



LEEMANN +
BRETSCHER

Verkauf
**8 x Eigentums-
Wohnungen**



«Zum Spycher» Trüllikon

Bezug ab Frühling 2027

Eigentumswohnungen «Zum Spycher» Diessenhoferstrasse 33 8466 Trüllikon

Wohnung	Lage	Zimmer	HNF Hauptnutz- fläche	NNF Nebennutz- fläche	ANF Aussennutz- fläche	Verkaufs- Preis
Nr.	Ebene	Anzahl	m ²	m ²	m ²	CHF
33a.1	EG	3.5	81	7	48	verkauft
33a.2	EG	4.5	105	10	75	verkauft
33b.1	EG/1. OG	4.5	111	13	66	910'000
33a.101	1. OG	3.5	81	7	12	680'000
33a.102	1. OG	4.5	105	10	12	verkauft
33a.201	2. OG	3.5	90	58	7	verkauft
33a.202	2./3. OG	2.5	64	10	5	550'000
33a.203	2./3. OG	6.5	169	13	8	1'190'000
Moto PP in Tiefgarage						5'000
Auto PP in Tiefgarage						37'500

HNF, NNF und ANF sind gemäss SIA Norm 416/2003

Wohnfläche = HNF inkl. NNF in Wohnung exkl. ANF

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

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

Aussennutzfläche (ANF) = Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz

Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- die schlüsselfertige Wohnung (Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb) inkl. Landanteil
- die Baukreditinsen bis zur Eigentumsübertragung der Wohnung
- die Mitbenutzung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

Im Preis nicht enthalten sind:

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

Reservationsbestätigung WHG, Überbauung «zum Spycher», 8466 Trüllikon

Diessenhoferstrasse 33

Whg. Nr. _____ Lage _____ Zimmer _____ CHF _____

PP Auto in TG Nr. _____ + _____ + PP Moto 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. Privat/Mobil _____

E-Mail-Adresse: _____

Geburtsdatum: _____

Bürgerort/e (alle): _____

Beruf: _____

Zivilstand: _____

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Kaufpreistilgung

Reservation: CHF 10'000 nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung
Anzahlung: CHF 60'000 ab CHF 500'000 total Kaufpreis, CHF 70'000 ab CHF 600'000 total Kaufpreis, usw.
für o.g. Wohnung: CHF _____ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages
Restkaufpreis: Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung,
fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Wohnungsübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung sowie die Handänderungssteuern und Gebühren bei Eigentumsübertragung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen, (je ca. 0.10% des Kaufpreises).

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
- AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte

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

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

Ort / Datum: _____

Die Käuferschaft: _____

L+B AG, HGV; mit Vollmacht: _____

Bitte senden an: L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, CH-8406 Winterthur
oder E-Mail: u.kueng@l-b.ch, Internet: www.l-b.ch

Projektdaten	4
Trüllikon	6
Übersicht	8
Umgebung	10
Grundrisse	12
Untergeschosse / Tiefgarage	24
Kurzbaubeschrieb	26
Leemann + Bretscher	28
Schritte zum Eigenheim	29



L+B AG, HGV
Stationsstrasse 12
8406 Winterthur
www.l-b.ch

«Zum Spycher»

Willkommen an der Diessenhoferstrasse im malerischen Trüllikon.
Wir erstellen für Sie 8 Eigentumswohnungen an sonniger
und gut erschlossener Lage.

Trüllikon ist eine politische Gemeinde im Kanton Zürich und liegt nur 10 Autominuten des europas grösstem Wasserfall, dem weltbekannten Rheinfall, entfernt.

Trüllikon ist verkehrstechnisch zentral gelegen. Eine gute Viertelstunde trennt Trüllikon von Schaffhausen, in gut 20 Minuten ist man in Winterthur. Dies ermöglicht den Bewohnern den Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten, während sie gleichzeitig die Ruhe und Gelassenheit einer kleinen Gemeinde geniessen können.

Die gute Erreichbarkeit von Kindergarten, Primarschule macht das Familienleben in Trüllikon zusätzlich attraktiv.

Für Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem in den nahegelegenen Volg spazieren. Die Post ist ebenfalls gerade dort vertreten.

Zusammenfassung

1 x 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung

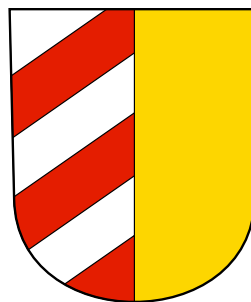
3 x 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung

3 x 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung

1 x 6.5-Zimmer-Eigentumswohnung

25 x Tiefgaragenparkplätze

4 x Besucherparkplätze



Für eine persönliche Beratung
stehe ich Ihnen gerne zur
Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

☎ 052 209 02 45

✉ u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!

Projektdaten

Ort	Diessenhoferstrasse 33, 8466 Trüllikon
Bauherrschaft	L+B AG, HGV
Ausführung	2024– 2026
Bezug	ab Frühling 2026





Trüllikon

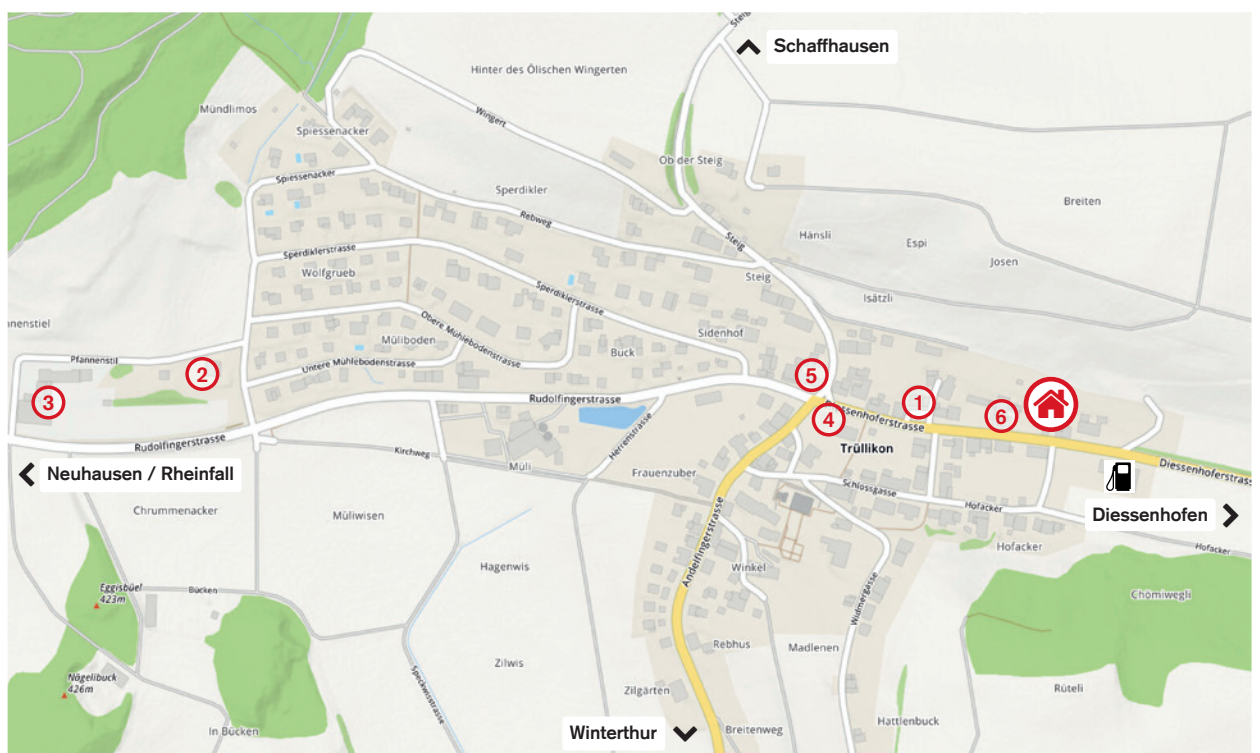
Trüllikon, eine bezaubernde Gemeinde, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Lebensqualität und natürliche Schönheit vereint!

Trüllikon ist eine Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich und liegt auf einer Meereshöhe von 435 m.ü.M.

Die Gemeinde erstreckt sich über das Zürcher Weinland und hat eine Fläche von 956 ha. Durch das Dorf fliesst der Mederbach oder «Trüllikerbach». Im Norden grenzt Trüllikon an die Gemeinde Schlatt (Kanton Thurgau), im Osten an die Gemeinden Ossingen und Truttikon, im Süden an Kleinandelfingen und im Westen an Marthalen und Benken.

Die Bevölkerung ist von 842 Einwohnern im Jahre 1962 auf heute 1090 Personen (Stand 31.12.2023) angewachsen.

1 Bushaltestelle Trüllikon, Dorf	150 m
2 Kindergarten	870 m
3 Primarschule	1 km
4 Volg	240 m
5 Restaurant Ochsen	250 m
6 Restaurant Landhotel Hirschen	80 m





Übersicht

Eigentumswohnungen Diessenhoferstrasse 33

		*HNF	*NNF	*ANF	
Diessenhoferstr. 33a .1	3.5 Zimmer	81 m ²	7 m ²	75 m ²	Seite 12
Diessenhoferstr. 33a .2	4.5 Zimmer	105 m ²	10 m ²	48 m ²	Seite 13
Diessenhoferstr. 33b .1	4.5 Zimmer	111 m ²	13 m ²	66 m ²	Seite 14
Diessenhoferstr. 33a .101	3.5 Zimmer	81 m ²	7 m ²	12 m ²	Seite 16
Diessenhoferstr. 33a .102	4.5 Zimmer	105 m ²	10 m ²	12 m ²	Seite 17
Diessenhoferstr. 33a .201	3.5 Zimmer	90 m ²	58 m ²	7 m ²	Seite 18
Diessenhoferstr. 33a .202	2.5 Zimmer	64 m ²	10 m ²	5 m ²	Seite 20
Diessenhoferstr. 33a .203	6.5 Zimmer	169 m ²	13 m ²	8 m ²	Seite 22

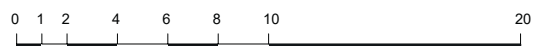
*HNF = Hauptnutzfläche

*NNF = Nebennutzfläche

*ANF = Aussennutzfläche

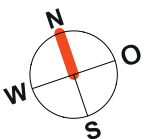


Zum Spycher, Trüllikon Umgebung



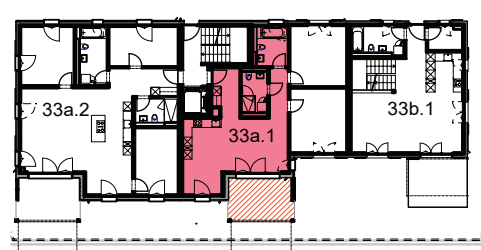
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:300



