

# Buchs-Isserdorf

Naturnah wohnen  
am Dorfrand von Buchs

Beratung und Verkauf



Himmelrich Partner AG  
Zentralstrasse 26  
8604 Volketswil  
Tel. 043 233 00 00  
www.himmelrichpartner.ch

Bauherrschaft



Realnova Baufinanz AG  
6345 Neuheim  
www.realnova.ch

Totalunternehmer



Concept Generalunternehmung AG  
8808 Pfäffikon / SZ  
www.concept-gu.ch

Architektur



IM Architektur AG  
8808 Pfäffikon / SZ  
www.im-architektur.ch

Örtliche Bauleitung / Käuferbetreuung



Wintsch & Partner GmbH  
8634 Hombrechtikon  
www.wintsch-partner.ch



15 attraktive Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern

## Herzlich willkommen in Buchs

Stellen Sie sich vor: Sie wohnen auf dem Land, geniessen die Stille und die frische Luft, ihre Kinder wissen, woher die Milch kommt, wachsen in einer intakten, übersehbaren Dorfgemeinschaft auf und Sie sind doch in alle vier Himmelsrichtungen durch öffentlichen Verkehr mit den umliegenden Zentren verbunden. Das bieten wir Ihnen in unseren zwei Mehrfamilienhäusern in Buchs. Ländlicher Charme und erhaltener Dorfkern.

## Zwischen Zürich und Baden

Die Gemeinde Buchs, als mittelgrosse Zürcher Gemeinde hat rund 4'100 Einwohnerinnen und Einwohner. Dank der sonnigen Lage am Fusse der Lägern sowie des intakten Dorfkerns ist Buchs eine besonders attraktive Wohn-gemeinde. Buchs bietet aber auch Arbeitsplätze für Angestellte von ca. 180 Firmen. Für ein vielfältiges kulturelles und sportliches Angebot sorgen mehr als 30 Vereine und Institutionen.

## Alles für den täglichen Bedarf

Buchs hat einen ländlich-dörflichen Charakter und eine gut durchmischte Bevölkerung. Beim Coop, Denner, Bäckerei, Metzgerei, Tankstelle und Post deckt man den täglichen Bedarf. Einkaufszentren in Regensdorf, Dielsdorf und Wetztingen.



## Gute Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschliessung der Gemeinde Buchs ist sehr gut, die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an Baden und Zürich.

### Bus

Regionaler Busbetrieb vom Bahnhof Buchs-Dällikon Richtung Regensdorf, Otelfingen, Dällikon, Frankental (ZH), Bushaltestelle Petermoos gleich vor der Haustüre.

### Zug

Bahnhof Buchs-Dällikon direkt vor Ort, Halbstunden-Takt der S6 von Baden nach Zürich und umgekehrt

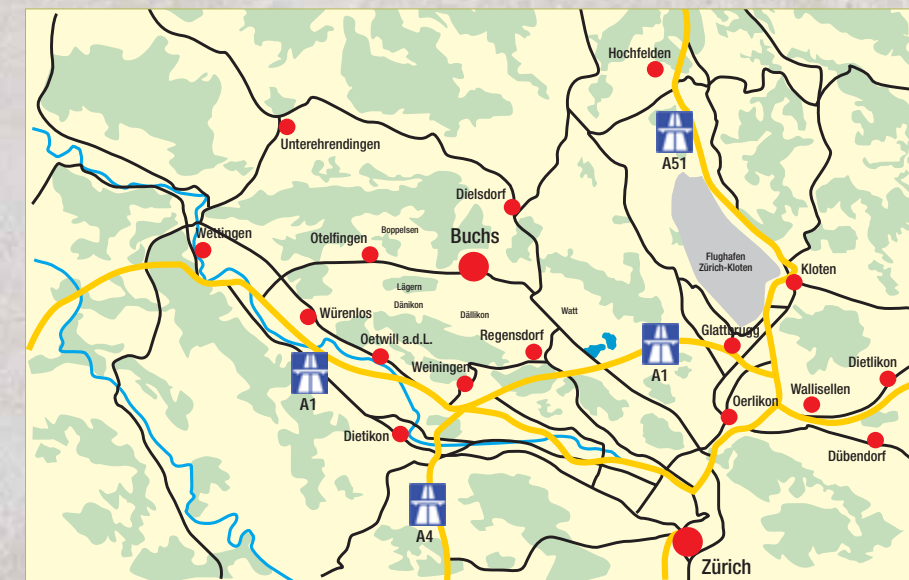
### Auto

- Von Bern auf der A1 bis Ausfahrt Wetztingen, auf der Kantonsstrasse über Otelfingen bis nach Buchs durch das Furttal
- Von Zürich her über den Rosengarten zum Bucheggplatz, dann Richtung Zürich-Affoltern, via Kantonsstrasse an Regensdorf vorbei nach Buchs
- Vom Flughafen her auf der A1/A4 Richtung Bern, vor dem Gubrist-Tunnel Ausfahrt Zürich-Affoltern, dann auf der Kantonsstrasse Richtung Baden

### Distanzen

Baden 12 km  
Zürich 15 Km  
Flughafen Zürich 14 Km

Kantonsstrasse Baden/Zürich direkt vor Ort  
Autobahnanschluss A1 in Wetztingen via Kantonsstrasse ca. 7 Km  
Autobahnanschluss A1 in Zürich-Affoltern via Kantonsstrasse ca. 6 Km





