

H O L D E R B A C H W E G

L I V E I N H A R M O N Y



Inhaltsverzeichnis

Projektbeschreibung	7
Lagebeschreibung	8-9
Übersicht Umgebung	10-11
Erdgeschoss	12-17
1. Obergeschoss	18-23
2. Obergeschoss	24-29
Attikageschoss	30-35
Übersicht Untergeschoss	37
Baubeschrieb	40
Kontakt	42





Projektbeschreibung

Zukunftsorientiert und nachhaltig Wohnen am Zürcher Stadtrand – ein Traum, der am Holderbachweg in Erfüllung geht. Mit hochwertigen Materialien gebaut und Minergie ECO zertifiziert, erstrahlt die Überbauung als architektonisches Highlight im Quartier.

Aus der Feder des renommierten Zürcher Architekturbüros Züst Gübeli Gambetti entsprungen, folgt ein Highlight dem nächsten. Grosszügige Sitzplätze, Balkone oder auch die optionalen Dachterrassen laden zum gemütlichen Verweilen an lauen Sommerabenden ein. Die Wohnungen reichen von 2.5 bis 5.5 Zimmer und bieten so Platz für jedes Wohnbedürfnis.

Die Liegenschaft wird nach Minergie-ECO zertifiziert, was bedeutet, dass die drei Minergie-Baustandards mit den Themen Gesundheit und Bauökologie ergänzt werden. Die optimale Raumtemperatur wird durch eine Erdsonden-Wärmepumpe erzeugt und über die Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnräumen verteilt. Zudem besteht im Sommer die Möglichkeit, mit Freecooling die Raumtemperatur zu senken, was sich positiv auf das Wohlbefinden und die Lebensqualität auswirkt. Das perfekte Raumklima wird durch die kontrollierte Lüftung in jeder Wohnung individuell gewährleistet. Durch die konstante Be- und Entlüftung steht auch einem Raclette-Abend mit Freunden nichts mehr im Weg. Alle Wohnungen verfügen über Glasfaseranschlüsse, diverse Einbauleuchten, Deckenlampenanschlüsse sowie Dreifachsteckdosen.

Ein weiteres Highlight ist die hochwertige Küche. Ausgerüstet mit modernsten Geräten bietet sie ein Maximum an Qualität und lässt kaum noch Wünsche offen.

Auch die Nasszellen sind ein Blickfang. Beleuchtete Spiegelschränke, verglaste Duschtrennwände, verchromte Garnituren und vieles mehr – eine kleine Wohlfühloase in den eigenen vier Wänden. Zudem verfügen alle Wohnungen über einen eigenen Waschturm mit hochwertiger Waschmaschine und Tumbler.

Der weiträumige Wohnbereich überzeugt mit grossformatigen Eichenparkettriemen und sorgt für Wohlbehagen. In den Nasszellen sind elegante, keramische Boden- und Wandplatten vorgesehen.

Um die Sonnentage perfekt zu nutzen, bieten die Wohnungen diverse Beschattungsmöglichkeiten. Elektrobetriebene Vertikalmarkisen an allen Fenstern dienen nebst Abdunklung auch als Sichtschutz. Knickarmmarkisen auf den Hauptterrassen spenden Schatten und bieten Schutz vor Hitze. Auch diese natürlich per Knopfdruck.

Des Weiteren sind alle Wohnungen, Kellergeschosse und die Tiefgarage über das Treppenhaus oder mit dem Lift erreichbar.

Lageplan



Lagebescrieb

Das zum Kreis 11 gehörende Affoltern ist das Quartier der Zukunft. Am Stadtrand von Zürich, aber doch sehr familiär und von der Natur geprägt, ziehen immer mehr junge Familien in diese lebendige Wohngegend. Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen und die direkte Anbindung an das Zentrum von Zürich ist ideal.

Affoltern grenzt an die Quartiere Seebach, Oerlikon und Höngg sowie im Norden an die Gemeindegrenzen von Regensdorf und Rümlang. Seit 1934 ist die ehemals selbständige Gemeinde Teil der Stadt Zürich und bildet mit Oerlikon und Seebach den Kreis 11. Von 3000 Einwohner um 1941, zählt Affoltern heute bereits über 26'500 Einwohner und ist im stetigen Wachstum. Nachhaltigkeit ist in diesem Quartier von grosser Bedeutung. Dies zeigt sich in seinen vielen Neubauten, welche nach Minergiestandard mit Wärmepumpen und Solarzellen gebaut wurden und werden.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten, kleinen Boutiquen, etlichen Restaurants und anderen Geschäften. Auch mehrere Ärzte sowie eine Apotheke liegen in wenigen Gehminuten zur Liegenschaft.

Angrenzend zum Stadtrand befindet sich ein idyllisches Naturschutzgebiet mit drei kleinen Seen und einem Strandbad, welches sich im Sommer wie auch im Winter optimal zur Erholung eignet. Auch ein Ausflug zum Käferberg mit seinen Grillplätzen und Feuerstellen lohnt sich.

Durch die familiäre Umgebung sind mehrere Spielplätze, Kindergärten, Primar- sowie Oberstufenschulen sehr zentral gelegen. Zudem sind viele Sport-, Musik- und Freizeitvereine in Affoltern ansässig, welche sich über Neumitglieder freuen.

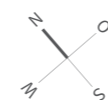
HERVORRAGENDE VERKEHRS-LAGE

Die öffentliche Verkehrsanbindung bietet die Möglichkeit, in kürzester Zeit nach Zürich HB, Oerlikon, zum Flughafen Kloten oder Baden zu reisen. Unweit der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle und auch der Bahnhof Affoltern ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar.

Mit dem Auto kommt man schnell auf den Nordring Zürich, wo die A1 (Richtung Genf oder St. Gallen) und die A4 (Richtung Schaffhausen oder Zentralschweiz) den Weg in die ganze Schweiz ebnet.

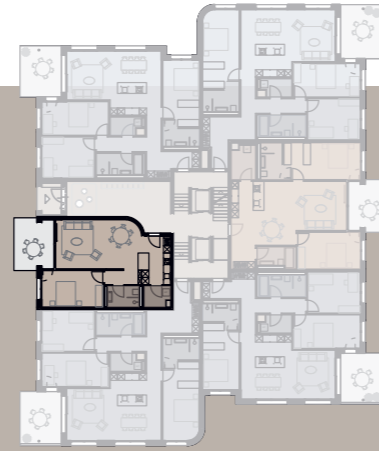
DISTANZEN		mit dem Auto	mit ÖV
Affoltern Holderbachweg – Zürich HB	7,6 km	15 min.	23 min.
Affoltern Holderbachweg – Zürich Flughafen	10 km	13 min.	30 min.
Affoltern Holderbachweg – Oerlikon	3,6 km	10 min.	18 min.
Affoltern Holderbachweg – Baden	20 km	20 min.	33 min.

