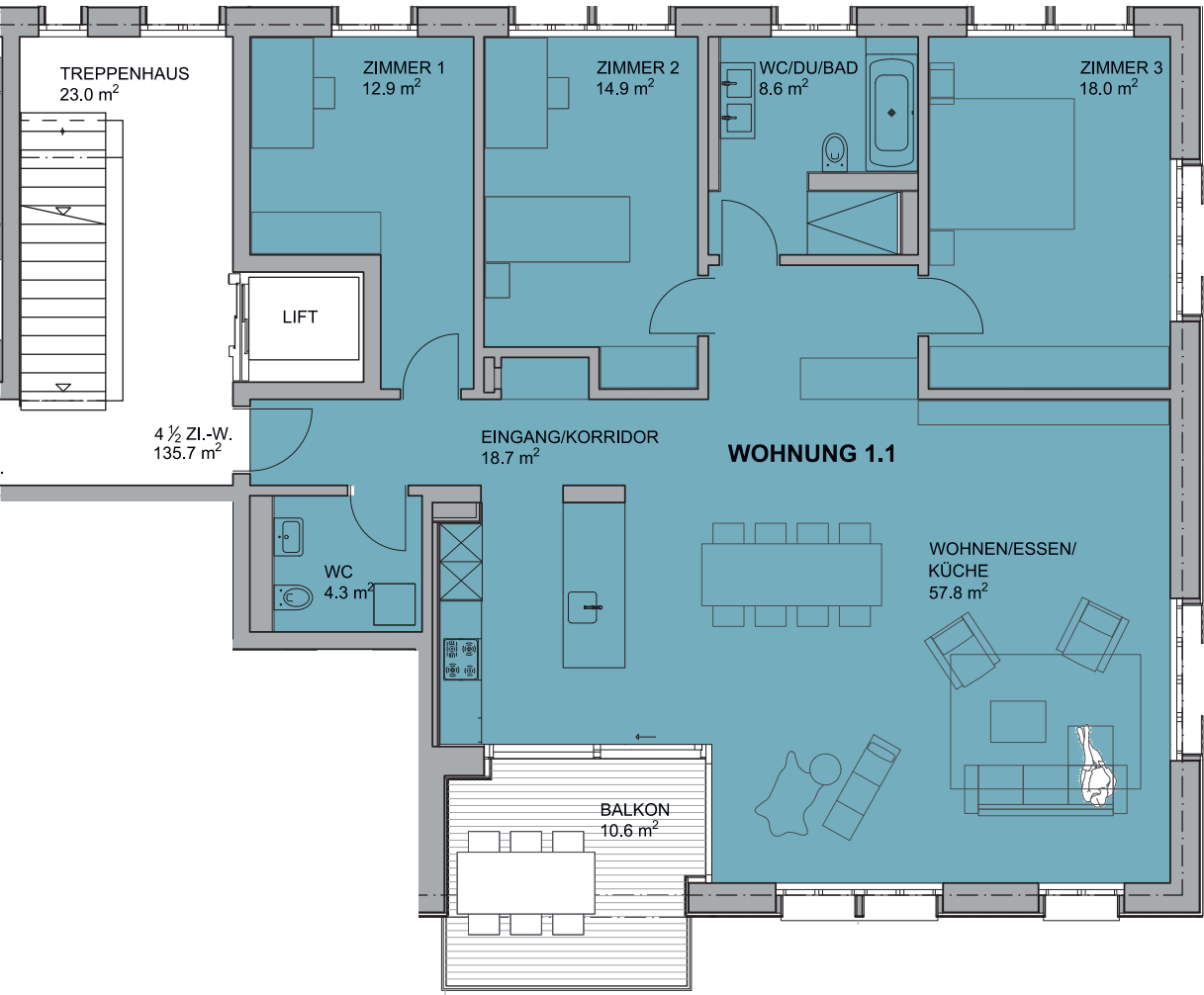


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 133.7 m²
Aussenfläche: 18.9 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 158/1000



