



TALUS

Das herrliche Wohngefühl

HERRLIBERG
LANGACKERSTRASSE 154

WILLKOMMEN IN HERRLIBERG

Der Wohnpark TALUS entsteht an bester Lage der Zürichsee-Gemeinde Herrliberg: am sonnigen Südhang mit teilweiser Seesicht. Nur eine Viertelstunde per Auto oder S-Bahn von Zürich-City entfernt, finden Sie hier Ruhe, Erholung und eine hervorragende Infrastruktur.

TALUS bietet höchsten Wohnkomfort inmitten einer lauschigen Grünanlage. Der moderne, helle Wohnbau umfasst sieben Eigentumswohnungen auf vier Wohnebenen im Stockwerkeigentum. Talus steht für grosszügige Raumaufteilung, exklusive Materialien, moderne Architektur mit viel Glas, grosse Terrassen und Sitzplätze und für reichlich Grünfläche. Ihre Vorfreude beginnt mit der Lektüre dieses Projektbeschreibs.



MEHR ERHOLUNG, WENIGER STEUERN

Herrliberg erstreckt sich auf 897 Hektaren vom See aus über fünf Geländeterrassen hinauf zum Pfannenstiel. Die Flächennutzung spricht für sich: Ein Viertel der Gemeindefläche ist Wald, über die Hälfte wird landwirtschaftlich genutzt, bei einem Siedlungsanteil von unter 20 Prozent. So finden Sie in Herrliberg und Umgebung ausgedehnte Erholungsgebiete mit zahlreichen Wanderwegen.

Wo Reben wachsen, treffen Sie auf fröhliche Menschen. Schon vor 600 Jahren wuchsen Reben an den steilen, südwestlich ausgerichteten Schipfalden in Herrliberg. Heute wachsen an dieser sonnigen Lage auf 4,5 Hektaren die Sorten Pinot noir (Clevner), Räuschling, Riesling x Silvaner und Spezialitäten wie Pinot gris, Gewürztraminer, Garanoir, Freisamer und Chardonnay.

Herrliberg hat trotz starkem Bevölkerungszuwachs seinen Dorfcharakter behalten. Die Gemeinde ist mit den Landreserven haushälterisch umgegangen; die bauliche Entwicklung wird sorgfältig geplant. Eine gesunde Durchmischung aller Alters- und Einkommensstufen sowie ein breit gefächertes kulturelles Angebot sorgen für ein funktionierendes Dorfleben mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Herrliberg erfreut sich zudem gesunder Gemeindefinanzen bei einem niedrigen Steuerfuss von 82 Prozent (2006).

Auch für Familien mit Kindern ist Herrliberg eine gute Wahl: Mit fünf Kindergärten, einer Primarschule mit sieben Unterstufen- und acht Mittelstufenklassen, einer Tagesschule in Herrliberg-Wetzwil und der gegliederten Sekundarschule mit sechs Klassen bleiben schulisch kaum Wünsche offen.

Mit dem Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen (S6 und S16), einem dichten Busnetz und der eigenen Schiffstation ist Herrliberg mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Ausserdem gelangen Sie mit der Fähre von Meilen nach Horgen und von dort in die Innerschweiz, nach Chur oder ins Tessin.

HERRLIBERG IN ZAHLEN

Einwohnerzahl per Ende 2005	5'585
Bevölkerungszunahme in den letzten zehn Jahren	21 %
Ausländeranteil	12.1 %
Anteil EinwohnerInnen über 65-jährig	18 %
Steuerfuss 2006	82 %
897 ha Fläche, wovon	
Landwirtschaft	56%
Wald	24%
Siedlungen	16%
Verkehr	4%
Luftdistanz vom Dorfzentrum bis zum HB Zürich	12 km



ERLÄUTERUNGSBERICHT ARCHITEKTUR «TALUS»

TALUS STAMMT AUS DEM LATEINISCHEN UND BEDEUTET «WÜRFEL»

Die Grundfigur orientiert sich an grossen Massstäben. Sie besteht aus einem würfelförmigen Baukörper. Der urbane Ausdruck von Herrliberg wird verstärkt, womit sich der neue Baukörper in die Gemeindeform integriert. Der Baukörper nimmt die Richtung der Langackerstrasse auf und behält seine strenge kubische Form.

