

# Erschwingliches Einfamilienhaus für Sie und Ihre Familie! Wohnüberbauung "Rössligasse", 8224 Löhningen



**8 Einfamilienhäuser, einseitig angebaut**  
**8 Einfamilienhäuser, beidseitig angebaut**  
**Tiefgarage mit allgemeinen Veloräumen und direkten Hauszugängen**

**Telefon 052 301 44 15**  
**Fax 052 301 44 14**



**BlatterIMMO AG**  
**8460 Marthalen**  
**[www.blatterimmo.ch](http://www.blatterimmo.ch)**  
**[info@blatterimmo.ch](mailto:info@blatterimmo.ch)**

## Inhaltsverzeichnis

|  |             |
|--|-------------|
| <b>1. Makrolage: Ihr Wohnort Löhningen</b> | <b>3</b>    |
| <b>2. Mikrolage: Ihr neues Heim!</b>       | <b>4</b>    |
| <b>3. Die Überbauung "Rössligasse"</b>     | <b>5</b>    |
| <b>4. Facts</b>                            | <b>5</b>    |
| <b>5. Visualisierungen</b>                 |             |
| 5.1 Flugaufnahme                           | 6           |
| 5.2 Innenvisualisierung                    | 7           |
| 5.3 Innenvisualisierung II                 | 8           |
| <b>6. Baubeschrieb</b>                     | <b>9-16</b> |
| <b>7. Situationsplan</b>                   | <b>17</b>   |
| <b>8. Umgebungsplan</b>                    |             |
| 8.1 Überbauung                             | 18          |
| 8.2 Haus 1-4                               | 19          |
| 8.3 Haus 5-8                               | 20          |
| 8.4 Haus 9-12                              | 21          |
| 8.5 Haus 13-16                             | 22          |
| <b>9. Untergeschoss</b>                    |             |
| 9.1 Überbauung                             | 23          |
| 9.2 Haus 1-4                               | 24          |
| 9.3 Haus 5-8                               | 25          |
| 9.4 Haus 9-12                              | 26          |
| 9.5 Haus 13-16                             | 27          |

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>10. Erdgeschoss</b>   |               |
| 10.1 Haus 1-4            | 28            |
| 10.2 Haus 5-8            | 29            |
| 10.3 Haus 9-12 und 13-16 | 30            |
| <b>11. Obergeschoss</b>  |               |
| 11.1 Haus 1-16           | 31            |
| <b>12. Dachgeschoss</b>  |               |
| 12.1 Haus 1-8            | 32            |
| 12.2 Haus 9-16           | 33            |
| <b>13. Fassaden</b>      |               |
| 13.1 Haus 1-8            | 34            |
| 13.2 Haus 9-16           | 35            |
| <b>14. Schemaschnitt</b> |               |
| 14.1 Haus 1-8            | 36            |
| 14.2 Haus 9-16           | 37            |
| <b>15. Finanzierung</b>  | <b>38</b>     |
| <b>16. Preisliste</b>    | <b>Anhang</b> |

**Hinweis** Bei Ausdruck einer digitalen Dokumentation bitte auf Druckereinstellungen (keine Seitenanpassung) achten. Die Massstäbe der Pläne können ansonsten abweichen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, insbesondere Visualisierungen (Farbkonzept), dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Zwischenverkauf vorbehalten.

Bei einer Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der BlatterIMMO AG Anspruch auf die Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

## 1. Makrolage: Ihr Wohnort Löhningen



Löhningen liegt am Südfuss des Randens. Gut erreichbar mit dem SchaffhausenBus bietet die Gemeinde eine hervorragende Wohnlage mit attraktiven Rahmenbedingungen. Heute geniessen knapp 1'500 Einwohner die Nähe zur Natur aber auch zur Stadt Schaffhausen. Die über 11 ha Reben haben für Löhningen eine besondere Bedeutung, ist doch der vorzügliche Riesling x Sylvaner seit Jahren weit über die Kantonsgrenze hinaus bekannt.

Das ehemalige Bauerndorf hat sich zu einer Wohngemeinde mit gesundem Gewerbe gewandelt. Die Stadtnähe, die angenehme Wohnqualität, die gute verkehrstechnische Erschliessung und der moderate Steuerfuss von 89% (ohne Kirche, 22% unter Kantonschnitt 110) haben das Dorf stark wachsen lassen. Ein Grossteil der Einwohnerschaft ist engagiert in einem der vielen sportlichen oder kulturellen Vereine.

Der neu in Betrieb genommene Galgenbuck-Tunnel, bringt das Klettgau näher zu Schaffhausen und zur Nationalstrasse A4. Nach Beringen beginnend, umfährt der Tunnel die Stadt Neuhausen.

### Distanzen Makrolage:

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Beringen                         | 2 km  |
| Neuhausen Zentrum                | 6 km  |
| Autobahn-Anschluss A4            | 6 km  |
| Schaffhausen Zentrum             | 7 km  |
| Winterthur Zentrum               | 33 km |
| Flughafen (über Eglisau, Bülach) | 37 km |



### SchaffhauserBus (Linie 21):

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Anzahl Busverbindungen (werktags)    |    |
| Löhningen-Schaffhausen               | 50 |
| Schaffhausen-Löhningen               | 50 |
| Fahrzeit in Minuten                  |    |
| Löhningen-Schaffhausen               | 19 |
| Schaffhausen-Löhningen               | 16 |
| Alternative:<br>Zug Beringerfeld/Bus |    |



## 2. Mikrolage: Ihre neues Heim!



Die Überbauung befindet sich an der Strassenecke Lättenstrasse / Rössligasse am nördlichen Dorfrand, in der Nähe des Sportplatzes und der Naherholungszone Richtung Randen. Alle gemeinde-internen Infrastrukturen sind innert Kürze zu Fuss erreichbar.

Das Grundstück fällt leicht Richtung Süden ab, was bei der Projektierung berücksichtigt wurde und allen Häusern sehr gute Besonnung gewährleistet.

Distanzen Mikrolage:

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Bushaltestelle                | 350m |
| Kindergarten / Mehrzweckhalle | 100m |
| Primarschule                  | 350m |
| Bank                          | 270m |
| Einkauf VOLG / Postfiliale    | 300m |

Neben dem Volg im Dorf stehen der Löhninger Bevölkerung auch die gut ausgebauten Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros etc.) im Nachbardorf Beringen zur Verfügung.

Die Sekundarschule wird in Beringen besucht. Die Mittelschule in Schaffhausen erreichen die Studenten bequem mit dem SchaffhausenBus.

### 3. Die Überbauung "Rössligasse"

Das klar definierte Ziel des Projektes ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ohne den üblichen Komfort zu mindern. Gleichzeitig wurde weder auf private Aussenräume, noch die Privatsphäre der künftigen Bewohner verzichtet. Mit den geplanten 16 Wohneinheiten wird ein Symbiose zwischen verdichtetem Wohnen und dem ländlichen Wohnstil erreicht. Jede Einheit verfügt über einen separaten Hauszugang im Erdgeschoss wie auch von der Tiefgarage zum Kellergeschoss.

Das Projekt wird in Massivbauweise erstellt. Die Häuser werden durch ein Zweischalenmauerwerk mit dazwischenliegender Mineralwoll-Isolation getrennt, womit alle Schalldämm-Normen bestens erreicht werden. Die Häuser 1 bis 8 wurden mit einem Dach von 40°, ohne Kniestock geplant. Die Häuser 9-16 bieten einen Kniestock und eine Neigung von 35 Grad. Alle Wohnzimmer und Sitzplätze wurden von den Strassen abgewandt. Die Rössligasse wie auch die Lättenstrasse sind jedoch sehr schwach befahren.

Die Umgebung gestaltet sich pflegeleicht und auf Treppenstufen wird grösstensteils verzichtet. Ein Begegnungs- und Spielplatz ist zentral angeordnet. Die überlegte Bepflanzung, Sichtschutzwände bei den Mittelhäusern sowie einige Böschungen erreichen Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken. Es stehen vier Besucherparkplätze zur Verfügung.

### 4. Facts

- Funktionelle Grundrisse, teils veränderbar
- Beheizung mit Erdsonden-Wärmepumpe
- Eigener Wärmepumpenboiler für jede Einheit
- Bodenbeläge zwischen Platten und Parkett wählbar
- Komfortable Küche mit umfangreichen Auswahlmöglichkeiten
- Bestens ausgerüstete Elektroanlage (Einbau-LED, elektr. Storen, Multimedia-Verkabelung etc.)
- Nasszellen mit Qualitätsprodukten der Sanitas Troesch/Keller Glas (z. B. Glasduschwand, Waschtisch-Unterbau)
- Sitzplatz mit Geräte-Abstellraum (Ausrichtung Süd oder West)
- Vollunterkellerung mit Zugang zur Tiefgarage
- Grosszügige allgemeine Veloräume

- Allgemeiner Begegnungs- und Spielplatz im Zentrum
- Keine Generalunternehmer-Honorare auf allfälligen Mehrkosten, Rabatte auf allfälligen Mehrkosten werden weitergegeben
- Erstmalige, architekturseitige Umplanungskosten inbegriffen

Baubeginn: erfolgt  
Bezug: Frühjahr/Sommer 2021



## 5. Visualisierungen

### 5.1. Flugaufnahme





## 5.2. Innenvisualisierung



### 5.3. Innenvisualisierung II





## 6. Baubeschrieb

Der Baubeschrieb bestimmt die Art, Konstruktion und Qualität der Ausführung. Wo und in welcher Menge die Produkte zur Anwendung kommen, ist den Plänen zu entnehmen.

### **BKP Bezeichnung**

#### **2 Gebäude**

#### **20 Erdarbeiten**

201 Baugrubenaushub Humusabtrag. Aushub. Zwischendeponien und Restabfuhr auf Unternehmerdeponie. Hinterfüllung der Kellerwände mit deponiertem oder zugeführtem Material, erstellen der Rohplanie, inkl. verdichten.

#### **21 Rohbau 1**

##### 211 Baumeisterarbeiten

211.4 Kanalisation Ausführung gemäss bewilligten Plänen der Gemeinde und Richtlinien des VSA. Abwasserleitungen in PE/PP, Anschlüsse ans öffentliche Kanalnetz, inkl. allen nötigen Schächten, Sammlern, Bodenabläufen etc. Sämtliche Leitungen werden nach Fertigstellen der Bauarbeiten gespült.

211.5 Beton- und Stahlbeton Fundamentplatten (Tiefgarage und Keller) Beton min. 25 cm, armiert, auf Magerbetonschicht. Keller-, Tiefgaragen-Umfassungs-wände Beton ca. 25 cm armiert, Anschlüsse und Arbeitsfugen mit Fugenbändern oder anderen Systemen gedichtet. Decke Tiefgarage 36 cm, Geschossdecken Beton 22-24 cm, armiert. Treppenläufe Beton vorfabriziert. Betonwände für Erdbebensicherheit nach Angabe Ingenieur. Trennlagen unter den Decken nach Angabe Ingenieur. Dimensionierung der Schutzräume gemäss Anforderungen für Pflichtschutzräume und behördlichen Vorgaben. Bemessung durch Bauingenieur. Noppenbahn bei erdberührten Aussenwänden.

211.6 Maurerarbeiten Alle tragenden Kellerzwischenwände in Kalksandstein vollfugig gemauert. Ab Erdgeschoss Mauerwerk in Backstein 12-15 cm. Haustrennwände bestehend aus 15 cm Backstein, 3-4 cm Mineralwoll-Isolation, 12 cm Backstein (Schalldämmung gem. erhöhter Anforderung).

214 Montagebau in Holz Elementbauweise, Aufbau: Innere sichtbare 3-Schichtplatte 27 mm Fichte B/C Qualität, Untersicht 2x lasiert. Sparrenlage ca. 220 mm mit dazwischenliegender Cellulosedämmung, Unterdach 35 mm Weichfaserplatten, Abdecklage diffusionsoffen.

Geräteschopf (EG-Sitzplatz) aus Holz mit Tür und Bartschloss.

