

2 freistehende Einfamilienhäuser TUGSTEINSTRASSE RHEINAU

Kontakt

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

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

Dokumentation vom 25.03.2025



Rheinau	3
Verkehrsverbindungen	4
Lageplan	5
Situation	6
Haus A	7-12
Haus B	13-17
Baubeschrieb	18
Finanzierungspartner/in	19
Preisliste	20

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.)

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 Gewerbeund Dienstleistungsbetriebe mit über 800 Beschäftigten.

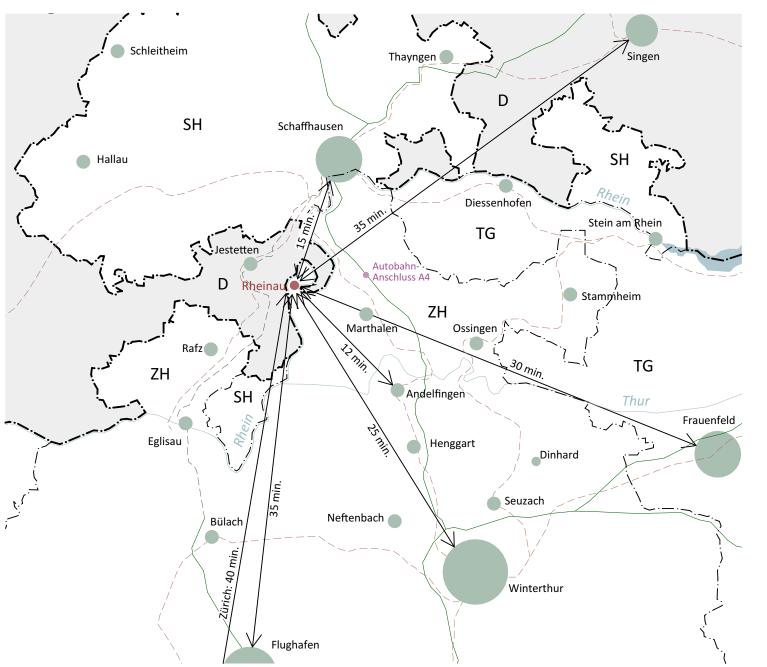
Rheinau ist eine attraktive Wohngemeinde. Ein Dorfladen, eine Primarschule samt Kindergarten, regelmässige Postauto-Verbindungen nach Marthalen (Bahnhof) und der nahe Autobahnanschluss garantieren eine zeitgemässe Infrastruktur, auch für Familien.

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

Rheinau



Quelle: Text und Bilder: 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

Legende:

Autobahn

Uberlandstrasse

Eisenbahnlinien

Kantonsgrenze

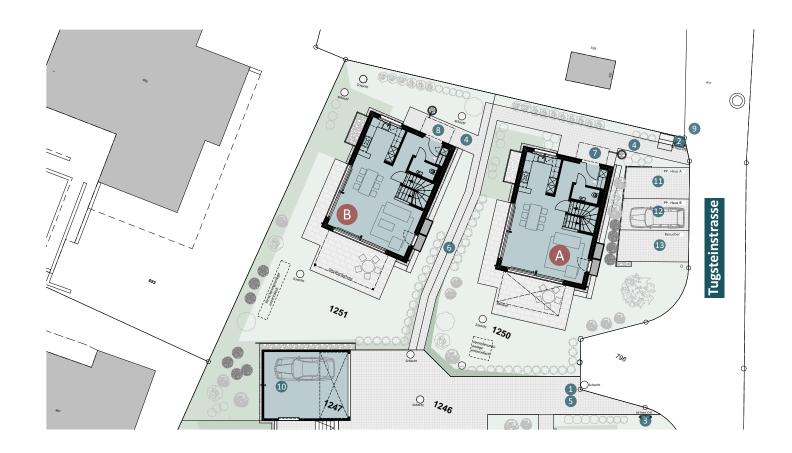
Landesgrenze



Lageplan Übersicht Gemeinde Rheinau

Distanzen Infrastruktur

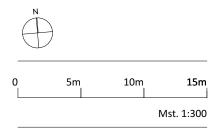
- Projektparzelle Tugsteinstrasse
- 2 Bushaltestelle Hallenbad (400m) (Fitnesscenter)
- 3 Gemeindeverwaltung (1100m)
- 4 Arztpraxis (950m)
- 5 Berg-Kirche (1900m)
- **6** Volg (950m)
- Restaurant Salmen (1800m)
- 8 Wirtshaus zum Buck (1500m)
- Restaurant Augarten (1650m)
- Restaurant Klostergarten (1800m)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