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

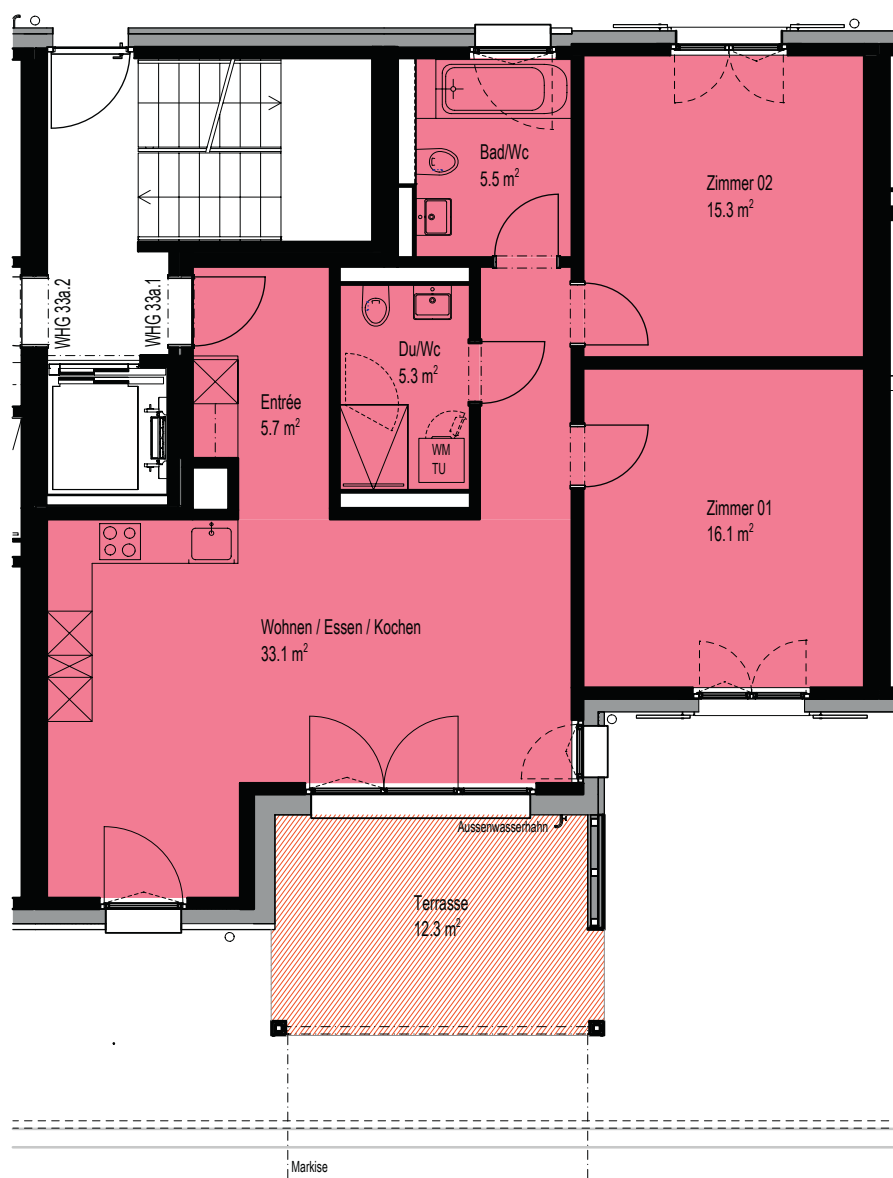
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.1



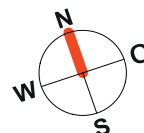
3.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.5 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

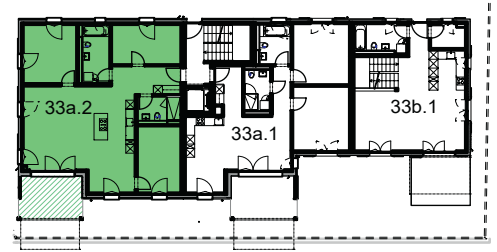
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.2



4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	105.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	10.4 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

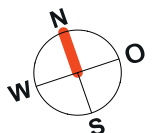
NNF inkl. Keller im UG



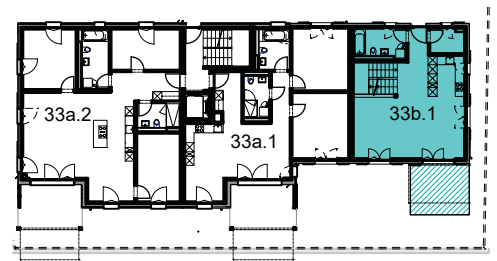
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Massstab 1:100



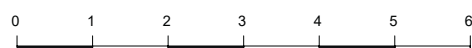
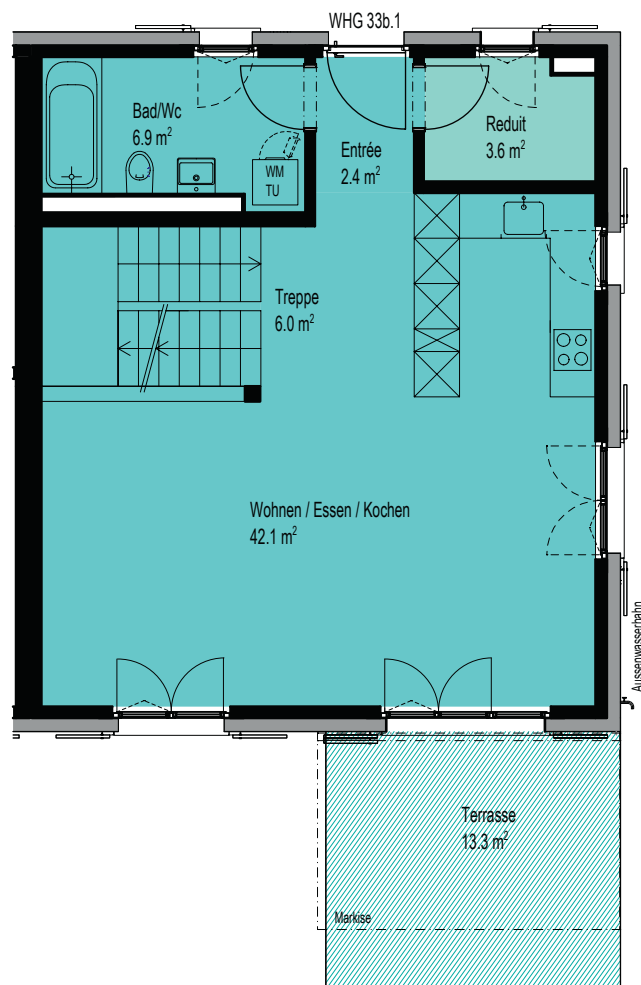
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33b.1



4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

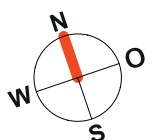
Hauptnutzfläche (HNF*)	57.4 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	13.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	13.3 m ²

NNF inkl. Keller im UG



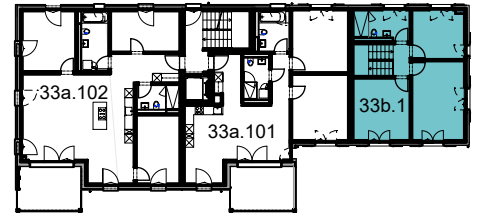
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



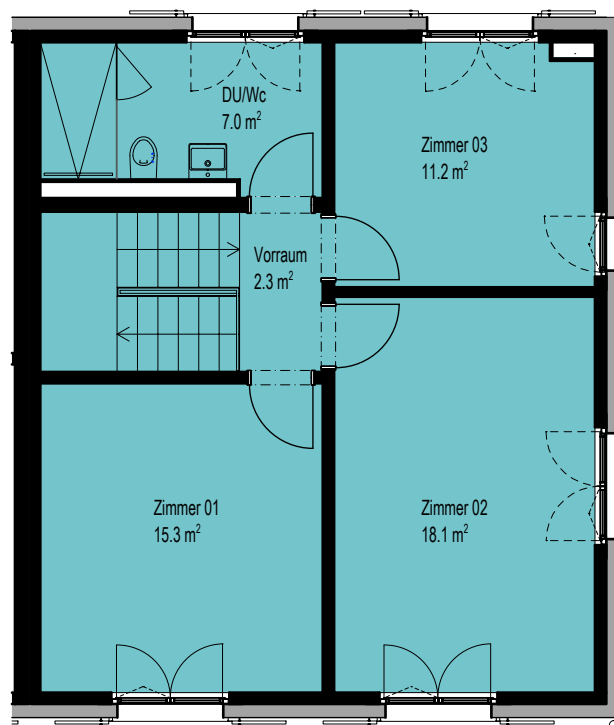
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33b.1

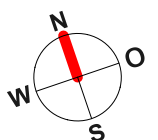


4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

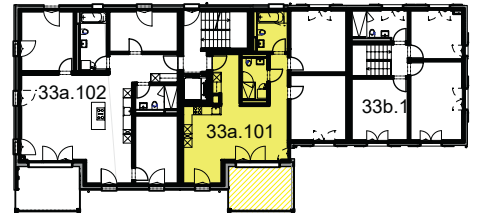
Hauptnutzfläche (HNF*)	59.4 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	- m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



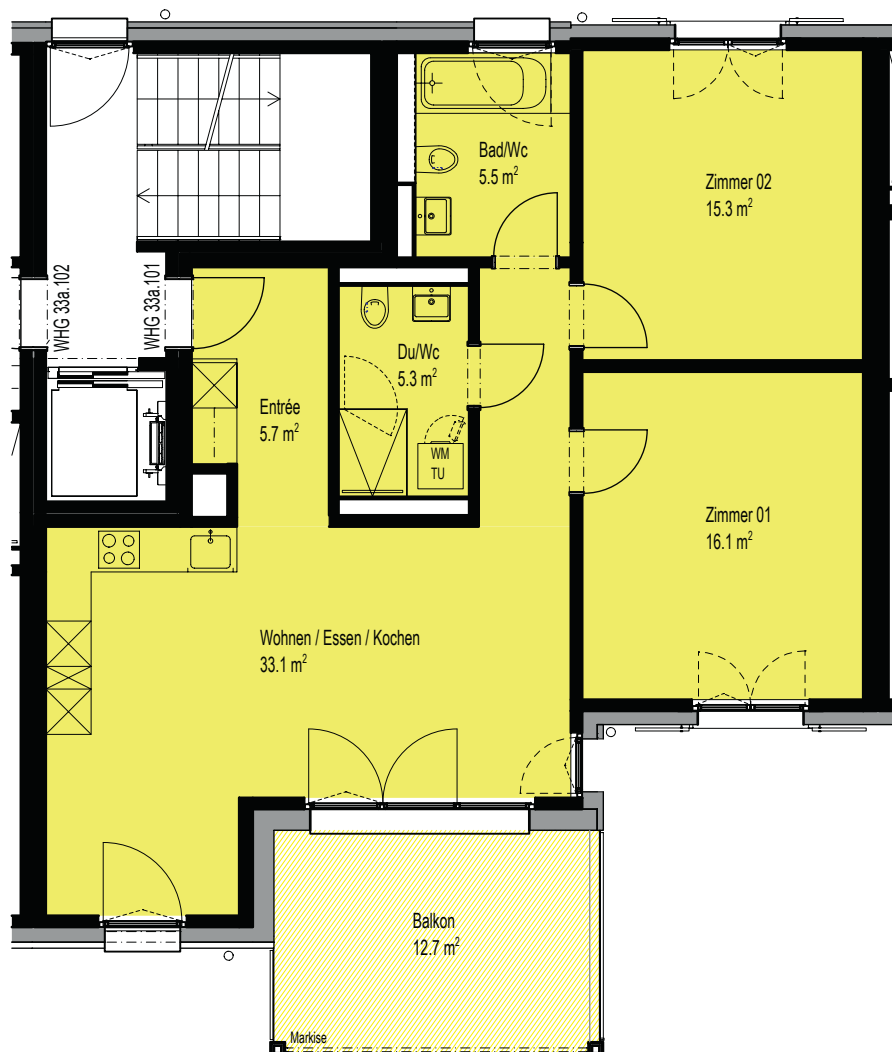
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.101