Auf dieser Wiese entsteht unsere Überbauung Buchs-Usserdorf

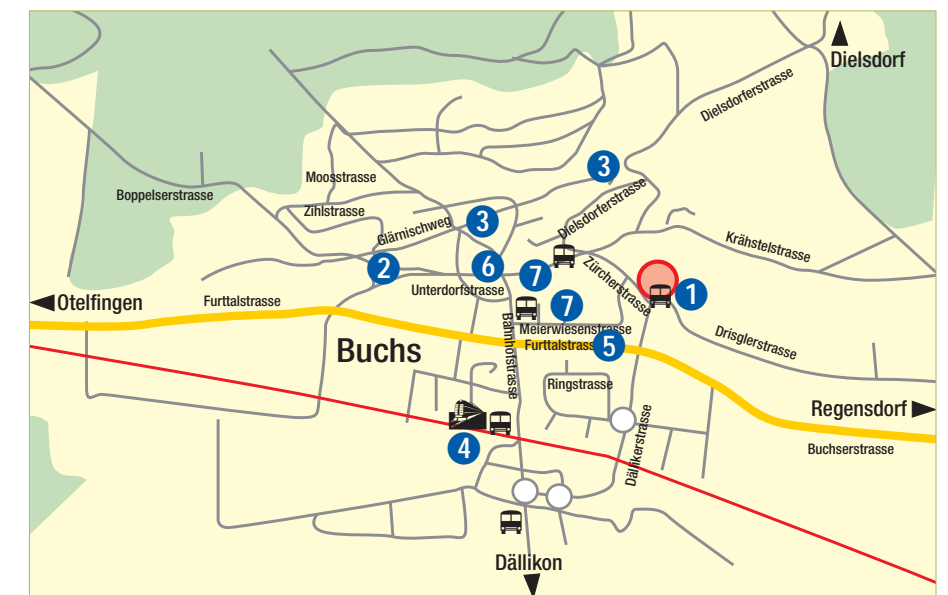
## Schulen

Kindergarten, Primarschule (Zihl) und Oberstufe (Petermoos) sind im Dorf und verkehrssicher zu Fuss erreichbar.



## Buchs (Bezirk Dielsdorf) in Zahlen

Höhe	424 m.ü.M.
Fläche	587 ha
Siedlungsanteil	14 %
Landwirtschaftsanteil	50 %
Waldfläche	27 %
Wohnbevölkerung	5097 Personen
Arbeitsplätze	1413 (2005)
Landwirtschaftsbetriebe	19 (2005)
Steuerfuss	116 % (2008), ohne Kirchensteuer
Schulen	Kindergarten, Primarschule, Oberstufe www.petermoos.ch www.buchs-zh.ch/schule/index.htm www.buchs-zh.ch



- Buchs-Usserdorf
- 1 Oberstufenschule
- 2 Primarschule
- 3 Kindergarten
- 4 Bahnhof Buchs-Dällikon
- 5 Post
- 6 Gemeindeverwaltung
- 7 Einkaufsmöglichkeiten



## Freizeit und Kultur

Buchs erfreut sich eines regen Vereinslebens, einer Sportanlage, mehrere Restaurants und liegt inmitten eines ländlichen Erholungsgebietes. Zur unmittelbaren Umgebung gehören der Lägern, ein beliebter Aussichtspunkt mit grandiosem Panoramablick, der Regensberg, ausgiebige Spazier- und Velowege, Golfplatz in Otelfingen.

Oder wie wärs mit einer fachkundigen Führung durch das Quarzsand-Bergwerk in Buchs? Dieses war um die Jahrhundertwende in Betrieb und hat für die ehemalige Glashütte in Bülach den Rohstoff für das weitherum bekannte grüne Bülachglas geliefert.

Ein reiches kulturelles Angebot mit Theatern, Museen, Kinos und eine Fülle von Restaurants, Bars und Boutiquen, Sport etc. sind in unmittelbarer Nähe in Zürich und Baden zu finden.



## Projekt

Am östlichen Dorfrand von Buchs, angrenzend an die Landwirtschaftszone, entstehen auf 2 Mehrfamilienhäuser verteilt 15 moderne Eigentumswohnungen. Die Überbauung besteht durch alltägliche Funktionalität ebenso wie durch Individualität.

Ein Angebot von 2<sup>1</sup>/<sub>2</sub> bis 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub> Zimmer-Wohnungen, teilweise mit zusätzlichem Hobbyraum, lässt allen Bedürfnissen gerecht werden. Die grosszügigen Fensterflächen der Wohnräume und die vorgelagerten Balkone/ Sitzplätze sind gegen Süden ausgerichtet und gewähren eine optimale Besonnung. Die Zone zwischen den beiden Gebäuden bietet sich als Begegnungs- und Spielfläche an.

Eine Einstellhalle im Untergeschoss bietet genügend Abstellplätze für Personenwagen und Fahrräder. Die gesamte Siedlungerschliessung ist behindertengerecht geplant. Die Bauweise erfüllt die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäss SIA-Norm.

