

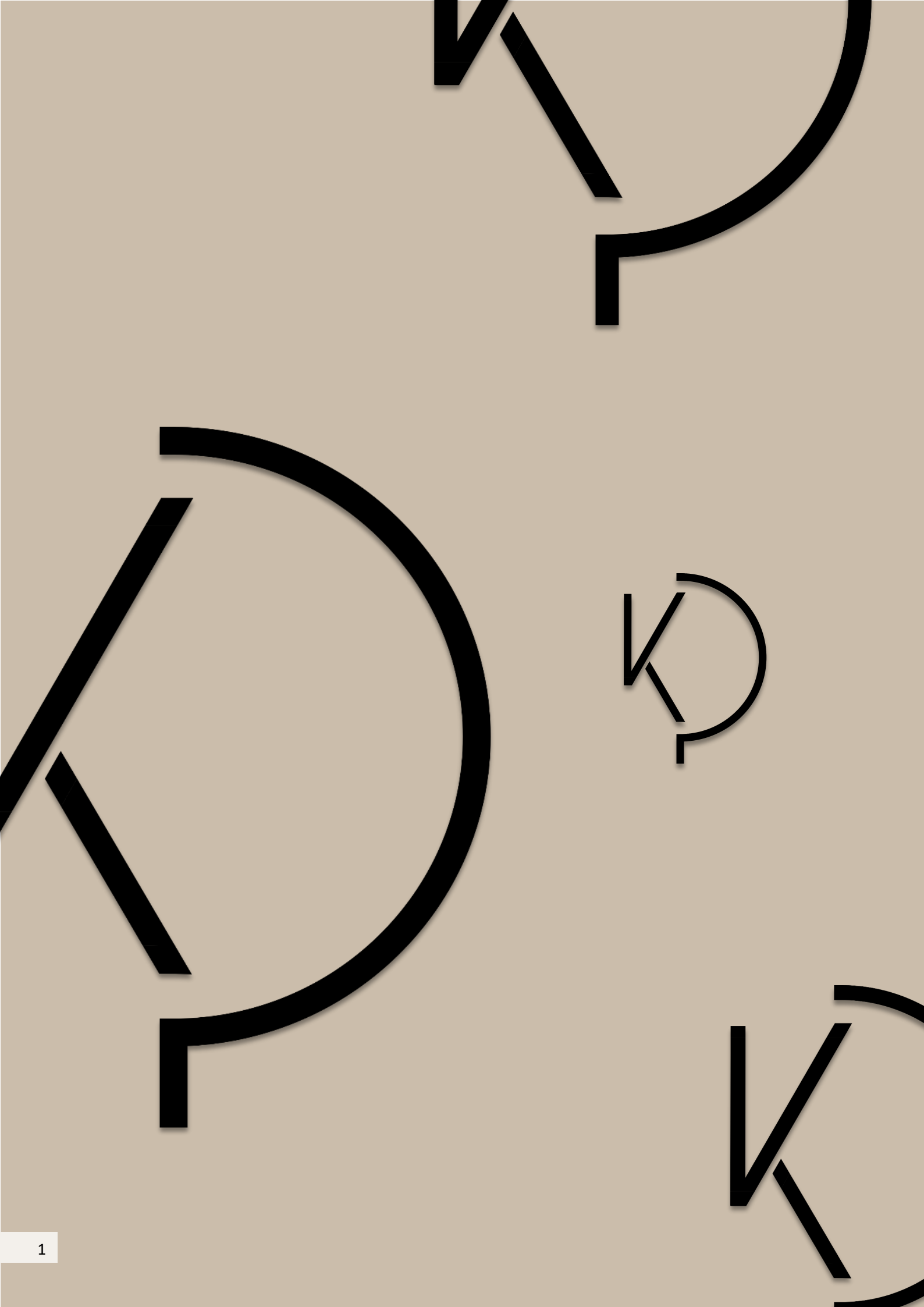
# Residenz Kahlapark

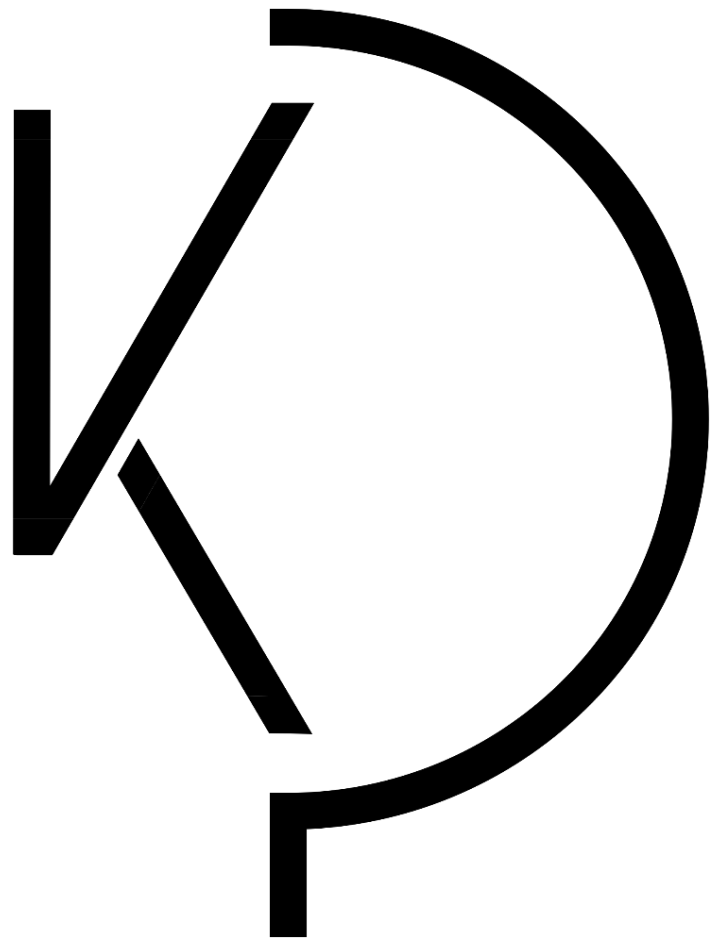


Wohngenuss an erstklassiger Lage in Seuzach



GOLDENBERG  
IMMOBILIEN





WILLKOMMEN	3
LAGE	5
ANGEBOT	7
PRIVILEGIERTES WOHNEN	9
ARCHITEKTUR	11
HAUSTECHNIK	12
SEUZACH	13
ANBINDUNG	14
GRUNDRISSE	17
IHR ZUHAUSE	34
BAUBESCHRIEB	35
BUDGET	37
VERKAUFSBEDINGUNGEN	38
ALLGEMEINES	39

# WILL KOM MEN





Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Neubauprojekt in der privilegierten Gemeinde Seuzach vorstellen zu dürfen.

Seit 2013 realisiert Goldenberg Immobilien mit viel Begeisterung und Einfühlungsvermögen hochwertige Neubauprojekte in der Region Winterthur. Es ist unser Anspruch, auf die individuellen Wünsche der Käufer einzugehen und Wohnraum zu schaffen, wo sich Bewohnerinnen und Bewohner wohl und zu Hause fühlen und das Leben in höchstem Masse geniessen können.

Die ruhige und zentrale Lage an der Birchstrasse 23 in Seuzach ist sehr attraktiv. Um der erstklassigen Lage gerecht zu werden, kam für uns von Beginn weg nur ein qualitativ hochstehendes Neubauprojekt in Frage.

Mit der Residenz Kahlapark werden alle unsere Anforderungen erfüllt. Es entsteht ein architektonisch ansprechendes Projekt mit vielen durchdachten Details.