Übersicht Umgebung

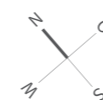
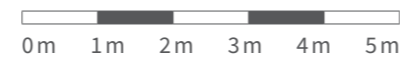
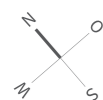
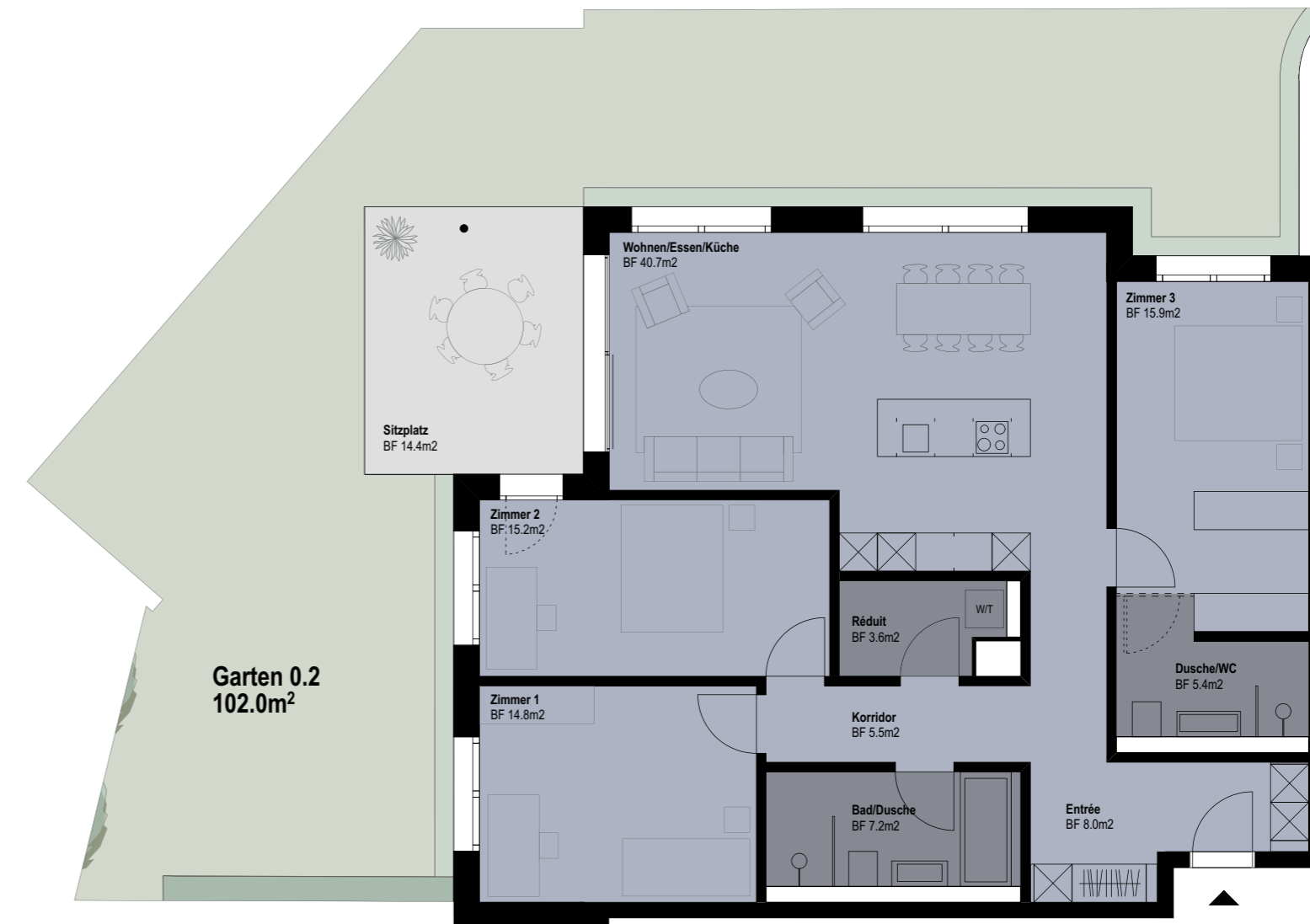
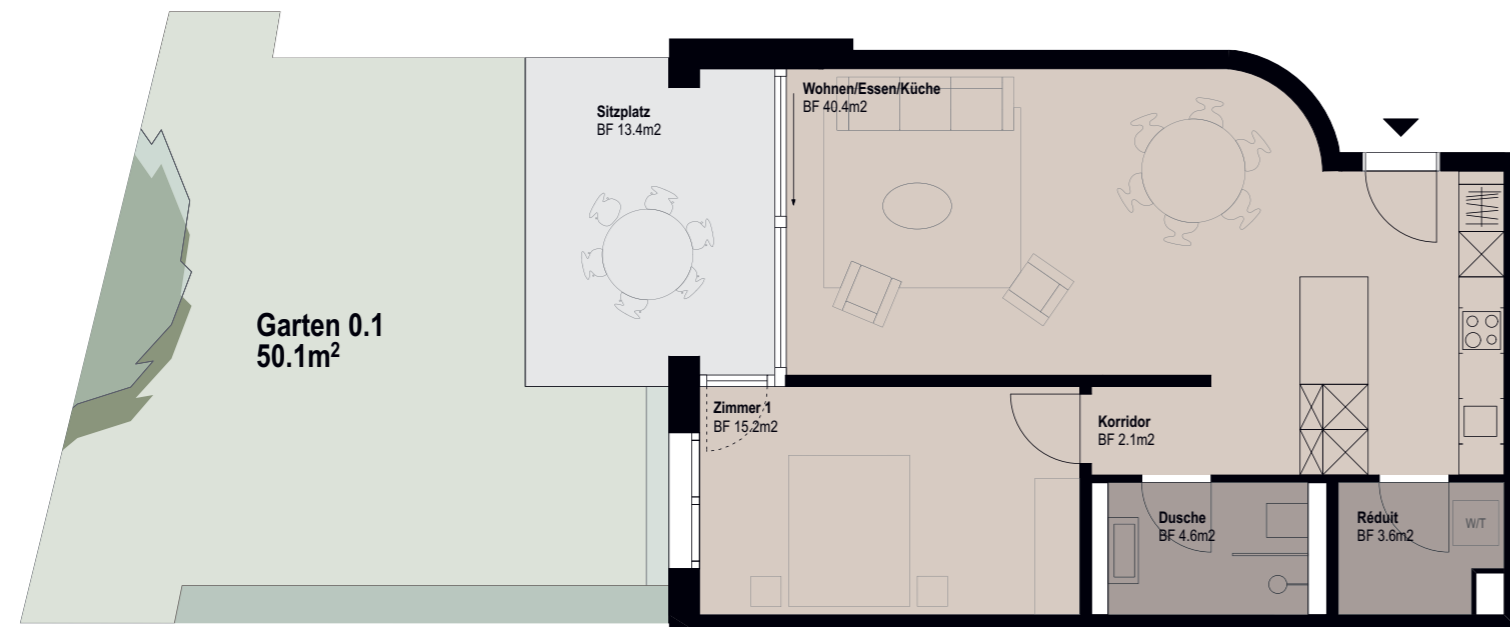
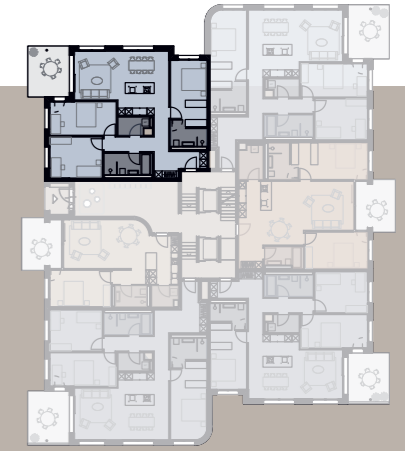


Erdgeschoss

WHG-Nr.	0.1	Wohnfläche	65.9 m ²	Garten	50.1 m ²
Grösse	2½ Zimmer	Sitzplatz	13.4 m ²	Keller	8.2 m ²

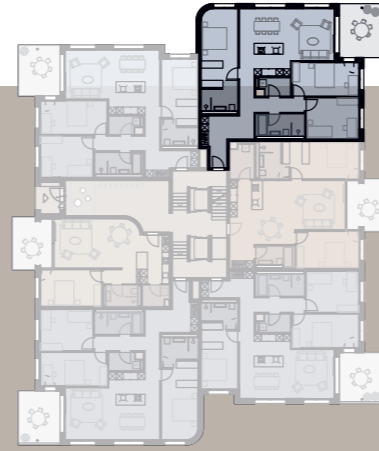


WHG-Nr.	0.2	Wohnfläche	116.3 m ²	Garten	102.0 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Sitzplatz	14.4 m ²	Keller	9.1 m ²

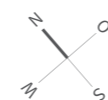
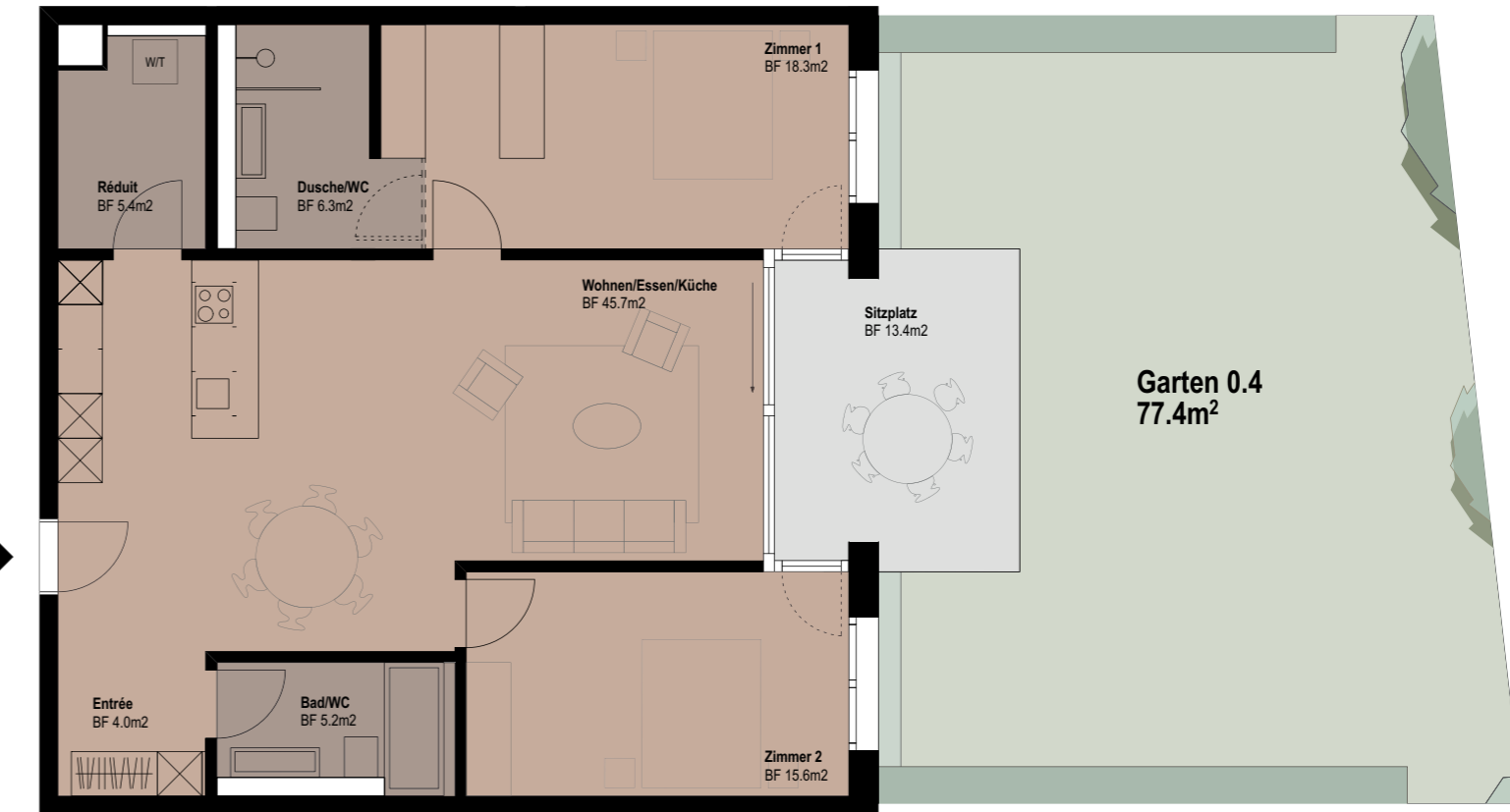
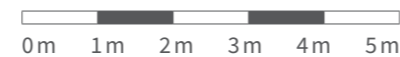
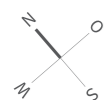
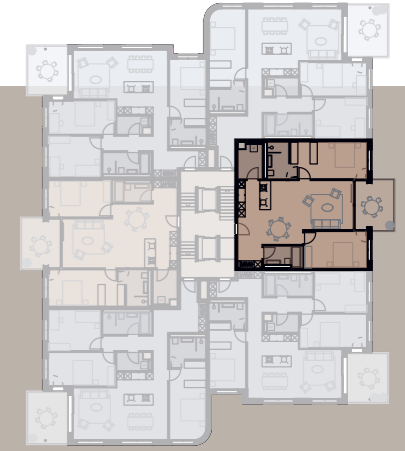


