

# NEUBAUPROJEKT ZUR ARVE

Mit Einliegerwohnung



GOLDENBERG  
IMMOBILIEN



WILLKOMMEN	1
LAGE	3
ANGEBOT	5
PRIVILEGIERTES	7
WOHNEN ARCHITEKTUR	9
HAUSTECHNIK	10
WINTERTHUR	11
ANBINDUNG	12
GRUNDRISSE	14
IHR ZUHAUSE	19
BUDGET BAUBESCHRIEB	24
VERKAUFSBEDINGUNGEN	25
ALLGEMEINES	27
FINANZIERUNG	28
	29

# WILL KOM MEN





Wir freuen uns, Ihnen ein attraktives Neubauprojekt in der privilegierten Stadt Winterthur 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 am Arvenweg 29 in Winterthur ist sehr attraktiv. Um der erstklassigen Lage gerecht zu werden, kam für uns von Beginn weg nur ein qualitativ hochstehendes Neubauprojekt in Frage.

Die Einfamilienhäuser 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 Winterthur 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](mailto:mkecerski@goldenberg-immobilien.ch)



# LAGE

Ihr Wohntraum wird wahr: An Toplage in Winterthur, 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.

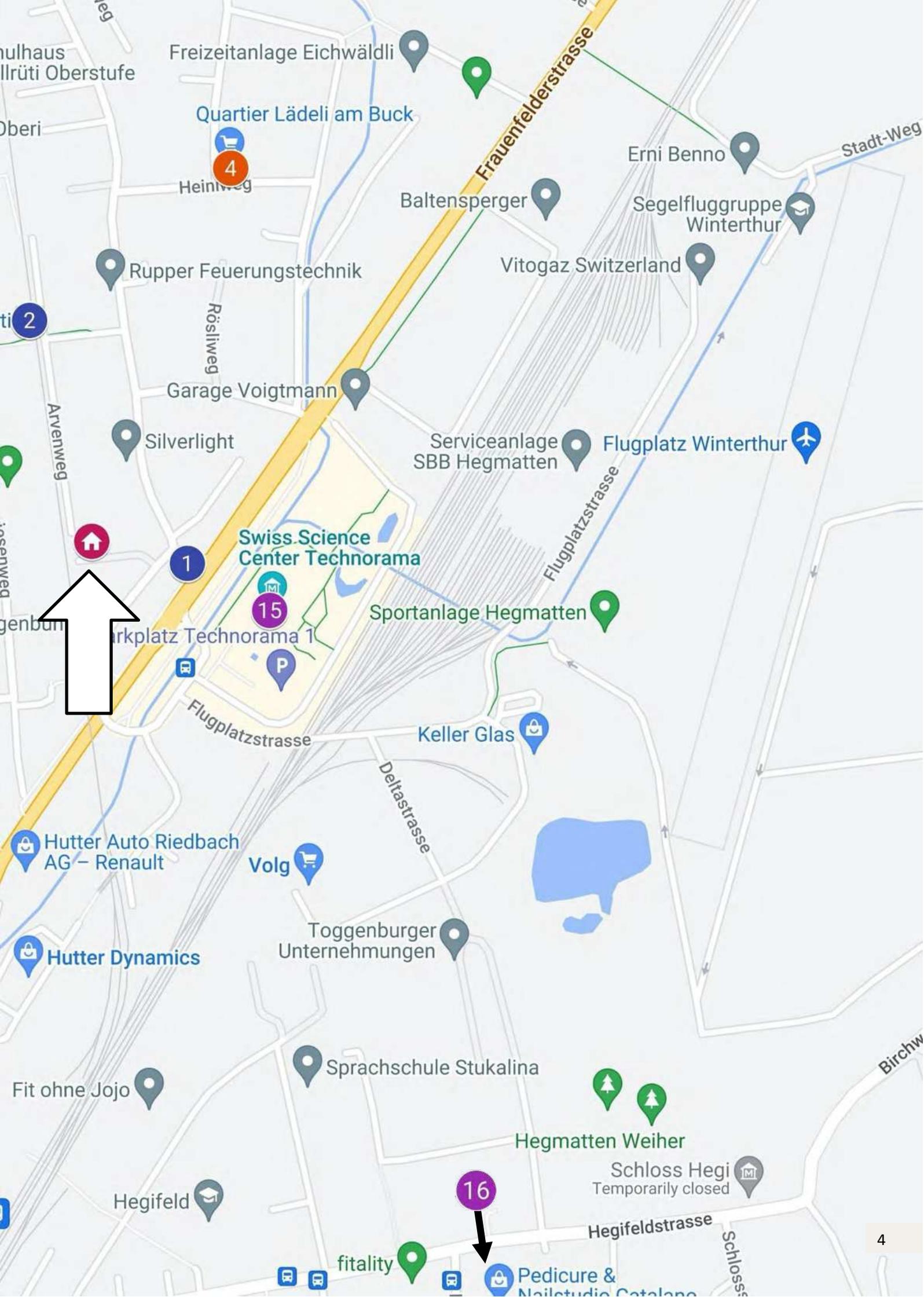
Ideal für Familien: Ihre Kinder absolvieren die ganze Schulzeit in Oberwinterthur. Der Kindergarten und das Primarschulhaus «Guggenbühl», eine von zehn Grundschulen im Stadtteil Oberwinterthur, ist zu Fuss 10 Minuten entfernt. Das regionale Oberstufenschulhaus «Wallrüti» erreicht Ihr Nachwuchs mit dem Fahrrad in nur drei Minuten. Die Kantonsschule und ZHAW findet man im Stadtzentrum.

