

A photograph of a field of white flowers, possibly daisies, at sunset. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow that illuminates the scene. The flowers are in the foreground, with some in sharp focus and others blurred in the background. The overall mood is peaceful and serene.

DREI EINFAMILIENHÄUSER

Bahnhofstrasse

OBERGLATT



Herzlich willkommen in Oberglatt, einem lebendigen Agglomerationsort, der stolze 7300 Einwohner beheimatet und mit einer herausragenden Infrastruktur aufwartet. Dieses Dorf erfreut sich einer Fülle an Annehmlichkeiten, darunter verschiedene Sportplätze, Freizeiteinrichtungen im Freien und ein Netzwerk von Wanderwegen, die die malerische Landschaft durchziehen. Oberglatt ist gesegnet mit zahlreichen Wanderwegen, die sich durch das Naherholungsgebiet entlang der alten und neuen Glattläufe schlängeln. Dieses Gebiet zählt zweifellos zu den bedeutendsten und reizvollsten Altwasserlandschaften im Kanton Zürich.

Die Natur in und um Oberglatt ist ein wahrer Schatz, wobei das Naturschutzgebiet rund um den Flughafen eine beeindruckende Vielfalt an Flora und Fauna beherbergt. Die Gemeinde erstreckt sich über den gleichnamigen Ort auf beiden Seiten der Glatt, den Ortsteil Hofstetten sowie das Gebiet Grafschaft auf der rechten Seite des Flusses. Oberglatt grenzt im Norden an Hori, im Nordosten an Bachenbülach, im Osten an Winkel, im Süden an Rümlang, im Südwesten an Niederglatt und im Nordwesten an Niederhasli. Diese Lage bietet eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und städtischer Nähe.





In privilegierter und sonniger Lage unmittelbar am Erholungsgebiet entsteht an der Bahnhofstrasse eine exklusive Wohnanlage, welche aus drei Reiheneinfamilienhäusern besteht. Trotz der idyllischen Ruhe gewährleistet die Wohnanlage dank ihrer Nähe zum Bahnhof eine ausgezeichnete Anbindung. Die Wohnanlage befindet sich in der unmittelbaren Nähe von erstklassigen Einkaufszentren und Sportanlagen, was Oberglatt zu einem hochwertigen Wohnort macht.

Die Gemeinde bietet durch ihre vielfältigen Vereine ideale Möglichkeiten, sich schnell und aktiv in die lebendige Gemeinschaft einzubringen. Hier vereinen sich erstklassige Wohnqualität, hervorragende Verkehrsanbindung und die Vorzüge einer aktiven Gemeinschaft zu einem perfekten Umfeld für ein erfülltes Leben.



3 REFH

Bahnhofstrasse 14



Distanz in Meter Massstab 1:150

0 1 2 3 4 5



Die drei Reiheneinfamilienhäuser an der Bahnhofstrasse begeistern nicht nur durch ihre exzellente Lage, sondern auch durch ihre ansprechende, moderne Architektur. Mit Ihrer schlichten Eleganz laden sie zum Wohlfühlen ein. Dank der grosszügigen Fensterfronten erstrahlen die Räume in lichtdurchflutetem Glanz und bieten einen herrlichen Ausblick auf die Umgebung.

Die gut durchdachten Grundrisse ermöglichen eine flexible Möblierung und der Aussenbereich vermitteln ein Gefühl von Freiheit, das Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Jedes Haus ist direkt über den Keller mit der Garage verbunden, was höchsten Komfort und Bequemlichkeit gewährleistet.

Die Wärmeerzeugung und Wassererwärmung erfolgen umweltschonend mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Darüber hinaus stehen grosszügige Budgetpreise für den Innenausbau zur Verfügung.





