

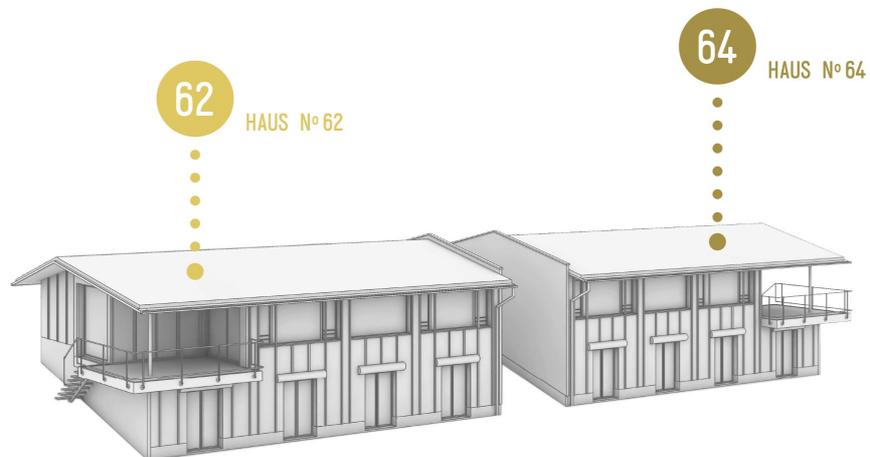
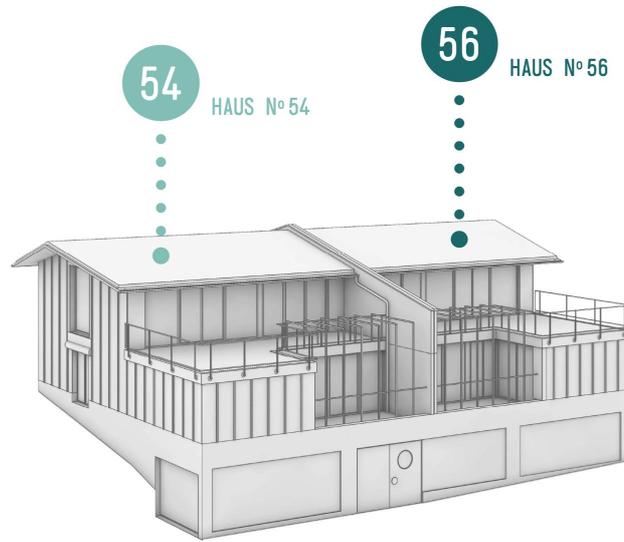
BERG STRASSE 8424

Dokumentation | 04.04.2024



Wohnen mit Panoramablick und privatem Wald

www.bergstrasse8424.ch



Isometrien der Häuser

INHALT

Gemeinde und Lage	4 5
Ensemble und Freiraum	6 7
Nachhaltiges Wohnkonzept	8 9
Haus 54 & Haus 56	10 11
Haus 58 & Haus 60	12 13
Haus 62 & Haus 64	14 15
Baubeschrieb und Termine	16 17
Verkauf und Kontakt	18 19