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

Distanzen (zu Fuss):

Bushaltestelle Pfaffenwiesen	120 m	1 Min.
Bahnhof Wallrüti	600 m	7 Min.
Restaurant	600 m	7 Min.
Quartier Supermarkt	600 m	7 Min.
Migros Supermarkt	600 m	7 Min.
Aldi Suisse Supermarkt	650 m	8 Min.
Denner Supermarkt	750 m	9 Min.
Coop Supermarkt	850 m	11 Min.
Kinderkrippe	850 m	11 Min.
Kindergarten und Primarschule	700 m	9 Min.
Sekundarschule	700 m	9 Min.
Römer-Apotheke	800 m	11 Min.
Haus- und Kinderarzt	900 m	11 Min.
Zahnarzt	1 km	13 Min.
Technorama	500 m	6 Min.
Eulachpark	1,5 km	19 Min.
Goldenberg	2,5 km	35 Min.





Freizeitanlage Eichwäldli

Quartier Lädeli am Buck

Heinliweg

Rupper Feuerungstechnik

Garage Voigtmann

Silverlight

Swiss Science Center Technorama

Markplatz Technorama 1

Sportanlage Hegmatten

Keller Glas

Hutter Auto Riedbach AG - Renault

Volg

Hutter Dynamics

Toggenburger Unternehmungen

Fit ohne Jojo

Sprachschule Stukalina

Hegmatten Weiher

Schloss Hegi  
Temporarily closed

Hegifeld

fitality

Pedicure & Nailstudio Catalana

# ANGE BOT

In einem Ensemble von drei harmonisch aufeinander abgestimmten Häusern entstehen an idyllischer Lage individuelle Wohnräume.

Das Angebot umfasst drei Einfamilienhäuser, teilweise mit einer optionalen Einliegerwohnung im gehobenen Ausbaustandard. Jedes Haus bietet massgeschneiderte Grundrisse, die Ihren Bedürfnissen angepasst werden können.

Alle Einheiten verfügen über eine hochwertige Ausstattung mit modernen Wohnlandschaften. Bodenheizung und ein eigener Waschturm gehören zum Standard. Die Autos parken Sie sicher in der Tiefgarage direkt unter dem Neubau.

Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet und werden durch grosszügige Terrassen und Sitzplätze ergänzt. Die Aussenräume sind ansprechend gestaltet und schaffen viel Privatsphäre.

In Oberwinterthur erleben Sie die Vorzüge eines idyllischen Wohngebiets sowie ein abwechslungsreiches Stadtleben mit einer erstklassigen Infrastruktur. Sie finden zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, ein umfassendes Schul- und Kinderbetreuungsangebot sowie gute Bus- und S-Bahn-Verbindungen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Freibad, Sport- und Freizeitanlagen.

Im Untergeschoss sind Abstellräume für Velos, Mofas und Kinderwagen vorhanden. Jedem Haus ist ein Kellerabteil zugeteilt.

Baustart ist im Sommer 2024. Die Häuser werden auf Sommer 2025 bezugsbereit sein.





## Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Minergie-zertifiziert
- Moderne Photovoltaikanlage
- Hochwertige Geräte von Miele und V-ZUG
- Ansprechende Architektur
- Viel Aussenlicht dank harmonischer Gestaltung der Einfamilienhäuser
- Regulierbare Komfortlüftung
- Hochwertige Holz-Metallfenster
- Stimmige, barrierefreie Grundrisse
- Realisierbarkeit von individuellen Wünschen



# PRIVILEGIERTES WOHNEN

Erleben Sie gehobenen Wohnkomfort und absolute Privatsphäre in den drei exklusiven Einfamilienhäusern des Neubauprojekts Zur Arve.

