

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Zeughausstrasse 13



### Ortsgeschichte Affoltern am Albis

Affoltern am Albis, Bezirkshauptort im Knonaueramt und Regionalzentrum über die Bezirks- und Kantons-grenze hinaus, «s'Herz vo öisere Region», liegt auf der Sonnenseite des Albis, eingebettet zwischen Reusstal und Albiskette, zwischen Zürich und Zug in landschaftlich reizvoller, naturnaher Gegend mit schönen Wohnlagen.

Mit heute gut 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat sich das einstige Aemtlerdorf zum lebendigen städtischen Regionalzentrum entwickelt. Affoltern am Albis ist sehr gut erreichbar mit öffentlichem und privatem Verkehr, verfügt über ein breit gefächertes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, über zahlreiche kleiner Gewerbe- und Industriebetriebe mit attraktiven Arbeitsplätzen und über eine eigene Regionalzeitung.

Ferner finden Sie in Affoltern am Albis den Bezirksspital mit Akutspital, Langzeitpflege und Tagesheim vor, das auf die grösste Patiententreue weit herum zählen darf. Alterswohnheim, Alterswohnungen und Regionalbibliothek befinden sich nahe beim Dorfzentrum und beim Bahnhof. Im Dorfteil Zwillikon zeichnet das Dorfmuseum die Geschichte der über 800-jährigen Gemeinde nach. Ein reichhaltiges Angebot an Sport- und Freizeit-anlagen sowie rund 120 aktive Vereine tragen zu einem vielfältigen kulturellen Leben in Affoltern am Albis bei.

### Dorfgeschichte

Affoltern am Albis entwickelte sich ursprünglich der Jonen entlang. Funde geben Grund zur Annahme, dass das von den Alemannen gegründete Dorf schon zur Römerzeit besiedelt war. Die Beweise allerdings sind dürftig, so dass man sich auf den ersten schriftlichen Beleg für eine Siedlung an der Jonen stützt, der 1190 in einer Güterliste des Klosters Engelberg auftaucht.

### Inhaltsverzeichnis

Ortsgeschichte Affoltern am Albis	3   4   5
So finden Sie die Liegenschaft	6
Situation und Umgebung	7
Grundrisse	8   9   10   11   12   13   14   15   16   17
Baubeschrieb	18   19
Wissenswertes zum Kauf	20   21
Beratung & Verkauf	22



Von 1512 bis 1798 stand der Bezirk um Affoltern am Albis unter der Herrschaft und Verwaltung Zürichs. Was es bedeutete, unter der Fuchtel der Zürcher Ratsherren zu leben, hatten die Affoltemerinnen und Affoltemer indes schon zuvor zu spüren bekommen: im «Alten Zürichkrieg» um 1440 verlor mancher Aemtlar sein Leben, manche Familie Haus und Habe.

Ab 1817 ging es aufwärts für die Gemeinde. Nach dem Ausbau der Schule und des Schulsystems wurde 1829 die neue Aemtlar Landstrasse fertiggestellt. Affoltern am Albis wurde am 20. Dezember 1837 zum Bezirkshauptort. Mit dem Einzug der Maschinenindustrie entstanden Webereien und Spinnereien, die für viele Affoltemer Bürger Arbeitsplätze schufen. Als 1864 die «Aemtlar Eisenbahnstrecke», die Zürich mit Luzern verband, fertiggestellt wurde, fand Affoltern am Albis Anschluss an die «grosse, weite Welt». 1880 wurde der Gotthardtunnel durchgeschlagen und die Aemtlarstrecke stieg zur Strecke ersten Ranges auf. 15 Jahre lang lag Affoltern am Albis an der Verbindung München – Zürich – Mailand, bis 1897 die Neubaustrecke von Thalwil über das Sihltal die Aemtlarlinie wieder zu regionaler Bedeutung herabsinken liess.

