

4 freistehende Einfamilienhäuser
TUGSTEINSTRASSE RHEINAU

Kontakt

Architektur+Verkauf:
BlatterIMMO AG
Schaffhauserstrasse 66a
8451 Kleinandelfingen

Ansprechsperson:
Herr Tim Nater
052 305 41 67
tim.nater@blatterimmo.ch

Generalunternehmer:
SBM Immobilien AG
Zürcherstrasse 310
8500 Frauenfeld

Dokumentation vom 27.09.2024

BlatterIMMO AG

Rheinau	3
Verkehrsverbindungen	4
Lageplan	5
Das Projekt	6
Häuser A+B	8-19
Häuser C+D	20-31
Baubeschrieb	32-33
Finanzierungspartner/in	34
Preisliste	35

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 Parkett
- Küche mit Induktion, Granitabdeckung, Umluft-Kochfeldabzüge, teilw. mit Kochinseln
- Hochwertiger Elektroausbau mit LED-Einbauspots, Multimedia-Verkabelung, elektrische Rafflamellenstoren
- Nasszellen mit Qualitätsprodukten (z. B. Glasduschwand, Unterbaumöbel etc.)

- Bezug: Herbst 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.

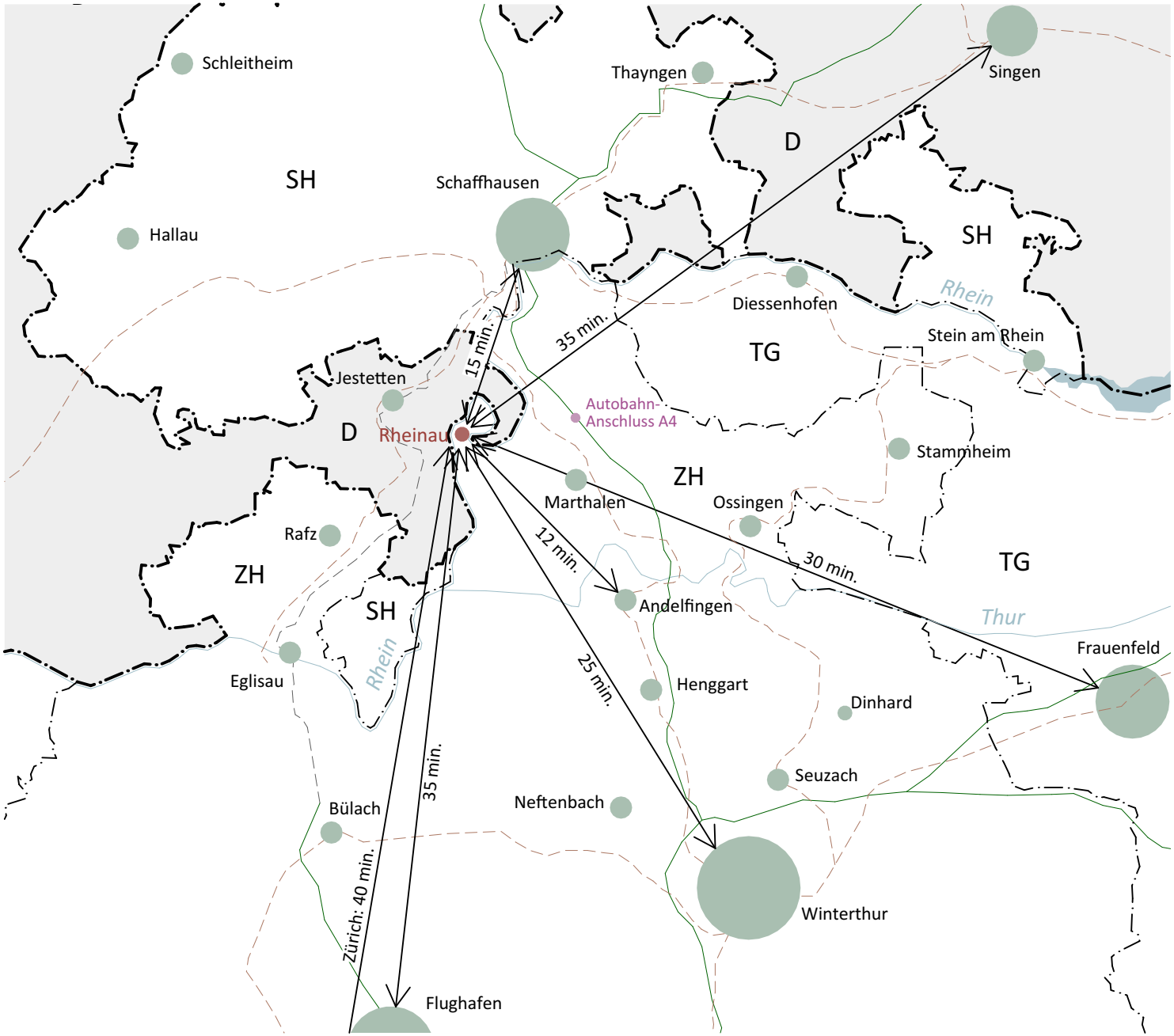
Rheinau ist eine attraktive Wohngemeinde. Ein Dorfladen, eine Primarschule samt Kindergarten, regelmässige Postauto-Verbindungen nach Marthalen (Bahnhof) und der nahe Autobahnanschluss garantieren eine zeitgemässe Infrastruktur, auch für Familien.
Diverse Restaurants, das Hallen- und Freibad Aquarina sowie eine Vielzahl an Vereinen runden das Freizeitangebot ab.

Quelle: Text und Bilder: www.rheinau.ch





Rheinau



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

Legende:

- Autobahn
- Überlandstrasse
- Eisenbahnlinien
- Kantonsgrenze
- Landesgrenze



Lageplan
Übersicht Gemeinde Rheinau

Distanzen Infrastruktur

1 Projektparzelle
Tugsteinstrasse

2 Bushaltestelle Hallenbad (400m)
(Fitnesscenter)

3 Gemeindeverwaltung (1100m)

4 Arztpraxis (950m)

5 Berg-Kirche (1900m)

6 Volg (950m)

7 Restaurant Salmen (1800m)

8 Wirtshaus zum Buck (1500m)

9 Restaurant Augarten (1650m)

10 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 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 begrünten 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 (Kehrricht)
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

N

0 5m 10m 15m

Mst. 1:300



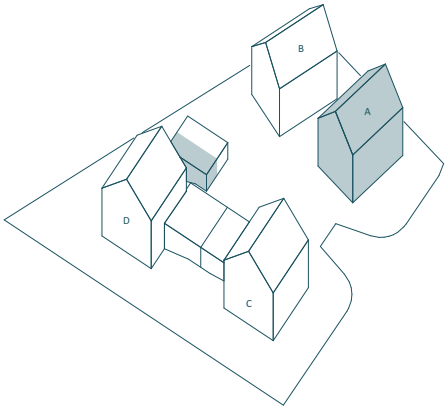
Einfamilienhäuser A+B

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



7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

Hauptgrundstücksfläche 1250	350 m²
Miteigentum Doppel-Garage	19 m²
Miteigentum Zufahrt	18.2 m²
Nettonutzfläche UG-DG	205.8 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG	23.9 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (exkl. PP-B, PP-Besucher/inkl. Wege)	250.8 m²