Die Wohnungen verfügen über praktische und moderne Grundrisse. Der Ausbaustandard ist überdurchschnittlich. Das Gebäude ist Minergie-zertifiziert und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Energie.

Unser Angebot richtet sich an junge und ältere Paare, Singles und Familien gleichermaßen, die langfristig planen, auf Qualität setzen und die hervorragende, zentrale Lage in Seuzach zu schätzen wissen.

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und wünschen Ihnen auf den folgenden Seiten viel Vergnügen.

Goldenberg Immobilien



**Markus Kecerski, CEO**  
Dipl. Wirtschaftsprüfer  
078 613 77 99  
mkecerski@goldenberg-immobilien.ch

# LAGE

Ihr Wohntraum wird wahr: An Toplage von Seuzach, eingebettet im Dorfzentrum, ruhig und reich besonnt. Ein umfassendes Sport- und Freizeitangebot direkt vor der Haustüre: Hier lässt sich's leben!

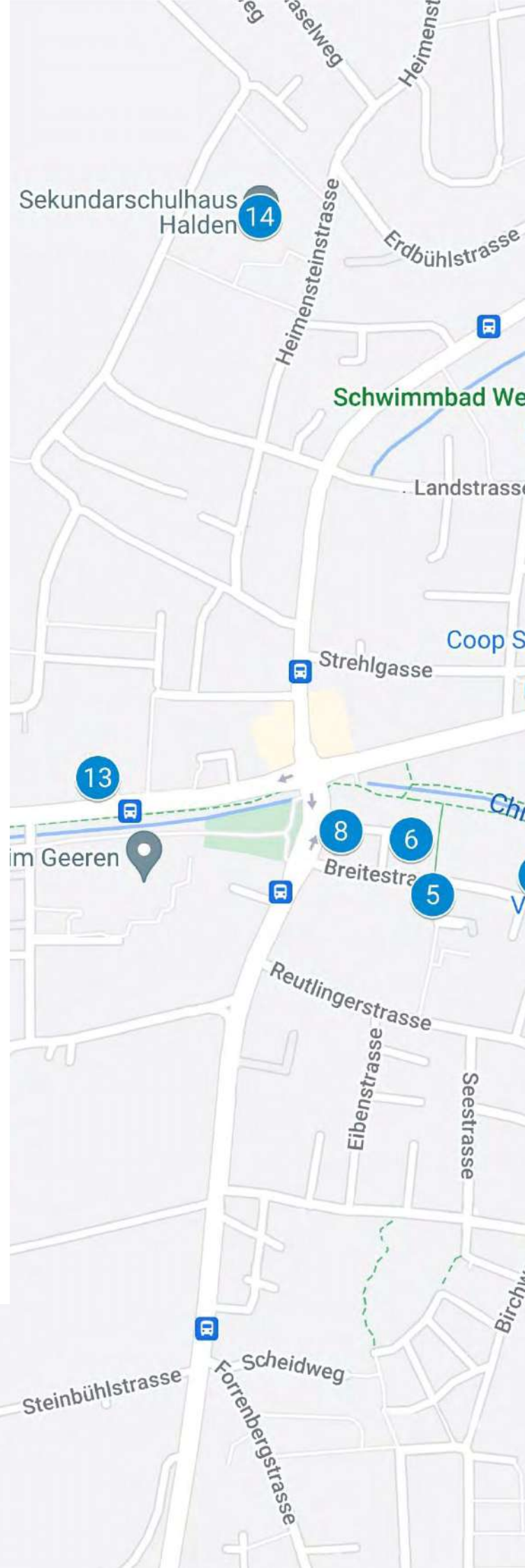
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus erledigen Sie sämtliche Besorgungen bequem zu Fuss.

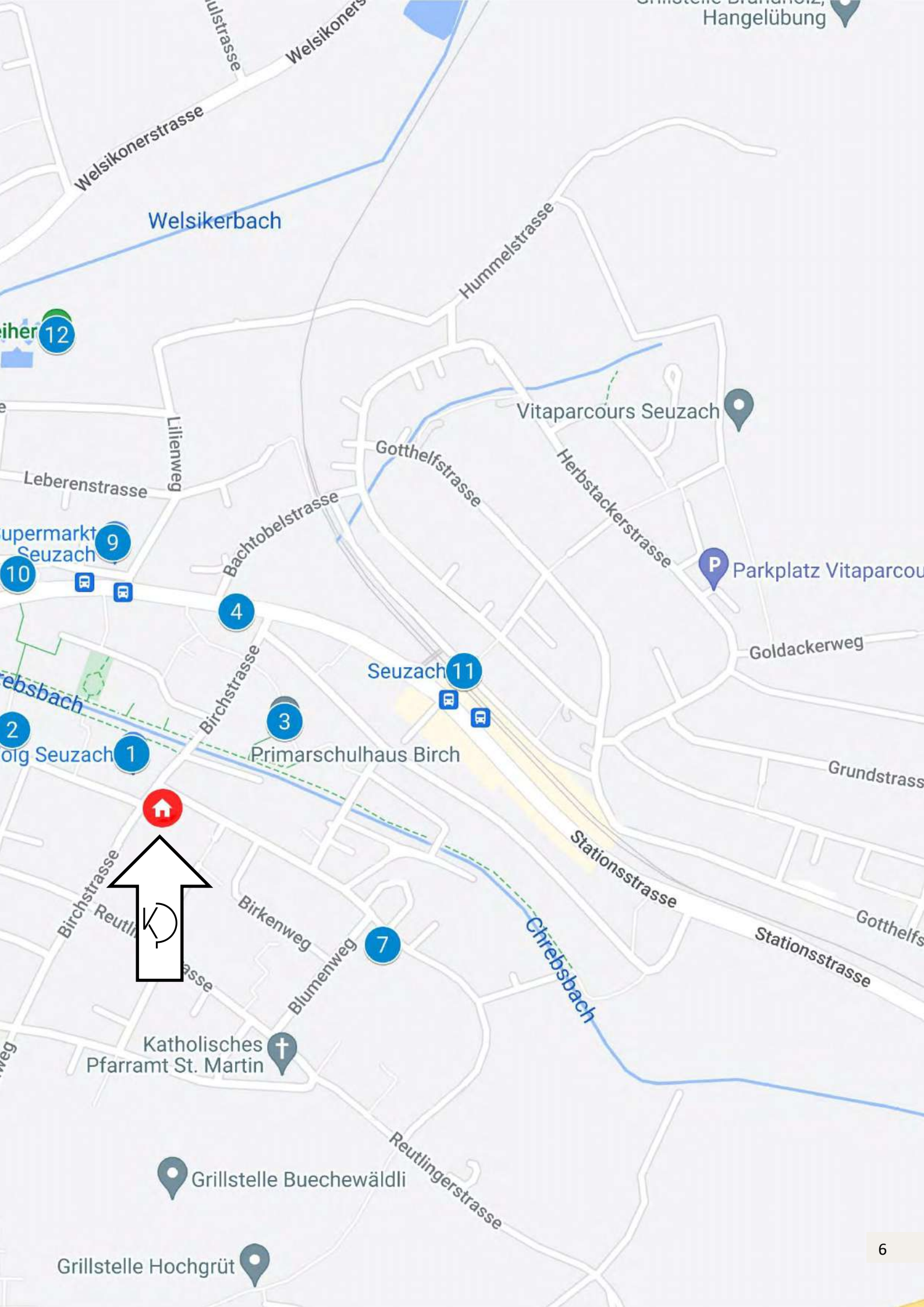
Ideal für Familien: Ihre Kinder absolvieren die ganze Schulzeit in Seuzach. Der Kindergarten «Schneckenwiese» ist 260 Meter entfernt, bis zum Primarschulhaus «Birch» sind es 220 Meter. Das regionale Oberstufenschulhaus «Halden» erreicht Ihr Nachwuchs mit dem Fahrrad in fünf Minuten. Die Kantonsschule und ZHAW findet man in Winterthur.