3 REFH

Bahnhofstrasse 14

Untergeschoss



Haus A

Bruttogeschossfläche UG 54.19m²

Haus B

Bruttogeschossfläche UG 61.19m²

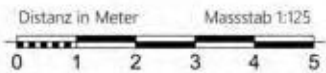
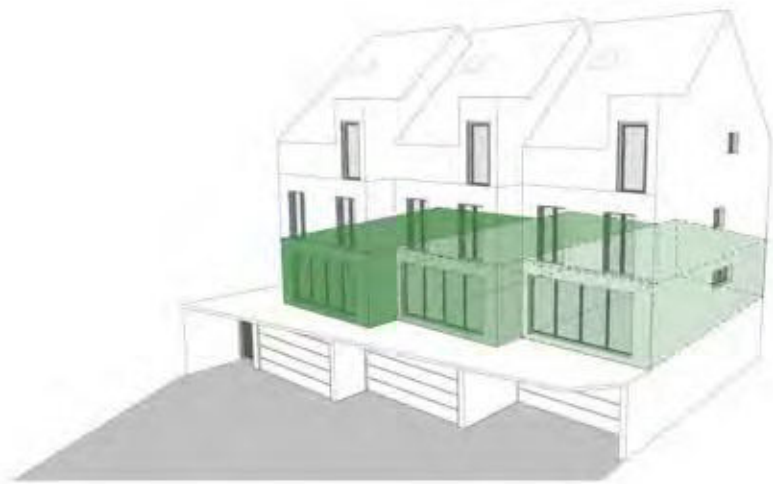
Haus C

