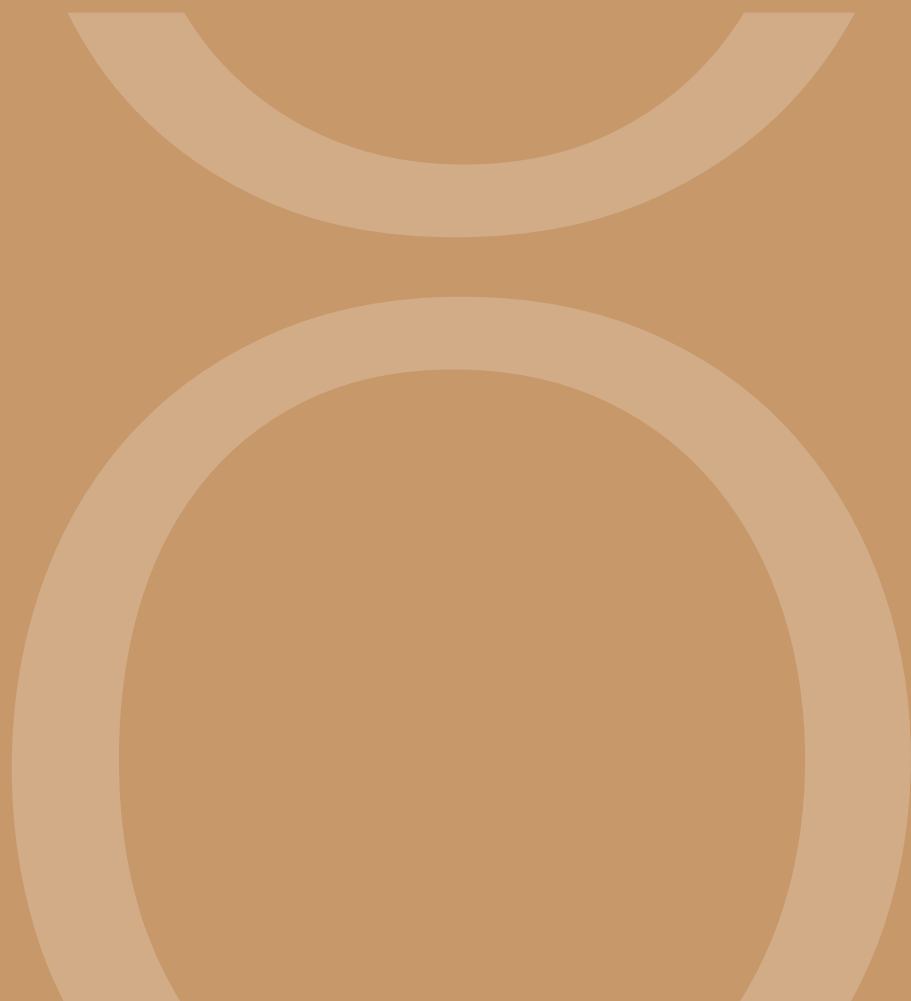




AUFDÖRF 156

STILVOLL WOHNEN IN MÄNNEDORF

STILVOLL WOHNEN
IN MÄNNEDORF





PROJEKT

Wohnen an schönster Lage

An der Aufdorfstrasse 156 in Männedorf entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit drei Eigentumswohnungen. Die Neubauliegenschaft thront an leichter Hanglage oberhalb des Dorfzentrums und grenzt an eine weite Grünfläche. Hier geniessen Sie die Nähe zur Natur, die Sonne auf der Haut und einen wunderbaren Weitblick.

Die Eigentumswohnungen verteilen sich auf drei Etagen: Während ebenerdig eine grosszügige 5.5-Zimmer-Wohnung viel Raum für Familien bietet, erfüllt in der zweiten Etage eine Einheit mit 3.5 Zimmern und zwei Terrassen die vielfältigsten Wünsche. Eine weitere Wohnung mit 4.5 Zimmern erstreckt sich über einen Teil der zweiten und die ganze dritte Etage. Sie begeistert mit einer über drei Seiten umlaufenden Terrasse. Im Untergeschoss steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine gemeinsame Tiefgarage mit Kellerabteilen und Veloraum zur Verfügung.

