

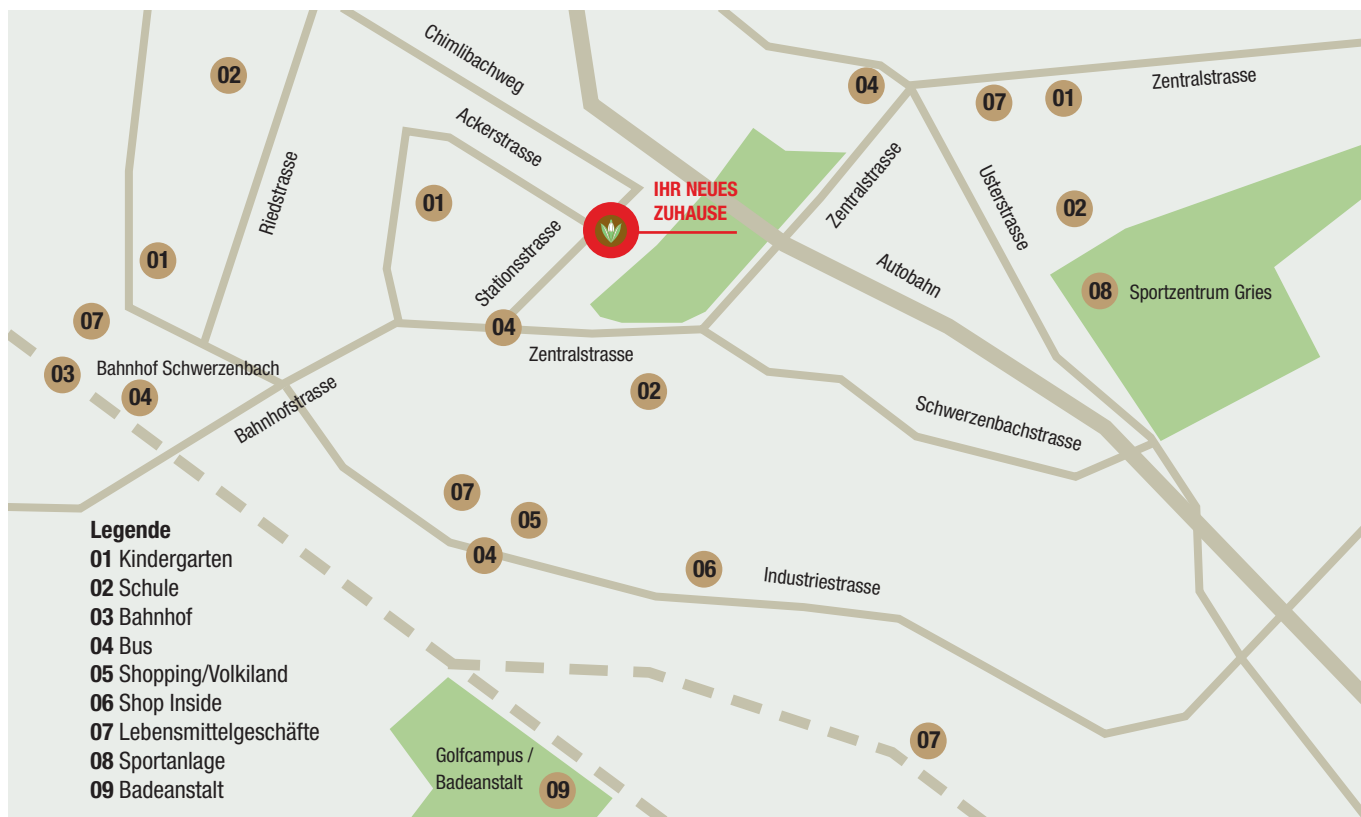


HALESIA



MODERNE ARCHITEKTUR & NATUR GENIESSEN:
NEUBAU-PROJEKT | ZWEI DOPPEL-EINFAMILIENHÄUSER
STATIONSSTRASSE 21 | 8604 VOLKETSWIL





DIE LAGE

STÄDTISCHER KOMFORT MIT NATURNAHER LEBENSQUALITÄT.

Volketswil ist dank der guten Infrastruktur und einem interessanten Vereinsleben der ideale Ort für Bildung, Wirtschaft, Kultur und Freizeit. Für die verschiedensten Anlässe bieten die gemeindeeigenen Quartieranlagen Platz und die passende Infrastruktur. Speziell ist hier der Griespark mit dem dazugehörigen Sport- und Kulturzentrum zu erwähnen. Naturfreunde finden ihre Ruhe in unseren wichtigen Naherholungsgebieten. Die Aussichtspunkte auf der Huzlen oder dem Homberg laden dazu ein. Erkunden Sie die malerischen Pfade des Zürcher Oberlands oder unternehmen Sie einen entspannten Ausflug zum nahegelegenen Greifensee.

Die Nähe zu den Städten Zürich, Winterthur und Uster sowie zum Flughafen Zürich und gut ausgebaute Infrastrukturen machen Volketswil zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort im oberen Glatttal.

Für Familien bietet die Gemeinde eine ausgezeichnete Infrastruktur von Kindergarten über Primar- und Sekundarschule an. Ein vielfältiges Freizeitangebot von Spielplätzen, Skateparks und Badeanstalten bieten spannende Erlebnisse für Gross und Klein. Wer es sportlich mag, findet im Sportzentrum Gries oder im Fitnesspark eine Vielzahl an Trainingsmöglichkeiten.

Die Einkaufszentren Volkiland, Zänti und Inside mit einem breiten Angebot an Fachgeschäfte und Restaurants sowie das ganze Industriegebiet sind mit dem dichten Netz des Busbetriebs problemlos erreichbar. Auch alle Gemeindegebiete sowie die Bahnhöfe Schwerzenbach, Effretikon und Uster sind in kurzer Zeit via Bus erreichbar. Daneben verfügt Volketswil über zwei Autobahnanschlüsse.

Willkommen in Volketswil – ein Ort, der Ruhe und Erholung mit urbanem Lebensstil verbindet. Ideal für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein aktives Freizeitleben legen.

«An bester Lage im urbanen Radius und doch eingebettet inmitten der Natur.

Ihr neues Zuhause an der Stationsstrasse 21a-d in Volketswil.»





«LEBENSÄÄME NACHHALTIG
GESTALTEN – DURCH EINE
ATMOSPHÄRE DER OFFENHEIT
UND GROSSZÜGIGKEIT.»

DIE ARCHITEKTUR

HALESIA | WOHNEN UND LEBEN IN VOLKETSWIL

Die Frage nach Wohnen ist eine der essenziellen Lebensfragen. Für uns alle ist es bedeutsam, ein Daheim zu haben. Gleichzeitig spielt es nicht nur eine Rolle, dass man wohnt, sondern auch wo und wie man wohnt. Wohnen ist schliesslich auch eine Frage der eigenen Identität, des eigenen Wohlbefindens. Wo man sich wohl fühlt, da fühlt man sich zuhause. Das Wohnbauprojekt «Halesia» bietet vielfältigen und sorgfältig gestalteten Wohn- und Lebensraum für Familien, Paare und Einzelpersonen im ruhigen, gesetzten Wohnquartier an.

DAS WOHNKONZEPT

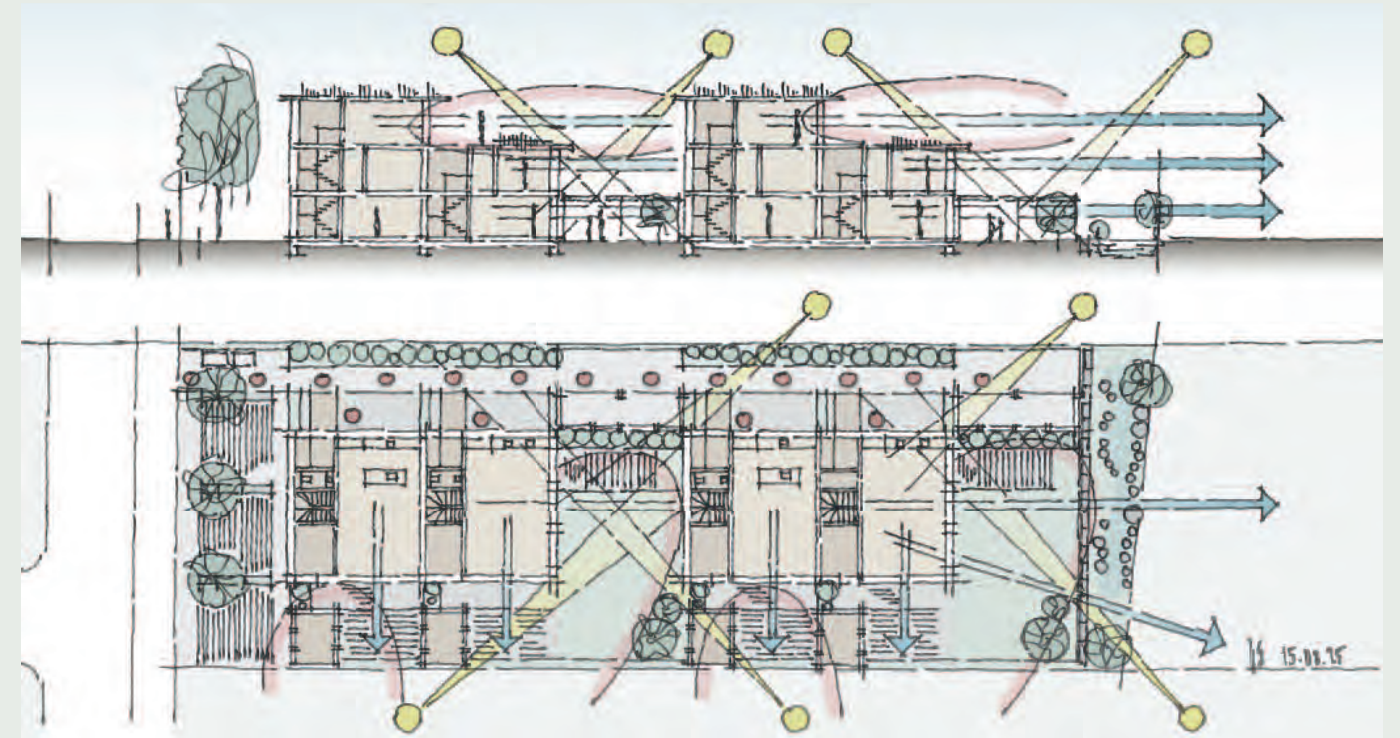
Angebot | Anordnung | Orientierung | Ausrichtung

An der Stationstrasse 21 in Volketswil entstehen zwei Doppel-einfamilienhäuser mit insgesamt vier Hausteilen, welche im Stockwerkeigentum errichtet und als Kaufobjekte angeboten werden. Jeder Hausteil verfügt über einen eigenständigen Zugang via Vorgarten und einen zugeordneten Aussenraum, welcher sich nach Südosten und Südwesten ausrichtet.