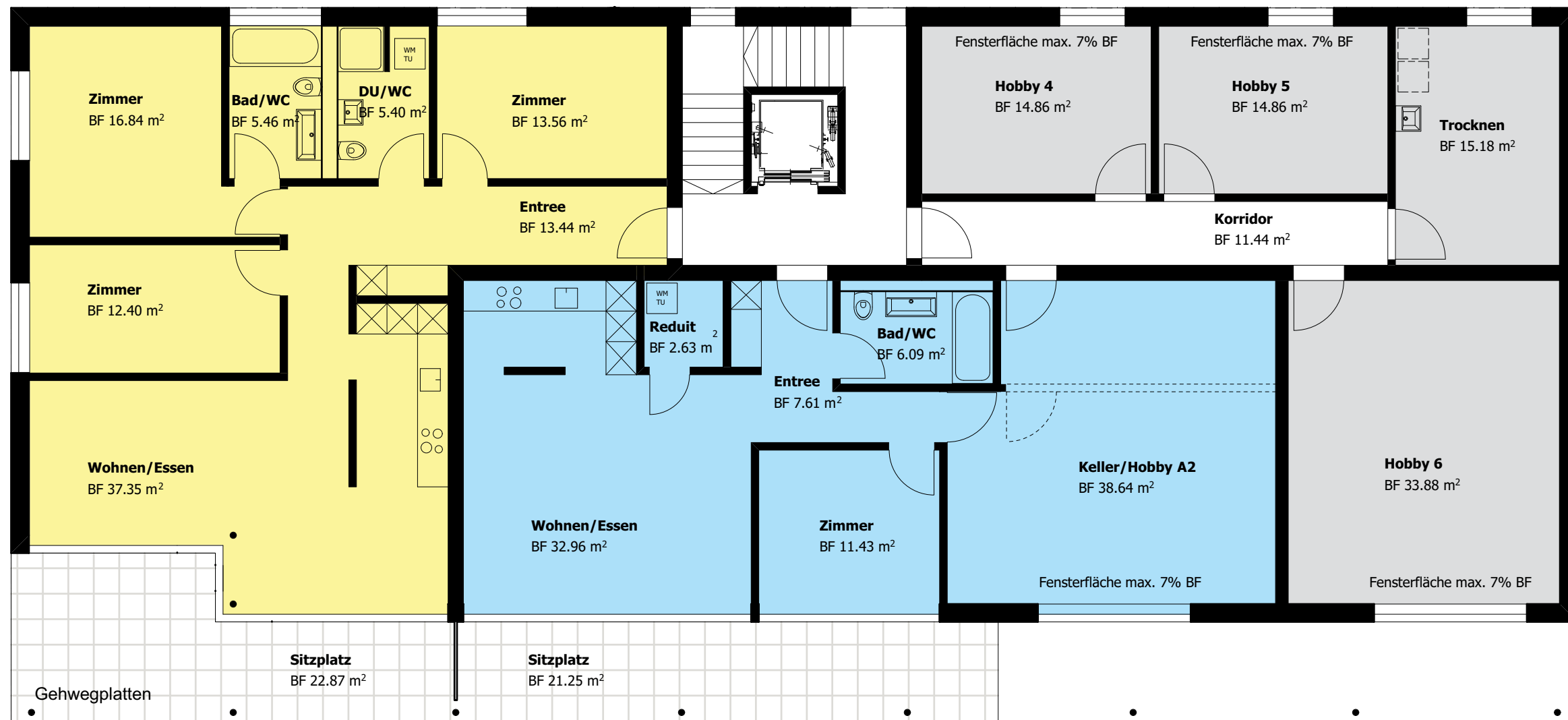
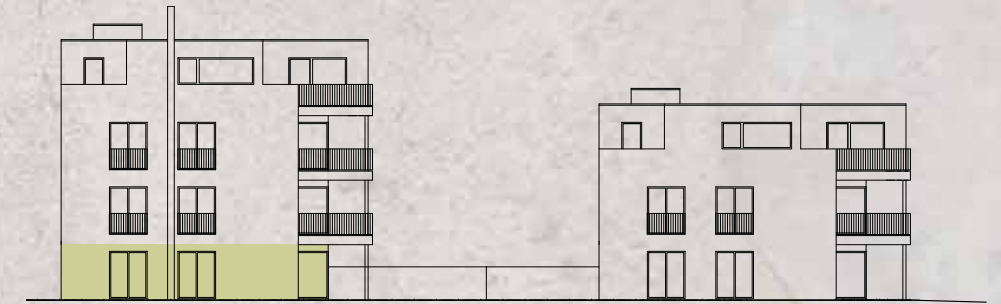
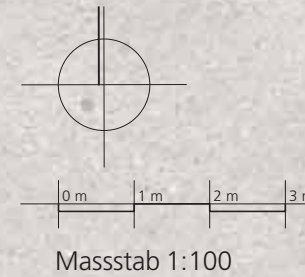


## Umgebungssituation



Aussicht aus der 5<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-Zimmer-Attikawohnung im Haus B5