Die Neubauliegenschaft ist von der Aussenhülle bis zur Stromversorgung auf Nachhaltigkeit angelegt. Die energieeffiziente, mit Holz verkleidete Fassade sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Auf dem Dach versorgt eine Fotovoltaikanlage das Mehrfamilienhaus mit Solarstrom. Die naturnahe und von Grünflächen umsäumte Lage mit einheimischen Gewächsen unterstützt ein grünes Wohngefühl.





LAGE

Lebensqualität am Zürichsee

Direkt am rechten Zürichseeufer erstreckt sich Männedorf entlang des südlichen Abhangs des Pfannenstiels. Dank der einmalig schönen Lage zwischen einem weitläufigen Naherholungsgebiet und der malerischen Uferzone kommt in der charmanten Gemeinde automatisch Ferienstimmung auf.

Die rund 11'500 Einwohnerinnen und Einwohner profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur auf überschaubarer Fläche. So bietet Männedorf eine Vielzahl an kulturellen Veranstaltungen und punktet mit einem grossen Angebot an Läden und Restaurants. Grosser Beliebtheit erfreuen sich das Kino, das Hallenbad sowie das Strandbad am See. Kinder besuchen in Männedorf sämtliche Schulstufen vom Kindergarten bis zur Sekundarschule, während sich mit der Swiss International School auch eine zweisprachig geführte Privatschule in der Gemeinde befindet.

Wer in Männedorf wohnt, schätzt die Ruhe aber auch die Nähe zur Stadt Zürich. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht mit Auto, Bus und S-Bahn kurze Wege in pulsierende Städte, faszinierende Bergwelten oder zu anderen attraktiven Zielen.

	Distanz	Auto	ÖV
ZÜRICH HB	20 km	40 Min.	32 Min.
ZH FLUGHAFEN	36 km	35 Min.	54 Min.
RAPPERSWIL	12 km	20 Min.	33 Min.
ZUG	28 km	55 Min.	80 Min.