Der 5.5 Zimmer-Hausteil ist über drei Geschosse angelegt. Im Erdgeschoss ist die Haupt-Wohnebene angeordnet, welche direkten Zugang zum südwestlichen Gartenraum aufweist. Im Obergeschoss sind zwei Schlafräume und ein offener Büro- oder Spielbereich enthalten. Im Attika-Geschoss ist ein weiterer Schlafräum und ein zweiter Wohnraum mit direktem Zugang zur vorgelagerten Dachterrasse konzipiert, welche sich von Südosten bis Südwesten ausrichtet.

Der 3.5-Zimmer-Hausteil ist über zwei Geschosse angelegt. Im Erdgeschoss ist die Wohnebene angeordnet, welche sich mit dem grosszügigen Gartenraum verbindet, und eine zweiseitige Orientierung aufweist. Im Obergeschoss sind zwei Schlafräume und ein Abstellraum oder Bürobereich enthalten.

Beide Hausteile profitieren somit vom zugeordneten Aussenraum mit Südost- und Südwest-Orientierung, – sei es in der Gestalt als Gartenraum oder als Dachterrasse.



Konzeptskizze



Ansicht Süd-West Fassade



Terrassen-Aussicht Hausteil C



«GENUSSVOLLES WOHNEN UND
LEBEN – MIT FLIESSENDEM
ÜBERGANG DER INNEN- UND
AUSSENRÄUME. DAS WOHN-
KONZEPT: EINZIGARTIG WIE
SIE SELBST.»

Urs Solèr
werkteam architekten ag



DER AUSSENRAUM

GLIEDERUNG | BEREICHAUFTEILUNG

Das Grundstück ist über die nordwestliche Stationsstrasse erschlossen und erstreckt sich bis zum vorgelagerten, südöstlichen Kulturland. Die Parkierung ist direkt ab der Stationsstrasse offen angeordnet. Die Hauserschliessung ist über eine Wegführung entlang der Nordostgrenze angelegt, welche von einer Wildhecke flankiert wird. Die vier Hausteile werden jeweils über ihren eigenen, kleinen Vorgarten erschlossen. Zwischen- und vorgestellt zu den beiden Doppelhäusern sind zwei gedeckte Fahrrad-Unterstände angelegt, welche auch als Begrenzung | Sichtschutz-Elemente zwischen Erschliessungsweg und privaten Gartenräumen fungieren. Dadurch wird der Aussenraum zoniert und es entsteht eine Bereichsaufteilung zwischen den allgemeinen und privaten Landanteilen.

Die Garten-Schöpfung zu den vier Hausteilen sind entlang der Südwestgrenze auf einer chaussierten Fläche gestellt. Sie gliedern und zonieren die privaten Gartenanteile. Zwischen- und vorgelagert zu beiden Doppelhäusern ist der grosszügige Gartenraum der 3.5-Zimmer Hausteile angelegt.

Die 5.5-Zimmer Hausteile verfügen zusätzlich über eine sorgfältig gestaltete und begrünte Dachterrasse auf Niveau Attika-Geschoss. Der sanfte Übergang vom Bauland zum offenen Kulturland wird durch eine naturnah gestaltete Geländemulde ausgebildet, welche der Oberflächenversickerung des Regenwassers dient. Die konzipierte Umgebungsgestaltung berücksichtigt mit Ihrer Vielfältigkeit der Pflanzenarten und der sickerfähigen Belagsausbildung die Aspekte der Bio-Diversität und jene der klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Gestalterisch fungiert die Umgebungsgestaltung als verbindendes und vermittelndes Element und bindet die kleine Wohnanlage zur Gesamtanlage mit grosser Aufenthaltsqualität zusammen.

Terrassen und Gärten
als erweiterte Wohnqualität...



BAUWEISE UND INNENAUSBAU

NACHHALTIGKEIT | HOCHWERTIGKEIT

Die beiden Doppel-Einfamilienhäuser werden in einer ökologischen Holzrahmen-Bauweise errichtet. Die Bauten werden auf einer Flachfundation aus Ortbeton gestellt. Das Fassadenkleid besteht aus einer feingliedrigen, vertikalen, hinterlüfteten Brettholzfassade, welche mittels einer Vorverwitterungslasur als Verwitterungsschutz vorbehandelt wird. Die Fenster werden in Holz-Aluminium als 3-fach Isolierverglasung eingesetzt und mit einer Fensterzarge aus Aluminium eingerahmt. Die Geschossdecken sind aus Brettstapel-Decken in Fichtenholz in Sichtqualität konzipiert und der Bodenaufbau wird mit einem mineralischen Fliessestrich mit integrierter Fussbodenheizung ausgebildet.

Die Wärme-Energieerzeugung wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung produziert. Auf dem Dach sind Photovoltaik-Paneele zur Eigenstrom-Produktion angeordnet.

Die Häuser weisen eine bauliche Struktur auf, welche Spielraum für individuelle Raumnutzungen offenlässt. Auch die Innenausstattung ist kein starres Paket. Käufer erhalten weitgehende Freiheit bei der Wahl der Oberflächen und Ausstattungen und können anhand eines Innenausbau-Vorschlages Ihren Hausteil nach individuellen Wünschen mitgestalten.

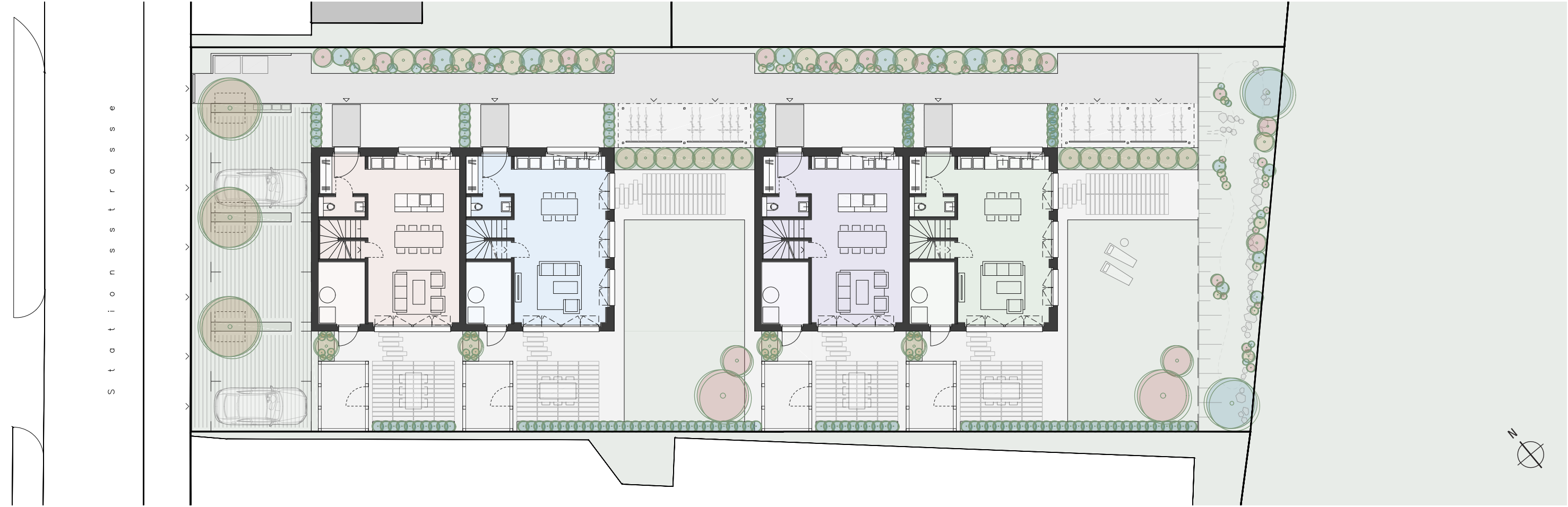
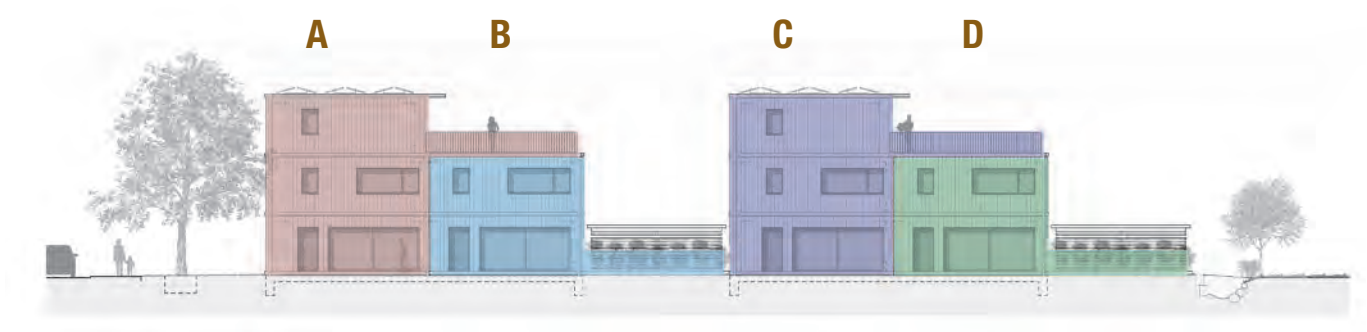
Materialienkonzept



«HOCHWERTIGE UND
ABGESTIMMTE MATERIALIEN
IN PERFEKTION RUNDEN DIE
ARCHITEKTURSPRACHE AB.»