N

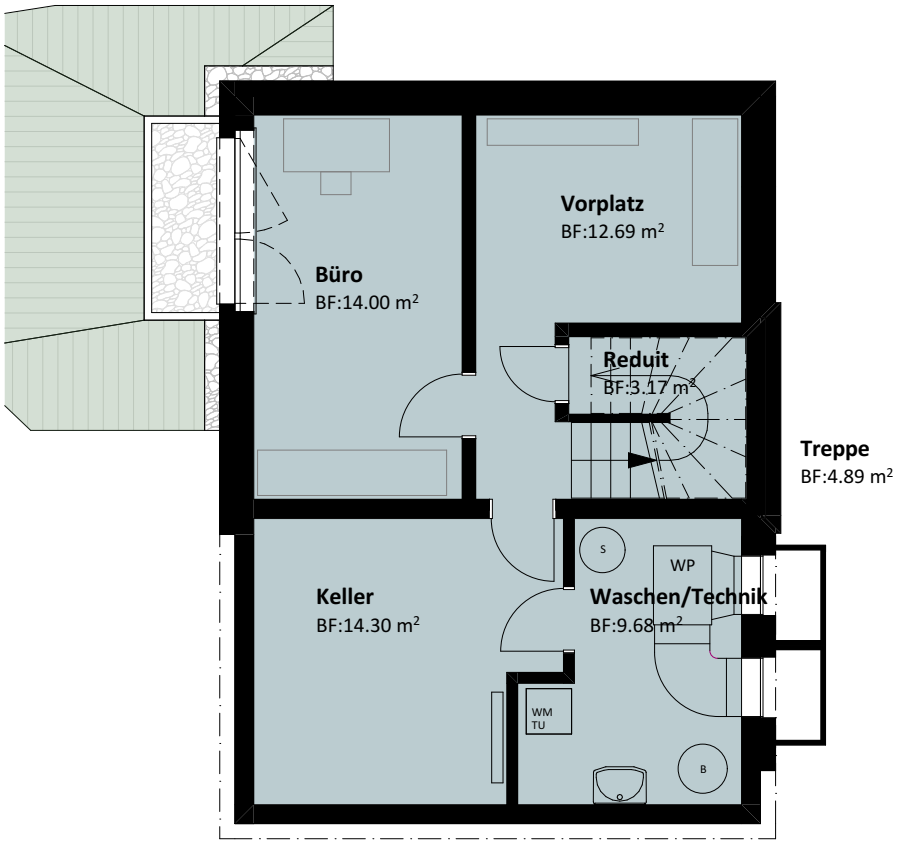
0 5m

Mst. 1:200

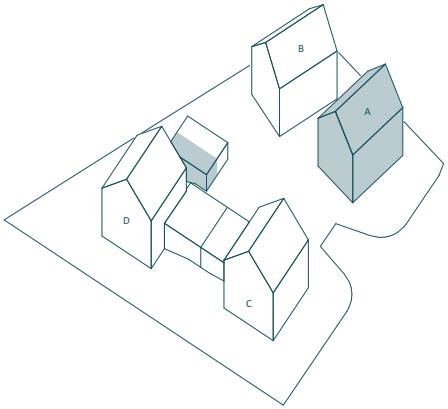


Haus A

Wohn- und Esszimmer



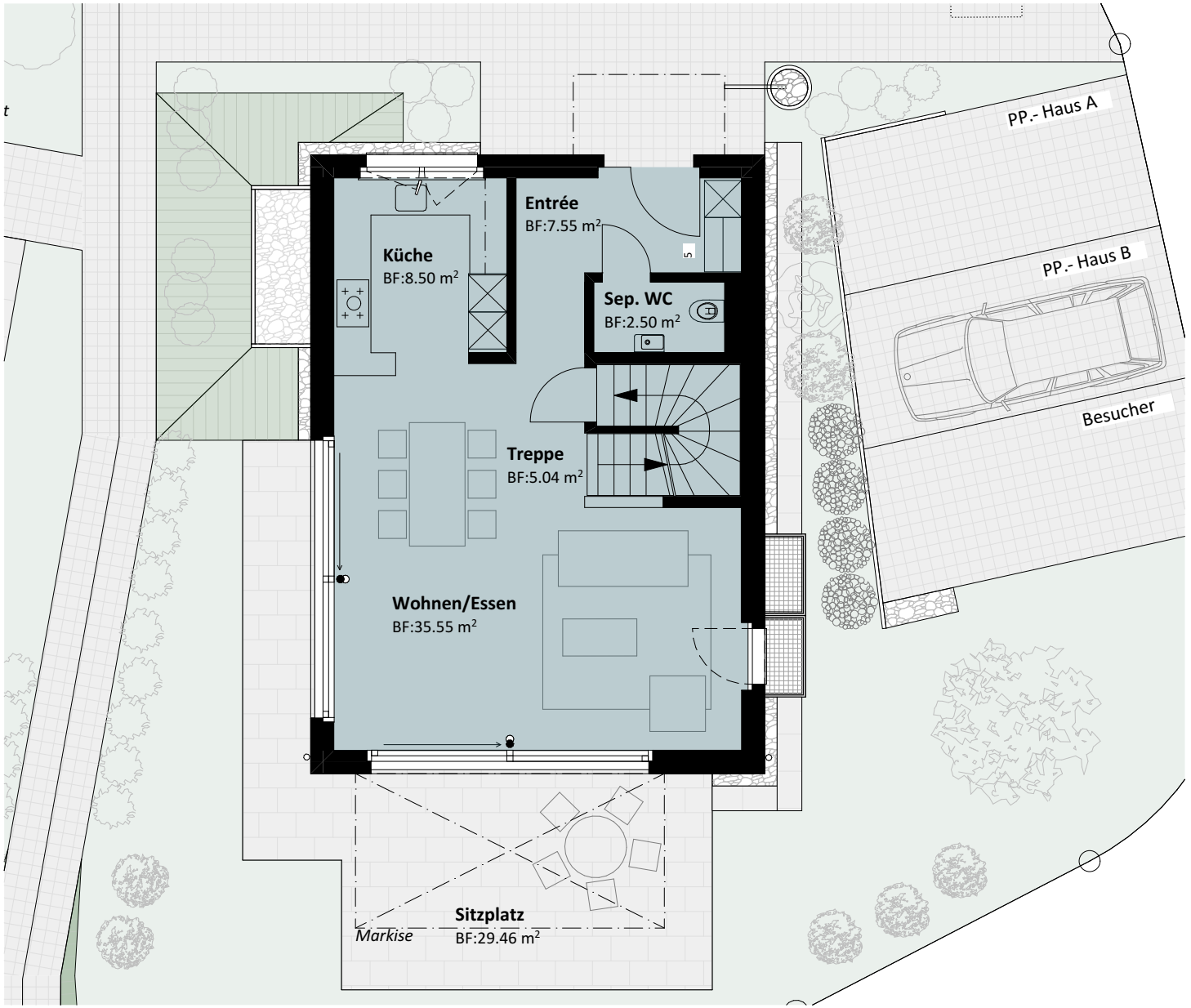
Haus A
Untergeschoss



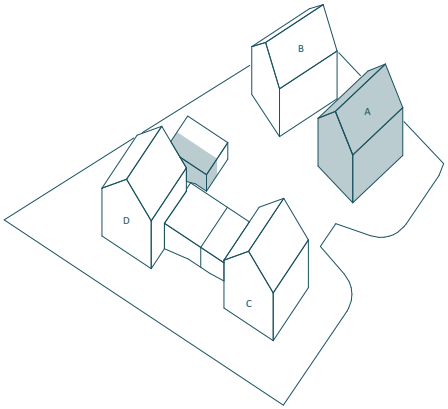


0 5m

Mst. 1:100



Haus A
Erdgeschoss

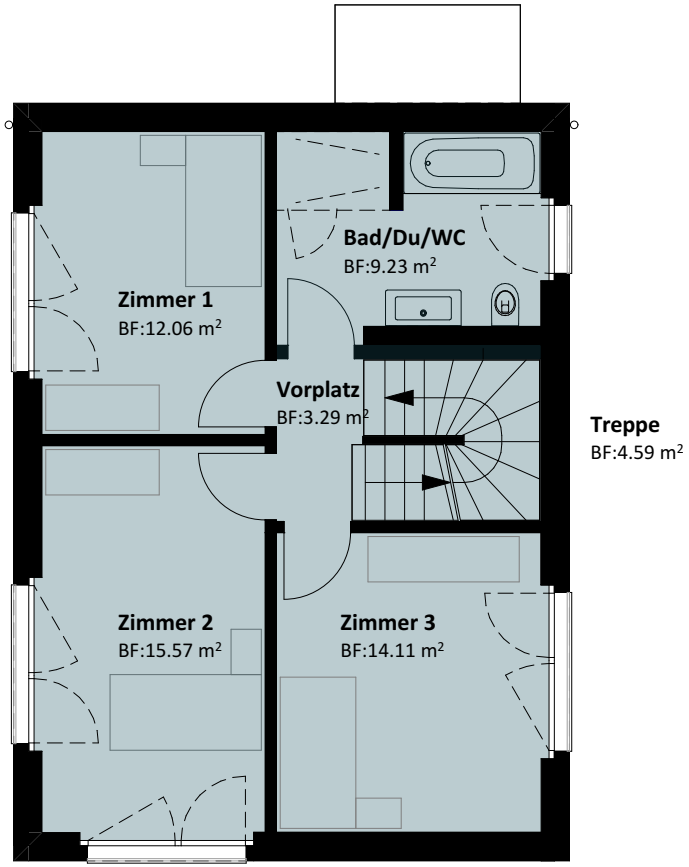


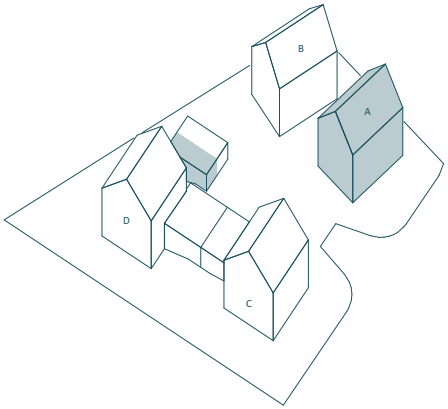
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus A
Obergeschoss



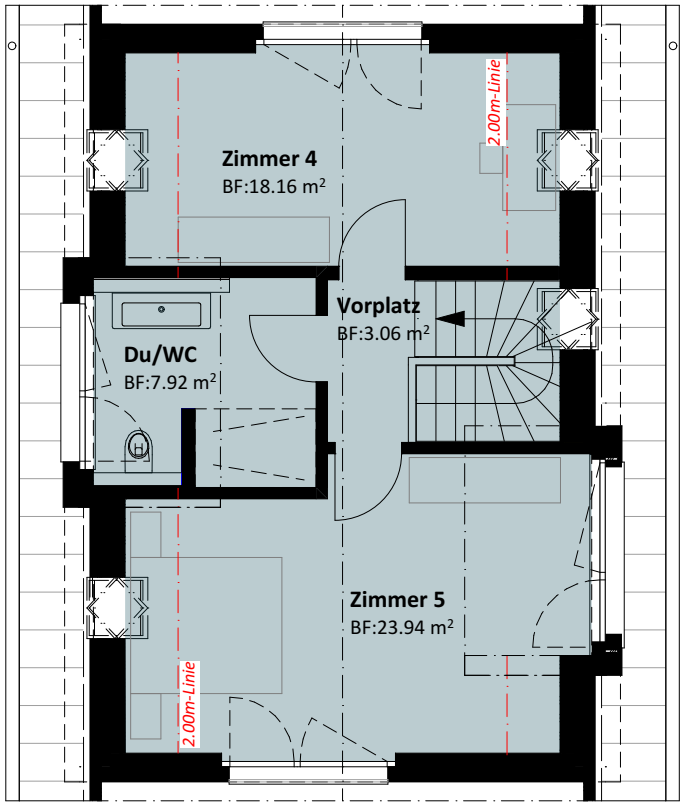


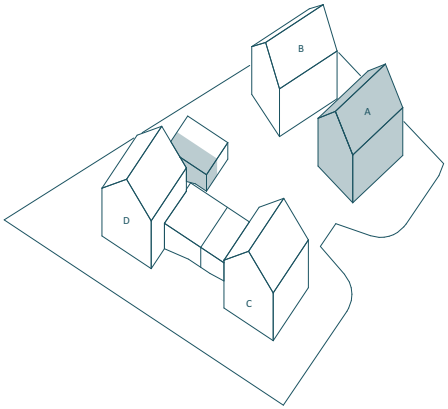
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus A
Dachgeschoss