Ein kurzer Spaziergang bringt Sie zur Bushaltestelle oder zum Bahnhof, von wo Sie innert weniger Minuten Winterthur oder Zürich HB erreichen.

Distanzen (zu Fuss):

1	Volg	20 Meter	1 Min.
2	Bäckerei	170 Meter	2 Min.
3	Primarschule «Birch»	220 Meter	3 Min.
4	Restaurant Chrebsbach	230 Meter	3 Min.
5	Kinderg. «Schneckenwiese»	260 Meter	3 Min.
6	Apotheke Seuzach	280 Meter	3 Min.
7	Kindergarten «Weid»	350 Meter	5 Min.
8	Migros Seuzach	400 Meter	5 Min.
9	Coop Seuzach	400 Meter	5 Min.
10	Fitness Seuzfit AG	450 Meter	6 Min.
11	Bahnhof Seuzach	500 Meter	7 Min.
12	Schwimmbad Weiher	700 Meter	9 Min.
13	Primarschule «Rietacker»	700 Meter	9 Min.
14	Sekundarschule «Halden»	1000 Meter	13 Min.





# ANGEBOT

In einem Ensemble von zwei separaten, harmonisch aufeinander abgestimmten Häusern entstehen an sonniger Südwestlage zwölf exklusive Eigentumswohnungen.

Das Angebot umfasst 3 ½-Zimmer-, 4 ½-Zimmer und 5 ½-Zimmer Wohnungen. Die Gartenwohnungen verfügen über ein Sondernutzungsrecht für den Gartenbereich.

Die Wohnungen sind barrierefrei, alters- und behindertengerecht gebaut und eignen sich dank den breiten Durchgängen, dem Lift auf jede Etage und der idealen Zentrums- lage auch gut als Alterswohnsitz. Die Grundrisse lassen sich zum Teil an sich verändernde Wohnsituationen anpassen.

Im Untergeschoss befinden sich Abstellräume für Velos, Mofas und Kinderwagen. Jeder Wohnung ist ein Keller- abteil zugeteilt.

Ihr Fahrzeug parkieren Sie sicher und bequem in der Auto- einstellhalle. Es stehen insgesamt 16 Einstellplätze zur Verfügung. Ein Lift führt direkt in die Etage Ihrer Eigentumswohnung.

Auf Wunsch steht eine beschränkte Anzahl Hobbyräume zum Erwerb zur Verfügung.

Baustart ist im Sommer 2023. Die Wohnungen werden auf Frühling 2025 bezugsbereit sein.







## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Minergie-zertifiziert
- Moderne Photovoltaikanlage
- Hochwertige Geräte von Miele und V-ZUG
- Ansprechende Architektur
- Schöne Aussicht / Fernsicht
- Viel Aussenlicht dank einer geringen Anzahl von Wohnungen pro Etage
- Regulierbare Komfortlüftung
- Hochwertige Holz-Metallfenster
- Stimmige, barrierefreie Grundrisse
- Realisierbarkeit von individuellen Wünschen



# PRIVILEGIERTES WOHNEN

Gehobener Wohnkomfort und Privatsphäre: zwölf Wohnungen verteilen sich auf zwei eigenständige Häuser.

Das grössere Haus A beheimatet auf jedem Stockwerk maximal zwei Eigentumswohnungen; im kleineren Haus B ist pro Stockwerk eine Eigentumswohnung vorgesehen. Die Anordnung ermöglicht optimale Lichtverhältnisse in den Räumen und ein privilegiertes Wohngefühl.

Die beiden grosszügigen Gartenwohnungen bieten viel Platz und Stauraum. In den oberen Etagen und ganz besonders den beiden Attikawohnungen im dritten beziehungsweise im vierten Obergeschoss geniessen Sie eine traumhafte Fernsicht über die Dächer von Seuzach bis zum nahegelegenen Buechwäldli.

Freuen Sie sich auf eine hochwertige, moderne Küche mit Kochinsel, eine erstklassige Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung, Fussbodenheizung, ein en-suite Badezimmer, eine grosszügige Ankleide, eine schöne Garderobe beim Entrée sowie einen Einstellplatz für Ihr Fahrzeug in der Tiefgarage, den Sie bequem mit dem Lift erreichen können.

Die Budgetposten sind grosszügig bemessen, damit Sie Ihr neues Zuhause in einem gehobenen Standard ausbauen und Ihre Wünsche verwirklichen können.





# ARCHITEKTUR

Die Gebäude strahlen Zurückhaltung und Harmonie aus. Im Innern wurde viel Wert auf eine perfekte Raumabfolge und eine ausgewogene Raumaufteilung gelegt.

Die zwei Wohnhäuser, entworfen von Neuhaus Architekten in Bottighofen, betten sich harmonisch in das Wohnquartier ein und sind sorgfältig aufeinander abgestimmt. Sie zeichnen sich durch ansprechende Baukörper, eine harmonische Fassadengestaltung und eine qualitativ hochstehende Bauweise aus.

Die Eigentumswohnungen sind hell und lichtdurchflutet. Sie überzeugen mit grosszügigen Aussenflächen. Verglaste Balkone erweitern den Wohnraum und ermöglichen es, den Aussenbereich auch in den Übergangszeiten zu nutzen. Die modernen und praktischen Grundrisse gehen fließend in die Aussenräume über und erzeugen ein grosszügiges und komfortables Wohnerlebnis.

Die Grundrisse gewähren eine harmonische Raumabfolge und schaffen eine klare Unterteilung zwischen Wohnen und Schlafen. Die Zimmer sind gut möblierbar und die Verkehrswege sind kurzgehalten, sodass die verfügbare Wohnfläche optimal genutzt wird.





# HAUSTECHNIK

Das Gebäude ist Minergie-zertifiziert und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort.

Die Wohnungen sind mit einer Bodenheizung und einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet, die für ein jederzeitig angenehmes Raumklima sorgt. In jeder Eigentumswohnung kann die Lüftung separat reguliert werden.

Wärme wird mittels modernster, umweltfreundlicher Wärmepumpenheizung erzeugt.

Zur Elektrizitätsgewinnung wird auf dem Dach eine Solaranlage installiert, mittels derer sich die Energiekosten langfristig nachhaltig reduzieren lassen.

Sämtliche Garagenplätze sind mit vorinstallierten Ladekanälen für Elektro-Autos erschlossen.

# SEU ZACH

Die Gemeinde liegt etwa fünf Kilometer nördlich der Stadt Winterthur und gilt als privilegierte Wohngemeinde mit ländlichem Charakter und hervorragender Infrastruktur.

Seuzach gehört zum Bezirk Winterthur. Zusammen mit den Dorfteilen Ober- und Unterohringen bildet sie die politische Gemeinde Seuzach mit rund 7,500 Einwohner.

Der attraktive Dorfkern bietet zahlreiche Einkaufsläden, Fachgeschäfte und Restaurants. Viele Vereine, unter anderem für Sport und Musik, bereichern das kulturelle Programm. Sport- und Freizeitanlagen umfassen auch ein eigenes Freibad, Tennisplätze und einen Vitaparcours mit Finnenbahn. Das Alterszentrum «im Geeren» ergänzt das Angebot.

Seuzach bietet ein umfassendes Schul- und Kinderhortangebot. Die Schulen sind modern und geniessen einen guten Ruf.