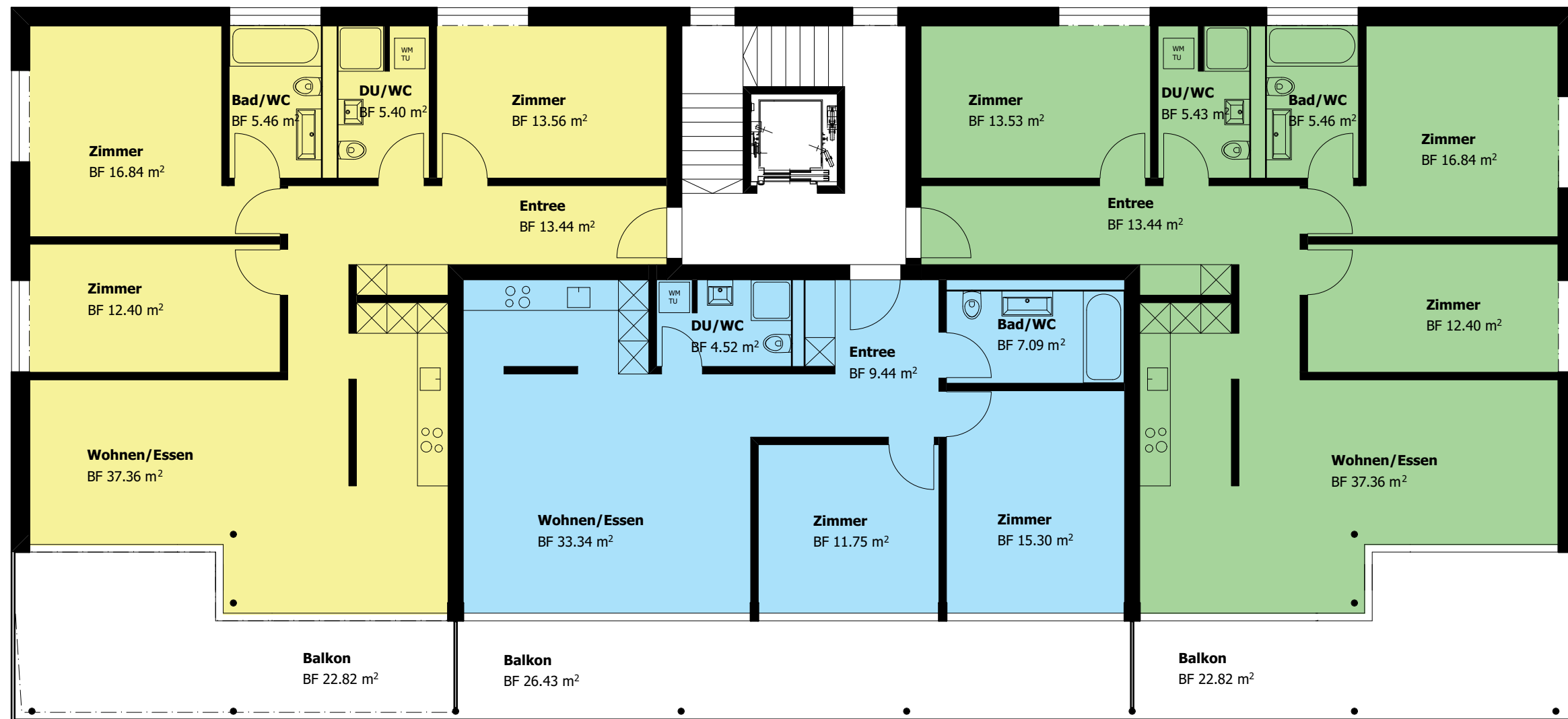
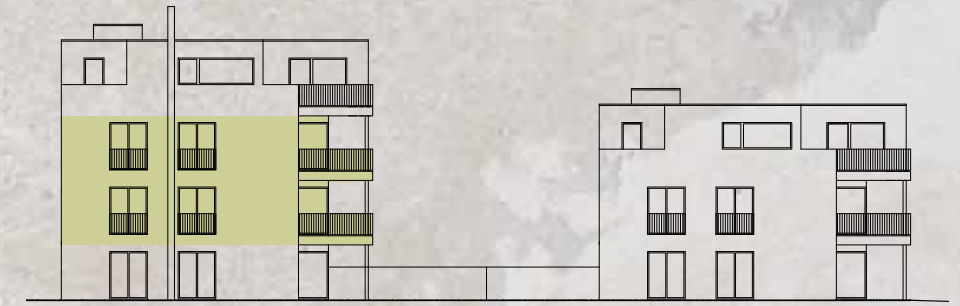
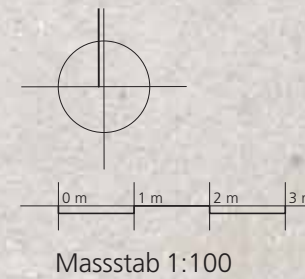
# Erdgeschoss Haus A



**A1 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 110.12 m<sup>2</sup>

**A2 2.5 Zimmer WHG**  
BWF 63.37 m<sup>2</sup>

# 1. und 2. Obergeschoss Haus A

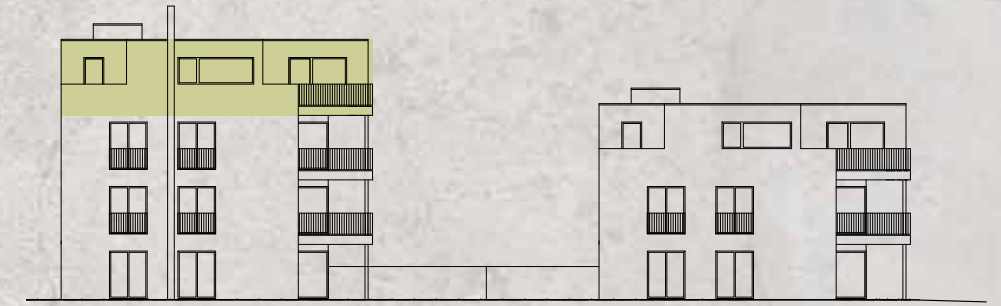
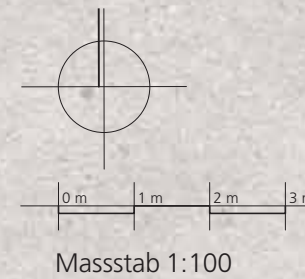