Zeitgemässe Architektur

Die gewählte Massivbauweise kommt in der unpräzisen Fassadengestaltung zum Ausdruck. Eine klare, präzise Kubatur prägt die Architektur. Betont horizontal, mit gleichmässig angeordneten Fensteröffnungen, entsteht ein ruhiges modernes Fassadenbild. Die Balkone sind integriert und eingebunden. Diese orientieren sich umlaufend um den ganzen Baukörper. So wird Helligkeit und Transparenz gefördert.

Klare Materialkonzepte kennzeichnen die zeitgemässe Architektur, welche viel Raum zum Wohnen lässt und Wert auf individuelle Freiräume legt. Die lichtdurchfluteten Wohnungen bieten trotz ihrer Transparenz Intimität, Geborgenheit und ein hohes Mass an Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung.

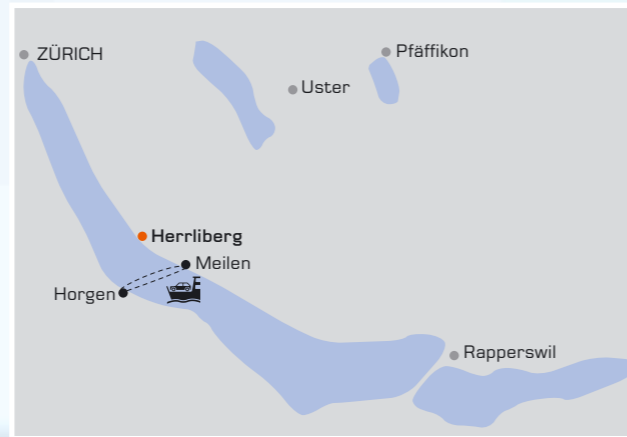
- Moderne Architektur mit klaren Kubaturen
- Dezente Eleganz im Farb- und Materialkonzept
- Durchfliessende Grünräume

Vielseitige Erlebnisräume

Der Baukörper selbst gliedert die Aussenräume, die zu vielseitigen Erlebnisräumen ausgestaltet werden. Hecken und Mauern, grossflächige, niedrige Bepflanzung, abwechselnd mit Kies- und Hartbelägen sowie grossstämmige Bäume als Solitäre geben dem Aussenraum Form und Charakter. Eine bewachsene Steinkorbwand entlang der Langackerstrasse unterstreicht die Architektursprache des Gebäudes.

Wohnkultur

Wohnen und Einrichten sind zum Ausdruck von Persönlichkeit und Lebensstil geworden. Die Wohnung ist



die Bühne, auf der Individualität und Wohnkultur zelebriert werden. Im TALUS kann diese Auffassung von Wohnen in die Realität umgesetzt werden.

Die Innenarchitektur ist offen für individuelle Interpretationen. Die Einrichtung kann einem modernen oder klassischen, einem konventionellen oder extravaganen Stil folgen. Ein vielseitiger Wohnungsmix geht auf unterschiedlichste Anforderungen hinsichtlich Grösse, Aufteilung und Lage ein. Im TALUS soll sich in jeder Hinsicht eine vielfältige Bewohnerkultur geborgen und zu Hause fühlen.

Insgesamt wird eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungstypen mit äusserst grosszügigen Grundrisskonzepten angeboten. Zwei Nasszellen, ein Réduit, grosse Wohnbereiche mit integrierten Aussenräumen sowie getrennte Zimmerbereiche gehören dazu.

