

# Bollebärg<sup>Rafz</sup>

16 Eigentumswohnungen

[www.bollebärg-rafz.ch](http://www.bollebärg-rafz.ch)







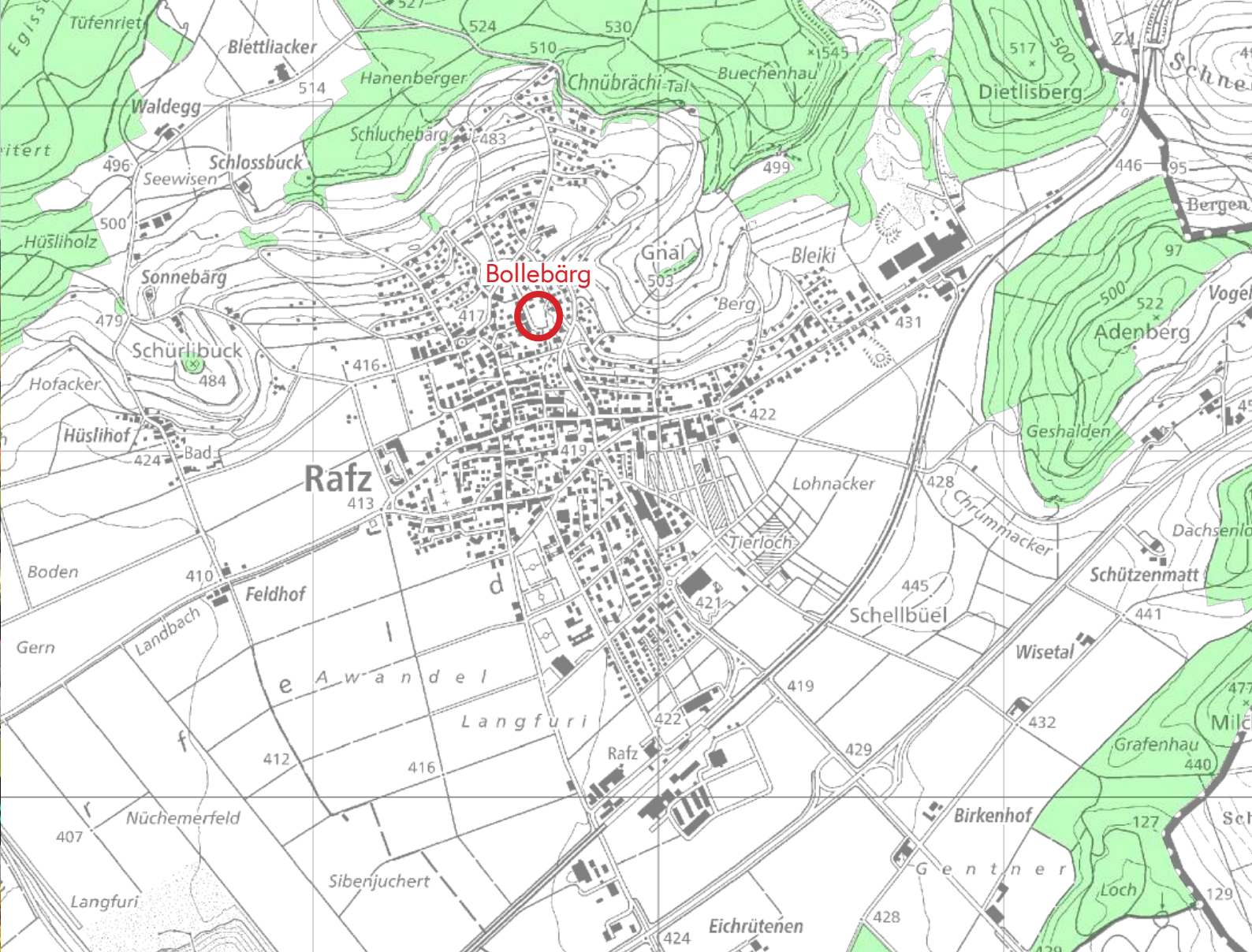
## Projekt

Die drei Mehrfamilienhäuser überzeugen durch ihre klare Architektur, grosszügige Fensterfronten und eine intelligente Raumaufteilung. Jedes Haus besticht durch seine lichtdurchfluteten Räume und bietet einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Dank des cleveren Höhenversatzes der drei Volumen, öffnet sich der Blick ins Weite.

Die moderne und durchdachte Gestaltung bietet sowohl Wohnkomfort als auch eine ästhetisch ansprechende Wohnatmosphäre. Grosse Aussenbereiche erweitern den Wohnraum und laden zum Entspannen im Freien ein.

Diese Immobilien sind ideal für Käufer, die ein modernes und zugleich funktionales Zuhause suchen, das eine weite Aussicht und eine elegante Architektur bietet.





## Rafz

Eingebettet in Wälder, Rebberge und sanfte Hügel liegt Rafz. Sie ist mit mehr als 4'700 Einwohnern die grösste Gemeinde im Rafzerfeld und grenzt nördlich an Deutschland.

Die guten Verkehrserschliessungen nach Bülach, Zürich Flughafen, Winterthur, Zürich und Schaffhausen haben die Bevölkerung in den letzten 20 Jahren gegen 50% ansteigen lassen. Durch diese Entwicklung wurde das Bild der Gemeinde nachhaltig geprägt. Jedoch ist Rafz als Einheitsgemeinde von Politik und Schule ein aktives und in jeder Beziehung lebens- und liebenswertes Dorf geblieben. Die Vereine, die Kirchen und die Behörden sorgen mit einem vielfältigen Angebot an kulturellen und sportlichen Veranstaltungen und Aktivitäten für ein lebendiges Dorfleben.

Auf dem Lande wohnen und nichts missen müssen, dies ermöglicht die gut ausgebaute Infrastruktur. Rafz bietet über 1'200 Arbeitsplätze im Dorf. Sie finden Kindergärten, Schulen, Ärzte, Post, Garten-Center, Freizeitanlagen und vieles mehr. Für die täglichen Einkäufe stehen Ihnen zahlreiche Geschäfte im Dorf zur Verfügung.

Rafz hat ein attraktives Freibad und eines der schönsten Naherholungsgebiete in der Umgebung. Im Halbstundentakt erreichen Sie mit der S-Bahn Zürich, Bülach und Schaffhausen. Mit dem Auto sind Sie in 15 bis 30 Minuten in Schaffhausen, Winterthur und Zürich.

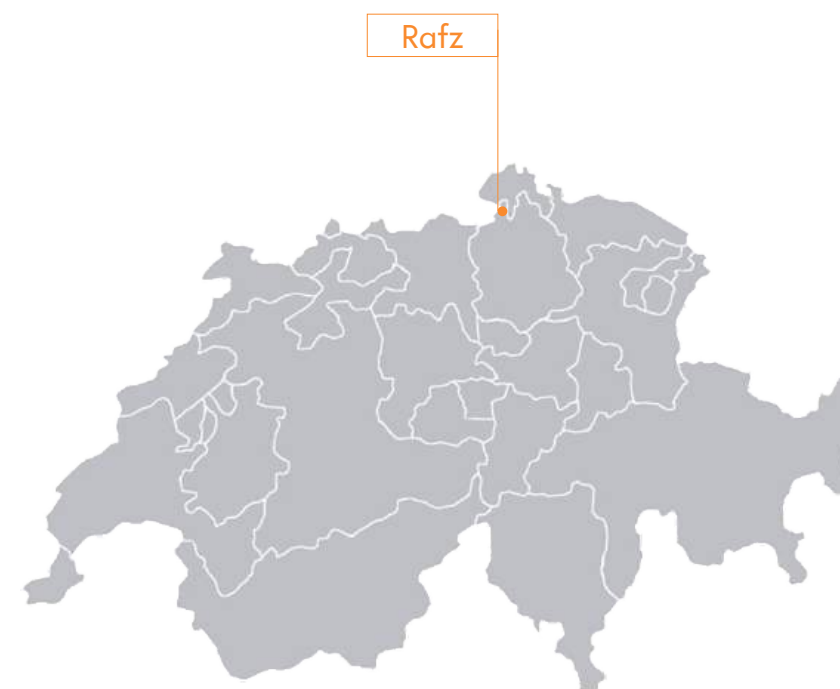
## Distanzen / ÖV

Distanzen:

|              |      |
|--------------|------|
| Bülach       | 12km |
| Schaffhausen | 15km |
| Winterthur   | 20km |
| Flughafen    | 22km |
| Zürich       | 30km |