**WHG A3 (A6) 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 110.12 m<sup>2</sup>

**WHG A4 (A7) 3.5 Zimmer WHG**  
BWF 85.15 m<sup>2</sup>

**WHG A5 (A8) 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 110.12 m<sup>2</sup>

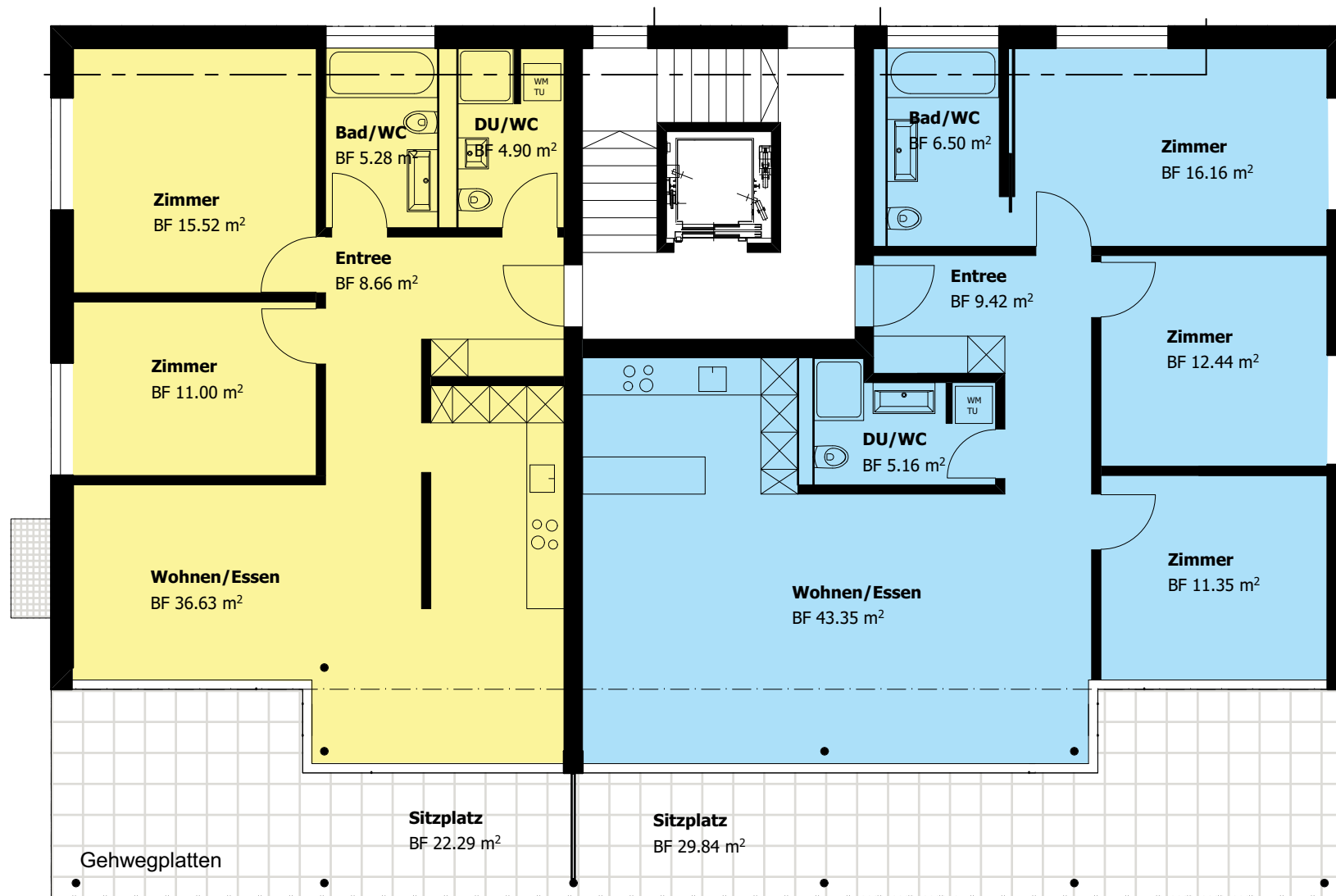
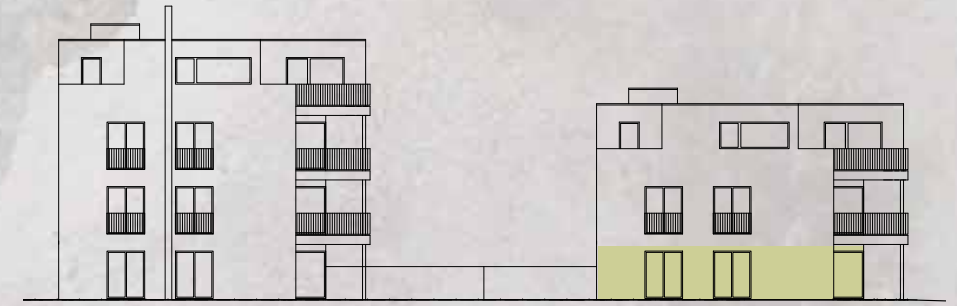
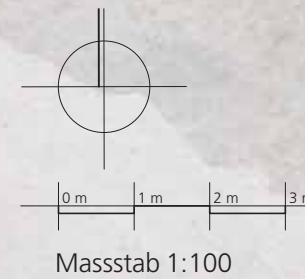
# Attikageschoss Haus A



