



i de Breiti

MEIN ZUHAUSE IN NÜRENSDORF



i de Breiti

02

DAS PROJEKT

04

DER WOHNORT

08

DIE SITUATION

10

DIE WOHNUNGEN

12

DIE GRUNDRISSSE

22

DER KURZBAUBESCHRIEB

24

IHR KONTAKT



«i de Breiti dihei»

Ein Zuhause entsteht für Menschen, die das Wohnen nahe der Natur lieben. «i de Breiti» ist ein Duo zweier Gebäude in kubisch-klarer Architektur: Zwölf Eigentumswohnungen versprechen hohen Wohnkomfort und Freiraum, um das Leben entspannt und begleitet von viel Grün zu geniessen.

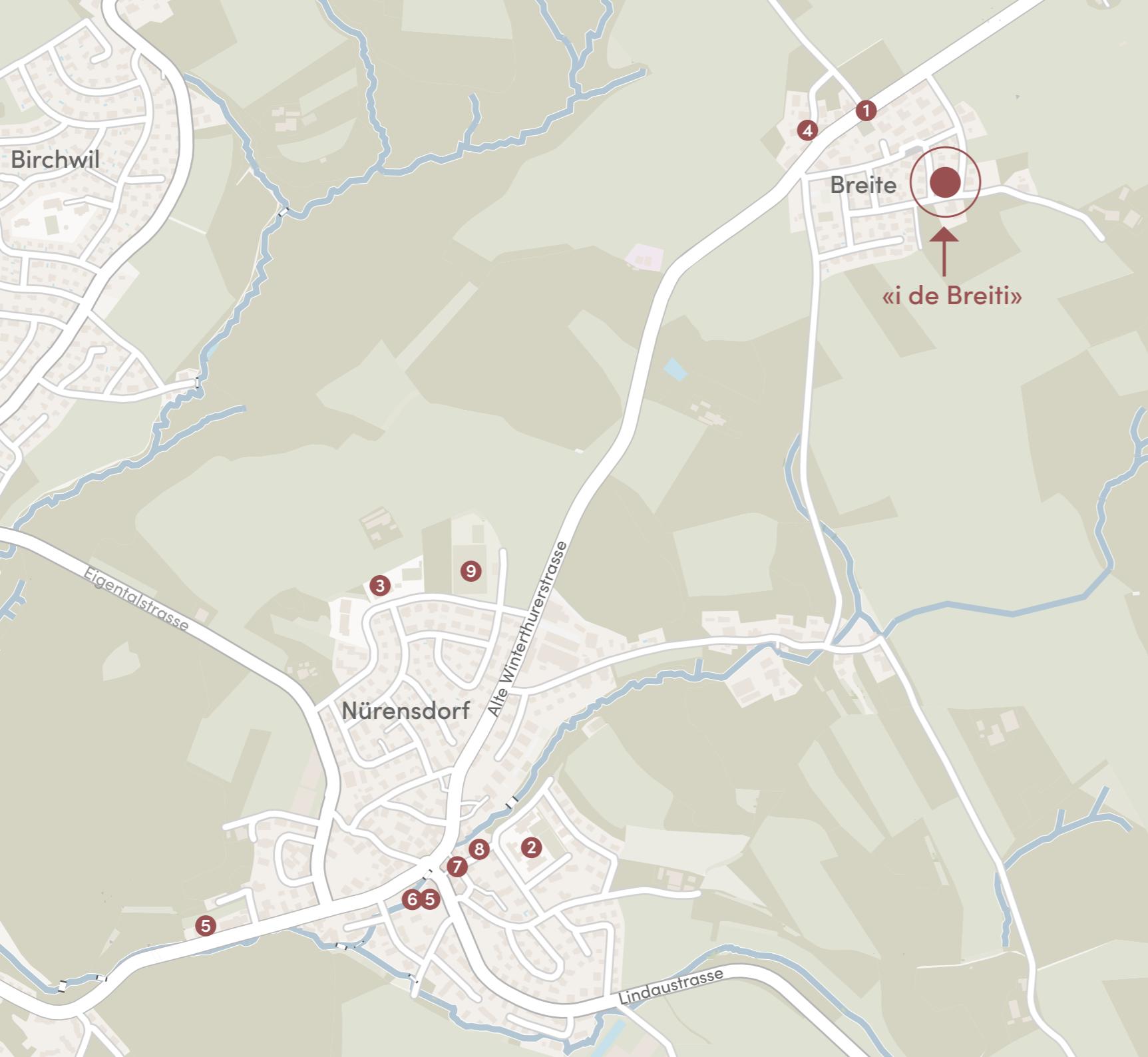
Zur Auswahl stehen drei unterschiedliche Wohntypen: vier Gartenwohnungen, vier Etagenwohnungen – je mit 4.5 Zimmern – und vier Attikawohnungen mit 3.5 Zimmern. So findet sich «i de Breiti» für jede Lebenssituation und jede Vorliebe das ideale Zuhause. Die praktisch identischen Grundrisse pro Wohntyp lassen sich einfach möblieren und nutzen den Raum geschickt. Vom Entrée aus verzweigen sie sich in den privaten Bereich mit den bis zu 17 m² grossen Zimmern und in die ausgedehnte Wohn-Ess-

