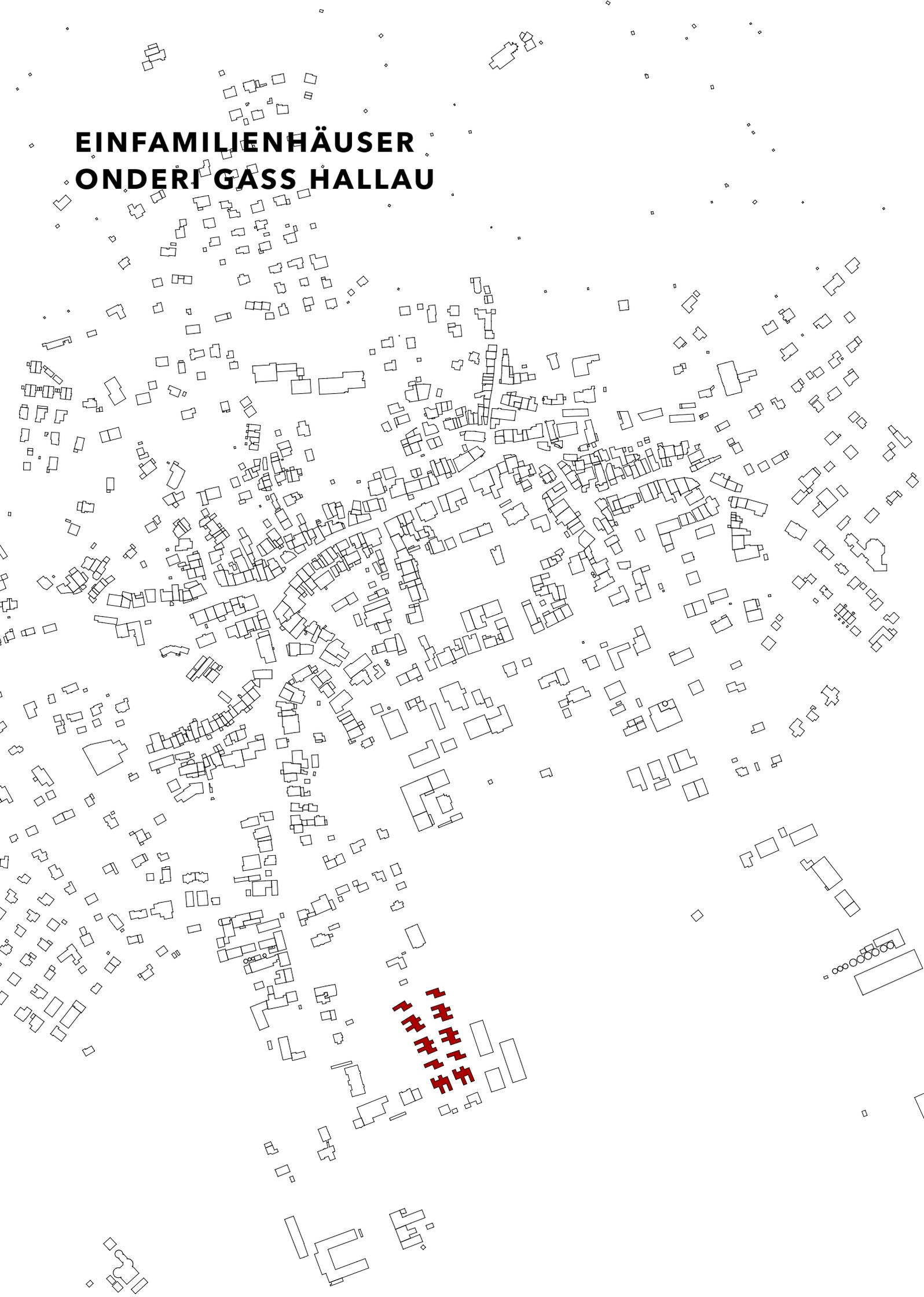
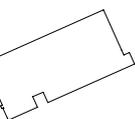
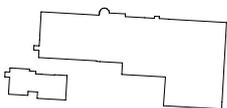
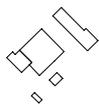


EINFAMILIENHÄUSER ONDERI GASS HALLAU





**4 EINFAMILIENHÄUSER
6 DOPPEL-EINFAMILIENHÄUSER**

ONDERI GASS HALLAU



Hallau, das grösste Weinbaudorf der Deutschschweiz, ist Hauptort und Aushängeschild des „Blauburgunderlandes“, eingebettet in weitläufige, sanfte Rebberge, Felder und Wälder. Der Klettgau ist das ehemalige Rheintal, das in den Grundzügen von den Gletschern in der Riss-Eiszeit geformt und dessen Ebene durch die Ablagerungen des Rheins aufgeschüttet wurde.

In dieser Ebene legten die Römer ihre Strassen an. Südlich von Hallau verzweigten sich die Verbindungen von Windisch nach Rottweil und nach Schaffhausen/Stein am Rhein. Oft stellen diese Wegführungen die Grundlage für die heutigen Strassenverläufe dar, so wie beispielsweise die Bahnhofstrasse in Hallau.