Noch einmal, um die Jahrhundertwende, erreichte Affoltern am Albis als Kneipp-Kurort einen europäischen Bekanntheitsgrad. Um 1900 erfreuten sich die Kneippanstalt «Arche» und die beiden Kurhäuser «Lilienberg» und «Lilienhof» auf den Anhöhen von Affoltern am Albis grosser Popularität.

1880 bis 1900 brachten dem einstigen Bauernhof einen Entwicklungsschub. Viele hoffnungsvolle Betriebe, wie etwa die Seidenstoffweberei, eine Textilfabrik und eine Nahrungsmittelfabrik wurden gegründet. Heute sind sie wieder verschwunden, wie auch die Obstverwaltungsgenossenschaft.

Heute haben in Affoltern am Albis neben traditionsverbundenen Unternehmen neue, moderne Firmen und Geschäfte Platz gefunden, die das Regionalzentrum weitherum bekannt gemacht haben. Affoltern am Albis ist Sitz verschiedener öffentlicher Einrichtungen und Dienste, die sich gegenseitig ergänzen und ein Netz sozialer Sicherheit bieten. Für die Freizeitgestaltung stehen ein Freibad und Sportanlagen sowie über 120 Vereine zur Verfügung.

### Verkehr

Affoltern am Albis liegt in der Nord-Südachse Zürich – Zug und hat direkte Verbindungsstrassen in die umliegenden Dörfer. Ab ca. 2008 wird die Autobahn Zürich – Brunau – Uetliberg-West bis Zug fertiggestellt sein. Damit erhält Affoltern am Albis unmittelbar am Südwestrand vom Dorf einen eigenen Autobahnanschluss.

Das Industrie- und Gewerbegebiet Lindenmoos und Chalofen liegt ebenfalls im südwestlichen Teil von Affoltern am Albis.

Zug ist in weniger als 15 Minuten Fahrzeit und einer Distanz von ca. 15 km auf dem direkten Weg über das Hauptverkehrsnetz erreichbar. Mit dem Autobahnanschluss wird alsdann auch Zürich durch den Uetlibergtunnel in ca. 15 Minuten Fahrzeit erreicht.

### Öffentlicher Verkehr

Affoltern am Albis liegt an der S-Bahn Strecke Zürich – Zug, auf welcher die Züge im Halbstundentakt in beide Richtungen verkehren. Seit 2006 wird der Zugverkehr in den Spitzenzeiten auf einen Viertelstundentakt verdichtet. Ebenfalls vom Bahnhof aus verkehren 7 Buslinien in die Region bis Zürich-Wiedikon und Thalwil sowie Anschlüsse nach Cham, Muri und Bremgarten. Während den Spitzenzeiten verkehren die Busse ebenfalls im Halbstundentakt und während der übrigen Zeit minimal im Stundentakt.

### Zahlen und Fakten

Bevölkerung (Einwohner)		10'133
Fläche	ha	1'056
davon		
Landwirtschaft	%	45.7
Wald	%	29.0
Verkehr	%	5.9
Siedlung	%	18.9
Gewässer	%	0.3