NR 1.1
4 ½ Zi.-Wohnung 1. OG

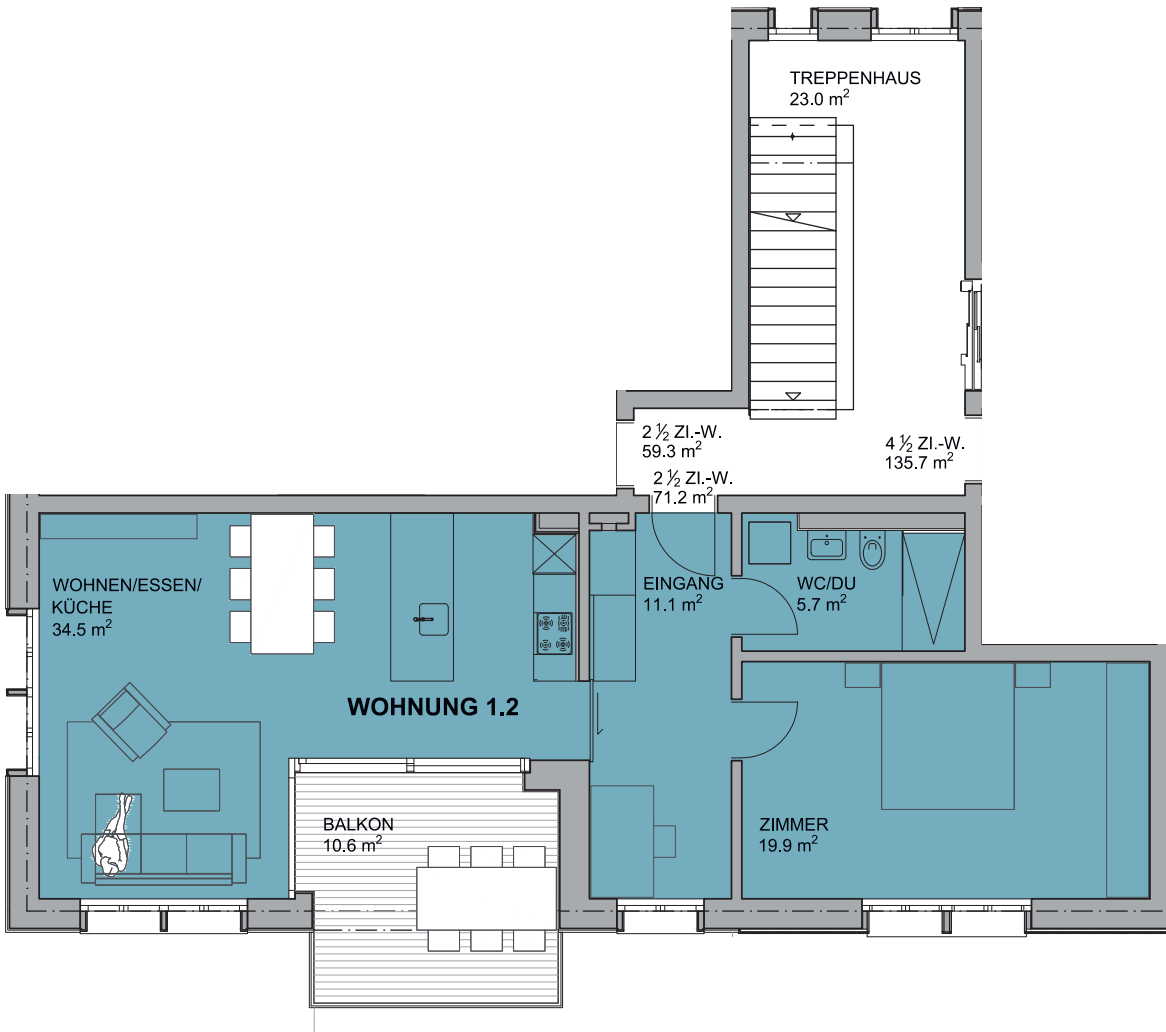


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 135.7 m²
Aussenfläche: 10.6 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 157/1000



