



LEEMANN +  
BRETSCHER

Verkauf  
11 Eigentums-  
wohnungen



MINERGIE®

«Im Oberdorf» Embrach

Bezug ab Frühling 2025



## Überbauung „Im Oberdorf“ 8424 Embrach

Lagerhausweg	Wohnung	Lage	Zimmer	Wohnfläche	HNF Hauptfläche	ANF Aussenfläche	Verkaufspreis
Nr.	Nr.	Ebene	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF
<b>5</b>	5.1	EG	4.5	135	133	60	1'419'000
	5.2	EG	5.5	159	155	160	verkauft
	5.3	EG	4.5	123	120	55	1'294'000
	5.101	1. OG	4.5	100	97	8	1'027'000
	5.102	1. OG	3.5	82	80	10	Zahnarzt Praxis
	5.103	1. OG	3.5	88	85	7	Zahnarzt Praxis
	5.104	1. OG	4.5	113	109	9	Zahnarzt Praxis
	5.201	2. OG / DG	4.5	134	133	5	1'256'000
	5.202	2. OG / DG	3.5	109	104	7	1'051'000
	5.203	2. OG / DG	3.5	114	110	7	1'096'000
	5.204	2. OG / DG	5.5	163	160	8	1'486'000
<b>Auto-PP in TG</b>							<b>37'500</b>
<b>Moto-PP in TG</b>							<b>verkauft</b>

HNF, NNF und ANF sind gemäss SIA Norm 416/2003

Wohnfläche = HNF inkl. NNF in Wohnung exkl. ANF

Hauptnutzfläche (HNF) = Wohnfläche innen, ohne Mauerwerk, ohne Sitzplatz, ohne Rasenflächen

Nebennutzfläche (NNF) = Abstellräume, Waschküche, Estrich, Keller etc.

Aussennutzfläche (ANF) = Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz

### Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- die schlüsselfertige Wohnung (Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb) inkl. Landanteil
- die Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung der Wohnung
- die Mitbenutzung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

### Im Preis nicht enthalten sind:

- der/die Tiefgaragenplätze
- ½ der Notariats- und Grundbuchamtskosten je ca. 0.1% (ZH) des Verkaufspreises
- die Sonderausbauwünsche
- die Pfandrechtskosten für Ihre Bank (Schuldbrief, 0.25% der Hypothekarsumme)

# Reservationsbestätigung WHG, Überbauung «Im Oberdorf», 8424 Embrach ZH

Lagerhausweg Nr. 5

Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ Zimmer \_\_\_\_\_ Fr. \_\_\_\_\_

PP Auto in Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ Fr. \_\_\_\_\_

PP Moto in Tiefgarage Nr. \_\_\_\_\_ Fr. \_\_\_\_\_

**Total Kaufpreis** (Festpreis, schlüsselfertig, inkl. Teuerung bei MwSt.-Basis 8.1%) Fr. \_\_\_\_\_

=====

## Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu je ½

Name/n: \_\_\_\_\_

Vorname/n (alle): \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

Plz. / Ort: \_\_\_\_\_

Tel. Privat/Mobil \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Bürgerort/e (alle): \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Zivilstand: \_\_\_\_\_

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

## Kaufpreistilgung

**Reservation:** CHF 10'000 nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung

**Anzahlung:** CHF 80'000 ab CHF 700'000 total Kaufpreis, CHF 90'000 ab CHF 800'000 total Kaufpreis, usw. für o.g. Wohnung: CHF \_\_\_\_\_ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages

**Restkaufpreis:** Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung, fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Wohnungsübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung sowie die Handänderungssteuern und Gebühren bei Eigentumsübertragung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen, (je ca. 0.10% des Kaufpreises).

Mit Unterzeichnung dieser Reservationsvereinbarung beauftragt die Käuferschaft die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und stellt ihr Scans/Fotos folgender Ausweise zu:

- **ID oder Reisepass** plus ggf. Ausländerausweis
- **AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte**

Bei Reservationsrücktritt werden die CHF 10'000 vollumfänglich zurückbezahlt, jedoch bleiben sie unverzinst.

Ort / Datum: \_\_\_\_\_

Die Käuferschaft: \_\_\_\_\_

L+B AG, HGV; mit Vollmacht: \_\_\_\_\_

Bitte senden an: L+B AG, HGV, Stationsstrasse 12, CH-8406 Winterthur  
oder E-Mail: [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch), Internet: [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

# Wir bringen Sie nach Hause

Lagerhausweg Nr. 5, 8424 Embrach

Für das beste Zuhause!



Mehrfamilienhaus im Oberdorf

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

In Embrach entsteht eine Wohlfühloase mit 11 neuen, lichtdurchfluteten 3.5 bis 5.5 Zimmer Wohnungen inkl. einer Zentralen Tiefgarage mit 18 Auto- und 3 Motorrad-einstellplätzen. 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.

## Die Zürcher Kantonalbank – Ihre verlässliche Partnerin.



Massgeschneiderte Finanzierung



Nr. 1 Eigenheimfinanzierer  
im Kanton Zürich



Preisvorteil dank Start- und Umweltbonus



Optimierung Ihrer Vorsorge- und Steuersituation



Hypothesen im Alter gesichert



Finanzierungszusage innerhalb 48 h!

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



Céline Schalcher  
Kundenbetreuerin  
044 872 18 22  
celine.schalcher@zkb.ch



Michael Schickli  
Kundenbetreuer  
044 872 18 54  
michael.schickli@zkb.ch

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

Projektdaten	4
Umgebung	6
Embrach	8
Übersicht	10
Schnitt	12
Kurzbaubeschrieb «Im Oberdorf»	14
Leemann + Bretscher AG	32
Schritte zum Eigenheim	33
Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?	35



L+B AG, HGV  
Stationsstrasse 12  
8406 Winterthur  
[www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

# «Im Oberdorf»

Willkommen am Lagerhausweg 5 im malerischen Embrach.  
Wir erstellen für Sie 11 Eigentumswohnungen  
an sonniger und gut erschlossener Lage.

Embrach ist eine politische Gemeinde im Bezirk Bülach des Kantons Zürich.

Es ist Sitz eines Notariatskreises Embrachertal, zu dem auch die Nachbargemeinden Freienstein-Teufen, Lufingen, Oberembrach und Rorbas gehören.

Die Gemeinde Embrach liegt im Embrachertal, 6 Kilometer nordöstlich des internationalen Flughafens Zürich, in einem weiten U-förmigen Seitental der Töss.

Embrach verfügt über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 520 / 521 des ZVV führt vom Bahnhof Embrach-Rorbas zum Flughafen Zürich mit Anschlüssen an das Intercitynetz der SBB.

Mit der Bahnlinie S41 ist die Gemeinde Embrach von Winterthur oder Bülach aus gut zu erreichen.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sind gut zu Fuss erreichbar. Die Sekundarschule sowie das reformierte und das katholische Kirchenwesen werden durch Kreisgemeinden besorgt.

Sämtliche Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im dorfeigenen Coop/Migros/Volg erledigen. Post und Bäckerei liegen ebenfalls gleich um die Ecke an der Dorfstrasse 78/79.

Trotz der unmittelbaren Nähe zum Flughafen bleiben Sie von Fluglärm verschont.

## Zusammenfassung

4 x 3.5-Zimmer-Wohnungen

4 x 4.5-Zimmer-Wohnungen

3 x 5.5-Zimmer-Wohnungen

18 x Parkplätze

3 x Moto-Parkplätze



Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



**Urs Küng**

Mabag AG  
Verkauf

☎ 052 209 02 45

✉ [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)

*Wir bauen fürs Leben!*

# Projektdate

Ort	Lagerhausweg 5, 8424 Embrach
Bauherrschaft	L+B AG, HGV
Ausführung	2023 – 2025
Bezug	ab Frühling 2025

## Total 11 Eigentumswohnungen

4 x 3.5-Zimmer-Wohnungen	82.9–114.7 m <sup>2</sup> Wohnfläche
4 x 4.5-Zimmer-Wohnungen	100–134.8 m <sup>2</sup> Wohnfläche
3 x 5.5-Zimmer-Wohnungen	135.3–163.2 m <sup>2</sup> Wohnfläche







# Situation/Umgebung

Embrach liegt im Embrachertal in einem weiten U-förmigen Seitental der Töss. Die Ebene wird von den Hängen des Blauen im Osten, des Dättenbergs im Westen, des Ghei und der Egg im Süden, sowie der Tössschlucht im Norden begrenzt.