Bruttogeschossfläche UG 61.19m²

3 REFH

Bahnhofstrasse 14

Erdgeschoss



Haus A
Bruttogeschossfläche EG 62.96m²

Haus B
Bruttogeschossfläche EG 62.96m²

Haus C
Bruttogeschossfläche EG 62.96m²





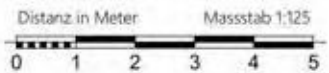




3 REFH

Bahnhofstrasse 14

Obergeschoss



Haus A

Bruttogeschossfläche OG 51.54m²

Haus B

Bruttogeschossfläche OG 51.54m²

Haus C

Bruttogeschossfläche OG 51.54m²

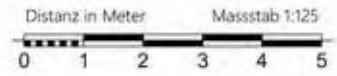




3 REFH

Bahnhofstrasse 14

Dachgeschoss



Haus A

Bruttogeschossfläche DG 51.64m²

Haus B

Bruttogeschossfläche DG 51.64m²

Haus C

Bruttogeschossfläche DG 51.64m²

3 REFH

Bahnhofstrasse 14

Galeriegeschoss



Distanz in Meter Massstab 1:125
0 1 2 3 4 5

Haus A

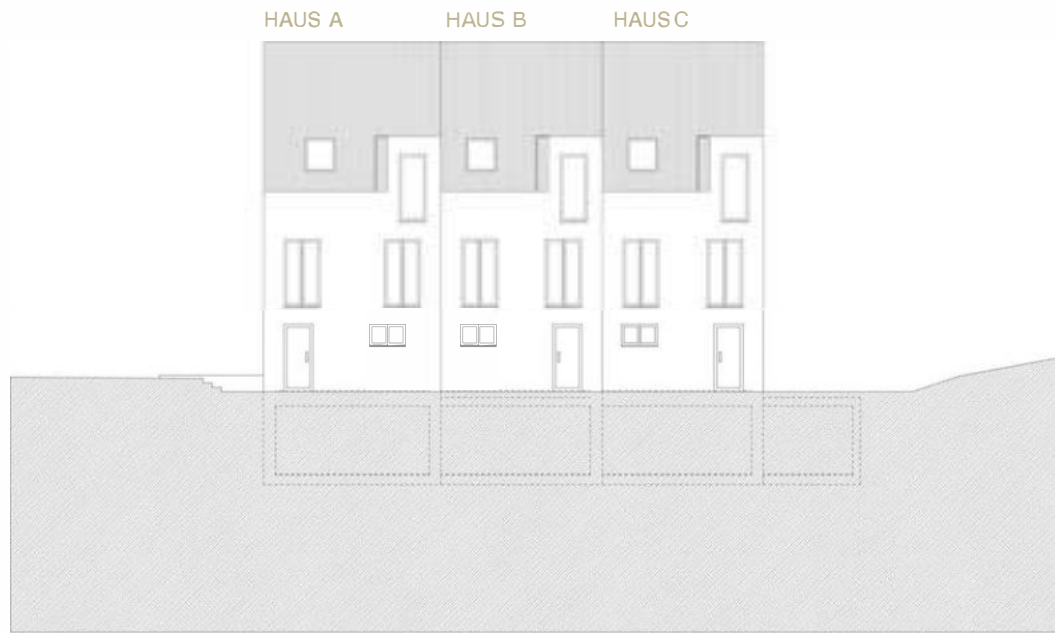
Bruttogeschossfläche Galerie 18.5m²

Haus B

Bruttogeschossfläche Galerie 18.5m²

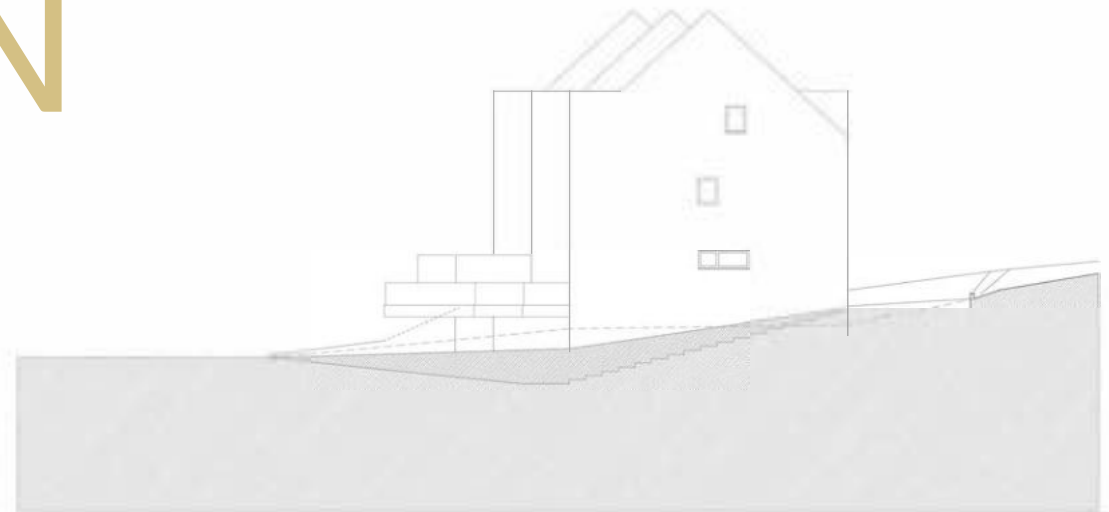
Haus C

Bruttogeschossfläche Galerie 18.5m²



Nordfassade

FASSADEN



Ostfassade



14A

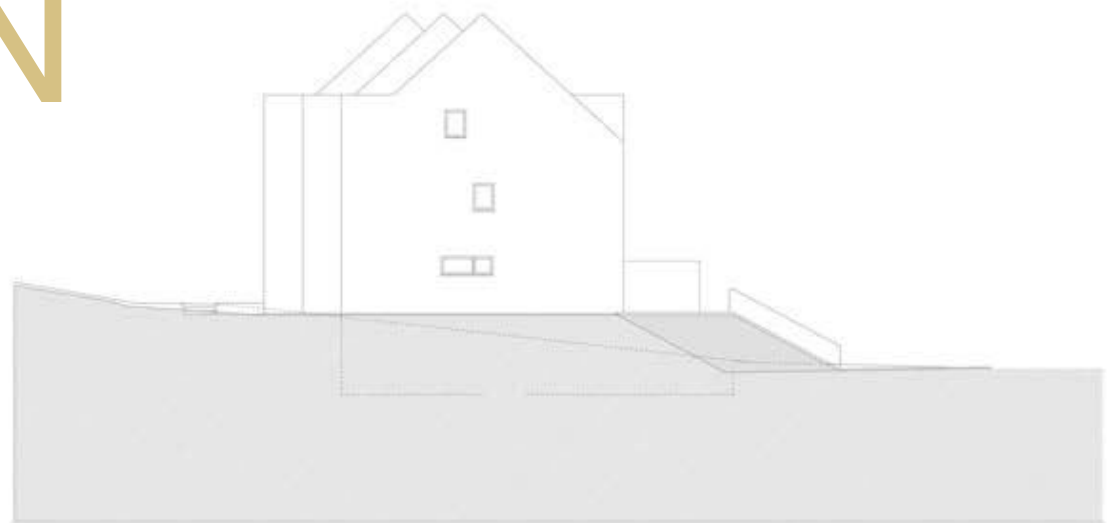
14B

14C



Südfassade

FASSADEN



Westfassade







BUDGETPOSITIONEN

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Premium-Einbauküche gemäss Kurzbaubeschrieb.
Budget kann nicht herausgelöst werden.

