

„WOHNEN AM NÄFBACH“

# DIE GRÜNE OASE MITTEN IM ZENTRUM

Seuzachstrasse 5, 8413 Neftenbach



Visualisierung, Änderungen vorbehalten



# GRÜNRAUM UND DORFKERN INKLUSIVE!

Im historischen Kern von Neftenbach – ‚am Näfbach‘ – werden 11 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 19 Plätzen erstellt. Die Wohnungen werden als Ersatzneubauten realisiert und stehen in unmittelbarer Nähe zum Dorfzentrum. Die Bauten fügen sich in die historisch gewachsenen Struktur ein.

Die Nähe zum Näfbach und dem dazugehörenden Freiraum machen diesen Ort einzigartig. Neftenbach liegt vor den Toren Winterthurs und profitiert von den Vorzügen einer Landgemeinde gleichermassen, wie von der Nähe zur Grossstadt.

Traditionelle Elemente werden übernommen und in einer zeitgemässen Sprache neu interpretiert. Die Nähe zum Näfbach und dem geschützten Freiraum entlang des Baches machen diesen Ort einzigartig.



# TRADITIONELLE ARCHITEKTUR MODERN INTERPRETIERT



Das bewilligte, architektonische Konzept der Fassaden- und Umgebungsgestaltung geben der Anlage ihren unverwechselbaren Charakter und können nicht verändert werden. Anpassungen aufgrund von behördlichen Auflagen oder technischen Anforderungen bleiben vorbehalten.

Visualisierung, Änderungen vorbehalten



# WOHNQUALITÄT IST LEBENSQUALITÄT

Es entstehen charaktervolle Wohneinheiten, welche jeweils unterschiedliche Qualitäten haben und unverwechselbare Unikate sind.

Die Wohnungen verfügen über einen nachhaltigen Ausbaustandard. Eingesetzt werden bewährte, langlebige Materialien und Oberflächen. Bodenbeläge, Bäder und Küchen können bei Bedarf ausgehend vom bestehenden Projekt angepasst werden.

Visualisierung Wohnung B5, Änderungen vorbehalten



Visualisierung: Gestaltungsvorschlag Wohnung B3



# MITTEN IM DORFKERN UND DOCH IM GRÜNEN

Der attraktive Dorfkern von Neftenbach bietet ein gutes Angebot für Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Post, Coop). Das vitale Dorfleben wird von vielen Vereinen und einer attraktiven Infrastruktur (Badi, Sportplätze, Jugendtreff, Schulen, Ärzte, usw.) getragen. Im Umfeld der Gemeinde befinden sich vielfältige Naherholungsgebiete.



-  Autobahn A4: 4min
-  Bahnhof Winterthur: 12min



# DIE ZENTRALE LAGE MACHT'S!



Die Gemeinde Neftenbach grenzt direkt an Winterthur und zählt ca. 5'750 Einwohner, wobei diese auf mehrere Dörfer und Aussenwachten verteilt sind.

Mit dem Stadtbus Winterthur und dem Postauto ist Neftenbach gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In nur 12 Minuten ist man am Bahnhof Winterthur.

Mit dem Auto ist man in 4 Minuten an der Autobahneinfahrt ‚Winterthur -Wülflingen‘ und in 25 Minuten in Zürich oder Schaffhausen. Frauenfeld erreicht man in 20 Minuten.

Steuerfuss: 109%



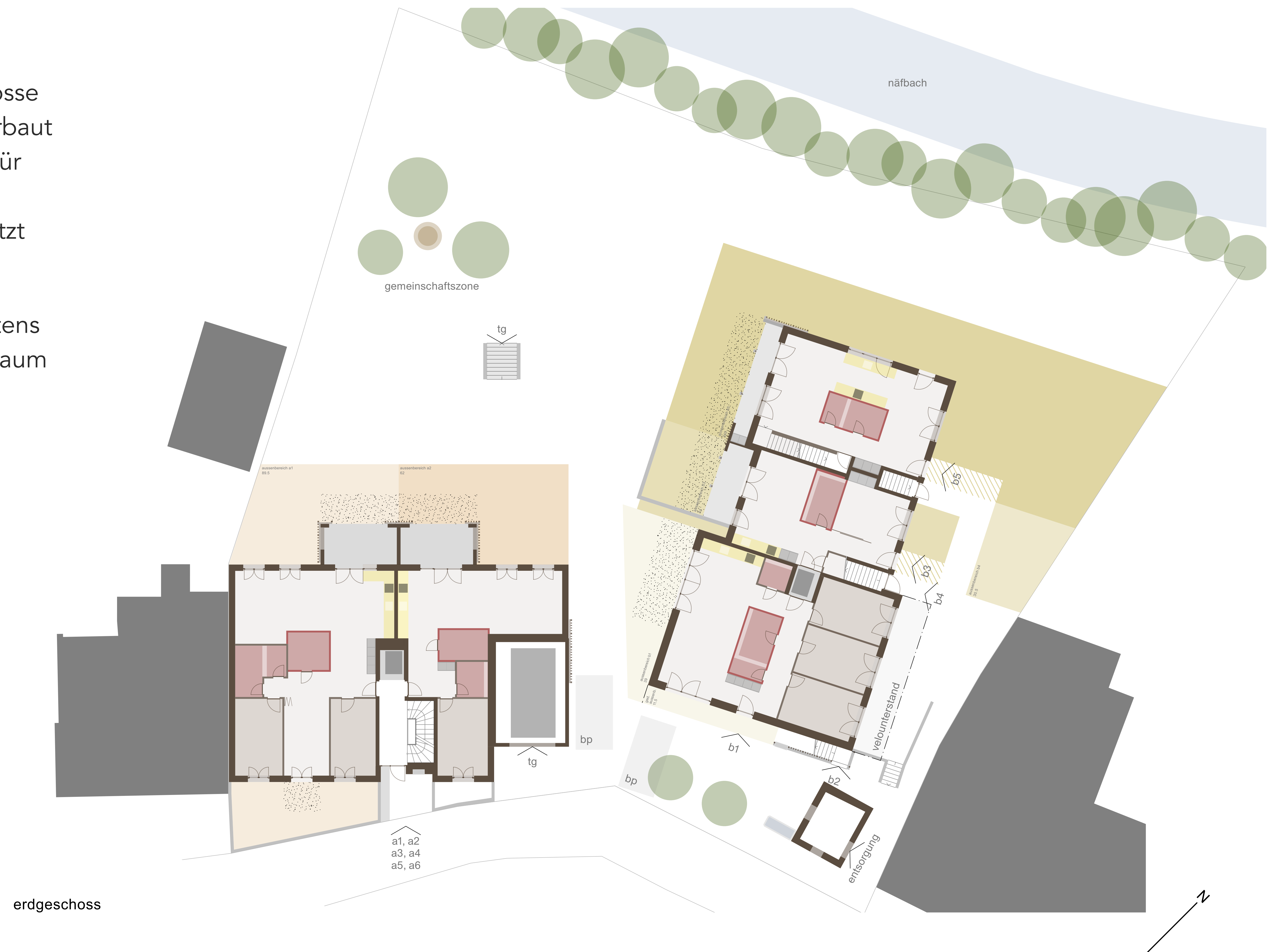
-  Autobahn A4: 4min
-  Bahnhof Winterthur: 12min



# GENIALE PLATZIERUNG AUF EINEM GROSSZÜGIGEN GRUNDSTÜCK

Der Aussenraum zum Näfbach ist sehr grosszügig. Das 2500 Quadratmeter grosse Grundstück ist nur zu einem Viertel überbaut und bietet somit ausreichend Freiraum für jedermann. Der Aussenraum darf gleichermassen von allen Parteien genutzt werden (gegenseitiges Nutzungsrecht).

Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen grosszügigen, gedeckten Aussenraum welcher Privatsphäre garantiert.



