

Einfamilienhäuser Boppelsen

....wo Sie zu Hause sind

alte Bergstrasse, 8113 Boppelsen



Wohnen an bester Lage in Boppelsen

.....mehr zum Leben

Projektbeschreibung

Endlich genügend Platz! Die vier sehr grosszügigen, komplett voneinander unabhängigen Einfamilienhäuser bieten viel Platz für eine grosse Familie und ein Homeoffice. Die erhöhte Lage am Hang und die Nähe zum Dorfkern bringen viele Annehmlichkeiten. In familienfreundlicher Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten ist die Natur in unmittelbarer Nähe.

200m² Wohnfläche, 20m² Studio und zusätzliche 60-90m² Nebennutzfläche beherbergen ein vielfältiges und grosszügiges Raumangebot.

Mit 6.5 Zimmer, einem zusätzlichen Studio, sowie eigener Doppelgarage, entsteht genügend Platz zum Wohnen, Essen, Spielen und auch zum Arbeiten. Die qualitativ hochstehende Bauweise unterstreicht die Grosszügigkeit. Zudem können Sie ihre Wünsche einfließen lassen und ihr neues Heim vom Ausbau bis zur Grundrissänderung mitgestalten. Wir unterstützen Sie bei ihren individuellen Vorstellungen und Ideen, damit ihr Zuhause auch wirklich auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist und Ihnen ein Maximum an Lebensqualität bietet.

Der Aussenraum hat viel Aufenthaltsqualität: die Anordnung wie auch die Erschliessung gewähren eine grosse Privatsphäre und bieten viel Platz um sich draussen zu Erholen, zu Sonnen, mit viel Garten zum Spielen für Kinder und Erwachsene!

Top Lage, am Südhang der Lägern, mit unverbaubarer Aussicht bis in die Alpen und den alten Dorfkern, alles in unmittelbarer Nähe zur Natur.

Informationen zum Bauwerk entnehmen Sie dem Kurzbaubeschrieb. Für weitere detaillierte Auskünfte stehen wir Ihnen in einem unverbindlichen Gespräch gerne zur Verfügung.



Ihr Wohnzimmer

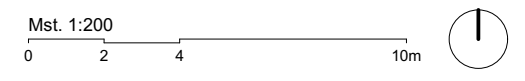


3D - Bilder: Beispiele der Wohnzimmer, EFH 3 (oben) und EFH 1 (unten)

(Gestaltung und Ausbau wird nach Wunsch des Käufers ausgeführt. Die Bilder vermitteln einen Eindruck, sie sind nicht verbindlich).



Situation / Umgebungsplan 1:200



Wohnen in Boppelsen

Top Lage

- Am Südhang der Lägern, mit unverbaubarer Aussicht bis in die Alpen und Sicht auf den alten Dorfkern und in unmittelbarer Nähe zur Natur.
- Keinerlei Durchgangsverkehr, nur über eine Sackgasse erschlossen.
- Zum Kindergarten und der Primarschule sind es 500m, zur Bushaltestelle 400m.
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen im Dorf; Volg, Restaurant, sowie kleine Dienstleister wie Coiffeur, Kosmetik etc. Kleinere Supermärkte in den Nachbardörfern.
- Baden und Regensdorf sind in 10 bis 15 min, Zürich und der Flughafen in 30 Minuten erreichbar.
- Mit der S6 ist man ab Buchs in rund 20 Minuten am Hauptbahnhof in Zürich.

Einordnung und Gestaltung

- Die freistehenden Einfamilienhäuser sind in grosszügige Aussenräume mit viel Privatsphäre eingebettet.
- Die Ausrichtung ist südorientiert und bietet eine unverbaubare Aussicht.
- Eigener Hauszugang (keine Erschliessungskette)
- Eigene separate, grosszügige Doppelgarage für 2 Autos und Velos mit direktem Zugang ins Haus.
- Eigene Besucherparkplätze.

Organisation und Typologie der Gebäude

- Komplette unabhängige Einfamilienhäuser mit eigenem Zugang, Erschliessung etc.
- Umfassendes Raumkonzept:
- Grosszügiges Wohn- und Esszimmer mit grosser, moderner Küche und Reduit. Bis 6 Schlafzimmer und umfassenden Ausbaumöglichkeiten mit Nasszellen auf jedem Geschoss.
- Helle, lichtdurchflutete Zimmer mit viel Aus- und Fernsicht.
- Interne Trennmöglichkeiten in verschiedene Bereiche; Wohnen Schlafen, Kinder, Spielen, Arbeiten.
- Das Studio kann ganz abgetrennt werden und als Büro oder als Einliegerwohnung genutzt werden.
- Keller und Waschküche mit eigener Heizung und unabhängiger Haustechnik. Viel Abstellraum.