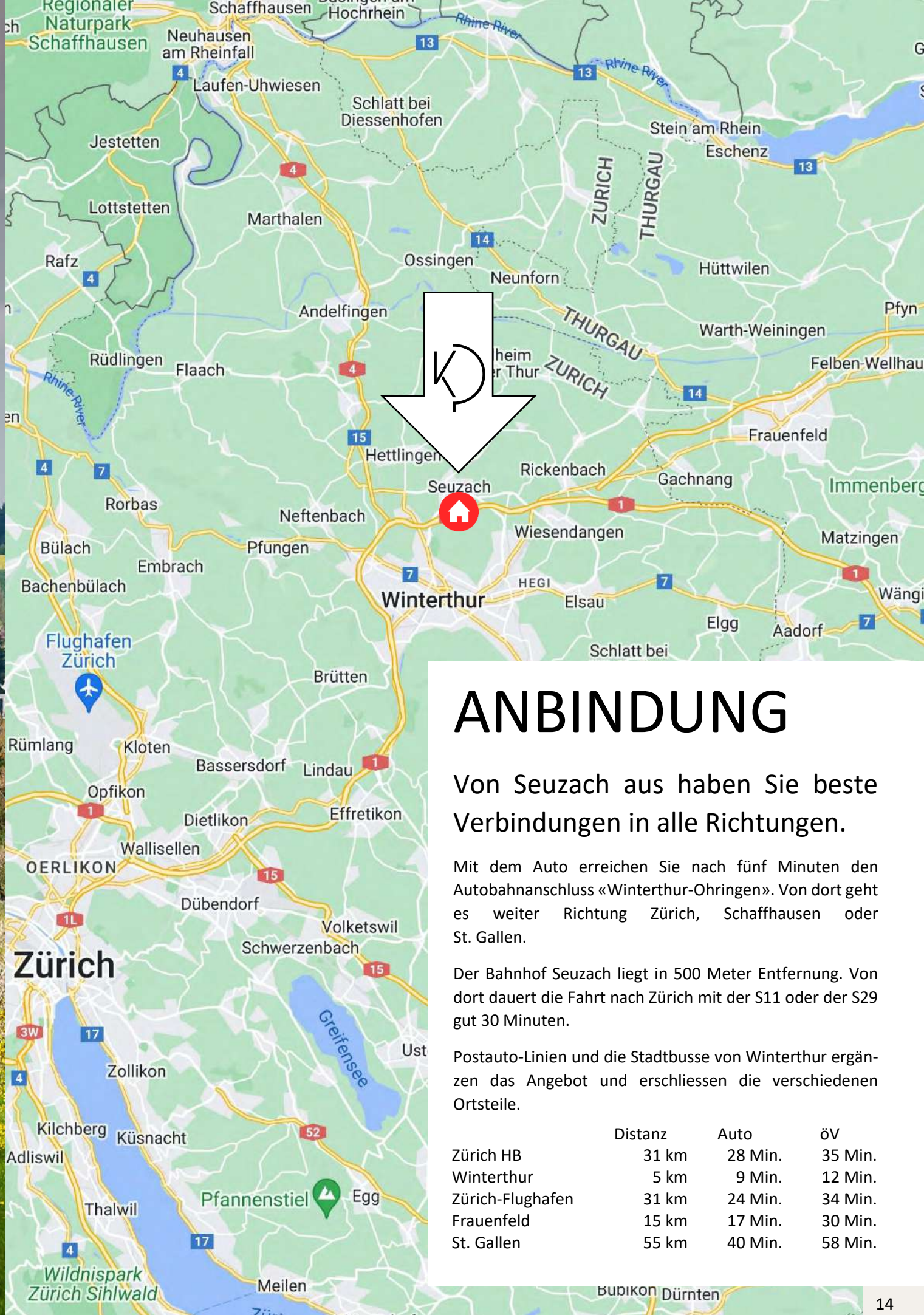
Das Naherholungsgebiet ist ausgesprochen attraktiv und vielfältig. Spazierwege und Fahrradwege laden zum Erkunden des Thurtals und des Züricher Weinlandes ein.

Kunst und Kultur bietet Ihnen die Kultur- und Gartenstadt Winterthur mit weltbekannten Museen und einem lebendigen Nachtleben. Flanieren Sie durch die malerische Altstadt, geniessen Sie den Rundblick vom Goldenberg oder vom Brühlbergturm.

Mit 99% weist Seuzach einen tiefen Gemeindesteuerfuss aus.

©Bild mit freundlicher Genehmigung der Gemeinde Seuzach.





# ANBINDUNG

Von Seuzach aus haben Sie beste Verbindungen in alle Richtungen.

Mit dem Auto erreichen Sie nach fünf Minuten den Autobahnanschluss «Winterthur-Ohringen». Von dort geht es weiter Richtung Zürich, Schaffhausen oder St. Gallen.

Der Bahnhof Seuzach liegt in 500 Meter Entfernung. Von dort dauert die Fahrt nach Zürich mit der S11 oder der S29 gut 30 Minuten.

Postauto-Linien und die Stadtbusse von Winterthur ergänzen das Angebot und erschliessen die verschiedenen Ortsteile.

	Distanz	Auto	öV
Zürich HB	31 km	28 Min.	35 Min.
Winterthur	5 km	9 Min.	12 Min.
Zürich-Flughafen	31 km	24 Min.	34 Min.
Frauenfeld	15 km	17 Min.	30 Min.
St. Gallen	55 km	40 Min.	58 Min.