# LAGE

So finden Sie die Liegenschaft



# AUSSEN

Situation / Umgebung

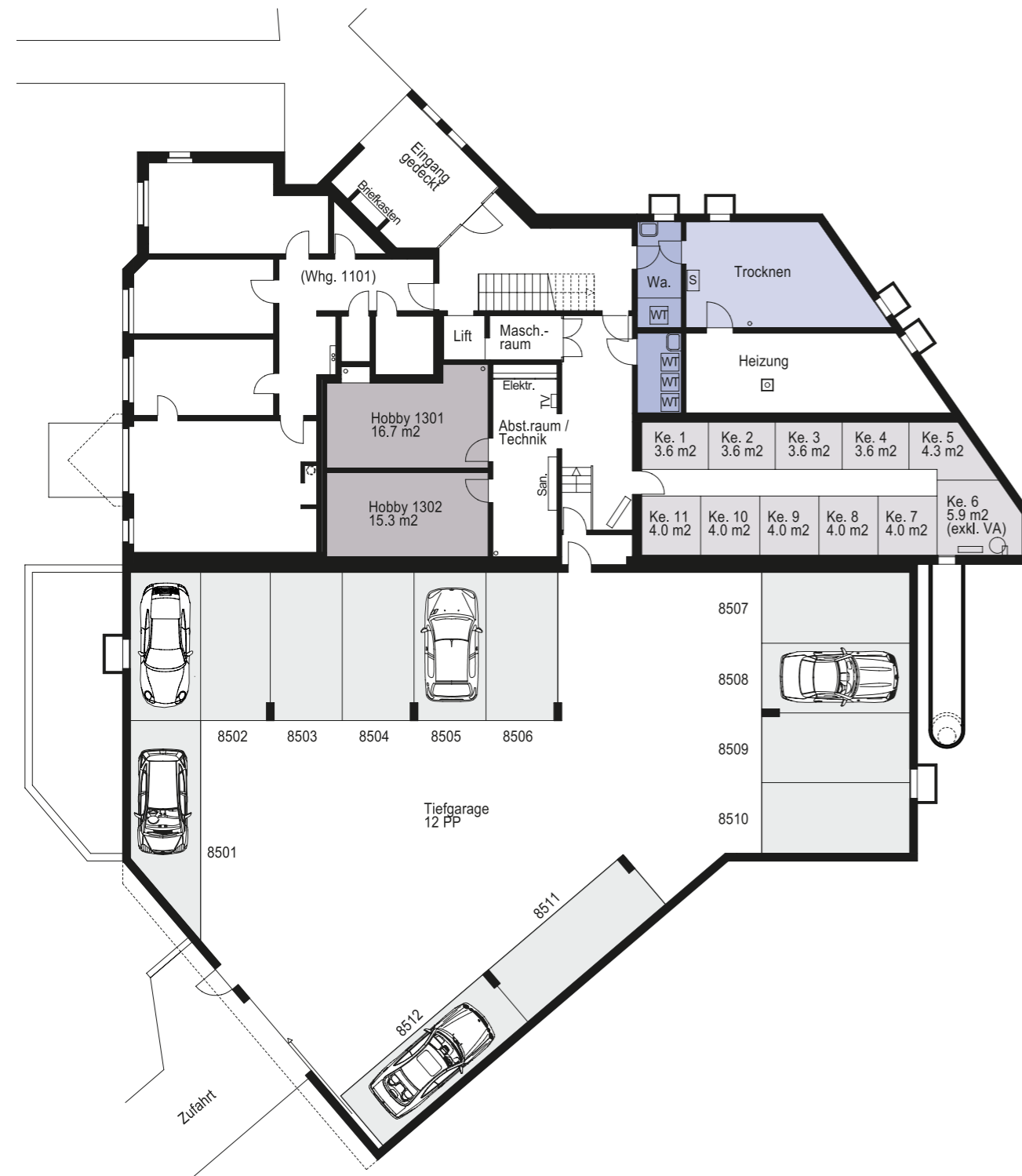


# KELLER – TIEFGARAGE

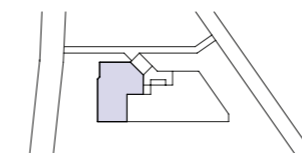
# 3.5-Zimmer

## Erdgeschoss

## Erdgeschoss



**1101**  
 Bruttowohnfläche 95.8 m<sup>2</sup>  
 Nettowohnfläche 89.5 m<sup>2</sup>

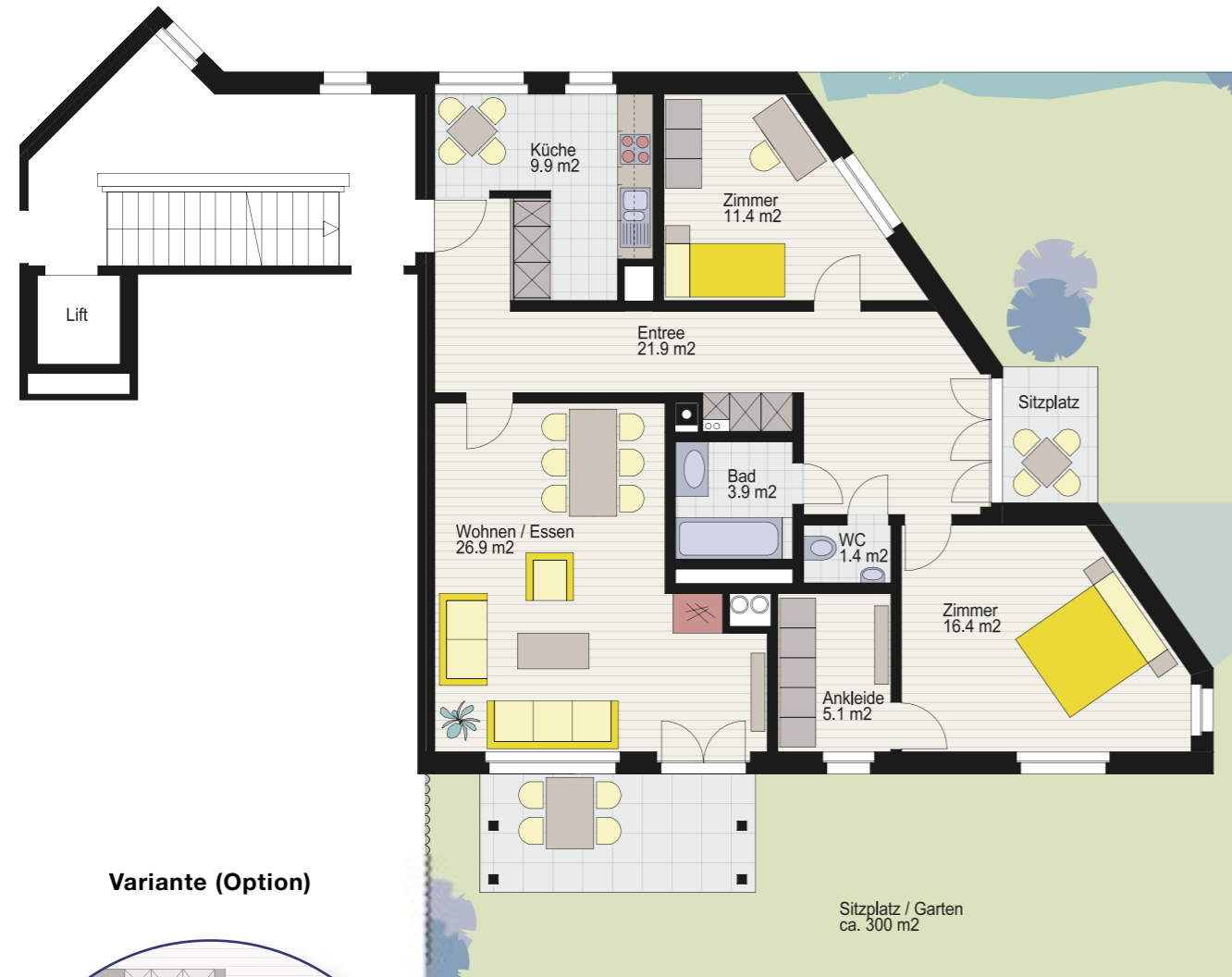


# 3.5-Zimmer

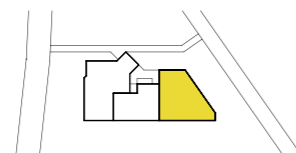
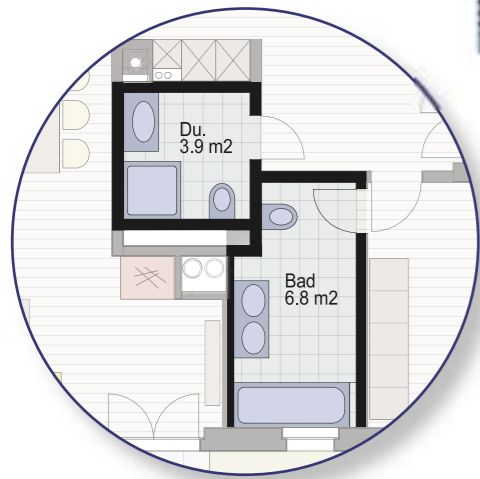
## 1. Obergeschoss Grundausbau

1111

