



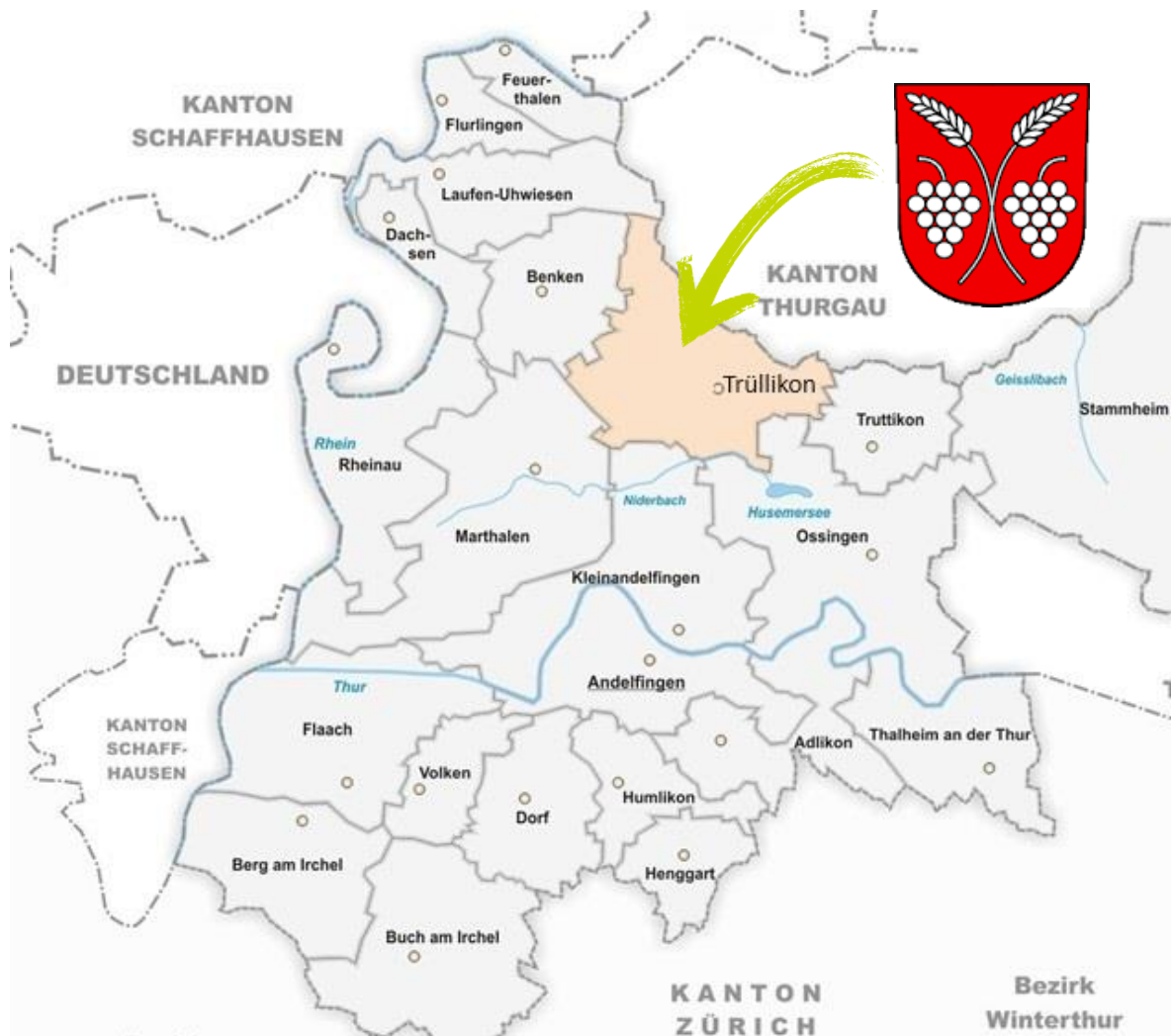
**9 Eigentumswohnungen**

**2.5 – 4.5 Zimmer**

**an ruhiger, idyllischer Wohnlage  
im Minergie-Standard**



## Standort: Rudolfingen im Zürcher Weinland (Gemeinde Trüllikon)



## Entdecken Sie Rudolfingen – Ihr Zuhause im Zürcher Weinland

Willkommen in Rudolfingen, einem charmanten Dorf im malerischen Zürcher Weinland, das mit seiner idyllischen Lage am Fusse des «Cholfirstes» begeistert. Umgeben von sanften Hügeln und weitläufigen Weinbergen geniessen Sie in Rudolfingen die ländliche Atmosphäre und die Schönheit der Natur.