AUFDÖRF 156





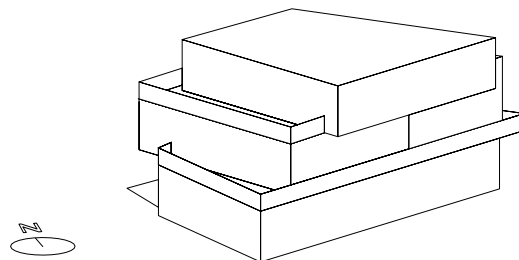




ANGEBOT

Exklusive Eigentumswohnungen

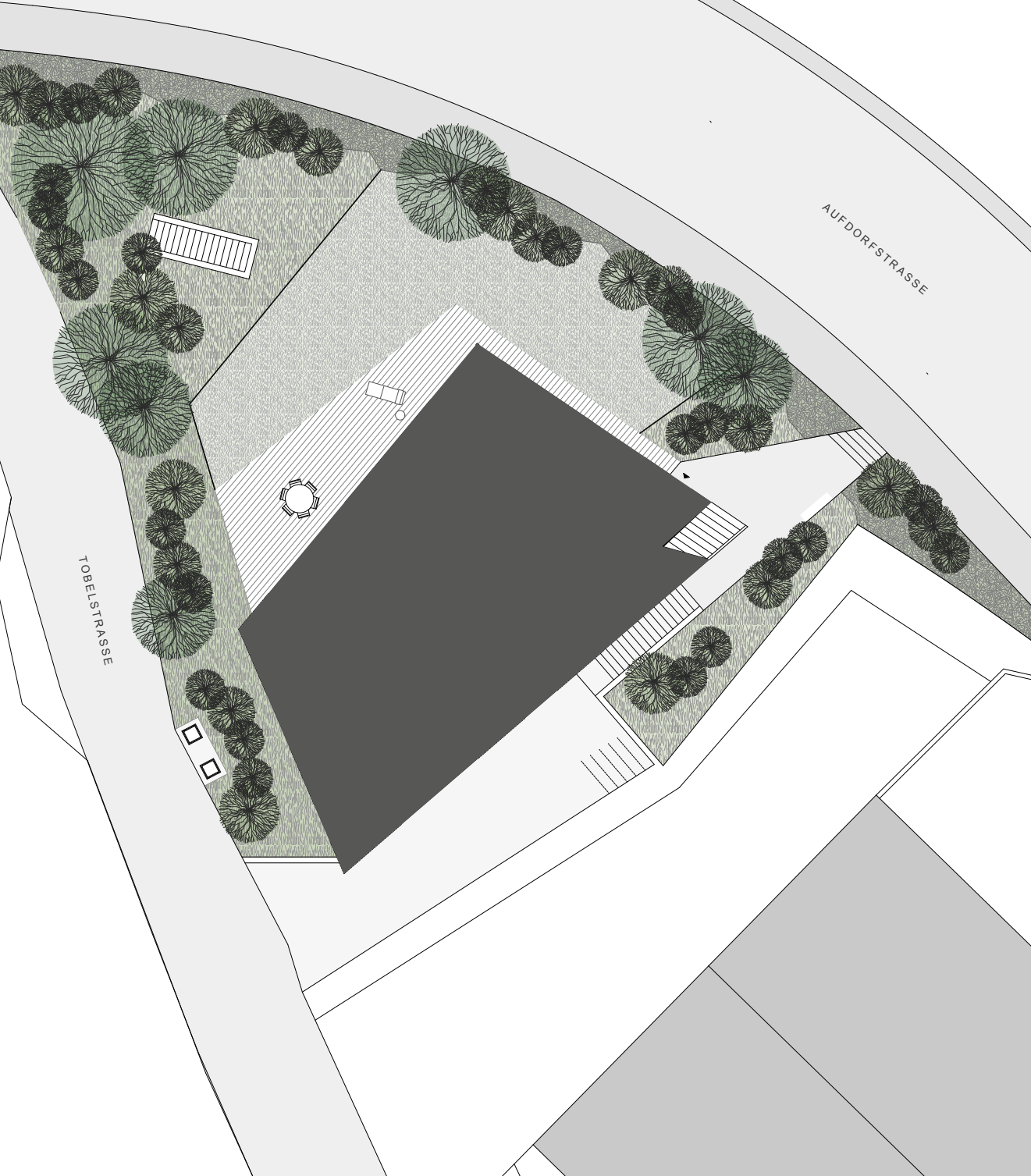
Aufdorf 156 beeindruckt mit drei einzigartigen Eigentumswohnungen. Hier findet sich eine grosszügige 5.5-Zimmer-Gartenwohnung genauso wie eine 3.5 Zimmer-Wohnung mit viel Raum für stilvolle Privatsphäre und eine zweistöckige Dachwohnung mit 4.5 Zimmern. Die Neubauliegenschaft verbindet funktionale Grundrisse mit hohem Wohnkomfort, was sich bereits in individuellen Ausstattungsmerkmalen zeigt. Hochwertige Materialien, ein edler Eichenparkett, raumhohe Fenster und Geräte exklusiver Marken stehen für das schöne Leben bereit. Damit sich die eigenen Wohnwünsche nahezu unbegrenzt verwirklichen lassen, kann das angenehm zurückhaltende Designkonzept der Wohnungen von der Käuferschaft individuell angepasst werden.