#### **22 Rohbau 2**

221.2 Fenster aus Kunststoff Kunststoff-Fenster, weiss. Dreifachverglasung (Ug- Wert 0.70 W/m<sup>2</sup> / Uw- Wert 1.00 W/m<sup>2</sup>), analog Minergie-Standard. Rahmentiefe 58-68 mm. Pro Raum mind. ein Drehkippbeschlag. Im Erdgeschoss mit abschliessbaren Griffen. Keller: Kunststoff-Fenster Ausführung analog, mit Drehkippbeschlag. Lage und Anzahl gem. Plänen.

|                           |   |
|---------------------------|---|
| 221.8 Aussentüren         | Eingangstüren: Kunststoffrahmen analog Fenster, Verglasung gemäss Plänen, Türgriffe innen/ausser, Sicherheitsverschluss, Mehrpunkteverriegelung mit Hinterbandsicherung.  |
| 222 Spenglerarbeiten      | Ausführung der gesamten Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Dachwasser-Ablaufrohre sowie alle Dachbleche und deren Anschlüsse in Uginox (verzinnertes, rostfreies Edelstahlblech). Schrägdach über Geräteschopf als Stehfalzdach auf 3-Schichtplatte.  |
| 224 Bedachungen           | Dacheindeckung mit Tonziegeln auf Unterdach, mit Konter- und Ziegellattung. Röhrenschneefang beidseitig.  |
| 224.1 Deckenabdichtung    | Tiefgarage/Nebenräume: Voranstrich, wurzelfeste Wasserabdichtung 2-lagig.   |
| 225 Spezielle Dichtungen  | Fugenabdichtung bei konstruktiv getrennten Bauteilen mit Fugenbändern. Abdichtung von Arbeitsfugen mit Silikon oder Hybrid.   |
| 226.2 Fassadenisolierung  | Fassadendämmung: EPS Polystyrol mit eingefärbtem Deckputz, inkl. ein Anstrich. Stärke Dämmung 200 mm, Perimeterdämmung bis 80 cm unter Terrain mit XPS.   |
| 227 Äussere Malerarbeiten | Bewitterte Holzteile 2x lasiert. Auf Metallteile 2 Anstriche Alkydharzfarbe, sofern ab Werk unbehandelt.  |
| 228 Äusserer Sonnenschutz | Verbund-Rafflamellenstoren, Alu einbrennlackiert, elektrisch angetrieben. Sonnenstore über Sitzplatz mit Kurbel angetrieben.  |
| 23 Elektroanlagen         | <p>Ausführung nach Vorschriften des SEV. Bezügerleitung ab Zähleranlage und Sicherungsverteilung im Untergeschoss. Anschluss mit Kabel-TV und Swisscom. Aufputz-Installationen im UG/Kellerräume, alle übrigen Installationen Unterputz-. Installationen/Details gemäss Projektplänen (gem. Ausschreibungsplänen Edelman Ingenieurbüro AG, Vertragsbestandteil). Folgend Auszüge aus den Ausbauten:</p> <p>UG: Kellerraum 4 FL-Leuchten mit Wechselschalter/Steckdose. 2 Dreifach-Steckdosen. Anschluss für Waschturm und Wärmepumpen-Boiler.</p> <p>Wohngeschosse: 2 Lampenstellen pro Zimmer mit 1 Schalter/Steckdose. 6 Einbau-LED-Leuchten in Korridor/Küche. 2 Einbau-LED-Leuchten in Bad OG. 4 Dreifach-Steckdosen pro Zimmer (in EG/OG 1 Stecker geschaltet für Ständerlampen). Schalter und Zuleitung zu elektrisch angetriebenen Verbund-Rafflamellenstoren. Sternförmige Basisinstallation ab Multimedieverteilung für universelle Gebäudeverkabelung mit Verrohrung zu Wohnen (2x) und zu den Schlafzimmern. Endausbau für Telefon und TV mit 2 Datenkabel und 2 Fach RJ45 im Wohnzimmer und in einem Zimmer (Total 2 Stück). Treppenhaus 1 Wandlampenstelle pro Geschoss. Sitzplätze je 1 Lampenstelle mit Schalter/Steckdose. Leuchte im Abstellraum. Sonnerie/Aussenleuchte bei Eingang. Tiefgarage: Funktionelle Beleuchtung mit Bewegungsmelder und/oder Schalter. Anschluss für Tiefgarage, Lüftung etc.</p> |
| 24 Heizungsanlage         | <p>Wärmeerzeugung mit einer Erdsonden - Wärmepumpe (zentral im Technikraum, dadurch tiefe Betriebs-/Erneuerungskosten, inkl. Wärmeverteilung und Messung). Regulierung mit automatischer Steuerung der Gesamtanlage zentral.</p> <p>Die Anlage wurde durch den Spezialisten als Niedertemperatur-Heizung nach den SIA-Normen berechnet.</p> <p>Bodenheizung mit zentralen Verteilern pro Haus.</p> <p>Jeder Raum ist mit einem separaten Heizkreis regulierbar. Raumthermostate in allen Räumen.</p>  |



|     |                     |  |
|-----|---------------------|--|
| 244 | Lüftungsanlagen     | <p>Keller: Haus 8 mit mechanischer Lüftung. Restliche Kellerräume mit natürlicher Belüftung.</p> <p>Küche: Umluft-Dunstabzug in Kochfeld integriert</p> <p>Bad OG: Bei Mittelhäusern Abluft über Dach</p>  |
| 25  | Sanitäranlagen      | <p>Hausanschluss Wasserversorgung:</p> <p>Die Erschliessung erfolgt über Hauptleitungen ab Gemeinde-Netz über Verteilleitungen zur autonomen Wasserbatterie (Wasserzähler, Druckreduzierventil, Feinfilter, Abstellventile) im Kellervorplatz der einzelnen Häuser. Ausführung nach behördlichen Vorschriften.</p> <p>Alle Leitungen in korrosionsfreier Ausführung.</p> <p>Kaltwasserleitungen:</p> <p>Die Verteilung zu den einzelnen Verbrauchern (Boiler, Garten, Wohnen) ab Batterie, erfolgt mit Kunststoffrohren als Rohr in Rohr-System.</p> <p>Warmwasseraufbereitung:</p> <p>Wärmepumpenboiler 300 l im Keller (pro Haus).</p> <p>Warmwasserleitungen:</p> <p>Die Verteilung zu den einzelnen Verbrauchern ab Aufbereitung, erfolgt mit Kunststoffrohren als Rohr in Rohr-System.</p> <p>Dämmungen:</p> <p>Kalt- und Warmwasserleitungen werden gedämmt und bandagiert.</p> <p>Abwasser:</p> <p>Die Fallstränge inkl. Befestigungen werden im schallgedämmten System (PE, Silent) ausgeführt.</p> <p>Apparate (pro Haus):</p> <p>Waschmaschine und Wäschetrockner als Turmanlage mit Verbindungssatz im Keller. Ein Waschtrog aus Kunststoff.</p> <p>Ein Gartenhahn an Fassade im EG.</p> <p>Allg. Sanitärapparate:</p> <p>Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss Plan bzw. separater Lieferanten-Apparateliste.</p> <p>Andere Ausführung nach Wahl Kunde, Mehr- oder Minderpreis.</p> |
| 258 | Kücheneinrichtungen | <p>Küchenbauer: Hans Eisenring AG Küchenbau, 8370 Sirnach</p> <p>Möbel: Ober- und Unterbauten in Spanplatten formaldehydfrei, Kunstharz-beschichtet, Farbwahl und Griffe gem. Kollektion (20 Farben). LED-Spots in Oberschränken.</p>  |

Abdeckung: Granitabdeckung inkl. Fenstersims gem. Kollektion, 20mm stark, Oberfläche poliert, Sichtkanten oben und unten leicht gefast, Spülbecken von unten montiert (kein Tropfteil eingeschliffen), Bohrung für Armatur, Glaskeramik flächenbündig eingelegt, fertig montiert.

Spülbecken: SUTER INOX AG, Unterbaubecken, Silver Star SIS 50U, Dimension: 500 x 420 x 175 mm.

Küchenarmatur: SUTER INOX AG, Suter Nivis Chrom mit Ausziehbrause.

Geräte SIEMENS: Einbaubackofen Edelstahl (HB655GBS1C), Einbaukühlschrank 287l Effizienz-Klasse A+++ (KI82LAD30H), Geschirrspüler speedMatic Energie-Klasse A+++ (SX66M037CH) inkl. Sonderzubehör für Verblendung Niro 86.

Kochfeld: BORA (BIU) Basic Induktions-Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Kochfeldabzug (Umluft)

Zubehör: Mülleimersystem MÜLLEX ZK BOXX mit Einlegeschale Bio

Griffe: gem. Kollektion (24 Grifflinien), Schränke zu Wohnen/Essen mit Druckschnäpper

## **27    Ausbau 1**

### **271    Gipserarbeiten**

Wände Nassräume: Zementgebundener Grundputz, zur Aufnahme von Wandplatten. Oberhalb Wandplatten Abrieb.

Wände Wohnbereich: Grundputz, Abrieb (Körnung 1 mm).

Kantenschutz bei allen vorspringenden Ecken.

Decken Wohnbereich: Weissputz glatt Q3.

### **272    Schlosserarbeiten**

Fensterbänke: In Aluminium, farblos eloxiert.

Briefkastenanlage: Anordnung gemäss Umgebungsplan, aus Leichtmetall, Sichtseiten einbrennlackiert, Schliessung mit Halbzylinder. Beschriftung.

Allgemeine Metallbauarbeiten: Äussere Geländer, Stabgeländer verzinkt oder einbrennlackiert. Gitterroste bei Lichtschächten für natürliche Belüftung der Tiefgarage und Untergeschossräume gem. Pläne.

Schutzraumteile: Ausstattung gemäss Anforderungen für Pflichtschutzräume und behördlichen Vorgaben. Anordnung gemäss Plan.

### **273    Schreinerarbeiten**

Kellertüren zur Tiefgarage: Stahlzargentüre mit Schwelle, Vollblatt Melaminharz- beschichtet, Brandschutz EI30. Schloss mit Mehrfachverriegelung.



|           |                      |   |
|-----------|----------------------|---|
|           |                      | <p>Zimmertüren: Stahlzargentüren mit Gummidichtungen, Türblatt in Röhrenspanplatten 40 mm, mit Einleimer. Melaminharz-beschichtet.</p> <p>Beschläge: Anuba- Bänder vernickelt, Einsteckschloss mit Bartschlüssel, Drückergarnitur vernickelt.</p> <p>Keller- + Reduittüre: Holzrahmentüre, Türblatt melaminharz-beschichtet, LM- Drücker.</p> <p>Vorhangschienenprofil Metall (1 Schiene pro Fenster), bündig in Weissputzdecke eingelassen.</p>  |
| 275       | Schliessanlage       | Sicherheitszylinder KABA-Star, Schliessung Hauseingangstüre, Kellertüre zu Tiefgarage, Garagentor und Briefkasten mit gleichem Schlüssel.   |
| <b>28</b> | <b>Ausbau 2</b>      |   |
| 281       | Unterlagsböden       | <p>Alle beheizten Räume mit folgendem Bodenaufbau von oben nach unten (Grundsatz, Details gem. Bauphysiker bzw. Pläne):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterlagsboden (mit Bodenheizung) 80 mm, faserarmiert, mit Randstellstreifen.</li> <li>- PE-Folie</li> <li>- Im EG PUR Alu 80 mm (Wärmedämmung gegen unbeheizt)</li> <li>- Generell Mineralwoll-Dämmplatte 20 mm (Trittschalldämmung)</li> </ul> <p>Zementüberzug in den Kellerräumen. Hartbetonüberzug in der Tiefgarage.</p> |
| 281.6     | Bodenbeläge in Holz  | Parkett und Holzsockel, gem. Budget.  |
| 282       | Plattenbeläge        | <p>Keramische Platten inkl. Sockel und Kittfugen.</p> <p>Wandplatten hinter San. Apparaten bis 1.10 m Höhe, Höhe bei Dusche und Badewanne 2 m. Küchenschild ca. 60 cm Höhe.</p> <p>Treppen mit keramischen Platten, inkl. Sockel und Edelstahl-Kantenschutz.</p>  |
| 285       | Innere Malerarbeiten | <p>Weissputzdecken und Wände (Abrieb) 2x Innenmineralfarbe.</p> <p>Türzargen: Kunstharzanstrich mit Grundierung.</p> <p>Kellerräume: Wände/Decken 2x Dispersionsanstriche weiss, Böden 2-Komponenten-Bodenfarbe</p> <p>PP-Markierungen Tiefgarage, Pfeiler farbig gestrichen.</p>   |
| 287       | Baureinigung         | Periodische Baureinigung. Bezugsbereite Reinigung des Hauses.   |
| 289       | Diverses             | Baustrom, Bauwasser, Heizung  |
| 29        | Honorare             | <p>Inbegriffene Honorare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Architekt</li> <li>- Bauingenieur</li> <li>- Spezialisten</li> </ul>   |

#### **4 Umgebung**

- 401 Erdarbeiten      Ausmessen und Ausstecken der neuen Geländeprofile;  
Auffüllen oder Abgraben des bestehenden Terrains in die Profile der neuen Rohplanie.
- 42 Gärtnerarbeiten      Tiefgaragen-Zufahrt (Einlenker) und Besucherparkplätze mit Verbundsteinen (sickerfähig). Sitzplätze mit sandgestrahlten Betonplatten 40/60. Je nach Beanspruchung auf 20 bis 40 cm Geröllkofferung. Fassadenschutzstreifen aus Geröll, Trennstreifen zu Rasenfläche aus Zementplatten. Erstellen von Humusplanie, Rasenfläche ca. 25 cm, Pflanzfläche ca. 40 cm. Fräsen und Feinplanie der Humusflächen. Ansähen der Rasenflächen sowie Bepflanzung mit Büschen und Bäumen gemäss Umgebungs- bzw. Pflanzplan (in Zusammenarbeit mit Käufer). Erster Rasenschnitt.
- 453 Elektroanlagen      Erstellen einer sinnvollen Anzahl von Aussenleuchten an Zugangsweg und Garagenzufahrt. Zugangsweg mit LED-Lampen, Steuerung mit Zeitschaltuhr.