Die architektonische Gestaltung der Häuser ist harmonisch aufeinander abgestimmt und ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche, um den Wohnkomfort zu maximieren. Jedes Haus besticht durch eine durchdachte Anordnung der Räume, die für optimale Lichtverhältnisse sorgt und ein Gefühl privilegierten Wohnens vermittelt.

Freuen Sie sich auf eine hochwertige und moderne Küche, die Ihnen ein inspirierendes Kocherlebnis bietet. In jeder Einheit finden Sie eine erstklassige Waschmaschine und einen Tumbler, Fussbodenheizung, ein en-suite Badezimmer, sowie eine grosszügige Ankleide und eine schöne Garderobe beim Entrée. Für Ihr Fahrzeug steht für zusätzliche Bequemlichkeit und Sicherheit ein Einstellplatz in der Tiefgarage zur Verfügung.

Damit Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen ausbauen und gestalten können, sind die Budgetposten grosszügig bemessen. Sie haben die Möglichkeit, Ihren Wohnraum in einem gehobenen Standard zu realisieren und Ihre persönlichen Wünsche umzusetzen.





# ARCHITEKTUR

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

Die drei Wohnhäuser, entworfen von Andreas Müller Architekten in Zürich, betten sich friedlich in das Wohnquartier ein und zeichnen sich durch ansprechende Baukörper, eine harmonische Fassadengestaltung und eine qualitativ hochstehende Bauweise aus.

Grosse Fensterflächen lassen viel Licht in die Räume und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die hochwertige Materialisierung und die klare Formensprache verleihen den Häusern eine zeitlose Eleganz. Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Gestaltung der Aussenräume gelegt; hier finden Sie grosszügige Terrassen und Sitzplätze, die zum Entspannen und Geniessen einladen. Tauchen Sie ein in eine moderne Architektur, die Ästhetik und Funktionalität auf höchstem Niveau vereint.





# HAUSTECHNIK

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

Die Einfamilienhäuser werden mit modernster Haustechnik ausgestattet, die höchste Energieeffizienz bietet. Der Minergie-Standard garantiert eine nachhaltige Bauweise.

Bodenheizung und kontrollierte Raumlüftung sorgen für ein jederzeitig angenehmes Raumklima, wobei die Lüftung für jedes Haus separat reguliert werden kann. 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 mit einem Lastenmanagement erschlossen.

# WINTER THUR

Oberwinterthur ist ein aufstrebender Stadtteil mit einer lebendigen Infrastruktur und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Zusammen mit den Ortsteilen Talacker und Hegmatten bildet Oberwinterthur einen lebendigen Stadtteil mit einer vielfältigen Gemeinschaft und rund 10.000 Einwohnern.

Der attraktive Stadtteilkern bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäften und gemütlichen Restaurants. Zahlreiche Vereine bereichern das kulturelle Leben, darunter Sportvereine und Musikgruppen, die ein abwechslungsreiches Programm bieten. Sport- und Freizeitanlagen wie ein Hallenbad, Tennisplätze und ein Vitaparcours mit Laufstrecke sorgen für aktive Erholung.

Oberwinterthur verfügt über ein breites Schul- und Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche. Die Schulen sind modern ausgestattet und geniessen einen ausgezeichneten Ruf in der Region.

Im Rahmen der Naherholungsmöglichkeiten laden Spazier- und Radwege dazu ein, das schöne Schloss Hegi sowie die umliegende Natur zu erkunden und zu geniessen. Auf dem Eschenberg können Sie neben dem Tierpark auch den Aussichtsturm für eine atemberaubende Weitsicht über die Region erklimmen.

Kunst und Kultur findet man in den weltbekannten Museen Winterthurs, eine Kulturstadt mit lebendigem Nachtleben. Lassen Sie sich von der malerischen Altstadt verzaubern und geniessen Sie vom Goldenberg aus den Panoramablick.





# ANBINDUNG

Oberwinterthur bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Mit dem Auto gelangen Sie in nur wenigen Minuten zum Autobahnanschluss "Oberwinterthur". Von dort aus haben Sie eine schnelle Anbindung nach Zürich, Schaffhausen oder St. Gallen.

Der Bahnhof Wallrüti ist in unmittelbarer Nähe, bequem zu Fuss erreichbar, und bringt Sie mit der S-Bahn in das Zentrum von Winterthur oder mit direkter Verbindung nach Zürich.