# Umgebung







# GRUNDRISSE





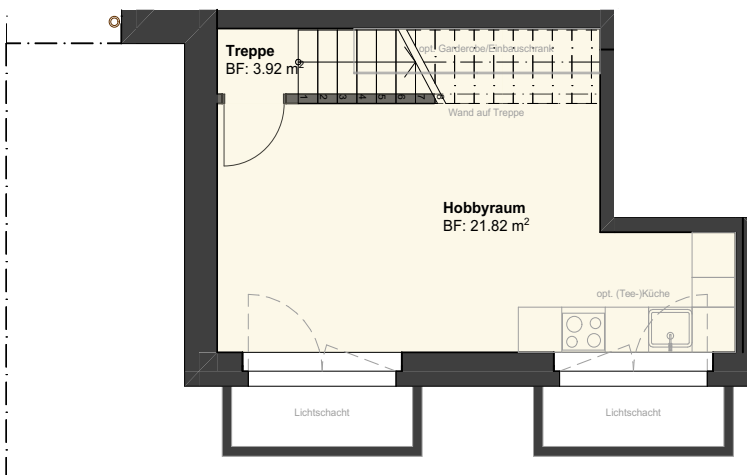
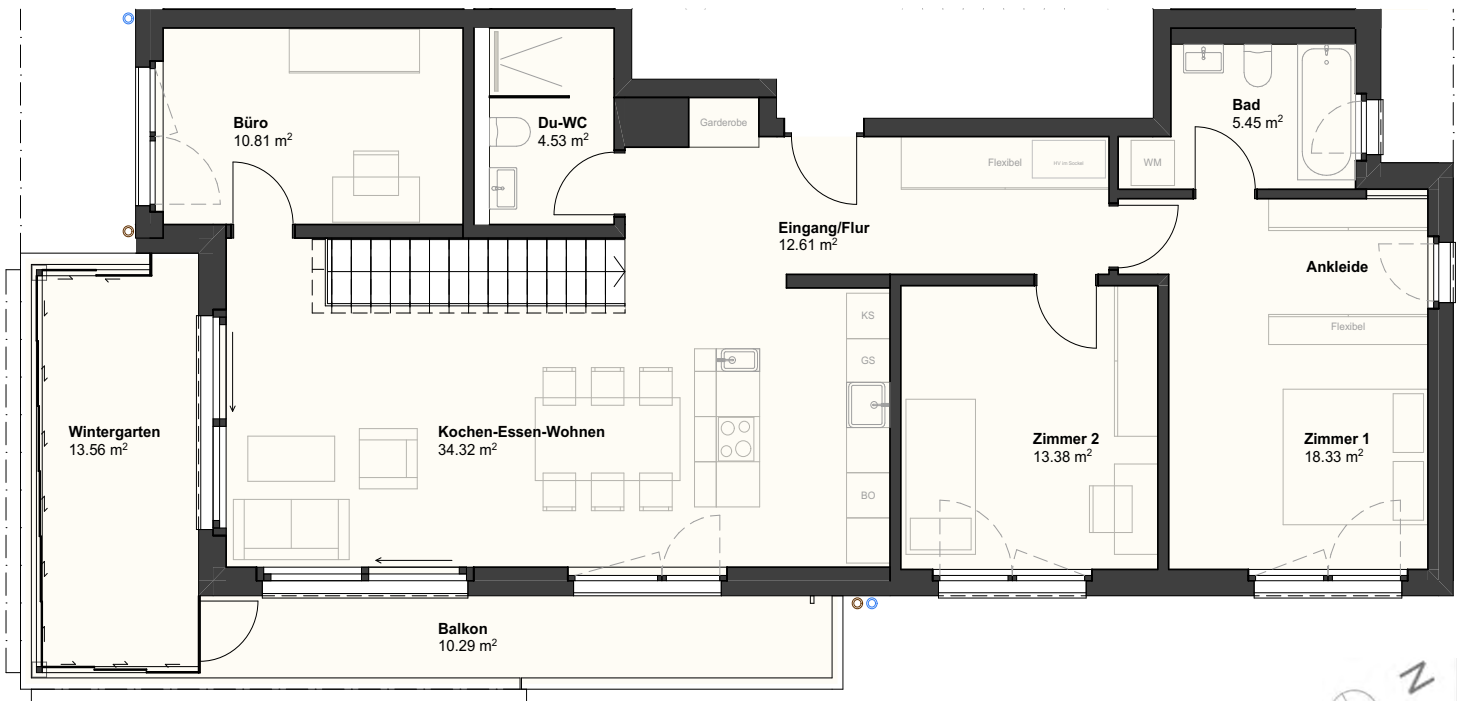
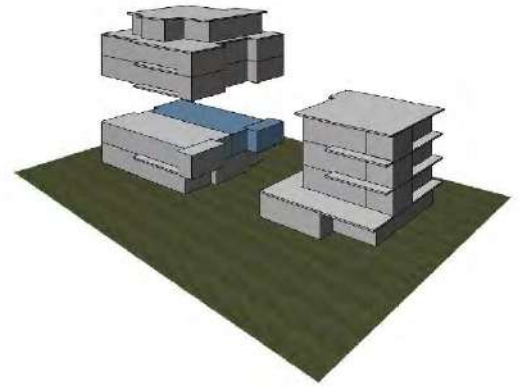
# Haus A

## - 8' 1. Obergeschoss

### Maisonette-Wohnung A3

#### 5.5 Zimmer-Wohnung

Wohnfläche 1. OG	104.6 m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG	25.7 m <sup>2</sup>
Wintergarten	13.6 m <sup>2</sup>
Balkon	10.3 m <sup>2</sup>



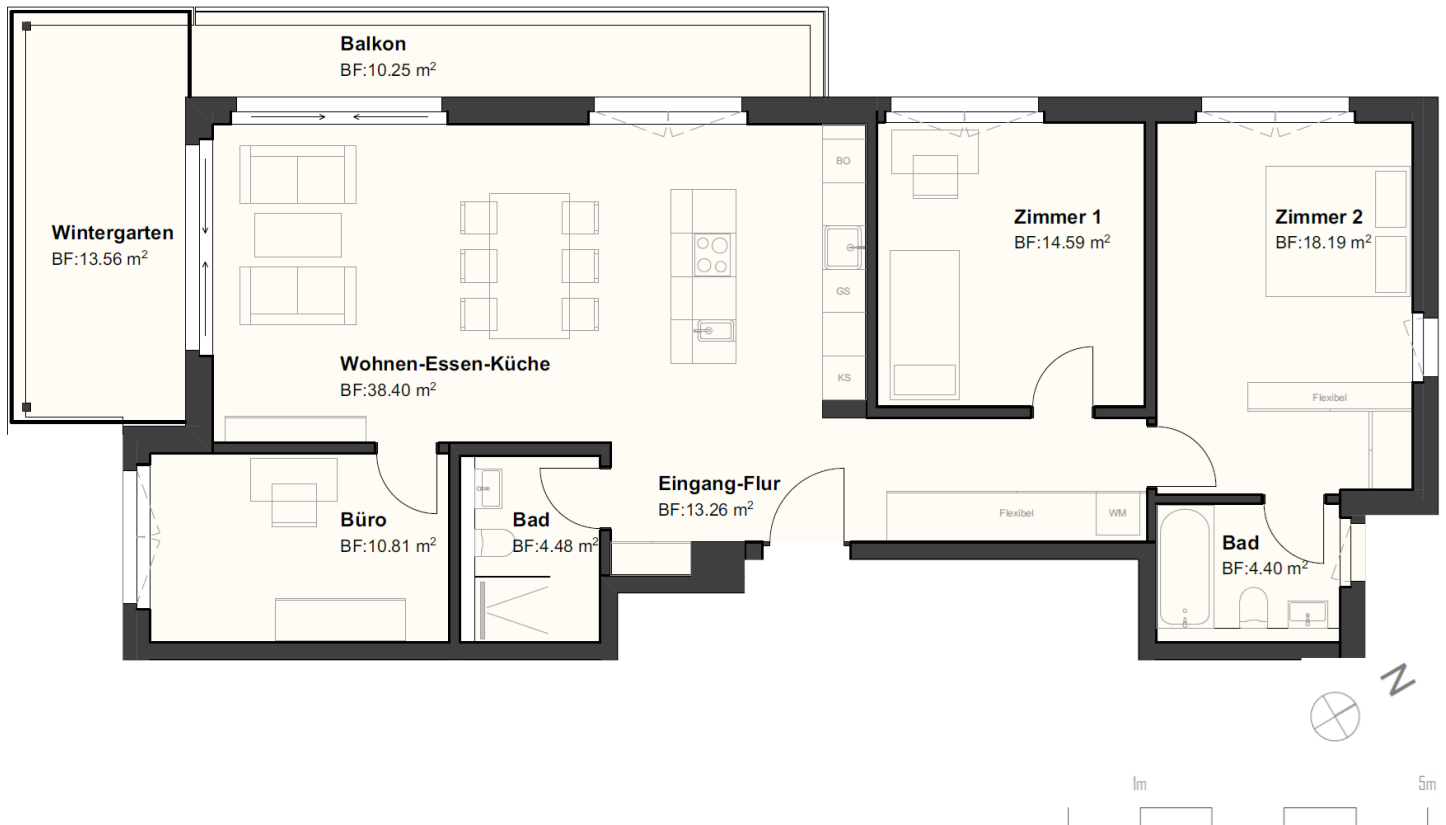
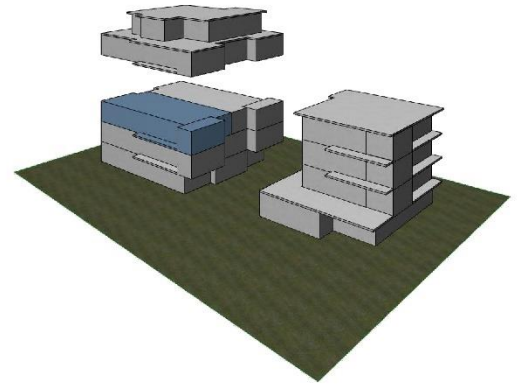
# Haus A

## 2. Obergeschoss

### Wohnung A4

#### 4.5 Zimmer-Wohnung

Wohnfläche	108.6 m <sup>2</sup>
Wintergarten	13.6 m <sup>2</sup>
Balkon	10.3 m <sup>2</sup>



# Untergeschoss







# IHR ZU HAUSE

Grosszügigkeit für jeden Lebensstil.  
Die passende Eigentumswohnung  
für Singles, Paare und Familien.