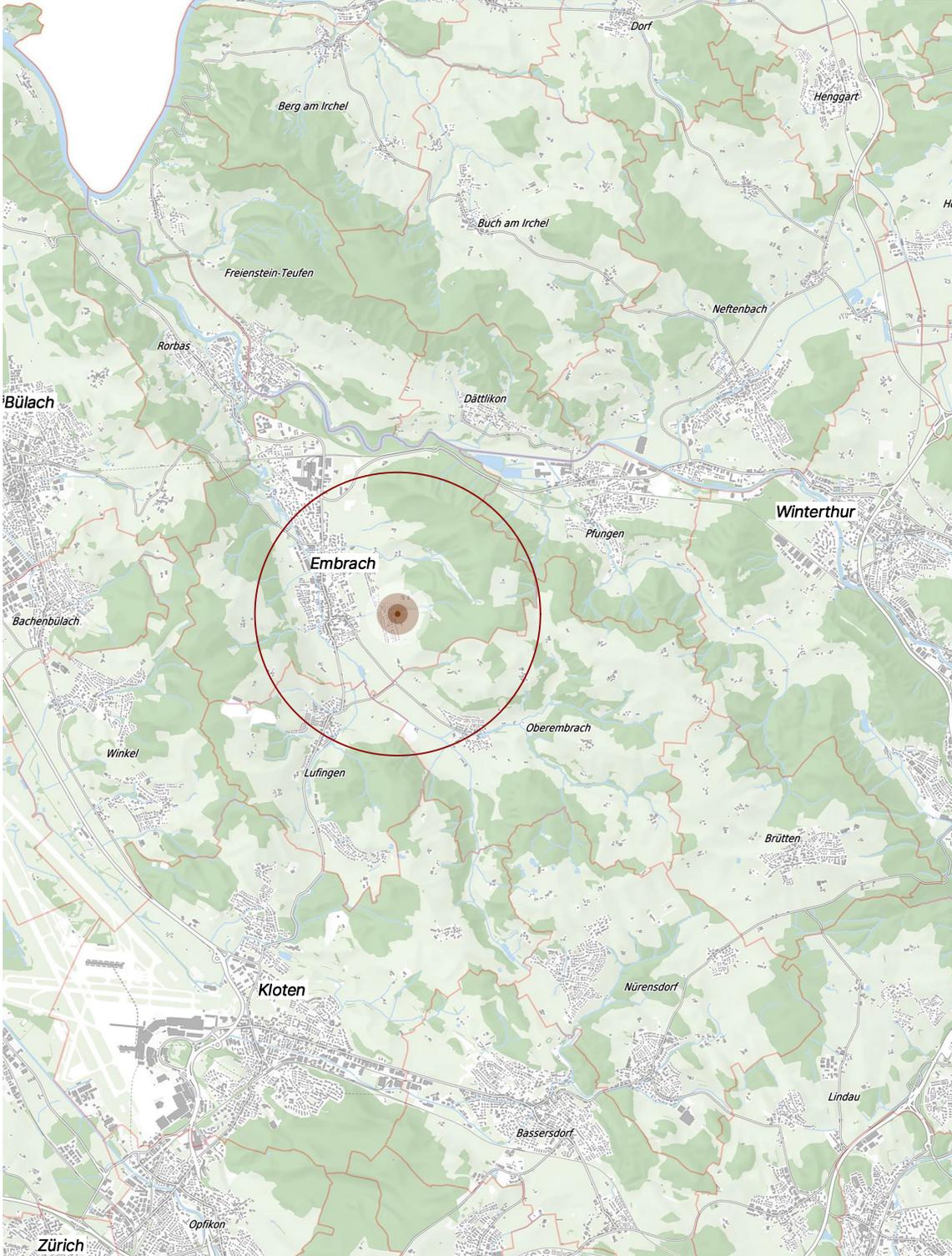


Blick Richtung Westen
- Dorfzentrum Embrach

RWPA Architektur GmbH, Winterthur und Walter Wittwer Partner Immobilien AG, Winterthur haben in Absprache mit der Grundeigentümerin dieses exklusive Wohnprojekt entwickelt.

Unser Ziel ist es, sechs privaten Bauherr:innen zu ermöglichen, ihr neues Eigenheim im Zuge dieses Projektes zu realisieren. Dabei soll flexibel auf die individuellen Ausbauwünsche reagiert werden können.

Das Projekt wird mit offener Bauabrechnung realisiert, somit ist jederzeit eine Kostentransparenz gewährleistet. Es besteht kein General- oder Totalunternehmerverhältnis. Die Käufer:innen profitieren somit von den direkten Vergabepreisen und von vorteilhaften Gesamtkonditionen.



Ausschnitt Karte Kanton Zürich (Quelle: Stadt Zürich, Massstabslos)

GEMEINDE UND LAGE

Eingebettet in das grüne Tal des Wildbachs, bietet Embrach seinen knapp 10.000 Einwohnern einen Lebensmittelpunkt mit hoher Lebensqualität. Bewegung wird in der charmanten Gemeinde gross geschrieben: Eine breite Palette an Sportanlagen, wie die Sporthalle Breiti, Fussball- und Tennisplätze sowie ein Freibad, die nahe Natur und ein reges Vereinsleben eröffnen zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Mehrere Restaurants laden zum Verweilen und Geniessen ein. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten vor Ort erleichtern den Alltag und Familien wissen ihre Kinder dank Krippen und Horten, einer Primar- und Sekundarschule bestens pädagogisch betreut. Perfekt macht dieses idyllische Zuhause seine äusserst zentrale Lage: Der Flughafen Kloten sowie die beiden Städte Zürich und Winterthur sind schnell erreichbar.

Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Embrach umgeben, laden zu längeren Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch ein breites Angebot an Freizeiteinrichtungen wie Fitness- und Waldparcours stehen hier für Sie bereit. Der durch das ganze Dorf fliessende 'Wildbach' entwässert das Embrachertal Richtung Rorbas im Norden, wo er eindrucksvoll über einen Wasserfall in die Töss mündet.

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Höhere Fachschulen sind in Bülach, Winterthur oder Zürich zu finden. Ein besonders beliebtes Ausflugsziel für Familien ist die örtliche Badeanstalt Talegg mit Frei- und Hallenbad. Zu den Attraktionen gehören mehrere Sprunganlagen, Beach-Volleyballfelder, ein Spielplatz mit Spielgeräten, sowie Wasserrutschen, Planschbecken und vieles mehr.

Bushaltestelle	5 Gehminuten	1/2 Kilometer
Schulen, Kindergarten	10 Gehminuten	1 Kilometer
Einkaufsmöglichkeiten	10 Gehminuten	1 Kilometer
Bahnhof	5 Autominuten	3 Kilometer
Zürich-Flughafen	10 Autominuten	9 Kilometer
Winterthur	15 Autominuten	13 Kilometer
Zürich	25 Autominuten	18 Kilometer



Blick Richtung Süden
- Lufingen / Kloten



Visualisierung - Die präzise gesetzten Häuser zeichnen mit dem umlaufenden und atmosphärischen Freiraum ein charakteristisches Ensemble