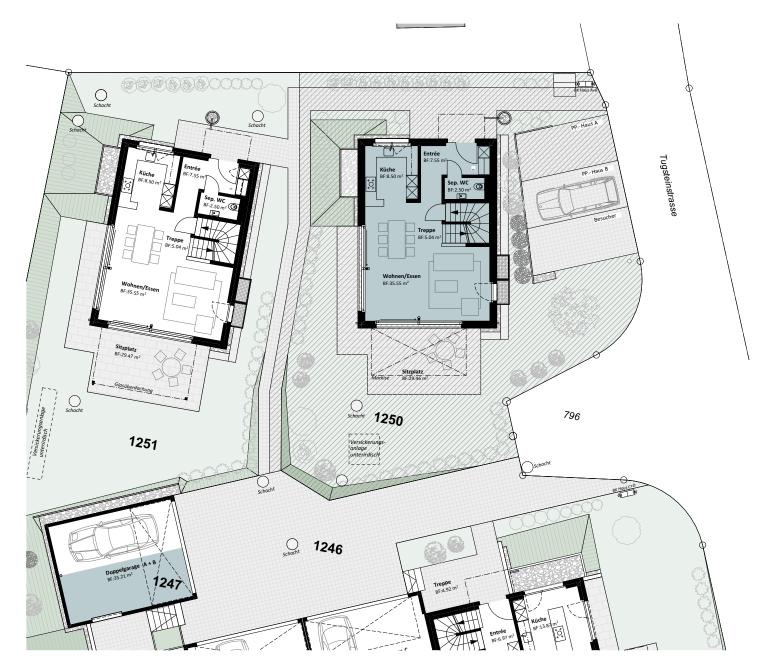


Situation

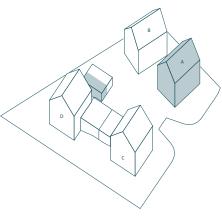
Erdgeschoss

- Zufahrt Garagen
- 2 Briefkasten Haus A+B
- 3 Briefkasten Haus C+D
- 4 Zugang Haus A+B
- S Zugang Haus C+D
- 5 Zugang Garage Haus A+B7 Eingang Haus A
- 8 Eingang Haus B
- 9 Entsorgung (Kehrricht)
- Garage Haus A+B
- Parkplatz Bewohner Haus A
- Parkplatz Bewohner Haus B
- Parkplatz Besucher





Haus A Umgebung

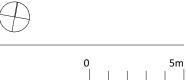


7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

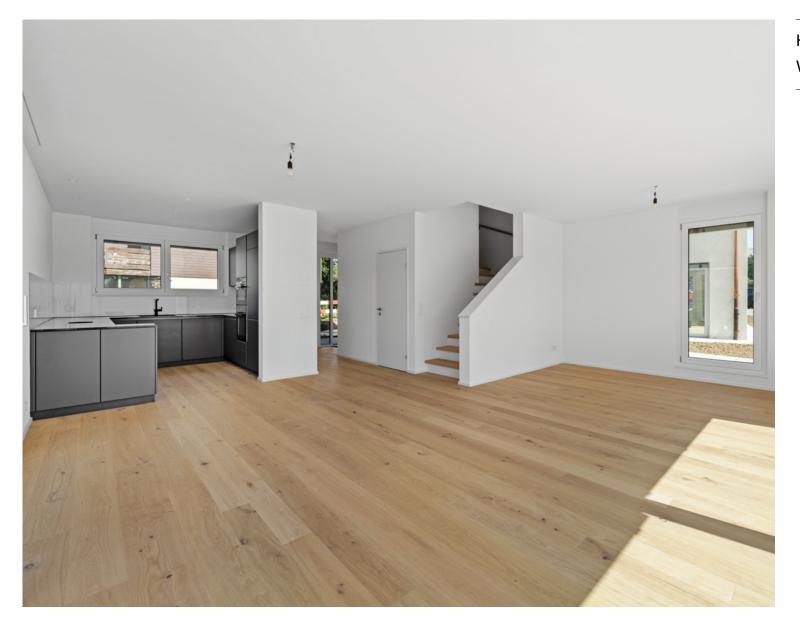
Hauptgrundstücksfläche 1250 350 m²
Miteigentum Doppel-Garage 19 m²
Miteigentum Zufahrt 18.2 m²