NR 1.2
2 ½ Zi.-Wohnung 1. OG

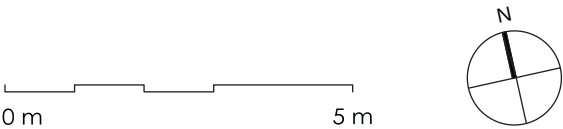
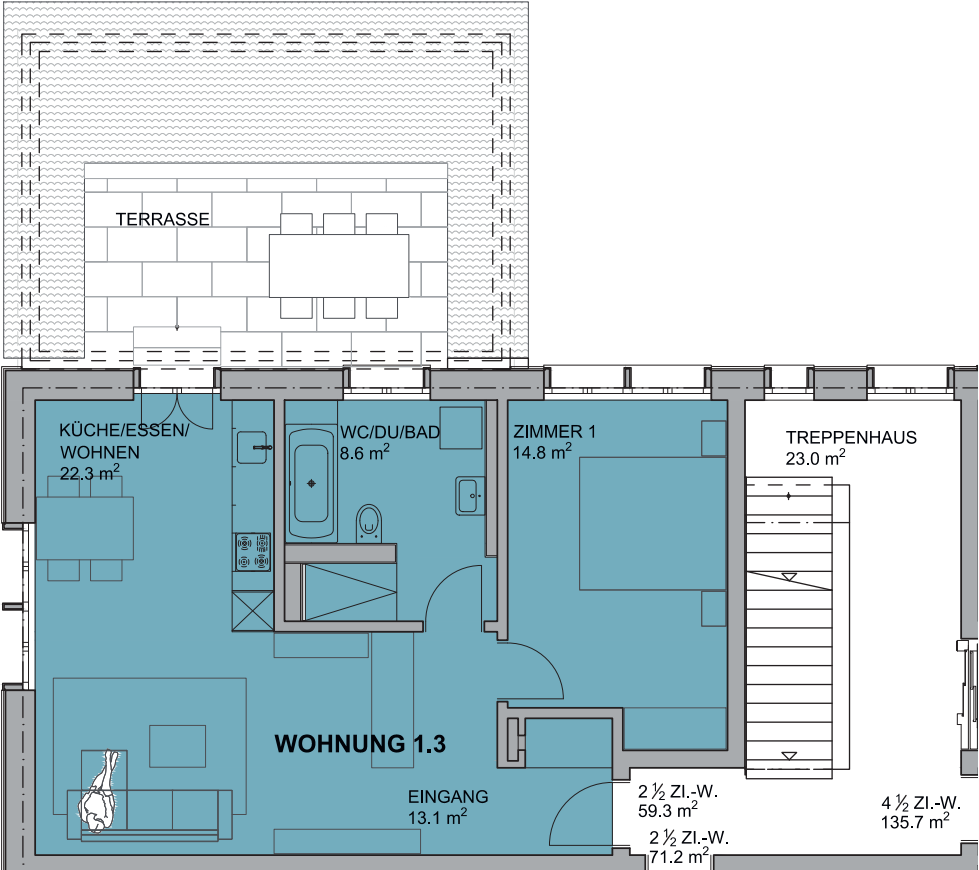


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 71.2 m²
