



LEEMANN +  
BRETSCHER

Verkauf  
6 x Einfamilien-  
häuser



«Im Rain» **Elsau**

Bezug **Frühling 2026**



## Überbauung «Im Rain» 6 DEFH-Einheiten 8352 Elsau



Haus-Typ	Im Rain	Zimmer	Grundstück	Wohnfläche	HNF Hauptfläche	NNF Nebenfläche	Verkaufspreis DEFH Inkl. Garage
	Nr.	Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	CHF
DEFH	2a	5.5	553	265	179	86	1'810'000
DEFH	2b	5.5	323	265	179	86	1'660'000
DEFH	2c	5.5	284	245	177	68	reserviert
DEFH	2d	5.5	265	245	177	68	1'560'000
DEFH	2e	5.5	255	245	177	68	1'560'000
DEFH	2f	5.5	355	232	177	56	1'650'000

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

Wohnfläche = HNF inkl. NNF in Haus exkl. ANF

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

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

Aussennutzfläche (ANF) = Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz

### Im garantierten Festpreis enthalten sind:

- das schlüsselfertige Haus inkl. Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb
- die Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung des Hauses
- die Mitbenützung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

### Im Preis nicht enthalten sind:

- ½ der Notariats- und Handänderungskosten (Grundgebühren, Handänderungssteuer) je ca. 0.1% des Verkaufspreises
- die Sonderausbauwünsche
- die Pfandrechtskosten für Ihre Bank (Schuldbrief, 0.2% der Hypothekarsumme)

# Reservationsbestätigung 6 DEFH-Einheiten, «Im Rain», 8352 Elsau

EFH Im Rain 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 160'000 ab CHF 1.5 Mio. total Kaufpreis, CHF 170'000 ab CHF 1.6 Mio. total Kaufpreis,  
usw.

für o.g. Haus: 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)

Projektdaten	4
Elsau	6
Übersicht	8
Umgebung	10
Grundrisse	12
Kurzbaubeschrieb «Im Rain»	42
Leemann + Bretscher	44
Schritte zum Eigenheim	45
Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?	47



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

# «Im Rain»

Willkommen in der charmanten Gemeinde Elsau.  
Wir erstellen für Sie 6 Einfamilienhäuser  
an sonniger und gut erschlossener Lage.

Die Gemeinde Elsau grenzt im Osten an die Gemeinden Elgg, im Süden an Schlatt, im Westen an die Stadt Winterthur und im Norden an die Gemeinde Wiesendangen.

Elsau bietet idealen Wohn- und Lebensraum im Grünen und in unmittelbarer Nähe von Winterthur. Wer hier wohnt, geniesst die Vorteile der Landschaft und profitiert von allem, was die nahe Stadt bietet.

Mit den zwei Bahnstationen Rätterschen und Schottikon ist Elsau optimal ans Schienennetz (S12 und S35) angeschlossen. Ergänzt wird dieses sehr gute Angebot mit Busverbindungen nach Winterthur und Schlatt für die Ortsteile Rümikon, Elsau und Rätterschen.

Neben dem vielseitigen Angebot des nahen Winterthur hat auch Elsau einiges zu bieten. Dank dem J.R. Wüst-Fonds finden jährlich zahlreiche zum Teil hochkarätige kulturelle Anlässe in der Gemeinde statt. Mit der Badi Niderwis, der Sauna, dem Sportplatz mit zwei Fussballfeldern und der neuen Sporthalle steht eine gut ausgebaute Sport- und Freizeitinfrastruktur zur Verfügung, die auch von den Vereinen rege genutzt wird. Rund 35 Vereine sind in unserer Gemeinde aktiv und bieten insbesondere Neuzuzüglern eine ideale Möglichkeit, sich rasch in Elsau einzuleben.

Das schulische Angebot umfasst Kindergärten, Primarschule sowie eine eigene Sekundarschule.

## Zusammenfassung

6 x 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser

4 x Besucherparkplätze



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

<b>Ort</b>	Im Rain 2a-f, 8352 Elsau
<b>Bauherrschaft</b>	L+B AG, HGV
<b>Ausführung</b>	2024 – 2025
<b>Bezug</b>	Ende 2025





# Elsau

Elsau, eine bezaubernde Gemeinde, eingebettet in eine malerische Landschaft, die Lebensqualität und natürliche Schönheit vereint!

Elsau ist eine politische Gemeinde im Bezirk Winterthur des Kantons Zürich und liegt auf einer Meereshöhe von 498 m.ü.M.

Die Gemeinde Elsau liegt im Eulachtal und hat eine Fläche von 804 ha wovon 178 ha Wald sind. Zur Gemeinde Elsau gehören die Ortsteile Elsau, Räterschen, Schottikon, Rümikon, Fulau, Tolhusen und Schnasberg. Der Dorfkern von Elsau ist charakteristisch für ein zürcherisches Bauerndorf. Erfreulicherweise konnte das Dorfbild gut erhalten werden.

Die Bevölkerung ist von 1'348 Einwohnern im Jahre 1950 auf heute 3'699 Personen (Stand 31.12.2022) angewachsen.

1 Bahnhof, Bushaltestelle Räterschen	350 m
2 Kindergarten, Primarschule	570 m
3 Sekundarschule	550 m
4 Post Filiale	330 m
5 Coop Supermarkt	400 m
6 Badi Elsau	700 m
7 Landi Eulachtal, Tankstelle	980 m







# Übersicht

## Häuser

## Im Rain

		Wohnfläche	* HNF	* NNF	Grundstück	
Im Rain 2a	5.5 Zimmer	265 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>	Seite 12
Im Rain 2b	5.5 Zimmer	265 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup>	Seite 17
Im Rain 2c	5.5 Zimmer	245 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	Seite 22
Im Rain 2d	5.5 Zimmer	245 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>	Seite 27
Im Rain 2e	5.5 Zimmer	245 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	Seite 32
Im Rain 2f	5.5 Zimmer	233 m <sup>2</sup>	177 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>	Seite 37