Fahrzeit mit dem öffentlichen Verkehr:

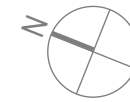
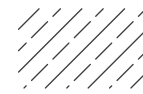
|              |       |
|--------------|-------|
| Bülach       | 13min |
| Schaffhausen | 18min |
| Winterthur   | 40min |
| Flughafen    | 39min |
| Zürich HB    | 38min |



# Umgebung

Mst: 1:250

Böschungen:



HEEREGÄSSLI

HAUS 3

EG

GG

HAUS 2

EG

GG

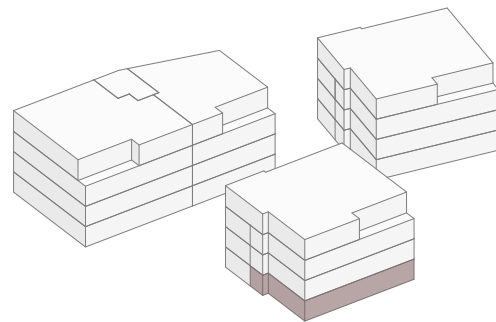
HAUS 1

BOLLEBÄRG

## Haus 1

GG | 4 ½ ZIMMER

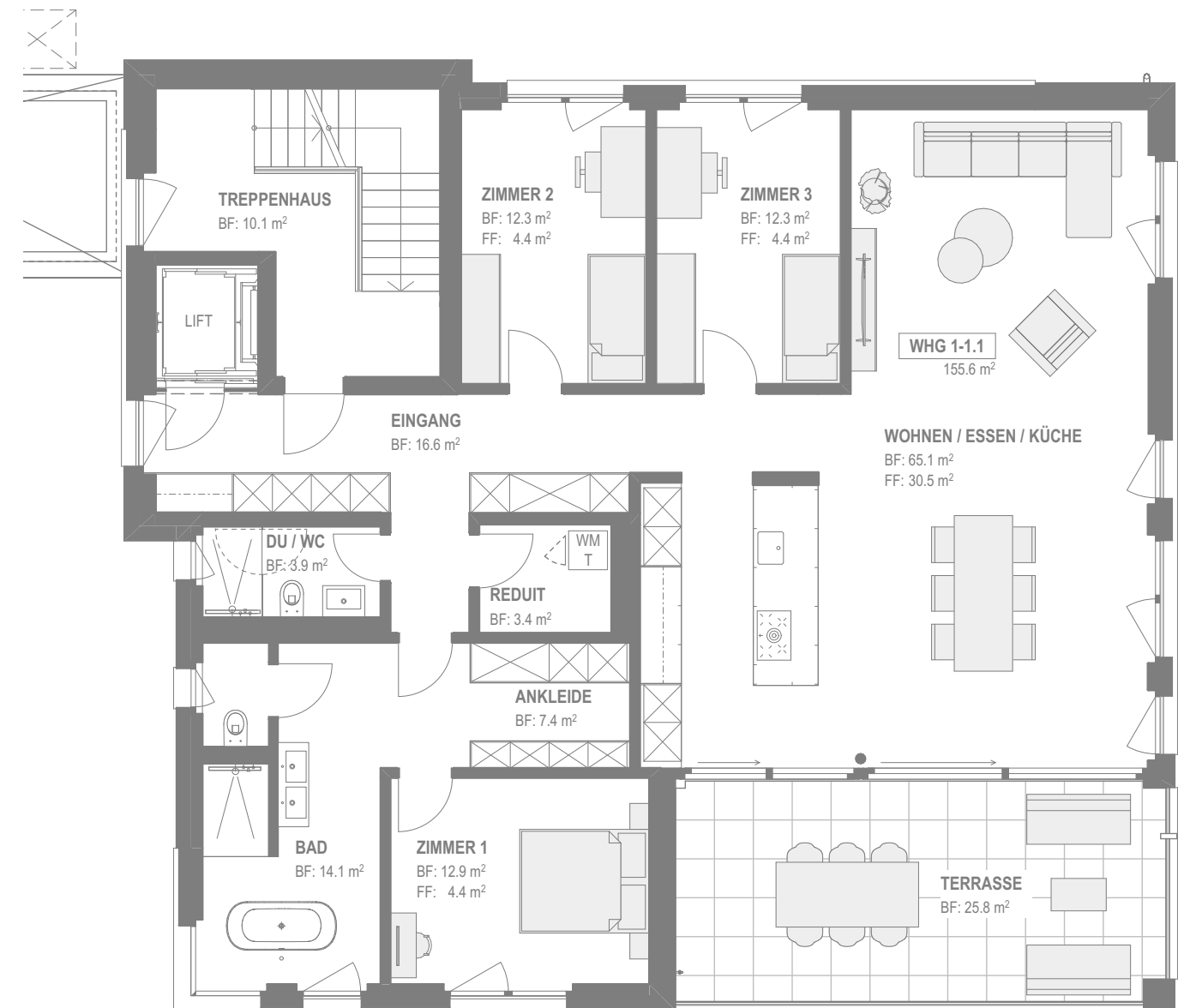
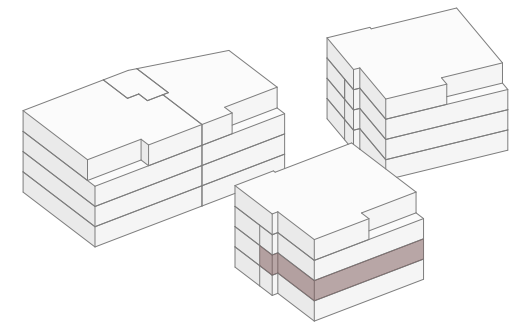
|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Wohnung            | 1 - 0.1               |
| Wohnfläche         | 154.8m <sup>2</sup>   |
| Sitzplatz          | 31.6m <sup>2</sup>    |
| Kellerraum/-abteil | 9.1/6.0m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche       | 87.7m <sup>2</sup>    |



## Haus 1

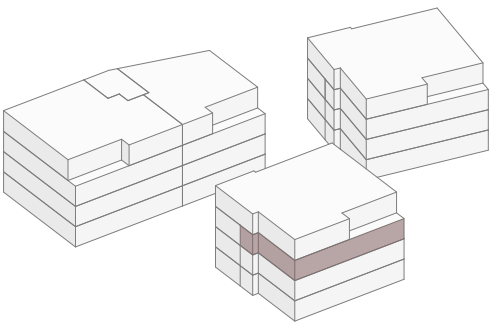
EG | 4 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 1 - 1.1             |
| Wohnfläche   | 155.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 25.5m <sup>2</sup>  |
| Kellerraum   | 9.0m <sup>2</sup>   |
| Kellerabteil | 8.0m <sup>2</sup>   |