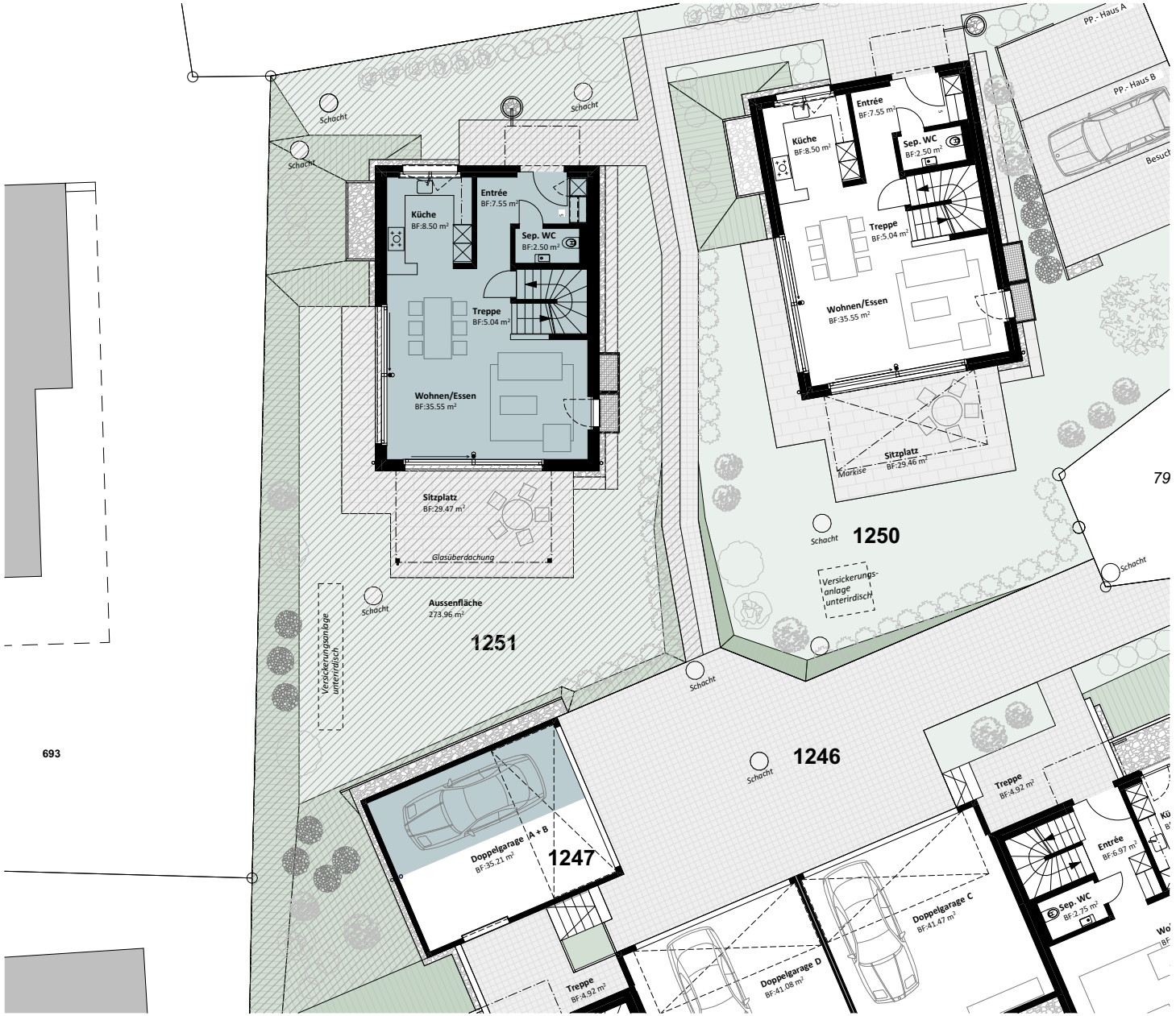




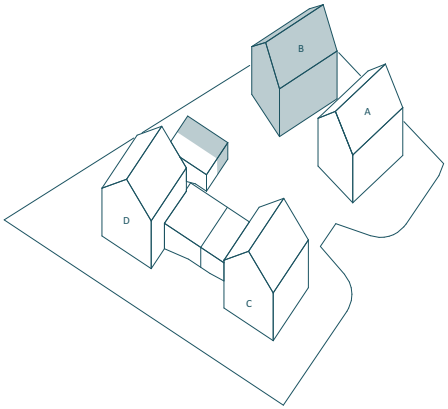


0 5m

Mst. 1:100



Haus B
Umgebung



7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

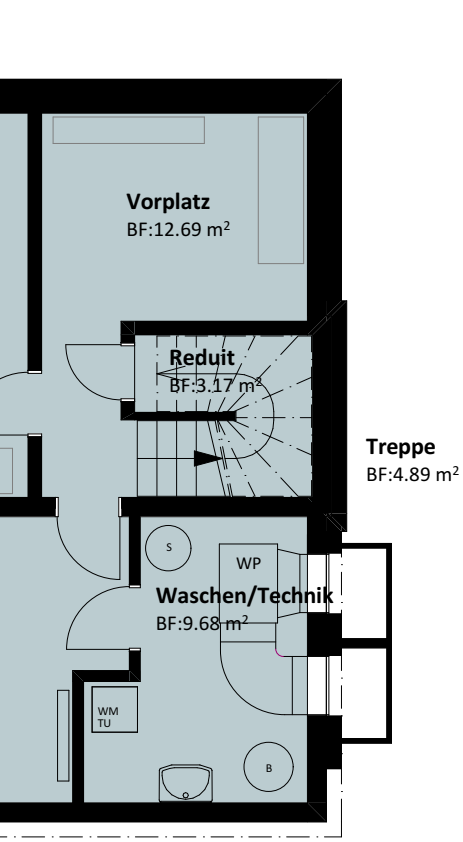
Hauptgrundstücksfläche 1251	346 m²
Miteigentum Doppel-Garage	19.5 m²
Miteigentum Zufahrt	18.2 m²
Nettonutzfläche UG-DG	205.8 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG	23.9 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	274.3 m²

