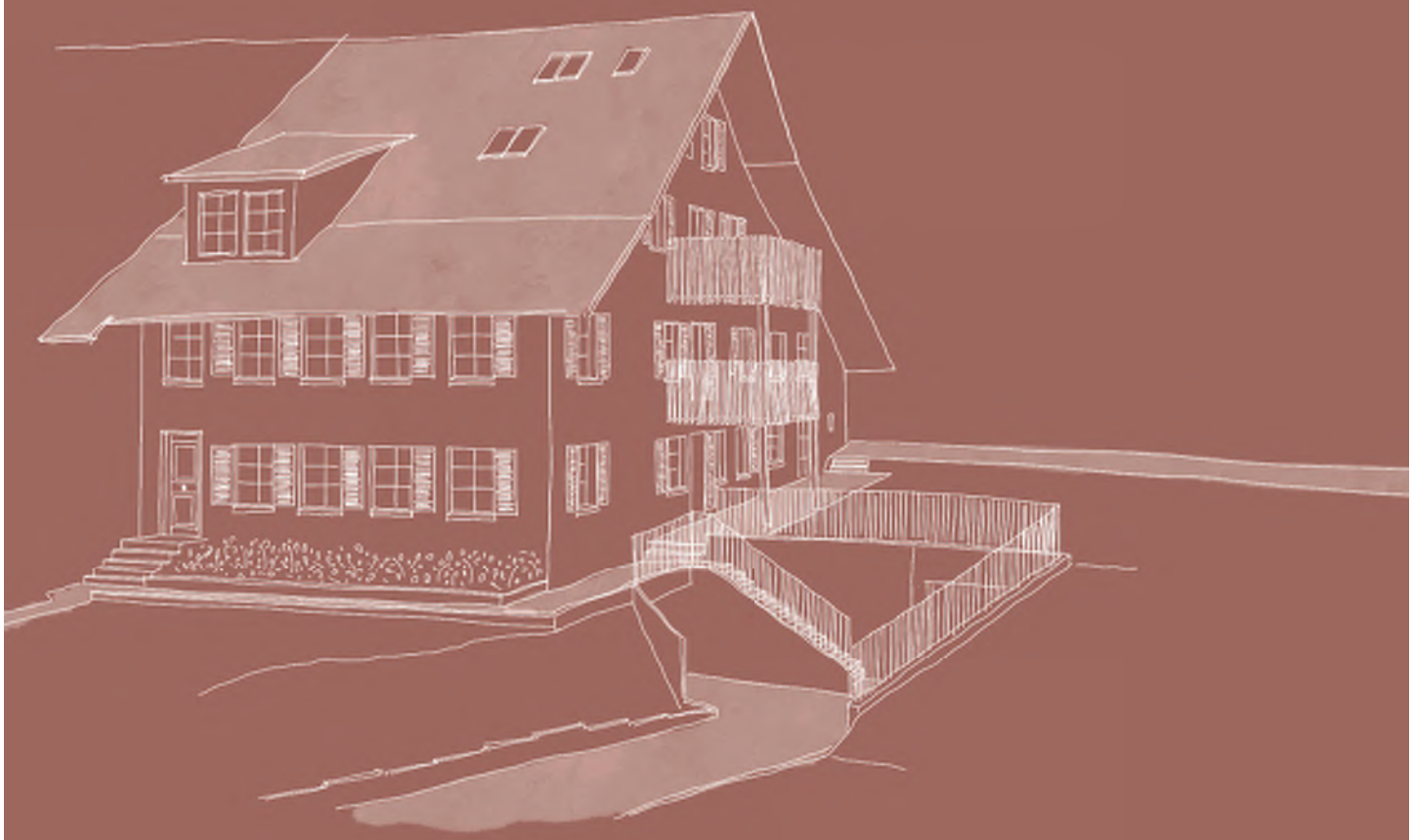
MFH

A CASA

VERKAUFSDOKUMENTATION

3 grosszügige Eigentumswohnungen mit viel Garten!



Dorfstrasse 34, 8309 Birchwil-Nürensdorf

INHALT

Beste Wohnlage am Südwesthang	1
Situation	4
Geschichte	5
Vision	5
Tiefgarage	5
Untergeschoss	7
Erdgeschoss	9
Obergeschoss	13
2. Obergeschoss	17
Dachgeschoss	19
Kurzbaubeschrieb	23