Darüber hinaus ergänzen Postauto-Linien und Stadtbusse das öffentliche Verkehrsnetz und erschliessen die verschiedenen Stadtteile von Oberwinterthur.

	Distanz	Auto	öV
Zürich HB	35 km	26 Min.	31 Min.
Winterthur HB	4 km	9 Min.	8 Min.
Zürich-Flughafen	35 km	24 Min.	25 Min.
Schaffhausen	34 km	30 Min.	47 Min.
St. Gallen	57 km	40 Min.	56 Min.

# UMGEBUNG



# GRUNDRISSE

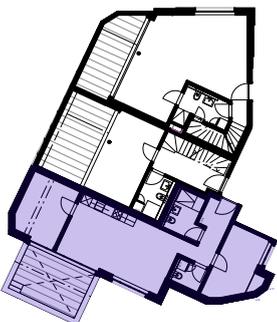
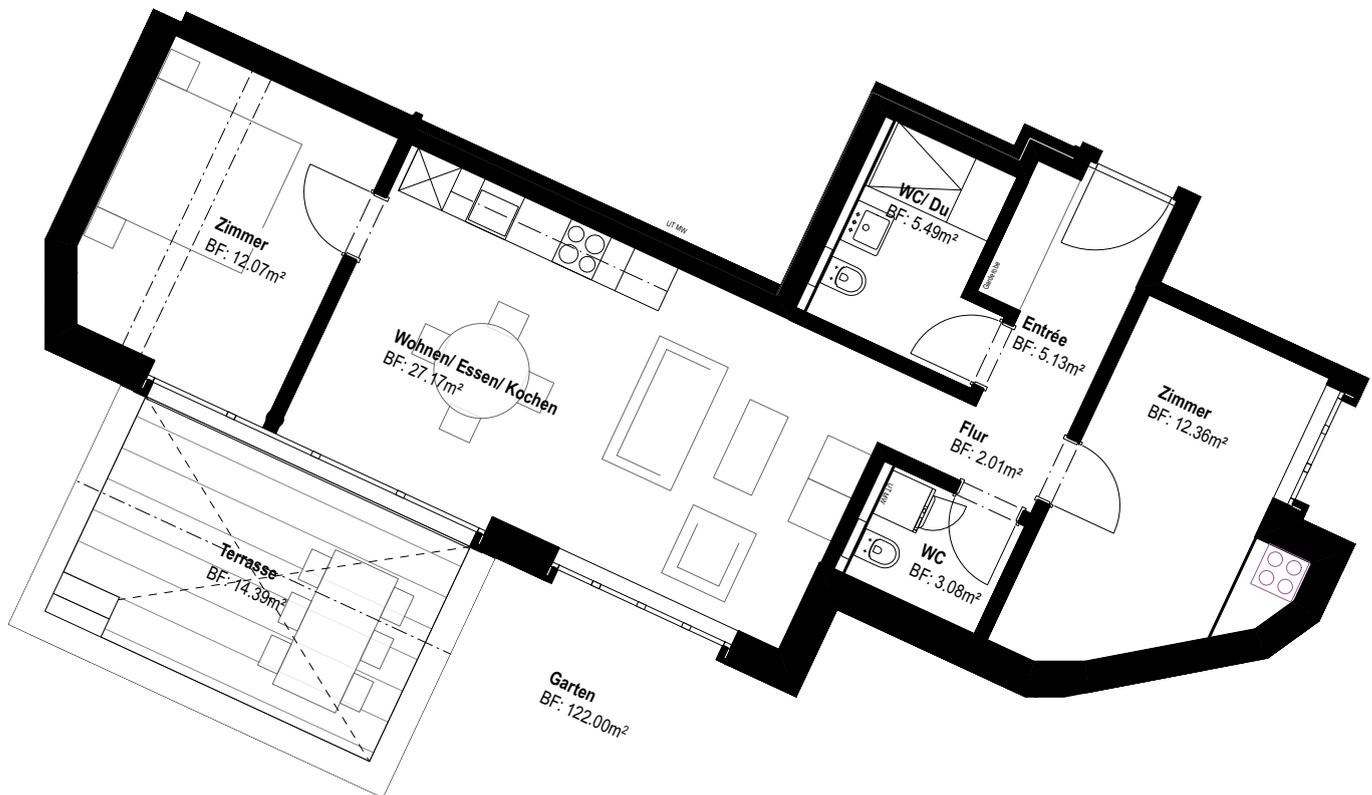