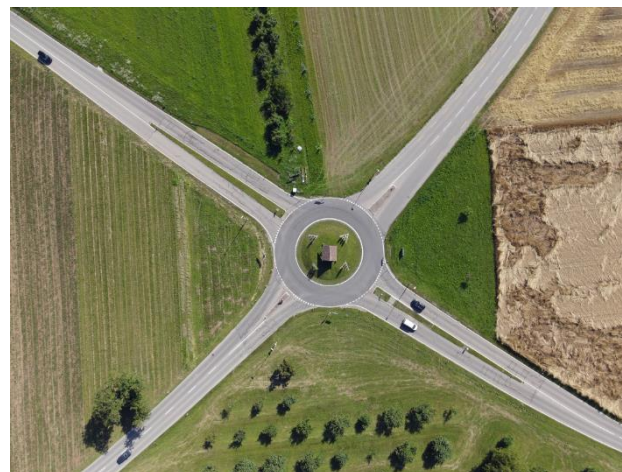
Die gut ausgebauten Verkehrsverbindungen ermöglichen es Ihnen in rund 15-20 Minuten die Städte Schaffhausen und Winterthur, sowie in rund 40 Minuten Zürich zu erreichen - ohne auf den Charme des Landlebens zu verzichten.

Rudolfingen besticht zudem durch seine Gemeinschaft und ein Vereinsleben das Jung und Alt zusammenbringt. Ob beim gemütlichen Dorfanlass oder bei sportlichen Aktivitäten – hier finden Sie schnell Anschluss. Die umliegende Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Wandern, Radfahren oder einfach nur die frische Luft geniessen – hier ist für jeden etwas dabei.

Im Dorfladen finden Sie alles für den täglichen Gebrauch, die Kinder können den Kindergarten und die Primarschule zu Fuss erreichen. Die Sekundarschule, ein Hausarztzentrum und Physiotherapieangebot befinden sich im benachbarten Marthalen und sind bequem erreichbar.

Erleben Sie die Vorzüge von Rudolfingen selbst. Lassen Sie sich von der Schönheit dieses Dorfes verzaubern und entdecken Sie Ihre Traumwohnung in der neu entstehenden Überbauung Schlossberg.

Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Lebensfreude und Gemeinschaft grossgeschrieben werden - wir freuen uns auf Sie!



Für alle, die bereits das charmante Dorf Rudolfingen Ihr Zuhause nennen, gibt es jetzt die Möglichkeit, den nächsten Schritt in eine neue Lebensphase zu wagen.

Erleben Sie den Komfort einer modernen Wohnung in Ihrem geliebten Dorf und geniessen Sie die gewonnenen Freiheiten, mehr Zeit für sich, Ihre Hobbys und das, was Sie gerne tun.

# Fassaden

Südost



Nordwest



Nordost



Südwest





## Visualisierung Südwest

Das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen entsteht an ruhiger, idyllischer Wohnlage und grenzt an die Landwirtschaftszone.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt von der Südseite her über einen Fussweg oder bei Bedarf mit Lift direkt von der Tiefgarage.

Dank moderner Architektur und Holzfassade gliedert sich die Liegenschaft optimal in die umgebende Landschaft ein.