Die Gemeinde umfasst ein Gebiet von 1272 ha, davon sind 577 ha Wald und 260 ha Bauland.

Der höchste Punkt ist der Tisch im Gebiet Blauen auf 609 m ü. M. Der tiefste Punkt ist die Töss westlich des «Kleinwasserkraftwerks Freienstein» auf 360 m ü. M.

Die Bevölkerung ist von 1900 Einwohnern im Jahre 1945 auf heute 10'142 Personen (Stand 31.12.2022) angewachsen.

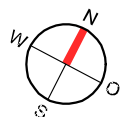


# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5

Umgebung



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:300



# Embrach

Embrach liegt im Embrachertal, natürlich eingebettet zwischen den Hügeln des Blauen und des Dettenbergs.

Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Embrach umgeben, laden zu längeren Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch ein breites Angebot an Freizeiteinrichtungen wie Fitness- und Waldparcours stehen hier für Sie bereit.

Ebenfalls eine Besichtigung wert ist das idyllische Naturschutzgebiet «Chlostergumpen» mit seinen interessanten Vogelbeständen am nahe gelegenen Wildbach.

Der durch das ganze Dorf fliessende Bach entwässert das Embrachertal Richtung Rorbas im Norden, wo er eindrucksvoll über einen Wasserfall in die Töss mündet.

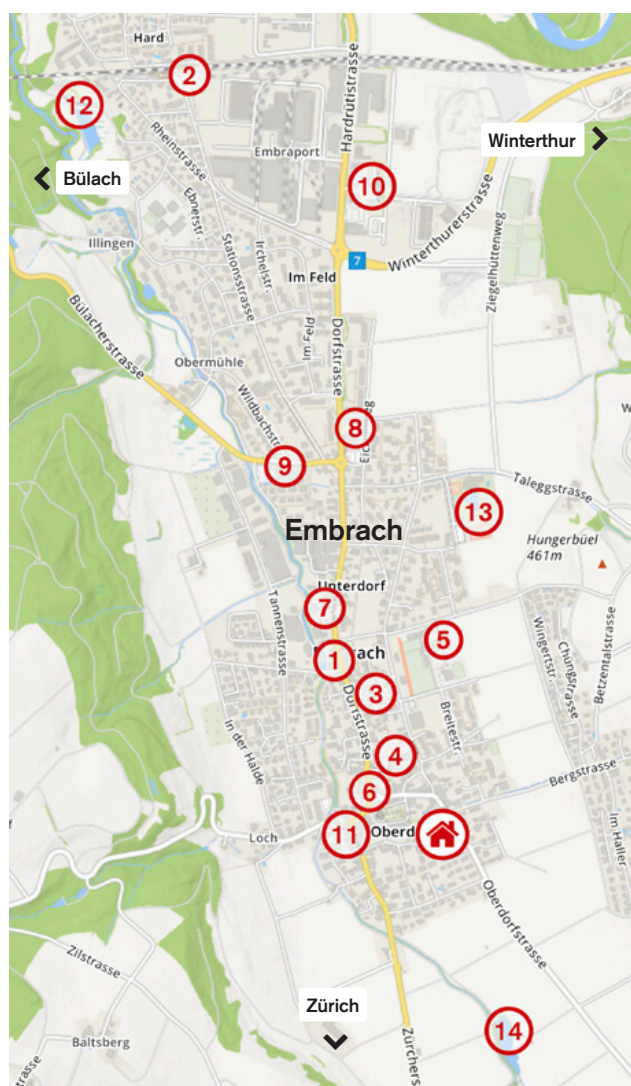
Für Aufträge und Einkäufe aller Art stehen Ihnen in Embrach zahlreiche Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung.

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Höhere Fachschulen sind in Bülach, Winterthur oder Zürich zu finden.

Ein besonders beliebtes Ausflugsziel für Familien ist die örtliche Badeanstalt Talegg mit Frei- und Hallenbad. Zu den Attraktionen gehören mehrere Sprunganlagen, Beach-Volleyballfelder, ein Spielplatz mit Spielgeräten, sowie Wasserrutschen, Planschbecken und vieles mehr.

## Standorte im Überblick

1 Bushaltestelle Linie 520/521/523	450 m	🚶
2 Bahnhof Embrach-Rorbas S41/SN, Restaurant «Pasta Fresca da noi»	2.7 km	🚗
3 Kindergarten Dorf 1+2	600 m	🚶
4 Primarschule Embrach	500 m	🚶
5 Sekundarschule Embrach	750 m	🚶
6 Volg Embrach, Restaurant Freihof	140 m	🚶
7 Bäckerei-Konditorei, Postfiliale, Bank	800 m	🚲
8 Coop Supermarkt	1.3 km	🚗
9 Migros Supermarkt, Spielplatz	1.4 km	🚗
10 Denner Discount, Tankstelle	1 km	🚲
11 Reformierte Kirche Embrach, Wochenmarkt (jeden Samstag)	300 m	🚶
12 Park «Haumüli»	2.8 km	🚗
13 Badi Talegg, Tennisclub Embrach	1.2 km	🚲
14 Naturschutzgebiet «Chlostergumpen»	900 m	🚲





# Übersicht

## Eigentumswohnungen Lagerhausweg 5

			* HNF	* NNF	
Nr. 5.1	5.5 Zimmer-Wohnung	EG	133.0 m <sup>2</sup>	19.4 m <sup>2</sup>	Seite 12
Nr. 5.2	5.5 Zimmer-Wohnung	EG	155.1 m <sup>2</sup>	21.7 m <sup>2</sup>	Seite 13
Nr. 5.3	4.5 Zimmer-Wohnung	EG	120.1 m <sup>2</sup>	20.3 m <sup>2</sup>	Seite 14
<hr/>					
Nr. 5.101	4.5 Zimmer-Wohnung	1.OG	97.8 m <sup>2</sup>	14.8 m <sup>2</sup>	Seite 15
Nr. 5.102	3.5 Zimmer-Wohnung	1.OG	80.7 m <sup>2</sup>	14.8 m <sup>2</sup>	Seite 16
Nr. 5.103	3.5 Zimmer-Wohnung	1.OG	85.0 m <sup>2</sup>	16.4 m <sup>2</sup>	Seite 17
Nr. 5.104	4.5 Zimmer-Wohnung	1.OG	109.9 m <sup>2</sup>	15.9 m <sup>2</sup>	Seite 18
<hr/>					
Nr. 5.201	4.5 Zimmer-Wohnung	2.OG / DG	133.0 m <sup>2</sup>	14.6 m <sup>2</sup>	Seite 20
Nr. 5.202	3.5 Zimmer-Wohnung	2.OG / DG	104.0 m <sup>2</sup>	18.5 m <sup>2</sup>	Seite 22
Nr. 5.203	3.5 Zimmer-Wohnung	2.OG / DG	110.1 m <sup>2</sup>	17.2 m <sup>2</sup>	Seite 24
Nr. 5.204	5.5 Zimmer-Wohnung	2.OG / DG	160.1 m <sup>2</sup>	15.9 m <sup>2</sup>	Seite 26