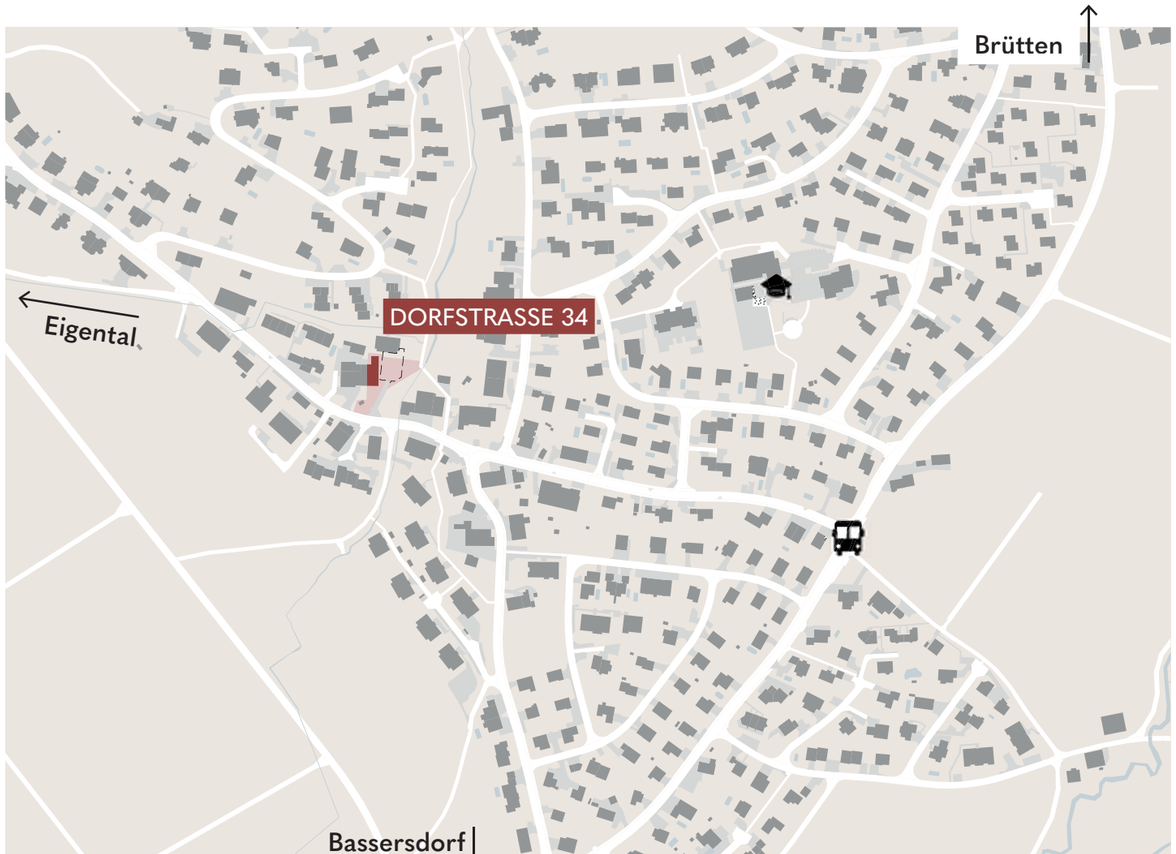
Architekt

Kurt Hofmann
Chreisel AG
Opfikonerstrasse 1
8304 Wallisellen
044 839 13 05

Verkauf

Alain Hofmann
Chreisel AG
Opfikonerstrasse 1
8304 Wallisellen
044 839 13 05

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt. Änderungen gegenüber dem Stand der Planung bei Prospektherausgabe können aus technischen, behördlichen und terminlichen Gründen eintreten.



BESTE WOHNLAGE AM SÜDWESTHANG

Wohnlage

Birchwil ist ein Ortsteil mit rund 1'100 Einwohnern und gehört zur politischen Gemeinde Nürensdorf.
Eingebettet zwischen Zürich und Winterthur und durch die unmittelbare Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten ist Birchwil zu einer begehrten Wohngegend im Zürcher Unterland herangewachsen. Zudem besticht Nürensdorf durch einen günstigen Steuerfuss von 90%.
Aufgrund der attraktiven Hanglage des Dorfes reicht der Blick in die Ferne bis in die Alpen.

Einkaufsmöglichkeiten

Für den täglichen Grundbedarf liegt in 1km Distanz vom Objekt der Volg Oberwil, sowie direkt beim Kreisverkehr die LANDI.
In wenigen Autominuten erreichen Sie das ca. 3.5km entfernte Bassersdorf, wo sich grössere Einkaufsmöglichkeiten wie Coop, Migros, Apotheke und die Post befinden. Das Zentrum von Nürensdorf liegt eine weitere Postfiliale mit Volg sowie die Bäckerei BBB.

Bildung

Das Primarschulhaus Sunnerain ist nur rund 650m entfernt und ist somit in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Das Oberstufenschulhaus befindet sich im Nachbarort Nürensdorf.

Kultur, Freizeit und Sport

Die Gemeinde Nürensdorf bietet durch eine Vielzahl an Vereinen diverse Aktivitätsmöglichkeiten. Im kleinen Ortsmuseum in Nürensdorf können Sie einen Einblick in die Vergangenheit geniessen. Zudem gibt es in der Gemeinde vier Restaurants, eine Brauerei und einen Golfplatz.
Das angrenzende Naherholungsgebiet eignet sich optimal für sportliche Aktivitäten wie Velofahren, Joggen, Tennis, gemütliche Spaziergänge oder Reitsport „im Säget".

Anbindung

Mit den öffentlichen Verkehrsmittel gelangen Sie in knapp 10 Minuten nach Bassersdorf, Bahnhof oder in 27 Minuten an den Hauptbahnhof Winterthur.
Mit dem Auto sind es lediglich 13 Minuten an den Flughafen Zürich-Kloten und 24 Minuten bis in die Stadt Zürich.

LEGENDE

Bushaltestelle Birchwil bei Nürensdorf

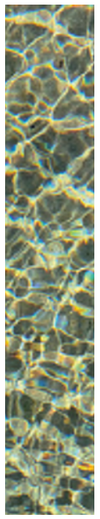
Schulhaus Sunnerain

Scannen Sie den QR-Code und finden Sie den Standort per Smartphone.

SITUATION

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die bestehende Rampe des ebenfalls von der Chreisel AG erstellten Nachbargebäudes an der Dorfstrasse 30. An der Ostseite des Bauernhauses befindet sich im Kellergeschoss der rollstuhlgerechte und überdachte Eingangsbereich. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt südlich, wo sich auch die Briefkastenanlage und Container befinden. In diesem Bereich steht der bestehende Schopf, welcher separat erworben werden kann.

Das Haus ist ebenso über einen Hintereingang erschlossen, worüber man die Aussenflächen erreicht. Denn im östlichen Teil der Parzelle profitieren alle drei Parteien von einem grossen eigenen Garten, welcher individuell gestaltet werden kann.



GESCHICHTE

Das Bauernhaus an der Dorfstrasse 34 bildet mit den drei umliegenden Grundstücken den westlichen Abschluss des historischen Ortkerns von Birchwil bei Nürensdorf. Das doppelte Vielzweckbauernhaus besteht aus zwei Wohnteilen und einem ehemaligen Ökonomieteil mit Tenn, Stall und Remise. Das Dachwerk mit stehendem Stuhlgerüst aus dem 16. / 17. Jahrhundert ist auch heute noch Teil der tragenden Substanz über mehrere Gebäudeteile. Im 18. Jahrhundert wurde der östliche Wohnteil der Dorfstrasse 34 um eine Querzone nach Osten erweitert. Durch den Umbau im Jahre 1855 mit klassizistischer Fassadengestaltung erhielt das Gebäude sein heutiges Erscheinungsbild. Im Innern sind die verschiedenen Bauphasen heute noch voneinander unterscheidbar, wodurch die Entwicklung über die Jahrhunderte aussergewöhnlich gut ablesbar geblieben ist. Durch das grosse Volumen in Fachwerk mit verputzter Fassade ist das Gebäude für den historischen Ortskern prägnant.

VISION

Bauen im Bestand erweist sich als einiges komplexer als das Bauen auf der grünen Wiese, doch es schont Ressourcen und bietet zudem die Gelegenheit, ein Gebäude zukunftsfähig zu gestalten. Durch den sensiblen Umgang mit dem Bestand möchte die Chreisel AG identitätsstiftende Elemente mit qualitätsvollem Neuen kombinieren, um Räume zu schaffen, in denen sich Menschen gerne aufhalten.
An diesem Standort entstehen drei grosszügige Eigentumswohnungen mit Sitzplatz/Balkon und eigenem Garten. Zudem kann der Schopf im südlichen Bereich des Grundstücks separat erworben werden.

