

# Steinbaum

Ebertswil

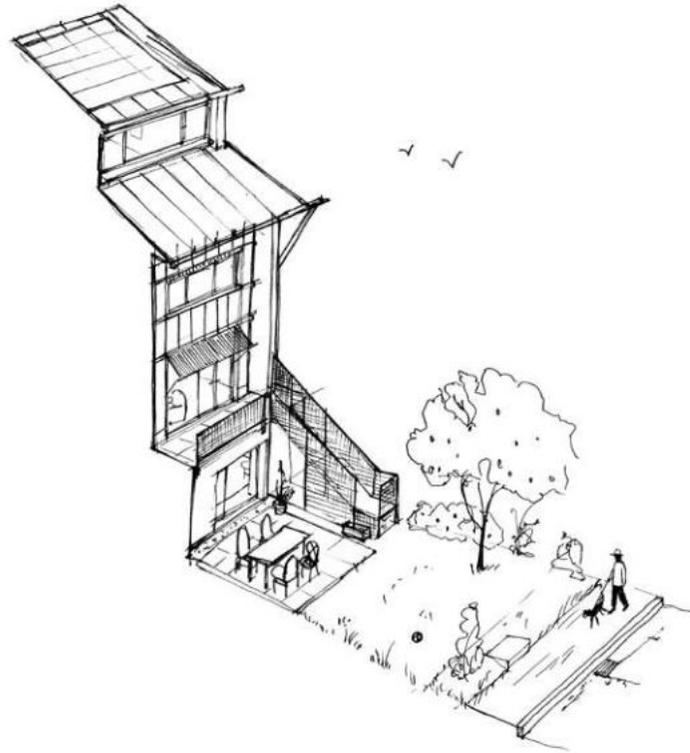


**Verwirklichen Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden. Wir freuen uns, Sie bei diesem Lebensprojekt unterstützen zu dürfen.**





# Architektur



Ein grosser Innenhof, um Gemeinsames zu erleben, private Gärten, um sich zurückzuziehen und ein Haus, um sich wohlfühlen.



## **Architektur**

In Anlehnung an eine gewachsene Hofstatt bilden die Neubauten mit dem bestehenden Riegelhaus und der angrenzenden Scheune ein Ensemble, bei dem sich die Häuser um einen geschützten Innenhof gruppieren. Zu diesem zentralen Aussenraum hin orientieren sich die Zugänge der Wohnhäuser, dem «Haus am Hof» und dem «Haus im Garten».

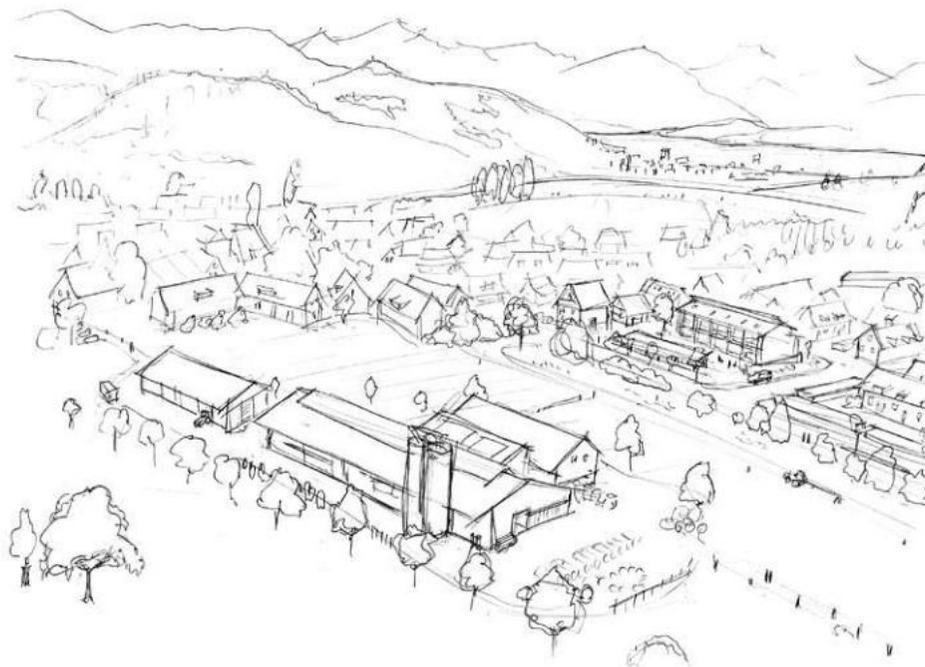
Die Wohnbebauung besteht aus acht Reiheneinfamilienhäusern mit eigenen Vorbereichen hofseitig sowie privaten Sitzplätzen zum südwestlich ausgerichteten Gartenraum. Als Puffer zur Dorfstrasse hin bietet der «Stall» sowohl den Zugang zur Tiefgarage, Veloabstellfläche sowie einen überdachten Gemeinschaftsraum. Die Einfahrt erfolgt im Nordosten unmittelbar nach dem Abbiegen ins Wohngebiet. Hier befinden sich auch die Besucherparkplätze.

## **Energie**

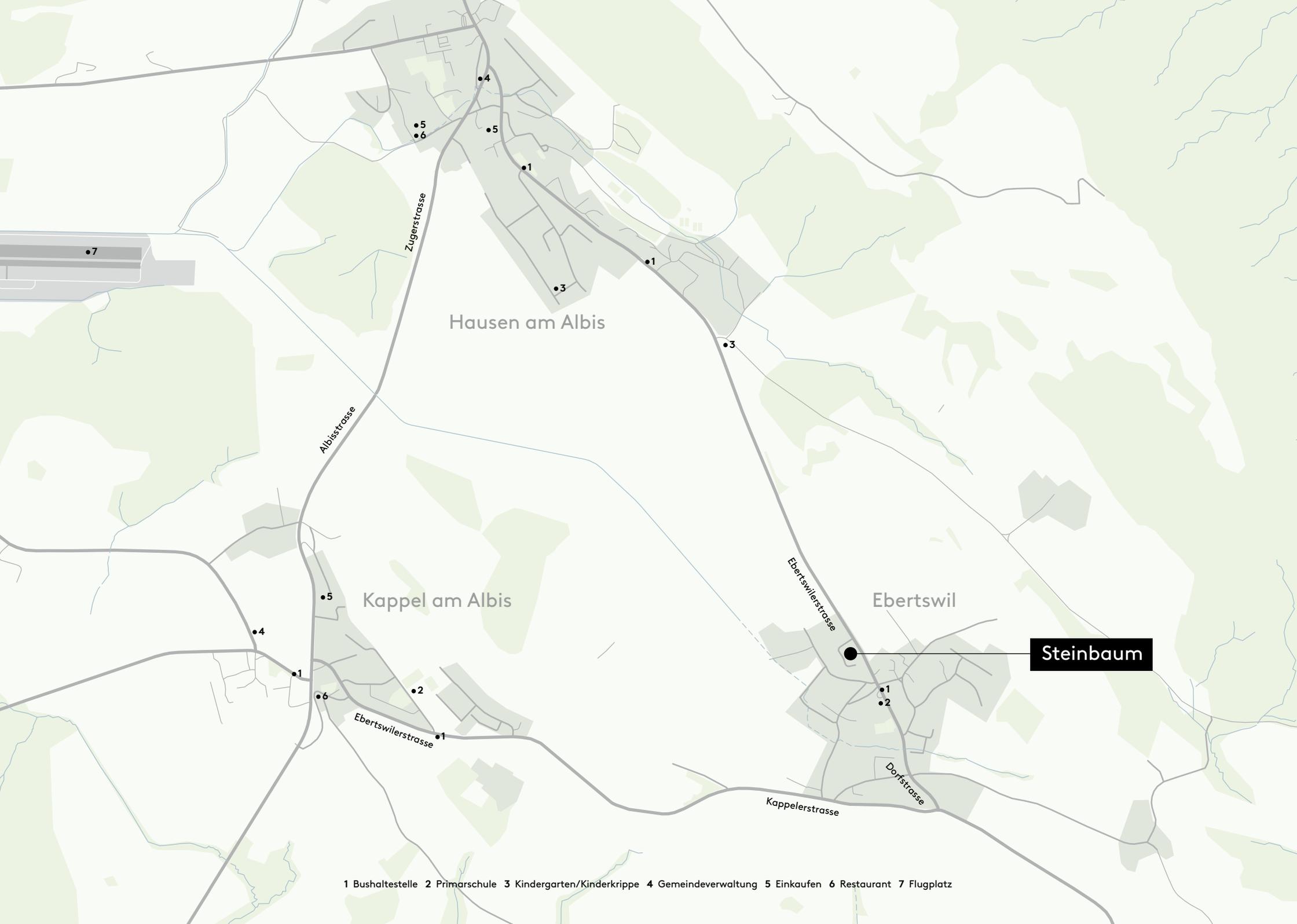
Wir denken schon lange in die Zukunft und realisieren unsere Projekte seit 20 Jahren nur mit erneuerbaren Energieerzeugern. Bei diesem Projekt sorgen Erdsonden und eine Photovoltaikanlage für die nötige Eigenständigkeit.



# Ebertswil



**Ländlich und doch zentral liegt Ebertswil mitten in einem Naherholungsgebiet mit atemberaubender Aussicht auf Zug und in die Berge.**



1 Bushaltestelle 2 Primarschule 3 Kindergarten/Kinderkrippe 4 Gemeindeverwaltung 5 Einkaufen 6 Restaurant 7 Flugplatz



## Ebertswil

Umgeben von Landwirtschaft und Natur liegt das Dorf auf der Südseite des Albis. Die Nähe zu den Wirtschaftszentren Zug und Zürich machen Ebertswil zu einem attraktiven Wohnort. Die Siedlung liegt nur einen Steinwurf vom Kindergarten und der Primarschule (1.–3. Klasse) entfernt, während sich die älteren Schüler und Schülerinnen auf den Schulweg ins nahegelegene Hausen am Albis machen.

## Geschichte

Das Grundstück hat viel zu erzählen. Das geschützte Riegelhaus aus dem Jahr 1844 und die freistehende Scheune sind Teil des um den Innenhof angeordneten Ensembles. Sie bilden wichtige Zeitzeugen der ländlichen Baukultur des 19. Jahrhunderts und prägen zusammen mit den unzähligen Obstbäumen die Landschaft dieser Region.

### Distanzen



		
Hausen am Albis	2 Min.	10 Min.
Affoltern am Albis	15 Min.	37 Min.
Cham	15 Min.	38 Min.
Zug	18 Min.	28 Min.

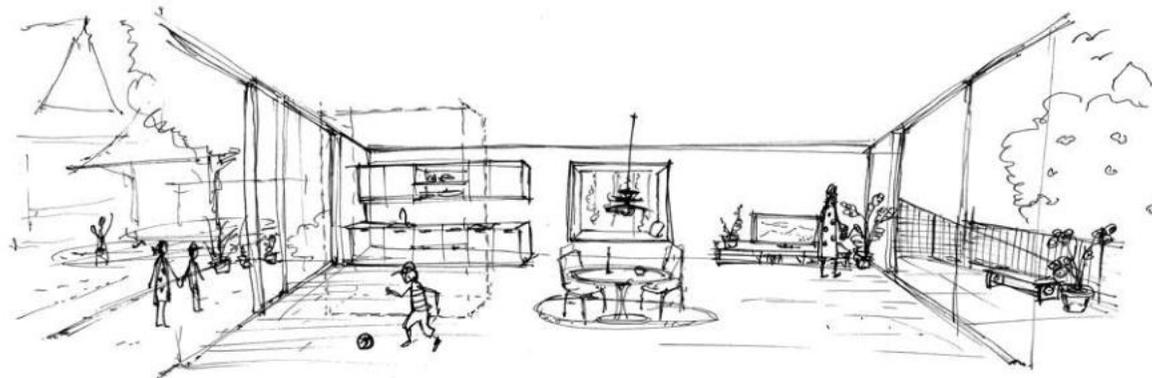
Bushaltestelle  
Schulhaus



1 Min.



# Innenarchitektur



**So individuell wie Sie. Gestalten Sie Ihr  
neues Zuhause nach Ihren eigenen  
Wünschen. Wir unterstützen Sie dabei.**



## **Grundrissvarianten**

Wir haben für Sie neben den Standardgrundrissen noch weitere Grundrissvarianten ausgearbeitet, sodass Sie ganz sicher die zu Ihnen passende Raumaufteilung finden. Bei einem persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen diese Varianten gerne auf.

## **Materialisierung**

Ein Konzept mit aufeinander abgestimmten, hochwertigen Materialien haben wir bereits für Sie zusammengestellt. Aber auch hier haben wir noch mehr zu bieten.