Bruttowohnfläche 105.3 m<sup>2</sup>  
Nettowoohnfläche 96.9 m<sup>2</sup>



Variante (Option)

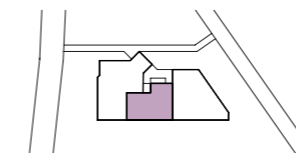


# 2.5-Zimmer

## 1. Obergeschoss

1112

Bruttowohnfläche 68.4 m<sup>2</sup>  
Nettowoohnfläche 65.4 m<sup>2</sup>



# 4.5-Zimmer

## 1. Obergeschoss

1113

Bruttowohnfläche 114.1 m<sup>2</sup>  
Nettowohnfläche 107.8 m<sup>2</sup>



# 3.5-Zimmer

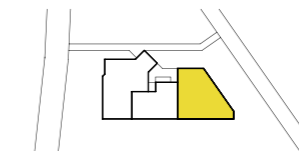
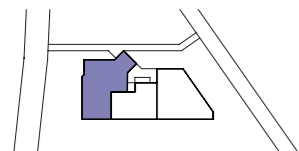
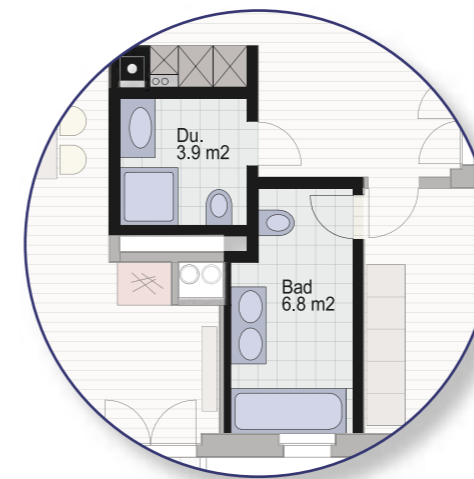
## 2. + 3. Obergeschoss Grundausbau

1121

Bruttowohnfläche 105.3 m<sup>2</sup>  
Nettowohnfläche 96.9 m<sup>2</sup>



Variante (Option)



# 2.5-Zimmer

## 2. + 3. Obergeschoss

1122

1132

Bruttowohnfläche 68.4 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche 65.4 m<sup>2</sup>



14

# 4.5-Zimmer

## 2. + 3. Obergeschoss

1123

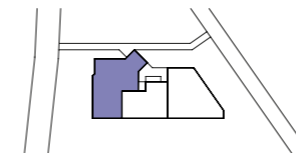
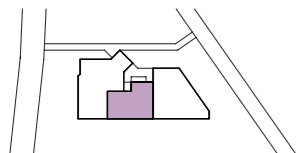
1133