Landschaft mit offener Küche von herrlichen 40 m². Hier tickt die Uhr eine Spur langsamer. Entlang der Oberackerstrasse herrscht wenig Verkehr, praktisch vor der Haustür breiten sich die Felder aus. Es ist der perfekte Ausgangspunkt für Spaziergänge, fürs Joggen, Biken und Wandern. Doch es kann auch schnell gehen, nämlich in die Stadt, für den Einkauf, für die Arbeit, fürs Vergnügen. Das Wohnvergnügen selbst – es ist definitiv hier zu Hause.





DER WOHNORT



«i de Nächi»

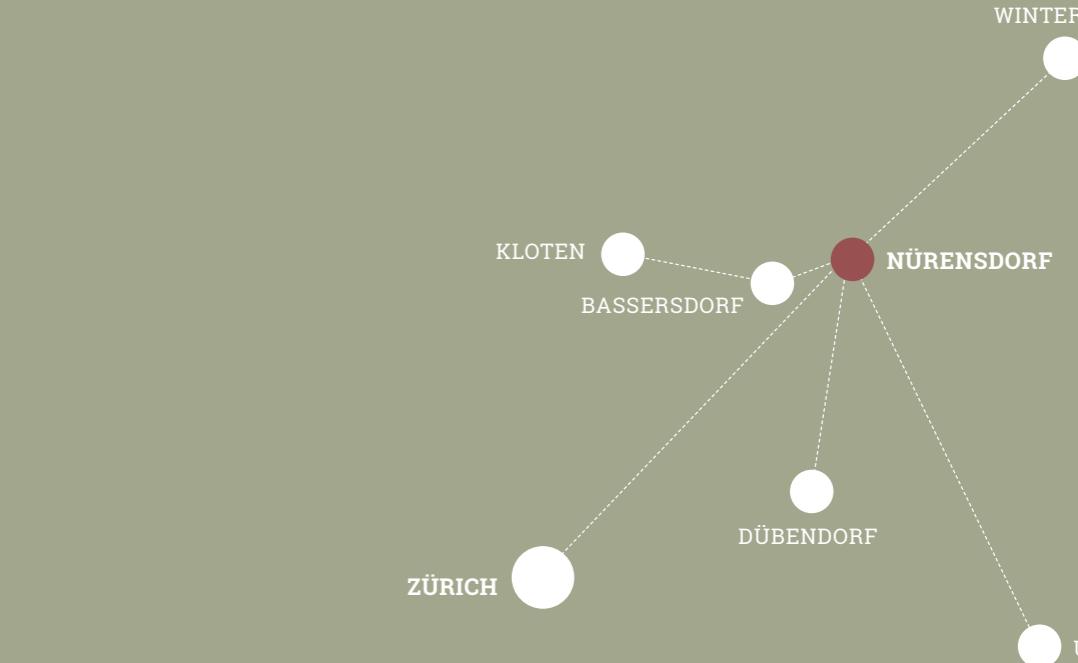
Gut möglich, dass Sie Breite Nürensdorf bis jetzt nicht auf dem Radar möglicher Wohnorte hatten. Das hat gute Gründe: «i de Breiti» wohnen Sie abseits der grossen Verkehrsströme, eingebettet in intakte Natur. Dennoch sind die Wege zu den Zentren im Kanton kurz.

Breite ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Nürensdorf mit wenigen hundert Einwohnerinnen und Einwohnern. Auf rund 580 m ü. M. gelegen, geniessen Sie hier oben prächtige Ausblicke bis in die Alpen und erfreulich viele nebelarme Tage im Vergleich zum übrigen Zürcher Unterland.

Kindergarten, Primarschule und Sekundarschule befinden sich im 4 Fahrminuten entfernten Nürensdorf. Kinder bis zur 3. Primarklasse fährt ein Schulbusteam zu Hört und Schule. Nürensdorf bietet eine kleine, feine Auswahl von Ladengeschäften inklusive Migros und Volg. Das intakte

Dorfleben ist geprägt von herzlichen Menschen und Dutzenden Vereinen, die vom Fussballclub bis zum Theaterverein zum Mitmachen einladen.