# Angebot



**Es hüt solangs hüt.  
Wir freuen uns auf Ihre  
Kontaktaufnahme.**

**Haus B7 ist noch frei!**





Steinbaumstrasse

Dorfstrasse

Steinbaumweg

verkauft

verkauft

verkauft

verkauft

verkauft

verkauft

verkauft

PP Besucher

Ein-/  
Ausfahrt  
Tiefgarage

PP  
Besucher

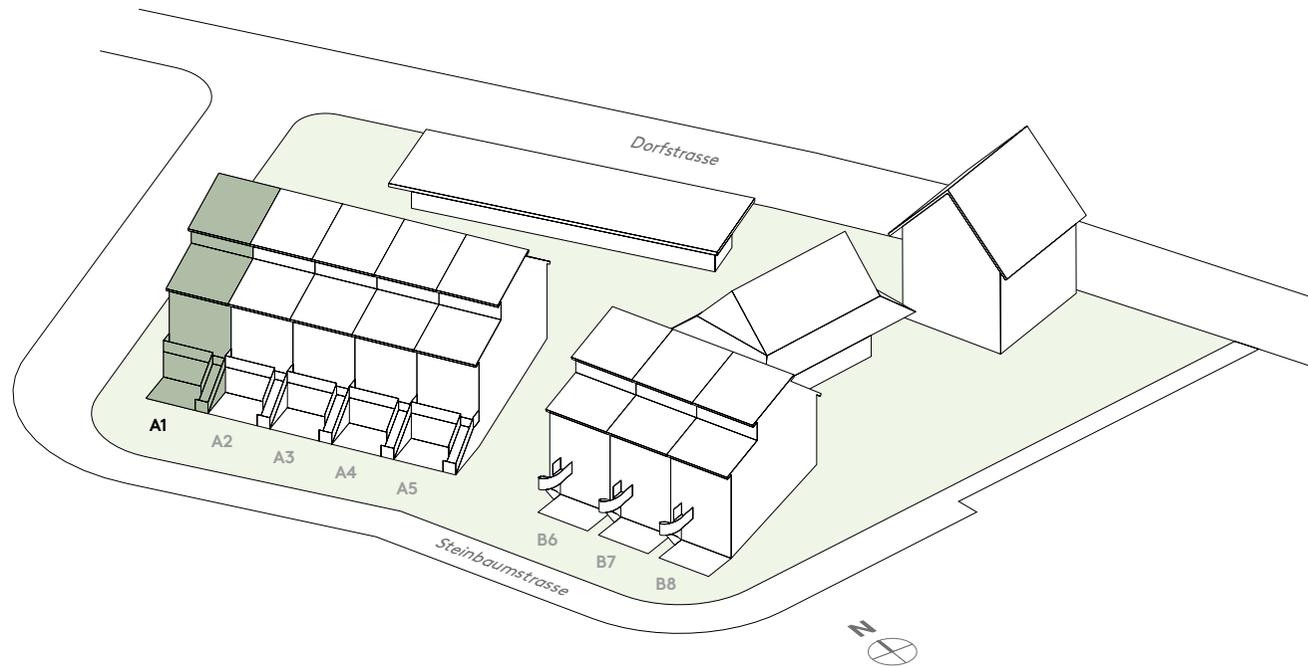
PP  
Besucher

Zugang Tiefgarage

Sand-  
kasten

Brunnen

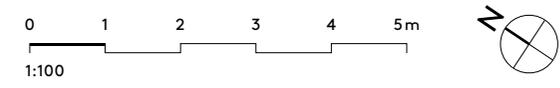
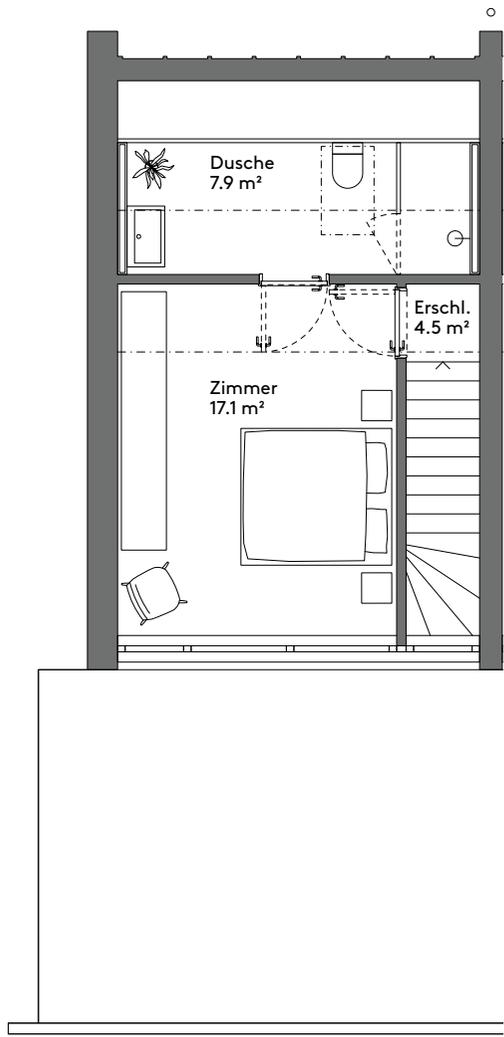
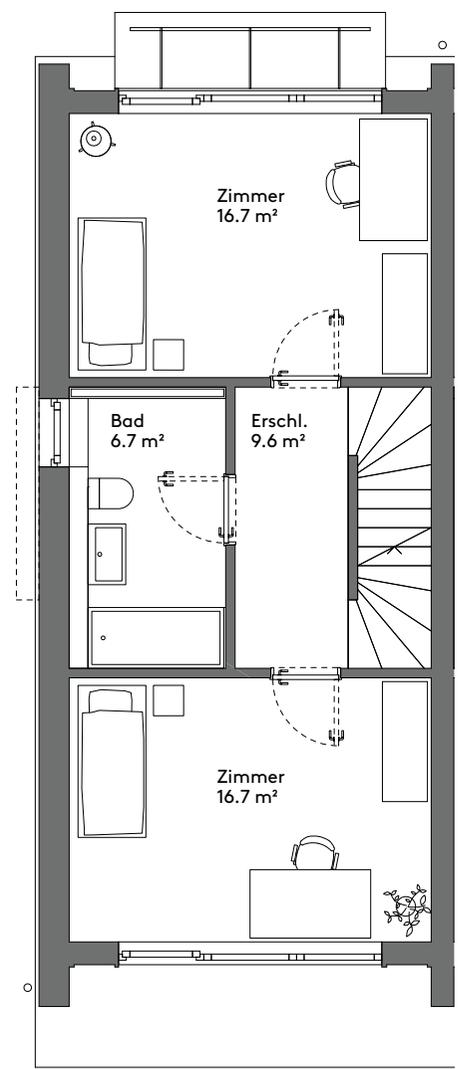
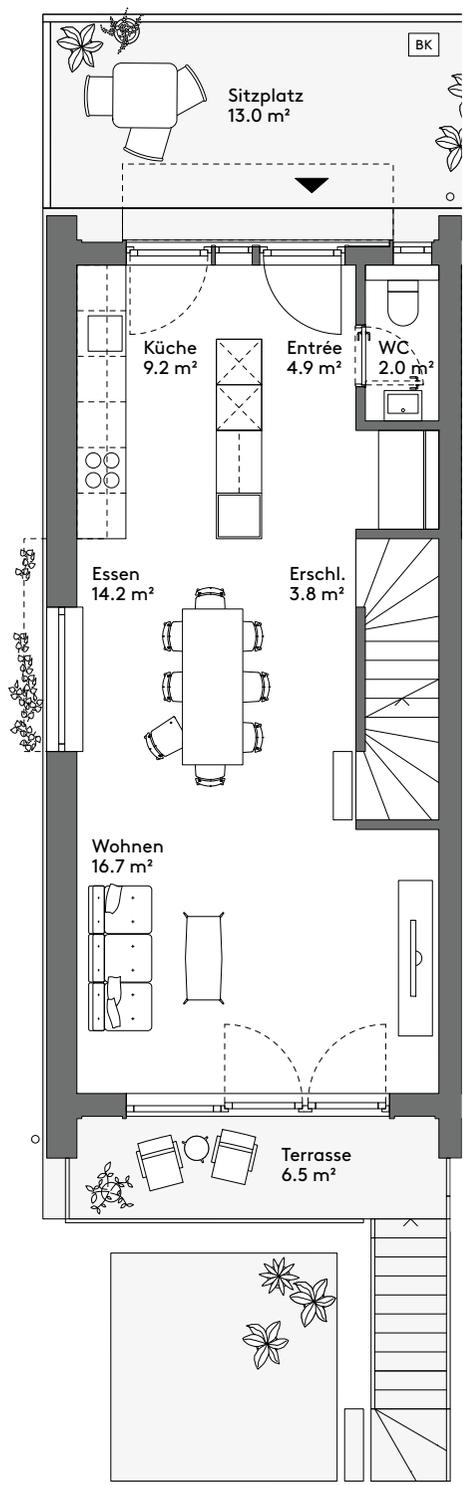
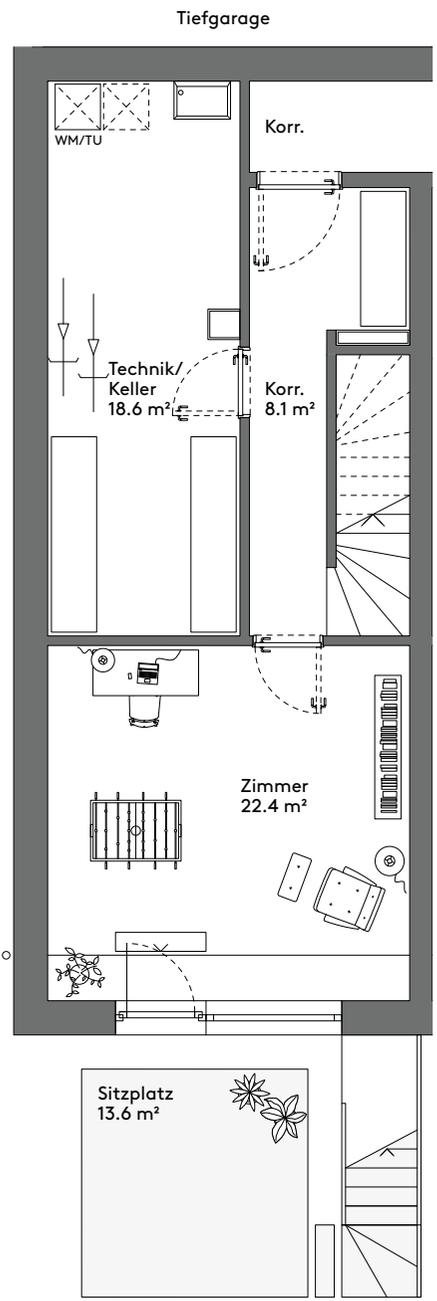




### Haus am Hof

Hausnummer	A1	Hauptnutzfläche	160.5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	18.6 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	227.5 m <sup>2</sup>