Qualität und Nachhaltigkeit

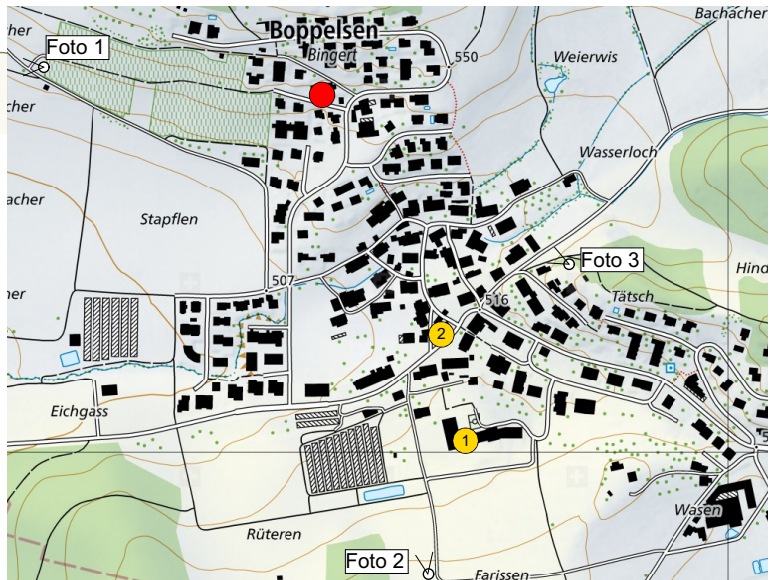
- Massive Bauweise mit sehr guten Wärmedämmwerten und sommerlichem Wärmeschutz.
- Sehr hoher Wohnkomfort, angenehmes und behagliches Wohnklima, tiefe Unterhalts- und Energiekosten.
- Photovoltaik und Minergie-Label als Option.



Foto 1- unmittelbare Naturgebiet



Foto 3 - Ansicht vom Dorf. (Projekteinordnung roter Kreis)



● Einfamilienhäuser "Alte Bergstrasse"

● 1. Kindergarten & Primarschule (500m), 2. Anschluss öffentl. Verkehrsmittel & Dorfladen (400m)

Boppelsen - ZH

Boppelsen liegt am Südhang der Lägern zwischen Zürich und Baden im Furtal und zählt circa 1'500 Einwohner. Die Anbindung an das Zürcher S-Bahn-Netz und die Nähe zum Flughafen Kloten machen Boppelsen zu einem attraktiven Wohnort. Das Erholungsgebiet an der Lägern lockt zum Wandern, Biken und weiteren Freizeitaktivitäten. Sehr beliebt ist auch der nahe gelegene Golfpark. Wer sich gerne am Dorfleben beteiligt, hat die Möglichkeit, sich bei Vereinen oder Dorfanlässen einzubringen. Die Einkaufsmöglichkeit im Volg-Dorfladen mit integrierter Post sowie dem Dorfrestart Lägernstübli und weiteren Kleingewerben runden das Dorf als "Wohnort und Lebensraum" ab. Distanzen: Zürich-City ca. 20km / Flughafen ca. 21km / Autobahnanschluss ca. 7km / Baden ca. 13km.

Öffentliche Verkehrsmittel: Verbindung nach Zürich und Baden via Bus im Halbstundentakt (Bus 450).

Grössere Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegene Buchs, Dielsdorf, Regensdorf oder Baden.

Der Steuerfuss in Boppelsen liegt bei 94%. Weitere info unter www.boppelsen.ch



Foto 2 - Ansicht vom Farissen an die Lägern. (Projekteinordnung roter Kreis)

Mauerwerk / Fassaden

- Fassadenmauerwerk in Backstein/Beton.
- Aussenwärmedämmung (Dämmung 22cm - Minergiestandard) verputzt, Optik und Farbe nach Angabe Architekt.
- Innenmauerwerk Wohngeschosse in Backstein/Beton, Innenmauerwerk Kellergeschosse in Beton/Kalksandstein.

Decken und Dächer

- Decken in Stahlbeton, schwimmende Anhydrit-Überzüge.
- Deckenuntersichten in den Wohngeschossen Glattputz, weiss gestrichen.
- Dach: Zimmermannskonstruktion mit Pfetten und Sparren, Wärmedämmung zwischen den Sparren in Zellulose und auf den Sparren in Holzfaserplatten (Minergiestandard und guter sommerlicher Wärmeschutz). Dachuntersicht mit Holzschalung weiss lasiert.
- Vordachschalung, Ort- und Traufladen vorvergraut.
- Sämtliche Spenglerarbeiten wie Einfassungen, Rinnenbleche, An- und Abschlüsse, Dunst- und Abluftrohre in Kupfer.