\* HNF = Hauptnutzfläche

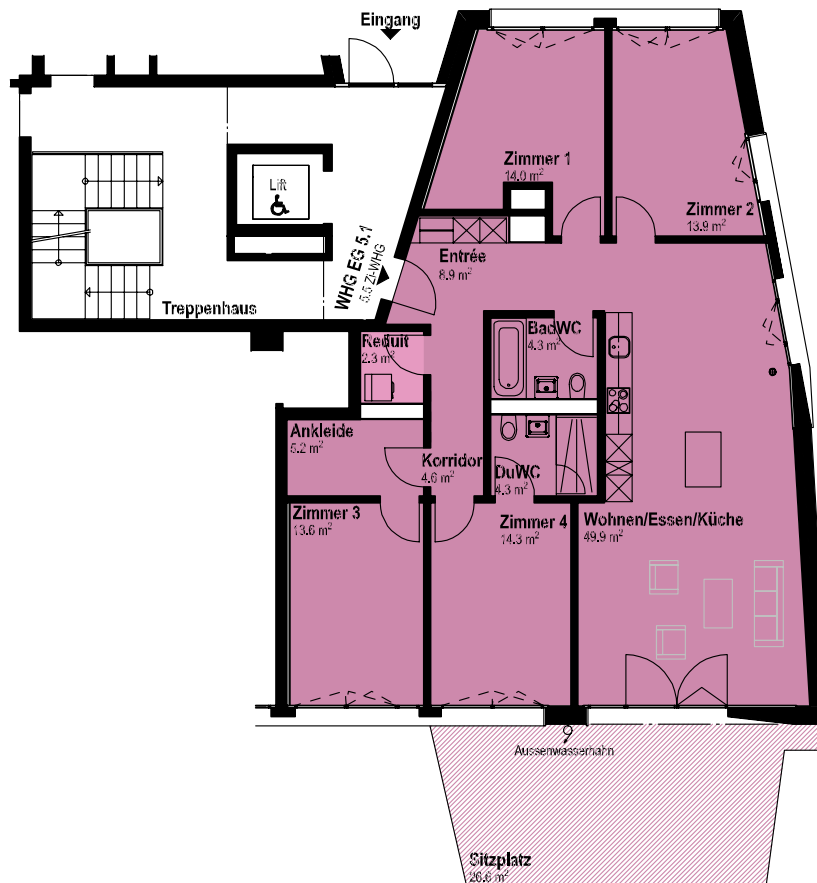
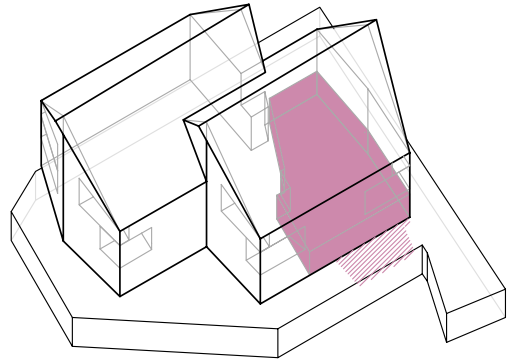
\* NNF = Nebennutzfläche



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.1

5.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	133.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	2.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	26.6 m <sup>2</sup>

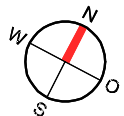


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

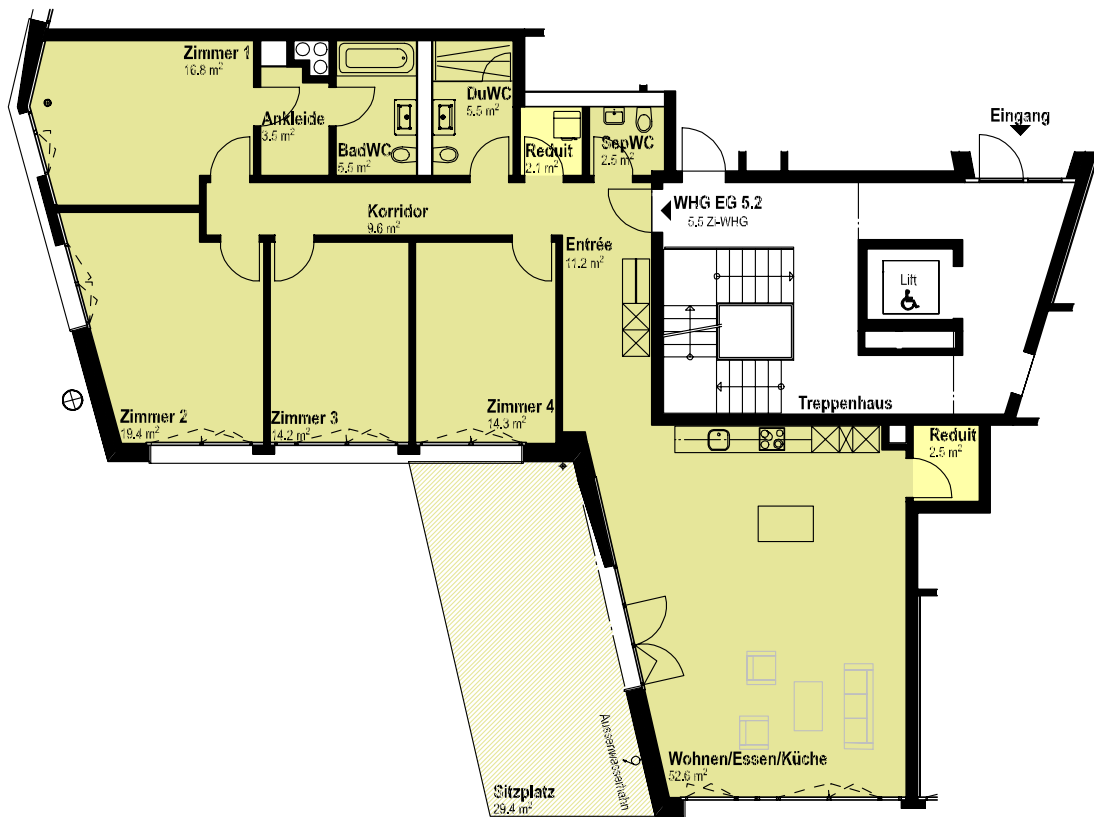
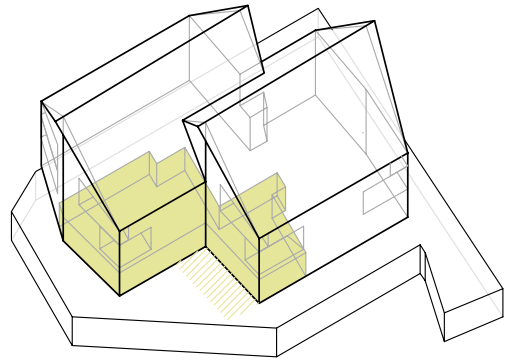
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.2

5.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

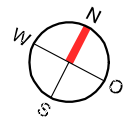
Hauptnutzfläche (HNF*)	155.1 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	4.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	29.4 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



Maßstab 1:150

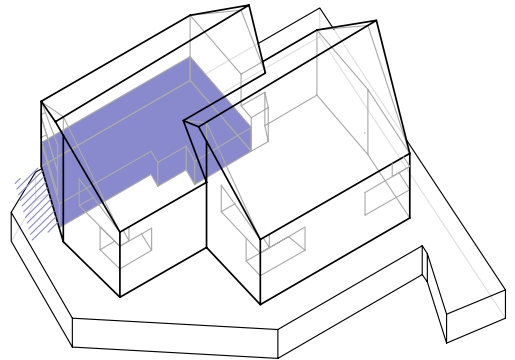




# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.3

4.5-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	120.1m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	3.2m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	23.3 m <sup>2</sup>

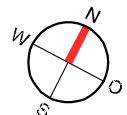


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

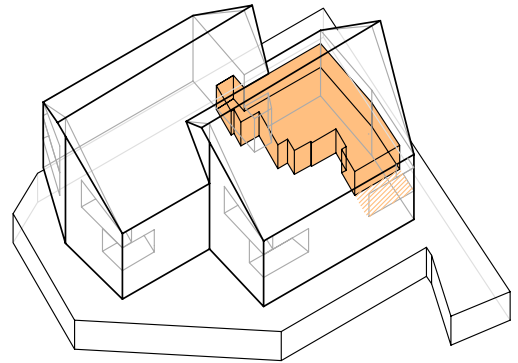
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.101

4.5-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	97.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	2.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	8.2 m <sup>2</sup>

