



LEEMANN +  
BRETSCHER

Verkauf  
8 x Einfamilien-  
häuser



**«Tuech» Flaach**

**Bezug ab Frühling 2028**



## Überbauung "Tuech" in Flaach

Haus	Zimmer	Wohnfläche	HNF	NNF	Grundstücksfläche	Verkaufspreis
Nr.	Anz.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF
1a	5.5	196	130	65	243	1'290'000
1b	5.5	212	130	82	205	1'280'000
1c	5.5	206	130	75	217	1'340'000
1d	5.5	214	130	84	259	1'370'000
1e	5.5	213	130	83	259	1'350'000
1f	5.5	207	130	76	217	1'330'000
1g	5.5	208	130	78	217	1'300'000
1h	5.5	195	130	64	389	1'390'000
Auto PP						à 40'000
Moto PP						à 7'500

HNF und NNF gemäss SIA Norm 416

Hauptnutzfläche (HNF) = Wohnfläche innen, ohne Mauerwerk, ohne Sitzplatz, ohne Rasenflächen

Nebennutzfläche (NNF) = Abstellräume, Waschküche, Estrich, Keller etc.

Wohnfläche = Hauptnutzfläche (HNF) + Nebennutzfläche im Haus

### Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- das schlüsselfertige Haus (Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb) inkl. Landanteil
- Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung des Hauses
- Mitbenutzung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

### Im Preis nicht enthalten sind:

- Tiefgaragenplätze
- ½ der Notariats- und Grundbuchamtskosten je ca. 0.1% (ZH) des Verkaufspreises
- Sonderausbauwünsche
- Pfandrechtskosten für Ihre Bank (Schuldbrief, 0.2% der Hypothekarsumme)

# Wir bringen Sie nach Hause

**Obere Haldenstrasse 1a - 1h, 8416 Flaach**

Überbauung "Tuech"

Sie befassen sich mit dem Gedanken, eine Liegenschaft zu erwerben. Die Zürcher Kantonalbank unterstützt Sie gerne bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums.

Im schönen Zürcher "Wyland", an der Obere Haldenstrasse in Flaach entstehen 8 Doppel-Einfamilienhäuser.

Wir, auf der Zürcher Kantonalbank Andelfingen, kennen das Objekt und zeigen Ihnen gerne die entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch. Sie müssen uns dazu keine Objektdokumente einreichen.



## Die Zürcher Kantonalbank – Ihre verlässliche Partnerin.



Kernkompetenz im Finanzierungsgeschäft.  
Erstklassige Beratung garantiert



Optimierung Ihrer Steuer-, Vorsorge- und  
Nachfolgesituation



Hypothek im Alter gesichert



Massgeschneiderte Finanzierungen

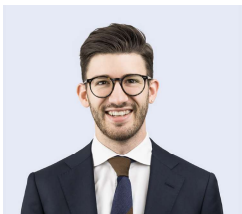


Attraktive und individuell auf Sie  
zugeschnittene Hypothekarmodelle



Objektunterlagen sind bereits vorhanden

## Treten Sie mit uns in Verbindung. Wir erstellen Ihnen gerne einen Finanzierungsvorschlag.



Luca Mortellaro  
Teamleiter  
052 304 25 23  
luca.mortellaro@zkb.ch



Martin Joseph  
Kundenbetreuer  
052 304 25 24  
martin.joseph@zkb.ch



**Alle Informationen  
rund um das  
Thema Eigenheim  
finden Sie auf:  
[zkb.ch/eigenheim](https://zkb.ch/eigenheim).**

Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen auch gerne den Kontakt zu einem Berater in der Filiale Ihres Wohnorts.

## Reservationsvereinbarung Projekt «Tuech» 8416 Flaach

Haus Obere Haldenstr. Nr. \_\_\_\_\_ mit 5.5-Zimmern CHF \_\_\_\_\_

Auto PP in Tiefgarage Nrn. \_\_\_\_\_ CHF \_\_\_\_\_

Moto PP in Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_ CHF \_\_\_\_\_

**Total Kaufpreis** (Festpreis, schlüsselfertig, inkl. Teuerung bei MWST-Basis 8.1%) CHF \_\_\_\_\_

### Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn, Miteigentum zu je ½

Name/n: \_\_\_\_\_

Vorname/n (alle): \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

Plz. / Ort: \_\_\_\_\_

Tel. Mobil \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Bürgerort/e (alle): \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Zivilstand: \_\_\_\_\_

Güterstand:  Errungenschaftsbeteiligung  Gütergemeinschaft  Gütertrennung

### Kaufpreistilgung

**Reservation:** CHF 10'000 nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung

**Anzahlung:** CHF 140'000 ab CHF 1.3 Mio. total Kaufpreis, CHF 150'000 ab CHF 1.4 Mio. total Kaufpreis, für o.g. Haus: CHF \_\_\_\_\_ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages

**Restkaufpreis:** Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung, fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Hausübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung und Eigentumsübertragung (je 0.1% des Kaufpreises) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Mit Unterzeichnung dieser Reservationsvereinbarung beauftragt die Käuferschaft die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und stellt ihr Scans/Fotos folgender Ausweise zu:

- **ID oder Reisepass** plus ggf. Ausländerausweis sowie

- **AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte**

Die Parteien erklären sich damit einverstanden, dass die Korrespondenz (inkl. Versand von Unterlagen) mit dem zuständigen Grundbuchamt und Notariat per E-Mail erfolgt.

Bei Reservationsrücktritt werden die CHF 10'000 vollumfänglich zurückbezahlt, jedoch bleiben sie unverzinst.

Ort / Datum: \_\_\_\_\_

Die Käuferschaft: \_\_\_\_\_

Mabag AG; mit Vollmacht: \_\_\_\_\_

Bitte senden an: Mabag AG, Stationsstrasse 20, CH-8406 Winterthur  
oder E-Mail: [e.schanz@l-b.ch](mailto:e.schanz@l-b.ch) Internet: [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

<b>Projektdaten</b>	<b>4</b>
<b>Flaach</b>	<b>6</b>
<b>Übersicht</b>	<b>8</b>
<b>Umgebung</b>	<b>10</b>
<b>Grundrisse</b>	<b>12</b>
<b>Fassaden</b>	<b>44</b>
<b>Schnitt</b>	<b>47</b>
<b>Tiefgarage / Untergeschoss</b>	<b>48</b>
<b>Kurzbaubeschrieb</b>	<b>50</b>
<b>Leemann + Bretscher</b>	<b>52</b>
<b>Schritte zum Eigenheim</b>	<b>53</b>



**L+B AG, HGV**  
Stationsstrasse 12  
8406 Winterthur  
[www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

# «Tuech»

Entdecken Sie die idyllische Gemeinde Flaach.  
An attraktiver Lage realisieren wir für Sie 8 moderne  
Einfamilienhäuser mit hohem Wohnkomfort.

Die Gemeinde Flaach liegt im Zürcher Weinland im Norden des Kantons Zürich, nahe der Grenze zu Deutschland, und ist geprägt durch ihre naturnahe Lage am Rhein. Sie gehört nicht zur direkten Agglomeration einer Grossstadt, bietet jedoch durch die Nähe zu Winterthur und Schaffhausen eine gute Anbindung an regionale Zentren.

Zur Gemeinde Flaach gehört auch der Ortsteil Berg am Irchel. Die Region zeichnet sich durch ihre ländliche Struktur, Landwirtschaftsflächen sowie die Nähe zu bedeutenden Naturräumen aus. Besonders hervorzuheben ist die Flusslandschaft entlang des Rheins mit hohem Erholungswert.

Flaach bietet attraktiven Wohn- und Lebensraum im Grünen. Die Gemeinde ist über Busverbindungen gut erschlossen und mit Winterthur, Andelfingen und Schaffhausen verbunden.

Ein besonderes Highlight ist das Naturschutzgebiet Thuraunen, eines der bedeutendsten Auengebiete der Schweiz. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Velotouren und Naturbeobachtungen. Ergänzt wird das Angebot durch Wanderwege sowie lokale Vereine.

Die Gemeinde verfügt über eine solide Grundinfrastruktur mit Sportanlagen, Spielplätzen und kulturellen Angeboten. Das schulische Angebot umfasst Kindergarten und Primarschule vor Ort, während weiterführende Schulen in umliegenden Gemeinden besucht werden.

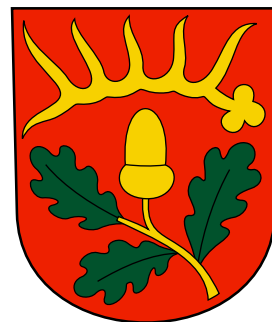
## Zusammenfassung

8 x 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser

18 x Tiefgaragenparkplätze

4 x Moto-Plätze

2 x Besucherparkplätze



Für eine persönliche Beratung  
stehe ich Ihnen gerne zur  
Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



**Eva Schanz**

Mabag AG  
Verkauf

☎ 052 209 02 26

✉ e.schanz@l-b.ch

*Wir bauen fürs Leben!*

# Projektdate

<b>Ort</b>	Obere Haldenstrasse 1a-h
<b>Bauherrschaft</b>	L+B AG, HG
<b>Ausführung</b>	2026 -2027
<b>Bezug</b>	ab Frühling 2028





# Flaach

Flaach, eine bezaubernde Gemeinde, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Lebensqualität und natürliche Schönheit vereint!

Flaach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich. Sie liegt im Zürcher Weinland auf rund 360 m ü. M. nahe dem Rhein und der deutschen Grenze.

Die Gemeinde umfasst rund 1'016 ha, geprägt von Landwirtschaft und Waldflächen. Die naturnahe Lage zwischen Rhein, Thur und Irchel bestimmt das Landschaftsbild. Ein besonderes Highlight ist das Naturschutzgebiet Thurauen, eines der bedeutendsten Auengebiete der Schweiz mit vielfältiger Tier- und Pflanzenwelt.

Überregional bekannt ist Flaach zudem für seine Spargeln. Die Region zählt zu den wichtigsten Spargelanbaugebieten der Deutschschweiz.

Die Bevölkerung ist von 1'136 Einwohnern im Jahr 2000 auf heute 1'494 Personen (Stand 2024) angewachsen.

1	Bushaltestelle	75 m	6	Restaurant Sternen	250 m
2	Kindergarten	750 m	7	Thurauen Naturschutzgebiet	2,8 km
3	Primar- und Sekundarschule	1,1 km	8	Naturzentrum Thurauen	2,3 km
4	Bäckerei Schneider	520 m	9	Freibad	2,2 km
5	Volg Laden	870 m			





# Übersicht

## Häuser Obere Haldenstrasse 1a-h

		*HNF	*NNF	Grundstück	
EFH 1a	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	243 m <sup>2</sup>	Seite 12
EFH 1b	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	82 m <sup>2</sup>	205 m <sup>2</sup>	Seite 16
EFH 1c	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	Seite 20
EFH 1d	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	84 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	Seite 24
EFH 1e	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	259 m <sup>2</sup>	Seite 28
EFH 1f	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	Seite 32
EFH 1g	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	217 m <sup>2</sup>	Seite 36
EFH 1h	5.5 Zimmer	130 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	389 m <sup>2</sup>	Seite 40

\*HNF = Hauptnutzfläche

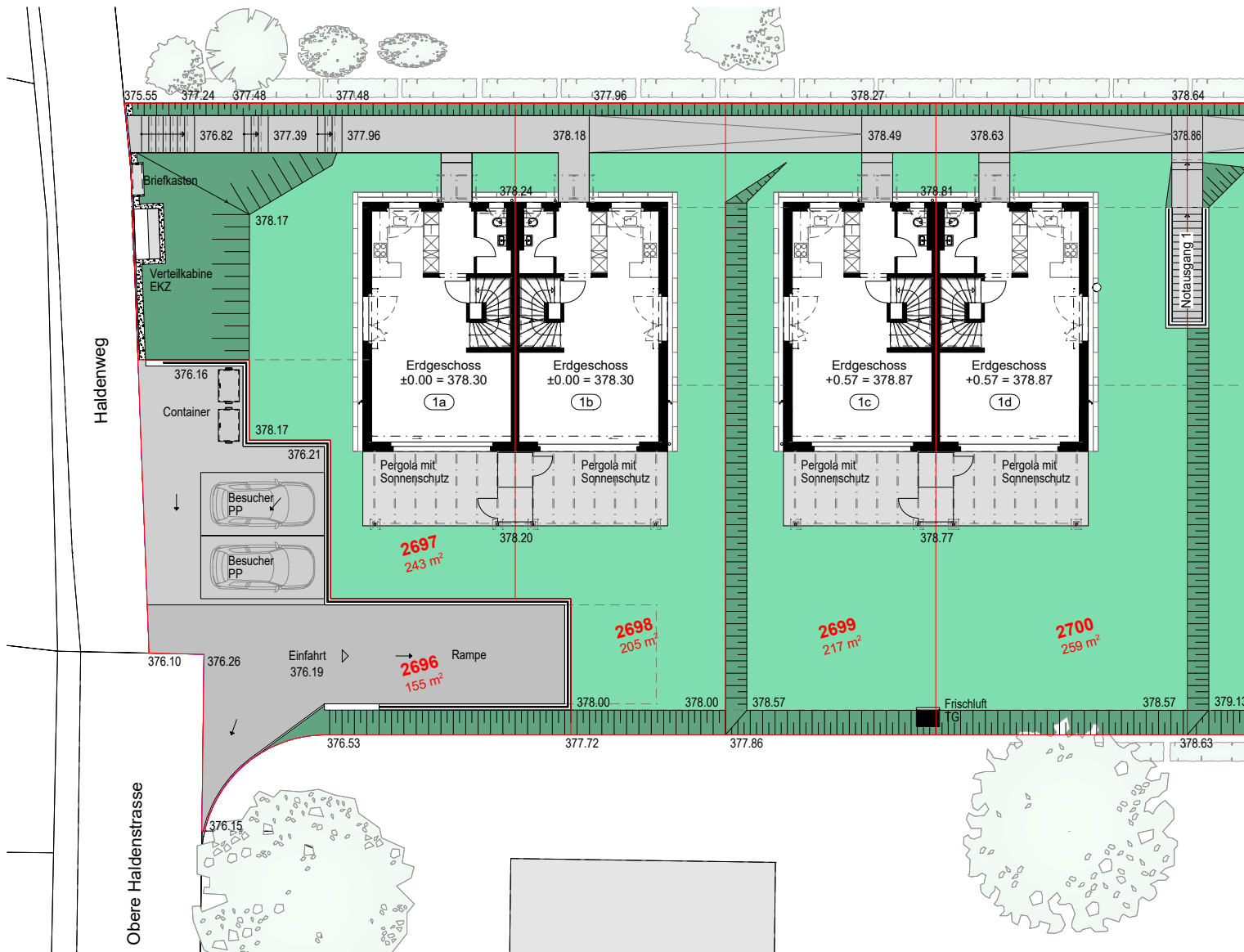
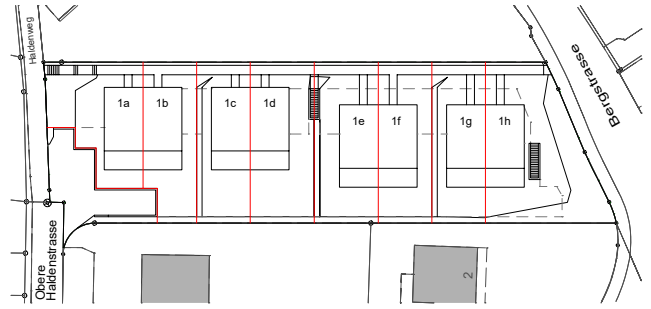
\*NNF = Nebennutzfläche

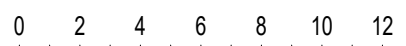
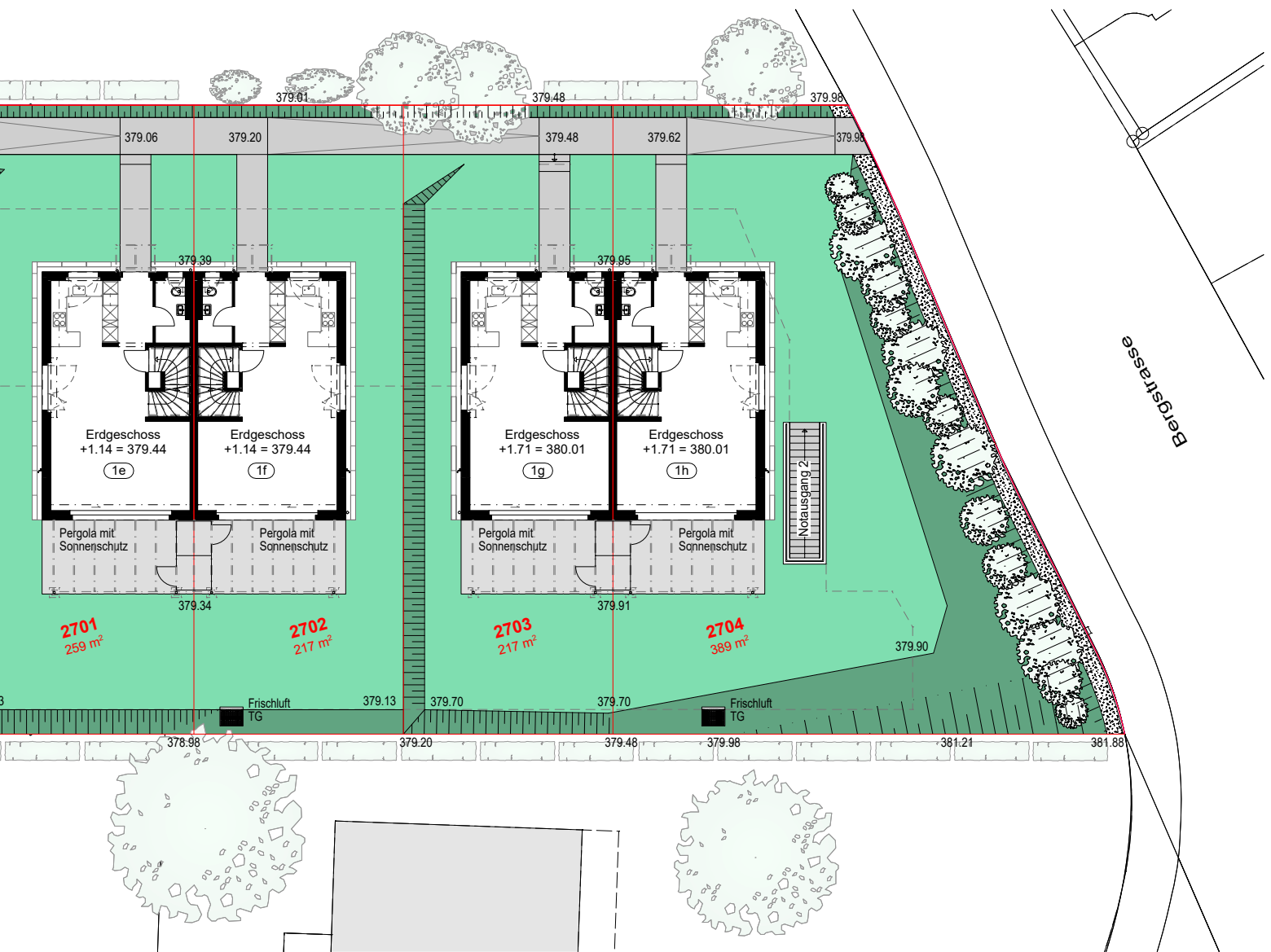
**Wir beraten Sie kompetent in allen Phasen  
bis zu Ihrem schlüsselfertigen Eigenheim.**

