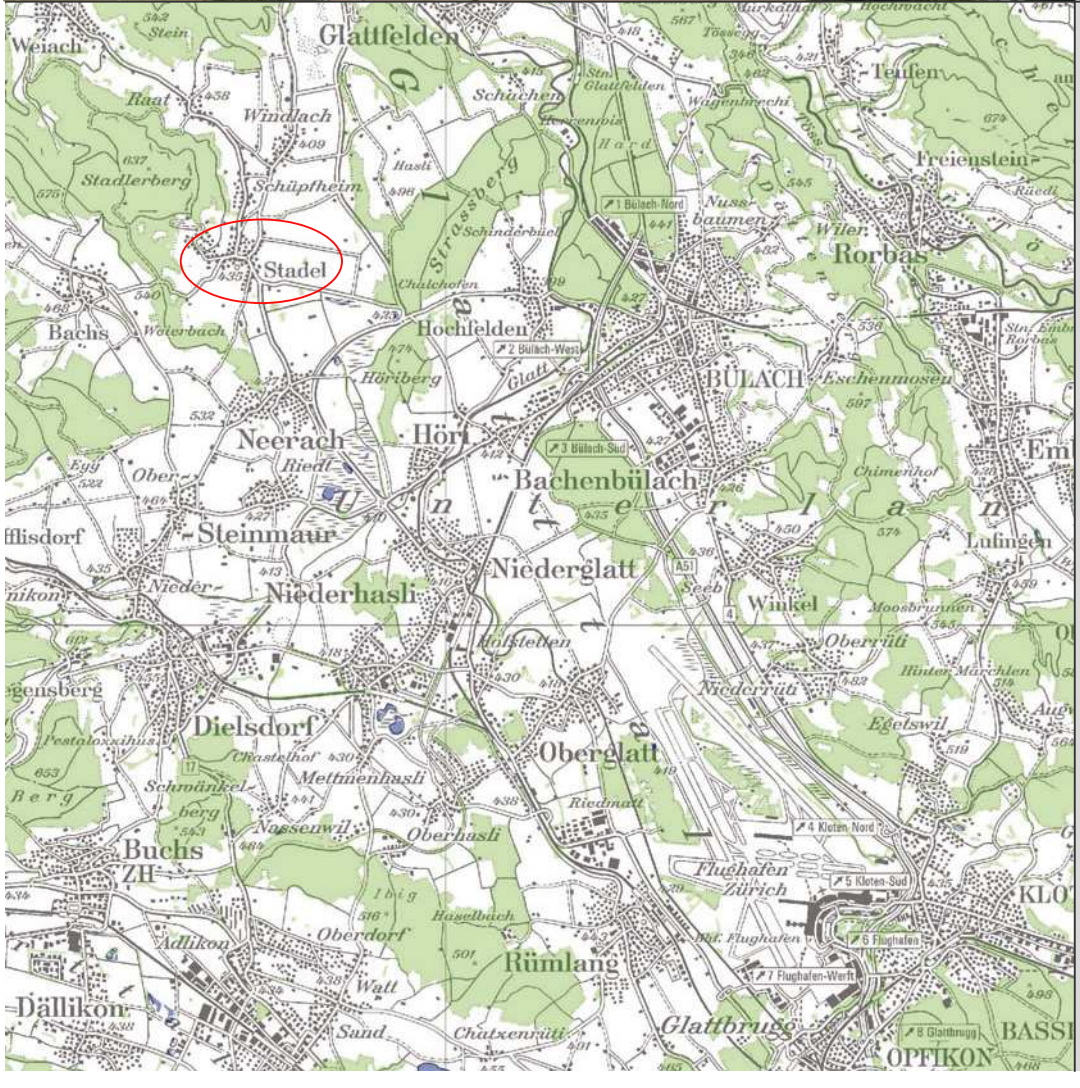


Verkehrsanbindung

öffentlich:
Bus (2 Minuten) nach
- Bülach 15 Minuten
- Zürich HB 40 Minuten
- Flughafen 40 Minuten

privat:
- Autobahnanschluss Bülach 6 Minuten
- Zürich Zentrum 30 Minuten
- Flughafen 17 Minuten

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Lage

Im Dorfkern von Stadel
in ländlicher Umgebung
bauen wir
zwei Doppeleinfamilienhäuser
mit je **108 m2 Wohnfläche** und
zwei Doppeleinfamilienhäuser
mit je **136 m2 Wohnfläche**.

Die Käuferschaft kann Küche, Bäder und Bodenbeläge nach eigenen Wünschen bestimmen.

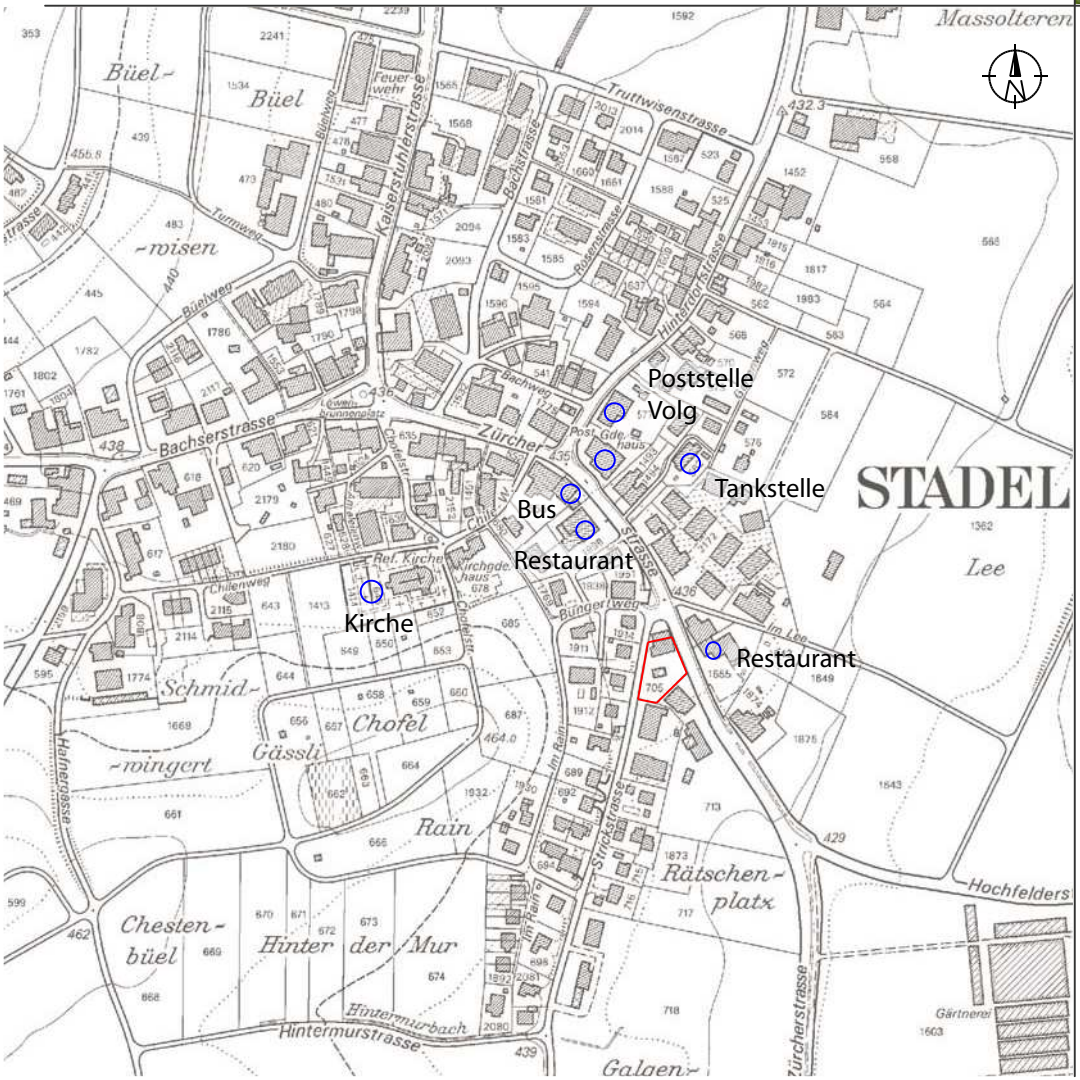
Im Dachgeschoss besteht jeweils ein Ausbaupotential, womit die **Wohnflächen** der **108 m2** Häuser **um ca. 53 m2 vergrössert** und die **Wohnflächen** der **136 m2** Häuser **um ca. 68 m2 vergrössert** werden können.