Erdgeschoss

WHG-Nr.	0.3	Wohnfläche	126.7 m ²	Garten	68.2 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Sitzplatz	15.3 m ²	Keller	9.1 m ²

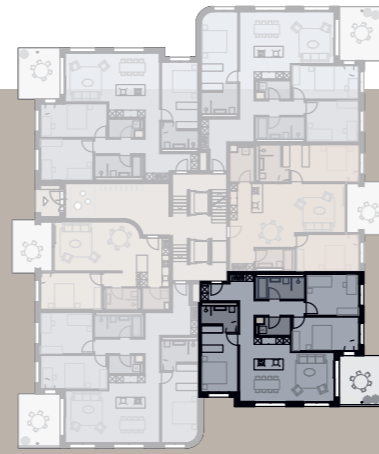


WHG-Nr.	0.4	Wohnfläche	100.5 m ²	Garten	77.4 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Sitzplatz	13.4 m ²	Keller	9.1 m ²

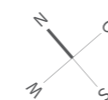
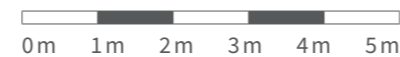
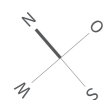
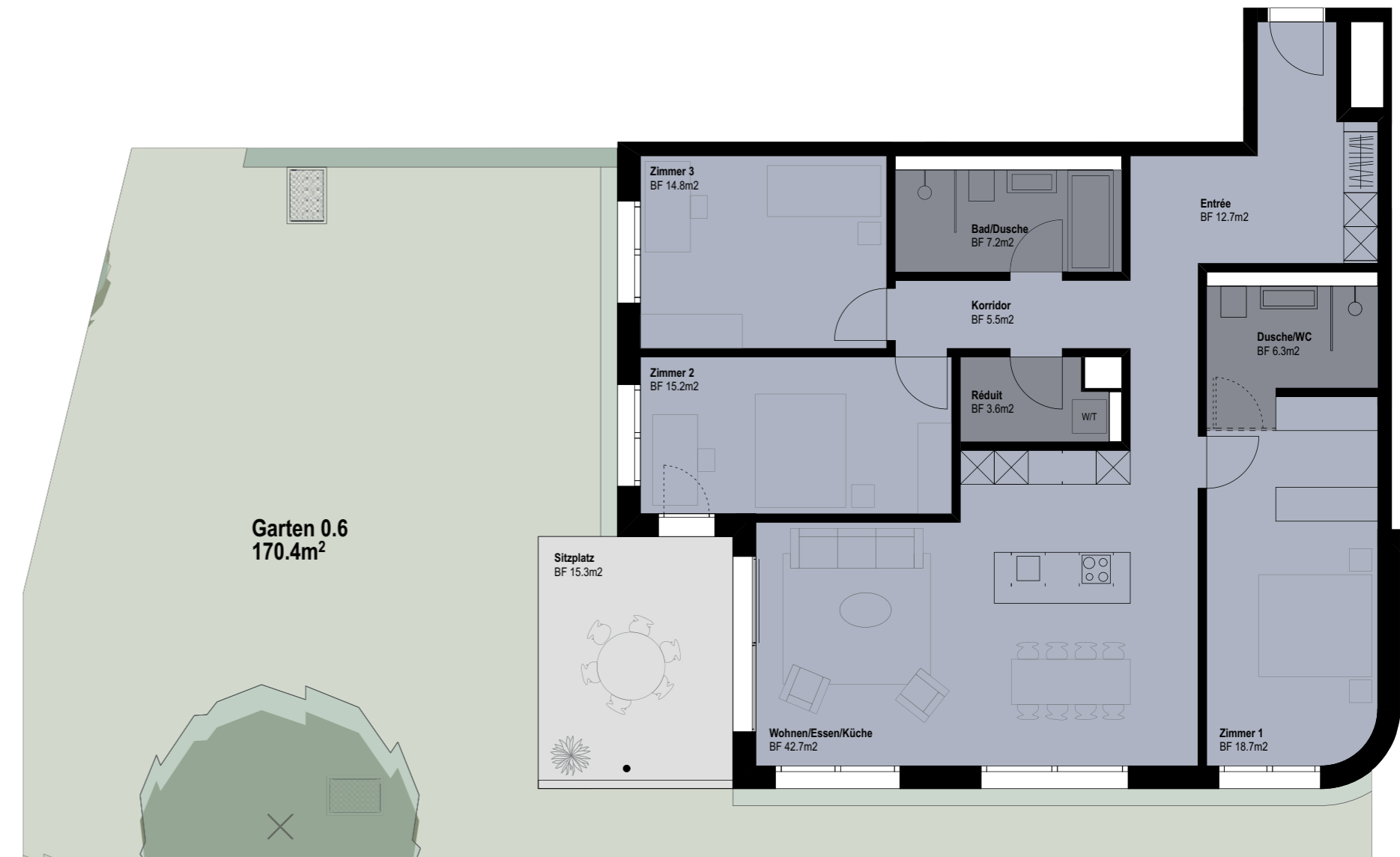
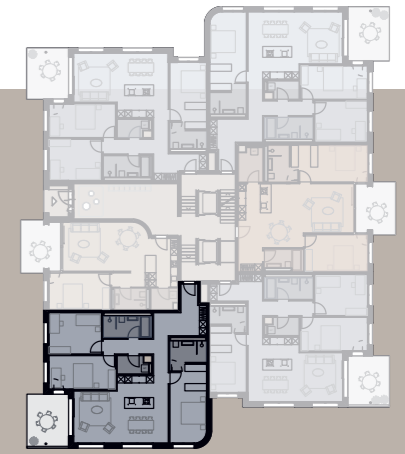


Erdgeschoss

WHG-Nr.	0.5	Wohnfläche	116.3 m ²	Garten	222.1 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Sitzplatz	14.4 m ²	Keller	9.1 m ²

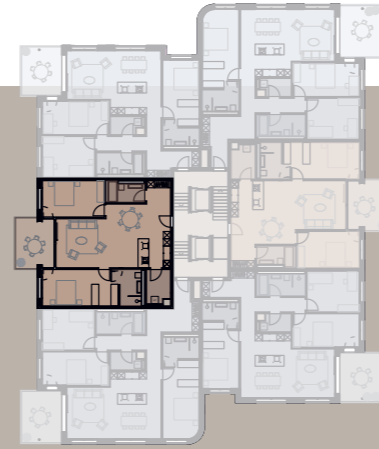


WHG-Nr.	0.6	Wohnfläche	126.7 m ²	Garten	170.4 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Sitzplatz	15.3 m ²	Keller	9.2 m ²