# Tuech Flaach

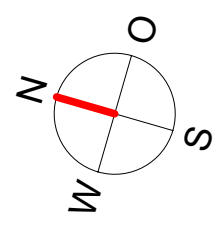
## Obere Haldenstrasse 1a-1h

Umgebung



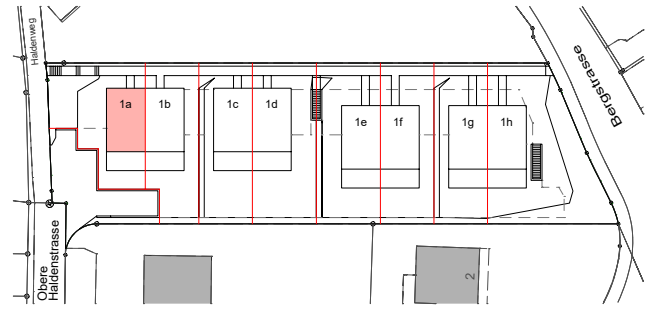


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:250

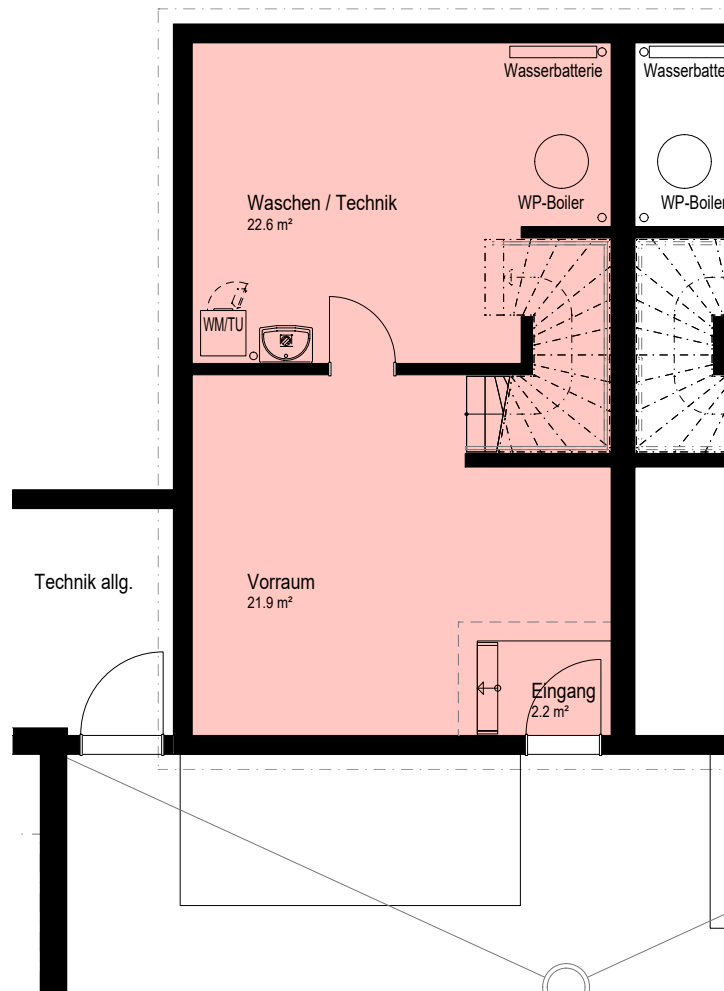


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a

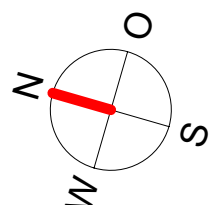
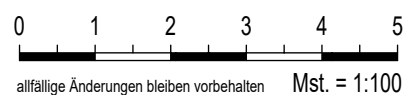
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		46.7 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

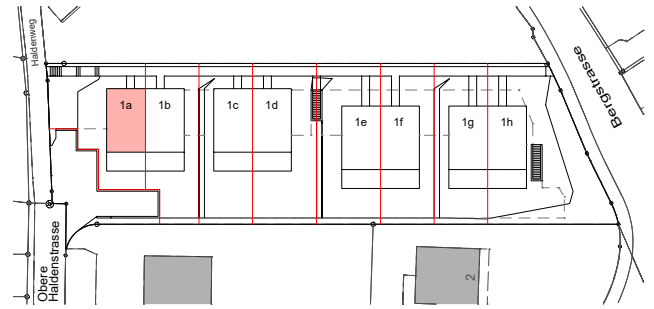


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

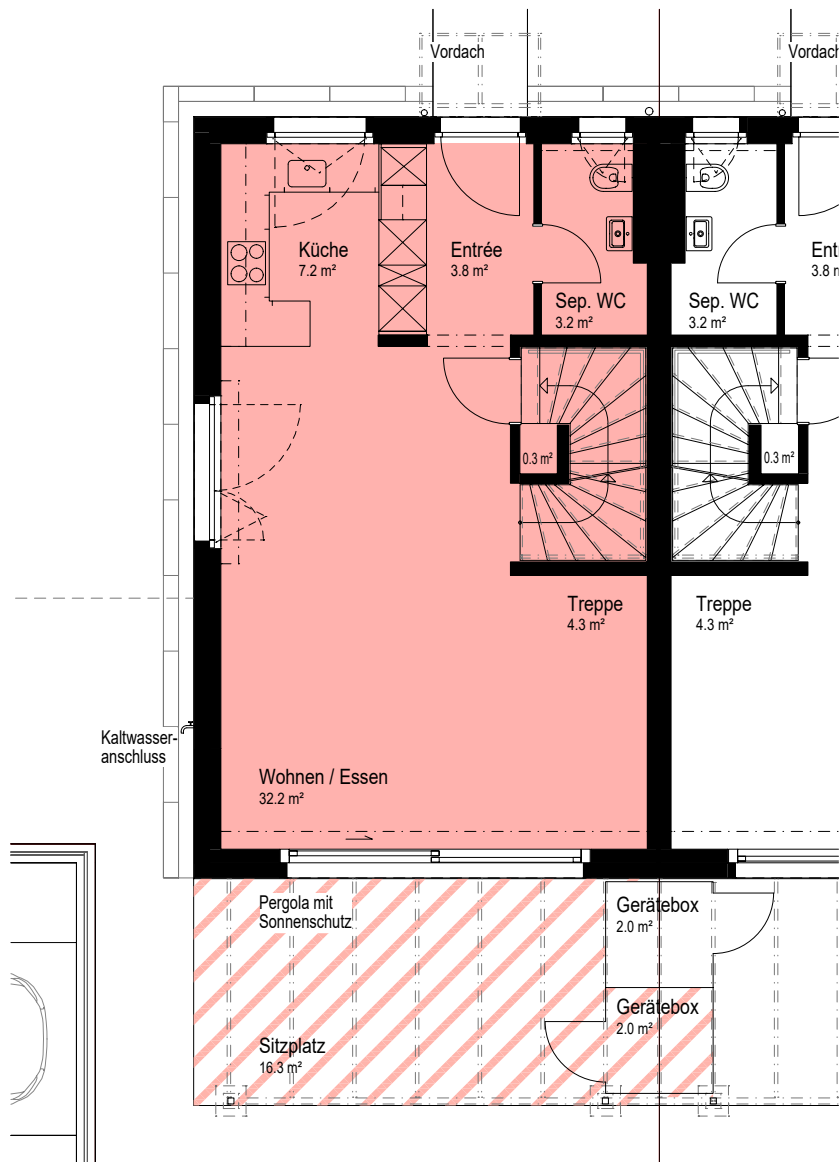


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a

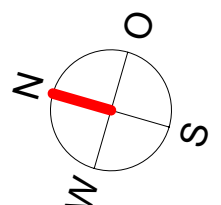
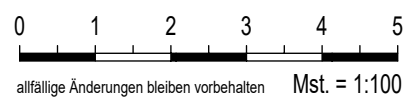
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>

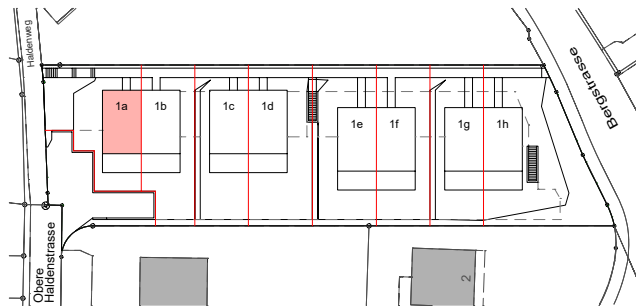


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

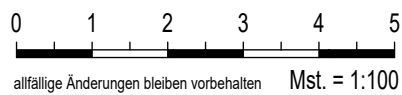
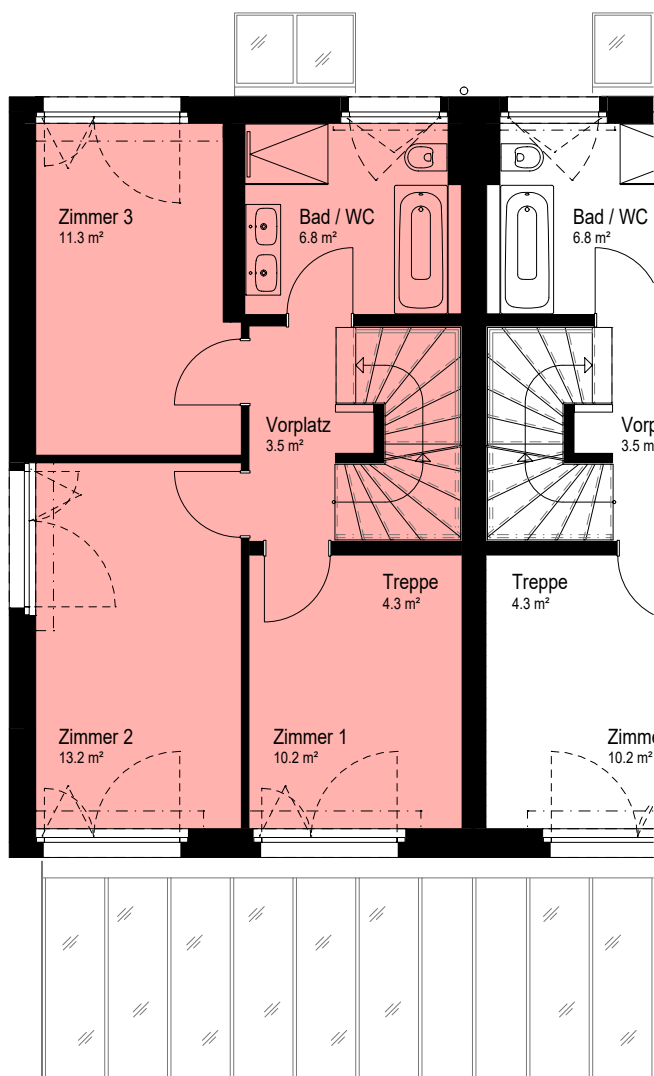


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



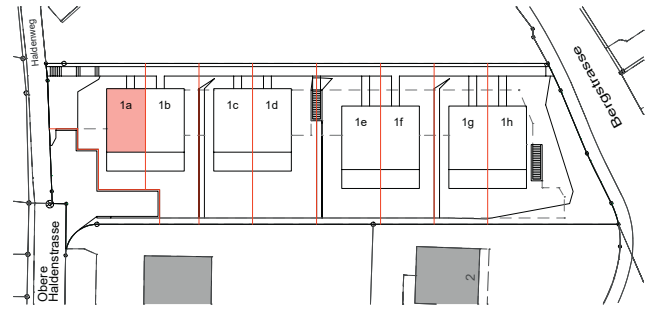
Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>






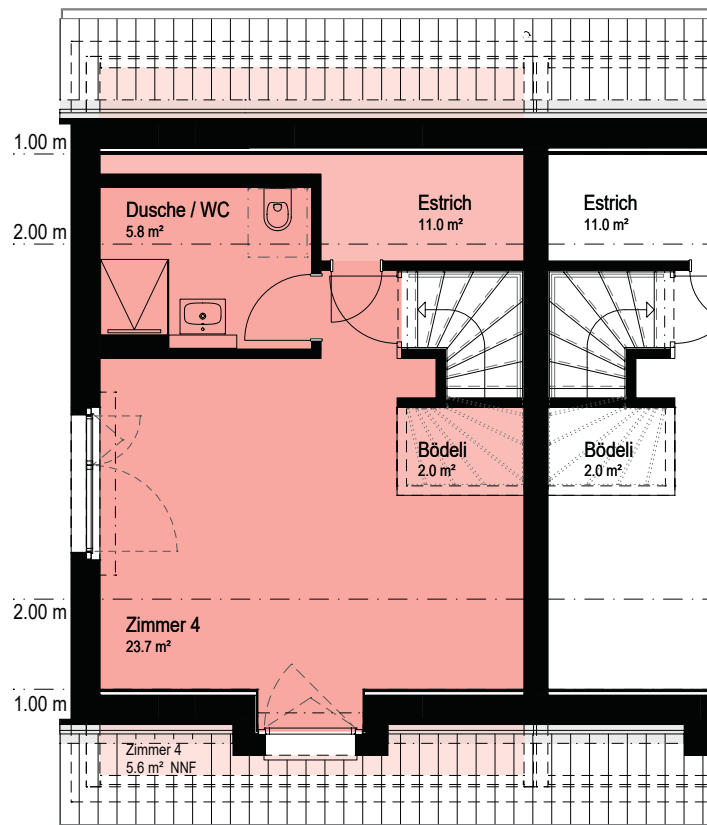
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a

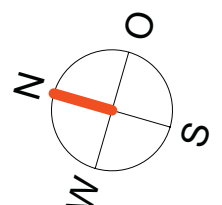
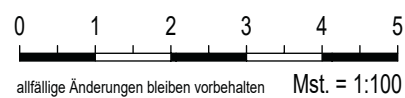
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

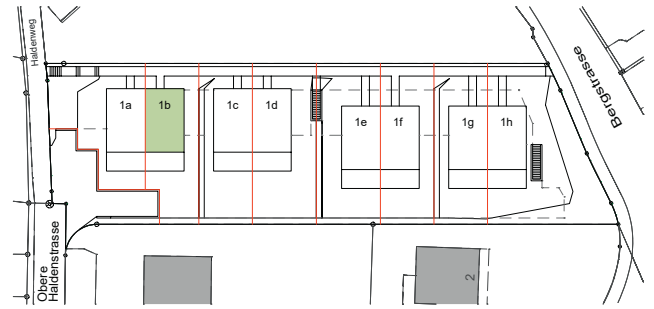





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

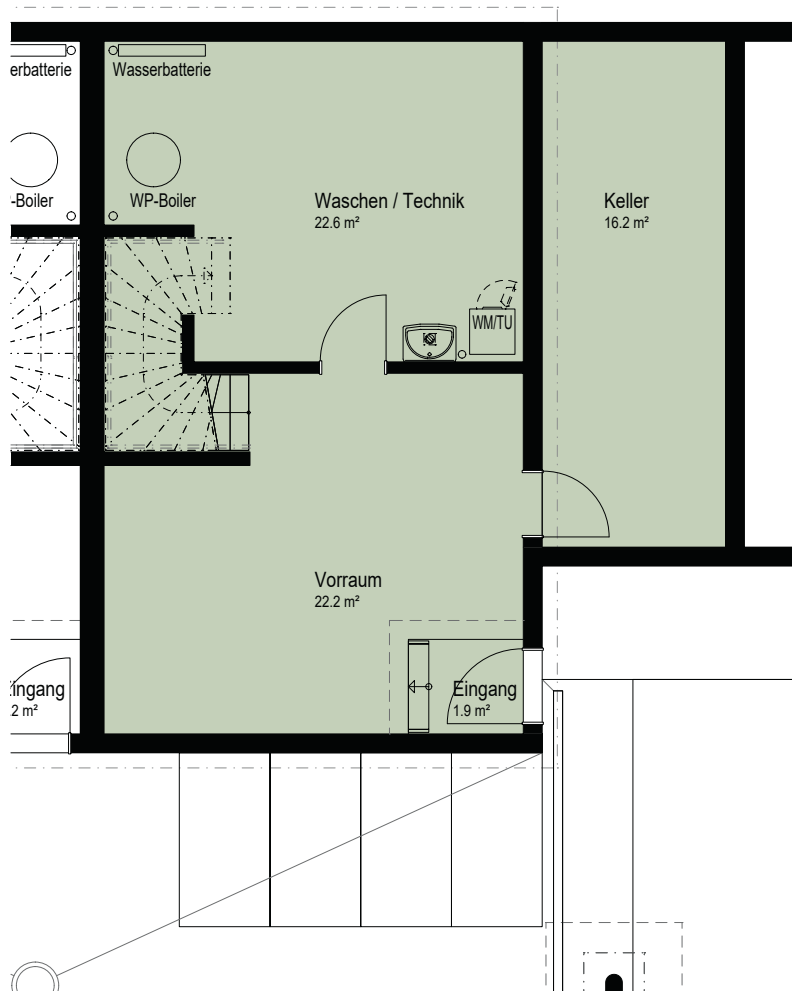


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1b

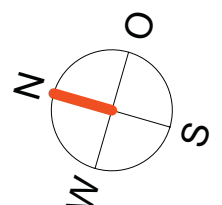
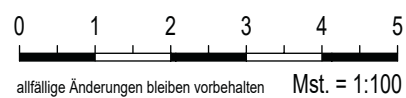
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		62.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