\* HNF = Hauptnutzfläche

\* NNF = Nebennutzfläche

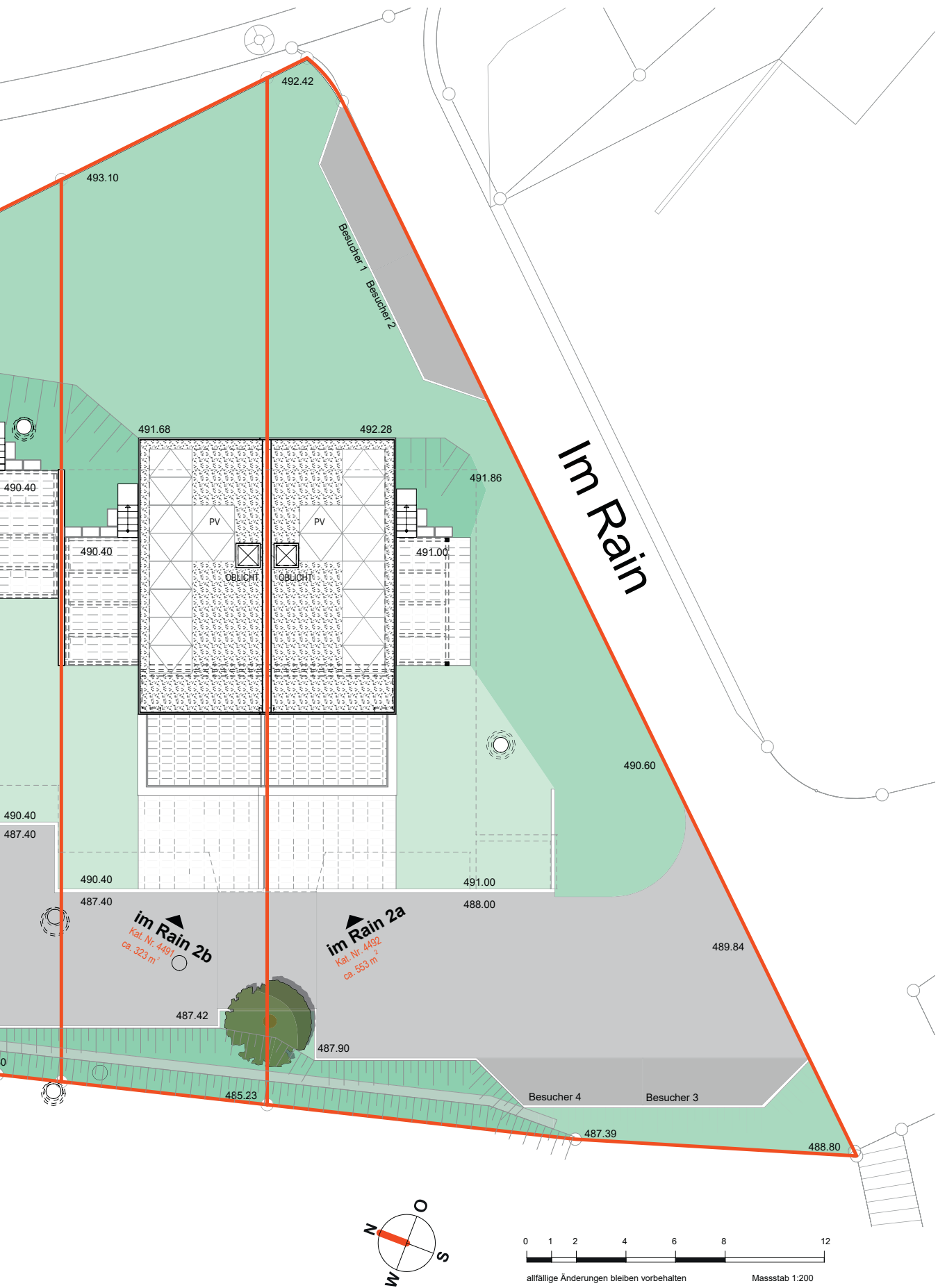


# Elsau Im Rain

Umgebung

## Pestalozzistrasse

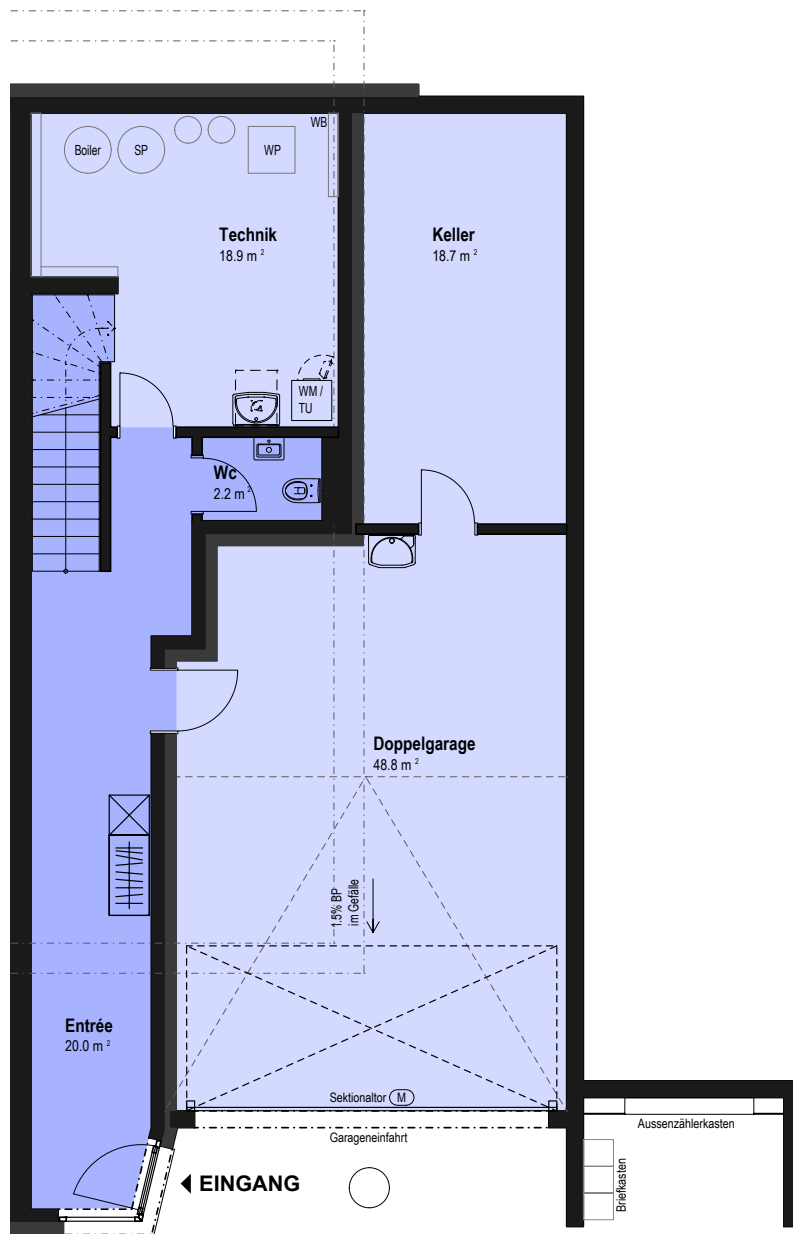
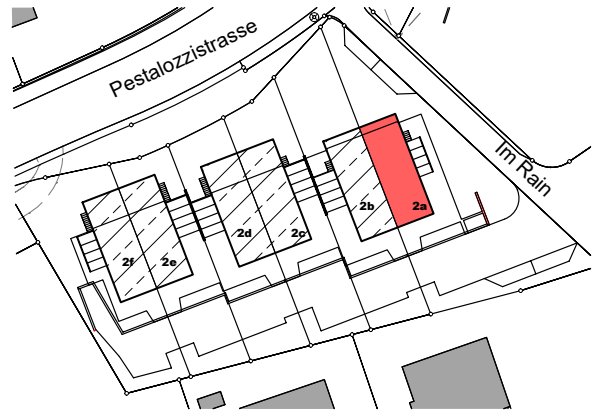




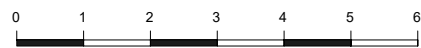
# Elsau Im Rain 2a

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

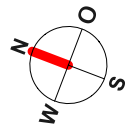
Hauptnutzfläche (HNF*)	26.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	86.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>



im Rain 2a



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:100

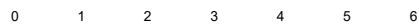
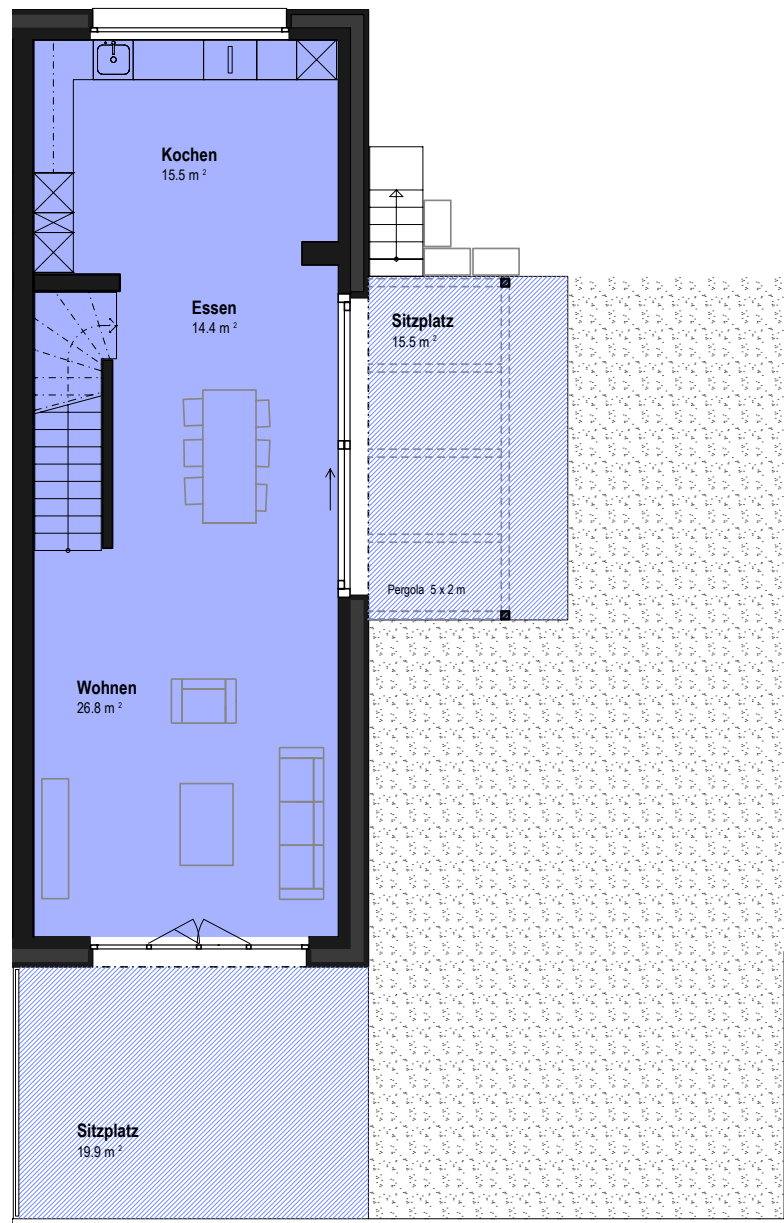
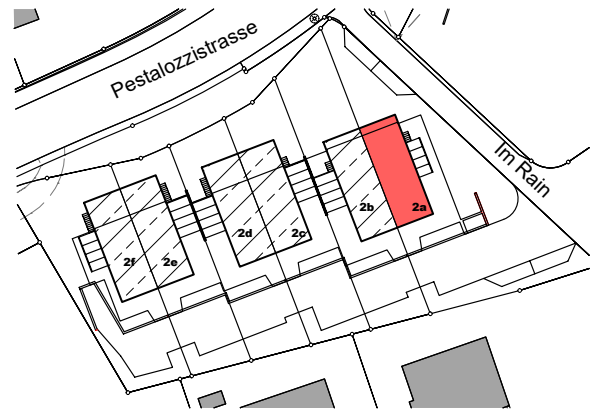


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

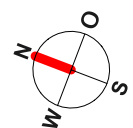
# Elsau Im Rain 2a

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	35.4 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten      Massstab 1:100

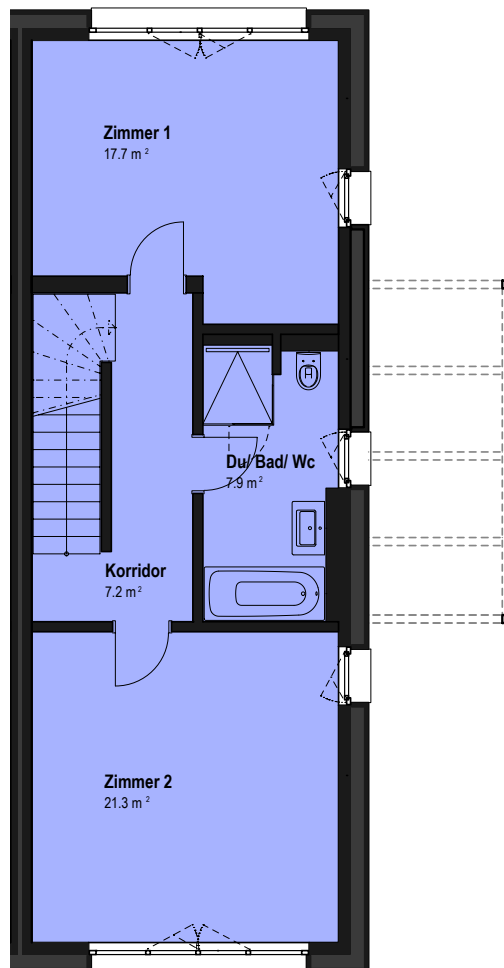
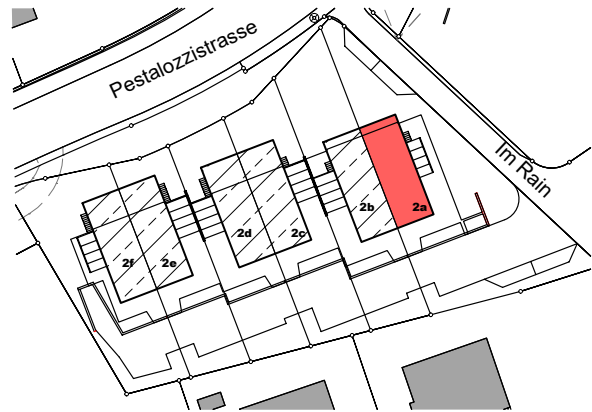


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

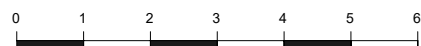
# Elsau Im Rain 2a

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

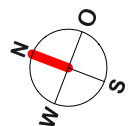


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100

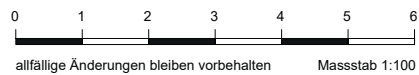
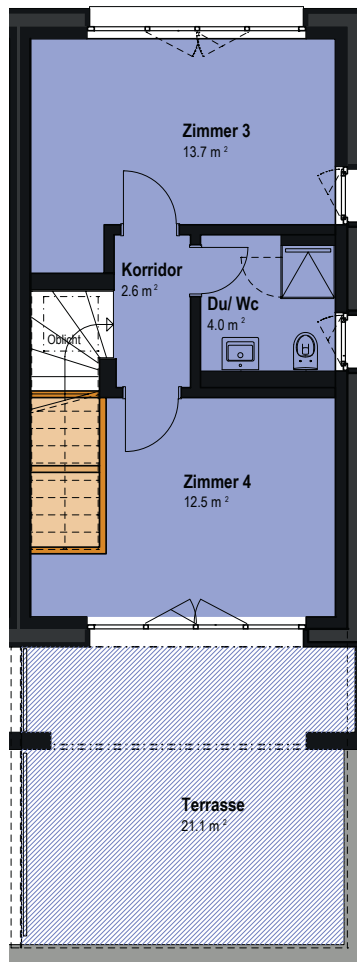
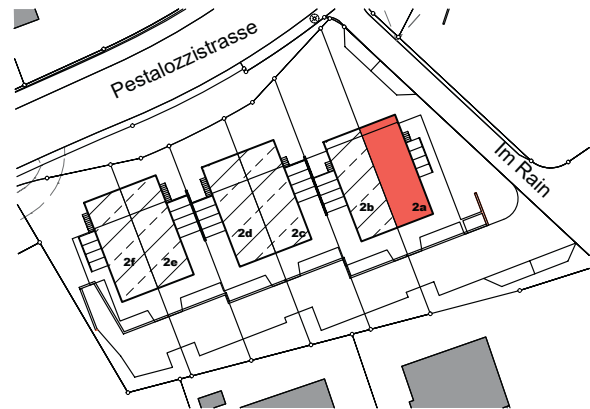




