



LEEMANN +
BRETSCHER

Verkauf
10 x Eigentums-
wohnungen



«Im Baumgarten II» Madetswil

Bezug 2024



Überbauung «Baumgarten 2», 8322 Madetswil Mehrfamilienhäuser Preisliste

Reiti- strasse	Wohnung	Lage	Zimmer	Wohn- fläche	HNF Haupt- fläche	NNF Neben- fläche	ANF Aussen- fläche	Verkaufs- preis
Nr.	Nr.	Ebene	Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	CHF
32	32.1	EG	3.5	108	83	25	59	verkauft
	32.101	OG	4.5	122	122	27	22	1'015'000
	32.102	OG	4.5	130	130	31	22	verkauft
	32.201	DG	3.5	66	66	14	27	verkauft
	32.202	DG	4.5	96	96	16	27	verkauft
34	34.1	EG	3.5	108	83	25	59	verkauft
	34.101	OG	4.5	122	122	22	22	verkauft
	34.102	OG	4.5	130	130	21	22	verkauft
	34.201	DG	3.5	66	66	16	27	verkauft
	34.202	DG	4.5	96	96	19	27	verkauft
Auto PP in Tiefgarage								37'500
Moto PP in Tiefgarage								5'000
Bastelraum 01								verkauft
Bastelraum 02								verkauft

HNF/NNF/ANF gemäss SIA Norm 416/2003

Wohnfläche = HNF inkl. NNF in Wohnung exkl. ANF

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

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

Aussennutzfläche (ANF) = Balkon, Terrasse, Gartensitzplatz

Im garantierten Festpreis enthalten sind:

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

Im Preis nicht enthalten sind:

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

Reservationsbestätigung WHG, Überbauung «Baumgarten 2», 8322 Madetswil

Wohnung Nr. _____ Zimmer _____ Fr. _____

PP Auto in Tiefgarage Nr. _____ + _____ Fr. _____

PP Moto in Tiefgarage Nr. _____ Fr. _____

Bastelraum Nr. _____ Fr. _____

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

Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu
je ½ oder Gesamteigentum

Name/n: _____

Vorname/n (alle): _____

Strasse: _____

Plz. / Ort: _____

Tel. Privat/Mobil _____

Tel. Geschäft: _____

E-Mail-Adresse: _____

Geburtsdatum: _____

Bürgerort/e (alle): _____

Beruf: _____

Zivilstand: _____

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Tilgung des Kaufpreises Kaufbedingungen

- A:** Fr. 10'000.00 als Depothinterlage nach Infogespräch und Reservation (mit Einzahlungsschein)
- B:** Fr. 80'000.00 ab Fr. 700'000.00 total Kaufpreis, Fr. 90'000.00 ab Fr. 800'000 total Kaufpreis, usw. Bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages Fr. _____
- C:** Der Restbetrag ist fällig bei der grundbuchamtlichen Eigentumsübertragung/Wohnungsübergabe (bei Bezug des schlüsselfertigen Eigenheims).
 1. Die Käuferschaft beauftragt die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und sendet ihr je einen gut lesbaren **Scan der Ausweispapiere** (ID oder Reisepass) und ggf. **der Ausländerausweise** sowie des **AHV-Ausweises** oder der **Krankenversicherungskarte** zu.
 2. Die grundbuchamtlichen und notariellen Auslagen und Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt (je ca. 0.10 % des Kaufpreises).
 3. Bei Reservationsrücktritt werden die Fr. 10'000.00 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, Internet: www.l-b.ch**

«Im Baumgarten II»

Willkommen an der Reitstrasse 32/34 im ländlichen Madetswil.
Wir erstellen für Sie 10 Eigentumswohnungen an
sonniger und gut erschlossener Lage.

Russikon ist eine politische Gemeinde im Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Zu Russikon gehören neben Madetswil auch die Ortschaften Rumlikon sowie die Weiler Sennhof, Wilhof, Gündisau, Ludetswil und Sommerau.

Die Gemeinde Russikon liegt in einer wunderschönen Landschaft mit vielen Naherholungsgebieten und ist trotzdem mit dem öffentlichen Verkehr so gut erschlossen, dass Zürich, Winterthur und der Flughafen Kloten in kurzer Zeit erreichbar sind.

Sämtliche Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie im nahegelegenen Dorfzentrum von Russikon im «Spar Mini» Supermarkt mit integrierter Postagentur erledigen.

Für grössere Einkäufe eignen sich die Coop/Migros Supermärkte in Fehraltorf bzw. Pfäffikon.