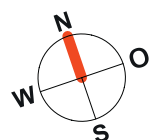
3.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.6 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

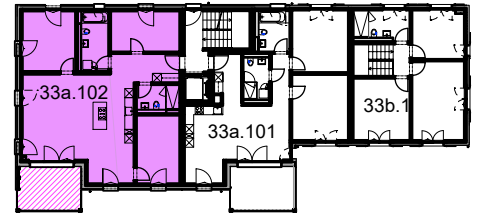
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.102



4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	105.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	10.3 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.7 m ²

NNF inkl. Keller im UG



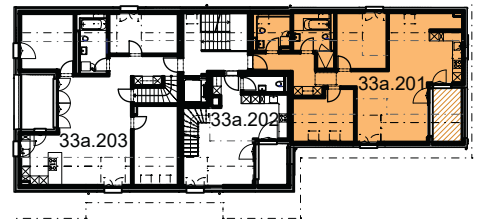
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.201



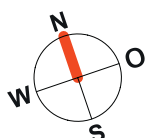
3.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	90.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	7.2 m ²

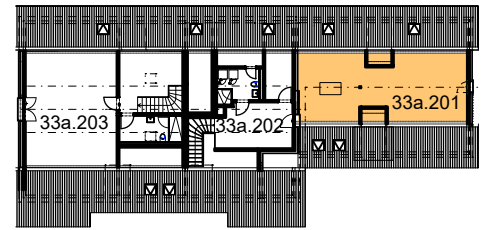
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

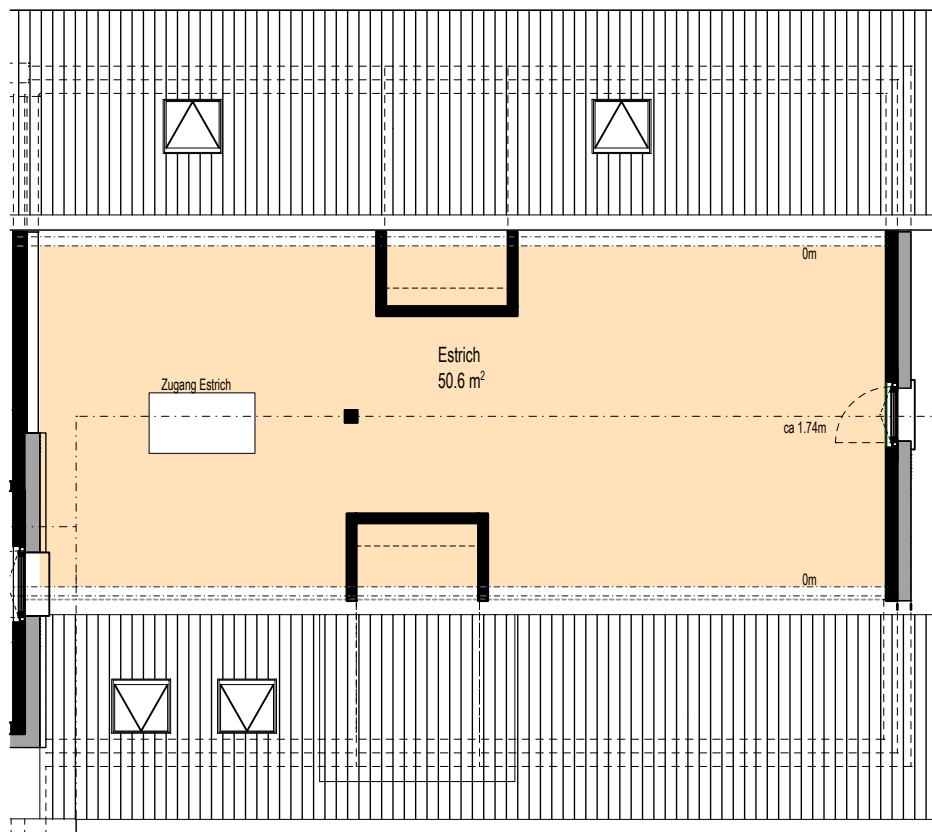


Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.201



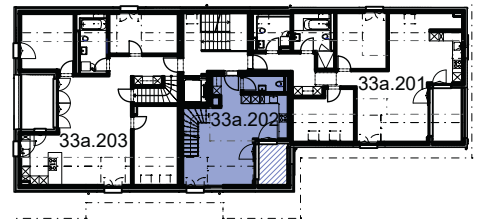
3.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		- m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		50.6 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

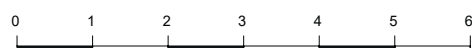
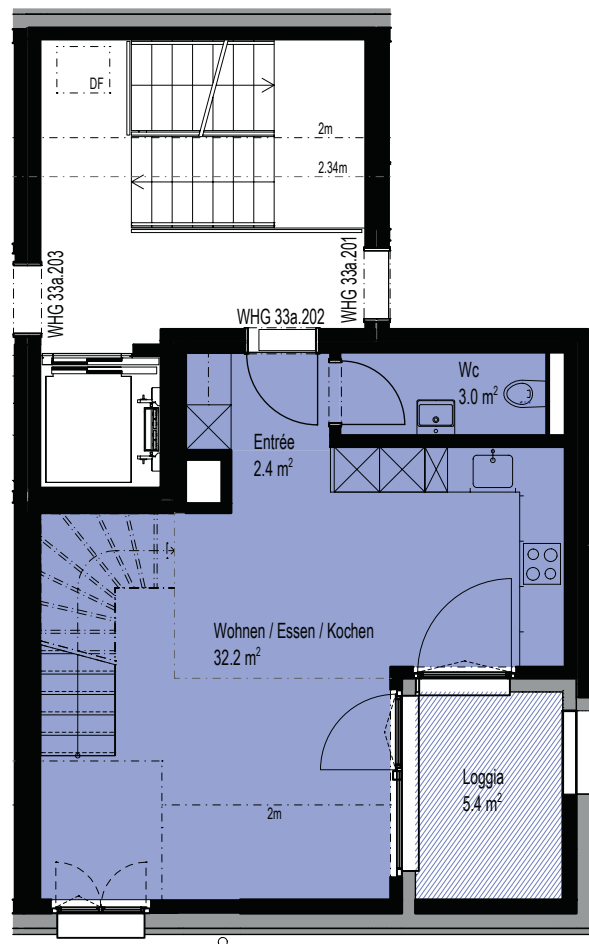
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.202



2.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

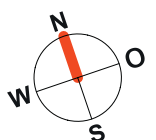
Hauptnutzfläche (HNF*)	37.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	5.4 m ²

NNF inkl. Keller im UG



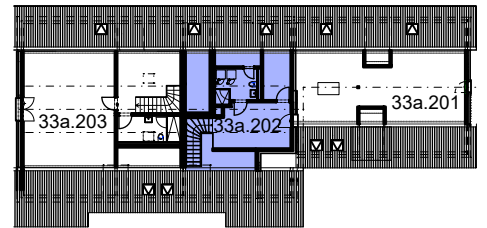
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



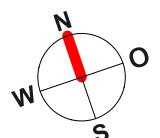
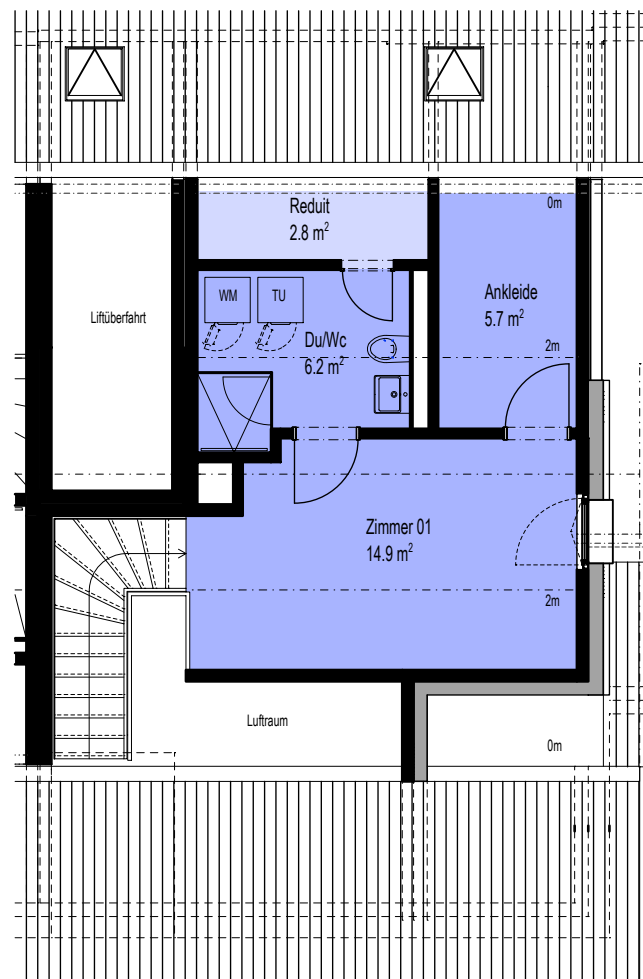
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.202



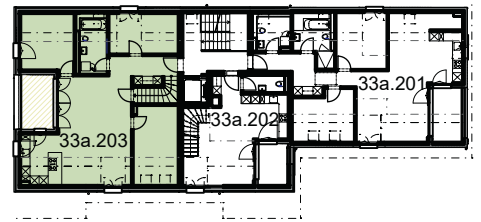
2.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		26.8 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		2.8 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.203



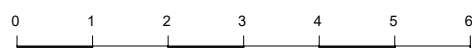
6.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	102.5 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	13.2 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	8.5 m ²

NNF inkl. Keller im UG

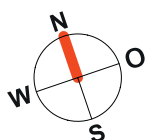


* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

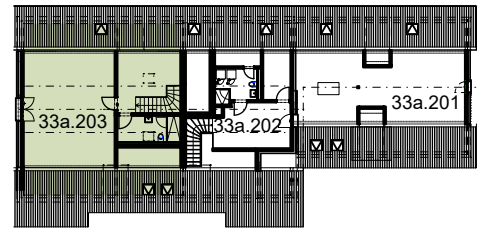


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

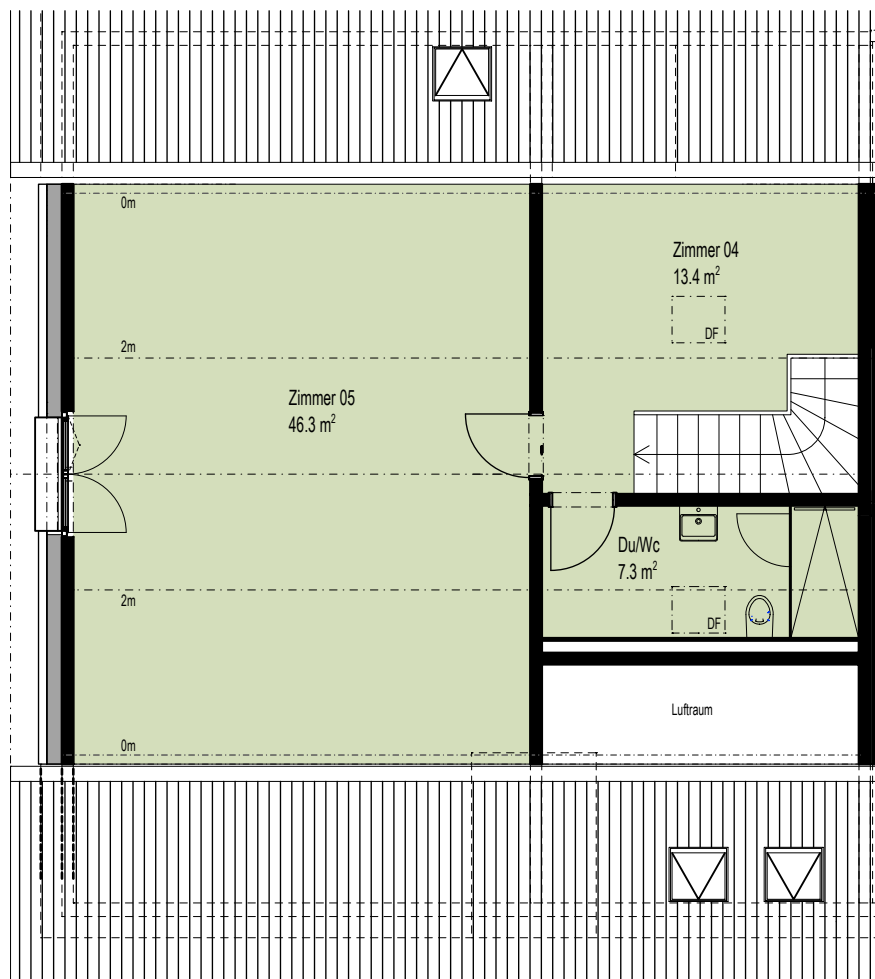


Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.203

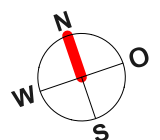


6.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		67.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		- m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