Nettonutzfläche UG-DG 205.8 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG 23.9 m²

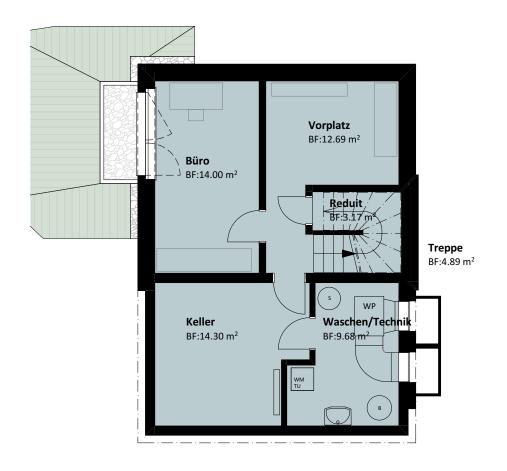
Aussenfläche inkl. Sitzplatz (exkl. PP-B, PP-Besucher/inkl. Wege) 250.8 m²



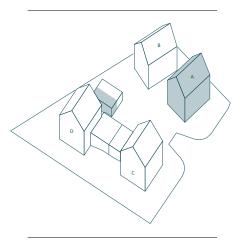
Mst. 1:200

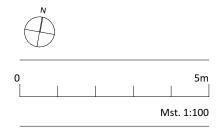


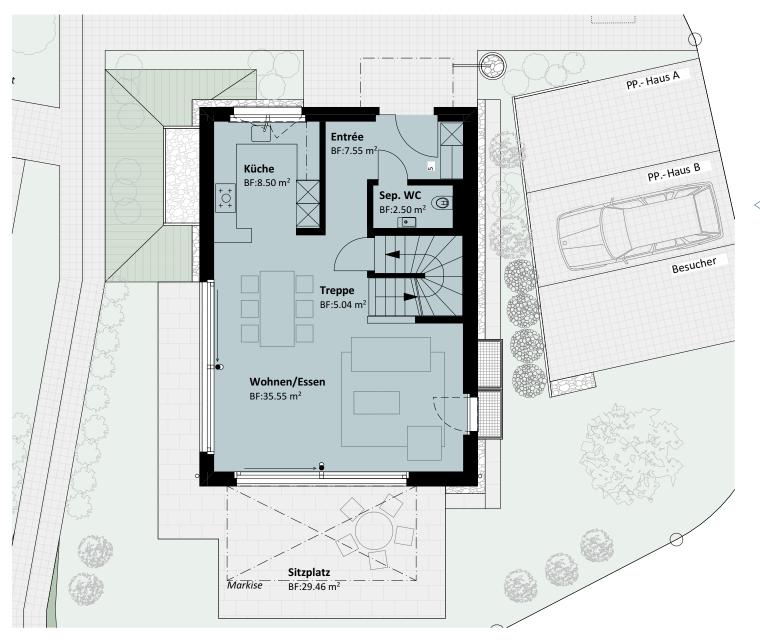
Haus A Wohn- und Esszimmer



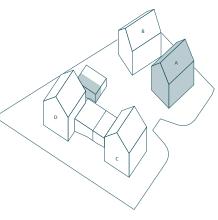
Haus A Untergeschoss

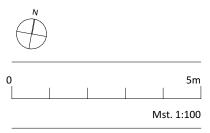


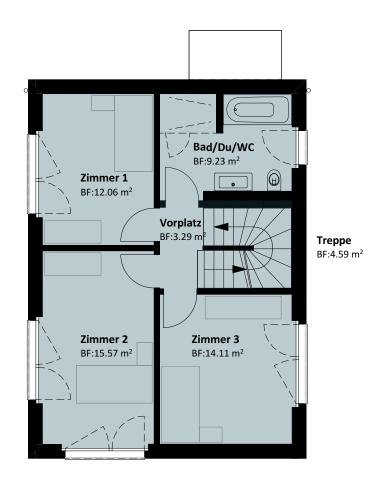




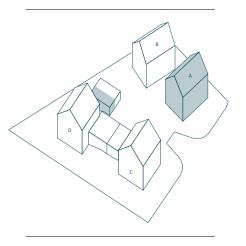
Haus A Erdgeschoss