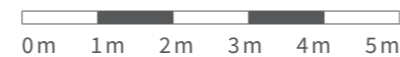
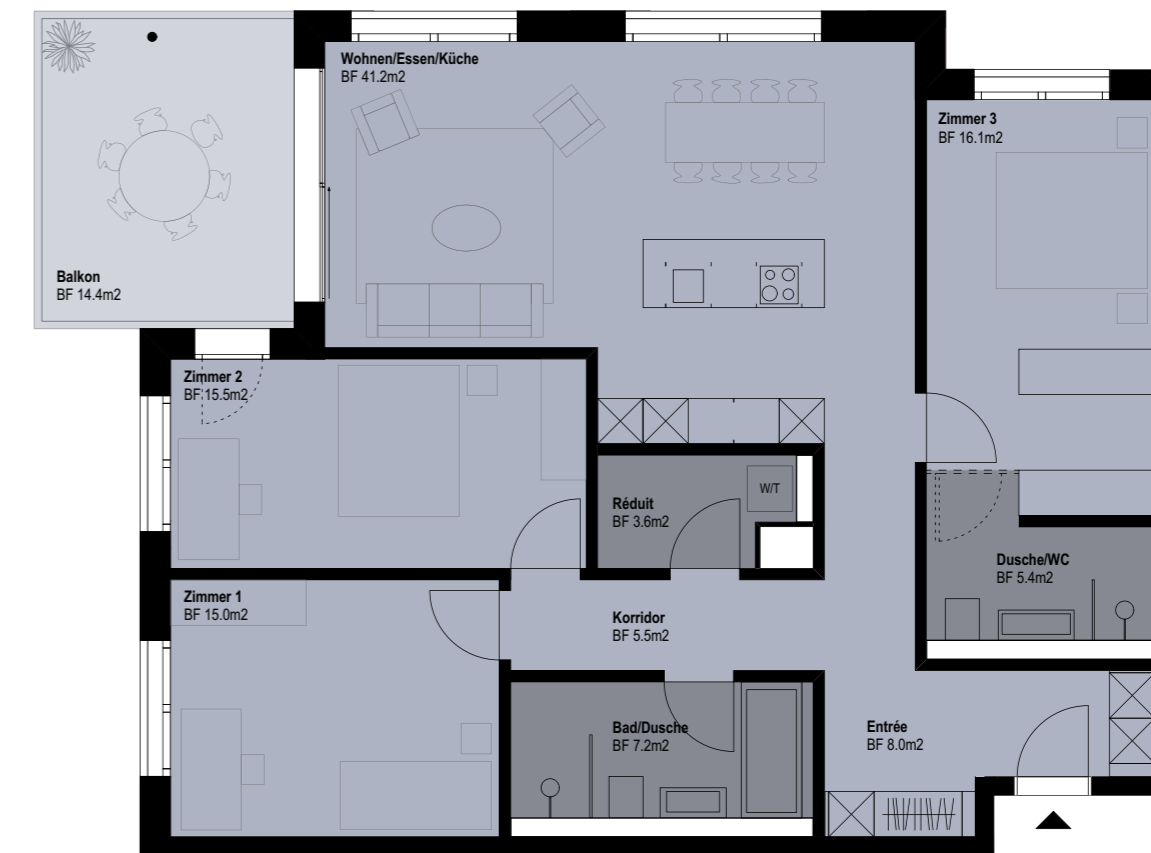
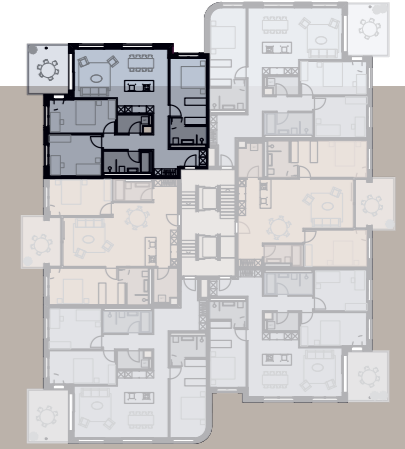


I. Obergeschoss

WHG-Nr.	1.1	Wohnfläche	100.8 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Balkon	13.4 m ²
		Keller	8.2 m ²



WHG-Nr.	1.2	Wohnfläche	117.5 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	14.4 m ²
		Keller	8.2 m ²

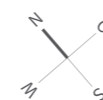
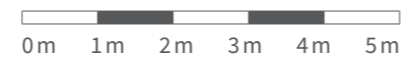
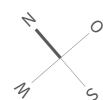
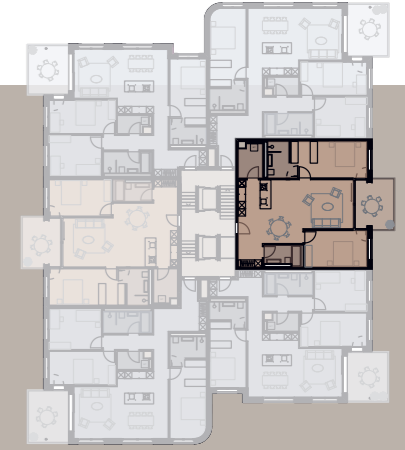


I. Obergeschoss

WHG-Nr.	1.3	Wohnfläche	127.8m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	15.3m ²
		Keller	9.9m ²



WHG-Nr.	1.4	Wohnfläche	100.8m ²
Grösse	3½ Zimmer	Balkon	13.4m ²
		Keller	9.9m ²

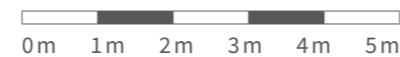
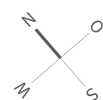
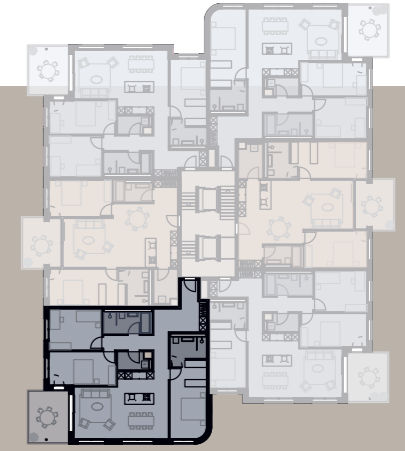


I. Obergeschoss

WHG-Nr.	1.5	Wohnfläche	117.5 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	14.4 m ²
		Keller	9.9 m ²



WHG-Nr.	1.6	Wohnfläche	127.8 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	15.3 m ²
		Keller	9.5 m ²

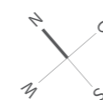
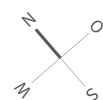
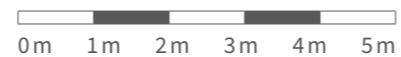
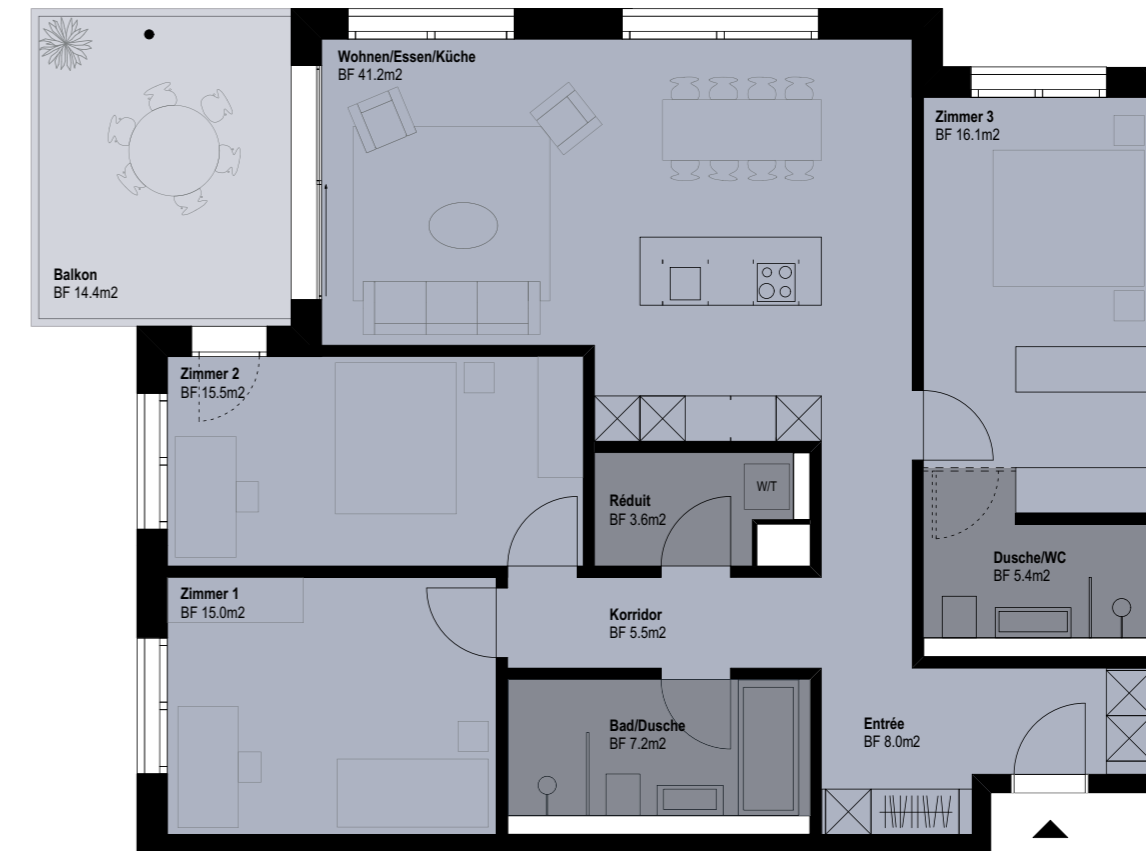
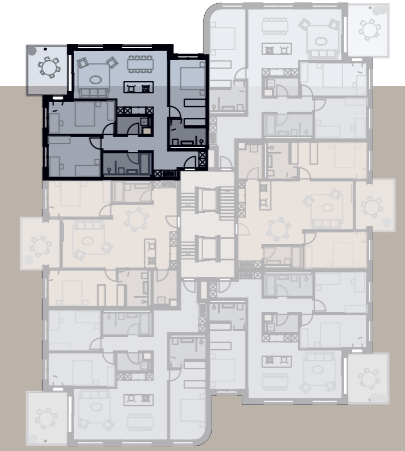