Aussenfläche: 10.6 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 85/1000



NR 1.2
2 ½ Zi.-Wohnung 1. OG

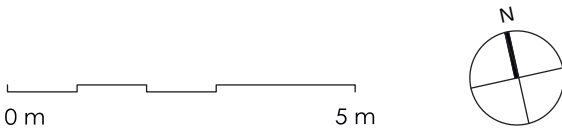
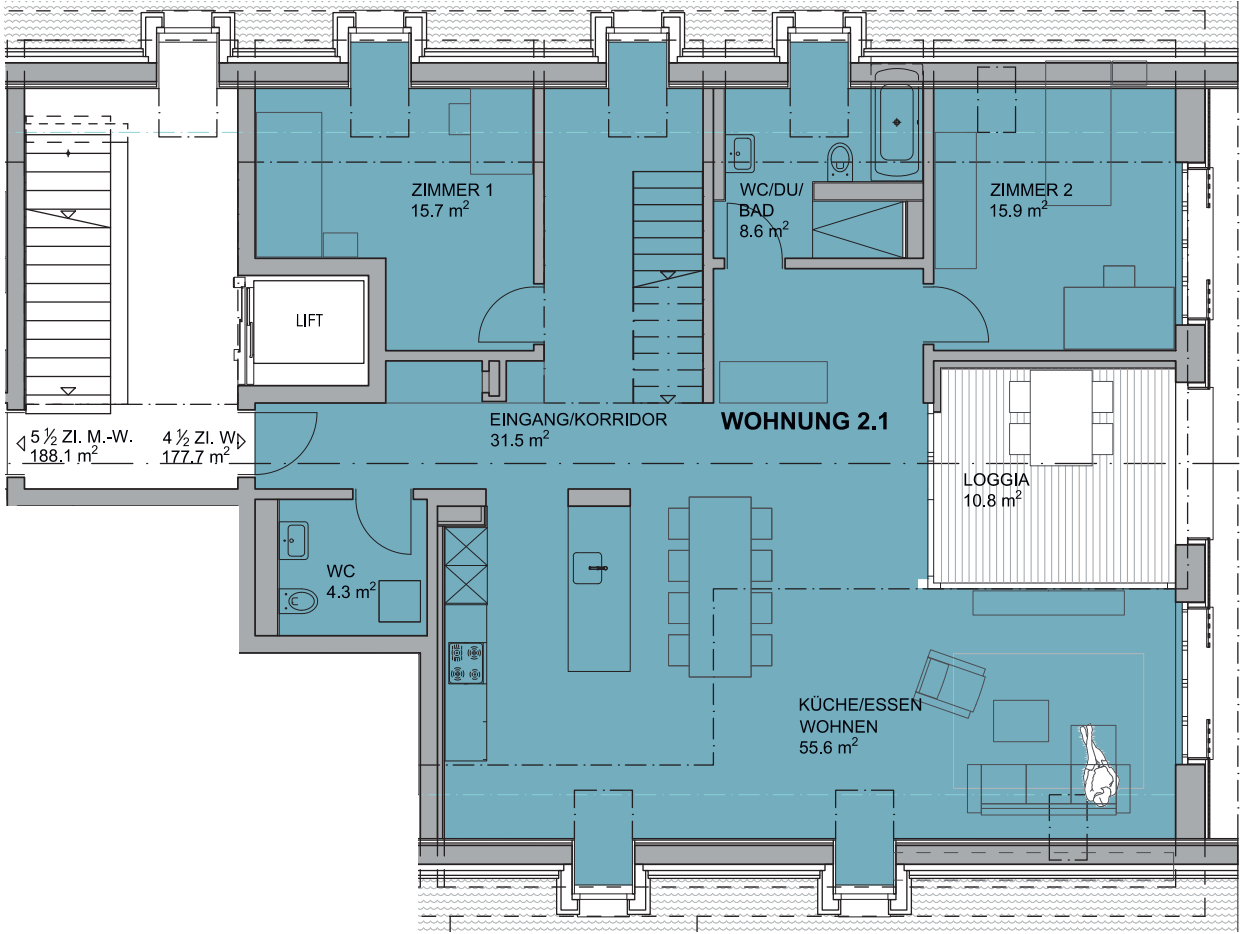


