



Lilienhaus

WOHNEN IN NÜRENSDORF



.....
Ländliche Idylle
mit kurzem Weg in die City



Herzlich willkommen in der nebelärmsten Zone des Zürcher Unterlandes! Das Dorf Nürensdorf gehört mit den Ortsteilen Birchwil, Oberwil, Breite sowie den Weilern Breitenloo, Hakab und Kleinhaus zur Gemeinde Nürensdorf.



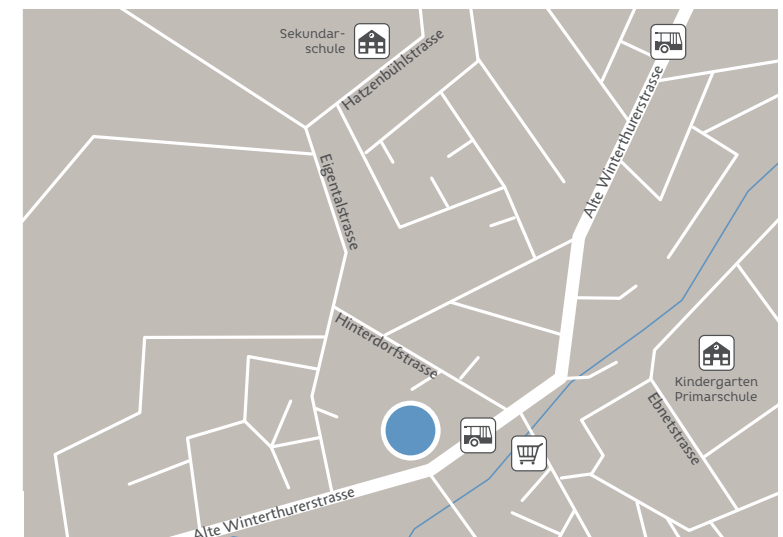
Das Lilienhaus liegt zentral in Nürensdorf an der Alten Winterthurerstrasse 22. Die Bushaltestelle Sennhütte erreichen Sie in vier und den Bahnhof Bassersdorf in neun Minuten. Coop, Migros und andere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Bassersdorf – einen Katzensprung vom Lilienhaus entfernt gibt es einen Volg für den kleinen Einkauf und eine bekannte Confiserie, die mit vielen süssen Leckereien verführt. Nur vier Minuten ist es zur Schule, ein wesentlicher Vorteil für Familien mit schulpflichtigen Kindern. In Nürensdorf sind Kindergarten, Primar- und Sekundarschule vorhanden.

Das Naherholungsgebiet liegt unmittelbar vor Ihrer Haustüre. Der Wald hinter dem Lilienhaus spendet im Sommer Schatten und verzaubert im Winter mit seiner Märchenlandschaft.

Die Gemeinde ist mit seinen 5300 Einwohnerinnen und Einwohnern auf der Westflanke des sanften Hügels, der die Stadt Zürich von Winterthur trennt, gelegen.

Nürensdorf mit seinem pittoresken Dorfkern beherbergt idyllische Einfamilienhausquartiere sowie moderne Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern. Trotz der urbanen Nähe zu den Zentren Zürich, Kloten und Winterthur, die nur ein paar Kilometer entfernt liegen, ist Nürensdorf ländlich und naturnah geprägt. Fast die Hälfte des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Ein wahres Paradies sind für Naturbegeisterte die zahlreichen Fusswege, die an Bächen und Wäldern vorbeiführen. Dieses Naturgebiet macht gar rund einen Drittel der Gemeindefläche aus. Für weitere sportliche Aktivitäten finden Sie Turnhallen, einen Sportplatz sowie einen 18-Loch-Golfplatz in unmittelbarer Nähe. Zeugen der Vergangenheit sind die unter Denkmalschutz stehende Kapelle St. Oswald, das Schloss mit der Brauerei, die Liegenschaft Gasthof Bären sowie das Ortsmuseum – ein Besuch lohnt sich! Der tiefe Steuerfuss von 90 Prozent wird von der Nürensdorfer Bevölkerung ganz besonders geschätzt.



Eine stattliche Erscheinung: Modern präsentiert sich das Lilienhaus in Nürensdorf, das sich dank überzeugender Architektur perfekt in den Dorfkern integriert.