Dieses Angebot im Grossraum Zürich eignet sich für Leute, die die Nähe von Dienstleistungszentren und Erholungsgebiet zu schätzen wissen.

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur



Das Dorf Stadel

Das lebendige Dorf bietet einiges in wenig Entfernung:
- den Dorfladen
- die Poststelle
- die Tankstelle
- Restaurants
- Vereine
- Gewerbe

Auf der Webseite der Gemeinde finden Sie nützliche Informationen:
- http://www.stadel.zh.ch

Zur Primar- und Oberschule geht man 800 m.
Ausführliche Informationen finden Sie auf:
- http://www.primarschule-stadel.ch
- http://www.oberstufe-stadel.ch

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Parzellenplan
ohne Massstab

Die optimal nach Süden orientierten Gebäude verfügen alle über einen Sitzplatz und eine Gartenfläche.
Auf der gemeinsamen Fläche, die zur Erschliessung der Häuser B, C und D dient, wird in der Mitte ein gedeckter Fahrradabstellplatz erstellt.

Haus A

Kellerfläche	17.35 m2
Parkplatz	28.60 m2
Heizung 1/2	2.30 m2
Total	48.25 m2

Haus B

Kellerfläche	17.35 m2
Parkplatz	28.60 m2
Heizung 1/2	2.30 m2
Total	48.25 m2

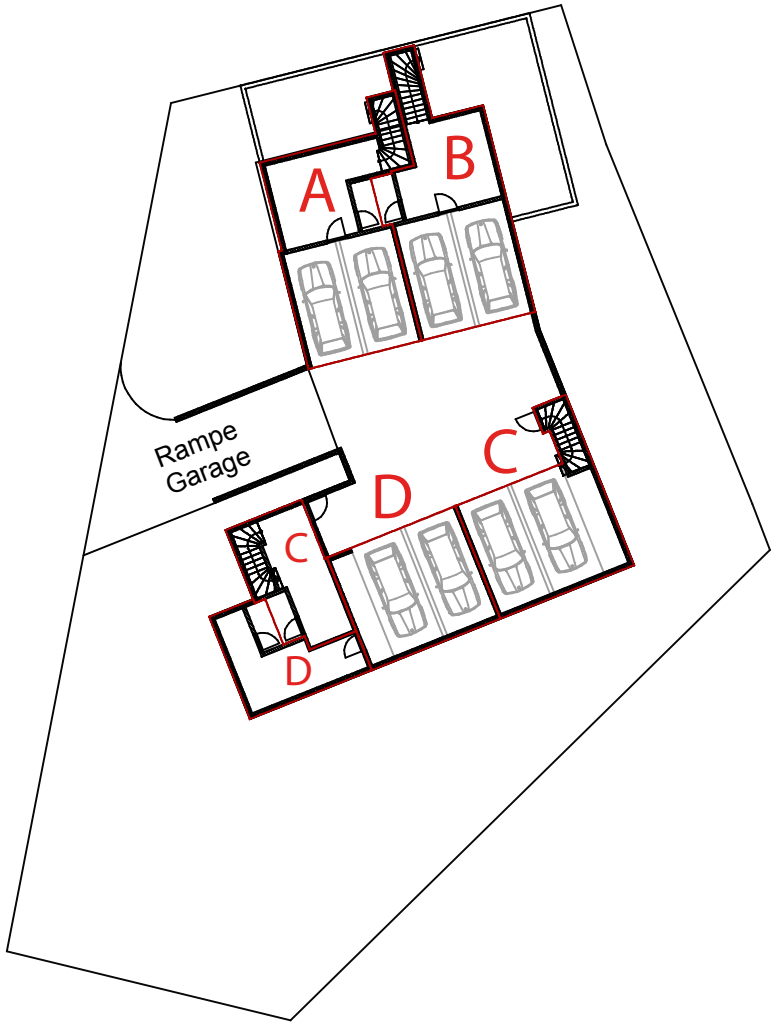
Haus C

Kellerfläche	15.49 m2
Parkplatz	34.38 m2
Heizung 1/2	2.30 m2
Total	52.17 m2

Haus D

Kellerfläche	14.78 m2
Parkplatz	34.71 m2
Heizung 1/2	2.30 m2
Total	51.79 m2

Gemeinsame Fläche 97.50 m2



4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Kellergeschoss
ohne Masstab

Jede Einheit verfügt über einen eigenen direkten Zugang von der Unterflurgarage ins Erdgeschoss.

Nebst Kellerräumlichkeiten mit Technikeinrichtungen (eigener Wasserverteilung, eigener Stromverteilung) und gemeinsamer Heizung in separatem Raum, gehören zwei private Garagenplätze zu jedem Haus.