Die fruchtbare Ebene eignete sich für den Ackerbau, insbesondere den Getreideanbau und schuf die Nahrungs- und Lebensgrundlage für die Bevölkerung. Der Rebbau an den Südhängen war eine zusätzliche wichtige Einkommensquelle und führte zu materiellem Wohlstand, der sich heute noch in den zahlreichen stattlichen Häusern im Dorfkern widerspiegelt. Der Wald lieferte Baumaterial und Brennholz.

In der Mitte des 14. Jahrhunderts begannen sich die überwiegend in der Landwirtschaft tätigen Dorfbewohner genossenschaftlich zu organisieren und somit gemeinschaftlich zu handeln. Ein wichtiger Schritt für das Zusammenleben und das Wohl der Dorfgemeinschaft.

Die Landwirtschaft und der Rebbau prägen heute noch das Landschaftsbild. Wenige Betriebe pflegen die Agrarflächen. Etliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe bieten Arbeitsplätze im Dorf.

Dank dem Ausbau der Bahnlinie und dem vor kurzem eingeführten Halbstundentakt nach Schaffhausen und Zürich, sowie den stündlichen direkten Verbindungen nach Basel, ist Hallau ausgezeichnet ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und den umliegenden Städten und dem Flughafen noch näher gerückt. Mit der Eröffnung des Galgenbuckeltunnels 2019 und der Beseitigung des Nadelöhrs Neuhausen am Rheinfall wird auch der Individualverkehr in Richtung Schaffhausen weiter verbessert.



Schaffhausen	Flughafen ZH	Zürich	Winterthur	Basel	Singen	Stuttgart	Freiburg
20 min	40 min	50 min	45 min	1h 15'	45 min	1h 40'	1h 20'
20 min	1h 10'	1h 06'	57 min	1h 19'	40 min	2h 55'	1h 57'
16 km	37 km	47 km	41 km	80 km	38 km	167 km	80 km

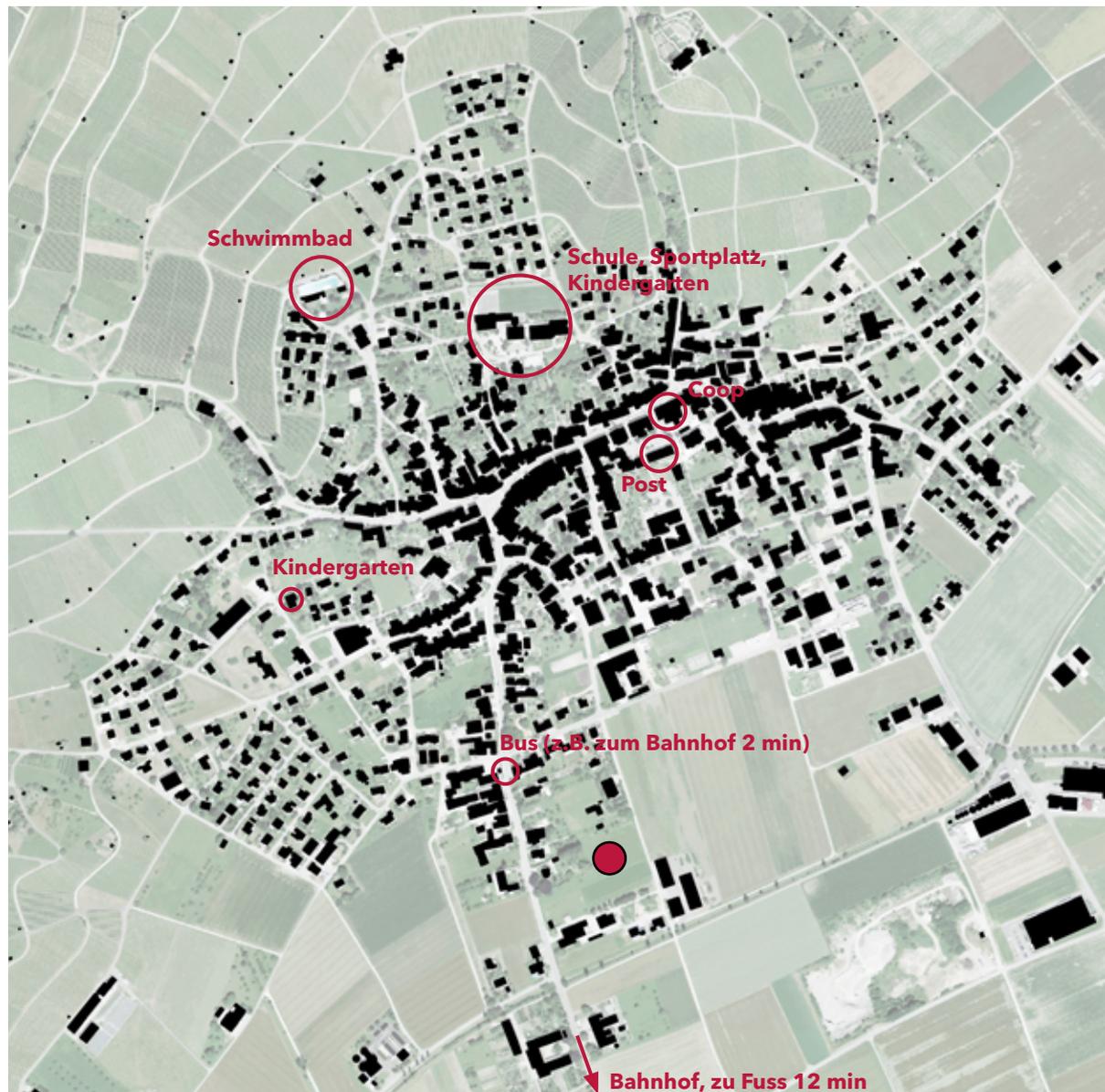
Hallau ist heute durch die ausgeprägte naturnahe Lebensqualität ein attraktiver, ruhiger Wohnort - beliebt bei Familien und naturverbundenen Menschen, die das einmalige Naherholungsgebiet Randen schätzen. Die weitgehend intakte Landschaft ist ein Aushängeschild und mit ein Grund für das steigende Interesse als touristisches Ziel.