# Elsau Im Rain 2a

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

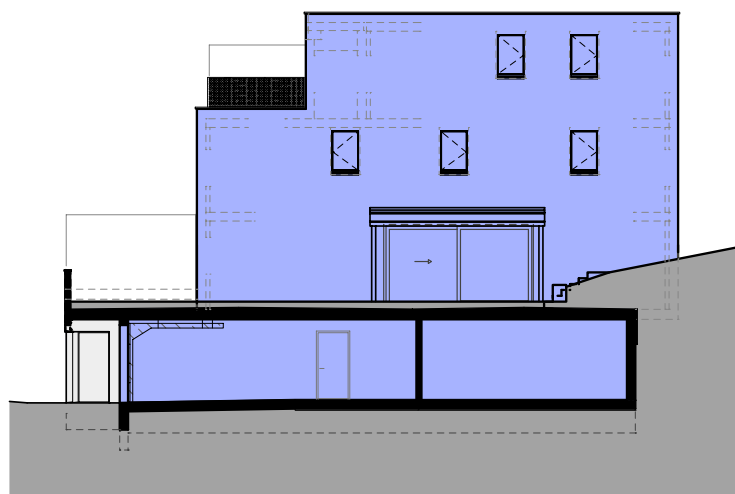
Hauptnutzfläche (HNF*)	32.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	21.1 m <sup>2</sup>



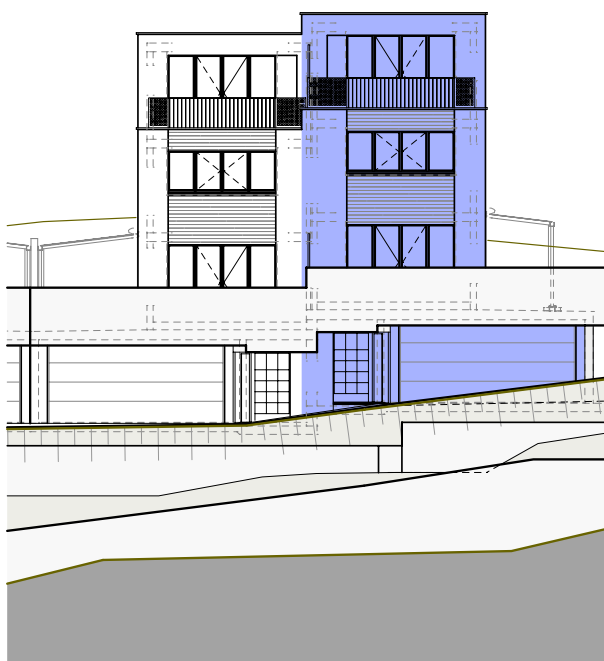
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Elsau Im Rain 2a

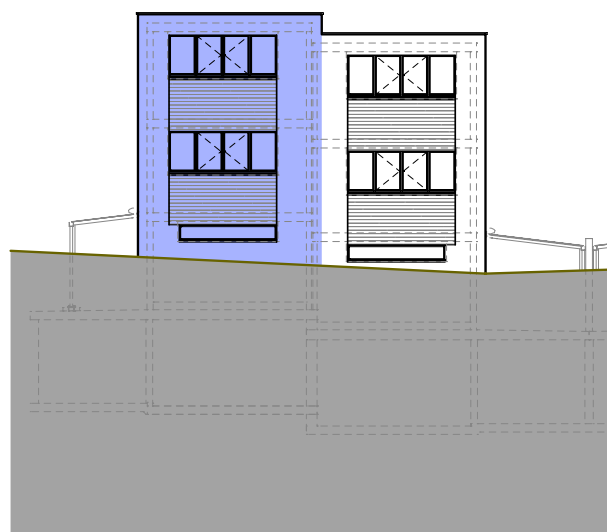
5.5-Zimmer-Haus



SÜDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

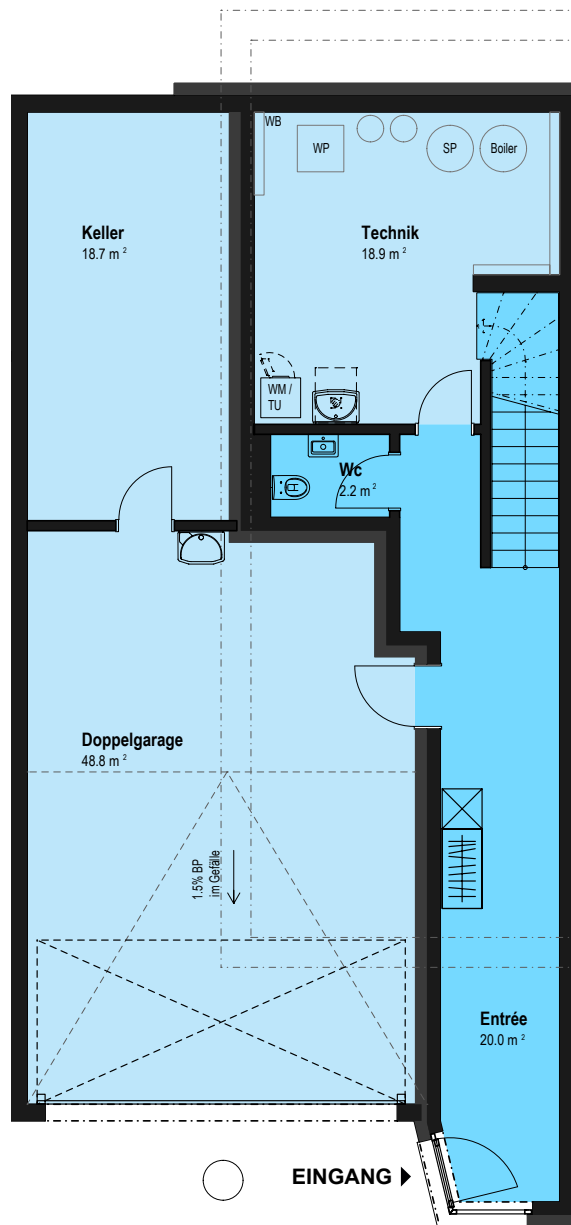
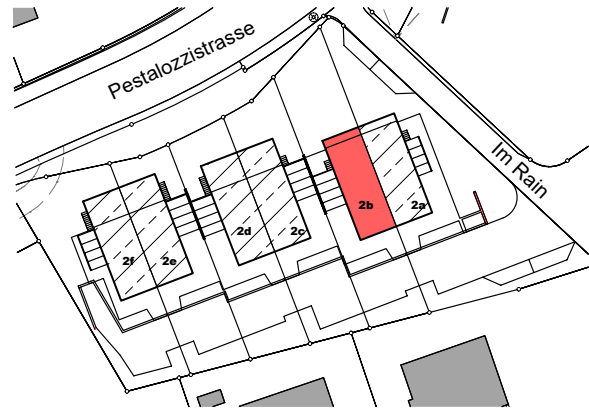
Masstab 1:200

# Elsau

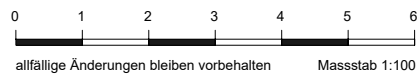
## Im Rain 2b

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	26.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	86.4 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>



im Rain 2b

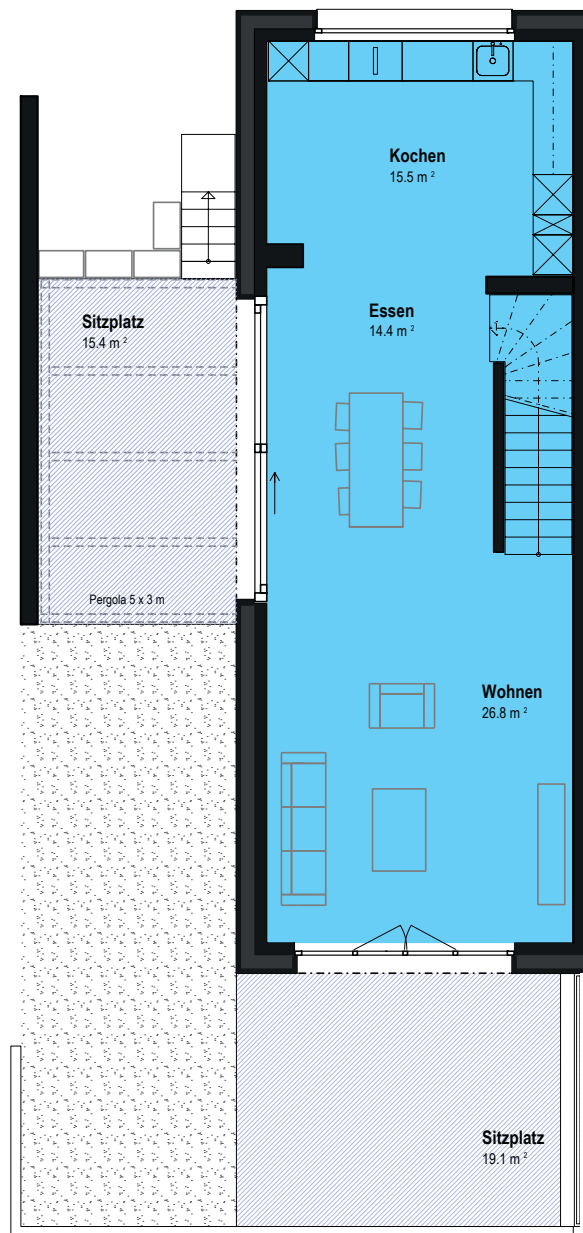


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

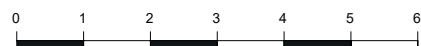
# Elsau Im Rain 2b

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

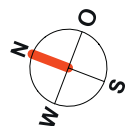
Hauptnutzfläche (HNF*)		61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		34.5 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



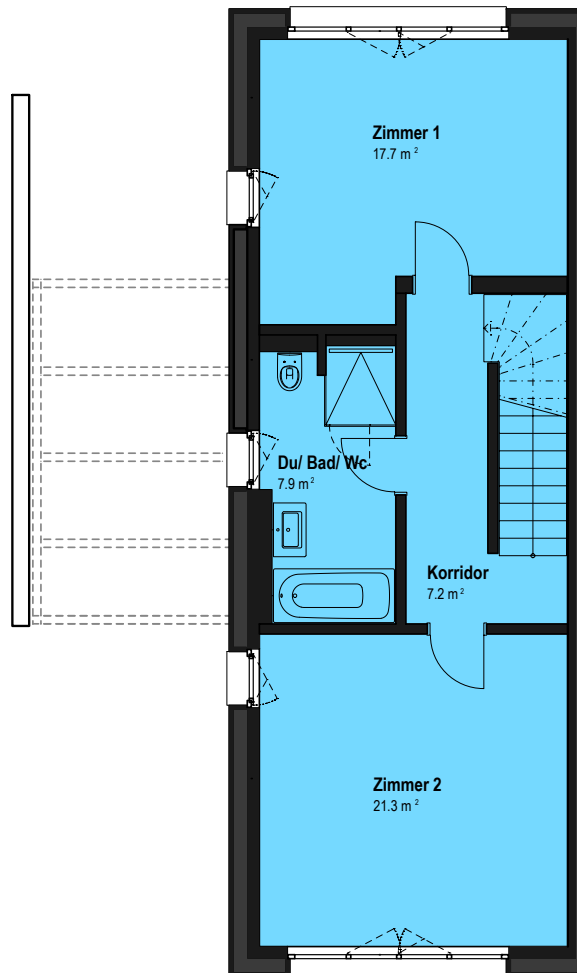
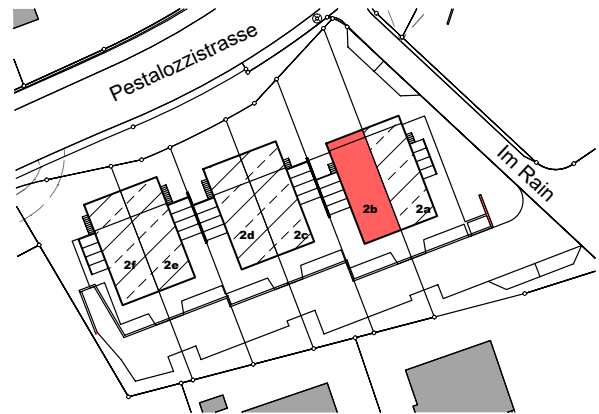
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten      Masstab 1:100