Madetswil verfügt auch über einen Kindergarten und eine Primarschule an der Balmwiesenstrasse 3.

Zahlreiche Vereine und Parteien laden ein zu vielfältigen Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Sport und Politik.

Als eher verträumte Siedlung konnte sich Madetswil seinen ländlichen Charakter auch in der heutigen, schnelllebigen Zeit bewahren.

Zusammenfassung

4 x 3.5-Zimmer-Eigentumswohnungen

6 x 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen

6 x Besucherparkplätze insgesamt

44 x Tiefgaragenparkplätze



Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Urs Küng

L+B AG, HGV
Verkauf

☎ 052 209 02 45

✉ u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!

Projekt Daten

Ort	Reitstrasse 32/34, 8322 Madetswil
Bauherrschaft	MABAG AG
Ausführung	2022 – 2024
Bezug	ab 2024





Total 10 Eigentumswohnungen

4 x 3.5-Zimmer-Eigentumswohnungen 66 m² – 92 m² Wohnfläche

6 x 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen 96 m² – 130 m² Wohnfläche

4 x Motorradabstellplätze plus diverse Fahrradabstellplätze

5 x Besucherparkplätze im Freien

1 x Besucherparkplatz in der Tiefgarage

44 x Tiefgaragenparkplätze

Situation/Umgebung

Madetswil liegt in der Gemeinde Russikon im ländlich geprägten Bezirk Pfäffikon des Kantons Zürich.

Die Gemeinde befindet sich zwischen dem Kempththal und dem Tösstal an der Verbindungsstrasse Fehraltorf–Turbenthal inmitten einer hügeligen Landschaft. Die Naherholungsgebiete des Furtbüel und des Schlossbergs liegen in nächster Nähe und stellen beliebte Ausflugsziele dar.

Sechs eigenständige Dörfer, auch «Aussenwachten» genannt, gruppieren sich in grösserem Abstand rund um das Kerngebiet Russikon. Die ursprünglich sieben Zivilgemeinden heissen: Russikon, Madetswil, Rumlikon, Wilhof, Sennhof, Gündisau und Ludetswil.

Die Gemeindefläche dient zu 50% der Landwirtschaft, 33% ist bewaldet.

- Fläche: 1'425 ha, davon 472 ha Wald

- Höchster Punkt: Tannenberg, 820 m ü. M.

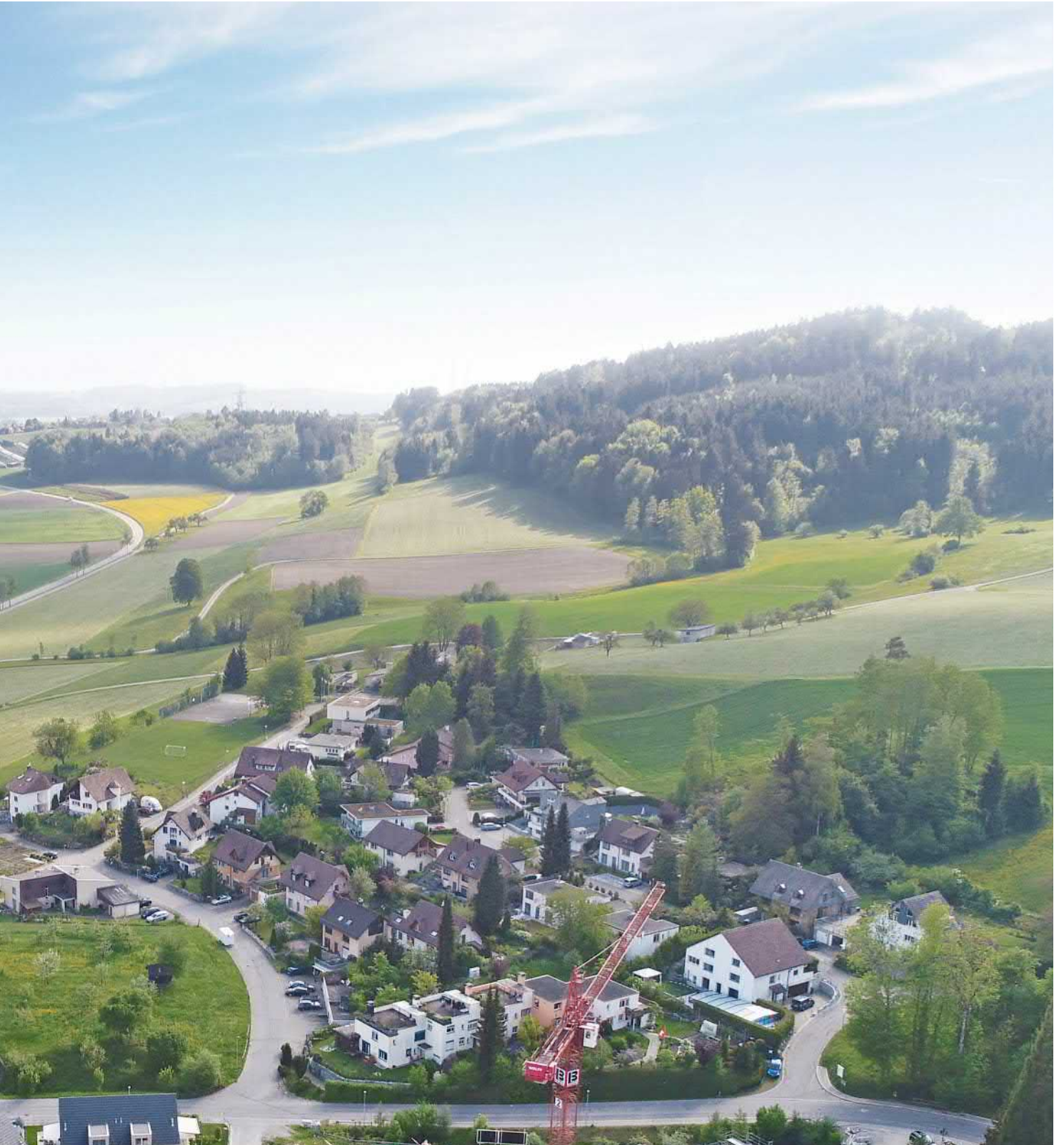
- Tiefster Punkt: Bläsimühle (Tobelbach), 570 m ü. M.