ENSEMBLE UND FREIRAUM

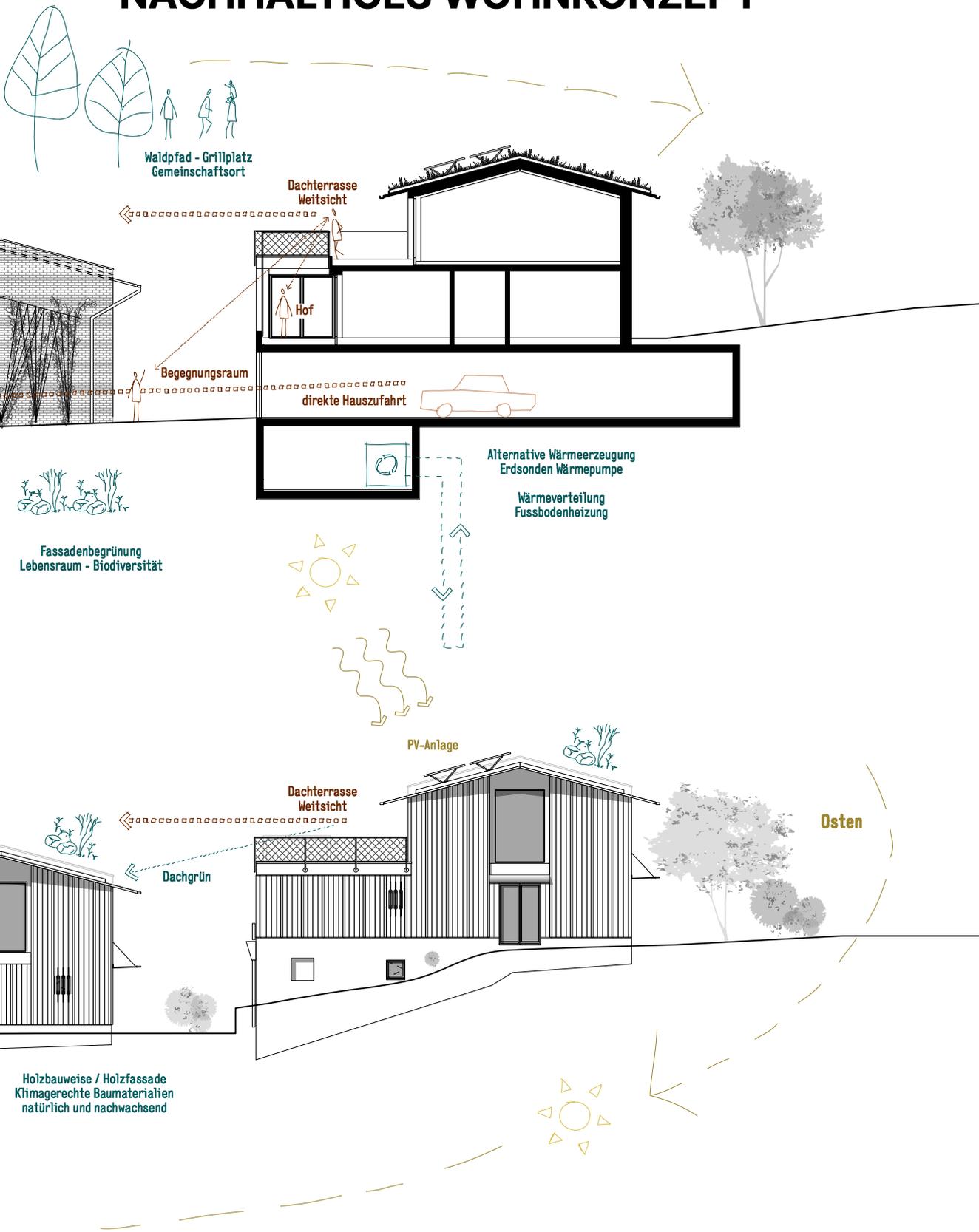
An privilegierter und begehrter Wohnlage am Rand des Einfamilienhausquartiers 'Im Haller' entsteht das nachhaltige Neubauprojekt in Embrach. Zwei angebaute und vier freistehende Einfamilienhäuser bilden zusammen mit der dazugehörenden privaten Waldparzelle sowohl als präzise in den Hang gesetzte Wohnüberbauung als auch als atmosphärische Freiraumabfolge ein charakteristisches Ensemble. Die einzelnen Gebäudevolumen sind paarweise dem Hang folgend gestaffelt, so dass alle oberen Wohngeschosse von der Weitsicht und der guten Belichtung profitieren.