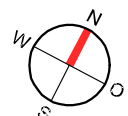


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

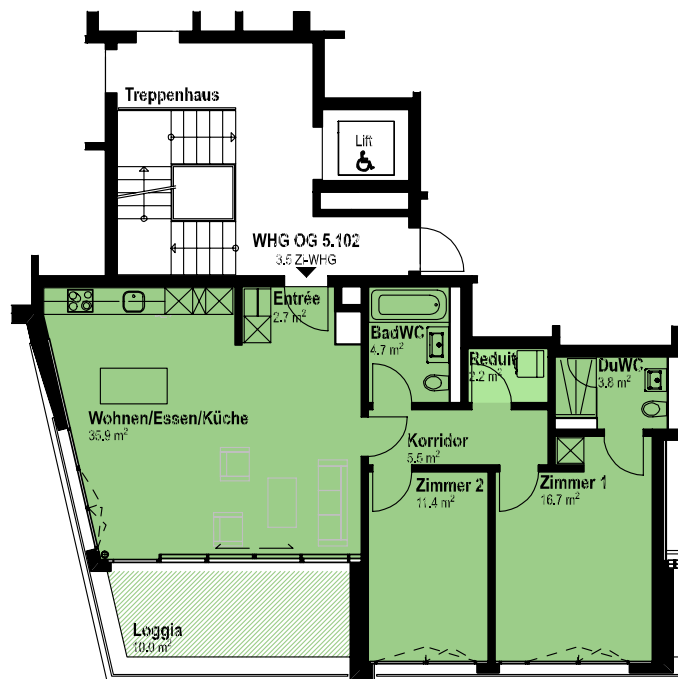
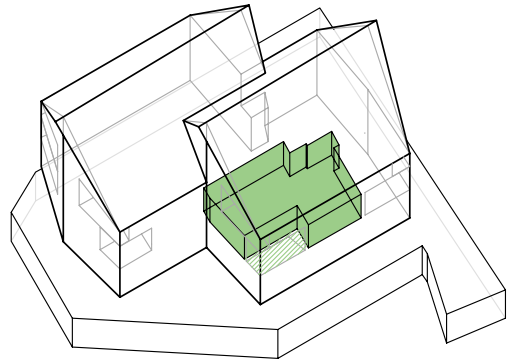
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.102

3.5-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	80.7 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	2.2 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	10.0 m <sup>2</sup>

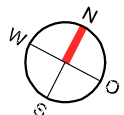


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

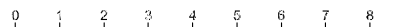
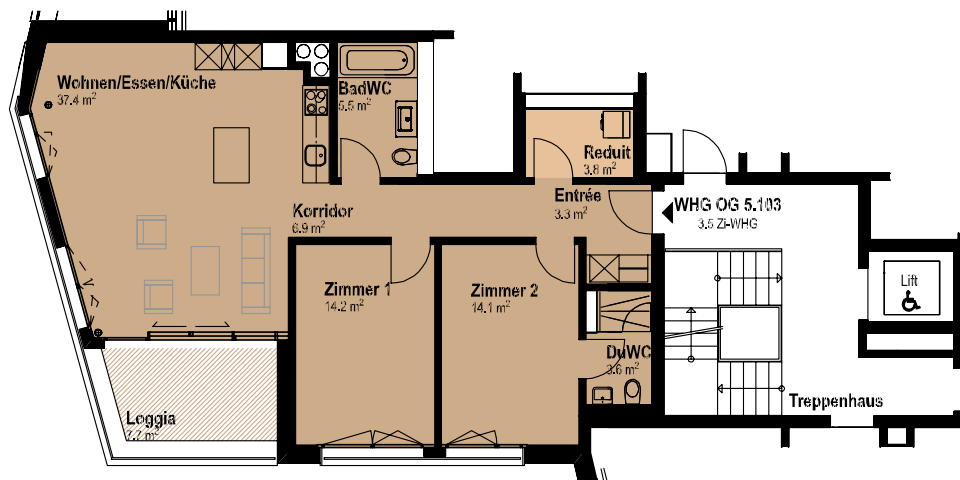
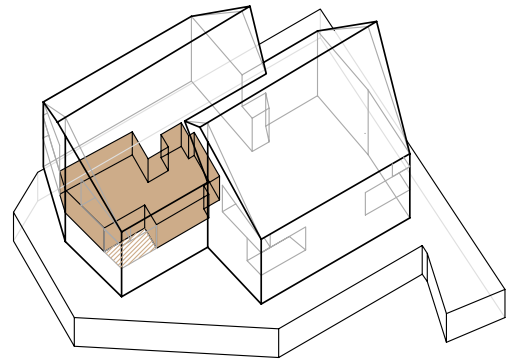
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.103

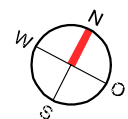
3.5-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	85 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	3.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	7.7 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:150

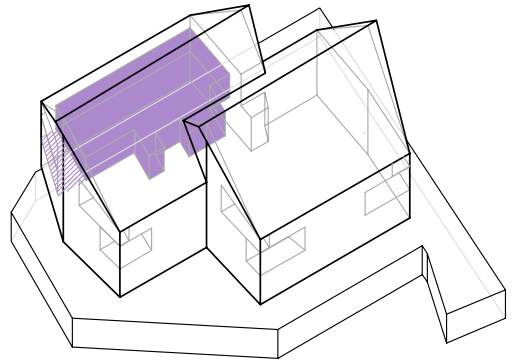


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schwächte

# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.104

4.5-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	109.9 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	3.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	9.2 m <sup>2</sup>

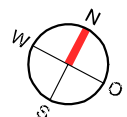


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:150

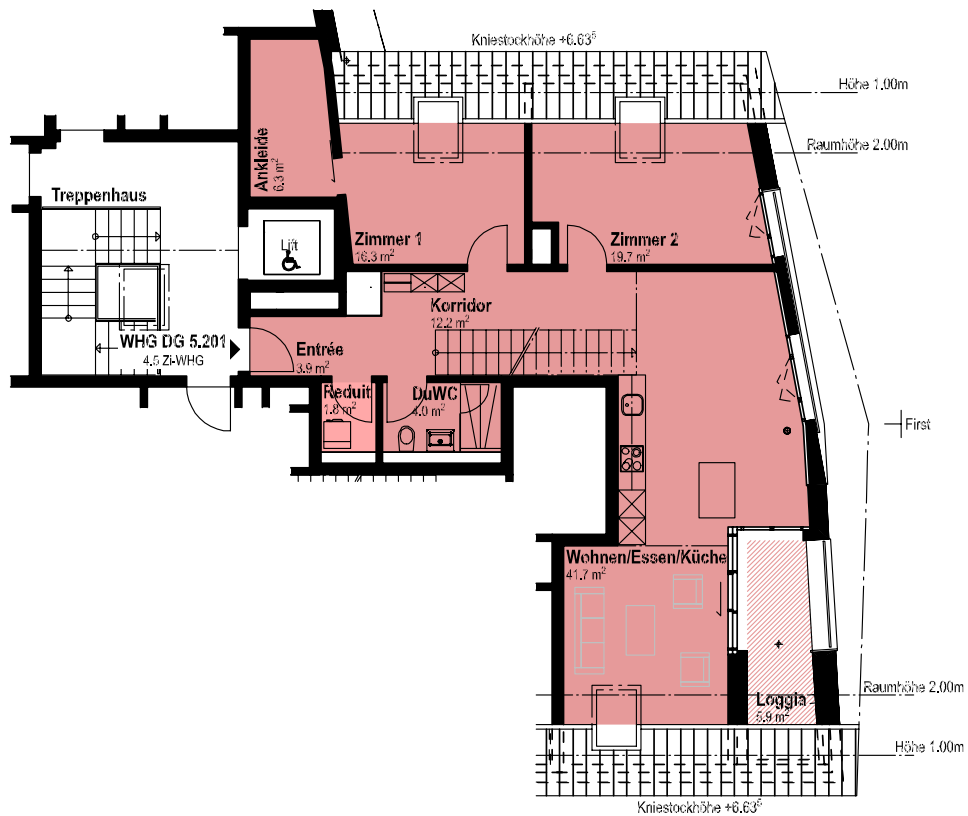
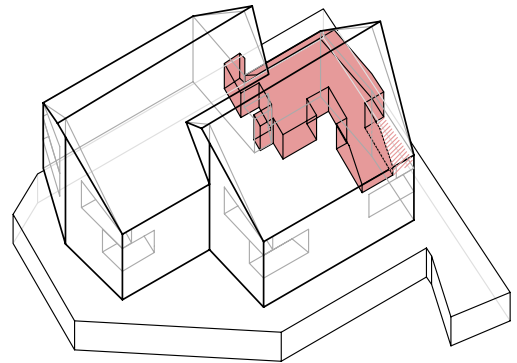