Für umfangreichere Einkäufe bietet sich das 4 Kilometer nahe Bassersdorf an. Die grossen Verkehrsachsen führen an Nürensdorf vorbei. So bedeutet «i de Breiti» zu wohnen auch, besonders ruhig zu wohnen. Dennoch sind die Zentren nahe: Mit dem Auto sind es 20 Minuten nach Zürich und gerade mal 10 nach Winterthur. Bus und Zug fahren in 44 Minuten nach Zürich HB, die Busfahrt nach Winterthur dauert 20 Minuten.





BREITE NÜRENSDORF

«i de Idylle»

Ein paar Dutzend Häuser, ringsum Felder, die kleine Oswaldkapelle, beliebter Ort für Trauungen mit Mauern, die bis ins 12. Jahrhundert zurückreichen, das heimelige Restaurant Sternen samt Gartenbeiz: «i de Breiti» wohnen, heisst, in der Idylle zu wohnen.





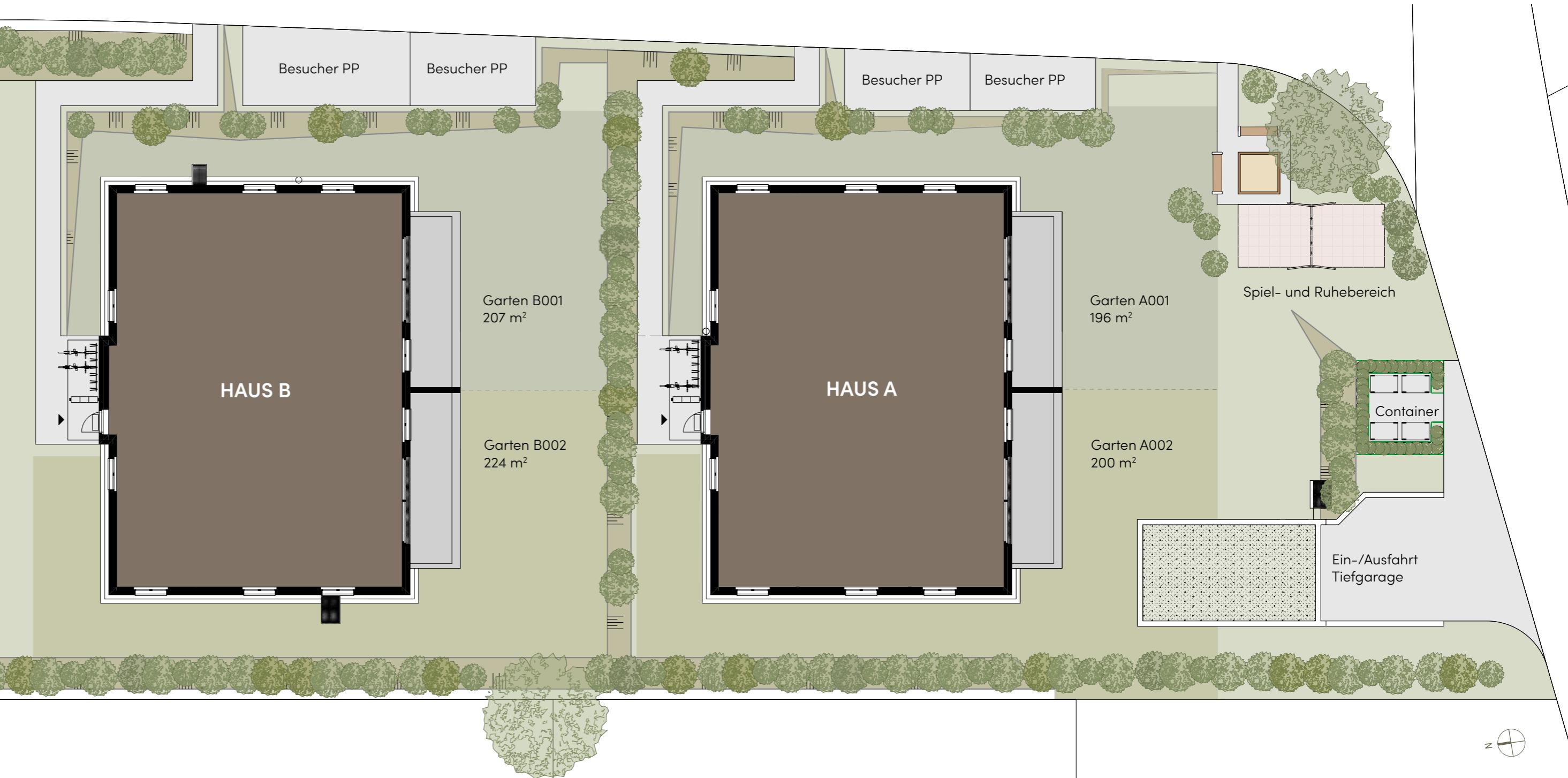
DIE SITUATION

«i de Sunne»

Die beiden Wohnhäuser sind auf dem Grundstück in der Nord-Süd-Achse entlang der wenig befahrenen Oberackerstrasse ausgerichtet. So punktet jede Wohnung mit einem nach Süden ausgerichteten Aussenraum.