- Vielseitiger Wohnungsmix
- Grosszügige Grundrisse
- Helle, lichtdurchflutete Räume
- Intimität trotz Transparenz
- Individueller Gestaltungsspielraum
- Freiraum für Individualisten

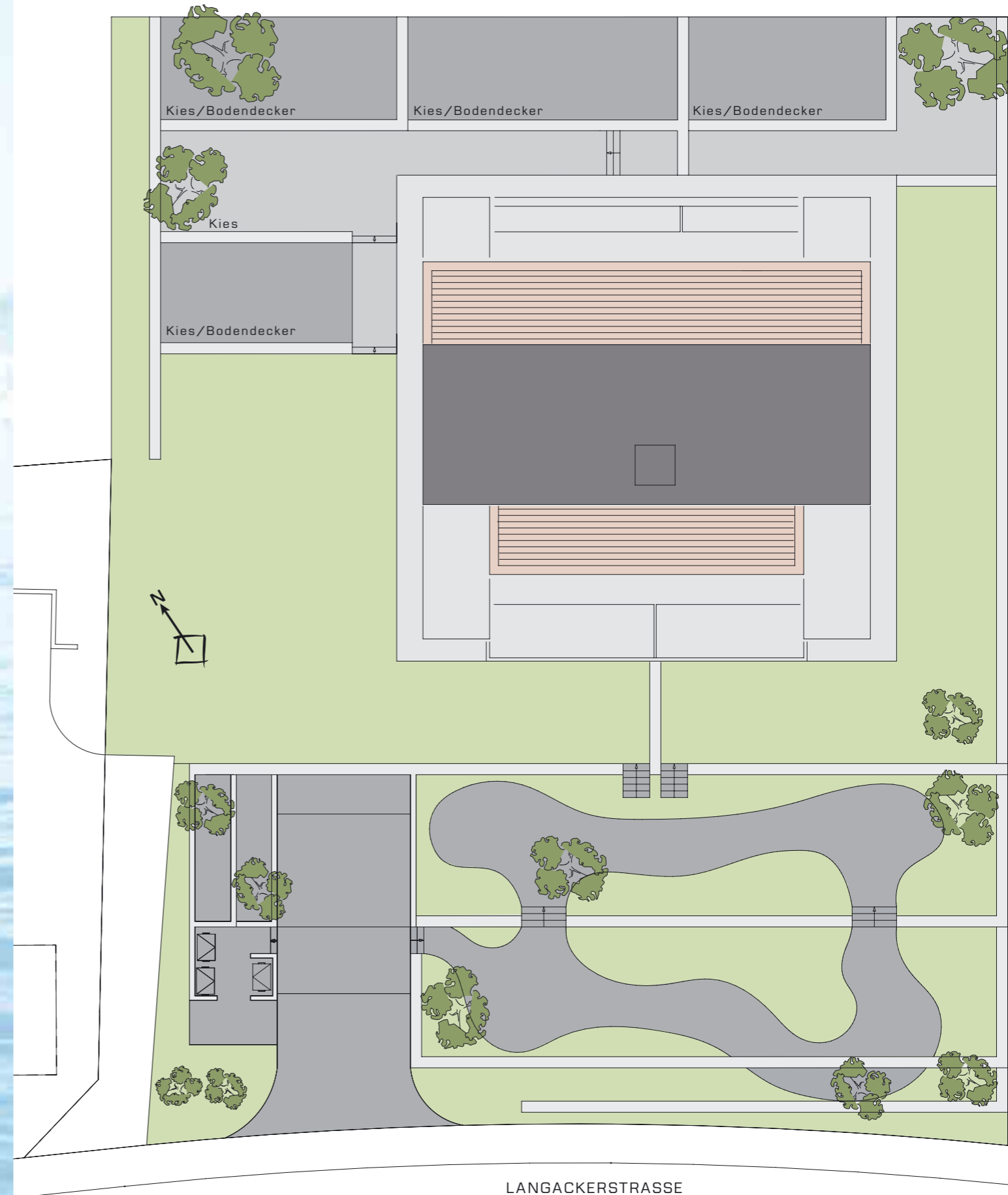
Vielfältige Aussicht

Wohnen und Leben im TALUS ist ein harmonisches, inspirierendes Zusammenspiel von Umgebung, Architektur und individueller Wohnkultur.