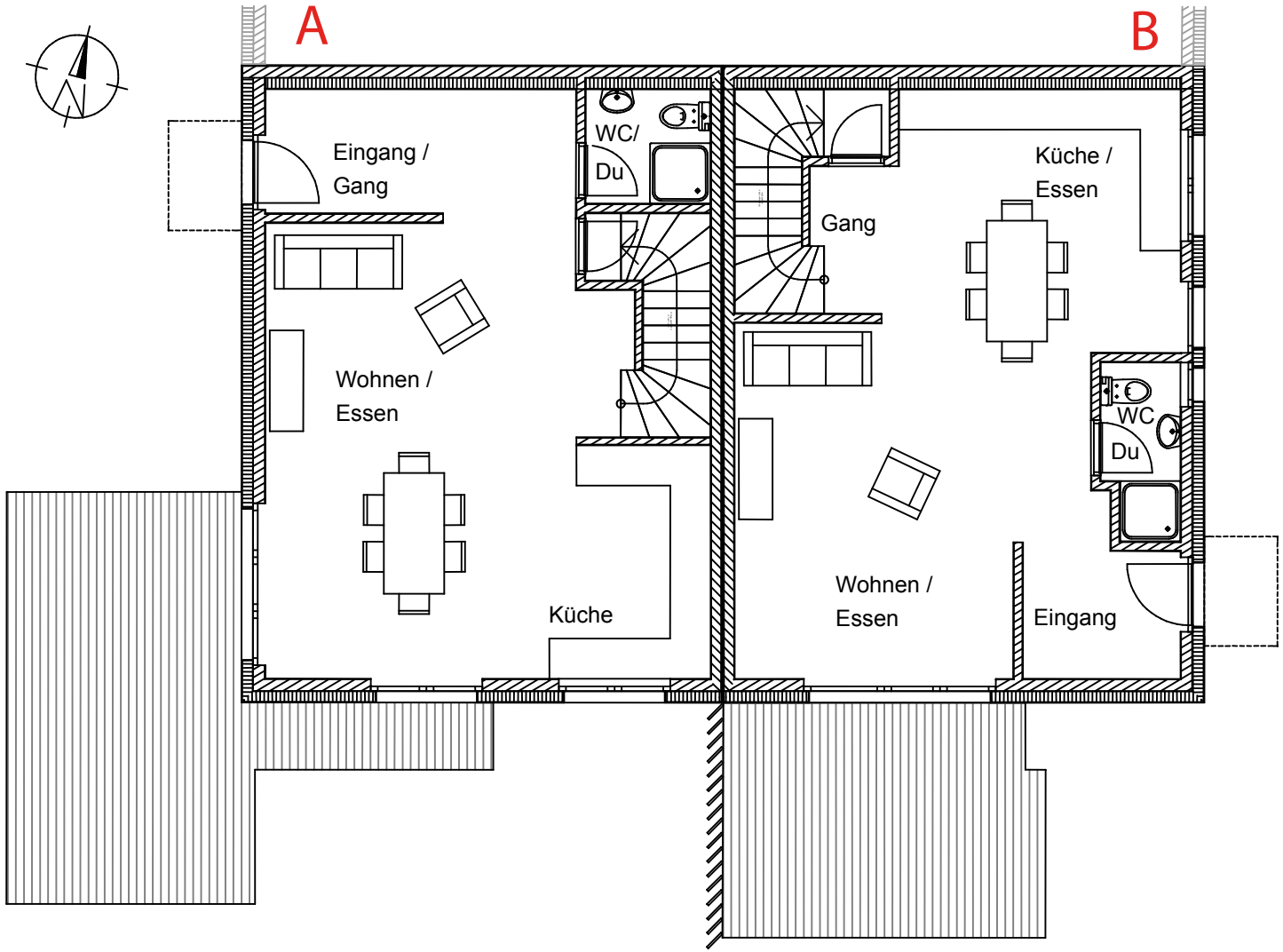
Das Tor zur Unterflurgarage wird mit Fernbedienung geöffnet.

Haus A, Erdgeschoss		Haus B, Erdgeschoss	
Eingang/Gang	9.12 m2	Eingang/Gang	8.46 m2
Dusche/WC	3.20 m2	Dusche/WC	2.91 m2
Wohnen/Essen	32.00 m2	Wohnen/Essen	16.47 m2
Küche	8.34 m2	Küche	24.74 m2
Treppe	4.01 m2	Treppe	4.01 m2
Total	**56.67 m2**	**Total**	**56.59 m2**

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur



Erdgeschoss A und B
Masstab 1:100

Das Wohnzimmer ist nach Süden orientiert, die Küchen zur Morgensonne.
Im Eingangsbereich steht genügend Platz zur Verfügung um eine Garderobe einzurichten.

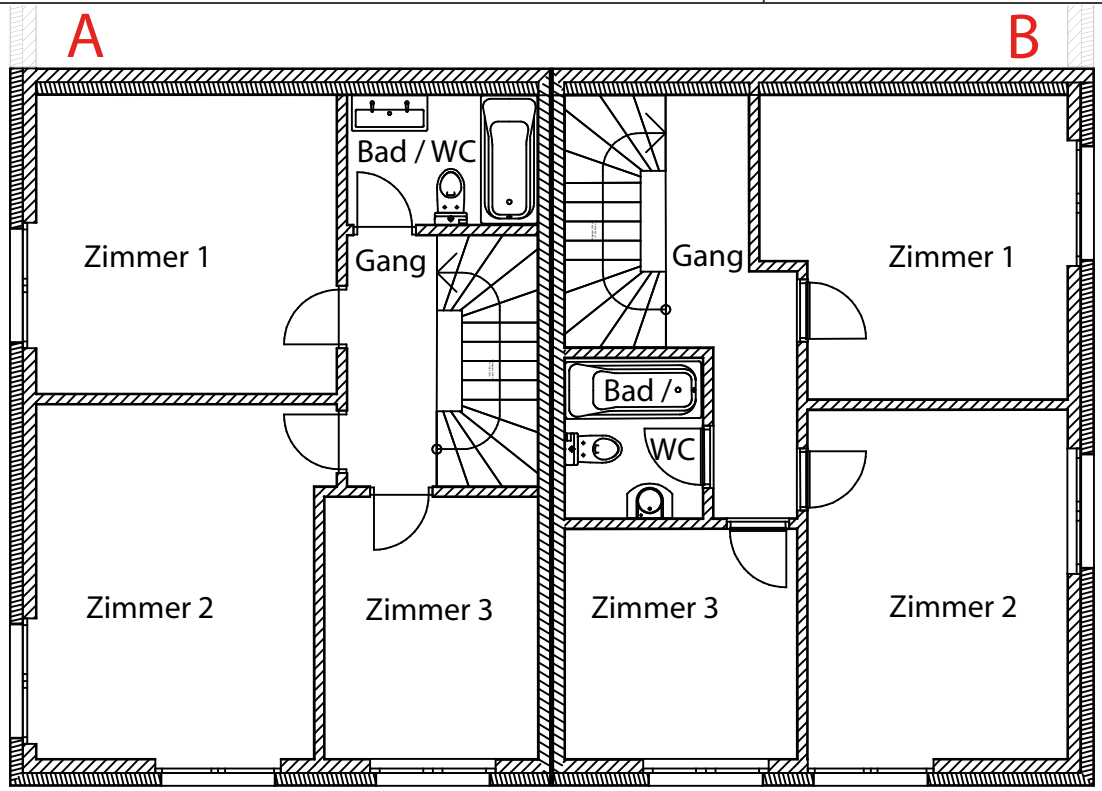
Ein Aussensitzplatz, mit lichtdurchlässigem Sichtschutz, als Übergang zum Garten, ist als Holzdeck geplant.