## Visualisierung Ost

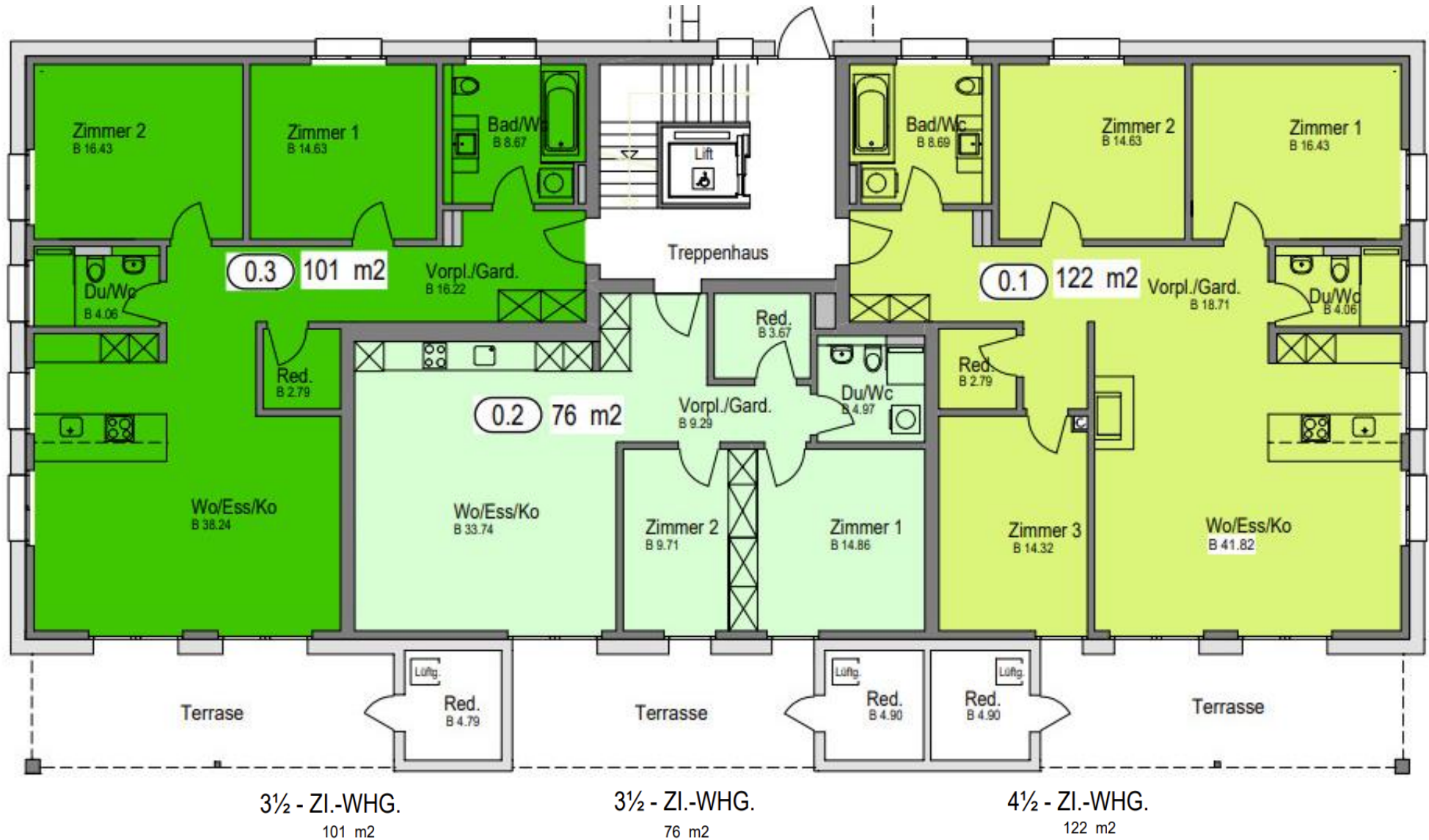
- Minergie-Zertifikat
- Photovoltaik-Anlage
- Kontrollierte Lüftung
- Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung
- Erdgeschosswohnungen mit zugeteilten Gartenflächen
- Grundinstallation E-Mobilität in Tiefgarage