Wohnung	Zimmer	Level	Wohnfläche	Balkon verglast	Terrasse / Balkon	Garten	Preis in CHF
Haus A							
A1	4 ½-Zi.	EG	138 m <sup>2</sup>		122 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>	verkauft
A2	4 ½-Zi.	1. OG	109 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		verkauft
A3	5 ½-Zi.	EG / 1. OG	130 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		1'395'000
A4	4 ½-Zi.	2. OG	109 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		1'295'000
A5	4 ½-Zi.	2. OG	108 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		verkauft
A6	4 ½-Zi.	3. OG	109 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		verkauft
A7	4 ½-Zi.	3. OG	108 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>		verkauft
A8	4 ½-Zi.	Attika	119 m <sup>2</sup>		165 m <sup>2</sup>		verkauft
Haus B							
B1	4 ½-Zi.	EG	155 m <sup>2</sup>		116 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	verkauft
B2	3 ½-Zi.	1. OG	86 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	92 m <sup>2</sup>		verkauft
B3	3 ½-Zi.	2. OG	86 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>		verkauft
B4	3 ½-Zi.	Attika	95 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>		verkauft
Einstellplätze		Anzahl: 16					40'000

# BAUBESCHRIEB

## Situation

Die Residenz Kahlapark umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit zwölf Eigentumswohnungen, im Minergiestandard erstellt und zertifiziert. In der Tiefgarage stehen 16 Autoabstellplätze zur Verfügung. Pro Wohnung ist ein Kellerraum vorgesehen. Weitere Hobbyräume können dazugekauft werden.

## Umgebung

- Gestaltung von Hauseingang, Wegen und Besucherparkplätzen gemäss dem Umgebungskonzept.
- Sitzplatz-, Balkon- und begehbare Terrassenflächen mit keramischen Platten oder Verbundstein.
- Gartenwohnungen mit Sitzplatz und teilweise mit Grünflächenanteil zur privaten Nutzung.
- Ein frostsicherer Aussenwasserhahn pro Gartengeschosswohnung.
- Containerabstellplatz und Briefkastenanlage.
- Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss dem von den Behörden genehmigten Umgebungsplan.

## Untergeschoss

- Pro Wohnung je ein Kellerraum mit Stromanschluss, teilweise im Schutzraum.
- Gemeinsamer Veloraum.
- Pro MFH ein gemeinsamer Technikraum.
- Gemeinsamer Putzraum.

Alle Geschosse sind mit dem Lift direkt ab Untergeschoss und Erdgeschoss zugänglich.

## Tiefgarage / Parkplätze

16 Tiefgaragenparkplätze von der Weidstrasse her erschlossen. Ein Handfunksender pro Tiefgaragenplatz. Drei Besucherparkplätze an der Weidstrasse.

## Baumeisterarbeiten

- Erdberührte Betonplatten und Aussenwände in Ortbeton.
- Sämtliche Decken in Ortbeton gemäss statischen Anforderungen, darüber Trittschall- und Wärmedämmung mit schwimmendem Unterlagsboden.
- Aussenwände Backstein und Ortbeton mit Wärmedämmplatten gemäss Minergievorschriften, verputzt.
- Innenwände im UG aus Kalksandstein, Industriesicht vermauert oder in Ortbeton, ab dem EG Backstein oder Ortbeton je nach statischen Anforderungen, verputzt.

- Balkonplatten in Ortbeton, thermisch getrennt.
- Treppen in Beton körperschalldämmend gelagert, Podeste Ortbeton armiert.

## Heizungsanlage

Wärmeerzeugung mit eigenem Wärmepumpensystem zentral im Haus ohne Contracting:

- Heizzentrale im Untergeschoss mit Verteilung für jede Wohnung.
- Wärmeabgabe mittels moderner Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
- Zentrale Warmwasseraufbereitung. Wärmezähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

## Fenster und Fenstertüren

- Fenster in Holz-Metall, Isolier-Wärmeschutzverglasung gemäss Energieverordnung.
- ein Wohnzimmerfenster zu Sitzplatz/Balkon/Dachterrasse als Hebeschiebetüre.
- Balkone teilweise mit Wintergarten verglast
- Alle Fenster in Klarglas.

## Elektroanlagen

- In allen Wohn- und Schlafzimmern je ein Deckenanschluss und eine geschaltete Dreifachsteckdose.
- Telefon, Medien und TV-Anschluss im Wohnzimmer, Leerrohre in den anderen Zimmern.
- Sonnerie mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner zum Hauseingang.
- Einbauleuchten im Entrée / Flur gemäss Elektroplan.
- Je eine Nassmodellsteckdose und Wandleuchte pro Wohnung auf Balkon, Sitzplatz oder Terrasse.
- Weiter ist je eine Steckdose und Deckenanschluss pro Kellerabteil vorhanden.
- Lieferung und Montage der Beleuchtungskörper in den allgemeinen Räumen (wie Treppenhaus, Keller, Putzraum, Veloraum) durch den Installateur.
- Ausreichende Aussenbeleuchtung für Zugangsweg (mittels Bewegungsmelder gesteuert).
- E-Mobilität: Vorinstalliertes Lastenmanagement und Elektrokanäle bereit für den Ausbau einer systemkompatiblen Ladestation.

## Hausautomatisation

Optionales Smart Home zur Steuerung Ihrer Gebäudeelektronik (Licht, Storen, Abwesenheits-Simulation) per App von zuhause oder unterwegs auf Wunsch möglich.

## **Lüftungsanlage**

- Kontrollierte Wohnungslüftung gemäss Minergie-Vorgaben.
- Im Haus ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen, welche pro Wohnung individuell regulierbar ist.
- Zuluft über die Wohn- und Schlafzimmer, Abluft über die Sanitärräume und die Küche. Alle Räume in den Untergeschossen sind mechanisch, die Tiefgarage gemäss Vorschrift belüftet.

## **Sanitäranlage**

- Bad/WC mit Badewanne, Wandklosett, Badmöbel mit zwei Becken und Spiegelschrank.
- Dusche/WC mit bodenebenem Eingang, mit Platten belegtem Duschboden und Duschwänden wo vorgesehen. Wandklosett, Badmöbel mit einem Becken und Spiegelschrank.
- Separates WC, falls vorhanden, mit Wandklosett, Wandbecken und Spiegel.
- Budget gemäss separater Aufstellung auf Seite 37.
- Eigener Waschautomat und Tumbler in der Wohnung der Marke Miele oder V-Zug.

## **Küchen**

- Fronten in Kunstharz, Arbeitsfläche in Naturstein.
- Einbauapparate:  
Kochherd mit Induktion- oder Glaskeramik-Kochfeld und Dampfabzug mit Beleuchtung, hoch liegender Backofen und separater Steamer, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Spülbecken.
- Küchengeräte der Marke Miele oder V-Zug.
- Budget gemäss separater Aufstellung auf Seite 37.