Bruttowohnfläche 114.1 m<sup>2</sup>

Nettowohnfläche 107.8 m<sup>2</sup>



15





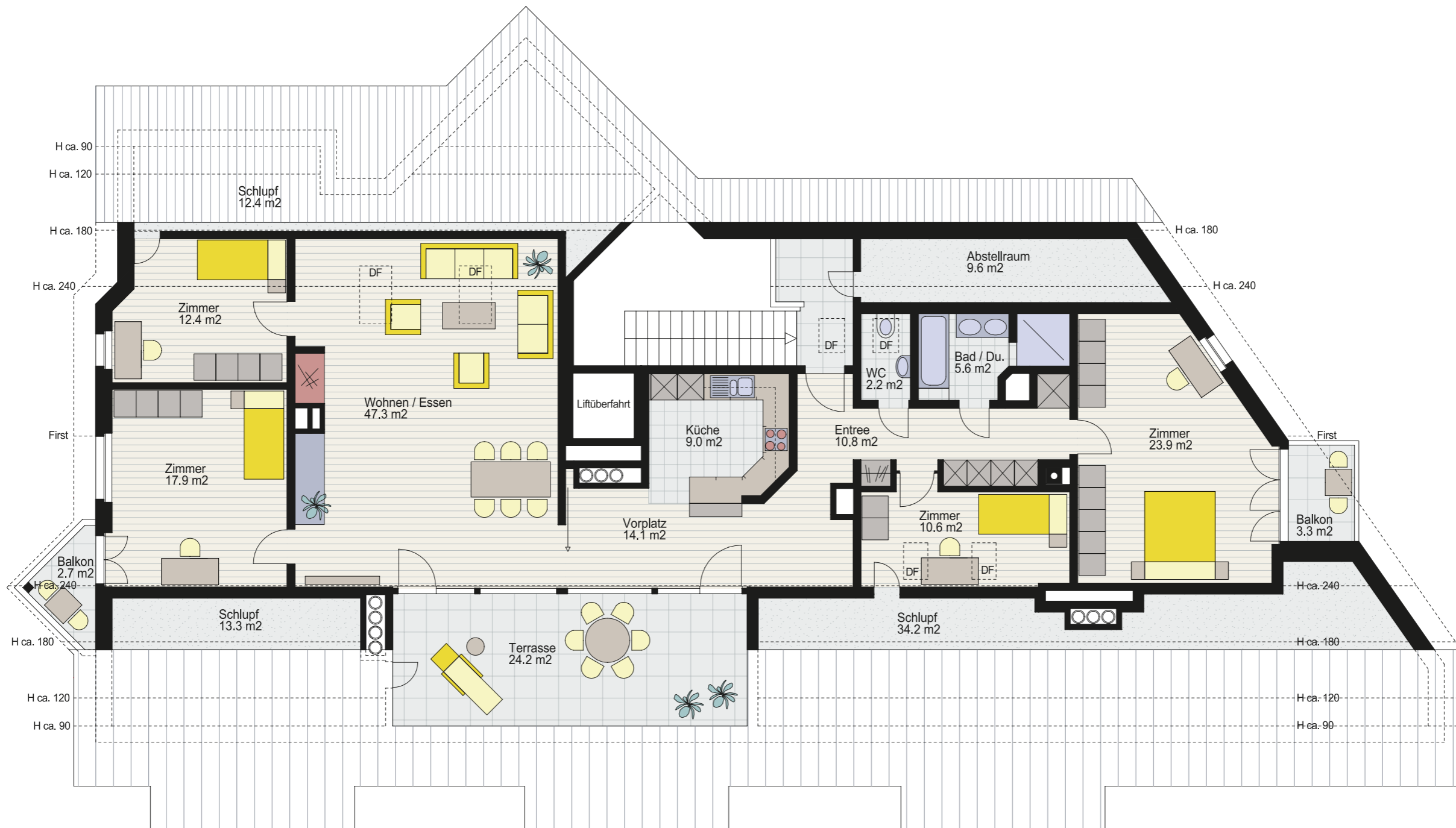
# 5.5-Zimmer

## Dachgeschoss

1141

Bruttowohnfläche 161.8 m<sup>2</sup>

Nettowoohnfläche 153.8 m<sup>2</sup>



## Das wichtigste zum Baubeschrieb

Das Gebäude aus dem Jahre 1984 wurde in Massivbauweise erstellt. Im Frühjahr 2007 wurde das Gebäude unter Einbezug sämtlicher Bauteile geprüft und ein Sanierungskonzept mit der Zielsetzung einer maximalen Komfortsteigerung, Werterhaltung und einer optimalen Nutzung – auch unter Einbezug der energetischen Massnahmen – erstellt.