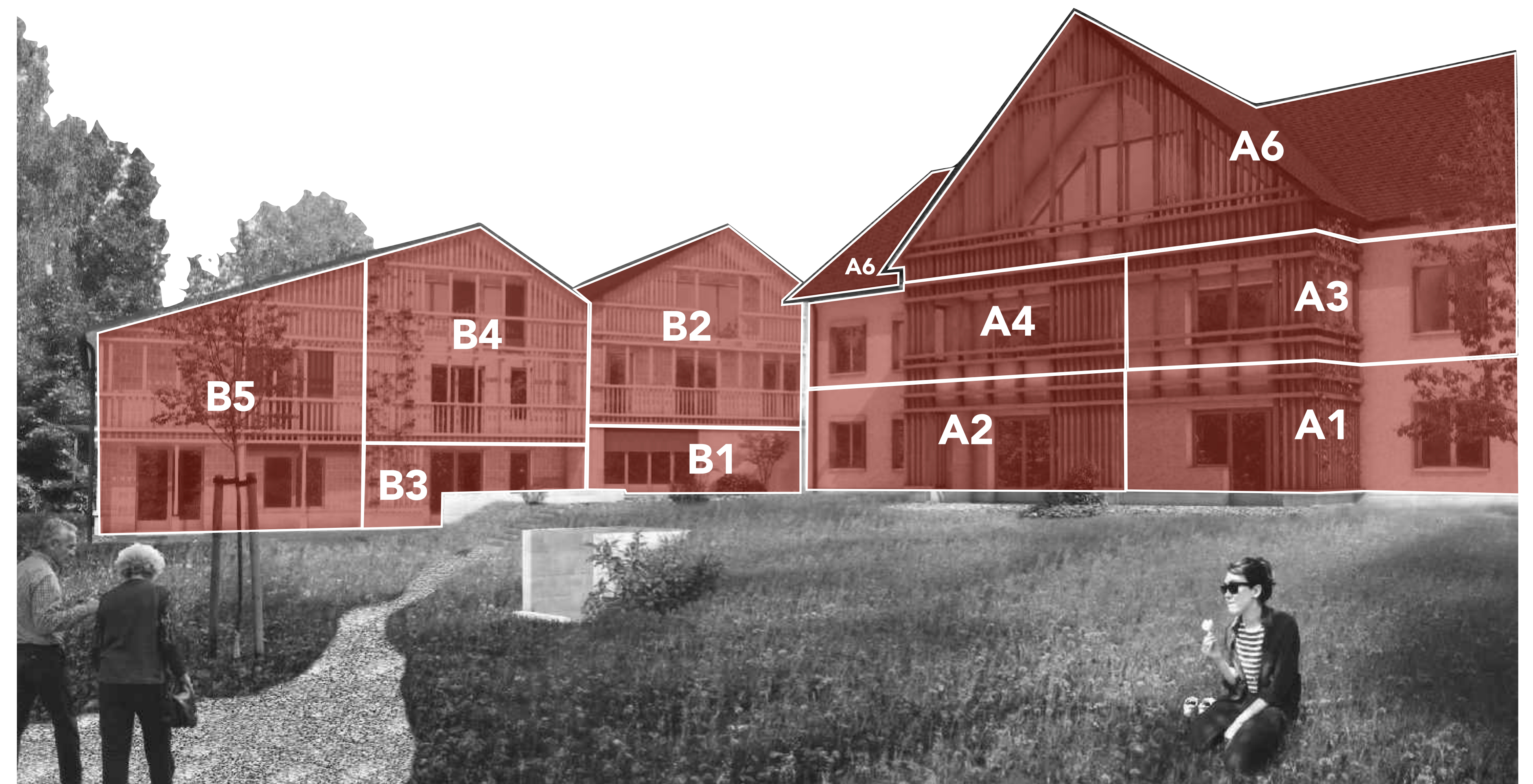
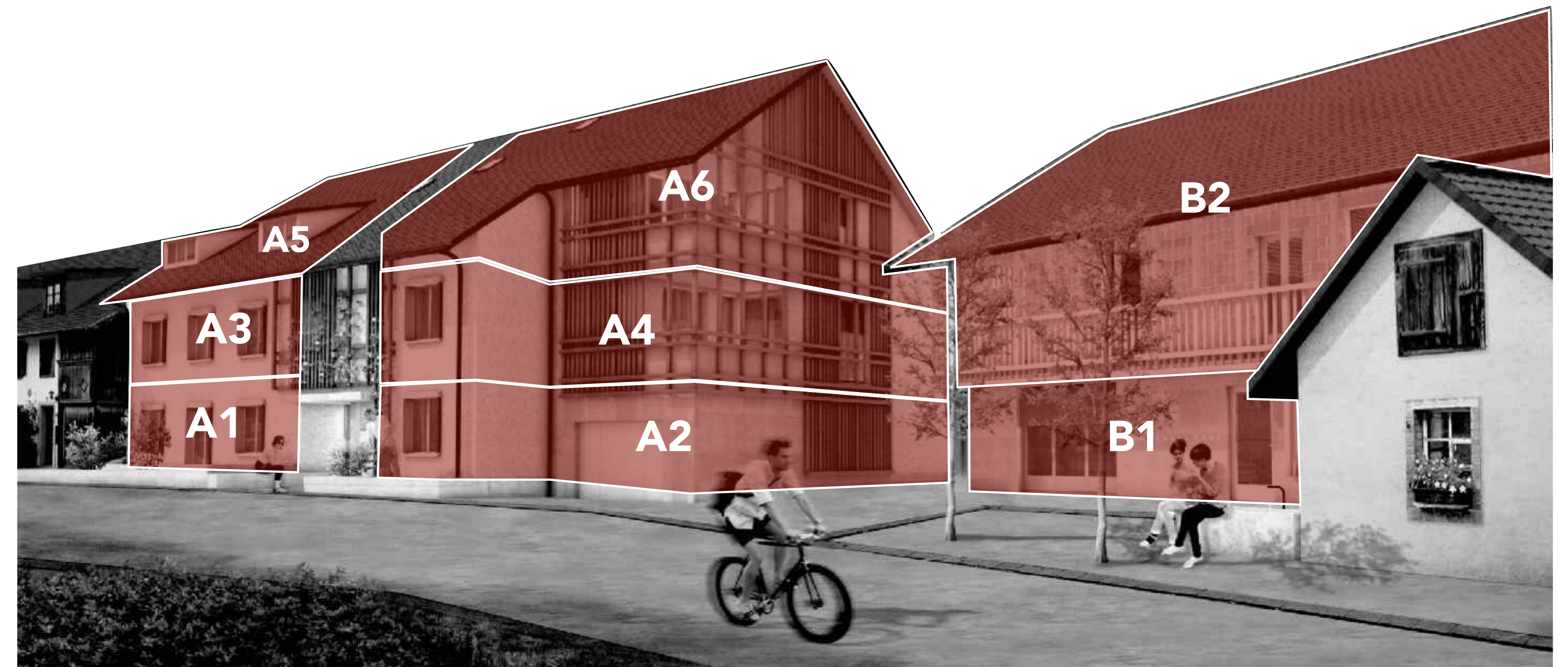


# INDIVIDUALITÄT UND MAXIMALE PRIVATSPHÄRE

Die 11 Wohnungen sind auf zwei Gebäude aufgeteilt. Haus A verfügt über 6 Geschosswohnungen. Im Haus B finden sich zwei Geschosswohnung (B1 + B3), zwei Maisonetten (B4 + B5) sowie eine zweigeschossige Galeriewohnung (B2). Sämtliche Wohnungen sind von der Tiefgarage her direkt erreichbar.

Im Haus A sind sämtliche Wohnungen inkl. dem Keller und der Tiefgarage per Lift **hindernisfrei** zu erreichen.

Im Haus B ist die Wohnung B5 über eine eignen interne Treppe und B1 - B4 mit einem Lift direkt aus der Tiefgarage zu erreichen.