Das klare Äussere ist Konzept und widerspiegelt sich konsequent im Inneren. Die neun Eigentumswohnungen auf drei Etagen vermitteln echte Lebensqualität und bestechen durch optimale Raumnutzung, Helligkeit und Grosszügigkeit.

Küche und Badezimmer bestechen durch klare Linien. Moderne Geräte verbinden das erstklassige Design mit höchstem Funktionskomfort.

Für die Erbauung des Lilienhauses werden hochwertige Materialien verwendet, der Haustechnik und dem Schall- und Wärmeschutz gelten höchste Aufmerksamkeit. Dieser hohe Standard hält die Betriebskosten so gering wie möglich.

Die luxuriös anmutenden Badezimmer bestechen durch klare Linien und edlen Purismus. Nichts lenkt in dieser privaten Wellnesszone ab, Körper und Geist kommen hier gleichermaßen zur Ruhe. Dasselbe gilt für die Küche. Auch hier dominieren exakte Strukturen, die Lebensmitteln und dem Kochen selbst den Vorrang lassen.



.....
Lilienhaus Nürens Dorf –
ankommen im eigenen Wohnraum

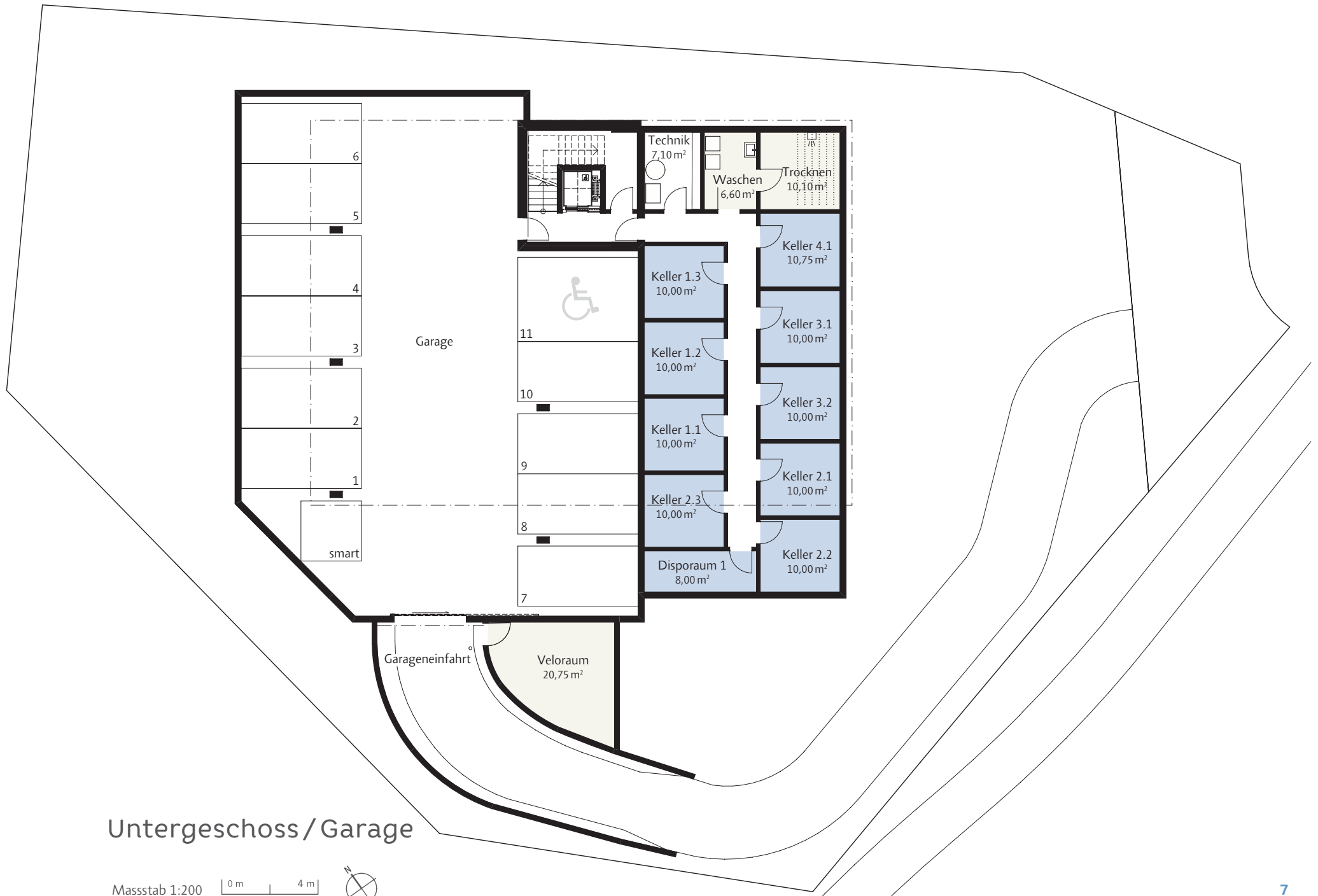




Situationsplan

Massstab 1:200





Untergeschoss / Garage

Masstab 1:200

0 m 4 m







Erdgeschoss

Den Garten zum Wohnraum zählen – so einfach geht das in den Erdgeschoss-Wohnungen des Lilienhauses. Grosszügige Grundrisse und gedeckte Sitzplätze machen das Wohnen zu einem Wohlgefühl.

Wohnung 1.1 3½-Zimmer



Wohnfläche	86,10 m ²
Bruttowohnfläche	90,80 m ²
Loggia	15,75 m ²
Gartenanteil*	64,70 m ²
Keller	10,00 m ²

Wohnung 1.2 2½-Zimmer



Wohnfläche	60,00 m ²
Bruttowohnfläche	62,90 m ²
Loggia	12,10 m ²
Gartenanteil*	38,60 m ²
Keller	10,00 m ²

Wohnung 1.3 3½-Zimmer



Wohnfläche	86,10 m ²
Bruttowohnfläche	90,80 m ²
Loggia	15,75 m ²