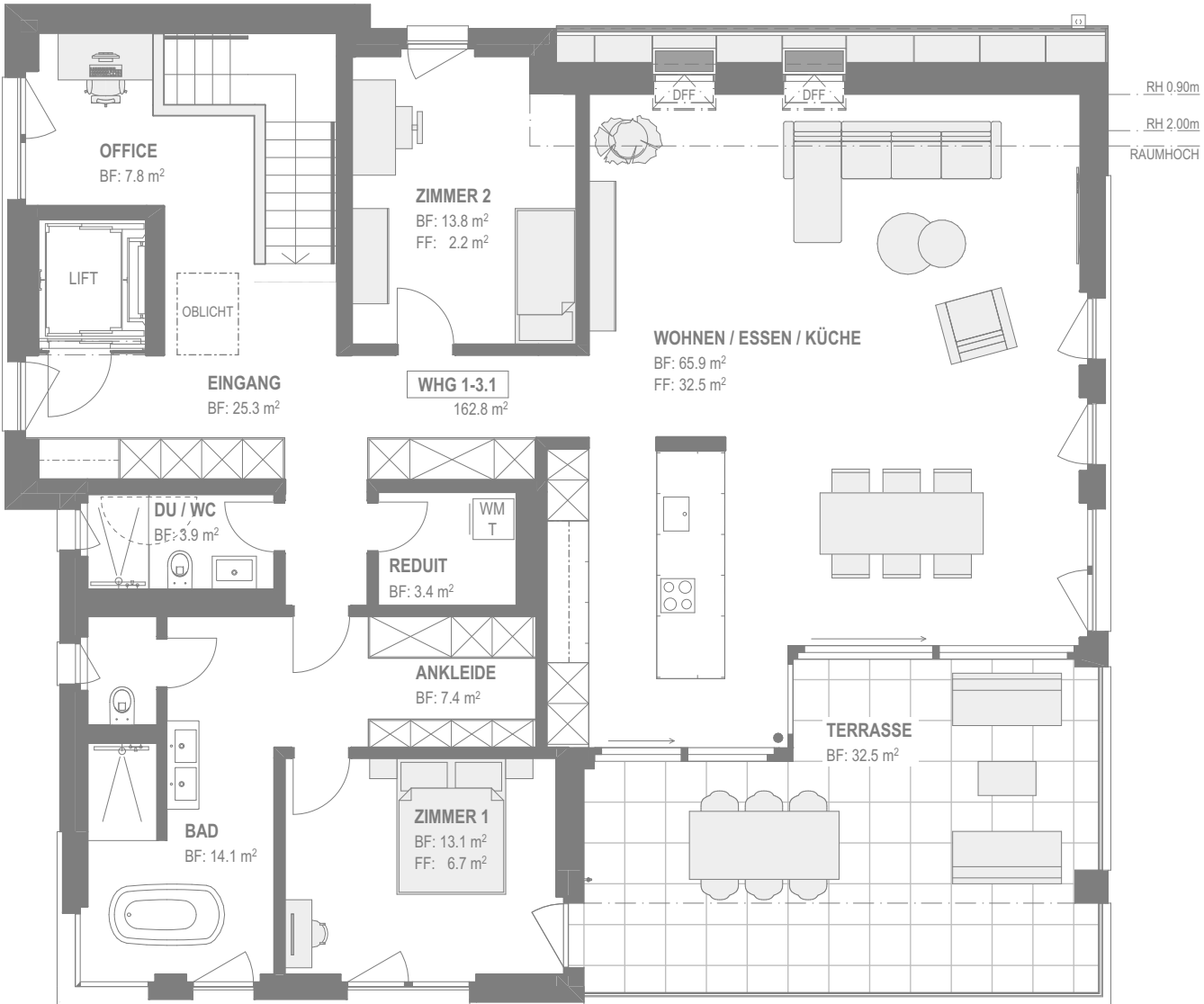
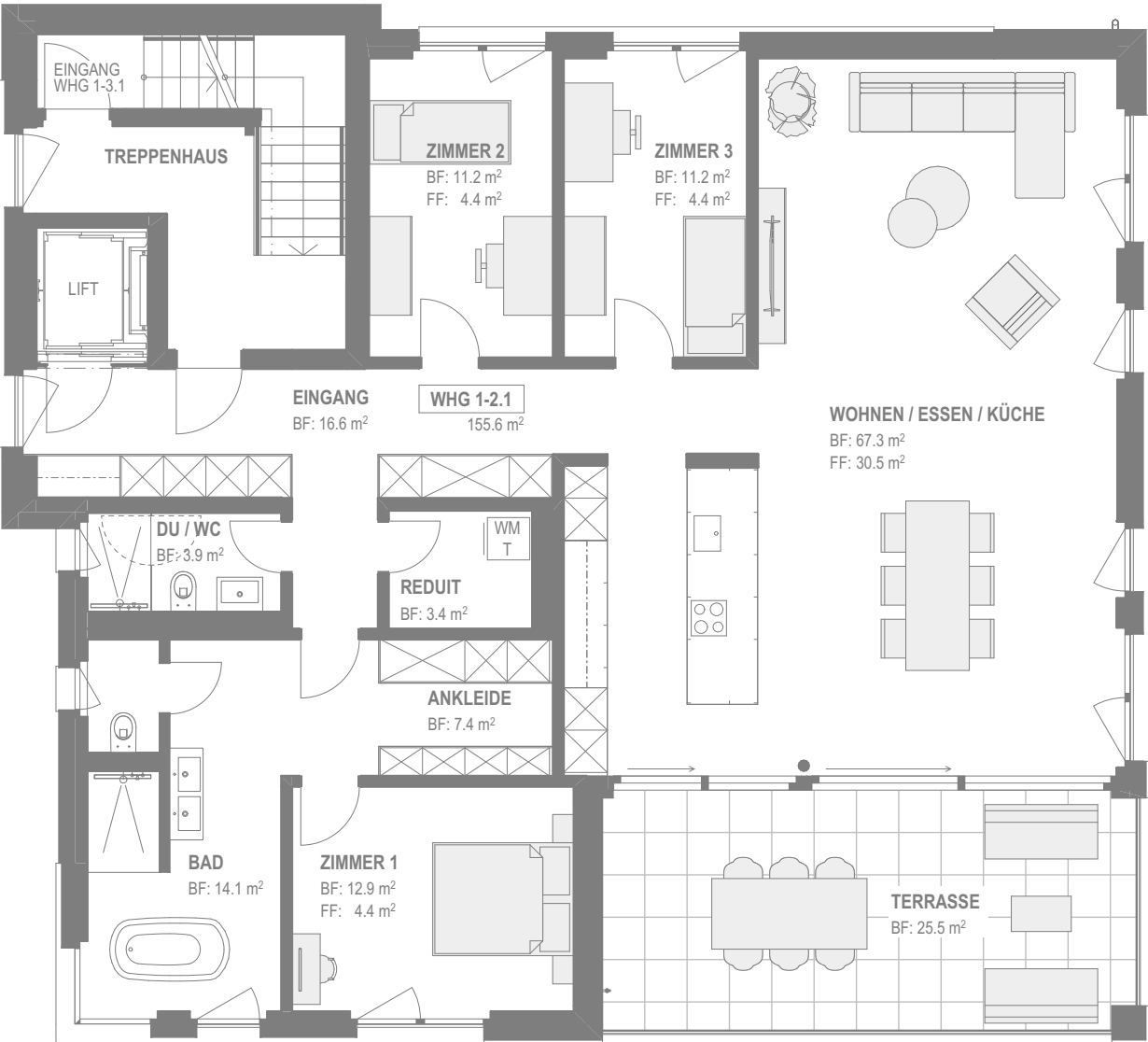
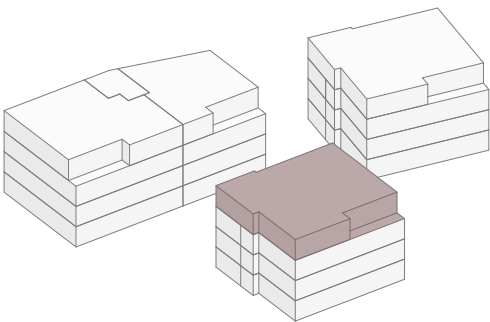
Haus 1  
OG | 4 ½ ZIMMER

|              |         |
|--------------|---------|
| Wohnung      | 1 - 2.1 |
| Wohnfläche   | 155.6m² |
| Terrasse     | 25.5m²  |
| Kellerraum   | 9.1m²   |
| Kellerabteil | 7.8m²   |