Die vier Erdgeschosswohnungen begeistern mit eigenem Garten mit Sitzplatz von 196 bis über 224 m² Grösse. Im Obergeschoss führt vom Wohnraum jeder Wohnung eine breite Glasfront auf einen zimmergrossen Balkon. Die Attikawohnungen bieten zwei Aussenräume: eine grosse Südterrasse und eine Terrasse mit Zugang vom 17 m² grossen Hauptschlafzimmer.

Die Spiel- und Ruhefläche bildet den einladenden Rahmen für Begegnungen oder sicheres Kinderspiel. Vom Grundstück öffnet sich auf zwei Seiten die Aussicht ins freie Feld mit nahen Höfen und den Wald in der Ferne.





«i de Komfortzone»

Auf jedem Wohngeschoss sind je zwei praktisch identische Wohnungen angeordnet. So sehr sie sich gleichen, so sehr punktet jede Wohnung durch eigene Vorzüge. Allen gemeinsam sind der fast quadratische Grundriss, Fenster auf drei Seiten und der hohe Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss gehört der weitläufige Garten zu den Glanzlichtern der Wohnung, im Obergeschoss des Südhauses A ist es der Balkon, der sich ins Grüne öffnet. Im Haus B wiederum entsteht Geborgenheit durch den hofartigen grünen Zwischenraum. Im Attikageschoss öffnet sich der Blick weit in die Ferne.

Von der Tiefgarage führt der Lift schwellenlos auf jede Etage, direkt vor die eigene Wohnungstür. Den hohen Wohnkomfort prägen zwei Badezimmer mit boden-

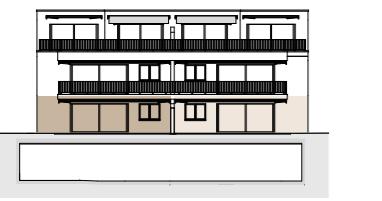
ebener Dusche und WC sowie die ausgedehnte Wohn-Ess-Landschaft mit offener Küche und Koch-Halbinsel. Die Budgets für die Ausstattung nach eigenem Gusto mit Materialien in hochwertigem Standard sind gut bemessen. Parkettboden, Abdeckungen aus Natur- oder Kunststein, Platten aus Feinsteinzeug im Bad. Im Rahmen des Baufortschritts bestimmen Sie die Wahl von Belägen, Geräten, Abdeckungen und Keramiken mit. Im Untergeschoss ist jeder Wohnung ein eigener Waschturm und Keller zugeordnet.



DIE GRUNDRIESE

Haus A

ERDGESCHOSS



4.5 Zimmer | A001

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Sitzplatz 20.2 m²
Gartenfläche 196 m²

4.5 Zimmer | A002

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Sitzplatz 20.2 m²
Gartenfläche 200 m²