In Hallau gibt es ein aktives, intaktes Dorfleben, zu dem die zahlreichen Vereine einen massgebenden Beitrag leisten. Der Höhepunkt sind die alljährlichen Herbstsonntage mit grosser Anziehungskraft und zahlreichen Besuchern auch von jenseits der Kantons- und Landesgrenzen.

Die stattliche Bausubstanz ist Zeuge der vergangenen Baukultur und verleiht Hallau ein attraktives Gesicht. Im Dorfkern tritt sie in geschlossener Weise zum Vorschein und schafft ein lebendiges Zentrum. Ein gutes Einkaufs- und Dienstleistungsangebot stärkt den Zentrumscharakter. Neben einem Grossverteiler bieten Metzgerei, Bäckerei, Käse- und Biohofladen, sowie diverse weitere Spezialgeschäfte, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich zur Post, den Banken und den zwei Arztpraxen besteht auch ein umfangreiches Dienstleistungsangebot.

Die Schule Hallau beinhaltet sämtliche Schulstufen, sowie zwei Kindergärten. In Kombination mit den Kindertagesstätten werden umfassende Tagesstrukturen angeboten.

Ein umfangreiches Freizeitangebot bieten die weitläufigen Velo-, Mountainbike-, und Wanderwege, die Sportplätze und das Schwimmbad am Fusse des Rebberges. In der Nähe besteht die Möglichkeit zum Golfspielen oder Segelfliegen, im Winter zum Skifahren am Skilift Egg oder Langlaufen auf dem Randen. Bei wenig Schnee kann man in den nahe gelegenen Schwarzwald ausweichen. Diverse kulturelle Angebote wie klassische Konzerte, Open Airs, Theatervorführungen oder das Ortsmuseum ergänzen die Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.



Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Dorfes. Die flache Parzelle wird von einer neu erstellten Ringstrasse umfasst. Diese dient einzig der Erschliessung des Quartiers, ist daher sehr verkehrsberuhigt und auch als Spielstrasse für Kinder geeignet.

Die Siedlung befindet sich in einem Gebiet mit lockerer, kleinteiliger Bebauung und viel durchgrünter Freifläche. Im Osten grenzt sie an die Landwirtschaftszone. So bietet sich eine unverbaubare Aussicht in die Landschaft und die Rebberge. Auch zwischen den Häusern eröffnen sich immer wieder Durchblicke in die herrliche Umgebung.





Visualisierung: Business Images AG, Baden



Bettenstrasse

Friedauweg

Untergassweg



0 1 2 3 4 6 8 10 m Masstab 1:200



Die 4 Einfamilien- und 6 Doppel-einfamilienhäuser sind auf dem Grundstück in zwei von Norden nach Süden verlaufenden, sich leicht öffnenden Reihen angeordnet. Im Süden werden diese von einer kürzeren, quer dazu gestellten Zeile aus zwei Doppel-EFH abgeschlossen. Somit ergeben sich fünf verschiedene Haustypen:

Typ West (2 Häuser) : Nr. 1; Nr. 11

Typ Ost (2 Häuser) : Nr. 2; Nr. 12

Typ West doppel (4 Häuser) : Nr. 3; Nr. 4; Nr. 7; Nr. 8

Typ Ost doppel (4 Häuser) : Nr. 5; Nr. 6; Nr. 9; Nr. 10

Typ Süd doppel (4 Häuser) : Nr. 13; Nr. 14; Nr. 15; Nr. 16

Alle Häuser werden direkt von der neu erstellten Ringstrasse her erschlossen. Zu jedem Haus gehört eine angebaute Garage mit Vorfahrt, sowie ein Abstellraum. Diese Anbauten bilden zwei Höfe aus: einen Wohn- und einen Gartenhof.