- 1 TALUS, Langackerstrasse 154
- 2 Kindergarten Waid
- 3 Oberstufe Breiti
- 4 Primarschule Rebacker
- 5 Kindergärten Breiti I und II
- 6 Coop
- 7 Reformierte Kirche Tal
- 8 Katholische Kirche
- 9 Humrigen Schule und Kindergarten
- 10 Schulhaus Rietli

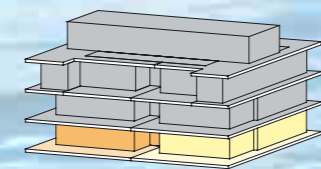
SITUATION





Erdgeschoss

- Grosszügiger Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Hoher Glasanteil mit Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit direktem Ausgang zur Terrasse
- Grosszügige Zimmer
- 2 Nasszonen
- Keller und Waschküche im Untergeschoss
- Grosses Réduit
- Abstellraum von Terrasse zugänglich
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Grosser Gartenanteil (ausschliessliches Benutzungsrecht)



ERDGESCHOSS

MST. 1:100

WOHNUNG O.1

5 1/2-Zimmer-Wohnung
157 m² Wohnfläche / 70 m² Balkonterrasse

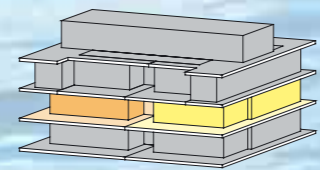
WOHNUNG O.2

4 1/2-Zimmer-Wohnung
128 m² Wohnfläche / 65 m² Balkonterrasse



1. Obergeschoss

- Grosszügiger Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Hoher Glasanteil mit Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit direktem Ausgang zur Terrasse
- Grosszügige Zimmer
- 2 Nasszonen
- Keller und Waschküche im Untergeschoss
- Grosses Réduit
- Abstellraum von Terrasse zugänglich
- Kontrollierte Wohnungslüftung



5¹/₂-Zimmer-Wohnung

4¹/₂-Zimmer-Wohnung



1. OBERGESCHOSS

MST. 1:100

WOHNUNG 1.1

5¹/₂-Zimmer-Wohnung
157 m² Wohnfläche / 70 m² Balkonterrasse

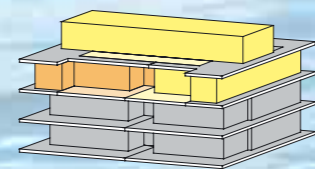
WOHNUNG 1.2

4¹/₂-Zimmer-Wohnung
128 m² Wohnfläche / 65 m² Balkonterrasse



1. Attika und Maisonette

- Grosszügiger Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Hoher Glasanteil mit Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit direktem Ausgang zur Terrasse
- Grosszügige Zimmer
- 2 Nasszonen (1. Attika)
- 5 Nasszonen (Maisonette)
- Keller und Waschküche im Untergeschoss
- Grosszügige Terrasse nord- und südseitig
- Wahlweise mit Réduit
- Abstellraum von Terrasse zugänglich
- Kontrollierte Wohnungslüftung



4 1/2-Zimmer-Wohnung

Maisonette 6 1/2-Zimmer-Wohnung



1. ATTIKA UND MAISONETTE

MST. 1:100

WOHNUNG 2.1

4 1/2-Zimmer-Wohnung

139 m² Wohnfläche / 49 m² Balkonterrasse

WOHNUNG 2.2

6 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung

242 m² Wohnfläche / 137 m² Balkonterrasse

MAISONETTE

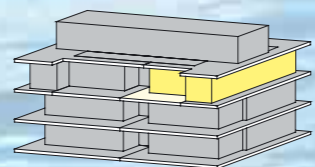
MST. 1:100





1. Attika (Variante)

- Grosszügiger Eingangsbereich mit Einbauschränken
- Hoher Glasanteil mit Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit direktem Ausgang zur Terrasse
- Grosszügige Zimmer
- 2 Nasszonen
- Keller und Waschküche im Untergeschoss
- Grosszügige Terrasse nord- und südseitig
- Abstellraum von Terrasse zugänglich
- Kontrollierte Wohnungslüftung