Wohnungsangebot	BWF
3.5-Zimmer-Wohnung	131.0 m ²
4.5-Zimmer-Wohnung	159.0 m ²
5.5-Zimmer-Wohnung	189.0 m ²

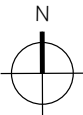
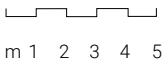
BWF = Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte

UMGEBUNGSPLAN

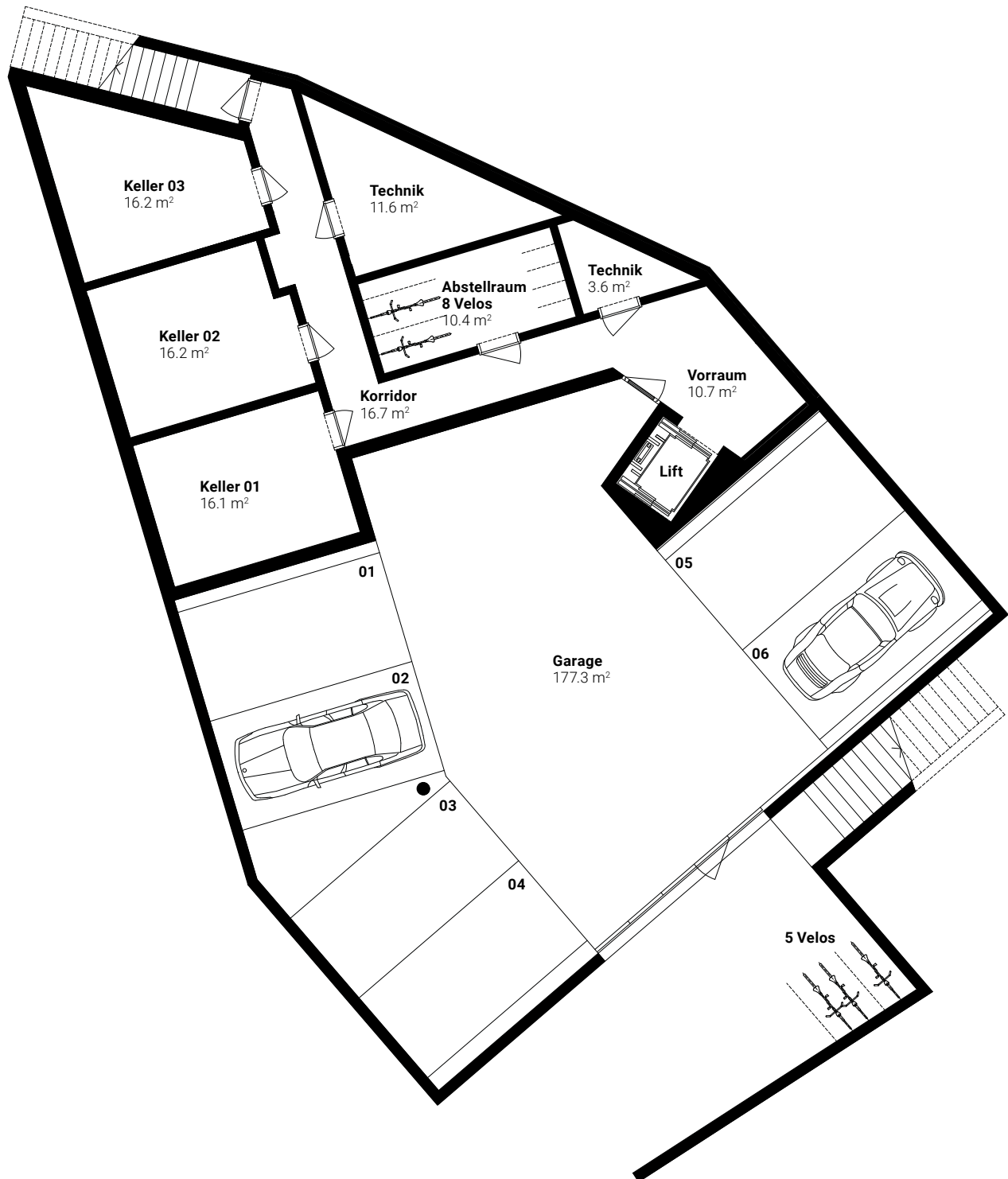


TOBELSTRASSE

AUFDORFSTRASSE



UNTERGESCHOSS