## **Bodenbeläge**

- Eichen-Stab-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Entrée/Flur
- Keramische Platten in den Sanitärräumen und Reduit.
- Preisbasis fertig verlegt inkl. Sockel und Kittfugen, allen Zuschlägen, Vor- und Nebenarbeiten CHF 150.–/m<sup>2</sup>.
- Feinsteinzeugplatten und Schmutzschleusenteppich im Treppenhaus.
- Zementüberzug im Untergeschoss und Veloraum.

## **Wandbeläge**

- Wohn- und Schlafzimmer mit mineralischem Abrieb, weiss gestrichen.
- Sanitärräume und Reduit mit mineralischem Abrieb, weiss gestrichen. In Bad/Dusche sind die Bade-/Duschwand gemäss den Plänen des Architekten bis zur Türhöhe mit keramischen Platten verkleidet, darüber mit mineralischem Abrieb, 1.5mm gestrichen.

## **Deckenbeläge**

Decken in Wohnungen und Treppenhaus in Weissputz.

## **Cheminée**

Ein Cheminée ist als Option in den Dachgeschoss-/Attikawohnungen nach Architektenplan möglich.

## **Sonnen- und Sichtschutz**

- Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb in allen Wohn- und Schlafzimmern sowie im Küchen-/Essbereich.
- Die Sitzplätze und Balkone auf der Süd-West-Seite erhalten stirnseitig einen elektrisch bedienbaren Sonnenstoren (Knickarm-Stoffmarkise).

## **Schreinerarbeiten**

- Kellerzwischenwände aus Holzlattenunterteilung.
- Offene Garderobe (max. 120cm lang) beim Eingang.
- Ausführung in weissen, kunstharzbeschichteten Holzwerkstoffplatten.

## **Türen und Aussentüren**

- Hauseingangstüre: in Aluminium mit Isolierverglasung.
- Wohnungseingangstüren: einbruchhemmende Wohnungseingangstüre mit Sicherheits-Einsteckverschluss und Spion; den Schallrichtlinien entsprechend.
- Zimmertüren: mit Holzzargen, weiss gestrichen, mit umlaufender Gummidichtung, Einsteckschloss mit Ziffernblattschlüssel, resp. Drehschloss für Sanitärräume (Bad/Dusche/WC).

## **Aufzug**

- Personenaufzug vom Unter- bis Attikageschoss für 8 Personen und Tragfähigkeit 630 kg.
- Der Fahrstuhl ist rollstuhlgängig.

## **Schliessanlage**

- Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder.
- Gleicher Schlüssel für Wohnungs- und Haustüre sowie Keller, Briefkasten und Tiefgarage.

## **Photovoltaikanlage**

- Das Projekt wird mit einer Solaranlage auf dem Dach und ZEV-Anbindung realisiert.

## **Minergie**

Die Residenz Kahlapark wird nach Minergie-Standard erstellt und zertifiziert.

# BUDGET

Wohnung	Level	Küche	Sanitärapparate	Parkett	Platten	Schreinerarbeiten
Haus A		CHF	CHF	CHF / m <sup>2</sup>	CHF / m <sup>2</sup>	CHF
A1	EG	50'000	35'000	150	150	4'000
A2	1. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A3	EG / 1. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A4	2. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A5	2. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A6	3. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A7	3. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
A8	Attika	50'000	35'000	150	150	4'000
Haus B						
B1	EG	50'000	35'000	150	150	4'000
B2	1. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
B3	2. OG	45'000	25'000	150	150	3'000
B4	Attika	50'000	35'000	150	150	4'000



# VERKAUFS BEDINGUNGEN

## Beratung und Verkauf

Fragen, Änderungswünsche, aber auch die Finanzierung gehört beim Kauf von Wohneigentum mit dazu. Wir beraten Sie jederzeit gerne umfassend bei Ihren Anliegen. Kontaktieren Sie uns einfach telefonisch oder per E-Mail.

### **GOLDENBERG IMMOBILIEN GMBH**

Markus Kecerski

Rietwiesenstrasse 6

8546 Kefikon

T. 078 613 77 99

E. [mkecerski@goldenberg-immobilien.ch](mailto:mkecerski@goldenberg-immobilien.ch)

## Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Reservation mittels Vorlage einer Finanzierungsbestätigung und einer Anzahlung von CHF 30'000.-
- Vor der Kaufvertragsbeurkundung ist eine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer erstklassigen Schweizer Bank über den Restkaufpreis abzugeben.
- Bei Kaufvertragsbeurkundung sind 20% des Kaufpreises (abzüglich der bereits geleisteten Anzahlung) fällig.
- Bei der Eigentumsübertragung erfolgt die Restzahlung.

## Allgemeines zum Kauf

### Im Fixpreis inbegriffen sind:

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Eigentumswohnung in einer fertig erstellten Gesamtanlage.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Wärme und Kabel TV.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieure und Installationsspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme sowie Baukreditzinsen.
- ½ Anteil der Notariats- und Grundbuchgebühren für die öffentliche Beurkundung und die Eigentumsübertragung.

### Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und vom Käufer separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen in der Wohnung (Sonderwünsche).
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren für die öffentliche Beurkundung und die Eigentumsübertragung werden zwischen Käufer und Verkäufer hälftig geteilt. Die Kosten für die Abtretung der bestehenden Schuldbriefe werden weiterverrechnet.

### Termine

Baubeginn: Sommer 2023

Bezugsbereit: Frühling 2025

# ALLGEMEINES

## Allgemeines zu den Plänen

Das Bauvorhaben befindet sich in der Projektphase. Änderungen gegenüber Baubeschrieb, Planung und Termineinhaltung, welche aus projekt-technischen, architektonischen, archäologischen oder behördlichen Gründen notwendig werden, ohne Minderung der Bauqualität, bleiben dem Ersteller vorbehalten. Dies beinhaltet ebenfalls die Vermessung der Planunterlagen bis zu einer Abweichung von 3% der ausgewiesenen Fläche. Die Führung der Steigleitungen und die Positionierung der Lüftungsgeräte wurden noch nicht definitiv bestimmt und können sich noch ändern.

Trotz Anwendung grösster Sorgfalt, können irrtümlich falsche Angaben nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Verkaufsdokumentation dient als Information für den Käufer und ist nicht integrierter Bestandteil vertraglicher Vereinbarung.

## Quadratmeter-Angaben

Die Wohnfläche (BWF) bezieht sich auf die beheizte Fläche innerhalb der Wohnung, inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte.

Garten: der Eigentumswohnung zur alleinigen Nutzung zugeteilter Gartenanteil im Sondernutzungsrecht.

## Auswahl und Änderungswünsche

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt. Änderungswünsche werden zusammen mit dem Architekten besprochen und die Realisierbarkeit geprüft.

Abweichungen vom Standard-Ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit Mehrkosten-Aufstellung zuzüglich Honorare und Gebühren ausgewiesen. Änderungen werden erst nach schriftlicher Bestätigung des jeweiligen Käufers ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

Verzichtet der Käufer auf einzelne Leistungspositionen, so entsteht in der Regel kein Rückforderungsanspruch. Bei einzelnen Positionen ist eine Rückvergütung bis max. 70% der nicht beanspruchten Positionen möglich, falls dies vorgängig schriftlich vereinbart wird.