4¹/₂-Zimmer-Wohnung

3¹/₂-Zimmer-Wohnung



1. ATTIKA (VARIANTE)

MST. 1:100

WOHNUNG 2.2

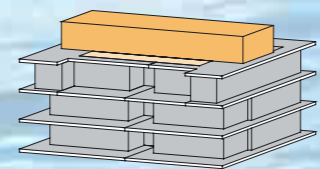
3¹/₂-Zimmer-Wohnung

120 m² Wohnfläche / 38 m² Balkonterrasse

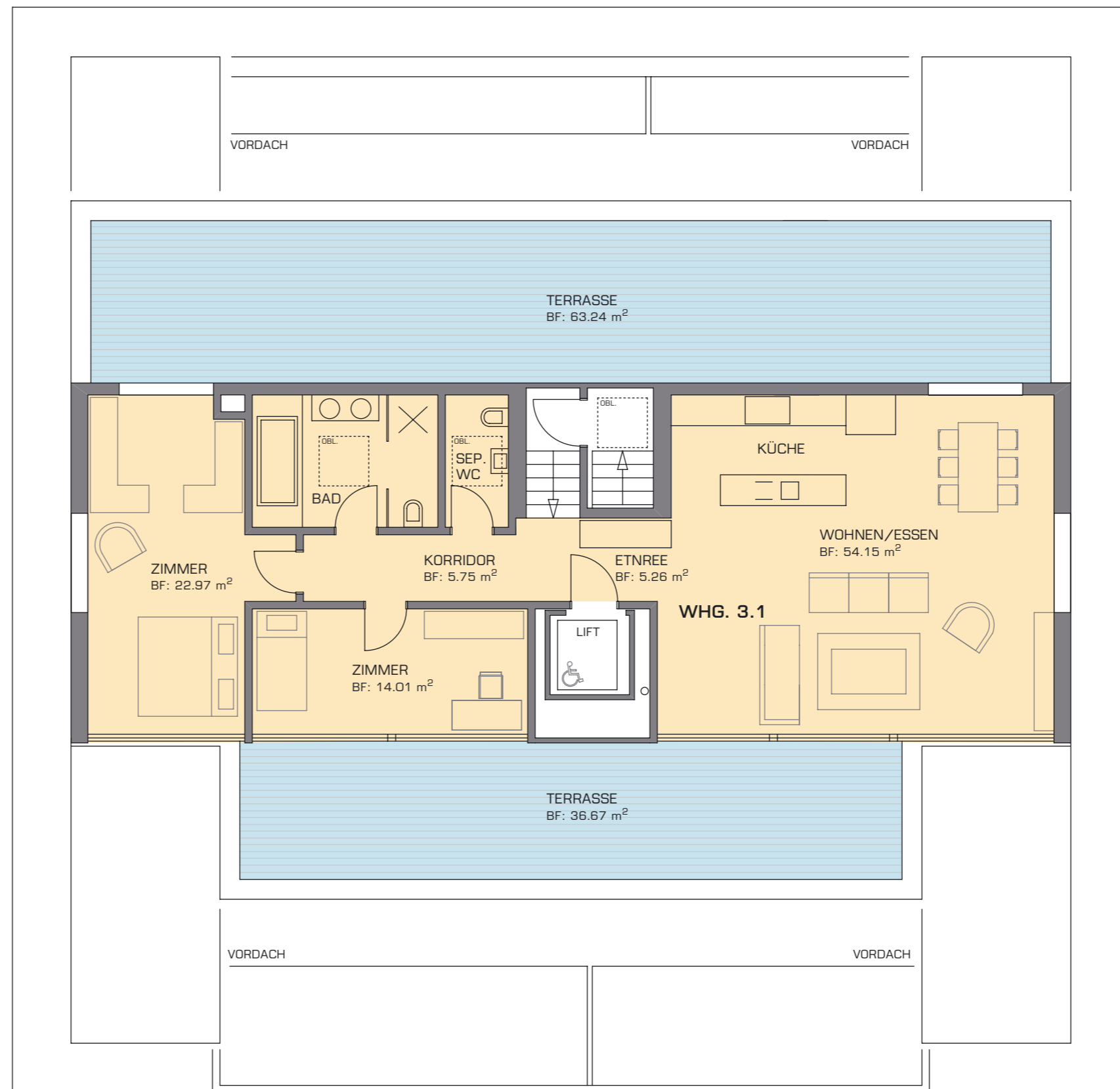


2. Attika (Variante)

- Hoher Glasanteil mit Hebeschiebetüren im Wohn- und Essbereich
- Wohnküche mit direktem Ausgang zur Terrasse
- Grosszügige Zimmer
- 2 Nasszonen
- Keller und Waschküche im Untergeschoss
- Seesicht
- Grosszügige Terrasse nord- und südseitig
- Lift mit direktem Zugang zur Wohnung
- Kontrollierte Wohnungslüftung



3¹/₂-Zimmer-Wohnung



2. ATTIKA (VARIANTE)

MST. 1:100

WOHNUNG 3.1

3¹/₂-Zimmer-Wohnung

121 m² Wohnfläche / 99 m² Balkonterrasse

UNTERGESCHOSS



KURZBAUBESCHRIEB

WOHNEN

ARCHITEKTUR

Die Architektursprache ist modern und alle Wohnungen sind sehr gut möblierbar. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den heutigen Ansprüchen. Insbesondere werden die Norm SIA 181 bezüglich Schallsolation sowie die behördlichen Wärmedämmvorschriften erfüllt.

Die Fassadengestaltung und der allgemeine Teil werden durch den Architekten festgelegt. Die Grundrisse können, soweit baulich und planerisch noch möglich, durch die Käuferschaft umgestellt werden, wenn dadurch die Statik und die Installationen nicht beeinträchtigt werden.



Beispielbild

ROHBAU

MAUERWERK

Gebäudeumfassungswände im Untergeschoss in armiertem Beton. Trennwände im Untergeschoss aus Kalksandstein. Gebäudeaussenwände in den Erd- und Obergeschossen aus Backsteinmauerwerk, 17.5 cm mit verputzter Aussenwärmedämmung.