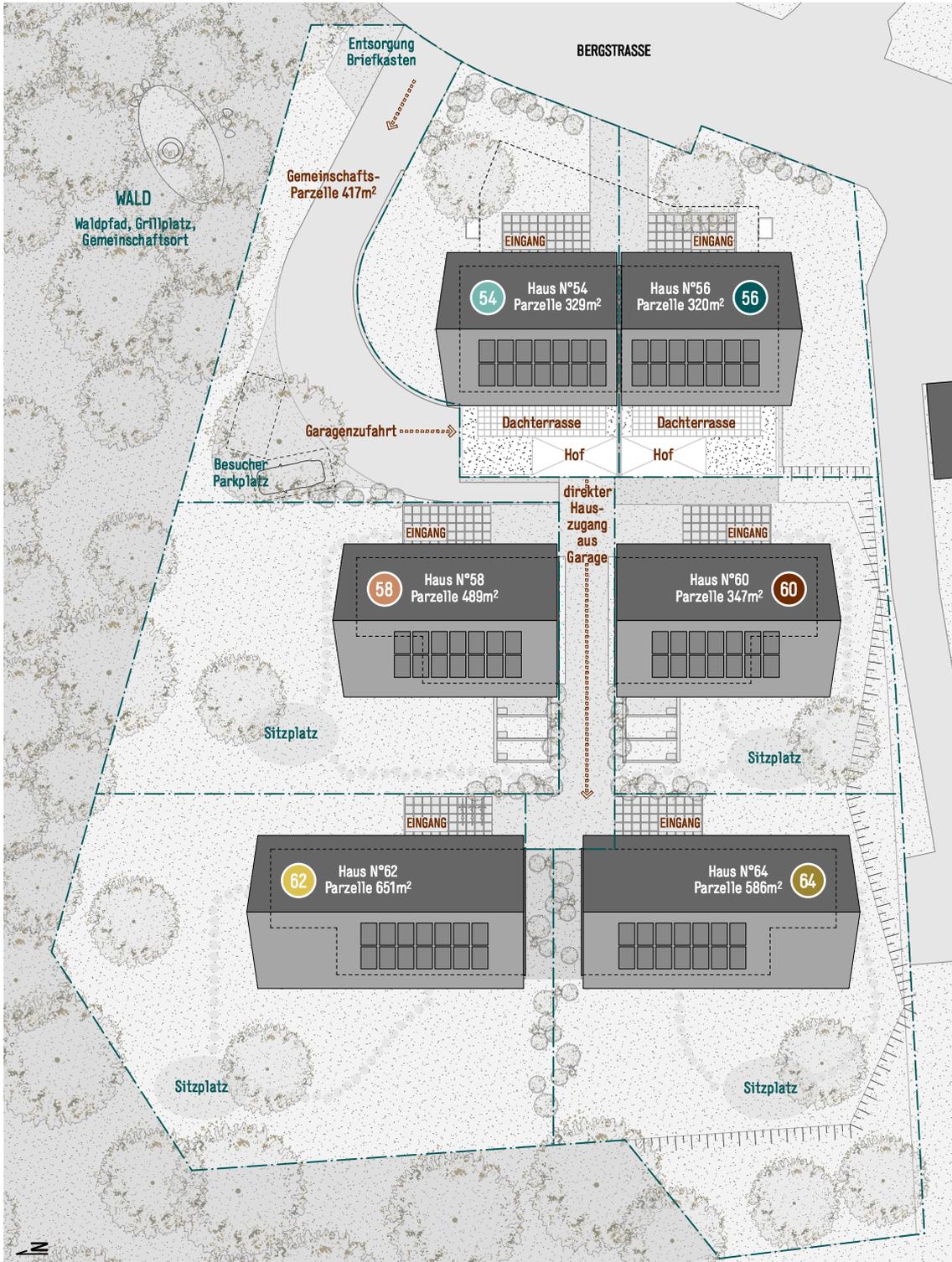
Die einheitliche Haustypologie mit den kompakten Gebäudeformen und deren Materialisierung stärkt das Gesamtbild der harmonisch in die Nachbarschaft eingefügten Siedlung. Die plastisch gestalteten, vertikal strukturierten Holzbauten stehen alle auf einem steinernen Sockel, welcher den funktionalen Übergang zum Terrain schafft. Das Rückgrat der Häusergruppe bildet die zentrale Erschliessungsgasse, welche die Häuser mit ihren begrünten, roten Sichtbacksteinwänden säumen und definieren. Dem gegenüber öffnen sich die im Innenraum klar strukturierten Häuser grosszügig über Fensterfronten und Terrassenflächen zum eigenen Grundstück.

Die farblich dezent gehaltenen hellen Hausfassaden werden durch einzelne Farbakzente, welche jeweils spezifischen Gebäudeteilen zugesprochen sind, in ihrer freundlichen und zeitgenössischen Wirkung gestärkt. Das leicht geneigte, auskragende und fein zeichnende Satteldach bietet neben dem natürlichen Sonnenschutz auf der Südseite Fläche für die Photovoltaik-Anlage und im Norden Flächen für extensive Begrünung für einen erhöhten Grad an Biodiversität. Das gemeinsame Waldstück, eröffnet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und ergänzt den privaten Garten.

Ausgehend vom naturnahen Standort mit viel Weite und Licht, über die klimafreundliche Gebäudestruktur und die energieeffizienten haustechnischen Installationen mit alternativer Wärmeenergieerzeugung bis hin zur ressourcenschonenden Gebäudehülle und dem individualisierten Ausbau entstehen Häuser unter dem Kredo einer sinnvollen, nachhaltigen und ökonomischen Architektur mit einem bewussten Einsatz der Mittel für ein möglichst atmosphärischen Ort mit hoher Lebensqualität.