Budgetbetrag pro Haus CHF 30'000

SANITÄRINSTALLATIONEN

Apparate und Garnituren nach Käuferwunsch.
Budget pro Haus inkl. Lieferung.

Budgetbetrag pro Haus CHF 25'000
Waschtrum pro Haus netto CHF 2'500

BODENBELÄGE

Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereich sowie Nasszellen;
fertig verlegt inklusive Nebenarbeiten und Sockel

CHF 150 / m²

WANDBELÄGE

Plattenarbeiten in Nasszellen;
fertig verlegt inklusive Nebenarbeiten und Sockel

CHF 150 / m²

SCHREINERARBEITEN

Garderobenschrank im Eingangsbereich

CHF 2'500

Alle Budgetpositionen sind Bruttopreise inklusive Honorare
und Mehrwertsteuer von derzeit 7.7%

Sämtliche Planungskosten für Projektänderungen werden
den Käufern separat in Rechnung gestellt.

KURZBAUBESCHRIEB

BAUKONSTRUKTION

Decken Betonkonstruktion gemäss Berechnungen
Ingenieur
Wände Aussenwände in Backstein oder Stahlbeton
Zimmertrennwände in Backstein, Kellerwände in
Kalksandstein oder Stahlbeton
Dach Steildach mit Ziegel- oder Eternitdeckung
und Solar.

FASSADE

Aussenisolation verputzt, Kunststoff/Alu-Fenster mit
3-fach Isolierverglasung; Rafflamellenstoren elektrisch,
pro Haus 1. Gelenkarmmarkise elektrisch auf Sitzplatz.

ELEKTROINSTALLATIONEN

TV/Radio und Telefonanschluss im Wohn-/Esszimmer
angeschlossen, in den Schlafzimmern vorbereitet;
Gegensprechanlage. Einbauspots in Küche, Eingang
genügend Steckdosen in allen Zimmern

WASCHMASCHINEN UND TUMBLER

Waschmaschine und Tumbler im Technikraum UG

HEIZUNG

Wärmerzeugung mit Luft/Wasser-Wärmepumpe separat
pro Haus; In allen Wohnräumen (exkl. Galeriegeschoss)
Niedertemperatur-Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Warmwasserspeicher im Keller, Erwärmung des
Brauchwassers über die WP-Heizung
Budget für Auswahl der Sanitärapparate gem.
Sanitäröfferte

KÜCHENEINRICHTUNGEN

Premium Einbauküche mit Hochschränken; Fronten
Kunstharz beschichtet; Arbeitsfläche Kunststein;
4-Platten Glaskeramikkochfeld mit Dampfzugshaube
Einbaubackofen hochliegend, Einbaukühlschrank mit
Gefrierabteil, Geschirrspüler vollintegriert.

INNENAUSBAU

Decken Weissputz gestrichen
Wände Grundputz und Weissputz gestrichen; Wand-
platten in den Nasszellen
Boden Parkett oder Platten in Wohn- und Schlaf-
bereich; Platten in den Nasszellen

UMGEBUNG

Grünflächen mit Bäumen, Wegen und Sträuchern
gemäss Umgebungsplan.

Bemerkung: Die angegebenen Bruttogeschossflächen entsprechen allen Hauptnutz-, Nebennutz-, Funktions- und Aussen-Nutzflächen.

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Dastellungen,
insbesondere 3D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für die Ausführung sind
die Werk- und Detailpläne massgebend.

Stand: Juli 2023

VERKAUF

orle immobilien AG
Adlerstrasse 1
8600 Dübendorf
Tel.: 41 44 244 02 70
info@orle.ch
www.orle.ch

BAUHERRSCHAFT

horti bau AG
Adlerstrasse 1
8600 Dübendorf

ARCHITEKTUR

Beat Strässler dipl. Architekt HTL/STV
Industriestrasse 26
8404 Winterthur
Tel.: +41 52 233 39 19
straessler.arch@bluewin.ch