# ÜBERSICHT

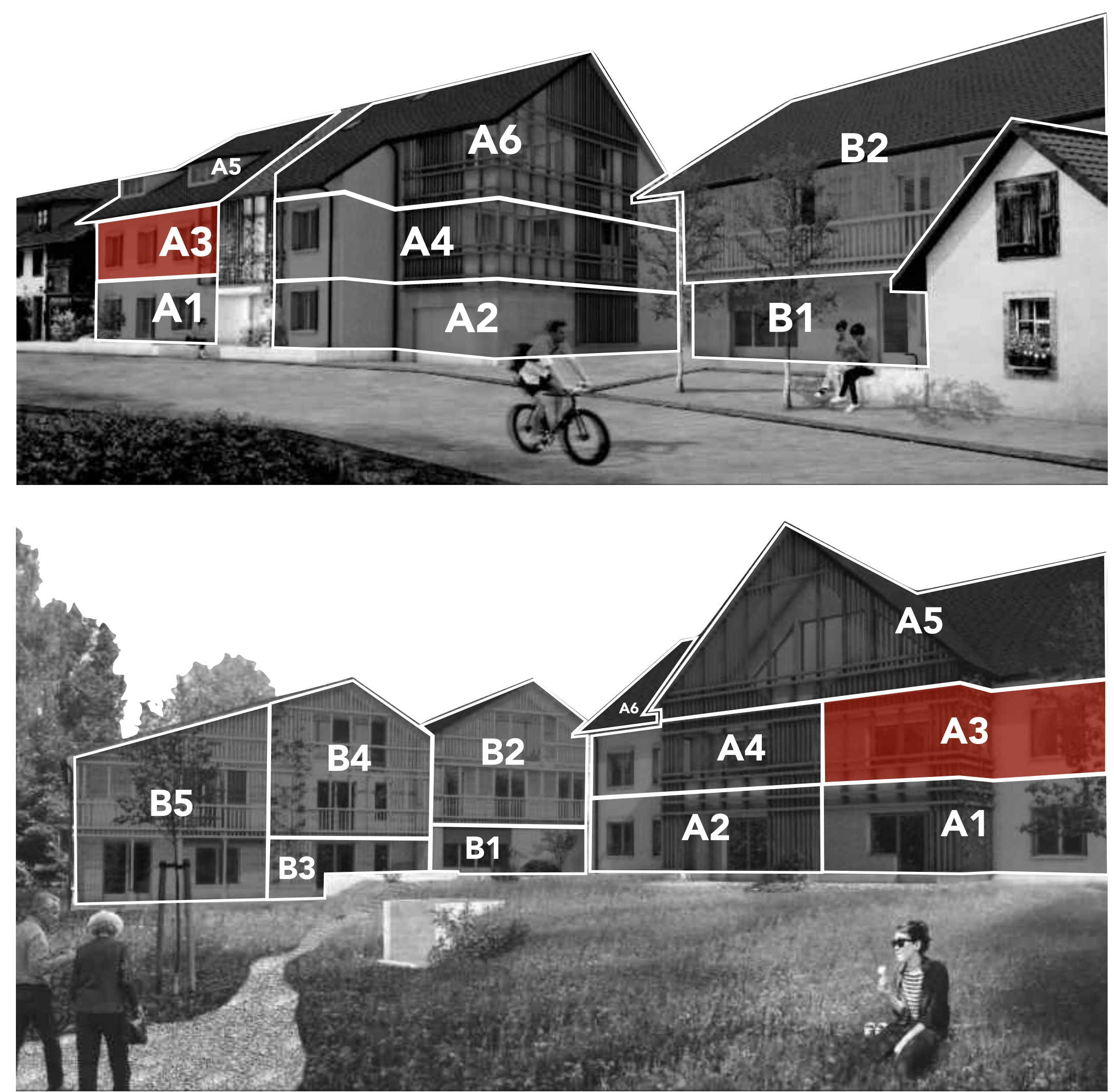
Whg	PP	Typ	Zimmer	Ort	Netto- wohnfläche	Galerie	gedeckter Aussenraum	Aussenraum	Keller/ Estrich	Reduit	Preis
A1	2	Gartenwohnung	4.5	Erdgeschoss	128.5 m²		13.0 m²	89.5 m²	18.0 m²	Ja	VERKAUFT
A2	1	Gartenwohnung	2.5	Erdgeschoss	84.5 m²		13.0 m²	62.0 m²	10.5 m²	Ja	VERKAUFT
A3	1	Etagenwohnung	4.5	1. Obergeschoss	128.5 m²		12.5 m²	-	12.5 m²	Ja	CHF 990'000
A4	1	Etagenwohnung	3.5	1. Obergeschoss	111.0 m²		18.0 m²	-	13.5 m²	Ja	VERKAUFT
A5	2	Dachwohnung	4.5	Dachgeschoss	146.5 m²	19.5 m²	20.5 m²	-	10.5 m²	Ja	VERKAUFT
A6	1	Dachwohnung	2.5	Dachgeschoss	83.5 m²	9.0 m²	6.0 m²	-	13.5 m²	Ja	RESERVIERT
B1	2	Gartenwohnung	4.5	Erdgeschoss	124.0 m²		11.5 m²	39.0 m²	12.5 m²	Ja	VERKAUFT
B2	2	Maisonette	5.5	1.Obergeschoss	195.5 m²		32.0 m²	-	14.5 m²	Ja	CHF 1'560'000
B3	1	Gartenwohnung	2.5	Erdgeschoss	62.0 m²		9.5 m²	42.0 m²	11.5 m²	Nein	CHF 650'000
B4	2	Maisonette	5.5	1. Obergeschoss	142.5 m²		11.5 m²	30.5 m²	13.5 m²	Ja	VERKAUFT
B5	2	Reiheneinfamilienhaus	4.5	Erdgeschoss / 1.OG	146.5 m²		18.5 m²	240 m²	17.5 m²	Ja	VERKAUFT
				Tiefgaragenplatz							CHF 38'000

**BEMERKUNG**  
Änderungen bleiben vorbehalten, insbesondere die Quadratmeterangaben können sich am effektiven Bau noch leicht verändern.



# A3: ETAGENWOHNUNG - 4,5 ZIMMER

Wohnung	A3
Zimmer	4.5
Stockwerk	1. Obergeschoss
Nettowohnfläche	128.5 m²
gedeckter Aussenraum	12.5 m²
Keller / Estrich	12.5 m²
Reduit	Ja
Sitzplatz / Garten	-