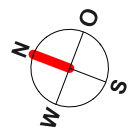
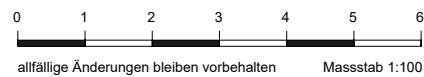
# Elsau Im Rain 2b

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>






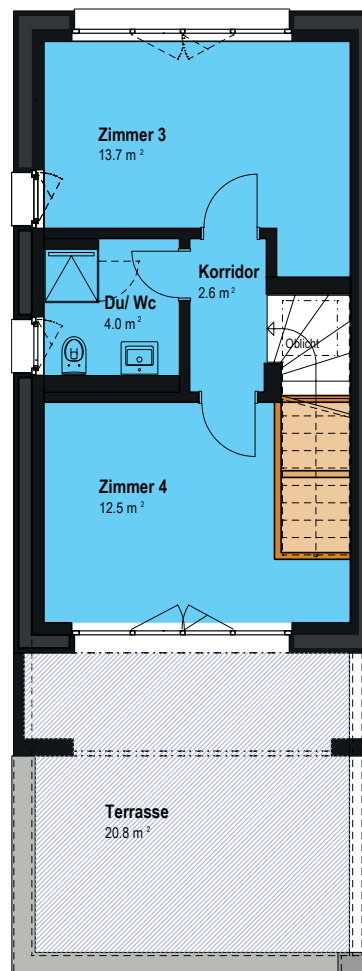
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



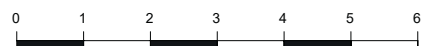
# Elsau Im Rain 2b

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

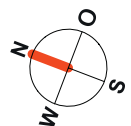
Hauptnutzfläche (HNF*)		33.2 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		20.8 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

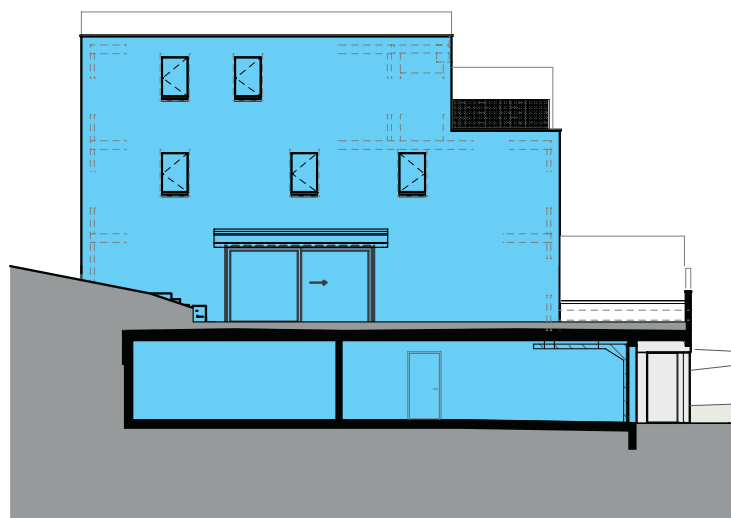
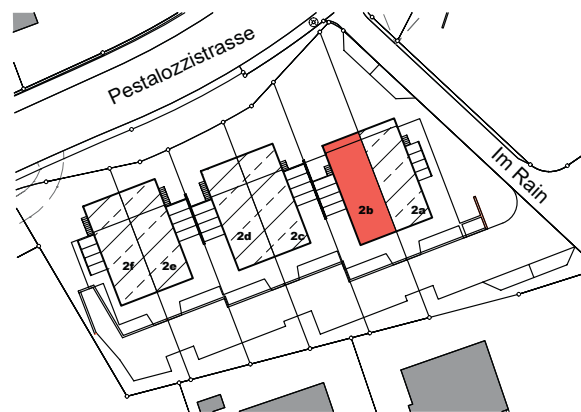


allfällige Änderungen bleiben vorbehalten      Masstab 1:100

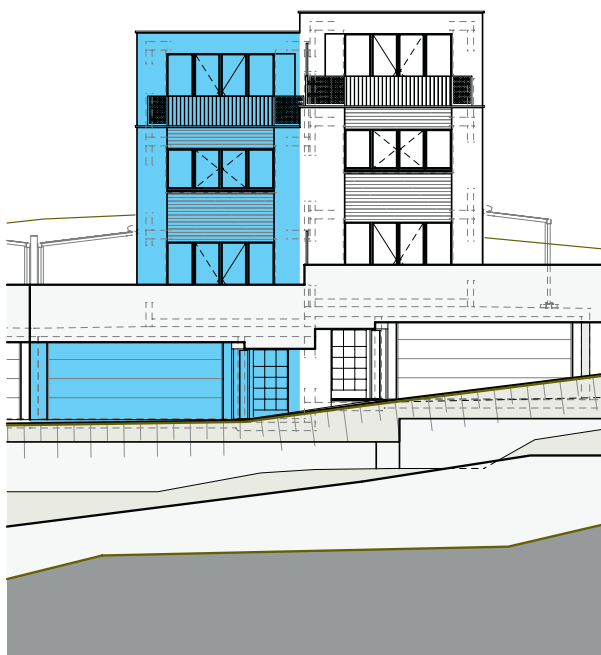


# Elsau Im Rain 2b

5.5-Zimmer-Haus



NORDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE

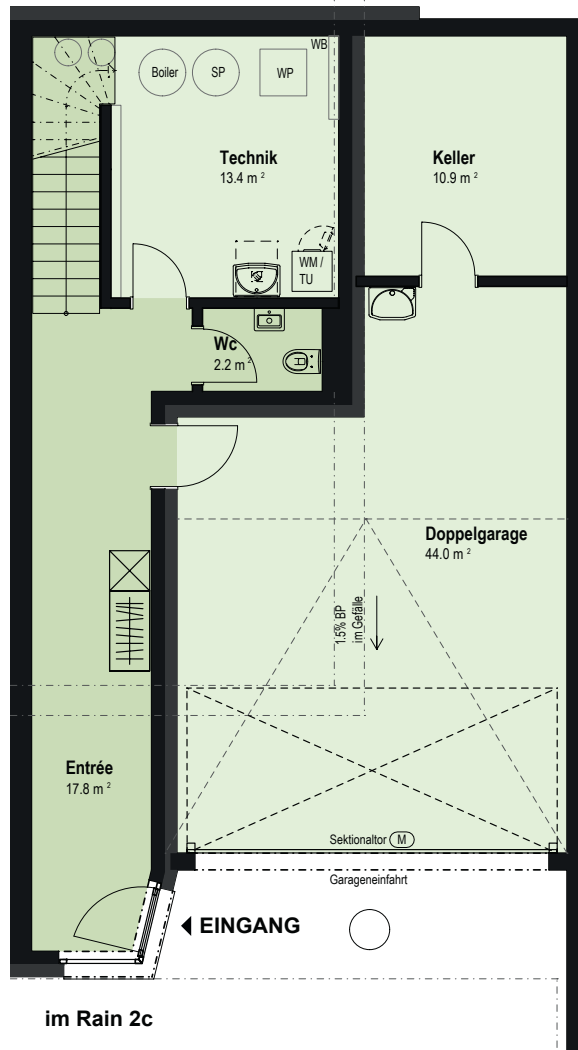


# Elsau

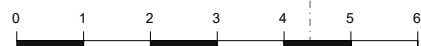
## Im Rain 2c

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

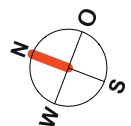
Hauptnutzfläche (HNF*)	24.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	68.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>



im Rain 2c



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:100



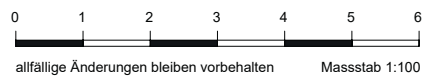
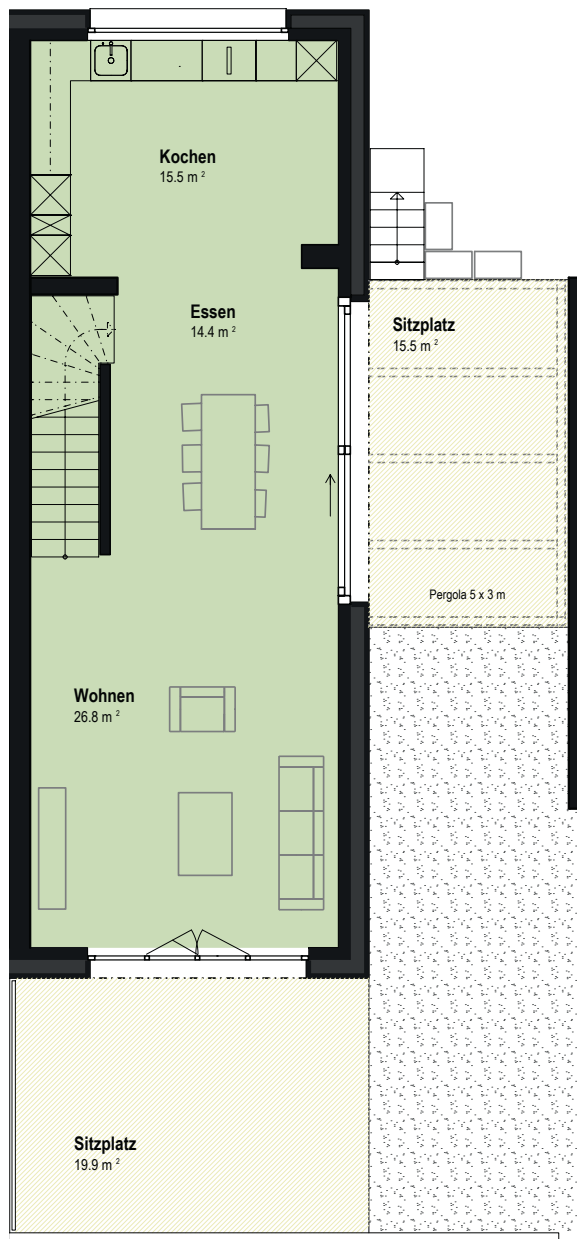
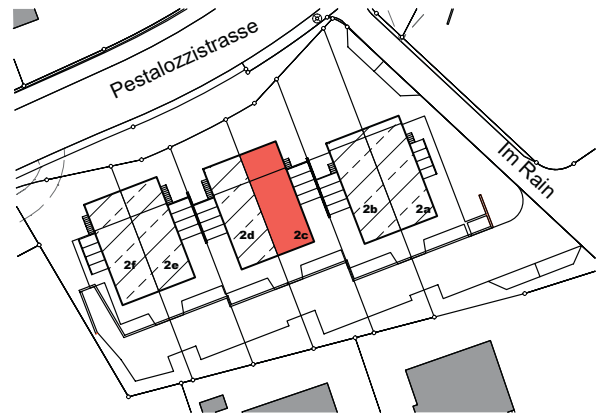
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