### Informationen zum Gebäude

#### Wohnhaus

Aussen- und Zwischenwände im Untergeschoss in Beton oder in Modulbackstein, respektive Kalksandstein. Umfassungswände in den Wohngeschossen mit Modulbackstein-Mauerwerk (zweischalig mit dazwischen liegender Wärmedämmung). Sämtliche Decken in Beton. Satteldach mit Isolation.

#### Tiefgarage

Gesamtkonstruktion in Beton

### Renovation

#### Fassaden

Die Fassadenflächen werden wo nötig repariert und mit den Balkonnischen, Dachuntersichten, Eingangsbereich, Tiefgaragentor sowie sämtliches Holzwerk neu gestrichen.

#### Fenster

Es werden neue Isolations-Kunststofffenster (Renovationsfenster mit Wechselrahmen) montiert, welche einen maximalen Wohnkomfort gewährleisten.

#### Balkone

Die Balkonuntersichten sowie Wände werden neu gestrichen. Das Geländer wird mittels einer Metallkonstruktion mit Lochblechfüllung und Handlauf ersetzt.

#### Rollläden / Sonnenstoren

Sämtliche Sonnenstoren werden durch neue Gelenkarmmarkisen ersetzt. Ebenfalls werden die Rolladenkurbeln ersetzt.

#### Elektroinstallationen

Installieren einer neuen Gegensprechanlage mit automatischem Türöffner und Sonnerieanlage. Alle Wohnungen werden mit neuen Lichtschaltern und Steckdosen versehen. Auf Wunsch und Ihren Auftrag können pro Zimmer eine Telefon- sowie eine TV-Steckdose montiert werden.

#### Heizungsinstallation

Das Gebäude wird von einer zentralen Wärmeversorgung gespeisen, welche ersetzt wird.

#### Metallbaufertigteile

Die neue Briefkastenanlage wird beim Hauseingang erstellt.

#### Liftnlage

Die Innenverkleidung wird komplett ersetzt, inklusive Bedientableau (innen und aussen).

#### Innentüren

Sämtliche Wohneingangstüren werden ersetzt und mit neuen Dreipunkte-Verschluss Türen ausgestattet. In diesem Zusammenhang wird das Schliess-System ebenfalls ersetzt.

#### Sanitärinstallation

In den Nasszellen werden sämtliche Apparate ersetzt.

Das Budget brutto inkl. MwSt für die Nasszellen ist wie folgt:

2½-Zimmerwohnung	CHF 4'600
3½-Zimmerwohnung	CHF 6'200
4½-Zimmerwohnung	CHF 6'200
Dachwohnung	CHF 7'000

Im Untergeschoss befindet sich die Waschküche, welche mit vier Waschturm-Kombinationen (Waschmaschine und Tumbler) versehen wird, wovon ein Waschturm der Dachwohnung zugewiesen wird. Der Trocknungsraum hat einen Wäschetrockner Typ Secomat.

#### Küche

Es werden komplett neue Küchen montiert. Eine Küche, die kaum Wünsche offen lässt und allen Komfort bietet, den Sie sich wünschen, so zum Beispiel: Glaskeramikkochfeld mit Induktion, Einbaubackofen mit Steamerfunktion, Geschirrspülmaschine, Dampfzug und Kühlschrank mit separatem Tiefkühlteil. Die Arbeitsflächen sind aus Granit. Das Budget beträgt CHF 25'000 brutto inkl. MwSt.