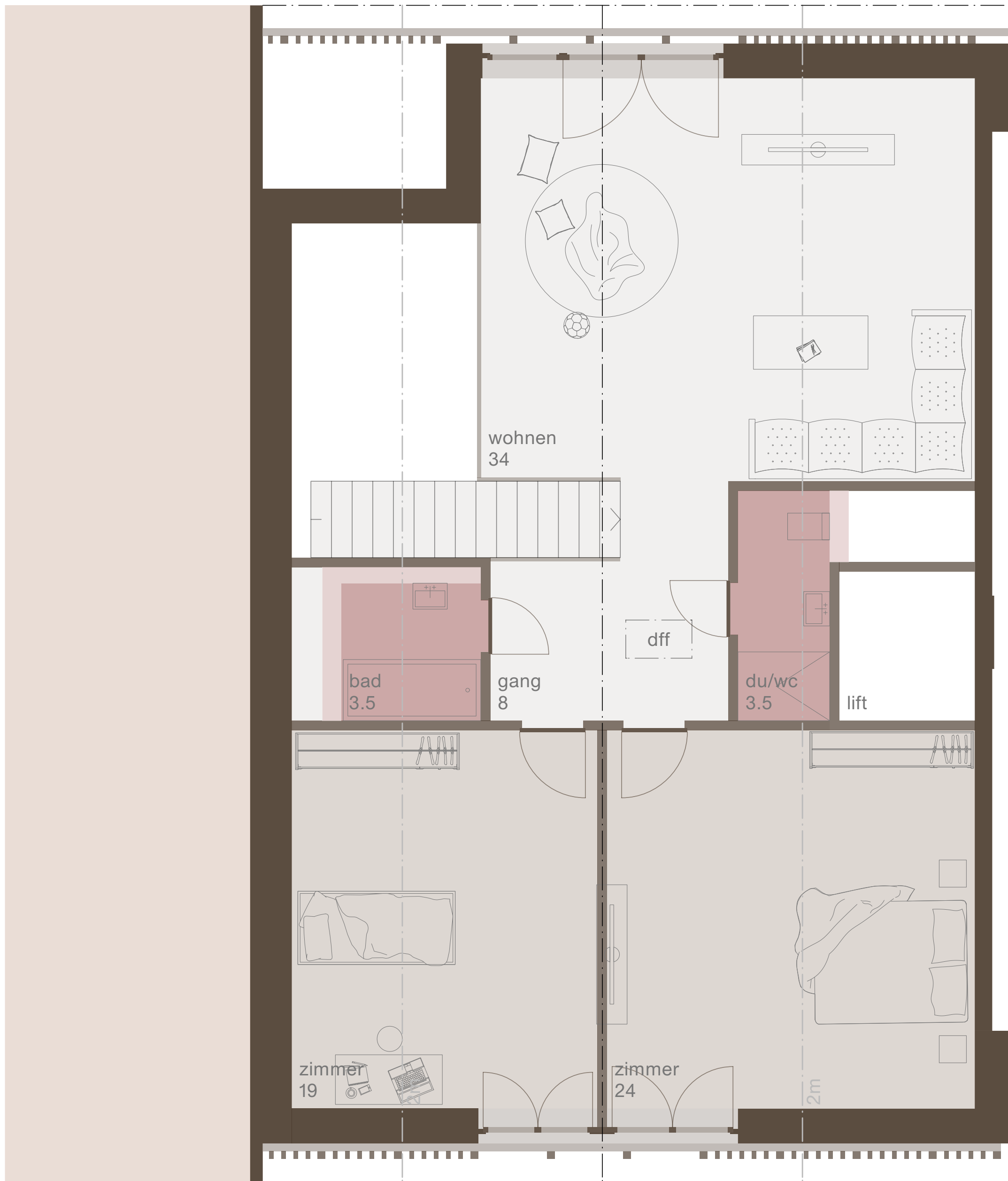
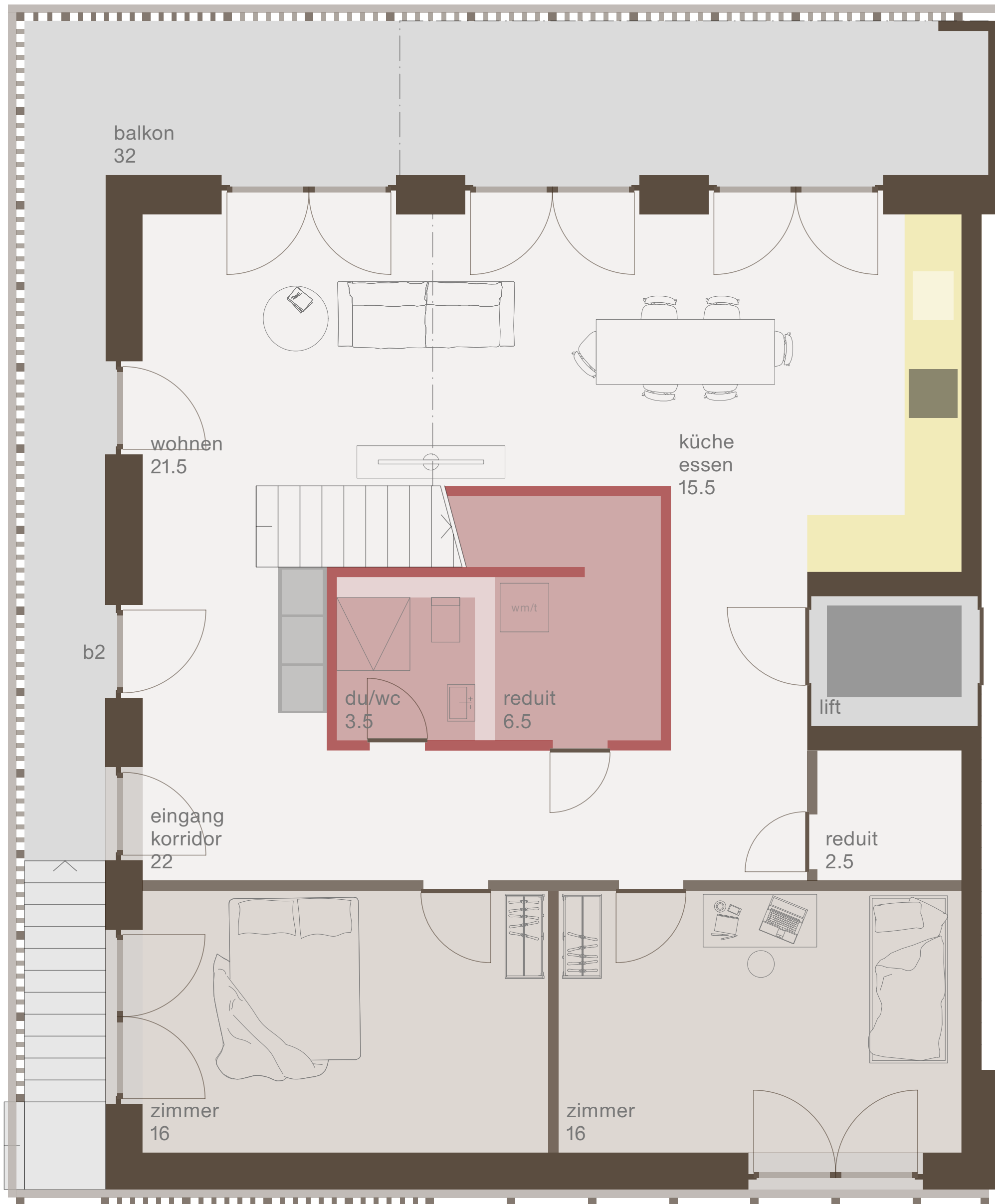
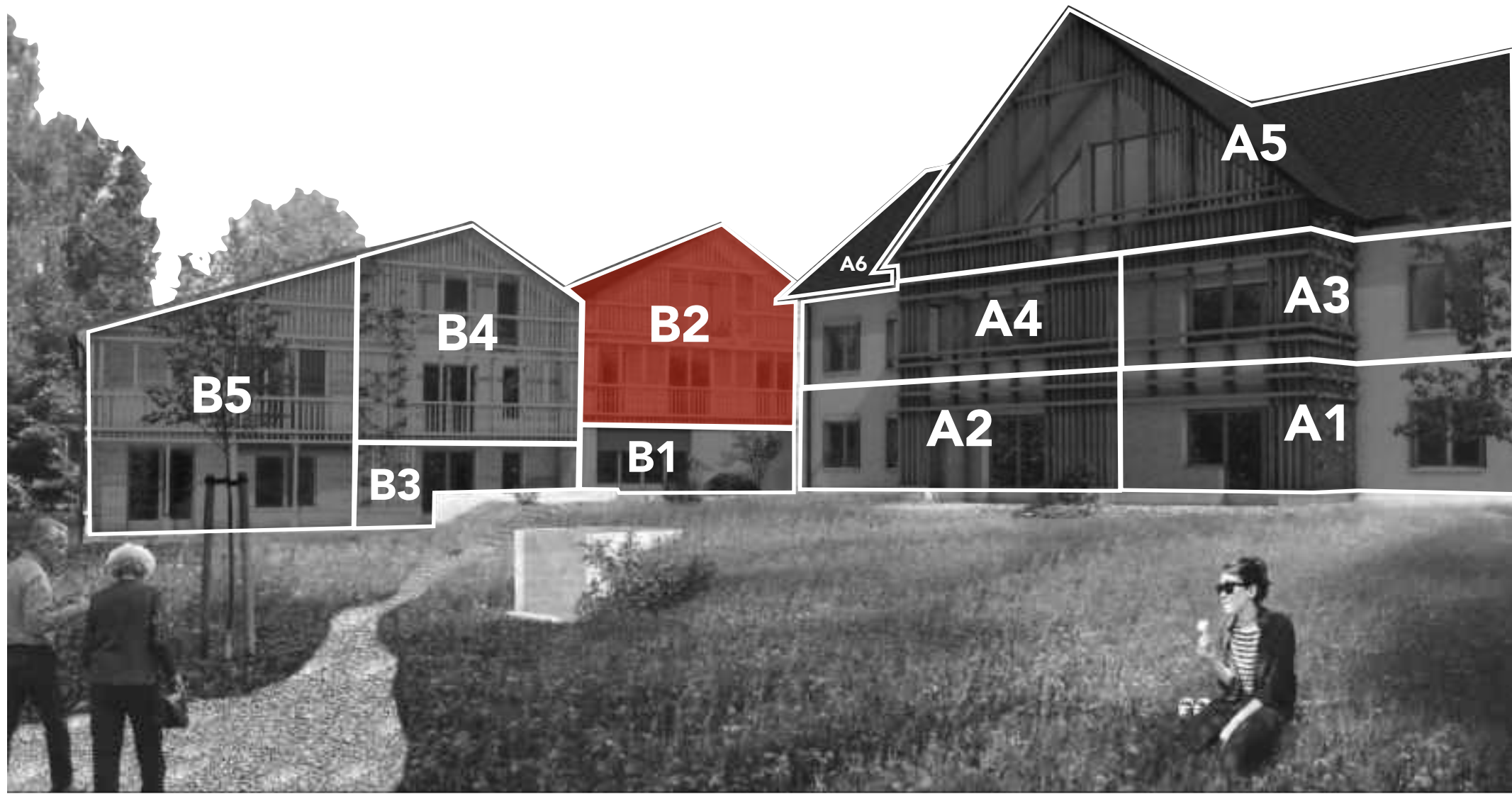
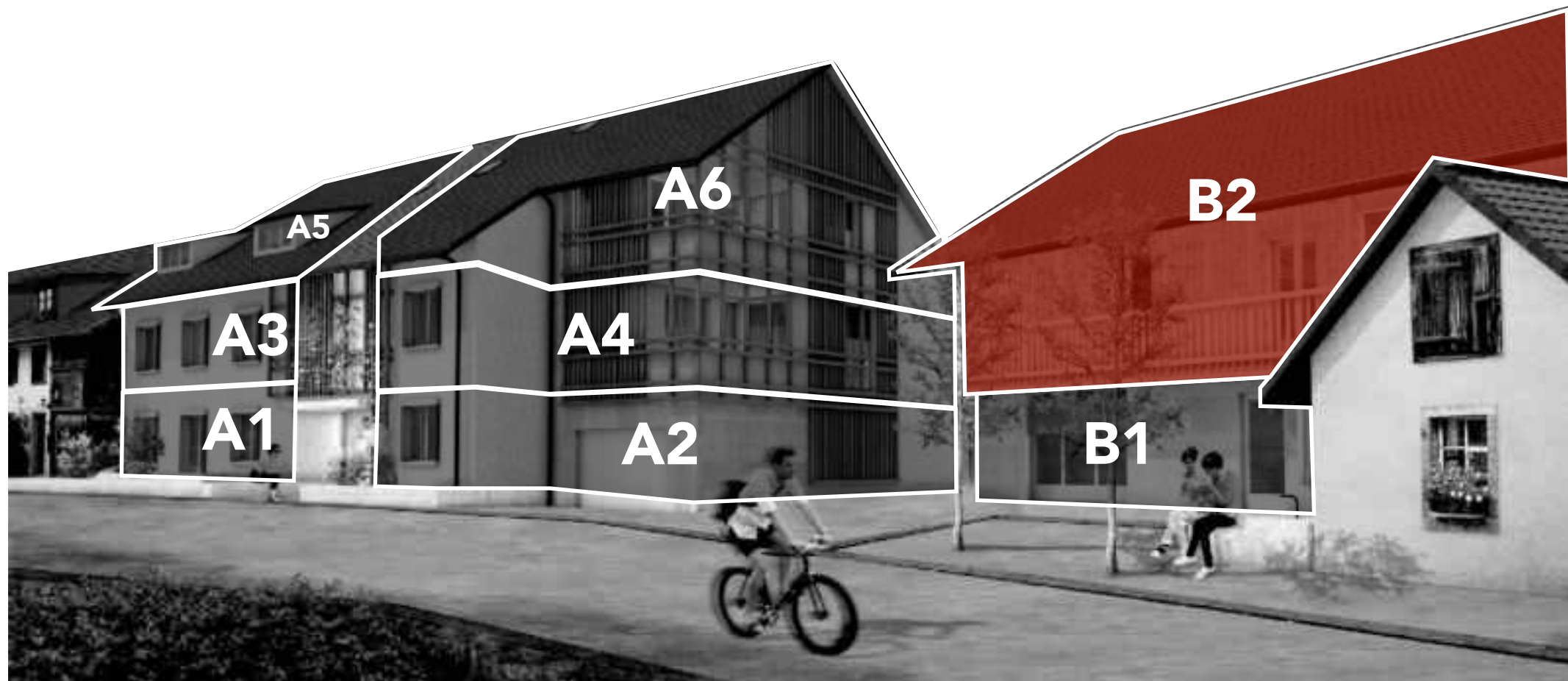
- BEMERKUNG**
- Änderungen bleiben vorbehalten.
  - Die dargestellten Möbliierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.
  - In den Dachschrägen sind die Quadratmeter ab einer Raumhöhe von 1 Meter gerechnet