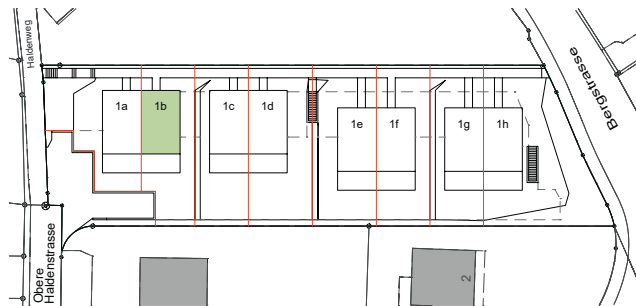


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

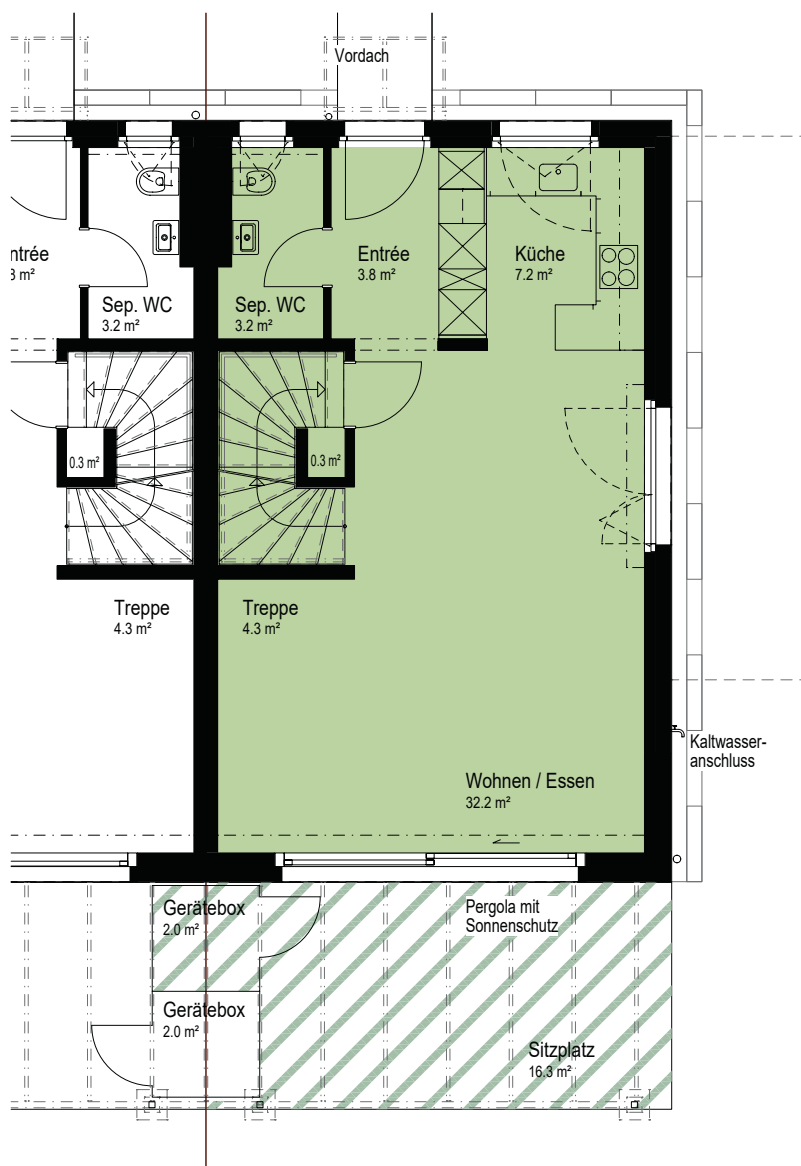


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1b

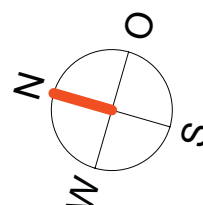
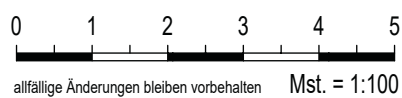
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>

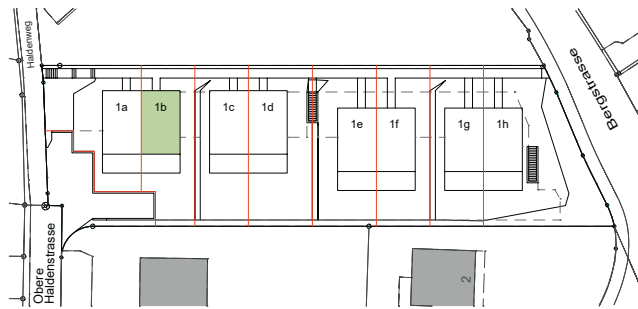


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

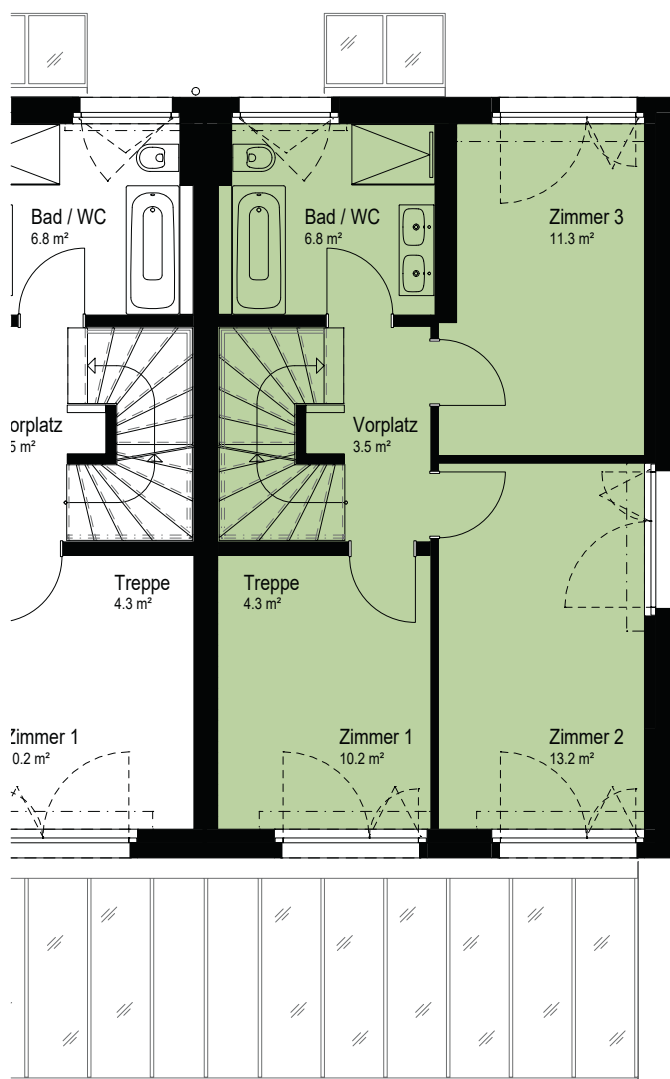


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1b

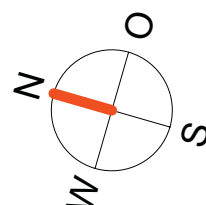
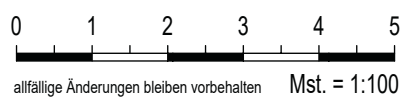
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

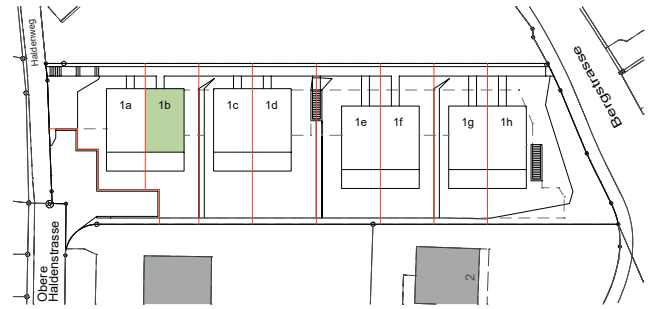





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

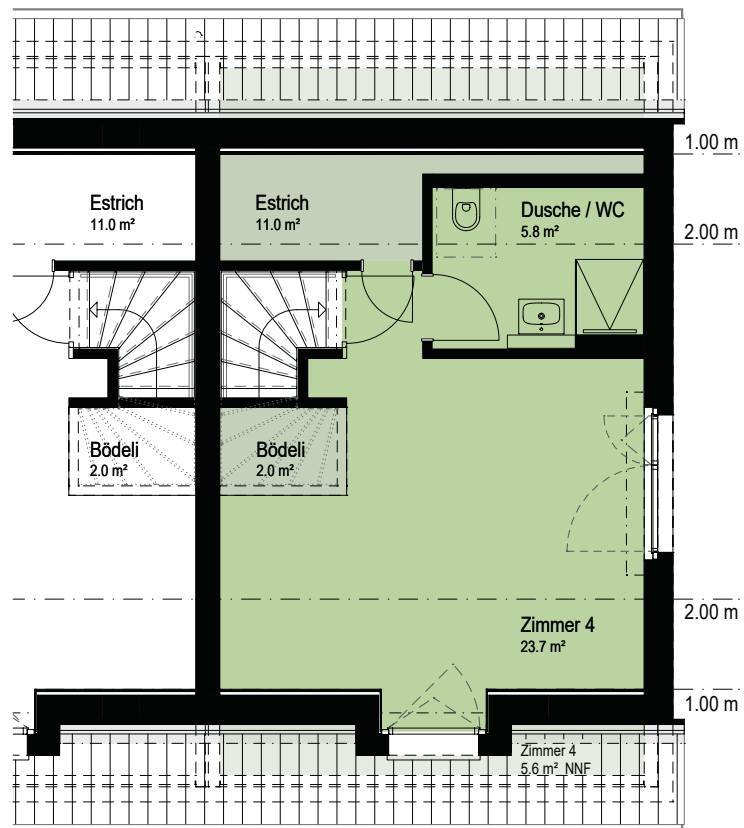


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1b

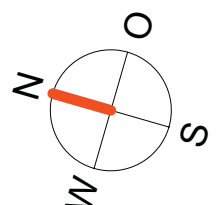
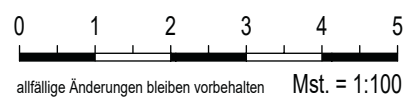
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

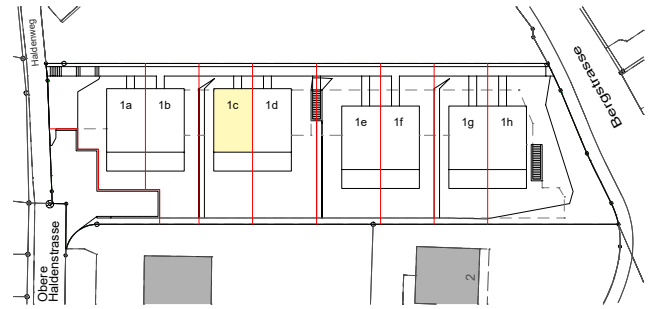


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

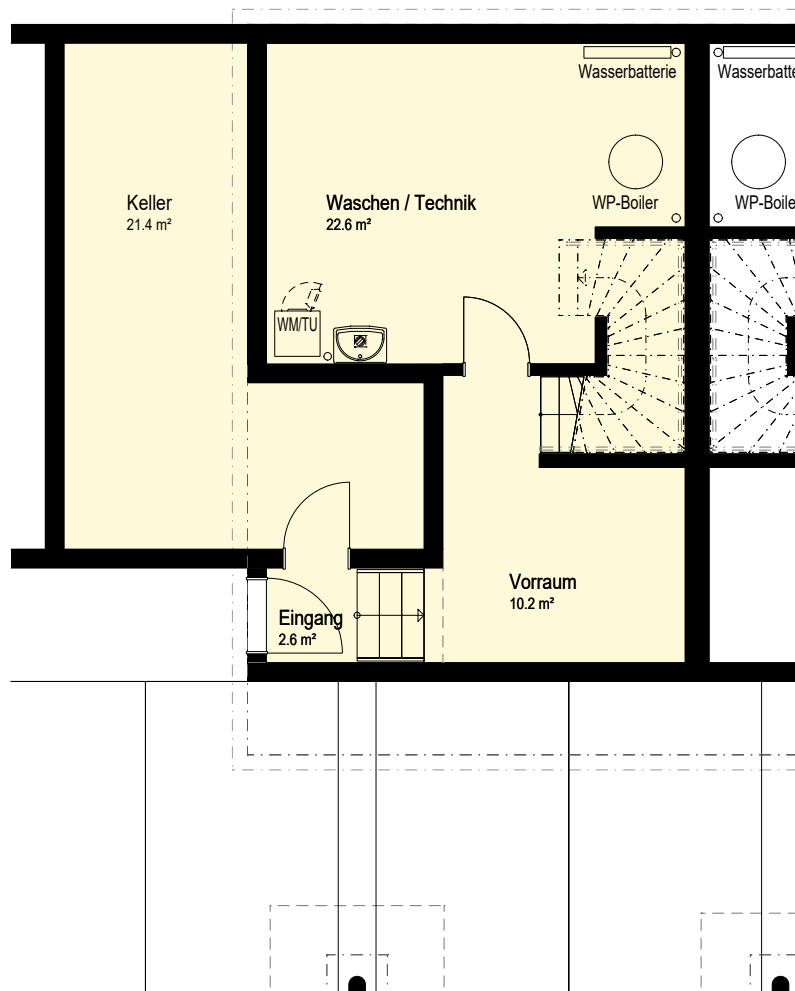


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1c

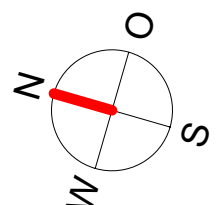
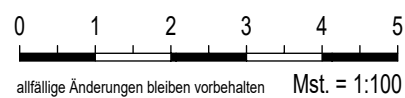
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		56.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

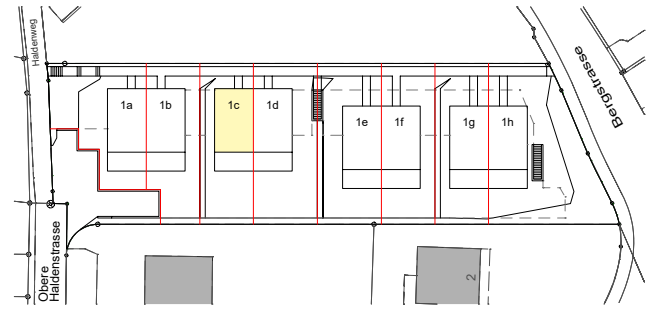


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

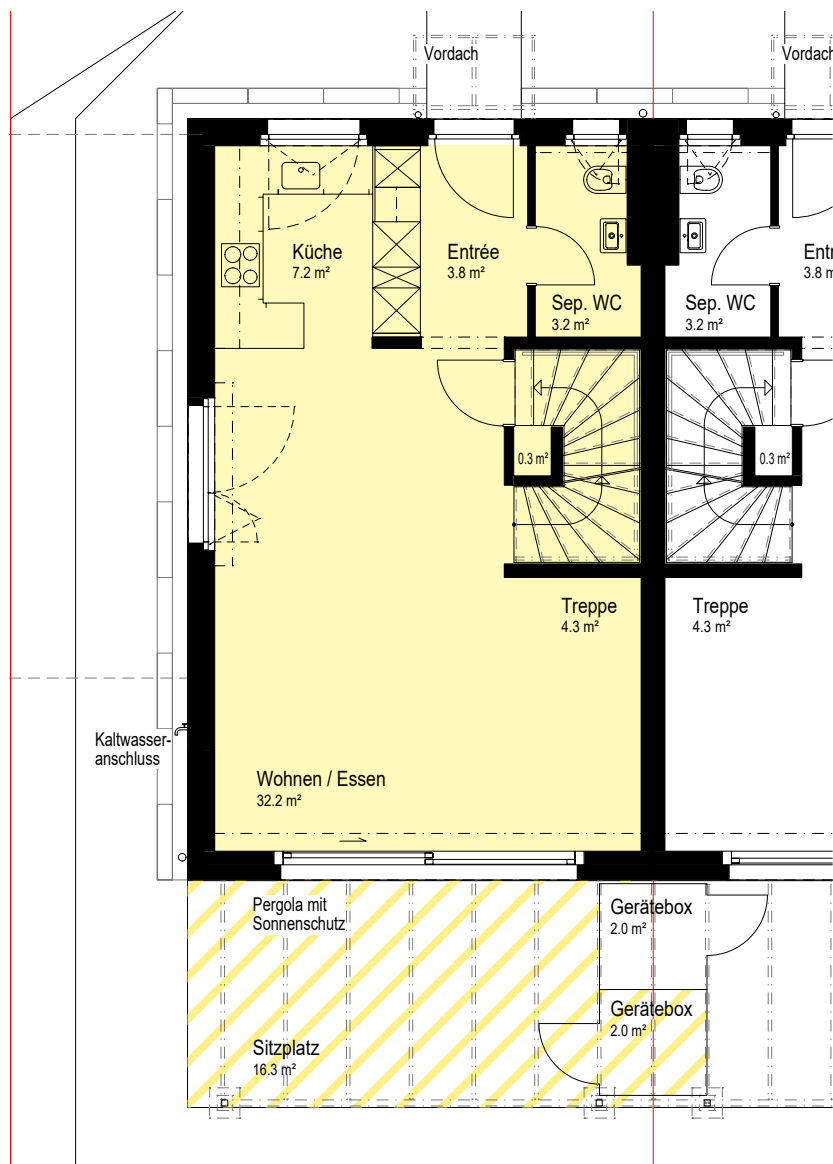


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1c

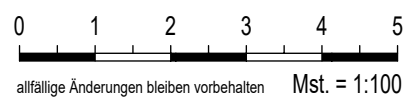
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



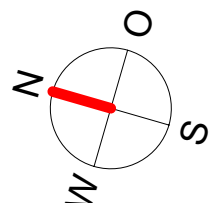
Hauptnutzfläche (HNF*)	51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	18.3 m <sup>2</sup>



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

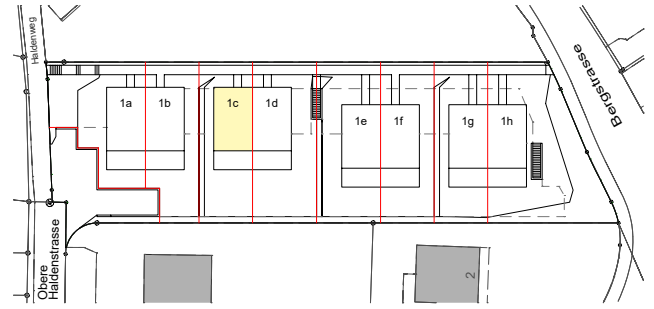


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:100

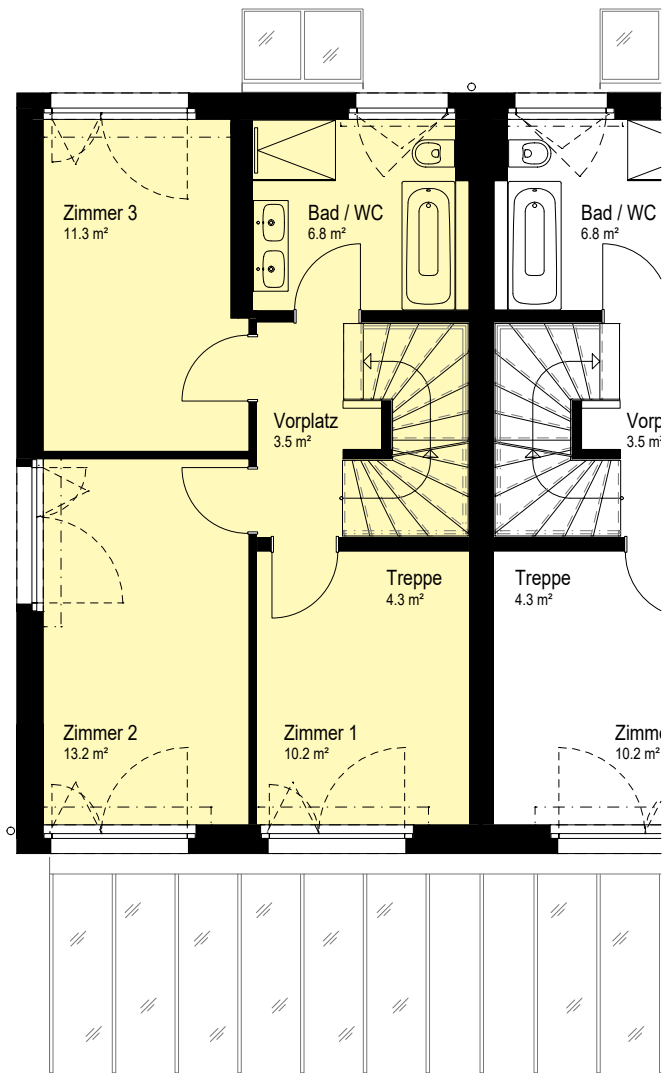


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1c

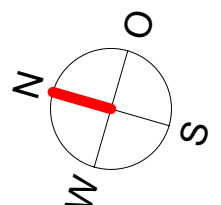
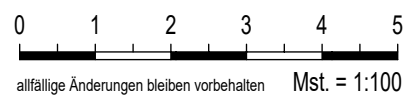
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