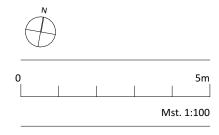


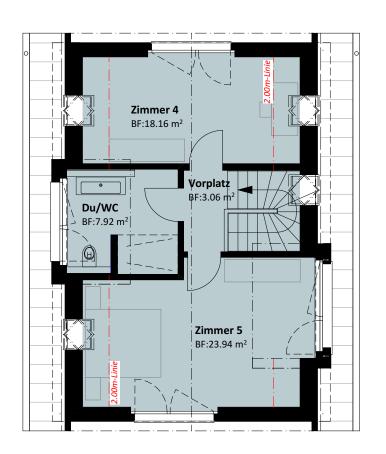




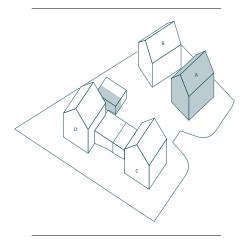
Haus A Obergeschoss

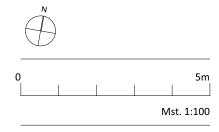






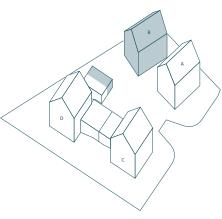
Haus A Dachgeschoss







Haus B Umgebung



7.5 Zimmer Reihenfamilienhaus

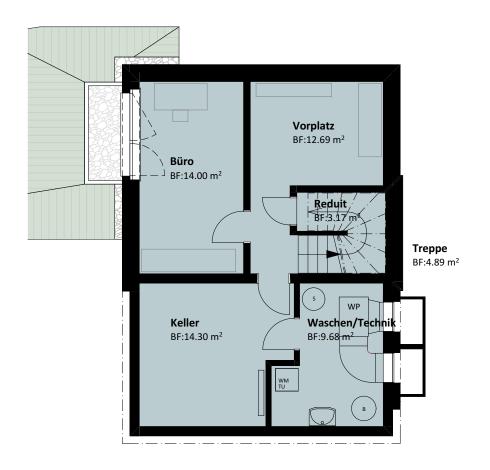
Hauptgrundstücksfläche 1251 346 m²
Miteigentum Doppel-Garage 19.5 m²
Miteigentum Zufahrt 18.2 m²

Nettonutzfläche UG-DG 205.8 m²
Nettonutzfläche Nebenräume UG 23.9 m²

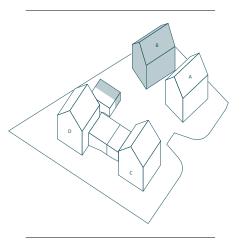
Aussenfläche inkl. Sitzplatz 274.3 m² (inkl. Wege)

