

ERSTVERMIETUNG im Eigentumsstandard
Moderne Wohnungen an ruhiger Lage
Seebühlstrasse 18, 8472 Seuzach



5 Wohnungen mit Tiefgarage

Telefon 052 301 44 15
Fax 052 301 44 14

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Ihr Wohnort Seuzach	3
2.	Lage innerhalb der Gemeinde	4
3.	Facts zu den Mietwohnungen	5
4.	Baubeschrieb	5
5.	Umgebungsplan	10
6.	Grundrisse	
6.1	Grundriss Untergeschoss	11
6.2	Grundriss Erdgeschoss und Umgebung	12
6.3	Grundriss Obergeschoss	13
6.4	Grundriss Attikageschoss	14

7.	Ansichten	
7.1	Südost	15
7.2	Südwest	15
7.3	Nordost	16
7.4	Nordwest	16
8.	Schnitt	17
9.	Preisliste	18
10.	Notizen	18

Ersteller: Privatperson

Bauprojekt: BDE Architekten GMBH
Untere Vogelsangstrasse 11
8400 Winterthur
www.bde.ch/

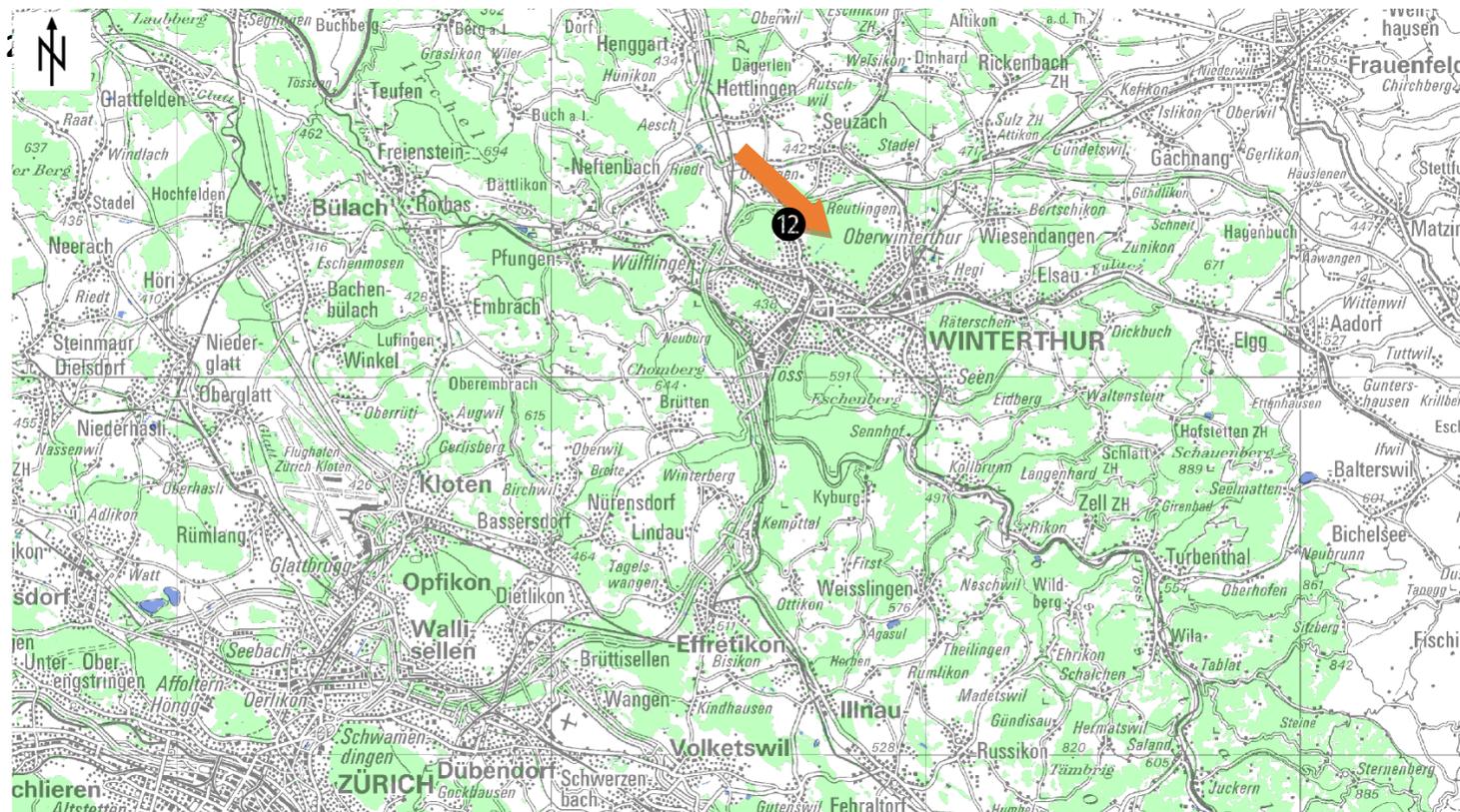
Hinweis Bei Ausdruck einer digitalen Dokumentation bitte auf Druckereinstellungen (keine Seitenanpassung) achten. Die Massstäbe der Pläne können ansonsten abweichen.

Die in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben, inkl. Flächen, dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Wohnungen können im Rohbau besichtigt werden, womit die vor Ort gegebenen Sachverhalte als Vertragsgrundlage gelten.

Telefon 052 301 44 15
Fax 052 301 44 14

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

1. Ihr Wohnort Seuzach



Distanzen (Stadttrand):

Winterthur	2 km
Flughafen Zürich	26 km
Zürich	32 km
Frauenfeld	14 km

Die Gemeinde Seuzach mit ihren ca. 7'200 Einwohnern liegt angrenzend an Winterthur und verfügt über eine umfassende, moderne und zukunftsgerichtete Infrastruktur. Das regionale Oberstufenschulhaus, drei Primarschulhäuser sowie vier Kindergärten decken die schulischen Bedürfnisse bestens ab. In Winterthur befinden sich Mittelschulen und die Zürcher Hochschule Winterthur.

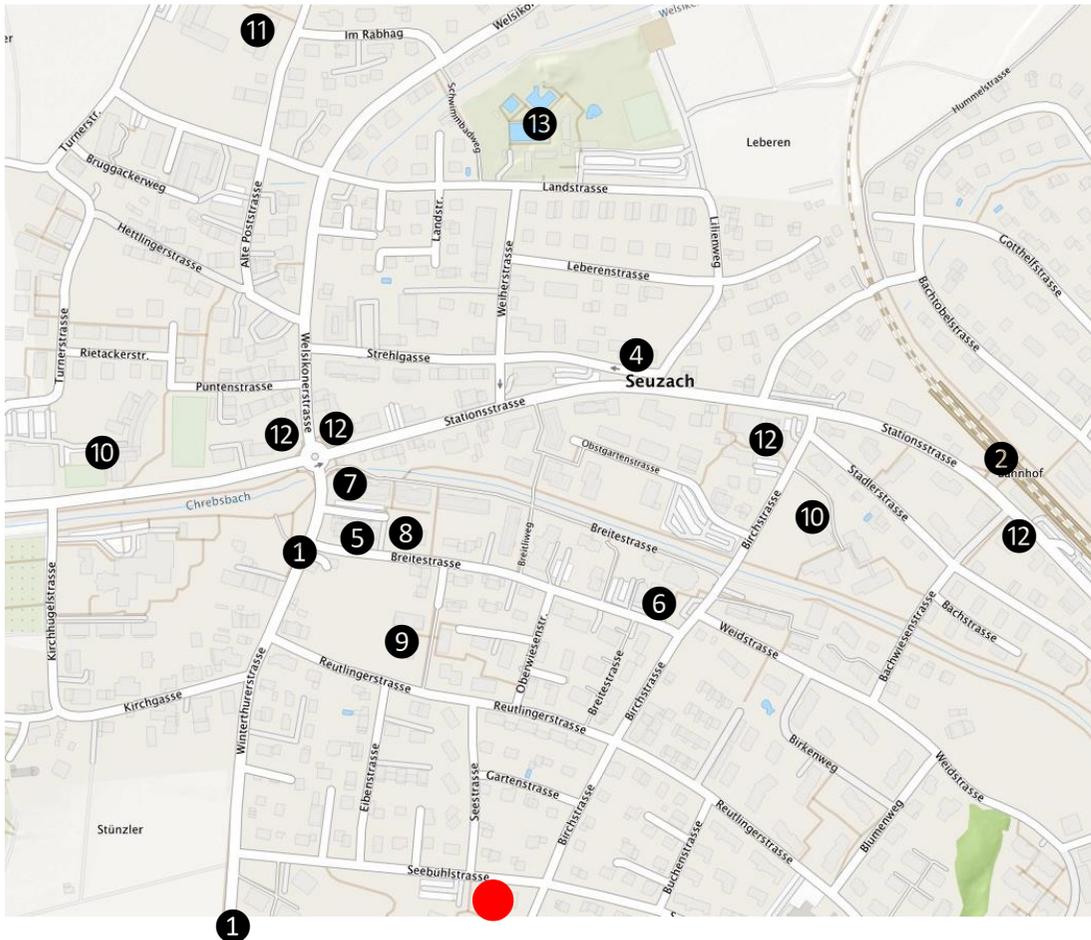
Mit der Dreifach-Sporthalle Rietacker verfügt Seuzach über ein modernes Trainings- und Wettkampfbereich für viele Hallensportarten wie: Turnen, Judo, Handball, Unihockey, usw. Sie ist die ideale Ergänzung zu den verschiedenen Schul-Turnhallen und den Outdoor-Anlagen für Fussball, Tennis (Sportanlage Rolli), Beach-Volleyball und Skating. Selbstverständlich fehlen auch Freibad, Fitnessparcour und Finnenbahn nicht. Mehrere Naherholungsgebiete bieten Natur und Entspannung. So laden das Buechewäldli, der Rösslipark entlang des Chrebsbachs oder der Entenweiher zu Spaziergängen ein.

Im Ort stehen sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, zum Beispiel neben COOP, Migros, Volg und AVEC im Bahnhof auch zwei Bäckereien. Mehrere Restaurants und Cafés laden zum kulinarischen Verweilen ein.

Das Zentrum von Seuzach ist durch eine Buslinie (nächste Haltestelle zu Objekt: Forrenbergstrasse) mit dem Hauptbahnhof Winterthur (Halbstundentakt, 14 Minuten) verbunden. Dies als weitere Option zu den sehr guten S-Bahn-Verbindungen. Vom Bahnhof Seuzach fährt zum Beispiel die S29 +S direkt nach Zürich (33 Minuten). Winterthur erreicht man in nur 12 Minuten.

In wenigen Minuten erreicht man die Autobahn A1 (Einfahrt Winterthur-Ohringen) und ist damit auf dem Weg Richtung Zürich oder St. Gallen. Die Fahrt zum interkontinentalen Flughafen Zürich-Kloten ist ebenfalls kurz (Bahn 30 Min. / Auto 25 Min). Ein dichtes Netz von Velowegen garantiert für sichere Verbindungen, insbesondere nach Winterthur.

3. Lage innerhalb der Gemeinde



Das Grundstück befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier mit viel Grünflächen. Freizeitaktivitäten sind in nächster Nähe. Das Dorfzentrum ist gut zu Fuss erreichbar.

Distanzen Infrastruktur (ca.):

① öffentlicher Verkehr (Bus)	350m
② Bahnhof (S-Bahn)	800m
③ Autobahn (Winterthur-Ohringen), Karte S.3	2'900m
④ Coop	700m
⑤ Migros	500m
⑥ Volg	350m
⑦ Post	500m
⑧ Apotheke	400m
⑨ Kindergarten	250m
⑩ Primarschule	550m
⑪ Sekundarschule	1'100m
⑫ Restaurants ab	600m
⑬ Schwimmbad	850m

4. Facts zu den Mietwohnungen

- Mehrfamilienhaus mit nur 5 Einheiten
- Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpe
- offene Qualitätsküchen mit Combi-Steam (in den 4.5-Zimmer-Wohnungen zusätzlicher separater Backofen) und Keramikabdeckung
- 4.5-ZWG mit zwei vollständige Nasszellen (Dusche/WC und Bad/WC)
- Nassräume und Reduit keramische Platten
- Wohnräume, Schlafzimmer, Korridor Parkett
- Eigener Waschturm pro Wohnung
- Balkenausrichtung nach Osten oder Westen
- Erdgeschosswohnungen mit zugeteilter Grünfläche

Mietbeginn	1. April 2022
Minstdauer	30. Juni 2023
Kündigung	4-monatlich im Voraus auf Ende März/Juni/September
Mietzinsdepot	2 Monatsmietzinsen brutto (in bar auf eröffnetes Mietzinsdepot bei der ZKB)

5. 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.

1 VORBEREITUNGSARBEITEN

211 BAUMEISTERARBEITEN

Bodenplatten, Decken, Aussenwände im Keller sowie Wohnungstrennwände und Treppenhaus in Beton. Aussenwände und Zimmertrennwände in den Wohnungen Backstein.

221.1 FENSTER AUS HOLZ-METALL

Isolierverglasung, Klarglas. Fensterbeschläge pro Zimmer 1-2 Flügel mit Einhanddrehkippsbeschlägen.

221.5 AUSSENTÜRE

Hauseingangstüre in Holz mit Glasanteil, mit Türschliesser und elektrischem Türöffner, Chromstahlgriff

221.6 GARAGENTOR

Kipptor mit Metallrahmen beschichtet, inkl. Blechfüllungen, elektrisch über Handsender oder Schlüsselschalter betrieben.

222 SPENGLERARBEITEN

Abdeckungen mit Titanzink.

224 BEDACHUNG

Flachdacheindeckung auf Hauptdach, extensive Flachdachbegrünung.
Flachdacheindeckung Terrassen Attika, Keramikplatten 40x40cm direkt in Splitt verlegt.

226.2 AUSSEN-WAERMEDAEMMUNG

Mineralische Aussenwärmedämmung, mit 3-schichtigem mineralischem Putz mit einer Gesamtdicke von ca. 15 mm, Aluminiumfensterbänke, inkl. Ryffelblechabdeckungen oder Entwässerungsrinnen bei Schwellen.

228 SONNENSCHUTZ

Aluminiumrafflamellen alufarbig, Bedienung elektrisch, Ausführung bei allen Fenstertüren und Fenster EG-DG (ausser Treppenhaus).
Gelenkarmmarkisen, Bedienung manuell, Ausführung bei Balkon Wohnzimmer OG.

230 ELEKTROANLAGEN

Sicherungskasten in den Wohnungen. AP Leitungsmontage im Untergeschoss und Garage. UP Leitungsmontage Erd-, Ober- und Attikageschoss.
Aussen-Beleuchtung bei Hauszugang und Briefkasten. FI-Schalter gem. den örtlichen Vorschriften, SEV abgenommen.
Licht-Druckschalter, teilweise mit einer Steckdose kombiniert. Steckdosen 220 Volt 3-fach: 2 Stk. in Küche an Rückwänden, 2 Stk. je in den Zimmern, 2 Stk. in Wohnzimmer jeweils eine Steckdose über Licht-Drucktaste geschaltet, 1 Stk. in Essplatz, 1 Stk. in Bad, 1 Stk. Keller, 1 Stk. Waschen, 1 Stk. Sitzplatz EG aussen, 1 Stk. Balkon aussen, 1 Stk. Terrassen Attika aussen.

236 ALLGEMEINE SCHWACHSTROMANLAGE

Universelle Kommunikationsverkabelung Telefon-, Internet- und TV-Anlage wird durch ein Multimedia-Netzwerk gewährleistet. 1 Stk. in Wohnzimmer, 1 Stk. Leerrohranschlüsse in allen anderen Schlafzimmern, sternförmige Erschliessung ab Verteiler mit gemeinsamen Rohr M25 auf die Dosen UKV. Endausbau 2-fach RJ45. Anschlüsse von Swisscom und UPC vorhanden.

240 HEIZUNGSANLAGE

Wärmepumpen-Heizungsstation Luft/Wasser. EG, OG und DG mit Bodenheizung. Raumtemperaturen gemäss SIA-Vorschrift. Zentrale Warmwasseraufbereitung mit Beistellwassererwärmer zu Wärmepumpen-Heizsystem.

244 LÜFTUNGSANLAGE

Gefangene Nasszellen werden über UP-Deckenventilator über Dach entlüftet. Nachströmöffnung in der Küche ermöglicht eine minimale Luftumwälzung.
Gefangene Kellerräume werden über eine zentrale Abluftanlage entlüftet.

249 PHOTOVOLTIKANLAGE

38 Module mit einer Gesamtleistung von 15.36 kWp.

250 SANITÄRANLAGEN

Aussenwasserzapfstelle bei beiden EG- und der Attikawohnung.
Glas-Schiebewände bei allen Duschen. Mindestens 1 Lavabo-Unterbau pro Wohnung.
In jeder Wohnung ein Wäscheturm V-Zug Waschmaschine/Tumbler

258 KÜCHENEINRICHTUNG

Schweizer Qualitätsküchen. Für die Ausführung und Apparate sind die Pläne und Beschriebe des Küchenlieferanten seküchen, Schlatt TG massgebend.

- Fronten: Perfect Sence Alpinweiss
- Abdeckungen: 20 mm Keramik Infinity Metall Dark

- Auszüge: Blum 10 Legrabox, Palladiumgrau, 1 Gummi Einlegematte pro Auszug, 1 Besteckeinsatz pro Küche
- Regal: Eiche furniert, natur lackiert
- Bänder: Fabrikat Blum, Clip mit Dämpfung
- Rückwand: Keramische Wandplatten, weiss
- Apparate V-Zug: Geschirrspüler, in 2,5 Wohnung Combi-Dampfgarer (Spiegelglas Platinum), in 4,5 Wohnung und Attika Backofen und Combi-Dampfgarer (Spiegelglas Platinum). Induktions-Tischlüfter ausser Attika, Kühlschrank: Fors Liebherr

261 AUFZÜGE

Schindler Personenlift vom Untergeschoss bis Dachgeschoss, rollstuhlgängig.

271 GIPSERARBEITEN

Abrieb 1,5mm gestrichen, Ausführung bei allen Innenwänden der Wohnungen im EG, OG und DG.
Decken: Sichtbeton, weiss lasiert.

272.1 METALLBAUFERTIGTEILE

Brief- / Milchkasten nach Norm mit grossem Paketfach, Sammelanlage.

272.2 ALLGEMEINE METALLBAUARBEITEN

Treppengeländer, Stahl beschichtet.

Aussengeländer Balkon, Metallkonstruktion Flachstaketengeländer beschichtet, an Balkonbrüstung befestigt.

273.0 INNENTÜREN

Wohnungseingangstüren Türblatt EI30, kunstharzbeschichtet, überfäلت, Türdrücker und Sicherheitsschild vernickelt, Dreipunktsicherheitsverschluss.

Innentüren zu allen Räumen im Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss halbschweres Röhrenspanblatt min. 36 mm kunstharzbeschichtet, überfäلت, Metallzarge, Türdrücker und Rosette aus Chromstahl, Anzahl und Grösse gem. Plänen. Gummi-Türpuffer. Türblatt EI-30 gemäss den Vorschriften. Minergieplaneten bei allen Schlafzimmern (Kombination von Schall und Lüftung gewährleistet).

273.3 SCHREINERARBEITEN

Fenstersimsen/Brüstungsabdeckungen MDF lackiert (bei nicht raumhohen Fenstern ohne Platten- und Glasbelag).

Garderoben bei Entrée, raumhohe geschlossene Konstruktion, mit Putz-, Tablar- und Kleiderstangenteil und einer eichenfurnierten Nische
Vorhangschienen VS57-Profil weiss direkt an Decke montiert, Stk.1 mit seitlichem Überstand, Ausführung bei Wohnen, Essen und allen Zimmern.

275 SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage Kaba-Star, für Hauseingangstüre, Wohnungstüre, Briefkasten, Kellerabteil, Waschküche und Garagentor, 5 Schlüssel pro Wohnung.
Handsender für Garagentor, Stk.1 pro Garagenplatz.

281.0 UNTERLAGSBÖDEN

Zement-Unterlagsboden, 75 mm, schwimmend ausgeführt zur Aufnahme der Bodenbeläge. Ausführung im gesamten Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Wärmedämmungen und Trittschalldämmungen gemäss den Vorschriften.

Zementüberzug ca.30mm, Ausführung in allen Kellerräumen.

Hartbetonüberzug ca.30mm, Ausführung in Tiefgaragen.

Der Hartbetonüberzug in den Tiefgaragen hat minimales Gefälle, Wasserrückstände nach Regen- und Schneewetter sind möglich und zu akzeptieren.

281 BODENBELÄGE / WANDBELÄGE

Parkettbodenbelag in allen Räumen ausser Nasszellen und Redit. Nasszellen und Redit keramischer Plattenbelag. Keramik Platten in Dusche gezogen.

Wandbeläge in Nasszellen: Keramische Platten auf Zement-Grundputz geklebt, Ausserhalb des Spritzbereichs Abrieb.

Bodenbelag Treppenhaus: Treppenläufe und Treppenpodeste beschichtet.

285 MALERARBEITEN

Äussere Malerarbeiten

Gemäss Farbkonzept mit mineralischer Farbe.

Innere Malerarbeiten

- Treppenhaus gemäss Farbkonzept.
- Wände Wohnungen weiss gestrichen, Decke weiss lasiert.
- Kellerwände, Kellerdecken, Garagenwände und Garagendecke deckend weiss gestrichen.
- Kellerböden mit Zementbodenfarbe gestrichen.
- Metallzargen zweimal deckend gestrichen.
- Parkplatzmarkierungen, Stützenkennzeichnung mit Signalfarbe.

287 BAUREINIGUNG

Allgemeine Baureinigung. Ausführung durch Reinigungsinstitut vor der Bauabnahme.

3 BETRIEBSEINRICHTUNGEN

333 LEUCHTEN / LAMPEN

UP Leuchten Aussenwand bei Hauseingang, Garagenrampe. Treppenhausbeleuchtung mit Decken- und Hängeleuchten. Briefkasten beleuchtet.

Bad: Spiegelschränke mit Beleuchtung und Grundbeleuchtung. Grundbeleuchtung in Küchen.

Kellerbeleuchtungen und Garagenbeleuchtungen an Decke geschraubt, Typ FL-Leuchten ohne Abdeckung. Die restlichen Lampenlieferungen und Lampenmontagen sind Sache des Mieters.

4 UMGEBUNG

421 GÄRTNERARBEITEN

Sicker-Verbundsteinflächen bei Hauszugang, 2 Besucherparkplätze und Garageneinfahrt, Farbe grau.

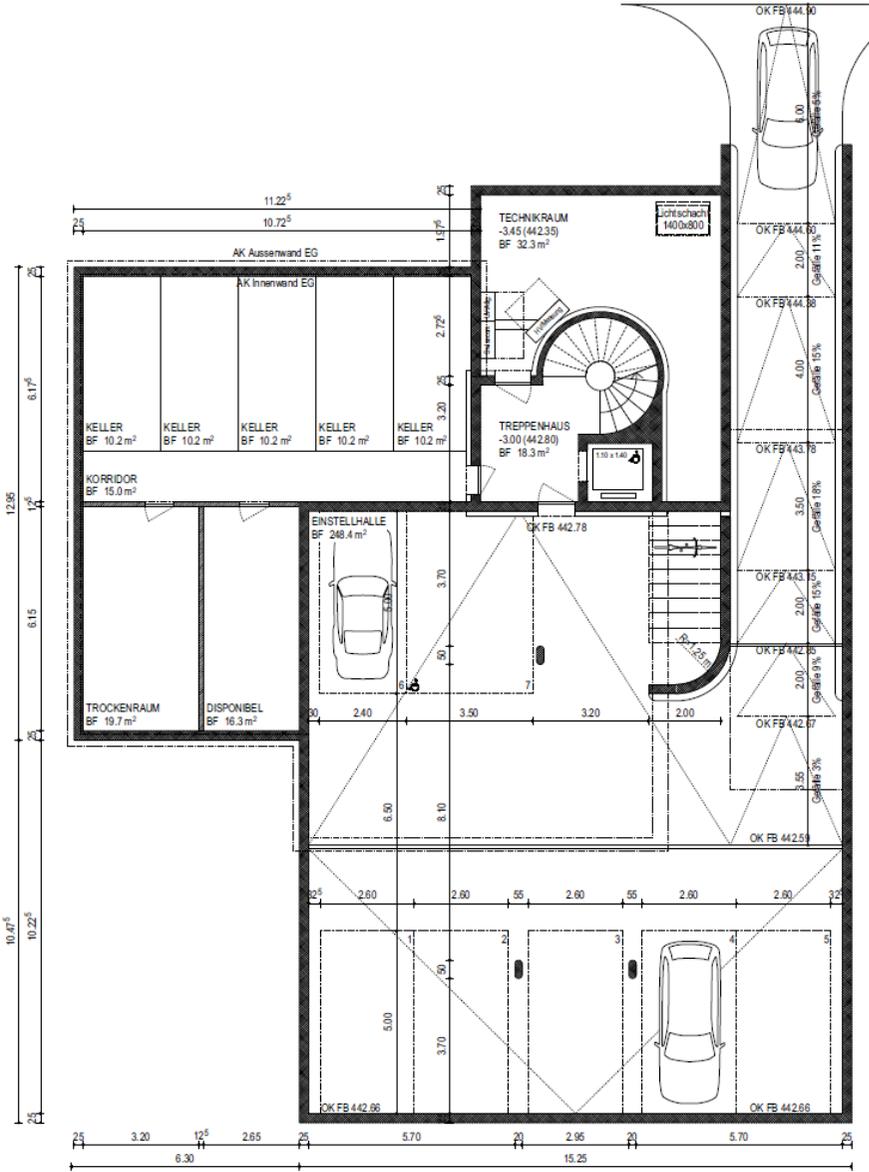
Chaussierungen bei Veloständer und teilweise längs Gebäude. Sitzplatz Zementplatten. Anschliessend an Sitzplatz auf der Ost- und Westseite Rabatten mit Gewürzbepflanzung. Containereinwandung in Beton. Velo-Abstellplatz mit Betonumwandung. Erstbepflanzung mit Rasenfläche gemäss bewilligtem Umgebungs- und Pflanzplan. Die in den Plänen eingezeichneten Bäume, Büsche, etc. sind als Idee zu betrachten und nicht verbindlich.

Allgemein

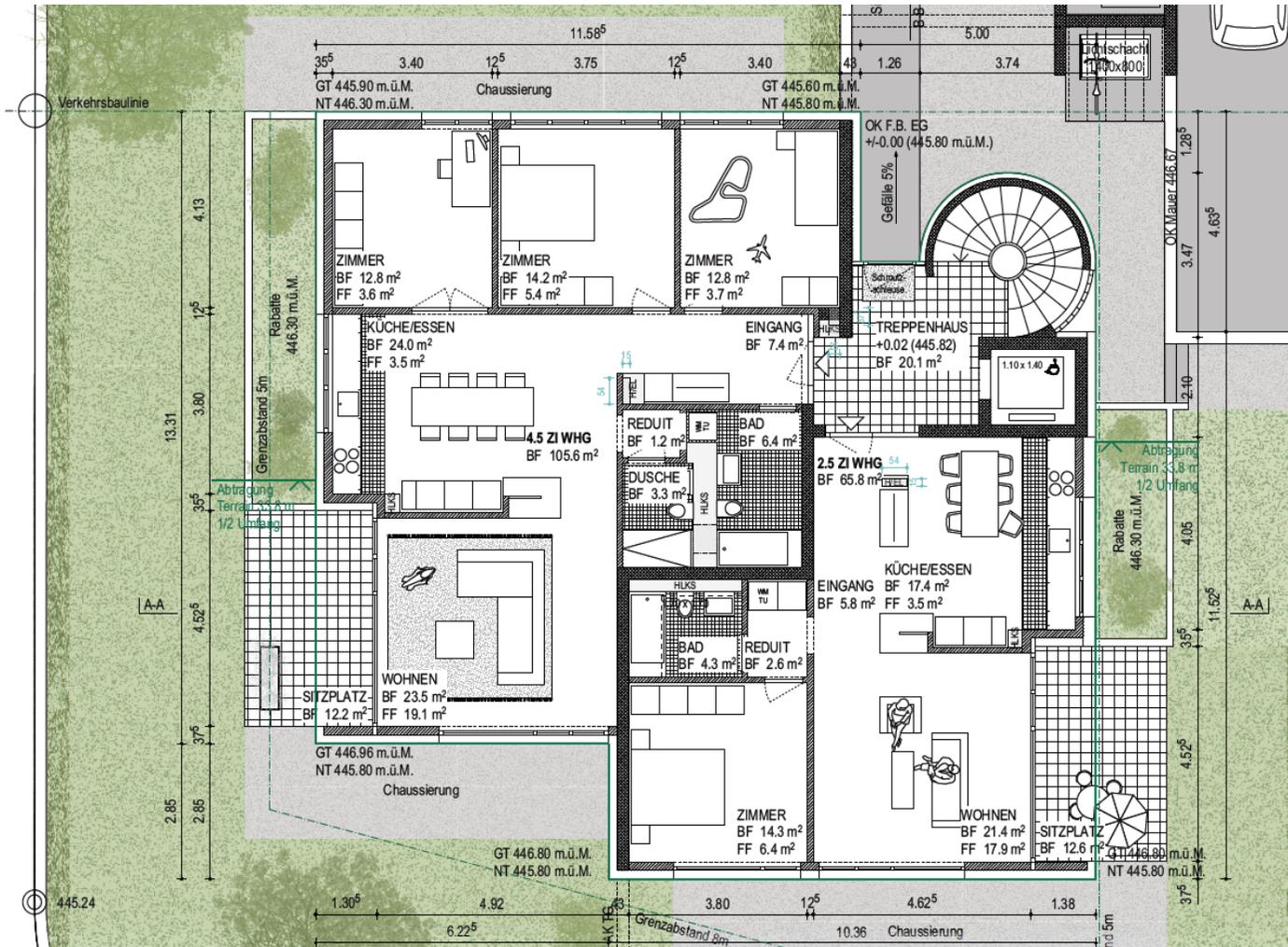
Konstruktiv bedingte Änderungen, sowie Änderungen von Materialien, bleiben soweit vorbehalten, falls diese keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

7. Grundrisse

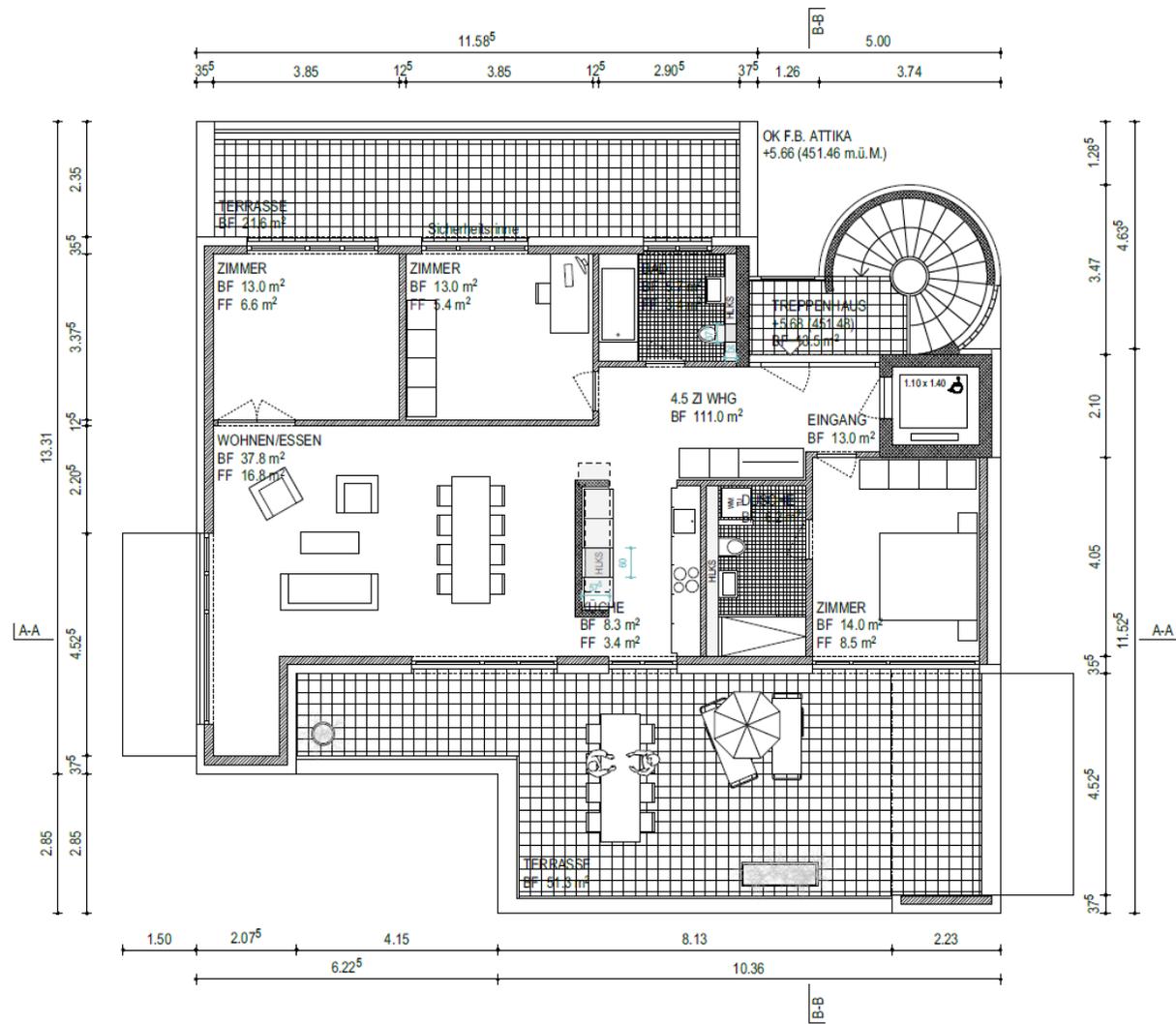
7.1. Grundriss Untergeschoss



7.2. Grundriss Erdgeschoss (Masstab 1:150)



7.4. Grundriss Attikageschoss (Masstab 1:150)



8. Ansichten

8.1. Südost



8.2. Südwest



8.3. Nordost



8.4. Nordwest



8. Schnitt



9. Preisliste

Geschoss	Nr.	Bezeichnung	NF in m2	Balkon/ Sitzplatz in m2	Keller in m2	Miete netto	NK akonto	Miete brutto	Status
----------	-----	-------------	-------------	-------------------------------	-----------------	-------------	--------------	-----------------	--------

Erdgeschoss links	W1	2 1/2-Zimmerwohnung	65.8	12.1	10.2	1'600.00	200.00	1'800.00	frei
Erdgeschoss rechts	W2	4 1/2-Zimmerwohnung	105.6	12.2	10.2	2'370.00	330.00	2'700.00	frei
Obergeschoss links	W3	2 1/2-Zimmerwohnung	65.9	11.9	10.2	1'590.00	170.00	1'760.00	frei
Obergeschoss rechts	W4	4 1/2-Zimmerwohnung	105.7	11.6	10.2	2'320.00	280.00	2'600.00	frei
Dachgeschoss	W5	4 1/2-Zimmer-Attikawohnung	111.0	72.9	10.2	3'100.00	300.00	3'400.00	frei

Anzahl:	1	Bastelraum	16.3					n.V.	frei
Anzahl:	1-6	6 Autoeinstellplätze in Tiefgarage						130.00	frei
Anzahl:	1	Behindertenparkplatz						n.V.	frei

10. Notizen