Wohnungstrennwände aus Calmo-Schalldämm-Backsteinmauerwerk, wo notwendig kombiniert mit einer Vorsatzschale oder zweischalig mit Dämmzwischenlage. Übrige Innenwände aus Backsteinmauerwerk, beidseitig verputzt.

DECKEN

Decken aus armiertem Stahlbeton.

FENSTER

Holz-Metallfenster mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert von Glas 1.1 W/m²K). Muschelgriffe und Schnäpper bei Fenstertüren. Drehflügel mit zusätzlich einem Drehkipplügel pro Raum. Hebe-Schiebetüren bei Terrassen im Wohnzimmer.

SPENGLERARBEITEN

Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche in Chromstahl.

ÄUSSERE ABSCHLÜSSE

Verbundraff-Storen, Aluminium einbrennlackiert mit elektrischer Bedienung.

SONNENSCHUTZ

Im Erd- und Obergeschoss ist ein individueller Blendschutz mit verschiebbaren Loch-Paneelen gewährleistet.

Sonnenstore bei Sitzplatz, Balkon oder Dachterrasse. Standort gemäss Architekt.

DACHKONSTRUKTION

Terrassen begehbar mit Holzrost-Belag. Flachdächer mit extensiver Begrünung.

AUSBAU

HEIZUNG

Bodenheizung (Niedertemperatur) und Warmwasseraufbereitung mit einer zentralen Gasheizung. Individuelle Wärmemessung und Einzelraumregulierung. Raumtemperaturen nach SIA.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Hauptverteilung im Untergeschoss. Unterverteilung in jeder Wohnung. Mindestens zwei Multisteckdosen pro Zimmer, im Wohn-/Esszimmer einmal geschaltet.