# Arvenweg 35

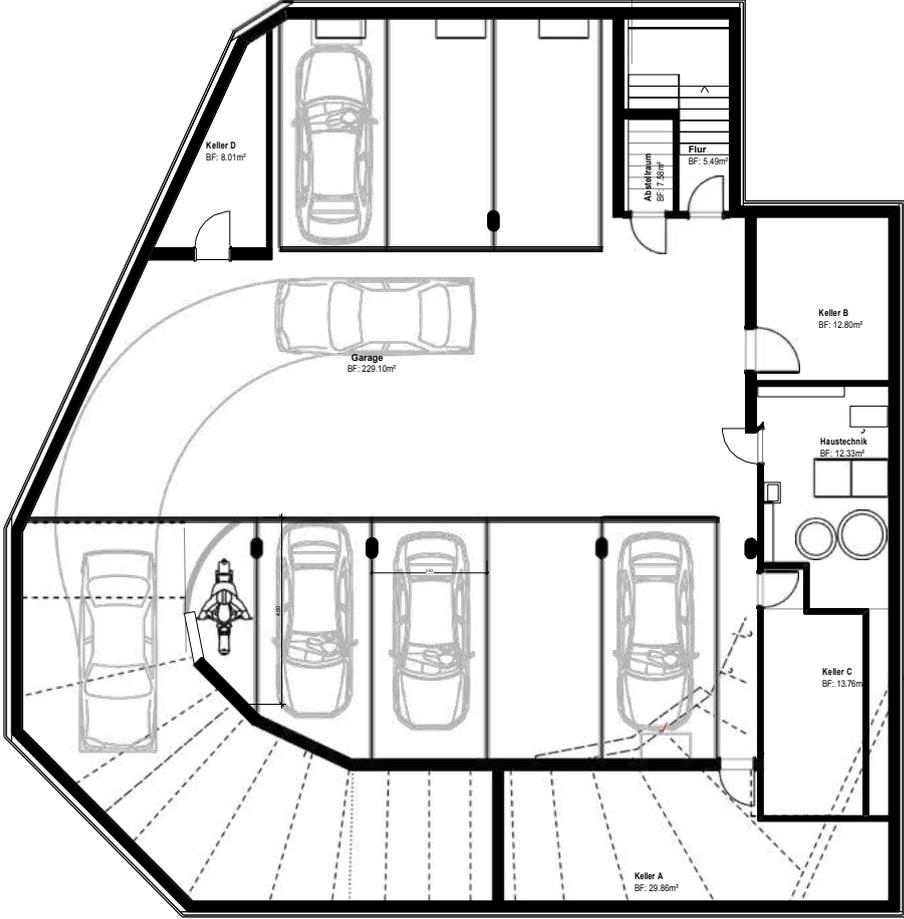
## 3,5 Zimmer Wohnung

Gesamtfläche	67.31 m <sup>2</sup>
Wohngeschoss	67.31 m <sup>2</sup>
Terrassen	14.4 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	122.0 m <sup>2</sup>