Zwischen den Häuserzeilen spannt sich ein grosszügiger Grünraum auf. Durch die versetzte Anordnung der zwei- oder dreiseitig gefassten Höfe ist die Privatsphäre auch in den Aussenräumen gewährleistet.



Geländeschnitt Ost - West



0 1 2 3 4 6 8 10 m Masstab 1:200

Der vor Wind und Einblicken geschützte Wohnhof bildet vom Frühling bis in den Herbst das Zentrum des Familienlebens. Hier kann man die Nachmittagssonne im Liegestuhl geniessen, gesellige Grillabende verbringen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Auch den Kindern bietet sich ein geschützter Ort, an dem sie sich sorgenfrei austoben können.





Visualisierung: Business Images AG, Baden

Alle Häuser haben eine identische Breite von 10.20m und eine Grundrisstiefe von 11.30m (ohne Anbauten). Jede Parzelle bietet einen Vorgarten auf der Eingangsseite, sowie einen, zum mittigen Grünraum ausgerichteten, Garten mit ausgedehntem Umschwung. Die als Holzbau ausgeführten Anbauten (Garage und wärmegeprägter Abstellraum) schaffen Lagerfläche und zonieren zugleich die privaten Aussenräume.

Im Erdgeschoss liegt eine grosszügige Wohnküche und überdeckt, in offener Verbindung dazu, das zweiseitig ausgerichtete Wohnzimmer. Von diesem kann, je nach Wunsch, ein weiteres Zimmer abgetrennt werden. Ausserdem befindet sich auf dem Geschoss eine Dusche mit WC, sowie ein Réduit mit Waschmaschine und Tumbler. Zusätzlich zur eingebauten Garderobe ist unter der Treppe weiterer Stauraum vorhanden.

Der von Küche und Wohnzimmer umschlossene Wohnhof ist jeweils nach Südwesten ausgerichtet und somit optimal besont. Durch die Anbauten und die präzise Platzierung der Fenster ist er vor Einblicken geschützt. Im Nordosten des Hauses befindet sich ein zweiter privater Aussenraum, der Gartenhof, mit direktem Zugang zum Abstellraum.

Im 1. Obergeschoss lassen sich drei komfortable Zimmer errichten - wahlweise mit Ankleide oder Réduit. Zusätzlich befindet sich hier ein grosszügiges Bad mit Tageslicht; ausgestattet mit Dusche, Badewanne, WC und Doppel-Lavabo.

Alle Häuser sind als Grundmodul zweigeschossig und ohne Keller vorgesehen. Gegen Aufpreis besteht allerdings die Möglichkeit, ein weiteres Obergeschoss (siehe Seiten 24/25) und eine Unterkellerung zu erstellen. Mit dem angebauten Abstellraum steht jedoch ausreichend Lagerfläche zur Verfügung, so dass auf einen Keller verzichtet werden kann.

Die abgebildeten Pläne zeigen die vielfältigen Möglichkeiten in der Raumaufteilung. Diese ist sehr flexibel und kann, im Rahmen des Modulsystems und der statischen Gegebenheiten, nach den Vorlieben der Bauherrschaft angepasst werden.

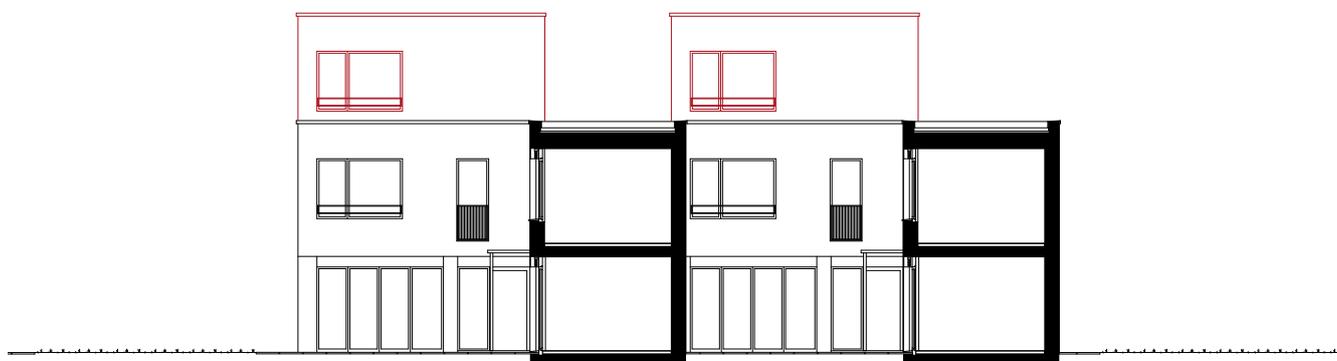
Je nach Anzahl Geschosse und Grundrissaufteilung kann ein Haus zwischen 4.5 und 7.5 Zimmern variieren.