**verkauft**

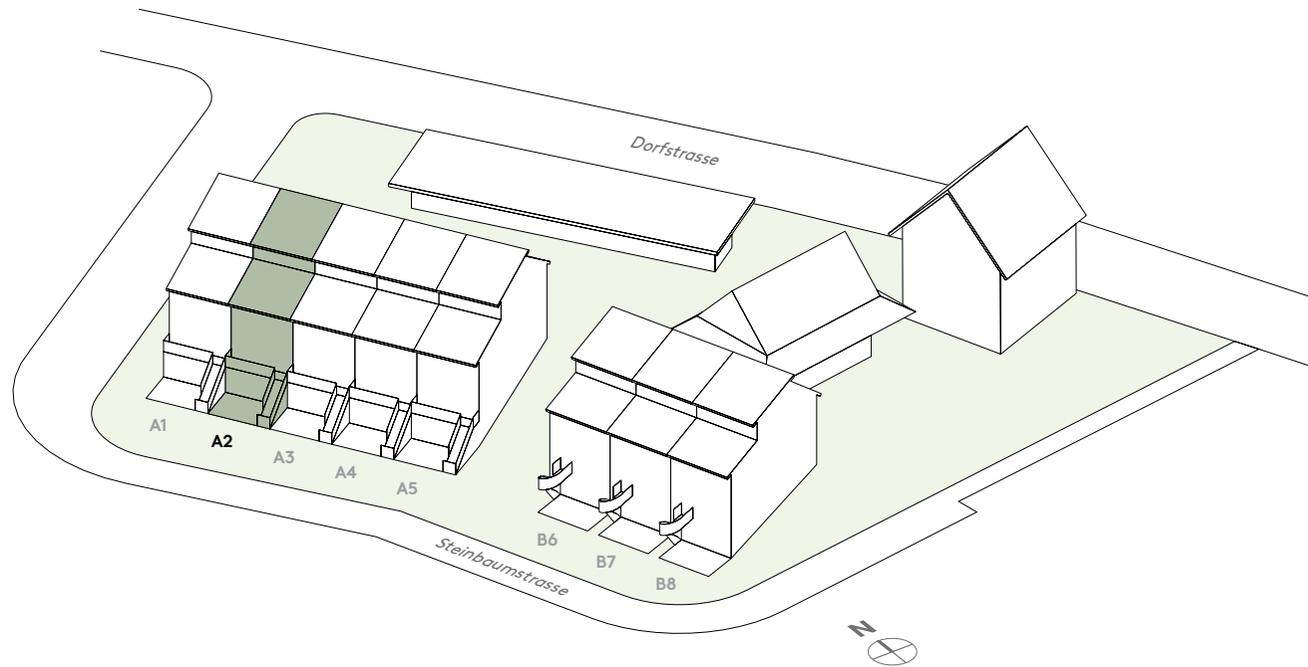


Gartengeschoss

Erdgeschoss

Obergeschoss

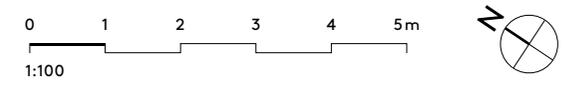
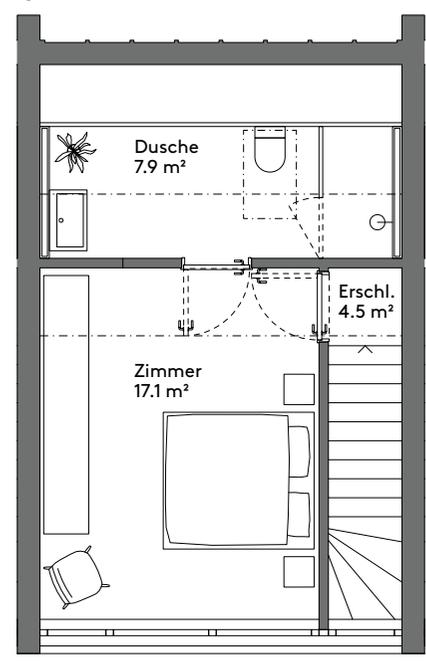
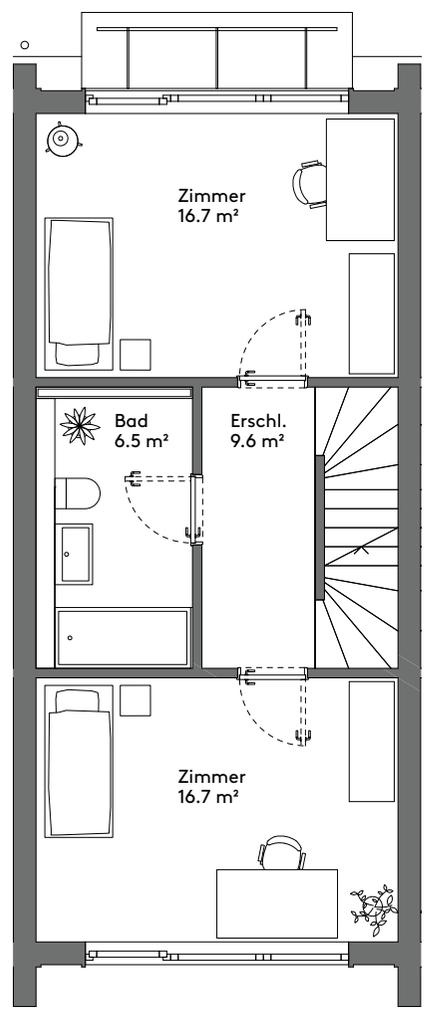
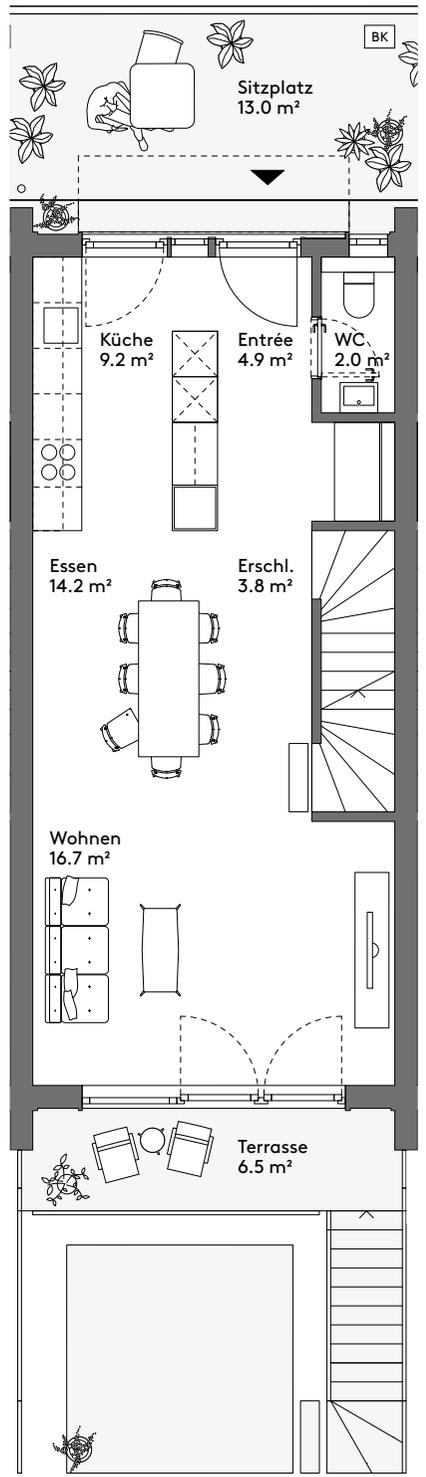
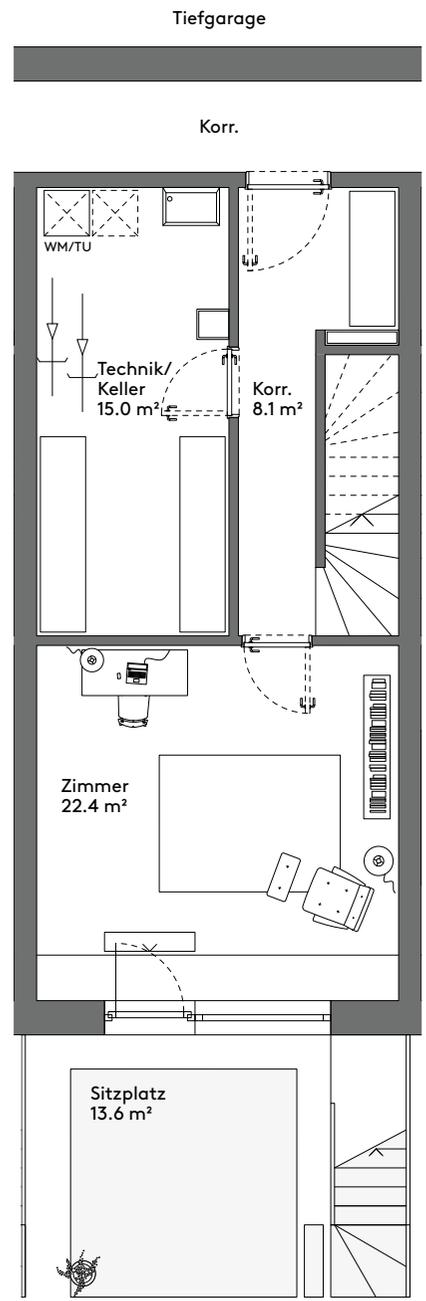
Dachgeschoss

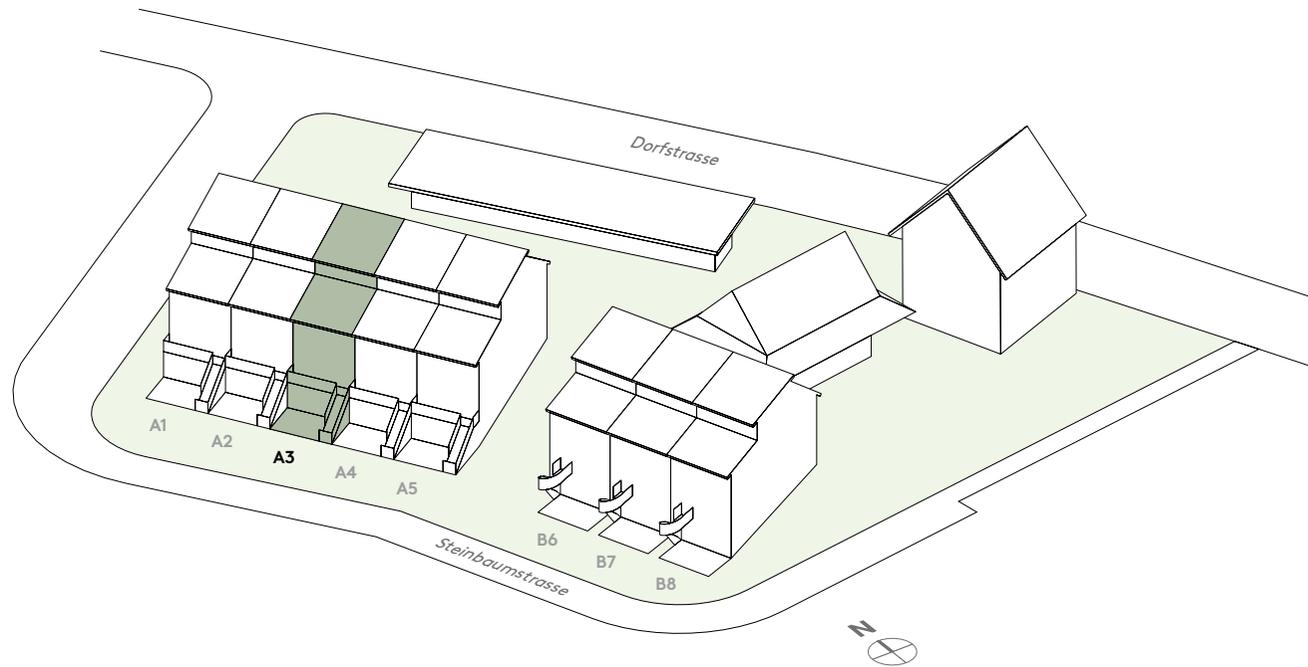


### Haus am Hof

Hausnummer	A2	Hauptnutzfläche	160.3 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	15.0 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	134.1 m <sup>2</sup>

**verkauft**

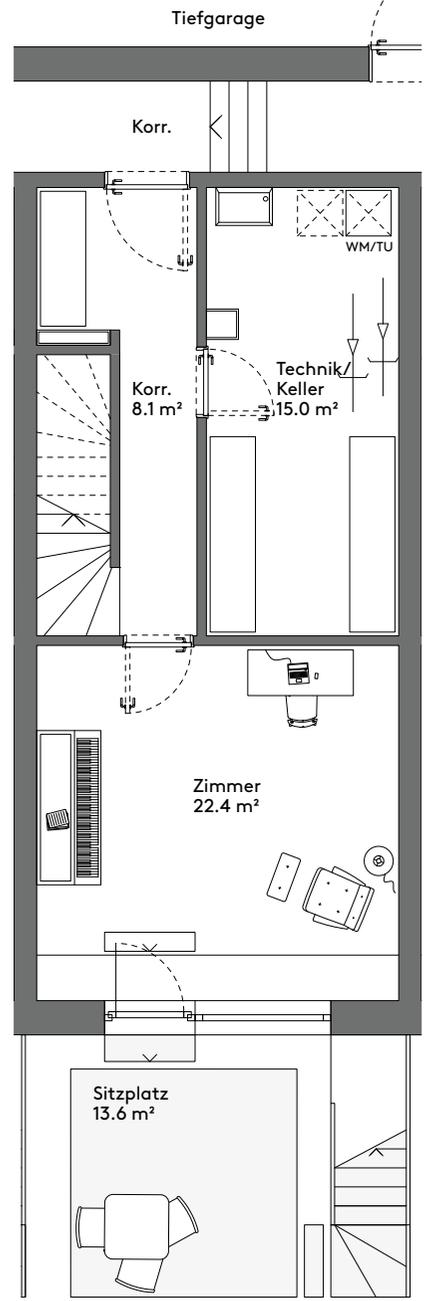




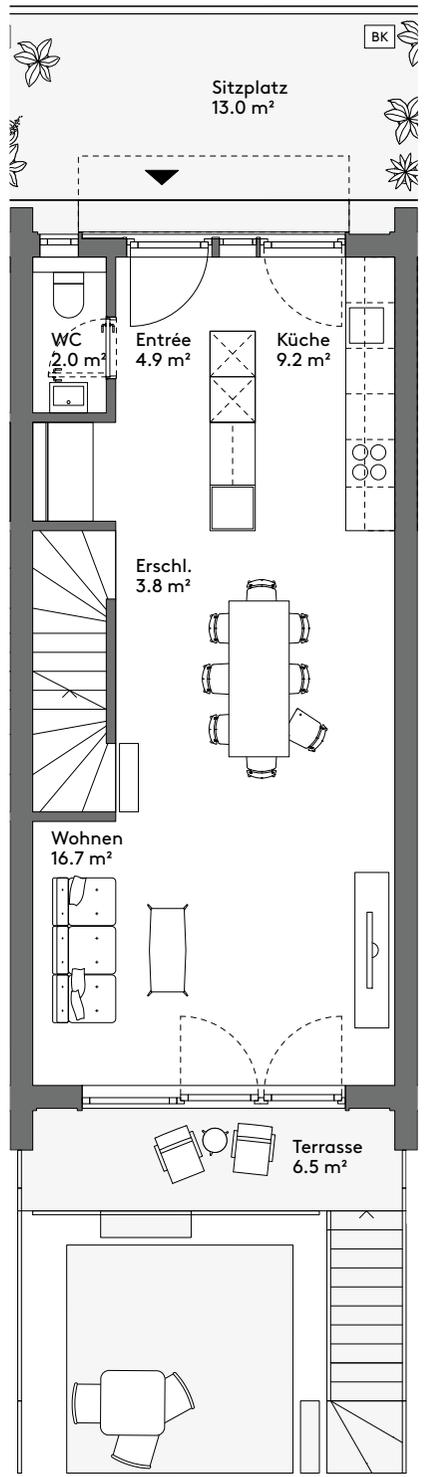
### Haus am Hof

Hausnummer	A3	Hauptnutzfläche	160.3 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	15.0 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	132.3 m <sup>2</sup>