TIEFGARAGE

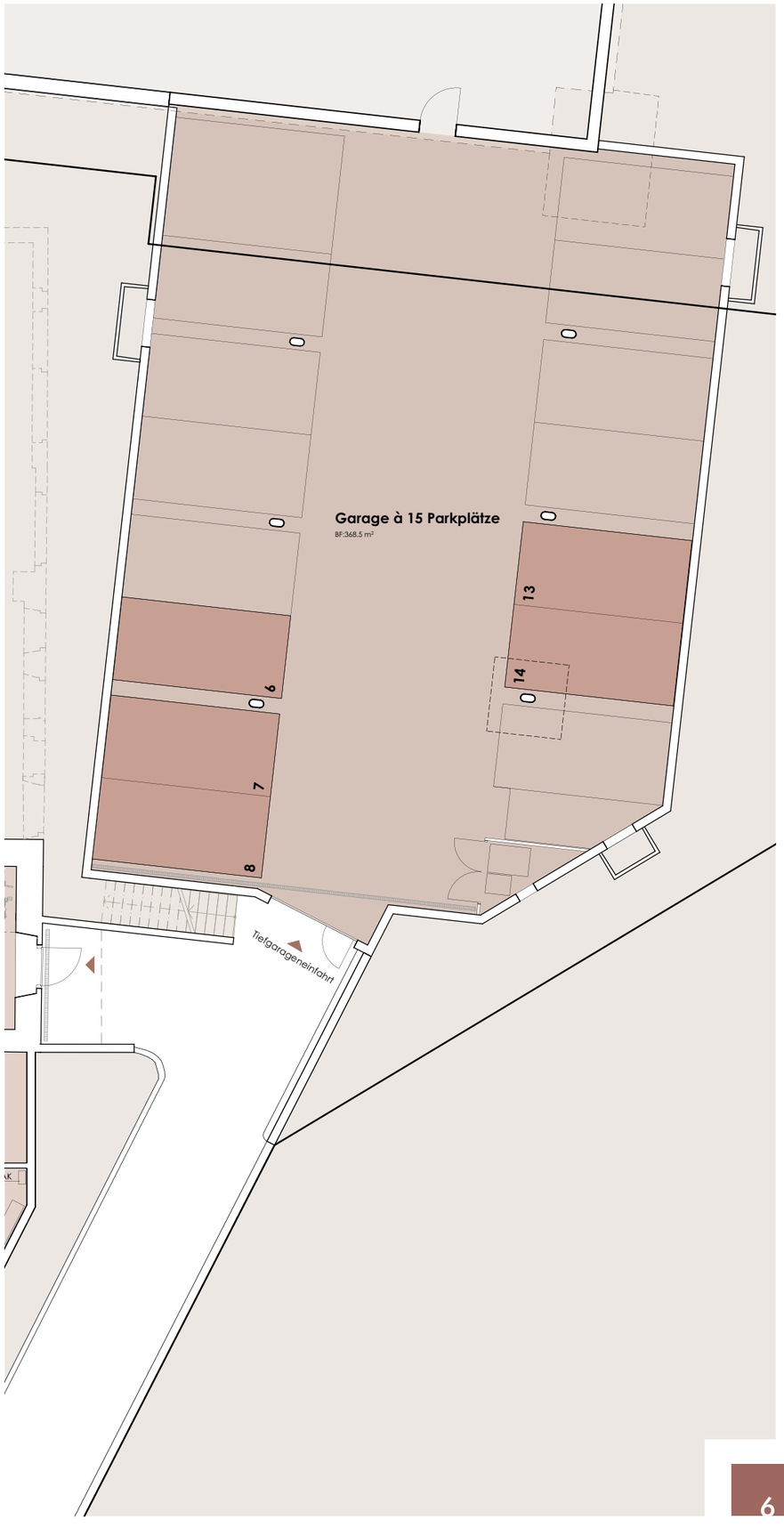
Grösse

Tiefgarage

Garage à 15 Parkplätze	368.50 m²

Die Zufahrt erfolgt über die Tiefgaragenrampe des Nachbarhauses an der Dorfstrasse 30.

Es stehen 4 Auto-Abstellplätze zur Verfügung.
Zudem ist in der Garage ein Besucherparkplatz vorhanden.