# Elsau Im Rain 2c

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	35.4 m <sup>2</sup>






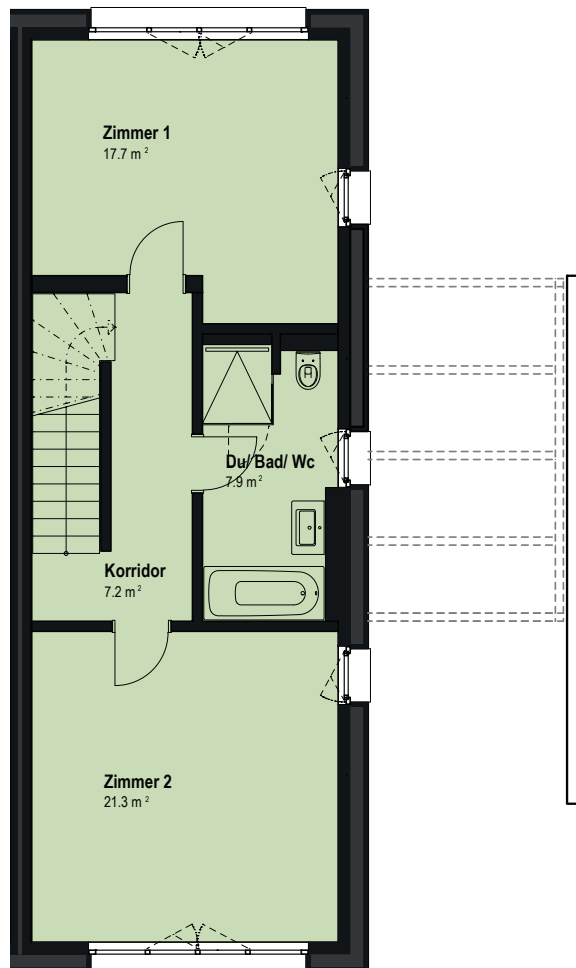
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:100

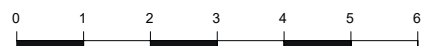
# Elsau Im Rain 2c

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

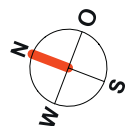


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

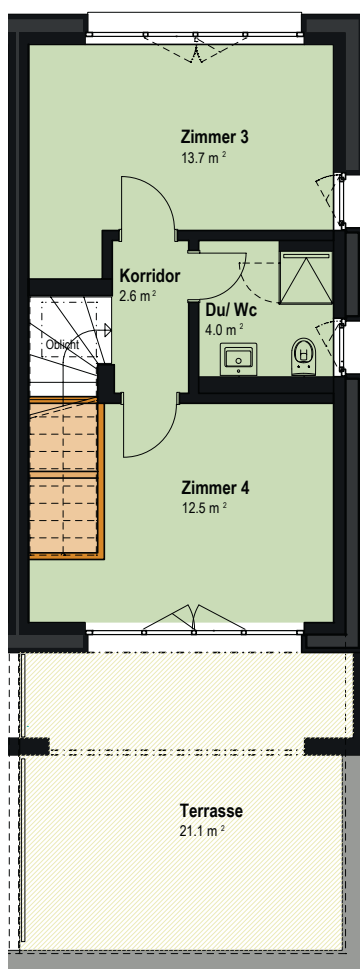
Masstab 1:100



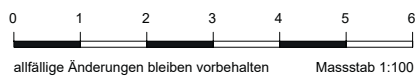
# Elsau Im Rain 2c

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		32.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		21.1 m <sup>2</sup>

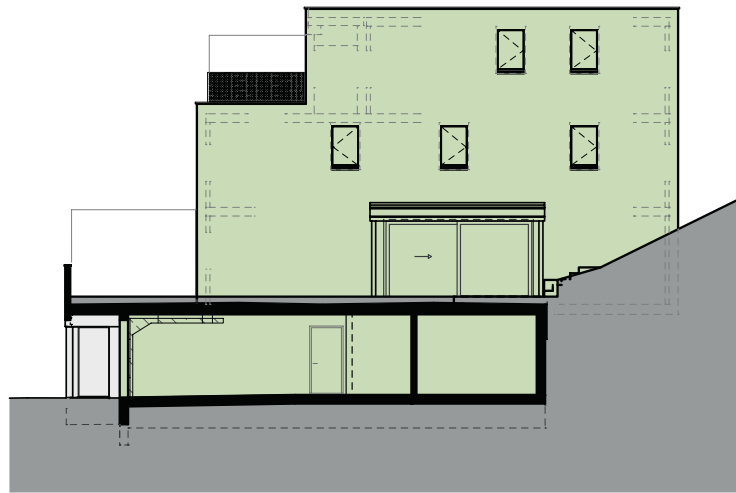


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

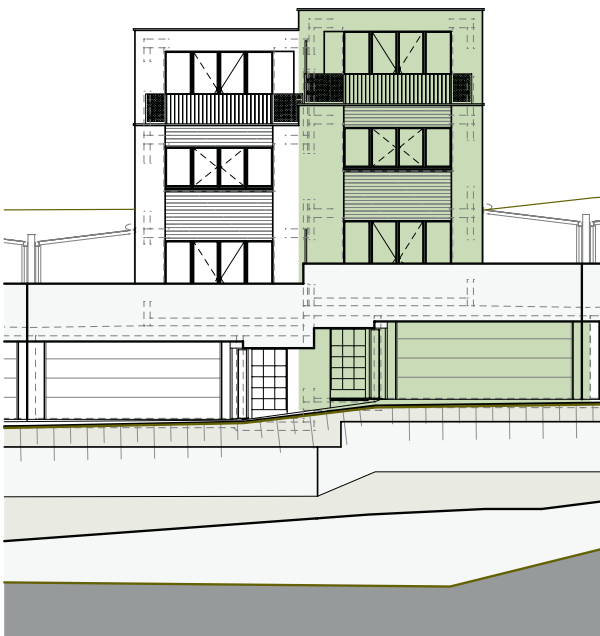


# Elsau Im Rain 2c

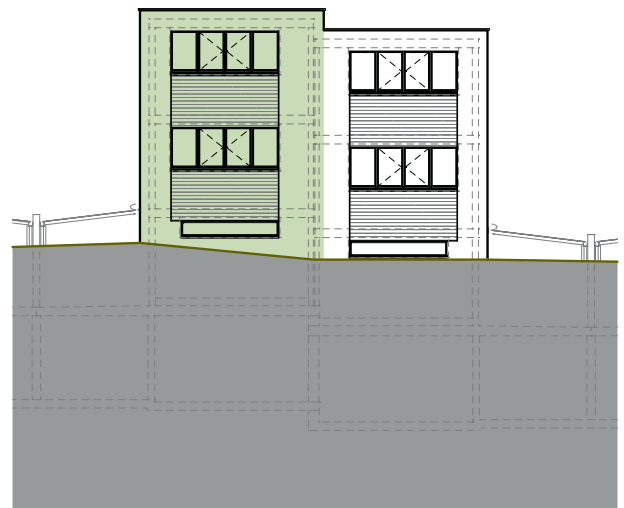
5.5-Zimmer-Haus



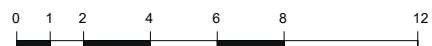
SÜDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

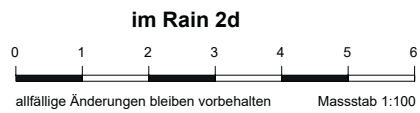
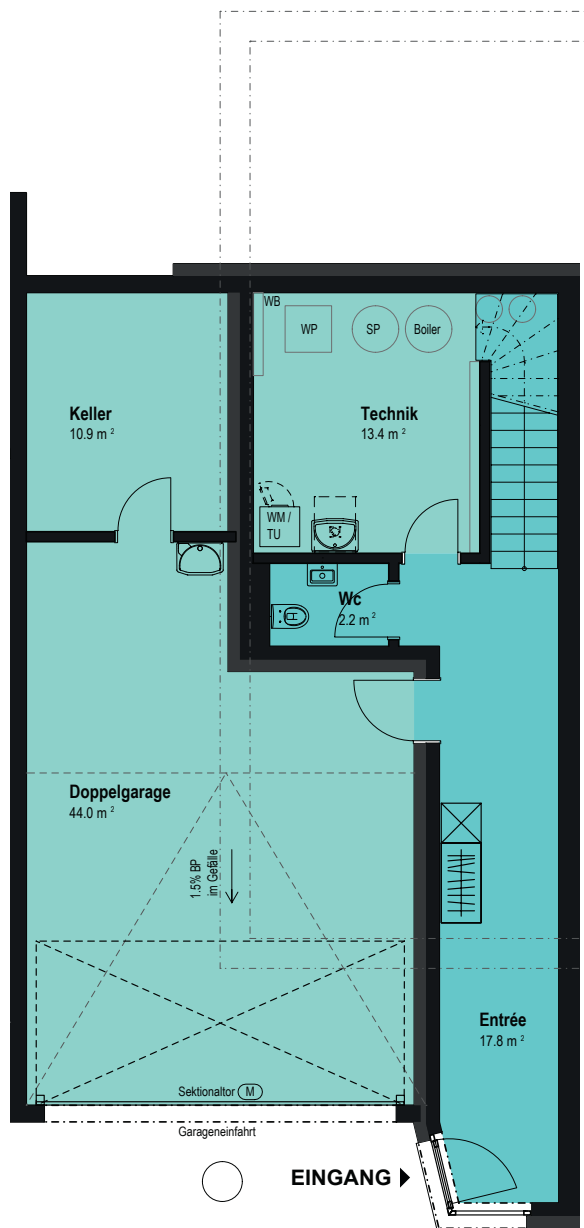
Masstab 1:200

# Elsau

## Im Rain 2d

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	24.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	68.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>