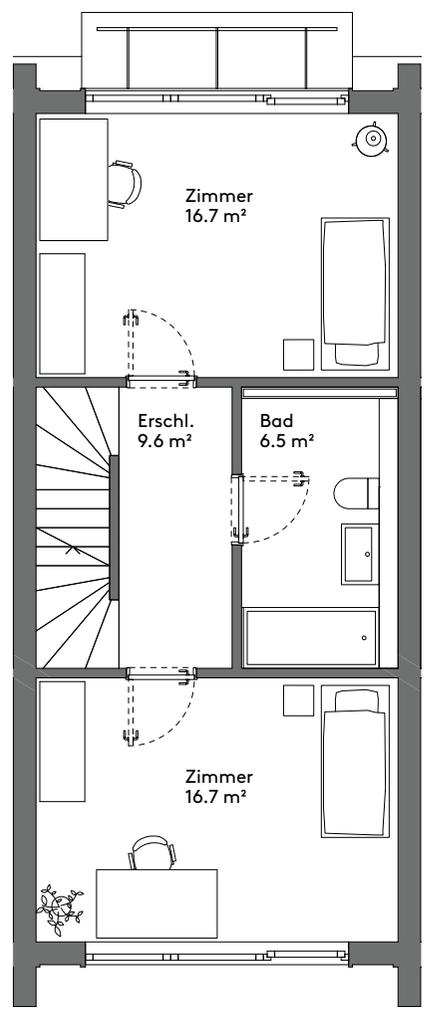
**verkauft**



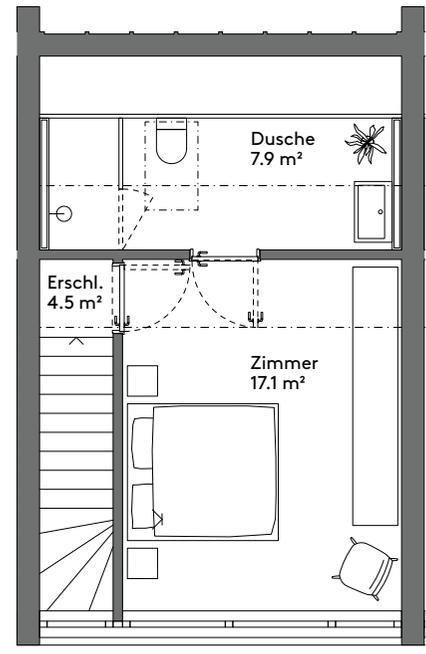
Gartengeschoss



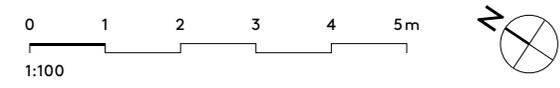
Erdgeschoss

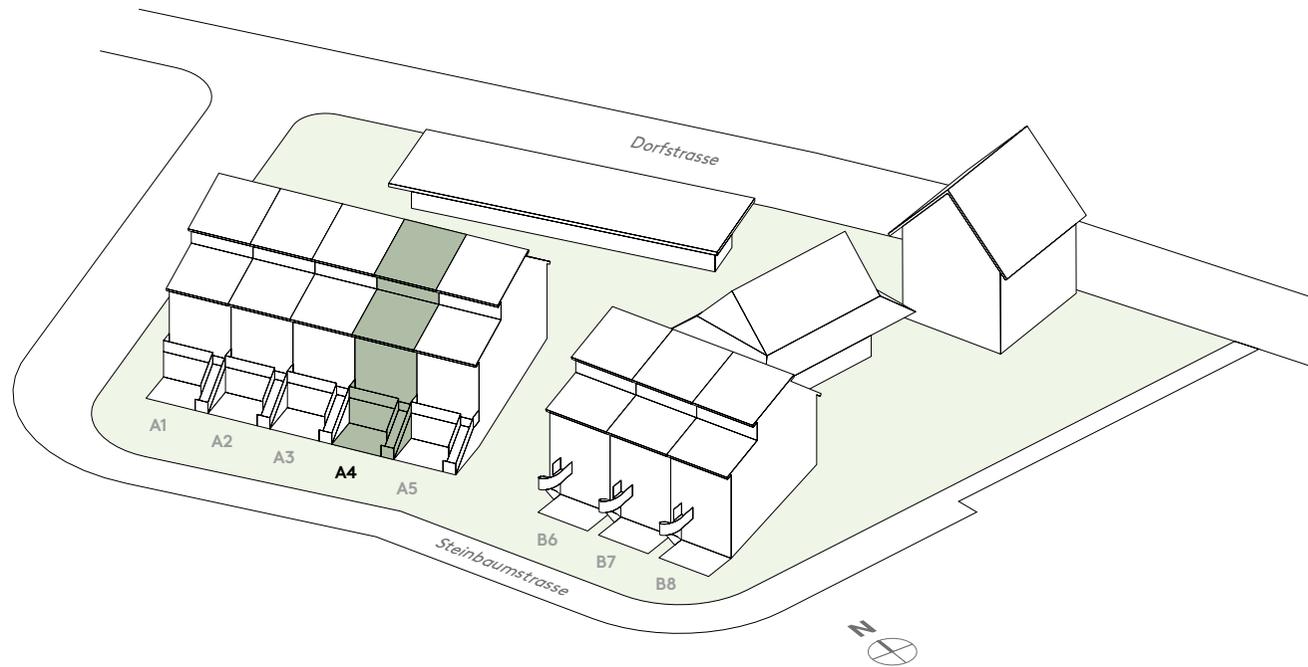


Obergeschoss



Dachgeschoss

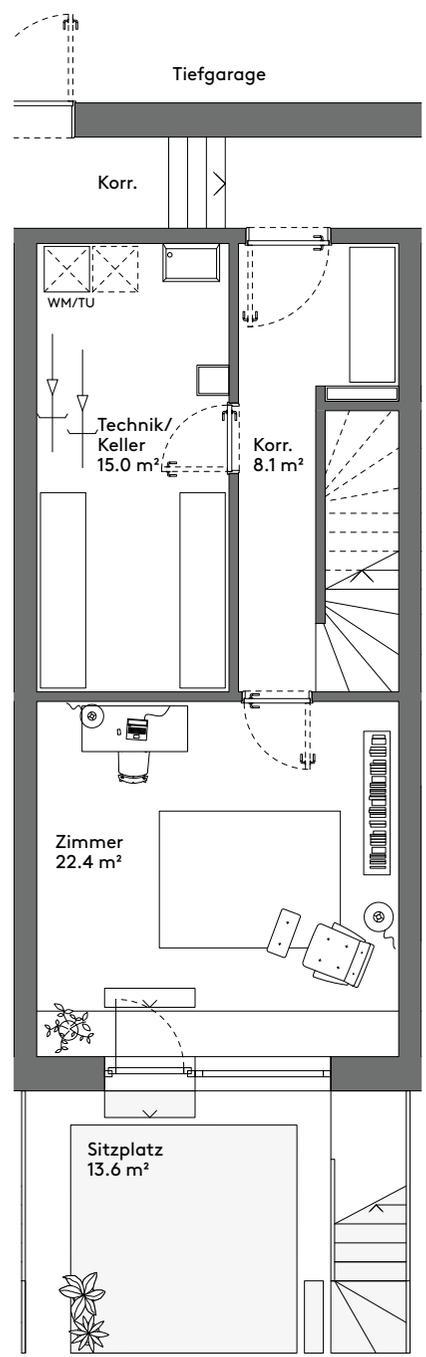




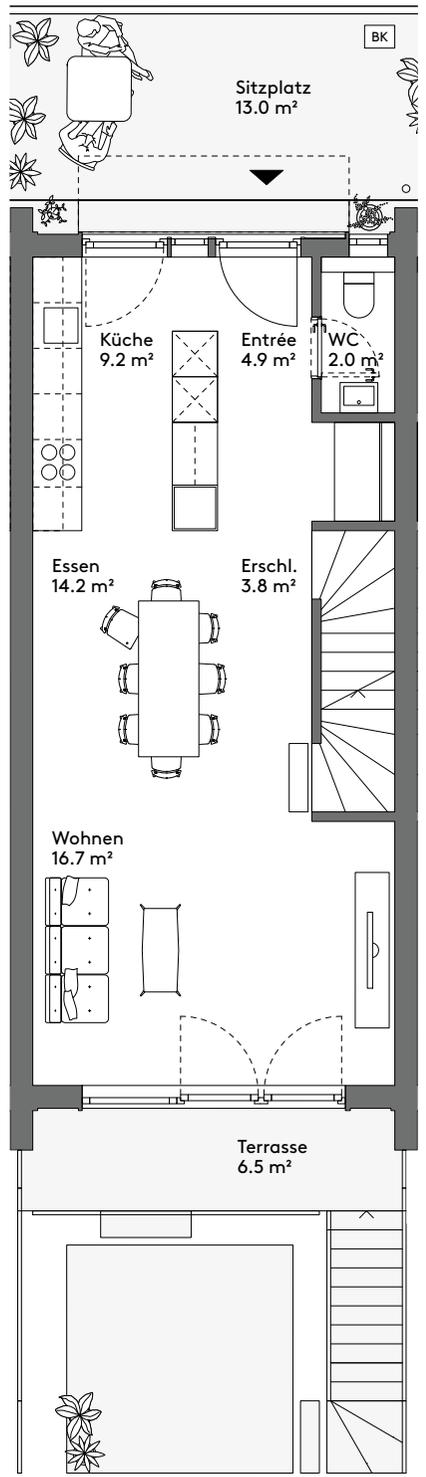
### Haus am Hof

Hausnummer	A4	Hauptnutzfläche	160.3 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	15.0 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	130.5 m <sup>2</sup>