UNTERGESCHOSS

Grösse Stand: 21.07.2022

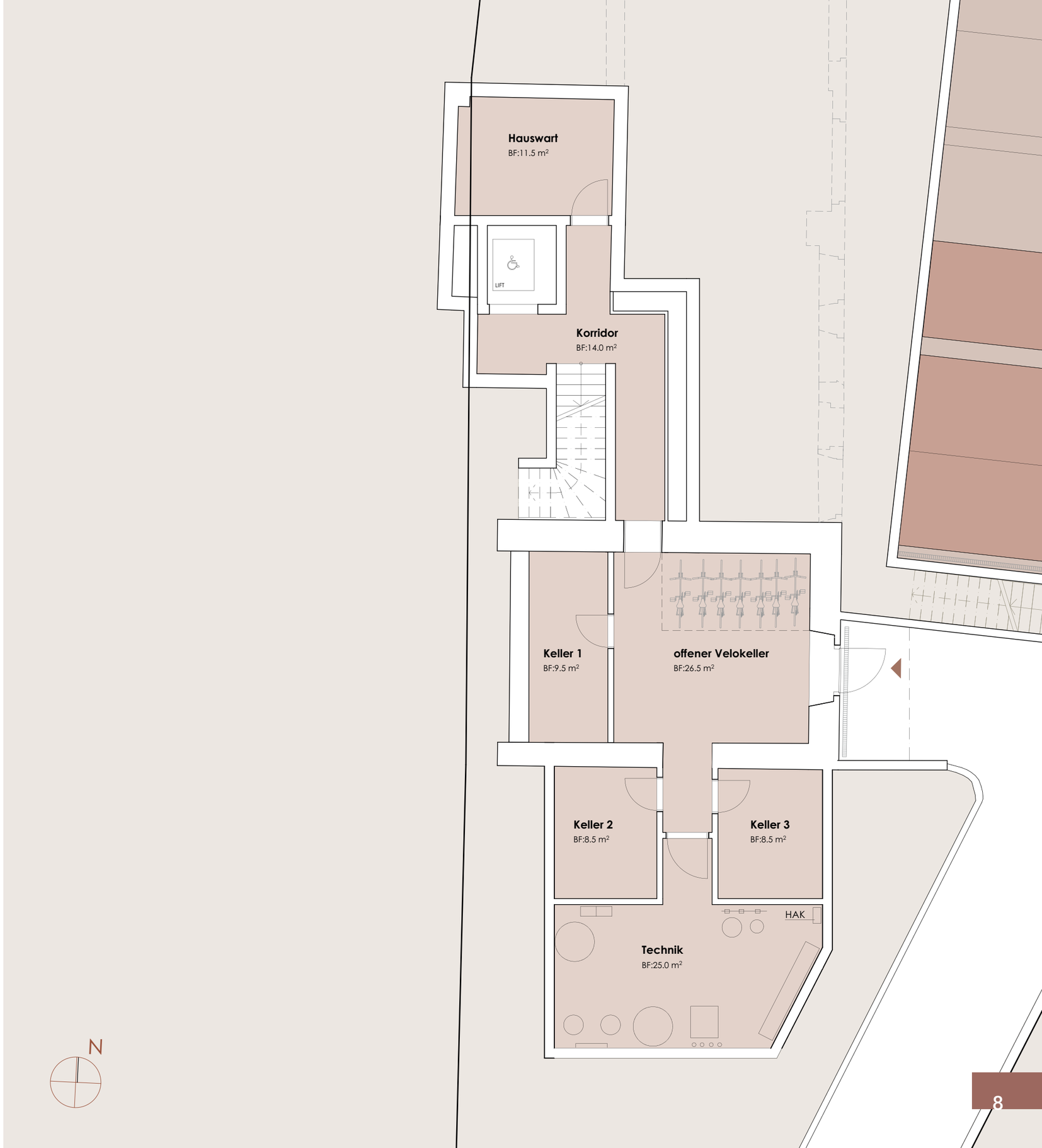
Kellergeschoss

Keller 1	9.50 m²
Keller 2	8.50 m²
Keller 3	8.50 m²
Technik	25.00 m²
offener Velokeller	26.50 m²
Hauswart	11.50 m²

Das Gebäude ist über das Kellergeschoss durch einen Lift und das Treppenhaus erschlossen.

Ein Kellerabteil pro Wohnung ist im Verkaufspreis inbegriffen.

0 1 2.5 5



ERDGESCHOSS

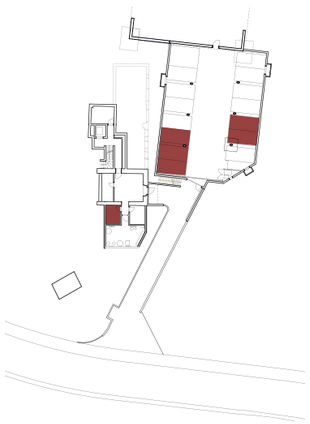
Grösse

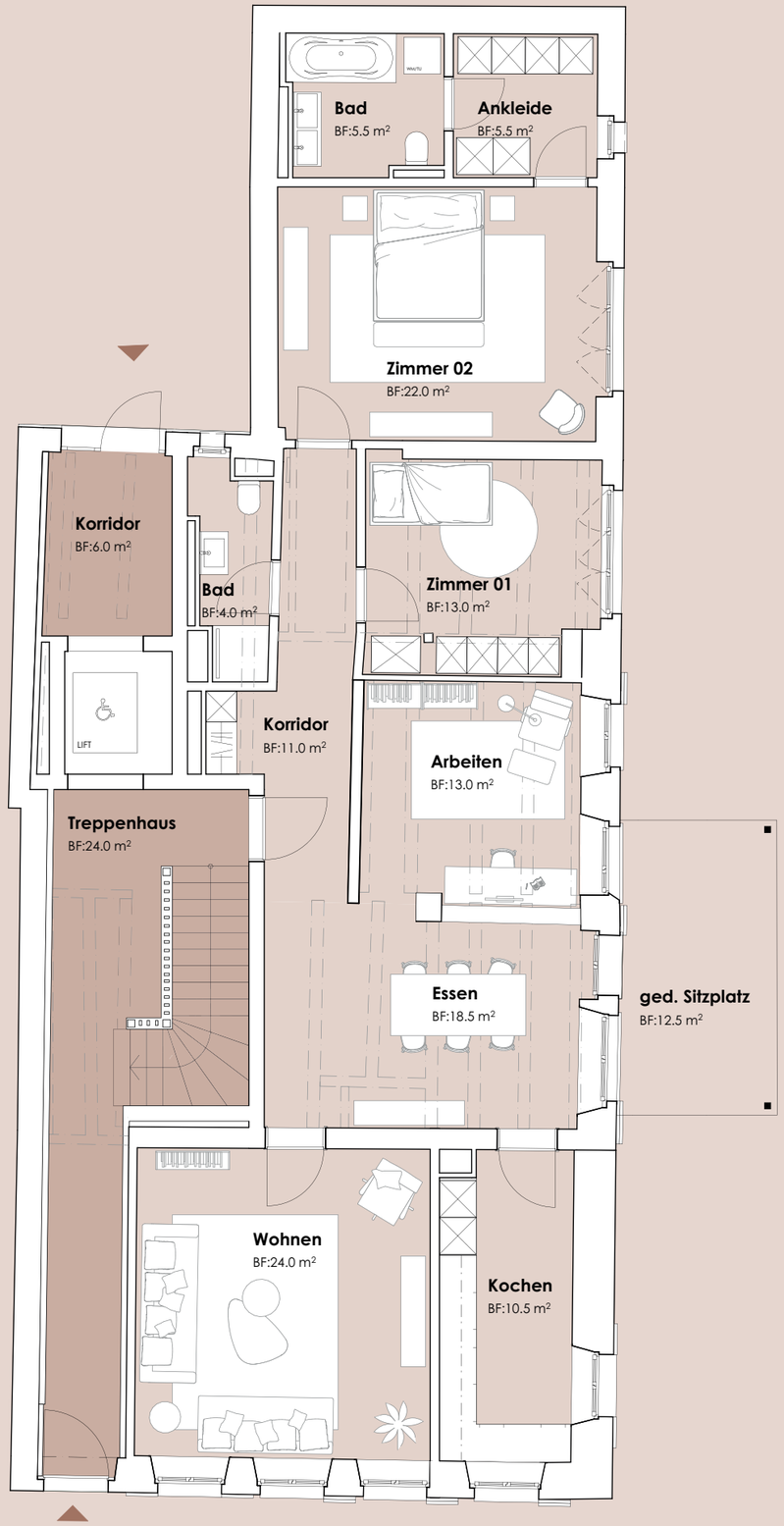
Stand: 21.07.2022

3.5 - 4.5 Zimmer

Wohnfläche (BWF)	134.00 m²
Keller (NNF)	8.50 m²
Gedeckter Sitzplatz	12.50 m²
Garten	162.00 m²