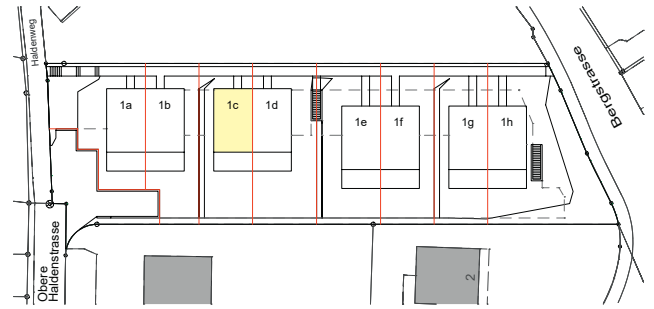


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

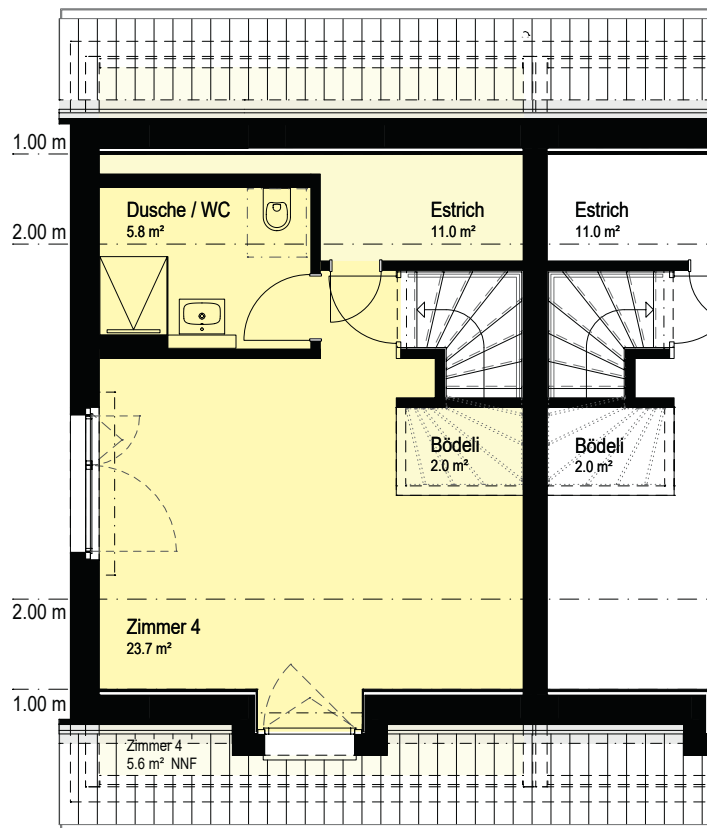


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1c

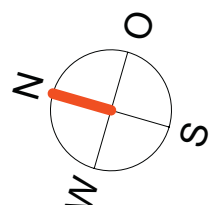
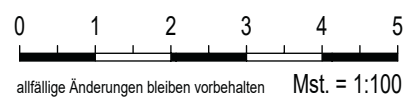
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

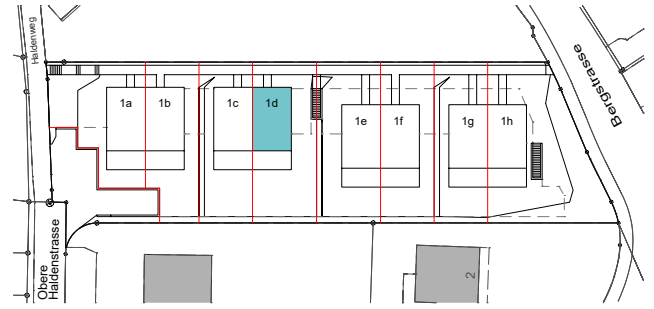


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

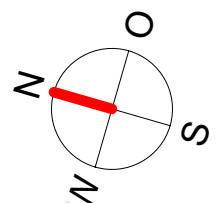
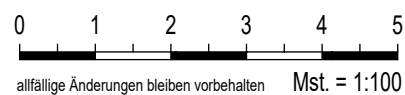
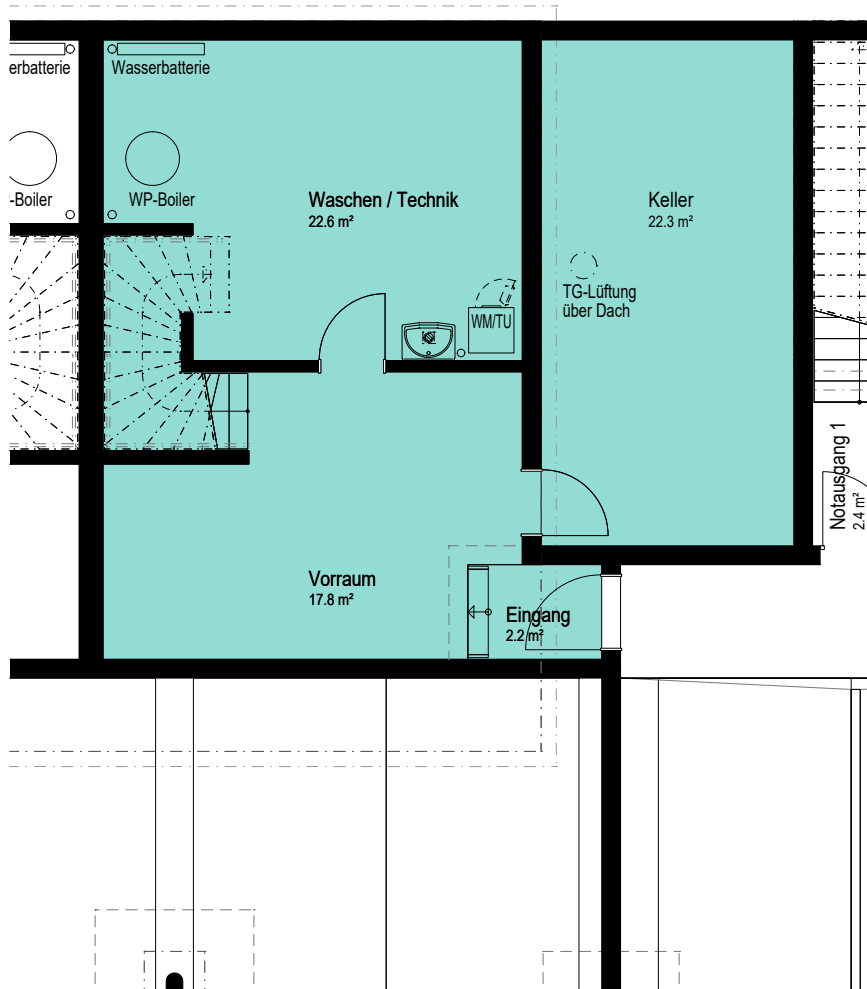


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1d

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		64.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

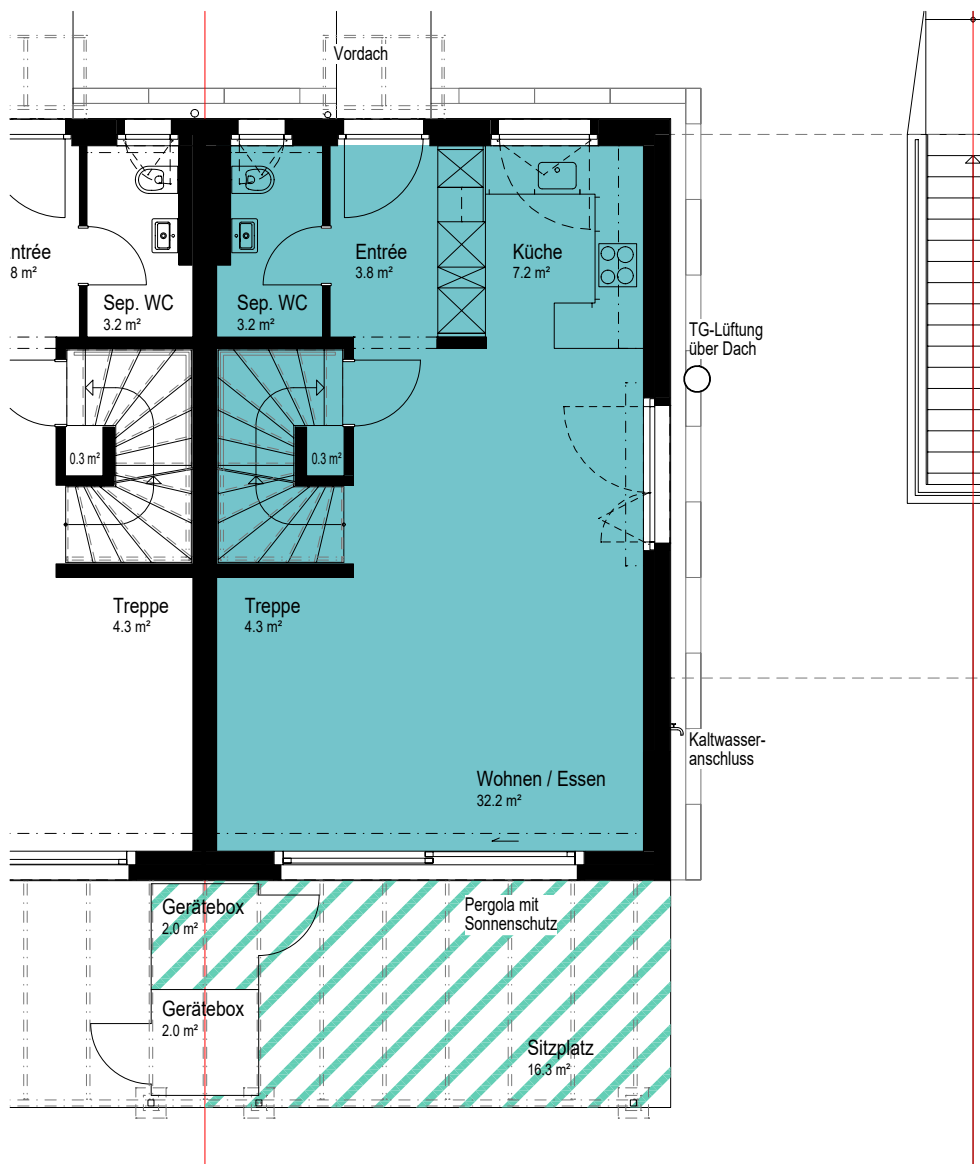
# Tuech Flaach

## Obere Haldenstrasse 1d

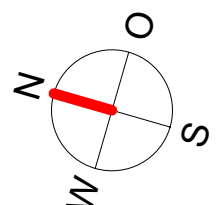
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)	51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	18.3 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:100



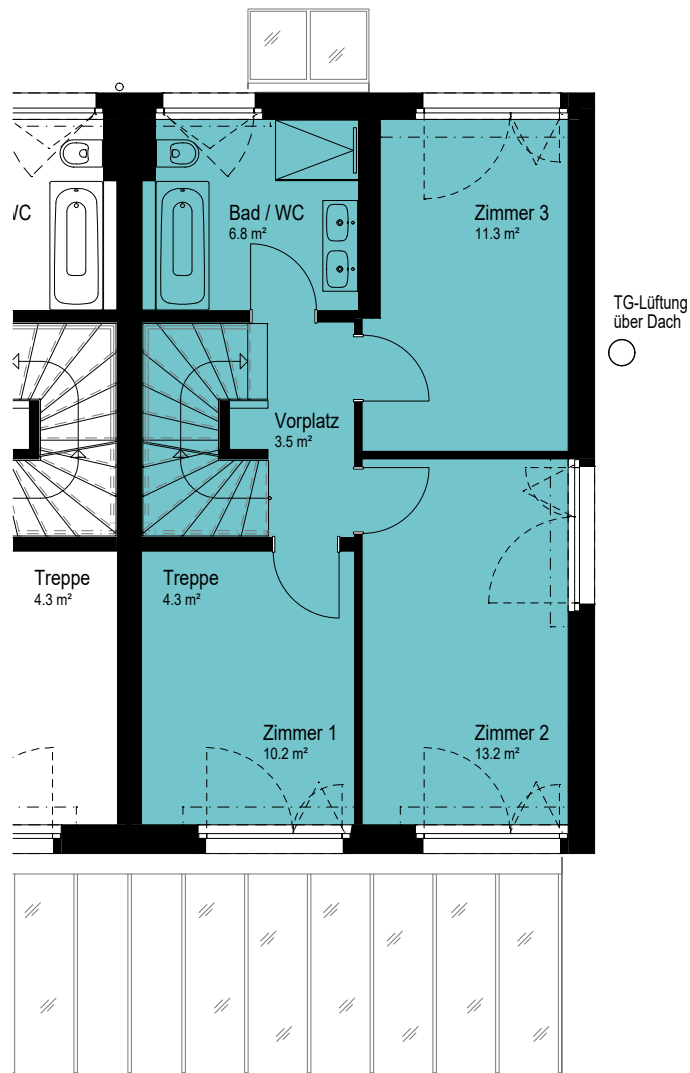
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1d

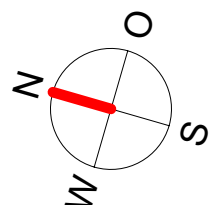
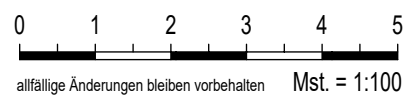
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>



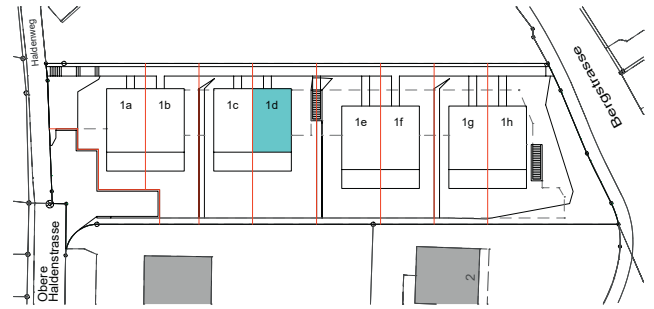
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte






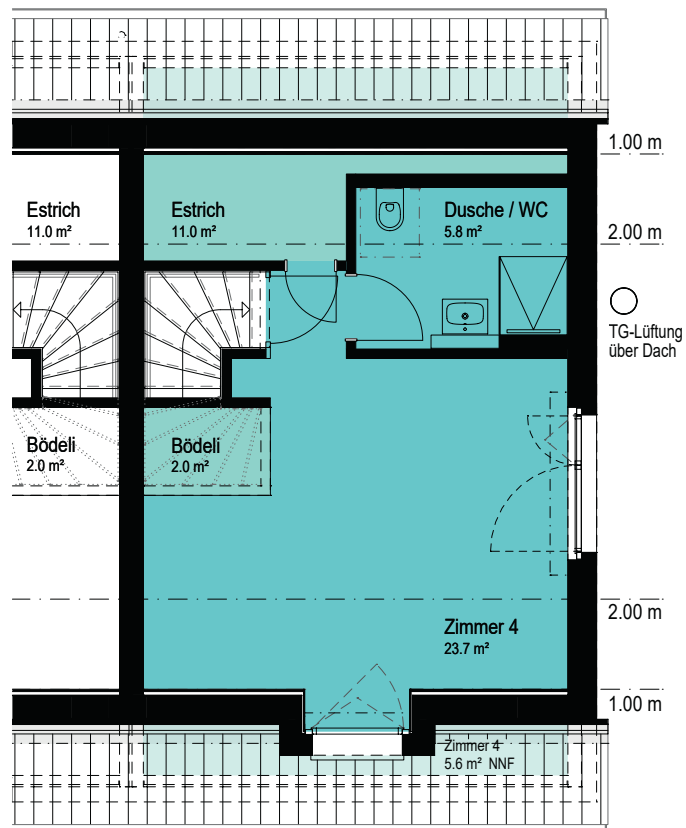
# Tuech Flaach

## Obere Haldenstrasse 1d

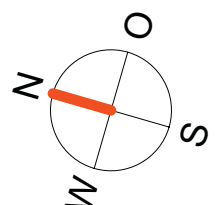
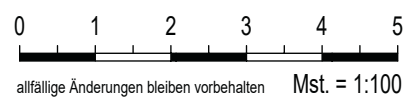
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

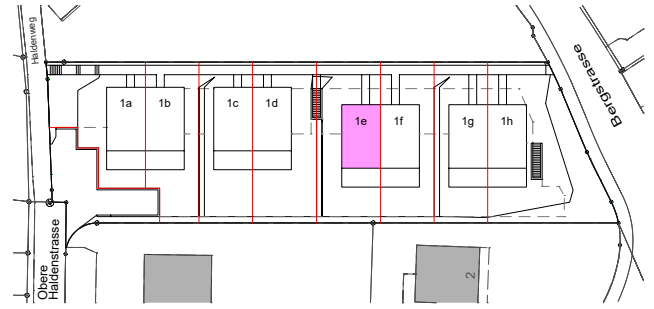





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

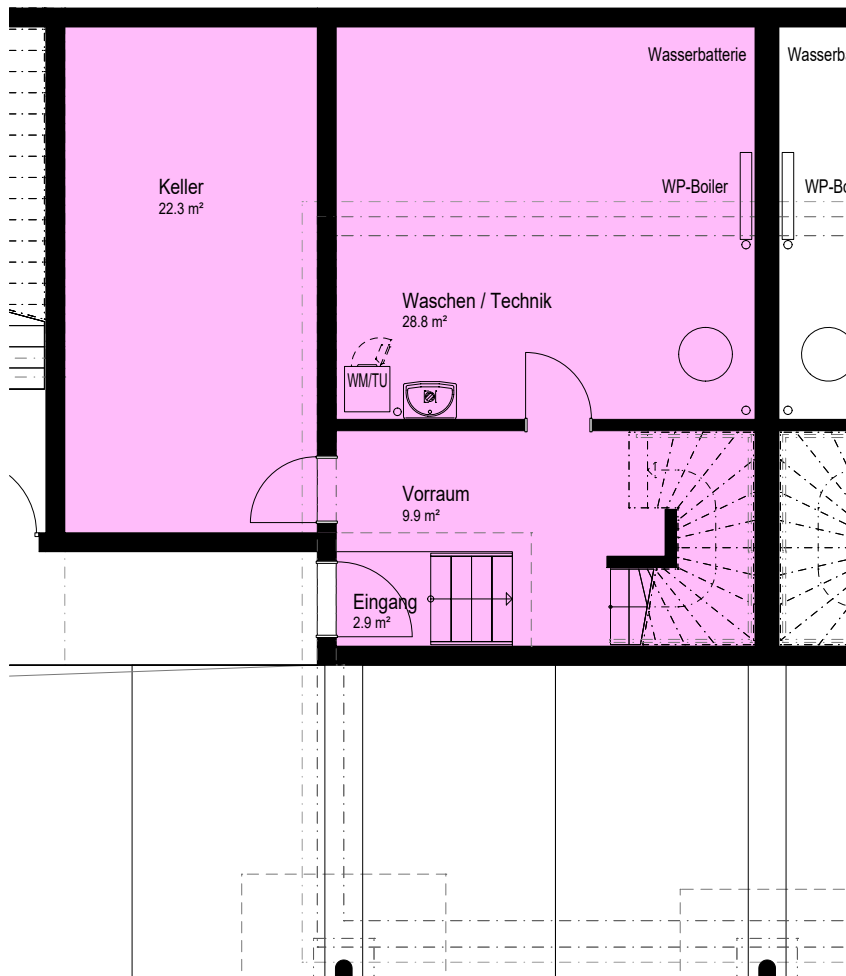


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1e

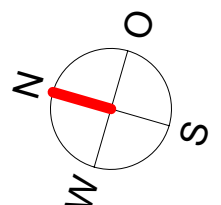
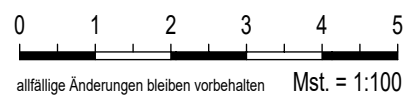
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		63.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