Flächenangaben in m²

	GF	NGF	Garage	Abstellr.
2 Geschosse	224	147	21	16
3 Geschosse	273	185	21	16

GF: Geschossfläche, mit Aussen- und Innenwänden

NGF: Nettogeschossfläche, ohne Aussen- und Innenwände, ohne Anbauten



Querschnitt 1-1 durch Wohn- und Schlafzimmer

- █** Wände tragend
- ▬** Wände nicht tragend
- Optional: 2. Obergeschoss

Typ Süd doppel (Nr. 13, 14, 15, 16)

1. Obergeschoss Variante 3 Zimmer



Variante 3 Zimmer
mit Réduit

Erdgeschoss Variante Wohnzimmer und Zimmer verbunden



Variante offenes
Wohnzimmer



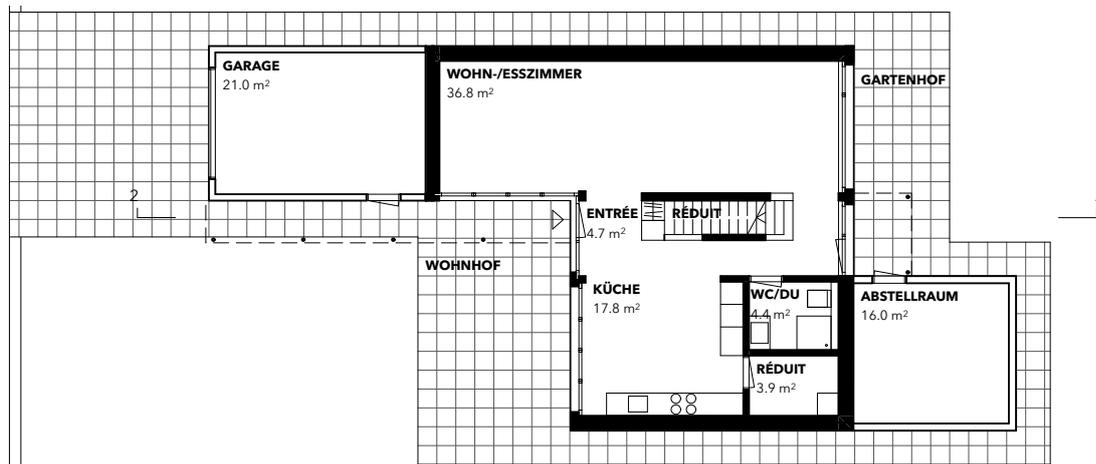
0 1 2 3 4 6 8 10 m Masstab 1:200

Typ West (Nr. 1, 11)