**WHG A9 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 106.08 m<sup>2</sup>

**WHG A10 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 111.84 m<sup>2</sup>

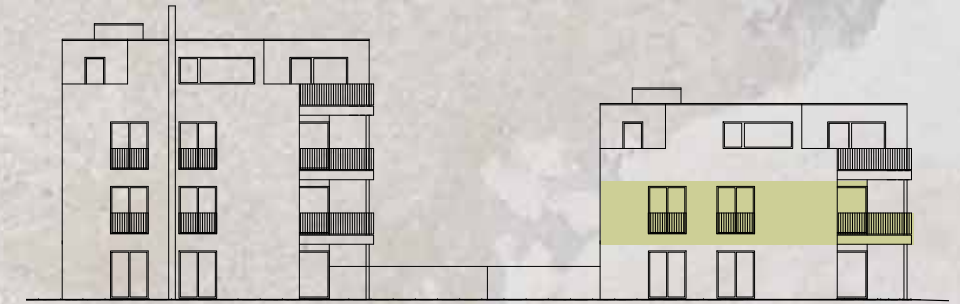
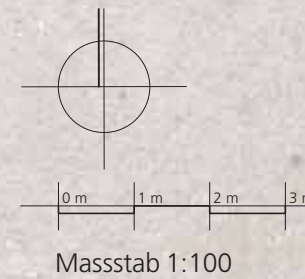
# Erdgeschoss Haus B



**WHG B1 3.5 Zimmer WHG**  
BWF 86.38 m<sup>2</sup>

**WHG B2 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 110.25 m<sup>2</sup>

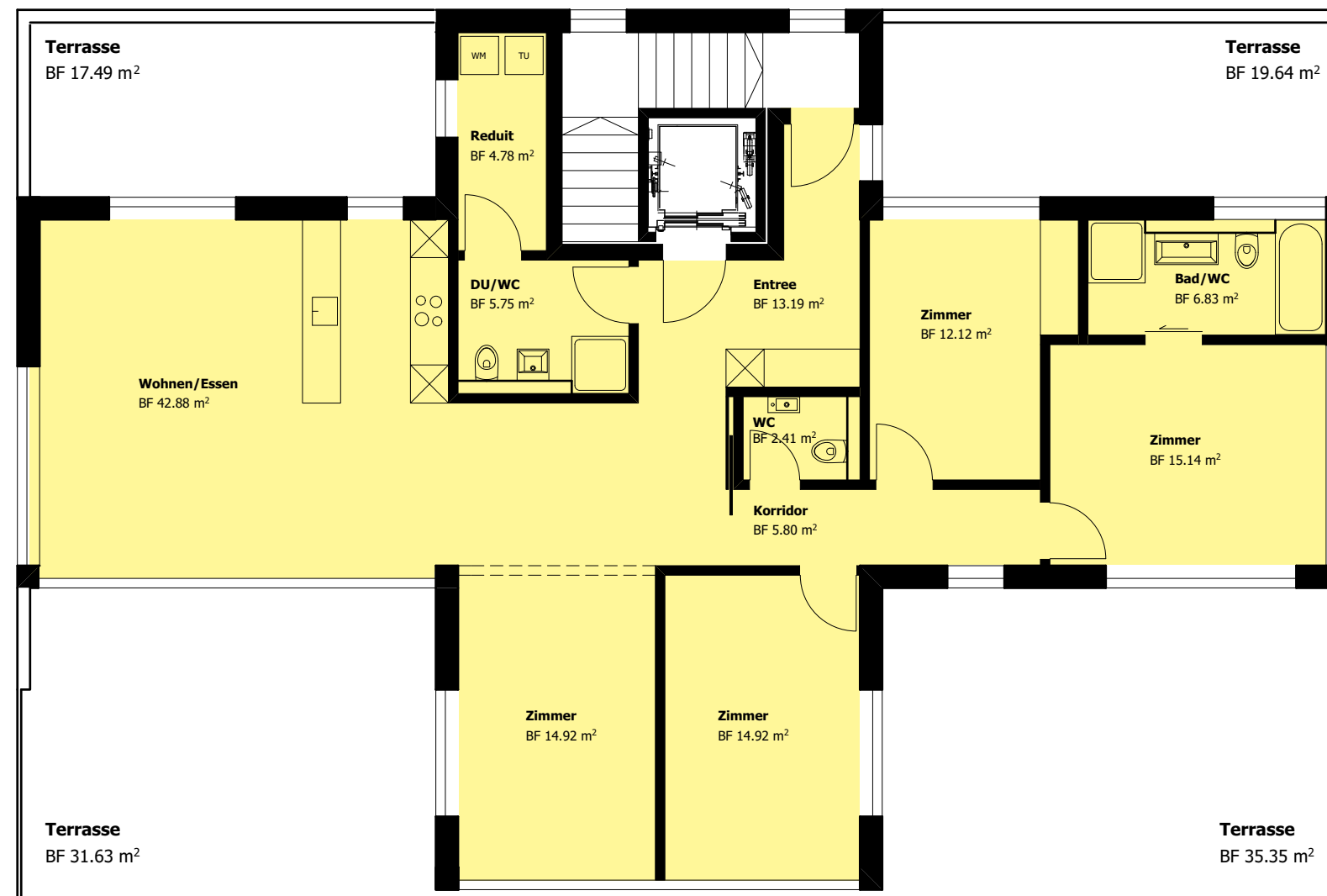
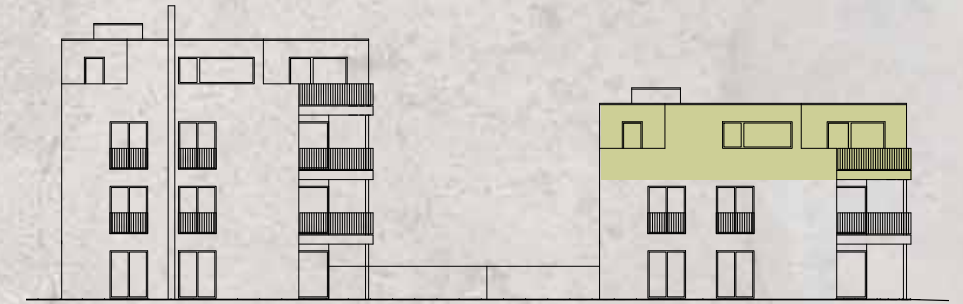
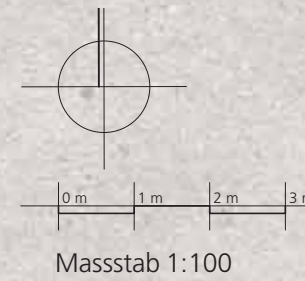
# 1. Obergeschoss Haus B