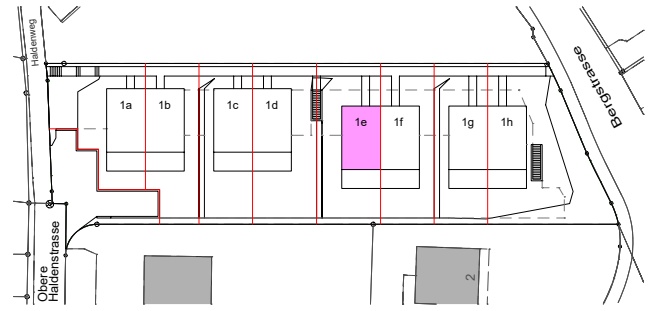





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

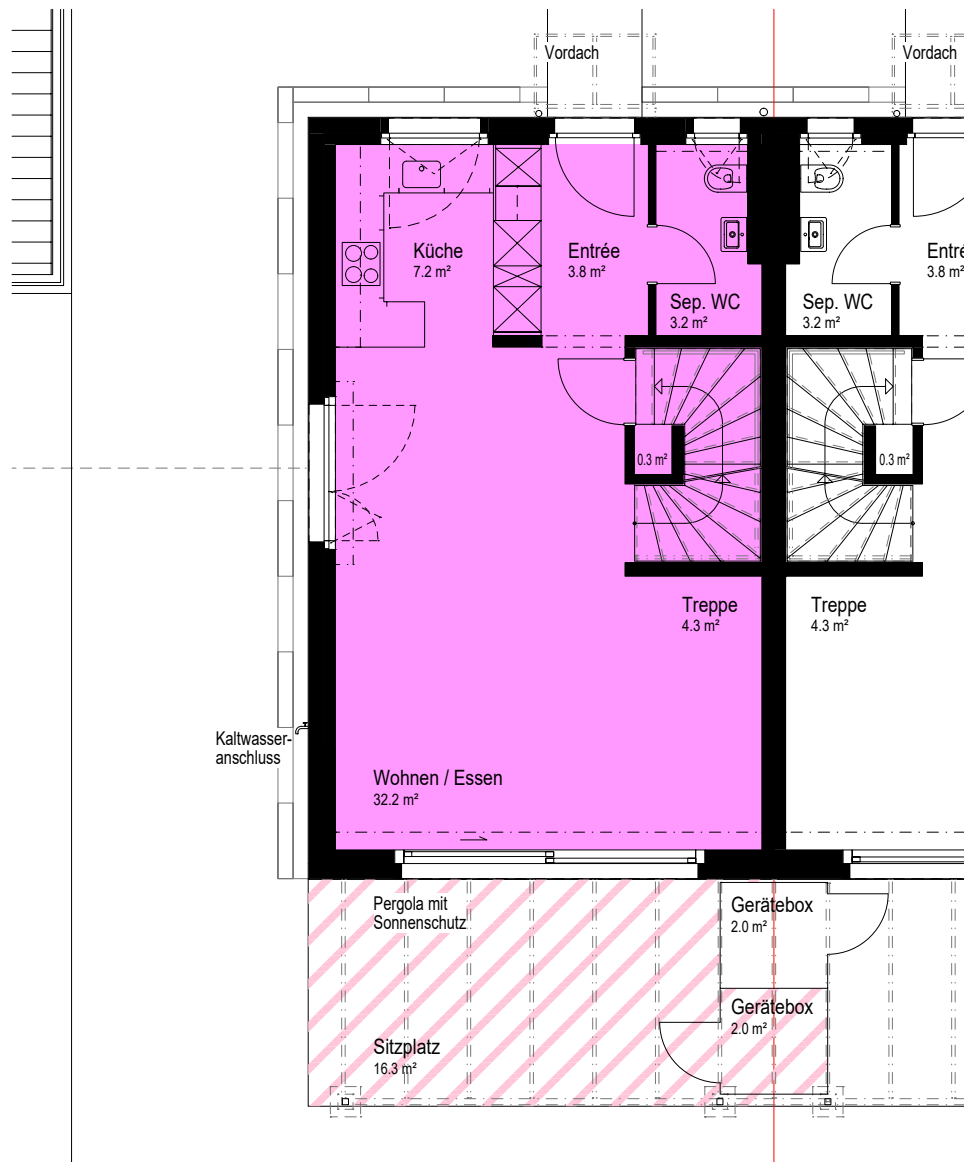


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1e

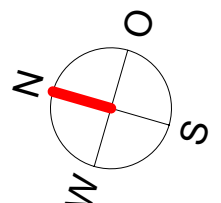
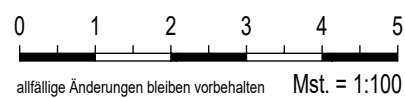
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>

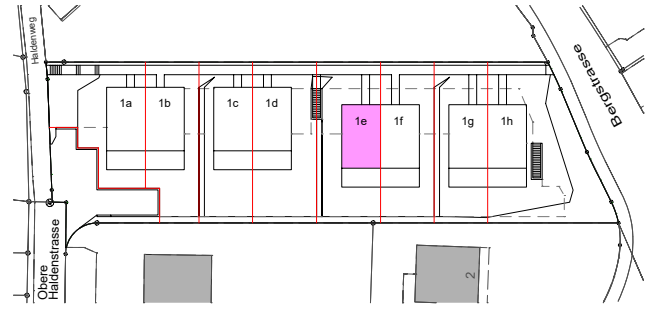


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

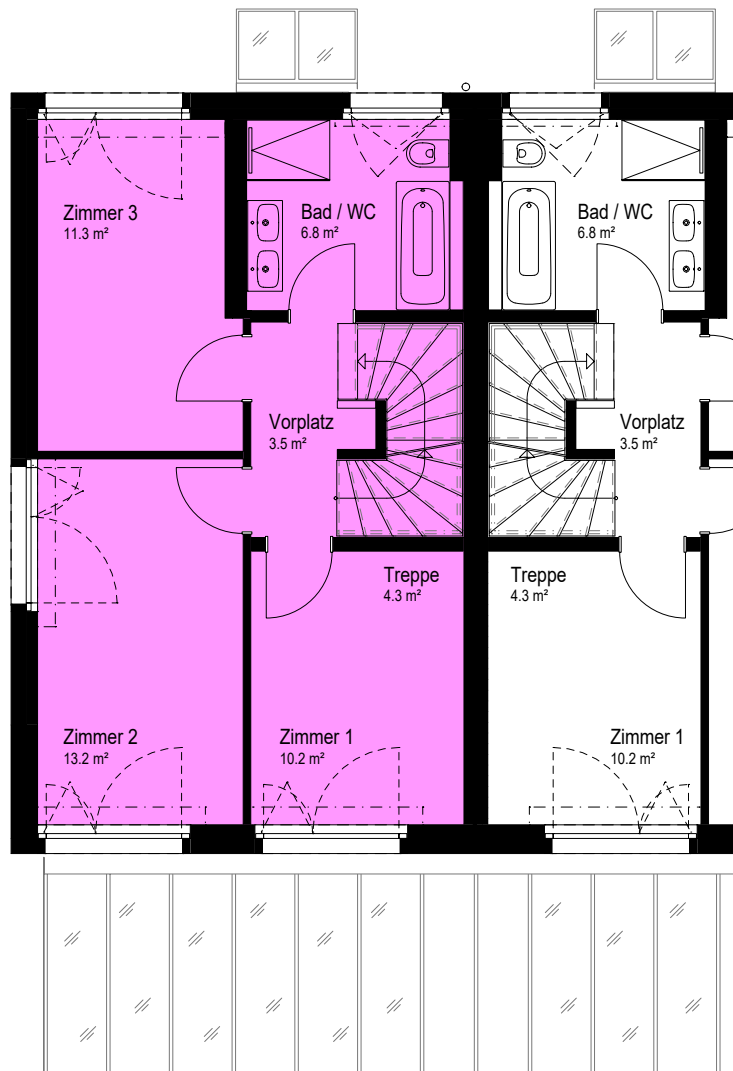


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1e

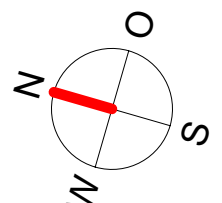
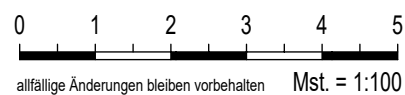
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

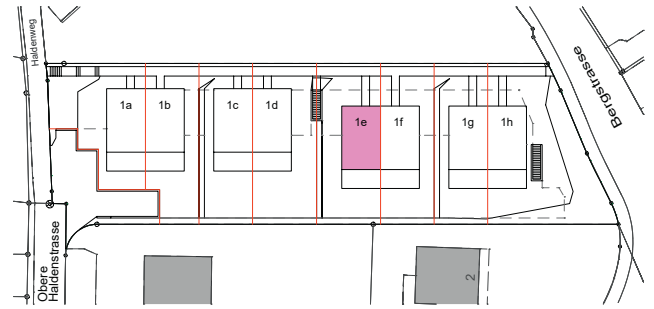





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

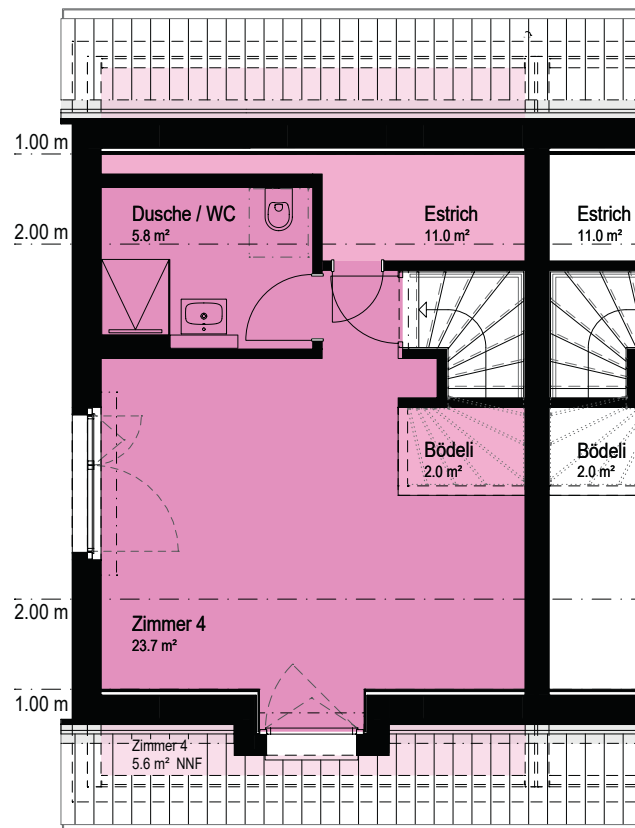


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1e

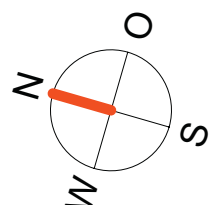
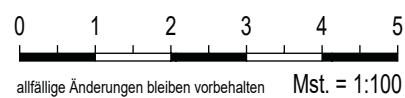
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

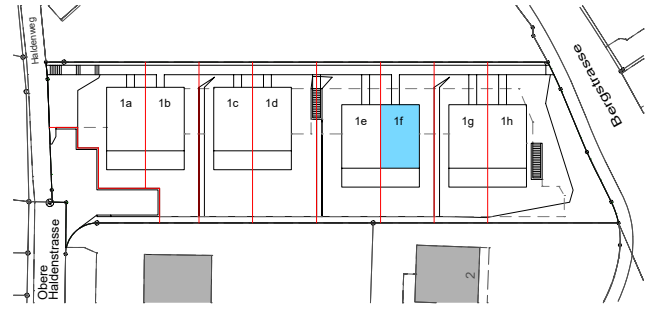


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

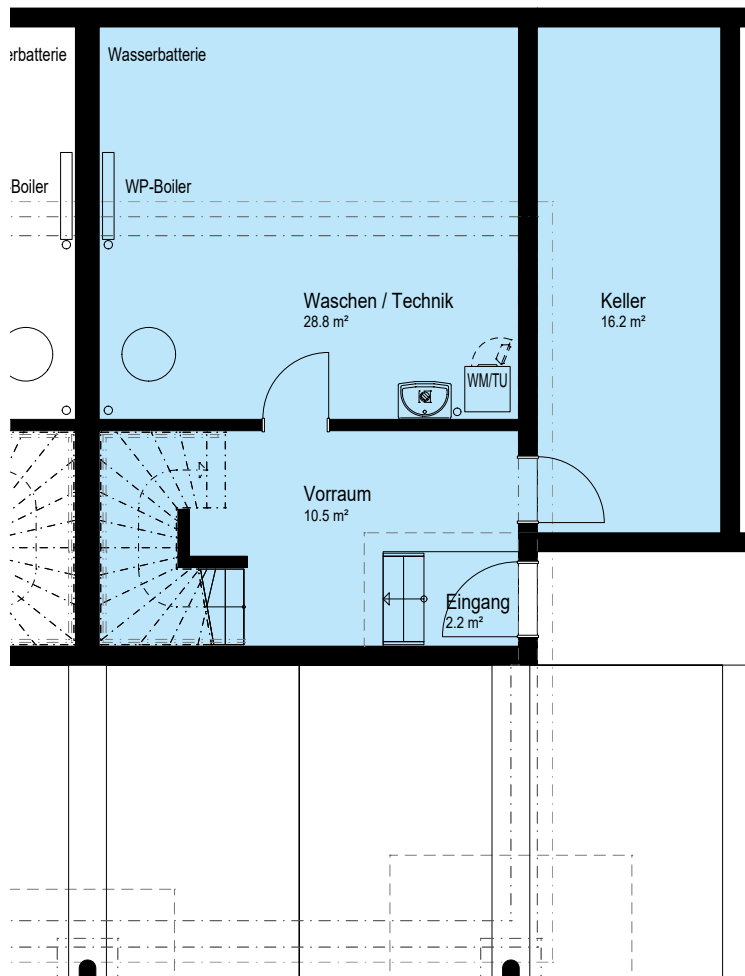


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1f

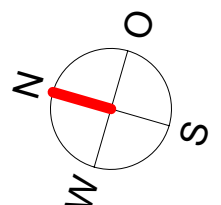
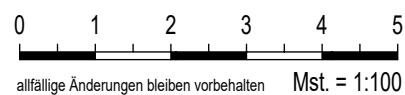
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		57.7 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

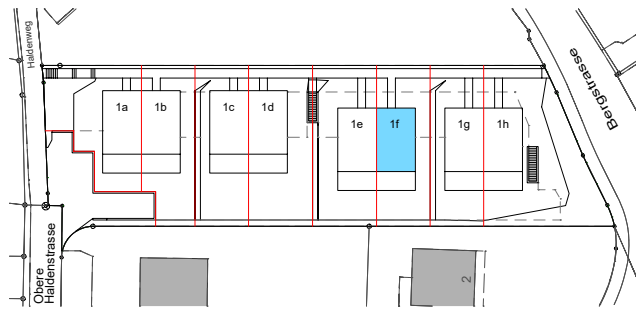





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

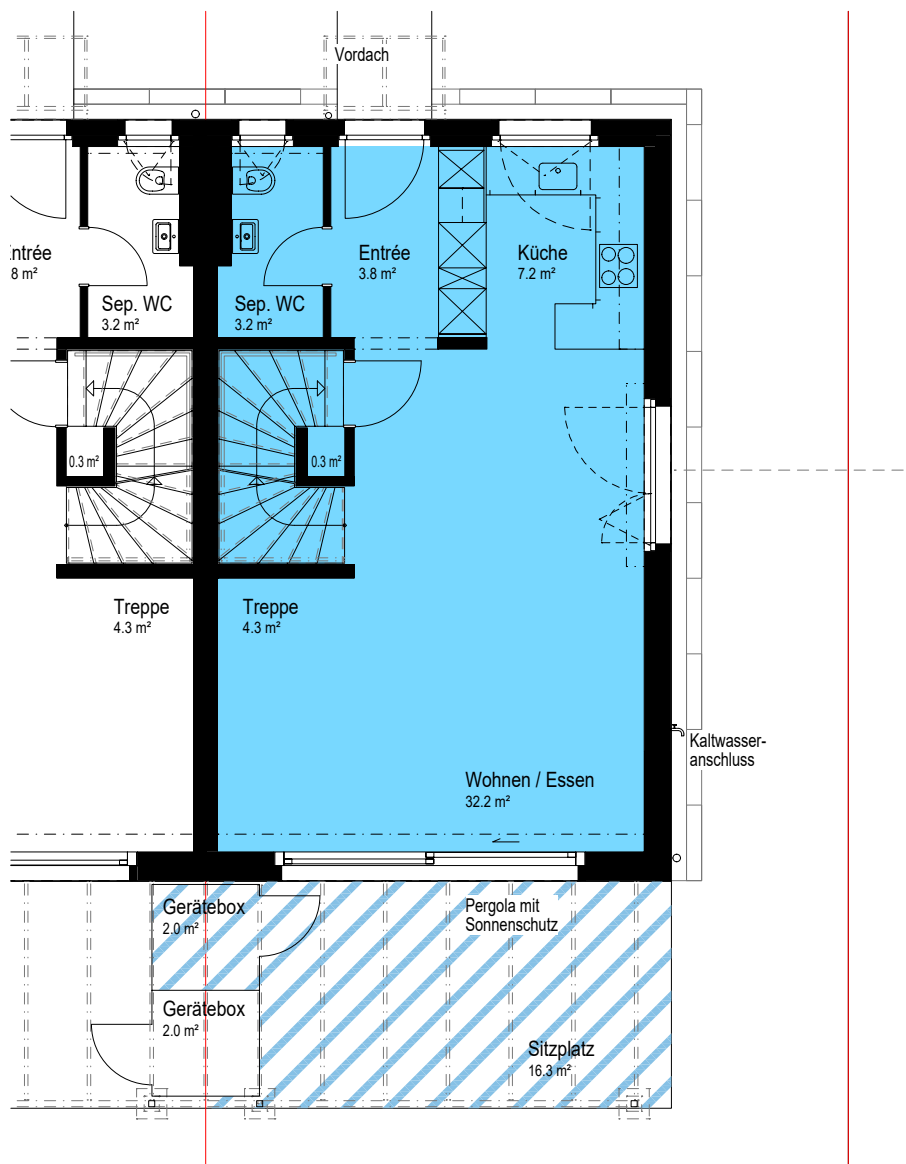


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1f

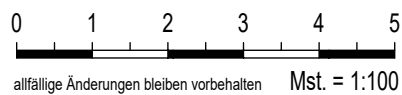
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