#### **5 Baunebenkosten**

- 510 Bewilligungen / Gebühren      Sämtliche Gebühren, wie Baubewilligung, Energienachweis etc.
- 512 Anschlussgebühren      Sämtliche Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen.
- 524 Plankopien      Alle zur Erstellung des Gebäudes benötigten Kopien sind inbegriffen.
- 53 Versicherungen      Für das Bauvorhaben werden folgende Versicherungen abgeschlossen:  
- Progressive Gebäudeversicherung  
- Bauwesenversicherung  
- Bauherren-Haftpflichtversicherung



## 6 Budgetbeträge

|     |                     |   |        |     |  |
|-----|---------------------|---|--------|-----|--|
| 6.1 | Sanitäre Apparate   | Sanitäre Apparate und Zubehör, gemäss Plänen und provisorischer Auswahlliste  | Brutto | Fr. | 17'000.00                                |
|     |                     | Eck-Duschtrennwand ESG, Kanten poliert, Höhe 200cm, 90/90cm   |        |     |  |
|     |                     | Stk. 2 à Fr. 2'590.-  | Brutto | Fr. | 5'180.00                                 |
|     |                     | Waschmaschine V-ZUG Adorina L, 7kg  |        |     |  |
|     |                     | Wärmepumpentrockner V-ZUG Adorina TS, 7kg   |        |     |  |
|     |                     | inkl. Montage und Zwischenbausatz   | Brutto | Fr. | 4'400.00                                 |
| 6.2 | Keramische Platten  | Keramische Wand- und Bodenplatten verlegt   | Netto  | Fr  | 130.-/m2                                 |
|     |                     | Treppenläufe UG/EG, EG/OG und OG/DG   | Netto  | Fr. | 6'900.00 (Totalpauschale für drei Läufe) |
|     |                     | (jeweils inkl. Material, Zuschläge wie Kittfugen, Kanten, wasserdichte Beschichtung auf Wänden hinter Dusche/Badewanne) |        |     |  |
| 6.3 | Bodenbeläge in Holz | Parkett, inkl. Sockel und Zuschläge   | Netto  | Fr. | 130.-/m2                                 |
| 6.4 | Pflanzenbudget      | Eckhaus   | Brutto | Fr. | 1'500.00                                 |
|     |                     | Mittelhaus  | Brutto | Fr. | 750.00                                   |

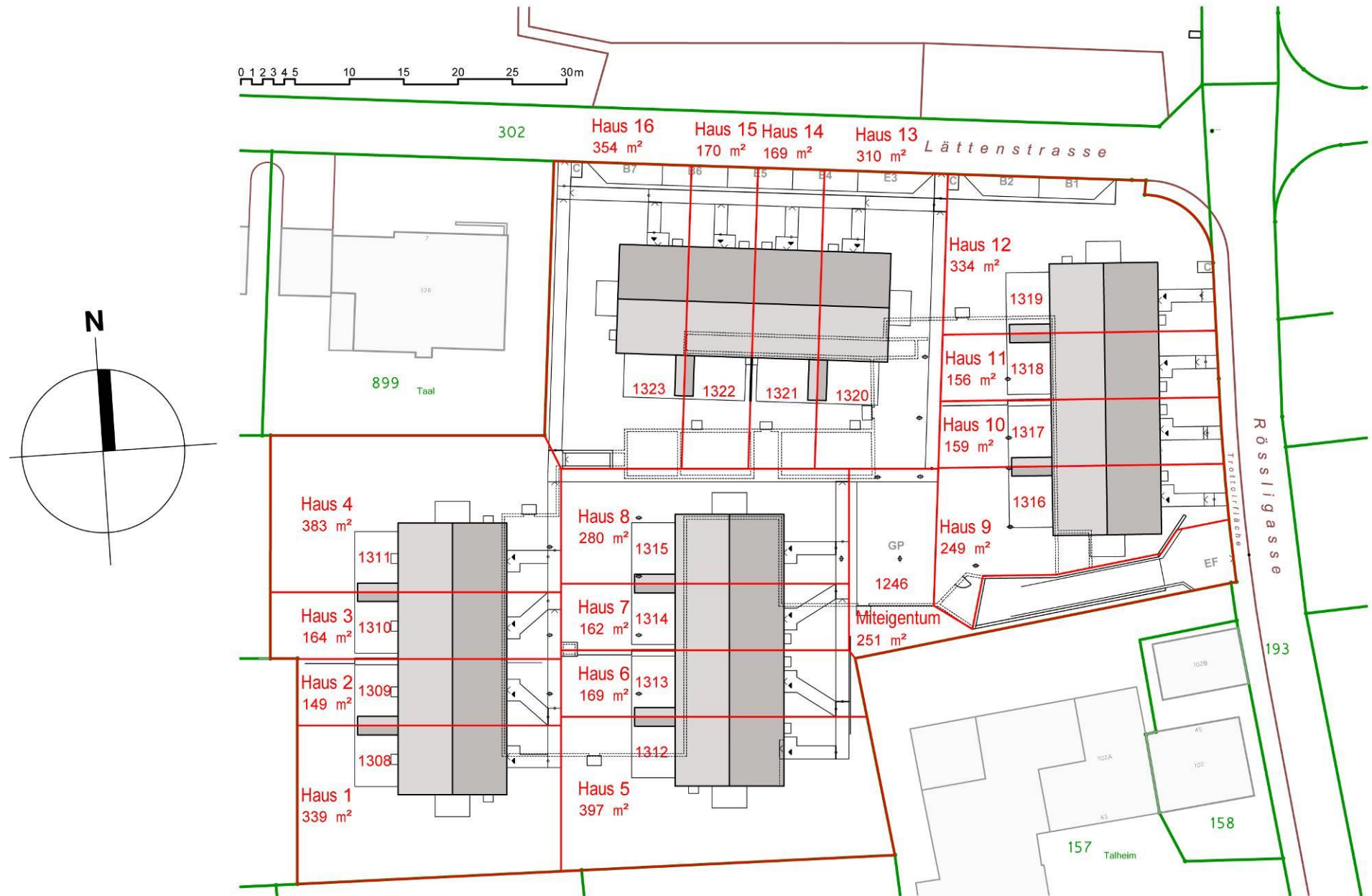
## **7 Änderungen**

- 7.1 Änderungen durch Ersteller Änderungen der beschriebenen Ausführungen bleiben vorbehalten. Diese unterliegen der allgemeinen Bauentwicklung oder werden seitens der Behörden angeordnet. Die Bauleitung behält sich das Recht vor, Materialien, Konstruktionen und Masse den Gegebenheiten anzupassen.
- 7.2 Änderungen durch Käufer Die erste Umplanung, sofern technisch möglich, ist inbegriffen. Weitere Umplanungen werden vom Architekten offeriert. Es liegt allein im Ermessen des Erstellers, welche Änderungen möglich sind.
- 7.3 Mehr-/Minderkosten Mehr- und Minderkosten werden zu den Einstandspreisen (inkl. allfällige Rabatte) und ohne Generalunternehmer-Zuschläge abgerechnet. Änderungswünsche bei den Elektroinstallationen werden dem Käufer direkt vom Unternehmer offeriert, bei Einverständnis im Auftrag des Käufers ausgeführt und direkt verrechnet.

## **8 Bemerkungen**

- 8.1 nicht inbegriffen Notariats- und Grundbuchkosten (Käuferanteil)
- 8.2 Mehrwertsteuer Alle Budgetbeträge inkl. 7.7% Mwst.
- 8.3 Parkplätze aussen Die eingezeichneten Parkplätze werden per Dienstbarkeit der Allgemeinheit (Besucher-PP) bzw. den jeweiligen Käufern (Plätze Nr. 3-5) zugeteilt. In der Preisfestlegung der belasteten Häuser (Nr. 12-16) wurde dies neben weiteren Faktoren berücksichtigt.

## 7. Situationsplan (Massstab ca. 1:500)



## 8. Umgebungsplan

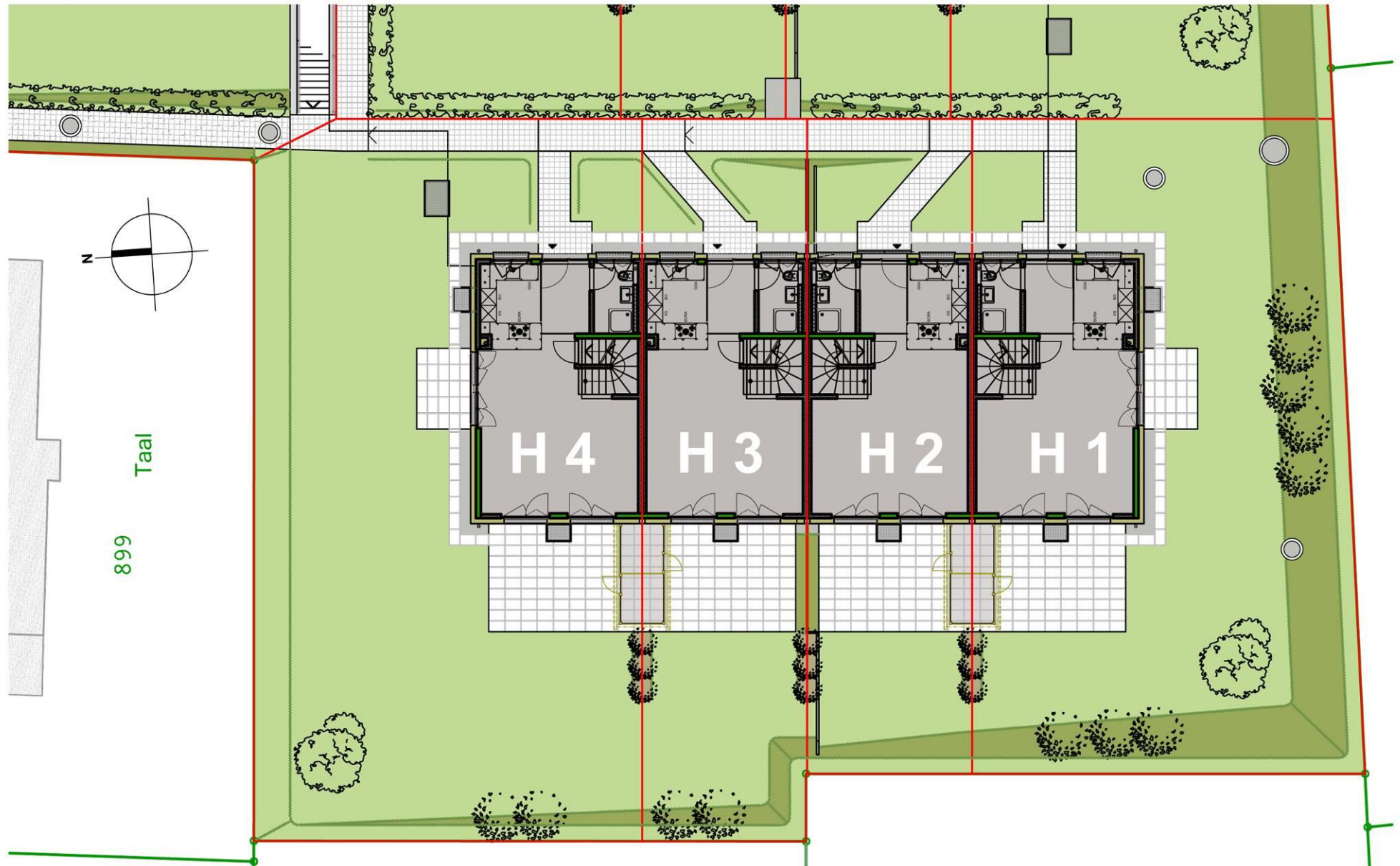
### 8.1. Überbauung (Massstab ca. 1:500)





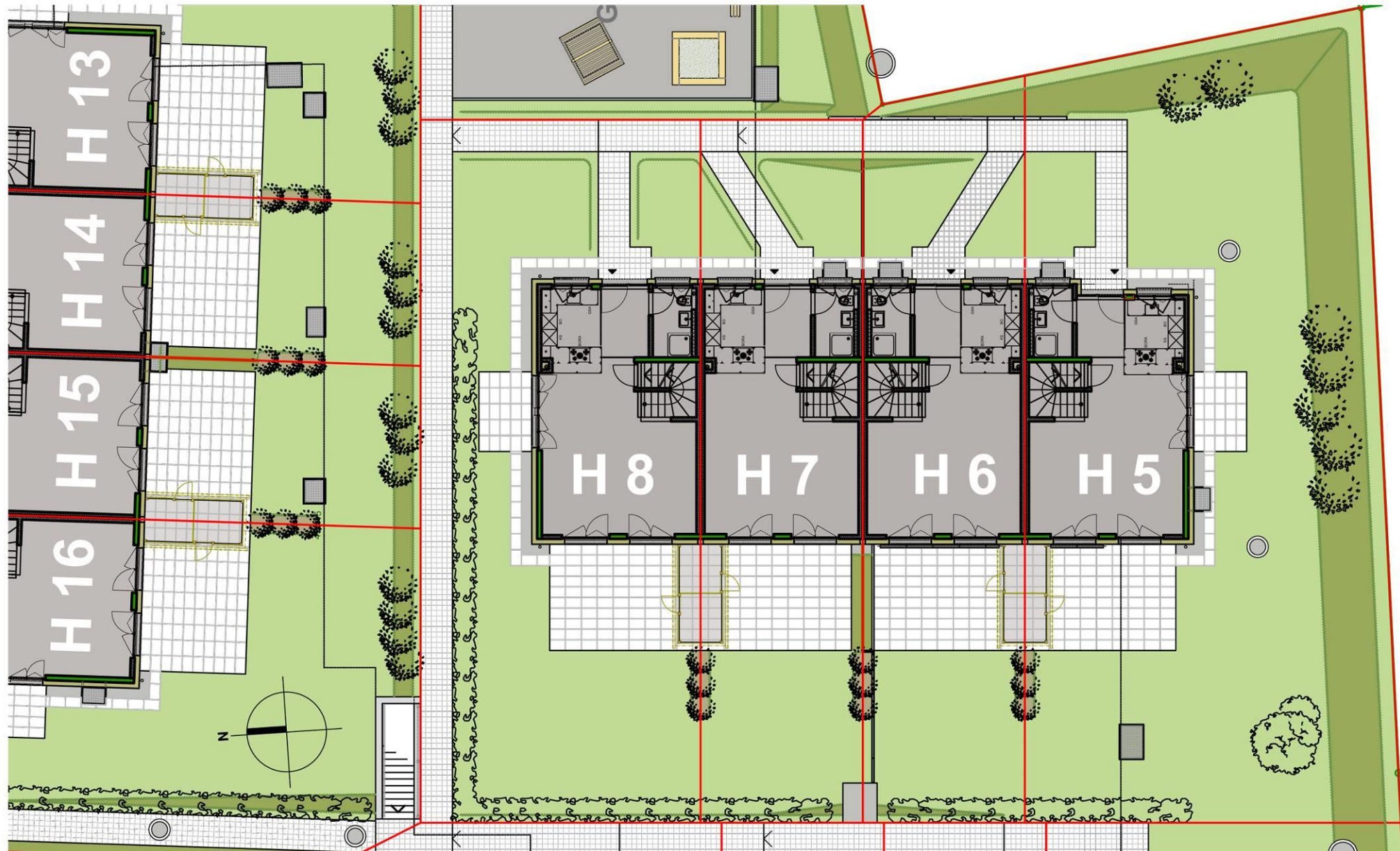
8.2. Haus 1-4 (Masstab ca. 1:200)