**Wir beraten Sie kompetent in allen Phasen  
bis zu Ihrem schlüsselfertigen Eigenheim.**

# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.201

4.5-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	133.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	1.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	5.9 m <sup>2</sup>

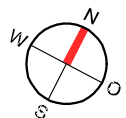


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schwächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

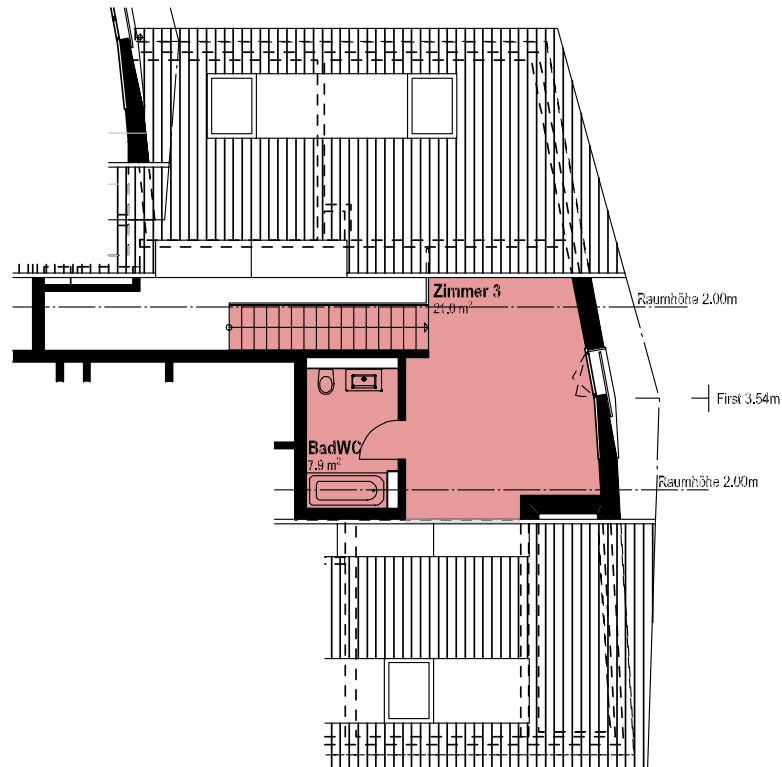
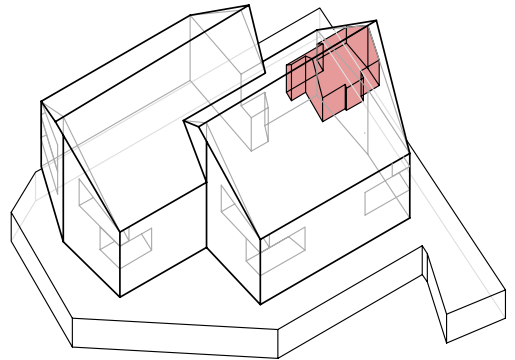
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.201

4.5-Zimmer-Wohnung, Galeriegeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	133.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	1.8 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	5.9 m <sup>2</sup>

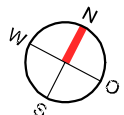


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:150

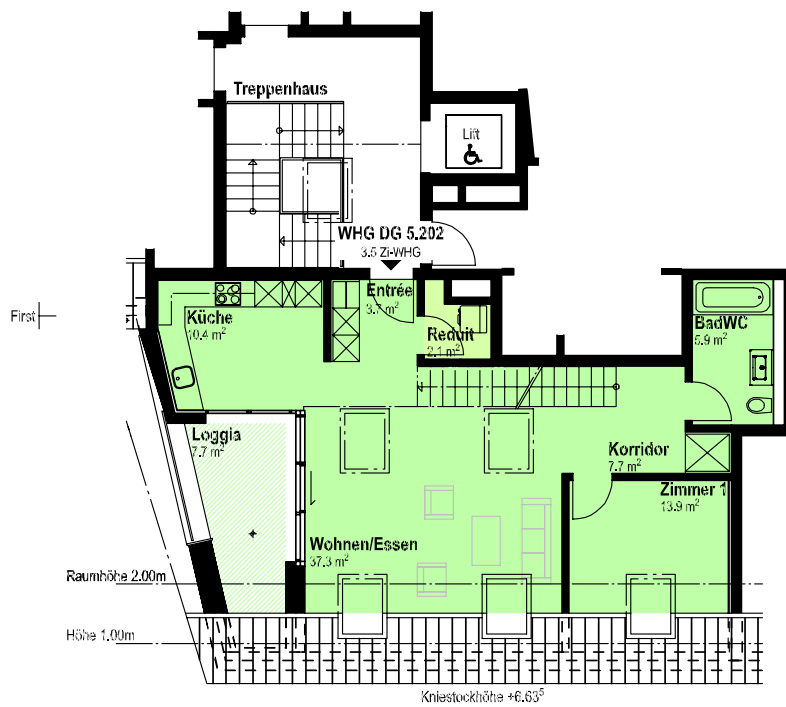
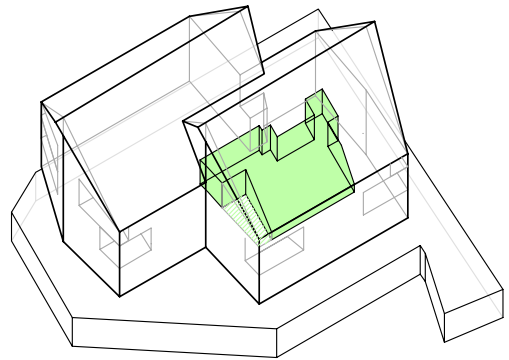




# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.202

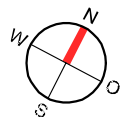
3.5-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	104.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	5.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	7.7 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schwächte

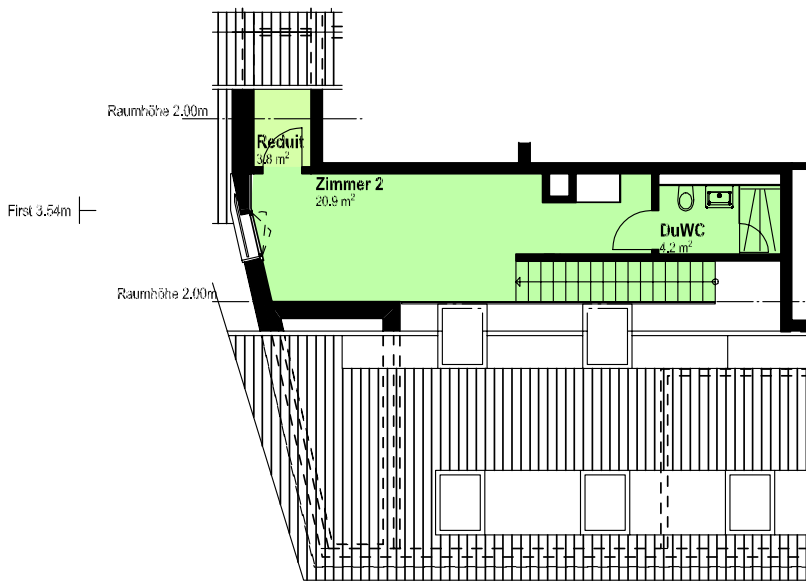
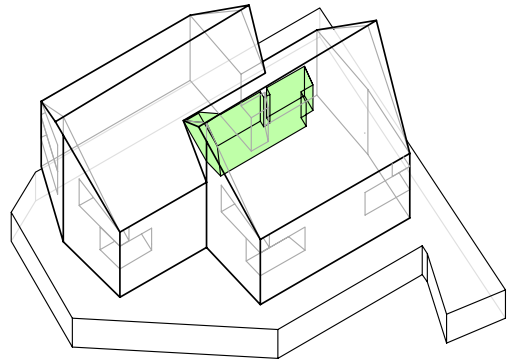
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.202

3.5-Zimmer-Wohnung, Galeriegeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	104.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	5.9 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	7.7 m <sup>2</sup>