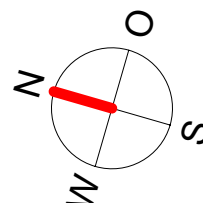
Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

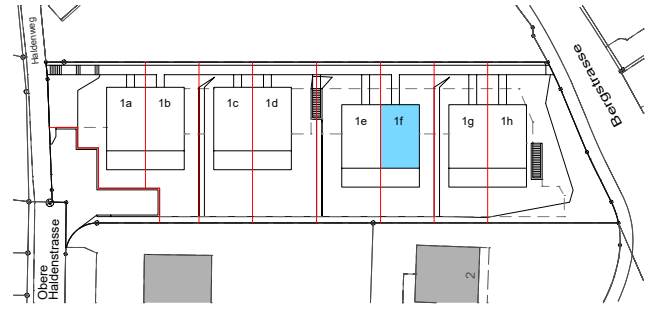


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

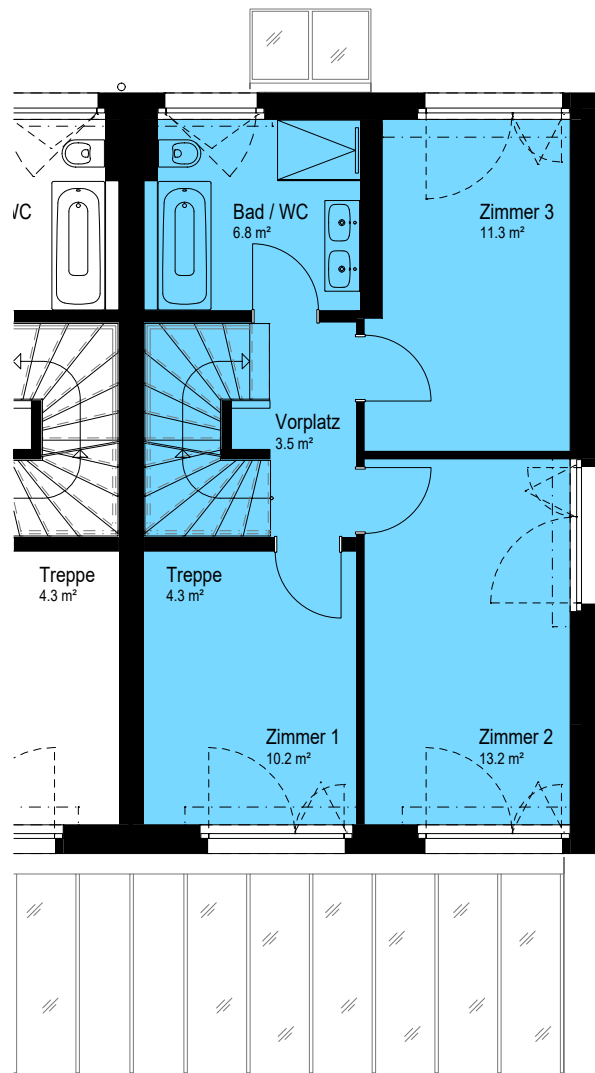


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1f

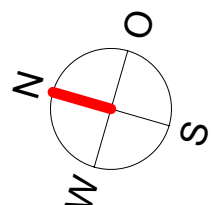
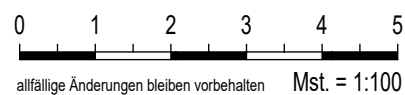
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

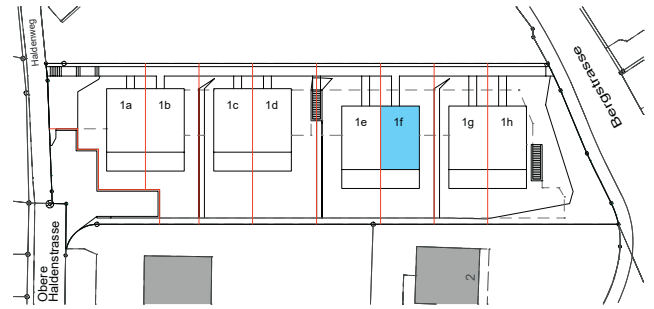





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

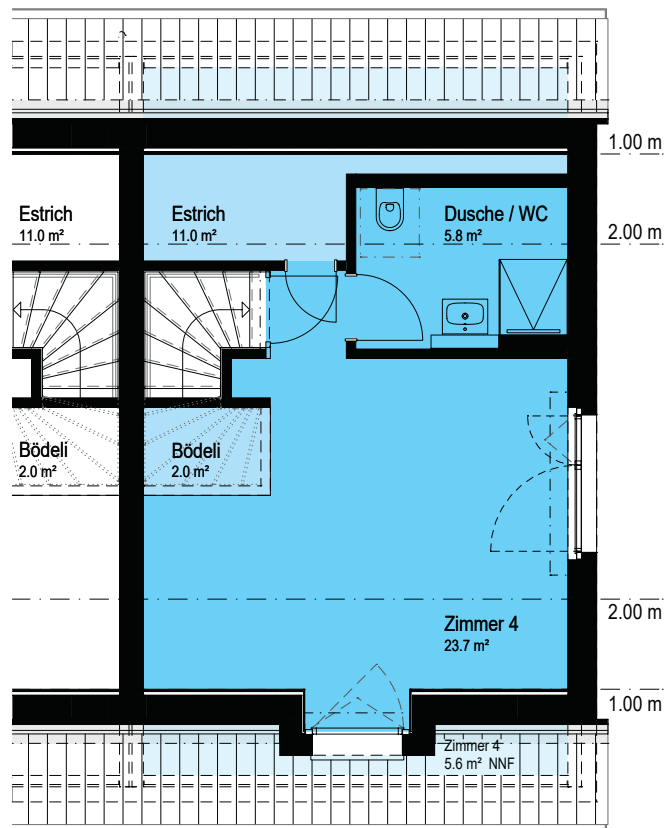


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1f

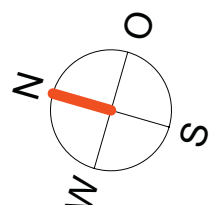
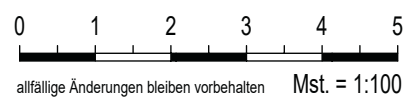
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

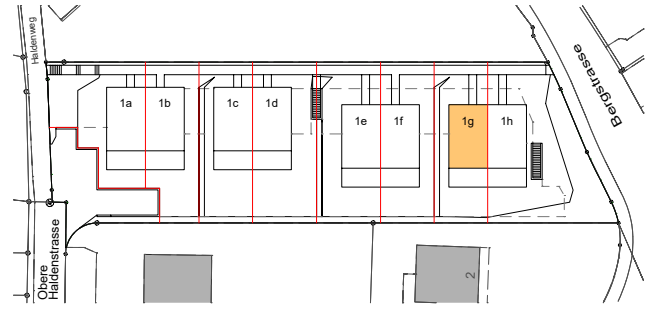


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

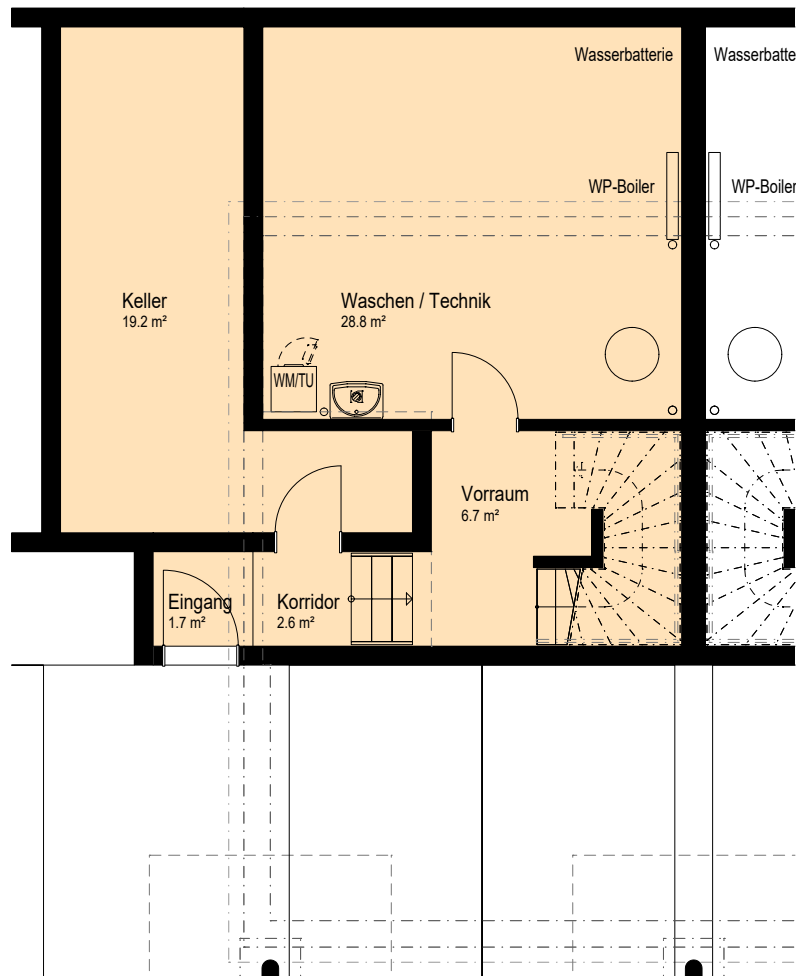


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1g

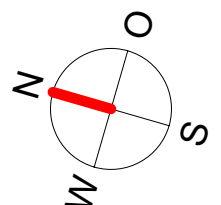
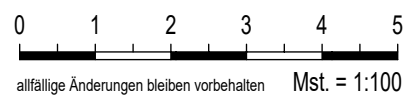
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		59.0 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

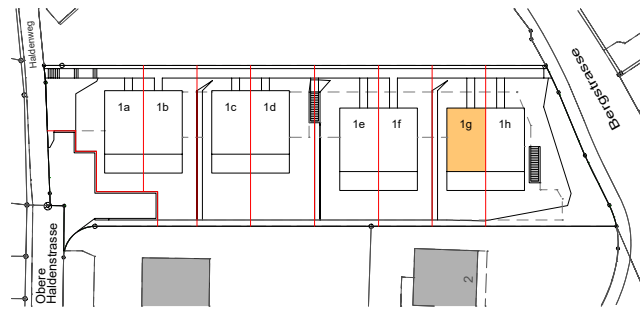





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

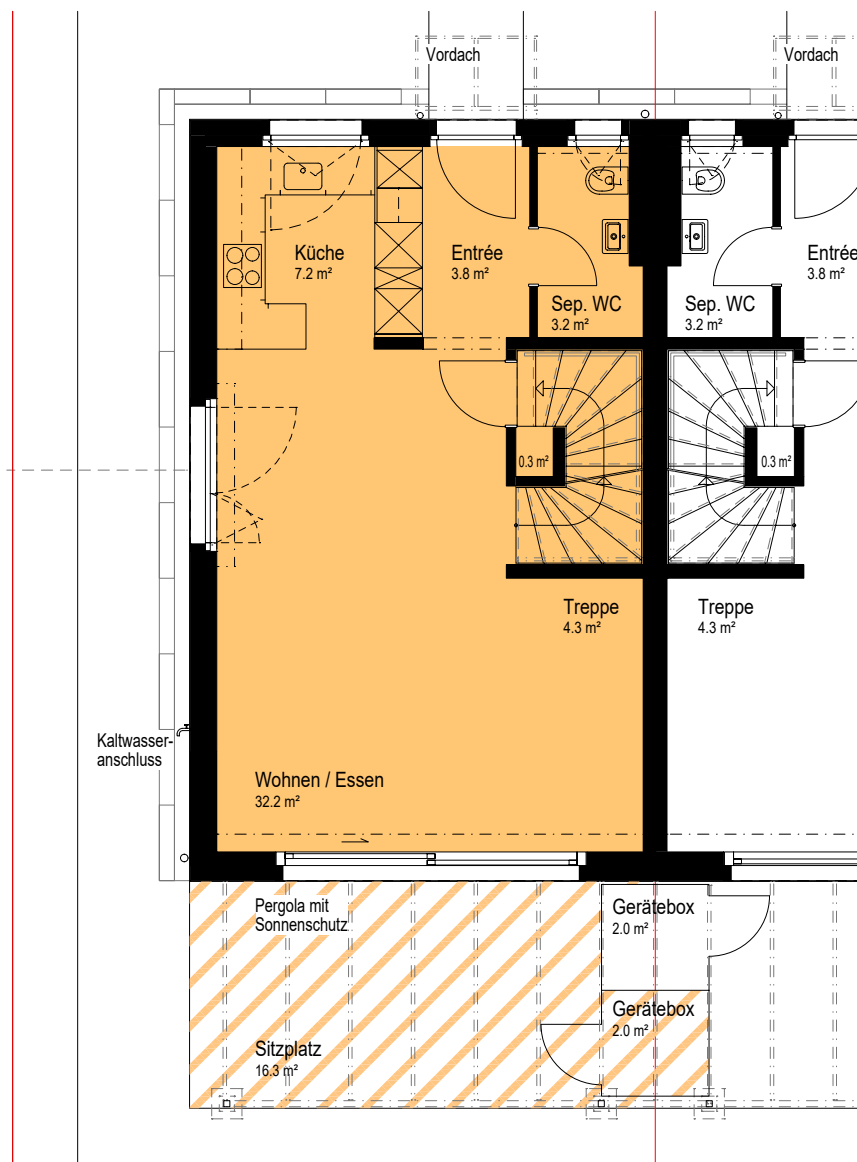


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1g

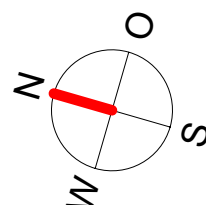
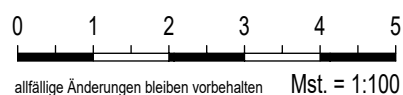
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>

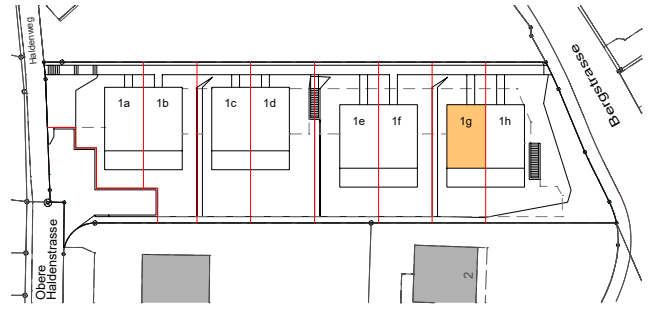





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

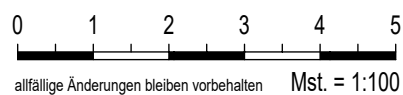
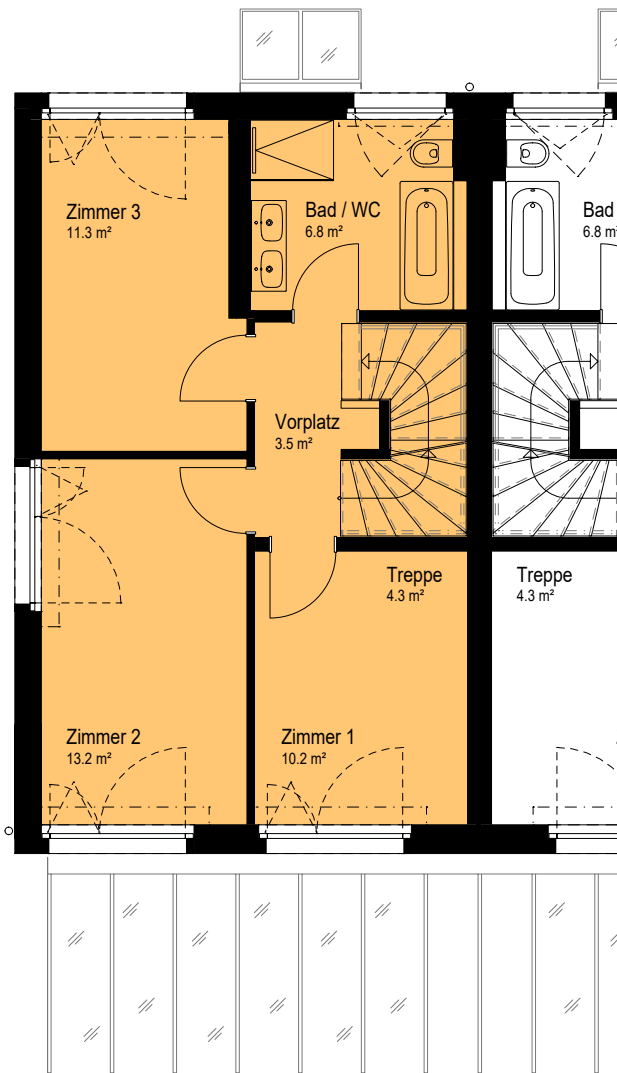


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1g

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



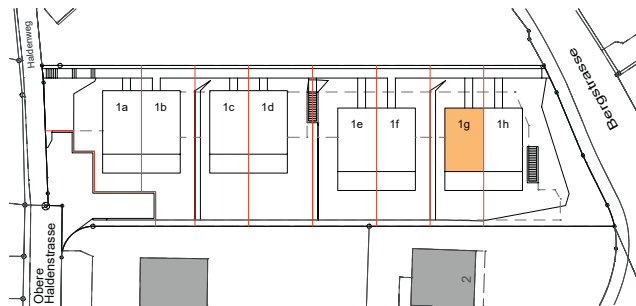
Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>






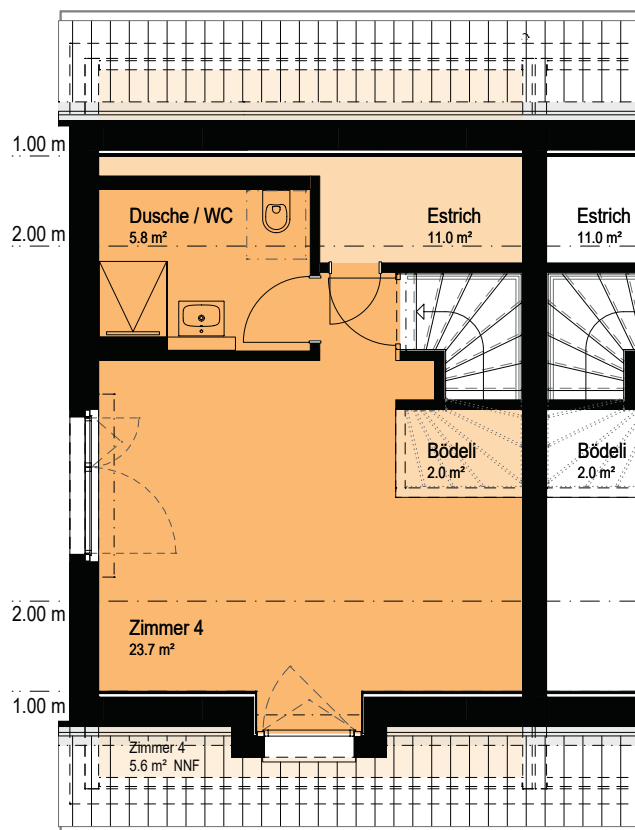
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1g