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30m



8.3. Haus 5-8 (Massstab ca. 1:200)

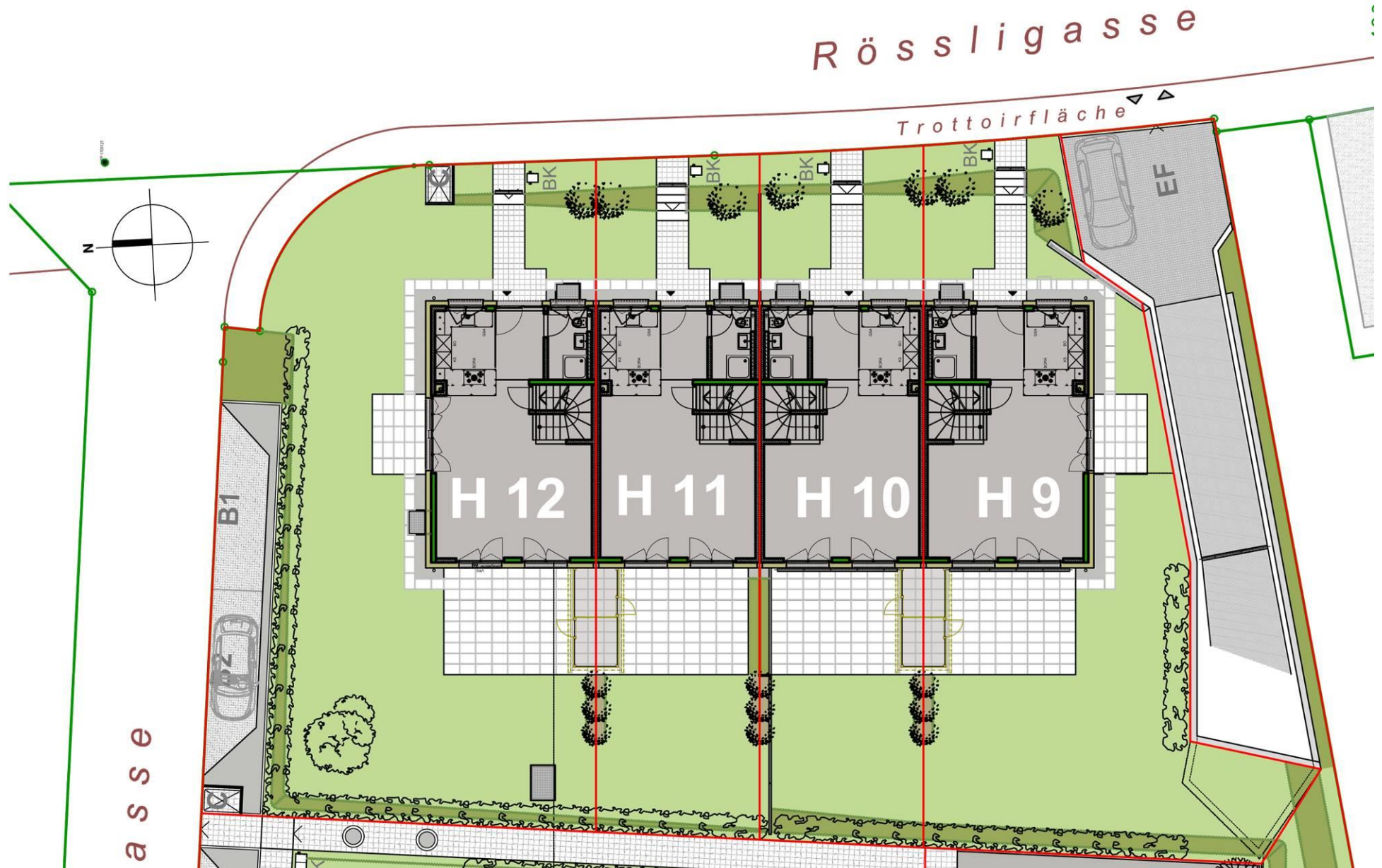
0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30m





8.4. Haus 9-12 (Massstab ca. 1:200)

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30m

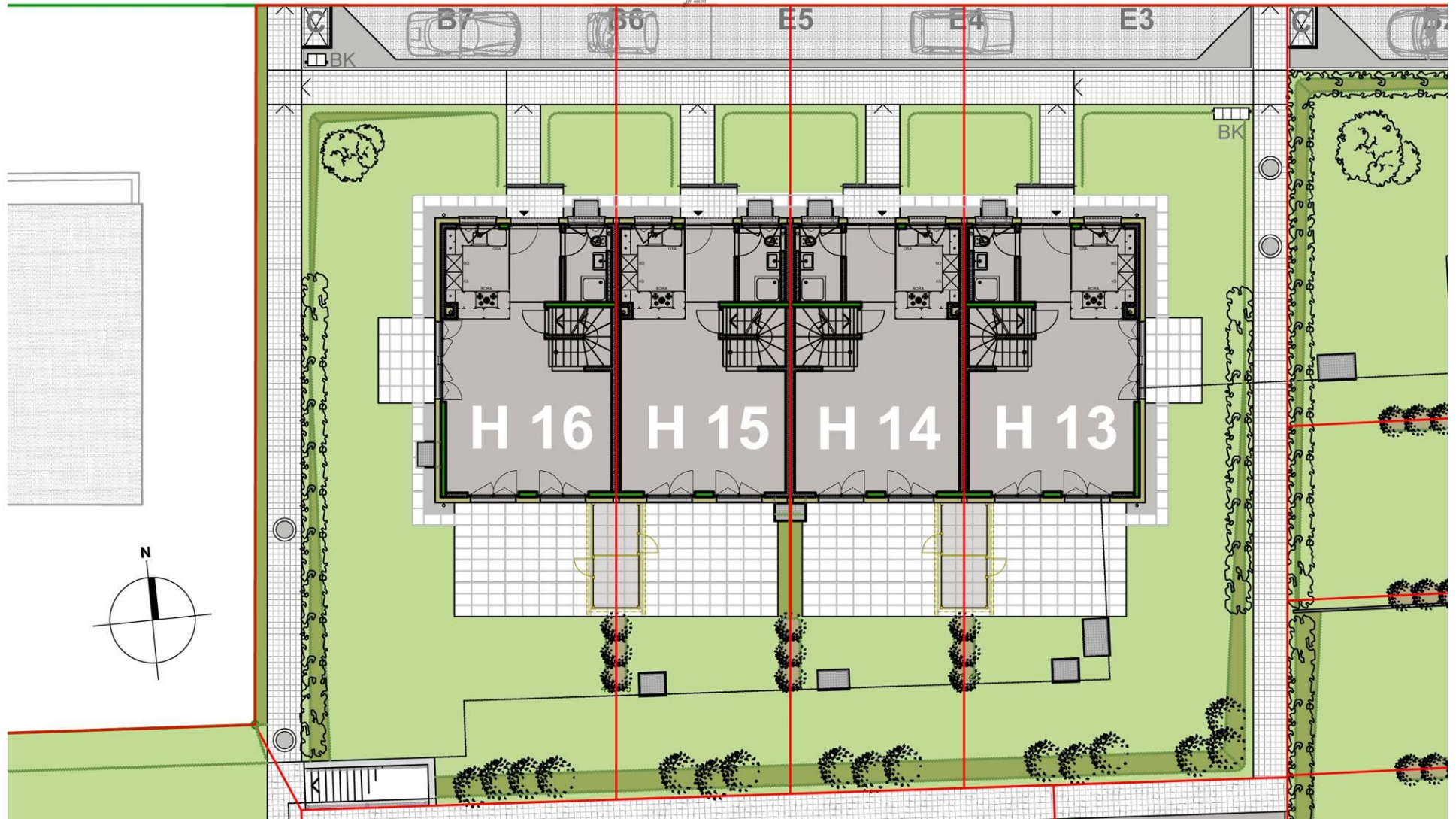


8.5. Haus 13-16 (Massstab ca. 1:200)

0 1 2 3 4 5 10 15 20 25 30m

302

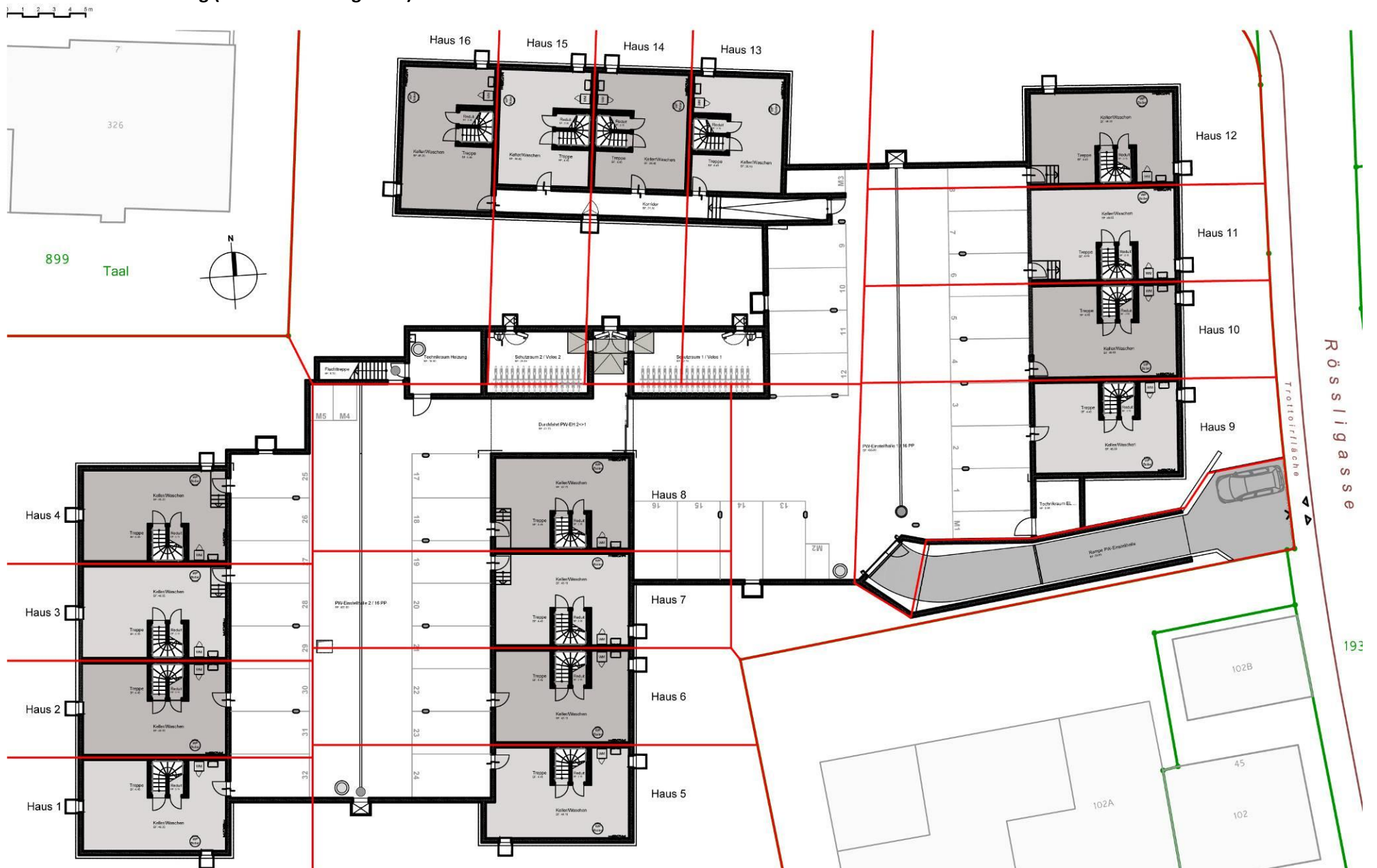
*L ä t t e n s t r a s s e*





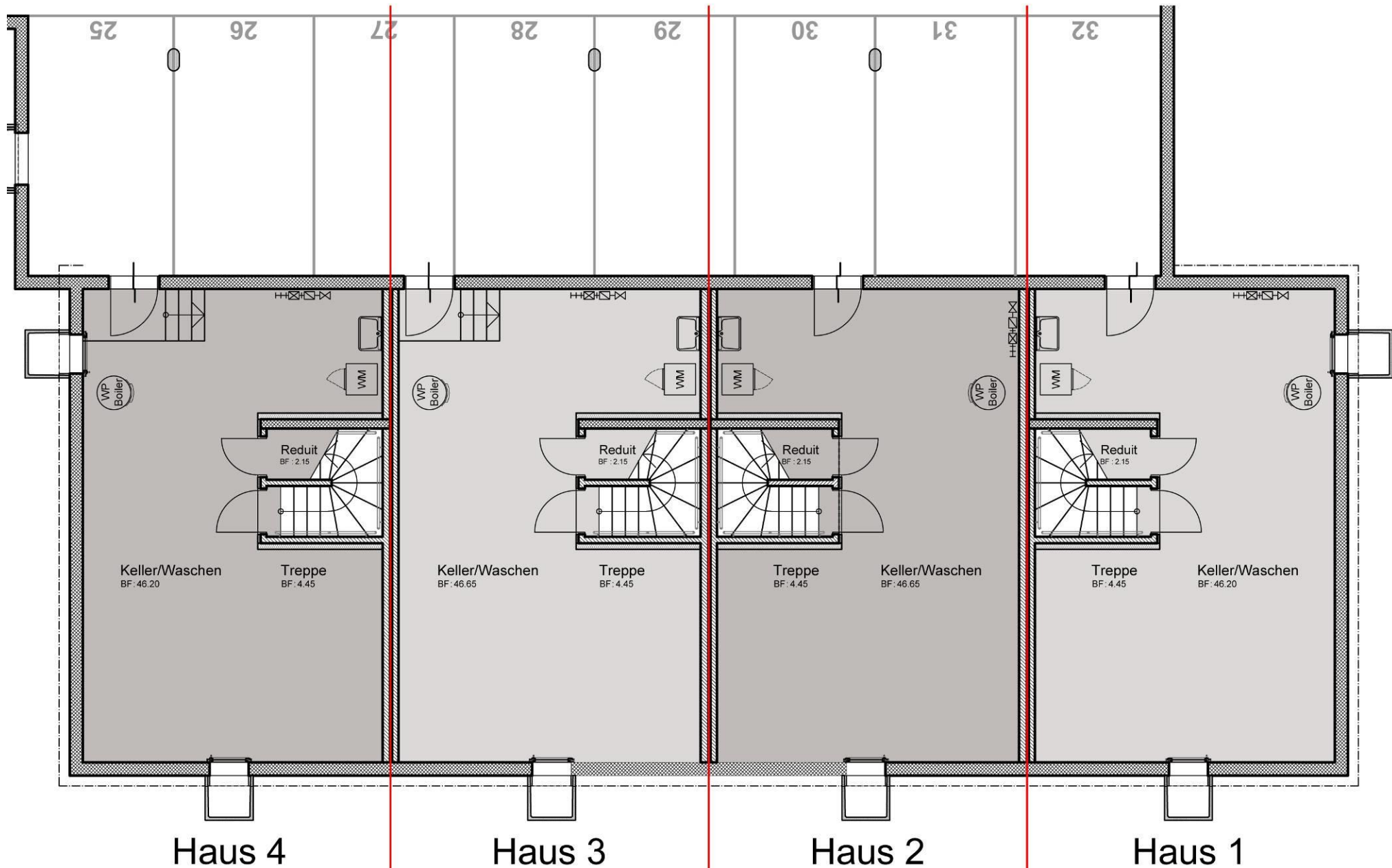
## 9. Untergeschoss

### 9.1. Überbauung (nicht massstabsgetreu)

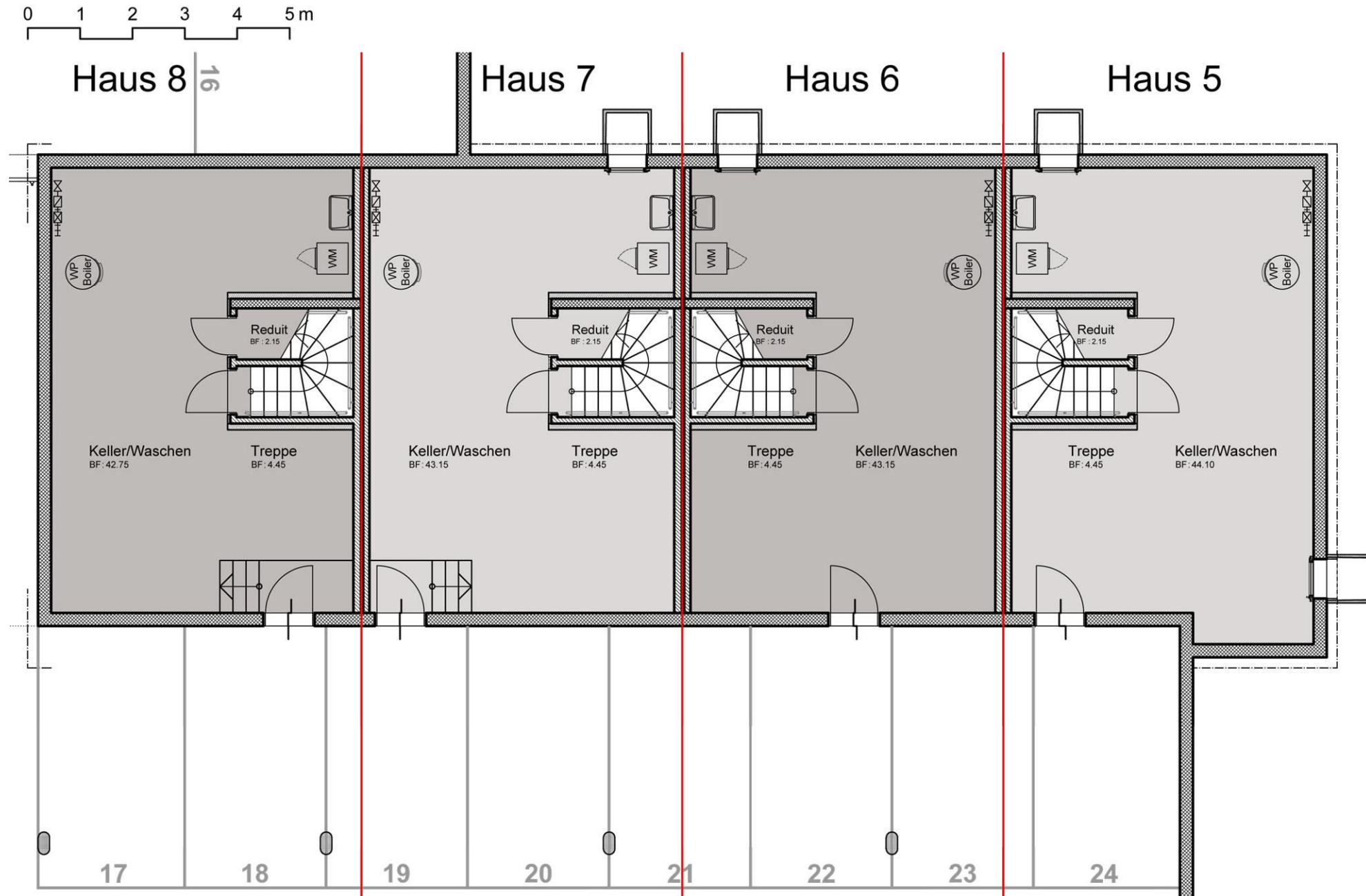


## 9.2. Haus 1-4 (Massstab ca. 1:100)

0 1 2 3 4 5 m



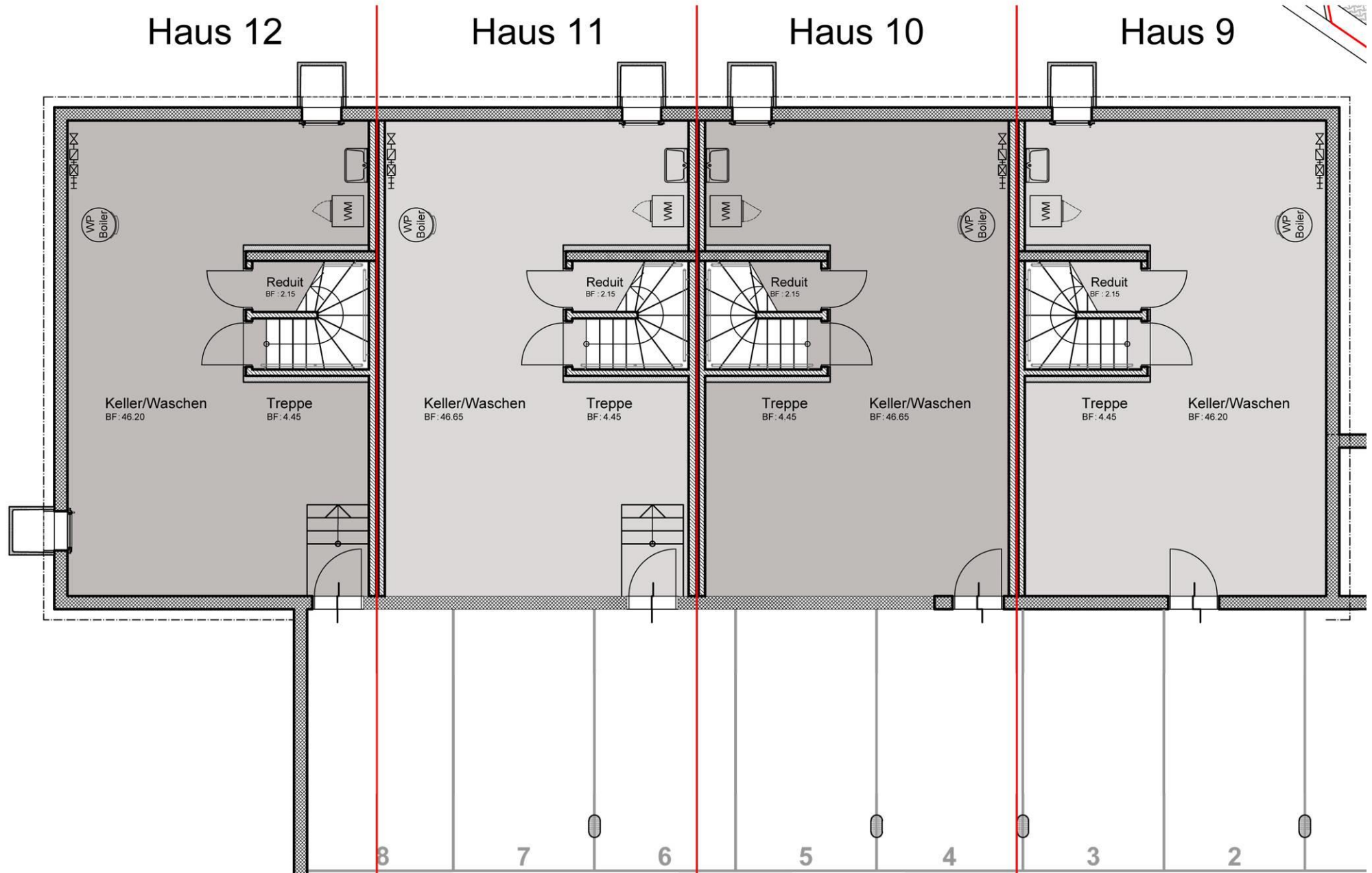
### 9.3. Haus 5-8 (Massstab ca. 1:100)





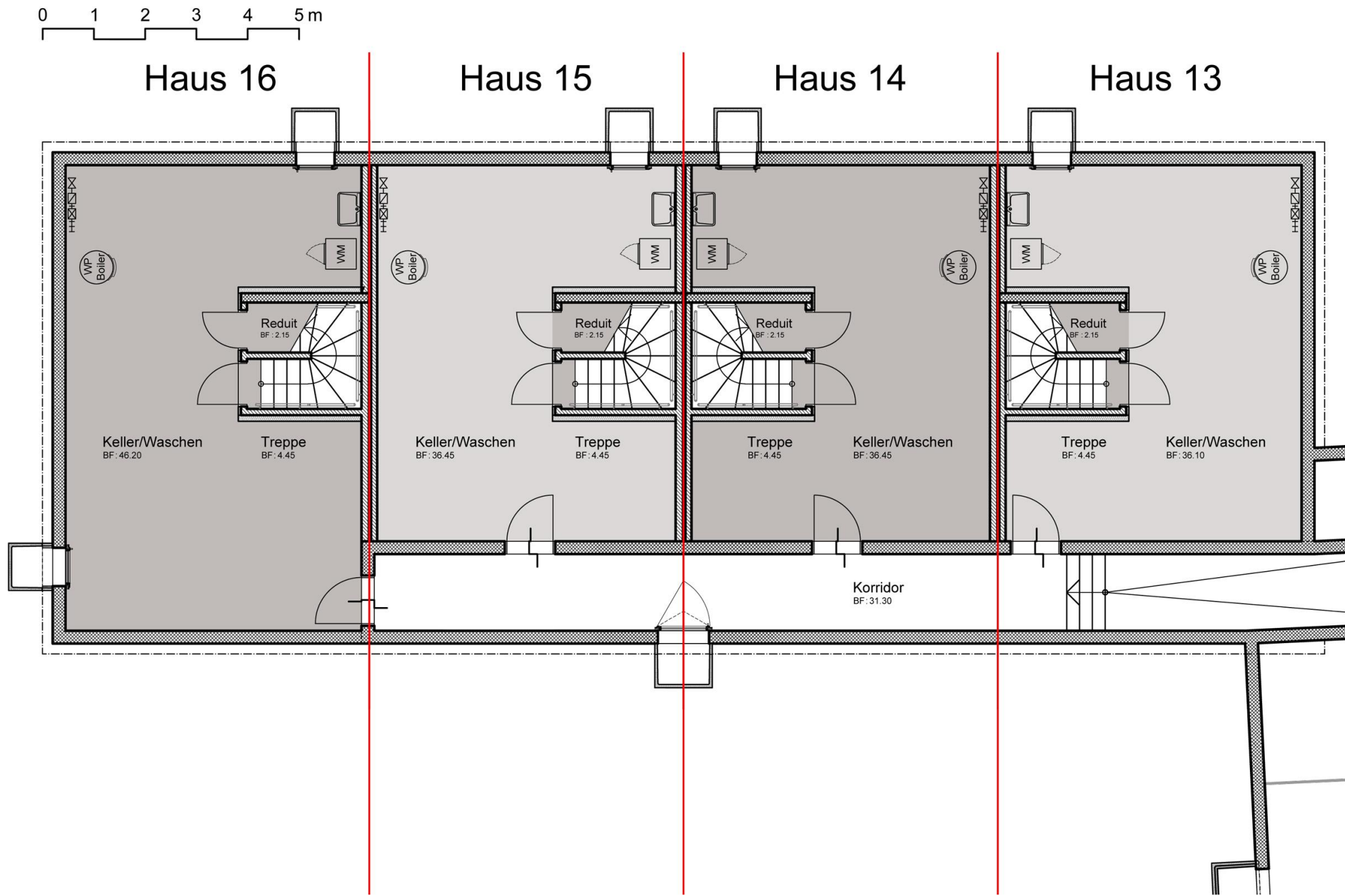
9.4. Haus 9-12 (Massstab ca. 1:100)

0 1 2 3 4 5 m



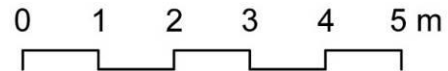


9.5. Haus 13-16 (Massstab ca. 1:100)



## 10. Erdgeschoss

### 10.1. Haus 1-4 (Massstab ca. 1:100)

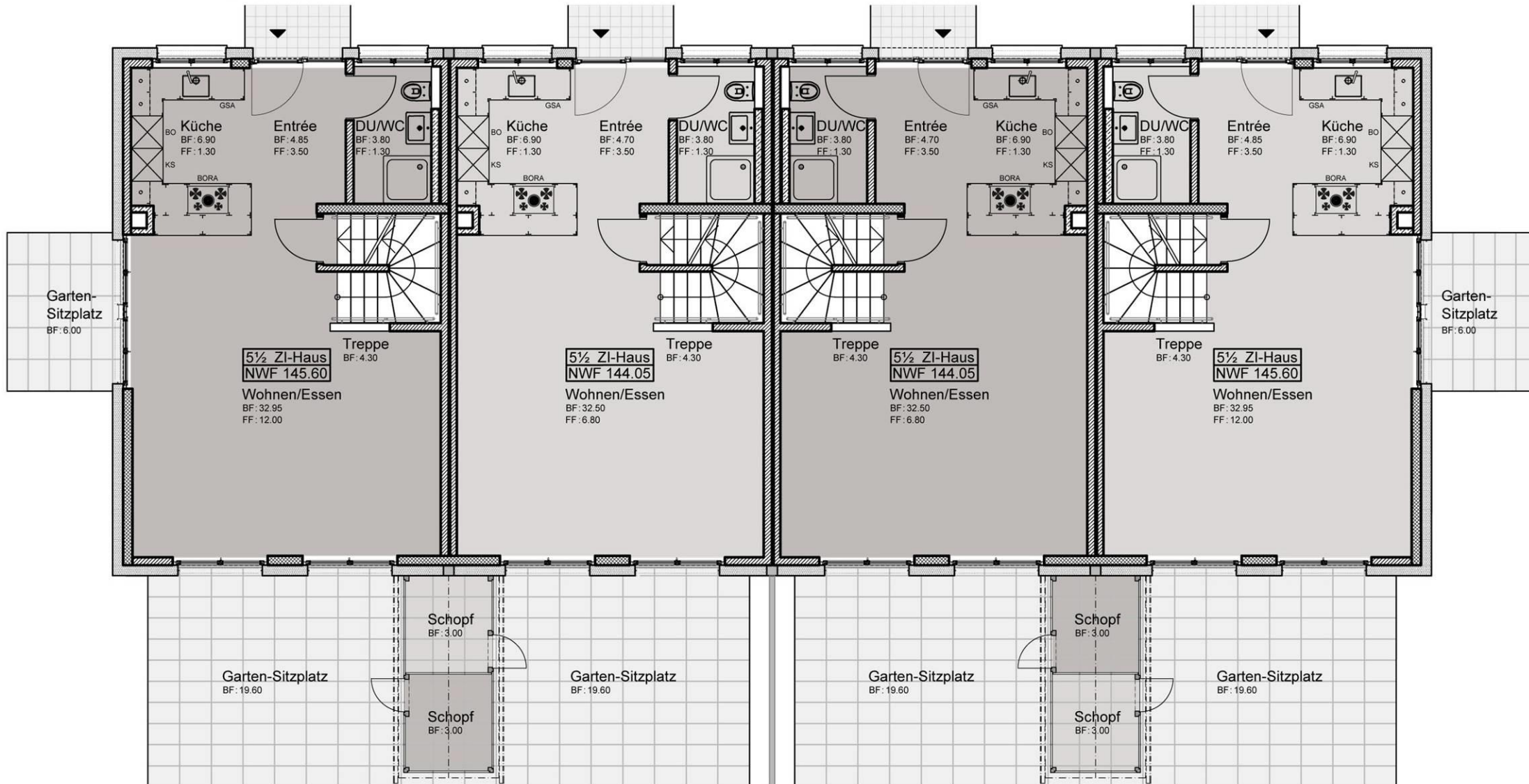


Haus 4

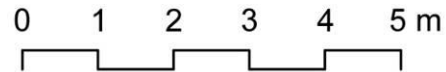
Haus 3

Haus 2

Haus 1



# 10.2. Haus 5-8 (Massstab ca. 1:100)

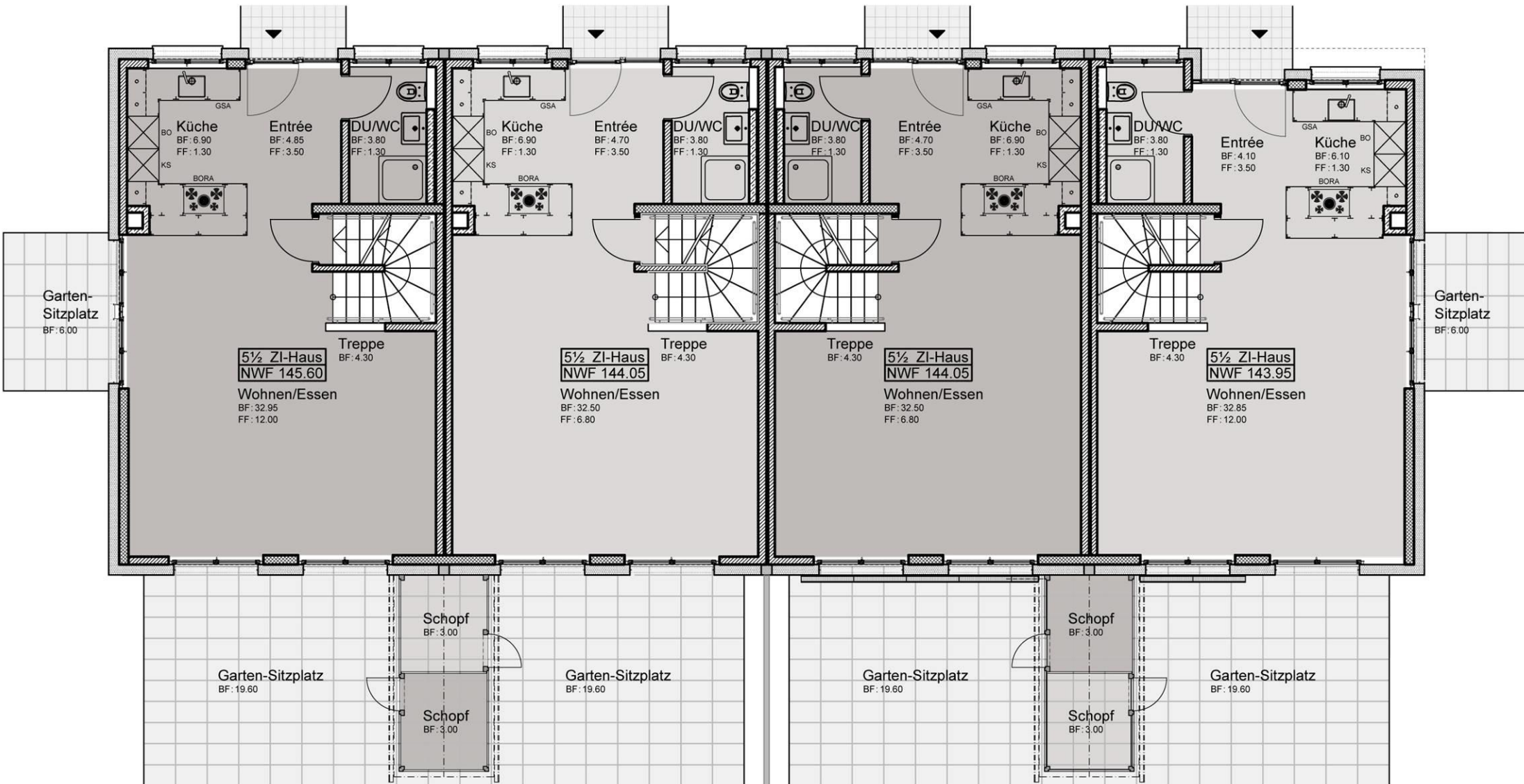


Haus 8

Haus 7

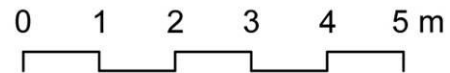
Haus 6

Haus 5





### 10.3. Haus 9-12 und 13-16 (Massstab ca. 1:100)

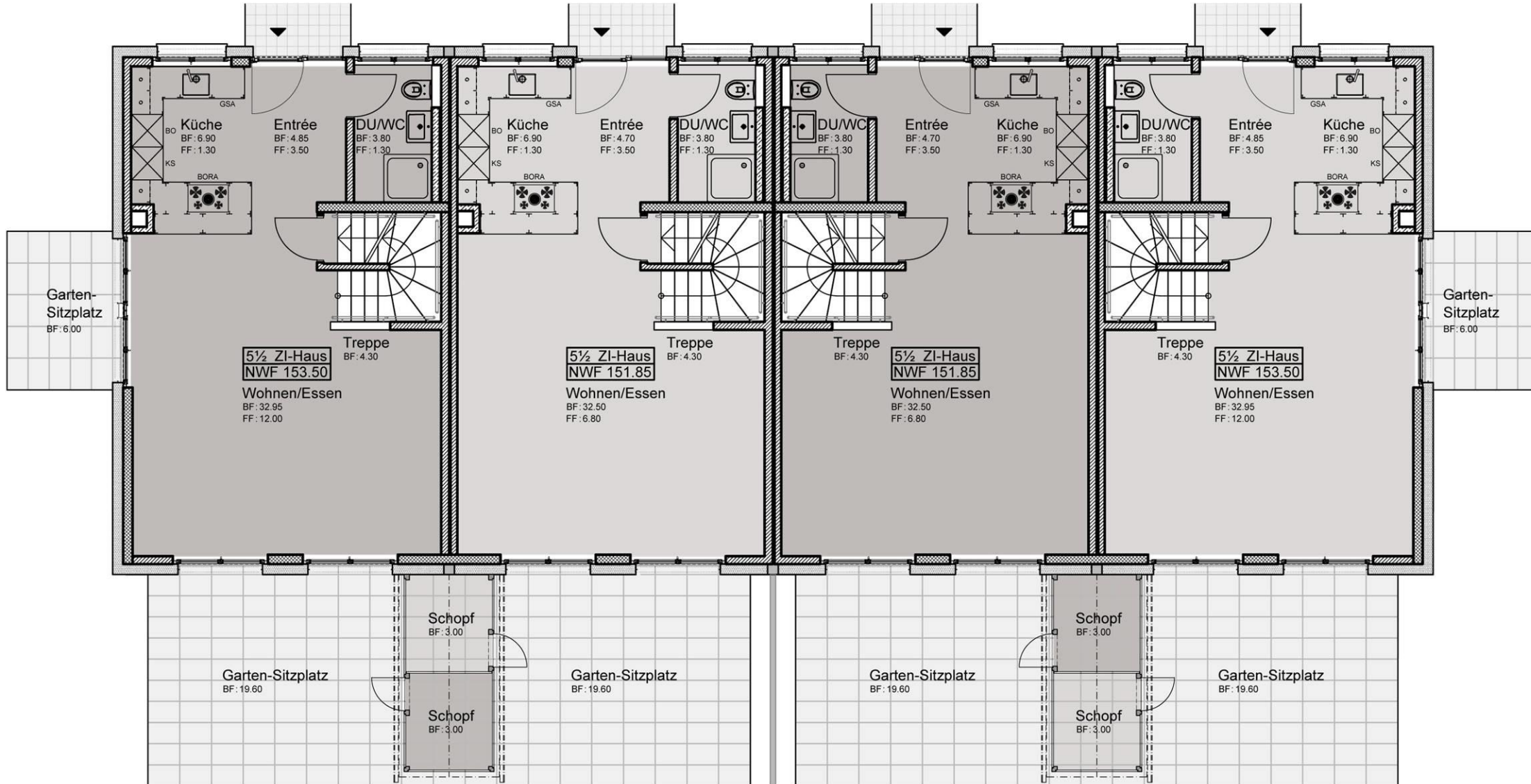


#### Haus 12 + 16

#### Haus 11 + 15

#### Haus 10 + 14

#### Haus 9 + 13






## 11. Obergeschoss

11.1. Haus 1-16 (Massstab ca. 1:100)

0 1 2 3 4 5 m

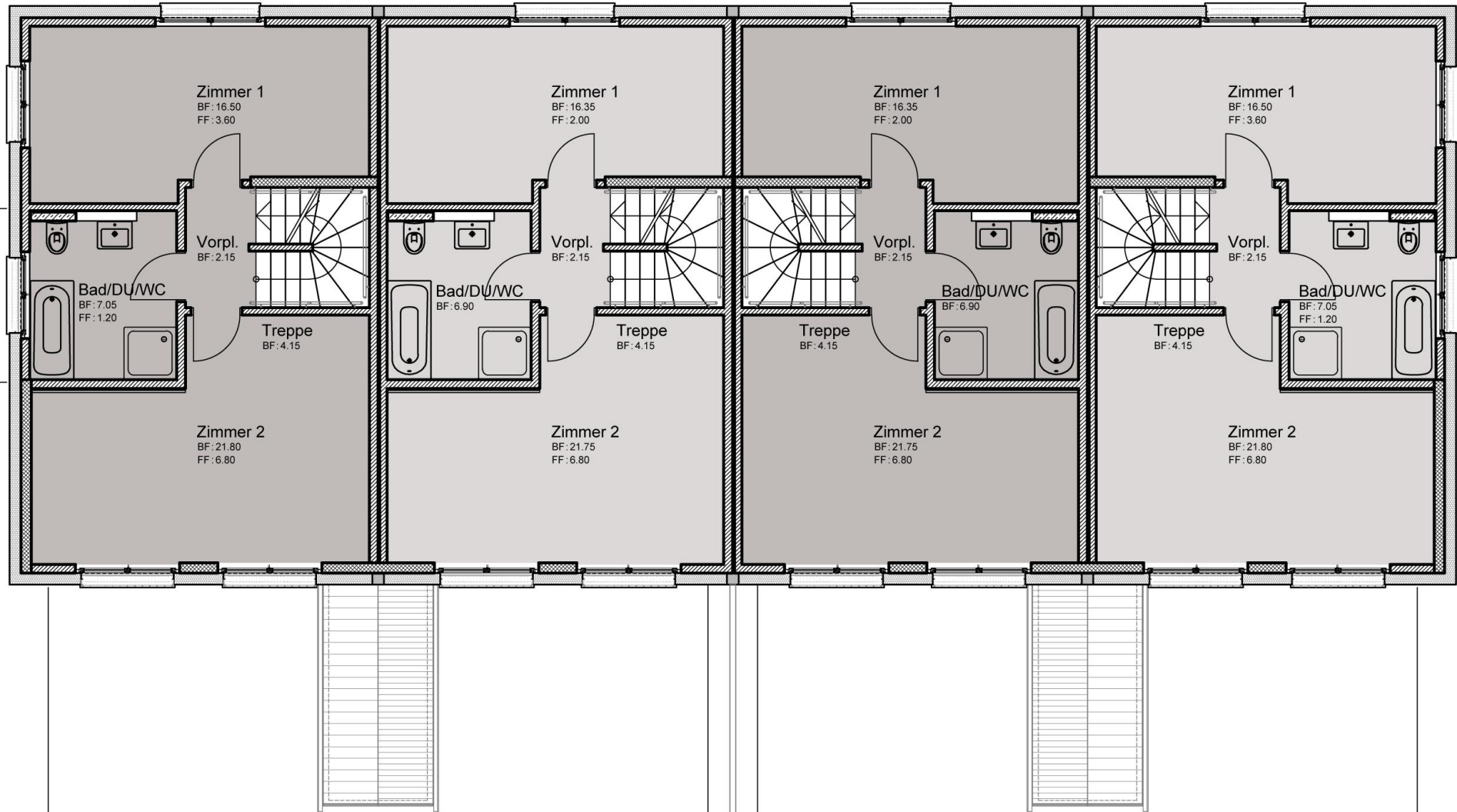


Häuser  
4. 8. 12 + 16

Häuser  
3. 7. 11 + 15

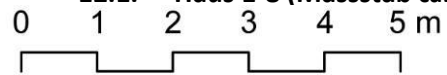
Häuser  
2. 6. 10 + 14

Häuser  
1. 5. 9 + 13



## 12. Dachgeschoss

### 12.1. Haus 1-8 (Massstab ca. 1:100)

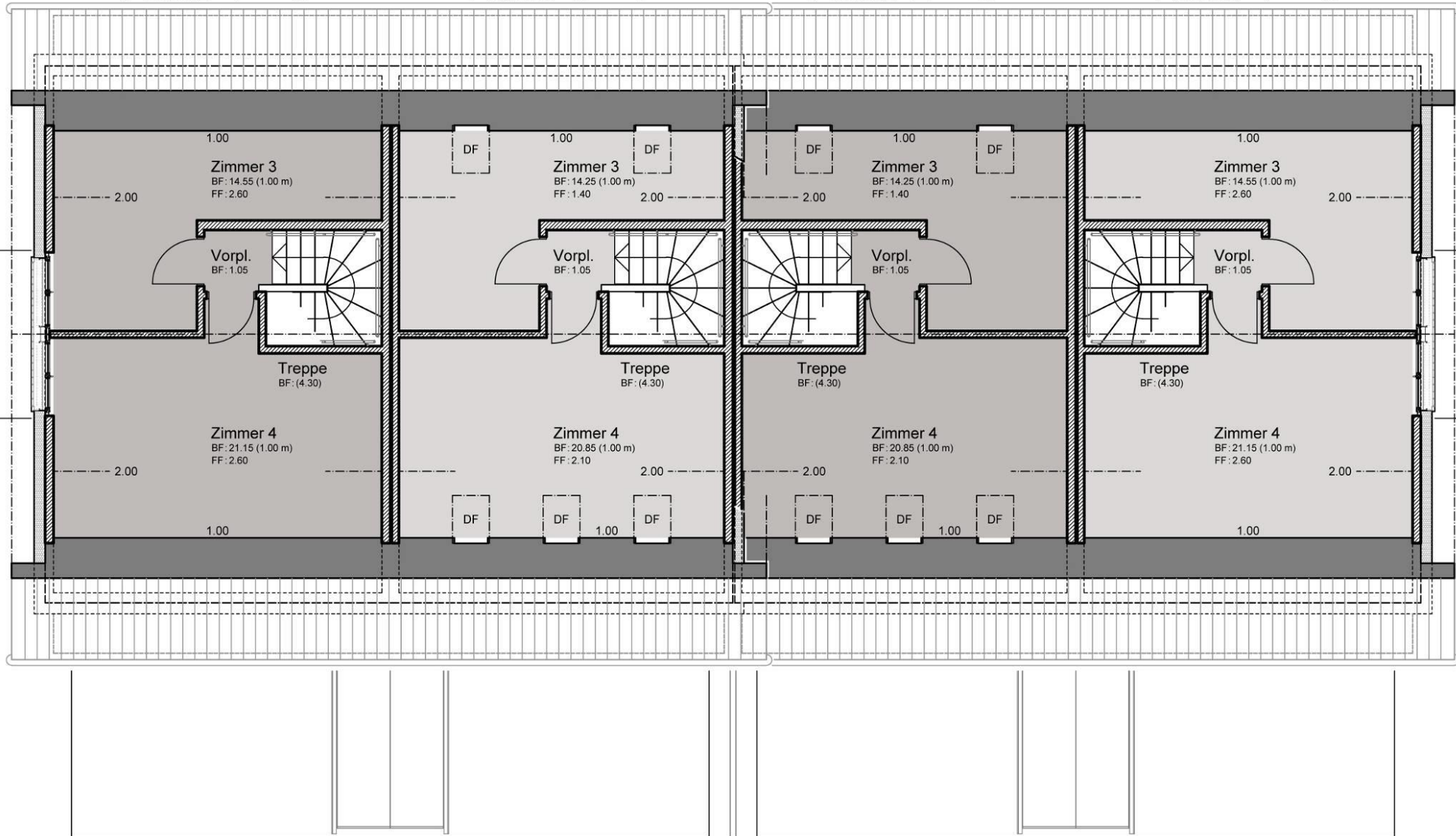


Haus 4 + 8

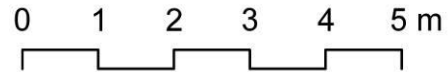
Haus 3 + 7

Haus 2 + 6

Haus 1 + 5



## 12.2. Haus 9-16 (Massstab ca. 1:100)

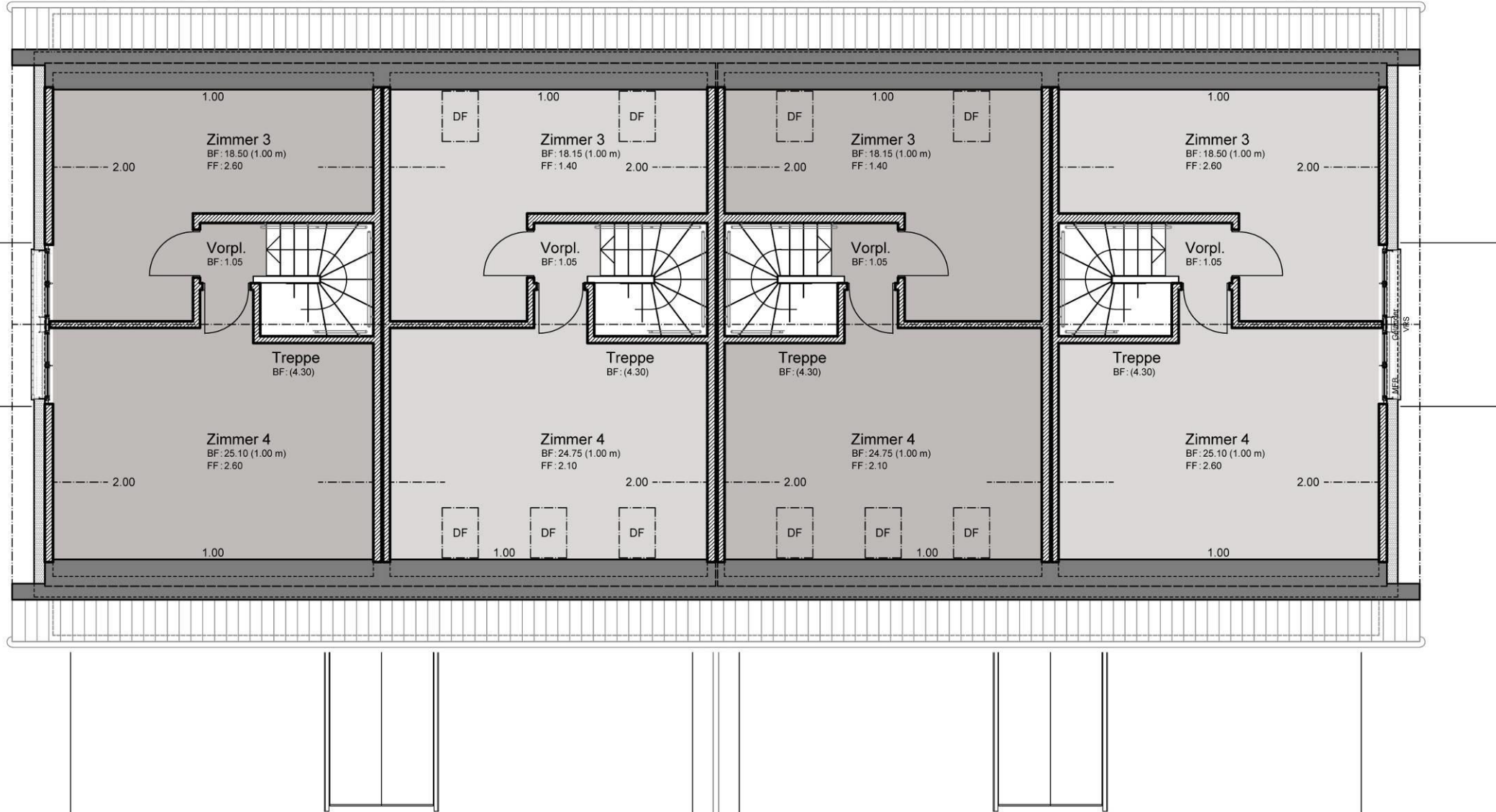


Haus 12 + 16

Haus 11 + 15

Haus 10 + 14

Haus 9 + 13



## 13. Fassaden

### 13.1. Haus 1-8 (Massstab ca. 1:200)

0 1 2 3 4 5 m

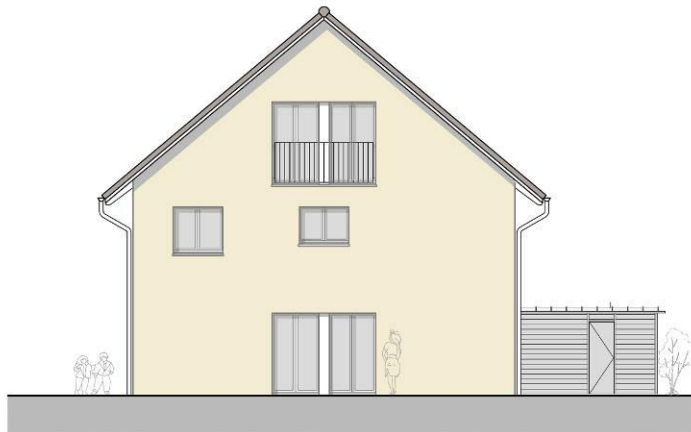
Eingangs-Fassade Haus 1 - 8



Sitzplatz-Fassade Haus 1 - 8



Giebel-Fassade Haus 4 + 8 (1 + 5 seitenverkehrt)