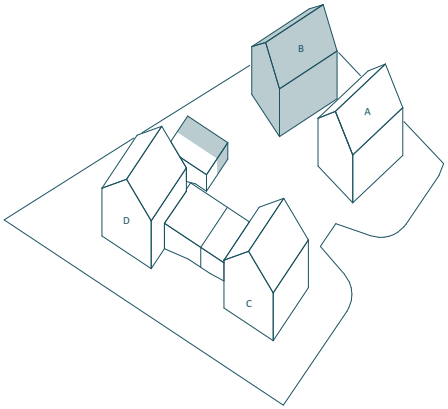
N

0 5m

Mst. 1:200

Haus B
Untergeschoss

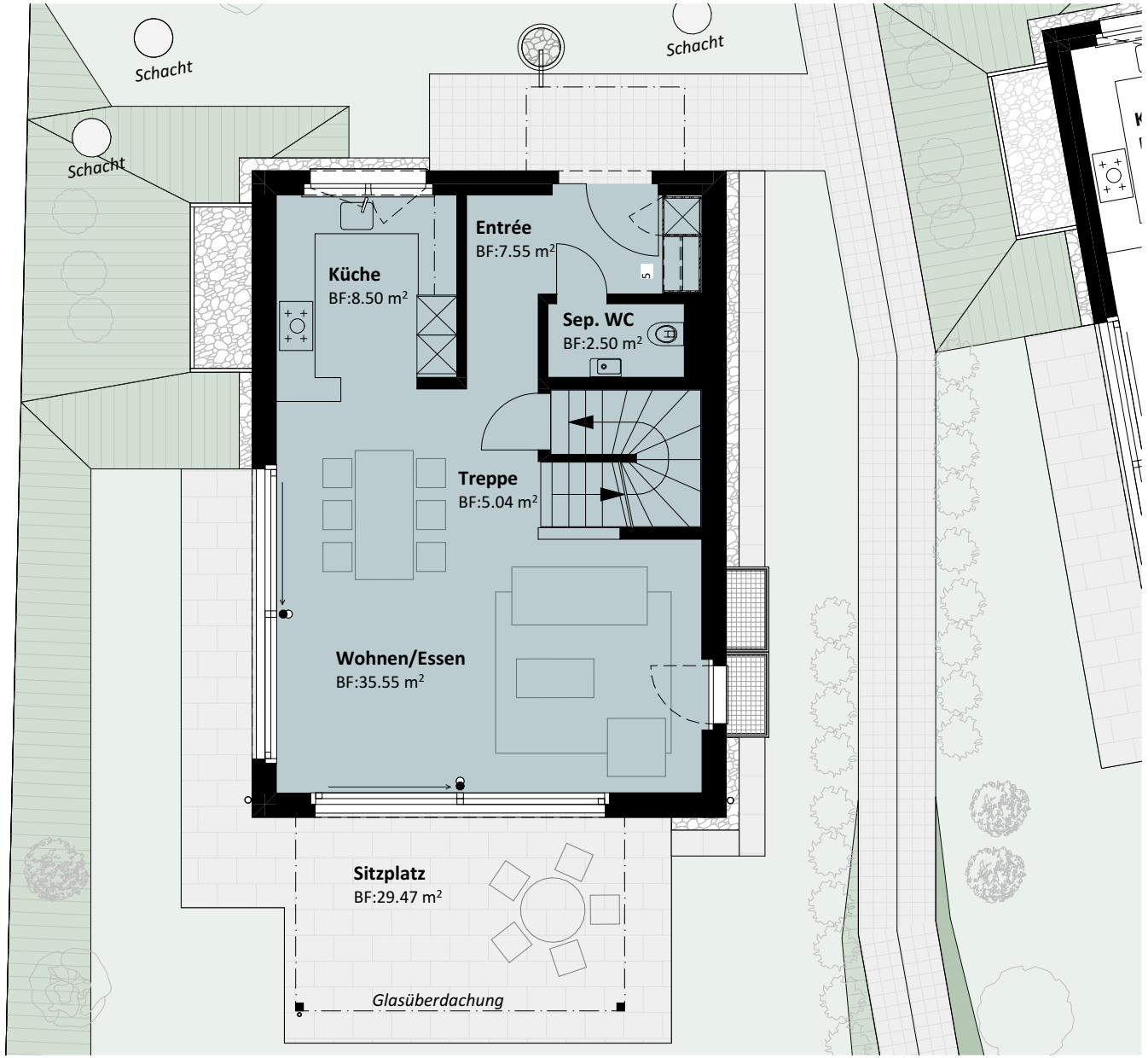




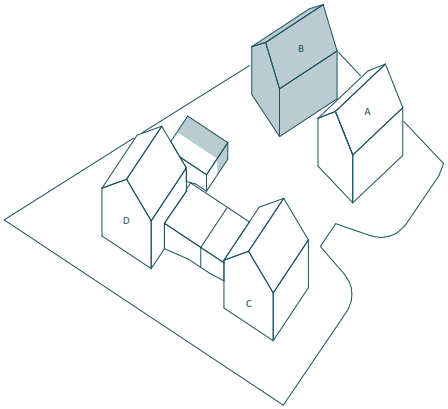
N

0 5m

Mst. 1:100



Haus B
Erdgeschoss

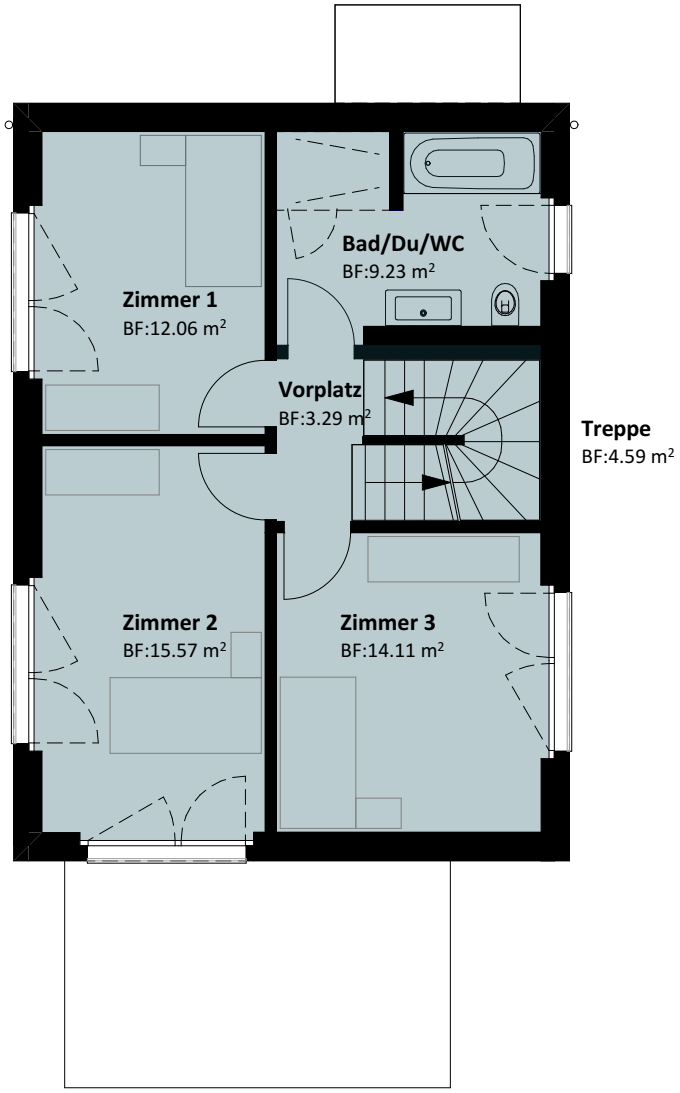


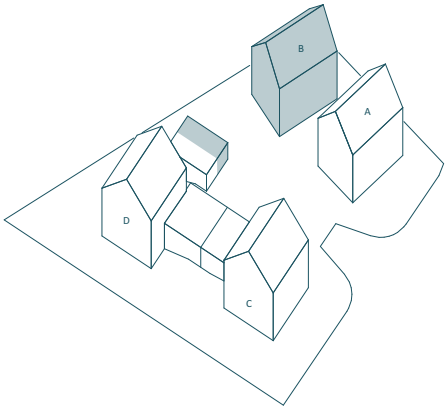
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus B
Obergeschoss



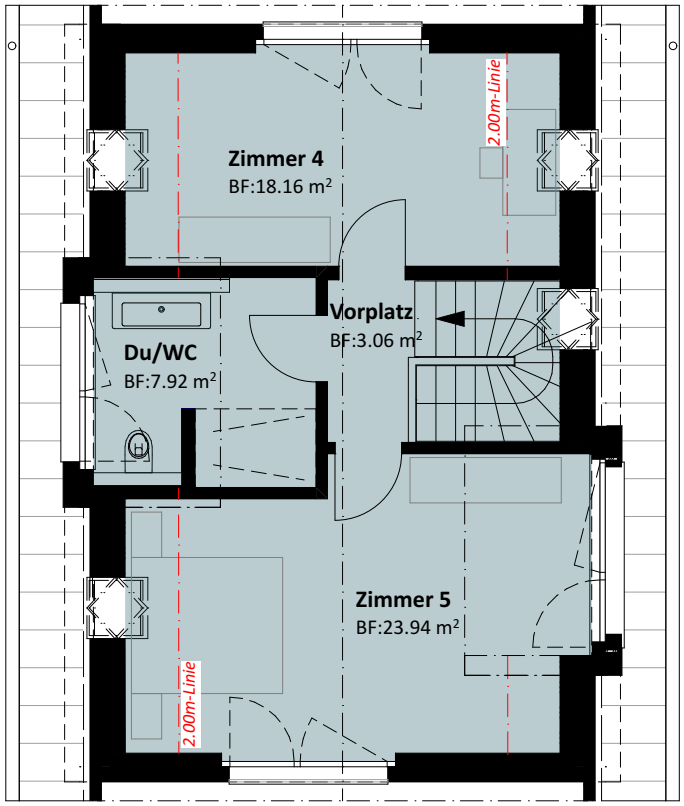


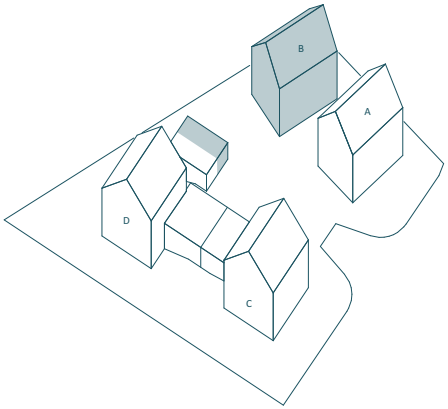
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus B
Dachgeschoss





N

0 5m

Mst. 1:100



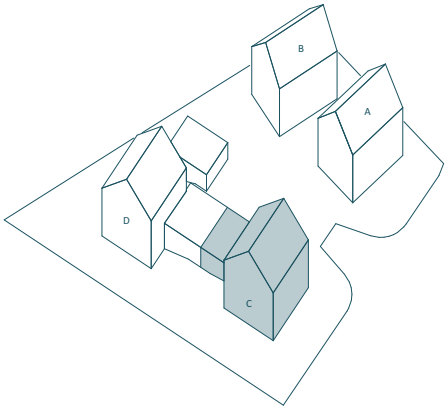
Einfamilienhäuser C+D

Facts

- privates Grundstück im Alleineigentum
- freistehendes Haus
- angrenzend zur Landwirtschafts-zone = 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 m²
Miteigentum Zufahrt	36.3 m²
Nettonutzfläche UG-DG	222.8 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG	29.3 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	292.8 m²