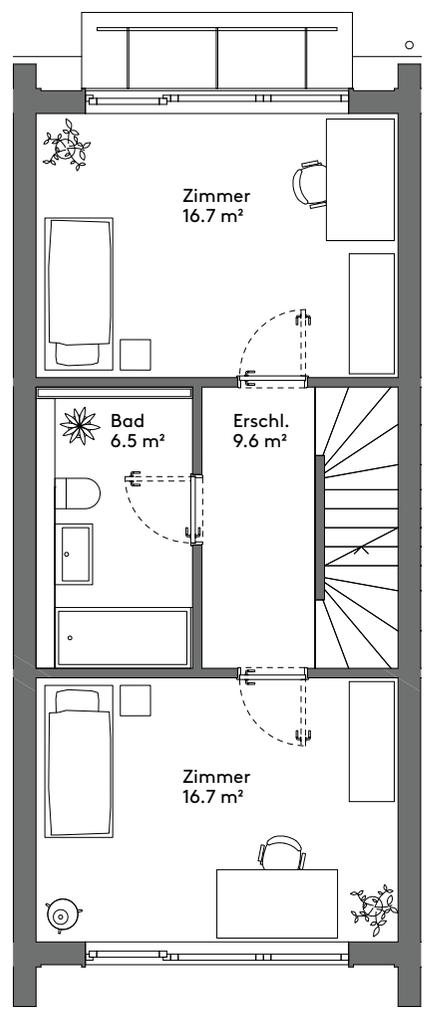
**verkauft**



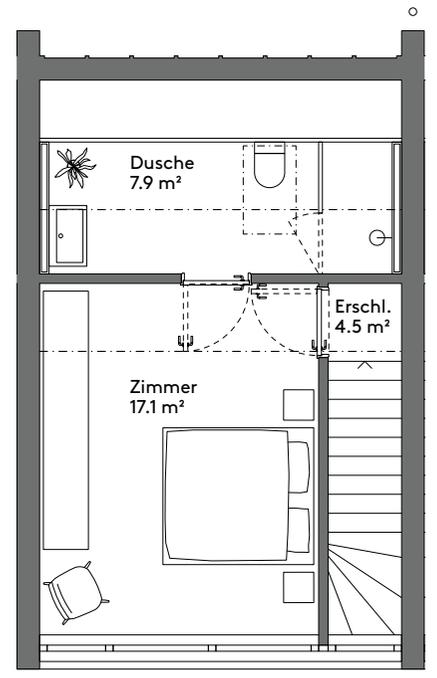
Gartengeschoss



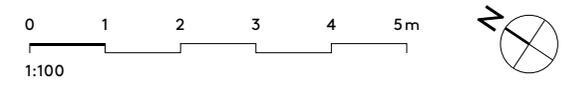
Erdgeschoss

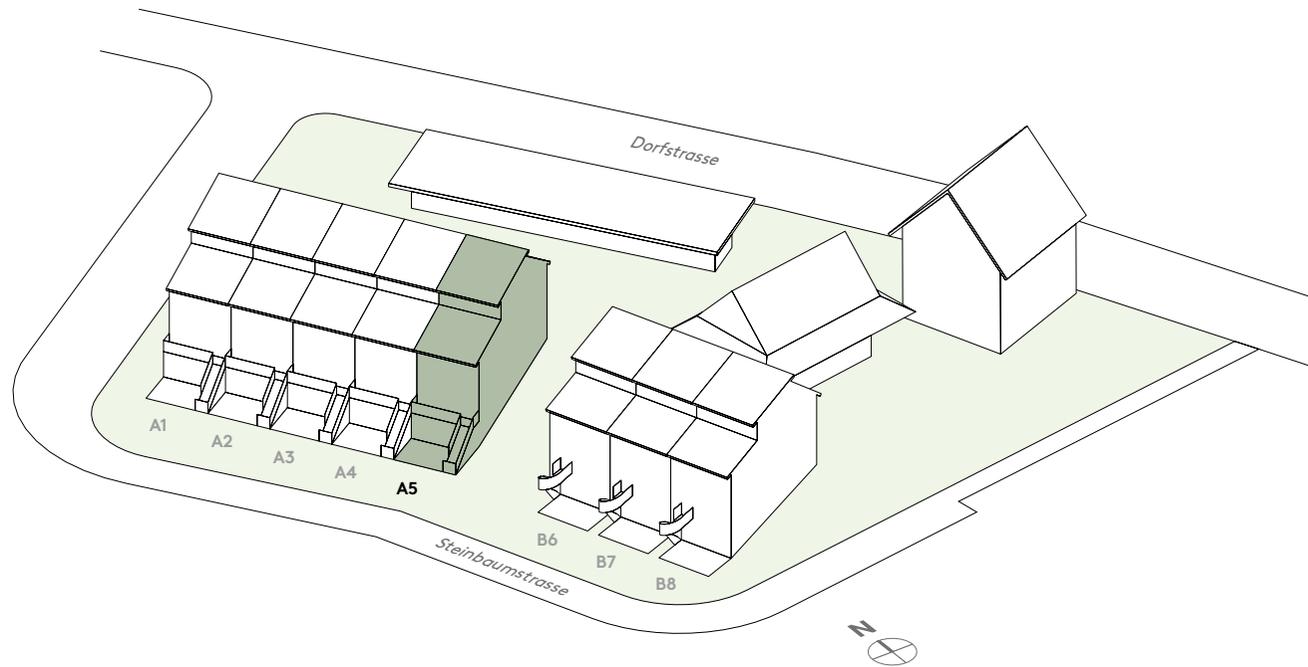


Obergeschoss



Dachgeschoss

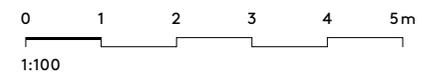
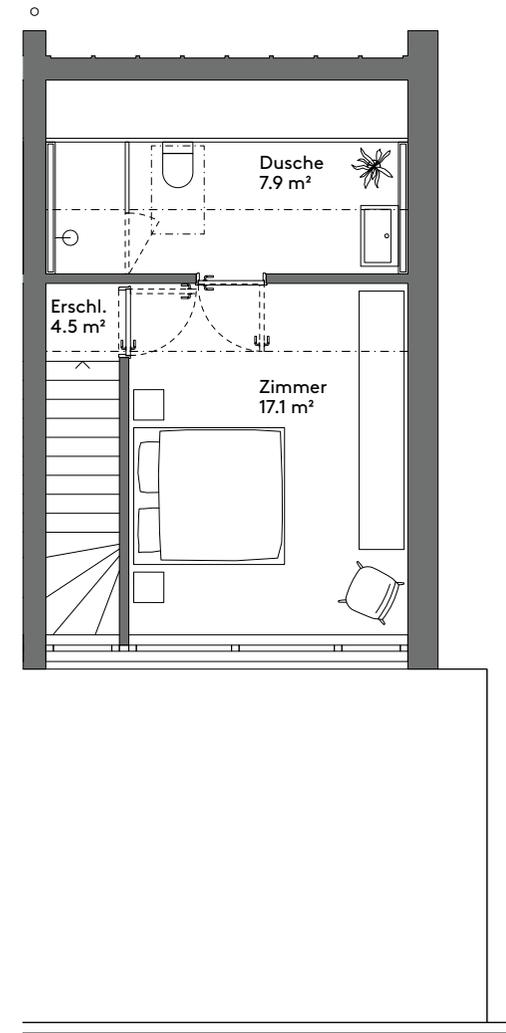
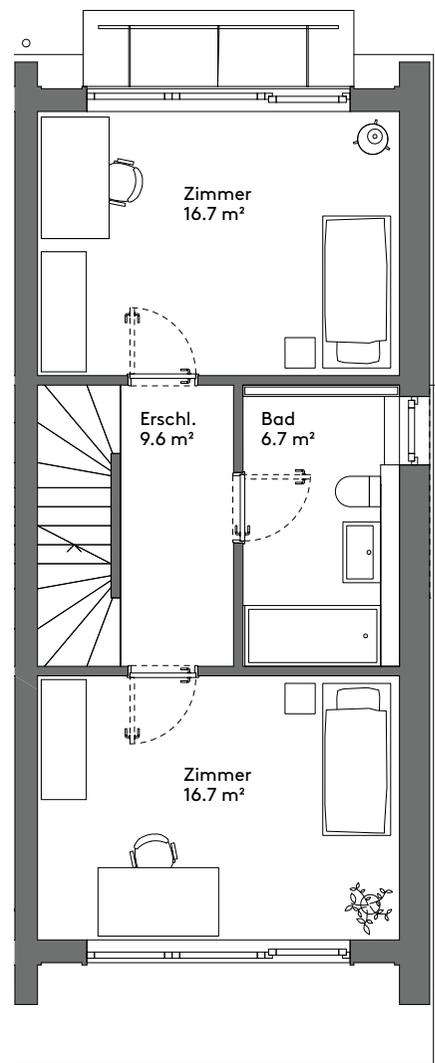
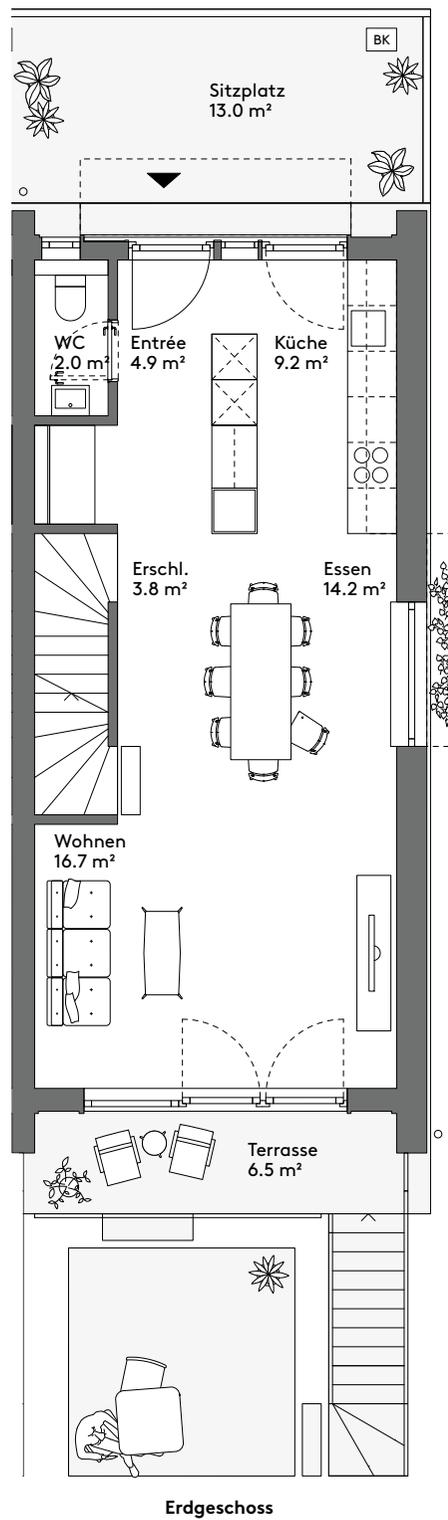
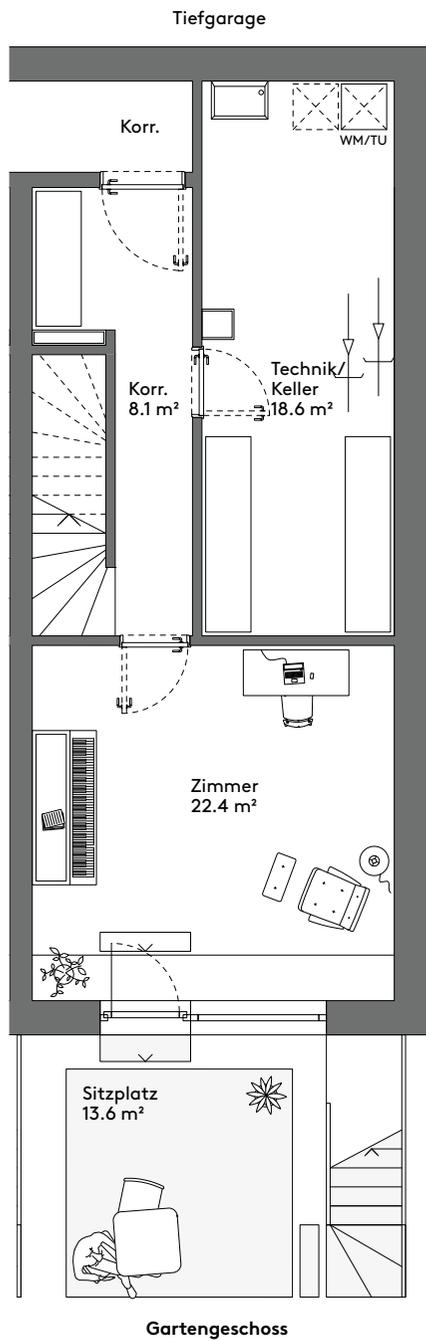




### Haus am Hof

Hausnummer	A5	Hauptnutzfläche	160.5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	18.6 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	235.6 m <sup>2</sup>