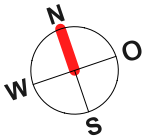
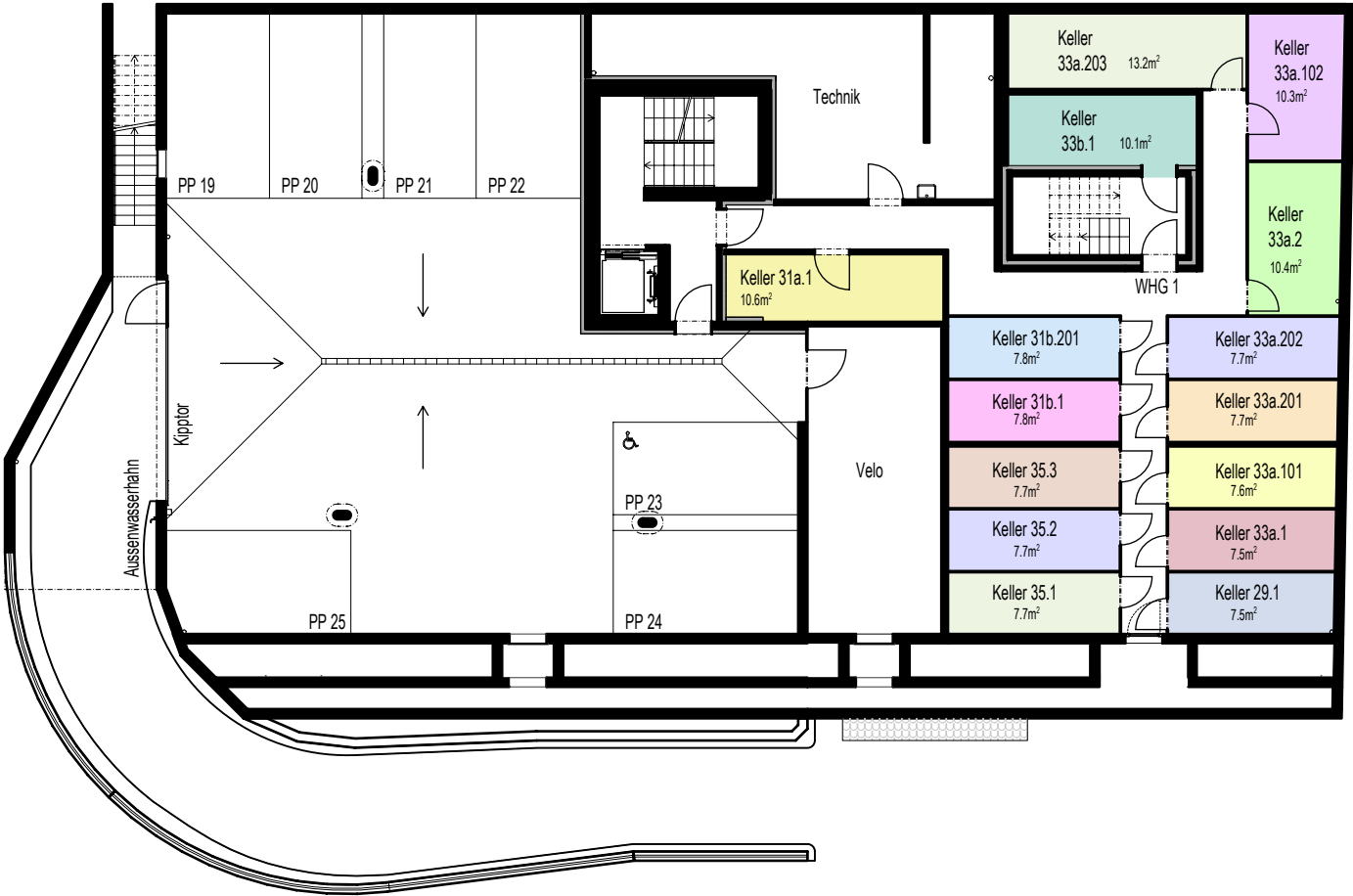
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Zum Spycher, Trüllikon

Diessenhoferstrasse

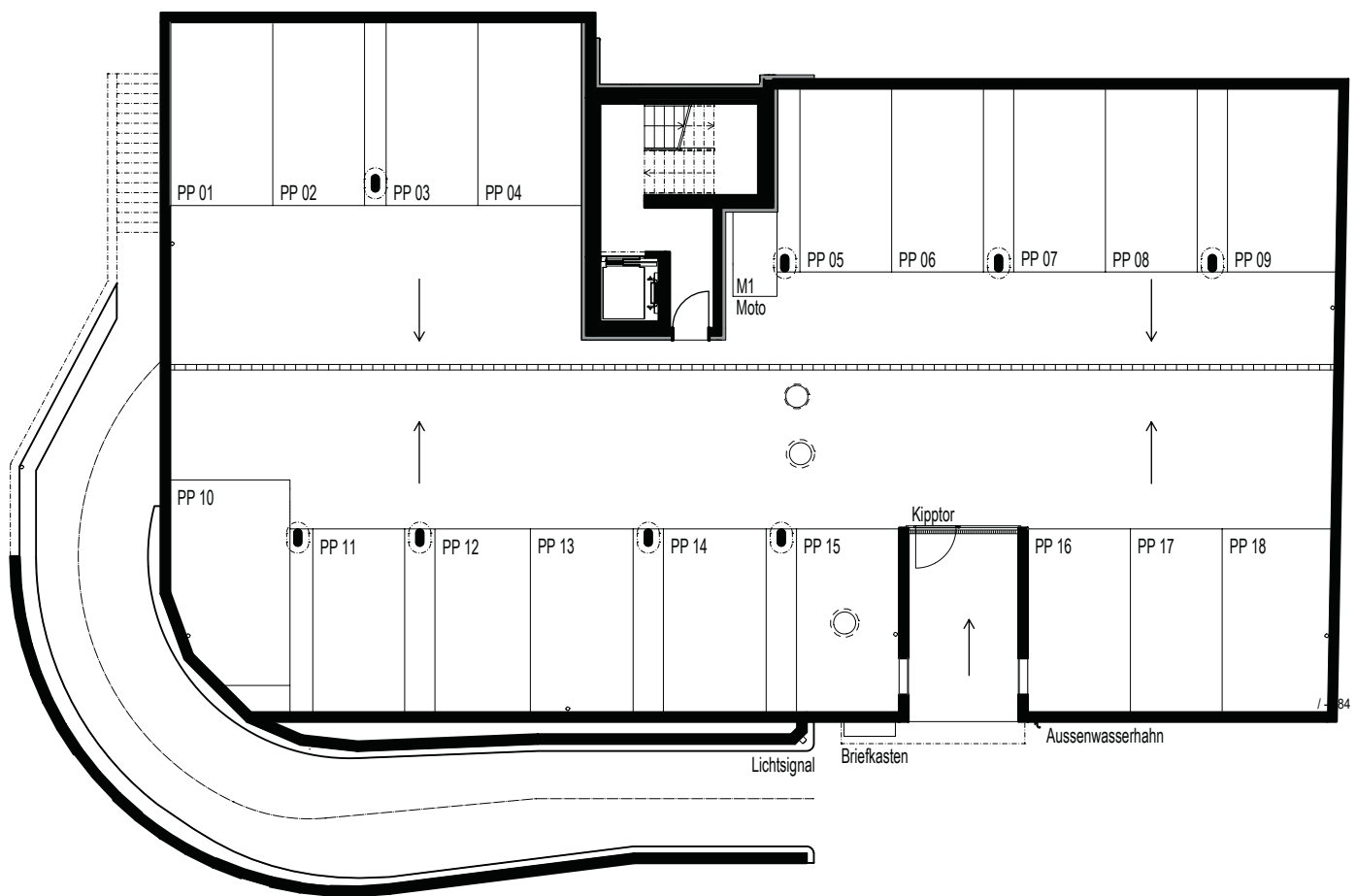
1. Untergeschoss



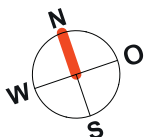
Zum Spycher, Trüllikon

Diessenhoferstrasse

2. Untergeschoss



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Kurzbaubeschrieb

«Zum Spycher»

Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 22-26 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

Maurerarbeiten

Fassaden: 17.5 cm Backstein für verputzte Aussenwärmedämmung.
Innenwände: 12-15 cm Kalksandstein im UG, 10-17.5 cm Backstein in den Wohngeschossen.

Fenster und Fenstertüren

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

Schliessanlage

Hauseingang: Holztüre. Wohnungstüre mit 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild und Spion. 4 Schlüssel pro Wohnung.

Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

Spenglerarbeiten

In Kupfer, gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

Bedachung

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

Beschattungsanlage

Gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Schiebeläden aus Holz in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sonnenstoren bei Sitzplätzen/Terrassen/Balkonen, jeweils mit Elektroantrieb (Wandtaster).

Elektroanlage

Pro Wohnraum mindestens einen Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. 6 LED-Einbaudeckenspot, verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle bei Balkon/Sitzplatz.

Internet

Kupferanschluss bis Multimediaverteiler.
Netzwerkanschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer.
Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren sternförmig verlegt (Multimedia-tauglich).

R/TV-Anlage

Anschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer ab bestehendem Kabelnetz.

Heizung, Warmwasser, Lüftung

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung). Zentrale Erdsonden-Wärmepumpenheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör.
Waschmaschine und Tumbler (V-ZUG) in den Wohnungen.

Küche

Herzog Küchen (CH Firma mit eigener Produktion im Thurgau). Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten. Front Kunstharz Modell Brillant-O, Granit-Abdeckung und Plättli-Rückwand. Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramikkochfeld, Combi-Steamer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Umluft-Dampfabzug.

Gipser- und Malerarbeiten

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



Metallbauarbeiten

Handläufe und Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten im Wohnbereich/Korridor.
Keramische Wandplatten in den Nasszellen.
Zimmer mit Eichenparkett.