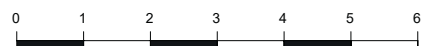
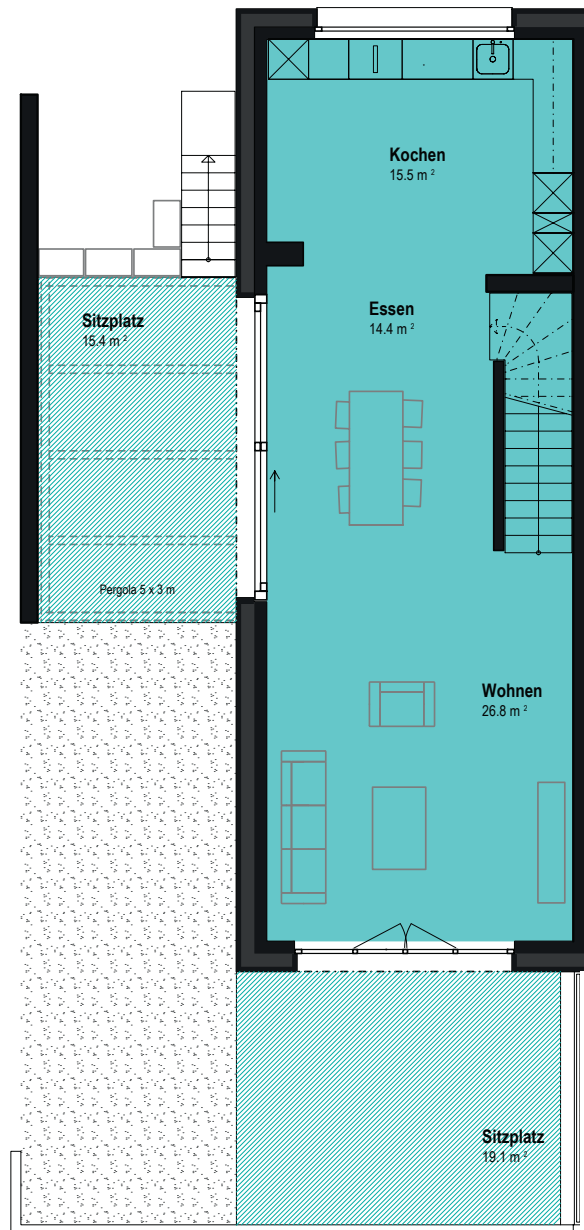


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

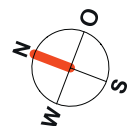
# Elsau Im Rain 2d

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	34.5 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten      Masstab 1:100






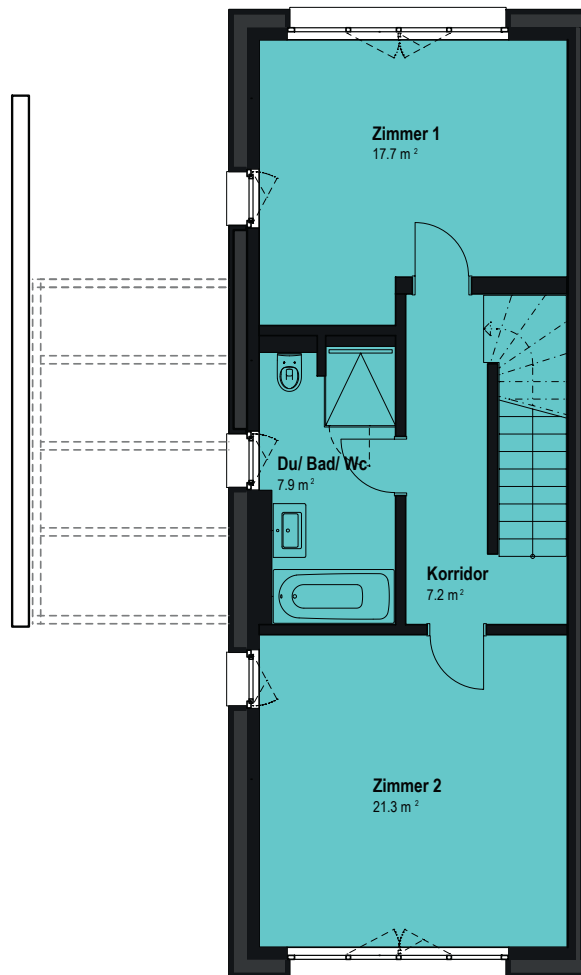
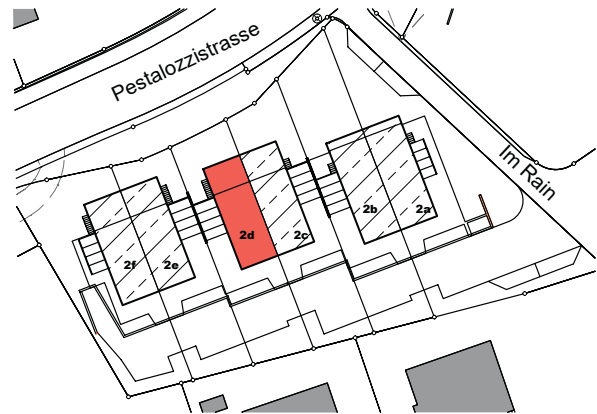
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Elsau

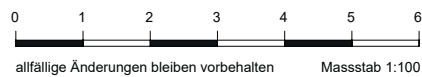
## Im Rain 2d

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>






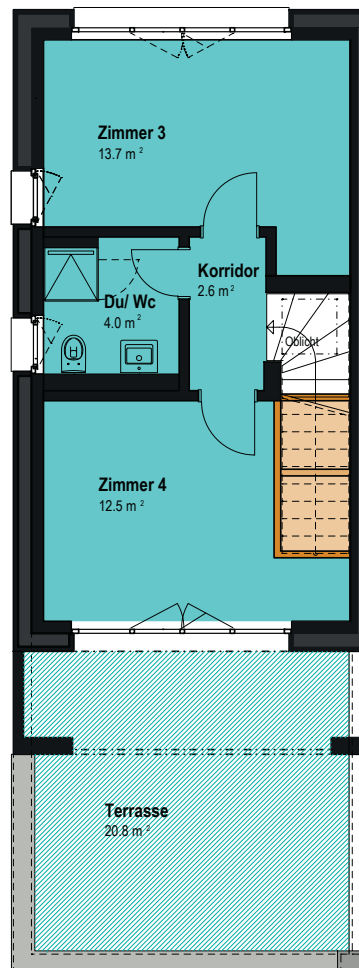
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



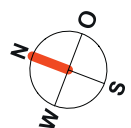
# Elsau Im Rain 2d

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		32.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		20.8 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte





# Elsau Im Rain 2d

5.5-Zimmer-Haus



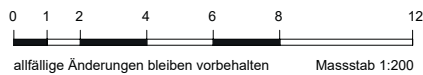
NORDFASSADE



WESTFASSADE



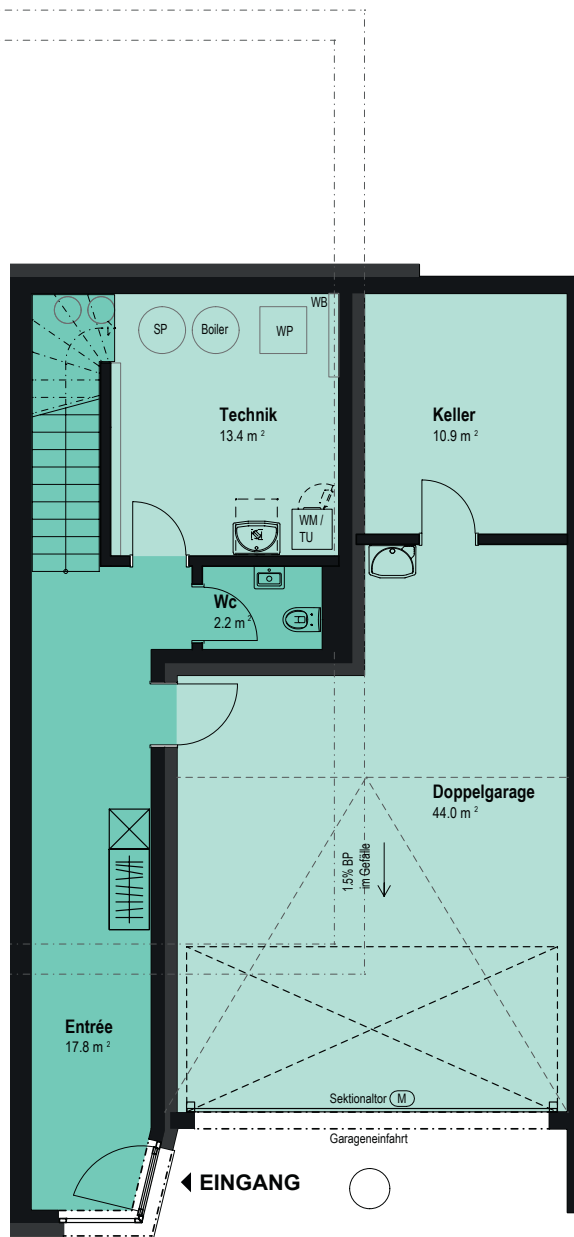
OSTFASSADE



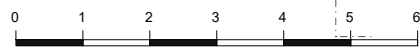
# Elsau Im Rain 2e

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

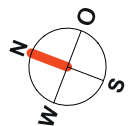
Hauptnutzfläche (HNF*)	24.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	68.3 m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>



im Rain 2e



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Masstab 1:100

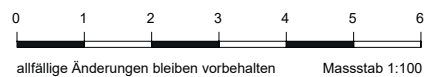
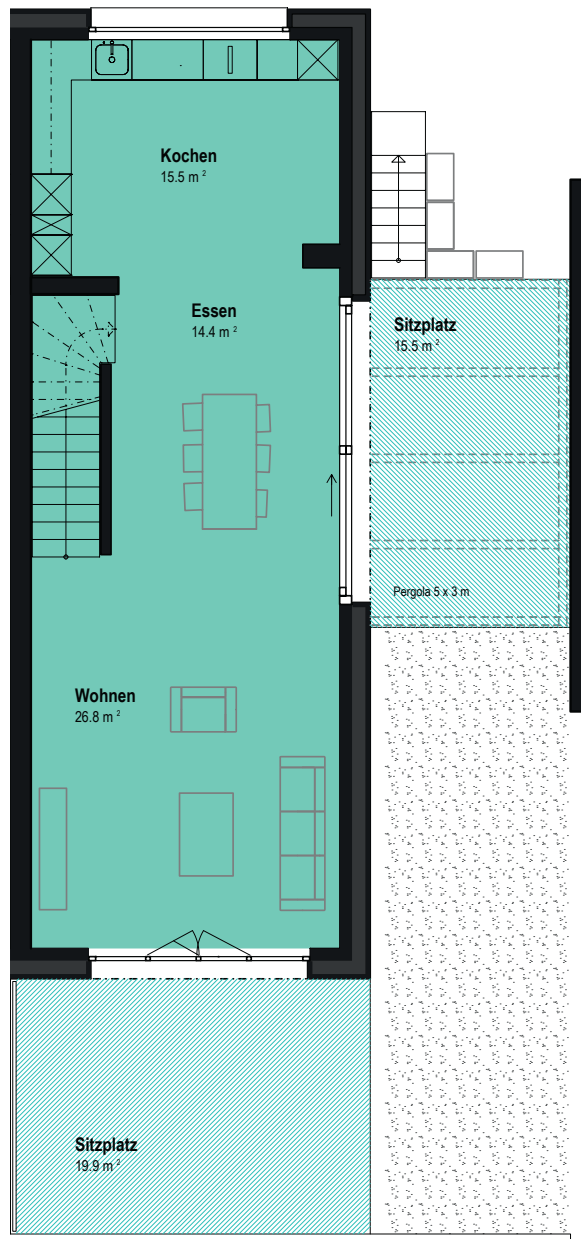
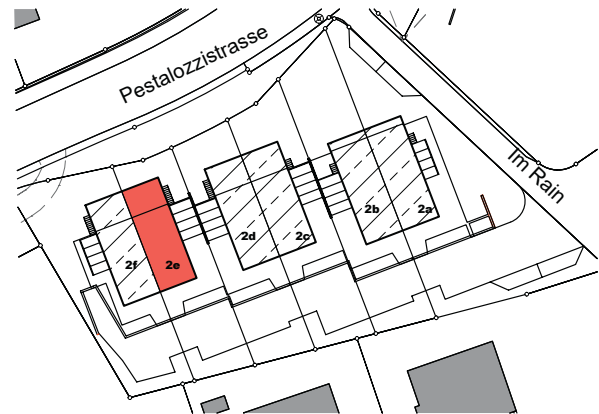