# B2: ETAGENWOHNUNG / MAISONNETTE - 5,5 ZIMMER

Wohnung		B2
Zimmer		5.5
Stockwerk	1. Obergeschoss / Maisonnette	
Nettowohnfläche		194.5 m²
gedeckter Aussenraum		32.0 m²
Keller / Estrich		14.5 m²
Reduit		Ja
Sitzplatz / Garten		-



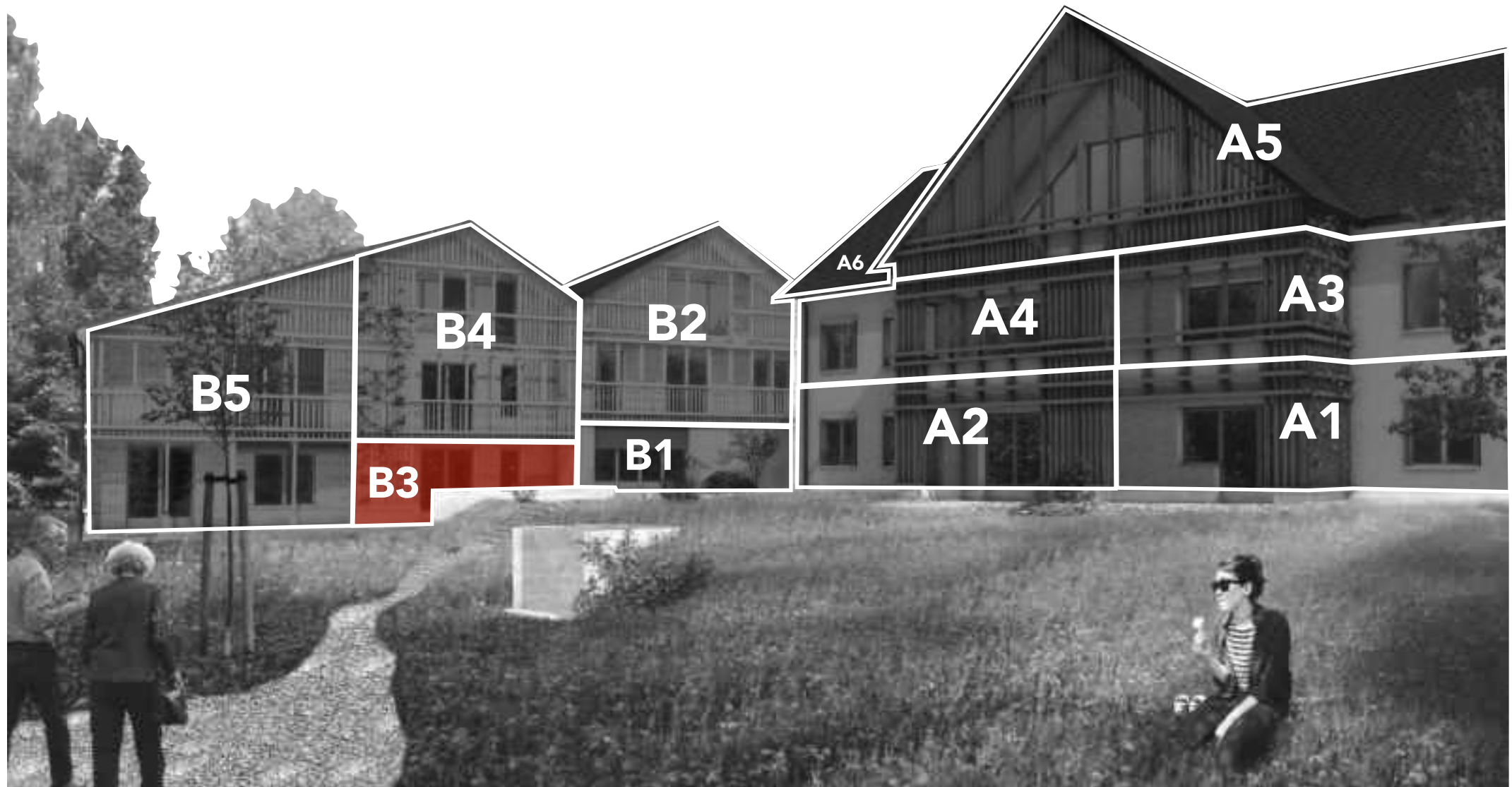
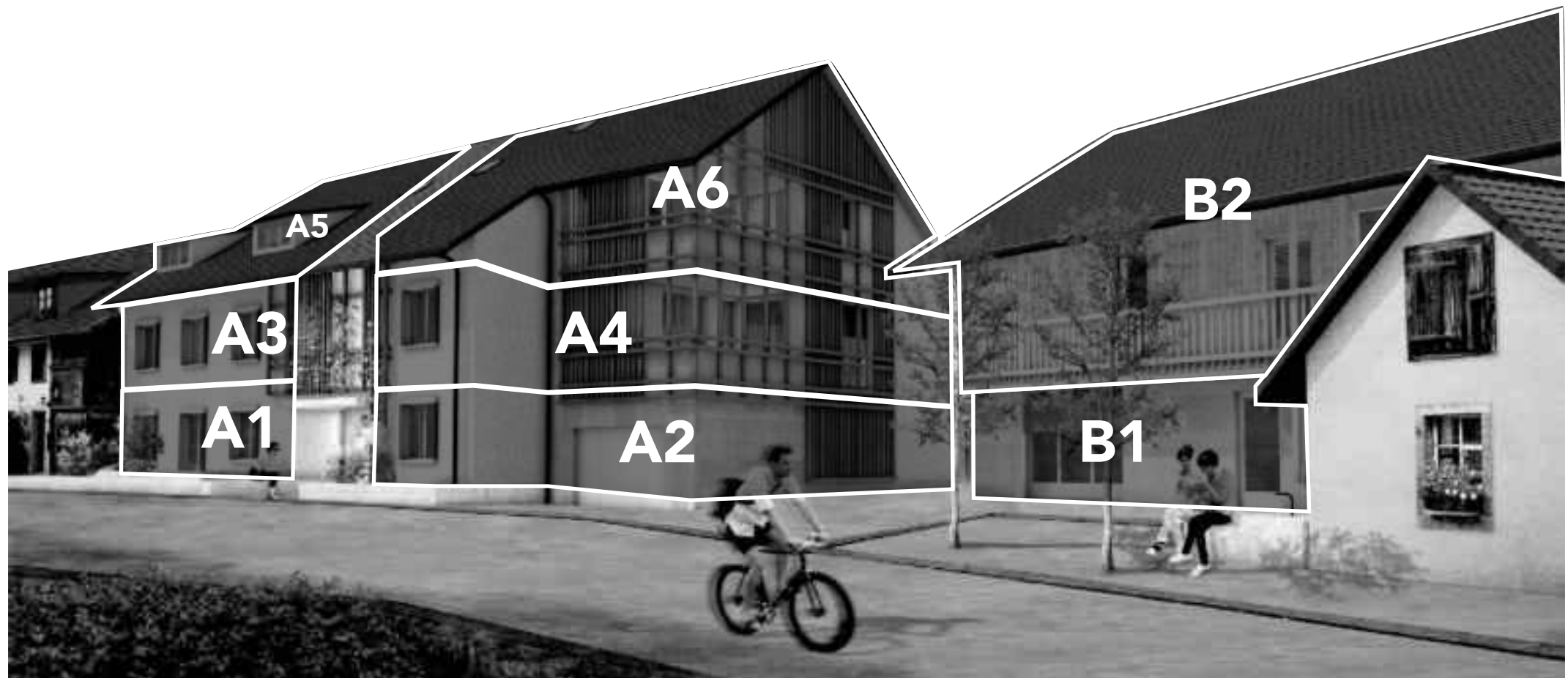
## BEMERKUNG