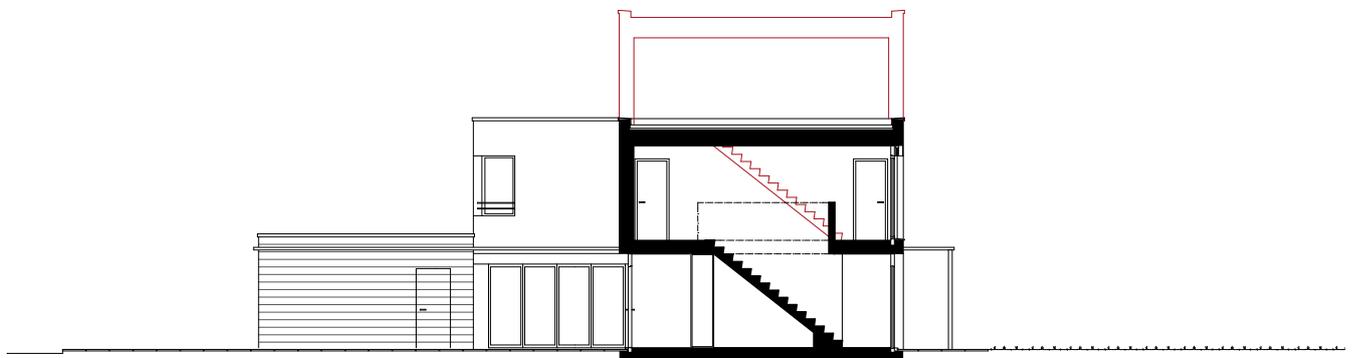
1. Obergeschoss

Variante 3 Zimmer mit Ankleide



Erdgeschoss

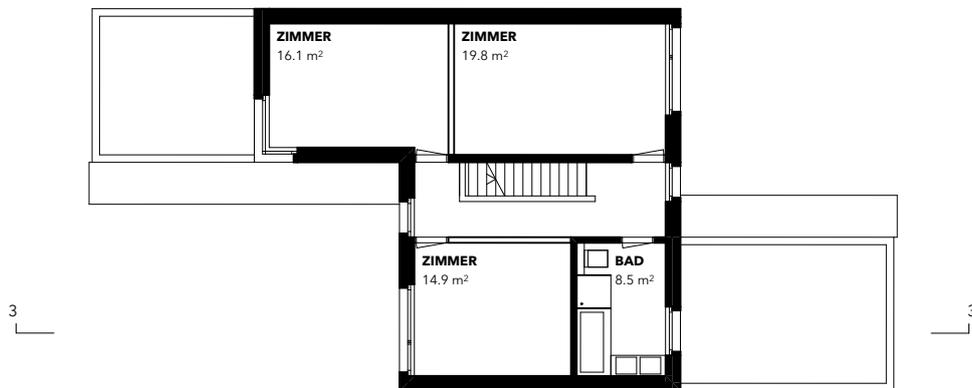
Variante offenes Wohnzimmer



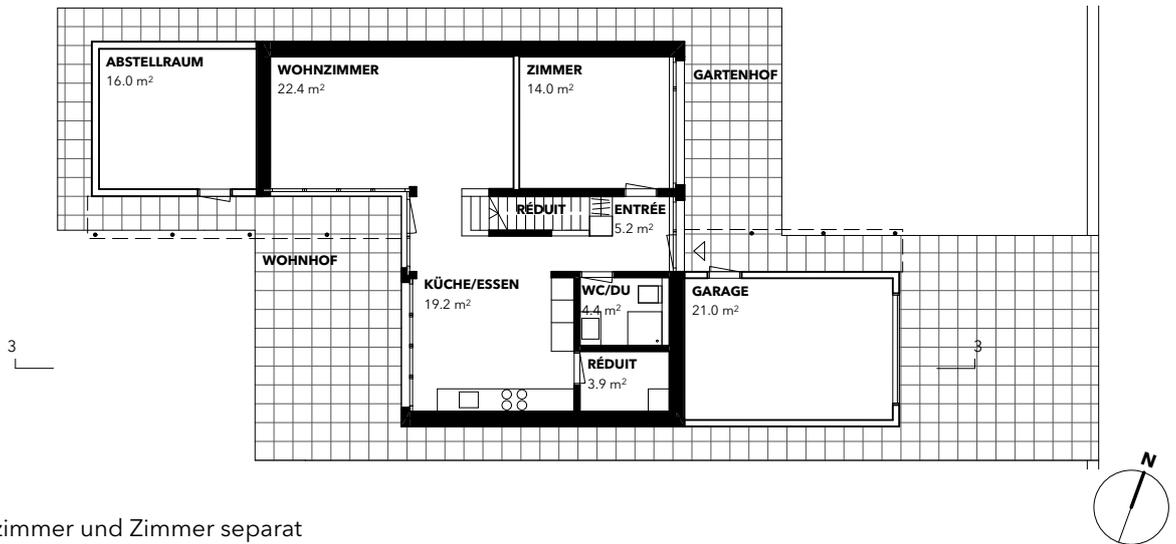
Längsschnitt 2-2 durch Treppenlauf

- Wände tragend**
- Wände nicht tragend**
- Optional: 2. Obergeschoss**

Typ Ost (Nr. 2, 12)



1. Obergeschoss
Variante 3 Zimmer



Erdgeschoss
Variante Wohnzimmer und Zimmer separat



Längsschnitt 3-3 durch Garage

Küche, Wohn- und Esszimmer sind als offenes Raumkontinuum um die zentrale Treppe angelegt. So entstehen spannende Blickbezüge und eine von Licht und Luft durchflutete Wohnatmosphäre. Dank der langen Wandflächen sind die Räume sehr gut möblierbar.





Visualisierung: Business Images AG, Baden

Die geräumige Küche bietet genug Platz für einen grossen Esstisch. Durch das Öffnen der Fensterfront an warmen Tagen wird der Patio zur Erweiterung der Küche. Der fließende Übergang zwischen Innen und Aussen unterstreicht das naturnahe Lebensgefühl.

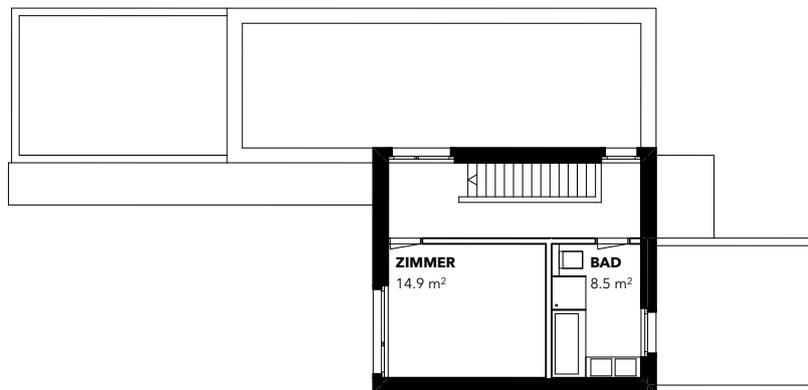




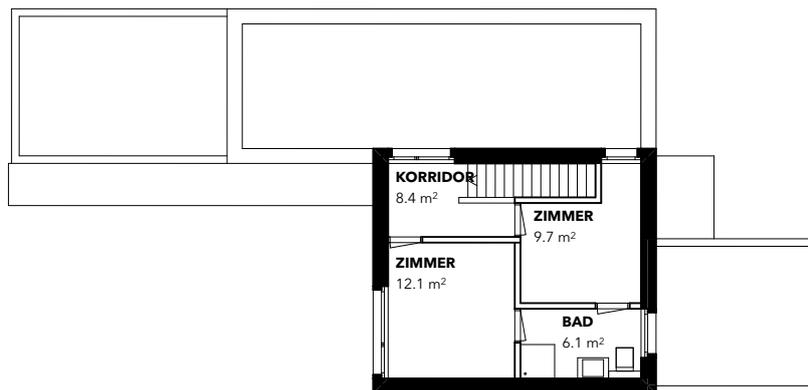
Visualisierung: Business Images AG, Baden