Umgebung

Garagenzufahrt mit Strassenbelag oder Beton. Gehwege mit Pflaster-, Sickersteinen oder ähnlichem. Private Aussenbereiche (Sitzplätze, Balkone, Terrassen) mit Zementplatten/ Feinsteinzeugplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

Tiefgarage

Installation mit Flachbandkabel und Lastmanagement zur individuellen Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen.

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 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.

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.

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

Schritte zum Eigenheim

01

Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite 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 Innenausbaus (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.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

 052 209 02 45

 u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!

Reservationsbestätigung WHG, Überbauung «zum Spycher», 8466 Trüllikon

Diessenhoferstrasse 33

Wohnung Nr. _____ Zimmer _____ Fr. _____

PP Auto in TG Nr. _____ + _____ + PP Moto Nr. _____ Fr. _____

Total Kaufpreis (Festpreis, schlüsselfertig, inkl. Teuerung bei MwSt.-Basis 8.1%) Fr. _____

=====

Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu je ½

Name/n: _____

Vorname/n (alle): _____

Strasse: _____

Plz. / Ort: _____

Tel. Privat/Mobil _____

E-Mail-Adresse: _____

Geburtsdatum: _____

Bürgerort/e (alle): _____

Beruf: _____

Zivilstand: _____

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Kaufpreistilgung

Reservation: CHF 10'000 nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung
Anzahlung: CHF 80'000 ab CHF 700'000 total Kaufpreis, CHF 90'000 ab CHF 800'000 total Kaufpreis, usw.
für o.g. Wohnung: CHF _____ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages
Restkaufpreis: Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung,
fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Wohnungsübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung sowie die Handänderungssteuern und Gebühren bei Eigentumsübertragung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen, (je ca. 0.10% des Kaufpreises).

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
- AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte

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

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

Ort / Datum: _____

Die Käuferschaft: _____

L+B AG, HGV; mit Vollmacht: _____

Bitte senden an: L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, CH-8406 Winterthur
oder E-Mail: u.kueng@l-b.ch, Internet: www.l-b.ch

Projektdaten	4
Trüllikon	6
Übersicht	8
Umgebung	10
Grundrisse	12
Untergeschosse / Tiefgarage	24
Kurzbaubeschrieb	26
Leemann + Bretscher	28
Schritte zum Eigenheim	29



L+B AG, HGV
Stationsstrasse 12
8406 Winterthur
www.l-b.ch

«Zum Spycher»

Willkommen an der Diessenhoferstrasse im malerischen Trüllikon.
Wir erstellen für Sie 8 Eigentumswohnungen an sonniger
und gut erschlossener Lage.

Trüllikon ist eine politische Gemeinde im Kanton Zürich und liegt nur 10 Autominuten des europas grösstem Wasserfall, dem weltbekannten Rheinfall, entfernt.

Trüllikon ist verkehrstechnisch zentral gelegen. Eine gute Viertelstunde trennt Trüllikon von Schaffhausen, in gut 20 Minuten ist man in Winterthur. Dies ermöglicht den Bewohnern den Zugang zu urbanen Annehmlichkeiten, während sie gleichzeitig die Ruhe und Gelassenheit einer kleinen Gemeinde geniessen können.

Die gute Erreichbarkeit von Kindergarten, Primarschule macht das Familienleben in Trüllikon zusätzlich attraktiv.

Für Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem in den nahegelegenen Volg spazieren. Die Post ist ebenfalls gerade dort vertreten.

Zusammenfassung

1 x 2.5-Zimmer-Eigentumswohnung

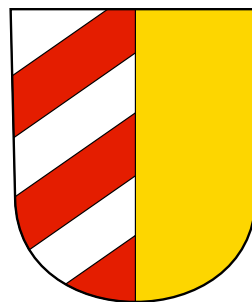
3 x 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung

3 x 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung

1 x 6.5-Zimmer-Eigentumswohnung

25 x Tiefgaragenparkplätze

4 x Besucherparkplätze



Für eine persönliche Beratung
stehe ich Ihnen gerne zur
Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

☎ 052 209 02 45

✉ u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!

Projektdaten

Ort	Diessenhoferstrasse 33, 8466 Trüllikon
Bauherrschaft	L+B AG, HGV
Ausführung	2024– 2026
Bezug	ab Frühling 2026





Trüllikon

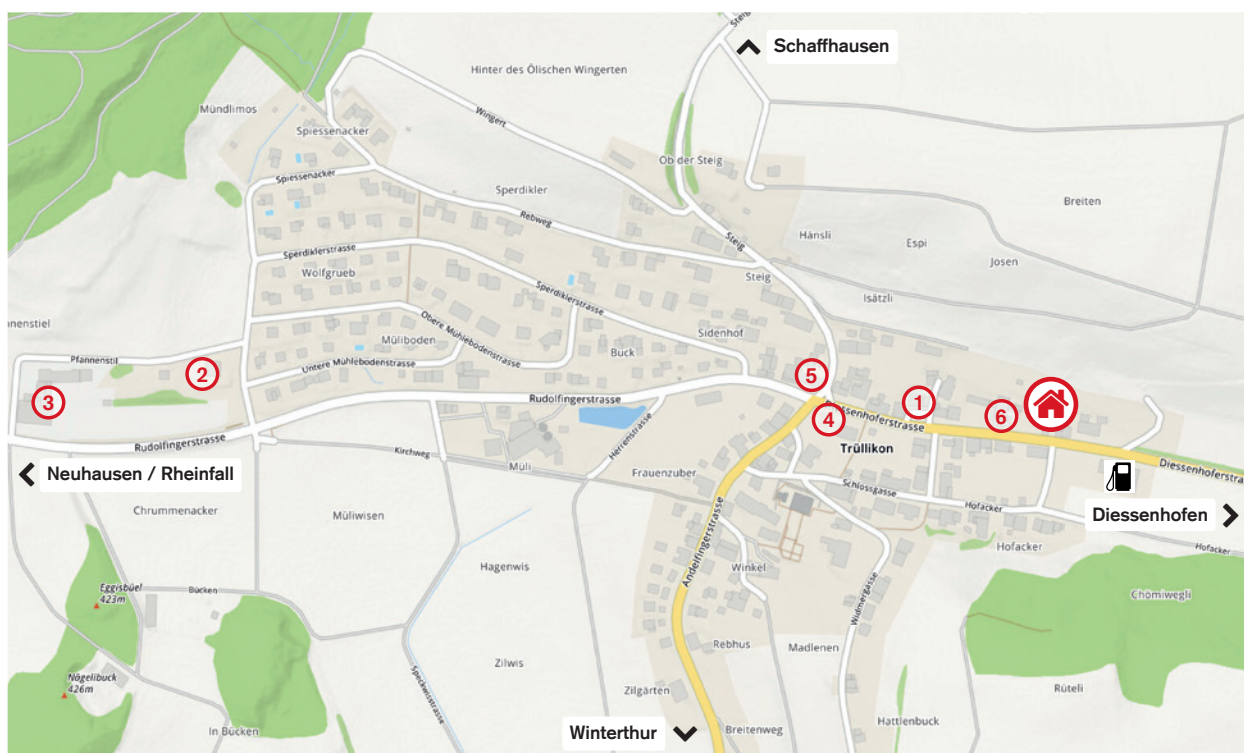
Trüllikon, eine bezaubernde Gemeinde, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Lebensqualität und natürliche Schönheit vereint!

Trüllikon ist eine Gemeinde im Bezirk Andelfingen des Kantons Zürich und liegt auf einer Meereshöhe von 435 m.ü.M.

Die Gemeinde erstreckt sich über das Zürcher Weinland und hat eine Fläche von 956 ha. Durch das Dorf fliesst der Mederbach oder «Trüllikerbach». Im Norden grenzt Trüllikon an die Gemeinde Schlatt (Kanton Thurgau), im Osten an die Gemeinden Ossingen und Truttikon, im Süden an Kleinandelfingen und im Westen an Marthalen und Benken.

Die Bevölkerung ist von 842 Einwohnern im Jahre 1962 auf heute 1090 Personen (Stand 31.12.2023) angewachsen.

1 Bushaltestelle Trüllikon, Dorf	150 m
2 Kindergarten	870 m
3 Primarschule	1 km
4 Volg	240 m
5 Restaurant Ochsen	250 m
6 Restaurant Landhotel Hirschen	80 m





Übersicht

Eigentumswohnungen Diessenhoferstrasse 33

		*HNF	*NNF	*ANF	
Diessenhoferstr. 33a .1	3.5 Zimmer	81 m ²	7 m ²	75 m ²	Seite 12
Diessenhoferstr. 33a .2	4.5 Zimmer	105 m ²	10 m ²	48 m ²	Seite 13
Diessenhoferstr. 33b .1	4.5 Zimmer	111 m ²	13 m ²	66 m ²	Seite 14
Diessenhoferstr. 33a .101	3.5 Zimmer	81 m ²	7 m ²	12 m ²	Seite 16
Diessenhoferstr. 33a .102	4.5 Zimmer	105 m ²	10 m ²	12 m ²	Seite 17
Diessenhoferstr. 33a .201	3.5 Zimmer	90 m ²	58 m ²	7 m ²	Seite 18
Diessenhoferstr. 33a .202	2.5 Zimmer	64 m ²	10 m ²	5 m ²	Seite 20
Diessenhoferstr. 33a .203	6.5 Zimmer	169 m ²	13 m ²	8 m ²	Seite 22