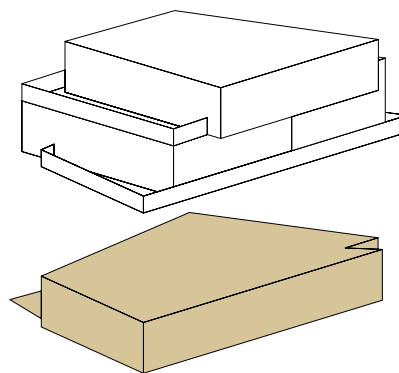


001

Erdgeschoss | 5.5-Zimmer-Wohnung

BWF	189.0 m ²
Sitzplatz	46.7 m ²
Keller 03	16.2 m ²

BWF = Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte











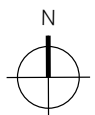
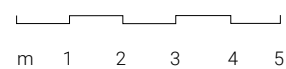
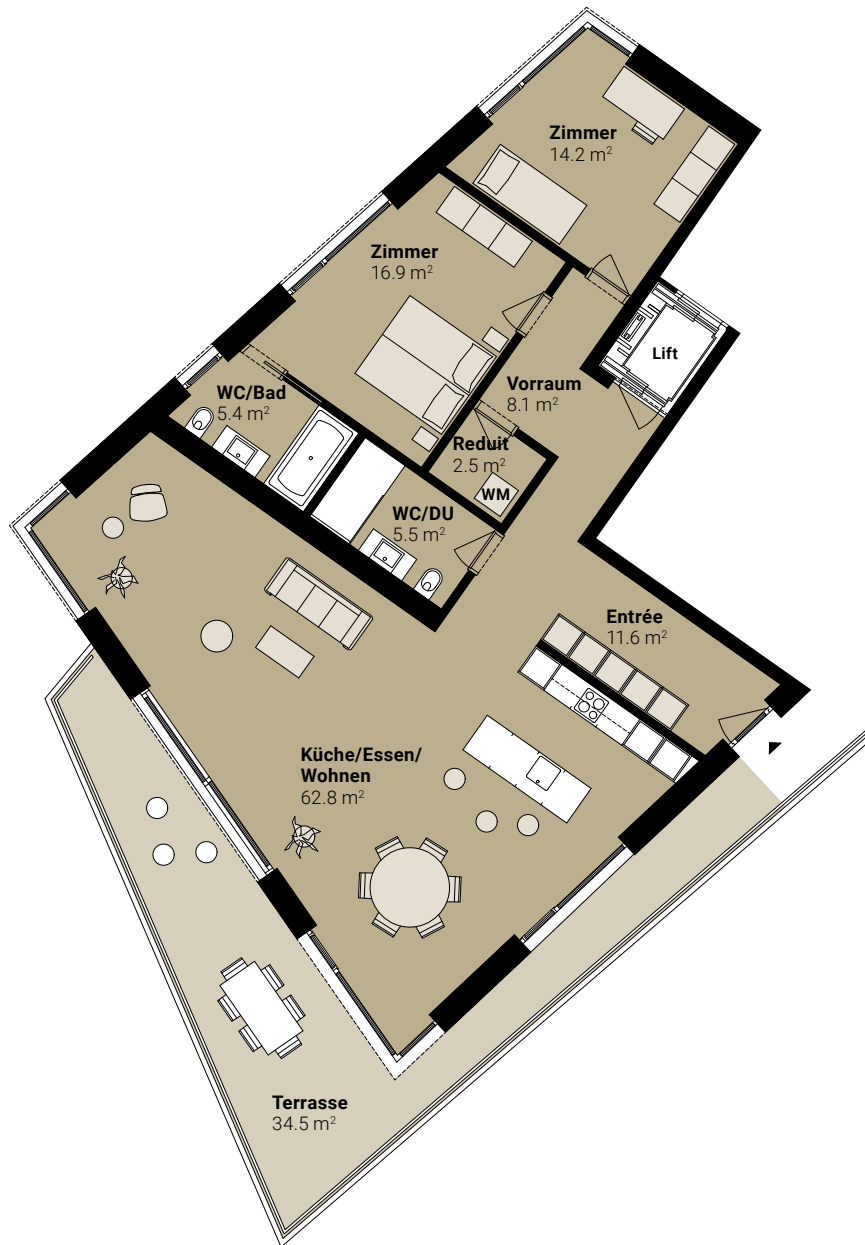
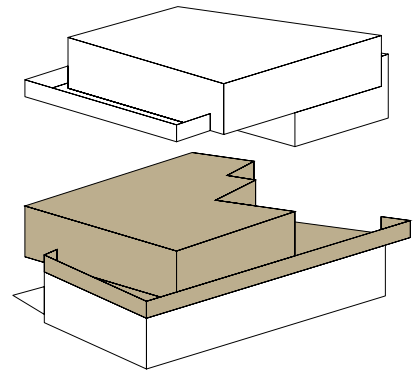