## Gartengeschoss



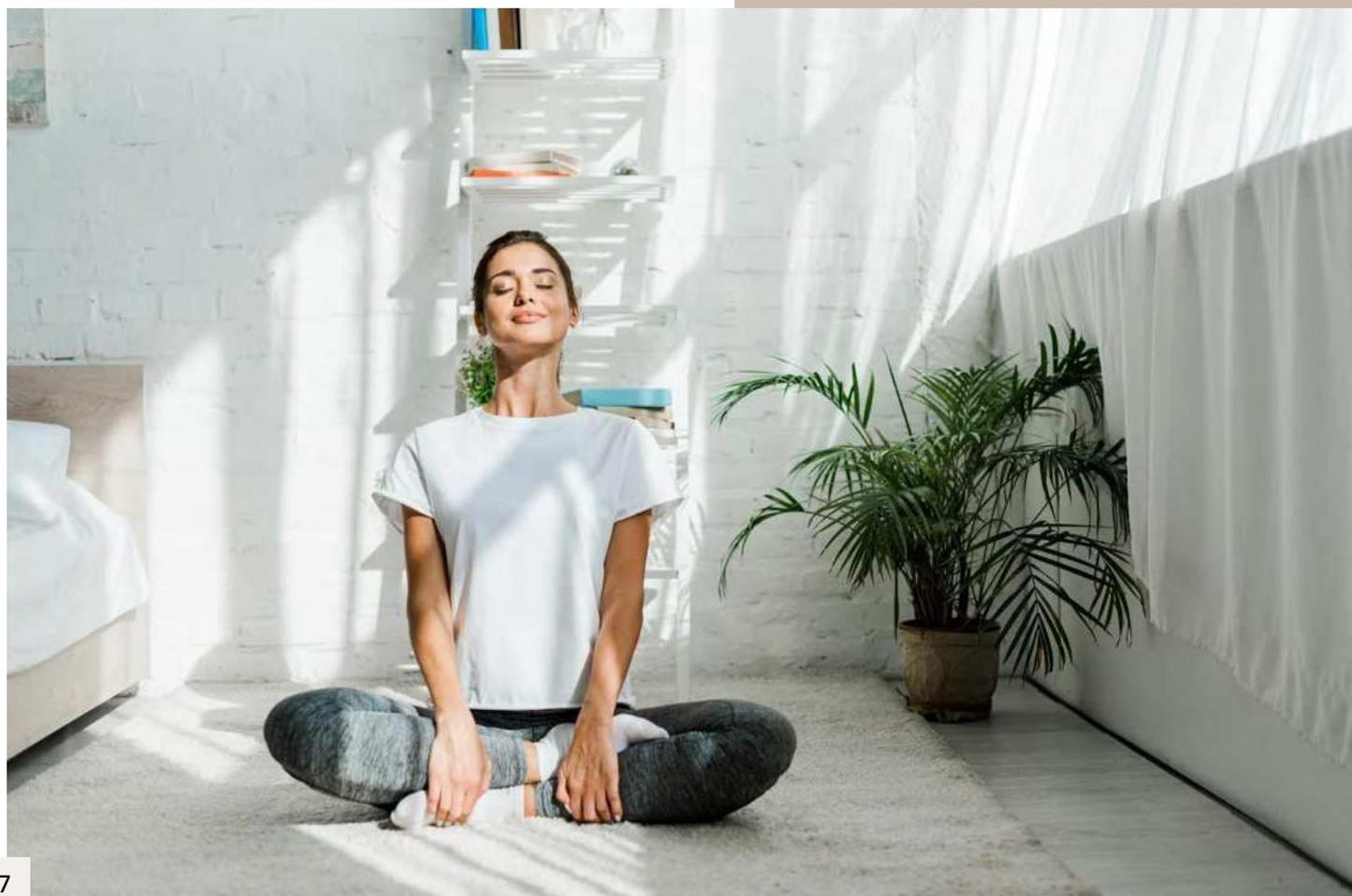
# Untergeschoss





# IHR ZU HAUSE

Grosszügigkeit für jeden Lebensstil.  
Das passende Eigentumshaus für  
Paare und Familien.





Haus	Zimmer	Wohnfläche	Terrassen	Garten	Preis in CHF
Arvenweg 29	7,5	200.5 m <sup>2</sup>	48.5 m <sup>2</sup>	161.9 m <sup>2</sup>	reserviert
Arvenweg 31	6,5	203.5 m <sup>2</sup>	45.2 m <sup>2</sup>	59.5 m <sup>2</sup>	reserviert
Arvenweg 33	6,5	157.0 m <sup>2</sup>	61.5 m <sup>2</sup>	47.2 m <sup>2</sup>	reserviert
Arvenweg 35	3,5	67.3 m <sup>2</sup>	14.4 m <sup>2</sup>	122.0 m <sup>2</sup>	785'000

# BUDGET

Haus	Küche CHF	Sanitärapparate CHF	Parkett CHF / m <sup>2</sup>	Platten CHF / m <sup>2</sup>	Schreinerarbeiten CHF
Arvenweg 29	50'000	35'000	150	150	4'000
Arvenweg 31	50'000	35'000	150	150	4'000
Arvenweg 33	40'000	25'000	150	150	4'000
Arvenweg 35	20'000	10'000	150	150	2'000

# BAUBESCHRIEB

## Situation

Das Neubauprojekt zur Arve umfasst drei Einfamilienhäuser, teilweise mit einer optionalen Einliegerwohnung, im Minergiestandard erstellt und zertifiziert. In der Tiefgarage stehen sieben Autoabstellplätze zur Verfügung. Pro Haus ist ein Kellerraum vorgesehen.

## Umgebung

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

## Untergeschoss

- Pro Haus je ein Kellerraum mit Stromanschluss.
- Gemeinsamer Technikraum im 2. UG.
- Gemeinsamer Putzraum im 2. UG.

## Tiefgarage / Parkplätze

Sieben Tiefgaragenparkplätze sowie ein Motorradparkplatz zum Verkauf. Ein Handfunksender pro Tiefgaragenplatz. Ein Besucherparkplatz am Arvenweg.