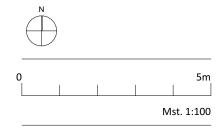


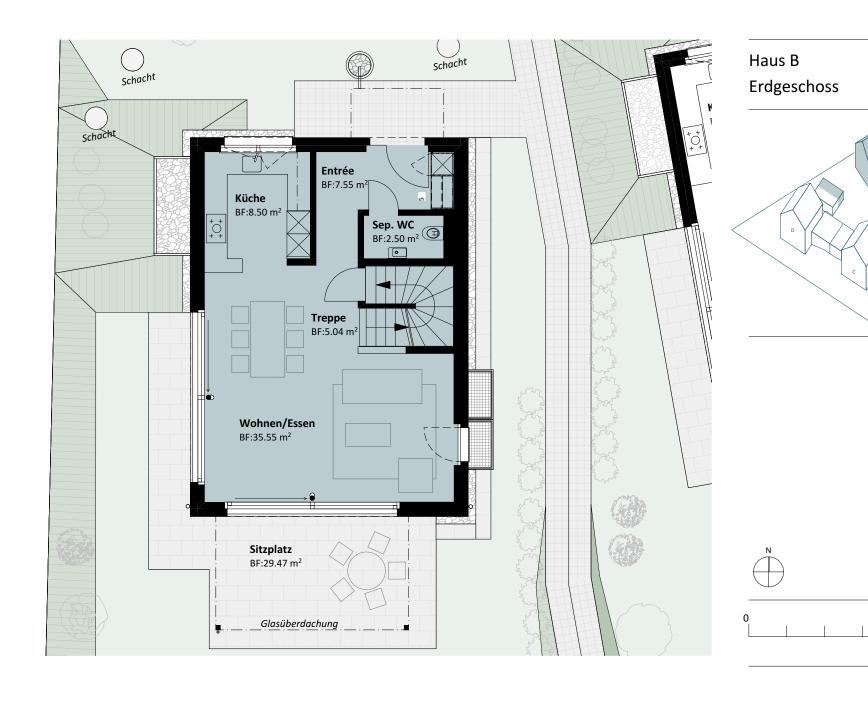




Haus B Untergeschoss

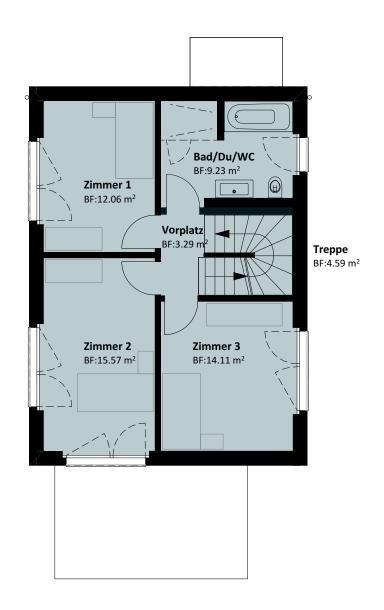




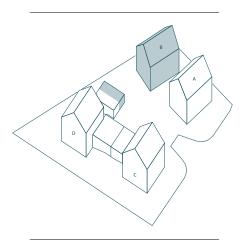


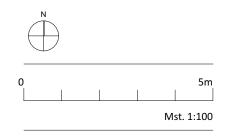
5m

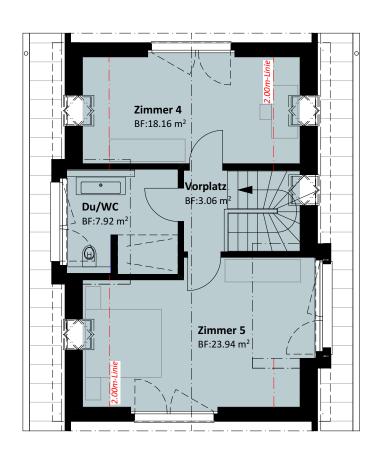
Mst. 1:100



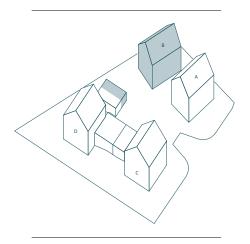
Haus B Obergeschoss

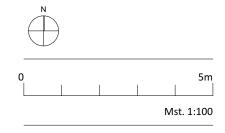






Haus B Dachgeschoss





Bauteile - Konstruktion

Aussenwände UG Stahlbeton, Perimeterdämmung

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

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

Geschossdecken Stahlbetondecken

Treppen Vorfabrizierte Betonelemente

Böden Schwimmende Zementunterlagsböden 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 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.

 $\label{prop:continuous} F\"{u}r\ unabh\"{a}ngige\ Finanzberatung\ ist\ unser\ Projekt\ bei\ folgenden\ Personen\ bekannt:$

	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
Verkaufspreis schlüsselfertig, inkl. Grundstück und zugehörige Parkierung					
	Haus A				CHF 1'350'000
	Haus B				CHF 1'390'000

Finanzierungspartner/i			

Preisliste		