101

Obergeschoss | 3.5-Zimmer-Wohnung

BWF	131.0 m ²
Terrasse	34.5 m ²
Keller 02	16.2 m ²

BWF = Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte







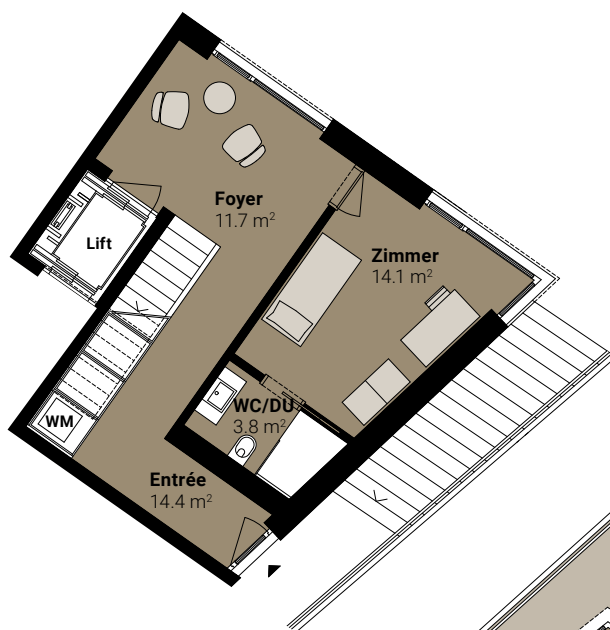
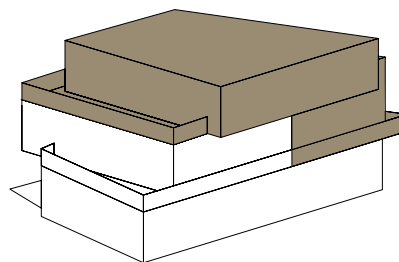


201

Ober- und Attikageschoss | 4.5-Zimmer-Wohnung

BWF	159.0 m ²
Terrasse	76.2 m ²
Keller 01	16.1 m ²

BWF = Bruttowohnfläche mit Innenwänden ohne Schächte













KURZBAUBESCHREIB

ROHBAU

Fassade

- Aussenwände in Backstein und/oder Stahlbeton
- Hinterlüftetes Fassadensystem mit mineralischer Wärmedämmung, Bekleidung aus Holz gem. Vorgaben Architekt

Dach

- Flachdachkonstruktion mit extensiver Begrünung.
- Sämtliche Bleche in CNS

Sitzplatz/Loggien/Terrassen

- Feinsteinzeugplatten als Fertigbelag gem. Vorgaben Architekt
- Brüstungen und Geländer in Metall gem. Vorgaben Architekt