SITUATION/UMGEBUNG

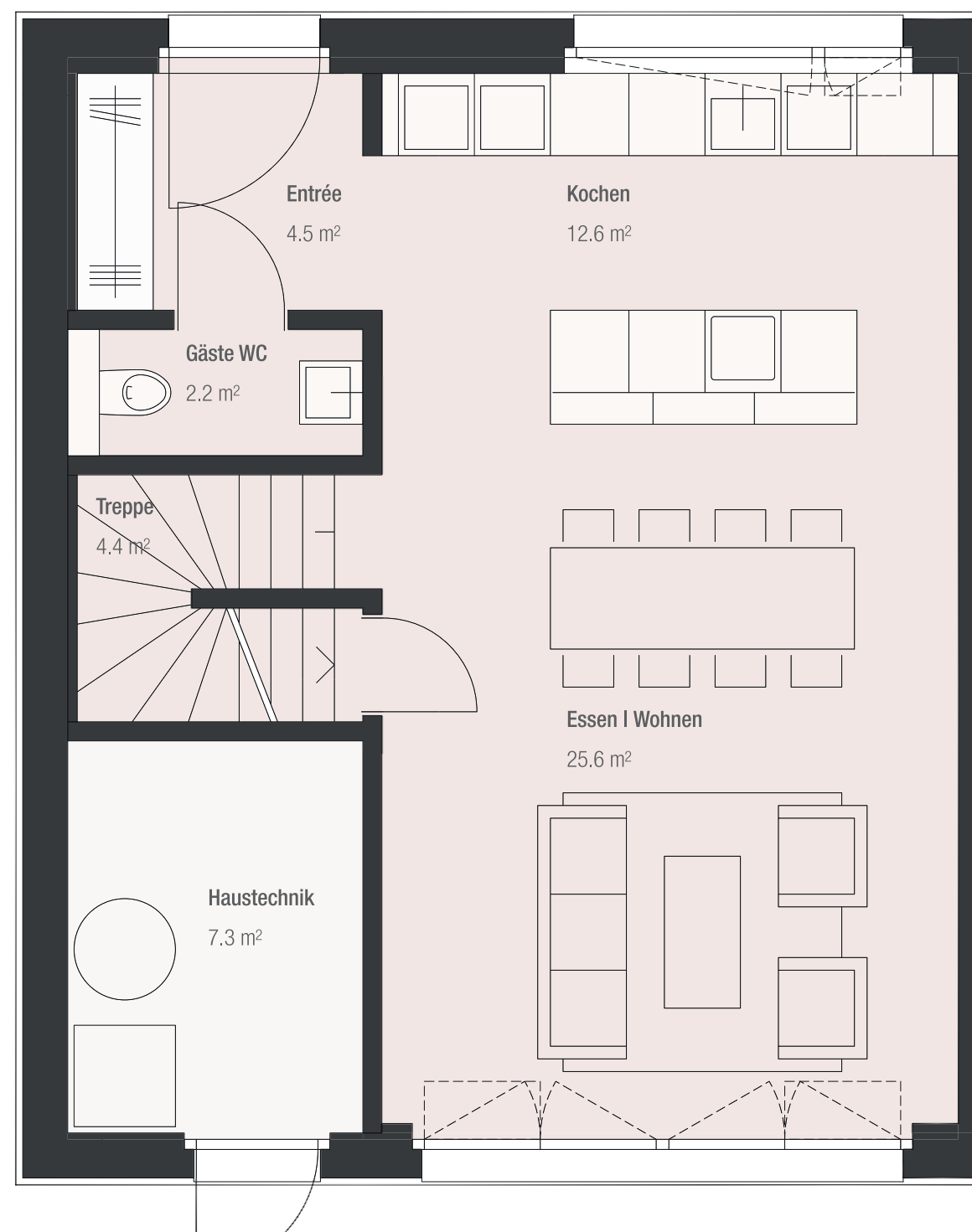


Situation | Gesamtanlage | M 1:200

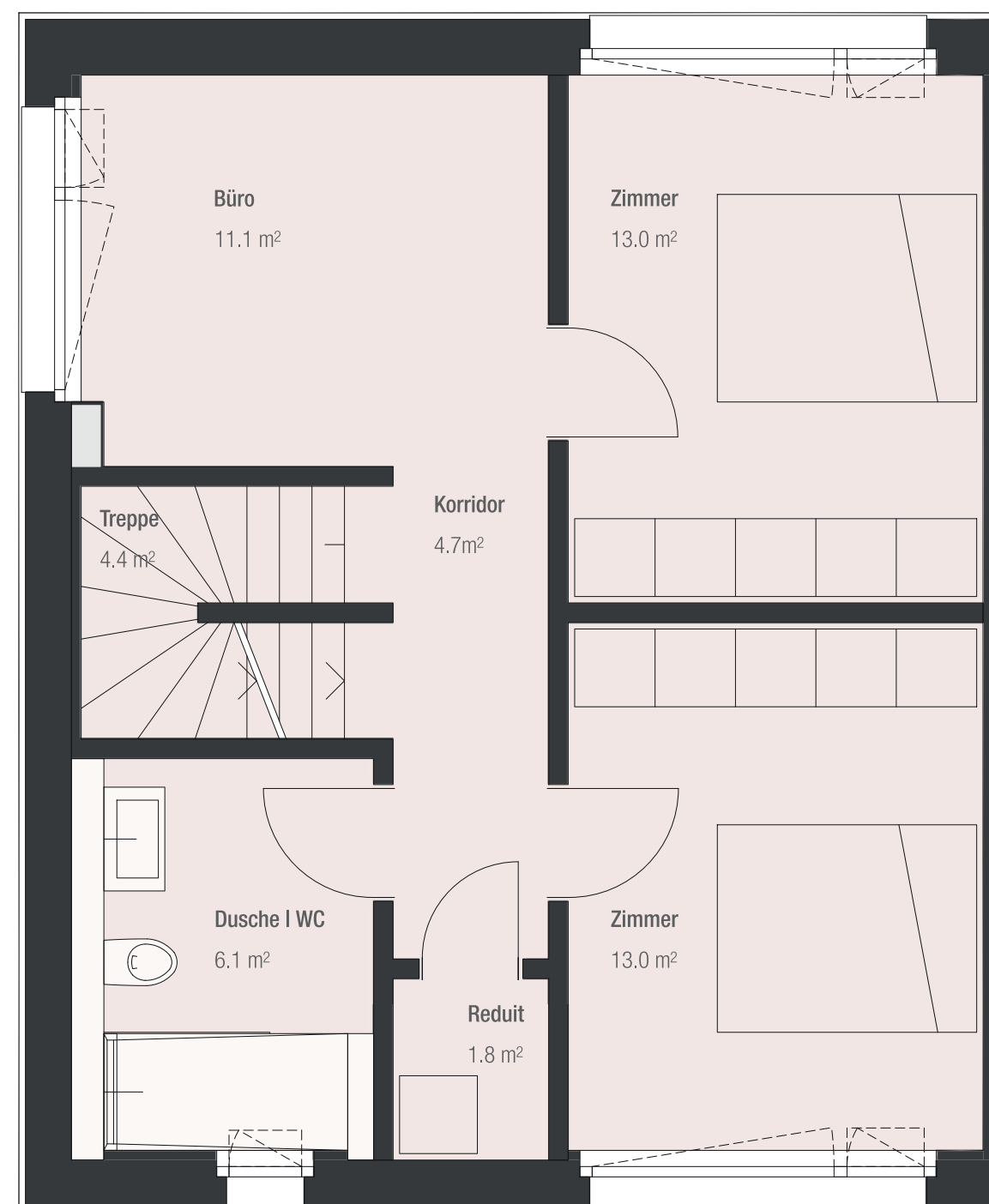


HAUSTEIL A | 5.5-ZIMMER

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Brutto-Wohnfläche | 164.0 m ² |
| Terrasse | 59.0 m ² |
| Schopf Zugang Sitzplatz | 52.0 m ² |