2. Obergeschoss

WHG-Nr.	2.1	Wohnfläche	100.8 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Balkon	13.4 m ²
		Keller	8.2 m ²



WHG-Nr.	2.2	Wohnfläche	117.5 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	14.4 m ²
		Keller	8.2 m ²

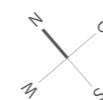
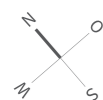
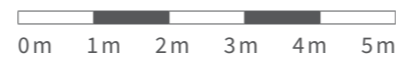
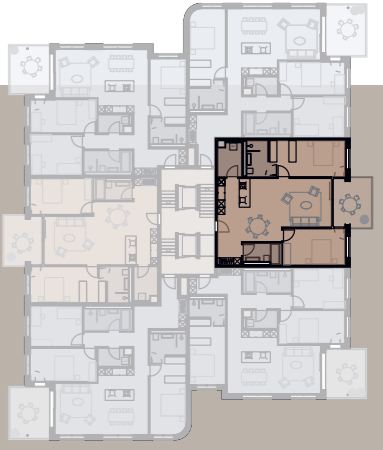


2. Obergeschoss

WHG-Nr.	2.3	Wohnfläche	127.8 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	15.3 m ²
		Keller	10.5 m ²



WHG-Nr.	2.4	Wohnfläche	100.8 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Balkon	13.4 m ²
		Keller	13.2 m ²

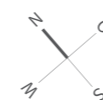
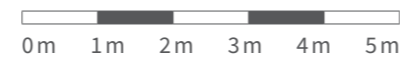
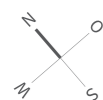
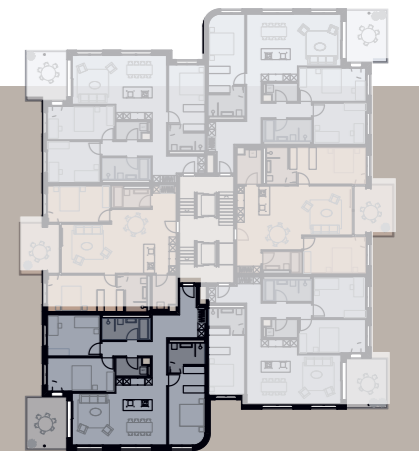


2. Obergeschoss

WHG-Nr.	2.5	Wohnfläche	117.5 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	14.4 m ²
		Keller	8.8 m ²



WHG-Nr.	2.6	Wohnfläche	127.8 m ²
Grösse	4½ Zimmer	Balkon	15.3 m ²
		Keller	10.1 m ²

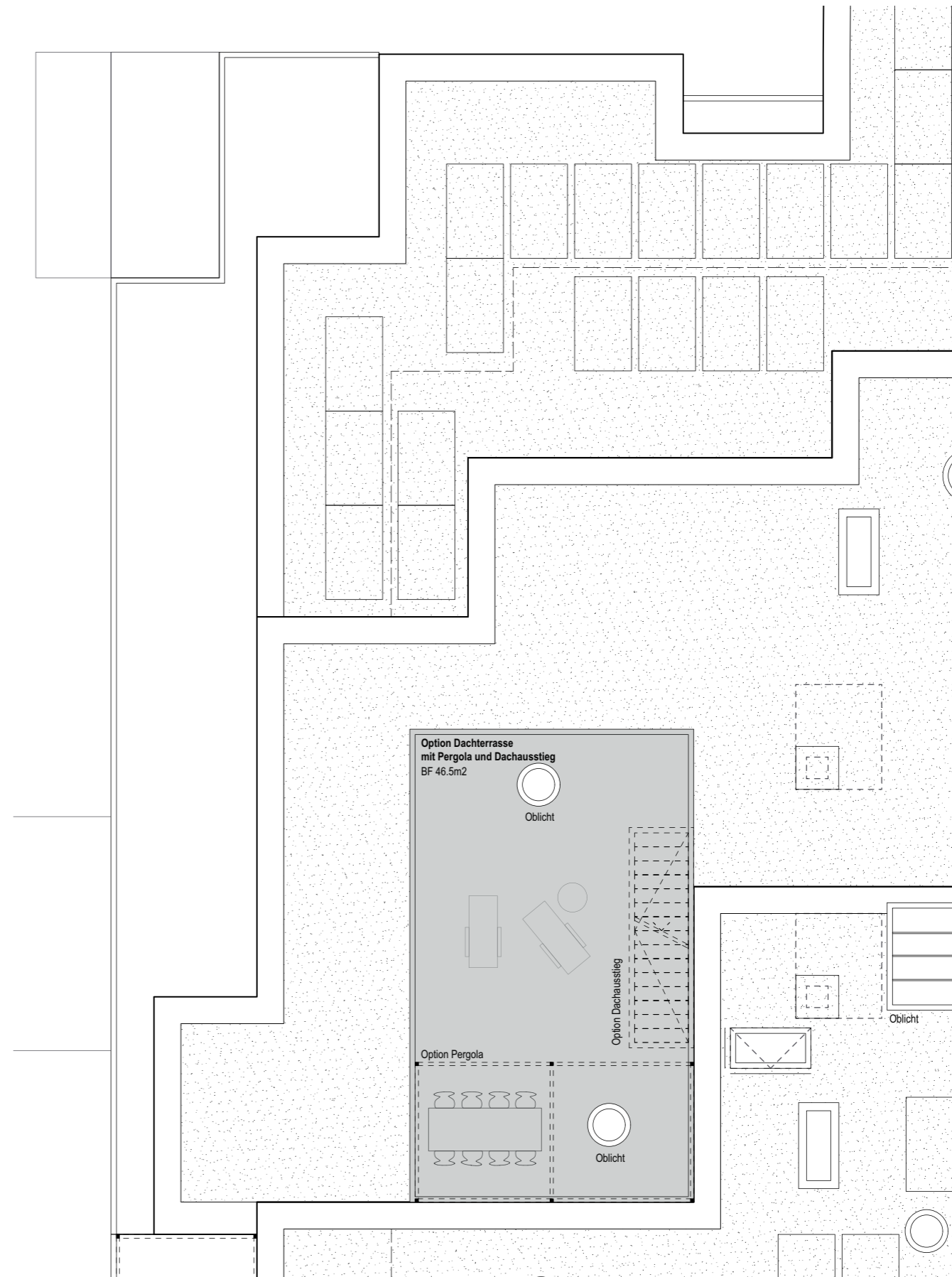
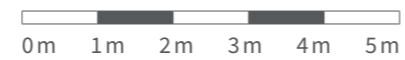
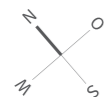
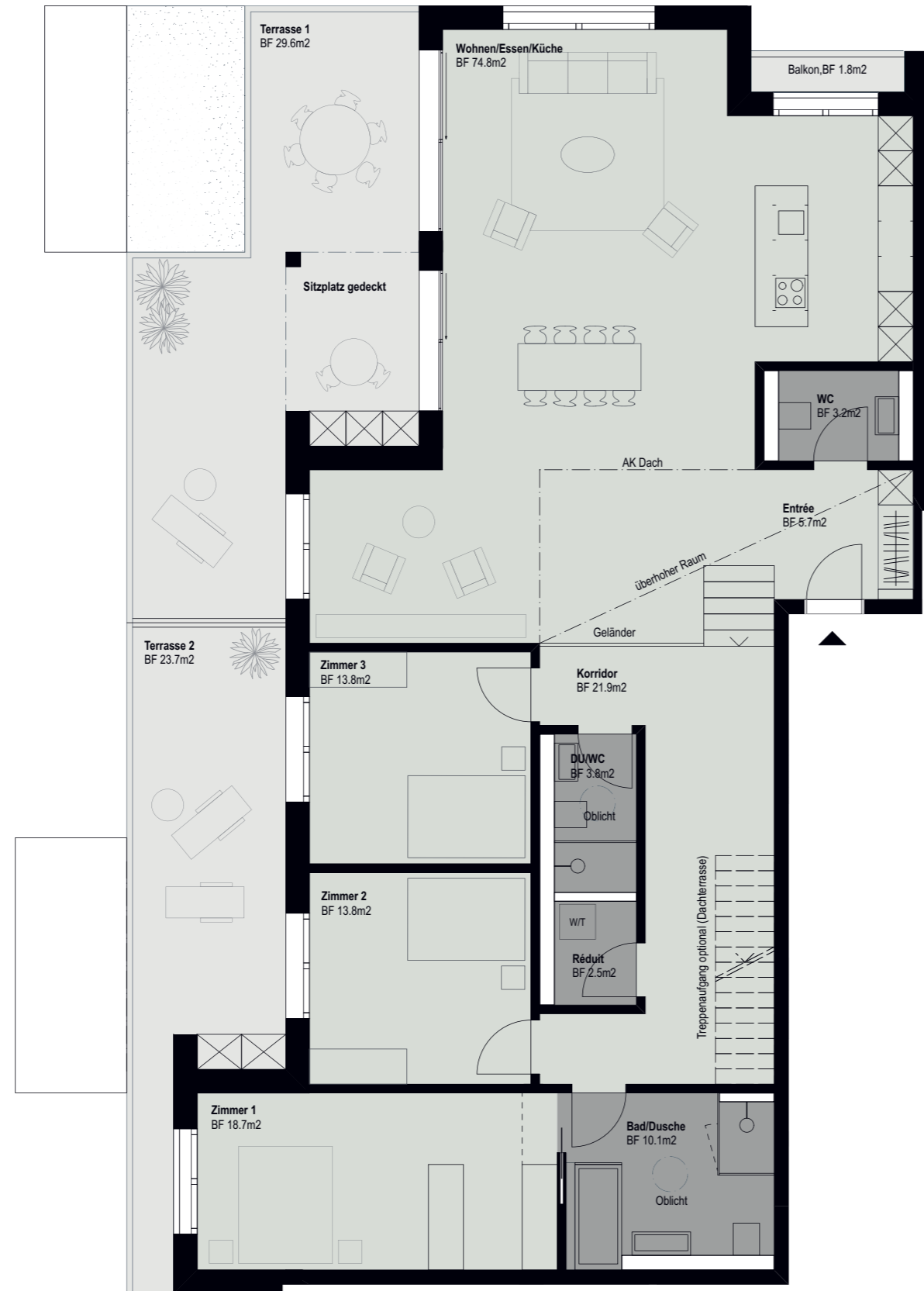
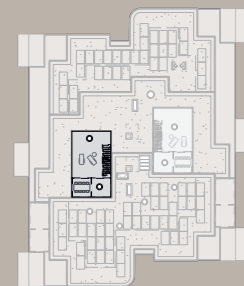