Fenster

- Holz-Metall-Fenster
- Hebeschiebetür im Wohnzimmer
- Normale Fenster, bestehend aus Lüftungsflügel als Dreh-Kipp-Flügel und Festverglasung
- Ebenerdige Fenster mit Widerstandsklasse RC2N inkl. abschliessbarer Fenstergriffe

Sonnenschutz

- Senkrechtstoffmarkisen (ZIP-System) mit elektrischer Bedienung
- Eine Gelenkarm-Stoffmarkise für Wohnungen OG und Attika mit elektrischer Bedienung bei Terrassen EG ohne Gelenkarm-Stoffmarkise, da Dachvorsprung

HAUSTECHNIK

Elektroanlagen

- Licht- und Kraftinstallationen
- LED-Einbauleuchten im Bereich Entrée/Korridor, Nasszellen und Küche
- Im Wohn-/Esszimmer zwei, in übrigen Schlafzimmern je eine Multimediadose
- Im Wohn-/Esszimmer drei, in übrigen Schlafzimmern je zwei Dreifachsteckdosen, davon eine geschaltet
- Sonnerie- und Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay bei Zugang zu Tiefgarage
- Sonnerie bei Wohnungseingangstüren
- Leerrohrinstallation für Dusch-WC bei allen Nassräumen
- Vorbereitung für Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage mittels Energieliefervertrag mit dem EKZ, individueller Ausbau
- Beleuchtung Zugang über Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder
- Fotovoltaikanlage auf Flachdach mittels Energieliefervertrag mit dem EKZ

Heizungsanlage

- Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe und Erdsonden für Heizung und Brauchwarmwasser. Die Energieerzeugung erfolgt über einen Energieliefervertrag mit dem EKZ
- Wärmeverteilung mit Fussbodenheizung und Raumtemperatur-Regulierung mit individueller Raummessung
- Passive Kühlung (Freecooling), über Bodenheizung über einen Energieliefervertrag mit dem EKZ

Lüftungsanlage

- In den Wohnungen mechanische Entlüftung aller Nasszellen und allfälliger Reduits über Dach
- Küchen mit Dunstabzug (Umluft)
- Geschlossene Räume im Untergeschoss mit mechanischem Ent- und Belüftungssystem mit Frischluftanteil und Adsorptionstrocknung (Entfeuchtung)
- Tiefgarage mechanisch entlüftet

Sanitäranlagen

- Kalt- und Warmwasserinstallation
- Sanitärapparate für Bad/WC bzw. Dusche/WC, Budget gem. Budgetliste
- Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler
- Bei allen Wohnungen ein frostsicherer Kaltwasseranschluss mit reduziertem Druck (2 Bar) auf Gartensitzplatz bzw. Terrasse
- Ein frostsicherer Kaltwasseranschluss für allgemein

Kücheneinrichtung

- Küchen mit Unter-, Ober-, und Hochschränken. Abdeckung aus Naturstein sowie Rückwand aus Glas
- Einbaugeräte mit Kühlschrank, Induktionskochfeld, Backofen, Steamer, Dunstabzug (Umluft), Waschbecken, Abfalltrennsystem sowie Geschirrspüler, Budget gem. Budgetliste

Aufzugsanlage

- Personenaufzug, bedingt rollstuhlgängig, mit Gästesteuerung und direktem Wohnungszugang

Cheminée

- In Attikawohnung als Käuferoption möglich

AUSBAU

Wohn- und Schlafräume

- Decken Weissputz, gestrichen
- Wände Weissputz, gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gem. Budgetliste

Nassräume, Bad/WC und Dusche/WC

- Decken Weissputz, gestrichen
- Wandbelag nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gem. separatem Budgetblatt
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gem. separatem Budgetblatt

Küchen

- Decken Weissputz gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gem. separatem Budgetblatt