NACHHALTIGES WOHNKONZEPT

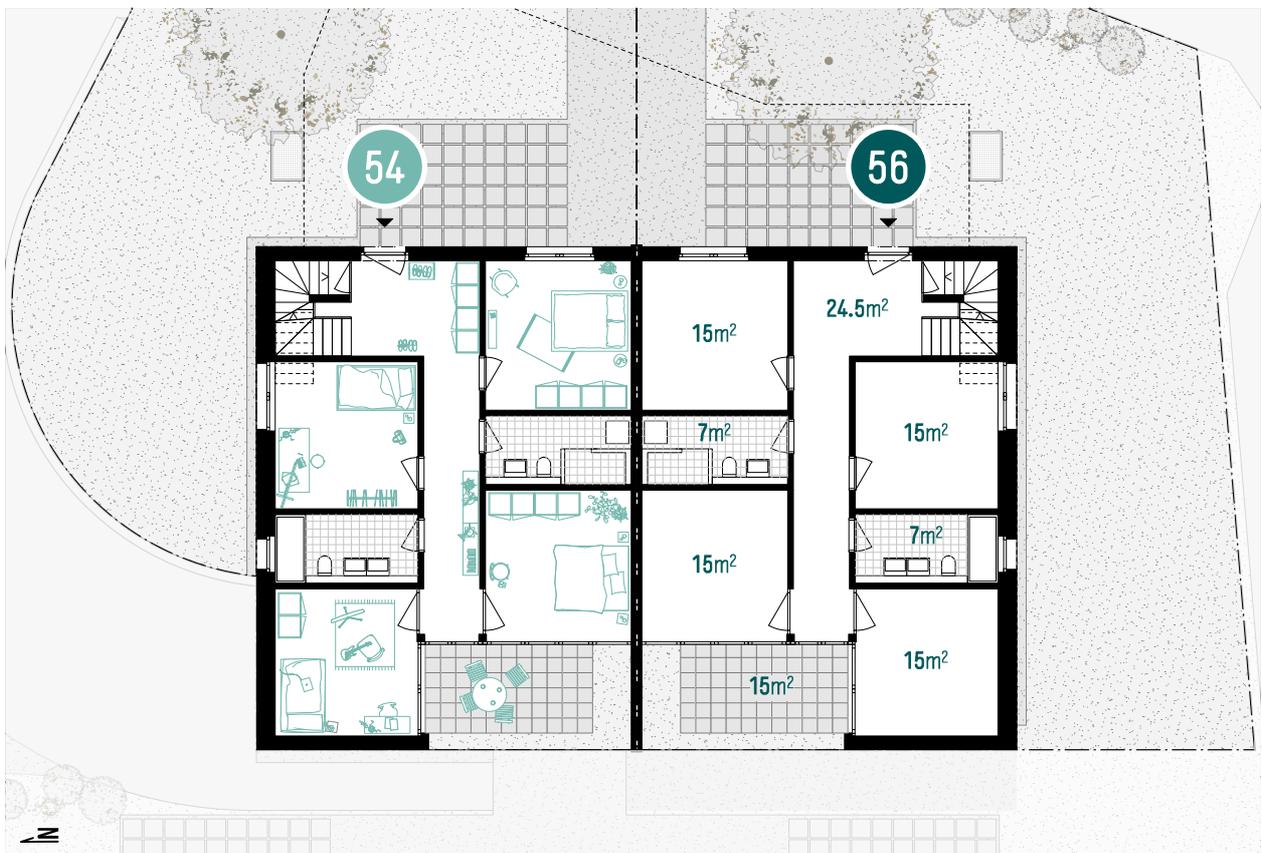




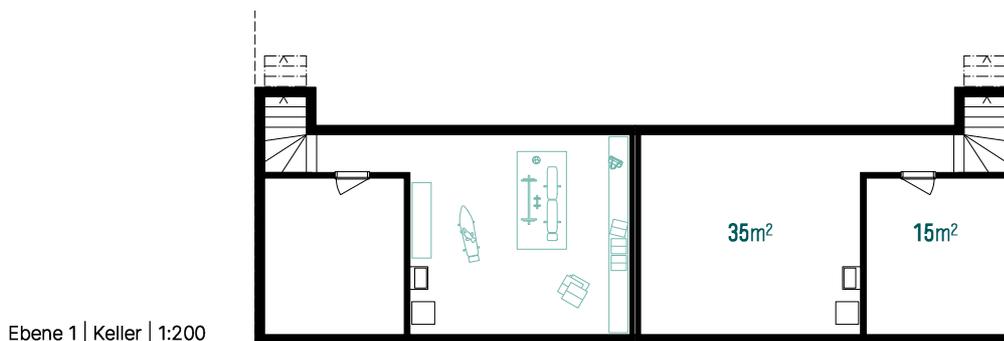
Umgebungsplan mit Dachaufsicht | 1:400

UMGEBUNG UND PARKIERUNG





Ebene 3 | Eingang und Zimmer mit Atrium | 1:200



Ebene 1 | Keller | 1:200

HAUS 54 & HAUS 56

Kennwerte

Parzelle / Grundstücksfläche GF SIA 416

Gebäudevolumen GV SIA 416

Wohnfläche / Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Keller / Nebennutzfläche NNF SIA 416