Haus A, Obergeschoss		Haus B, Obergeschoss	
Zimmer 1	15.67 m2	Zimmer 1	15.19 m2
Zimmer 2	17.56 m2	Zimmer 2	15.86 m2
Zimmer 3	9.82 m2	Zimmer 3	9.31 m2
Bad/WC	4.33 m2	Bad/WC	3.85 m2
Gang	3.96 m2	Gang	6.80 m2
Total	**51.34 m2**	**Total**	**51.01 m2**

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur



Obergeschoss A und B
Masstab 1:100

Mit zwei Bädern im Haus dürfte auch früh Morgens kein Engpass entstehen.

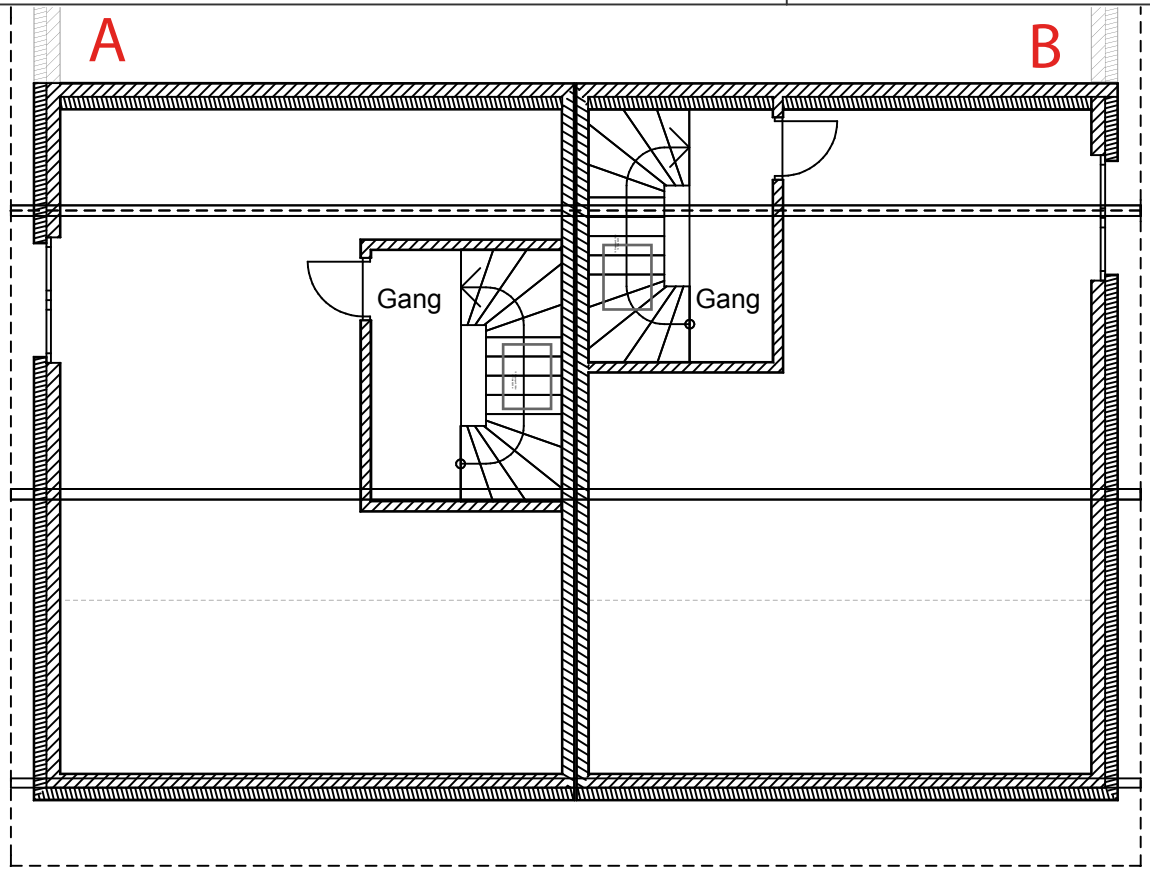
Jede Wohneinheit ist eine eigene selbsttragende Konstruktion.
Dazwischen gibt es keinerlei Verbindungen. Eine höchstmögliche Schallisolation ist gewährleistet.

Die Raumhöhen betragen 2.45 m.

Preise

Haus A:	UG	48 m2
	EG + OG	108 m2
	Gartenfläche	131 m2
	CHF 730'000.-	
Haus B:	UG	48 m2
	EG + OG	108 m2
	Gartenfläche	88 m2
	CHF 705'000.-	

Haus A, Dachgeschoss		Haus B, Dachgeschoss	
Fläche, h > 2 m	33.40 m2	Fläche, h > 2 m	34.11 m2
Fläche, h < 2 m	15.22 m2	Fläche, h < 2 m	15.31 m2
Gang	3.96 m2	Gang	3.66 m2
Total	**52.58 m2**	**Total**	**53.08 m2**



4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

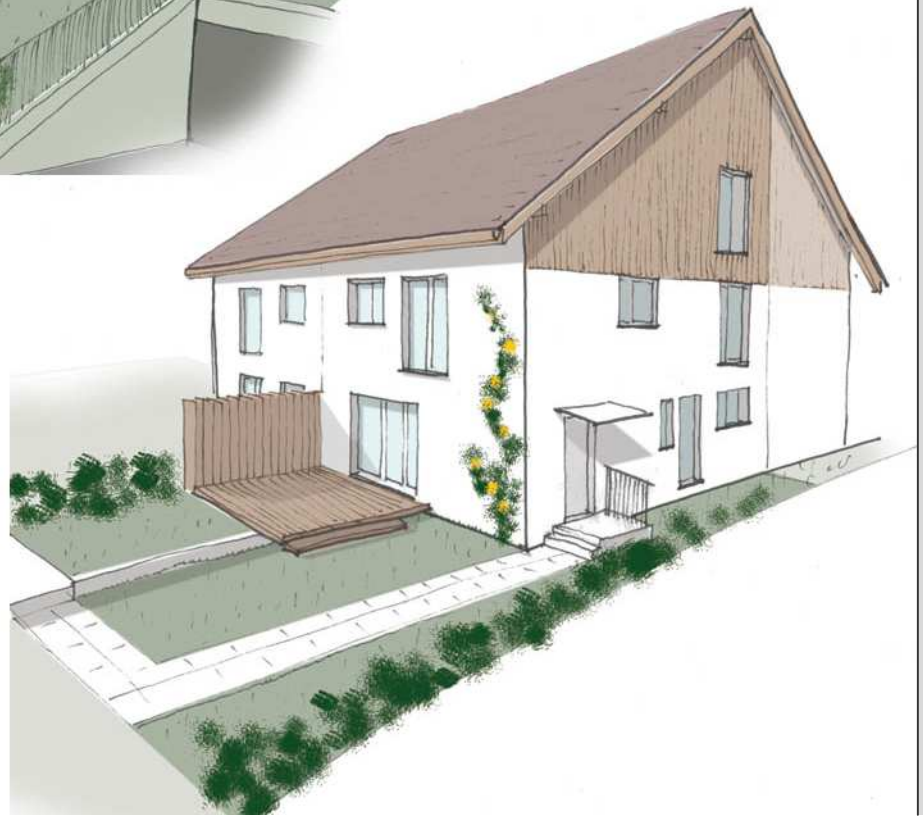
Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Dachgeschoss A und B
Masstab 1:100

Das Dachgeschoss bleibt bei gegebenem Preis unausgebaut.