## 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 2. Untergeschoss mit Verteilung für jedes Haus.
- Wärmeabgabe mittels Niedertemperatur-Fussbodenheizung.
- Zentrale Warmwasseraufbereitung. Wärmezähler für individuelle Heizkostenabrechnung.

## Fenster und Fenstertüren

- Fenster in Kunststoff, Dreifach-Wärmeschutzverglasung.
- Ein Wohnzimmerfenster zu Sitzplatz/Balkon/Dachterrasse als Hebeschiebetüre.
- 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 Haus auf Sitzplatz und Terrasse.
- Je eine Steckdose und Deckenanschluss pro Kellerabteil.
- 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, Musik, Heizung, Zutritt, Sicherheit, Abwesenheits-Simulation, etc.) per App von zuhause oder unterwegs auf Wunsch möglich.

## **Lüftungsanlage**

- Kontrollierte Lüftung gemäss Minergie-Vorgaben.
- Je eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung pro Haus, welche pro Einheit individuell regulierbar ist.
- Zuluft über die Wohn- und Schlafzimmer, Abluft über die Sanitärräume und die Küche.
- Kellerräume mechanisch belüftet und entfeuchtet.
- Tiefgarage mechanisch gelüftet.

## **Sanitäranlage**

- Bad/WC mit Badewanne, Wandklosett, Badmöbel mit Becken und Spiegelschrank.
- Dusche/WC mit bodenebenem Eingang, mit Platten belegtem Duschboden und Duschwänden wo vorgesehen. Wandklosett, Badmöbel mit Becken und Spiegelschrank.
- Separates WC, falls vorhanden, mit Wandklosett, Wandbecken und Spiegel.
- Budget gemäss separater Aufstellung auf Seite 24.
- Ein eigener Waschautomat und Tumbler in jedem Haus der Marke Miele oder V-Zug.

## **Küchen**

- Fronten in Kunstharz, Arbeitsfläche in Naturstein.
- Einbauapparate:  
Kochherd mit Induktions- oder Glaskeramik-Kochfeld und Umluft-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 24.

## **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.
- Hartbeton im 2. 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 allen Häusern in Weissputz.

## **Cheminée**

Ein Cheminée oder ein Schwedenofen ist als Option möglich.

## **Sonnen- und Sichtschutz**

- Rafflamellenstoren mit Elektroantrieb in allen Wohn- und Schlafzimmern sowie im Küchen-/Essbereich.
- Die Sitzplätze auf der Süd-West-Seite erhalten stirnseitig eine elektrisch bedienbare Knickarm-Stoffmarkise.

## **Schreinerarbeiten**

- Offene Garderobe beim Eingang.
- Ausführung in weissen, kunstharzbeschichteten Holzwerkstoffplatten.

## **Türen und Aussentüren**

- Hauseingangstüre: in Aluminium mit Isolierverglasung, einbruchhemmend 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).

## **Schliessanlage**

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

## **Photovoltaikanlage**

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

## **Minergie**

Das Neubauprojekt zur Arve wird nach Minergie-Standard erstellt und zertifiziert.

# VERKAUFS BEDINGUNGEN

## Beratung und Verkauf

Fragen, Änderungswünsche, aber auch die Finanzierung gehören 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 unwiderriefliche 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 Eigentumshäuser 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 Installationspezialisten.
- 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 dem Haus (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: Q1 2025

Bezugsbereit: März 2026

# 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 des Hauses, inklusive Innenwände, exklusive Aussenwände, exklusive Schächte.

BF bezeichnet die reine Bodenfläche in m<sup>2</sup>. Der dem Einfamilienhaus zugewiesene Gartenanteil steht den Eigentümern zur alleinigen Nutzung zu.

## 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.





Modernes  
Wohnen an  
ruhiger Lage

## Hochwertige Einfamilienhäuser in Oberwinterthur

Sie interessieren sich für den Kauf eines Einfamilienhaus aus dem Neubauprojekt «Zur Arve» in Oberwinterthur und suchen einen verlässlichen Finanzierungspartnerin mit attraktiven Konditionen? Wir sind mit dem Objekt vertraut und bieten Ihnen eine umfassende Beratung mit einer geeigneten Hypothek, die von Ihrer individuellen Tragbarkeit abhängig ist.

### Der Kauf eines Eigenheims ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben.

Gerade aus diesem Grund ist es uns ein Anliegen, Sie bei diesem Schritt kompetent und umfassend zu beraten. Dazu gehört nicht nur die Wahl der auf Ihre Bedürfnisse abgestimmten Finanzierungsform, sondern auch die optimale Verbindung zwischen einer auf die neue Ausgangslage ausgerichteten Vorsorge und einer bestmöglichen Ausschöpfung von steuerlichen Vorteilen aus Ihrem Eigenheim.