**verkauft**



Gartengeschoss

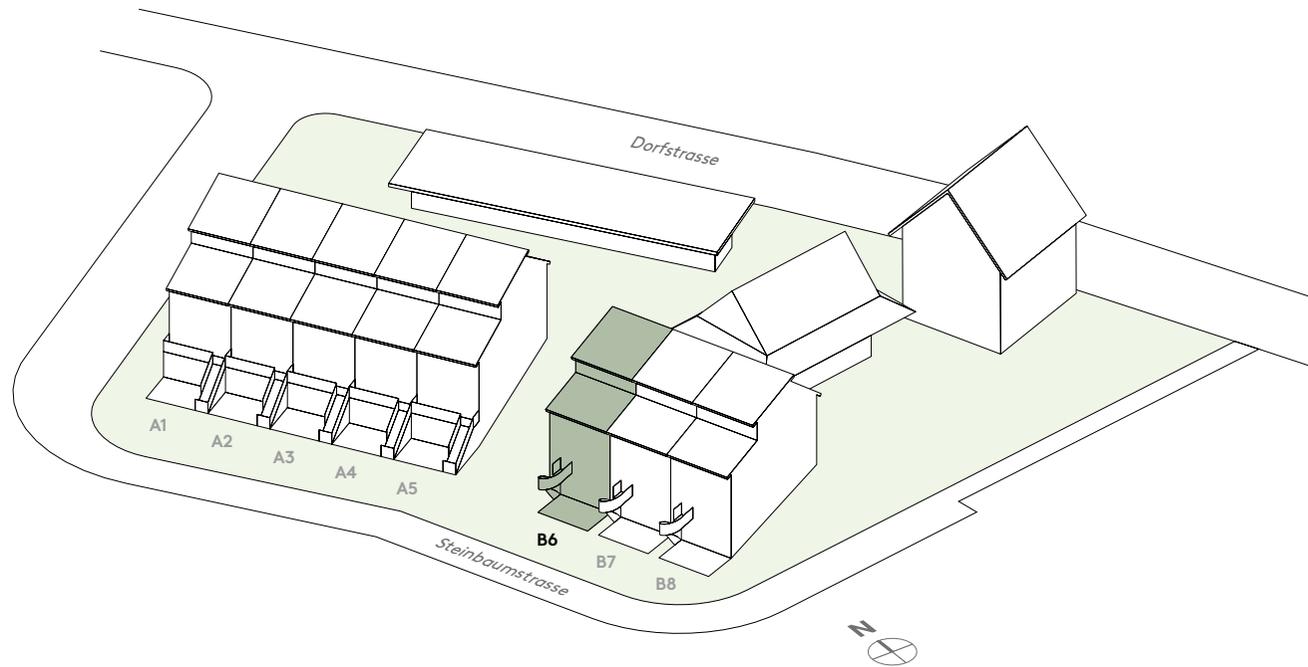
Erdgeschoss

Obergeschoss

Dachgeschoss

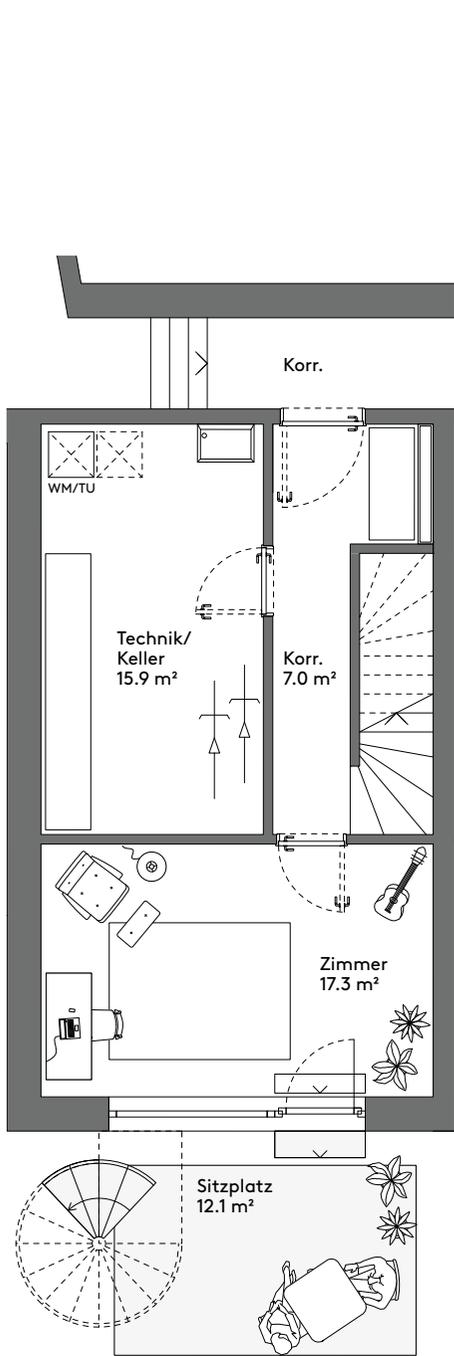




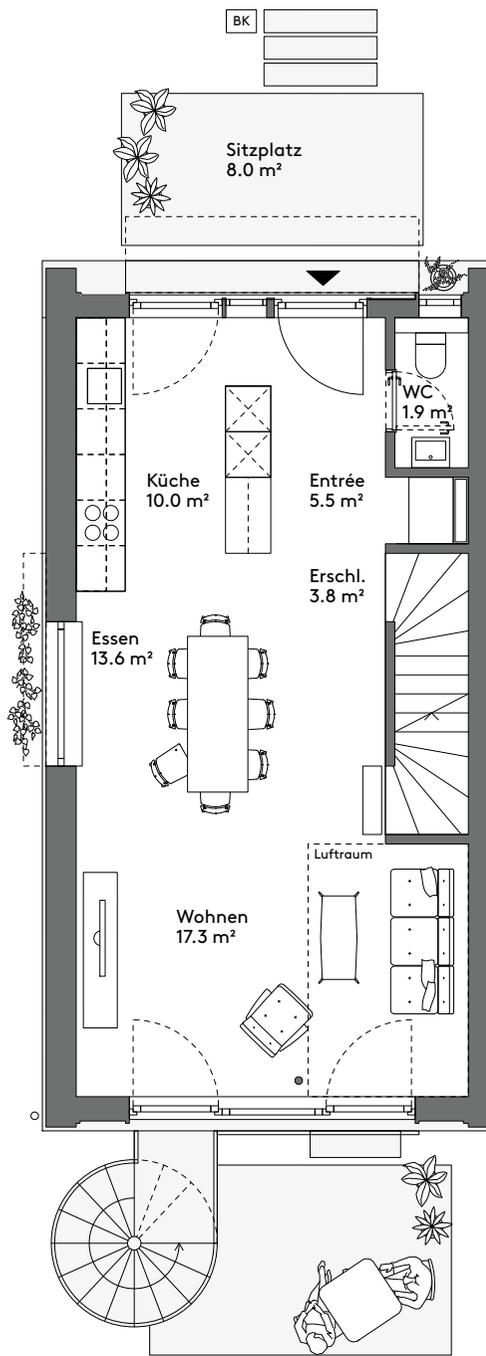


### Haus im Garten

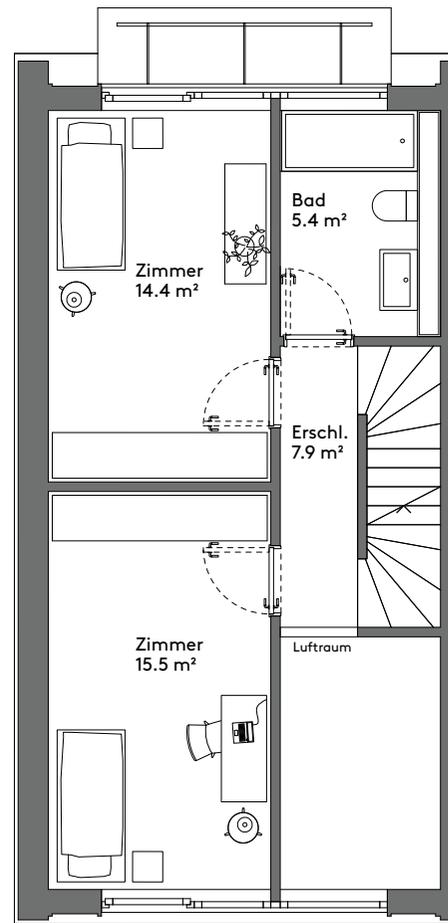
Hausnummer	<b>verkauft</b> B6	Hauptnutzfläche	148.0 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	15.9 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	216.4 m <sup>2</sup>



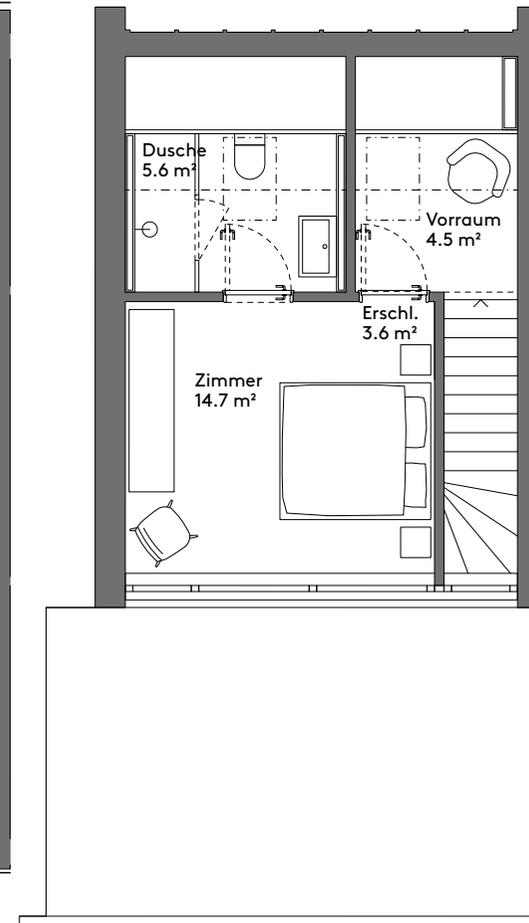
Gartengeschoss



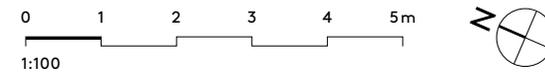
Erdgeschoss

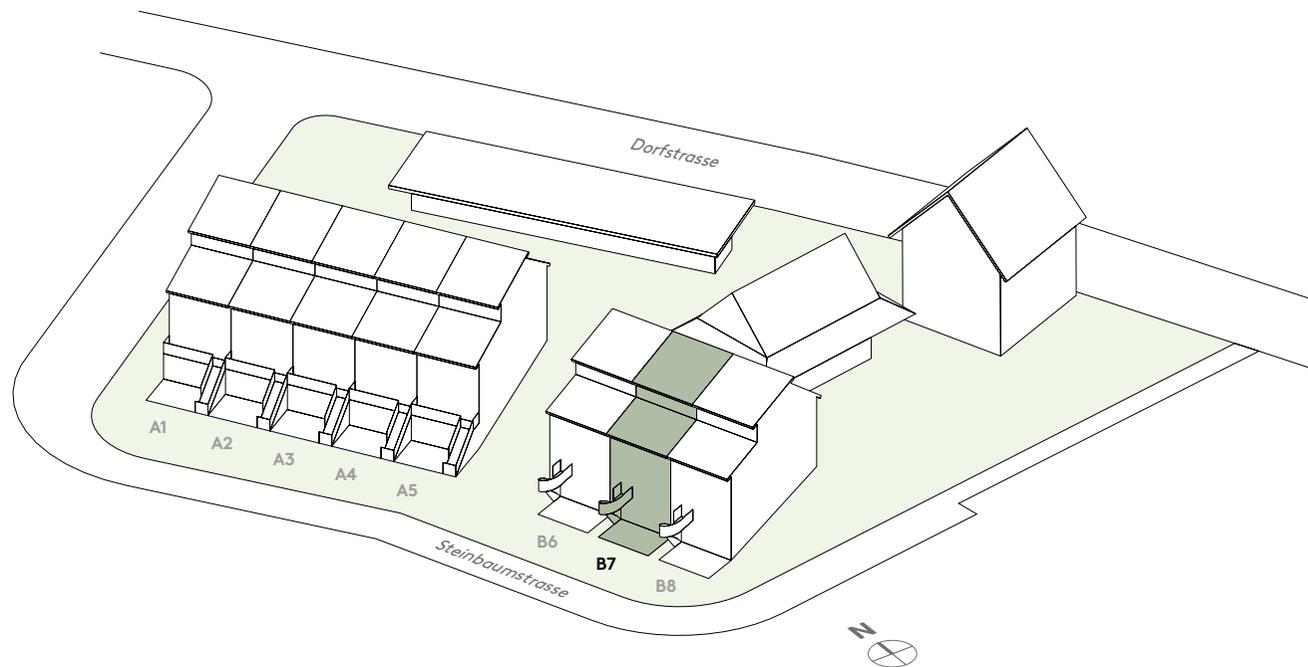


Obergeschoss



Dachgeschoss

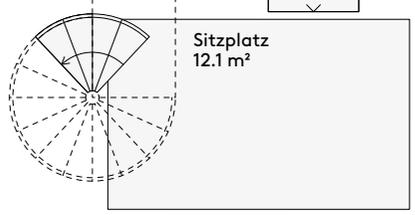
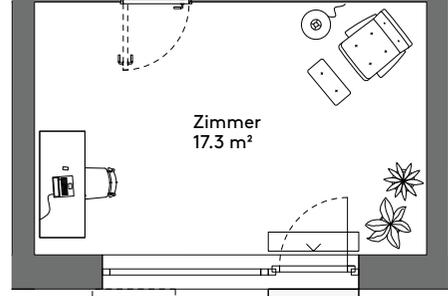
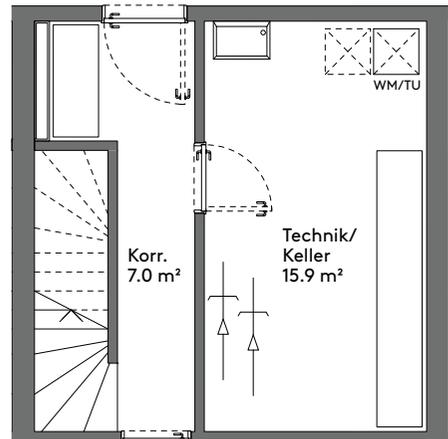
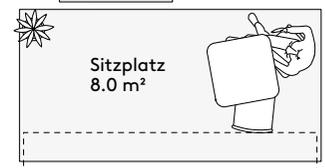




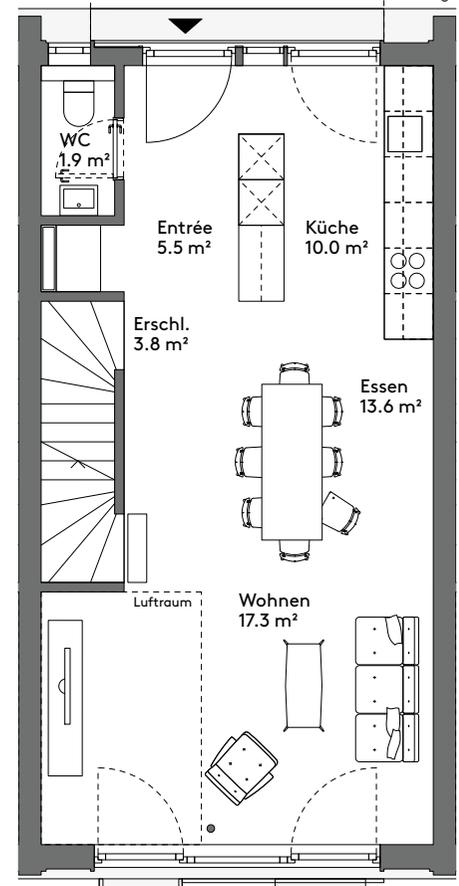
### Haus im Garten

Hausnummer	B7	Hauptnutzfläche	148.0 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	15.9 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	127.7 m <sup>2</sup>

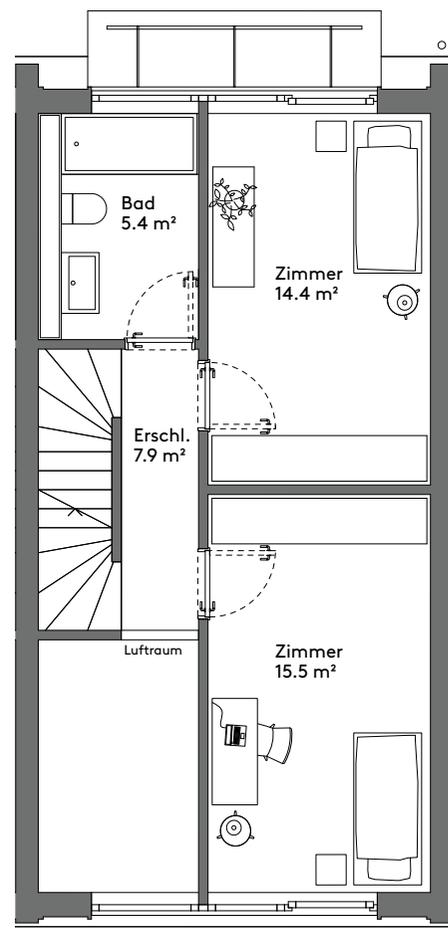
BK  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