Keller und Parkplatz





Arbeitszimmer Erdgeschoss

OBERGESCHOSS

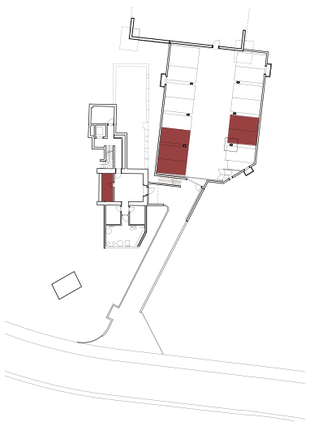
Grösse

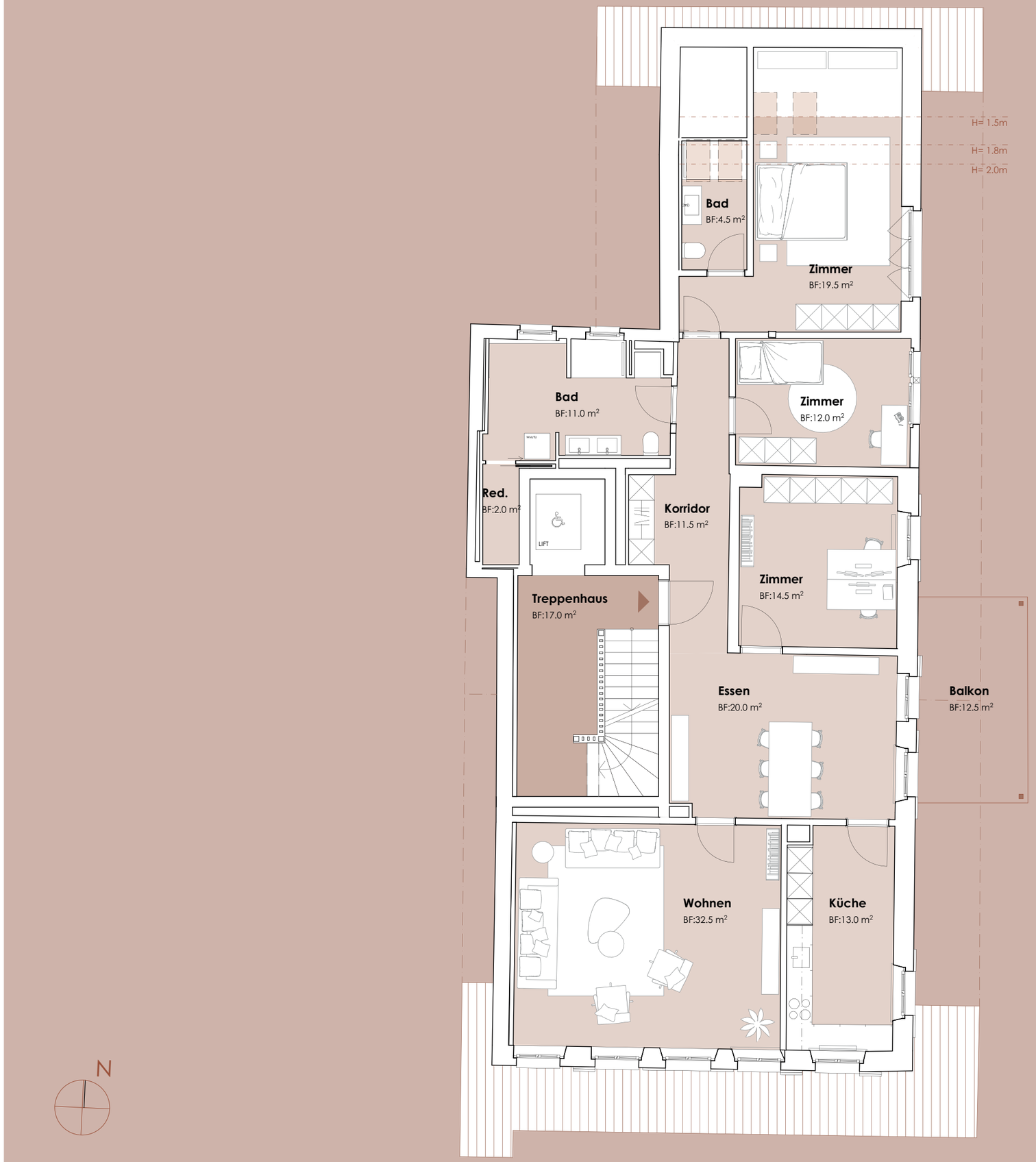
Stand: 21.07.2022

4.5 Zimmer

Wohnfläche (BWF)	146.00m²
Keller (NNF)	9.50 m²
Gedeckter Balkon	12.50 m²
Garten Erdgeschoss	165.50 m²