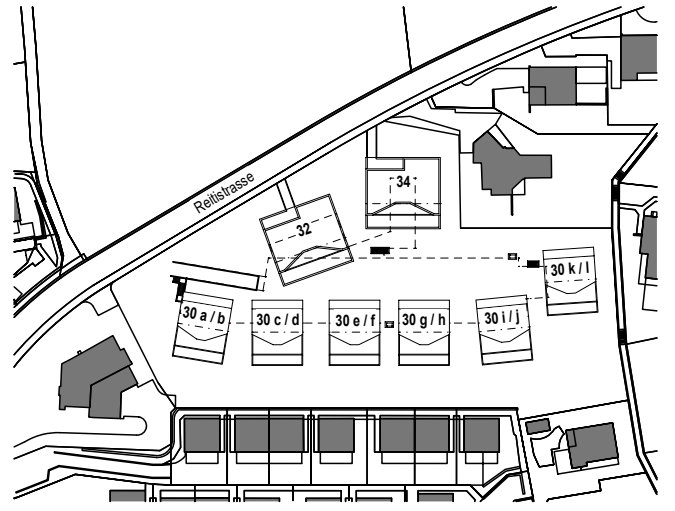
Blick in Richtung Russikon ▾



Baumgarten II, Madetswil

Reitstrasse 30, 32, 34

Umgebung





Madetswil

Das eigenständige Dorf Madetswil ist eine der sechs «Aussenwachten» der Hauptgemeinde Russikon.

Das malerische Landschaftsbild rund um die Ortschaft Madetswil setzt sich aus idyllischen Wäldern, üppigen Wiesen und einem ländlichen Panorama zusammen.

Die gut ausgebauten Wanderwege der umliegenden Gebiete laden zum Erkunden ein und eignen sich bestens für Fahrrad- oder Reitausflüge.

Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf. Oberstufe und Einkaufsmöglichkeiten sind im Nachbarort Russikon verortet und könne per Auto oder Bus in kurzer Zeit erreicht werden.

Postautolinien verbinden Madetswil mit den Bahnhöfen Pfäffikon und Turbenthal und von Russikon aus ist Fehraltorf mit dem Bus schnell erreichbar.