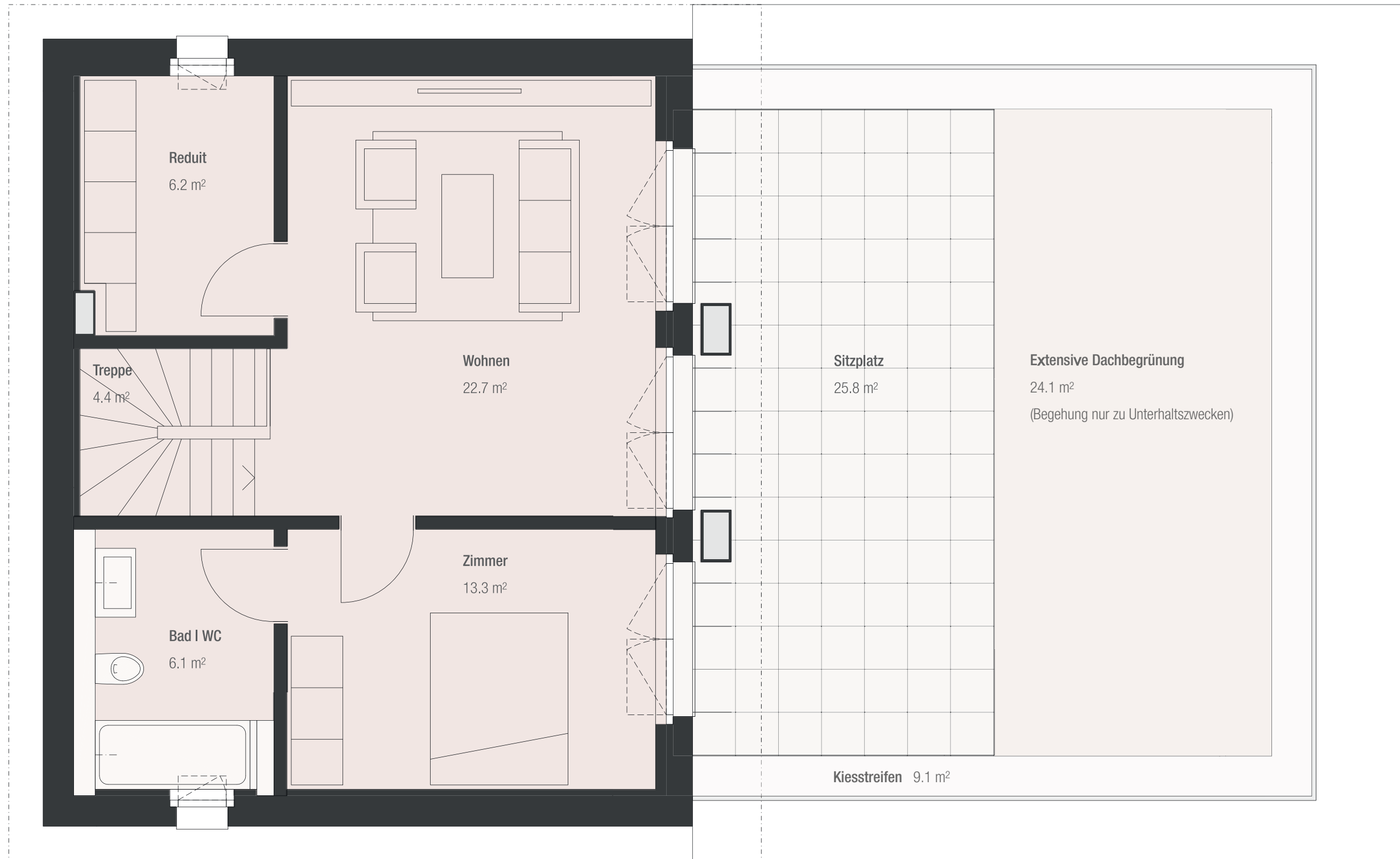


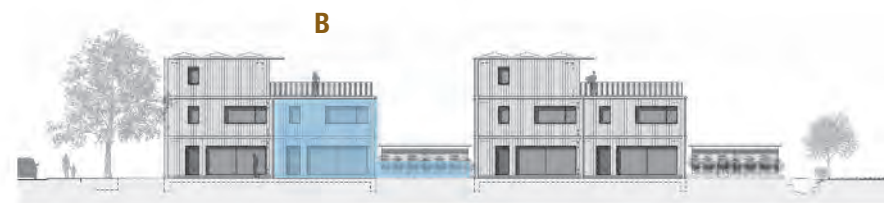
Hausteil A | Grundriss Erdgeschoss | M 1:50