Ein Ausbau oder Teilausbau kann während der Bauphase erfolgen.

Warum nicht erst ein Ausbau bei späterem Bedarf in Eigenregie?
Ob Märklineisenbahn oder Elterngeschoss - hier ist viel Potential vorhanden. Auch eine Dachlukarne wäre gemäss Gesetz möglich (maximal ein Viertel der Fassadelänge), jetzt oder später.



4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Perspektiven von A und B
ohne Masstab

Oben links:
Wohneinheit A von Südost.

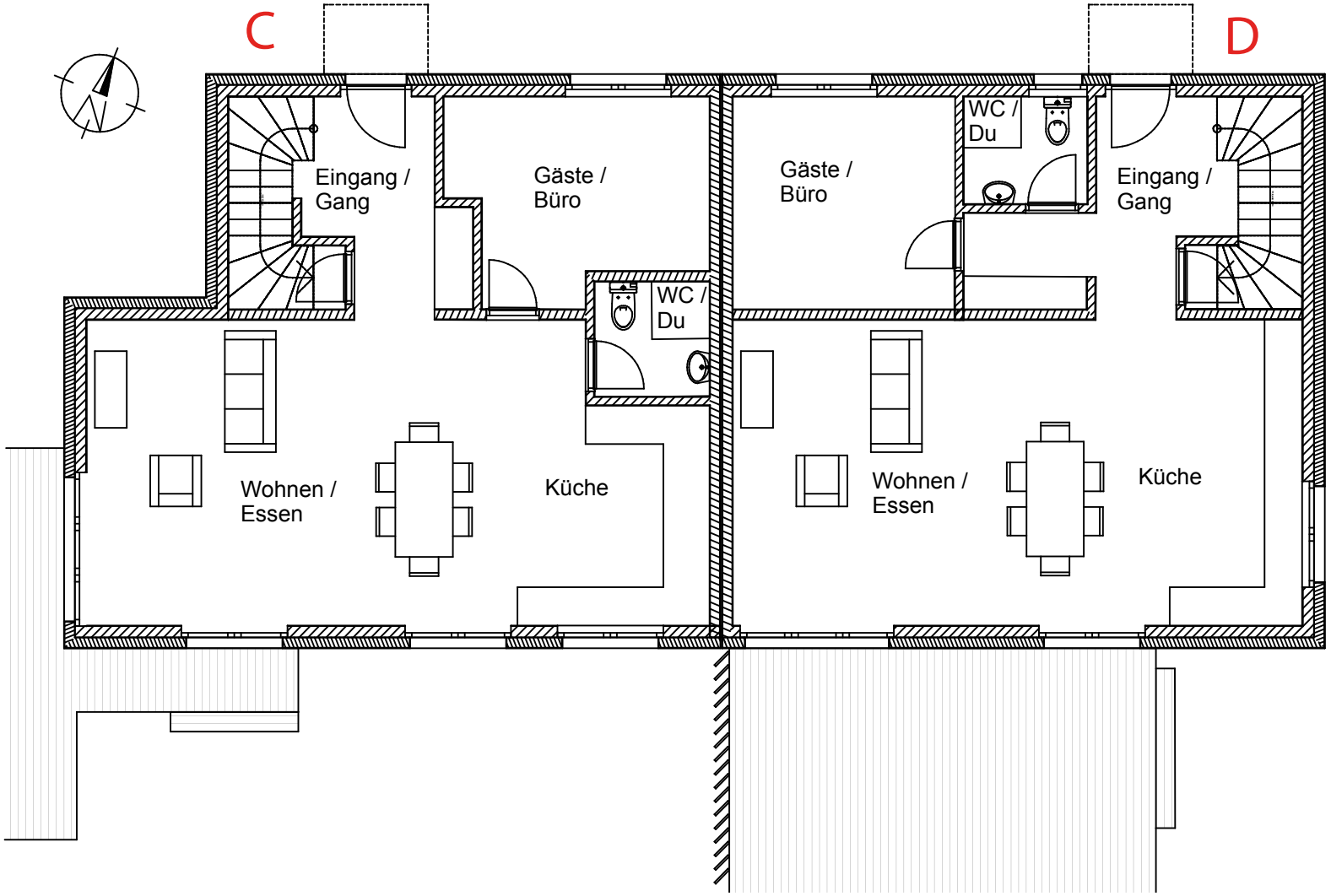
Unten rechts:
Wohneinheit B von Südwest.

Haus C, Erdgeschoss		Haus D, Erdgeschoss	
Eingang/Gang	6.99 m2	Eingang/Gang	9.33 m2
Gäste/Büro	11.69 m2	Gäste/Büro	11.57 m2
Dusche/WC	3.24 m2	Dusche/WC	3.26 m2
Wohnen/Essen	33.84 m2	Wohnen/Essen	33.05 m2
Küche	10.38 m2	Küche	9.71 m2
Treppe	4.01 m2	Treppe	4.01 m2
Total	**70.15 m2**	**Total**	**70.93 m2**

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur



Erdgeschoss C und D
Masstab 1:100

Das Wohnzimmer ist nach Süden orientiert, die Küchen zur Morgensonne.
Im Eingangsbereich ist ein Wandschrank als Garderobe vorgesehen.