Optional: 2. Obergeschoss

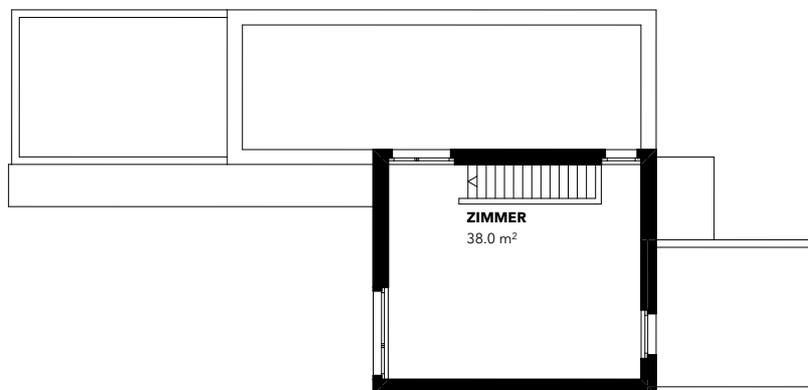
Typ West / Typ West doppel / Typ Süd doppel (Nr. 1, 3, 4, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 16)



Variante 1 Zimmer mit Bad



Variante 2 Zimmer mit Dusche

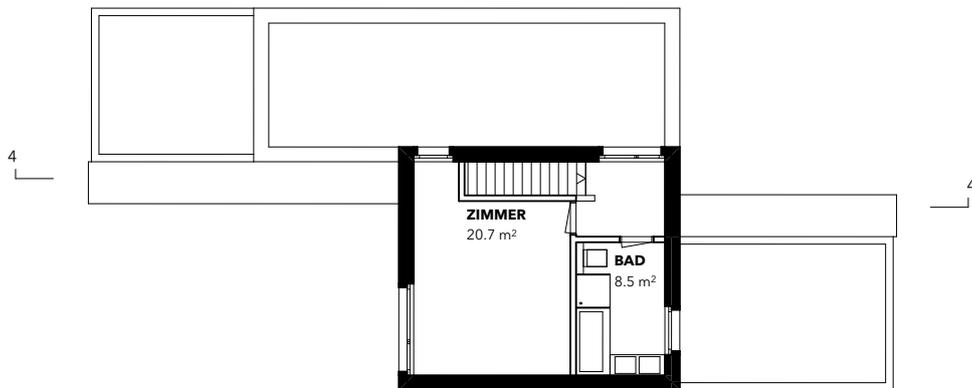


Variante Estrich / Atelier

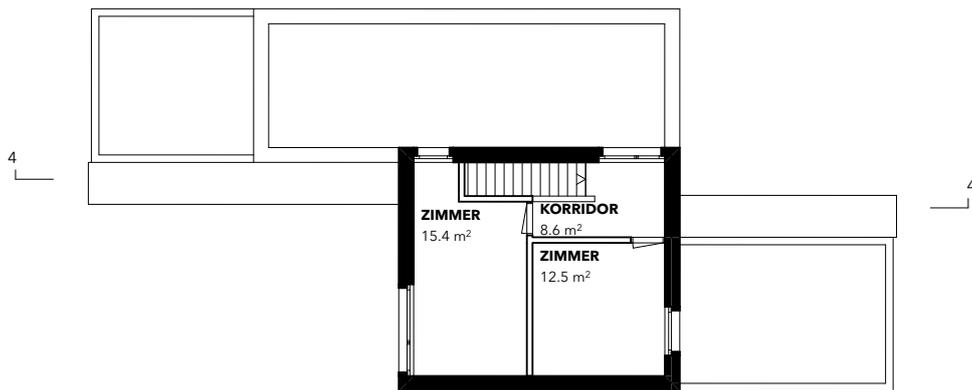


Optional: 2. Obergeschoss

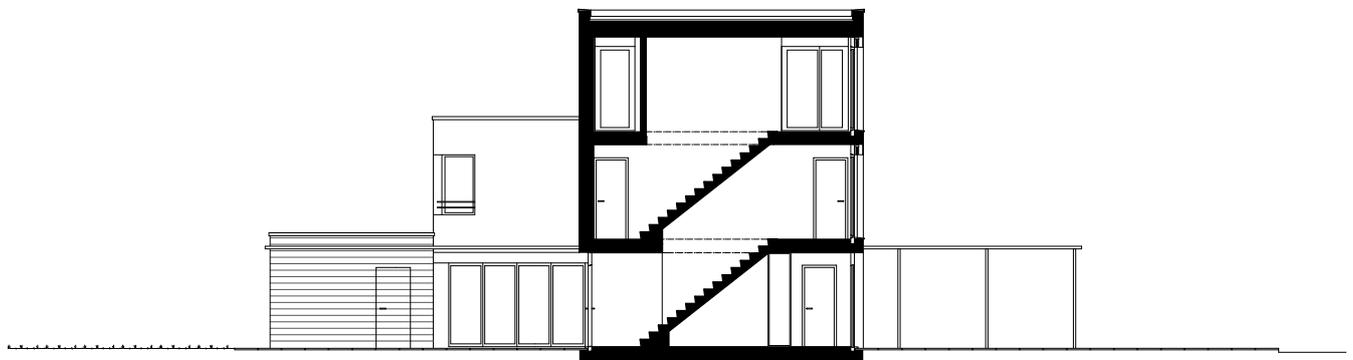
Typ Ost / Typ Ost doppel (Nr. 2, 5, 6, 9, 10, 12)



Variante 1 Zimmer mit Bad



Variante 2 Zimmer



Längsschnitt 4-4 mit ausgebautem 2. OG

0 1 2 3 4 6 8 10 m **Massstab 1:200**

KONSTRUKTION GEBÄUDEHÜLLE

WOHNGESCHOSSE

Fassaden

Mauerwerk, teilweise Beton, mit Aussenwärmedämmung, Verputz

Innenwände

Mauerwerk, teilweise Beton, mit Abrieb, gestrichen

Decken

Betondecken mit Weissputz, gestrichen

Treppen

Treppenläufe in Ortbeton, Oberfläche entsprechend Bodenbelag

Dach

Flachdach mit Extensivbegrünung

ANBAUTEN

Fassaden

Holzständerkonstruktion auf Betonsockel montiert, horizontale Verkleidung mit Rhomboidschalung, auch auf Türen und Garagentor

Abstellraum isoliert und verkleidet mit OSB-Platten

Dach

3-Schichtplatten auf Holzbalken, Flachdach mit Kies-schüttung

Abstellraum isoliert

KONSTRUKTION ALLGEMEIN

Fenster/Aussentüren/Tore

Kunststoff/Aluminium mit 3-fach-Isolierverglasung

Alle Fenster mit mindestens einem Drehkippschlag pro Raum

Küche und Wohnzimmer mit raumhohen Flügelfenstern zum Sitzplatz

Fenster im EG abschliessbar, erhöhter Sicherheitsstandard

Hauseingangstür Holz mit 3-fach-Festverglasung

Garagentor: automatisch gesteuertes Deckenschwingtor mit Holzverkleidung

Sonnenschutz

Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb in allen Wohn- und Schlafräumen

Geländer/Absturzsicherungen