- Änderungen bleiben vorbehalten.
- Die dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.
- In den Dachschrägen sind die Quadratmeter ab einer Raumhöhe von 1 Meter gerechnet



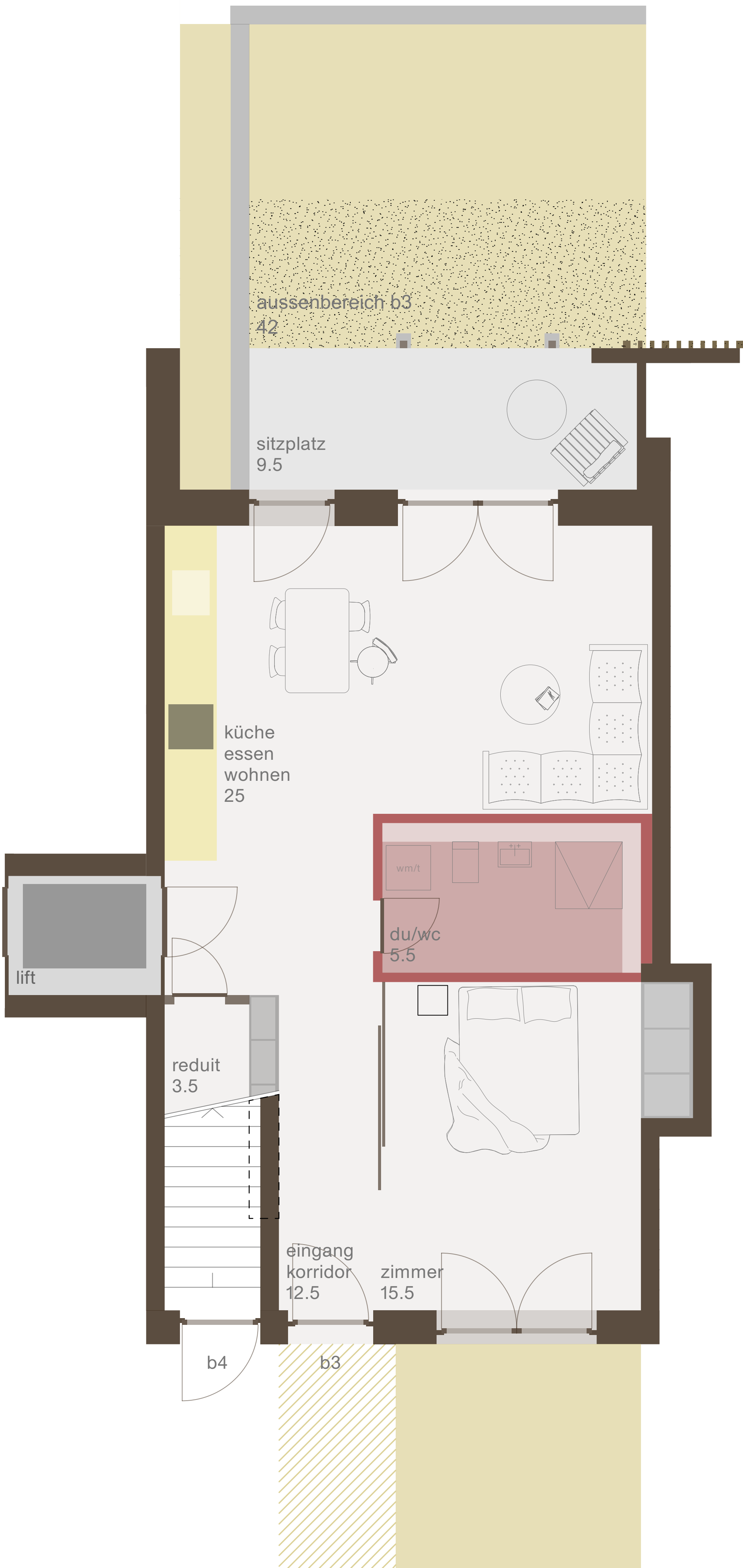
# B3: GARTENWOHNUNG - 2,5 ZIMMER

Wohnung	B3
Zimmer	2.5
Stockwerk	Erdgeschoss
Nettowohnfläche	62.0 m²
gedeckter Aussenraum	9.5 m²
Keller / Estrich	11.5 m²
Reduit	Nein
Sitzplatz / Garten	42.0 m²



**BEMERKUNG**

- Änderungen bleiben vorbehalten.
- Die dargestellten Möbliierungen sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.
- In den Dachschrägen sind die Quadratmeter ab einer Raumhöhe von 1 Meter gerechnet