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Elsau Im Rain 2e

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	35.4 m <sup>2</sup>






\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

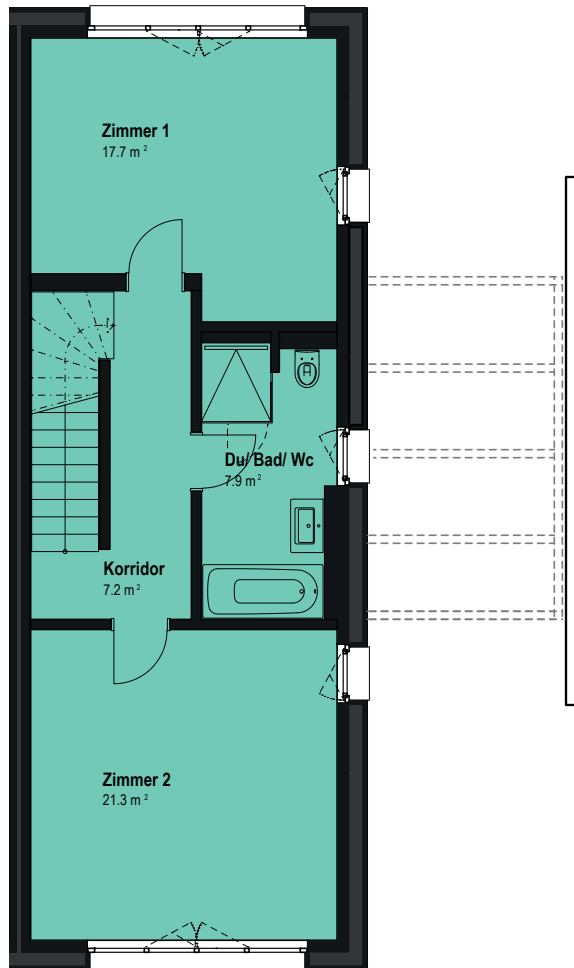
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

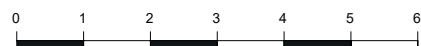
# Elsau Im Rain 2e

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		- m <sup>2</sup>

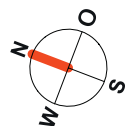


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

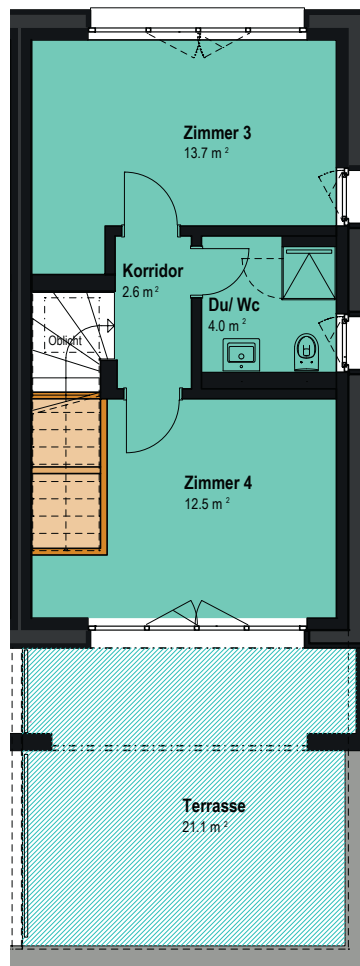
Masstab 1:100



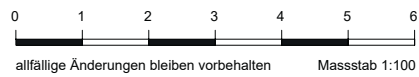
# Elsau Im Rain 2e

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

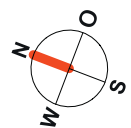
Hauptnutzfläche (HNF*)	32.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	21.1 m <sup>2</sup>



\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

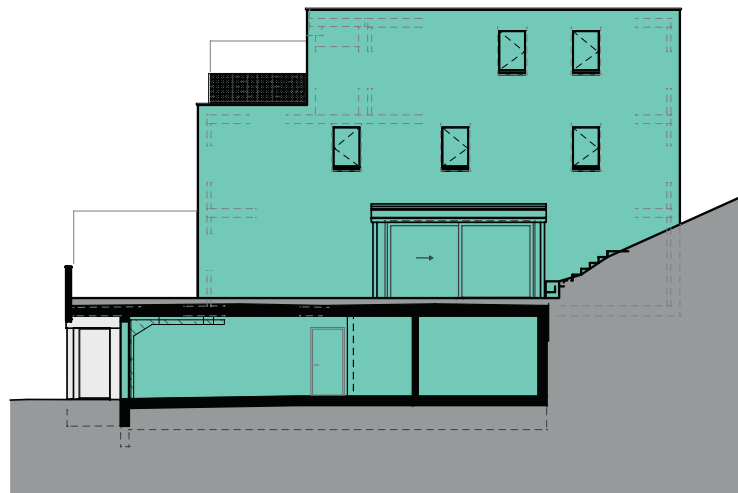
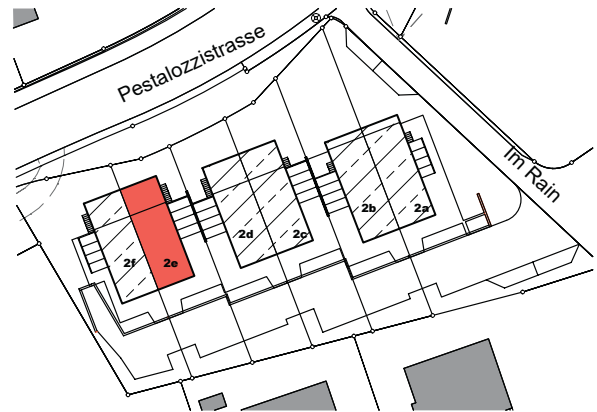


Massstab 1:100



# Elsau Im Rain 2e

5.5-Zimmer-Haus



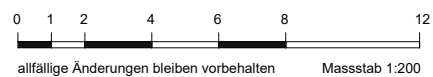
SÜDFASSADE



WESTFASSADE



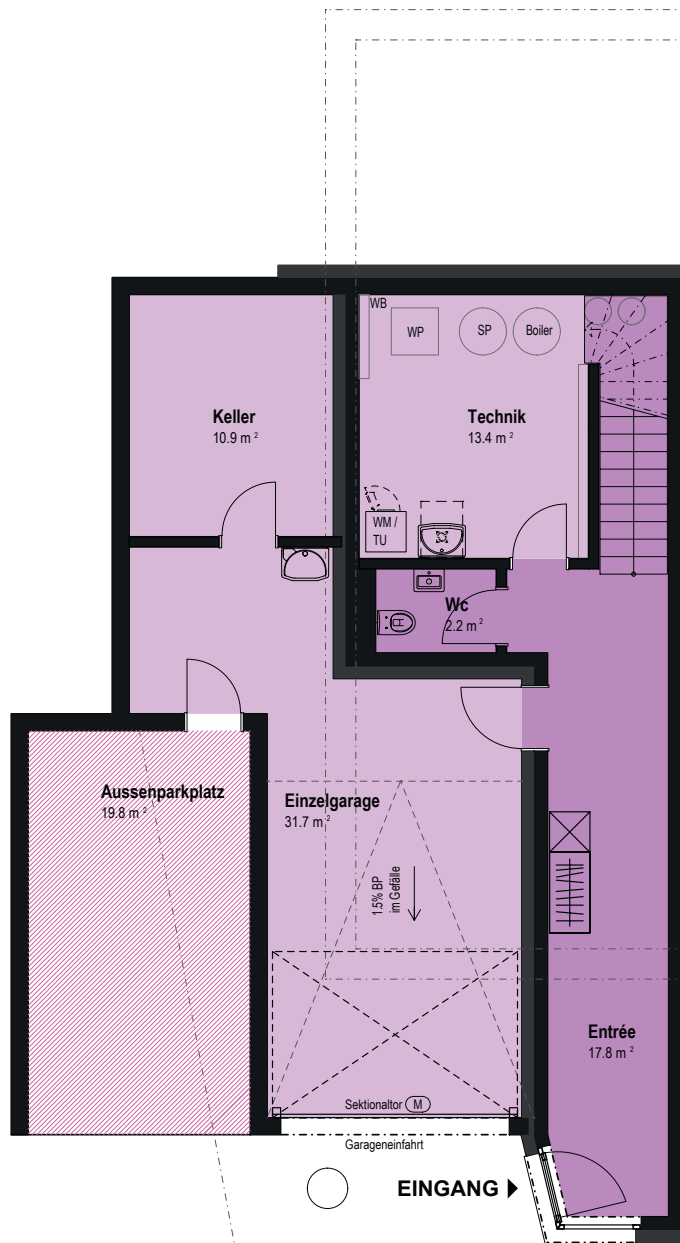
OSTFASSADE



# Elsau Im Rain 2f

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	24.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	56.0 m <sup>2</sup>
Aussen PP	19.8 m <sup>2</sup>

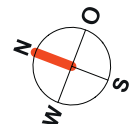


im Rain 2f



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100

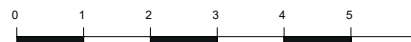
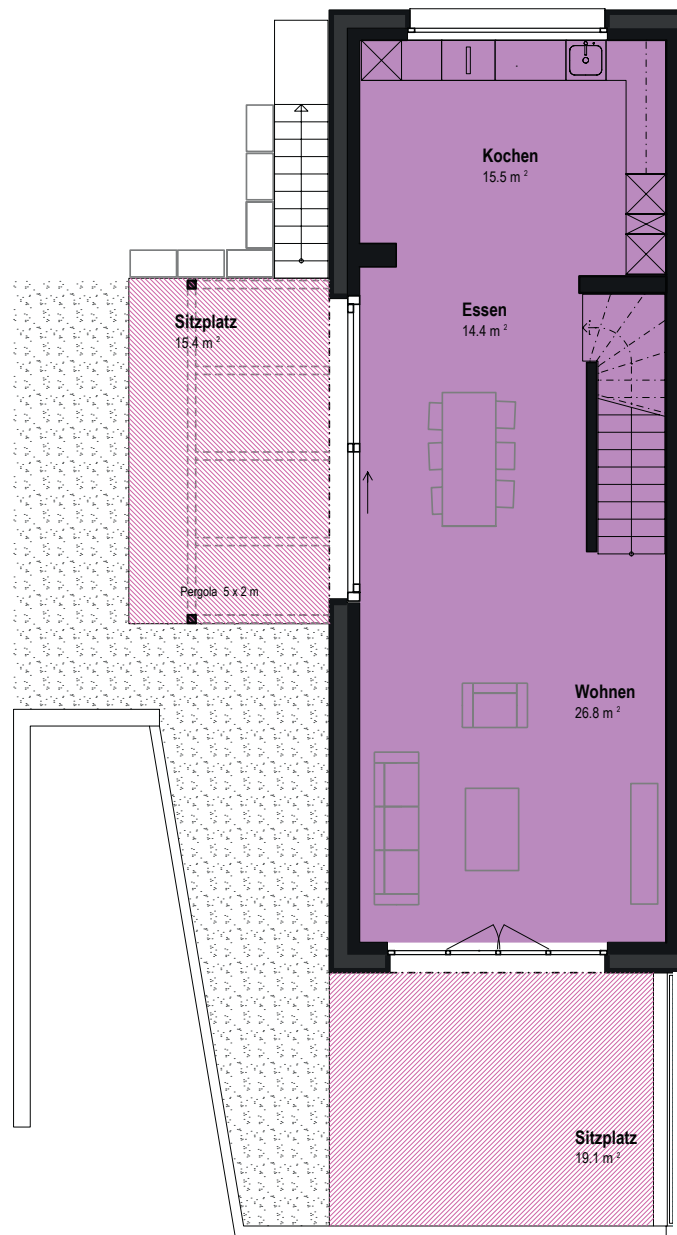