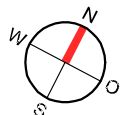


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

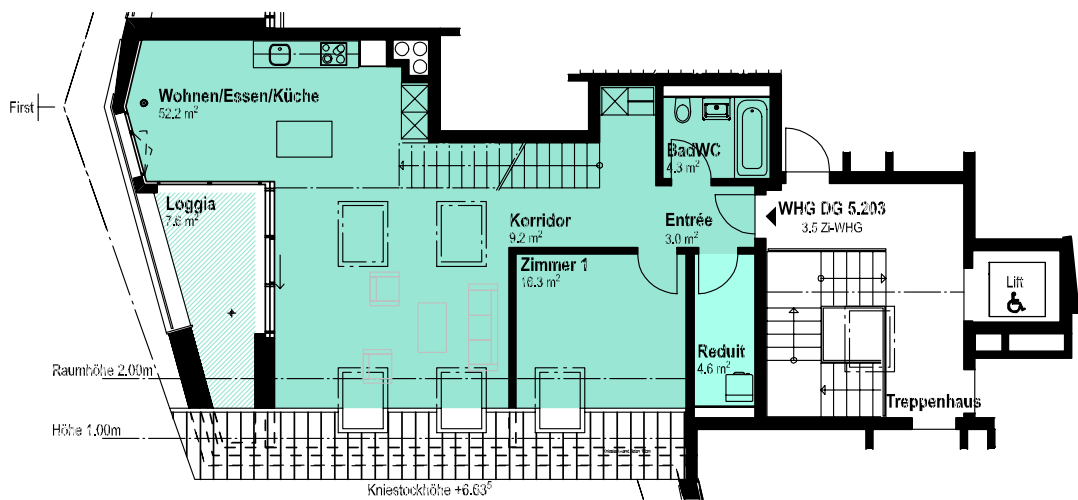
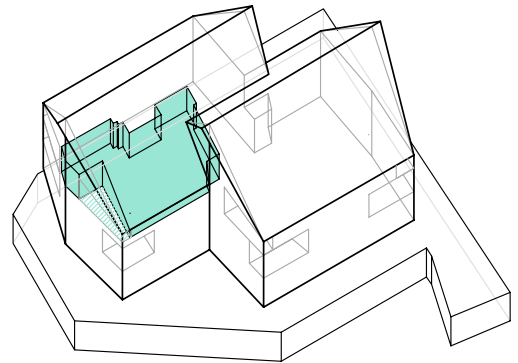
Masstab 1:150



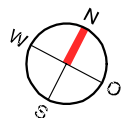
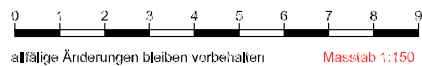
# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.203

3.5-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	110.1 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	4.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	7.6 m <sup>2</sup>



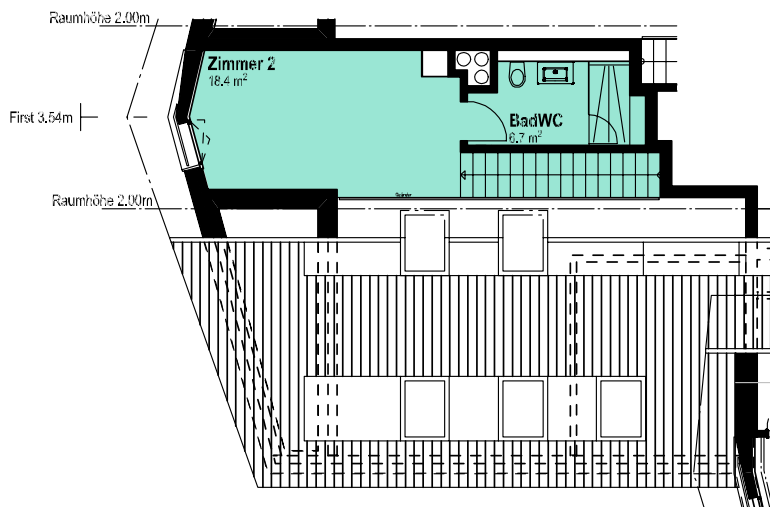
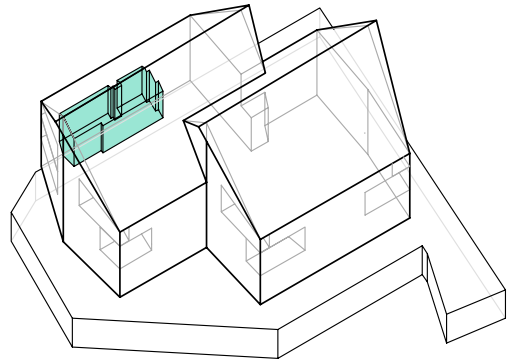
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schwächte



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.203

3.5-Zimmer-Wohnung, Galeriegeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	110.1 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	4.6 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	7.6 m <sup>2</sup>

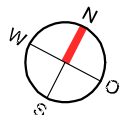


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

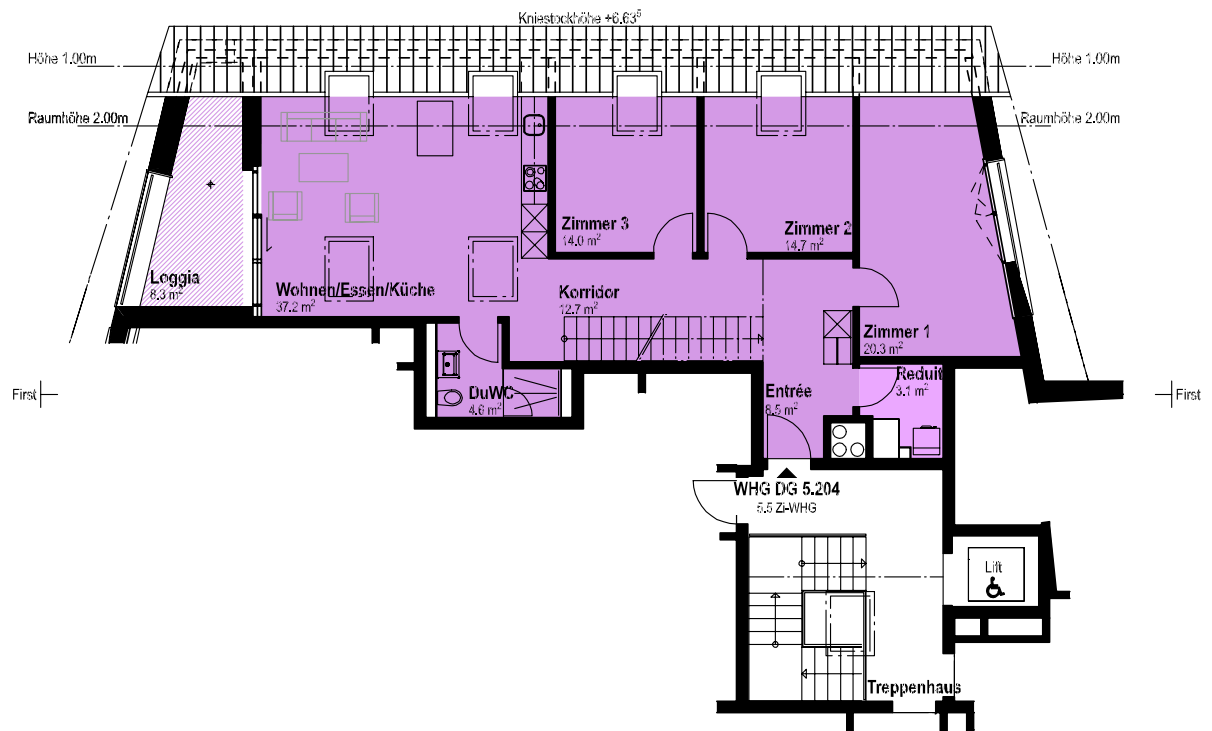
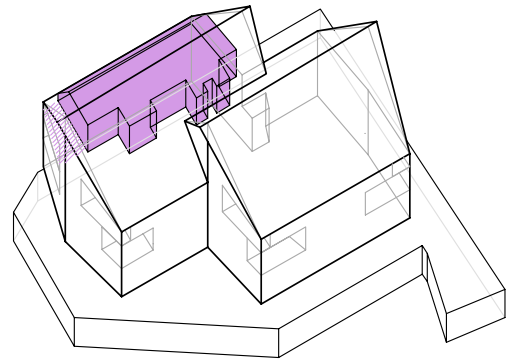
Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.204