N

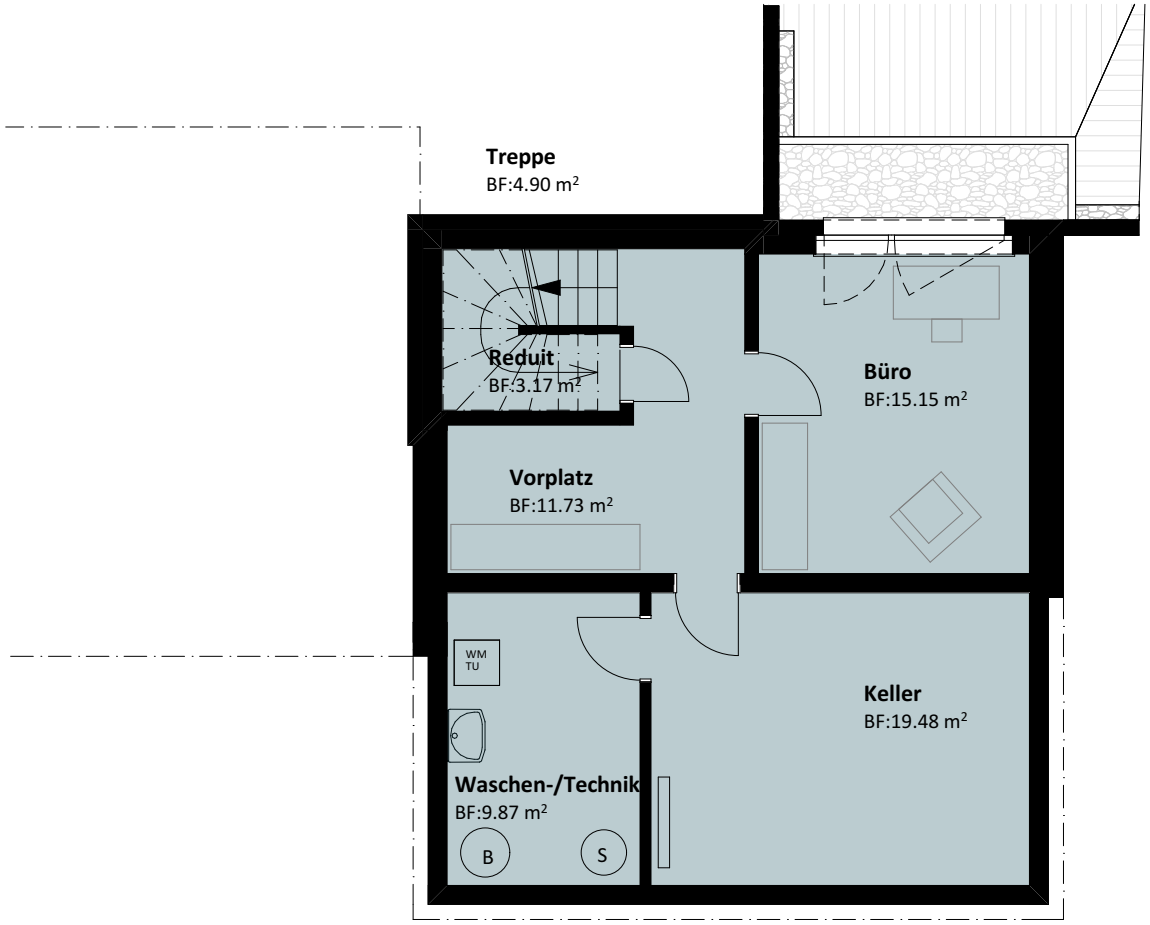
0 5m

Mst. 1:200

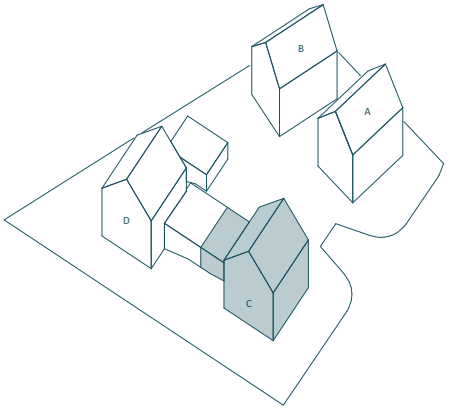


Haus C

Wohn- und Esszimmer



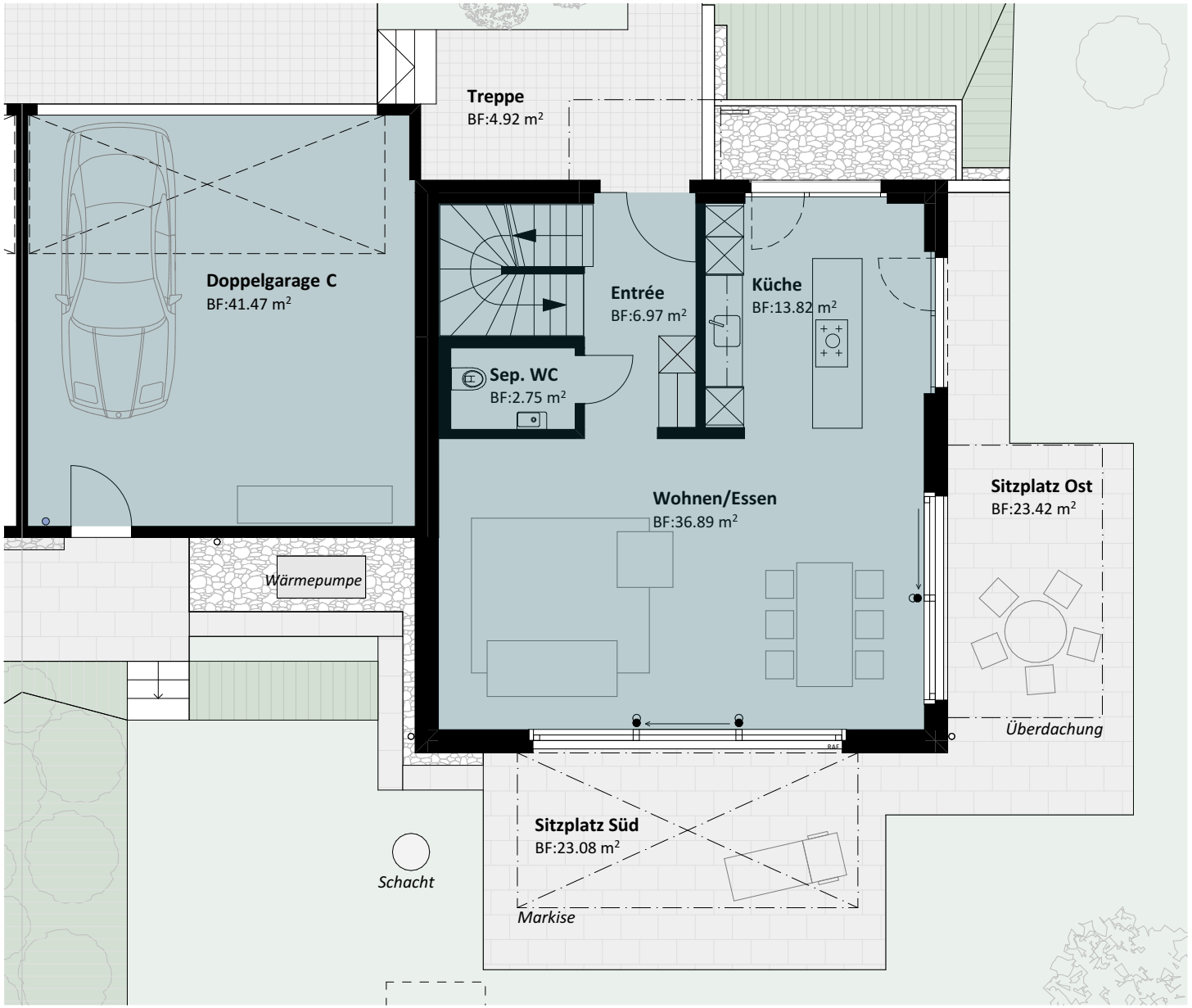
Haus C
Untergeschoss



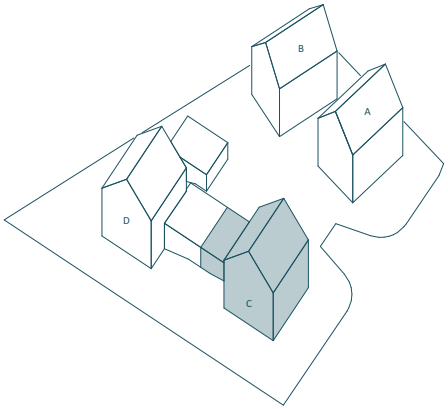


0 5m

Mst. 1:100



Haus C
Erdgeschoss

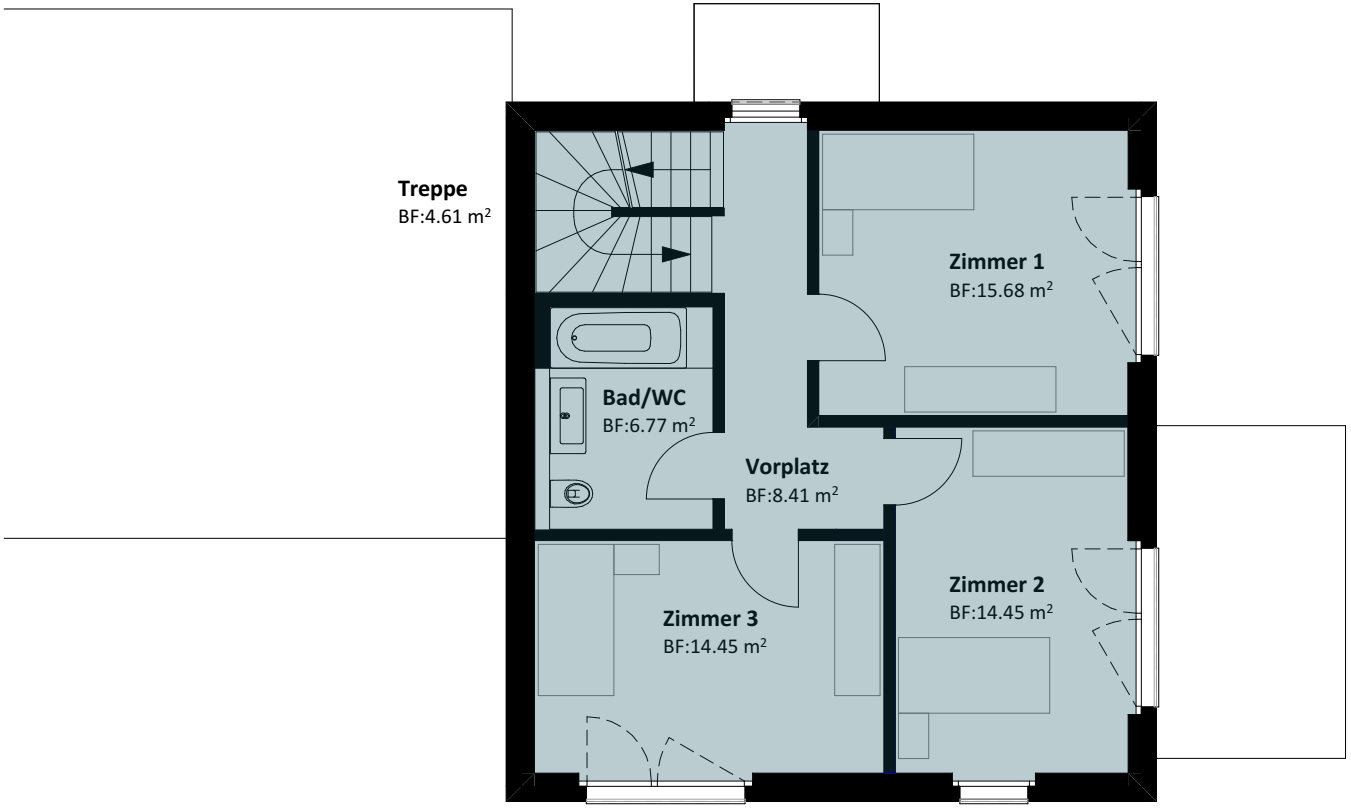


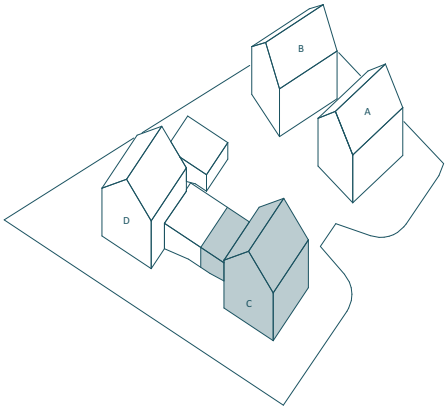
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus C
Obergeschoss