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Elsau Im Rain 2f

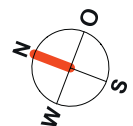
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	61.0 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	34.5 m <sup>2</sup>



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



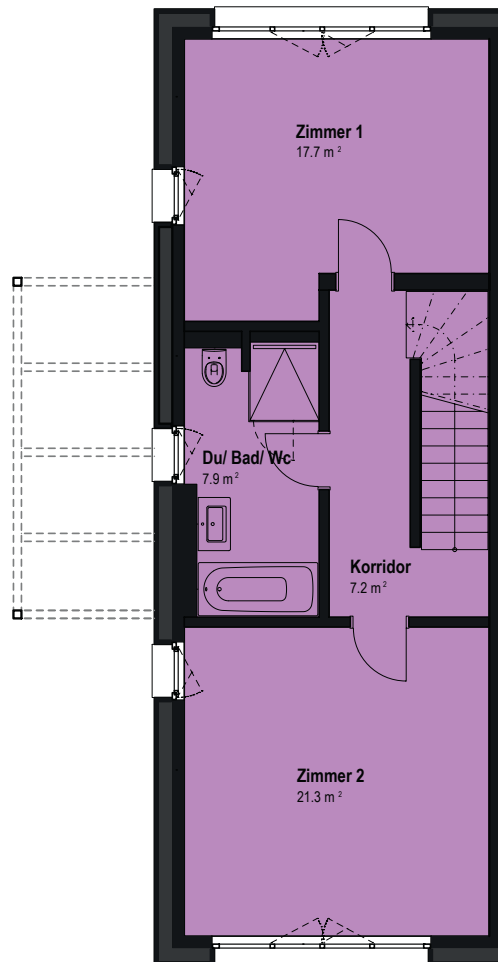
\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



# Elsau Im Rain 2f

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	58.4 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)	- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	- m <sup>2</sup>






\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

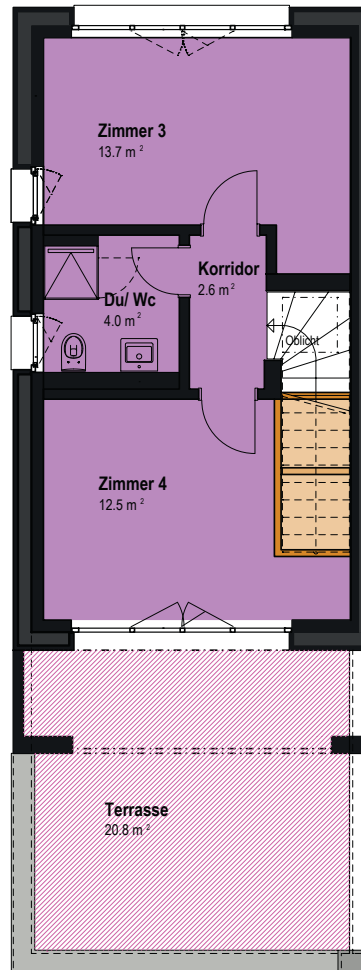
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:100

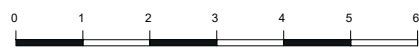
# Elsau Im Rain 2f

5.5-Zimmer-Haus, Dachgeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)		32.8 m <sup>2</sup>
Nebennutzfläche (NNF*)		- m <sup>2</sup>
Sitzplatz/Balkon/Terrasse		20.8 m <sup>2</sup>

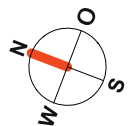


\* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



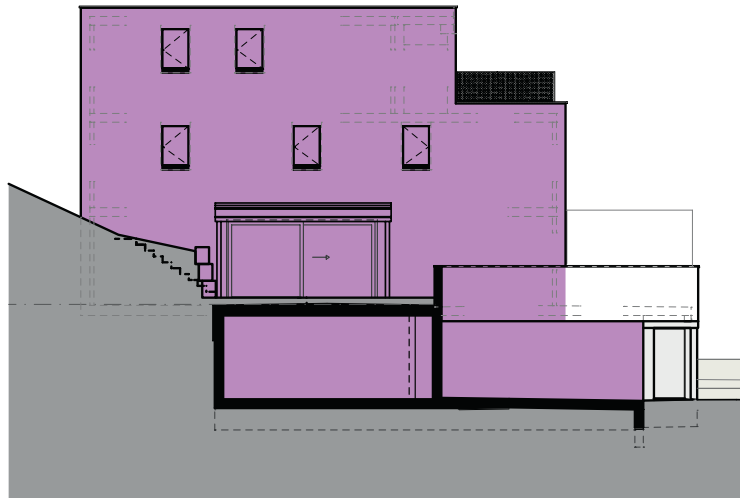
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100



# Elsau Im Rain 2f

5.5-Zimmer-Haus



NORDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:200

# Kurzbaubeschrieb

## «Im Rain»

### Betonarbeiten

Bodenplatte, Aussenwände im UG und alle Decken in Stahlbeton. Decken 22-26 cm stark. Treppen aus Stahlbeton.

### Maurerarbeiten

Fassaden: 15-17.5 cm Backstein für verputzte Aussenwärmedämmung.  
Innenwände: 12 cm Kalksandstein im UG. Fassade mit zweischaligen Betonelementen und Bretterschalung oder Lamellen Sägeroh.

### Fenster und Fenstertüren

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

### Schliessanlage

Holzrahmentüren, Dreipunktverschluss beim Hauseingang, mit Glasausschnitt. 4 Schlüssel pro Haus.

### Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

### Spenglerarbeiten

In Uginox/CNS, gem. bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Bedachung

Flachdach mit extensiver Begrünung.

### Beschattungsanlage

Gem. bew. Farb- und Materialkonzept. Elektrisch angetriebene Leichtmetall-Lamellenstoren in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sitzplatzüberdachung mit elektrischer Sonnenstore.

### Elektroanlage

PV-Anlage auf Flachdach montiert.  
Pro Wohnraum mindestens einen Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand.  
6 LED-Einbaudeckenspots verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle beim Sitzplatz.

### Internet

Netzwerkanschluss im Wohnzimmer und im grössten Zimmer. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren sternförmig verlegt (Multimedia-tauglich).

### Heizung und Warmwasser

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung). Eigene Erdsonden-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung pro Haus.

### Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-Zug) im UG. Unter Putz verlegte Leitungen (mit Ausnahme vom Keller).

### Küche

Herzog Küchen (CH Firma mit eigener Produktion im Thurgau). 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, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Umluft-Dampfabzug.

### Gipser- und Malerarbeiten

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

### Metallbauarbeiten

Allgemeine Schlosserarbeiten, feuerverzinkt. Geländer bei Aussentreppen gem. behördlicher Vorschrift. Handlauf bei Innentreppen UG bis DG aus Chromstahl.



### **Boden- und Wandbeläge**

Keramische Bodenplatten im Wohnbereich (EG bis DG). Zimmer mit Eichenparkett. Keramische Wandplatten in den Nasszellen.

### **Umgebung**

Garagenzufahrt mit Strassenbelag oder Beton. Gehwege mit Pflaster-, Sickersteinen oder ähnlichem. Private Außenbereiche (Sitzplätze, Balkone, Terrassen) mit Zementplatten. 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)

Objekt: Neubau 3 DEFH 8352 Elsau  
 Bauherr: L+B AG HGV, Stationsstrasse 12, 8406 Winterthur

## Gebäudevolumen GV gem. SIA 416/2003

### Grundlagen:

- Werkplanung vom 14.08.23
- ohne Zuschläge
- ohne Vordächer
- ohne Balkone
- ohne spez. Foundation
- nur Volumen innerhalb der Gebäudehülle  
(UK Bodenplatte bis OK Dach)

### Gebäudevolumen GV, Zusammenstellung

Anbau Briefkasten i.R. 2a	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		20.898
Total im Rain 2a	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		1'000.948
Total im Rain 2b	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		994.084
Total im Rain 2c	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		922.726
Total im Rain 2d	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		923.106
Total im Rain 2e	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		923.550
Total im Rain 2f	Hauptbauten	m <sup>3</sup>		888.431
Total Hauptbauten				5'673.743
Total Nebenbauten				-
<b>Total Gebäudevolumen GV</b>		<b>m<sup>3</sup></b>		<b>5'673.743</b>

### 1. Hauptbauten

#### Anbau Briefkasten im Rain 2a

UG	7.06	x	x	2.96	=	20.898
<b>Total Anbau Briefkasten im Rain 2a</b>				<b>m<sup>3</sup></b>		<b>20.898</b>

#### Im Rain 2a

UG	133.45	x	x	3.19	=	425.706
EG	74.88	x	x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x	x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x	x	2.97	=	148.262
Absatz UG	2.77	x	x	0.60	=	1.662
<b>Total im Rain 2a</b>				<b>m<sup>3</sup></b>		<b>1'000.948</b>

#### Im Rain 2b

UG	131.52	x	x	3.19	=	419.549
----	--------	---	---	------	---	---------

EG	74.88	x		x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x		x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x		x	2.97	=	148.262
Absatz DG	1.59	x		x	0.60	=	0.954
<b>Total im Rain 2b</b>							<b>994.084</b>
<hr/>							
<b>Im Rain 2c</b>							
UG	109.45	x		x	3.19	=	349.146
EG	74.88	x		x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x		x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x		x	2.97	=	148.262
Absatz UG	2.33	x		x	0.60	=	1.398
<b>Total im Rain 2c</b>							<b>922.726</b>
<hr/>							
<b>Im Rain 2d</b>							
UG	109.27	x		x	3.19	=	348.571
EG	74.88	x		x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x		x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x		x	2.97	=	148.262
Absatz DG	1.59				0.60		0.954
<b>Total im Rain 2d</b>							<b>923.106</b>
<hr/>							
<b>Im Rain 2e</b>							
UG	109.27	x		x	3.19	=	348.571
EG	74.88	x		x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x		x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x		x	2.97	=	148.262
Absatz UG	2.33	x		x	0.60	=	1.398
<b>Total im Rain 2e</b>							<b>923.550</b>
<hr/>							
<b>Im Rain 2f</b>							
UG	98.40	x		x	3.19	=	313.896
EG	74.88	x		x	2.80	=	209.664
OG	74.88	x		x	2.88	=	215.654
DG	49.92	x		x	2.97	=	148.262
Absatz DG	1.59				0.60		0.954
<b>Total im Rain 2f</b>							<b>888.431</b>
<hr/>							

Winterthur,

11.01.2024