



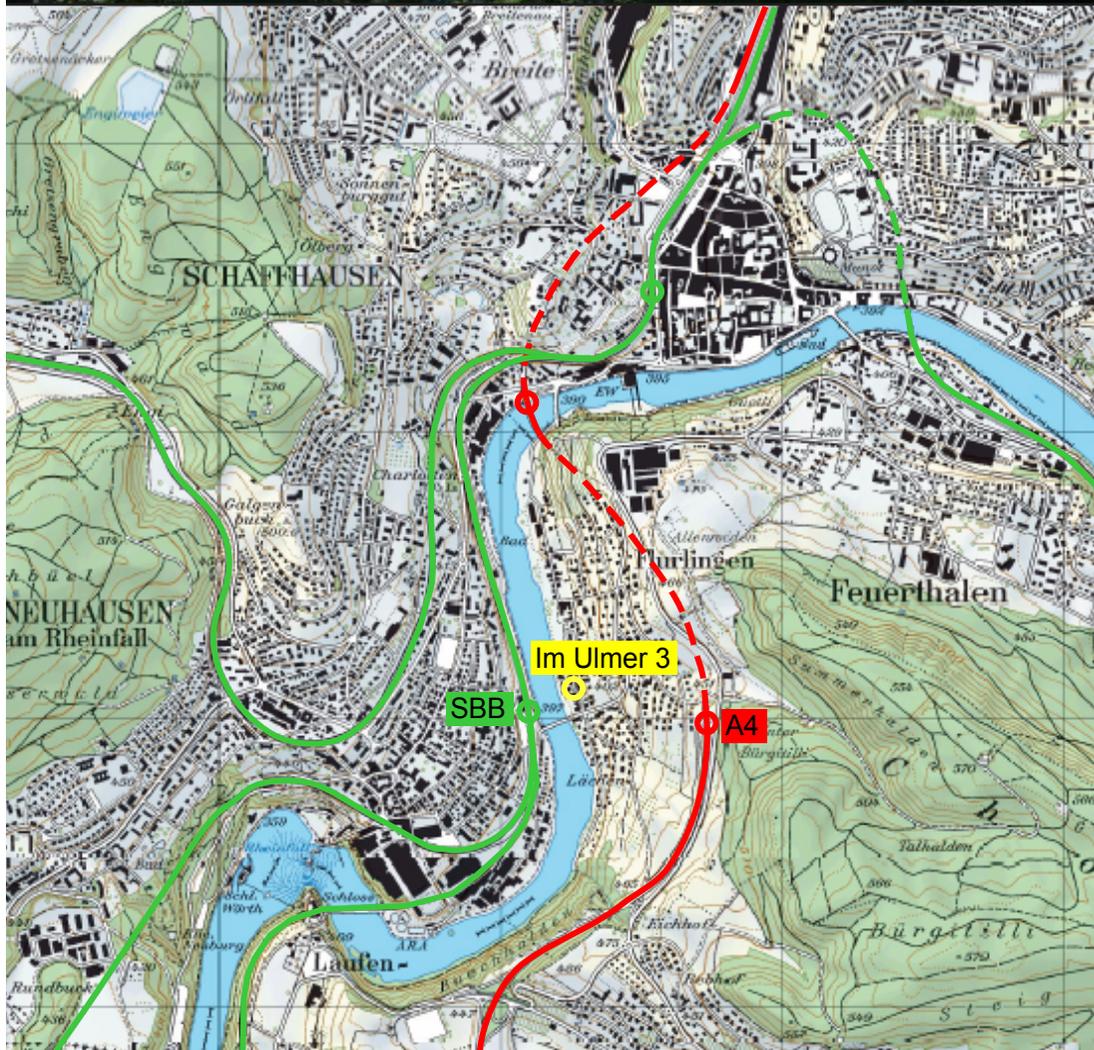
Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur



Ausgezeichnete Verkehrsanbindung:

- 5 Gehminuten zum Bahnhof SBB Neuhausen mit S-Bahnen nach Schaffhausen, Singen, Winterthur, Bülach, Zürich Altstetten, Meilen, Pfäffikon SZ
- 1.5 km zur Autobahn A4

Schulen:

- Kindergarten und Primarschule im Dorf, 250 m
- Sekundarschule im Nachbardorf Uhwiesen, 1.5 km

Einkaufsmöglichkeiten:

- im Dorfladen, 100 m
- in Neuhausen, 1 km
- in Feuerthalen, 1.7 km
- in Schaffhausen, 2.5 km

Lage

Eine äusserst attraktive Liegenschaft in 8247 Flurlingen:

- mit besonderem Charakter mit einmaligem Erscheinungsbild
- ruhig gelegen im alten Dorfkern von Flurlingen mit Blick auf den Rhein
- Gartensitzplatz unmittelbar am Wasser

Auf www.flurlingen.ch finden Sie weitere Informationen zur Gemeinde.



Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur



Geschichte

Bei einem Dorfbrand im Mai 1835 wurden die Wohnhäuser um die Scheune Im Ulmer 3 zerstört.

In den Jahren 1837 bis 1840 baute man die Nachbargebäude Dorfstrasse 19 und 21, Im Ulmer 1 und das Wohngebäude Im Ulmer 3 neu auf.

Dieser ganze Gebäudekomplex ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung aufgeführt.

Der untere Teil der Ständerkonstruktion der Scheune wurde 1832 erstellt und in späteren Jahren weiter "aufgebaut", wie die Konstruktionen der Süd- und Nordfassade deutlich zeigen: Unter dem langen diagonalen Balken eine "wilde Bastelei", wahrscheinlich in mehreren Etappen erstellt, und darüber eine ziemlich regelmässige Ständerkonstruktion, eher in einer einzigen Phase aufgebaut.

Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur



Konzept

Wohngebäude und Scheune Im Ulmer 3 werden durch die heutige Renovation zu einer zusammenhängenden Wohneinheit. Der vollständig neu errichtete Gebäudekern ist technisch auf dem neuesten Stand, doch an den historischen Gegebenheiten der alten Aussenhülle angepasst. Im Gebäudeinnern bewegt man sich in einem modernen Bau, aber man sieht den historischen Charakter der Umgebung.

Das Innengebäude ist nach gültigen technischen Standards aussen isoliert und lichtdurchflutet dank grosszügigen, der Ständerkonstruktion angepassten Öffnungen und übergrossen, dreifachverglasten Fenstern im Innern. Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoss 2.55 m, im Obergeschoss 2.45 m und im Dachgeschoss bis 4.50 m.



Adresse

Im Ulmer 3
CH-8247 Flurlingen
mit

Liegenschaft Kataster Nr. 97

131 m² mit Gebäude

Liegenschaft Kataster Nr. 93

58 m² Gartenanlage

½ Miteigentum an Liegenschaft Kataster Nr.1591

119 m² Zufahrtsweg

Gebäudevolumen nach GVZ:

758 m³

Nettowohnfläche nach SIA:

197.5 m²



Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Ansicht Süd

ohne Massstab

Die Fenster sind in Harmonie mit der historisch gewachsenen Struktur der Ständerkonstruktion angeordnet. Dies gibt dem Gebäude sowohl innen wie aussen den besonderen Reiz.





Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur



Ansichten von Nord und West

ohne Massstab



Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5

idonea-bau@bluewin.ch

CH-8914 Aeugst am Albis

+41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH

Untere Vogelsangstr. 147

+41 (0)78 756 30 74

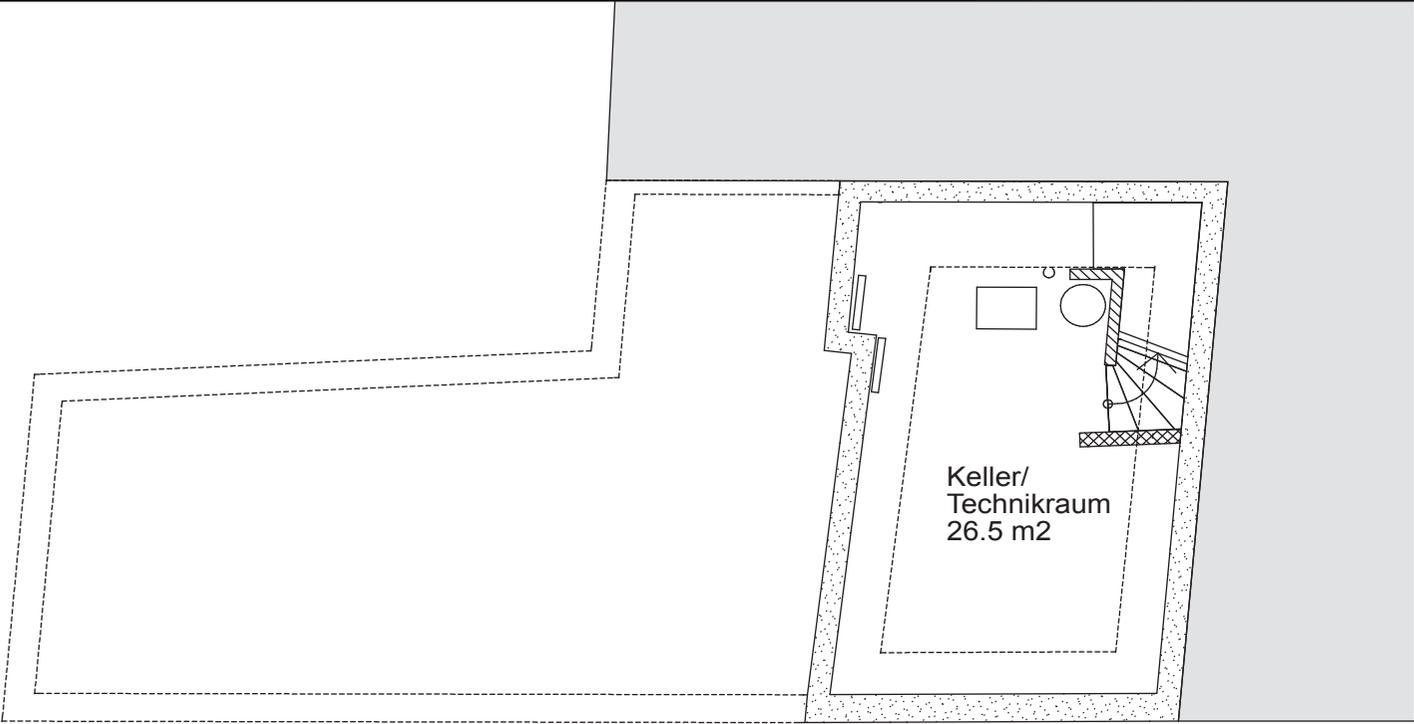
CH-8400 Winterthur

Grundriss Kellergeschoss

Masstab 1:100

Im Keller, zwischen Mauern des 19. Jahrhunderts steht die

- Gaswärmepumpe mit Solarunterstützung für
- Heizung und
 - Warmwasseraufbereitung





Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Grundriss Erdgeschoss

Masstab 1:100

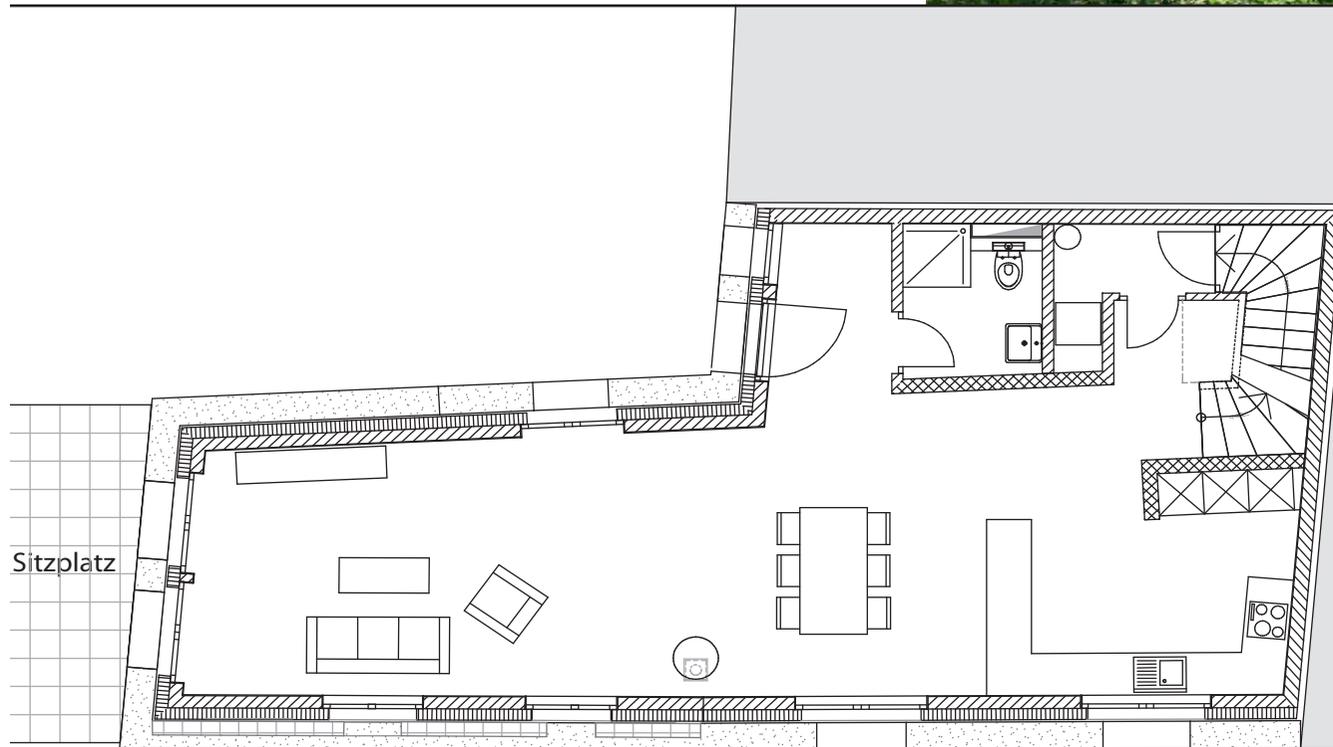
Im Erdgeschoss befindet die grosse, offene Küche, die der Käufer nach eigenen Vorstellungen zusammenstellen soll.

Der Wohnbereich mit Schwedenofen oder Cheminée öffnet sich gegen Westen auf den Sitzplatz.

Von dort gelangt man mit ein paar Schritten zum eigenen idyllischen Gartensitzplatz am Rheinufer.

Im Gäste-WC steht nach einem Bad im Rhein die warme Dusche bereit.

Das Rheinwasser hat heute in dieser Region Trinkwasserqualität.





Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

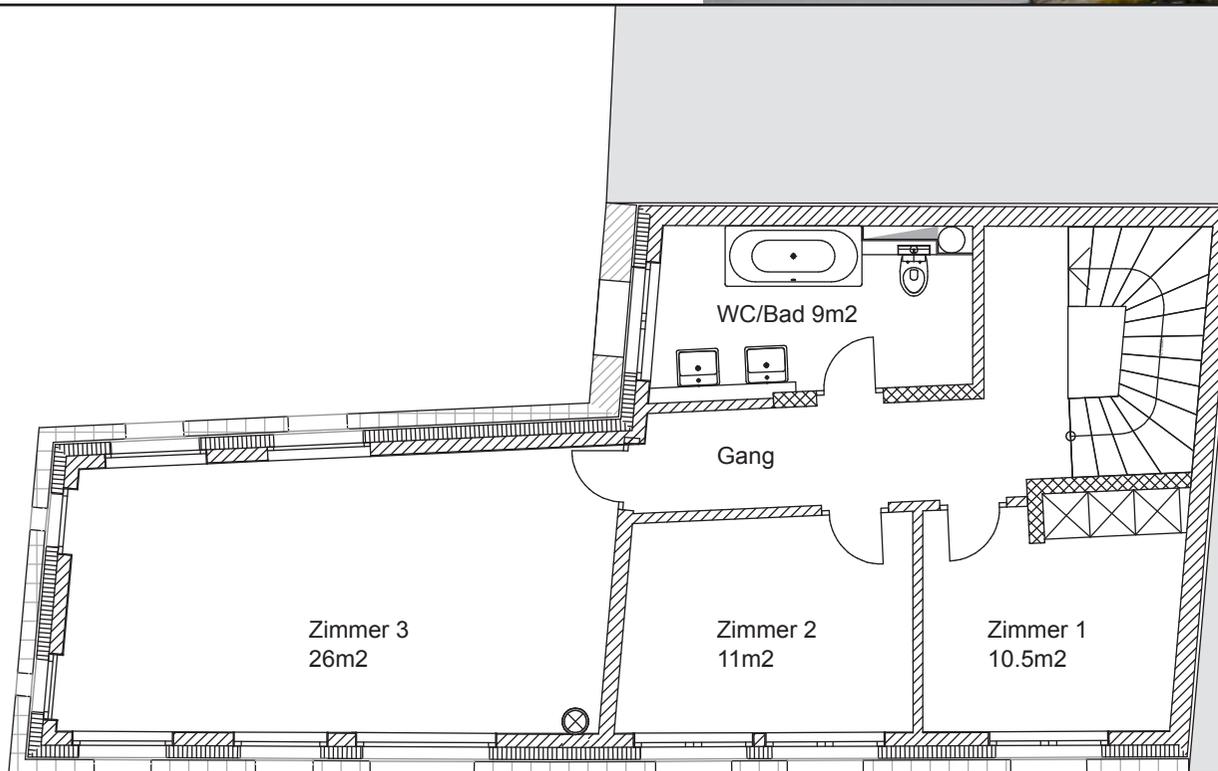
Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Grundriss Obergeschoss