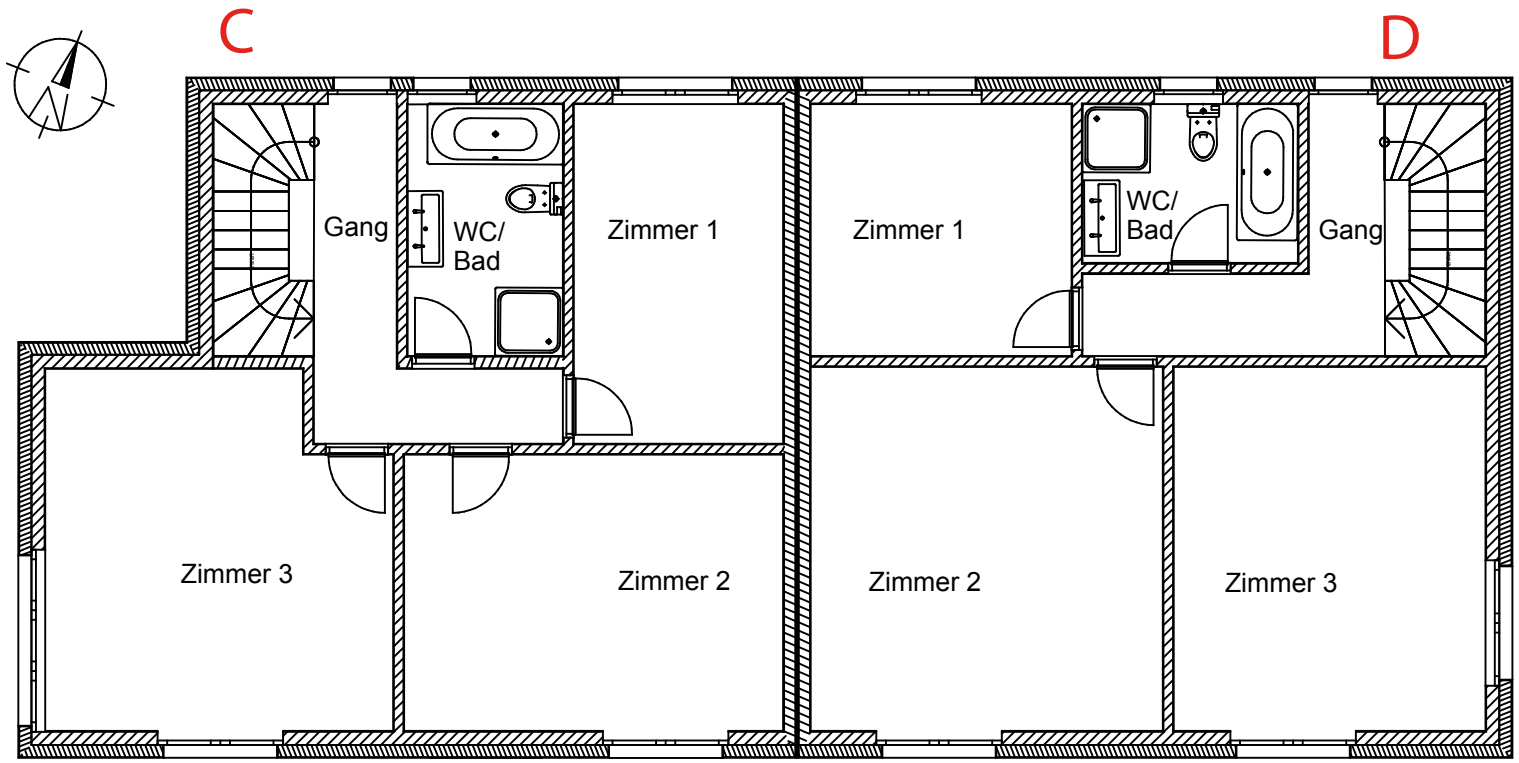
Ein Aussensitzplatz, mit lichtdurchlässigem Sichtschutz, als Übergang zum Garten, ist als Holzdeck geplant.

Haus C, Obergeschoss		Haus D, Obergeschoss	
Zimmer 1	12.43 m2	Zimmer 1	11.48 m2
Zimmer 2	20.70 m2	Zimmer 2	22.40 m2
Zimmer 3	18.34 m2	Zimmer 3	19.85 m2
Bad/WC	6.84 m2	Bad/WC	6.00 m2
Gang	7.09 m2	Gang	6.61 m2
Total	**65.40 m2**	**Total**	**66.34 m2**

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur



Obergeschoss C und D
Masstab 1:100

Mit zwei Bädern im Haus dürfte auch früh Morgens kein Engpass entstehen.

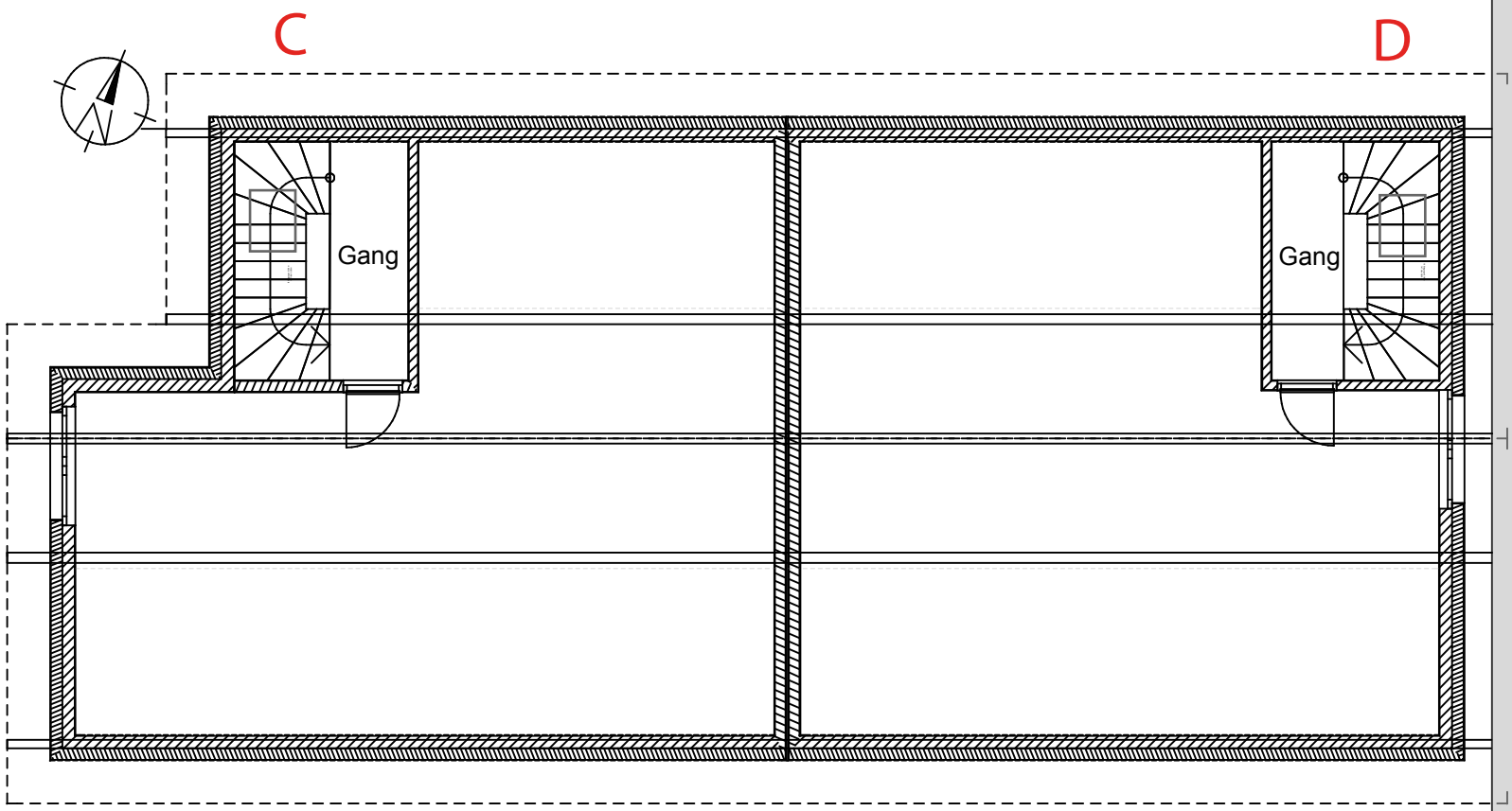
Jede Wohneinheit ist eine eigene selbsttragende Konstruktion.
Dazwischen gibt es keinerlei Verbindungen. Eine höchstmögliche Schallisolation ist gewährleistet.