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 59.3 m²
Aussenfläche: 14.2 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 77/1000

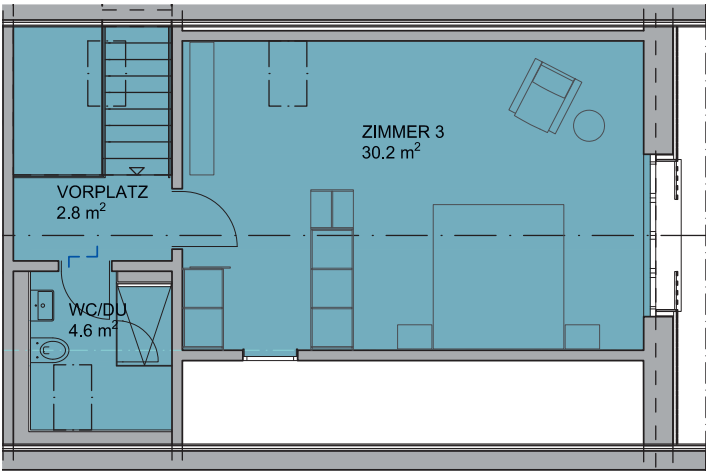


NR 2.1
4 ½ Zi.-Maisonettewohnung DG

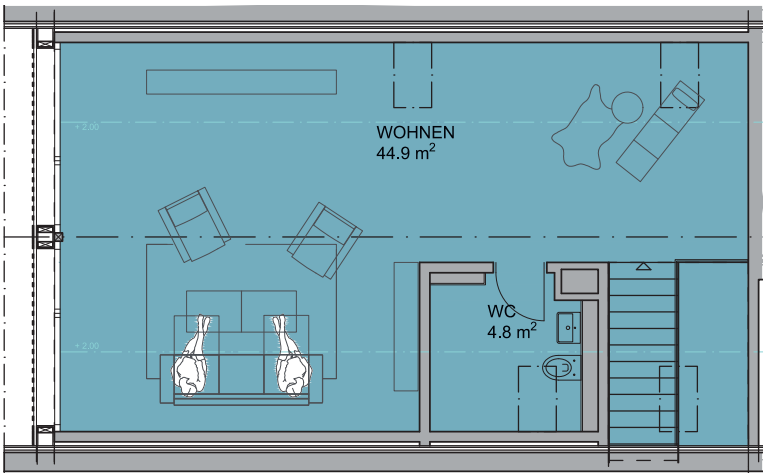
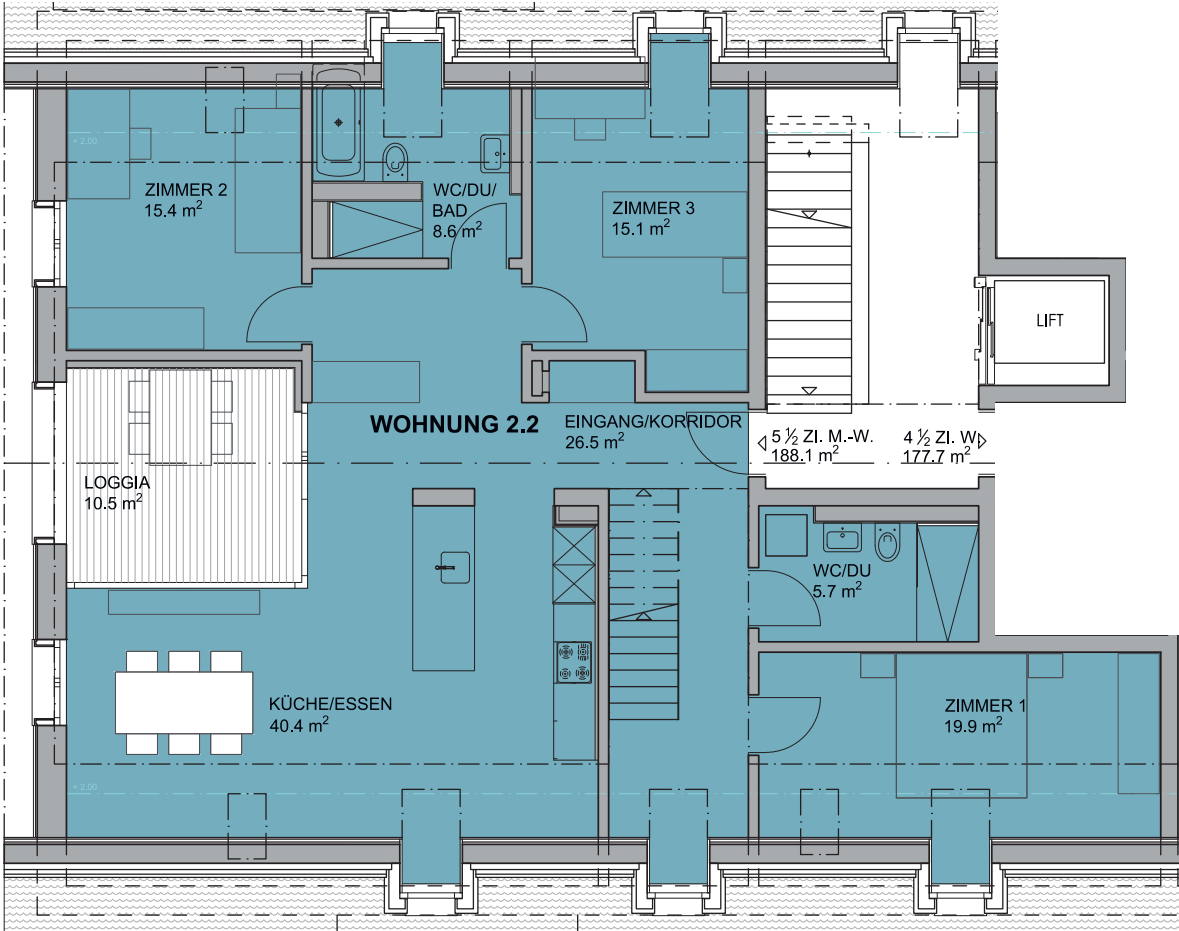


Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 177.7 m²
Aussenfläche: 10.8 m²
Keller: 8.4 m²
Wertquote: 157/1000