**WHG B3 3.5 Zimmer WHG**  
BWF 86.38 m<sup>2</sup>

**WHG B4 4.5 Zimmer WHG**  
BWF 110.25 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss Haus B



**WHG B5 5.5 Zimmer WHG**  
 BWF 145.31 m<sup>2</sup>

# Buchs-Usserdorf

Naturnah wohnen  
am Dorfrand von Buchs

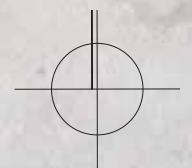
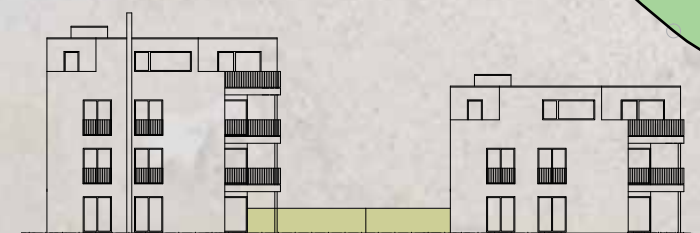


Westfassaden



Südfassade Haus A

## Untergeschoss/Tiefgarage



## Kurzbaubeschrieb

### Vorbemerkungen und Bedingungen zum Kurzbaubeschrieb

- Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien wo erwähnt. Im weiteren sind im Baubeschrieb Angaben enthalten, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind.  
  
Die äussere Gestaltung der Baute erfolgt nach dem Konzept des Architekten. Die Käuferschaft bestimmt dem Baufortschritt entsprechend den Innenausbau. Dieser Kurzbaubeschrieb ist eine Zusammenfassung des massgeblichen, detaillierten Baubeschriebes.
- Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Bei Widerspruch zu anderen Leistungsbeschrieben usw. gilt der detaillierte Baubeschrieb.
- Für Massangaben sind die Ausführungspläne des Architekten massgebend. Die auf den Plänen angegebenen Masse sind Rohbaumasse und nur bedingt verbindlich. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten.
- Änderungen oder Ergänzungen können durch den Totalunternehmer jederzeit vorgenommen werden.
- Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliar sind im Preis nicht inbegriffen.
- Alle Budgetpreise verstehen sich als Netto inkl. MwSt. (inkl. allen Nebenarbeiten).
- Aus den im Verkaufsprospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Diese Pläne haben keine Wirkung auf Grundbuchpläne.
- Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Behörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.
- Die Weitergabe des Verkaufsprospektes zu Vermittlungszwecken ist ohne schriftliche Erlaubnis der Bauherrschaft untersagt.
- Die Bruttowohnfläche (BWF) ist ohne Aussen- und Trennwände, jedoch inkl. Innenwände berechnet.
- Die Pläne haben keine Wirkung auf Grundbuch- oder Begrenzungspläne. Für die Flächenangaben sind die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend.

#### Mauerwerk

Erdberührende Aussenwände aus Stahlbeton. Innenwände Tiefgaragengeschoss aus Kalksandstein oder Stahlbeton. Aussenwände Untergeschoss bis Attikageschoss aus Backstein oder Stahlbeton. Innenwände aus Backstein oder Stahlbeton. Mauerwerkstypen und Dimensionen gem. Ang. Bauingenieur und Bauphysiker. Geschossdecken aus Stahlbeton.