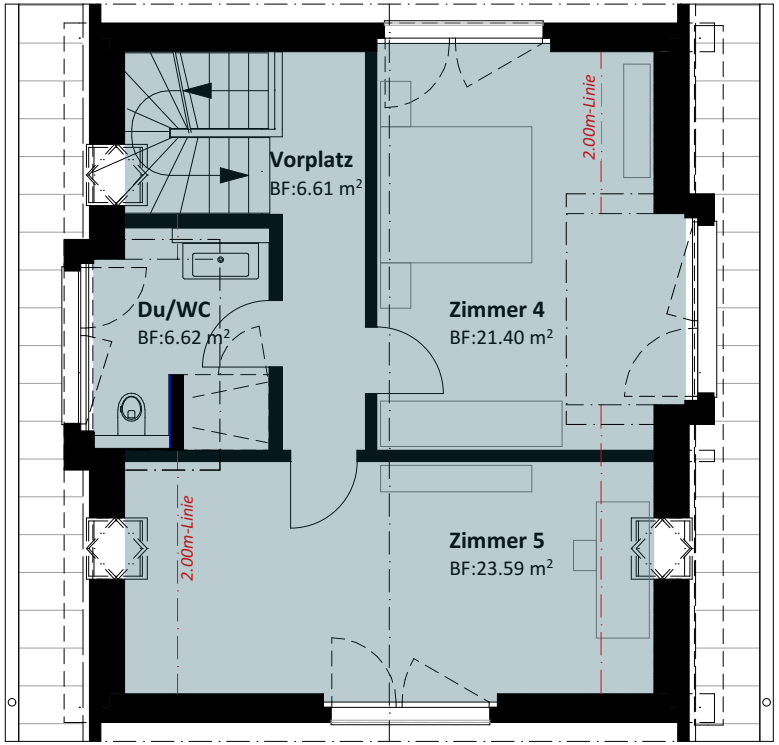


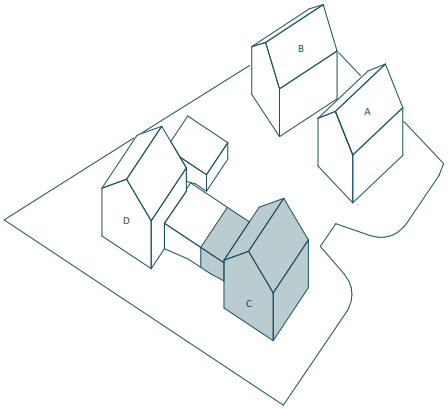
N

0 5m

Mst. 1:100

Haus C
Dachgeschoss

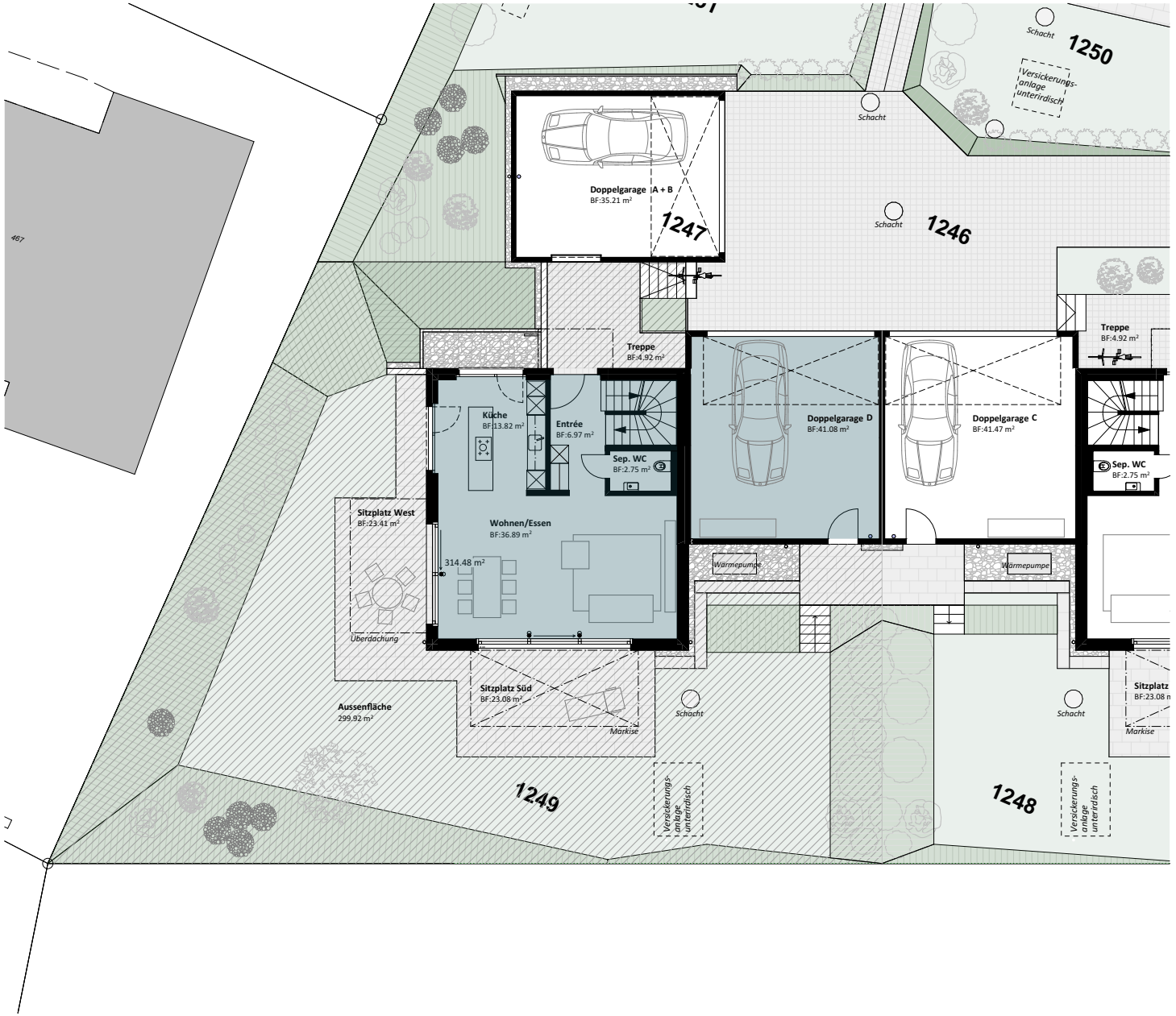




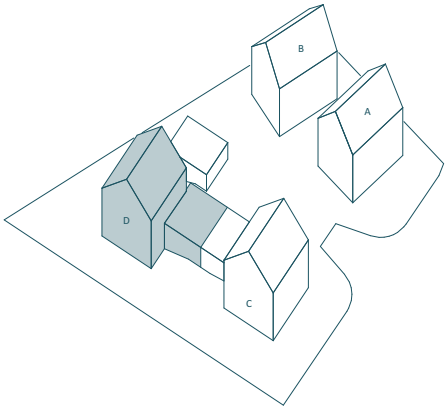


0 5m

Mst. 1:100



Haus D
Umgebung



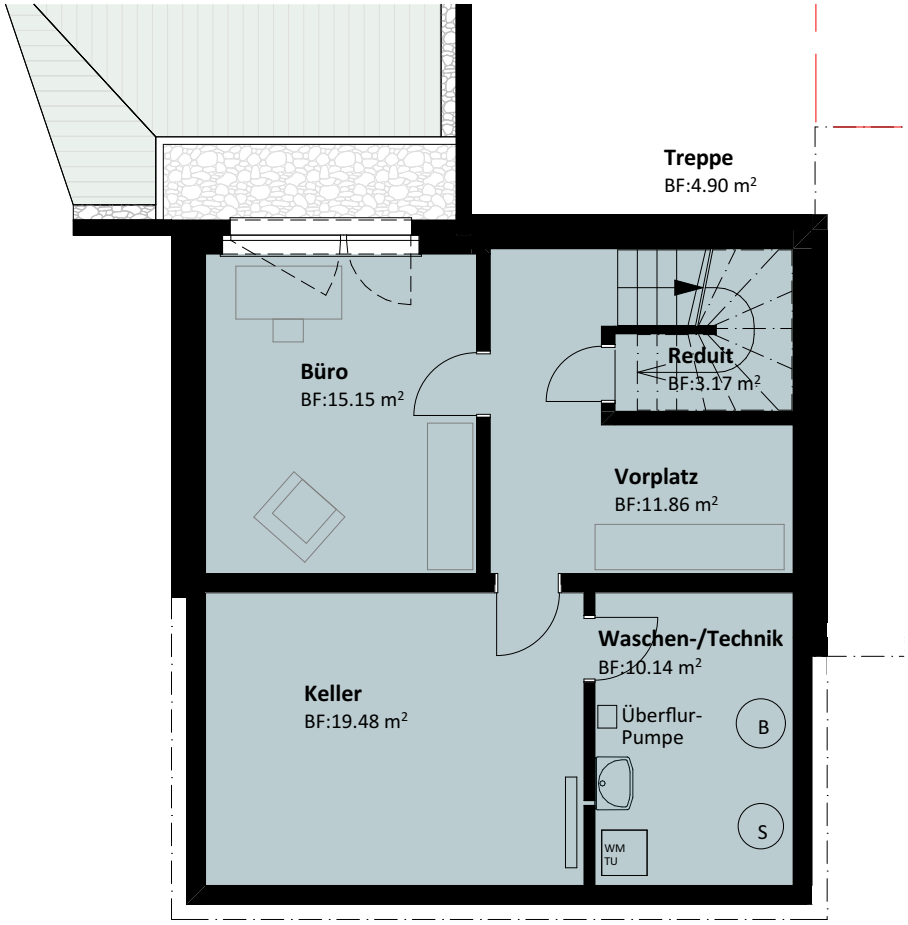
7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

Hauptgrundstücksfläche 1249	439 m²
Miteigentum Zufahrt	36.3 m²
Nettonutzfläche UG-DG	222.9 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG	29.6 m²
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (inkl. Wege)	314.5 m²