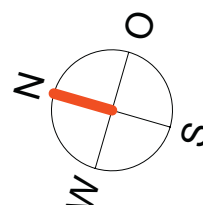
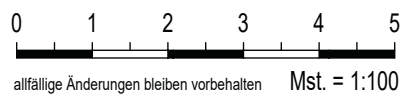
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

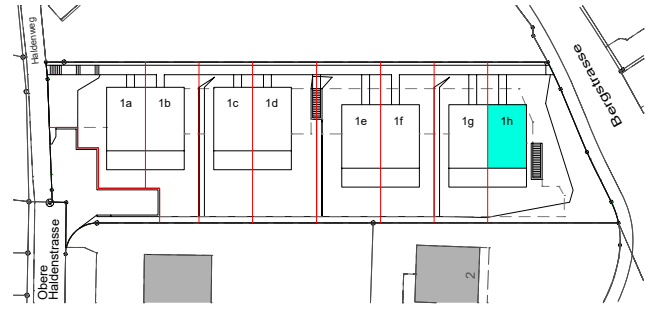



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

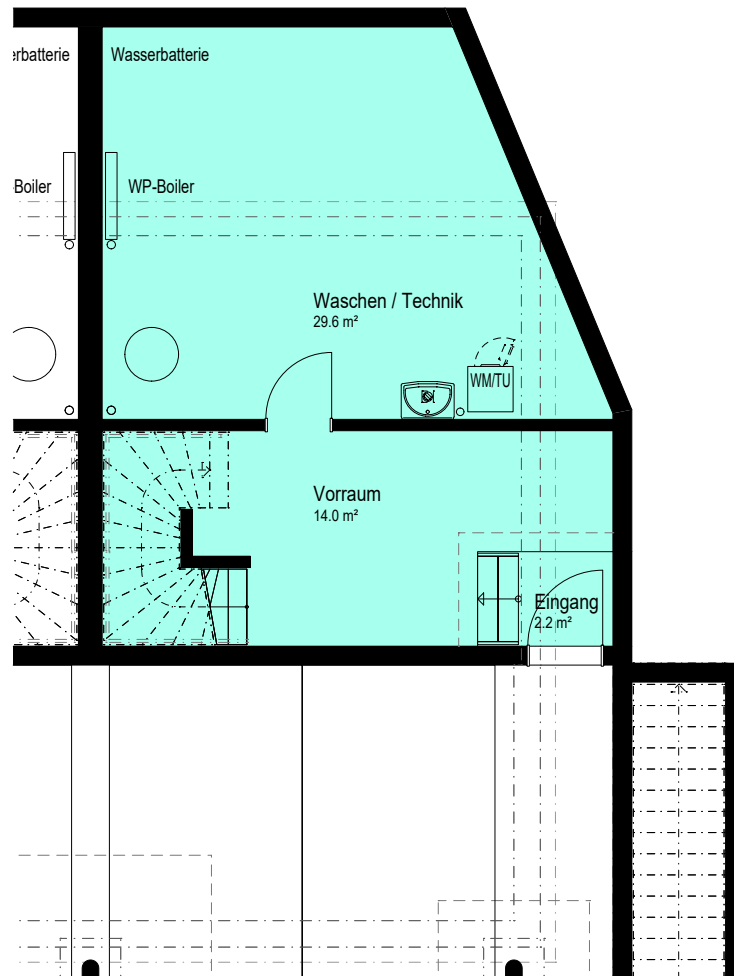


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1h

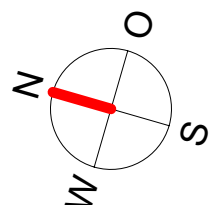
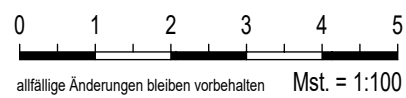
5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		- m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		45.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

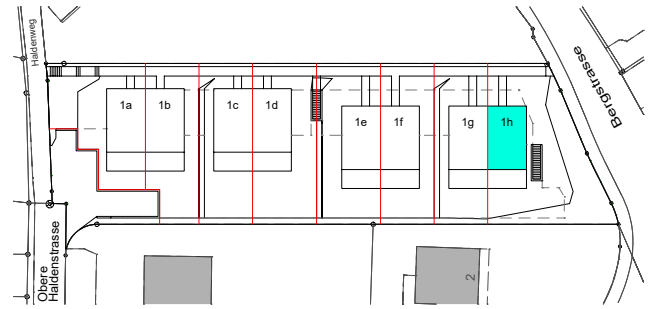





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

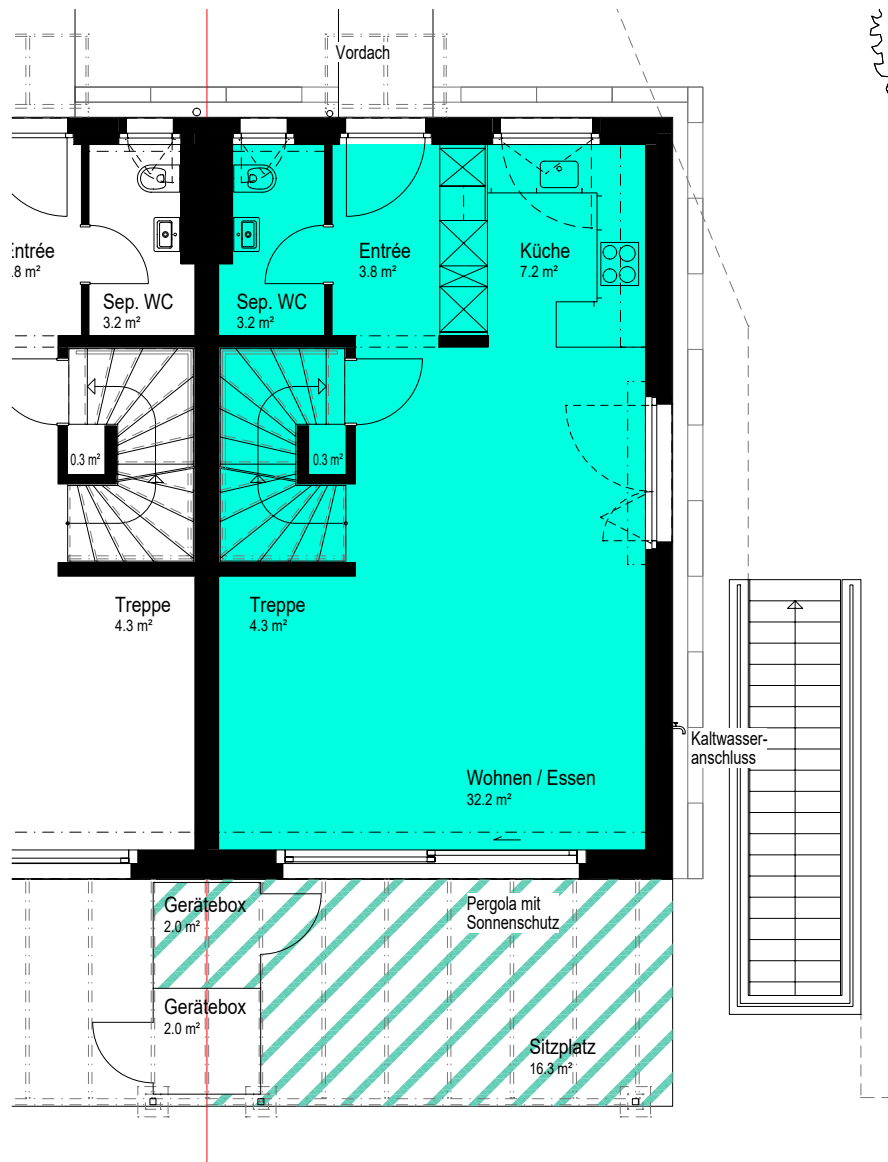


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1h

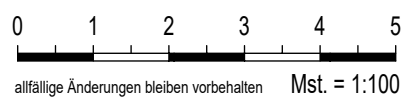
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss



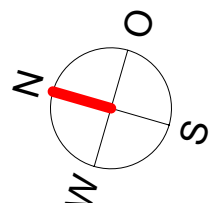
Hauptnutzfläche (HNF*)		51.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		18.3 m <sup>2</sup>



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

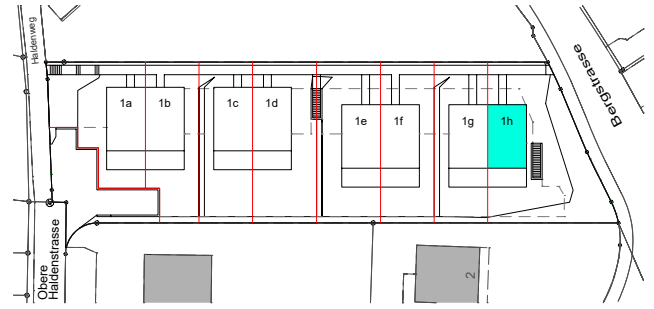


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

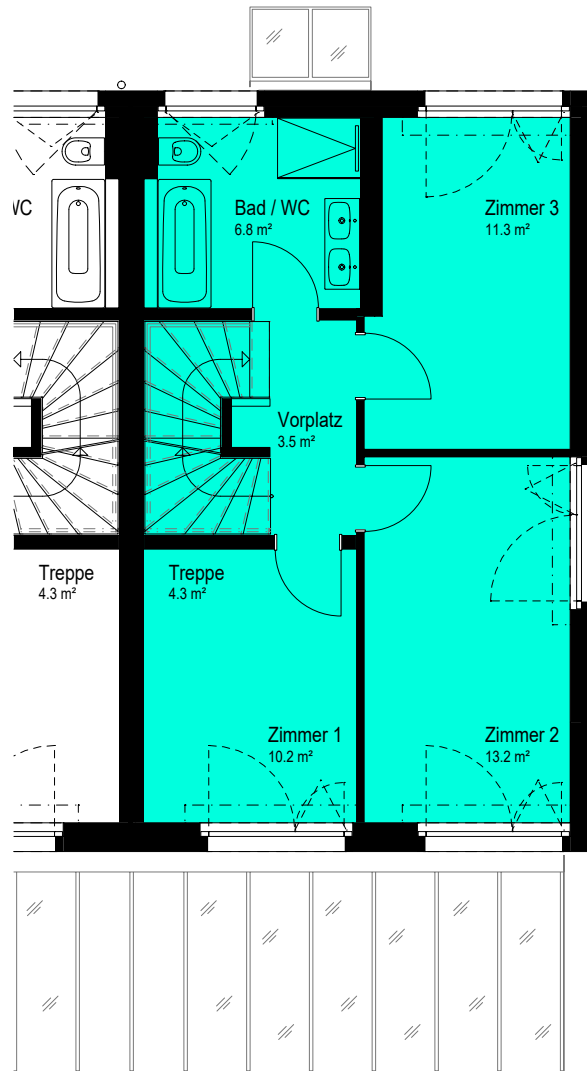


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1h

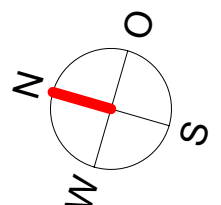
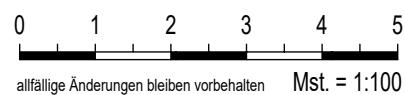
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		49.3 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

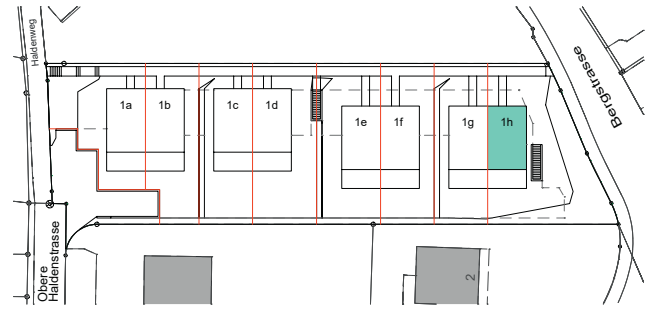





\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

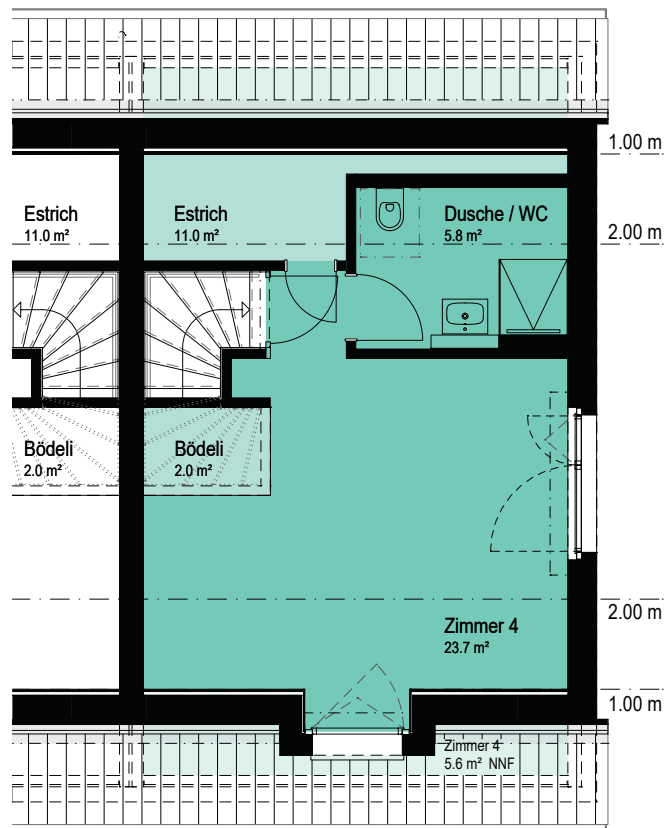


# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1h

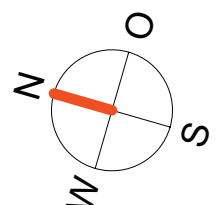
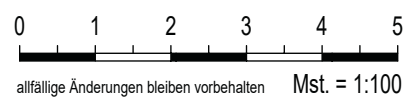
5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss



Hauptnutzfläche (HNF*)		29.5 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		18.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

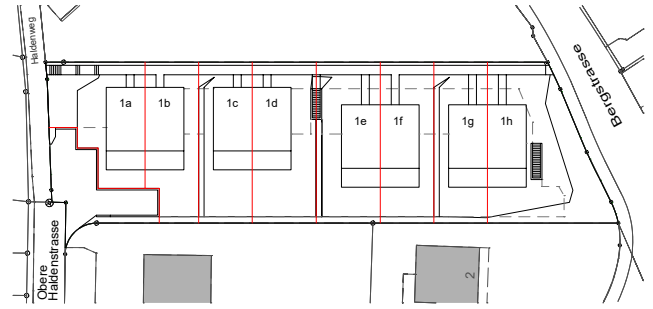


\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a-1h

Fassaden



Ost Fassade



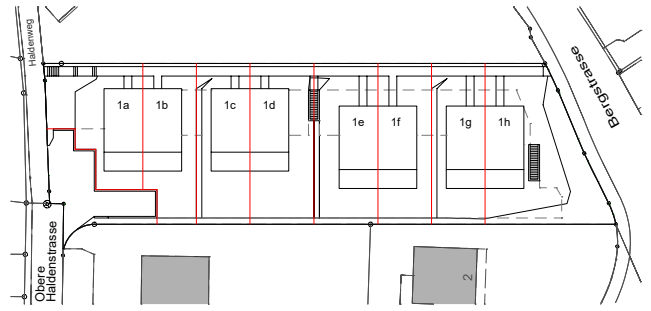
West Fassade



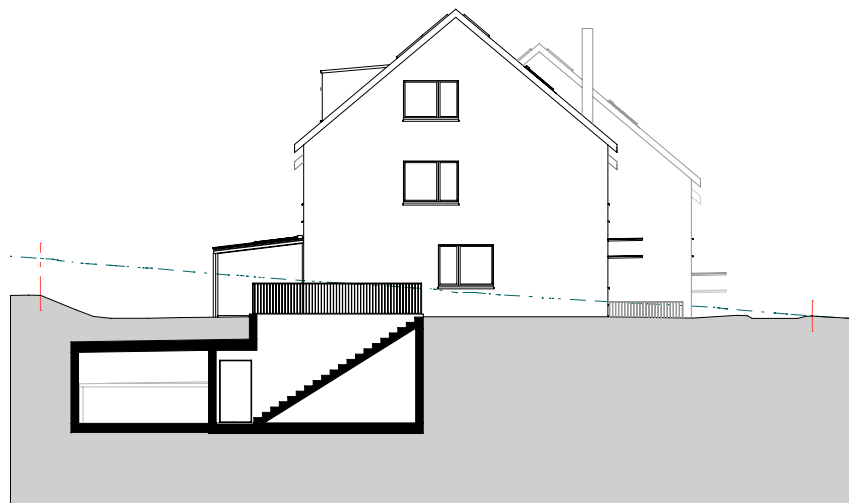
0 2 4 6 8 10 12  
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:250

# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a-1h

Fassaden



Nord Fassade



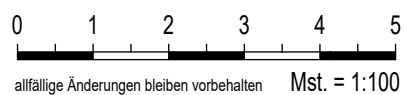
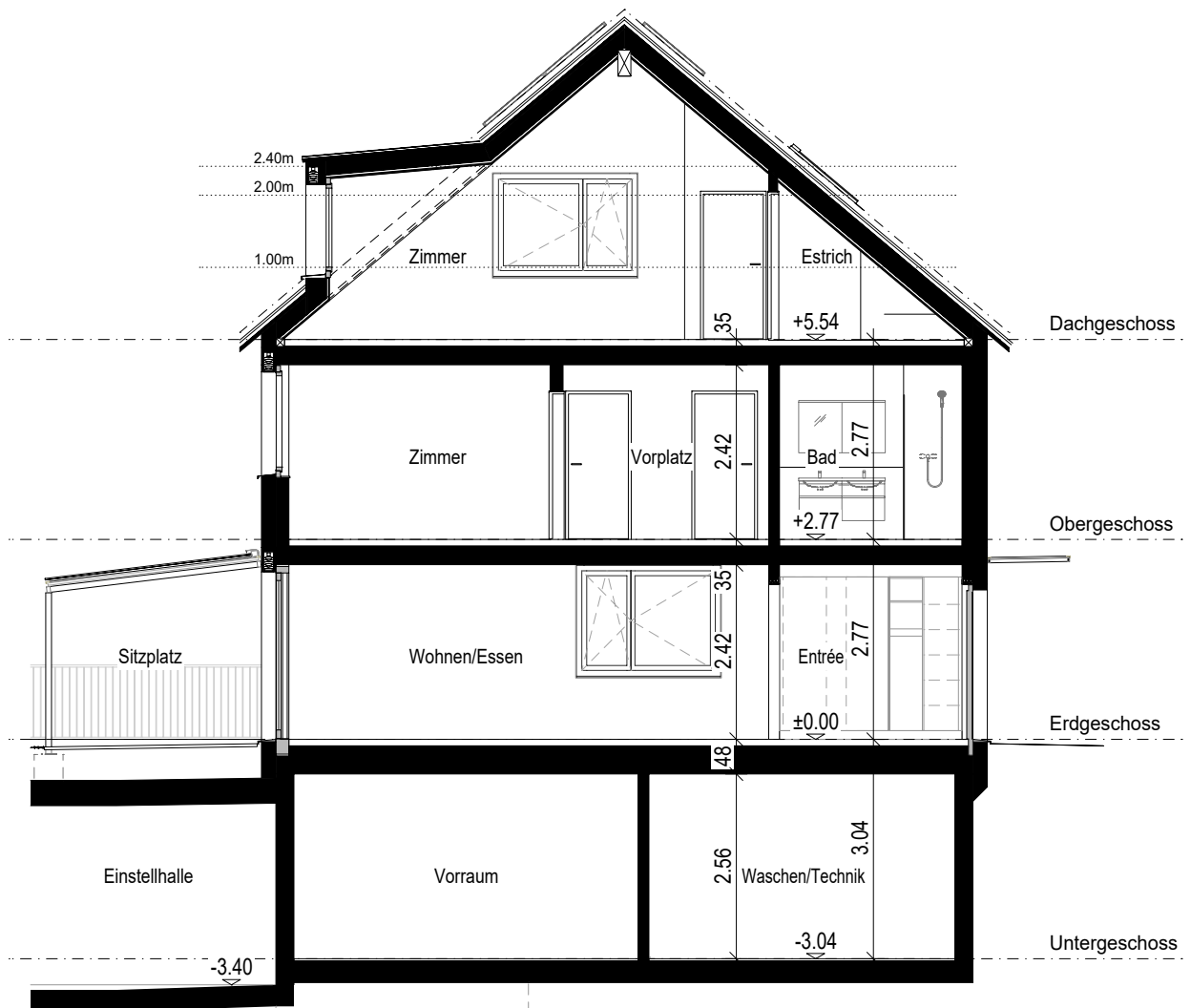
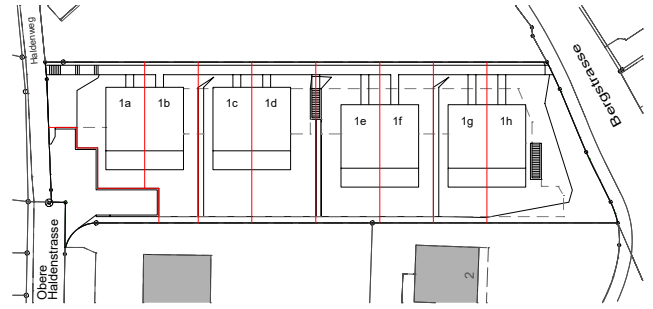
Süd Fassade



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:250

# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a-1h

Schnitt

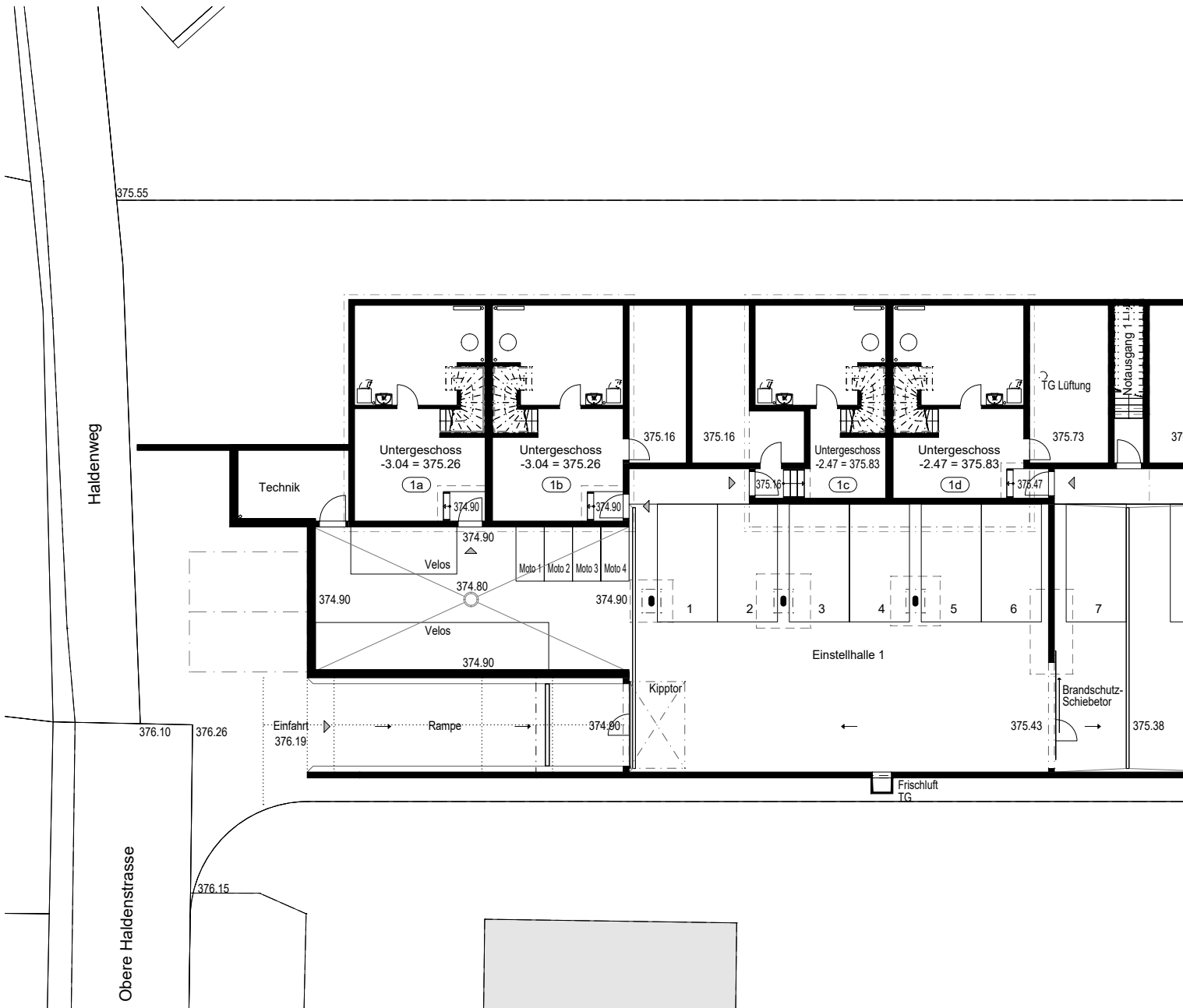
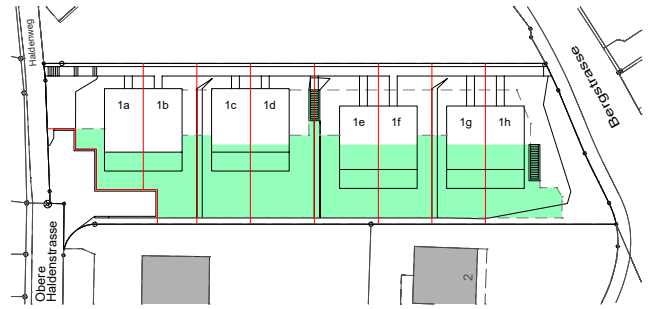


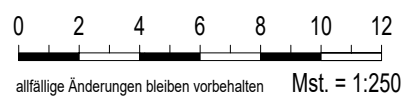
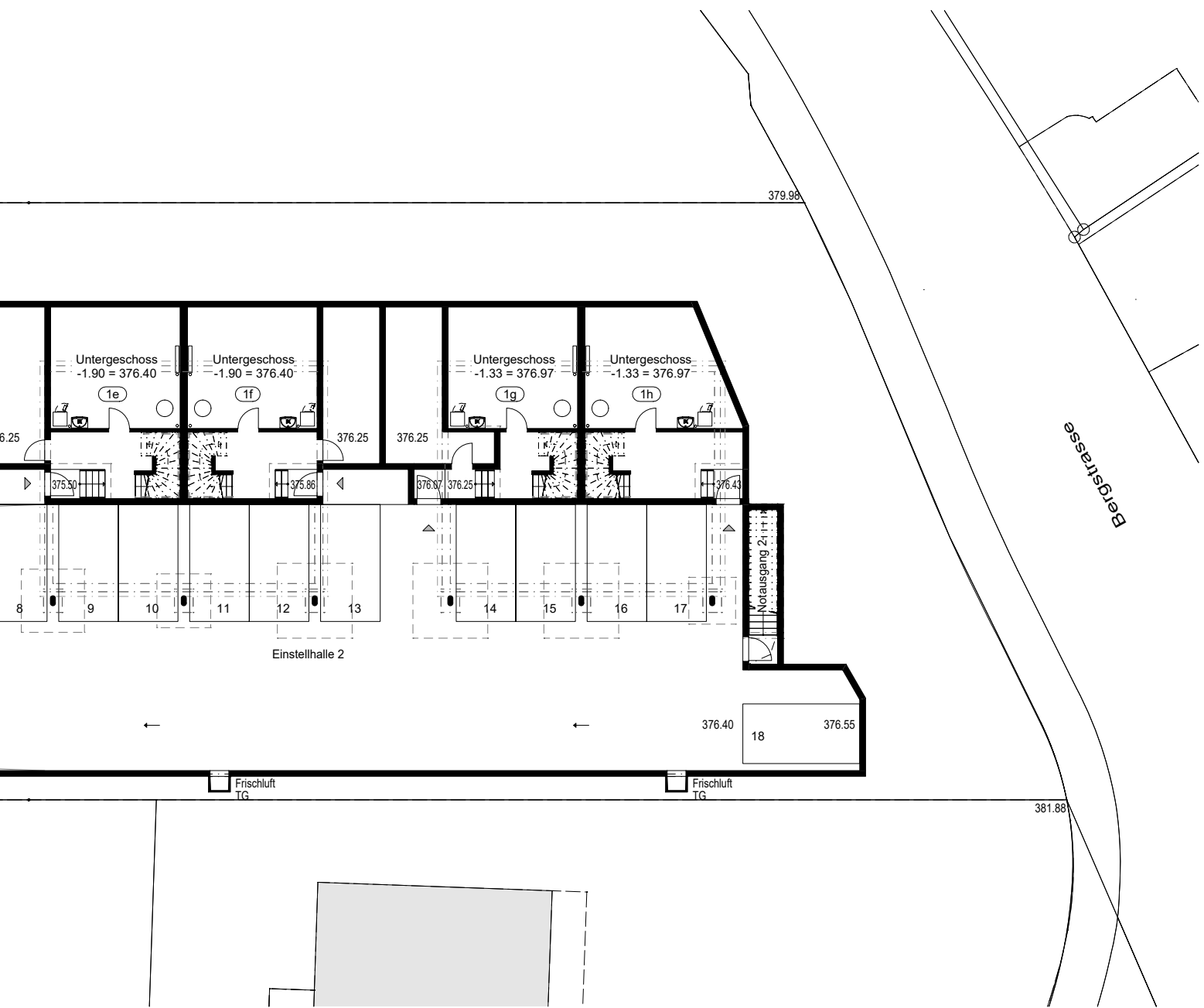
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

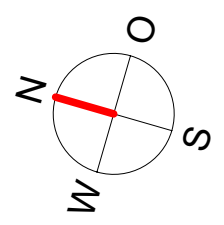
# Tuech Flaach Obere Haldenstrasse 1a-1h

Tiefgarage





allfällige Änderungen bleiben vorbehalten



# Kurzbaubeschrieb

## «Tuech»

### Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 22-28 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

### Maurerarbeiten

Fassaden: Backstein 15 cm für verputzte Aussenwärmedämmung. Innenwände: 12 cm Kalksandstein im UG, 10-15 cm Backstein ab EG. Haustrennwände (Brandmauer): 20-28 cm; Beton im UG, ab EG zweischalige Konstruktion (2 x 12 cm Backstein oder gleichwertig plus 4 cm Mineralwolle).

### Fenster und Fenstertüren

Holz/Metall-Fenster mit Isolierverglasung, 3-fach Glas. Alles Klarglas. Pro Raum ein Drehkipp-Flügel.

### Schliessenanlage

Holzrahmentüren, Dreipunktverschluss beim Hauseingang, mit Glasausschnitt. 4 Schlüssel pro Haus.

### Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

### Spenglerarbeiten

In Uginox/CNS, gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Bedachung

Tondachziegel grau engobiert, Farbe gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Beschattungsanlage

Gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Elektrisch angetriebene Leichtmetall-Lamellenstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sitzplatzüberdachung mit elektrischer Sonnenstore.

### Elektroanlage

PV-Anlage auf Ziegeldach montiert.  
Pro Wohnraum mindestens ein Schalter mit Steckdose und zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand.  
6 LED-Einbaudeckenspotlights verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle beim Sitzplatz.

E-Mobility in Tiefgarage: Vorinstallation mit Flachbandkabel und Lastmanagement für Ausbau mit Ladestationen.

### Heizung und Warmwasser

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung).  
Wärmeerzeugung: zentraler Anschluss an Fernwärmenetz.  
Warmwasseraufbereitung über WP-Boiler pro Haus.

### Internet/Multimedia

Glasfaseranschluss bis Multimediaverteiler (FTTH, Fiber to the Home). Netzwerkanschluss im Wohnzimmer und in einem Zimmer. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren sternförmig verlegt (Multimedia-tauglich)

### Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-Zug) im UG.  
Unter Putz verlegte Leitungen (mit Ausnahme vom Keller).  
Pro Haus einen Aussenwasserhahn.

### Küche

Herzog Küchen (CH Firma mit eigener Produktion im Thurgau).  
Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten: Induktions-Glaskeramikkochfeld, Umluft-Dampfzug, obenliegender Backofen, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach.  
Hängeschränke, Unterbauten, Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung, Vorratsschrank.  
Fronten: Ausführung Nobless,  
Farbauswahl gem. Kollektion des Unternehmers.  
Arbeitsfläche: Naturstein, Preisklasse 3.

### Gipser- und Malerarbeiten

Wände mit Fertigabrieb 1.5 mm, Decken Weissputz.  
Tiefgarage, Keller und Waschküche roh.

### Metallbauarbeiten

Allgemeine Schlosserarbeiten, feuerverzinkt. Geländer bei Aussentreppen gem. behördlicher Vorschrift. Handlauf bei Innentreppen UG bis DG aus Chromstahl. Sitzplatzüberdachung: Verglaste Metallkonstruktion mit Gerätehaus.

### Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten im Wohnbereich, Nasszellen und Treppenhaus (EG bis DG). Zimmer mit Eichenparkett. Keramische Wandplatten in den Nasszellen und der Küche.

**Umgebung**

Garagenzufahrt mit Strassenbelag oder Beton. Gehwege und private Aussenbereiche mit Zementplatten, Sickersteinen oder ähnlichem. Ebene Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

**Tiefgarage**

Kipptor zum Öffnen mit Schlüsselschalter aussen und Funk-Handsender.

**Bemerkung**

Massgebend ist der Detailbaubeschrieb.

**Hinweis**

Diese Unterlagen dienen Marketingzwecken und beinhalten keine Offerte oder Einladung zur Offertstellung. Die Verkäuferschaft gibt für diese Informationen keine Gewähr und keine Zusicherung ab und lehnt jede Haftung für die Verwendung der Informationen ab. Sie behält sich vor, die Plangrundlagen und Angaben jederzeit zu ändern.



# Leemann + Bretscher

Die Leemann + Bretscher Gruppe baut und verkauft Eigenheime im Grossraum Winterthur/Zürich.

Wir beraten Sie bei der Bedürfnisabklärung, der Suche bis hin zum Einzug. Bei uns erhalten Sie alle Dienstleistungen aus einer Hand. Ob Haus oder Wohnung – wir sind Ihr Partner.

## Wir bauen schlüsselfertig

Wir bieten alle Leistungen aus einer Hand: vom Landkauf bis zur Schlüsselübergabe. Je nach Baufortschritt bestimmen Sie den Innenausbau mit. Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Wir behalten für Sie den Überblick und tragen alle Risiken, die im Zusammenhang mit dem Hausbau auftreten. Wir arbeiten mit leistungsstarken Partnern zusammen und planen unsere Bauprojekte gemeinsam mit erfahrenen Architekten. In allen Phasen sind wir Ihr einziger Ansprechpartner für Ihre Anliegen und Fragen.

## Wir haben faire Preise

Als Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur/Zürich – mit über 5'000 erstellten Wohnungen und Häusern – wird unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren von einer konsequenten Nettopreispolitik. Versteckte Kosten gibt es bei uns nicht.

## Wir setzen auf Qualität

Unser Bauunternehmen hat eine 300-jährige Tradition. Wir bauen auf unseren Erfahrungsschatz und setzen auf solides Bauhandwerk in Kombination mit modernster Technologie. Die Wohngrundrisse sind funktional ausgestaltet und bieten zeitgemässen Komfort. In unseren Bauten fühlen Sie sich zu Hause – ein Leben lang.

## In der Region verankert

Winterthur ist unsere Heimat; wir leben, bauen und vermieten im Grossraum Zürich mit Fokus auf Winterthur. Wenn immer möglich arbeiten wir mit regionalen Partnern zusammen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu einem stabilen Wirtschafts- und Wohnstandort.



**L+B AG, HGV**  
Stationsstrasse 12  
8406 Winterthur  
[www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

# Schritte zum Eigenheim

## 01

### Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch) oder auf den gängigen Online-Portalen. Selbstverständlich beraten wir Sie auch gerne persönlich.

## 02

### Besichtigungstermin

Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin und schauen sich das Haus / die Wohnung an. Gerne beantworten wir Ihnen bei dieser Gelegenheit alle offenen Fragen bezogen auf das Objekt und generell zum Thema «Eigenheim». Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, füllen Sie die Reservationsbestätigung aus und stellen uns diese zu.

## 03

### Rückmeldung

Wir prüfen Ihre Angaben, erstellen für Sie unverbindlich und kostenlos einen Kaufvertragsentwurf und informieren Sie über die nächsten Schritte.

## 04

### Kaufvertrag unterschreiben

Auf dem Notariat unterschreiben beide Parteien den Kaufvertrag.

## 05

### Innenausbau mitbestimmen

Bei neu entstehenden Häusern und Wohnungen beraten Sie unsere Bauleiter betreffend der individuellen Gestaltung des Innenausbau (abhängig vom Baufortschritt) und erstellen eine Offerte für allfällige Änderungswünsche.

## 06

### Eigentumsübertragung

Nach gemeinsamer Begehung Ihres Hauses / Ihrer Wohnung und Bezahlung des Restkaufpreises (mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen Ihres Finanzierungspartners) erhalten Sie von uns die Schlüssel zu Ihrem Eigenheim.



# Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

Gerne berate ich Sie persönlich.  
Ich freue mich auf Sie.



## Eva Schanz

Mabag AG  
Verkauf

 052 209 02 26

 [e.schanz@l-b.ch](mailto:e.schanz@l-b.ch)

*Wir bauen fürs Leben!*