## Wohnungsgrundrisse und Details Erdgeschoss mit Gartenfläche



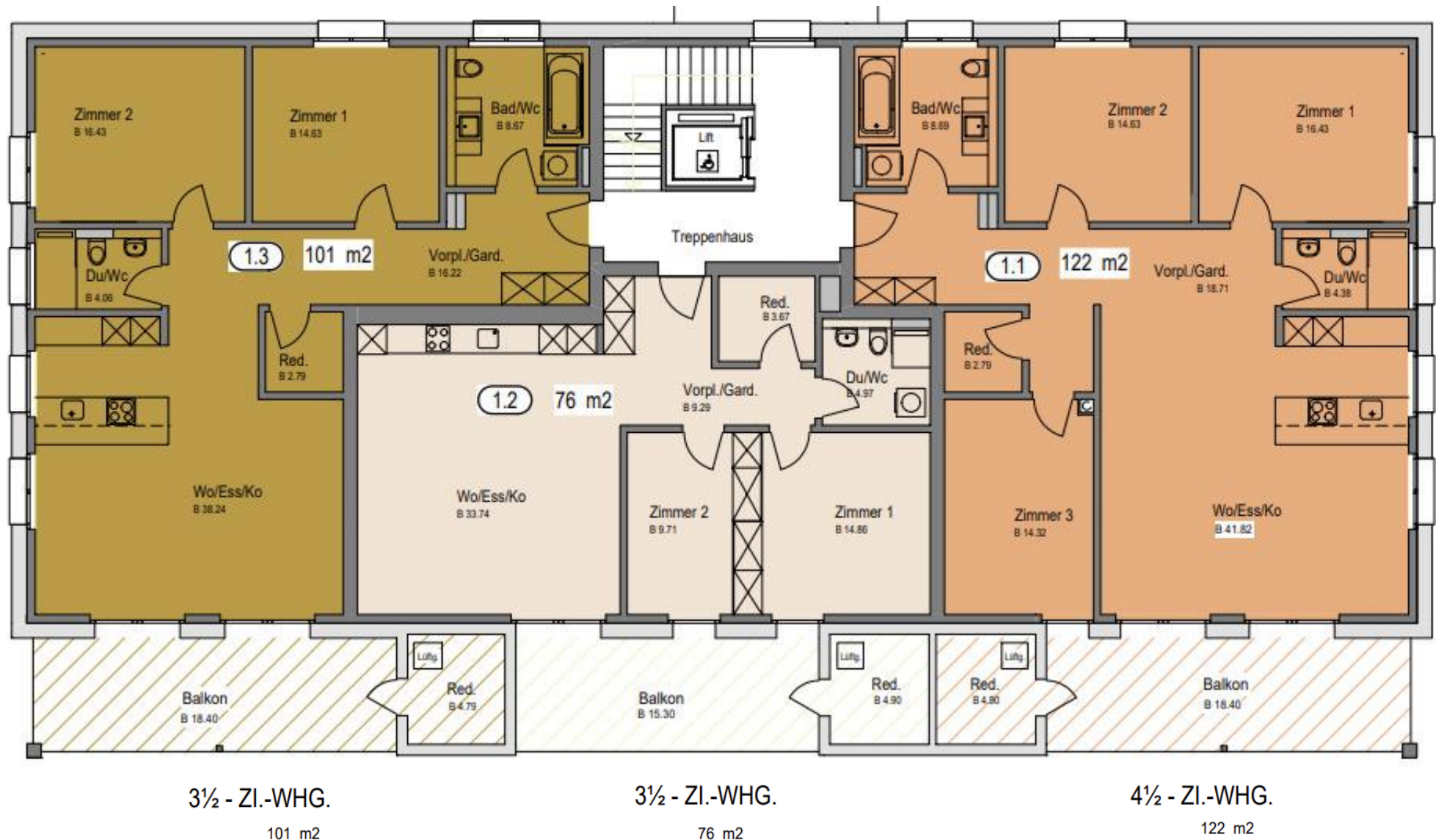
## Wohnungsgrundrisse und Details Erdgeschoss (nur Wohnungen)