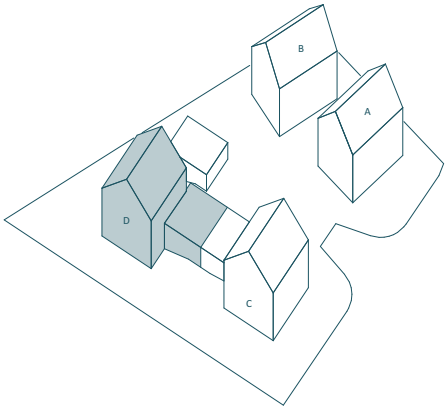
N

0 5m

Mst. 1:200



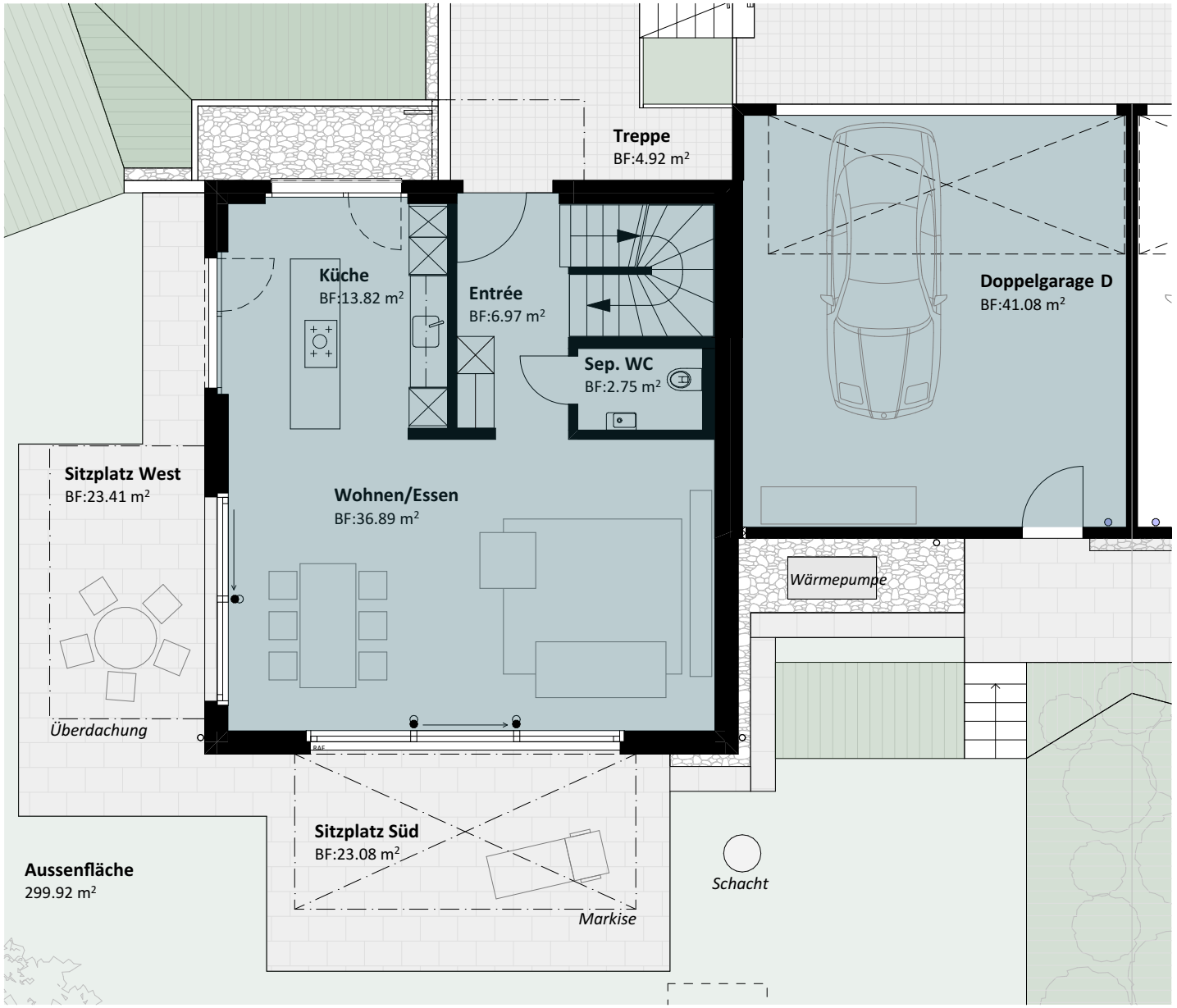
Haus D
Untergeschoss



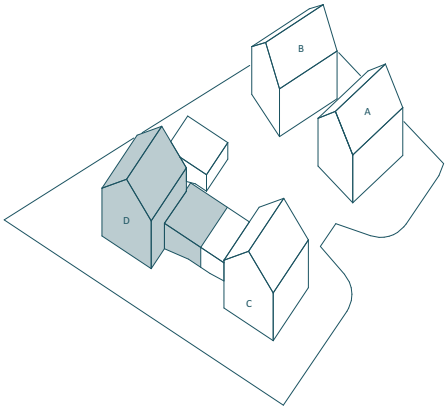


0 5m

Mst. 1:100



Haus D
Erdgeschoss

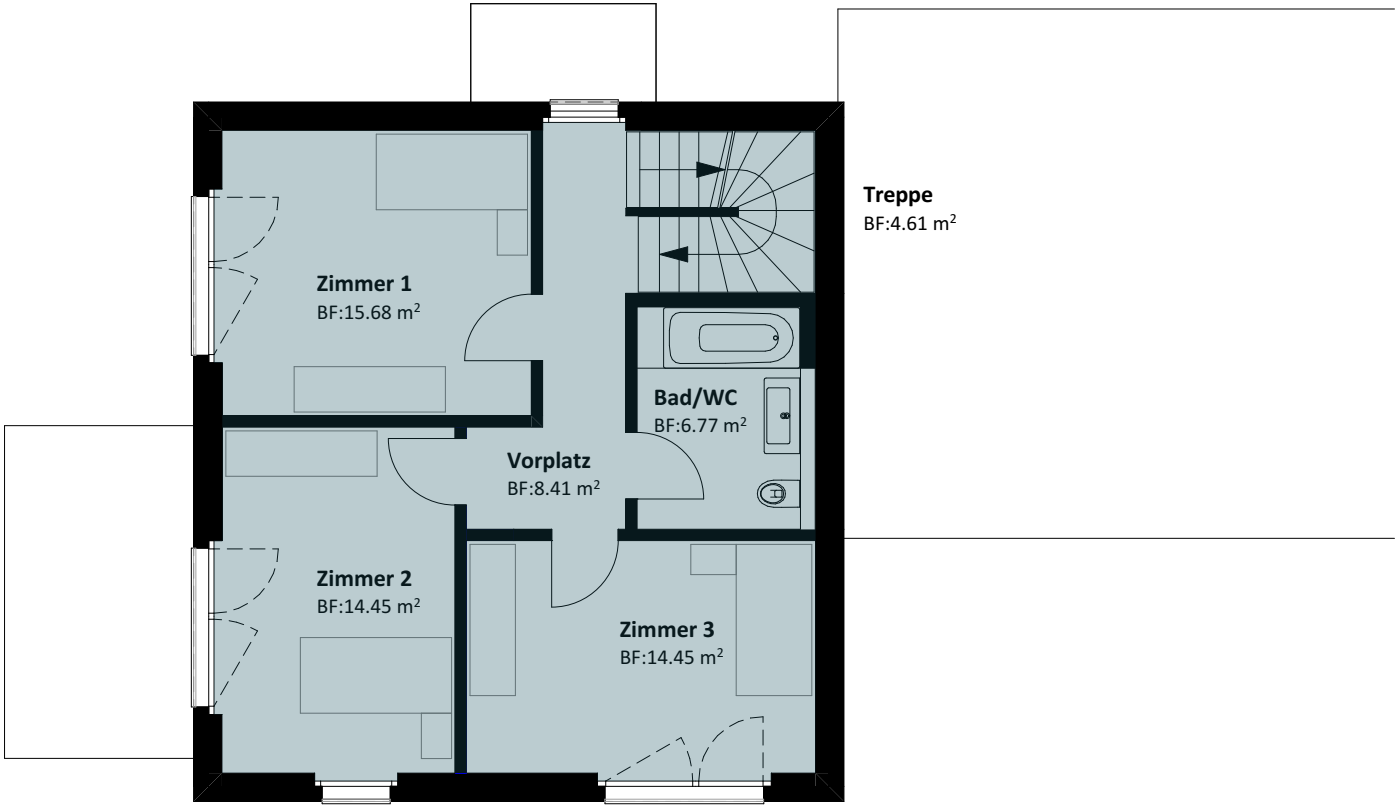


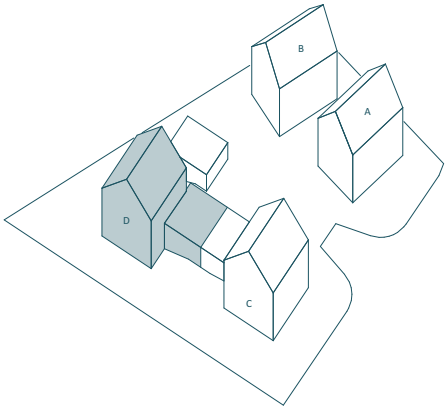


0 5m

Mst. 1:100

Haus D
Obergeschoss



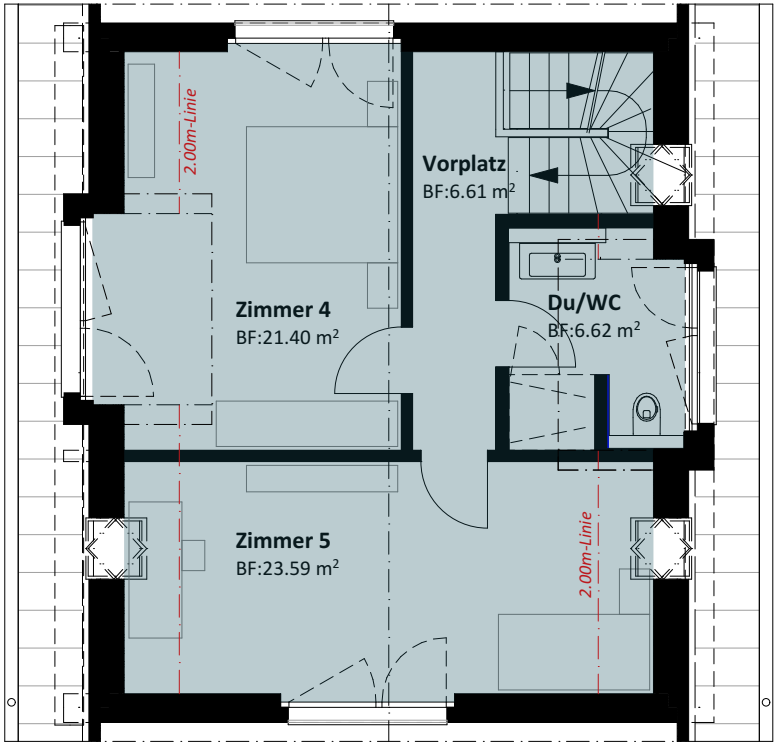


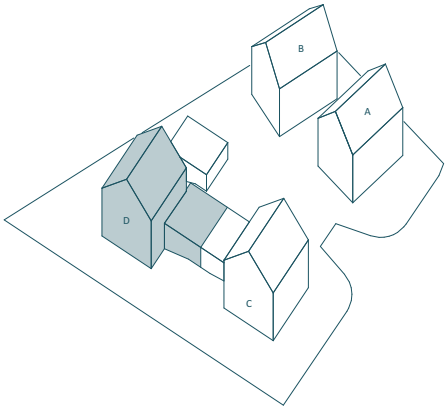


0 5m

Mst. 1:100

Haus D
Dachgeschoss







0 5m

Mst. 1:100

Bauteile - Konstruktion

Aussenwände UG Stahlbeton, Perimeterdämmung

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

Innenwände Backsteinmauerwerk und Betonwände gem. Ang. Bauingenieur, verputzt.

Geschossdecken Stahlbetondecken

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

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

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

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

Sanitärapparate
Wandtoilette mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Dusche mit Rinne und Glastrennwand, Waschtische mit Unterbaumöbel, Spiegelschränke mit Beleuchtung.
Pro Haus ein Geräteturm mit Waschmaschine und Tumbler

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. Untergeschoss Beton/Mauerwerk roh, Keller weiss gestrichen

Bodenbeläge
Keramische Platten 60x60cm in allen Nasszellen und Treppe UG inkl. Vorplatz, Eiche Parkett gebürstet und geölt in allen Wohnräumen und Treppen EG-DG

Wandplatten