Gartenanteil*	75,40 m ²
Keller	10,00 m ²

*Garten siehe Seite 6







1. Obergeschoss

Durchdachte Raumkonzepte und viel Offenheit im Wohn-/Essbereich: So präsentieren sich die Wohnungen im 1. Obergeschoss. Jede mit einer eigenen gemütlichen Loggia, damit das Draussensein nicht vom Wetter abhängig ist.

Wohnung 2.1

3½-Zimmer



Wohnfläche	86,10 m ²
Bruttowohnfläche	90,80 m ²
Loggia	15,75 m ²
Keller	10,00 m ²

Wohnung 2.2

2½-Zimmer



Wohnfläche	60,00 m ²
Bruttowohnfläche	62,90 m ²
Loggia	12,10 m ²
Keller	10,00 m ²

Wohnung 2.3

3½-Zimmer



Wohnfläche	86,10 m ²
Bruttowohnfläche	90,80 m ²
Loggia	15,75 m ²
Keller	10,00 m ²







1. Dachgeschoss

Die Räume im Dachgeschoss sind von der Optik der hellen Dachsträgen geprägt.
Zeitgemäße Gemütlichkeit vom Feinsten.

Wohnung 3.1 4¹/₂-Zimmer



Wohnfläche	115,50 m ²
Bruttowohnfläche	122,85 m ²
Loggia	11,30 m ²
Keller	10,00 m ²

Wohnung 3.2 4¹/₂-Zimmer



Wohnfläche	115,50 m ²
Bruttowohnfläche	122,85 m ²
Loggia	11,30 m ²
Keller	10,00 m ²







2. Dachgeschoss

Die hohe, moderne Dachkonstruktion verleiht diesem Geschoss sein ganz besonderes Flair. Wohnen in luftiger Höhe.

Wohnung 4.1 4½-Zimmer



Wohnfläche	129,25 m ²
Bruttowohnfläche	137,70 m ²
Loggia	23,45 m ²
Keller	10,75 m ²



.....
Kurzbaubeschrieb –
durchdachte, hochwertige Materialien



Rohbau

Fundamentplatte und Fundamentverstärkungen in armiertem Beton auf Magerbetonschicht eingebracht. Die Aussenwände im Kellerbereich in armiertem Beton, wasserdicht. Das Fassadenmauerwerk in Modulbackstein 15 cm bis 17,5 cm stark, innen zum Verputzen und aussen zum Anbringen einer Aussenisolation gemäss dem Farbkonzept des Architekten.