Attikageschoss

WHG-Nr.	3.1
Grösse	4½ Zimmer
Wohnfläche	168.3 m ²
Terrasse	55.1 m ²
Keller	11.4 m ²

Optional:
Ausbau Dachterrasse mit Pergola

Dachterrasse 46.5 m²

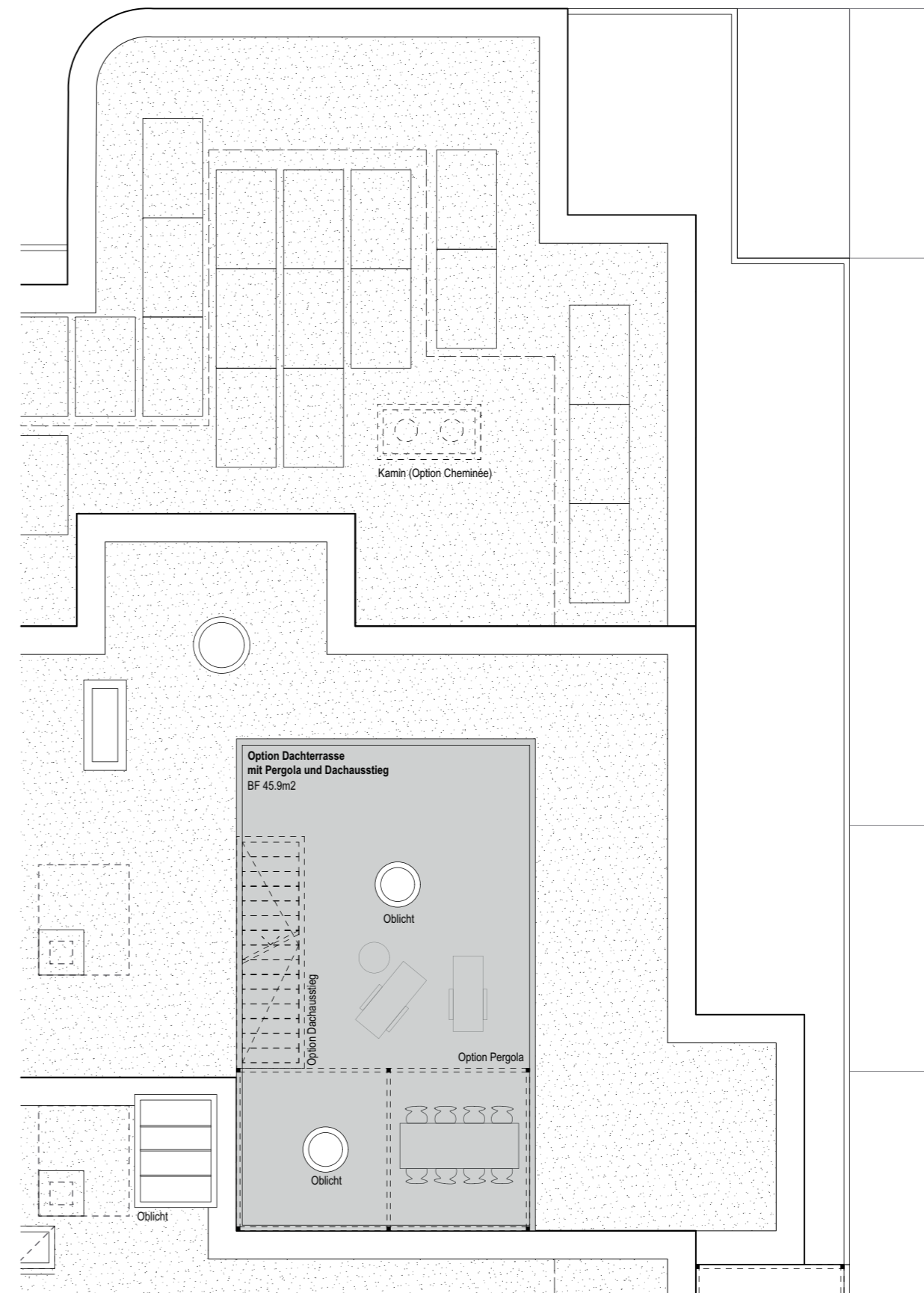
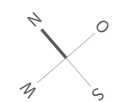
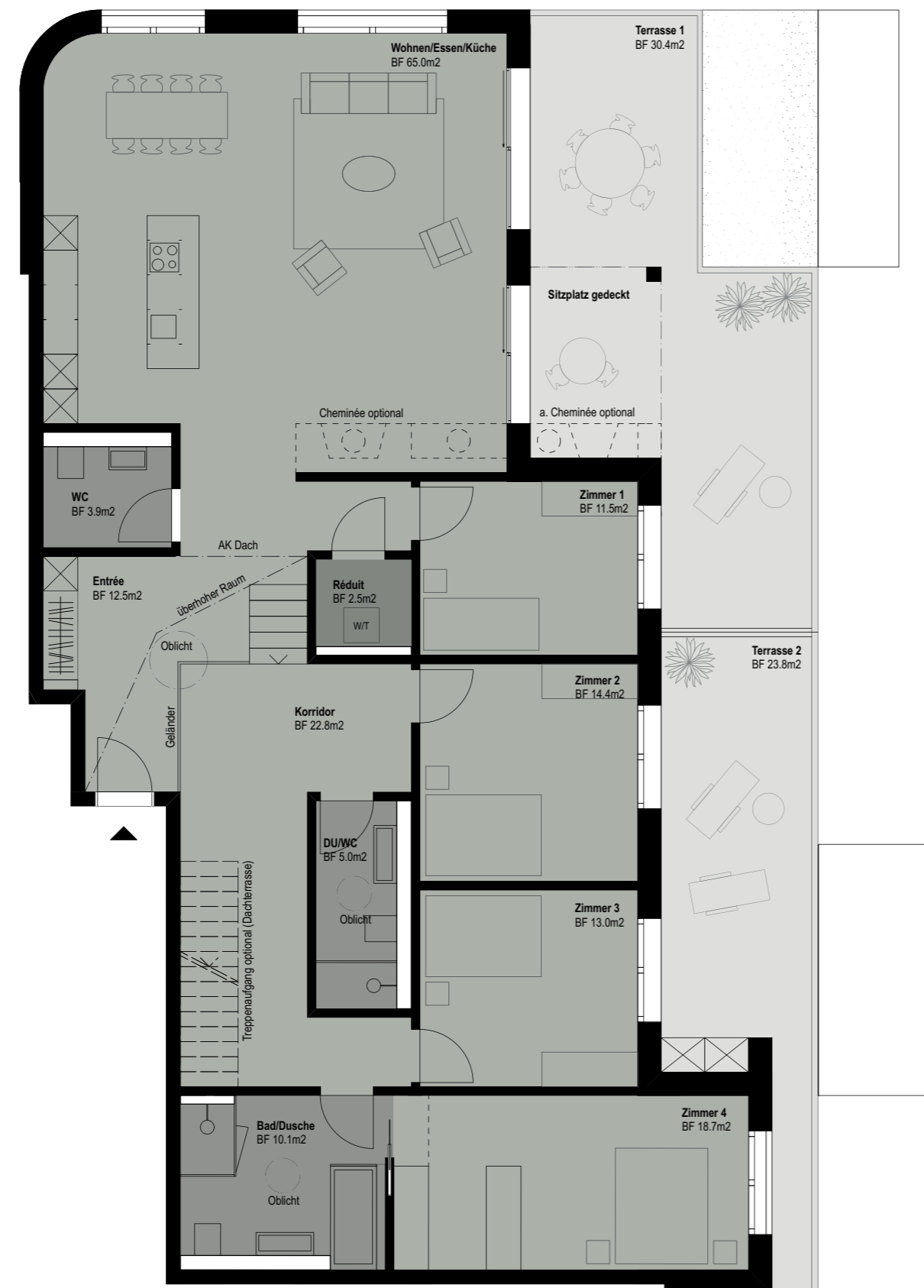