Keller und Parkplatz





Esszimmer 1. Obergeschoss

2. OBERGESCHOSS

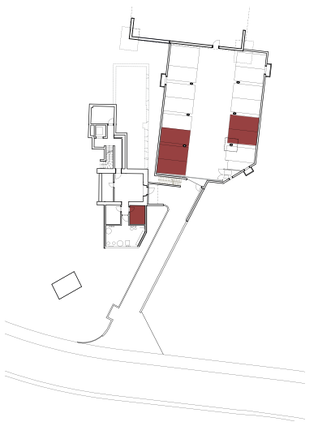
Grösse

Stand: 21.07.2022

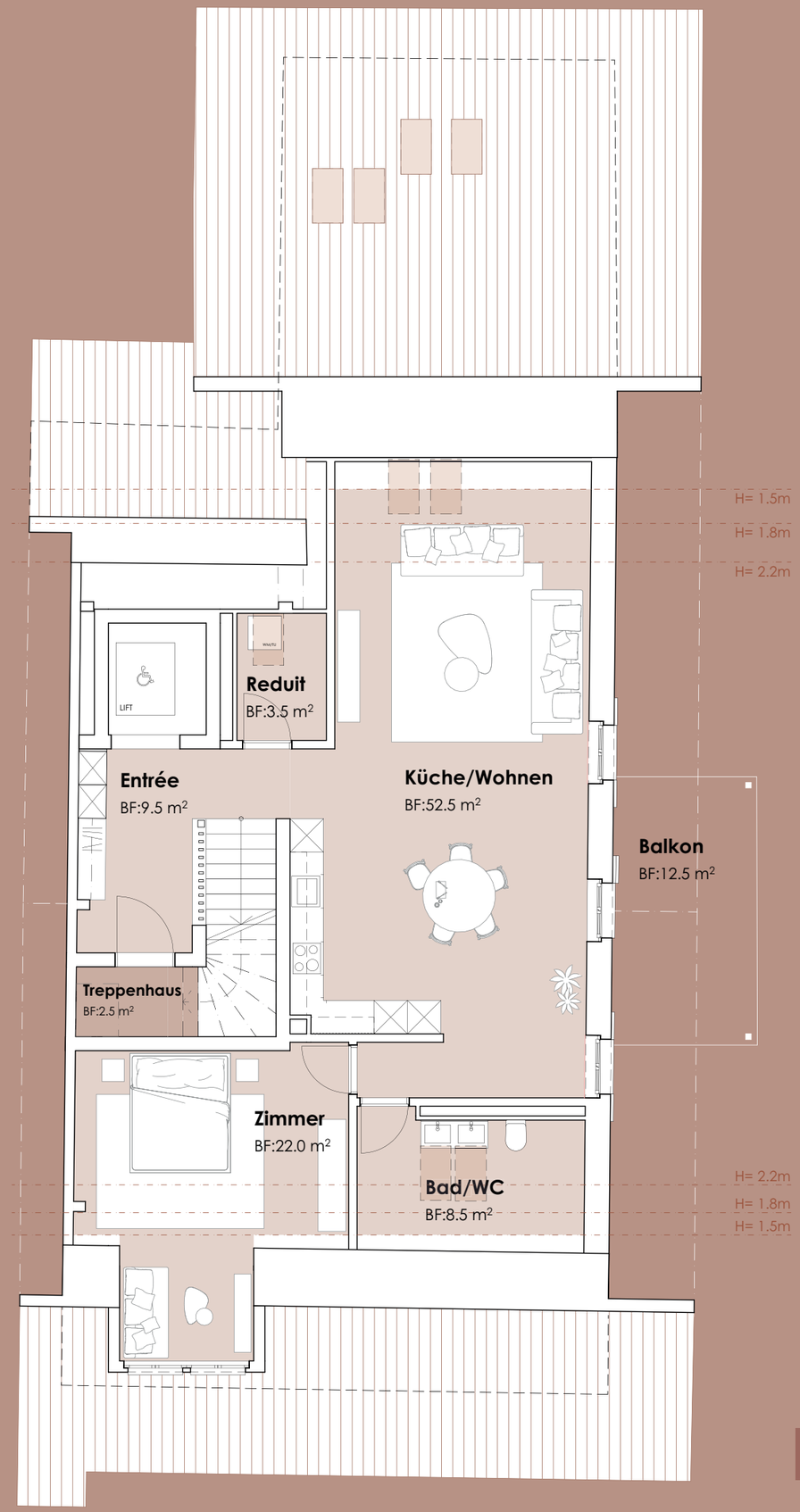
3.5 Zimmer mit Galerie - Maisonette

Wohnfläche 2. Obgergeschoss (BWF)	95.00m²
Keller (NNF)	8.50 m²
Gedeckter Balkon	12.50 m²
Garten Erdgeschoss	163.50 m²