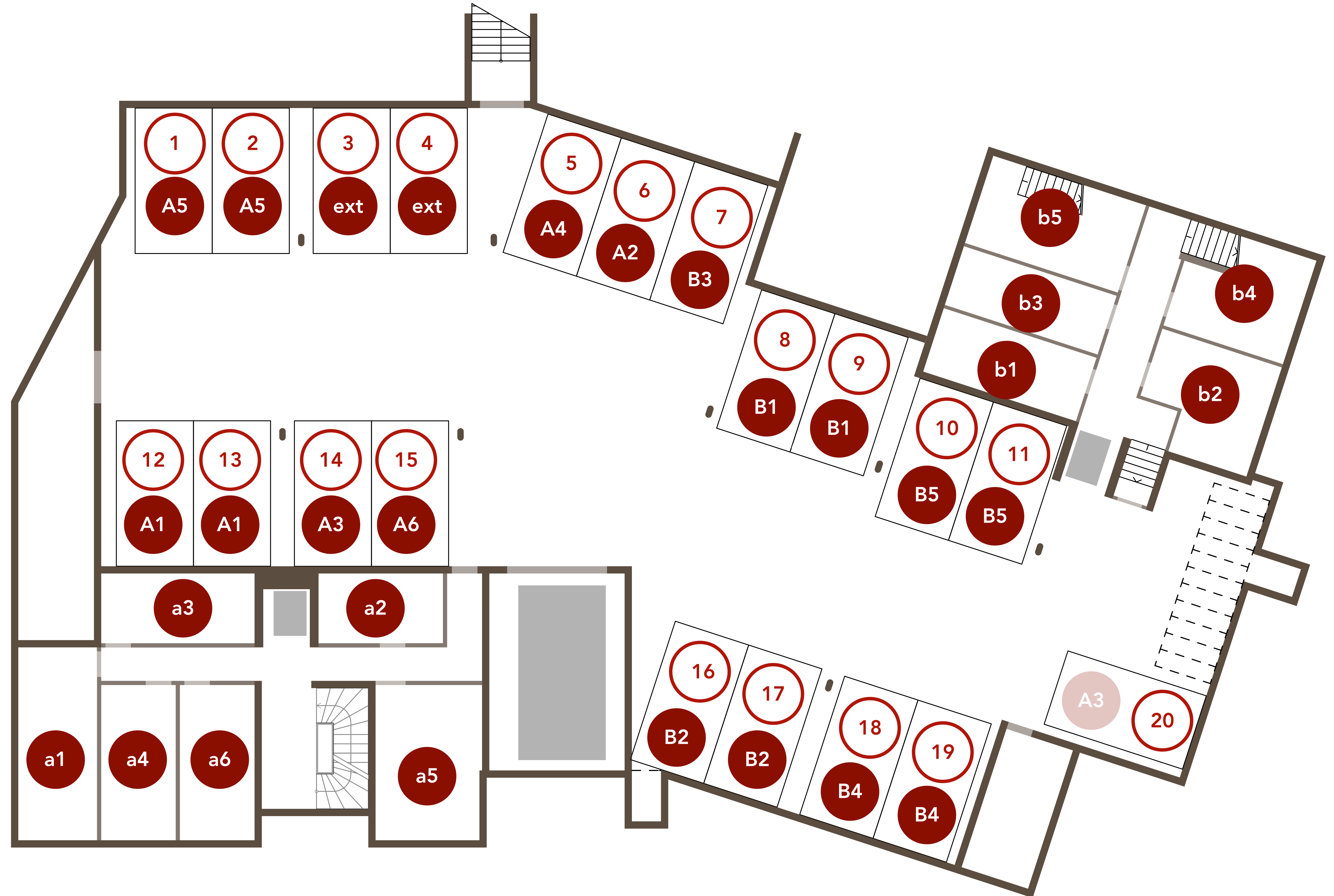
- Aussenwand
- Innenwand
- Dachfläche Aufsicht
- Einbauschränk
- Küche
- gegen aussen Sichtbackstein, gegen innen verputzt



# TIEFGARAGENPLATZ UND KELLERABTEIL

## Elektromobilität

Das Management für Ladestationen wird vorbereitet, indem jeder Parkplatz mit einem Breitbandkabel erschlossen wird



## BEMERKUNG

Änderungen bleiben vorbehalten.



# FASSADENANSICHTEN HAUS A

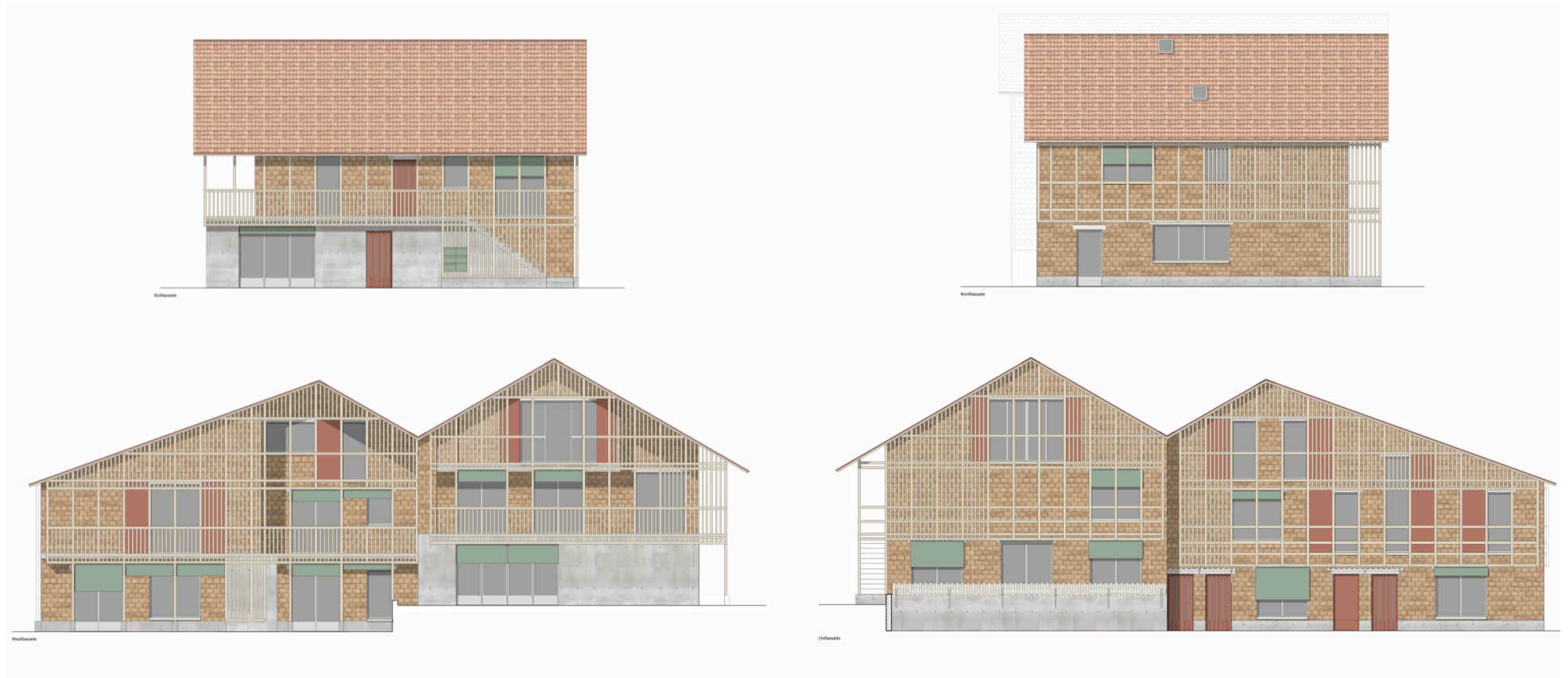


## BEMERKUNG

Änderungen bleiben vorbehalten.



# FASSADENANSICHTEN HAUS B



## BEMERKUNG

Änderungen bleiben vorbehalten.



# PROJEKTBESCHREIBUNG

## Tiefgarage / Kellerräume

Die Tiefgarage wird über einen Autolift erreicht, dessen Einfahrt sich in Haus A befindet. Für die 11 Wohneinheiten stehen insgesamt 17 Abstellplätze zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich in der Tiefgarage Veloabstellplätze inkl.

Anschlussmöglichkeiten für das E-Bike. Jede Wohnung verfügt über einen massiv umbauten Kellerraum welcher mechanisch gelüftet wird. Die Keller befinden sich innerhalb des Dämmperimeters und können als vollwertige Räume genutzt werden.

## Konstruktion

Beide Gebäude werden in einer massiven Bauweise (Betondecke, Backsteinwände) erstellt. Diese Konstruktionsart weist u.a. bezüglich Schallschutz und sommerlichem Wärmeschutz Vorteile auf. Das Einsteinmauerwerk von Haus A wird verputzt, das Doppelschalenmauerwerk von Haus B bleibt aussen als Sichtstein.