## Grosszügige Eigentumswohnung in Seuzach

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Erwerb einer Eigentumswohnung in der Überbauung «Residenz Kahlapark» in Seuzach. Bei uns profitieren Sie von:

- Einem **Vorzugszinssatz** dank unserer Partnerschaft mit der **Goldenberg Immobilien GmbH**
- Einer **persönlichen Beratung** bei Ihnen zu Hause oder in unserem Büro in der Altstadt von Frauenfeld oder Winterthur
- Unserer **Vertrautheit mit dem Objekt**
- Einem **vorteilhaften Finanzierungsangebot** mit dem Kaufpreis als Finanzierungsbasis

Mit Goldenberg Immobilien GmbH wählen Sie einen erfahrenen und regionalen Partner.

Sandro Soldano und Gökmen Durgut freuen sich, Sie kennen zu lernen.



Sandro Soldano  
Telefon 052 260 52 90  
sandro.soldano@banklinth.ch



Gökmen Durgut  
Telefon 052 260 52 94  
goekmen.durgut@banklinth.ch

### Unser Finanzierungsangebot für Sie (Beispiel 4.5 Zimmer - Wohnung)

Kaufpreis (inkl. zwei Tiefgaragenparkplätze)	CHF	1'280'000
Ihre Eigenmittel (20 %)	CHF	260'000
Ihre Hypothek	CHF	1'020'000

### Ihre Wohnkosten im Monat:

<b>Variante 1:</b> Geldmarkt-Hypothek SARON	Zinskosten *	CHF 1'386
Marge: 0.72% zzgl. SARON-Compound (Basiszinssatz)	Nebenkosten	CHF 1'024
	<b>Total Kosten ohne Amortisation</b>	<b>CHF 2'410</b>
	Amortisation	CHF 924
	<b>Total Kosten mit Amortisation</b>	<b>CHF 3'333</b>
<b>Variante 2:</b> 5-jährige Festhypothek, Zinssatz 2.38 % **	Zinskosten	CHF 2'023
	Nebenkosten	CHF 1'024
	<b>Total Kosten ohne Amortisation</b>	<b>CHF 3'047</b>
	Amortisation	CHF 924
	<b>Total Kosten mit Amortisation</b>	<b>CHF 3'971</b>

\* gerechnet mit SARON-Compound-Rate 0.91% per 27. März 2023

\*\* unverbindlich, Zinssatz per 27. März 2023

Geschäftsstelle Winterthur: Bank Linth LLB AG · Unterer Graben 29 · 8401 Winterthur · Telefon 0844 11 44 11 · www.banklinth.ch

# Zu Hause ankommen

Ihr neues Heim an der Birchstrasse in Seuzach



Sie träumen von diesen eigenen vier Wänden? Mit einer Hypothek von UBS können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

## Warum UBS?

- Attraktive Finanzierungsangebote mit Vorzugszinsen
- Umfassende Beratung mit persönlich auf Sie abgestimmter Finanzierungsstrategie inklusive Anlagen und Vorsorge
- Detaillierte Objektbeurteilung mit Prüfung des Kaufpreises und umfassenden Informationen zur Gemeinde
- Hypothekarentscheid auf Wunsch innert 24 Stunden

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin.



## Ihre UBS in Winterthur

UBS Switzerland AG  
Stadthausstrasse 18  
8400 Winterthur  
052 264 71 71

## Unsere Öffnungszeiten

Montag bis Freitag, 9.00 bis 12.00 und  
14.00 bis 17.00 Uhr

Auf Voranmeldung beraten wir Sie gerne  
auch ausserhalb der Öffnungszeiten

[ubs.com/schweiz](https://ubs.com/schweiz)



## Wir sind für Sie da

Tim Stanger  
Kundenberater  
052 264 74 35  
[tim.stanger@ubs.com](mailto:tim.stanger@ubs.com)

Tobias Egli  
Kundenberater  
052 264 73 66  
[tobias.egli@ubs.com](mailto:tobias.egli@ubs.com)



# Wir bringen Sie nach Hause

## Residenz Kahlapark, 8472 Seuzach

3.5 bis 5.5 Zimmer- Wohnungen

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

An der Birchstrasse 23 entstehen ab 2023 zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 modernen 3.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen mit sehr hohem Ausbaustandard. Die Wohnungen werden nach Minergie-Standard gebaut und ermöglichen Ihnen, von unserem attraktiven ZKB-Umweltdarlehen zu profitieren.

Wir kennen das Objekt und zeigen Ihnen gerne die entsprechenden Finanzierungsmöglichkeiten in einem persönlichen Gespräch. Sie müssen uns dazu keine Objektdokumente einreichen.

**Treten Sie mit uns in Verbindung. Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.**



Johannes Zimmermann  
Kundenbetreuer  
052 264 67 62  
johannes.zimmermann@zkb.ch



Nikola Peric  
Kundenbetreuer  
052 264 67 32  
nikola.peric@zkb.ch

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



Moderne Eigentumswohnungen im Zentrum von Seuzach

## Die Zürcher Kantonalbank – Ihre verlässliche Partnerin.



Massgeschneiderte Finanzierung



Nr. 1 Eigenheimfinanzierer  
im Kanton Zürich



Preisvorteil dank Start- und Umweltbonus



Optimierung Ihrer Vorsorge- und Steuersituation



Hypotheken im Alter gesichert



Finanzierungszusage innerhalb 48 h!

# Ihr Traumobjekt in Seuzach ZH in greifbarer Nähe!



## Wir begleiten Sie bei der Finanzierung!

Ihr unabhängiger Experte für Immobilienfinanzierungen

# Resolve

### Welche Vorteile bieten wir?

Sparen Sie Zeit und Kosten:

- Eine qualifizierte Fachperson begleitet Sie während Ihres gesamten Projekts und beantwortet Ihnen alle Fragen.
- Wir kümmern uns um die Erstellung eines Finanzierungsplans, der Ihrer Situation und Ihren Zielen am besten entspricht.
- Zugang zu über 70 Finanzinstituten, auf Wunsch übernehmen wir auch die Verhandlung mit Ihrer Hausbank.
- Das grosse Geschäftsvolumen/die Expertise von Resolve ermöglicht es Ihnen, von den besten Marktkonditionen zu profitieren.
- Ein Honorar für die Prüfung einer Finanzierung für Ihr Traumobjekt in Seuzach im Wert von CHF 800.00 wird Ihnen offeriert.
- Komplexe Themen wie die Vorsorge und die Nutzung der Besteuerung der Hypothek/Liegenschaft zu Ihrem Vorteil werden für Sie keine Geheimnisse mehr bleiben.

Ihr persönlicher Berater



**Dashnim SOPI**  
Finanzierungsspezialist /  
Teamleiter

+41 44 505 66 61  
+41 79 834 19 58  
dashnim.sopi@resolve.ch  
Dianastrasse 9, 8002 Zürich

### In nur 4 Schritten zu den besten Finanzierungskonditionen



1. Resolve kontaktieren



2. persönliche Beratung



3. Resolve verhandelt mit  
Finanzinstituten



4. Umsetzung der Lösung





**GOLDENBERG  
IMMOBILIEN**

## **BERATUNG & VERKAUF**

Goldenberg Immobilien GmbH  
Rietwiesenstrasse 6  
8546 Kefikon

Telefon 078 613 77 99

[mkecerski@goldenberg-immobilien.ch](mailto:mkecerski@goldenberg-immobilien.ch)

## **ARCHITEKTUR**

Neuhaus Architekten  
Müligässli 1  
8598 Bottighofen

[www.neuhaus-architekten.ch](http://www.neuhaus-architekten.ch)

## **BAUHERRSCHAFT**

Winterthurer Bau und Immobilien GmbH  
Arvenweg 19  
8404 Winterthur



[www.kahlapark.ch](http://www.kahlapark.ch)