Haus 1  
ATTIKA | 3 ½ ZIMMER

|              |         |
|--------------|---------|
| Wohnung      | 1 - 3.1 |
| Wohnfläche   | 162.8m² |
| Terrasse     | 32.5m²  |
| Kellerraum   | 13.3m²  |
| Kellerabteil | 7.5m²   |



# Visualisierung

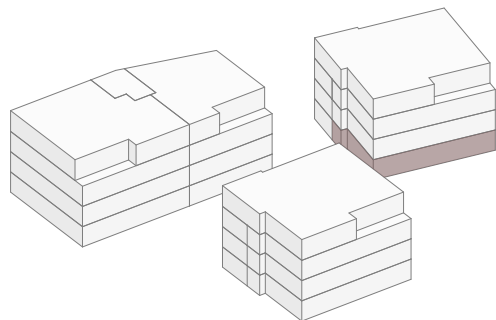
Terrasse im Obergeschoss



## Haus 2

GG | 4 ½ ZIMMER

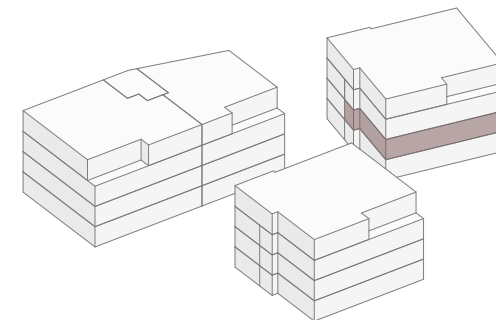
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 2 - 0.1             |
| Wohnfläche   | 154.8m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz    | 31.5m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 9.8m <sup>2</sup>   |
| Gartenfläche | 104.9m <sup>2</sup> |



## Haus 2

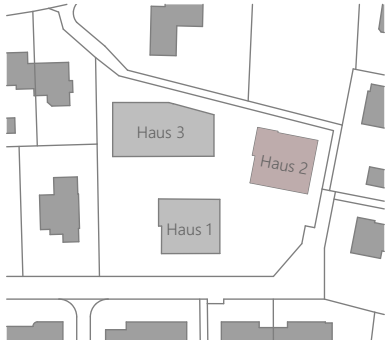
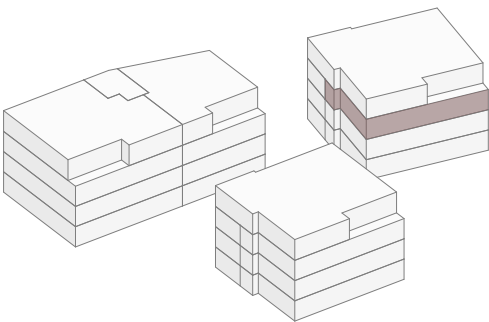
EG | 4 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 2 - 1.1             |
| Wohnfläche   | 155.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 25.5m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.6m <sup>2</sup>  |



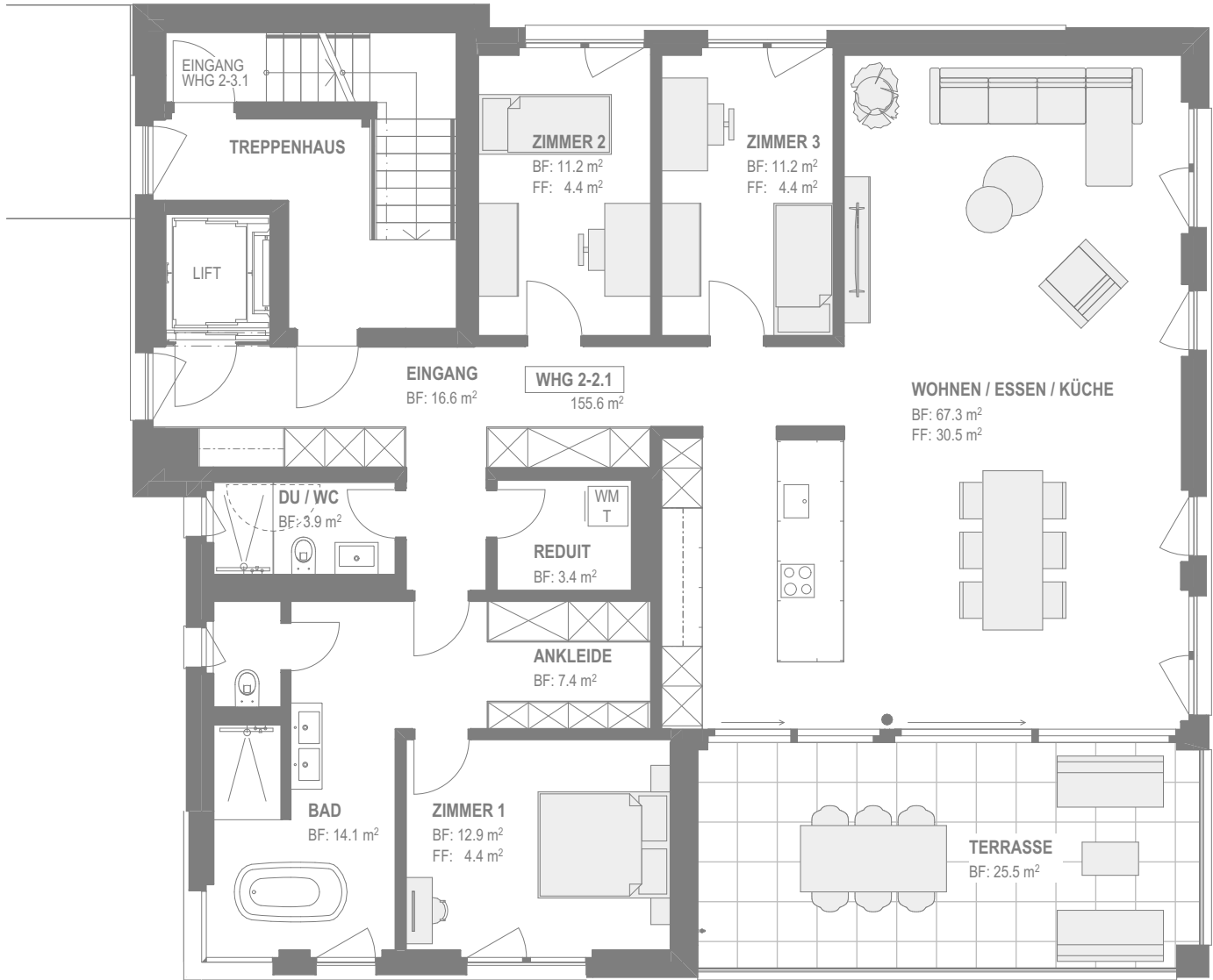
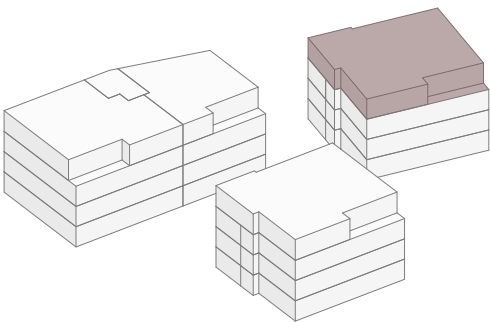
Haus 2  
OG | 4 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 2 - 2.1             |
| Wohnfläche   | 155.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 25.5m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 11.0m <sup>2</sup>  |