Massstab 1:100

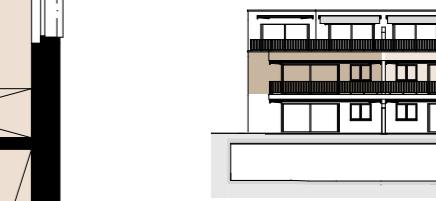
0 m 5 m



DIE GRUNDRIESE

Haus A

OBERGESCHOSS



4.5 Zimmer | A101

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Balkon 14.7 m²

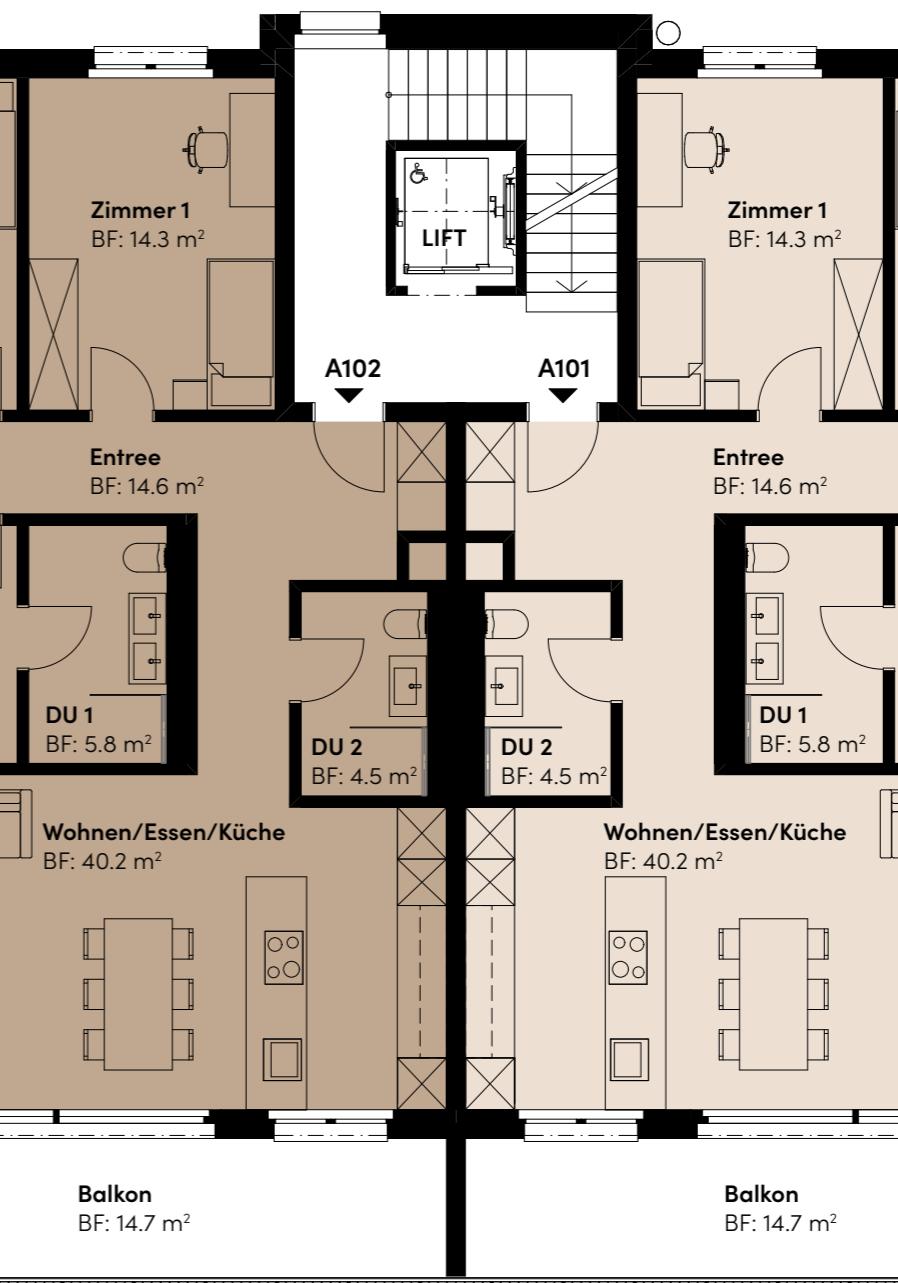
4.5 Zimmer | A102

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Balkon 14.7 m²



Massstab 1:100

0 m 5 m

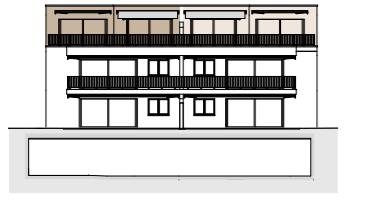




DIE GRUNDRISSE

Haus A

ATTIKAGESCHOSS



3.5 Zimmer | A201

Bruttowohnfläche 99.3 m²
Nettowohnfläche 95.5 m²
Terrassen 6.4 m² / 21.4 m²

3.5 Zimmer | A202

Bruttowohnfläche 99.3 m²
Nettowohnfläche 95.5 m²
Terrassen 6.4 m² / 21.4 m²



Massstab 1:100

0 m 5 m

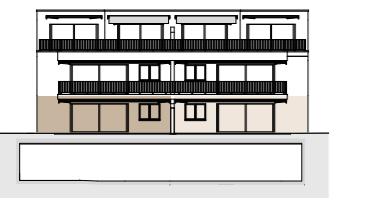




DIE GRUNDRIESE

Haus B

ERDGESCHOSS



4.5 Zimmer | B001

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Sitzplatz 20.2 m²
Gartenfläche 207 m²

4.5 Zimmer | B002

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Sitzplatz 20.2 m²
Gartenfläche 224 m²