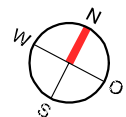
5.5-Zimmer-Wohnung, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	160.1 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	3.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	8.3 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schwächte

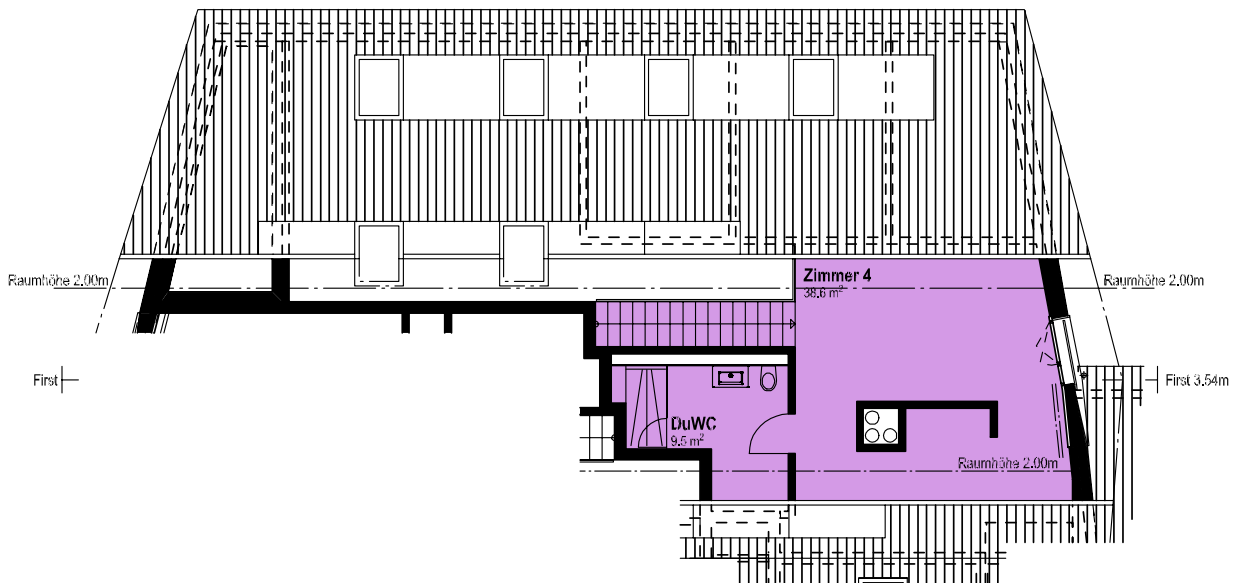
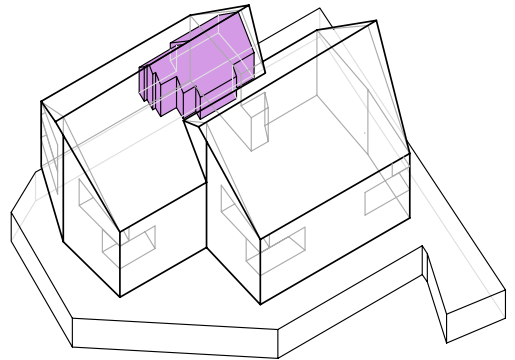
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9  
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:150



# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5.204

5.5-Zimmer-Wohnung, Galeriegeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	160.1 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	3.1 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Loggia	8.3 m <sup>2</sup>

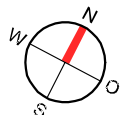


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



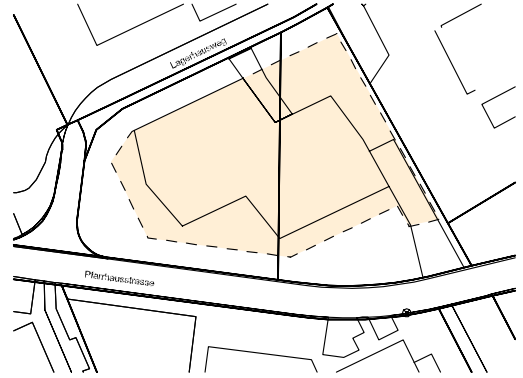
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:150

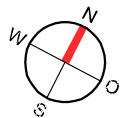


# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5

Tiefgarage / UG

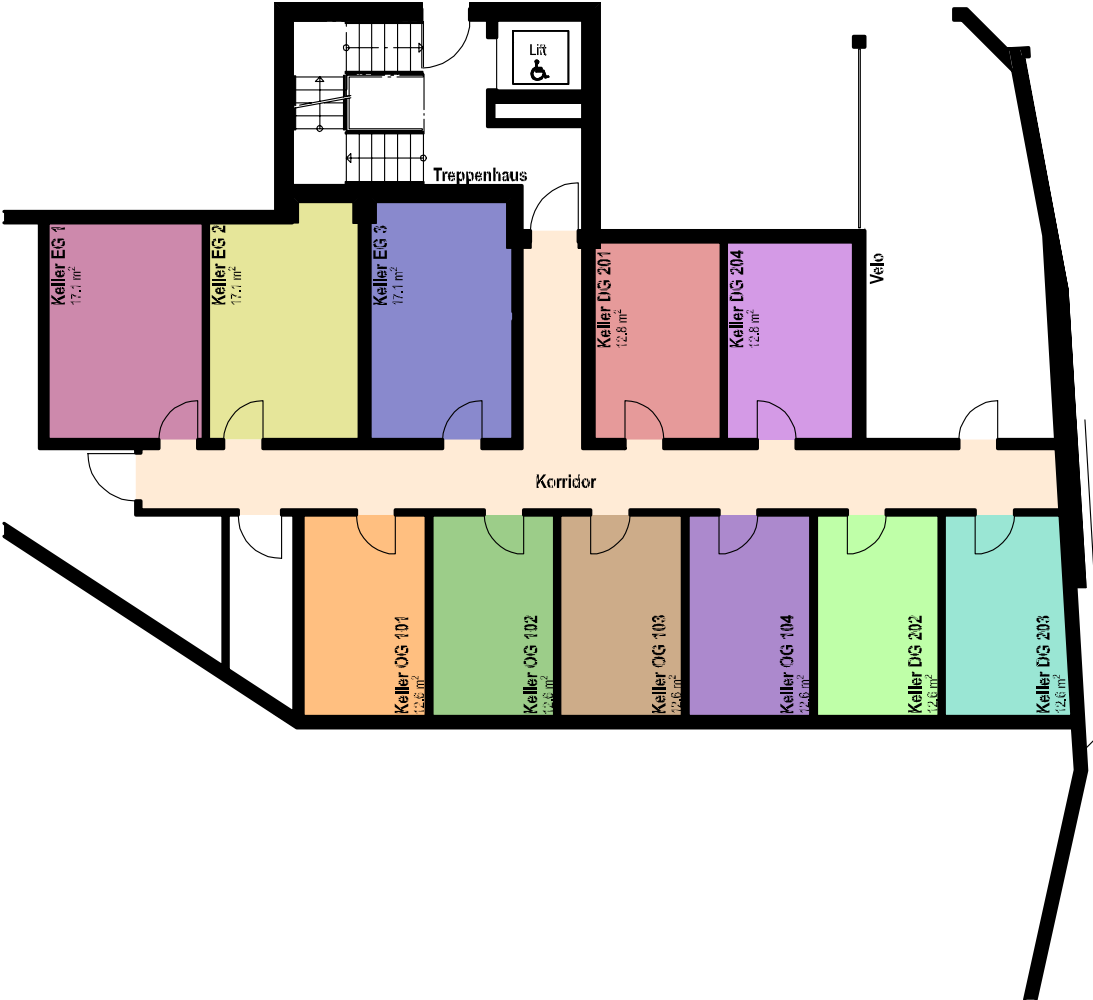
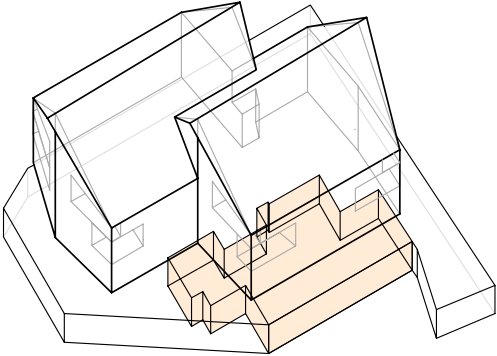


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:250

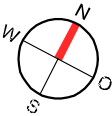


# Im Oberdorf, Embrach Lagerhausweg 5

Keller



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:150





# Kurzbaubeschrieb

## «Im Oberdorf»

### Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 20-26 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

### Maurerarbeiten

Fassaden: Backstein 17.5 cm für verputzte Aussenwärmedämmung.  
Innenwände: UG 12-15 cm Kalksandstein, 10-17.5 cm Backsteine in den Wohngeschossen.