Haus 2  
ATTIKA | 3 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 2 - 3.1             |
| Wohnfläche   | 162.8m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 32.5m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.2m <sup>2</sup>  |



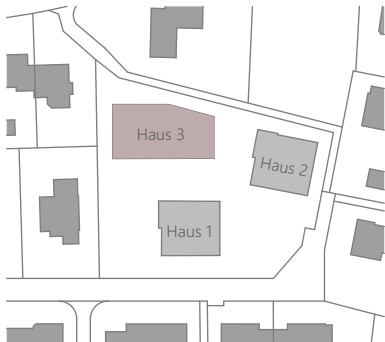
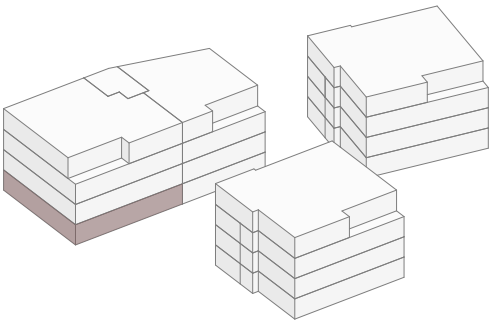
# Visualisierung

Wohnung im Gartengeschoss



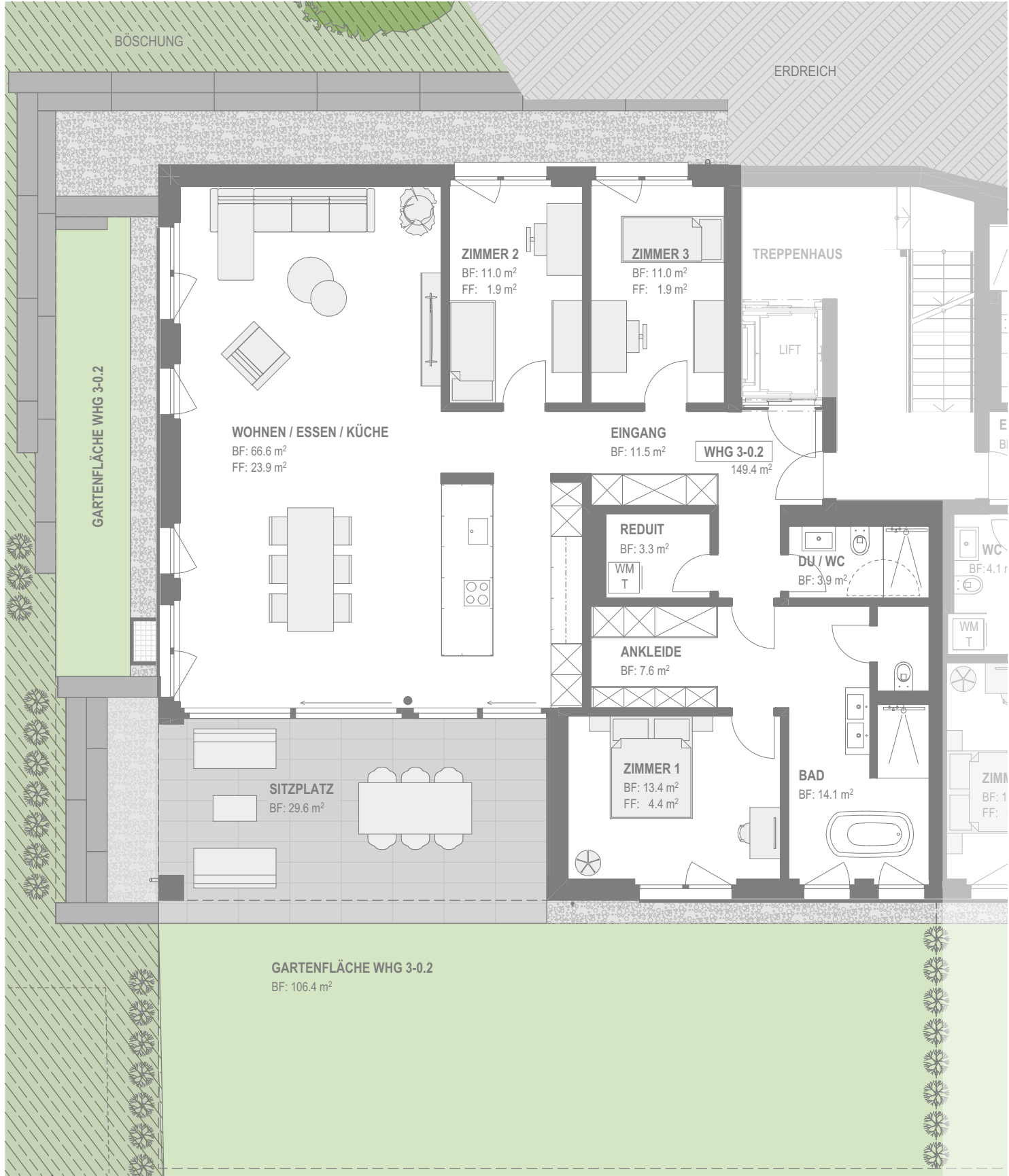
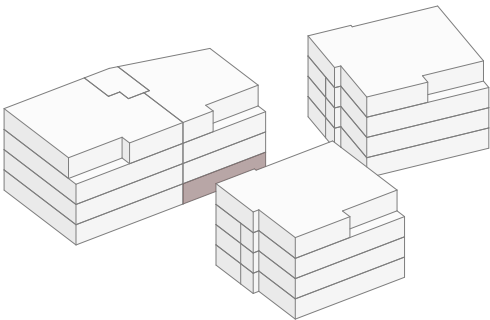
Haus 3  
GG | 4 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 0.2             |
| Wohnfläche   | 149.4m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz    | 29.6m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.9m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche | 106.4m <sup>2</sup> |



Haus 3  
GG | 3 ½ ZIMMER

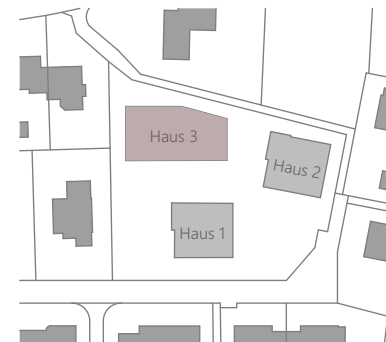
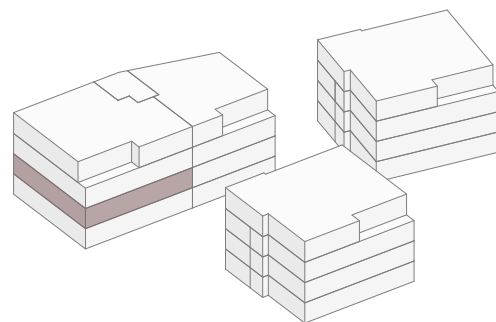
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 0.1             |
| Wohnfläche   | 100.8m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz    | 30.6m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 8.3m <sup>2</sup>   |
| Gartenfläche | 90.8m <sup>2</sup>  |



## Haus 3

EG | 4 ½ ZIMMER

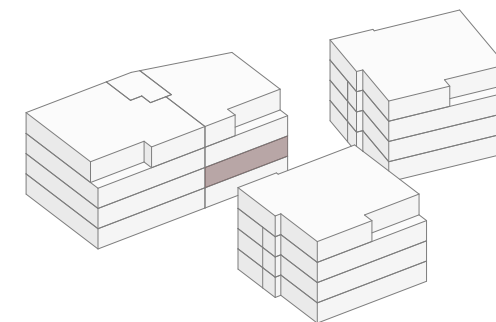
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 1.2             |
| Wohnfläche   | 150.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 25.1m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.0m <sup>2</sup>  |