Massstab 1:100

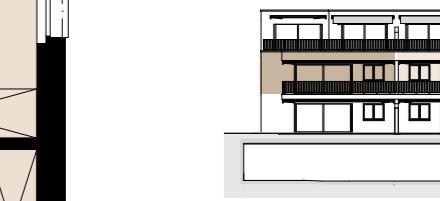
0 m 5 m



DIE GRUNDRIESE

Haus B

OBERGESCHOSS



4.5 Zimmer | B101

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Balkon 14.7 m²

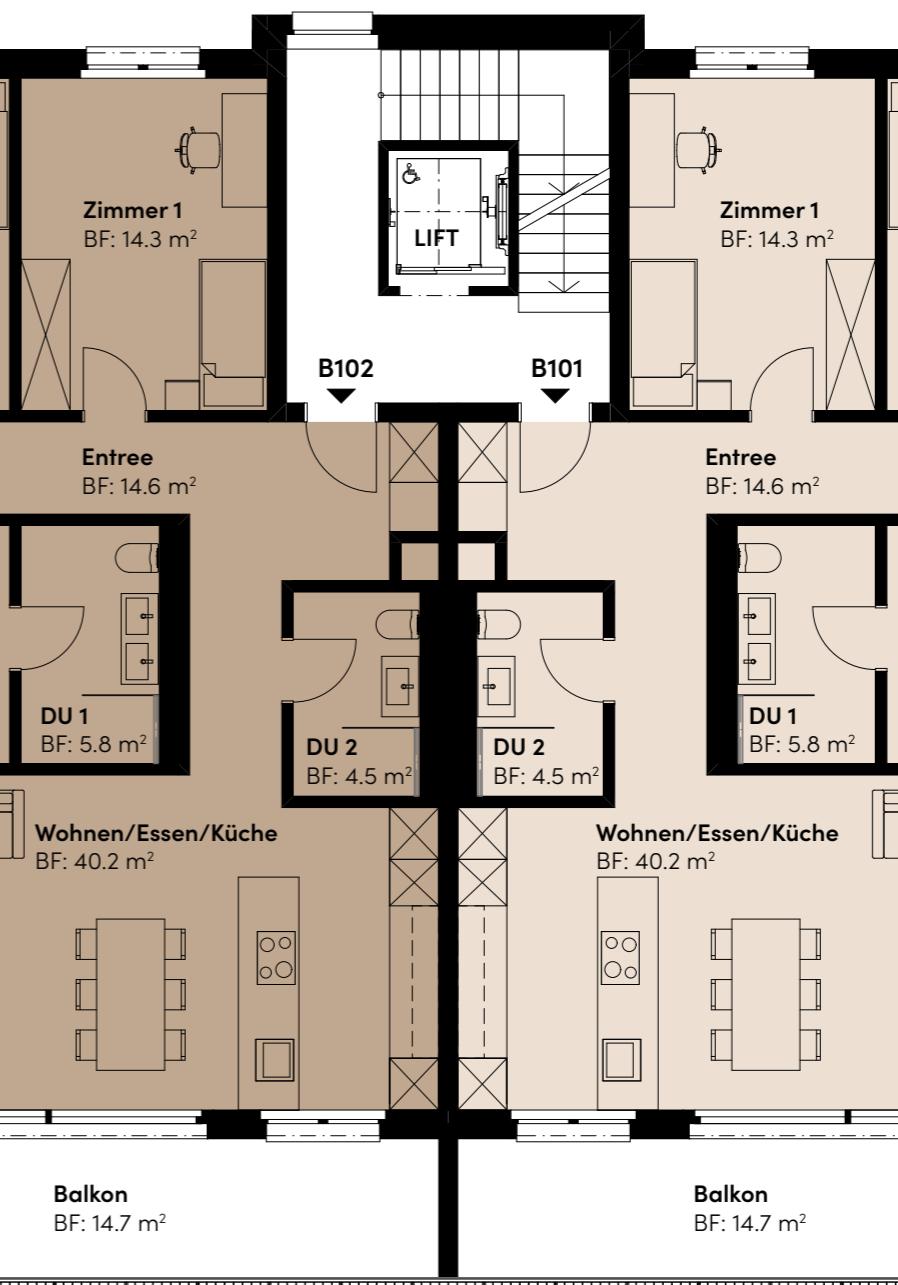
4.5 Zimmer | B102

Bruttowohnfläche 114.4 m²
Nettowohnfläche 109.7 m²
Balkon 14.7 m²



Massstab 1:100

0 m 5 m

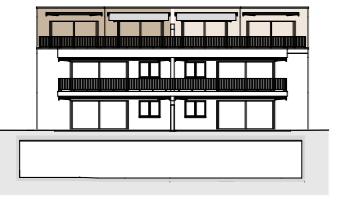




DIE GRUNDRISSE

Haus B

ATTIKAGESCHOSS



3.5 Zimmer | B201

Bruttowohnfläche 99.3 m²
Nettowohnfläche 95.5 m²
Terrassen 6.4 m² / 21.4 m²

3.5 Zimmer | B202

Bruttowohnfläche 99.3 m²
Nettowohnfläche 95.5 m²
Terrassen 6.4 m² / 21.4 m²



Massstab 1:100

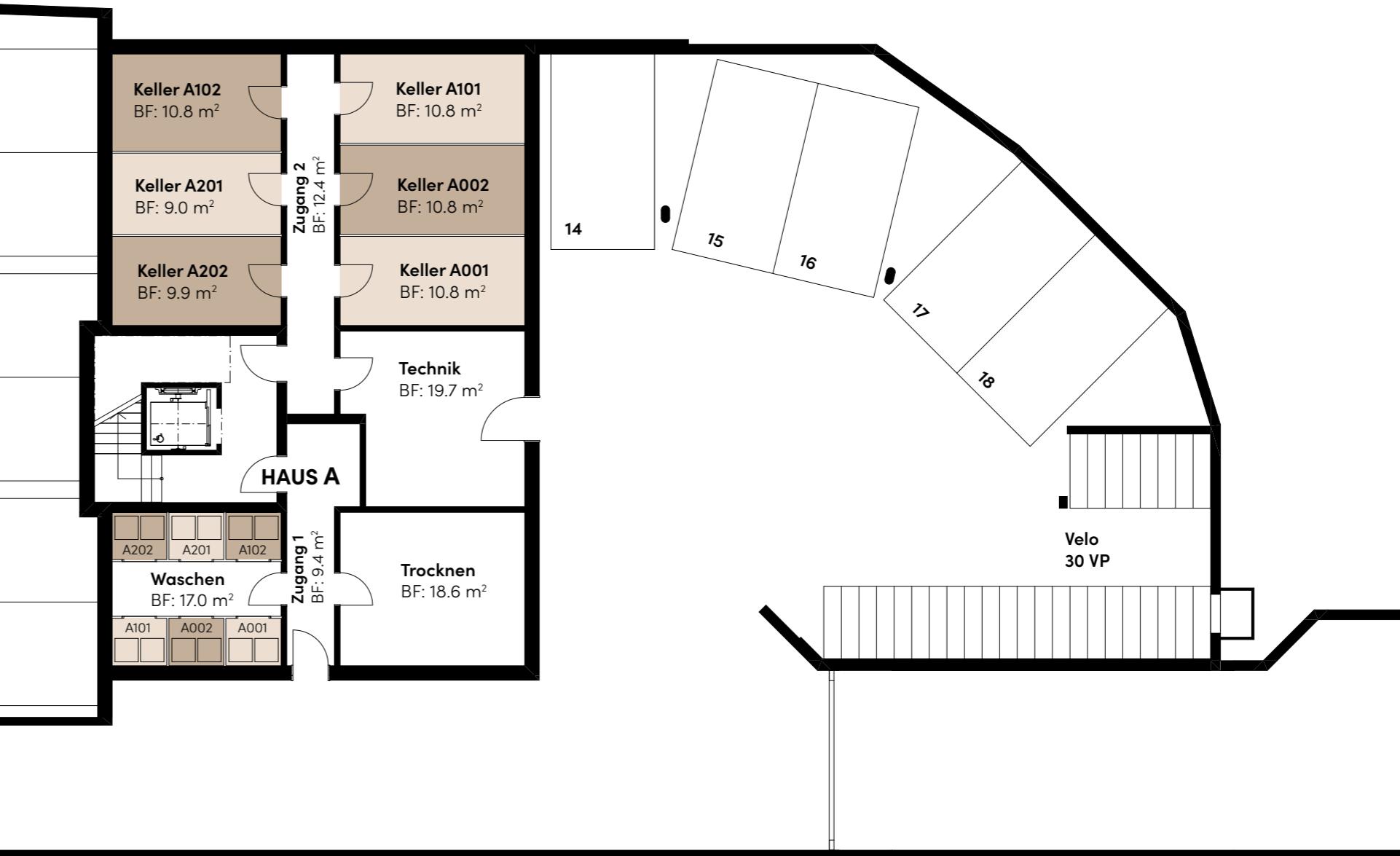
0 m 5 m





Haus A + B

UNTERGESCHOSS

Garage 18 PP
BF: 669.1 m²



Vorbemerkungen und Bedingungen zum Kurzbaubeschrieb

1. Der Baubeschrieb dient als Ergänzung zu den Plänen des Architekten und gibt unter anderem Auskunft über die Art der zu verwendenden Materialien. 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 Baubeschreibs.

2. Der Baubeschrieb geht den Plänen vor. Bei Widerspruch zu anderen Leistungsbeschrieben usw. gilt der detaillierte Baubeschrieb.

3. Für Massangaben sind die Ausführungspläne des Architekten massgebend. Die auf den Plänen angegebenen Masse sind Rohbaumasse und nur bedingt verbindlich. Ausführungsbedingte Massabweichungen bleiben vorbehalten.