Die Raumhöhen betragen 2.45 m.

Preise

Haus C:	UG	52 m2
	EG + OG	136 m2
	Gartenfläche	320 m2
	CHF 930'000.-	
Haus D:	UG	52 m2
	EG + OG	137 m2
	Gartenfläche	128 m2
	CHF 850'000.-	

Haus C, Dachgeschoss		Haus D, Dachgeschoss	
Fläche, h > 2 m	29.93 m2	Fläche, h > 2 m	29.64 m2
Fläche, h < 2 m	34.24 m2	Fläche, h < 2 m	35.72 m2
Gang	3.64 m2	Gang	3.66 m2
Total	**67.81 m2**	**Total**	**69.02 m2**



4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

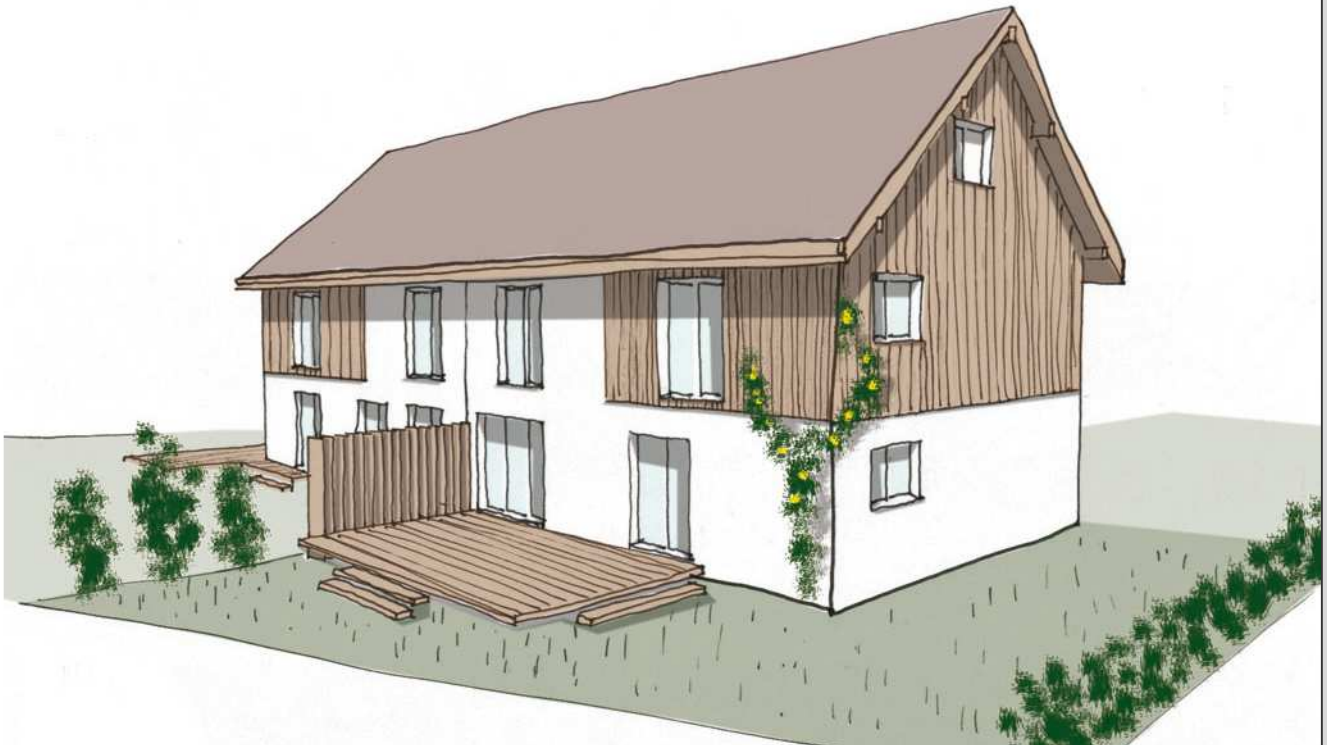
Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Dachgeschoss C und D
Masstab 1:100

Das Dachgeschoss bleibt bei gegebenem Preis unausgebaut.

Ein Ausbau oder Teilausbau kann während der Bauphase erfolgen.
Warum nicht erst ein Ausbau bei späterem Bedarf in Eigenregie?

Ob Märklineisenbahn oder Elterngeschoss - hier ist viel Potential vorhanden. Auch eine Dachlukarne wäre gemäss Gesetz möglich (maximal ein Viertel der Fassadelänge), jetzt oder später.



4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Perspektiven von C und D
ohne Masstab

Oben links:
Wohneinheit A von Südost.

Unten rechts:
Wohneinheit B von Südwest.

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Baubeschrieb

Massivbauweise
- Fundation, Decken, Wände und Stützen im Inneren in Beton oder Backsteinmauerwerk, im Untergeschoss Kalksandstein. Vorfabrizierte Betontreppen
- Trennwände zu den Nachbarhäusern zweischalig mit Dämmung
- Wärmedämmung gegen aussen nach Minergiestandard mit Putz und Deckanstrich oder mit hinterlüfteter Holzschalung

Steildach
- Giebeldacheindeckung mit Unterdach, Konterlattung, Ziegellattung und Tondachziegel grau. Wärmedämmung zwischen und unter den Sparren mit Dampfbremse nach Minergiestandard
- pro Haus ein Dachfenster über der Treppe, das Dachgeschosses bleibt im Rohbau

Option
- Schleppgaube, Mehrpreis CHF 30'000
- Dachfenster, Mehrpreis CHF 3'200

Spenglerarbeiten
- Spenglerarbeiten in rostfreiem Blech oder Kupfer

Elektroanlage
- pro Wohnraum mindestens ein Lichtschalter mit Steckdose, eine Lampenstelle und zwei 3-fach-Steckdosen an gegenüberliegenden Wänden
- zwei 3-fach-Steckdosen bei der Küchenarbeitsfläche
- drei Decken-Einbauleuchten über der Küchenarbeitsfläche

Telefon- und TV-Anlage
- Anschlüsse im Wohn- und Elternzimmer
- in den übrigen Zimmern je ein Leerrohr bis zum Hauptverteiler für das Nachrüsten mit Multimedialeitungen