Keller und Parkplatz



0 1 2.5 5



N

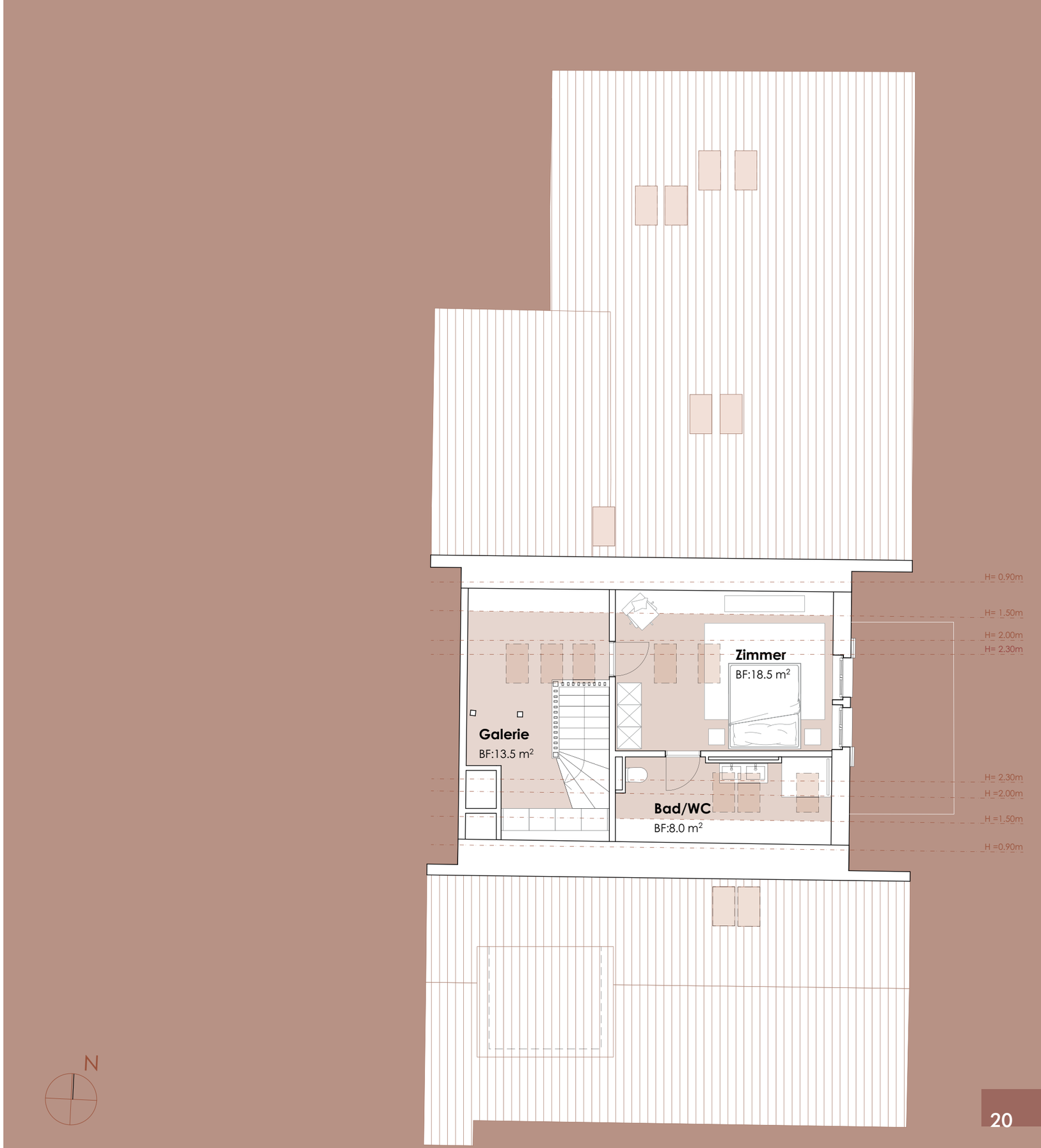
DACHGESCHOSS

Grösse Stand: 21.07.2022

3.5 Zimmer mit Galerie - Maisonette

Wohnfläche 2. Obergeschoss (BWF)	95.00 m²
Wohnfläche Dachgeschoss (BWF)	45.00 m²
Wohnfläche Total (BWF)	140.00 m²

0 1 2.5 5



Wohn-/Esszimmer 2. Obergeschoss

KURZBAUBESCHRIEB

Allgemeines

Der Kurzbaubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand (Juli 2022). Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Flächenangaben, Materialien, Farben und Varianten sind nicht ausgeschlossen; Änderungen bei gleichbleibender Qualität sind vorbehalten.

Die Fassadengestaltung sowie die allgemeinen Teile inkl. Umgebung werden durch die Architektur und den Denkmalschutz festgelegt, ein Mitspracherecht durch die Käuferschaft wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt der Grundausbau gemäss Baubeschrieb. Sofern es der Baufortschritt zulässt, besteht aber die Möglichkeit, folgende Bauteile bzw. Materialien im Rahmen der Budgetpositionen (Brutto-Pauschalbeträge inkl. MwSt. und inkl. Montage) individuell zu bestimmen:
Elektroinstallationen, Sanitärapparate (Modellwechsel), Küchen (Fronten, Abdeckung, Einteilung, Apparate- und Modellwechsel), Boden- und Wandbeläge (Material/Verlegeart), Wand- und Deckenoberflächen.
Abweichungen vom Standardausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit einer Mehr-/Minderkostenaufstellung zuzüglich Honorare detailliert ausgewiesen.

Nasszellen

- Apparate gemäss Apparateliste
- Standard mit Badewanne und rollstuhlgerechter Dusche
- Spiegelschrank mit integrierter Leuchte
- Option: Waschtischmöbel (Mehrpreis)
- pro Wohnung Installation eines Waschturmes mit Waschmaschine und Tumbler gemäss Budgetposten
- Wände mit Wandplatten oder/und Kalkstreichputz; Platten Farbauswahl aus Vorwahl Kollektion
- Boden mit Bodenplatten; Option: Fugenloser Boden- und Wandbelag (Mehrpreis)
- Decke in Weissputz

Kücheneinrichtungen

- Standardküchen mit Wandschränken
- Küchenfronten Kunststoff/Holz
- Option: Wunschfarbe nach RAL (Mehrpreis)
- Arbeitsplatte gem. Budgetposten
- Rückfront gefliest oder Glas (Mehrpreis)
- Boden gefliest; Parkett (Mehrpreis)
- Beleuchtung unter den Oberschränken
- Grifflos (Tip-on) oder Griffmulden (Mehrpreis)
- Schubladen mit Softeinzug
- Elektrogeräte: Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank, Backofen, Steamer und Induktions-Kochfeld
- Optional Bora (Umluft) Abzugssystem (Mehrpreis).

Wohn- und Schlafräume

- Bodenbelag Auswahl-Kollektionen Parkett
- Sockelleisten Holz weiss 4cm
- Wände in mineralischem Weisskalkabrieb, 0.5mm Abrieb; Farbton nach Farbkonzept
- Decken in Weissputz
- eingelassene Vorhangschienen

Terrassen und Balkone

- Balkone als Elementbau
- Geländer: vertikale Staketen nach Farbkonzept
- Bodenbelag Sitzplatz keramische Platten in Splitt verlegt
- Aussenleuchte und Steckdose
- Stoffmarkise

Wohnungen allgemein

- Fenster: 3-fach Isolierverglasung. Farbgebung nach Farbkonzept, Fenstersims Holz
- Zimmertüren: gestemmte Türen, gestrichen nach Farbkonzept
- Garderobe gemäss Konzept Architekt, Farben nach RAL (Mehrpreis)
- Beschattung: mehrheitlich Klappläden, nach Farbkonzept
- Einzelne Warmwasserzähler pro Wohnung
- Fussbodenheizung mit individueller Wärmemessung und Thermostat für Raumsteuerung
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung für Heizung und Warmwasser, optional: Photovoltaik
- Enthärtungsanlage (zentral im Technikraum)

Eingangsbereich und Treppenhaus

- Sonnerie mit Gegensprechanlage kombiniert mit Türöffner
- Briefkastenanlage nach Vorschrift Post
- Rollstuhlgängiger Lift vom UG - 2.OG, Hauptzugang südseitig im Erdgeschoss, Hintereingang nordseitig im Erdgeschoss, rollstuhlgerechter Eingang ostseitig im Kellergeschoss
- Dem Erscheinungsbild des Gebäudes angepasste Hauszugangstüre, gem. bauphysikalischen Anforderungen
- Wohnungstüren gem. bauphysikalischen Anforderungen, mit Spion und Dreipunktverschluss, nach Farbkonzept
- Boden- und Wandbeläge gemäss Farbkonzept
- Beleuchtung mit Deckenleuchten
- viertelgewendelte Treppen

Umgebung

- Gestaltung gemäss bewilligtem Umgebungsplan
- Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume/Sträucher erfolgt in Absprache mit der Baubehörde und der Gartenbaufirma
- Südlich vor dem Hauptzugang werden gemeinschaftlich zur Verfügung stehende Gartenzonen erstellt
- Der Schopf kann zusätzlich erworben werden
- jede Partei hat ein eigenes, abgetrenntes Gartenabteil im östlichen Bereich der Parzelle
- rollstuhlgerechter Zugang im Untergeschoss
- gemeinsame Containernutzung am Strassenrand

Im Kaufpreis nicht enthalten

- Notariats- und Grundbuchkosten sind separat zu entrichten.