### Tiefgarage

Einstellhalle

### Fenster und Fenstertüren

Holz/Metall-Fenster mit Isolierverglasung, 3-fach Glas. Alles Klarglas. Pro Raum ein Drehkip-Flügel.

### Schliessanlage

Hauseingang: Verglaste Metallkonstruktion. Wohnungstüre mit 3-Punktverschluss, Sicherheitslangschild und Spion. 4 Schlüssel pro Wohnung.

### Innentüren

Metallzargen mit Gummidichtung. Türblätter mit CPL oder dergleichen belegt.

### Spenglerarbeiten

In Uginox, gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Metallbauarbeiten

Handläufe und Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

### Bedachung

Giebel-Steildächer.

### Beschattungsanlage

Nach behördlicher Vorschrift, gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Leichtmetall-Lammellenstoren mit Elektroantrieb (Wandtaster) in Wohn-, allen Schlafzimmern, Küche und Nasszellen. 1 Sonnenstore bei Loggia/Sitzplatz mit Elektroantrieb und Wandtaster.

### Elektroanlage

Pro Wohnraum mindestens ein Schalter, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. 6 LED Einbaudeckenspots, verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Mit Steckdose Aussensteckdose und Lampenstelle bei bei Loggia/Sitzplatz. PV Anlage auf Flachdach montiert.

### Telefon- und R/TV-Anlage

Anschluss im Wohn- und einem Schlafzimmer ab bestehendem Kabel- und Telefonnetz. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren, sternförmig verlegt (multimediatauglich).



### **Heizung, Warmwasser, Lüftung**

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung). Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung und Warmwasseraufbereitung. Kontrollierte Wohnlüftung (Minergie).

### **Sanitärausrüstung**

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-ZUG) in den Wohnungen.

### **Küche**

Herzog Küchen, Unterhörtstetten. Hochwertige Einbauküche mit V-ZUG-Geräten. Front Kunstharz Modell Brillant-O, Granit-Abdeckung und Plättli-Rückwand. Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramikkochfeld, obenliegender Backofen, Steamer, Geschirrwashmaschine, Kühl- und Gefrierschrank. Umluft-Dunstabzug.

### **Gipser- und Malerarbeiten**

Wände mit Fertigabrieb 1.5 mm, Decken Weissputz. Garage und Keller roh.

### **Boden- und Wandbeläge/Deckenverkleidung**

Keramische Platten in Wohnbereich und Nasszellen. Schlafzimmer mit Eichenparkett.

### **Umgebung**

Garagenzufahrt mit Strassenbelag, Asphalt, Pflastersteinen oder Beton. Gehwege mit Zementplatten oder ähnlichem. Private Aussenbereiche (Loggias) mit Feinsteinzeugplatten. Horizontale Flächen mit Rasensaat und erstem Schnitt. Grundsätzlich keine Bepflanzung, Ausnahme bei angeordneter Grundbepflanzung durch Behörden.

### **Bemerkung**

Massgebend ist der Detailbaubeschrieb.

### **Hinweis**

Diese Unterlagen dienen Marketingzwecken und beinhalten keine Offerte noch Einladung zur Offertstellung. Die Verkäuferschaft gibt für diese Informationen keine Gewähr und keine Zusicherung ab und lehnt jede Haftung für die Verwendung der Informationen ab. Sie behält sich vor, die Plangrundlagen und Angaben jederzeit zu ändern.



# Leemann + Bretscher

Die Leemann + Bretscher Gruppe baut und verkauft Eigenheime im Grossraum Winterthur/Zürich.

Wir beraten Sie bei der Bedürfnisabklärung, der Suche bis hin zum Einzug. Bei uns erhalten Sie alle Dienstleistungen aus einer Hand. Ob Haus oder Wohnung – wir sind Ihr Partner.

## Wir bauen schlüsselfertig

Wir bieten alle Leistungen aus einer Hand: vom Landkauf bis zur Schlüsselübergabe. Je nach Baufortschritt bestimmen Sie den Innenausbau mit. Bauen ist eine komplexe Angelegenheit. Wir behalten für Sie den Überblick und tragen alle Risiken, die im Zusammenhang mit dem Hausbau auftreten. Wir arbeiten mit leistungsstarken Partnern zusammen und planen unsere Bauprojekte gemeinsam mit erfahrenen Architekten. In allen Phasen sind wir Ihr einziger Ansprechpartner für Ihre Anliegen und Fragen.

## Wir setzen auf Qualität

Unser Bauunternehmen hat eine 300-jährige Tradition. Wir bauen auf unseren Erfahrungsschatz und setzen auf solides Bauhandwerk in Kombination mit modernster Technologie. Die Wohngrundrisse sind funktional ausgestaltet und bieten zeitgemässen Komfort. In unseren Bauten fühlen Sie sich zu Hause – ein Leben lang.

## Wir haben faire Preise

Als Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur/Zürich – mit über 5'000 erstellten Wohnungen und Häusern – wird unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren von einer konsequenten Nettopreispolitik. Versteckte Kosten gibt es bei uns nicht.

## In der Region verankert

Winterthur ist unsere Heimat; wir leben, bauen und vermieten im Grossraum Zürich mit Fokus auf Winterthur. Wenn immer möglich arbeiten wir mit regionalen Partnern zusammen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zu einem stabilen Wirtschafts- und Wohnstandort.



L+B AG, HGV  
Stationsstrasse 12  
8406 Winterthur  
[www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

# Schritte zum Eigenheim

## 01

### Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch) oder auf den gängigen Online-Portalen. Selbstverständlich beraten wir Sie auch gerne persönlich.

---

## 02

### Besichtigungstermin

Sie vereinbaren einen Besichtigungstermin und schauen sich das Haus / die Wohnung an. Gerne beantworten wir Ihnen bei dieser Gelegenheit alle offenen Fragen bezogen auf das Objekt und generell zum Thema «Eigenheim». Wenn Sie sich für einen Kauf entscheiden, füllen Sie die Reservationsbestätigung aus und stellen uns diese zu.

---

## 03

### Rückmeldung

Wir prüfen Ihre Angaben, erstellen für Sie unverbindlich und kostenlos einen Kaufvertragsentwurf und informieren Sie über die nächsten Schritte.

---

## 04

### Kaufvertrag unterschreiben

Auf dem Notariat unterschreiben beide Parteien den Kaufvertrag.

---

## 05

### Innenausbau mitbestimmen

Bei neu entstehenden Häusern und Wohnungen beraten Sie unsere Bauleiter betreffend der individuellen Gestaltung des Innenausbaus (abhängig vom Baufortschritt) und erstellen eine Offerte für allfällige Änderungswünsche.

---

## 06

### Eigentumsübertragung

Nach gemeinsamer Begehung Ihres Hauses / Ihrer Wohnung und Bezahlung des Restkaufpreises (mittels unwiderruflichem Zahlungsverprechen Ihres Finanzierungspartners) erhalten Sie von uns die Schlüssel zu Ihrem Eigenheim.



# Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

Gerne berate ich Sie persönlich.  
Ich freue mich auf Sie.



**Urs Küng**

Mabag AG  
Verkauf

 052 209 02 45

 [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)

*Wir bauen fürs Leben!*