Ein Deckenanschluss pro Zimmer. Je ein Telefon- und ein Kabelfernsehanschluss pro Zimmer. Eine Aussensteckdose pro Sitzplatz/Terrasse.

Pro Kellerabteil eine Steckdose auf Wohnungszähler geschaltet.

LÜFTUNG

Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über eine mechanische Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung (Kontrollierte Lüftung).

SANITÄRAPPARATE

Alle Apparate weiss gemäss detaillierter Apparatliste. Duschtrennwände in Echtglas.

Pro Wohnung eine Waschmaschine und ein Tumbler in separatem Waschraum im Keller.

KÜCHEN

Kunstharzfronten. Abdeckungen in Granit. Glaskeramik-Kochfeld, Geschirrspüler, Kombi-Backofen, Kühl-/Gefrierschrank, Spültischmischer mit Auszugsbrause, Auszug mit Kehrlichttrennungssystem.

Basispreis: Fr. 40'000.—

TÜREN/SCHLIESSANLAGE

Zimmertüren: kunstharzbeschichtete Röhrenspan-Türblätter, Stahlzargen zum Streichen mit Falz-Gummidichtungen. Wohnungstüren: Volltüren und Stahlzargen zum Streichen mit umlaufenden Gummidichtungen.



Beispielbild

Schliessanlage: Sicherheitsschloss mit Sicherheitsrosette oder Sicherheitslangschild.

SCHREINERARBEITEN

Einbauschränke: Garderobe und Putzschrank je nach Platzverhältnis im Eingangsbereich.

BODENBELÄGE

Sämtliche Wohnräume mit schwimmenden Unterlagsböden.

Bodenbelag: In allen Räumen, unabhängig von der Materialwahl (Platten, Parkett, Textil), Preisbasis inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen fertig verlegt brutto Fr. 140.-/m²

WANDBELÄGE

Wohn- und Schlafräume: Abrieb 1.5 mm.

Sanitärräume: teilweise keramische Platten bis Türhöhe, darüber und daneben Abrieb 1.5 mm.

Preisbasis für keramische Platten, inkl. Nebenarbeiten und Zuschlägen fertig verlegt brutto Fr. 140.-/m²

DECKENBELÄGE

Alle Wohnräume und Nasszellen mit Weissputz gestrichen.

ALLGEMEIN

Diese Aufstellung ist eine Zusammenfassung des massgeblichen, detaillierten Baubeschriebes. Die äussere Gestaltung erfolgt nach dem Gesamtkonzept des Architekten. Die Käuferschaft bestimmt den Innenausbau. Abweichungen des Beschriebes, welche die Qualität der Baute nicht beeinträchtigen, bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Die angegebenen Flächen sind Circa-Rohmasse. Die Bruttowohnfläche ist ohne Aussen- und Trennwände, jedoch inkl. Innenwände berechnet. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Sämtliche in den Plänen eingezeichneten Möbel sind nicht im Kaufpreis inbegriffen, diese sind als Beispiel zu verstehen. Die Pläne haben keine Wirkung auf Grundbuch- oder Begrenzungspläne. Für die Flächenangaben sind die Ausführungspläne im Massstab 1:50 massgebend.

ZAHLUNGSMODUS

- Reservationsbetrag als Anzahlung: Fr. 30'000.-.
- 20% des Verkaufspreises inkl. Anzahlung bei der Beurkundung des Kaufvertrages.
- Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.
- Bauherrenwünsche: 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.



TALUS

Das herrliche Wohngefühl

ARCHITEKTUR & DESIGN



ARNOLD-DIETERLE AG

ARCHITEKTUR UND AUSFÜHRUNG:

Architektur & Design

Arnold-Dieterle AG

Florastrasse 18a

8610 Uster

www.ardi.ch



HIMMELRICH PARTNER

I M M O B I L I E N

BERATUNG UND VERKAUF:

Himmelrich Partner AG

Zentralstrasse 26

8604 Volketswil

Tel. 043 233 00 00

Fax. 043 233 01 21

info@himmelrichpartner.ch

www.himmelrichpartner.ch