Haus 54

329m² + 69.5m² Gemeinschaft

814m³ + 160m³ Parkgarage

161m²

60m²

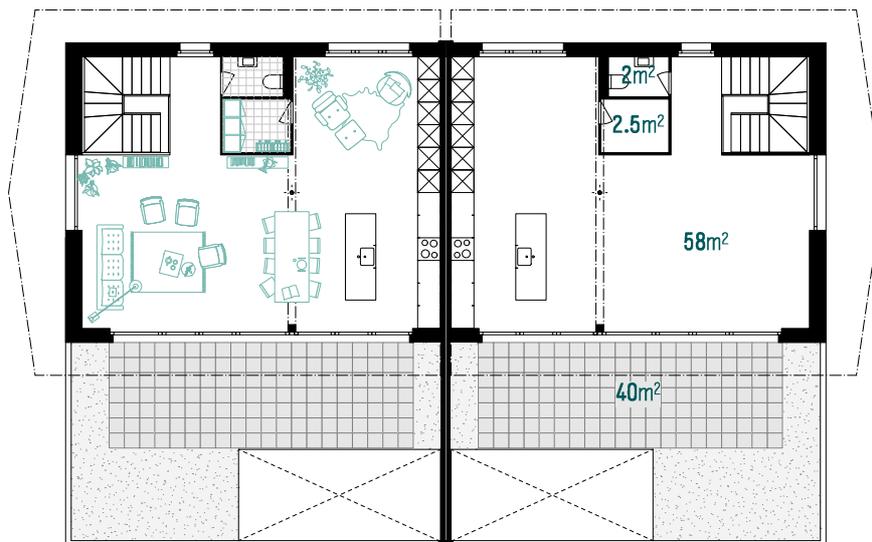
Haus 56

320m² + 69.5m² Gemeinschaft

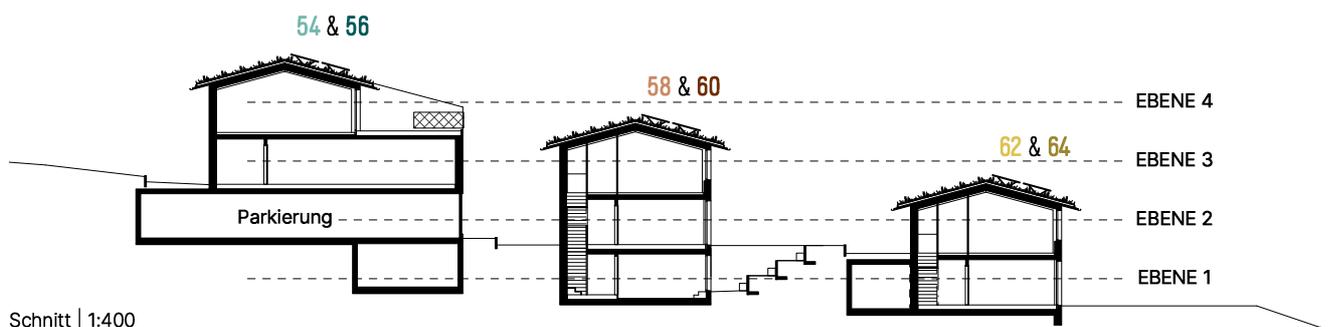
814m³ + 160m³ Parkgarage

161m²

60m²



Ebene 4 | Wohnen, Küche, Essen mit Terrasse | 1:200



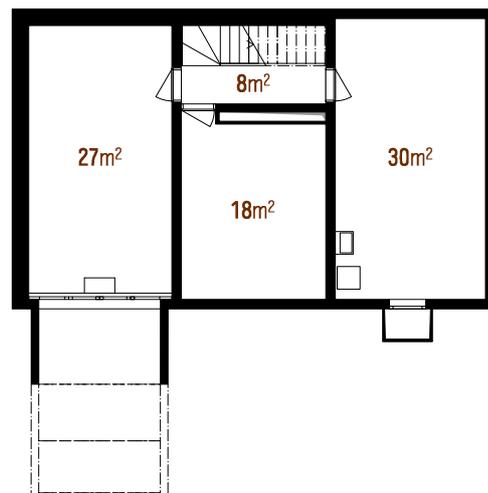
Schnitt | 1:400



Ebene 2 | Eingang und Zimmer | 1:200



Ebene 1 | Zimmer und Keller | 1:200



HAUS 58 & HAUS 60

Kennwerte

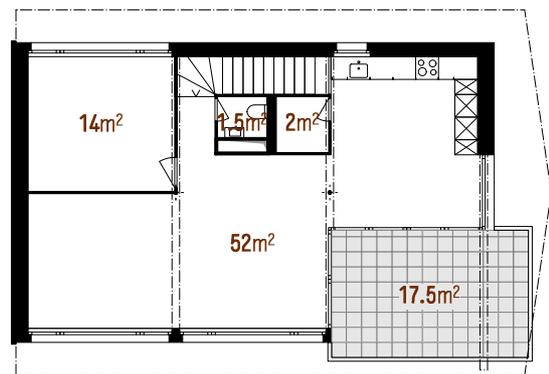
Parzelle / Grundstücksfläche GF SIA 416
 Gebäudevolumen GV SIA 416
 Wohnfläche / Hauptnutzfläche HNF SIA 416
 Keller / Nebennutzfläche NNF SIA 416

Haus 58

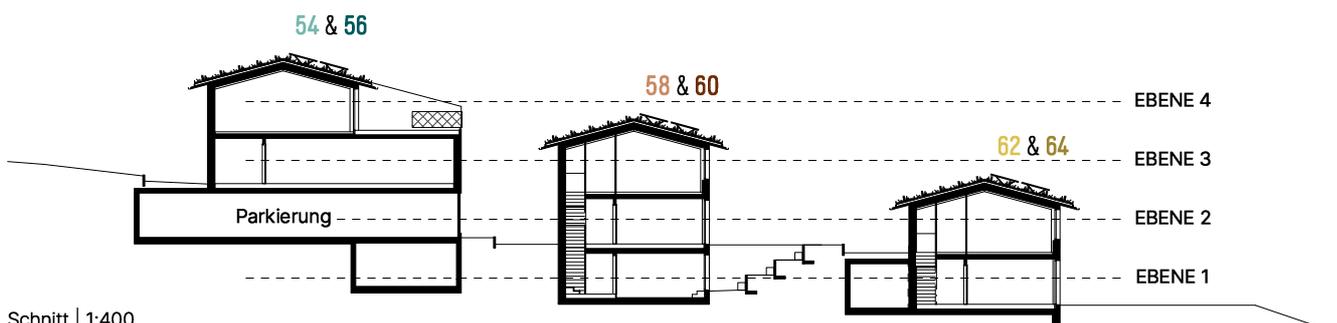
489m² + 69.5m² Gemeinschaft
 891.5m³ + 160m³ Parkgarage
 181m²
 48m²