## Haus 3

EG | 3 ½ ZIMMER

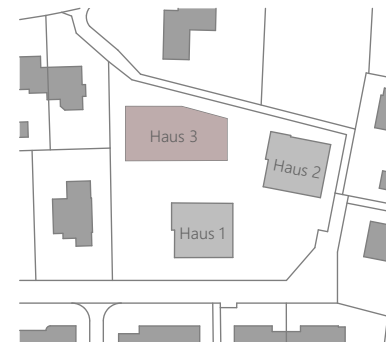
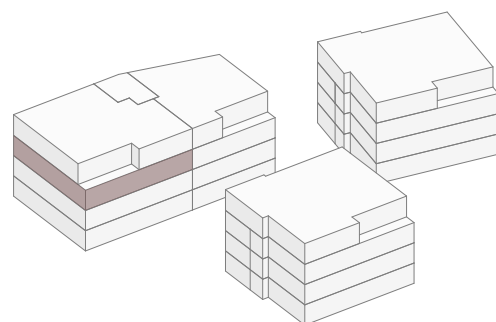
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 1.1             |
| Wohnfläche   | 101.2m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 24.7m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 8.3m <sup>2</sup>   |



## Haus 3

OG | 4 ½ ZIMMER

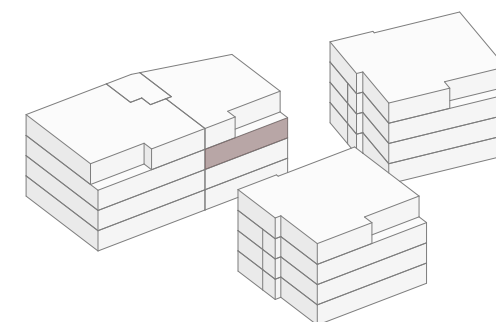
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 2.2             |
| Wohnfläche   | 150.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 25.1m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.0m <sup>2</sup>  |



## Haus 3

OG | 3 ½ ZIMMER

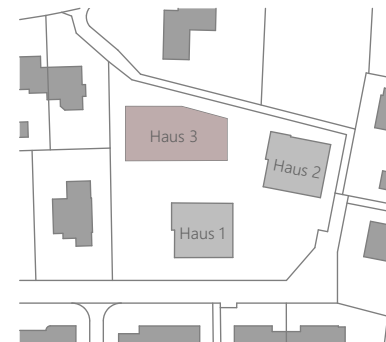
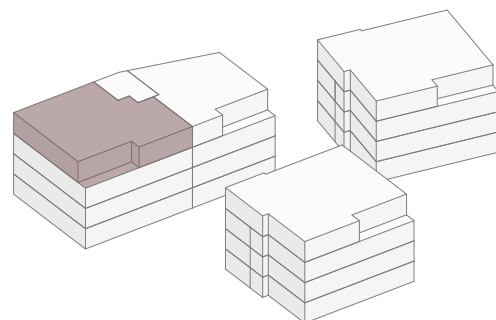
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 2.1             |
| Wohnfläche   | 101.2m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 24.7m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 8.4m <sup>2</sup>   |



## Haus 3

### ATTIKA | 4 ½ ZIMMER

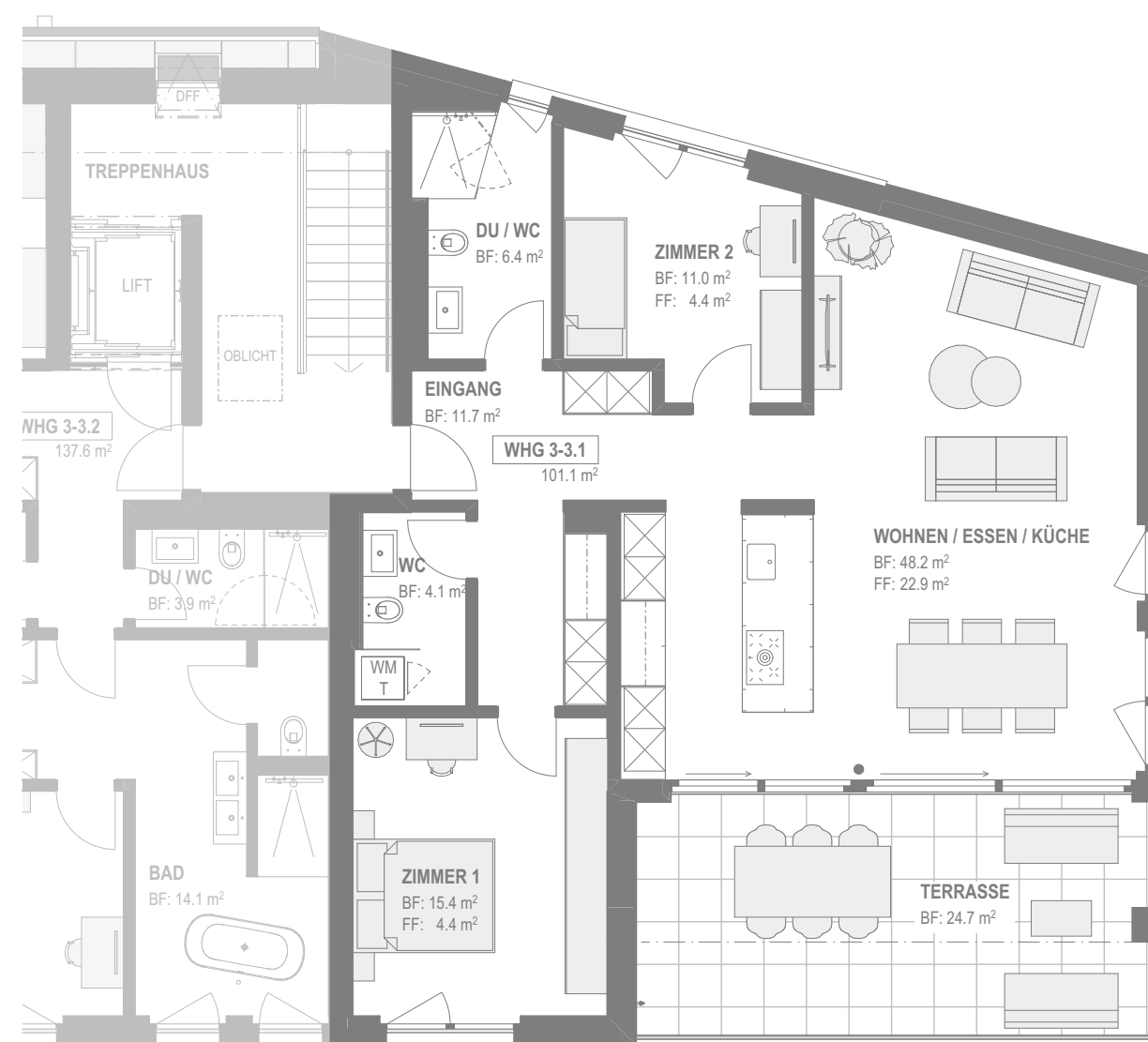
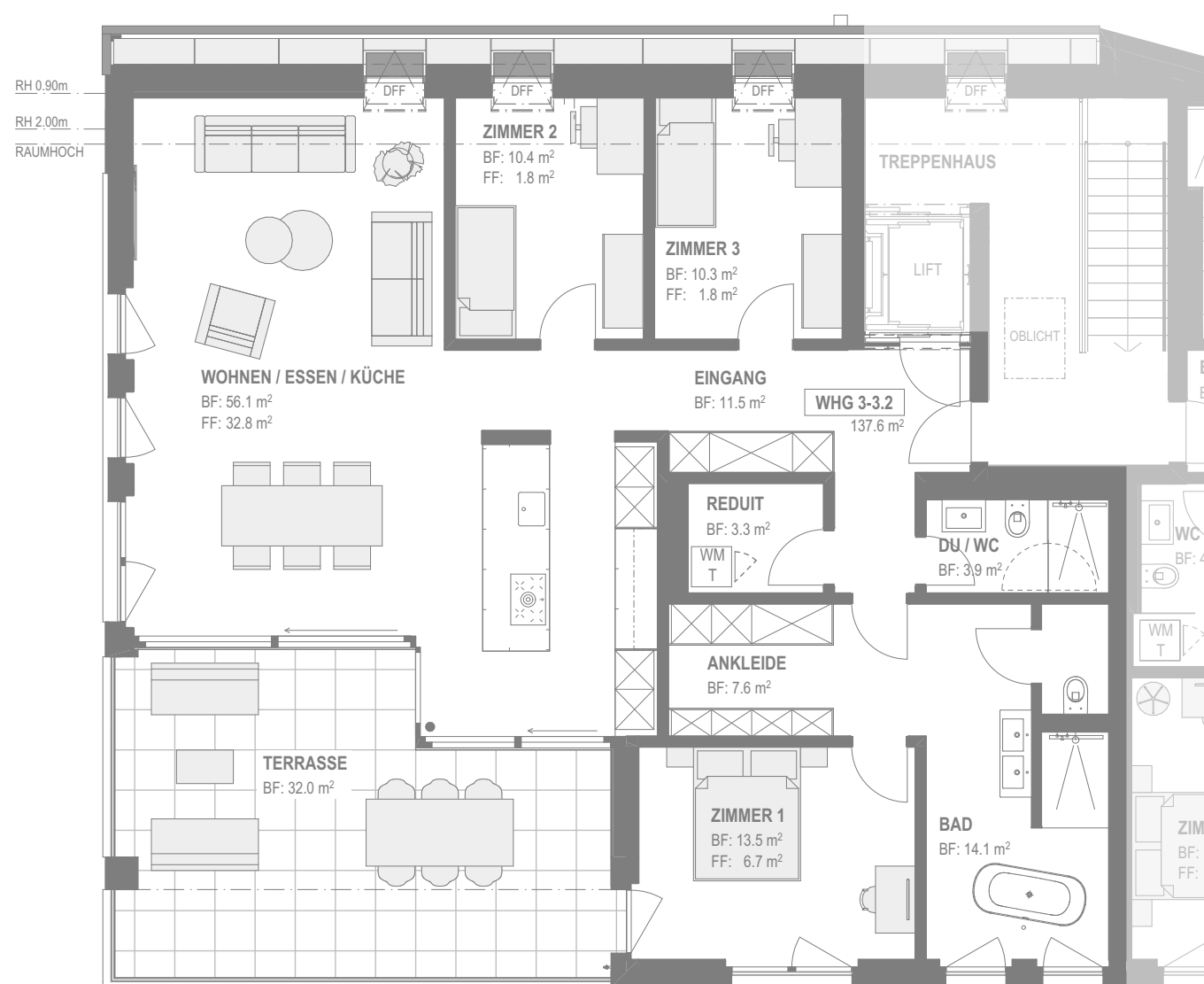
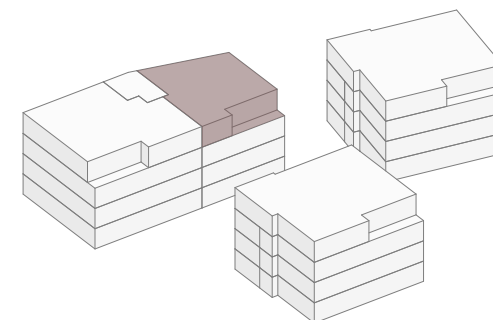
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 3.2             |
| Wohnfläche   | 137.6m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 32.0m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.0m <sup>2</sup>  |