Reduit

- Decken Weissputz, gestrichen
- Wände Weissputz, gestrichen
- Boden nach Wahl, verlegt inkl. allen Nebenarbeiten, Budget gem. separatem Budgetblatt

Kellerräume

- Decken Beton und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Wände Beton, Kalksandstein und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Böden Zementüberzug, gestrichen

Korridor UG

- Decken Beton und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Wände Beton, Kalksandstein und/oder Dämmplatten, gestrichen
- Boden Zementüberzug

Einstellgarage

- Decken Beton und/oder zementgebundene Holzwollplatten gestrichen
- Wände Beton und/oder Dämmplatten gestrichen
- Boden Hartbeton

Türen

- Wohnungseingangstür, thermisch getrennt, Schall- bzw. einbruchhemmend mit Dreipunkt-Verschluss und Spion
- Verbindungstür Tiefgarage zu Vorraum Lift in UG aus Metall, EI30 mit Türöffner und Türschliesser
- Wohnungsinnentüren mit Holzrahmen (Futter und Verkleidung) und Sturz, Türen mit Vollblatt beidseitig gestrichen, inkl. aller Beschläge

Schreinerarbeiten

- Garderobenschrank individuell, Budget gem. separatem Budgetblatt

AUSSENANLAGEN

Gartengestaltung

- Bepflanzung und Begrünung nach Vorgaben Architekt
- Beläge mit erforderlichen Abschlüssen gem. Konzept Architekt

Allgemeine Bemerkungen

- Unwesentliche Änderungen, welche die Qualität nicht beeinträchtigen, sowie Auflagen gem. Baubewilligung bleiben vorbehalten. Massgebend ist der Leistungsbeschreibung nach BKP (Baubeschrieb), die vorgängigen Ausführungen sind Auszüge daraus.





KAUFPROZESS

1 Interesse

Bei vorhandenem Interesse laden wir Sie gerne auf einen ersten Beratungstermin ein. Wir werden Ihnen das Projekt im Detail vorstellen und allfällige Fragen klären.

2 Finanzierung

Nach dem Beratungstermin haben Sie sich für den Kauf der Wohnung entschieden. Gerne helfen Ihnen unsere Finanzierungspartner und beraten Sie, damit Sie die passende Finanzierungslösung finden.

3 Kaufzusage

Da der Finanzierungsnachweis nun vorgelegt werden kann, kann die definitive Kaufzusage in Form einer Reservationsvereinbarung unterzeichnet werden. Eine erste Anzahlung soll dabei Ihr Interesse untermauern. Der erste Schritt zum neuen Eigenheim ist gemacht.

4 Kaufvertrag

Zeitnah setzen wir zusammen mit dem Notar Ihren Kaufvertrag auf. Auch hier helfen wir Ihnen in allen Anliegen, damit der gesamte Kaufprozess für Sie ein angenehmes Erlebnis wird. Zusammen mit den Banken erstellen wir die nötigen Zahlungsverprechen. Zum Schluss vereinbaren wir den Termin mit dem Notar.

5 Beurkundung und Eigentumsübertragung

Wir begleiten Sie bei Ihrem Termin mit dem Notariat betreffend der öffentlichen Beurkundung.

Die Zahlungsmodalitäten werden Ihnen bereits zu einem früheren Zeitpunkt mitgeteilt.

DISCLAIMER

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen, Bilder und Pläne dienen der allgemeinen Information und sind nicht verbindlich. Sie bilden keinen integrierenden Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung und es können keinerlei Ansprüche daraus abgeleitet werden. Ausführungsbedingte Anpassungen bleiben vorbehalten. Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.





Seitzmeir

IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN SEIT 1917.

Seitzmeir Immobilien AG

Patrick Angioy
Brunastrasse 39
8002 Zürich

p.angioy@seitzmeir.ch
+41 44 220 71 82

seitzmeir.ch

zäzä

 **WERUBAUAG**