### Ich nehme mir gerne Zeit für Sie:



**Thomas Kropf**  
Privatkundenberater

**Raiffeisenbank  
Winterthur**  
Bahnhofplatz 15  
8400 Winterthur

Telefon 052 269 55 29  
thomas.kropf@raiffeisen.ch  
raiffeisen.ch/winterthur

# Wir bringen Sie nach Hause

**Arvenweg 29 - 33, 8404 Winterthur**

Ihr Eigenheim im familienfreundlichen Wohnquartier

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

Am Arvenweg in Oberwinterthur entstehen drei grosszügige Reihen-Einfamilienhäuser mit hervorragendem Ausbaustandard. Die Einfamilienhäuser 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.**



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



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

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



Südliche Aussenansicht

**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!

# Zu Hause ankommen

Ihr neues Heim am Arvenweg in Winterthur



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

Sergio Kundert  
Teamleiter Privatkunden  
052 264 75 62  
[sergio.kundert@ubs.com](mailto:sergio.kundert@ubs.com)

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



## Familienfreundliche Stadthäuser an ruhiger Lage in Oberwinterthur

Wir freuen uns über Ihr Interesse am Erwerb von Wohneigentum im Neubauprojekt zur Arve in Oberwinterthur.

Diese qualitativ hochstehenden Stadthäuser im Minergie®-Standard zeichnen sich durch ihren Komfort, erstklassige Lage und ein attraktives Preis-/Leistungsverhältnis aus.

Zudem wählen Sie mit der Goldenberg Immobilien GmbH einen professionellen, vertrauenswürdigen und zuverlässigen Partner im Bereich Immobilien.

Bei uns profitieren Sie von:

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

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

Geschäftsstelle Winterthur: Bank Linth LLB AG · Unterer Graben 29 · 8401 Winterthur · Telefon 0844 11 44 11 · [www.banklinth.ch](http://www.banklinth.ch)

# Optimale Finanzierung mit Resolve.

Der Experte für Immobilienfinanzierungen aller Art



## Resolve Finanzierungsvorschlag

**CHF 2'550'000.-**

7.5 Zimmer EFH  
Arvenweg 29, 8404 Winterthur

**CHF 2'550'000.-**

**Kaufpreis**

**CHF 2'040'000.-**

Hypothek (80%)

**CHF 510'000.-**

Eigenmittel (20%)

**ab 410'000.-**

min. Einkommen  
finanzierbar



## in 4 Schritten zu der besten Hypothek



1. Resolve kontaktieren



2. Persönliche Beratung durchführen



3. Resolve verhandelt beste Lösung



4. Umsetzung der Lösung

	<b>Resolve</b>	<b>Klassisches Modell</b>
Vergleich	Vergleich von 70 Kreditgebern in 1 Schritt	3-4 Vergleiche
Provisorische Finanzierungsbestätigung	5 Min. online	nicht angeboten
Kontaktaufnahme	weniger als 3 Std.	1-5 Tage
Finanzierungsbestätigung	weniger als 24 Std.	1 Woche
Beratung	Global (Finanzierung, Vorsorge, Steuern)	Nur im Zusammenhang mit der Finanzierung
Maßgeschneidert	Ja	Nein
Austausch	Ein einziger Ansprechpartner	1x für jede Bank
Bedingungen	Aushandlung besserer Bedingungen	Basisbedingungen
Neutralität	Unabhängig	Nicht unabhängig
Visibilität	Online-Verfolgung in Echtzeit	Nachfassen erforderlich

### Ihr persönlicher Berater



**Jonas Eckl**  
Finanzierungsspezialist  
jonas.eckl@resolve.ch

044 505 65 31  
077 467 18 42  
Dianastrasse 9  
8002 Zürich

**Resolve**

## **BERATUNG & VERKAUF**

Goldenberg Immobilien GmbH  
Rietwiesenstrasse 6  
8546 Kefikon

Telefon 078 613 77 99  
[verkauf@goldenberg-immobilien.ch](mailto:verkauf@goldenberg-immobilien.ch)

## **ARCHITEKTUR**

Andreas Müller Architekten AG  
Steinhaldenstrasse 46  
8002 Zürich

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

## **BAUHERRSCHAFT**

Winterthurer Bau und Immobilien GmbH  
Arvenweg 19  
8404 Winterthur



[www.neubau-zur-arve.ch](http://www.neubau-zur-arve.ch)