## Visualisierung



## Wohnungsgrundrisse und Details Obergeschoss



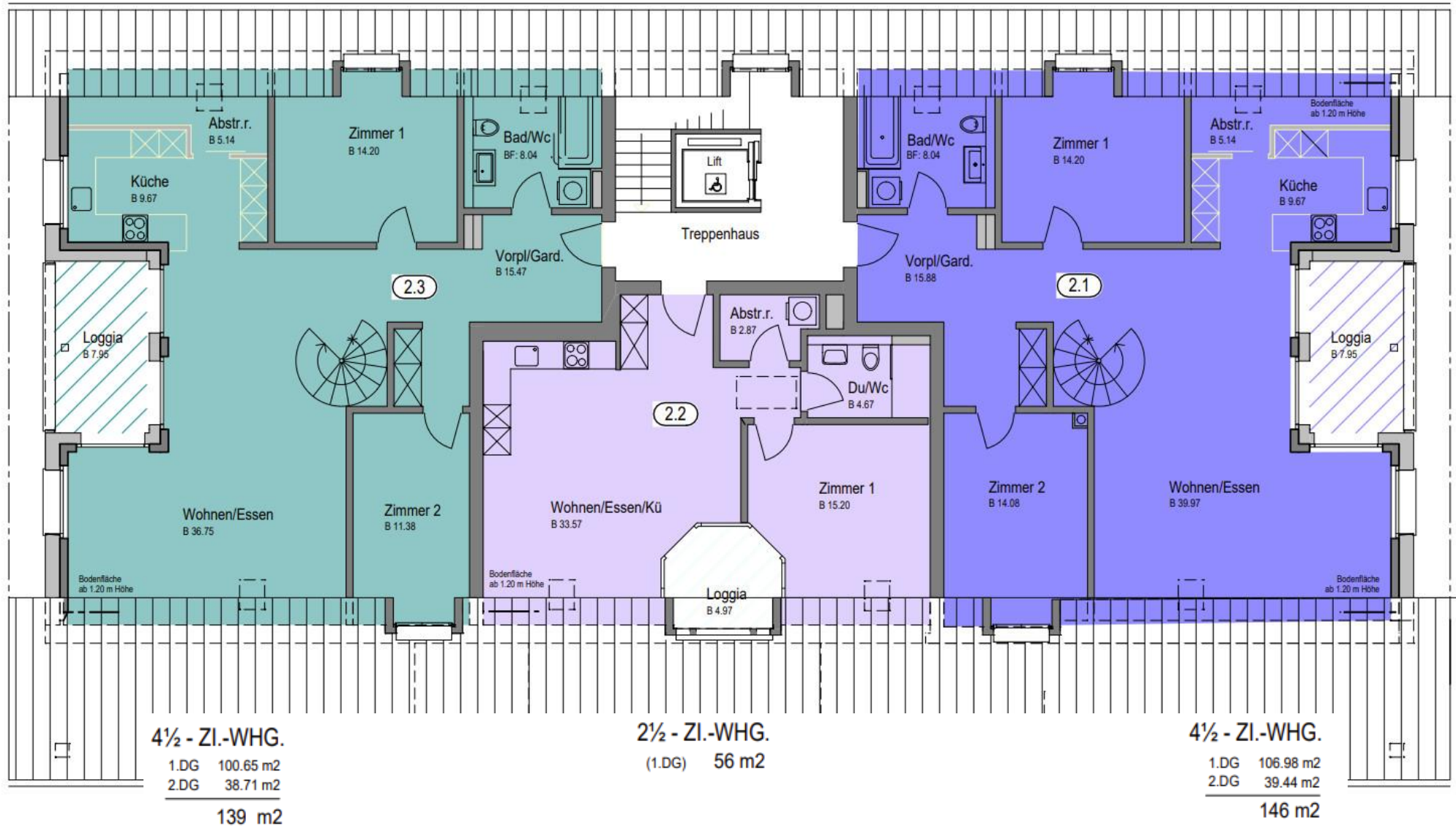
## Visualisierung