#### Fassade

Kompaktfassade mit Aussenwärmedämmung verputzt. Farbkonzept gemäss Architekt. Dämmstärken gemäss Energie- und Schallschutznachweis.

#### Fenster

Kunststoff/Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung. Pro Raum ein Dreh-/Kippflügel. Absturzsicherung bei raumhohen Fenstern gem. Vorschriften. Kennzahlen gemäss Energie- und Schallschutznachweis.

#### Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten in Chromstahlblech.

#### Flachdachaufbau

Flachdach über Attikageschoss Kompaktdachsystem extensiv begrünt. Terrassen Attikageschoss Kompaktdachsystem mit grossformatigen Gehwegplatten. Balkone in vorgefertigten Betonelementen. Sitzplätze Erdgeschoss mit grossformatigen Gehwegplatten. Dämmstärken gemäss Energie- und Schallschutznachweis.

#### Sonnenschutz

Verbund-Rafflamellenstoren bei allen Fenstern in Wohnungen. Senkrechtmarkisen allseitig auf Balkonen und seitlich bei Sitzplätzen EG. Gelenkarmmarkisen an Südfassaden auf Terrassen Attikageschoss und bei Sitzplätzen EG.

#### Elektroanlagen

Hauptverteilung im Tiefgaragengeschoss. Unterverteilung in jeder Wohnung. Vorbereitete Lampenstellen und Steckdosen. In Entrée, Küchen und Nasszellen Einbauleuchten. Anzahl Dosen und Leuchten gemäss Elektroprojekt.

Haupteingänge: Sonnerie mit Video- Türsprechanlage und elektrischem Türöffner für die Eingangstüre. Pro Nutzungseinheit je eine Innensprechstelle mit Bildschirm.



**Buchs-Isserdorf**  
Naturnah wohnen  
am Dorfrand von Buchs



#### Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt mittels eines zentralen Gasheizkessels. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Nieder temperatur-Fussbodenheizung. Individuelle Wärmemessung und Einzelraumregulierung mit Raumthermostaten.

#### Lüftungsanlagen

Mechanische Entlüftung von gefangenen Räumen (Nasszellen, Reduits, Kellerabteile). Küchenabluft über Dach geführt.

#### Sanitäranlagen

Kostenbasis Sanitärapparate gemäss Vorauswahl des Architekten. Pro Wohnung je eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner.

Budgetpreise (exkl. WM/WT)	2½ Zi-WHG	SFr. 6'000.-
	3½ Zi-WHG	SFr. 10'000.-
	4½ Zi-WHG	SFr. 10'000.-
	5½ Zi-WHG	SFr. 15'000.-

#### Küchen

Kostenbasis gemäss Vorauswahl des Architekten. Fronten Schichtstoffplatten HPL belegt mit Griffnuten, Abdeckung Naturstein. Glaskeramik-Kochfeld, hochliegender Backofen, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Spültischmischer mit Auszugsbrause, Abfalltrennsystem.

Budgetpreise	2½+3½ Zi-WHG	SFr. 14'000.-
	4½ Zi-WHG (Haus A)	SFr. 14'000.-
	4½ Zi-WHG (Haus B)	SFr. 17'000.-
	Alle Attika-WHG	SFr. 20'000.-

#### Aufzüge

Behindertengerechter Personenaufzug vom Garagengeschoss bis ins Attikageschoss. Direkter Zugang in die 5½ Zi-WHG im 2.Obergeschoss (nur Haus B).

#### Schreinerarbeiten

Innentüren mit Stahlzargen. Eingangstüren zu Wohnungen mit Sicherheits-Einsteckverschluss und 3-Punkte-Verriegelung.

Einbaumöbel (Garderoben): Fronten Schichtstoffplatten HPL belegt, Innen Kunstharz beschichtet.

Budgetpreise	2½+3½ Zi-WHG	SFr. 1'500.-
	4½ Zi-WHG	SFr. 1'500.-
	5½ Zi-WHG	SFr. 1'500.-

#### Bodenbeläge

In sämtlichen Wohnungen und Hobbyräumen auf Wärme- und Trittschalldämmung eingebrachter Unterlagsboden. Wohn- und Schlafräume mit Eichenparkett. Nasszellen und Hobbyräume mit keramischem Plattenbelag.

Budgetpreise Parkett	Geschoss-WHG	SFr. 90.-/m <sup>2</sup>
	Attika-WHG	SFr. 120.-/m <sup>2</sup>

Budgetpreise Plattenbelag	Geschoss-WHG	SFr. 90.-/m <sup>2</sup>
	Attika-WHG	SFr. 120.-/m <sup>2</sup>

#### Wandbeläge

Wohn- und Schlafräume Weissputz gestrichen. Nasszellen mit keramischem Plattenbelag/Weissputz gestrichen. Hobbyräume Abrieb gestrichen.

Budgetpreise Plattenbelag	Geschoss-WHG	SFr. 90.-/m <sup>2</sup>
	Attika-WHG	SFr. 120.-/m <sup>2</sup>

#### Deckenbeläge

Alle Räume Weissputz gestrichen.

#### Zahlungsmodus

- Bei Unterzeichnung der verbindlichen Kaufzusage Fr. 20'000.-
- 20% des Verkaufspreises inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Käuferwünsche: Bezahlung 30 Tage nach Bestellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

**Bemerkungen** Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.