#### Boden- und Wandbeläge

Im Untergeschoss wird im Trockenraum/Waschküche sowie in den Bastelräumen der Boden mit Platten verlegt.

In den Nasszellen und in der Küche werden Keramikplatten verlegt. In den Nasszellen werden an den Wandflächen ebenfalls Platten verlegt (Bad bis zur Decke, sep. WC bis ca. 1.40m). In den Zimmern, im Wohnbereich sowie im Entrée werden wahlweise Parkett oder Platten verlegt.

Der Budgetpreis für die Keramikplatten brutto, inkl. MwSt (nur Material) beträgt CHF 45/m<sup>2</sup>

Der Budgetpreis für den Parkett inkl. MwSt und fertig verlegt beträgt CHF 90/m<sup>2</sup>

#### Innere Malerarbeiten

In den allgemeinen Räumen werden die Decken und Wände mit Ausnahme der Keller- und Installationsräume neu gestrichen. In den Wohnungen werden die Wände und Decken, sämtliche Holzteile, Türzargen und Radiatoren neu gestrichen.

#### Reinigung

Die Wohnungen werden selbstverständlich komplett gereinigt übergeben.

#### Umgebung

Die unmittelbare Umgebung wird nach Fertigstellung der Fassaden wieder instandgestellt. Die Gartensitzplätze werden den jeweiligen Wohnungen im Erdgeschoss zugeteilt. Der bestehende Spielplatz wird mit neuen Spielgeräten und Sitzgelegenheiten ausgestattet.

#### Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber den Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflagen, etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurzbaubeschrieb beschränkt sich nur auf die wesentlichsten Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Bau- und Leistungsbeschrieb zukommen.

## Wissenswertes zum Kauf

### Spezifikation Budget-Preise

Alle Budget-Preise verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt. Die Budget-Preise Küche verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbel-Beleuchtung. Der Budget-Preis Parkett versteht sich als Brutto-Preis pro m<sup>2</sup> fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt. Der Budget-Preis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten versteht sich als Brutto-Materialpreis, unverlegt und inkl. MwSt. Die Budget-Preise Sanitärapparate sind Brutto-Preise inklusive MwSt.

### Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann der Käufer in seiner Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, diese sind statisch und bauphysikalisch möglich. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkosten-Berechnung aufgestellt und müssen durch den Käufer vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 16% exkl. MwSt erhoben.

### Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budget-Preis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

### Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungs-Gebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installations-Arbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesen-Versicherung bis zur Fertigstellung der Renovationsarbeiten
- Baukreditzinsen
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

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

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standard-Ausführung abweichen, und welche weder im Ausführungs-Beschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 16%
- Kosten für die Schuldbrief-Errichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuchgebühren

### Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände wie Garderoben, Möbel etc. haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in der Musterwohnung (Lampen, Stühle, Tische, etc.)

### Verträge und Garantien

- Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer zur Sanierung der zu Stockwerk-Eigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungs-Beschrieb.
- Ein detaillierter Bau- und Leistungs-Beschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten des Verkäufers und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Verkäufer hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Es gelten die SIA Garantien.

### Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 20'000 (Reservations-Vereinbarung)
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt fällig.

## Beratung & Verkauf

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für jedes dieser aussergewöhnlichen Projekte haben sich drei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleister-Gemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

Wir beraten hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Baubranche – wir freuen uns auf Sie.

### **trevida ImmoTreuhand & Verkaufs AG**

Verkauf von Eigentumswohnungen  
Kauf und Verkauf von Mehrfamilienhäusern  
und Bauland  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen  
Telefon 071 226 90 50, Fax 071 226 90 55

### **ibc Innova Baumanagement & Consulting AG**

Generalunternehmer für Sanierungen, Neubauten  
und Projektentwicklung  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen  
Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44

### **Lark Hill AG**

Grundstückbesitzer und Bauherrenberatung  
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen