



---

## Kontakt

---

Architektur+Verkauf:  
BlatterIMMO AG  
Schaffhauserstrasse 66a  
8451 Kleinandelfingen

Ansprechperson:  
Frau Erika Blatter  
052 301 44 15  
erika.blatter@blatterimmo.ch

Generalunternehmer:  
SBM Immobilien AG  
Zürcherstrasse 310  
8500 Frauenfeld

Dokumentation vom 07.08.2023

**BlatterIMMO AG**

# 4 freistehende Einfamilienhäuser TUGSTEINSTRASSE RHEINAU

Rheinau	3
Verkehrsverbindungen	4
Lageplan	5
Das Projekt	6
Situation	8-9
Schnitte und Ansichten	9
Häuser A+B	10-23
Häuser C+D	24-33
Baubeschrieb	34-35
Finanzierungspartner/in	36
Preisliste	37

#### Hinweis

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

*Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben, insbesondere Visualisierungen (Farbkonzept, Umgebung etc.), 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.*

---

## Inhaltsverzeichnis

---

### Facts

#### Zur Überbauung:

- Freistehende Häuser
- Ansprechende Architektur
- Beheizung mit Luft-Sole-Wärmepumpe
- Wohnräume mit keramischen Platten oder Parkett nach Wahl
- Küche mit gutem PreisLeistungsverhältnis (Induktion, Granitabdeckung, Umluft-Kochfeldabzüge, teilw. mit Kochinseln)
- Hochwertiger Elektroausbau mit LED-Einbauspots, Multimedia-Verkabelung, elektrische Rafflamellenstoren
- Nasszellen mit Qualitätsprodukten (z. B. Glasduschwand, Unterbaumöbel etc.)
- keine Generalunternehmer-Honorare auf allfälligen Mehrkosten. Rabatte auf Mehrkosten werden an Käufer/in weitergegeben
- Bezug: Sommer 2024

## Geschichtsträchtiger Ort Erlebnis Rheinau

Der Rhein prägt das Dorf. Grossartig ist die Rheindoppelschleife mit dem ehemaligen Benediktinerkloster auf der Insel mitten im Strom. In der prächtigen Klosterkirche mit ihren beiden historischen Orgeln finden regelmässig die bekannten Rheinauer Konzerte statt. Eine Landschaft zum Verlieben, wie geschaffen zum Wandern, Velofahren und Baden. Einmalig ist eine Fahrt auf dem Rhein bis zum Rheinfall. Die reizvolle Lage, das gesunde Klima und nicht zuletzt die sprichwörtliche Gastlichkeit garantieren einen unbeschwerten Aufenthalt.

Nur 6 km vom weltberühmten Rheinfall bei Schaffhausen und 30 km vom Flughafen Kloten, zwischen Winterthur und Schaffhausen gelegen, zählt die Gemeinde rund 1300 Einwohner, etwa 50 Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit über 800 Beschäftigten.

Rheinau ist eine attraktive Wohngemeinde. Ein Dorfladen, eine Primarschule samt Kindergarten, regelmässige Postauto-Verbindungen nach Marthalen (Bahnhof) und der nahe Autobahnanschluss garantieren eine zeitgemässe Infrastruktur, auch für Familien.

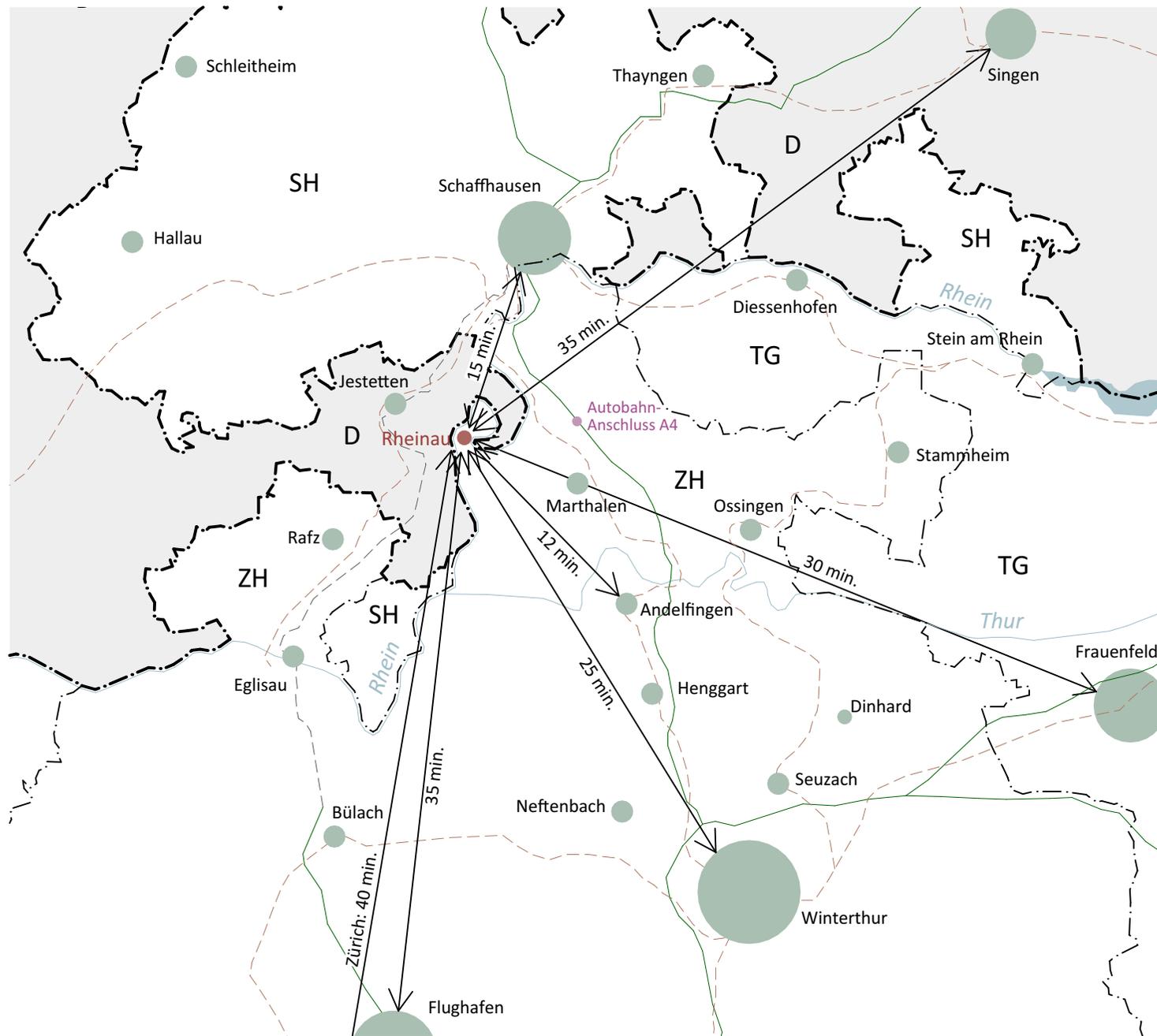
Diverse Restaurants, das Hallen- und Freibad Aquarina sowie eine Vielzahl an Vereinen runden das Freizeitangebot ab.



Rheinau



Quelle: Text und Bilder: [www.rheinau.ch](http://www.rheinau.ch)



## Verkehrsanbindung

### Individualverkehr

Autobahnanschluss A4 - 5 Minuten  
 Winterthur - 25 Minuten  
 Schaffhausen - 15 Minuten  
 Frauenfeld - 30 Minuten  
 Singen - 35 Minuten  
 Zürich-Flughafen - 35 Minuten  
 Zürich - 40 Minuten

### Öffentlicher Verkehr

Winterthur - 35 Minuten  
 Frauenfeld - 60 Minuten  
 Schaffhausen - 30 Minuten  
 Zürich, Flughafen - 50 Minuten  
 Zürich - 60 Minuten



## Lageplan Übersicht Gemeinde Rheinau

### Distanzen Infrastruktur

- 1 Projektparzelle  
Tugsteinstrasse
- 2 Bushaltestelle Hallenbad (400m)  
(Fitnesscenter)
- 3 Bushaltestelle Psych. Uniklinik (600m)
- 4 Gemeindeverwaltung (1100m)
- 5 Arztpraxis (950m)
- 6 Berg-Kirche (1900m)
- 7 Volg (950m)
- 8 Restaurant Salmen (1800m)
- 9 Wirtshaus zum Buck (1500m)
- 10 Restaurant Augarten (1650m)
- 11 Restaurant Klostergarten (1800m)
  
- K Kindergarten (1000m)  
-Poststrasse 28
- P Primarschule (1000m)  
-Schulstrasse 13
- S Sekundarschule (4500m, via Radhof)  
-Schaffhuserstrass 28, 8460 Marthalen
  
- A Autobahnanschluss A4 (Benken, 4700m)
- B S-Bahnanschluss direkt nach  
Zürich/Winterthur/Schaffhausen  
(Park&Ride am Bhf. Marthalen)

### Einfamilienhäuser an der Tugsteinstrasse

Die vier Häuser befindet sich am südlichen Ende der Tugsteinstrasse am Siedlungsrand bzw. Übergang zur freien Landschaft. Die vier modernen Neubauten fügen sich durch deren Setzung, Materialwahl, Formsprache und Fensterformate ideal in die Umgebung ein.

Die Häuser verfügen über eine gemeinsame Erschliessung zu den Garagen, welche über den Wendehammer der Tugsteinstrasse erfolgt.

Östlich vom Haus A, entlang der Tugsteinstrasse, ist nebst dem Besucherparkplatz je ein Aussenparkplatz der beiden Häuser A+B angeordnet. Ein Zugangsweg erschliesst die beiden Häuser A+B. Über den Weg zwischen den Häusern A+B erreicht man die Garage.

Bei der Umgebungsgestaltung wurde darauf geachtet, dass bei sämtlichen Einfamilienhäusern die privaten Flächen begrünt sind und einen nach Süden ausgerichteten Sitzplatz erhalten. Die Häuser C+D verfügen zudem über einen zweiten, seitlichen Sitzplatz, welcher überdacht ist. Haus B weist eine verglaste Pergola auf.

Dank der geschickten Anordnung der Bauten sind die Sitzplätze gut besonnt. Grossflächige Hebe-Schiebetüren führen von den Wohnzimmern auf die Sitzplätze und Aussenflächen.

Die Häuser A+B teilen sich eine freistehende Doppelgarage, die Häuser C+D haben je eine Doppelgarage direkt angebaut zur alleinigen Verfügung.

Die vier Einfamilienhäuser zeichnen sich durch attraktive Grundrisse aus und verfügen über jeweils 7 1/2 Zimmer, welche auf drei Wohngeschosse verteilt sind.

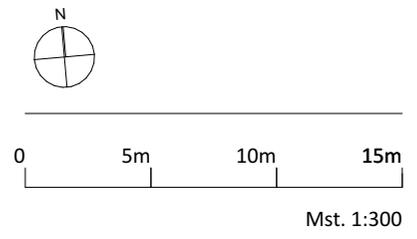
Eines der Zimmer und die Nebenräume befindet sich im Untergeschoss.

Das lichtdurchflutete Erdgeschoss hat eine grosszügige offene Küche, Haus C+D mit Kochinseln, von wo aus man den direkten Bezug zum üppig begrüntem Aussenbereich hat.

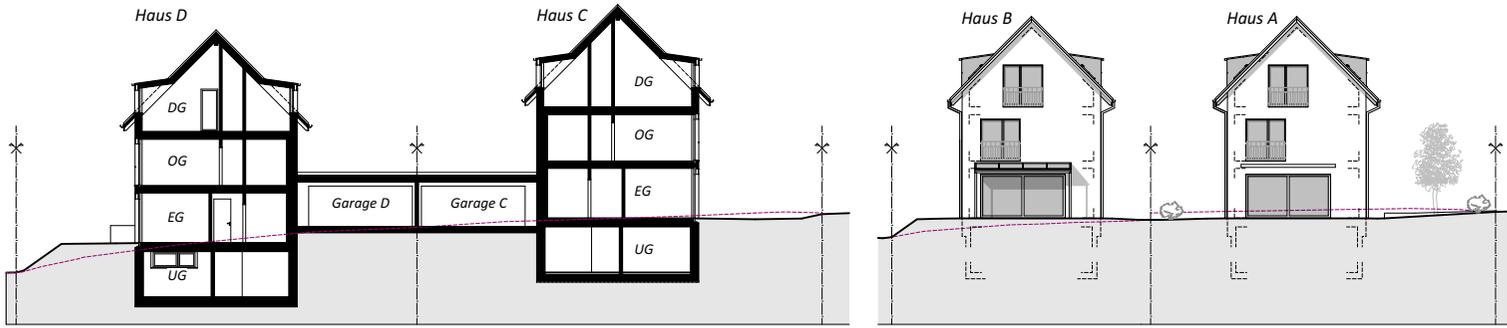
## Situation

### Erdgeschoss

- 1 Zufahrt Garagen
- 2 Briefkasten Haus A+B
- 3 Briefkasten Haus C+D
- 4 Zugang Haus A+B
- 5 Zugang Haus C+D
- 6 Zugang Garage Haus A+B
- 7 Eingang Haus A
- 8 Eingang Haus B
- 9 Eingang Haus C
- 10 Eingang Haus D
- 11 Entsorgung (Kehricht)
- 12 Garage Haus A+B
- 13 Garage Haus C
- 14 Garage Haus D
- 15 Parkplatz Bewohner Haus A
- 16 Parkplatz Bewohner Haus B
- 17 Parkplatz Besucher

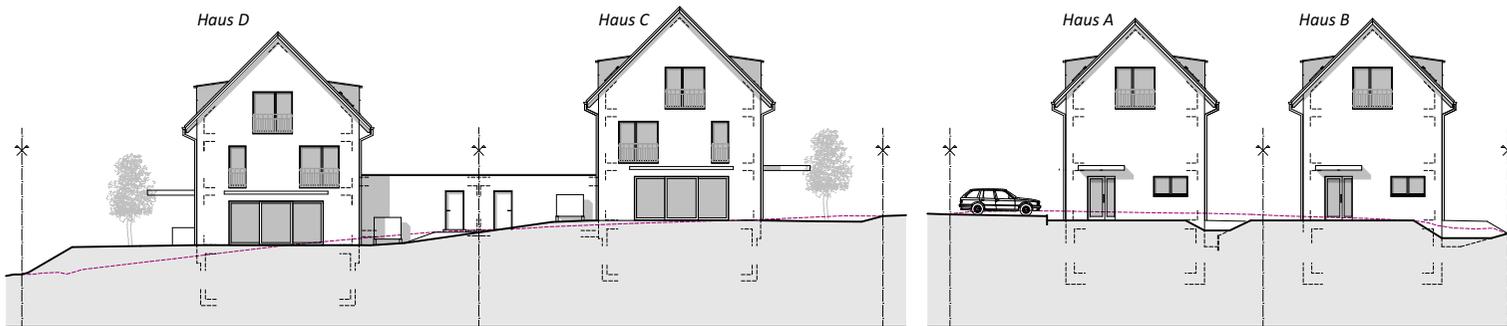


Schnitte und Ansichten



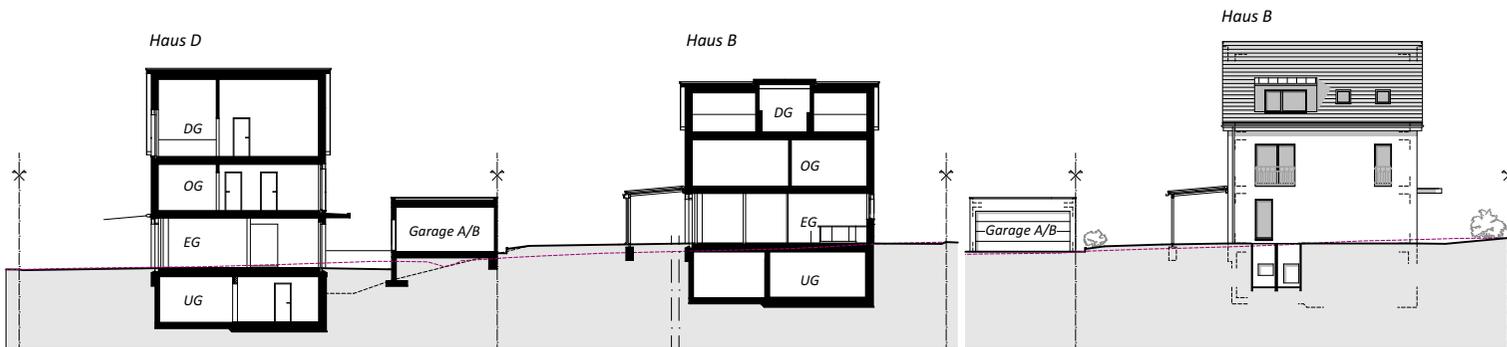
Querschnitte

Südwestfassaden



Haus D+C, Südansicht

Haus A+B, Nordostansicht

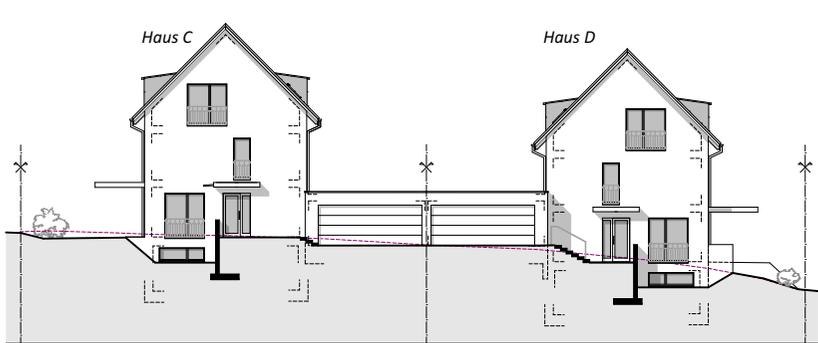


Längsschnitte

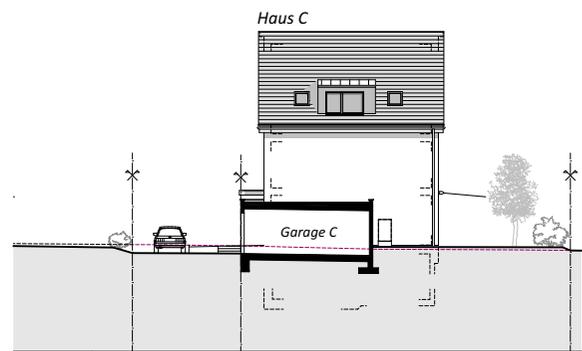
Haus B, Südostansicht



Mst. 1:400

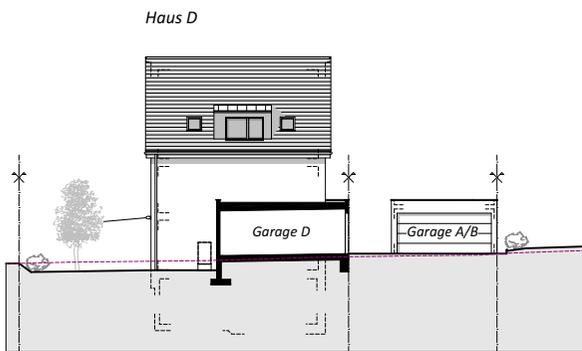


Haus C+D, Nordansicht

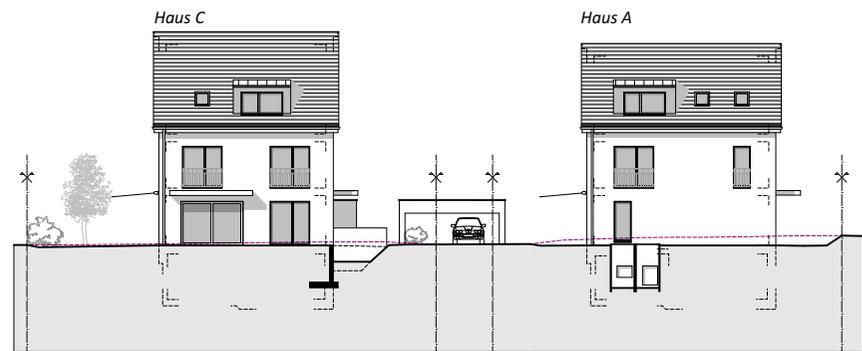


Haus C, Westansicht

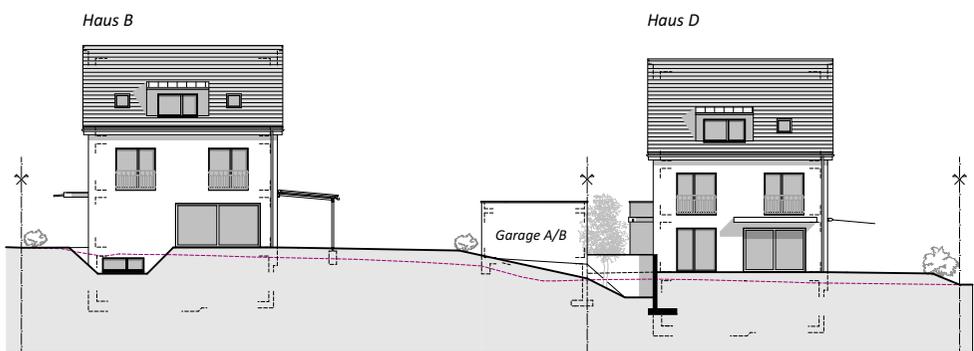
Ansichten



Haus D, Ostansicht

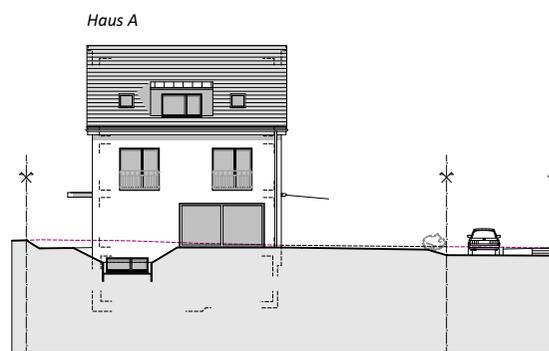


Haus C+A, Ostansicht



Haus B, Nordwestansicht

Haus D, Westansicht



Haus A, Nordwestansicht



Mst. 1:400



---

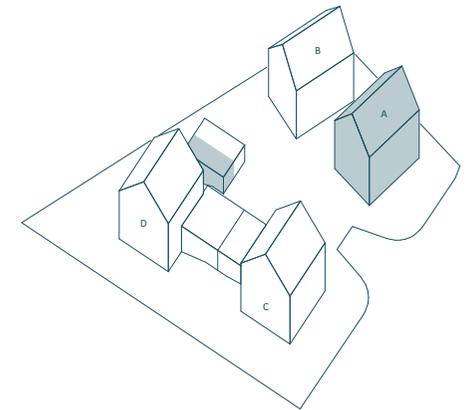
## Einfamilienhäuser A+B

---

### Facts

- privates Grundstück im Alleineigentum
- freistehendes Haus
- attraktive Grundrisse
- Sitzplatz bei Haus B überdacht
- grosszügige Nebenräume
- Parkplatz in Doppelgarage (Haus A+B)
- zusätzlicher Aussenparkplatz
- Wärmepumpe (Luft-Sole), innen

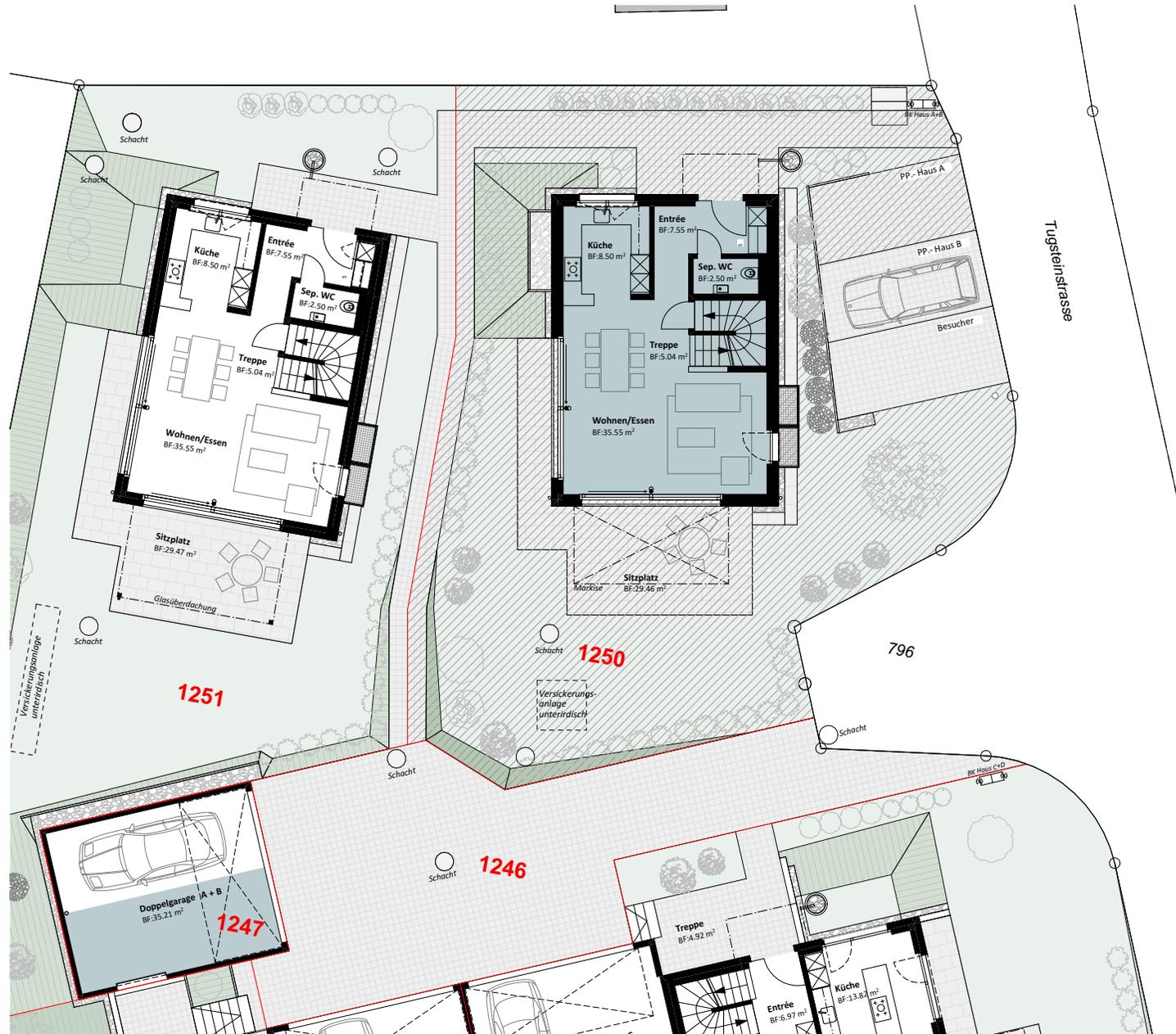
## Haus A Umgebung



<b>7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus</b>	
Hauptgrundstücksfläche	350 m <sup>2</sup>
Miteigentum Doppel-Garage	19 m <sup>2</sup>
Miteigentum Zufahrt	18.2 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche UG-DG	205.8 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Nebenräume UG	23.9 m <sup>2</sup>
<b>Aussenfläche inkl. Sitzplatz</b>	<b>250.8 m<sup>2</sup></b>
(exkl. PP-B, PP-Besucher/inkl. Wege)	



Mst. 1:200

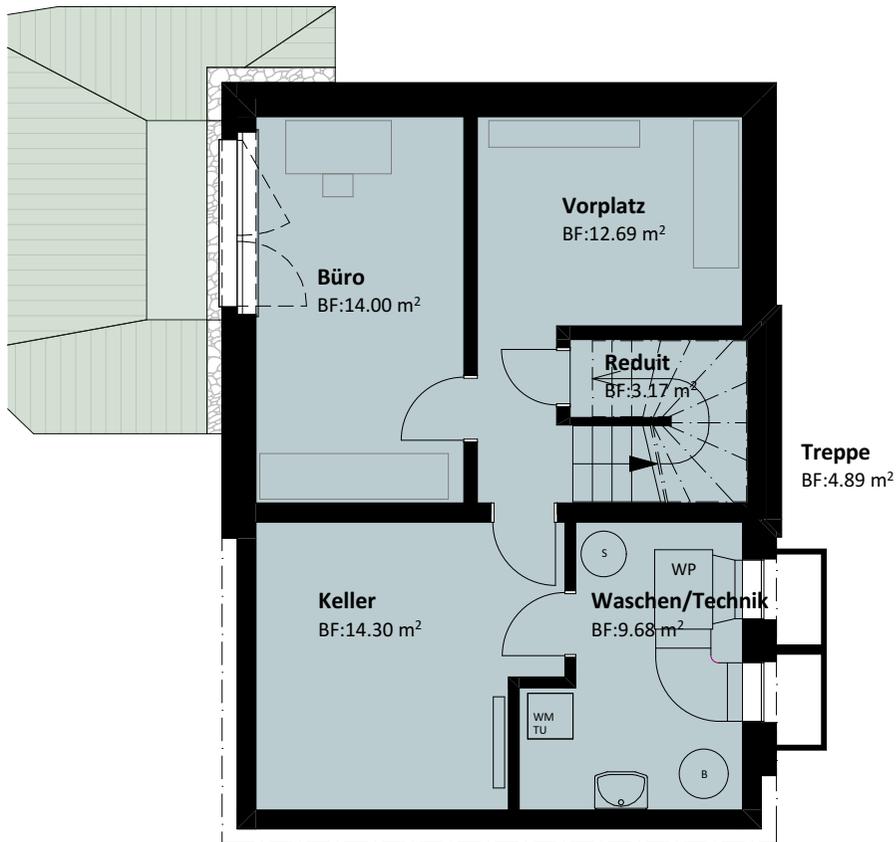




---

Haus A  
Wohn- und Esszimmer

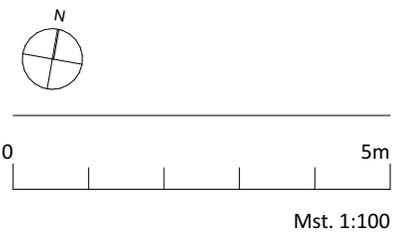
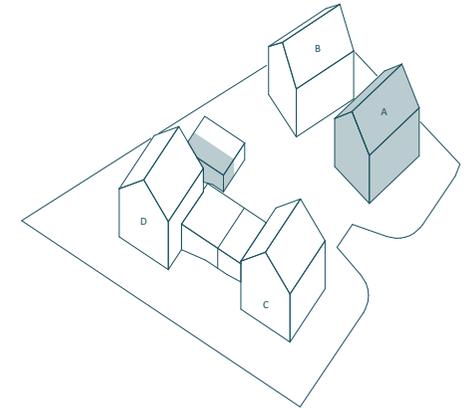
---

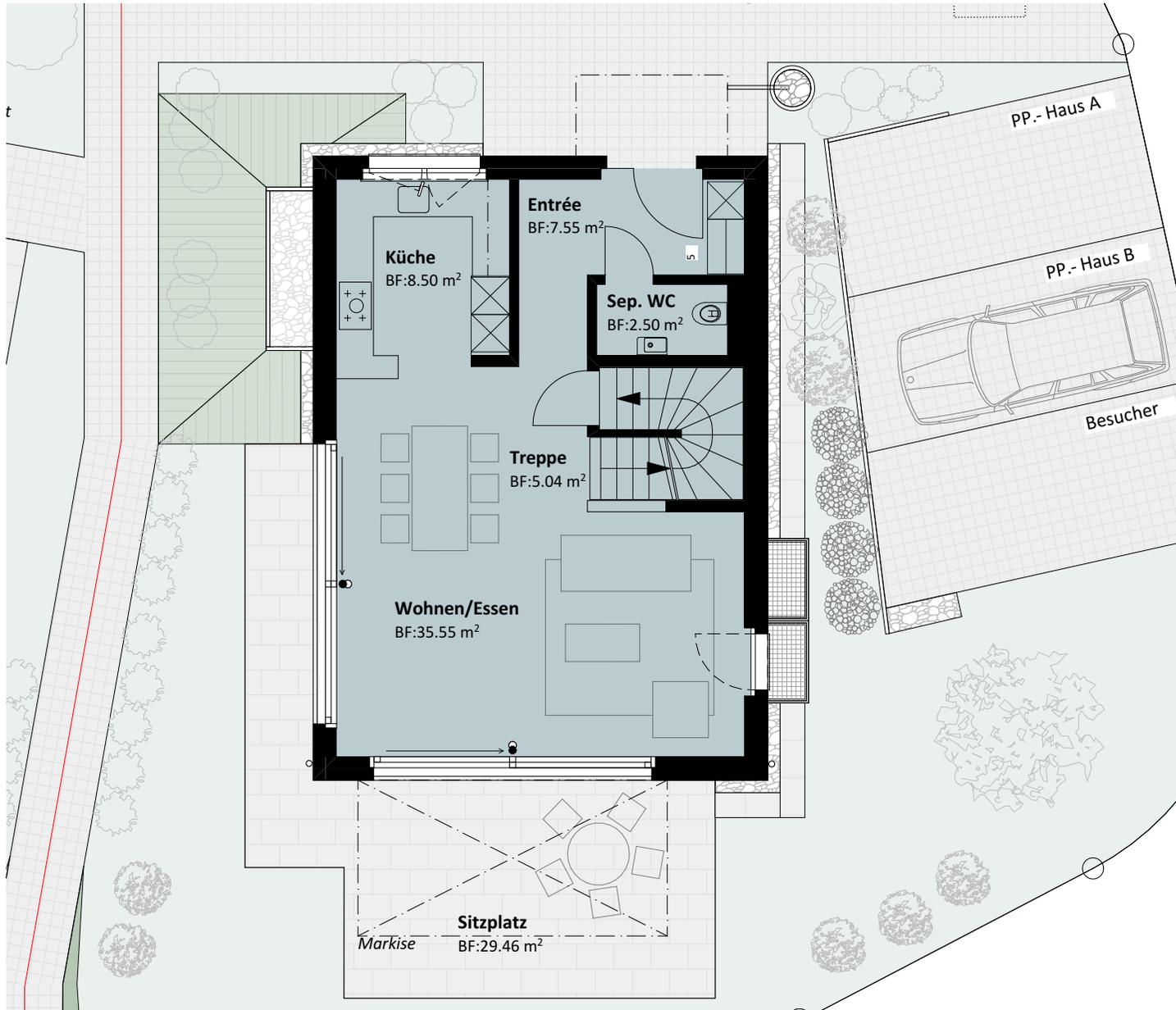



---

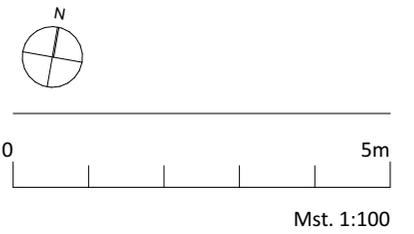
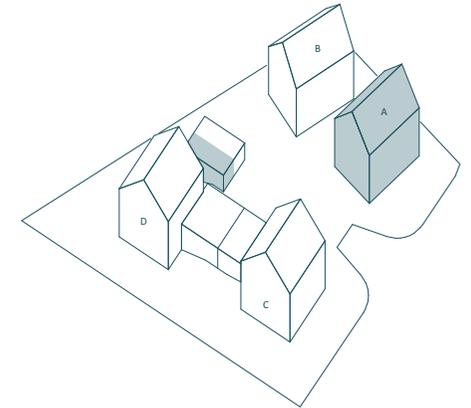
Haus A  
Untergeschoss

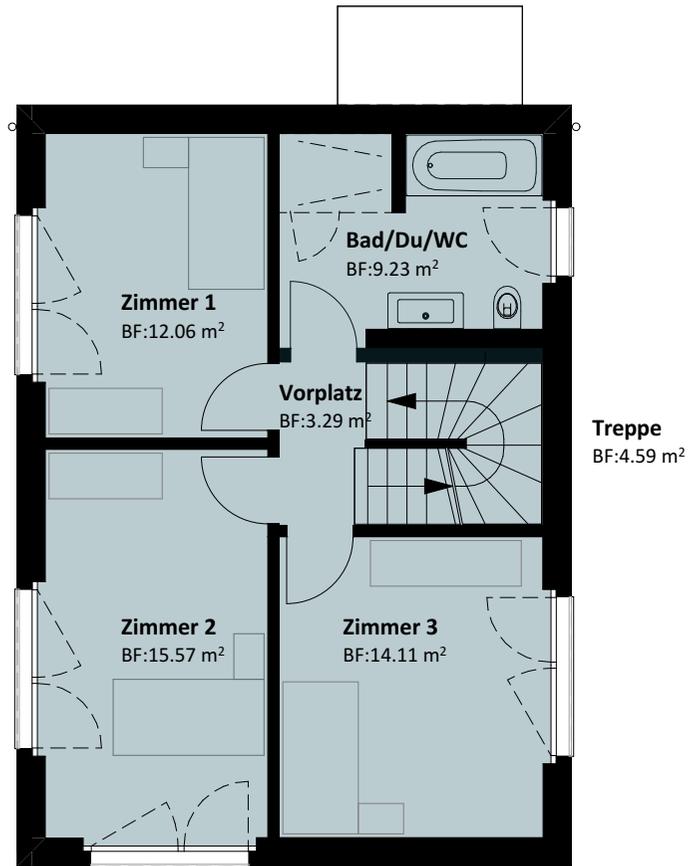
---



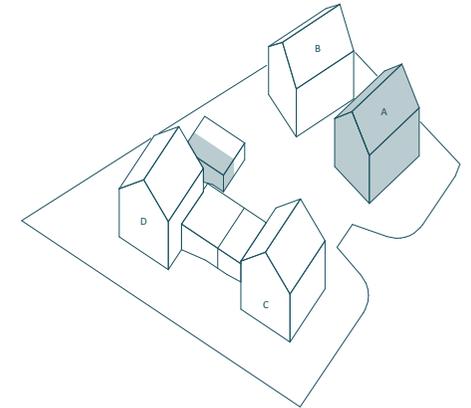


Haus A  
Erdgeschoss





Haus A  
Obergeschoss

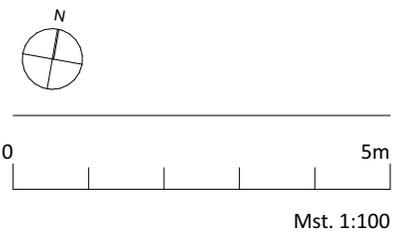
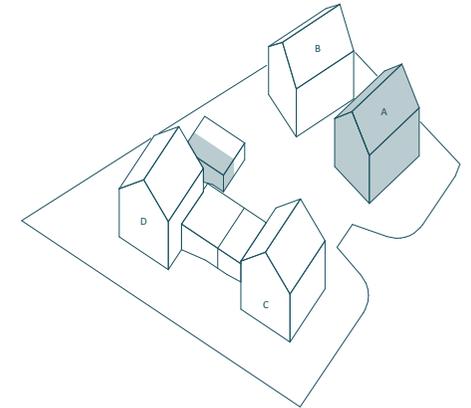
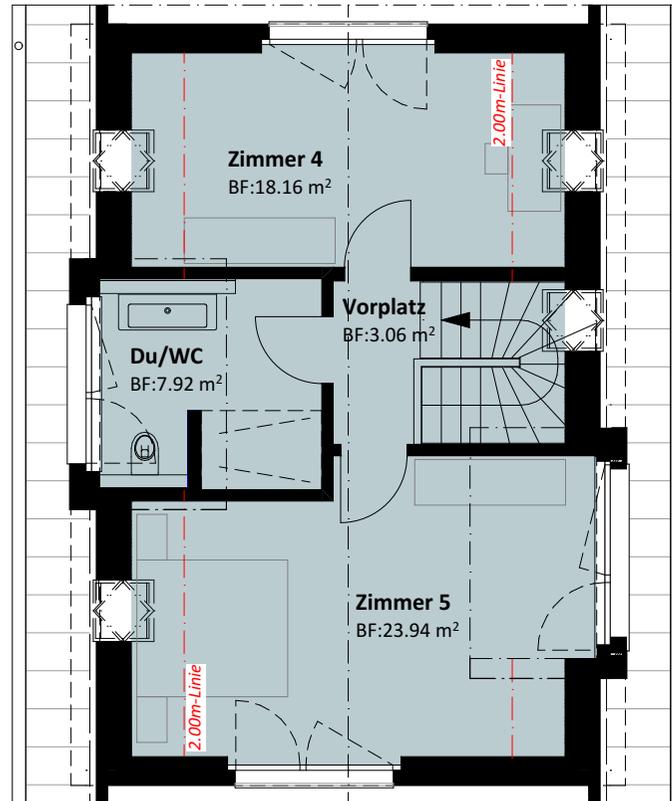


Mst. 1:100

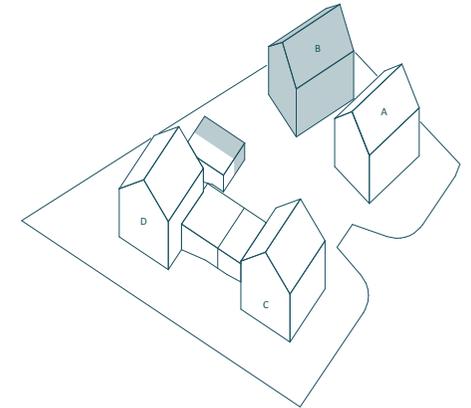
---

Haus A  
Dachgeschoss

---



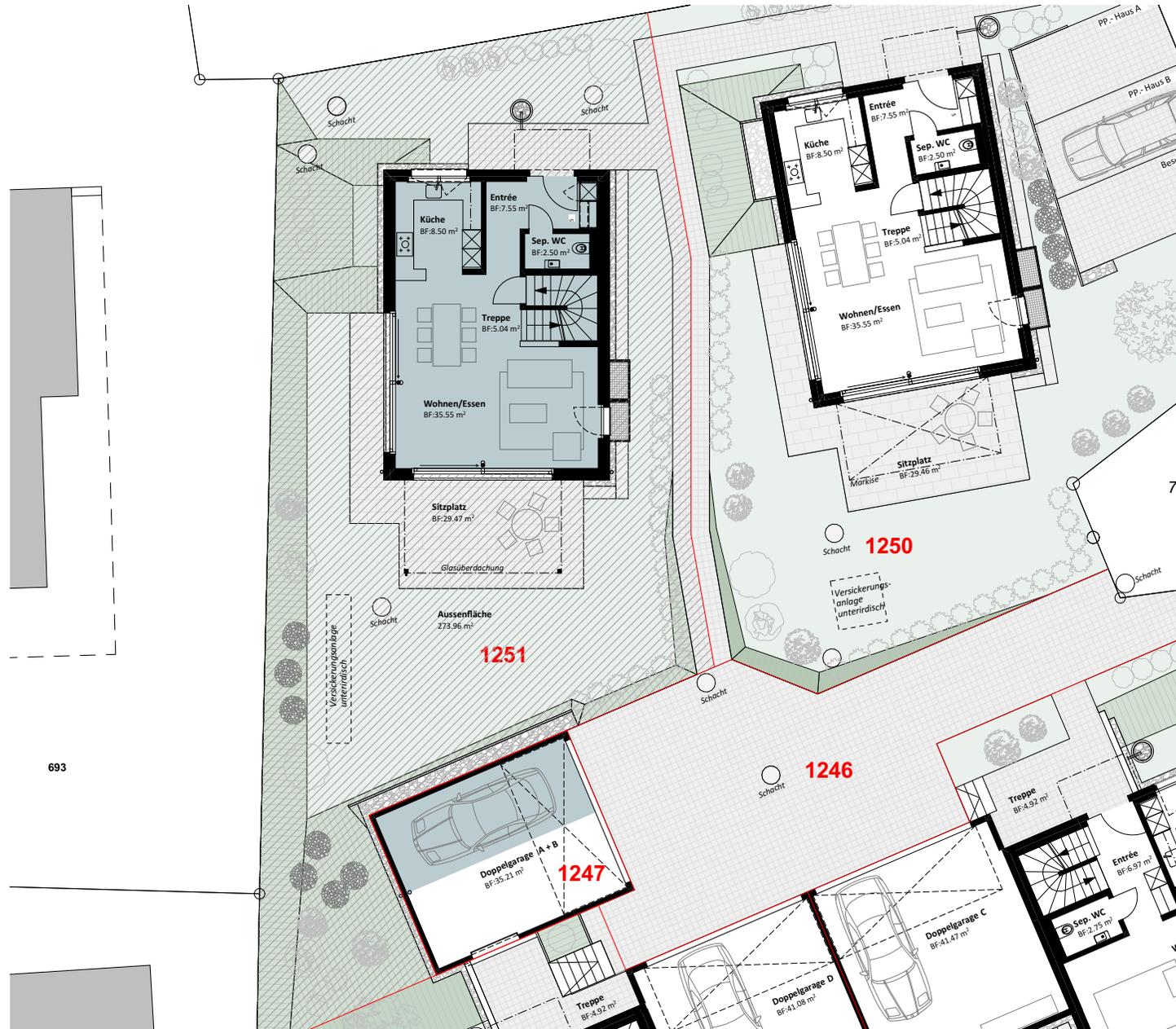
## Haus B Umgebung



<b>7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus</b>	
Hauptgrundstücksfläche 1251	346 m <sup>2</sup>
Miteigentum Doppel-Garage	19.5 m <sup>2</sup>
Miteigentum Zufahrt	18.2 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche UG-DG	205.8 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Nebenräume UG	23.9 m <sup>2</sup>
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	274.3 m <sup>2</sup>



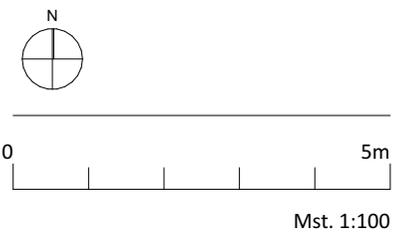
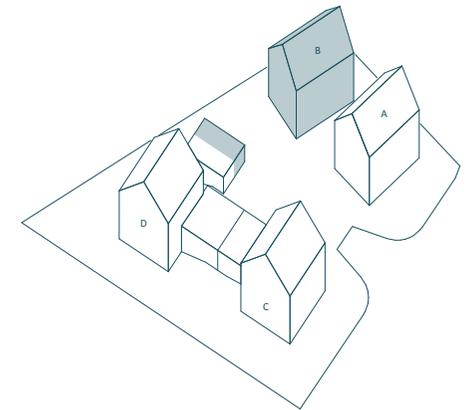
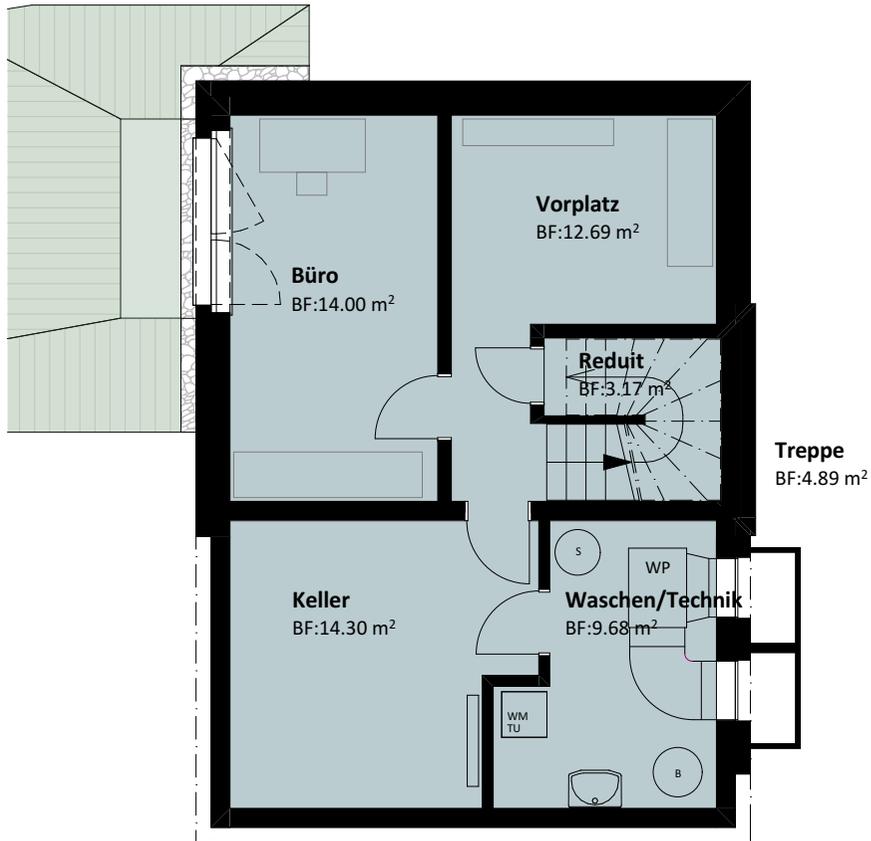
Mst. 1:200

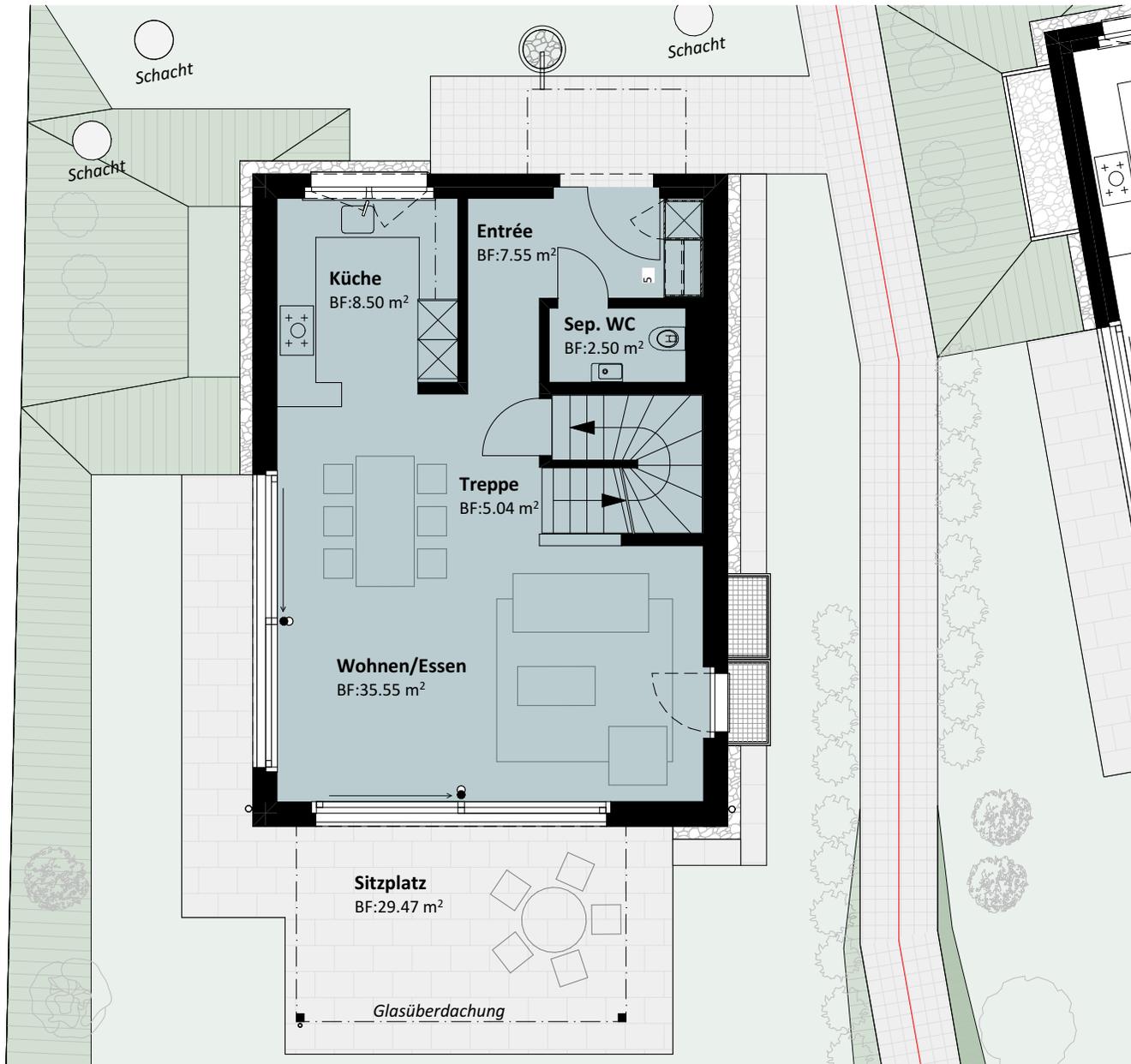


---

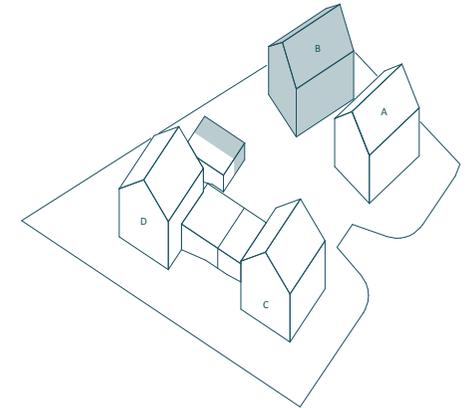
Haus B  
Untergeschoss

---

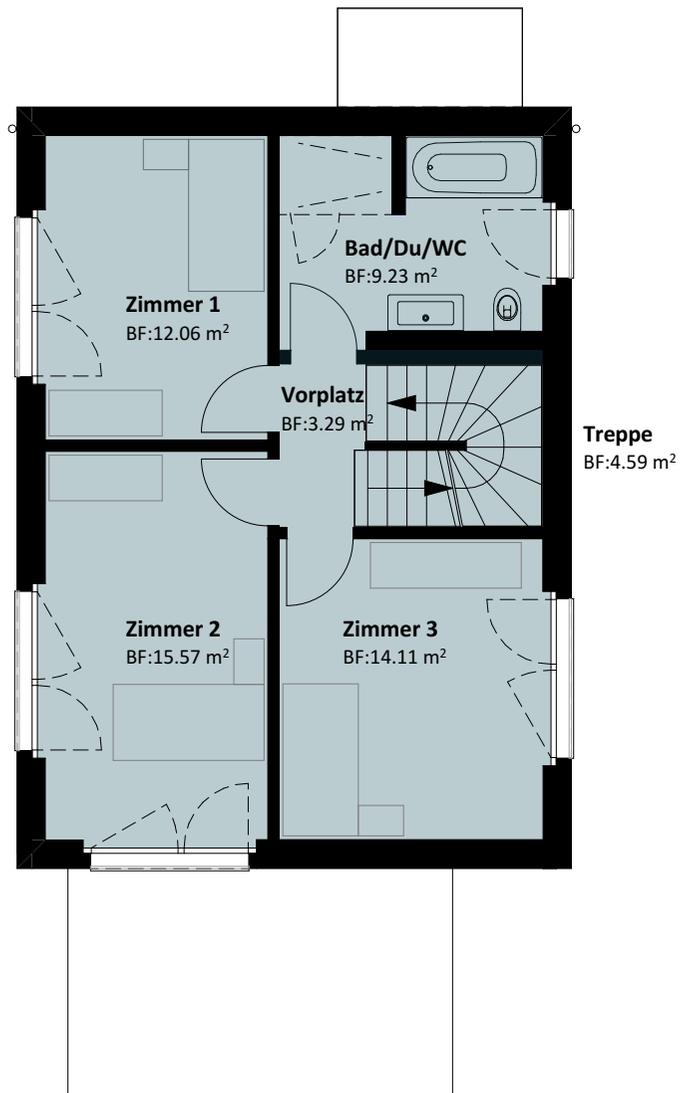




## Haus B Erdgeschoss



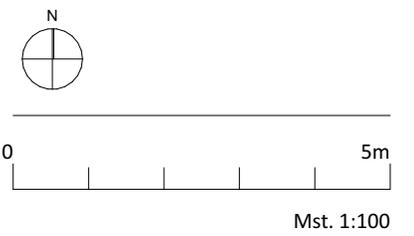
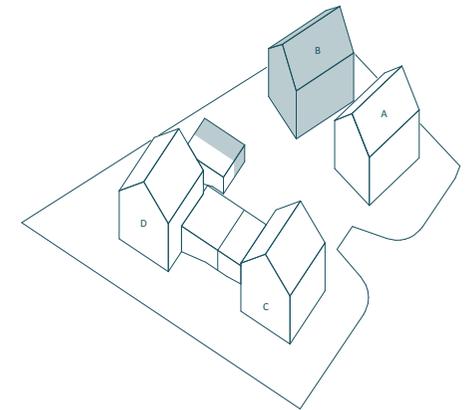
Mst. 1:100




---

Haus B  
Obergeschoss

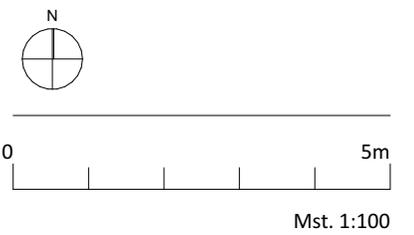
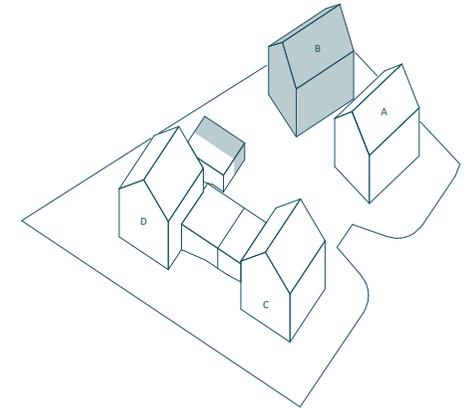
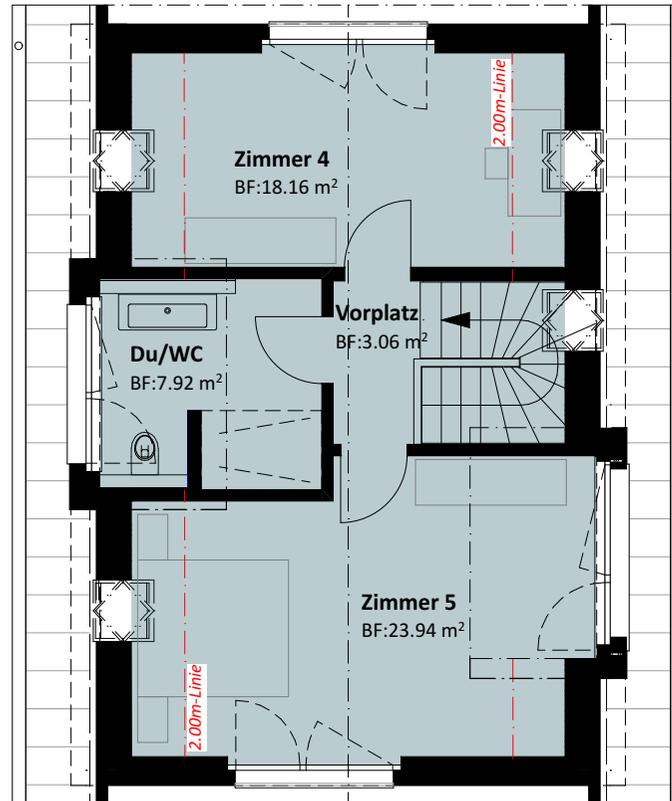
---



---

Haus B  
Dachgeschoss

---





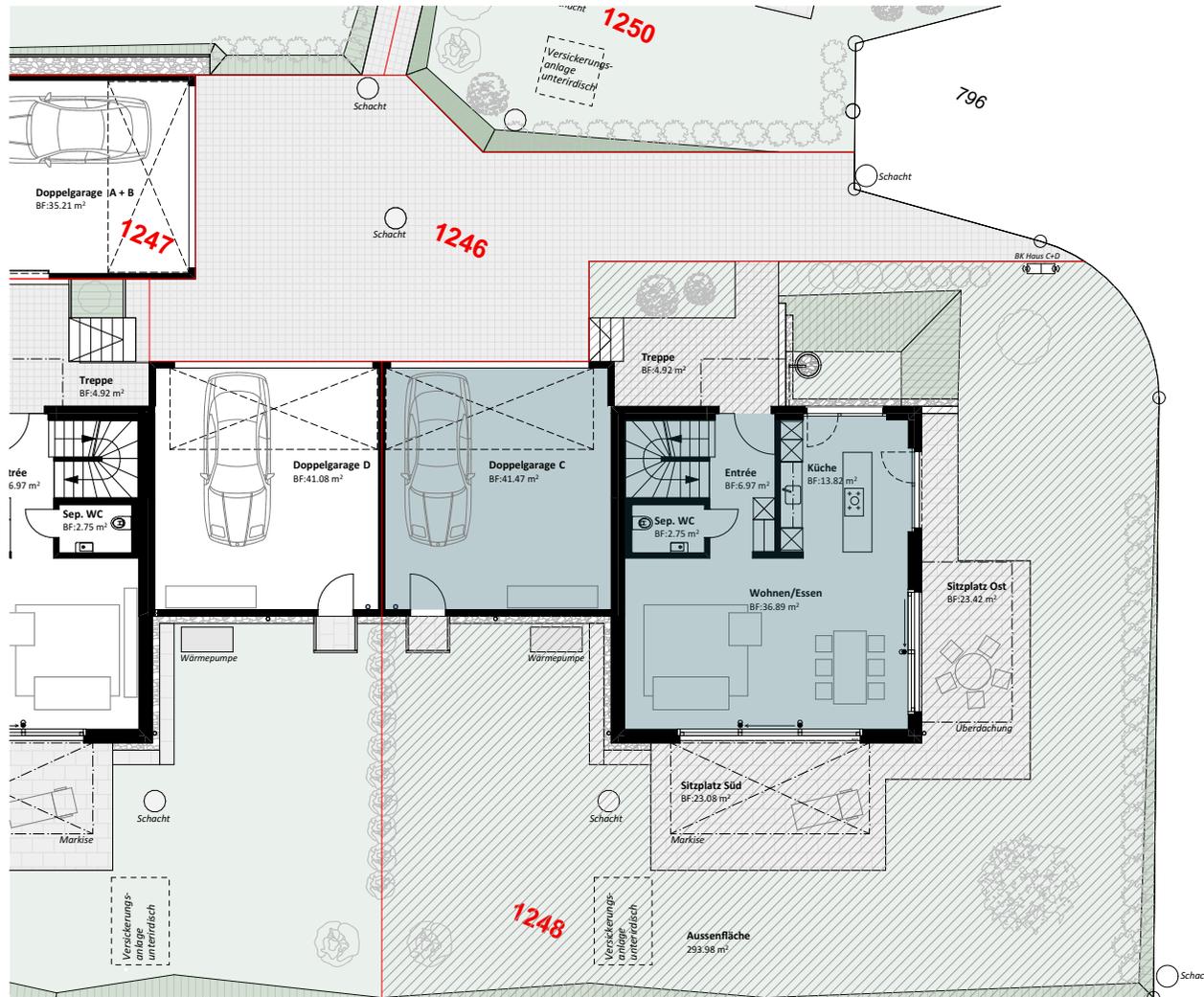
---

## Einfamilienhäuser C+D

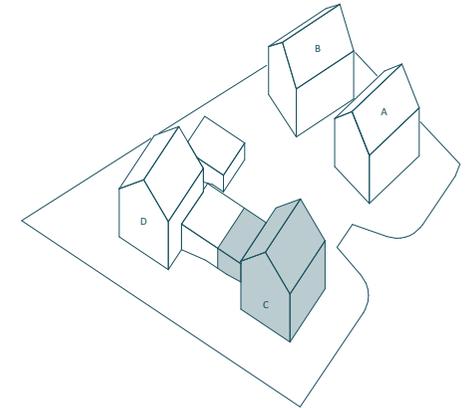
---

### Facts

- privates Grundstück im Alleineigentum
- freistehendes Haus
- angrenzend zur Landwirtschaftszone = freie Sicht
- attraktive Grundrisse
- Sitzplatz, teilweise überdacht
- grosszügige Nebenräume
- eigene Doppelgarage
- Wärmepumpe (Luft-Sole), aussen



## Haus C Umgebung



### 7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

Hauptgrundstücksfläche 1248	416 m <sup>2</sup>
Miteigentum Zufahrt	36.3 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche UG-DG	222.8 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Nebenräume UG	29.3 m <sup>2</sup>
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	292.8 m <sup>2</sup>



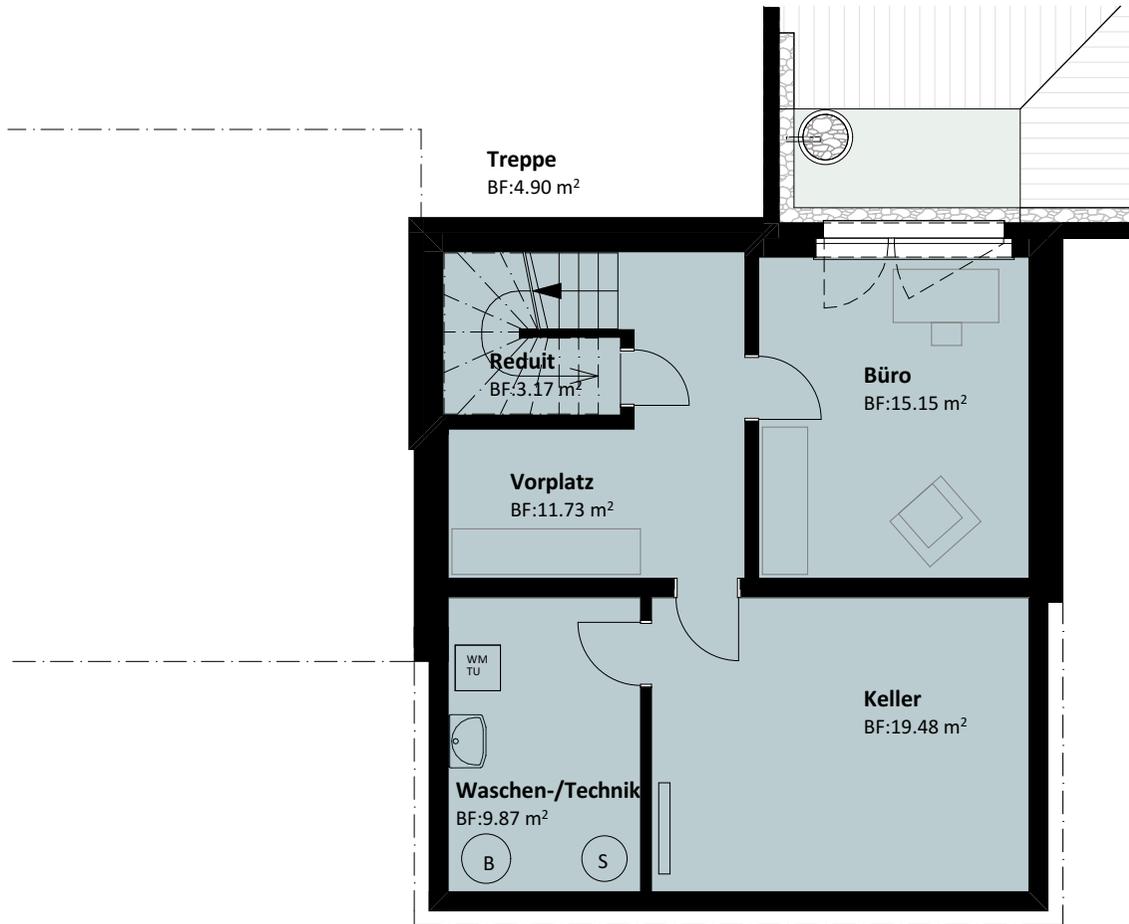
Mst. 1:200



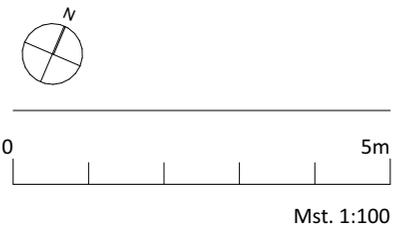
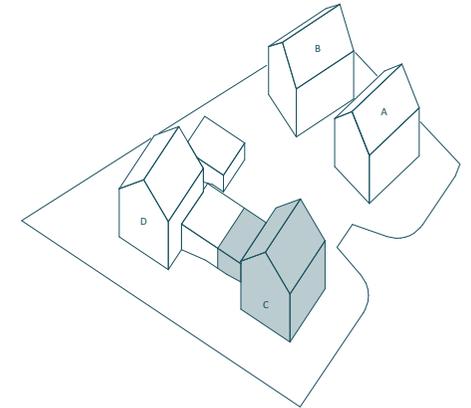
---

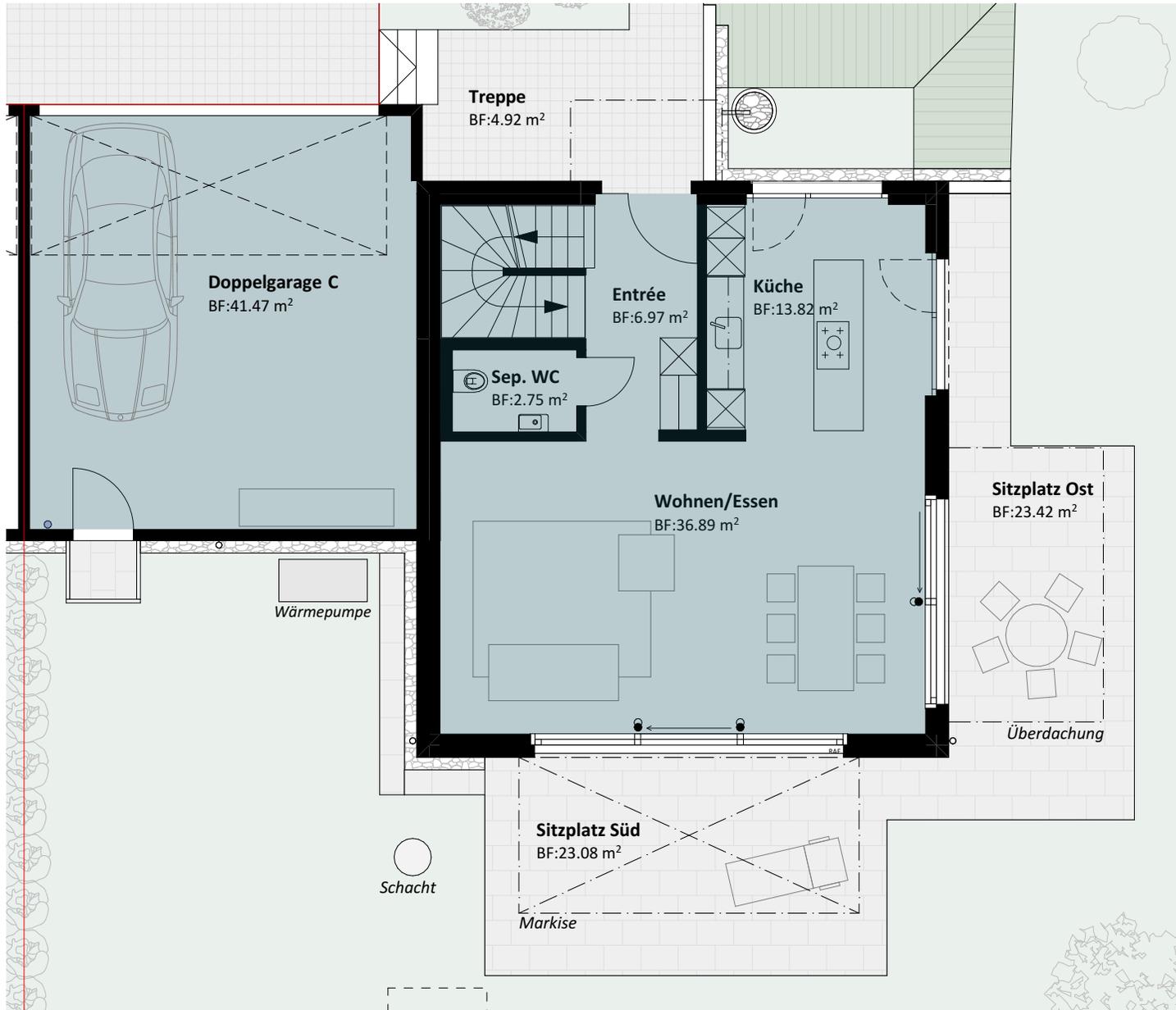
Haus C  
Wohn- und Esszimmer

---

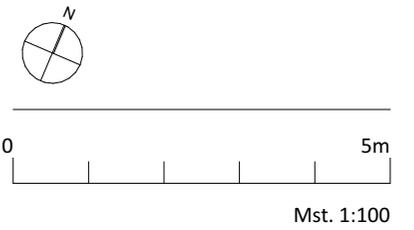
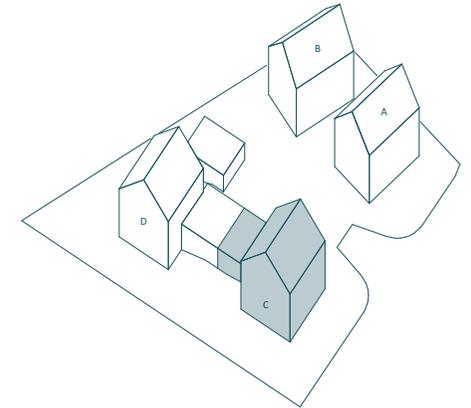


Haus C  
Untergeschoss





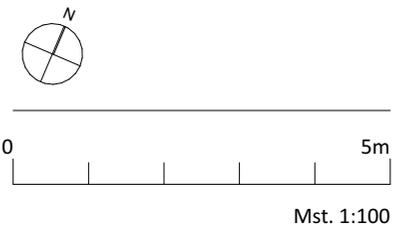
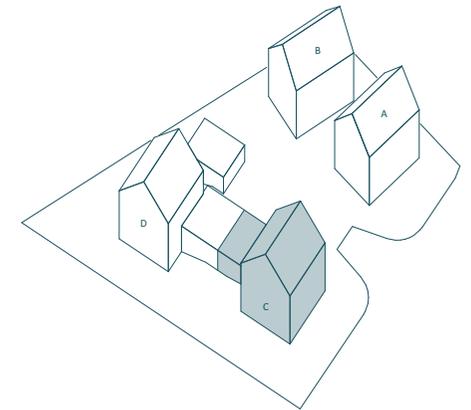
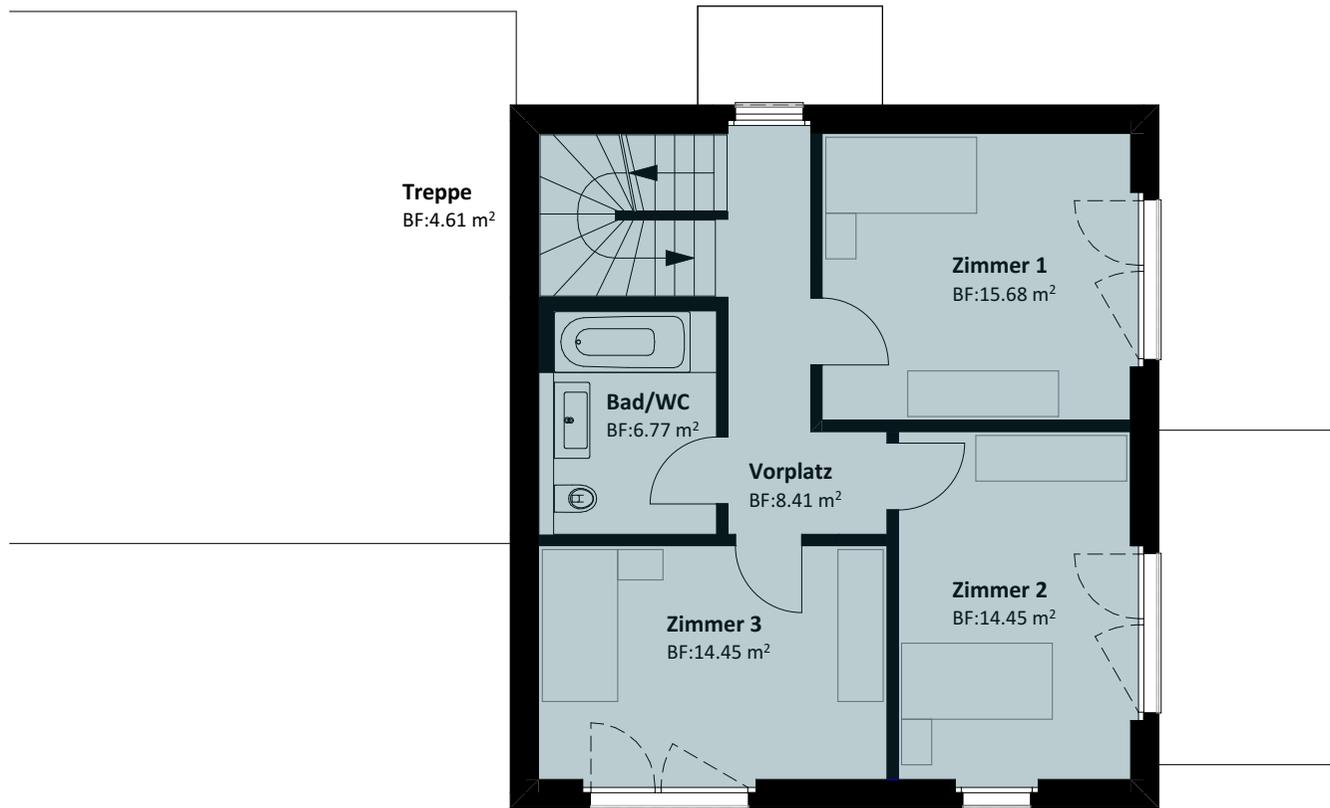
Haus C  
Erdgeschoss



---

Haus C  
Obergeschoss

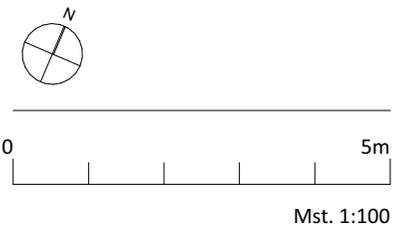
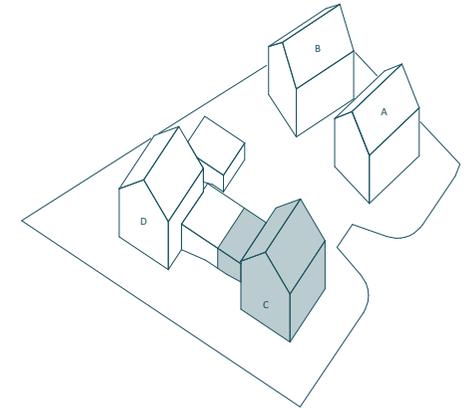
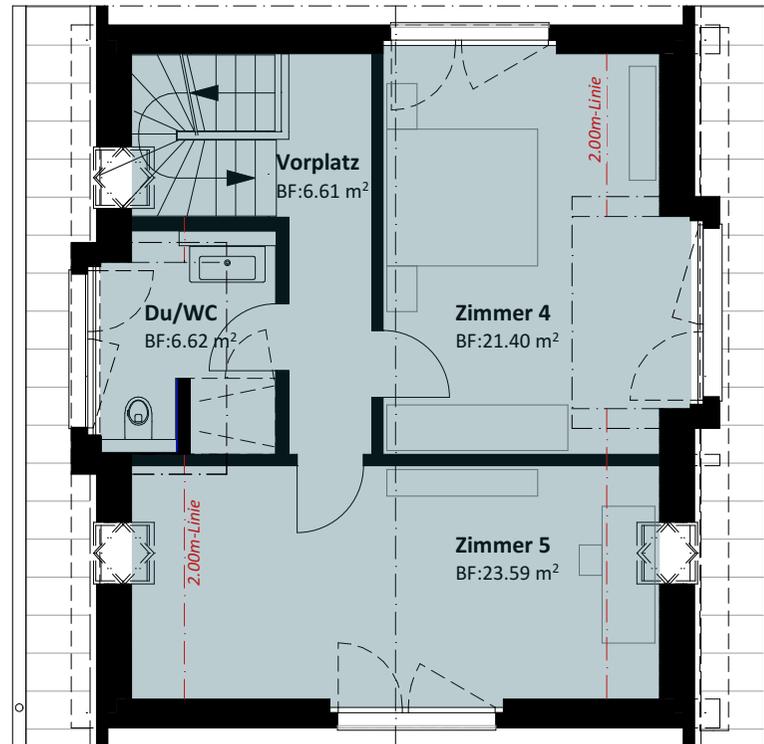
---