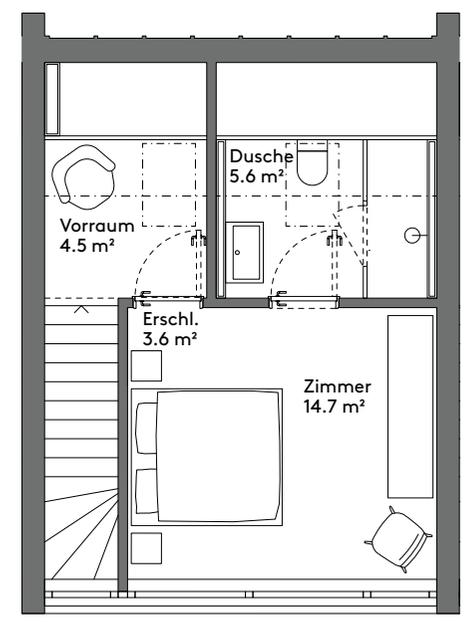
Gartengeschoss



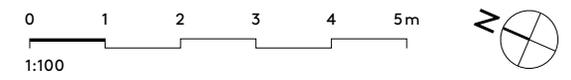
Erdgeschoss

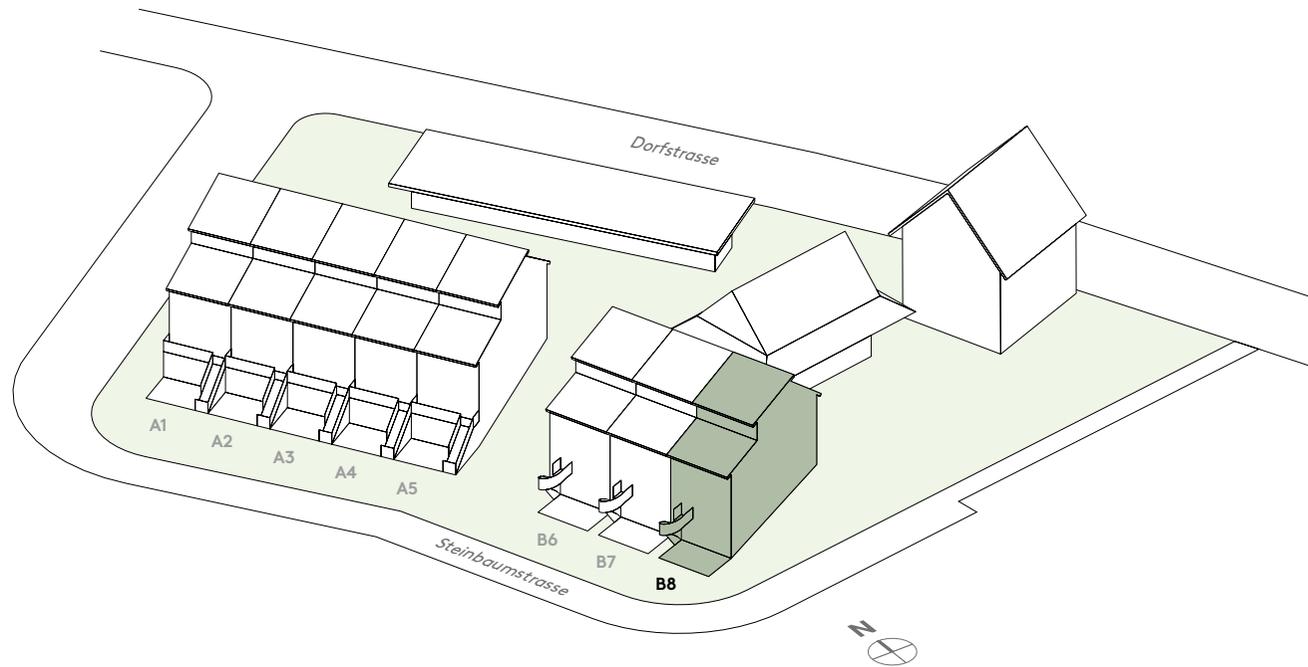


Obergeschoss



Dachgeschoss



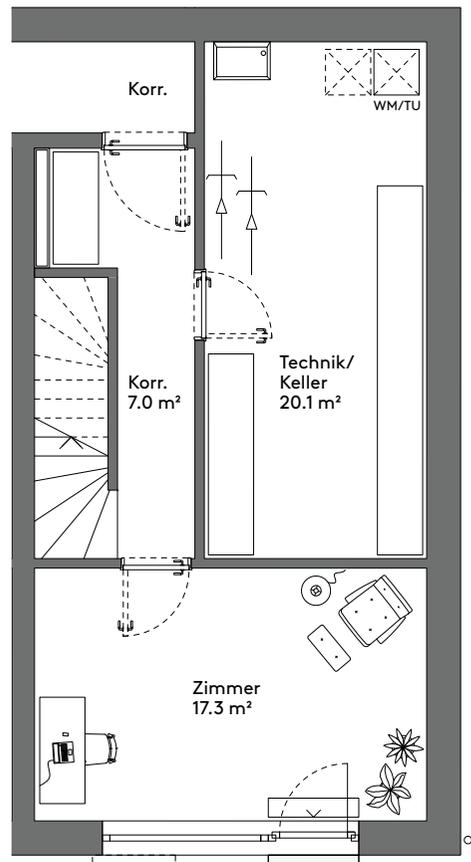


### Haus im Garten

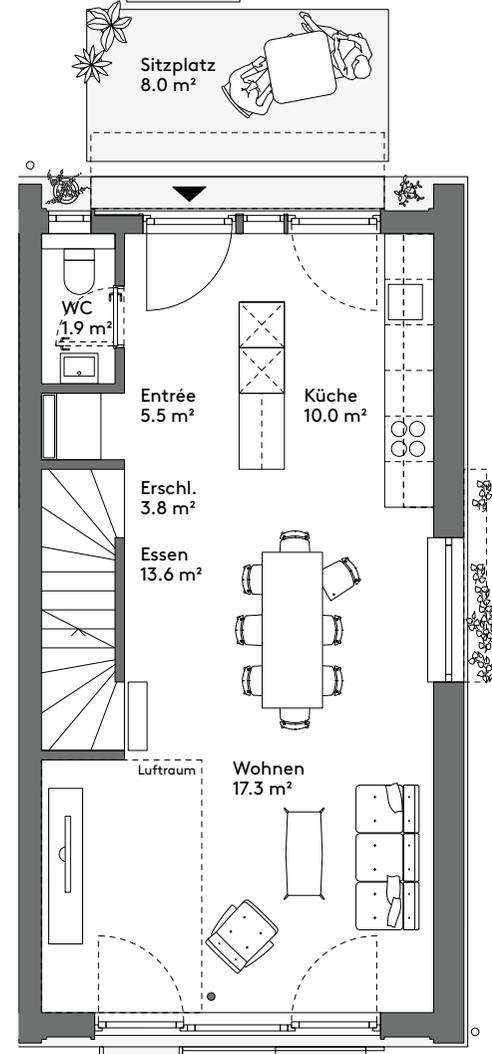
Hausnummer	B8	Hauptnutzfläche	148.0 m <sup>2</sup>
Zimmer	5.5	Nebennutzfläche	20.1 m <sup>2</sup>
		Grundstücksfläche	228.2 m <sup>2</sup>

**verkauft**

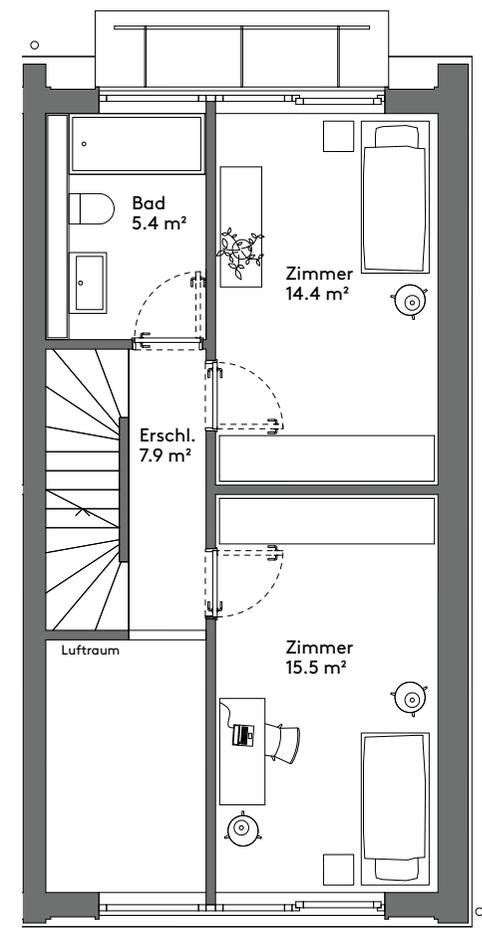
BK



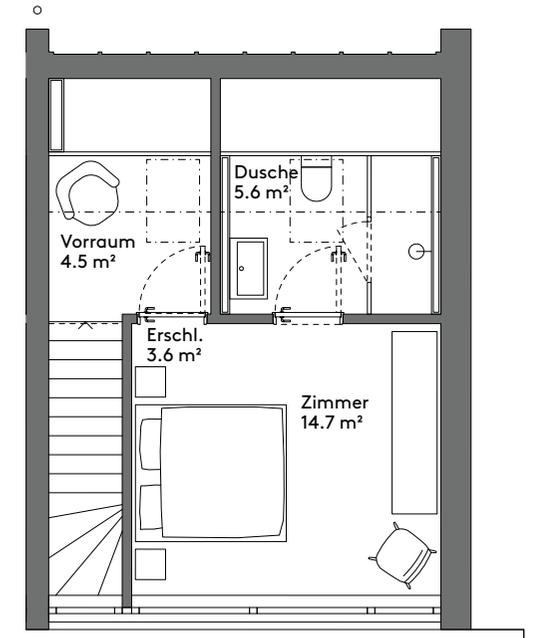
Gartengeschoss



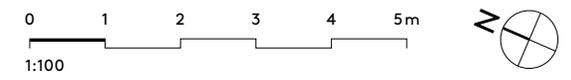
Erdgeschoss

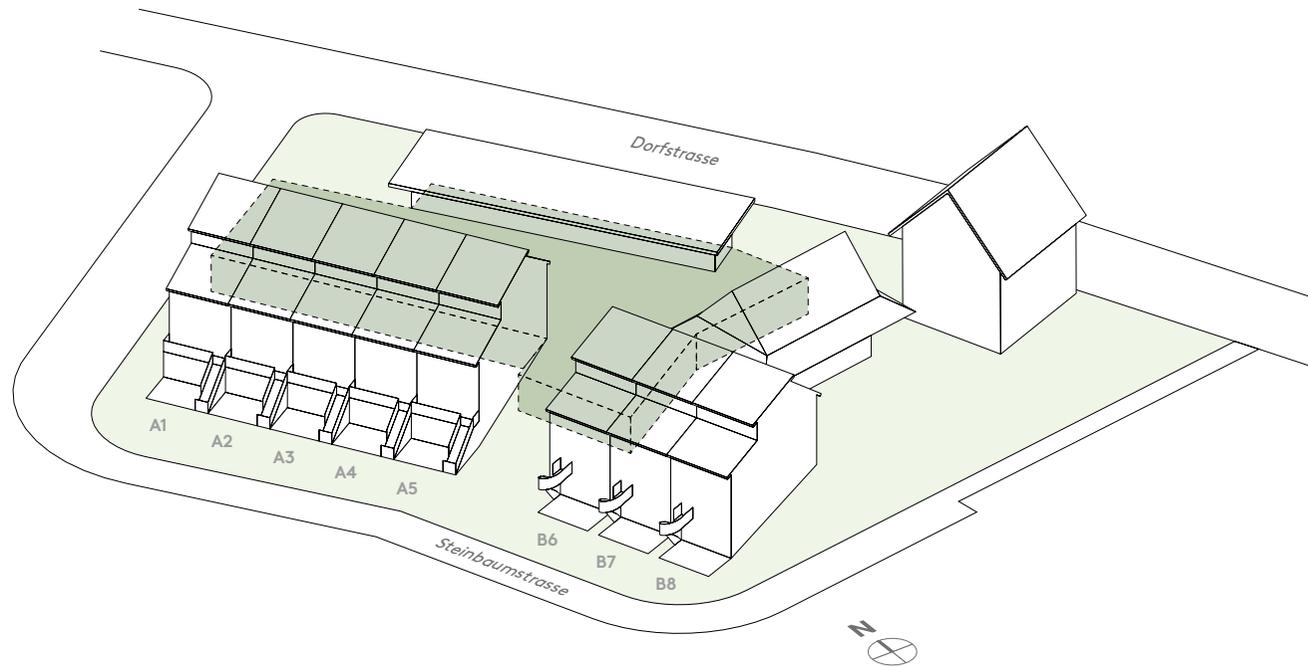


Obergeschoss



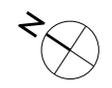
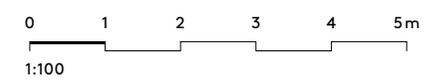
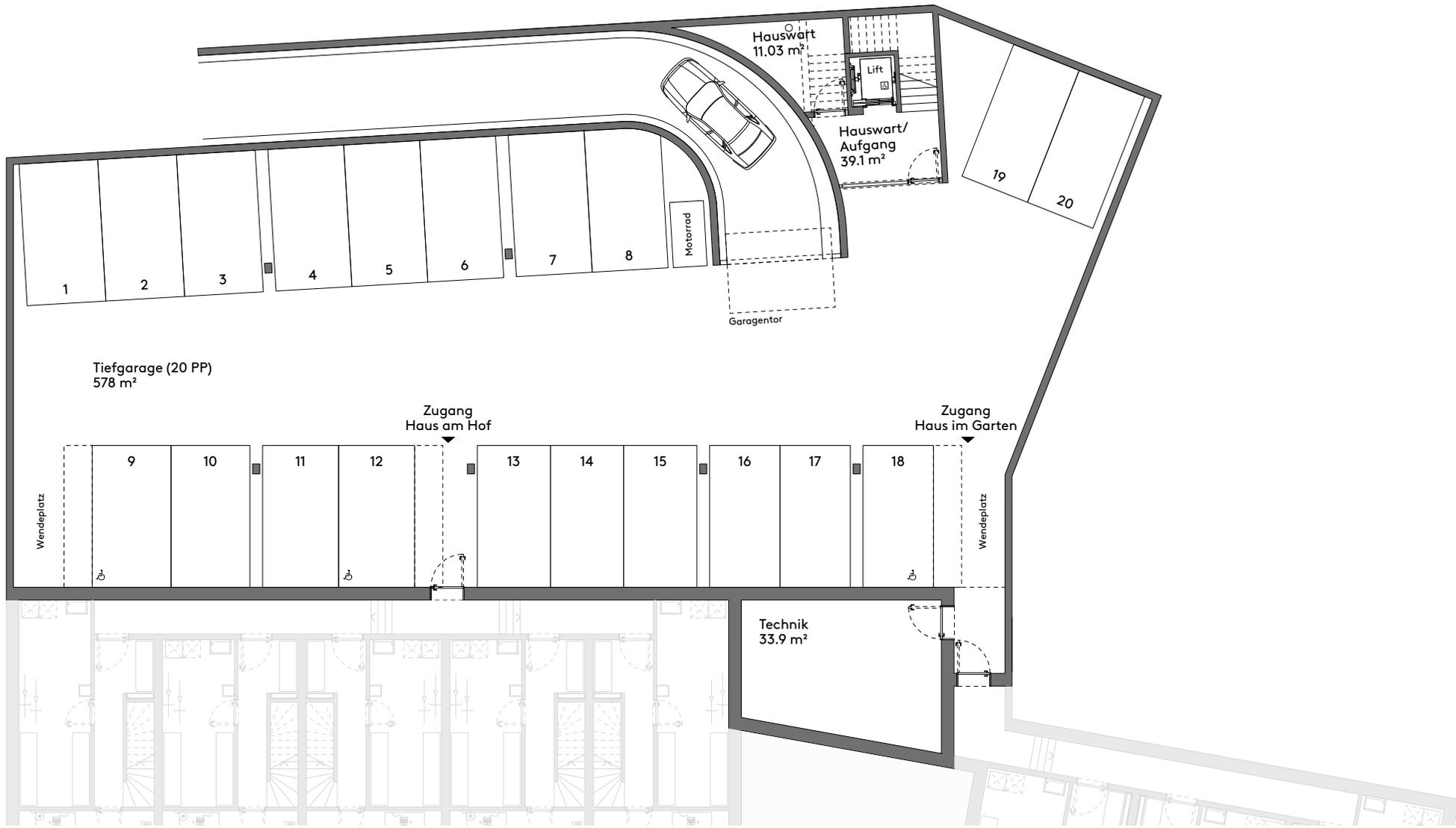
Dachgeschoss



**Tiefgarage**

Anzahl Parkplätze

20







## Kurzbaubeschrieb

### Bemerkungen

Dieser Baubeschrieb ist nach Baukostenplan (BKP) gegliedert. Alle nachfolgend aufgeführten Leistungen sind im Verkaufspreis enthalten. Sämtliche erforderlichen Honorare für die Erbringung der beschriebenen Leistungen sind enthalten. Alle im Zusammenhang mit dem Bau anfallenden Bewilligungs- und Erschliessungsgebühren sind im Verkaufspreis enthalten.