Hausteil A | Grundriss Obergeschoss | M 1:50



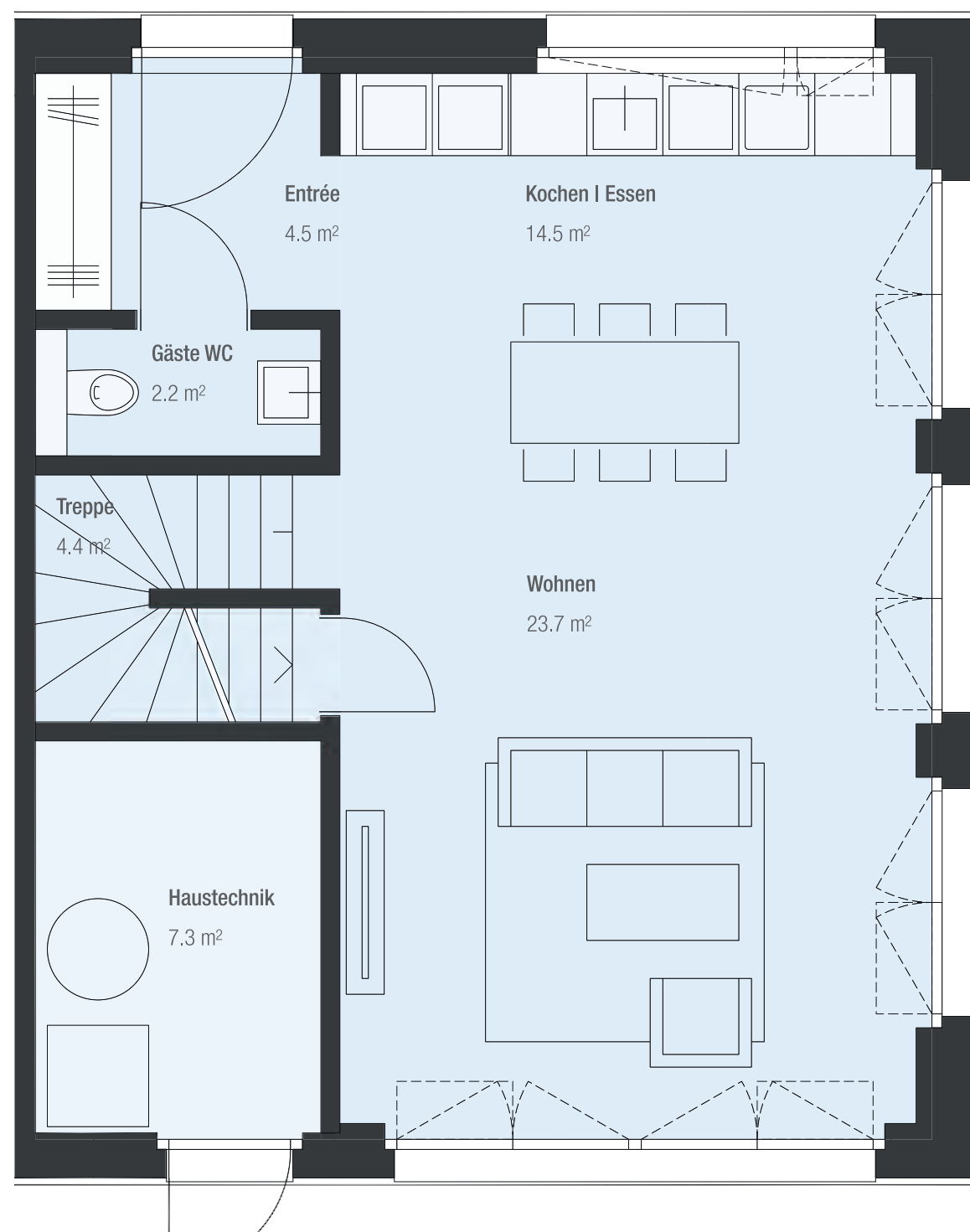




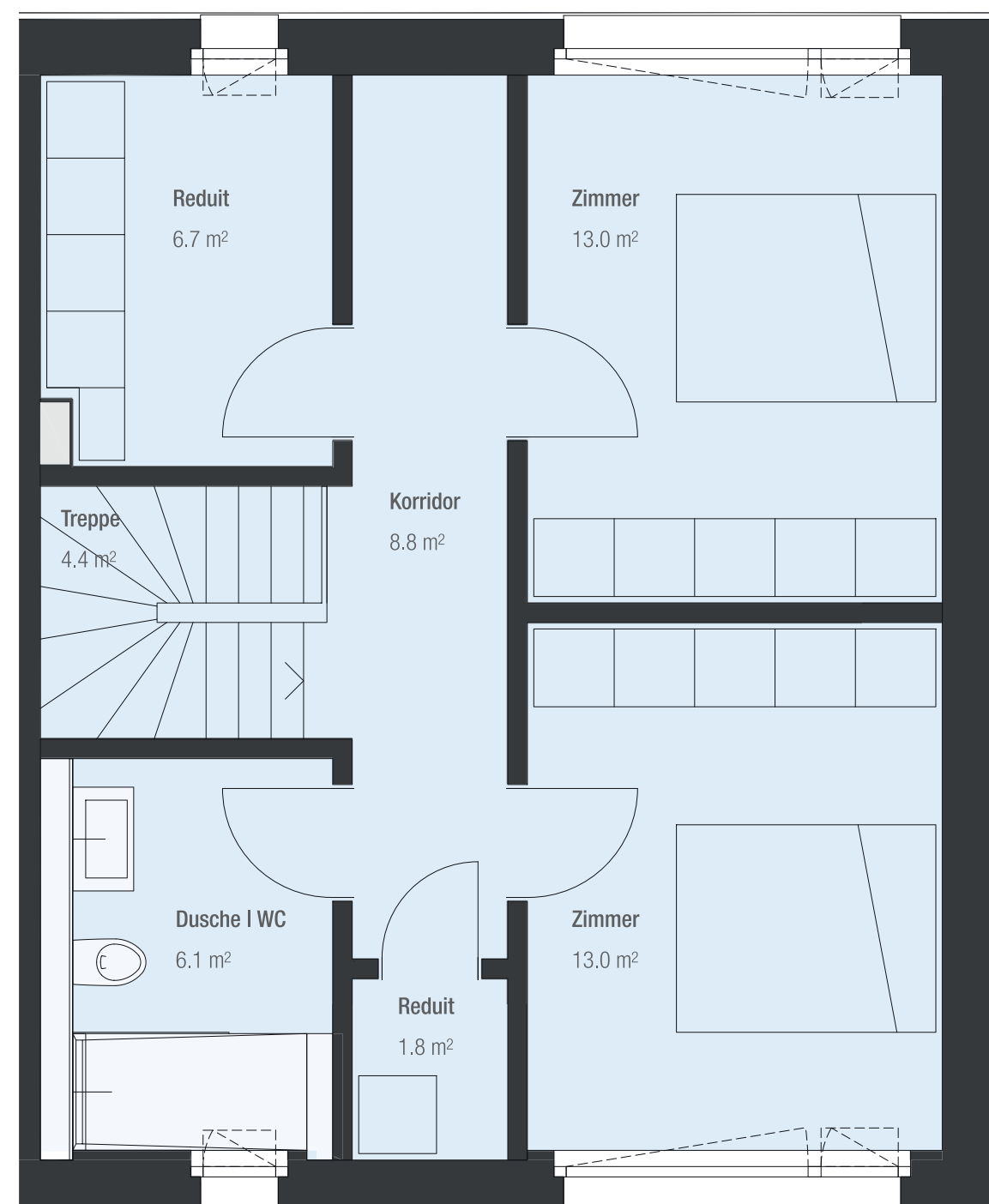
HAUSTEIL B | 3.5-ZIMMER

Brutto-Wohnfläche 109.0 m²

Schopf | Zugang | Sitzplatz | Rasen 153.5 m²



Hausteil B | Grundriss Erdgeschoss | M 1:50

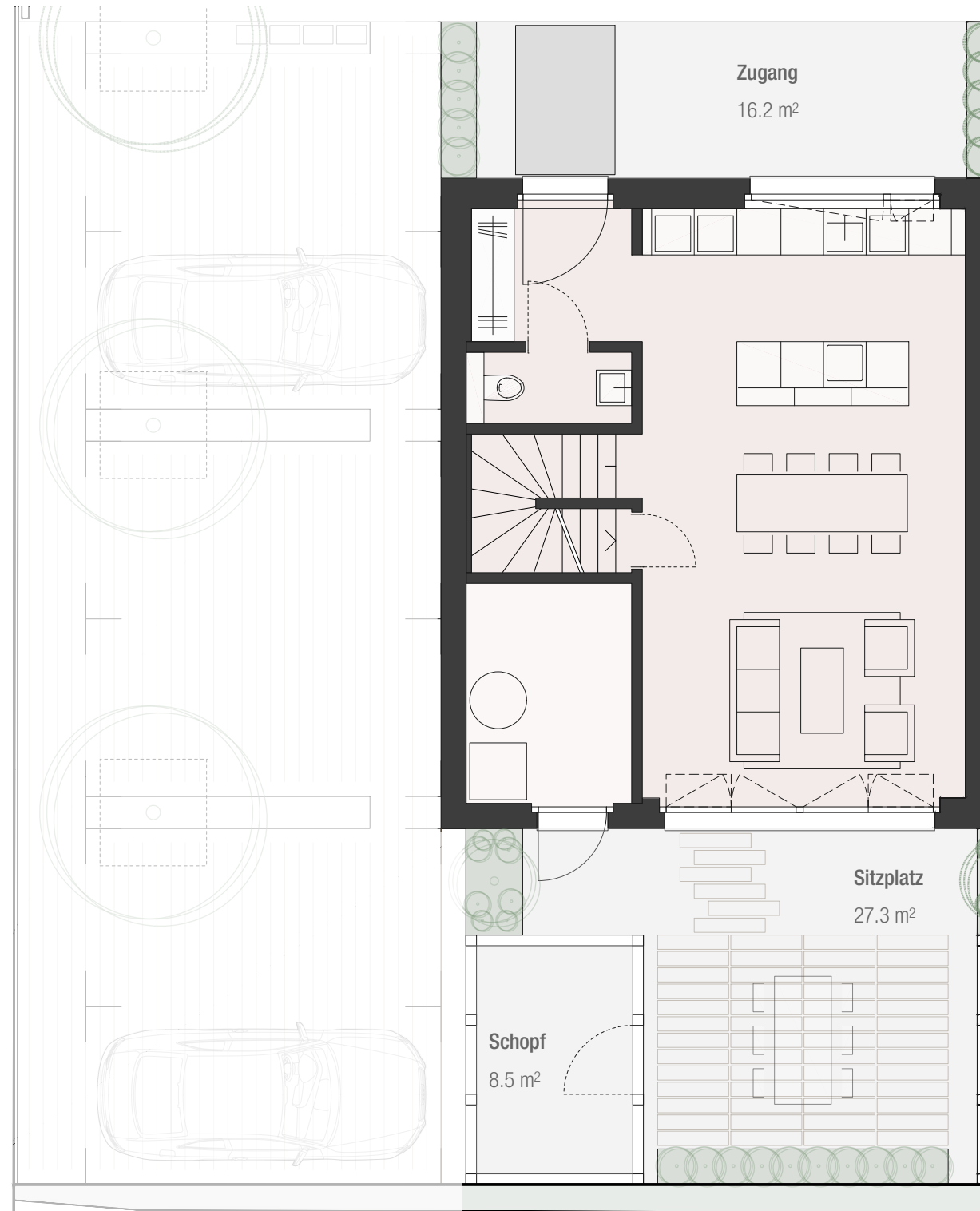
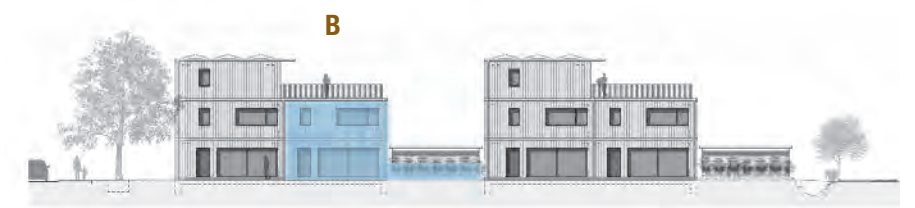


Hausteil B | Grundriss Obergeschoss | M 1:50



3m

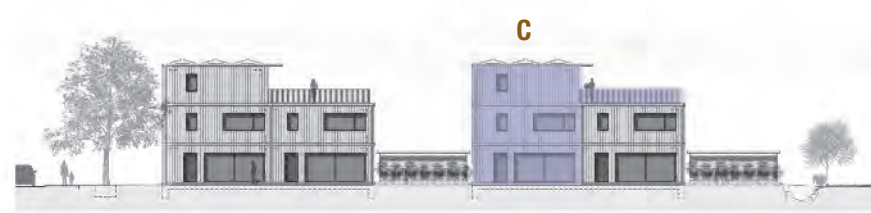




Hausteil A | Grundriss Gartenanteil | M 1:85

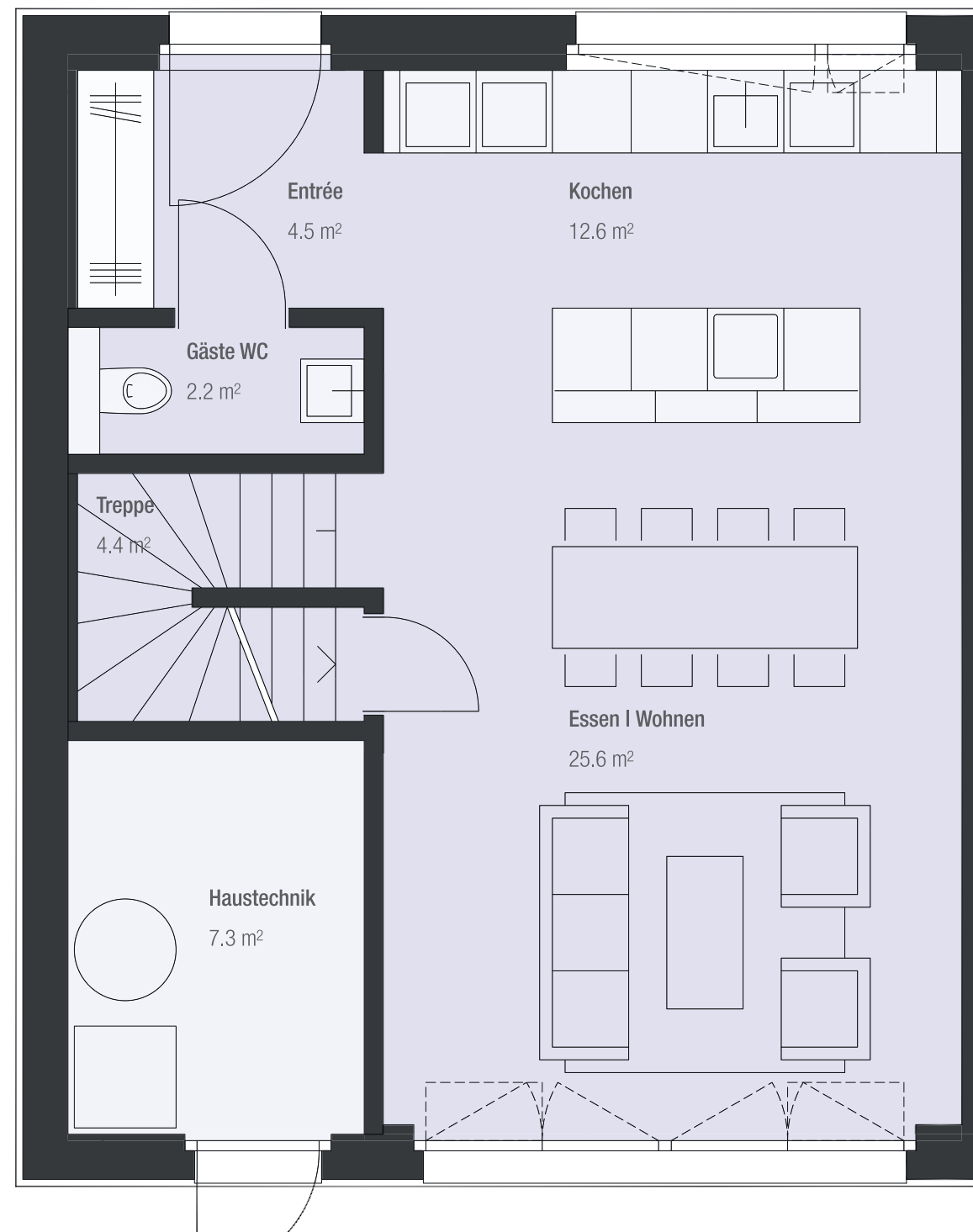
Hausteil B | Grundriss Gartenanteil | M 1:85