Keramische Platten 60x60cm in den Nasszellen im Bereich der Sanitärapparate, Badewannen und Duschen

Innentüren
Zimmertüren und Kellertüren mit Stahlzargen, Türblätter Kunstharz beschichtet

Schliessanlage
Sicherheitszylinder KABA-Star

Kücheneinrichtung
Hochwertige Küche mit Fronten Kunstharz Lavaschwarz satin mit Griffmulden, Arbeitsplatte Naturstein, Glasrückwand, Spülbecken mit Einlochmischer
BORA: Glaskeramik-Kochfeld mit integriertem Umluft Kochfeldabzug,
MIELE: Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Steamer

Baubeschrieb

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

E-Mobility
In Garagen vorbereitet für Ausbau Ladestationen Elektrofahrzeuge

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
Umgebungsbeleuchtung mit LED-Leuchten

Finanzierungspartner/in

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	Tolga Sertbas	tolga.sertbas@raiffeisen.ch	052 304 30 20
Schaffhauser Kantonalbank	Schaffhausen	Gloria Grande	gloria.grande@shkb.ch	052 635 23 52
Ersparniskasse	Schaffhausen	Michael Ebner	michael.ebner@eksh.ch	052 304 33 35
UBS Bank	Winterthur	Sergio Kundert Tim Stanger	sergio.kundert@ubs.com tim.stanger@ubs.com	052 264 65 72 052 264 74 35
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

Preisliste

Verkaufspreis schlüsselfertig, inkl. Grundstück und zugehörige Parkierung

Haus A	CHF 1'350'000.-
Haus B	CHF 1'390'000.-
Haus C	Reserviert
Haus D	CHF 1'560'000.-



Foto-Dokumenation



Haus A und B







Haus A und B







Haus A und B







Haus C und D











Haus C und D







Haus C und D