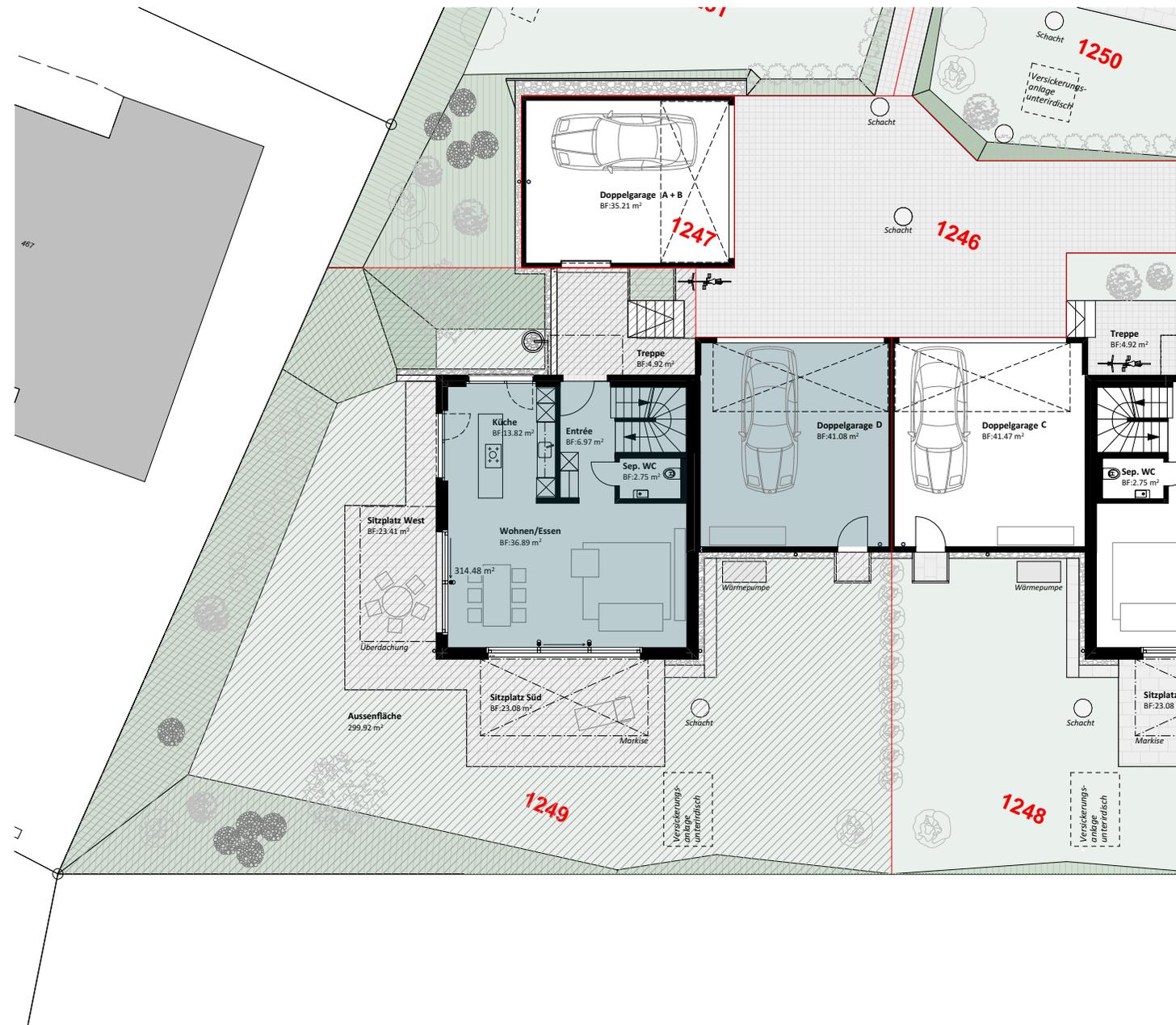


---

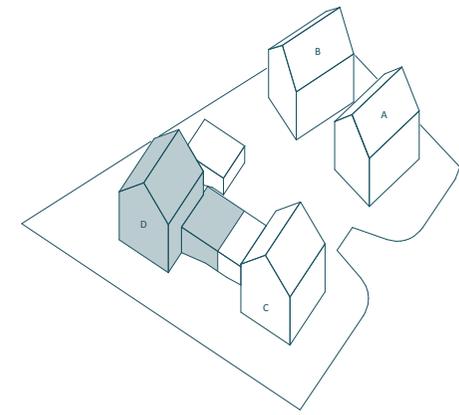
Haus C  
Dachgeschoss

---





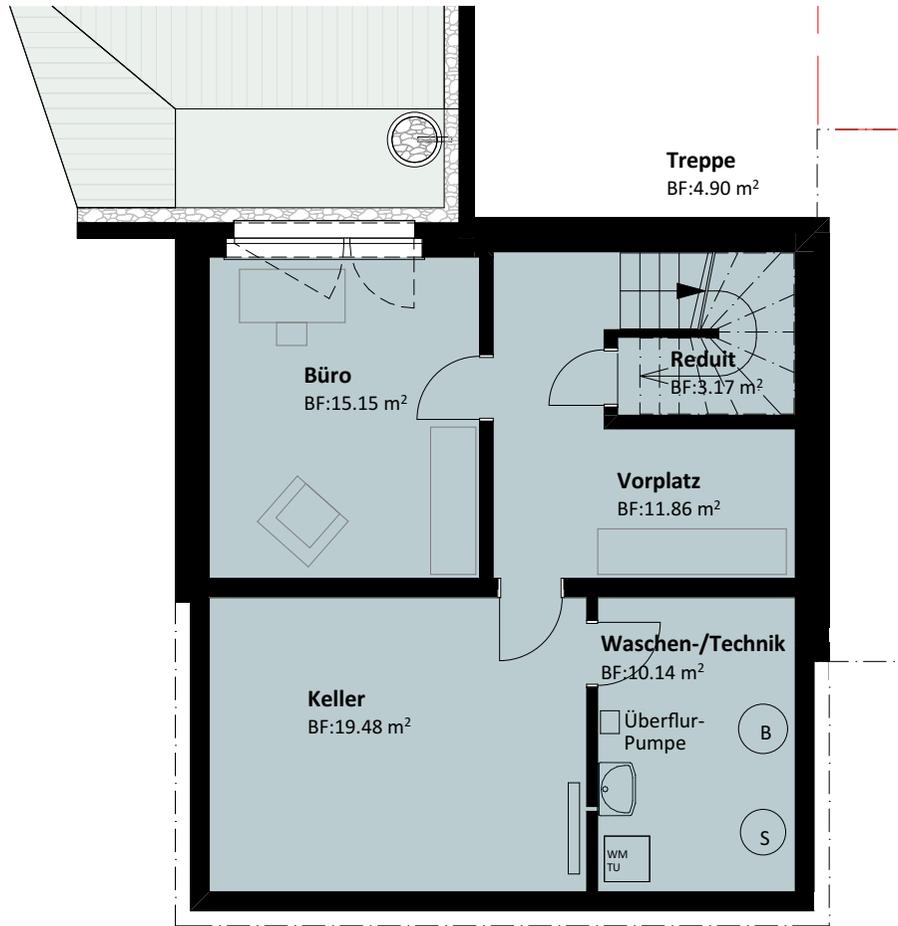
## Haus D Umgebung



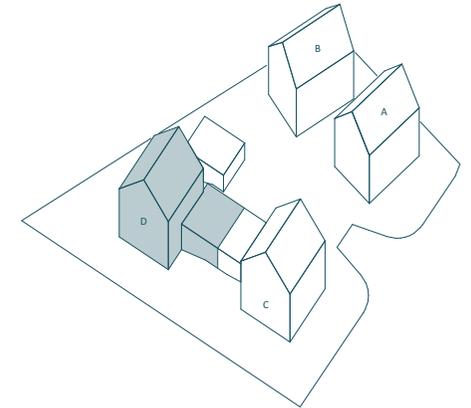
<b>7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus</b>	
Hauptgrundstücksfläche 1249	439 m <sup>2</sup>
Miteigentum Zufahrt	36.3 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche UG-DG	222.9 m <sup>2</sup>
Nettonutzfläche Nebenräume UG	29.6 m <sup>2</sup>
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	314.5 m <sup>2</sup>



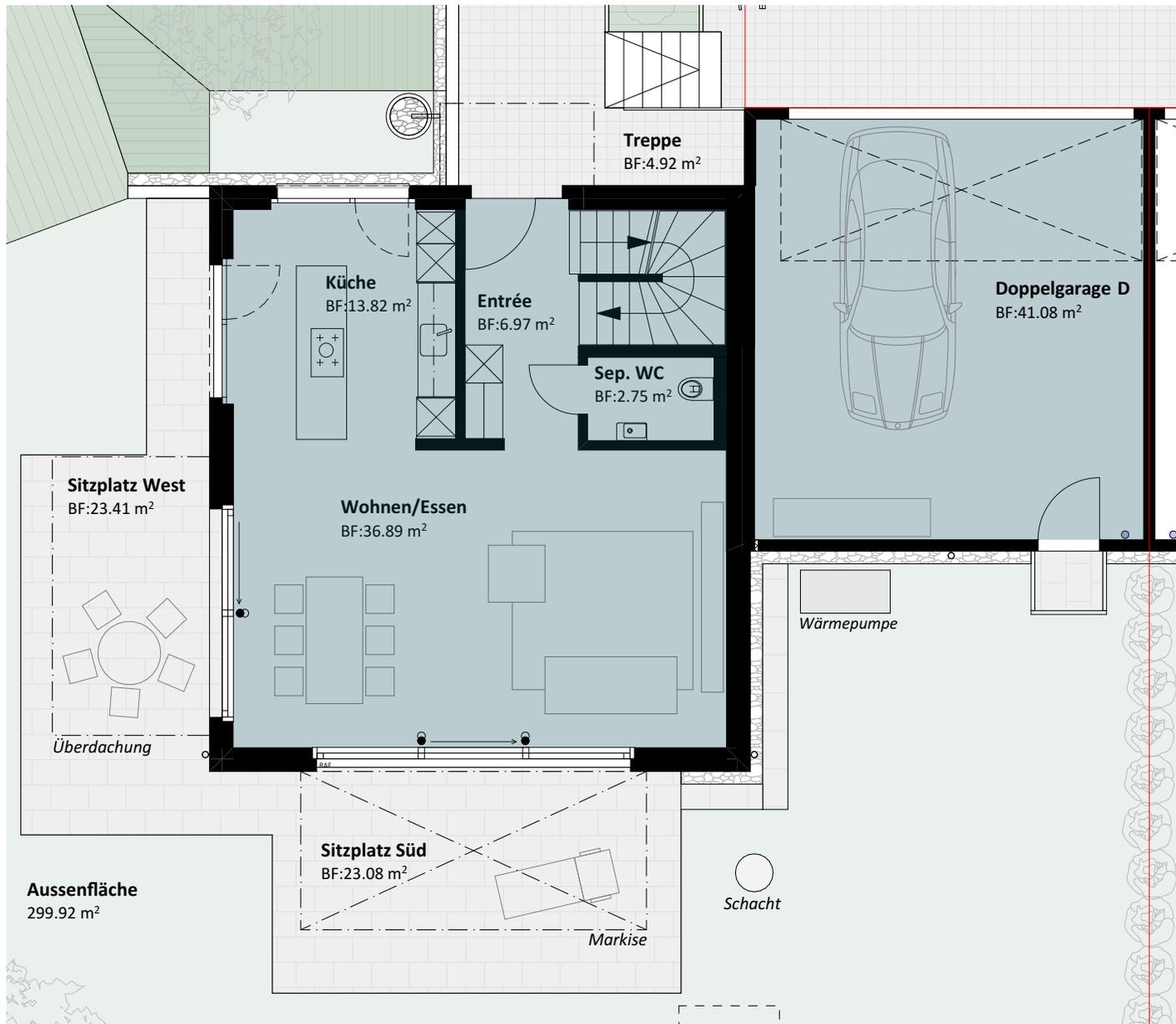
Mst. 1:200



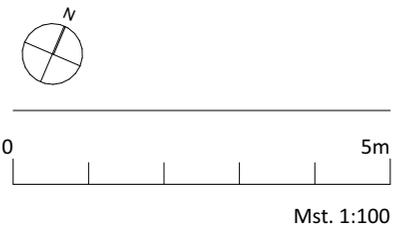
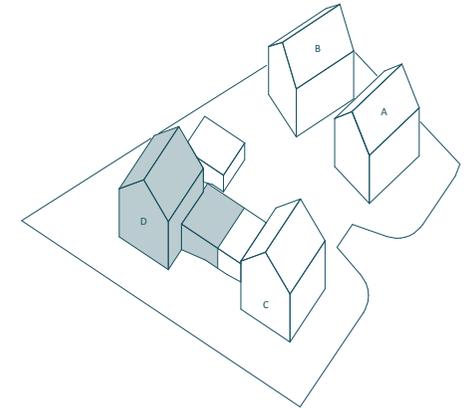
Haus D  
Untergeschoss