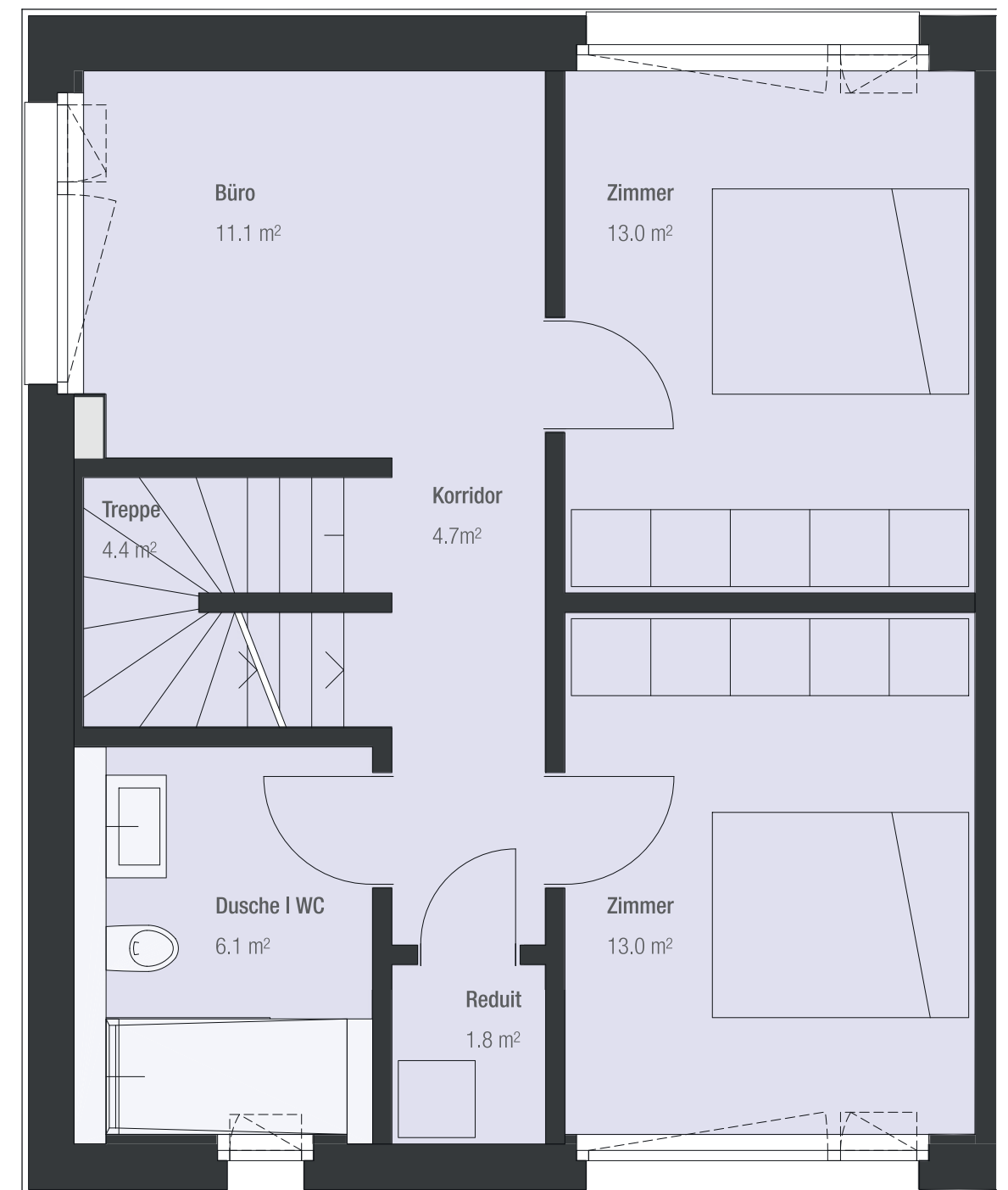


HAUSTEIL C | 5.5-ZIMMER

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Brutto-Wohnfläche | 164.0 m ² |
| Terrasse | 59.0 m ² |
| Schopf Zugang Sitzplatz | 52.0 m ² |