## Haus 3

### ATTIKA | 3 ½ ZIMMER

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnung      | 3 - 3.1             |
| Wohnfläche   | 101.2m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 24.7m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche | 10.1m <sup>2</sup>  |



# Visualisierung

Wohnung im Attikageschoss



Untergeschoss  
mit Tiefgarage & Kellern  
Mst. 1:200



# Kurzbaubeschrieb

Die Überbauung Bollebärg wird in moderner Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung errichtet. Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Putzstruktur und Haptik der Gebäudehülle gelegt, die dem Gebäude eine ästhetisch anspruchsvolle Optik verleiht.

Das Gebäude entspricht den neusten Vorschriften und wird von Fachpersonen wie Bauingenieur, Brandschutzfachmann, Bauphysiker und den zuständigen Behörden geprüft und bewilligt.

## UNTERGESCHOSS (UG)

Tiefgarage, unbeheizt;

- **Boden**; Hartbetonüberzug, Betonbodenplatte
- **Aussenwände**; sämtliche erdberührende Umfassungswände aus Beton gem. Abdichtungskonzept des Bauingenieurs
- **Innenwände zu Keller/Technik**; Beton, teilw. Wärmedämmung oder Kalksandstein. Lattenverschlag in Schutzraumkeller
- **Decke**; Beton nach Angaben Ingenieur

Keller / Technik, unbeheizt;

- **Boden**; Zementüberzug, Betonbodenplatte
- **Aussenwände**; sämtliche erdberührende Umfassungswände aus Beton gem. Abdichtungskonzept des Bauingenieurs
- **Innenwände**; Kalksandstein, teilweise Beton oder Wärmedämmung
- **Decke**; Beton nach Angaben Ingenieur

## GARTENGESCHOSS (GG) / ERDGESCHOSS (EG) / OBERGESCHOSS (OG) / ATTIKA

- **Boden**; Fertigbelag auf Zementunterlagsboden mit Fussbodenheizung, Trittschall- und Wärmedämmung
- **Aussenwände**; Beton o. Backstein mit verputzter Aussenwärmedämmung
- **Innenwände**; Beton o. Backstein verputzt, Abrieb 1.0 mm
- **Decken**; Geschossdecken in Beton, Dimensionierung nach Angaben Bauingenieur, Decken in Weissputz (Q3) In Attika mit Oblicht für Unterhaltsarbeiten Photovoltaikanlage

## TREPPENHAUS

- **Böden und Treppenläufe**; Fertigbelag aus Kugelgarn
- **Wände**; Beton, Oberflächengestaltung nach Konzept Architekt
- **Decken**; Weissputz Q3, Treppenuntersichten Beton, deckend gestrichen

## DACHKONSTRUKTION

- **Flachdach**; Warmdach über Attika mit Photovoltaikanlage. Spengler Arbeiten gemäss Farbkonzept Architekt. Dachausstieg über das Oblicht für Unterhaltsarbeiten.

## ALLGEMEIN

### AUSSENTÜREN UND TORE

- **Garagentor**; Kipptor mit Torautomat, Handsender, Gestaltung nach Konzept Architekt
- **Hauseingangstüre GG/EG**; Leichtmetalltüre mit Glaseinsatz gemäss Konzept Architekt

## FENSTER

- Holz- Metallfenster, 3-fach Isolierverglasung gemäss Wärmedämmnachweis, Gläser gemäss Richtlinien SIGAB.
- Eckfenster der Nasszellen Häuser 1 und 2 mit schaltbarem und selbstreinigendem Glas
- Fenster in Duschen werden in Kunststoff-Metall ausgeführt
- Aussen gemäss Konzept Architekt, Innen weiss
- Pro Fenster ein Dreh-Kipp Beschlag
- Hebe-Schiebetüren zu Terrassen und Sitzplätze
- Im Wohnen und Zimmern 2-läufige Vorhangschiene in Gipsdecke eingelassen - Ausgenommen sind Dachschrägen