Balkon

- Bei den Zimmern im Obergeschoss sind Balkone mit Betonkragplatten und vorvergrautem Holzgeländer vorgesehen.

Keller

- Im Grundausbau sind ein Wasch- sowie ein Kellerraum vorgesehen. Böden im Waschraum und Kellerraum mit Keramikplatten belegt. Die Wände sind aus Beton, Trennwände aus Kalksandstein, weiss gestrichen.

Treppen

- Treppen in Fertig- oder Ortbeton.
- Treppen werden mit keramischen Platten belegt. (Kann vom Käufer geändert werden).
- Geländer siehe Metallbau.

Garage

- Wand und Decke in Stahlbeton.
- Brandschutztüre mit Zugang zum Haus, Ausguss, Garagentor mit Automat.

Fenster

- Fenster und Fenstertüren mit 3 Fach-Isolierverglasung und erhöhtem Wärmeschutz (Minergiestandard). Fensterbänke in eloxiertem Aluminiumblech, einbrennlackiert. Dachflächenfenster Velux Thermo 1 mit Alu-Rahmen. Kellerfenster ACO Therm Kipp-Kunststofffenster IV 24mm.

Metallarbeiten

- Alle geplanten Innengeländer (Staketengeländer) werden aus Metall in Wunschfarbe, einbrennlackiert, ausgeführt. Die Mitgestaltung ist möglich. Die Aussengeländer (Staketengeländer) sind feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Handläufe oder Fensterabsturzicherungen mit Metallrohr, feuerverzinkt und pulverbeschichtet.

Storen

- Rafflamellenstoren bei allen Wohn- und Schlafräumen.

Türen

- Haustüre; Blockrahmentüre massiv mit Alu-Einlage, mit Acilux-Glaseinsatz, Schwellenwinkel und umlaufenden Gummidichtungen, Mehrfach-Verriegelung inkl. Schliessanlage.
- Zimmertüren; Stahlzarge weiss gestrichen, Röhrenspantüren weiss gestrichen, schwellenlos, stumpf einschlagend.
- Kellertüren: Stahlzarge, Röhrenspantüren mit Falzdichtung, Brandschutzgarnen EI30 für Türen zu Garage.

Elektroanlagen

- Ein Hausanschluss EKZ, Cablecom und Swisscom
- Separate Unterverteilung und Multimediakasten im Untergeschoss je Haus. Sternverteilung zu RJ45 Dosen.
- Jedes ausgebaute Zimmer mit je einer Lampenstelle und geschalteter Steckdose.
- Jedes ausgebaute Zimmer mit je zwei 3-fach Steckdosen und einer RJ45 Steckdose.
- Beim Eingang, Gang und Küche Deckeneinbauleuchten.
- Geschaltete LED-Einbauleuchten bei Sitzplatz unter Balkon.
- Aussenwandleuchte bei Garagen mit Bewegungsmelder.
- Leerrohr in Garage für 400V(E-Auto) und für Photovoltaik auf Dachfläche. (Photovoltaik optional möglich).

Heizung

- Jedes Haus verfügt über eine eigene Luft-Wasser-Wärmepumpe und eine kombinierte Warmwasseraufbereitung mit 500Lt. Boiler.
- Wärmeverteilung mit Bodenheizung.

Lüftungsanlage

- Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung (Wirkungsgrad $\geq 90\%$) (Minergiestandard).

Sanitär

- Pro Haus eine eigene Wasserverteilung und separatem Wasserzähler / Anschluss.
- Frostsicherer Hochdruckanschluss für Garten.
- Apparate in den Nasszellen gemäss detaillierter Sanitär-Apparateliste. Budget gem. Preisliste.
- Waschraum: Waschturm mit Waschmaschine/Wäschetrockner, Secomat und Ausguss. Budget gem. Preisliste.

Kaminanlage

- Optional ist der Einbau eines Kamins für Schwedenofen oder eines Cheminée möglich.

Küchen

- Fronten in Kunstharz mit ABS-Kanten.
- Apparate V-Zug: Umluft-Backofen, Steamer, Glaskeramikfeld mit Induktion und Kochfeldabzugssystem Bora, grosser Kühlschrank und Geschirrspüler, Müllex Abfallsystem.
- Arbeitsfläche in Granit PK 1-2.
- Vorratsraum bei Küche.