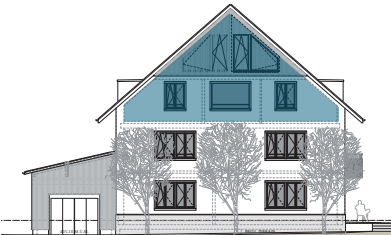
NR 2.2
5 ½ Zi.-Maisonettewohnung DG



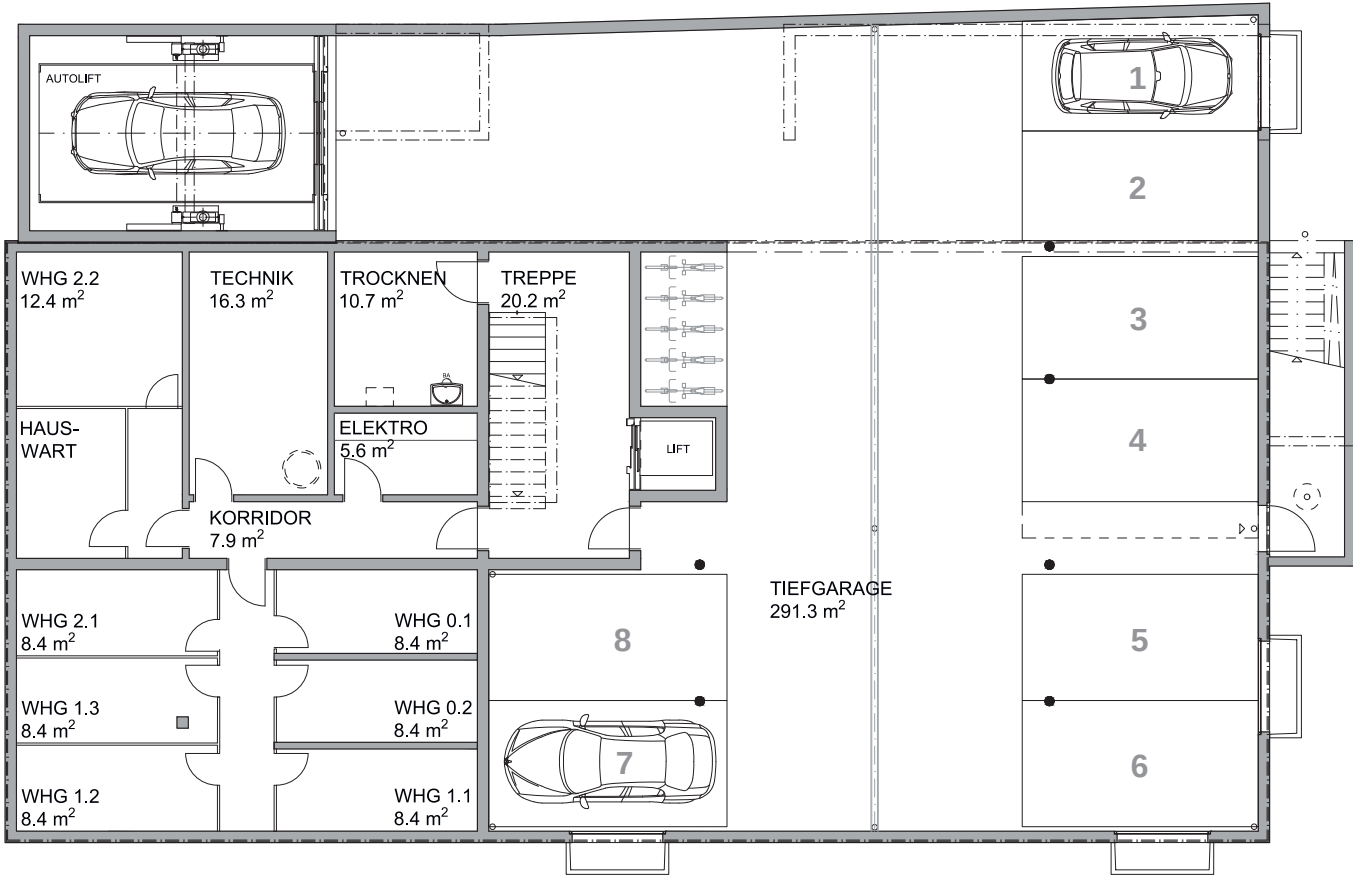
2. DG

Wohnungsinfos

Nettowohnfläche: 188.1 m²
Aussenfläche: 10.5 m²
Keller: 12.4 m²
Wertquote: 160/1000

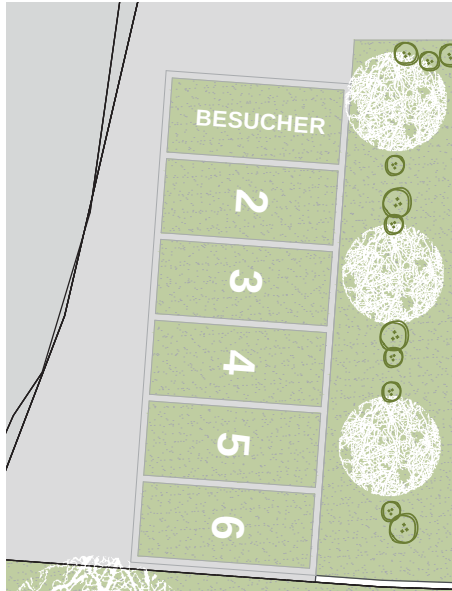
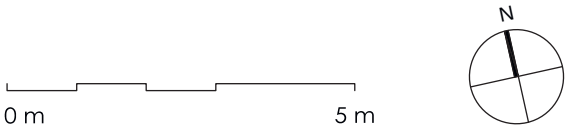


Einstellplätze / Parkplätze
Tiefgarage oder Aussenbereich



Einstellplätze

Fläche: ~14 m²



Parkplätze

Fläche: ~14 m²



Baubeschrieb

Allgemeines

Bauherr und Ersteller des Mehrfamilienhauses «Unterherten» ist die Firma Thomet Beratungen GmbH, domiziliert an der Buchhaldenstrasse 13 in 8302 Kloten. Der Inhaber hat in der Vergangenheit bereits mehrere Überbauungen realisiert.

Vorbereitungsarbeiten

Baugrunduntersuchungen – Erstellen von Sondier Grabungen für die geotechnischen Untersuchungen gemäss Angaben des Statikers

Gebäudehülle

Tragkonstruktion Baumeisterarbeiten – Die Statik des Neubaus wurde nach den gültigen Vorschriften und aufgrund der Untersuchungen des Baugrundes erstellt. Bei der Dimensionierung der tragenden Konstruktion sind auch die Berechnungen des Bauphysikers eingeflossen. Die tragenden Elemente werden in Beton oder Mauerwerk ausgeführt.