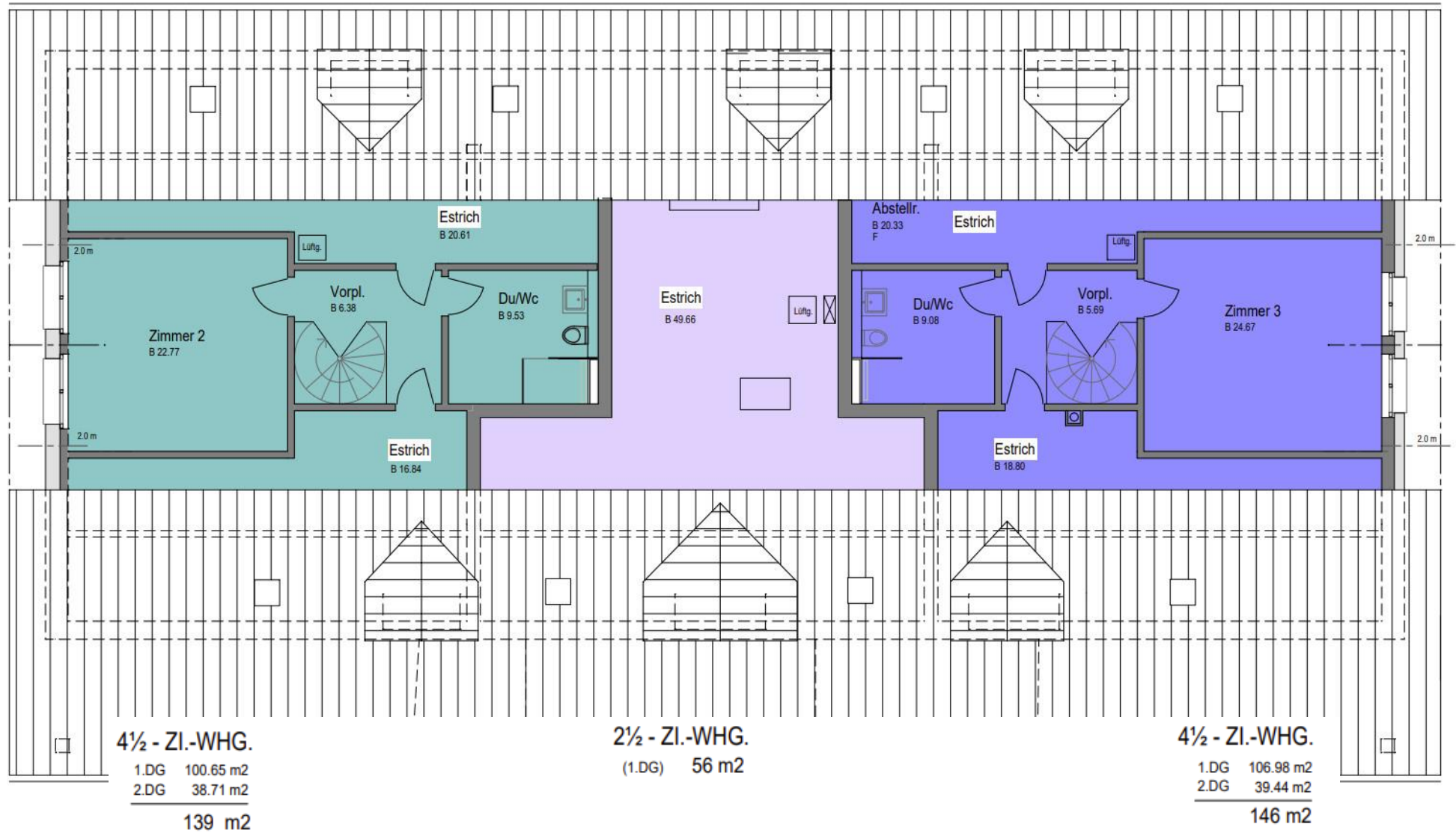
## Visualisierung



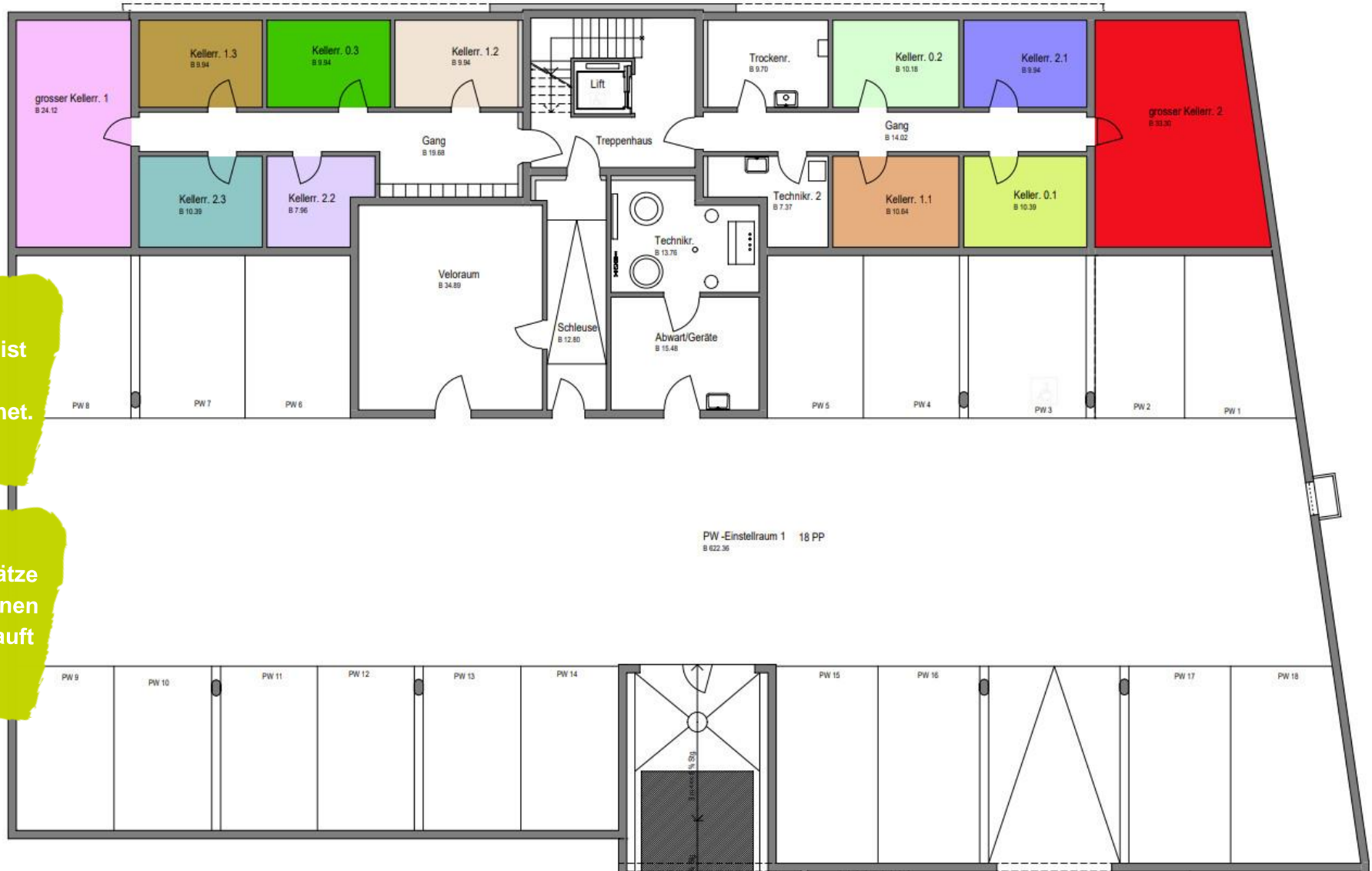
## Wohnungsgrundrisse und Details 1. Dachgeschoss