Hausteil C | Grundriss Erdgeschoss | M 1:50

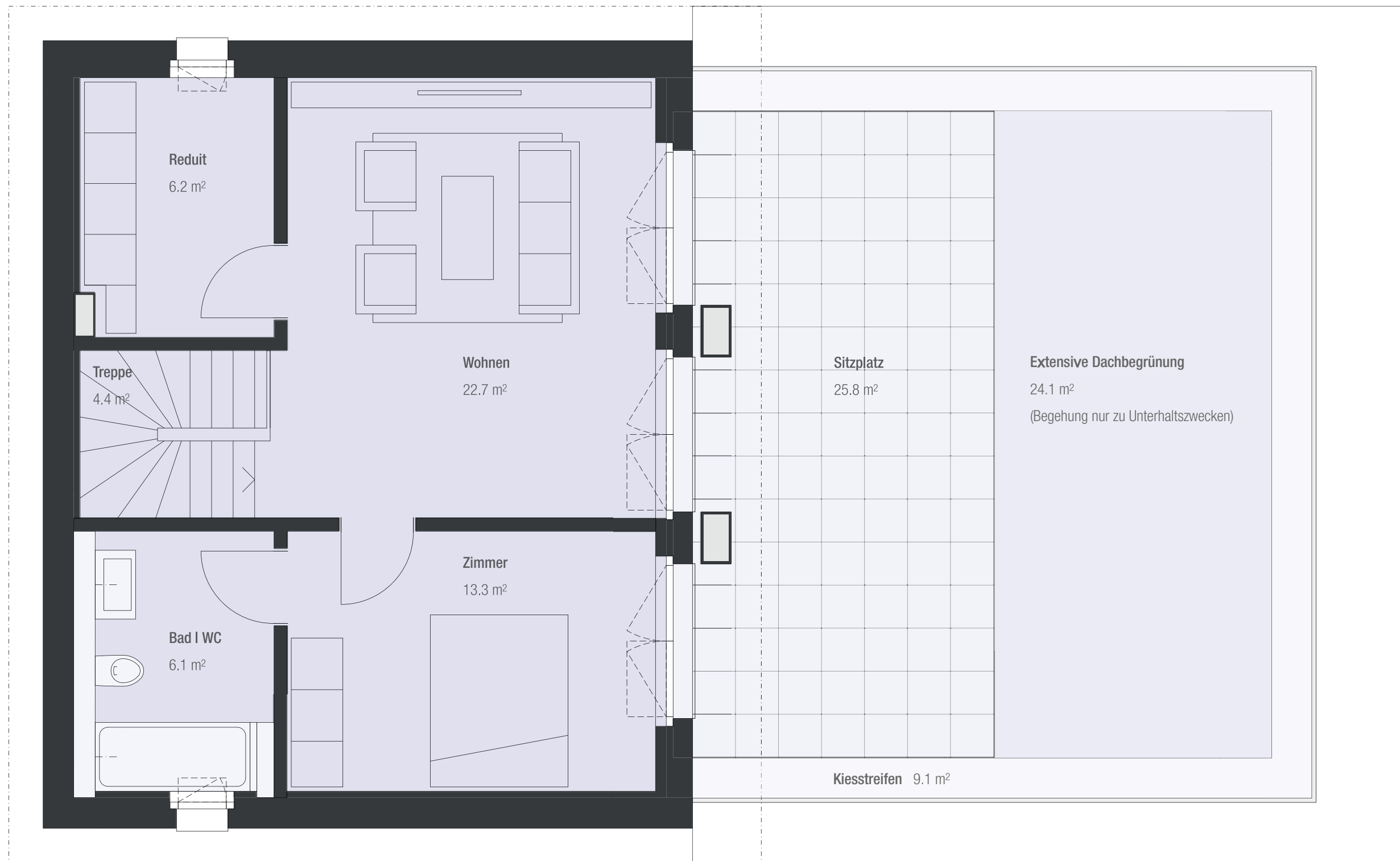


Hausteil C | Grundriss Obergeschoss | M 1:50



3m





Hausteil C | Grundriss Attikageschoss | M 1:50



3m

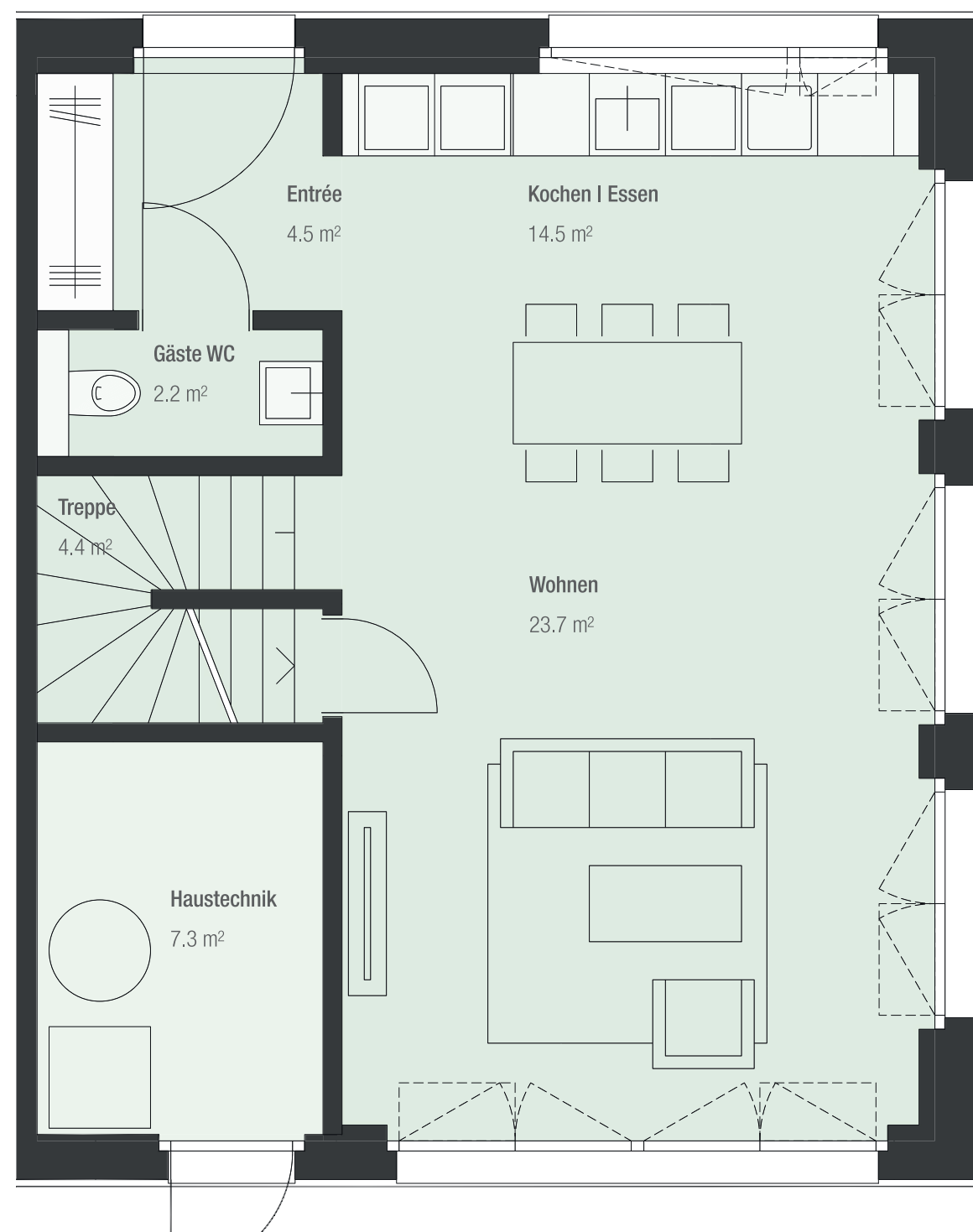




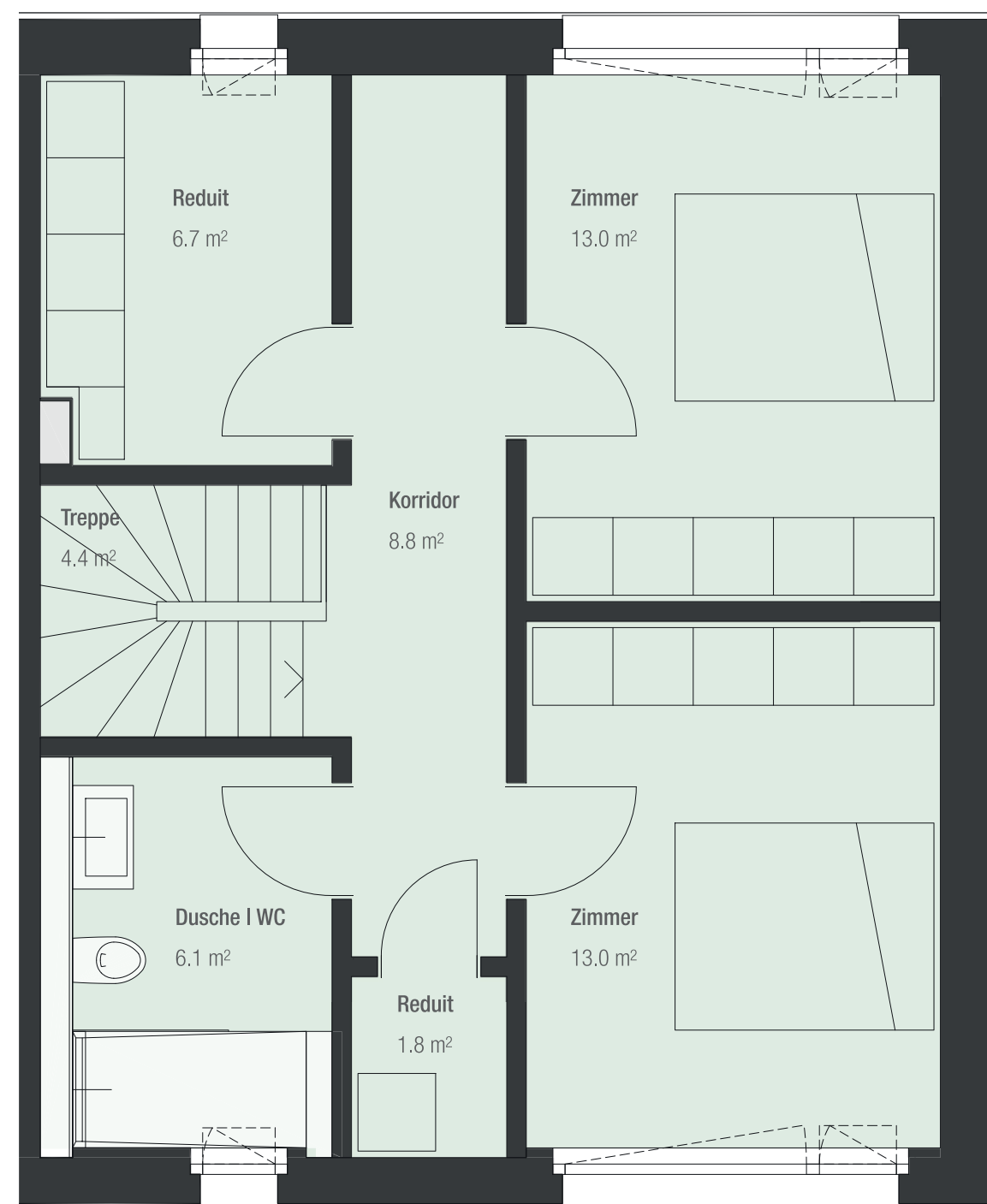
HAUSTEIL D | 3.5-ZIMMER

Brutto-Wohnfläche 109.0 m²

Schopf | Zugang | Sitzplatz | Rasen 153.5 m²



Hausteil D | Grundriss Erdgeschoss | M 1:50

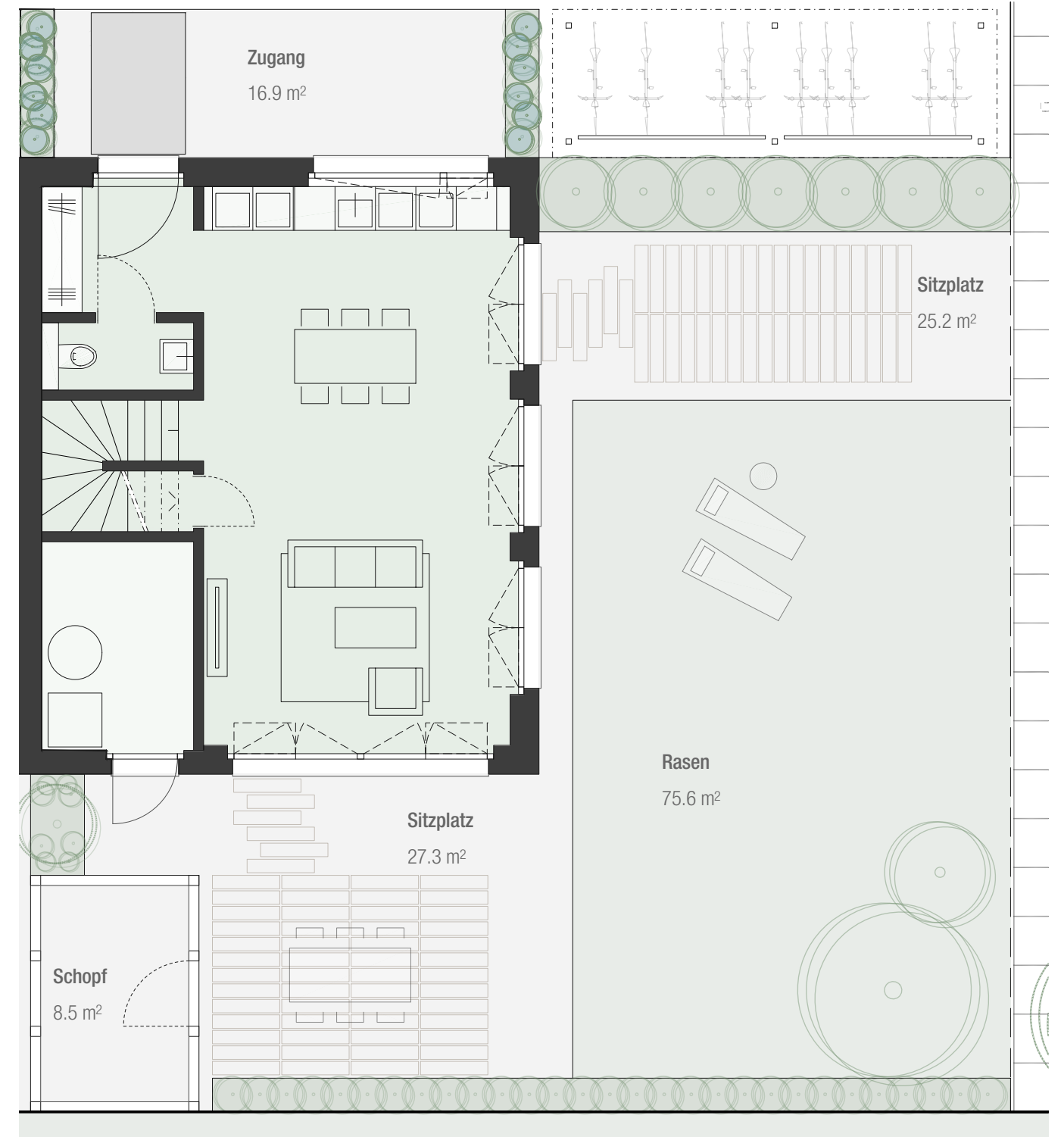
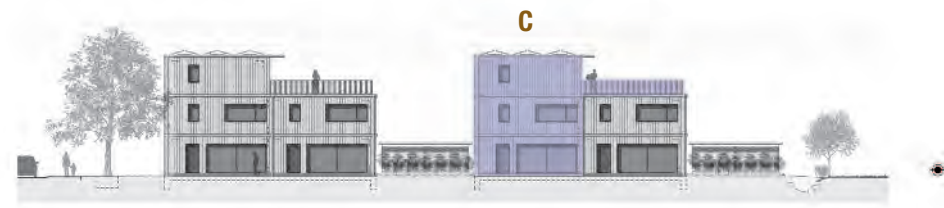