*HNF = Hauptnutzfläche

*NNF = Nebennutzfläche

*ANF = Aussennutzfläche

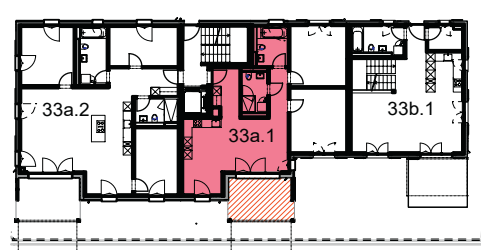


Zum Spycher, Trüllikon Umgebung



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

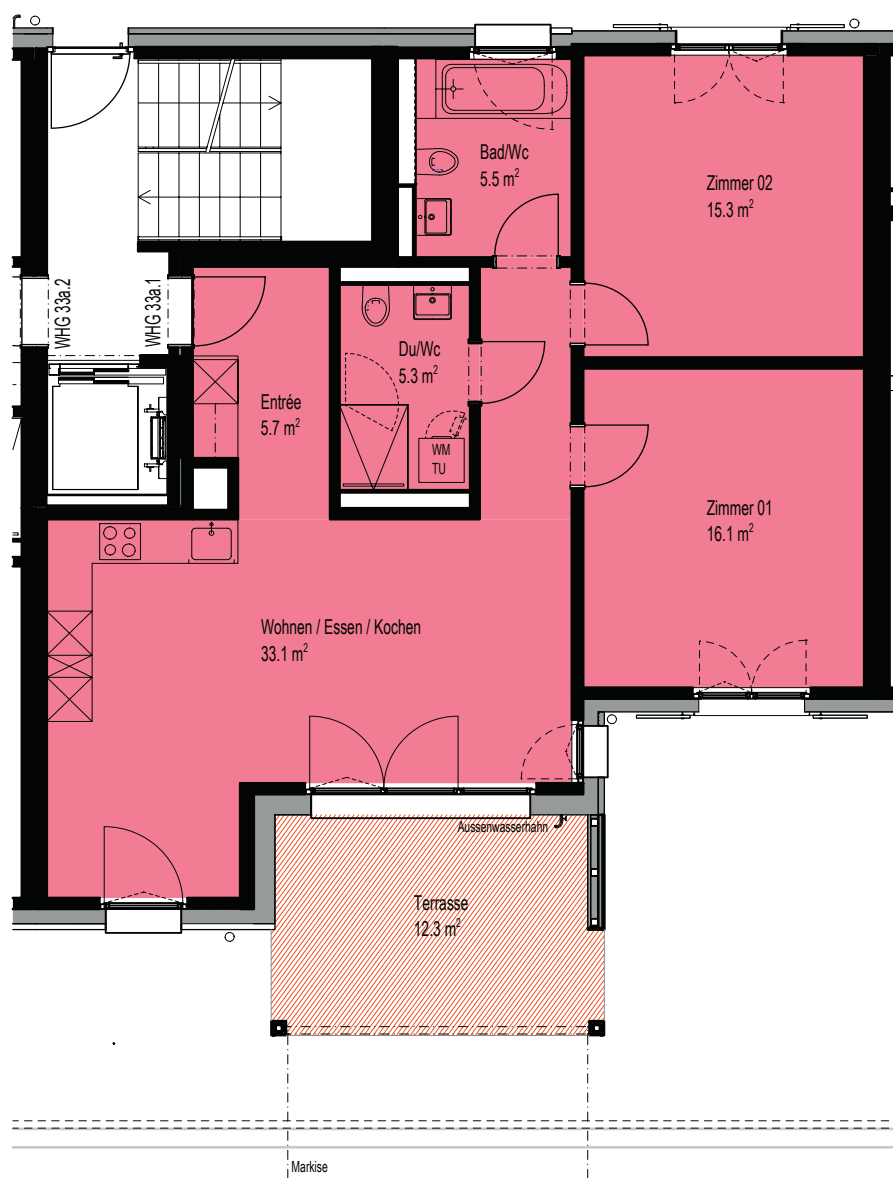
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.1



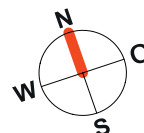
3.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.5 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

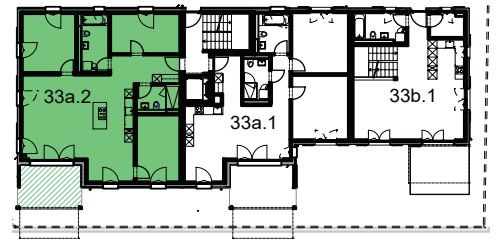
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.2



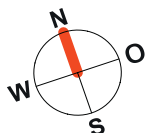
4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	105.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	10.4 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

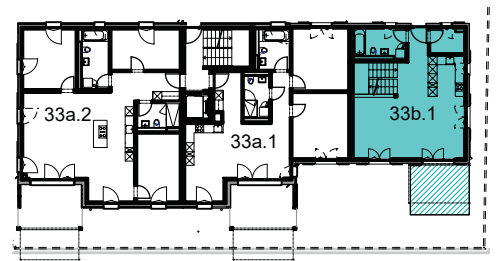
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



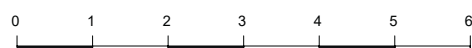
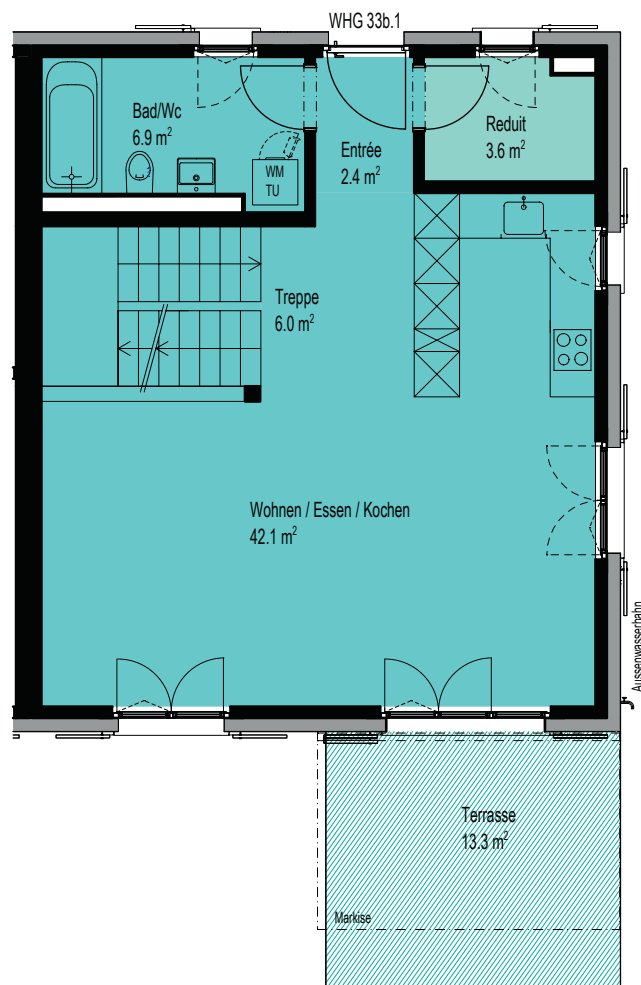
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33b.1



4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

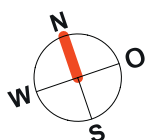
Hauptnutzfläche (HNF*)	57.4 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	13.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	13.3 m ²

NNF inkl. Keller im UG



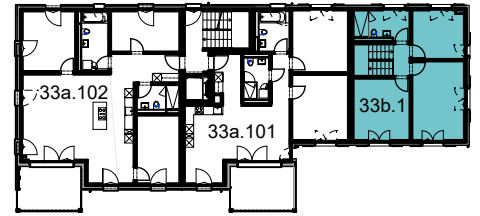
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



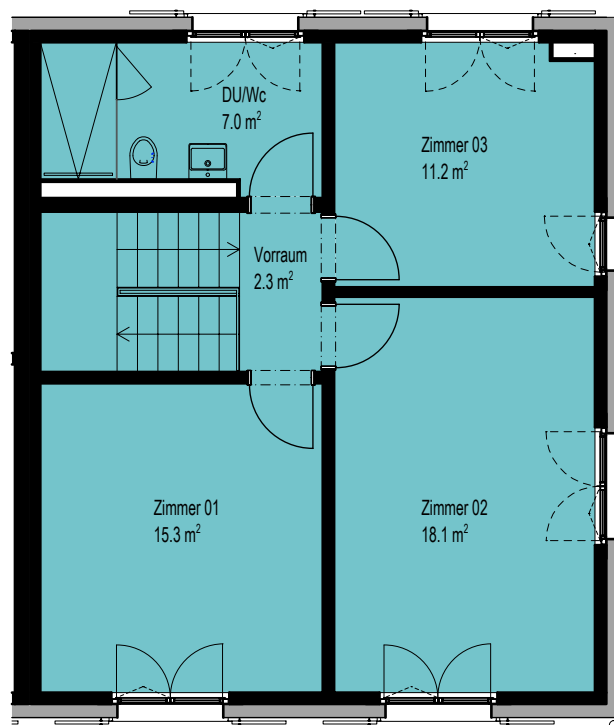
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33b.1

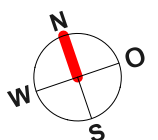


4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

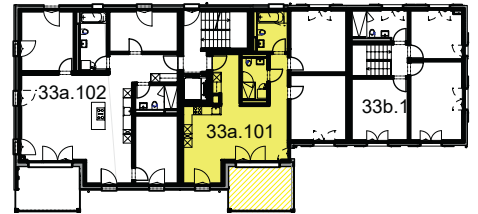
Hauptnutzfläche (HNF*)	59.4 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	- m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



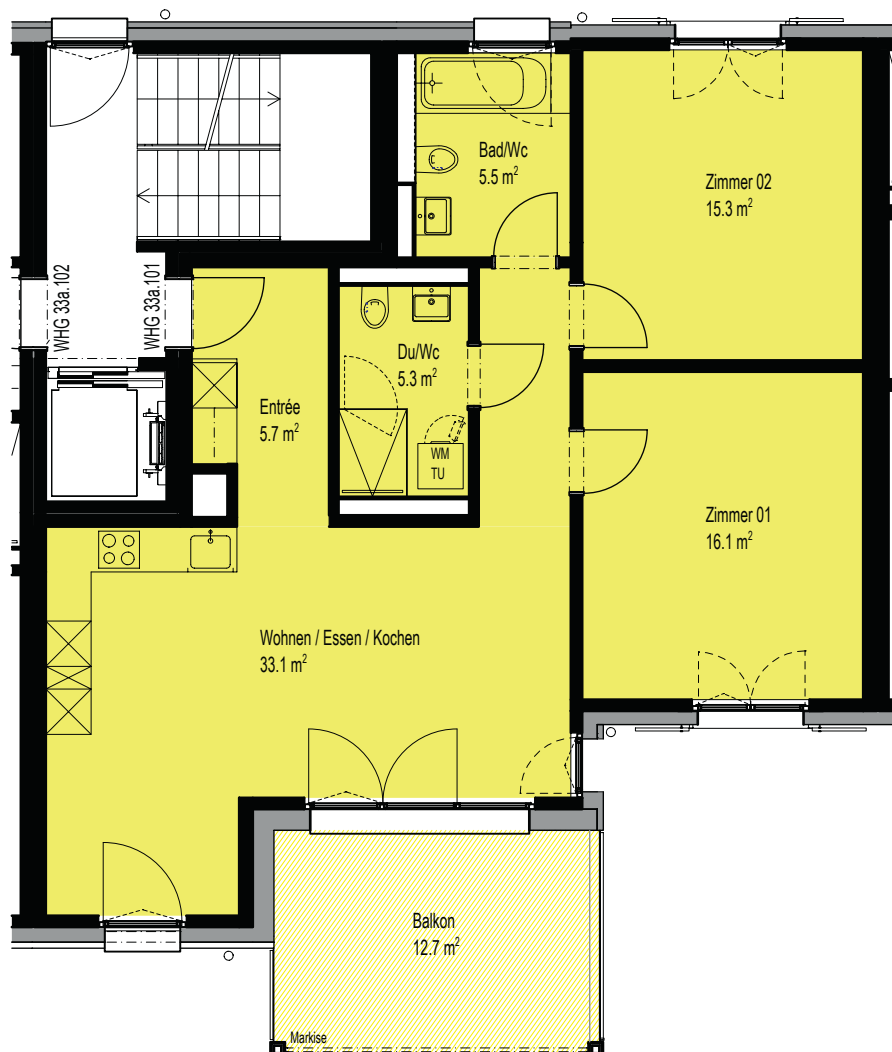
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.101



3.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	81.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.6 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.3 m ²

NNF inkl. Keller im UG



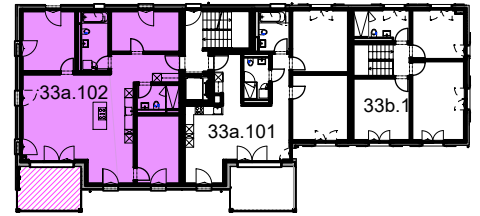
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.102



4.5-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	105.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	10.3 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	12.7 m ²

NNF inkl. Keller im UG



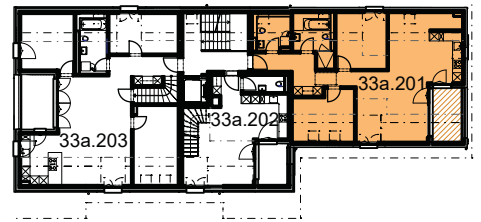
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.201