Dachkonstruktion

Das Satteldach ist eine massive Holzkonstruktion mit Dampfsperre, Dämmschicht und Unterdach gemäss den bauphysikalischen Vorschriften. Die Dachhaut besteht aus Tonziegel, die Spengler Arbeiten werden in Kupfer ausgeführt. Die Dachkonstruktion und Dachaufbauten sind innenseitig mit GKP-Platten verkleidet oder mit Täfer ausgeführt.

Fenster

Es werden hochwertige Holz / Metallfenster mit entsprechendem Wärme- und Schallschutzverglasung montiert. (Anforderungen gemäss Bauphysiker) Sämtliche Fenster sind mit Dreh- / Kippbeschlägen ausgestattet. Sitzplatz- und Balkonausgangstüren als Schiebetüren.

Sonnenschutz

Es sind bei allen Fenstern Lamellenstoren / Verbundraffstoren) vorgesehen. Bei allen Balkonen und Sitzplätzen werden Knickarmmarkisen sichtbar montiert. Alle Elemente mit elektrischen Antrieb.

Liftanlage

Elektromechanische Personenaufzugsanlage, frequenzgeregelt, Kollektiv-Steuerung 630Kg (8 Personen, Handicap kompatibel).

Autoaufzug

Elektromechanischer Autoaufzug zur Nutzung der Tiefgarage.

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume mit Parkett, inkl. Sockelleisten, Budgetbetrag CHF 130.-/m² Nasszellen und Küchen mit keramischen Platten Budgetbetrag CHF 130.-/m² Alle Budgetbeträge verstehen sich inkl. allen Nebenarbeiten und inkl. MWSt.

Ausbau

Türen, Abschlüsse Schreinerarbeiten Wohnungseingangstüren, Metallzargentüren EI30 mit VFK Zetifikat und 3-Punkte-Sicherheits Verriegelung. Schallschutzanforderungen gemäss Bauphysik. Türen mit Kunstharzplatten belegt oder gestrichen.

Zimmertüren, Metallzargentüren mit Türflügel aus Holzwerkstoffplatten kunstharzbeschichtet oder gestrichen.

Schreinerarbeiten, Garderobeschränke Entrée / Korridor, Ausführung in Holzwerkstoffplatten kunstharzbeschichtet.

Honorare

Sämtliche Honorare für die am Objekt beteiligten Planer wie Architekt, Bauingenieur, Haustechnikplaner, Bauphysiker, Geologe, Geometer etc. sind eingerechnet.

Gebäudetechnik

Elektroanlagen

Einbau LED Leuchten im Bereiche Entrée/ Korridor und Küche. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Farbmonitor. In allen Zimmer mindestens zwei 3-fach Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter. Multimediasteckdosen in allen Zimmer. Beleuchtung in den allgemeinen Räumen und der Tiefgarage. Hauseingang mit LED Einbauleuchten. Umgebungsbeleuchtung gemäss dem Gartenkonzept, Gehwegbeleuchtung nach unten strahlend.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit umweltfreundlicher Wasser/Wasser (Erdsonden) Wärmepumpe, nach neustem Stand der Technik. Wärmeverteilung über Bodenheizsystem, Einzelregulierung je Heizkreis / Zimmer mit Thermoventilen, individueller Wärmemessung je Wohnung mit G-Netz Ablesung.

Lüftungsanlagen

Küchenabluft über Dach geführt. Sämtliche gefangenen Räume werden belüftet. Umluftanlage in den gefangenen Kellerräumen.

Sanitäranlagen

Hochwertige Sanitärapparate und Armaturen, Budgetbeträge Apparate gemäss detaillierter Apparateliste eines Apparate Grosshändlers.

Waschen / Trocknen

Waschturm mit Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen.

Baureinigung

Rohbaureinigung, komplette Baureinigung zur Übergabe an die Käuferschaft.

Deckenbeläge

Sämtliche Wohnungsdecken mit Weissputz gestrichen. Kellerdecken roh, gestrichen

Wandbeläge

Wohnungswände in Weissputz, Qualität Q3 oder feinem Abrieb. Nasszellen mit keramischen Wandplatten gemäss Vorschlag Architekt. Über den Platten feiner Abrieb. Budgetposition für Wandplatten CHF 130.-/m². Wände im Untergeschoss roh, gestrichen. Alle Budgetbeträge verstehen sich inkl. Nebenarbeiten und inkl. MWSt.

Kücheneinrichtungen

Hochwertige Einbauküchen mit auserlesenen Geräten wie V-Zug oder gleichwertig. Küche mit Unter-, Ober und Hochschränken, Abdeckungen in Kunststein. Bestückung und Spezifikation gemäss Küchenplan der Architekten.