Masstab 1:100

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer und ein Bad, das auch nach individuellem Geschmack gestaltet werden soll.





Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

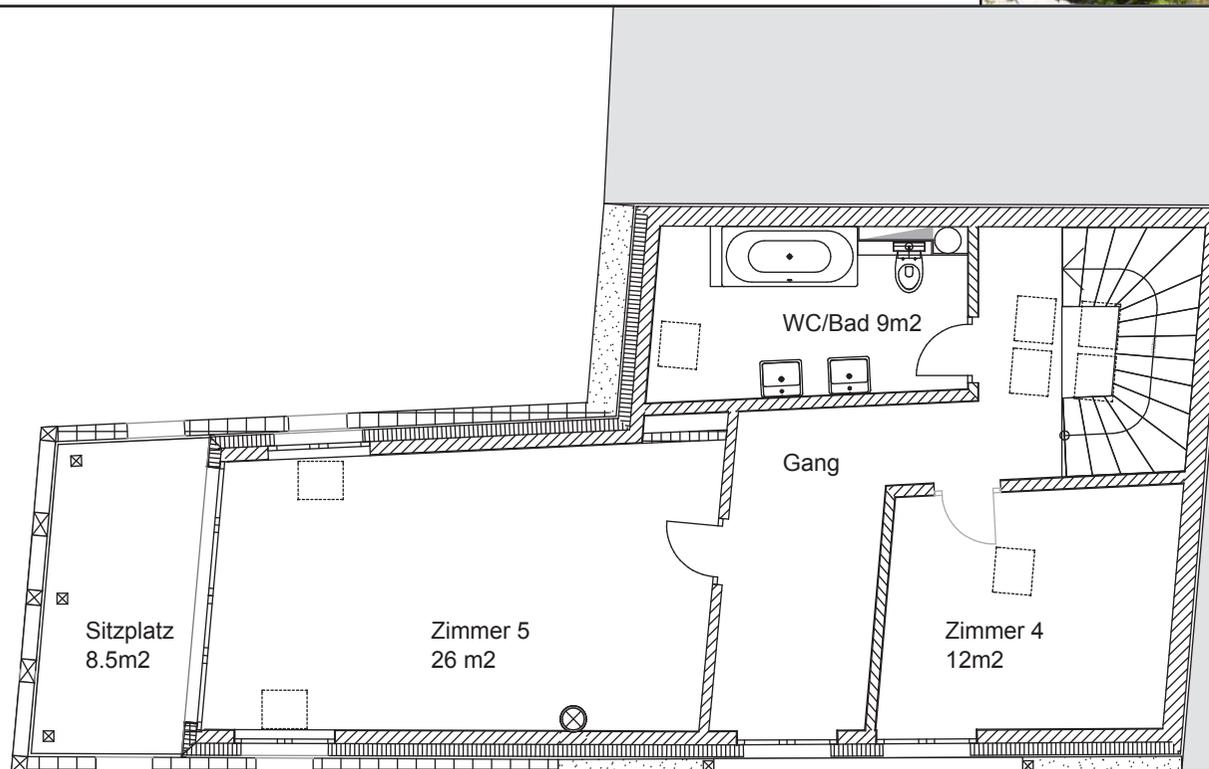
Grundriss Dachgeschoss

Masstab 1:100

Das grosse Zimmer im Dachgeschoss verfügt über einen gedeckten Sitzplatz mit Blick auf den Rhein.