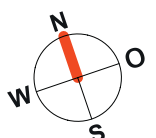
3.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	90.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	7.2 m ²

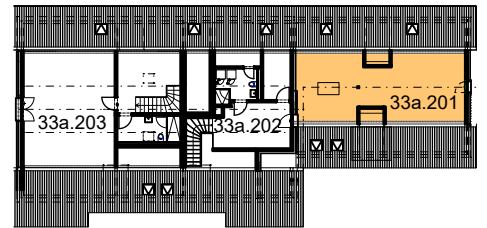
NNF inkl. Keller im UG



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

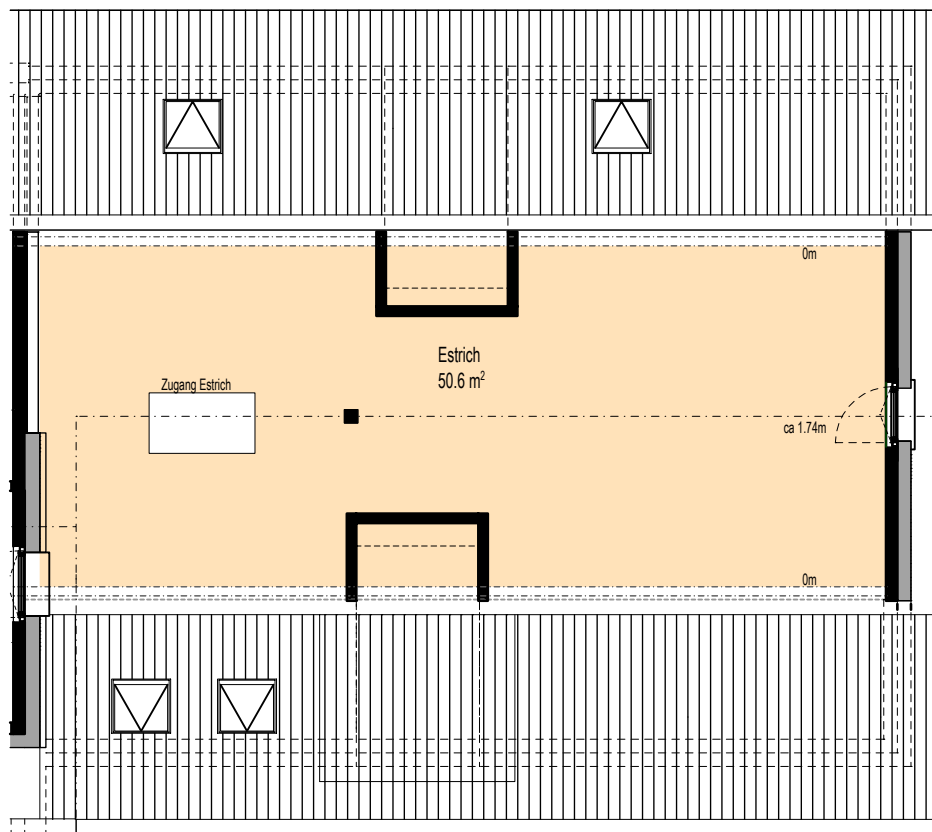


Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.201



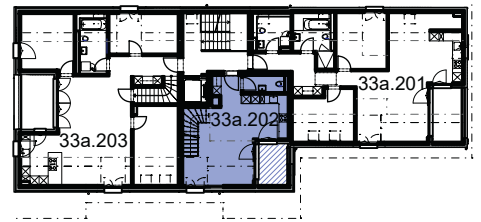
3.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		- m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		50.6 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

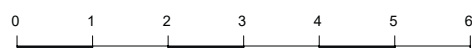
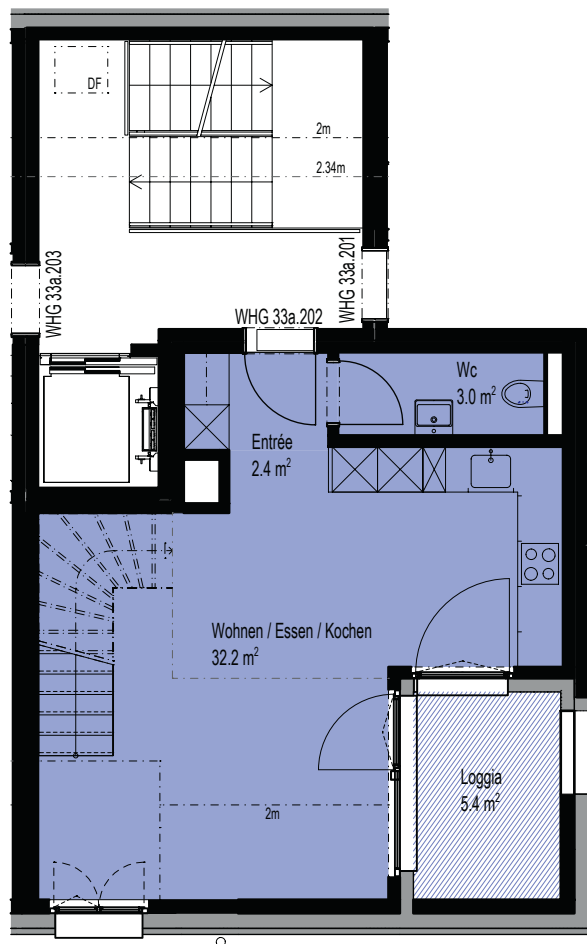
Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.202



2.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

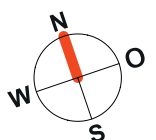
Hauptnutzfläche (HNF*)	37.9 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	7.7 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	5.4 m ²

NNF inkl. Keller im UG



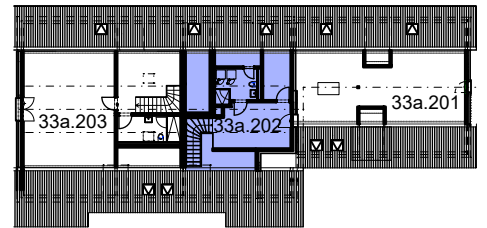
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



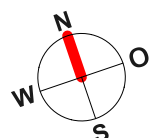
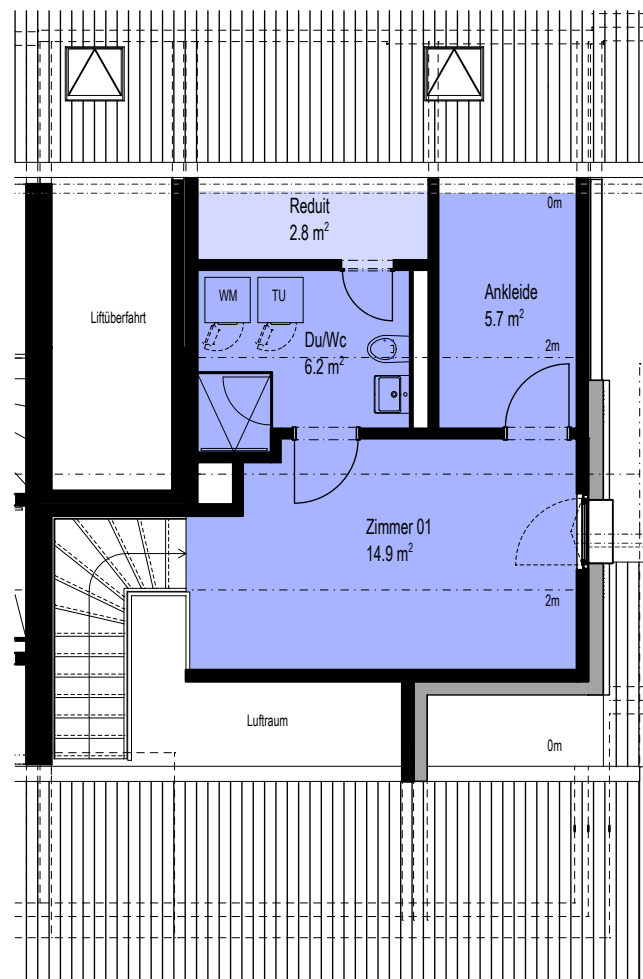
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.202



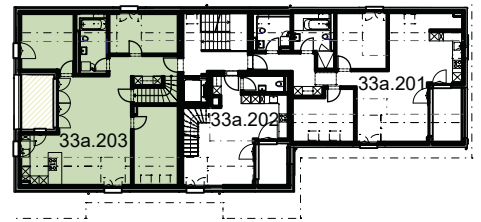
2.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		26.8 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		2.8 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.203



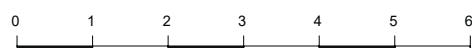
6.5-Zimmer-Wohnung, 2. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	102.5 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	13.2 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	8.5 m ²

NNF inkl. Keller im UG

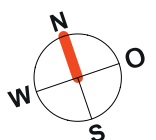


* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

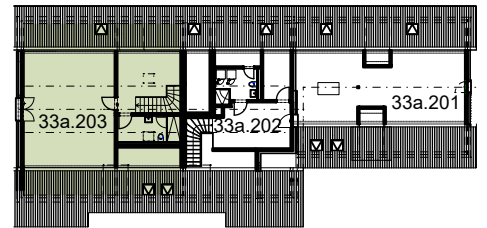


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

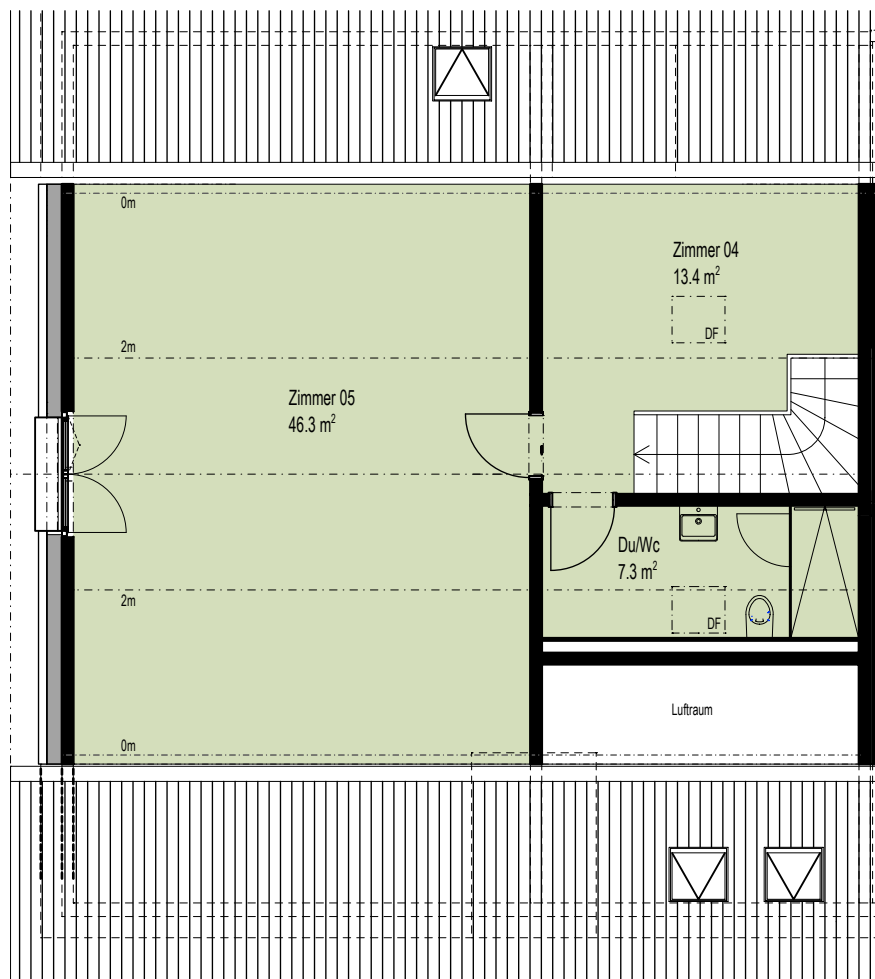


Zum Spycher, Trüllikon Diessenhoferstr. 33a.203

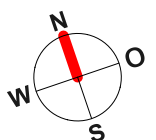


6.5-Zimmer-Wohnung, 3. Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		67.0 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)		- m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m ²