Haus 60

347m² + 69.5m² Gemeinschaft
 891.5m³ + 160m³ Parkgarage
 181m²
 48m²



Ebene 3 | Wohnen, Küche, Essen mit Terrasse und Zimmer | 1:200



Schnitt | 1:400



Ebene 1 | Zimmer und Keller | 1:200

HAUS 62 & HAUS 64

Kennwerte

Parzelle / Grundstücksfläche GF SIA 416

Gebäudevolumen GV SIA 416

Wohnfläche / Hauptnutzfläche HNF SIA 416

Keller / Nebennutzfläche NNF SIA 416

Haus 62

651m² + 69.5m² Gemeinschaft

906m³ + 160m³ Parkgarage

186m²

34m²

Haus 64

586m² + 69.5m² Gemeinschaft

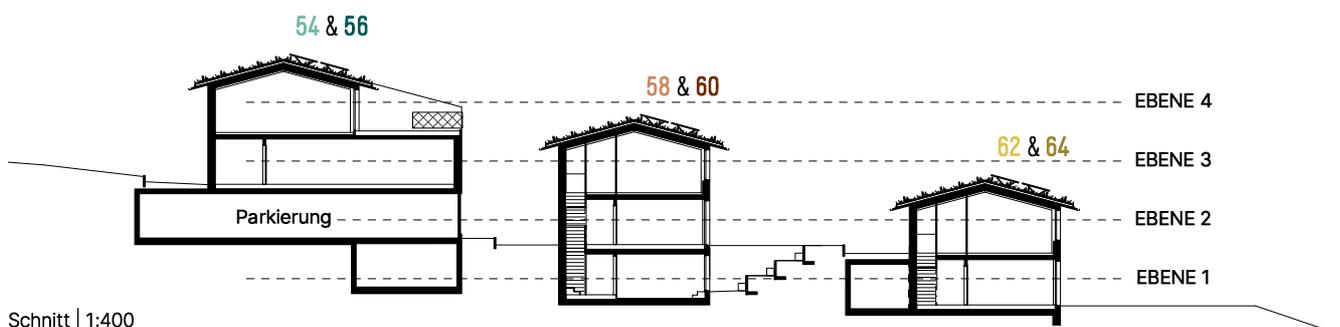
906m³ + 160m³ Parkgarage

186m²

34m²



Ebene 2 | Eingang, Wohnen, Küche, Essen mit terrasse und Zimmer | 1:200



Schnitt | 1:400

TERMINE

Baustart im Frühjahr 2025 sowie Fertigstellung und Bezug im Herbst 2026

STRUKTUR

Rohbau: Geschossdecken in Stahlbeton / Umfassungswände erdberührt in Stahlbeton, nicht erdberührt in Backstein oder Holzelementbau / Innenwände in Backstein, Kalksandstein oder in Leichtbauweise / Dachkonstruktion in Holzelementbau

GEBÄUDEHÜLLE

Nach Aussen gilt das übergeordnete Material- und Farbkonzept nach Angaben RWPA

Aussenwände: Längsfassaden in Holzelementbau mit hinterlüfteter Holzfassadenschalung / Giebelfassaden mit Backsteinmauerwerk gedämmt mit hinterlüfteter Holzfassadenschalung / Brandmauer- Giebelfassaden mit Zweischalen-Sichtmauerwerk

Fenster: Holz-Metall-Fenster mit Dreh-, Kippbeschlag, 3-fach Isolierverglasung, Innen Holz deckend gestrichen, aussen Aluminium / natürliche Lüftung

Dach: Giebeldach mit extensiv begrünter Dachfläche und energetisch geforderter Mindestfläche einer PV-Anlage / Dachuntersichten gestrichen / Spenglerarbeiten in Kupfer

Sonnen- und Sichtschutz: Metall-Verbund-Raffstoren mit Motor und manuell über Taster gesteuert

HAUSTECHNIK

Elektrische Installationen: Hausanschluss Elektrisch, Swisscom Glasfaser / in Kellerräumen

Installationen sichtbar, sonst Unter-Putz-Installation / Anschlüsse für Waschmaschine-Tumbler / alle Zimmer mit drei Dreifachsteckdosen, eine geschaltet / pro Haus zwei Multimedia- Anschlüsse

Heizungsanlage: Wärmeerzeugung durch eine individuelle Erdsonden-Wärmepumpe / Wärmeverteilung über Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung

Lüftungsanlage: Küchenabluft mittels Umluft-Aktivkohlenfilter / Nasszellenabluft durch natürliche Lüftung oder Einzelraumventilatoren / natürliche Lüftung über Fassadenöffnungen und Lichtschächte in der Garage und Kellerräumen