Bodenbeläge

- Bodenbelag in Wohnen und Essen; Parkett mit Sockelleisten inkl. allen Nebenarbeiten; Budget Brutto CHF 170.00/m².
- Bodenbelag in ausgebauten Zimmern; Parkett mit Sockelleisten inkl. allen Nebenarbeiten; Budget CHF 170.00/m².
- Bodenbelag aus keramischen Platten in Küche/Vorratskammer, Gänge, Eingang und Nasszellen inkl. allen Nebenarbeiten; Budget CHF 170.00/m².
- Bodenbelag aus keramischen Platten in Nebenräume wie Waschküche, Gänge im UG und Keller, inkl. allen Nebenarbeiten; Budget CHF 140.00/m².

Wandbeläge in Küche, Nasszellen

- Wandbeläge aus keramischen Platten inkl. allen Nebenarbeiten; Budget CHF 170.00/m².

Umgebung

- Zufahrten mit Sickerpflastersteinen.
- Briefkasten aus Metall, eloxiertem Aluminium.
- Sitzplätze mit Granitplatten 40/60 oder Pietra Luserna belegt.
- Grünflächen mit Rasen angesät, inkl. Dünger und 1. Schnitt
- Böschungen mit Bodendecker bepflanzt.

Honorare

- Sämtliche Honorare für Planungs- und Prüfungsingenieure (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung), Architekt, Gemeindeingenieure, Geometer usw. sind inbegriffen.

Gebühren und Versicherungen

- Alle Bewilligungs-, Abnahme-, Anschlussgebühren sowie Bauversicherungen sind inbegriffen.

Minergiestandard

- Die Gebäudehülle (Wand, Boden, Dach und Fenster) erfüllen die Anforderungen um Minergiestandard zu erreichen. Eine kontrollierte Raumlüftung wird eingebaut. Photovoltaik auf Wunsch optional möglich (für Minergielabel notwendig).

Schallschutz

- Die Gebäude erfüllen die Anforderungen der SIA Schallschutznorm.

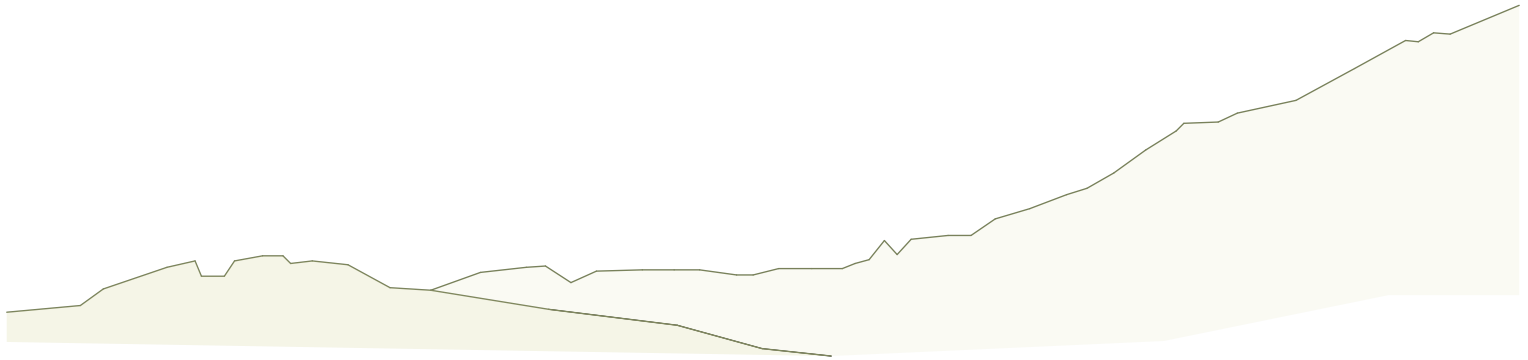
Optionen

- Änderungswünsche können je nach Arbeitsfortschritt noch von der Käuferschaft angebracht werden. Wir verweisen auch auf die beiliegende Preisliste mit den möglichen Optionen.

Anmerkungen: Änderungen bleiben vorbehalten, es wird auf den Werkvertrag verwiesen.

*"Und plötzlich weisst du: es ist Zeit, etwas Neues zu beginnen
und dem Zauber des Anfangs zu vertrauen."*

(Meister Eckhart, Theologe und Philosoph)



Projekt und Verkauf:

walther architektur ag
bachweg 2
8113 boppelsen

tel. 043 495 33 11 / e-mail: info@architektur-ag.ch
www.architektur-ag.ch