Attikageschoss

WHG-Nr.	3.2
Grösse	5½ Zimmer
Wohnfläche	179.4 m ²
Terrasse	54.2 m ²
Keller	12.7 m ²

Optional:
Innen- / Aussencheminée
Ausbau Dachterrasse mit Pergola

Dachterrasse 45.9 m²

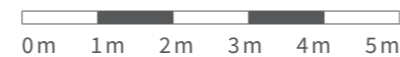
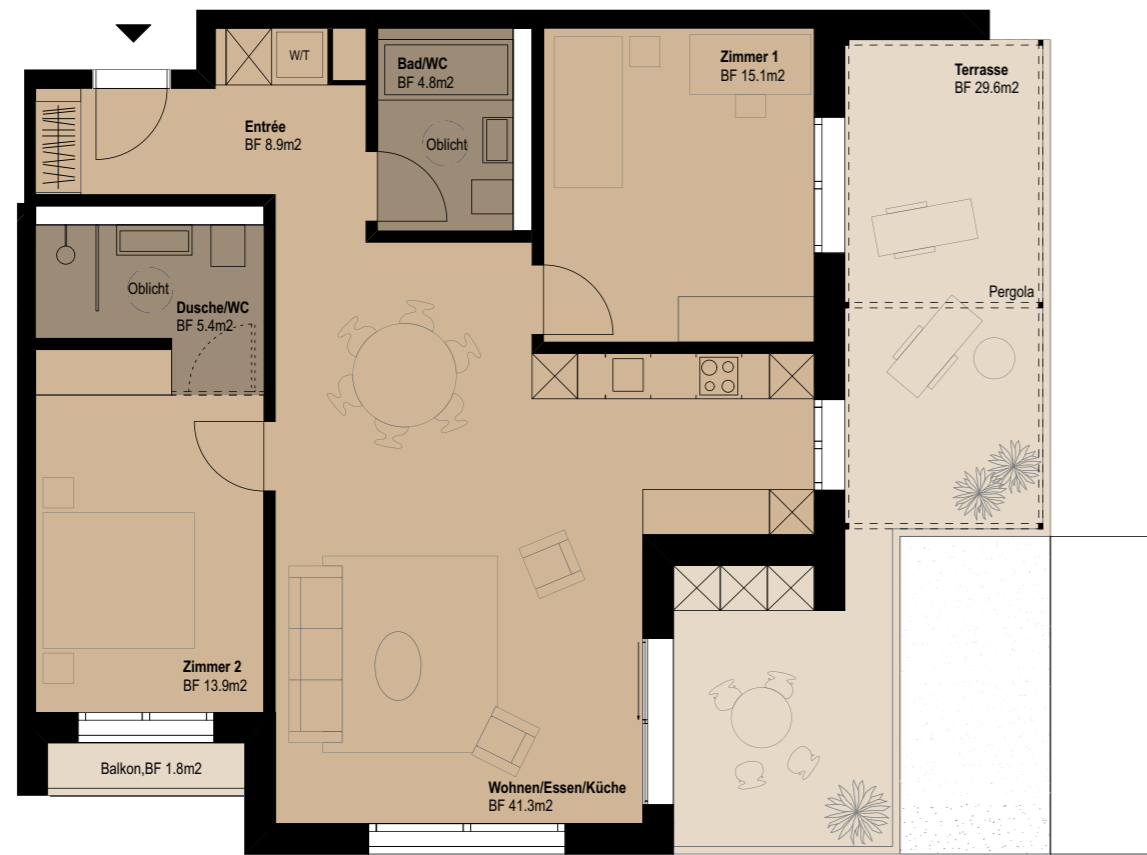
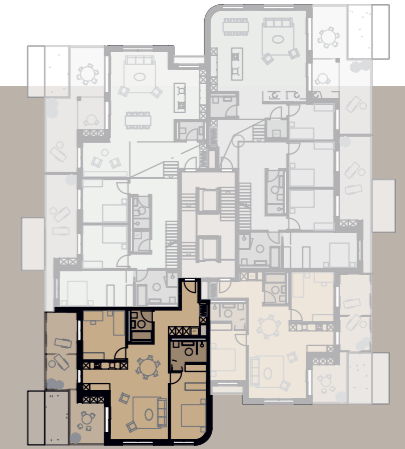


Attikageschoss

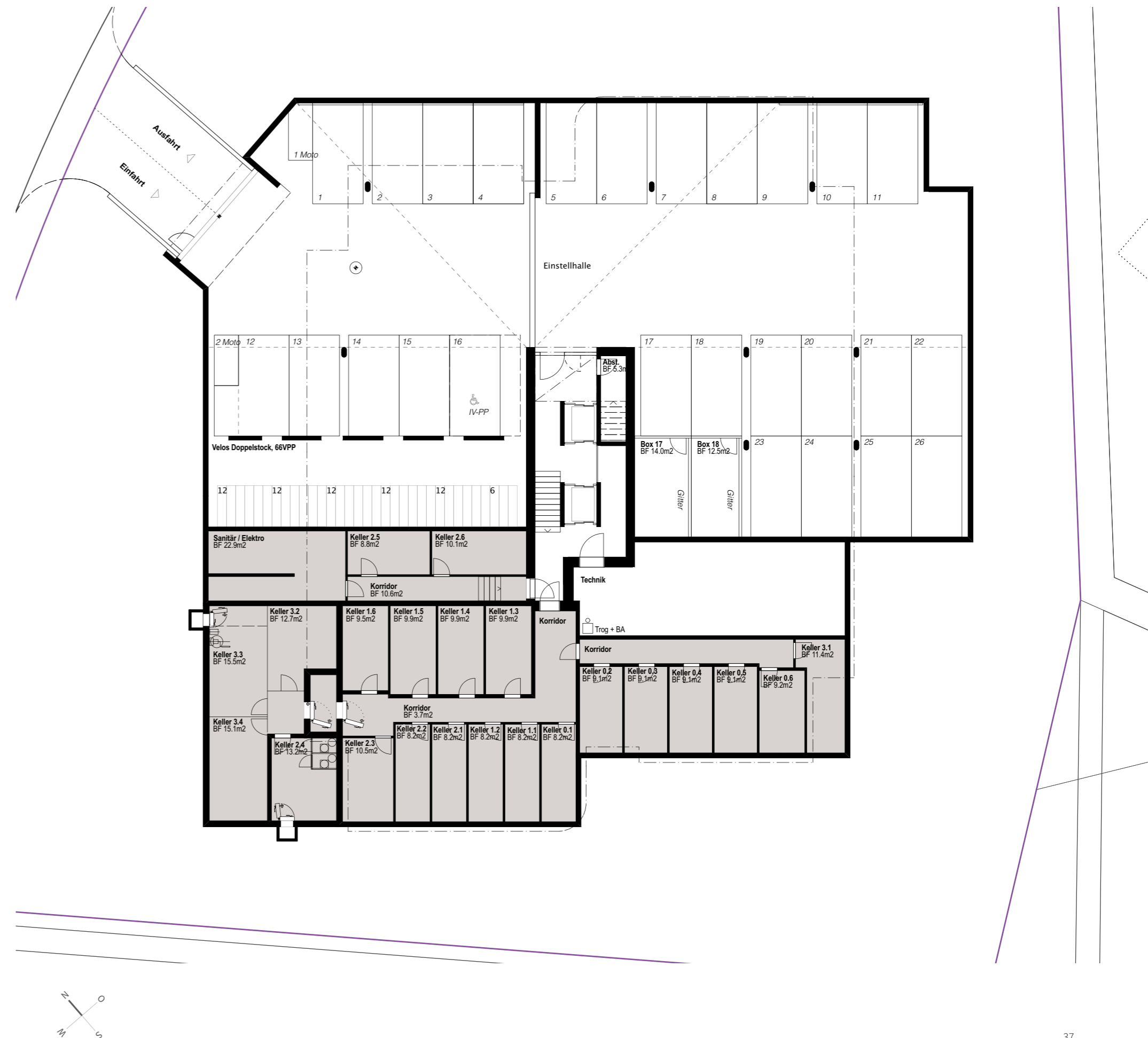
WHG-Nr.	3.3	Wohnfläche	89.4 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Terrasse	31.4 m ²
		Keller	15.5 m ²



WHG-Nr.	3.4	Wohnfläche	100.7 m ²
Grösse	3½ Zimmer	Terrasse	30.3 m ²
		Keller	15.1 m ²



Übersicht Untergeschoss





Baubeschrieb

NACHHALTIGKEIT UND ÖKOLOGIE

Die Bebauung wird nach Minergie-ECO für Wohngebäude zertifiziert. Die eingesetzte Photovoltaikanlage samt Erdsonden-Wärmepumpe unterstützen die nachhaltige Umsetzung. Erhöhte Schallschutzanforderungen werden eingehalten.