Sanitäranlage: Richtbetrag für gehobeneren Apparate-Standard

GARAGE

Parkplätze: Zwei pro Haus / Tor: Sektionaltor, ein Handsender pro Parkplatz / Boden: Zementüberzug roh, Parkplatzmarkierung / Wände: Stahlbeton oder Backstein roh / Decke: Stahlbeton roh / Beleuchtung: LED-Deckenleuchten, gesteuert über Bewegungsmelder / Grundinstallation mit Flachbandkabel für E-Mobilität, optional Ausbau Ladestation ab Flachbandkabel

TERMINE UND KURZBAUBESCHRIEB

AUSBAU

Küche: Richtbetrag für Küchenausstattung mit Glaskeramik-Kochfeld, Umluft-Dampfabzug, Kombi-Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach, Auszugsschrank und Küchenabdeckung in Natur- oder Kunststein

Innenwände: Innenwände in Backstein oder in Leichtbauweise, verputzt mit Multiplanspachtel / Innenwände in Keller- und Technikräumen in Beton oder Kalksandstein roh

Deckenbelag: Decken Stahlbeton verputzt / Betondecken in Kellerräumen roh / Dachuntersicht Wohngeschoss Massivholzelement roh

Schlosserarbeiten: Aussengeländer und Handläufe in Metall, feuerverzinkt / Metallgerüst mit Kletterhilfe für Bepflanzung als einheitliches Gestaltungselement

Schreinerarbeiten: Wohnungseingangstüre mit Dämmeinlage und gestrichen / Schloss mit Sicherheitszylinder und Mehrpunktverschluss / Innentüren mit Röhrenspanntürblätter gestrichen / Richtbetrag für Garderobenschränke

Boden- und Wandbeläge: Innenräume mit Anhydritboden als Decorboden, geschliffen und versiegelt auf Wärme- und Trittschalldämmung / Richtbetrag für Boden- und Wandplattenbelag in Nasszellen / Keller- und Technikräume mit Zementüberzug roh

Innere Malerarbeiten: Ausführung nach ökologischen Grundsätzen / deckender Anstrich auf verputzten Wänden / UV-Schutz-Lasur auf Holzdecken

Schliessanlagen: KABA oder gleichwertig, Hausschlüssel für Eingang, Briefkasten und Garage

UMGEBUNG

Beläge: Zugangsweg, Vor- und Aussensitzplatz mit Zementplatten / Aussenwege chaussiert / Grünflächen mit Humus und Magerwiesenansaat

Pflanzen: Richtpreis für Bepflanzung

Briefkastenanlage: nach Vorschriften der Schweizer Post, zentral bei Garagenzufahrtsrampe

Option: gedeckter Velounterstand und Aussengeräteraum

ÄNDERUNGEN UND KÄUFERWÜNSCHE

Aufgrund des frühen Planungsstadiums bleiben Änderungen in der Ausführung aus technischen, architektonischen oder ästhetischen Gründen vorbehalten. Änderungen entsprechen dem gleichen oder einem höheren Standard. Bei rechtzeitiger Bekanntgabe durch die Käuferschaft versucht der Architekt, Käuferwünsche zu berücksichtigen.



Blick Richtung Norden
- Embrach Dreispitz / Irchel



Visualisierung - Blick durch den Wohnraum Haus 54 in Richtung Küche, Terrasse und Wald mit einer möglichen materialgetreuen Materialisierung

VERKAUF UND KONTAKT

Die Käufer:innen respektive Bauherrschaften unterzeichnen eine Kaufzusage für die von ihr gewünschte Liegenschaft mit der spezifischen Grundstücksfläche, dem Einfamilienhaus, einem 1/6 Anteil an der Gemeinschaftsparzelle, zwei Parkplätze in der Tiefgarage sowie 1/6 Miteigentum an der privaten Waldparzelle. Folgende Beilagen sind Bestandteil der Kaufzusage:

- Dokumentation
- Situation 1:500
- Gebäudekenndaten nach SIA 416
- Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ mit Kostenteiler-Matrix
- Baubeschrieb nach BKP
- Generalplaner-Vertrag mit weiteren Bestimmungen zum Vertrag
- Budgetierte Anlagekosten

Das Projekt wird mit offener Bauabrechnung realisiert. Vor Baubeginn erwerben die sechs privaten Käufer:innen respektive Bauherrschaften ihre Grundstücke mittels Eigentumsübertragung. Zu diesem Zeitpunkt muss die Finanzierung inklusive allfälligem Baukredit sichergestellt sein.

Der Generalplaner RWPA Architektur GmbH, www.rwpa.ch, gewährleistet eine optimale Planung und Realisierung. Die Käufer:innen profitieren von den direkten Vergabepreisen, der Kostentransparenz und von den vorteilhaften Gesamtkonditionen.

Die Inhalte der Internetseite www.bergstrasse8424.ch sowie die Dokumentation inklusive aller Beilagen stellen das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Sämtliche Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen und Anpassungen gegenüber des Kurzbaubeschriebes und der Planung, welche aus technischen, architektonischen oder behördlichen Gründen notwendig sind, ohne Minderung der Bauqualität, bleiben vorbehalten.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie gerne:

Fabian Stahel

Walter Wittwer
Partner Immobilien AG

Pflanzschulstrasse 3
8400 Winterthur

052 235 11 55
info@wittwer-immo.ch



Blick Richtung Westen
- Embrach Oberdorf

W.W.

Walter Wittwer
Partner Immobilien AG
Fabian Stahel
052 235 11 55
info@wittwer-immo.ch