Hausteil D | Grundriss Obergeschoss | M 1:50



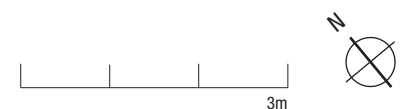
3m





Hausteil C | Grundriss Gartenanteil | M 1:85

Hausteil D | Grundriss Gartenanteil | M 1:85



KURZBAUBESCHRIEB



ALLGEMEINES:

Die Wohnüberbauung HALESIA besteht aus zwei Doppel Einfamilienhäusern mit extensiv begrünten Flachdächern. Die Überbauung ist modern konzipiert und die Räumlichkeiten sind gut nutz- und möblierbar. Es entstehen 3.5 Zimmer und 5.5 Zimmer-Wohnungen, die alle direkt über den Zugangsweg zu den privaten Eingängen erschlossen sind. Die Bauweise und Innenausstattung entsprechen den heutigen Anforderungen. Insbesondere werden die SIA-Normen 181 bezüglich Schallschutzes sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung erfüllt.

Die Fassadengestaltung, der allgemeine Teil sowie die Umgebungsgestaltung werden durch den Ersteller festgelegt. Die Wohnungsgrundrisse können durch die Käuferschaft individuell angepasst werden, sofern dieses rechtzeitig bekannt und baulich wie planerisch umsetzbar ist. Installationszonen, Schallisolationen und die statisch bedingten Bauteile dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

ROHBAU

Bodenplatte / Decken

Bodenplatte aus Stahlbeton. Decken aus Holzelementbau.

Aussenwände / Mauerwerk / Fassaden
Gebäudeaussenwände Erdgeschoss bis Attikageschoss in Holzelementbau. Fassadenbekleidung mit hinterlüfteter, vertikaler Holzschalung. Zwischenwände in den Wohn-geschossen aus Holzelementbau, mit Gips beplankt, verputzt und weiss gestrichen.

Dachkonstruktion

Hauptdach als Holzelementbau, extensiv begrünt.

Fenster

Fenster aus Holz-Metall mit 3-fach Wärme-schutzglas. Fenster mit mindestens einem Drehkipplügel pro Raum. Die Vorgaben des Schallschutzes und Wärmeschutzes werden erfüllt.

Spenglerarbeiten

Rinnen, Fallrohre und Abdeckbleche aus Ugitop/Uginox.

Sonnenschutz

In den Wohnungen bei allen Fenstern und Fenstertüren (exkl. Nasszellen und Estrich-räume) elektrisch mit Taster bedienbare Rafflamellenstoren.
Pro Wohnung 1 Gelenkarmmarkise mit Handkurbel.

AUSBAU

Elektro- und Lichtinstallation

Starkstrominstallationen (Schalter, Steck-dosen, Lampenstellen etc.) gemäss Grundkonzept des Fachplaners resp. des Erstellers. Einbauleuchten im Ein-gang/Korridor, Nasszellen.

E-Mobility für Elektro-Autoladestation

Es sind keine E-Mobility für Elektro-Auto-ladestation vorgesehen. Ausbau E-Mobility für Elektro-Autoladestationen als Option möglich.

Telefon / Television

Mediensignale (TV/TT) in interne Verteil-kasten der einzelnen Wohnungen geführt. Installationen und Multimediaausbau nach Konzept Fachplaner resp. Ersteller. Je 1 Multimediodose im Wohnen. In restli-chen Zimmern Ausbau als Option möglich.

Photovoltaikanlage

PV-Anlage auf dem Hauptdach für Eigen-nutzung.

Heizung

Bodenheizung (Niedertemperatur) und Wassererwärmung über Luftwasser-Wärmepumpe. Raumtemperaturen nach SIA-Norm.

Lüftung

Natürliche Be- und Entlüftung über Fenster. Gefangene Räume mechanisch entlüftet mit Nachstromöffnung in Aussenwand.

Küchenlüftung

Dunstabzug im Kochfeld integriert mit Umluft.

Sanitäre Apparate

Alle Apparate der Nasszellen, Ausstattung gemäss Apparatenliste.
Budget brutto inkl. MWST. nur Apparate-lieferung:
3 ½ Zimmer-Hausteil CHF 8'500.00
5 ½ Zimmer-Hausteil CHF 15'000.00

Waschmaschine/Tumbler

Pro Wohnung ein Waschturm.
Budget Wäscheturm CHF 2'000.00 netto inkl. MWST., Lieferung und Montage

Duschtrennwände

Duschbereich mit einer Glastrennwand ausgestattet.
Budget Duschtrennwände CHF 1'800.00 netto inkl. MWST., Lieferung und Montage

Kücheneinrichtungen

Kunstharz-Fronten, Schubladen mit Selbsteinzug und Dämpfung, Naturstein-Abdeckung, Auszug mit Kehrchtrenn-system. Spülbecken mit Auszugsbrause. Küchengeräte Fabrikat nach Ersteller: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen und CombiSteamer, Induktionskochfeld mit Dampfabzug.
Budget pro Hausteil (Netto inkl. MWST.)
3 ½ Zimmer-Hausteil CHF 17'000.00
5 ½ Zimmer-Hausteil CHF 24'000.00

Türen/Schliessanlagen

Wärme gedämmte Wohnungseingangs-türen mit Blendrahmen und umlaufender Gummidichtung. 3-Punkt-Sicherheitsver-schluss, Sicherheitszylinder mit Sicher-heitslangschildern und Spion. Zimmertüren in Wohnungen mit Röhrenspantürblättern und Holzfutter.

Bodenbeläge

Sämtliche Innenräume im Wohngeschoss mit schwimmendem Unterlagsboden. Parkettbeläge im Eingang, Wohnen, Essen und in den Zimmern.
Basispreis inkl. Sockel, allen Zuschlägen, Vor- und Nebenarbeiten:
Budget CHF 140.00/m² brutto fertig verlegt inkl. MWST.

Keramische Bodenbeläge in den Nass-zellen der Wohnungen und vor Küchen-kombination.
Basispreis inkl. Sockel, allen Zuschlägen, Vor- und Nebenarbeiten:
Budget CHF 140.00/m² brutto fertig verlegt inkl. MWST.

Terrassenbeläge

Mit Zementplatten auf Stelzlager verlegt. Auf dem Sitzplatz Gartenwohnung mit Zementplatten in Splitt verlegt.

Wandbeläge

Abrieb 1.5mm weiss in allen Räumlichkei-ten der Wohnungen. Bei den Nasszellen über den Bereichen der Wandplatten. Keramische Wandbeläge in den Nasszellen: Im Dusch- und Badewannenbereichen raumhoch, im Bereich Apparatewände bis 1.20 m Höhe. Basispreis inkl. allen Zu-schlägen, Vor- und Nebenarbeiten:
Budget CHF 140.00/m² brutto fertig verlegt inkl. MWST.

Deckenbeläge

In Eingang, Korridor, Keller/Estrich, Reduit und im Büro/Zimmer in der 5.5 Zimmer Wohnung, heruntergehängte Gipskarton-decke mit Weissputz Qualitätsstufe Q3, glatt, weiss gestrichen. Sichtbare Brettstapeldecken im Wohnen, Küche, Essen und in den Schlafzimmern.

Garderobe

Je Wohnung ein Garderobenschrank mit Ablagefach und Kleiderstange im Ein-gangsbereich gemäss Basisauswahl.
Budget Garderoben CHF 2'500.00 netto inkl. MWST., Lieferung und Montage

Einrichtungen etc.

Einrichtungen wie Möbel, Schiebewände, allgemeine Schreinerarbeiten sowie Schränke und dgl., sind nicht im Basisaus-bau enthalten (nur wenn im detailliertem Baubeschrieb erwähnt).

HINWEIS

Aus den in dieser Broschüre enthaltenen Plänen, Visualisierungen und Angaben kön-nen keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpas-sungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Zahlungsmodus

Bei Unterzeichnung des Reservations-vertrag: CHF 40'000.00

Bei der Beurkundung des Kaufvertrags 20% vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung. Restbetrag bei Eigentumsübertragung und Schlüsselübergabe.

Käuferwünsche zahlbar 30 Tage nach Rechnungsstellung, spätestens vor Eigentumsübertragung.

Bemerkungen

Handänderungskosten und Notariats-kosten werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.

Zwischenverkauf und Preisänderung vorbehalten.

Stand: September | 2025



«Immobilien sind unsere Leidenschaft.
Die Nähe zu den Kunden und deren
Zufriedenheit – erreicht durch die Qualität
der Dienstleistung – ist unser oberstes Ziel.»

Gerne berät Sie Tiziana Romano persönlich.
044 216 71 51

www.halesia-volketswil.ch



**Bauherrschaft, Ausführung,
Beratung und Verkauf:**
Bereuter Totalunternehmung AG
Tiziana Romano
Bahnhofstrasse 21
CH-8307 Effretikon
Tel. 044 216 71 51
Romano@bereuter-tu.ch
www.bereuter-tu.ch



Architektur:
werkteam architekten ag
Brugglenstrasse 2c
8604 Volketswil