4. Änderungen oder Ergänzungen können durch den Generalunternehmer jederzeit vorgenommen werden.

5. Allfällig in den Plänen eingezeichnete, aber im Baubeschrieb nicht aufgeführte Bauteile und Mobiliar sind im Preis nicht inbegriffen.

6. Alle Budgetpreise verstehen sich inkl. MwSt. (Inkl. allen Nebenarbeiten).

7. Aus den im Verkaufsprospekt enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Diese Pläne haben keine Wirkung auf die Grundbuchpläne.

8. Das Bauwerk wird nach den Vorschriften der örtlichen Baubehörden, den kantonalen Instanzen sowie den Normen der SIA ausgeführt.

9. Die Bruttowohnfläche ist ohne Aussen- und Trennwände, jedoch inkl. Innenwände berechnet. Die Nettowohnfläche ist ohne Aussen- Innen und Trennwände berechnet.

ROHBAU

Mauerwerk

Erdberührende Aussenwände aus Stahlbeton. Innenwände Tiefgaragengeschoss aus Stahlbetonwänden oder Kalksandstein. Aussenwände Untergeschoss bis Dachgeschoss aus Backstein oder Stahlbeton. Innenwände aus Backstein oder Stahlbeton. Mauerwerkstypen und Dimensionen gem. Angaben Bauingenieur und Bauphysiker.

Decken

Decken aus Stahlbeton.

Fassade

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmemedämmung gemäss Fassadenpläne. Farbkonzept gemäss

Architekt. Dämmstärken gemäss Energie- und Schallschutznachweis.

Fenster

Holzmetallfenster mit 3-fach Verglasung gemäss Energie- und Schallschutznachweis. Pro Raum ein Dreh-/Kippflügel. Im Wohnen / Essen Hebeschiebetüre.

Spengler Arbeiten

Sämtliche Spengler Arbeiten in Ugitop (teilweise Alu).

Schlosser

Staketengeländer einbrennlackiert nach Farbkonzept Architekt.

Terrassen / Sitzplätze

Feinsteinzeug Platten 60/60 nach Farbkonzept Architekt.

Dach

Flachdach extensiv begrünt.

Elektrischer Sonnenschutz

Raffflamellenstoren bei sämtlichen Fenstern. Sonnenstoren 1 Stück pro Wohnung, Attika 2 Stück pro Wohnung.

AUSBAU

Elektro-Anlagen

Alle Wohnungen modern ausgestattet, LED-Einbauspot im Eingangsbereich, Korridor, Küche und Nasszellen.

Decken

Decken aus Stahlbeton.

Küchen

Hochwertige Einbauküche mit Kunsthars-Fronten, hochliegenden Einbaubackofen, Steamer, Glaskeramikkochfeld mit integriertem Umluftdunstabzug,

Radio-, TV- und Telefon-Anlage

Multimediateilung in alle Zimmer. Pro Zimmer zwei RJ45-Anschlüsse.

E-Mobil

Vorbereitung mittels Flachkabel und Lastenmanagement für einen allfälligen Ausbau einer Autoladestation beim Garagenplatz.

Photovoltaik-Anlage

Einspeisung in Allgemeinteil mit Überschuss ins EKZ Netz.

Heizungs-Anlagen

Die Wärmeerzeugung für Raumheizung und Warmwasser erfolgt mittels einer Wärmepumpe vorbehaltlich Bewilligung Baubehörden.

Die Beheizung erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung.

Lüftungs-Anlagen

Kontrollierte Wohnungslüftung mit separatem Gerät pro Wohnung.

Umluft-Dunstabzug mit Aktivkohlefilter in der Küche.

Sanitär-Anlagen

Kostenbasis Sanitäraparappare gemäss Vorauswahl des Architekten. Duschen mit Rinnen und keramischen Bodenplatten. Jede Wohnung mit eigener Waschmaschine und Tumbler im Untergeschoss.

Küchen

Hochwertige Einbauküche mit Kunsthars-Fronten, hochliegenden Einbaubackofen, Steamer, Glaskeramikkochfeld mit integriertem Umluftdunstabzug,

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservationsvertrages:
Anzahlung Fr. 40'000.-

Bei der Beurkundung des Kaufvertrages, 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung,

Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eigentumsübertragung.

Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens bei Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariatskosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.



BERATUNG UND VERKAUF

art-im Immobilien AG
Florastrasse 18a
8610 Uster

044 940 37 57
info@art-im.ch
www.art-im.ch



ARCHITEKT
Altorfer Architekten
Zentralstrasse 26
8604 Volketswil



BREITE-NÜRENSDORF.CH