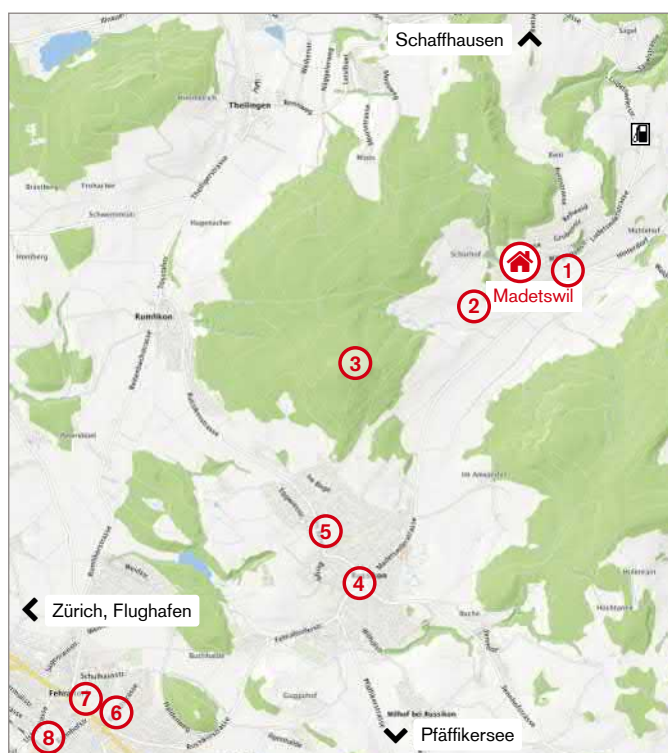
Für die Zugstrecke Fehraltorf – Zürich HB braucht man mit der Verbindung S3 ungefähr 26 Minuten.

Der nahe gelegene Pfäffikersee ist ein beliebtes Ausflugsziel. Der 10 km lange Rundweg um den See bietet viel Abwechslung in idyllischer Landschaft. Von einem Pfahlbauer Kastell über den Juckerhof mit seinen eigenen feinen Produkten und einem Naturspielplatz bis zum Moorgebiet mit seltenen Pflanzen- und Tierarten ist hier alles zu finden.

Im Sommer wird der beliebte See, an dafür vorgesehenen Stellen, rege zum Baden benutzt und vermittelt Jung und Alt stets gemütliche Ferienstimmung.

Standorte im Überblick

1 Bushaltestelle Linie 825	500 m	🚶
2 Primarschule, Kindergarten Balmwiesenstrasse 3	450 m	🚶
3 Mountainbike-Tour Furtbüel	1.0 km	🚲
4 Spar Mini Supermarkt, Postfiliale, Pizzeria	2.6 km	🚗
5 Gartengestaltung/Gartenbau, Bäckerei/Konditorei, Café	3.0 km	🚗
6 Coop, Migros Supermarkt	4.8 km	🚗
7 Apotheke am Hechtplatz, Postfiliale, Take-Away	5.0 km	🚗
8 Bahnhof Fehraltorf S3/S19/SN8, Denner Discount, Pizzeria	5.3 km	🚗