Budgetbeträge Küchen:

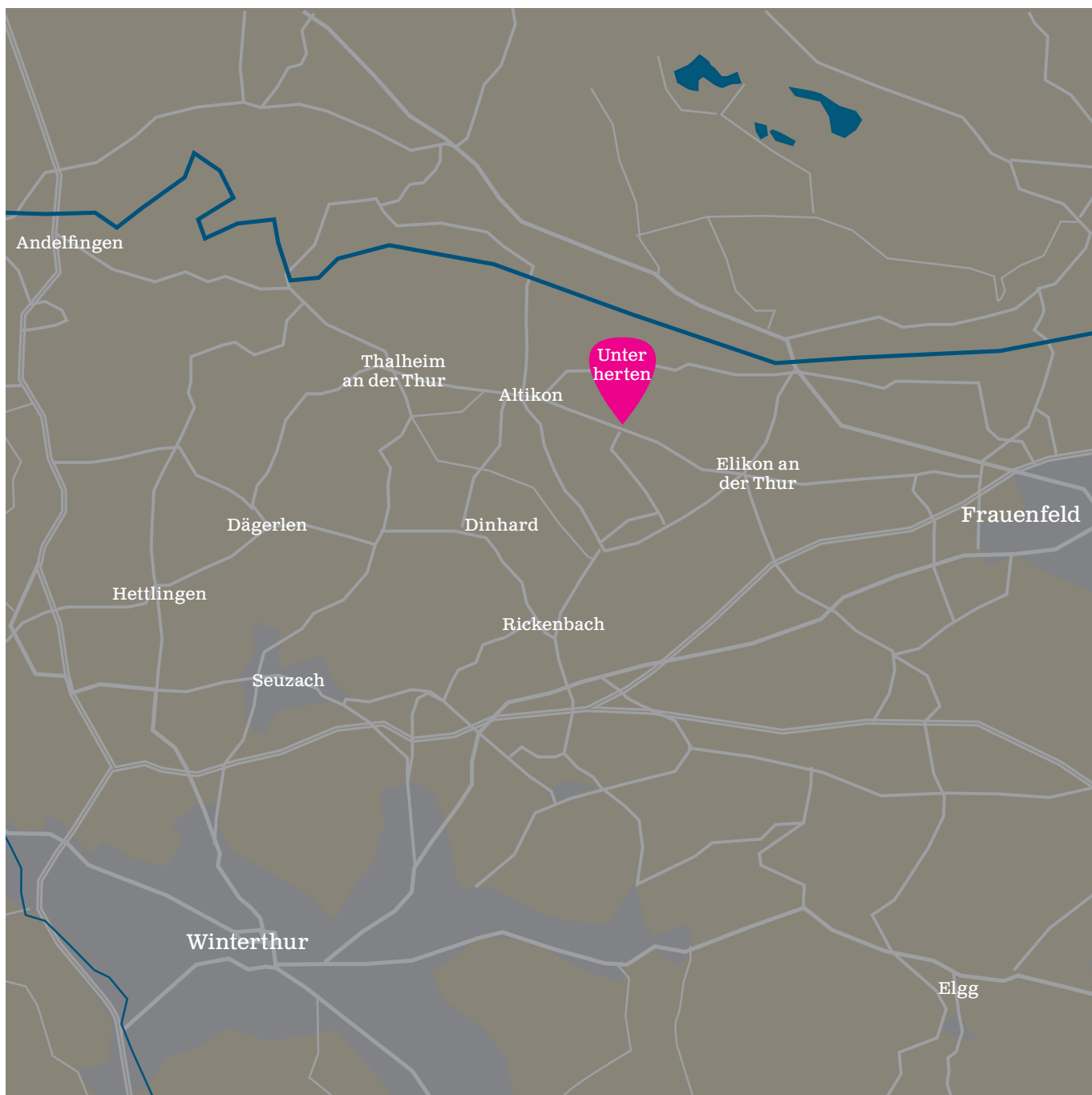
2 ½ Zi.-Wohnung	CHF 20'000.–
4 ½ Zi.-Wohnung	CHF 30'000.–

Garage

Autoabstellplätze in der Tiefgarage. Direkter Zugang zum Treppenhaus. Wände und Decke weiss gestrichen. Bodenmarkierungen und Nummerierung der Abstellplätze mit Signalfarbe. Autolift mit Wohnungsschlüssel oder Handsender bedienbar. Boden mit Hartbetonbelag. Fluchtweg Signaletik gemäss feuerpolizeilicher Anforderungen.

Umgebung

Die Grünflächen sind den Garten-Wohnungen zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Bepflanzung mit Bäumen und Sträucher gemäss dem Konzept der Gartenarchitekten.



Kontakt



Immobilien-Verwaltung GmbH

Meier Immobilien-Verwaltung GmbH
Tösstalstrasse 234
8405 Winterthur

+41 52 246 08 46
www.meier-immobilien.ch
info@meier-immobilien.ch

Ein Projekt von

THOMET
BERATUNGEN