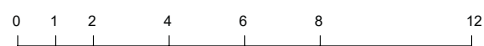
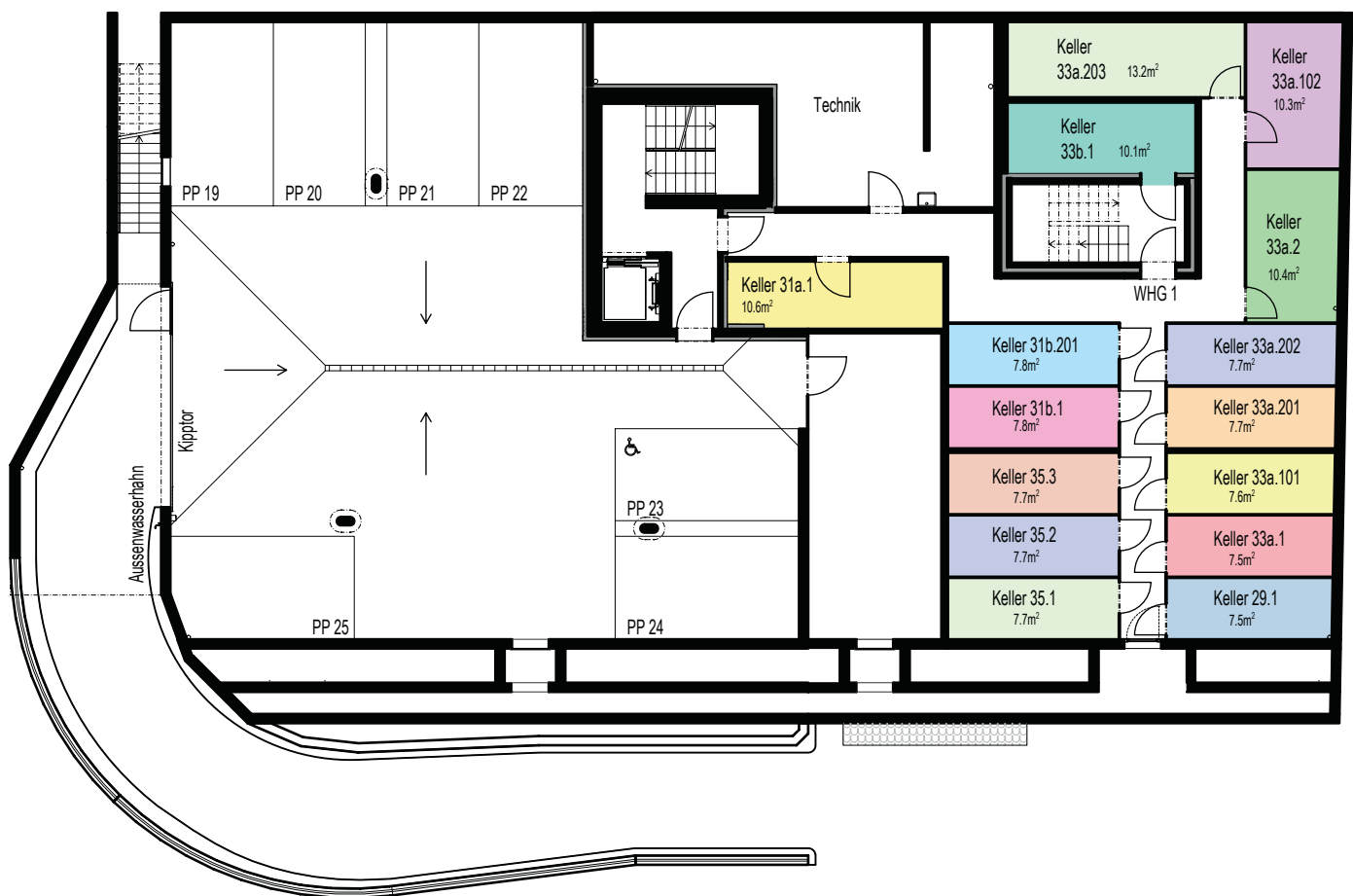
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Zum Spycher, Trüllikon

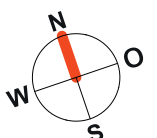
Diessenhoferstrasse

1. Untergeschoss



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

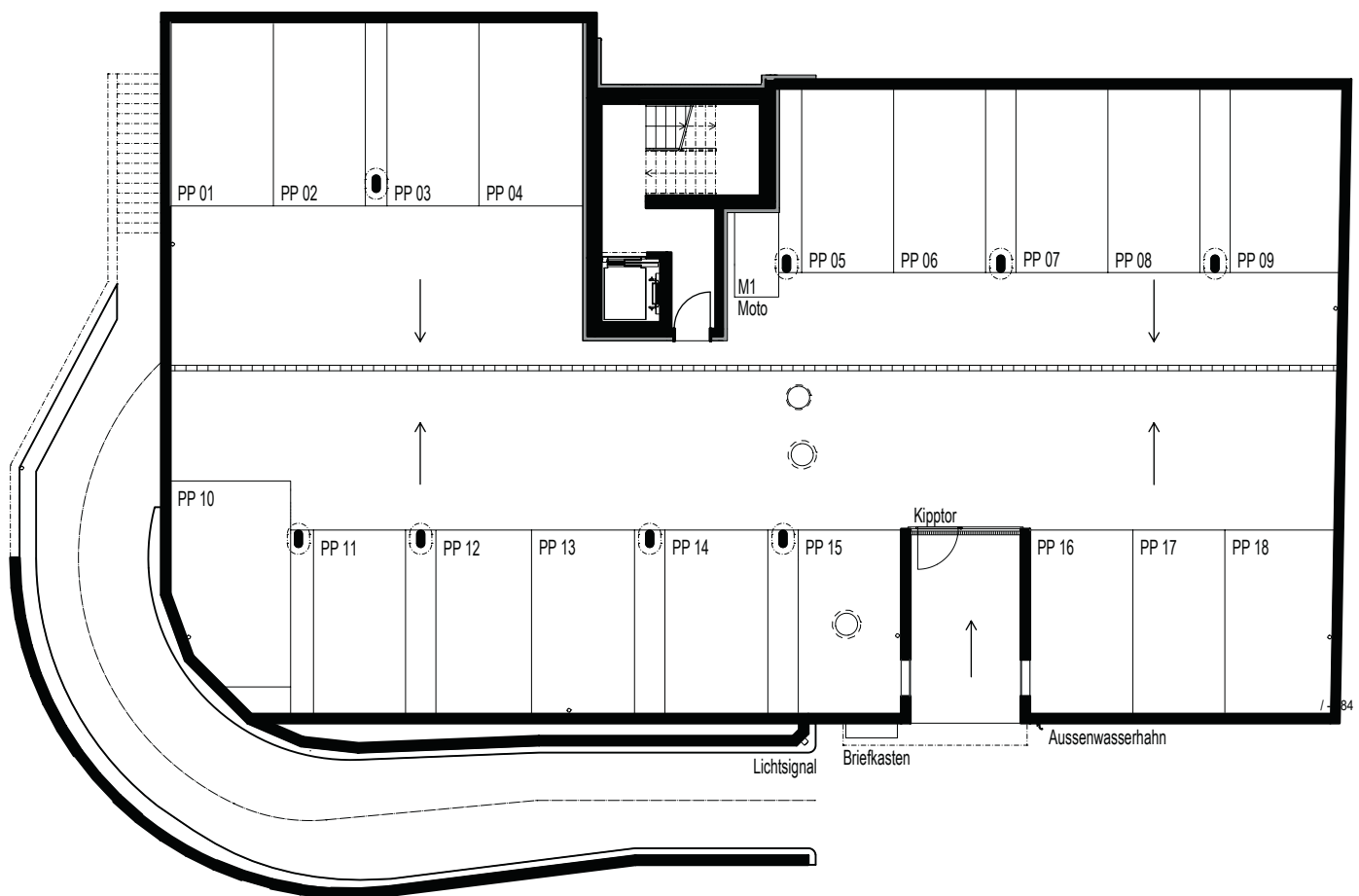
Massstab 1:200



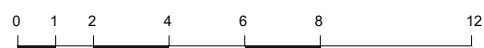
Zum Spycher, Trüllikon

Diessenhoferstrasse

2. Untergeschoss

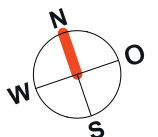


* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:200



Kurzbaubeschrieb

«Zum Spycher»

Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 22-26 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

Maurerarbeiten

Fassaden: 17.5 cm Backstein für verputzte Aussenwärmedämmung.
Innenwände: 12-15 cm Kalksandstein im UG, 10-17.5 cm Backstein in den Wohngeschossen.

Fenster und Fenstertüren

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

Schliessanlage

Hauseingang: Holztüre. Wohnungstüre mit 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild und Spion. 4 Schlüssel pro Wohnung.

Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

Spenglerarbeiten

In Kupfer, gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

Bedachung

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

Beschattungsanlage

Gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Schiebeläden aus Holz in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sonnenstoren bei Sitzplätzen/Terrassen/Balkonen, jeweils mit Elektroantrieb (Wandtaster).

Elektroanlage

Pro Wohnraum mindestens einen Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. 6 LED-Einbaudeckenspot, verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle bei Balkon/Sitzplatz.

Internet

Kupferanschluss bis Multimediateiler.
Netzwerkanschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer.
Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren sternförmig verlegt (Multimedia-tauglich).

R/TV-Anlage

Anschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer ab bestehendem Kabelnetz.

Heizung, Warmwasser, Lüftung

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung). Zentrale Erdsonden-Wärmepumpenheizung mit Warmwasseraufbereitung.

Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör.
Waschmaschine und Tumbler (V-ZUG) in den Wohnungen.

Küche

Herzog Küchen (CH Firma mit eigener Produktion im Thurgau). Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten. Front Kunstharz Modell Brillant-O, Granit-Abdeckung und Plättli-Rückwand. Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramikkochfeld, Combi-Steamer, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Umluft-Dampfabzug.

Gipser- und Malerarbeiten

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



Metallbauarbeiten

Handläufe und Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

Boden- und Wandbeläge

Keramische Bodenplatten im Wohnbereich/Korridor.
Keramische Wandplatten in den Nasszellen.
Zimmer mit Eichenparkett.

Umgebung

Garagenzufahrt mit Strassenbelag oder Beton. Gehwege mit Pflaster-, Sickersteinen oder ähnlichem. Private Aussenbereiche (Sitzplätze, Balkone, Terrassen) mit Zementplatten/ Feinsteinzeugplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

Tiefgarage

Installation mit Flachbandkabel und Lastmanagement zur individuellen Ausstattung der Parkplätze mit Ladestationen.

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 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.

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.

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

Schritte zum Eigenheim

01

Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite 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 Innenausbaus (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 Zahlungsversprechen 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.



Urs Küng

Mabag AG
Verkauf

 052 209 02 45

 u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!