TRAGKONSTRUKTION/FASSADE

Die Gebäude werden in einer Massivbaukonstruktion erstellt. Fundation, sämtliche Decken und erdberührte Wände sind in Beton erstellt. Vorfabrizierte Stahl- und Betonstützen sowie tragende Innenwände gemäss Tragwerksplanung Bauingenieur. Fassade über Terrain geklebte Keramische Platten dunkel- und hellgrau. Fensterbänke und Storenblenden aus Faserzement. Wandaufbau innenseitig in Backstein oder Beton zur Aufnahme von Feinputzabrieb.

SPENGLER- UND FLACHDACHARBEITEN

Flachdach mit Photovoltaik sowie den erforderlichen Dichtungsbelägen mit Gefälledämmung, extensive Begrünung. Sämtliche Spenglerarbeiten mit korrosionsfreien Blechen.

TERRASSEN

Aufbau Terrassenkonstruktion auf Stahlbetondecke, frostsichere Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager verlegt. Hindernisfreier Zugang zu den Terrassen.

TREPPENHAUS/ERSCHLIESSUNG/LIFT

Alle Etagen und Kellergeschosse sowie Einstellhalle sind über zwei Fahrstühle erreichbar.

EINSTELLHALLE/GARAGEN

Bodenbelag Hartbeton gestrichen. Decken und Wände gestrichen. Sämtliche Toranlagen sind über Funksteuerung elektrisch angetrieben.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Glasfaseranschluss pro Wohnung im Multimediaschrank, Multimediaschrank in übrigen Zimmern mit RJ45-Anschluss. Einbauleuchten in Entrée, Korridor, Bad und Küche. Pro Zimmer ein Deckenlampenanschluss und zwei Dreifachsteckdosen. Aussenbeleuchtung und -steckdose pro Aussenterrasse. Sonnerie mit Gegensprechanlage und Video. Die Vertikal- und Knickarmmarkisen sind elektrisch angetrieben und per Taster bedienbar.

HEIZUNGSANLAGEN

Der Wärmebedarf wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe gedeckt und mit einer Niedertemperatur-Fussbodenheizung in den Wohnräumen verteilt. Im Sommer besteht die Möglichkeit, mit Freecooling die Raumtemperatur leicht zu senken. Das Warmwasser wird zentral über den Wassererwärmer im Technikraum erstellt und gespeichert.

KOMFORTLÜFTUNG

Durch die kontrollierte Lüftung wird jede Wohnung konstant belüftet. Das zentrale Lüftungsgerät mit elektronischer Volumenstromregelung ist im Keller angeordnet. Jede Wohnung wird mit einer eigenen Wohnungslüftungsbox mit Regeleinheit ausgestattet. Keller-/Disporäume und Einstellhallen werden mit einer Zu- und Abluftanlage ausgestattet.

SANITÄRANLAGEN

Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine und einen Tumbler. Ein Aussenhahn pro Erdgeschoss- und Attikawohnung.

SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate weiss. Bad: Badewanne, Mischbatterie, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandklosett. Dusche: begehbare Dusche (Platten), Duschtrennwand aus Glas, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Wandklosett. Verchromte Garnituren; integrierte Beleuchtung bei Spiegelschrank inkl. Steckdose. Apparate gemäss Detailplan.

KÜCHEN

Moderne Qualitätsküchen mit Heissluftbackofen, Steamer, Induktionskochfeld mit integriertem Umluftgerät, Kühlschrank mit separatem Gefrierfach, Geschirrspüler (V-Zug-Geräte, Attikawohnungen Miele-Geräte). Kunstharzfronten in Standardfarben nach Wahl. Abdeckung in Keramik, Rückwand in Keramik. Küche gemäss Detailplan. Die Montage der Küchen wird schallgedämmt ausgeführt.

GIPSERARBEITEN

Wohnungen: Decke in Weissputz gestrichen, Wände mit Abrieb weiss gestrichen. Vorhangschiene 2-fach in Weissputzdecke eingelassen.

FENSTER/TÜREN

Fenster in Holz-Metall mit 3-fach-Isolierverglasung. Terrassentüre als Hebe-Schiebetüre im Wohnraum, Oberflächen innen weiss, aussen gemäss Fassadenkonzept. Schalldämmende Wohnungseingangstüren gestrichen mit Dreipunktverschluss und Spion. Zimmertüren in Holz und kunstharzbeschichtet mit Metall- oder Holzzargen. In den Erdgeschosswohnungen Rahmen mit Einbruchschutz.

SONNENSCHUTZ

Vertikalmarkisen mit Elektroantrieb an sämtlichen Fenstern. Hauptterrassen Knickarmmarkisen mit Elektroantrieb. Attikawohnung 3.5 Zimmer mit Pergola.

SCHREINERARBEITEN

Garderobenschränke und Ankleide gemäss Detailplan weiss gestrichen.

BODEN- UND WANDBELÄGE

Entrée, Korridor, Redit, Wohnen, Essen, Küche, Zimmer: grossformatige Eichenparkettriemen, 10 Farben, 4 Oberflächen, 4 Breiten und 3 Sortierungen zur Auswahl, Format 2200-3000/210/16 mm, Sockelleiste. Bad, Dusche: Keramische Boden- und Wandplatten gemäss Detailbeschreibung, 7 Farben im Standard zur Auswahl. Keller- und Disporäume: Anstrich mit Bodenfarbe, Decken und Wände weiss gestrichen.

UMGEBUNG

Gemäss separatem Umgebungsplan. Hauszugänge und befestigte Wege mit Drainasphalt, private Gärten als Rasenflächen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für den schlüsselfertigen Grundausbau inklusive Umgebungs- und Anschlussarbeiten.

GÜLTIGKEIT DES BAUBESCHRIEBS/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen haben keine Standard-einbussen zur Folge.

VORSCHRIFTEN

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei und den zuständigen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen Gesetzen und den SIA-Empfehlungen vorgenommen.

VERKAUFSBROSCHÜRE

Die Verkaufsbroschüre und die darin verwendeten Visualisierungen veranschaulichen die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind vereinfacht dargestellt. Die Verkaufsbroschüre gilt nicht als Vertragsbestandteil. Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaltung wird ausgeschlossen.

OPTIONEN

Innen- und Aussen-Cheminées sowie Dachterrassen mit Pergolen der Wohnungen 3.1 und 3.2 sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Der Weg zu Ihrem Wohneigentum – wir begleiten Sie bei jedem Schritt.



INTERESSE

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt, dann vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit Ihrem Ansprechpartner. In unseren Büroräumlichkeiten oder allenfalls vor Ort erklären wir Ihnen gerne das Projekt und begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



FINANZIERUNG

Wir unterstützen Sie bei der Umsetzung Ihres Traums in die Wirklichkeit. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, stehen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen zur Seite. Wir bieten Ihnen unsere Hilfe an, falls eine bestehende Immobilie oder Bauland vorgängig verkauft werden sollte.



RESERVATION

Ihr Entschluss für den Erwerb dieser Immobilie ist gereift und alle relevanten Details sind geklärt. Mit der Kaufabsichtserklärung, die den Kaufpreis und den geplanten Übergabetermin festhält, bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt für Sie.



RESERVATIONSVEREINBARUNG

Sobald der Finanzierungsnachweis der Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit dieser Unterschrift wird die Reservationsanzahlung fällig. Der Traum vom Eigenheim rückt näher.



KAUFVERTRAG

Der Notar wird mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt. Ihre Bank stellt das Zahlungsverprechen für die Sicherstellung des Kaufpreises aus.



BEURKUNDUNG UND EIGENTUMS-ÜBERTRAGUNG

Alles ist bereit für die Vertragsunterzeichnung beim Notar. Wir freuen uns, Sie auf dem letzten Schritt zu Ihrem Eigenheim begleiten zu dürfen.

Gefällt Ihnen diese Immobilie? Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.



JANINE MAZZOTTA

Immobilienvermarkterin mit eidg. FA
janine.mazzotta@markstein.ch
+41 43 810 90 13



Markstein ist zertifizierter Immobilienspezialist der Schweizerischen Maklerkammer.



VERMARKTUNG

Markstein AG Zürich
Löwenstrasse 40
8001 Zürich
043 810 90 10
zuerich@markstein.ch
www.markstein.ch

BAUHERR

Real Fund One KmGK
Zugerbergstrasse 41
6300 Zug

BAUTREUHAND

Markstein AG
Haselstrasse 16
5400 Baden

ARCHITEKT

Züst Gübeli Gambetti
Limmatstrasse 65
8005 Zürich

www.holderbachweg.ch