## Wohnungsgrundrisse und Details 2. Dachgeschoss



## Nebenräumlichkeiten: Keller, Grosskeller, Einstellplätze



Je ein Kellerabteil ist farblich einer Wohnung zugeordnet.

1-2 Tiefgaragenplätze pro Wohnung können separat dazu gekauft werden.

## Kurzbaubeschrieb

Allgemein	Schlüsselfertige Erstellung der Wohneinheiten im Minergie-Standard. Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen und Stand der Technik. Insbesondere werden die SIA-Norm 181 betreffend Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung eingehalten. Grundrissanpassungen in Folge statischer und haustechnischer Anforderungen sind nicht auszuschliessen und zu dulden.
Rohbau / Mauerwerk / Geschossdecken	Fundamentplatte (Tiefgarage und Keller) aus Stahlbeton. Umfassungswände Untergeschoss gegen Terrain aus Beton ca. 25cm stark, armiert. Tragende Kellerzwischenwände in Kalksandstein vollfugig gemauert. Decke Tiefgarage sowie Geschossdecken Stahlbeton, Stärke nach Angaben Bauingenieur.  Ab Erdgeschoss Umfassungswände und Zwischenwände in Backstein, Wohnungstrennwände Beton, 30cm stark.
Dach	Steildach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln. Dachfenster mit äusserem Sonnenschutzrollo solarbetrieben.
Fenster / Äusserer Sonnenschutz	Holzfenster mit äusserer Aluminiumaufdoppelung und 3-fach-Isolierverglasung. Drehflügel mit 1 Drehkipplügel pro Raum. Im Erdgeschoss mit abschliessbaren Griffen.  Jalousieläden (Klappläden) an Zimmerfenstern im EG/OG/DG, kein äusserer Sonnenschutz in Balkon- und Loggiabereich möglich (Bauvorschrift Kernzone). Rafflamellenstoren an den Gauben im DG.  Sonnenstoren (Knickarmmarkisen) über Sitzplatz/Balkon und Loggia.
Küche	Hochwertige Herzog Küchen gemäss Detailplänen. Fronten mit Kunstharz beschichtet, Arbeitsflächen Granit inkl. V-Zug Geräte (Geschirrspüler, Backofen, CombiSteamer, Kühlschrank mit Gefrierfach, Induktions-Glaskeramikherd und Abzug).
Böden	Alle Bodenbeläge in Wohnbereich Parkett oder Platten nach individueller Käuferauswahl.
Wände / Decken	Innenwände mit Abrieb Körnung 1.0 mm, weiss gestrichen, Decken Weissputz glatt. Wände Nassräume, zementgebundener Grundputz für die Aufnahme von Wandplatten oberhalb davon Abrieb.
Sanitäre Apparate	Standort und Anzahl der Apparate, Armaturen und Zubehör gemäss detaillierter Liste und Grundriss. Pro Wohneinheit ein Geräteturm mit Waschmaschine und Tumbler.