Disclaimer

- Besichtigungen werden durch die Chreisel AG koordiniert. Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Empfänger im Fall einer Vermittlung nicht zu Geltendmachung einer Provision oder ingendwelcher anderer Entschädigungen. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben, Visualisierungen oder die Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung, Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen, auch nach Vertragsabschluss, bleiben vorbehalten.

Chreisel AG
Architektur und Immobilien

Opfikonerstrasse 1, 8304 Wallisellen | 044 839 13 05 | info@chreisel-ag.ch

OFFENES BIETERVERFAHREN

Allgemeines

Das offene Bietverfahren ist ein Verkaufsverfahren, wobei die zu verkaufende Immobilie nicht mit einem fixen Kaufpreis ausgeschrieben wird. Die Preisfindung erfolgt durch Kaufpreisangebote, welche durch Kaufinteressenten abgegeben werden.
Mit dem Verkauf der Liegenschaft ist eine Architekturverpflichtung verbunden.

Vor der ersten Bieterrunde gibt es zwei Besichtigungstermine, um die Immobilie zu begutachten. Abgesehen davon gibt es keine herkömmlichen Besichtigungstermine.

Mittwoch, 10.08.22 / 10-12.00Uhr
Mittwoch, 17.08.22 / 16-18.00Uhr

Phase 1

Bis zum **31.08.2022** können erste verbindliche Kaufangebote inkl. einem Finanzierungsnachweis eines schweizerischen Finanzinstituts abgegeben werden. Die Abgabe der Gebote erfolgt verdeckt, das heisst die einzelnen Bieter erfahren erst nach Abschluss der Bieterrunde, ob sie mit ihrem Gebot höher lagen als die anderen Interessenten.
Das Angebot kann innerhalb der Bietfrist jederzeit vom Interessenten nach oben korrigiert werden. Dabei ist immer das letzte Gebot verbindlich und gültig.
Nebst dem Gebot ist auch das beabsichtigte Auftragsvolumen des Umbaus mitentscheidend für den Zuschlag.
Private oder geschäftliche Angaben, Kaufpreis sowie Übernahmezeitpunkt der Liegenschaft sind beim Angebot anzugeben.

Phase 2

Nach Beendigung der ersten Bieterrunde werden die Interessenten über das Höchstgebot informiert. Anschliessend können die Interessenten in einer möglichen zweiten Bieterrunde ihr Gebot erhöhen. Die Dauer einer möglichen zweiten Bieterrunde wird dann bekannt gegeben.
Die Eigentümerschaft behält sich vor, das Objekt nach der ersten Phase zu verkaufen.

Abschluss

Sobald der Eigentümer mit dem Gebot des Höchstbietenden einverstanden ist, kann er dem Kaufinteressenten den Zuschlag erteilen. Dazu ist der Verkäufer beim Bieterverfahren allerdings nicht verpflichtet, da keine Verkaufspflicht besteht.
Ein Zwischenverkauf bleibt jederzeit vorbehalten.
Der Zuschlagsentscheid liegt bei der Eigentümerschaft.
Die Angebotshöhe stellt eine wichtige Grösse dar.

MFH „a casa“, Dorfstrasse 34, 8309 Birchwil-Nürensdorf

VERKAUFSPREISE IM BIETERVERFAHREN

Stand: 21.07.2022

Wohnung	BWF	Sitzplatz/Balkon	Keller	Garten	Verkaufsrichtpreis	Status
3.5 Zi - Erdgeschoss	134.00m²	12.50 m²	8.50 m²	162.00 m²	ab 1'900'000 CHF	verfügbar
4.5 Zi - 1. Obergeschoss	146.00 m²	12.50 m²	9.50 m²	165.50 m²	ab 1'800'000 CHF	verfügbar
3.5 Zi - 2. Obergeschoss / Dachgeschoss	140.00 m²	12.50 m²	8.50 m²	163.50 m²	ab 1'750'000 CHF	verfügbar
Parkplatz - Tiefgarage					40'000 CHF / Platz	verfügbar
Schopf - 12.50m² + Garten (30.50m²)					20'000 CHF	verfügbar

Verkauf:
Chreisel AG

Kurt und Alain Hofmann
Opfikonerstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 839 13 05
info@chreisel-ag.ch
www.chreisel-ag.ch

Flächenangaben Wohnungen:
BWF = Bruttowohnfläche (inkl. Innenwände und Installationschächte)

Die getätigten Angaben dienen lediglich Informationszwecken. Es wird trotz grösster Sorgfalt keine Gewähr für Richtigkeit, Genauigkeit und Vollständigkeit übernommen. Haftungsansprüche werden diesbezüglich abgelehnt. Aus der Zustellung dieser Information können gegenüber der Chreisel AG keine Provisionsansprüche abgeleitet werden. Änderungen werden ausdrücklich vorbehalten.

BUDGETPREISE

Stand: 02.05.2022

Arbeitsgattung	Wohnung	Budgetpreis	
250 Sanitär		**Apparate**	**WM/TU**
	EG	xx'xxx.xx CHF	x'xxx.xx CHF
	1. OG	xx'xxx.xx CHF	x'xxx.xx CHF
	2. OG/DG	xx'xxx.xx CHF	x'xxx.xx CHF

Arbeitsgattung	Wohnung	Budgetpreis
258 Küche		
	EG	x'xxx.xx CHF
	1. OG	x'xxx.xx CHF
	2. OG/DG	x'xxx.xx CHF

Arbeitsgattung	Wohnung	Budgetpreis
230 Elektroinstallationen		
	EG	xx'xxx.xx CHF
	1. OG	xx'xxx.xx CHF
	2. OG/DG	xx'xxx.xx CHF

Arbeitsgattung	Wohnung	Budgetpreis
272 Schreiner		
	EG	x'xxx.xx CHF
	1. OG	x'xxx.xx CHF
	2. OG/DG	x'xxx.xx CHF

Arbeitsgattung		Budgetpreis
281.6 Bodenplatten		xxxCHF/m^2
	Bodenplatten	xxx.xx m^2
282.4 Wandplatten		xxxCHF/m^2
	Wandplatten	xxx.xx m^2

Das Budget für Plattenbeläge ist auf der Basis von **xxx.xxCHF/m^2** verlegt, festgelegt.

Bitte beachten Sie, dass bei der Auswahl von Sanitärapapraten die Installationskosten je nach Modell höher sein können. Für nischen in Vorwandelementen werden zusätzliche Kosten entstehen.