Dieses Angebot lässt Raum, persönliche Wünsche zu realisieren:
- eigene Kücheneinrichtung
- persönliche Nasszellengestaltung
- Boden- und Wandbeläge nach indivi-
- duellem Geschmack
- ein beachtliches Ausbaupotential im Dachgeschoss

Baubeginn Frühling 2015

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Heizungsanlage
- Luft-Luft Wärmepumpe für A und B gemeinsam und für C und D gemeinsam als Wärme- und Warmwassererzeuger
- Fussbodenheizung

Option
- gekoppelter Sonnenkollektor, Mehrpreis CHF 9'000

Kaminanlage

Optionen
- Rauchkanal, Mehrpreis 4'700. Schwedenofen, Mehrpreis CHF 4'300

Sanitäranlage
- WC im Erdgeschoss und Badezimmer im Obergeschoss gemäss Zeichnung, Spiegelschrank über dem Waschtisch,
- Waschtrog im Untergeschoss
  Apparatewert CHF 11'000

Küche
- Fronten in Kunstharz, Farben zur Wahl nach Hersteller, Ablageflächen in Naturstein, Backofen, Glaskeramikkochfeld,
  Dunstabzug, Kühlschrank 150 Liter, Geschirrspüler, Waschbecken mit Armaturen
  Gesamtbudget CHF 28'000

Gipserarbeiten
- Wände mit Abrieb in weiss, Decken in Weissputz

Fenster / Türen

Kunststoffenster mit 3-fach-Verglasung (Minergiestandard)
Hauseingangstüre in Holz, gedämmt, mit Dreipunkteverschluss, Zimmertüren in Holz mit Futterrahmen

Option

Eingangstüre mit Glasfüllung, Mehrpreis CHF 750.-

Schreinerarbeiten

Garderobe im Eingangsbereich der Häuser C und D

Wir legen viel Wert auf die Qualität der Materialien und deren harmonisches Zusammenspiel. Grundsätzlich achten wir darauf, möglichst natürliche und emissionsfrei Baumaterial zu wählen.
Wir handeln Ressourcenschonend. Wir ziehen Handwerker aus der Umgebung vor und vermeiden Materialien, die nur über lange Transportwege erhältlich sind.
Werden diese Grundsätze schon bei der Konzipierung beachtet, wird damit ein teures Endresultat vermieden.

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Boden- und Wandbeläge
- Fertigparkett mit Holzsockel in Treppenhaus, Wohn-, Ess- und Schlafzimmern, Wert CHF 115 / m2 verlegt und/oder
- keramische Bodenplatten in Küche und Eingangsbereich, Wert CHF 130 / m2 verlegt
- Keramische Boden- und Wandplatten in den Nasszellen, Wert CHF 130 / m2 verlegt
- im Untergeschoss Decken und Wände roh, Boden mit Zementüberzug unbehandelt

Dachgeschoss
- Boden mit Zementüberzug roh

Optionen
- Ausbau mit Raumeinteilung, Galerie, Nasszelle, Elektroinstallationen
  Preis auf Anfrage

Umgebung
- Wege mit Verbundsickersteinen belegt, Grünflächen als Rasen inklusive erstem Schnitt
- Briefkasten- und Containeranlagen nach Vorschrift
- gedeckter Abstellplatz für Velos usw., Holzkonstruktion dreiseitig geschlossen mit Blechabdeckung

Sitzplatz
- Platten 40 cm x 40 cm für die Wege
- Holzdeck für den Sitzplatz

Fahrzeugabstellplätze
- Holzkonstruktion überdeckt, Bodenbelag aus Verbundsteinen

Option
- Garagetor für Doppelabstellplatz, Mehrpreis CHF 5'600

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Bemerkung

- Gültigkeit des Baubeschriebs / Änderungen:
  Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen angepasst werden. Änderungen sollen allerdings keine Qualitätseinbusse zur Folge haben.
  Im Übrigen gehen die Baupläne (Ausführungspläne) diesem Baubeschrieb vor.
- Vorschriften:
  Die Ausführungen erfolgen nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderer Amtsstellen.
  Der Wärme und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen und Vorschriften ausgeführt.
- Verkaufsprospekt:
  Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Zeichnungen visualisieren die Projektidee im räumlichen Zusammenhang und definieren das gesamte Erscheinungsbild. Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil.
  Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten. Jede Prospekthaftung wird ausgeschlossen. Massgebend für die Ausführung ist der Detailbaubeschrieb als Anhang zum Kaufvertrag.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für:

- die schlüsselfertige Erstellung und den Vollausbau gemäss Beschrieb der Häuser
- Landanteil mit Sitzplatz und Gartenarbeiten
- Anteil am Allgemeingrundstück: Einfahrt, Vor-und Kehrplätze Fahrräderunterstand, Container
- Anteil am Wärmerzeuger
- alle Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektro und TV

Nicht inbegriffen sind die Sonderausbauwünsche. Individuelle Ausbauwünsche sind möglich, müssen aber vorgängig definiert und deren Kosten berechnet werden.
Die Regelung der Finanzierung ist Sache des Käufers. Bei Bedarf können wir unverbindlich Kontakte herstellen.
Die Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer (je ca. 0.13 % des Kaufpreises) übernommen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

4 Doppeleinfamilienhäuser
8174 Stadel bei Niederglatt ZH

Jan Schlatter
+41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147

Dipl. Architekt ETH
info@martin-simon.ch
CH-8400 Winterthur

Kaufabwicklung
Bis Ende Herbst 2014 Abschluss eines Reservationsvertrages mit einer Anzahlung von CHF 30'000
Ende Februar 2015 notarielle Beurkundung des Kaufvertrages mit Eigentumsübertragung und Aufteilung der Grundstücke und Miteigentumsflächen mit Anzahlung für Landanteil
Fünf bis sechs Tranchenzahlungen bis zur Schlüsselübergabe sind vorgesehen. Damit werden jeweils nur effektiv erfolgte Leistungen beglichen. Die letzte Zahlung erfolgt nach der Gebäudeabnahme und Schlüsselübergabe.
Option
Anzahlung von CHF 30'000 für Reservationsvertrag und Anzahlung für den Landanteil bei der Eigentumsübertragung. Nur eine Endzahlung bei der Gebäudeabnahme und Schlüsselübergabe, Mehrpreis CHF 15'000.

Programm für die Innengestaltung und die Materialauswahl
Die Beratungsgespräche für Sonderausbauten, die Auswahl der Küche, der Bäder und der Boden- und Wandbeläge müssen bis März 2015 abgeschlossen sein.

Voraussichtlicher Einzug Weihnachten 2015, nach Gebäudeabnahme und Schlüsselübergabe.

Wir hoffen, dass Sie hier alle wichtigen Informationen finden.
Wir empfehlen Ihnen, ganz unverbindlich Kontakt mit uns aufzunehmen und einen Augenschein vor Ort zu nehmen.
Auch für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

©Jan Schlatter, Architekt