Mst. 1:100



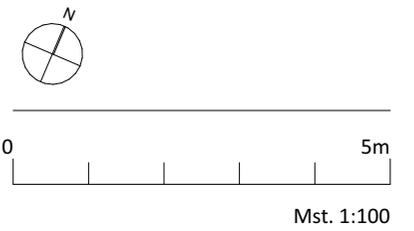
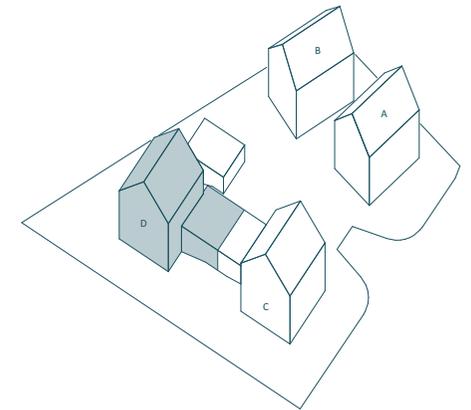
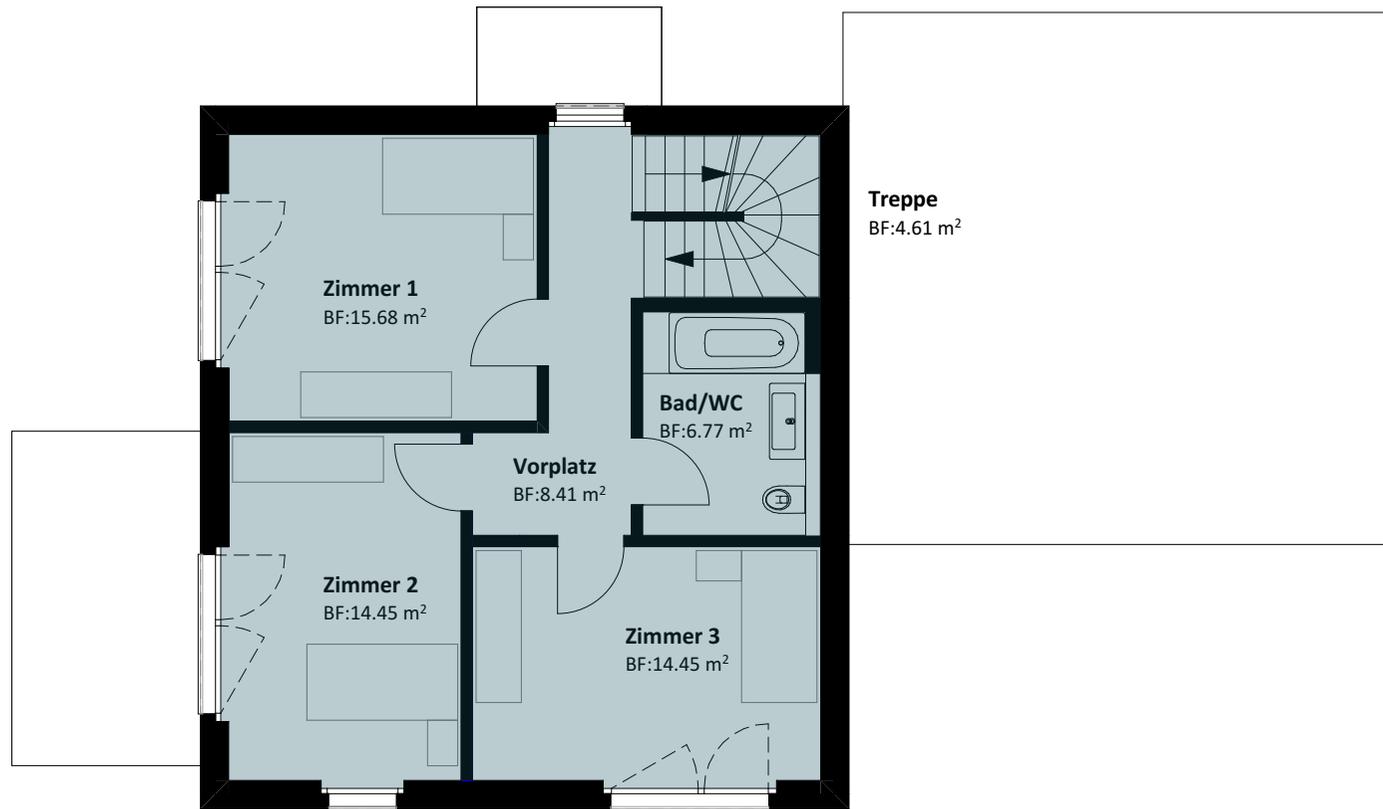
Haus D  
Erdgeschoss



---

Haus D  
Obergeschoss

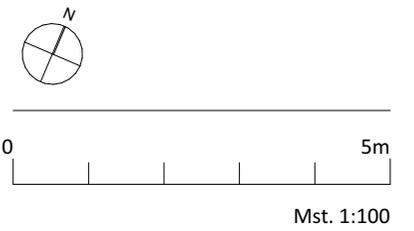
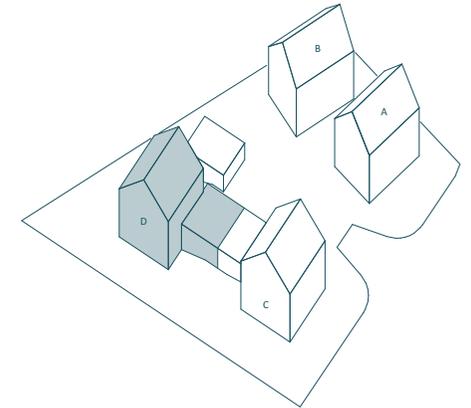
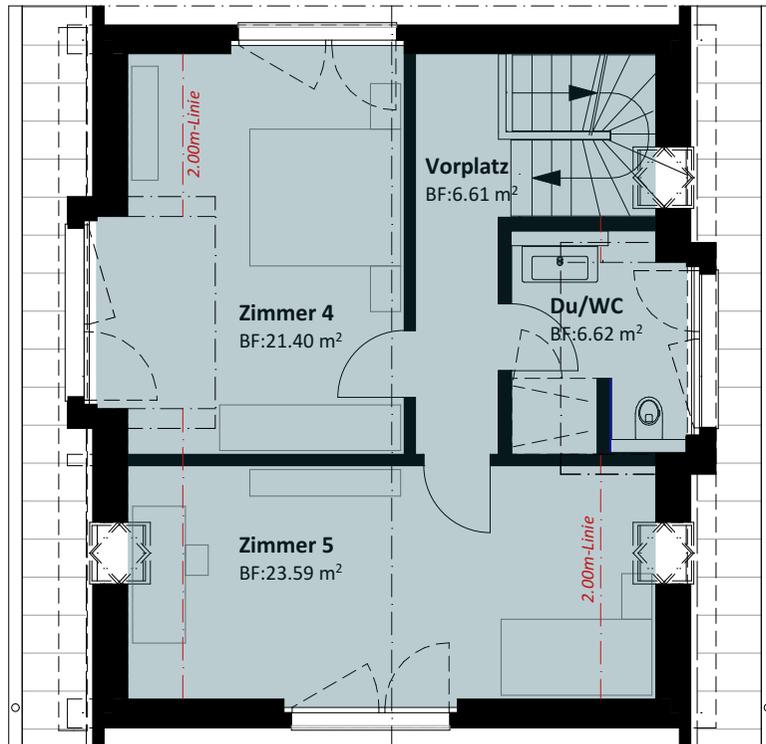
---



---

Haus D  
Dachgeschoss

---



## Bauteile - Konstruktion

**Aussenwände UG** Stahlbeton, Perimeterdämmung

**Aussenwände EG - DG** Backstein/Beton EPS Polystyrol mit Kunststoffputz gestrichen

**Innenwände** Backsteinmauerwerk und Betonwände gem. Ang. Bauingenieur, verputzt. Im OG teilweise nicht tragende Wände

**Geschossdecken** Stahlbetondecken, Wandübergänge bei den Wohngeschossen mit Schallschuttlager

**Treppen** Vorfabrizierte Betonelemente

**Böden** Schwimmende Zement-unterlagsböden in allen Wohnräumen, Zementüberzüge in den Keller- und Technikräumen

**Dach** Holzelementbauweise mit innerer sichtbarer Holzwerkstoffplatte, Wärmedämmung, Unterdach, nötige Lattungen, Ziegel

**Aussentüren** Hauseingangstüren in Metall/Glas, Nebentüren (Garage) in Metall

**Fenster** Kunststofffenster mit Wärme- und Schallschutzglas, Fenster z.T. mit Dreh-/Kippbeschlag, zwei Schiebefenster pro Wohnzimmer, Fensterbänke Alu nach Farbkonzept

**Sonnenschutz** Verbundraffstoren mit Elektroantrieb bei allen Fenstern. Eine Gelenkarmmarkise mit manuellem Betrieb pro Haus bei Sitzplätzen, ausser Haus B: Sonnenstoren auf Metall-Glasüberdachung mit Elektromotor

**Spenglerarbeiten** Spenglerarbeiten in Kupfer

**Metallbauarbeiten** Absturzsicherung in Metall je nach Fensterhöhe. Handläufe bei Treppen in Chromnickelstahl

## Haustechnik - Installationen

### **Elektroinstallationen**

Hauptverteilung an der Aussenwand Garage, Unterverteilung im Untergeschoss, Starkstromanschlüsse zu den Verbrauchsstellen, Steckdosen und Lampenanschlüsse in allen Räumen, Multimediaverteilung in allen Räumen vorbereitet und in zwei Räumen ausgebaut, Anordnung und Anzahl gemäss separatem Plan und Baubeschrieb

### **Heizungsinstallationen**

#### **Wärmeerzeugung**

Wärmeerzeugung mit Luft-Sole-Wärmepumpen, Wärmeverteilung Niedertemperatur-Fussbodenheizung in allen Wohnräumen, jedes Zimmer ist mit einem separaten Heizkreis regulierbar, mit Raumthermostaten in allen erforderlichen Räumen

#### **Lüftungsanlagen**

Sämtliche gefangenen Räume sind mit einer Lüftung versehen. Umluft-Kochfeldabzüge in den Küchen

#### **Sanitäranlagen**

##### **Sanitärinstallationen**

Individuelle Wasserzählung und Abstellung, Warmwasseraufbereitung mit eigenem Wärmepumpenboiler pro Haus, Ablaufleitungen in Vormauern werden in schallgedämmten Kunststoffröhren-System ausgeführt

##### **Sanitärapparate**

Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss separater Lieferanten Apparatliste, Glastrennwände in den Duschen, Waschmaschine und Tumbler pro Haus

## Innenausbau

### **Deckenoberflächen**

Alle Wohnräume mit Weissputz, weiss gestrichen. Dachflächen innen mit Holzwerkstoffplatten, weiss lasiert. Untergeschoss Beton roh, weiss gestrichen

### **Wandoberflächen**

Alle Wohnräume verputzt mit Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen. Keller- und Waschräume Beton/Mauerwerk roh, weiss gestrichen

### **Bodenbeläge (Budgetbetrag)**

Bodenbeläge nach Wahl (Parkett, keramische Platten etc.) in den Wohnräumen mit Holzsockel

### **Wandplatten (Budgetbetrag)**

Keramische Wandbeläge in den Nasszellen im Bereich der Sanitärapparate, Badewannen und Duschen

### **Innentüren**

Zimmertüren und Kellertüren mit Stahlzargen, Türblätter Kunstharz beschichtet

### **Schliessanlage**

Sicherheitszylinder KABA-Star oder Keso

### **Kücheneinrichtung**

Küche von Vertrauensfirma des Generalunternehmers: Fronten Kunstharz beschichtet (Farbwahl gemäss Kollektion), Arbeitsplatte Naturstein, Chromstahlpülbecken MIELE: Geschirrspüler, Backofen, Combi-Dampfgarer und Kühl-Gefrierkombination, BORA: Induktions-Glaskeramik mit integriertem Umluft-Kochfeldabzug

---

## Baubeschrieb

---

### **Garagen**

Wände Backstein/Decke Beton gestrichen, Boden Hartbeton, roh, Ein-/Ausfahrt mit automatischem Tor (Handsender)

### **E-Mobility**

Flachbandkabel in Garagen vorbereitet für Ausbau Ladestationen Elektrofahrzeuge, Definition durch Fachplaner

### **Umgebung**

Sitzplätze mit Zementplatten sandgestrahlt, Besucher-Parkplätze, Vorplatz Garagen und Zufahrt, Wege und Plätze mit Öko-Sickersteinen, Ansähen der Rasenflächen sowie Bepflanzung mit Bäumen, Hecken, Sträucher und Bodendecker gemäss Umgebungs- bzw. Pflanzplan Briefkastenanlage an der Tugsteinstrasse bei Hauszugängen A+B und C+D. Umgebungsbeleuchtung mit LED-Leuchten

## Budgetbeträge

---

## Baubeschrieb

---

Sanitäre Apparate und Zubehör, gemäss Plänen und provisorischer Auswahlliste, brutto:

Haus A	Brutto	CHF 21'770.00
Haus B	Brutto	CHF 21'770.00
Haus C	Brutto	CHF 18'960.00
Haus D	Brutto	CHF 18'960.00

Keramische Platten Keramische Wand- und Bodenplatten, inkl. Zuschläge wie Kittfugen, Kanten, wasserdichte Beschichtung, inkl. Verlegearbeiten	Netto	CHF 140.-/m <sup>2</sup>
---	-------	--------------------------

Treppenläufe UG bis DG (Totalpauschale für drei Läufe, keramischer Plattenbelag)	Netto	CHF 6'900.00
--	-------	--------------

Bodenbeläge in Holz Fertigparkett inkl. Sockel und Zuschläge, inkl. Verlegearbeiten	Netto	CHF 140.-/m <sup>2</sup>
--	-------	--------------------------

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

Bank	Ort	Kundenberater/in	E-Mail	Telefon
Zürcher Kantonalbank	Andelfingen	Rolf Neukom Dajana Jovcic	rolf.neukom@zkb.ch dajana.jovcic@zkb.ch	052 304 25 20 052 304 25 52
Raiffeisenbank Weinland	Andelfingen + Rheinau	Pascal Soldati	pascal.soldati@raiffeisen.ch	052 304 30 26
Schaffhauser Kantonalbank	Schaffhausen	Gloria Grande	gloria.grande@ksh.ch	052 635 23 52
Ersparniskasse	Schaffhausen	Michael Ebner Brigitte Schäfer	michael.ebner@eksh.ch brigitte.schaefer@eksh.ch	052 304 33 35 052 304 33 37
Valiant Bank AG	Winterthur	Ralph Rüegg	ralph.rueegg@valiant.ch	052 304 44 46
UBS Bank	Winterthur	Sergio Kundert Tobias Egli	sergio.kundert@ubs.com tobias.egli@ubs.com	052 264 65 72 052 264 73 66
Credit Suisse	Winterthur	Manuela Wick Annunziata Giarraputo	manuela.wick@credit-suisse.com annunziata.giarraputo@credit-suisse.com	052 260 12 25 052 260 13 32
Migros Bank AG	Winterthur	Pascal Mumenthaler	pascal.mumenthaler@migrosbank.ch	052 260 23 29
acrevis Bank AG	Wiesendangen	Sandra Fenn	sandra.fenn@acrevis.ch	058 122 79 61

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

Für unabhängige Finanzberatung ist unser Projekt bei folgenden Personen bekannt:

Bank	Ort	Kundenberater/in	E-Mail	Telefon
Finanzhandwerk GmbH	Winterthur	Markus Fischer Cédric Tschumper	fischer@finanzhandwerk.ch tschumper@finanzhandwerk.ch	052 203 54 57 052 203 54 56
Moneypark	Winterthur	Reto Frischknecht	reto.frischknecht@moneypark.ch	052 260 20 96

Verkaufspreis schlüsselfertig, inkl. Grundstück und zugehörige Parkierung

Haus A	CHF 1'400'000.-
Haus B	CHF 1'460'000.-
Haus C	CHF 1'600'000.-
Haus D	CHF 1'570'000.-

---

Finanzierungspartner/in

---



---

Preisliste

---