Innenwände vorwiegend in Backstein und im Untergeschoss in Kalksandstein. Die Wohnungstrennwände in armiertem Beton 25 cm stark.

Decken UG bis 1. DG in armiertem Beton. Sämtliche Dimensionen und Armierungen nach den Berechnungen des Ingenieurs.

Dach

Steildächer mit Dampfbremse unter Sparren und Wärmedämmung mittels Isover Vario km Duplex. Die Wärmedämmung zwischen den Sparren

erfolgt mittels Isover Sparrenplatte 032 PI. Ziegeleindeckung mit gedämpften roten bis braunen Ziegeln, gemäss Vorgaben des Baureglements.

Flachdachabdichtung Tiefgarage anhand einer zweilagigen Gummischrotmatte. Die Loggien im Dachgeschoss werden mittels Dämmstoffen PUR wärmeisoliert und auf einer Trittschalldämmplatte verlegt. Abdichtung mittels Bitumendichtungsbahnen oder Foliendach, belegt mit Zementplatten.

Sämtliche Spenglerarbeiten in CNS oder Kupferblech mit allen notwendigen An- und Abschlussblechen.

Tiefgarage

Einstellhalle mit 12 Abstellplätzen und Ampelanlage. Seitenschiebetor mit elektrischem Antrieb und Schlüsselschalter. Pro Abstellplatz ein Handsender. Boden in Monobeton inkl. Besenstrich.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung in Isolierglas mit U-Wert 0.7. Flügelfenster mit Drehkippschlägen in Aluminium, eine Hebeschiebetüre pro Wohnung als Terrassen-, Sitzplatz- resp. Balkonzugang. Oberfläche gemäss Farbkonzept Architekt. Im Erdgeschoss mit Einbruchschutz Widerstandsklasse 1.

Sonnenschutz

Wohn- und Schlafzimmerfenster mit Lamellenstoren aus thermolackiertem Leichtmetall, Bedienung mit Gelenkkurbel.

Senkrechtmarkisen an Stürze Loggiaöffnungen montiert.

Elektroinstallationen

Hauptverteilkasten im Untergeschoss und pro Wohnung eine Unterverteilung in der Wohnung. Schalter, Steckdosen und Lampenstellen gemäss üblichem Standard und separaten

Elektroplänen. In jedem Zimmer ist eine Multimediadose vorhanden.

Sonnerie mit Gegensprechanlage beim Wohnungseingang.

Heizung

Wärmeerzeugung durch Contracting oder Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Bodenheizung in allen bewohnten Räumen inkl. Raumthermostaten für Wohn- und Schlafräume. Regulierung für Nachtabenkung durch Aussensteuerung mit Thermostat.

Elektrischer Handtuchradiator in einem Badezimmer.

Messung Wärmeverbrauch bzw. Warmwasserverbrauch pro Wohnung.

Lüftung

Abluftanlage für gefangene Nasszellen.

Sanitärinstallationen

Warmwasseraufbereitung durch

Wärmeverbund. Separate Wasserzähler pro Wohnung, zentrale Ablesung im Untergeschoss. Sanitärapparate gemäss Detailplänen und Sanitärapparateliste. Waschmaschinen- und Tumbleranschluss in jeder Wohnung.

Küche

Küchen gemäss Detailplänen und separaten Budgetpositionen. Fronten werkbeschichtet. Arbeitsflächen in Naturstein. Spülbecken in Chromstahl. Küchenschild in Glas. Küchengeräte: Geschirrspüler, Kühlschrank, kombinierter Backofen/Steamer, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug mittels Aktivkohlefilter.

Gips- und Malerarbeiten

Grundputz und mineralischer Abrieb auf allen gemauerten Wänden in Wohnbereich, Nasszellen, Küchen, Reduits, Zimmer, Entrées, Korridoren und im Treppenhaus. Gipsglattstrich auf allen Betondecken in Wohnungen



und Treppenhaus. Vorwandelement für Installationsleitungen. Kantenschutzprofile an sämtlichen exponierten und ungeschützten vorspringenden Ecken und Kanten.

Alle Gipsglattstrichdecken 2x Aquatex gestrichen. Balkonuntersichten weiss gestrichen. Kellerräume Boden und Wände mit Dispersion gestrichen.