Vierkantstahlprofile einbrennlackiert, bei französischen Fenstern im Obergeschoss mit Staketten

Erdstrahlung

Alle Häuser sind frei oder abgeschirmt von Wasseradern und geologischen Strahlungen.

(Gutachten G. Spengler, Schaffhausen)



Visualisierung: Business Images AG, Baden

Bauherrschaft Baugesellschaft Onderi Gass EFH
c/o Hirt Roost & Partner AG
Neuhausen am Rheinflall

Verkauf und Beratung Hirt Roost & Partner AG
Immobilienberatung
Schulstrasse 6
Postfach 734
8212 Neuhausen am Rheinflall

052 670 14 00
info@hirt-roost.ch
www.hirt-roost.ch

Architektur Eggli de Beer GmbH
Architekten ETH SIA
Kanzleistrasse 136
8004 Zürich

Bauleitung Bürgin Eggli Partner AG
In Gruben 22
8200 Schaffhausen

Bauingenieur Bürgin Eggli Partner AG
In Gruben 22
8200 Schaffhausen

Die beiliegenden Verkaufspreise beinhalten die schlüsselfertige Erstellung der Häuser inkl. Landanteil und Bauzinsen (keine Werkvertragsfinanzierung Ihrerseits). Die Preise beinhalten alle Leistungen gemäss detaillierter Baubeschreibung, welche als Separatdruck abgegeben wird und integrierter Bestandteil des Kaufvertrages ist. Beurkundungs- und Grundbuchgebühren werden hälftig zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Bei Kaufzusage ist eine nichtverzinsliche Anzahlung von CHF 20'000.- zu leisten, welche am Kaufpreis angerechnet wird. Bei Beurkundung des notariellen Kaufvertrages sind 20 %

des Kaufpreises fällig. Die Restpreiszahlung (+/- Mehr- oder Minderkosten) ist bei der Übernahme (Einzug/ Eigentumsübertrag) der Wohnung durch den Käufer zu begleichen.

Die im vorliegenden Verkaufsprospekt gemachten Angaben (alle Pläne, Visualisierungen, Beschreibungen, Flächenangabe) sind informativ und können Abweichungen aufweisen (insbesondere Anordnung und Dimensionen von Apparaten, Steigzonen, Gestaltung, etc.).

Stand Dezember 2015