Vom zweiten Zimmer aus sieht man auf den pittoresken Innenhof, der umschlossen wird von historischen Wohngebäuden.

Ein ebenfalls individuell komponiertes Bad rundet das Ganze ab.



Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Baubeschrieb

Massivbauweise

- Foundation, Decken, Wände und Stützen im Inneren in Beton oder Backsteinmauerwerk
- Trennwände zu den Nachbarhäusern zweischalig
- Aussenwärmedämmung (Minergiestandard) und hinterlüftete Ständerkonstruktion oder Holzschalung

Steildach

- Tonziegel
- Wärmedämmung über den Sparren (Minergiestandard)
- Dachfenster über Treppe und über Zimmer West im Dachgeschoss
- Spenglerarbeiten in Kupferblech

Sitzplatz und Zufahrtsweg

- Verbundplatten

Sitzplatz am Rhein

- teilweise Verbundplatten
- teilweise Wiese
- Elektro- und Wasseranschluss

Optionen

- Sonnen-, Wind- und Regenschutzvorrichtung
- Grillkamin

Fahrzeugabstellplätze

- beim Sitzplatz vor dem Wohnzimmer oder
- gemietet von der Gemeinde für CHF 50/Mt. (obligatorisch nach Ortsreglement)



Besonderes

Dieses Angebot lässt Raum, private Wünsche zu realisieren:

- individuelle Gestaltung der Küche
- persönliche Einrichtung der Nasszellen
- Boden- und Wandbeläge nach eigenen Bedürfnissen

Der Rohbau wurde Mitte Februar 2014 fertig erstellt, der Innenausbau ist in Arbeit.

**Einfamilienhaus
Im Ulmer 3
8247 Flurlingen ZH**

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Elektroanlage

- genügend Schalter, Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse
- im EG und im OG jeweils ein TV- und ein Telefonanschluss

Heizungsanlage

- Gas-Wärmepumpe mit Unterstützung durch Sonnenkollektoren
- Bodenheizung

Kaminanlage

- Schwedenofen, Wert CHF 3500

Option

- Cheminée, Mehrpreis CHF 10'000

Sanitäranlage

- WC Erdgeschoss, Apparatwert CHF 2'000
- Badezimmer Obergeschoss und Dachgeschoss, Apparatwert CH 19'000
- Waschmaschine und Trockner im Erdgeschoss, Wert CHF 5'500

Einfamilienhaus Im Ulmer 3 8247 Flurlingen ZH

IDONEA-Bau GmbH

Allmendstrasse 5 CH-8914 Aeugst am Albis
idonea-bau@bluewin.ch +41 (0)79 786 19 10

Jan Schlatter

Dipl. Architekt ETH +41 (0)78 756 30 74
Untere Vogelsangstr. 147 CH-8400 Winterthur

Kaufabwicklung

- Durchführung Individueller Besichtigungen mit Voranmeldung unter Tel. +41 (0)79 786 19 10
- Abgabe eines schriftlichen Kaufangebotes mit Name, Adresse und Telefonnummer des Käufers, Kaufpreis, an IDONEA-Bau GmbH, Herrn H. Willi
- Information der Interessenten über den Zuschlag
- Abschluss eines Reservationsvertrages mit einer Anzahlung von CHF 40'000
- Beratungsgespräche und Auswahl der Küche, der Bäder und der Boden- und Wandbeläge
- Abschluss des Kaufvertrages beim Notar
- Eigentumsübertragung beim Notar und Schlüsselübergabe mit Zahlung des Restbetrages

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 übernommen.

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird vom Verkäufer bezahlt.

Verkaufsrichtpreis:

CHF 1'290'000