<p>Liftanlage</p>	<p>Personenaufzug vom UG bis 1. Dachgeschoss, rollstuhlgängig, 630kg Nutzlast.</p>
<p>Heizung</p>	<p>Wärmeerzeugung mit zentraler Wärmepumpe im MFH mit Energiegewinnung aus Erdsonden für Heizung und Warmwasser. Bodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen. Geocooling.</p>
<p>Sanitärinstallationen</p>	<p>Verteilung und Leitungsnetz für Kalt- und Warmwasser gemäss den geltenden Vorschriften. Installation einer Wasserenthärtungsanlage für die Wasserversorgung bei der Verteilbatterie.</p>
<p>Lüftungsanlagen</p>	<p>Sämtliche Wohnräume und Nasszellen sind mit einer Komfortlüftung versehen, welche den Anforderungen des Minergie-Standards entspricht. Wohnungskeller, Grosskeller im UG werden mit einem KWL-Gerät be-/entlüftet, die Technikräume mit Brandschutzmassnahmen über das KWL-Gerät gelüftet. Einstellhalle: Belüftung mit mechanischer Zuluft und mechanischer Abluft über Dach.</p>
<p>Elektromobilität</p>	<p>E-Mobility Installation mit Lastmanagementsystem, Zuleitungen zu den Parkplätzen und Flachbandkabel. Der Ausbau der Ladestationen erfolgt bei Bedarf durch die Käufer.</p>
<p>PV-Anlage</p>	<p>Südwestseitig ist eine Indachanlage vorgesehen. Diese wird gemäss den örtlichen Bestimmungen und Normen ausgeführt.</p>
<p>Umgebung / Gärtnerarbeiten</p>	<p>Ausführung der Sitzplätze in Zementplatten, Zuweg zur Tiefgaragenrampe Verbundstein grau, Aussenparkplätze und Fussweg bis Haustür stabilisierte Chaussierung. Die Umgebungsgestaltung mit Bepflanzung und Ausstattung wird gemäss bewilligtem Umgebungsprojekt in Absprache mit den Baubehörden ausgeführt. Leitungsführungen und Schächte im Sondernutzen sind zu dulden.</p>
<p>Farb- / Materialkonzept</p>	<p>Das Farb-/Materialkonzept sowie die Detailkonstruktionen werden durch den Architekten erstellt und gemäss behördlicher Bewilligung ausgeführt.</p>
<p>Hinweis</p>	<p>Dieser Kurzbaubeschrieb dient zur einfachen Übersicht und beschränkt sich auf die wesentlichen Ausführungspositionen. Änderungen zu den beschriebenen Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklungen sind nicht ausgeschlossen. Gerne können Sie bei uns den ausführlichen Baubeschrieb anfordern.</p>

## Vorgehen

Antritt	Fertigstellung im Sommer/Herbst 2026
Wollen Sie's genauer wissen?	Melden Sie sich bei Interesse für ein Informationsgespräch. Gerne stellen wir Ihnen das Projekt genauer vor und informieren Sie persönlich über die weiteren Schritte bei konkreten Kaufabsichten. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen bei Fragen zur Verfügung.
Kontakt	<p>Marthaler Immo Wyland AG          Dorfstrasse 26          8465 Rudolfingen          Tel.: 052 319 30 83</p> <p style="text-align: right;">E-Mail: <a href="mailto:info@marthaler-immo.ch">info@marthaler-immo.ch</a></p>



Die Adresse für Ihre regionale Immobilie.



Vreni Marthaler



Paul Marthaler



Valerie Arn

### Bauherrschaft:

BG Schlossberg AG  
 Dorfstrasse 26  
 8465 Rudolfingen

### Architekt:

Ueli Spalinger  
 Im Schwirn 5  
 8460 Marthalen

### Bauleitung / Käuferbetreuung:

Blatter Immo AG  
 Schaffhauserstrasse 66A  
 8451 Kleinandelfingen

## Konditionen

Kaufpreis	<p>Die Kaufpreise für die einzelnen Objekte entnehmen Sie gerne der separaten Preisliste. Der Kaufpreis versteht sich als Festpreis für das schlüsselfertige Objekt inklusive Landanteil, Kellerraum und Umgebungsgestaltung gemäss Baubeschrieb und Plänen, exklusive Ihrer Änderungswünsche.</p> <p>Pro Objekt können ein bis zwei Tiefgaragenparkplätze separat dazu erworben werden.</p>
Reservation	<p>Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages und Einzahlung des Reservationsbetrages in der Höhe von CHF 30'000.- sind die entsprechenden Objekte verbindlich reserviert.</p>
Kaufvertrag	<p>Sie schliessen mit dem Grundeigentümer einen Kaufvertrag für den Landanteil und einen Totalunternehmer-Vertrag für die schlüsselfertige Erstellung Ihrer Kaufobjekte ab. Beim Abschluss des Kaufvertrages bezahlen Sie den Landanteil sowie die Werkpreisakontozahlungen Ihres Kaufobjektes nach Baufortschritt (gemäss separatem Tilgungsplan). Der Reservationsbetrag wird entsprechend angerechnet.</p>
Nebenkosten	<p>Die Notariats- und Grundbuchgebühren zahlen Käufer und Verkäufer je zur Hälfte.</p>
Ausbau	<p>Wände, Hauptinstallationen und weitere strukturelle Bauteile können grundsätzlich nicht geändert werden. Die Käuferausbauten werden vom Käufer mit der Käuferbetreuung bemustert und bestellt.</p> <p>Mehr-/Minderkosten werden zu den Einstandspreisen, ohne Generalunternehmer-Zuschläge abgerechnet.</p>
Haftungsausschluss	<p>Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie sind nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.</p>