### 13.2. Haus 9-16 (Massstab ca. 1:200)

0 1 2 3 4 5 m

Eingangsfassade Haus 9 - 16



Sitzplatz-Fassade Haus 9 - 16

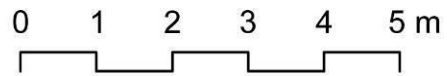


Giebel-Fassade Haus 12 + 16 (9 + 13 seitenverkehrt)

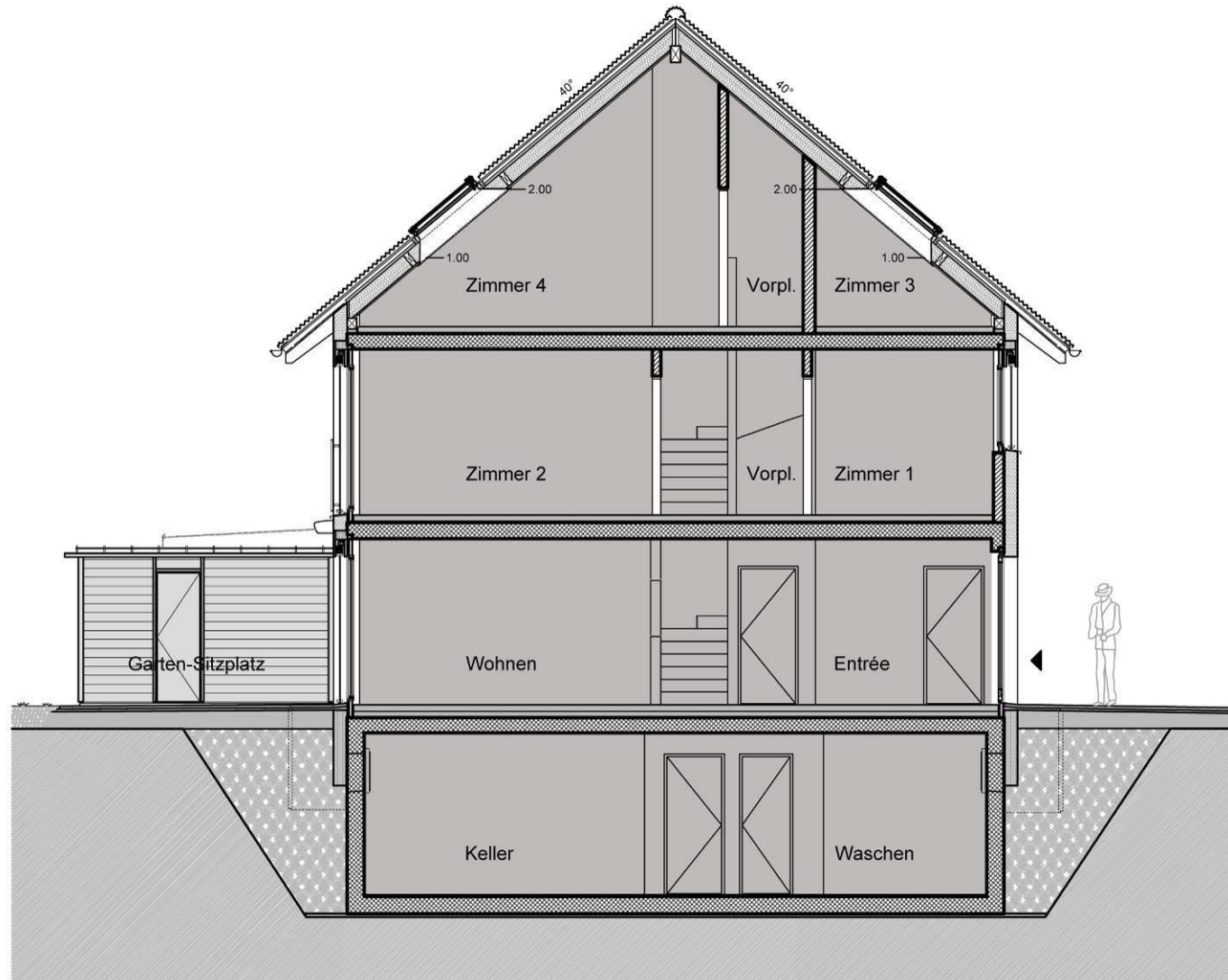


## 14. Schemaschnitt

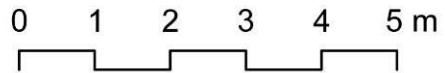
14.1. Haus 1-8 (Massstab ca. 1:100)



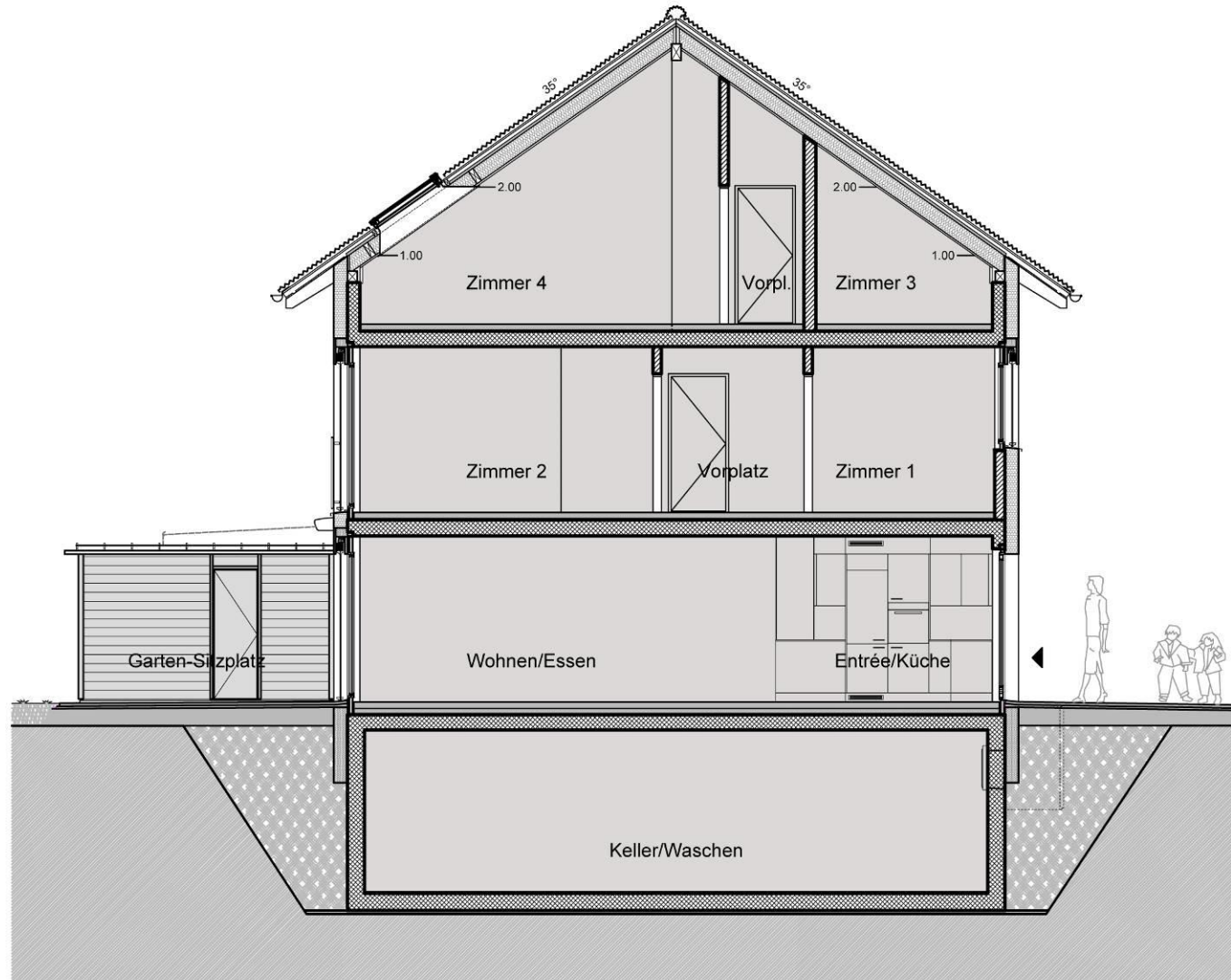
### Schemaschnitt Haus 1 - 8



14.2. Haus 9-16 (Massstab ca. 1:100)



Schemaschnitt Haus 9 - 16





## 15. Finanzierung

Folgende Bankberater haben das Projekt geprüft, die Verkaufspreise verifiziert und stehen für die Besprechung der Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung:

| Bank                        | Ort          | Person              | Kundenberater                        | Telefon       |
|-----------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------------|---------------|
| Raiffeisenbank              | Schaffhausen | Raffaele Somma      | raffaele.somma@raiffeisen.ch         | 052 633 39 33 |
|                             |              | Alessandro Nava     | alessandro.nava@raiffeisen.ch        | 052 633 39 70 |
| Clientis                    | Neunkirch    | Daniel Hungerbühler | daniel.hungerbuehler@bsb.clientis.ch | 052 687 07 16 |
|                             |              | Andrea Widmer       | andrea.widmer@bsb.clientis.ch        | 052 687 60 71 |
| Ersparniskasse Schaffhausen | Schaffhausen | Franziska Schweizer | franziska.schweizer@eksh.ch          | 052 632 15 25 |
|                             |              | Maurizio Torresani  | maurizio.torresani@eksh.ch           | 052 632 15 48 |
| UBS                         | Schaffhausen | Fabian Wälchli      | fabian.waelchli@ubs.com              | 052 663 73 03 |
|                             |              | Dominic Bühler      | dominic.buehrer@ubs.com              | 052 633 74 08 |
|                             |              | Adrian Lanz         | adrian.lanz@ubs.com                  | 052 633 73 97 |
| Credit Suisse               | Winterthur   | Manuela Wick        | manuela.wick@credit-suisse.com       | 052 260 12 25 |
| Schaffhauser Kantonalbank   | Schaffhausen | Kurt Bär            | kurt.baer@shkb.ch                    | 052 635 24 69 |
| Migrosbank                  | Schaffhausen | Christoph Haslimann | christoph.haslimann@migrosbank.ch    | 052 632 27 29 |
|                             |              | Markus Landolt      | markus.landolt@migrosbank.ch         | 052 632 27 26 |

Selbstverständlich stehen wir jedem anderen Bankberater gerne für weitere Fragen zur Verfügung oder Ihr Bankberater kann sich bankintern bei den obenstehenden Personen informieren.

# Preisliste

## Einfamilienhäuser "Rössligasse", Löhningen



| Nr.  | Bezeichnung                          | angebaut   | Bodenfläche EG-DG<br>in m2 | Bodenfläche UG<br>in m2 | Grundstück<br>in m2 | Verkaufspreise |
|------|--------------------------------------|------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|----------------|
| 1    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 145.6                      | 50.6                    | 339                 | verkauft       |
| 2    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 144.0                      | 51.1                    | 149                 | 680'000.00     |
| 3    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 144.0                      | 51.1                    | 164                 | 695'000.00     |
| 4    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 145.6                      | 50.6                    | 383                 | verkauft       |
| 5    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 143.9                      | 48.5                    | 397                 | verkauft       |
| 6    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 144.0                      | 47.6                    | 169                 | reserviert     |
| 7    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 144.0                      | 47.6                    | 162                 | reserviert     |
| 8    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 145.6                      | 47.2                    | 280                 | reserviert     |
| 9    | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 153.5                      | 50.6                    | 249                 | verkauft       |
| 10   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 151.8                      | 51.1                    | 159                 | reserviert     |
| 11   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 151.8                      | 51.1                    | 156                 | verkauft       |
| 12   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 153.5                      | 50.6                    | 334                 | reserviert     |
| 13   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 153.5                      | 40.6                    | 310                 | 770'000.00     |
| 14   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 151.8                      | 40.9                    | 169                 | 690'000.00     |
| 15   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | zweiseitig | 151.8                      | 40.9                    | 170                 | 690'000.00     |
| 16   | 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus         | einseitig  | 153.5                      | 50.6                    | 354                 | verkauft       |
| 1-32 | Autoeinstellplatz in Tiefgarage      |            |                            |                         |                     | 25'000.00      |
| 1-5  | Motorrad-Einstellplatz in Tiefgarage |            |                            |                         |                     | 8'000.00       |
| 3-5  | Auto-Abstellplatz aussen             |            |                            |                         |                     | reserviert     |

Telefon 052 301 44 15  
Fax 052 301 44 14

Lochstr. 2  
8460 Marthalen  
www.blatterimmo.ch  
info@blatterimmo.ch