## Sonnenschutz

Aus Gründen der Einpassung und des Denkmalschutzes kommen unterschiedliche Sonnenschutzsysteme zum Einsatz: Holzklappläden, Schiebeläden und Stoffmarkisen. Eine genügender Sonnenschutz ist dadurch immer gewährleistet.

## Schallschutz

Danke der massiven Bauweise verfügen die Gebäude über einen sehr guten Schallschutz zwischen den Wohneinheiten. Durch die Rückversetzte Anordnung zur Strasse ist mit wenig Aussenlärm zu rechnen. Die Normen (SIA 181; 380/1) werden eingehalten.

## Energetische Nachhaltigkeit

Es kommt eine umweltfreundliche Wärmepumpe (Erdsonden mit Sole/Wasser) zum Einsatz. Die Wärmedämmung unterbietet die gesetzlichen Anforderungen deutlich.

## MATERIALMUSTER HAUS A





# PROJEKTBESCHREIBUNG

## Gebäudetechnik

Eine zentrale, unterhaltsarme Wärmepumpe dient der Wärmeerzeugung und versorgt die einzelnen Wohneinheiten. Die Wärmeabgabe erfolgt mittels einer Fussbodenheizung in den einzelnen Räumen. Der Ausbaustandart der Elektro- und Medienanlage entspricht dem Stand der Technik. Das Management für Autoladestationen wird vorbereitet, indem jeder Parkplatz mit einem Breitbandkabel erschlossen wird. Die Nutzer können danach frei entscheiden, ob und wann sie eine Ladestation einrichten möchten.

## Hochwasser

Bei der Festlegung der Schwellenhöhe der Wohnungen wurde der Fall eines 300jährigen Hochwassers berücksichtigt. Im Uferabstandsbereich zum Näfbach dürfen keine Bauten erstellt werden. Dadurch bleibt dieser Grünraum auch in Zukunft unbebaut und als Naturraum erhalten.

## Umgebungsgestaltung

Jede Erdgeschosswohnung verfügt über einen eigenen Anteil Garten.

Eine grosse Wiese bietet Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten und erlaubt einen grosszügigen Blick in den Grünraum aus der Wohnung. Der Hof mit Waschhaus, Brunnen und 2 Bäumen bildet die Adresse und gibt der Siedlung ihre unverwechselbare Identität. Im Hof befinden sich zudem 2 Besucherparkplätze. Durch die Vorfahrt abseits der Seuzachstrasse bietet auch dieser Raum ein ruhiges Ambiente. Seitlich beim Haus B befinden sich zusätzliche, oberirdische Veloabstellplätze inkl. Lademöglichkeit für alle Bewohner.

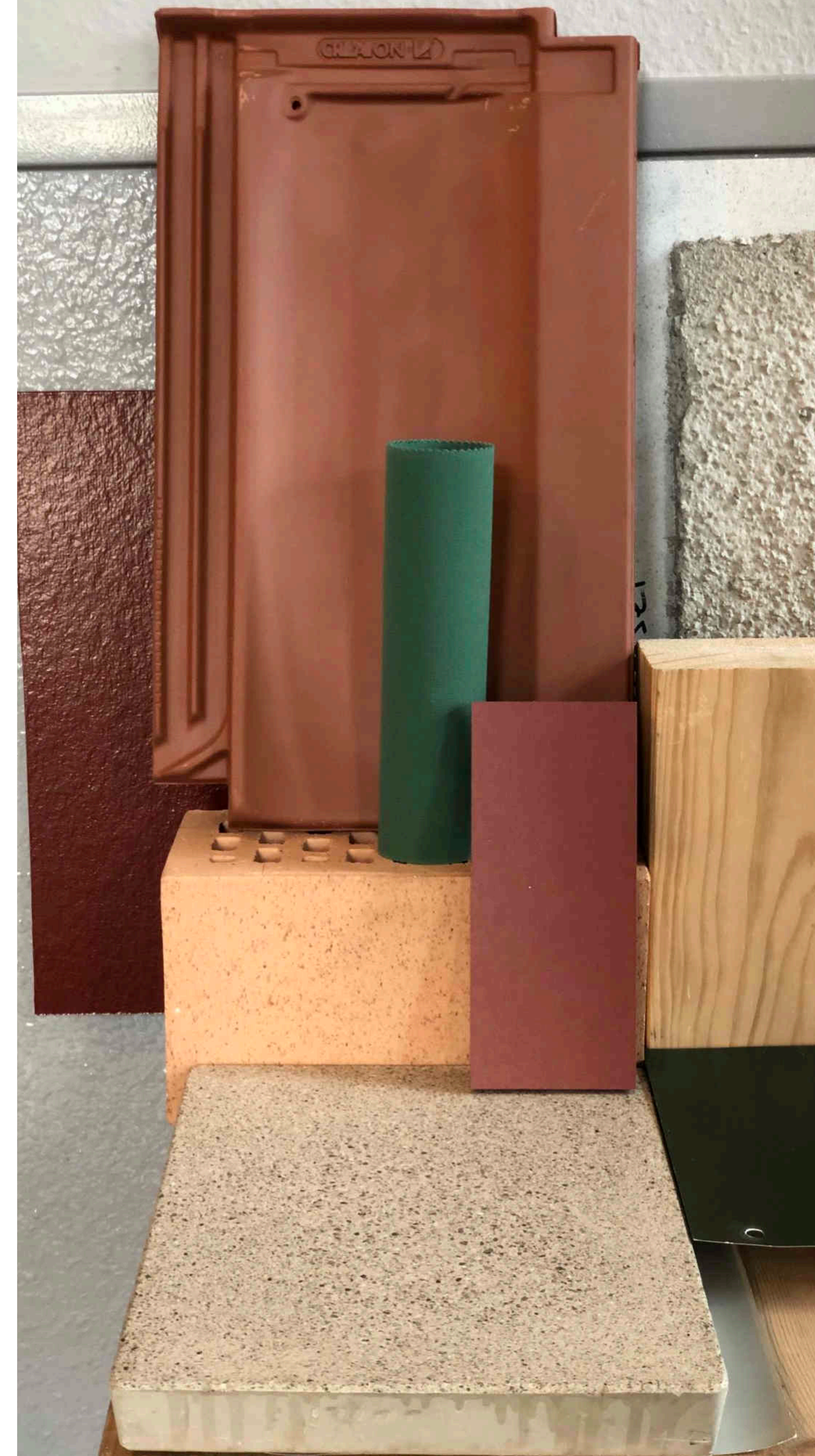
## Ausstattung und Materialkonzept

Die Wohnungen werden durch die Architekten mit der kompletten Ausstattung gem. detailliertem Baubeschrieb geplant. Küche, Garderobe, Nasszellen, Boden- und Wandbeläge werden sorgfältig auf das architektonische Gesamtkonzept abgestimmt. Selbstverständlich ist es möglich, innerhalb der technischen Möglichkeiten durch die Käufer Anpassungen vorzunehmen. Diese werden transparent mit Mehr- und Minderkosten ausgewiesen.

## Zeitplan

**Voraussichtlicher Baustart: Winter 2021 / 2022**  
**Bezug: frühestens Frühling 2023**

**MATERIALMUSTER HAUS B**





# UNSER FINANZIERUNGSPARTNER



## Thurgauer Kantonalbank

Frau Bettina Helfenstein  
Senior Beraterin Privatkunden  
Rheinstrasse 17  
8500 Frauenfeld

+41 52 728 52 40

[bettina.helfenstein@tkb.ch](mailto:bettina.helfenstein@tkb.ch)



FARBVARIANTEN INNENAUSBAU





# KONTAKT

Christof Murer  
Sandro Marazzi  
**079 421 01 74**  
**info@naefbach.ch**

## Ersteller

ARGE ‚Wohnen am Näfbach‘  
MM Real Estate AG / Habegger Concept AG  
Höhenweg 10  
8560 Märstetten

## Architektur

Marazzi Reinhardt, St.Gallerstrasse 40  
8400 Winterthur  
www.marazzireinhardt.ch

## Bemerkung

In dieser Dokumentation abgebildeten Pläne und Informationen basieren auf dem heutigen Projektstand. Sämtliche Änderungen aufgrund behördlichen, baurechtlichen und architektonischen Bestimmungen bleiben Vorbehalten. Diese Dokumentation ist kein Vertragsbestandteil und es können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.



**079 421 01 74**  
**info@naefbach.ch**