## SONNENSCHUTZ

- Bei allen Fenstern Lamellenstoren elektrisch, ausser Hebe-Schiebetüren und Festverglasung zu den Sitzplätzen und den Terrassen und die Eckfenster der Nasszellen Häuser 1 und 2. Farben nach Konzept Architekt
- Sitzplatz und Terrassen (GG-Attika); Vertikalstoffmarkise, elektrisch, gemäss Farbkonzept Architekt
- Dachfenster und Oblicht mit Innenbeschattung

## SCHLOSSERARBEITEN

- Absturzsicherungen Terrassen (EG bis Attika) Glasbrüstung gemäss Farbkonzept Architekt
- Absturzsicherungen vor den Fenstern (EG bis Attika) Staketengeländern gemäss Farbkonzept Architekt
- Sämtliche Handläufe im Treppenhaus, Staketengeländer gemäss Farbkonzept Architekt

## INSTALLATIONEN

### LIFT

- Personenaufzug, Standardausstattung, rollstuhlgängig, gemäss Farbkonzept Architekt
- Direktzugang in Wohnung mittels Rahmentüre

### LÜFTUNG

- Wohnungskeller; mechanisch belüftet
- Abluftventilator in gefangenen Räumen

### HEIZUNG & KÜHLUNG

- Zum effizienten Heizen wird Erdwärme genutzt, zum passiven Kühlen ist ein Free-Cooling-System über die Fussbodenheizung integriert. Diese Kombination sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima - energieeffizient und umweltschonend.

### SANITÄR

- Sämtliche Installationen werden nach den neusten Leitsätzen und Vorschriften vorgenommen
- Sämtliche Installationswände/Vorwände sind raumhoch ausgebildet
- Sanitärapparate gemäss der Zusammenstellung der Firma Richner AG; Ihre individuelle Auswahl treffen Sie in der Ausstellung, Budget gemäss Standardofferte
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung, Budget 3'000.- inkl. MwSt. pro WHG

## KÜCHE, GARDEROBE UND ANKLEIDE

- Küchen- und Garderobenausbau sowie Ankleide gemäss Standardofferte der Firma Herzog Küchen AG Die Küchen- und Garderobenauswahl wird mit dem Spezialisten besprochen und Ihren individuellen Wünschen angepasst Budget gemäss sep. Wohnungs-Preisliste

## ELEKTROINSTALLATIONEN

- Installationen und Anordnungen gemäss Elektroplan
- LED-Einbauspots in Eingang, Küche, Ankleide und Nasszellen
- Storen- und Markisen einzeln bedienbar sowie Zentral-Auf/Ab Schaltstelle pro Wohnung. Markisen sind zusätzlich über einen Wind- und Regensensor gesteuert.
- Multimedia-Anschlüsse im Wohnbereich und allen Zimmern
- Gegensprechanlage mit Video
- Ladeinfrastruktur für E-Mobility Ladestationen in der Tiefgarage. Erschliessung aller Parkplätze mittels Flachbandkabel. Die Ladestation muss aufgrund des Lastenmanagement über den Ersteller bezogen werden.
- Die gesamte Installation wird mit dem Elektroingenieur besprochen und Ihren individuellen Wünschen angepasst

## PHOTOVOLTAIK- ANLAGE

- Die Flachdachflächen werden optimal genutzt, um mit einer Photovoltaikanlage den Eigenstrombedarf weitestgehend zu decken, was über die Mindestanforderungen des Energiegesetzes des Kantons Zürich hinausgeht

## INNENAUSBAU

### WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

- Massive Stahlzargentüre, Türoberfläche kunstharzbelegt
- GG-Attika: innen weiss, aussen gemäss Farbkonzept Architekt
- Umlaufende Dichtung und Dreipunktsicherheitsverschluss
- Drückergarnitur beidseitig in Chromstahl
- Rahmentüre bei Zugang über Lift

### INNENTÜREN

- GG bis Attika: Stahlzargen gestrichen mit Profildichtungen, Türoberflächen kunstharzbeschichtet weiss
- Drückergarnitur beidseitig in Chromstahl

### BODENBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

- Keramische Platten inkl. Sockel in den Nasszellen, Reduits Budget Materialpreis Platten CHF 80.-/m² inkl. MwSt.
- Parkett inkl. Sockel, in Eingang, Ankleide, Wohnen/Essen, Küche und in den Zimmern Budget Materialpreis Parkett CHF 140.-/m2 inkl. MwSt.

### WANDBELÄGE IN DEN WOHNUNGEN

- Keramische Platten an den Apparatewänden in den Nasszellen (gemäss Detailinformationsordner) Budget Materialpreis Platten CHF 80.-/m2 inkl. MwSt.

### VERPUTZARBEITEN

- Wände; Grundputz, Abrieb 1 mm, gestrichen. inkl. Dachschräge
- Decken; Weissputz (Q3) Beim Q3 Weissputz können und dürfen unter Streiflicht kleine Unebenheiten sichtbar werden.

## MALERARBEITEN

- 2 Anstriche mit Dispersionsfarbe an den Wänden

## UMGEBUNG

### TERRASSEN

- **Boden**; Sitzplatz GG grossformatigen Zementplatten, Terrassen mit Feinsteinzeugplatten Budget Materialpreis Platten CHF 80.-/m² inkl. MwSt.
- **Wände**; Verputzt und Holzschalung, nach Konzept Architekt
- **Decken**; Holzdecke, nach Konzept Architekt

### GESTALTUNG

- Umgebungsgestaltung, Beläge und Pflanzen gemäss Umgebungsplan.

### FARBGESTALTUNG

Die Aussen- und allgemeine Nutzflächen-Gestaltung wird vom Ersteller im Sinne der Verkaufsunterlagen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zum späteren Zeitpunkt definitiv festgelegt.

## WEITERE BESTIMMUNGEN

Der Totalunternehmer hat mit den Subunternehmern Werkverträge für sämtliche Einheiten abgeschlossen. Wollen Sie in Ausnahmefällen einzelne Arbeiten durch Fremdunternehmer ausführen lassen, können wir Ihnen lediglich 80% des Budgets gutschreiben. Eigenleistungen können nur in Ausnahmefällen erbracht werden. Die genauen Schnittstellen werden zusammen mit der Produktionsleitung bestimmt. Auf allfällige Mehrkosten werden 12% Honorar und 3% für die öffentlichen Gebühren verrechnet. Sämtliche Preis- und Budgetangaben verstehen sich inkl. MwSt. Es gilt derjenige Plattenpreis, welcher in der Plattenausstellung offiziell am Produkt beschildert ist. Die Verlegearbeiten der Keramik Beläge bis 60x60cm sind im Kaufpreis enthalten. Grössere Formate oder Spezialgrössen werden separat offeriert. Mosaik, Diagonalverlegung, Sujet und Frieze sind nicht im Kaufpreis enthalten und ergeben einen Mehrpreis. Parkett mit Spezialformat oder besondere Verlegearten können ebenfalls zu Mehrkosten führen.

Der Käufer gestattet dem Generalunternehmer Änderungen am Projekt, welche sich während der Planung und Bauausführung als notwendig oder zweckmässig erweisen, vorzunehmen. In jedem Kellerabteil sind Leitungen an Decke und Wände möglich, genauer Standort kann erst nach Erstellung der Ausführungspläne kommuniziert werden. Die im Werkpreis eingeschlossenen Baunebenleistungen sind im Leistungsverzeichnis des Generalunternehmer-Werkvertrages (TU) beschrieben.

Die abgebildeten Visualisierungen dienen ohne Anspruch auf Korrektheit, der Vermittlung eines Eindrucks des geplanten Mehrfamilienhauses. Aus den enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Masse.

Architektur + Verkauf

**SA+P**

Schmidli Architekten + Partner  
Tanneväg 26  
8197 Rafz

Kontaktperson:  
Urs Stühlinger  
[stue@schmidli.ch](mailto:stue@schmidli.ch)  
043 422 33 11