Schreinerarbeiten

Einbauschrank werkbeschichtet, bestehend aus Tablarschränken und offener Garderobe, gemäss Detailplan. Änderungen nach Wunsch der Käufer möglich (Mehrkosten).

Wohnungstüren mehrschichtig, einfache Sicherheit schallgedämmt EI30 mit umlaufendem Rahmen, alles farbig gespritzt. Zimmertüren mit Stahlzargen gestrichen, Türblatt Röhrenspan. Kellertüren als Blockrahmentüre.

Schlosserarbeiten

Treppenhaus Handlauf des Treppengeländers aus geschliffenem Chromstahl.

Bodenbeläge

Nasszellen, Abstellraum und Küche mit keramischen Bodenplatten, gemäss Musterkollektion, belegt. Materialpreis CHF 45.-/m² brutto.

Zimmer, Wohnen, Korridore und Entrée mit Klebeparkett, gemäss Musterkollektion, auf Unterlagsböden geklebt. Materialpreis CHF 45.-/m² brutto.

Holzsockel weiss gestrichen, Format 40 mm, auf Wände geschraubt, bei Balkonfensterrahmen jeweils kein Sockel.

Wandbeläge

Nasszellen mit keramischen Platten, gemäss Musterkollektion, im Spritzbereich raumhoch verlegt. Material-

preis CHF 45.-/m² brutto. Wandschild Küche aus Glas. Restliche Wandflächen mit mineralischem Abrieb, fertig weiss eingefärbt.

Liftanlage

Behindertengerechter Aufzug, elektromechanisch betrieben. Ab Zugang im Untergeschoss bis auf das entsprechende Geschoss.

Bastelräume

Wände und Decke Beton / Kalksandstein. Boden in Monobeton.

Umgebung

Hauszugang und Abstellplätze aus grauen, sickerfähigen Betonverbundsteinen, inkl. Kieskofferung, Humusieren ab bauseitigem Depot. Erstellen der Feinplanie und Ansaat der Wiesen- und Rasenflächen. Bepflanzung, Sitzbänke und Spielplatz gemäss Plan.

Änderungswünsche des Käufers

Änderungswünsche der Käufer müssen dem Verkäufer möglichst frühzeitig mitgeteilt werden, damit Baubeginn und Baufortschritt nicht gehemmt werden. Die Kosten der Änderungen werden vom Verkäufer in Rechnung gestellt und sind innert 10 Tagen zu begleichen. Ausbaumünsche können direkt mit dem Architekten, dem Projekt-/Bauleiter bzw. dem Kundenbetreuer besprochen werden.

Änderungen des Lieferanten

Bei käuferseitigen Änderungen des Lieferanten werden dem Käufer die Nettokosten des Standardprodukts bzw. das Nettobudget der BKP-Position gutgeschrieben. Es steht dem Verkäufer zudem frei, ein Honorar von 15% der frei vergebenen Mehrkosten infolge Mehraufwendungen der Bauleitung, Planplots etc. zu verrechnen.

Projektanpassungen seitens des Verkäufers

Der Käufer gestattet dem Verkäufer kleine Änderungen am Projekt, die sich während der Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen. Die Änderungen dürfen jedoch die fachgemässe Ausführung, die Funktion und die Qualität nicht beeinträchtigen und dem Käufer keine Mehrkosten verursachen.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl. Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren im Standardausbau.

Gültigkeit

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen oder konstruktiv notwendiger Änderungen an-

gepasst werden. Änderungen dürfen allerdings keine Qualitätseinbußen zur Folge haben.

Vorschriften

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Baupolizei, Feuerpolizei und anderen Amtsstellen. Der Wärme- und Schallschutz wird gemäss den gültigen SIA-Normen vorgenommen.

Verkaufsprospekt

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten Abbildungen visualisieren die Projektidee.

Materialisierungen, Detailausführungen und Farben sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil.

Die verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den Vertragsplänen festgehalten.





Verkauf



Markstein AG Zürich
Bellerivestrasse 55
8034 Zürich
+41 43 810 90 10
zuerich@markstein.ch
www.markstein.ch

Bauherr



Prime Immobilien AG
Chilcherlistrasse 1
6055 Alpnach Dorf
www.primeimmo.ch

Generalunternehmer



Alpha Group AG
Weissbadstrasse 14
9050 Appenzell AI
www.algrp.ch