### Grundstück

Grundstück enthalten. Notariatskosten der Handänderung, ½ enthalten, ½ zu Lasten Käufer. Finanzierungs- und Schuldbrief-Errichtungskosten nicht enthalten. Erschliessungskosten enthalten.

### Vorbereitungsarbeiten

Bestandesaufnahmen, Abbrüche, Rodungen und Terrainvorbereitungen. Kosten für Energie während Bauzeit.

### Baugrube

Aushub, Baugrubensicherungen, Wasserhaltung und Hinterfüllungen.

### Baumeister

Baumeisteraushub: Kanalisation, Werkleitungen und Fundamente. Kanalisation: Kanalisationsleitungen nach örtlichen Vorschriften, resp. gemäss bewilligtem Projekt. Betonarbeiten: Statisches Konzept nach Angabe Bauingenieur. Tiefgarage in Dichtigkeitsklasse 2, erdberührende Korridore, Keller und Wohnräume in Dichtigkeitsklasse 1. Geschossdecken und teilweise Wohnungstrennwände in Beton, nach Angaben Bauingenieur resp. Bauphysiker. Maurerarbeiten: Fassaden- und Innenwände in Ergänzung zu Betonwänden in Backstein, nach Angabe Bauingenieur resp. Bauphysiker. Kellertrennwände in Kalksandstein. Alle erforderlichen Dämm-, Trenn- und Zwischenlagen.

### Betonelemente

Treppen und Podeste Treppenhaus als vorfabrizierte Elemente (Materialkonzept Architekt). Treppen hausintern als vorfabrizierte Elemente zur Aufnahme Bodenbelag.

### Montagebau in Holz

Zimmermann Dachkonstruktion. Dachaufbau nach Angabe Bauphysiker (sichtbare Täferschalung, weiss lasiert, Dampfsperre, Dämmung, Unterdach). Velux Dachfenster. Holzfasade Elementbauweise.

### Äussere Bekleidung

Hinterlüftete Holzschalung mit vertikalen, sägerohren Holzbrettern, behandelt mit Silverwood o. Ä. (Materialkonzept Architekt). Vertikale Holzstösse mit Nut und Kamm. Dämmung nach Angabe Bauphysiker.

### Fenster

Fenster und Fenstertüren in Holz-Metall (Materialkonzept Architekt), innen gestrichen. 3-fach Isolierverglasung nach Angabe Bauphysiker. Pro Raum generell ein Drehkipplügel. Fenster im Garten- und Erdgeschoss (wo direkter Zugang) mit erhöhtem Einbruchschutz (RC 2 N, abschliessbare Griffe). Fenstergriffe Typ Mega 32.235 o. Ä.

### Haustüren

Haustüren in Holz-Metall (Materialkonzept Architekt), innen gestrichen. Dreipunkt-Sicherheitsverschluss mit Kaba Zylinder, Türdrücker mit Sicherheitsrosette und Türspion. Schalldämmwert nach Angaben Bauphysiker.

### Türen und Tore in Metall

Türe Treppenhaus in Metall (Materialkonzept Architekt). Garagentor (Materialkonzept Architekt) mit Torautomat, Schlüsselschalter, ein Handsender pro PP.

### Spengler und Flachdach

Sämtliche Spenglerarbeiten (Materialkonzept Architekt). Dämmung nach Angaben Bauphysiker. Fenster- und Türanschlüsse mit Flüssigkunststoff abgedichtet.

### Steildach

Dach mit Metall, Stehfalz (Materialkonzept Architekt).

### Fassade

Sockelgeschoss verputzte Aussenwärmedämmung, gestrichen (Materialkonzept Architekt). Giebelfassaden und

Brandmauern verputzte Aussenwärmedämmung, gestrichen (Materialkonzept Architekt). Dämmstärke nach Angabe Bauphysiker.

### Sonnenschutz

Vertikalstoffstore (Materialkonzept Architekt) in allen Wohn- und Schlafräumen, elektrisch. Ausstellstoffstore (Materialkonzept Architekt) bei Fenster Terrasse, elektrisch.

### Elektroanlagen

Alle Installationen nach behördlichen Vorschriften. Eine Lampenstelle und drei 3-fach Steckdosen (inkl. 1 x geschaltete Steckdose) pro Wohn- und Schlafräum. Ein Telefon- und Internetanschluss pro Wohn- und Schlafzimmer ausgebaut bzw. Leerrohr. Einbauleuchten in den Bereichen Eingang, Korridor, Küche und Nasszellen (ausser in Dachschräge OG und DG). Aussensteckdose bei Sitzplatz. Aussenlampen bei Eingangsbereich und Sitzplatz. LED-Balken-Leuchten in allen Kellern, Korridoren UG, Technikraum und Unterniveaugarage. Genaue Positionierung gemäss Elektroplan. Beleuchtung Treppenhaus, Rampe und Umgebungsbeleuchtung (Materialkonzept Architekt). Elektromobilität mit Flachbandkabel vorbereitet (inkl. Lastmanagement). Gemeinsame PV-Anlage (ZEV o. Ä.) Dimensionierung gemäss Berechnungen und Angaben Energieplaner.

### Heizungsanlagen

Alle Installationen nach behördlichen Vorschriften und nach Energiegesetz. Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mittels Erdsonden-Wärmepumpe. Dimensionierung gemäss Berechnungen und Angaben Fachplaner. Wärmeverteilung mit Niedertemperatur-Bodenheizung und Einzelraumregulierung. Wärmezählung pro Einheit.

### Lüftungsanlagen

Alle Installationen nach behördlichen Vorschriften. Gefangene Sanitäräume mit Lüftung. Kellerräume mit Lüftung über Zeitschaltuhr. Küchen mit Umluft-Ventilatoren und Filter ausgerüstet. Garage mit Lüftung.

### Sanitäranlagen

Alle Installationen nach behördlichen Vorschriften. Leitungsinstallation im Keller, Korridor UG und Tiefgarage sichtbar

geführt. Leitungen im Haus in Beton eingelegt oder in Leitungsschächten geführt. Nasszellenorganisation gemäss Grundrissplänen. Auswahl der Apparate und Möbel gemäss Käuferauswahl (Budget). Erforderliche Installationen (Elektro, Wasser) abgestimmt auf Basisauswahl. Waschmaschine und Tumbler von V-Zug.

#### **Kücheneinrichtungen**

Küchenorganisation gemäss Grundrissplänen. Auswahl der Apparate, Möbel und Oberflächen gemäss Käuferauswahl (Budget). Geräte von V-Zug. Erforderliche Installationen (Elektro, Wasser) abgestimmt auf Basisauswahl.

#### **Aufzug**

Personenaufzug rollstuhlgängig.

#### **Gipserarbeiten**

Decken mit Weissputz, gestrichen. Wände mit 1.0 mm Abrieb mineralisch, gestrichen. Nasszellen mit Grundputz (Wandplatten) resp. 1.0 mm Abrieb (Restflächen). Vorhangschienen 1-fach in allen Wohn- und Schlafräumen, deckenbündig einlassen (ausser in Dachschräge Obergeschoss und Dachgeschoss und Luftraum).

#### **Metallbauarbeiten**

Absturzschutzrohre bei Fensterbrüstungen und Fensterbänken (Materialkonzept Architekt). Erforderliche Aussengeländer und Treppenhändläufe (Materialkonzept Architekt). Briefkastenanlage nach Vorschrift der Post (Materialkonzept Architekt).

#### **Schreinerarbeiten/Innentüren**

Innentüren mit Stahlzargen, Röhrenspan Türblatt stumpf einschlagend, weiss lackiert. Türdrücker Typ Mega 32.235 o.Ä. Vorhangbrett mit Vorhangschiene 1-fach in Schlafräumen mit Dachschräge bei Ober- & Dachgeschoss. Fensterbänke innen, Holz weiss gestrichen.

#### **Duschtrennwände**

Glaswände gemäss Grundrissplänen.

#### **Schliessanlage**

Schliessanlage, KABA Star o.Ä. (pro Haus 5 Schlüsseln).

#### **Unterlagsböden**

Schwimmende Unterlagsböden. Aufbau nach Angabe Bauphysiker, in allen beheizten Räumen und in den Kellerräumen. Hartbetonbelag in Unterniveaugarage.

#### **Plattenböden**

Plattenböden inkl. Nebenarbeiten gemäss Käuferauswahl (Budget).

#### **Parkettböden**

Parkett inkl. Nebenarbeiten gem. Käuferauswahl (Budget).

#### **Wandbeläge**

Wandplatten in Nasszellen im Spritzbereich (ca. 50% Wandflächen gemäss Nasszellenplänen) inkl. Nebenarbeiten gemäss Käuferauswahl (Budget).

#### **Malerarbeiten**

Wände und Decken in Wohnungen mit mineralischem Anstrich, 2-fach gestrichen, weiss. Wände und Decken in Keller und Korridor UG weiss gestrichen.

#### **Bauaustrocknung**

Austrocknung nach Angabe Bauphysiker resp. Vorschriften.

#### **Baureinigung**

Fachgerechte Baureinigung. Gründliche Reinigung aller Räume, mit spezieller Sorgfalt aller Fenster- und sonstigen Glasflächen. Entsorgung des Bauschuttes und sämtlicher Abfälle. Spülung der gesamten Hauskanalisation.

#### **Honorar**

Alle erforderlichen Planerhonorare für die beschriebenen Grundleistungen sind enthalten.

#### **Gärtnerarbeiten**

Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze (Materialkonzept Architekt). Sitzplatz mit Betonplatten. Roh- und Feinplanie, Ansaat aller Rasenflächen inkl. erstem Schnitt. Bepflanzung

und Möblierung gemäss Umgebungsplan (Materialkonzept Architekt). Technisch notwendige Schächte im privaten Garten möglich.

#### **Baunebenkosten**

Alle im Zusammenhang mit dem Bau anfallenden Bewilligungs- und Erschliessungsgebühren, die den Standardausbau betreffen, sind im Verkaufspreis enthalten. Finanzierungskosten sind nicht enthalten.

#### **Grundlagen**

Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechen den Vorschriften und Bewilligungen der Behörden, den Anforderungen der Fachverbände sowie den Berechnungen und Angaben der Fachplaner. Soweit in der Bewilligung keine speziellen Anmerkungen zu den Normen enthalten sind, gelten die Normen, die mit dem Bewilligungsverfahren Gültigkeit haben.

#### **Käuferwünsche**

Die Verkäuferschaft ist bereit, die Wünsche der Käuferschaft zu erfüllen, sofern die Realisierung dieser Wünsche baulich und rechtlich möglich ist und zu keinen Verzögerungen im Bauablauf führt. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenabrechnung aufgelistet und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Auf die Mehrkosten werden ein Honorar von 12.5% inkl. MwSt. sowie Anschlussgebühren von 2.5% inkl. MwSt. erhoben.

#### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben dieser Verkaufsbroschüre erfolgen nach heutigem Wissensstand und bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Änderungen bei den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben sowie gegenüber Plänen und Visualisierungen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt insbesondere infolge behördlichen Entscheidungen oder Auflagen, neuen technischen Erkenntnissen oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben.

**Verkauf und Totalunternehmer**

**baureal**

**Baureal AG**

Leimattenstrasse 6  
8907 Wettswil  
www.baureal.ch

Kontaktperson:  
Fabienne Morath  
044 777 80 81  
verkauf@baureal.ch

**Finanzierungspartner**



**Zürcher Kantonalbank**  
Obere Bahnhofstr. 25  
8910 Affoltern am Albis

Kontaktperson:  
Thomas Hardegger  
044 763 52 19  
thomas.hardegger@zkb.ch

**Architektur**

**ZIMMER SCHMIDT ARCHITEKTEN**

**Zimmer Schmidt Architekten**

Rautistrasse 19  
8047 Zürich  
www.zimmerschmidt.ch

**www.steinbaum.ch**