▼ Dorfbrunnen Madetswil



Staldenweiher bei Russikon ▼



▼ Pfarrhaus in Russikon



Wilhof bei Russikon ▼



Pfäffikersee ▼



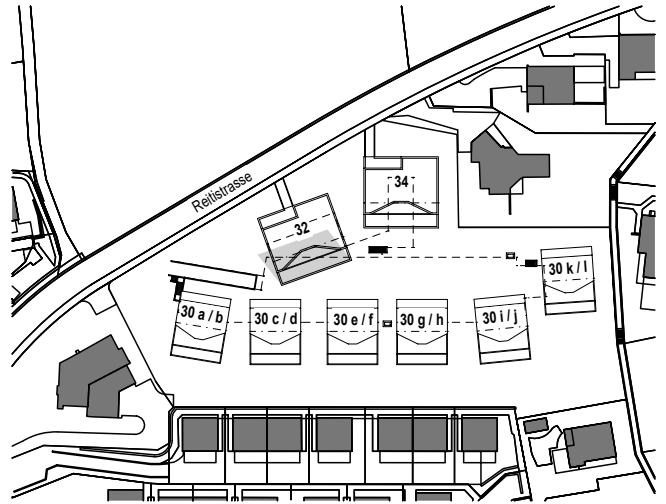
Die Wohnungen





Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 32

Untergeschoss

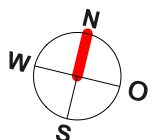


* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

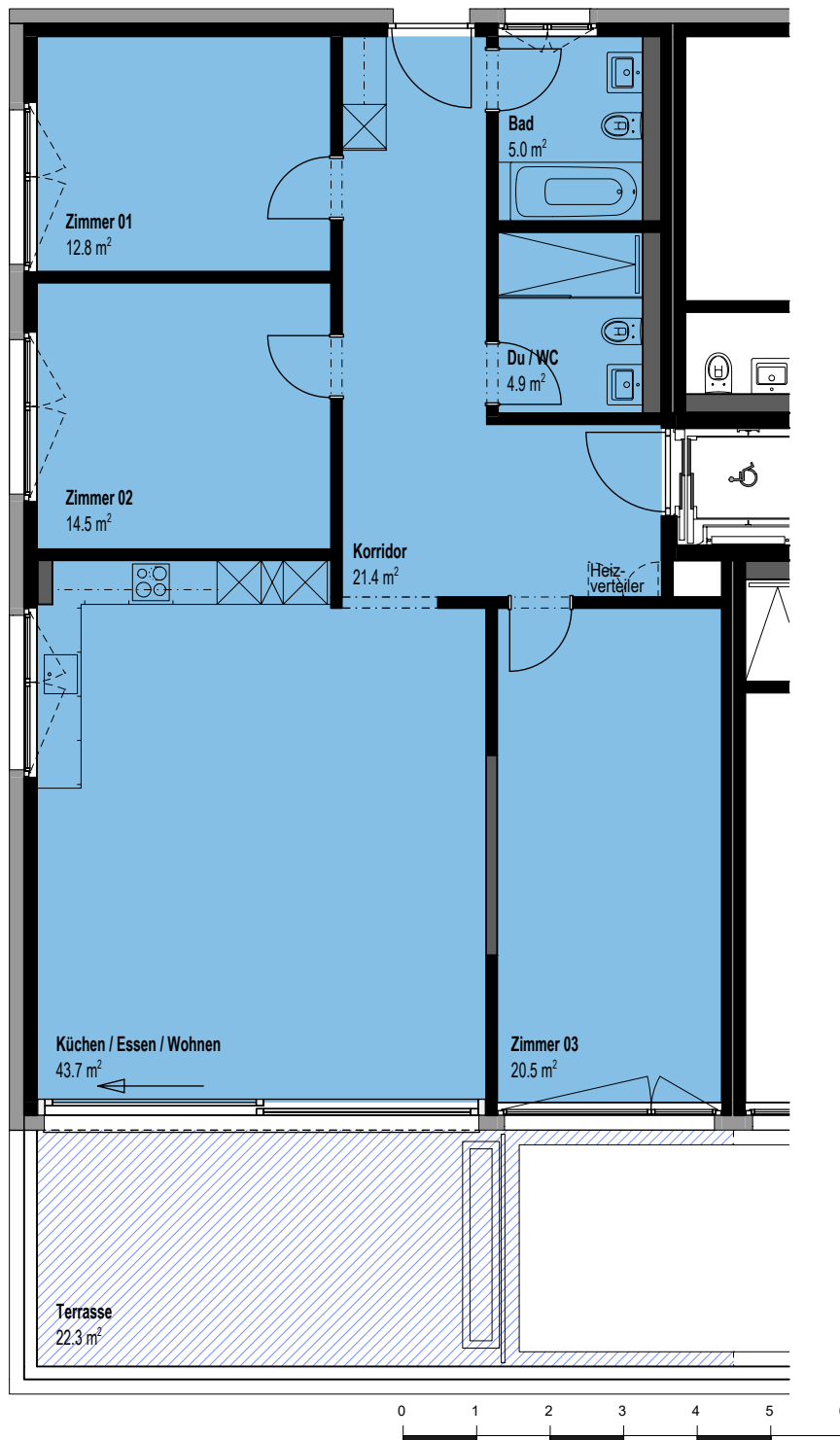
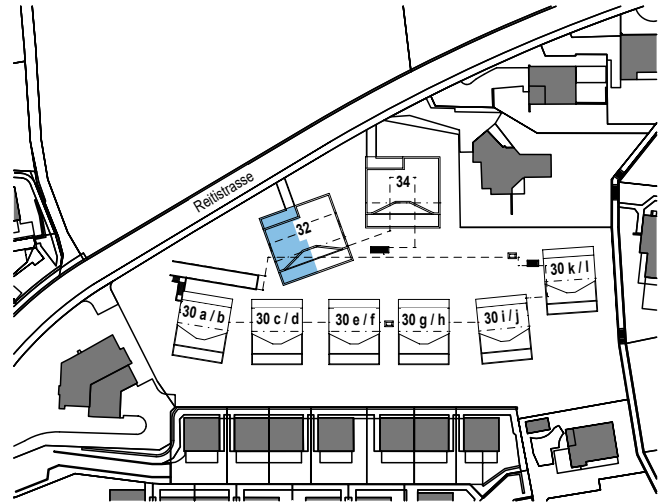
Masstab 1:100



Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 32.101

4.5-Zimmer-Wohnung, Obergeschoss

Hauptnutzfläche (HNF*)	122.8 m ²
Nebennutzfläche (NNF*)	27.5 m ²
Sitzplatz/Balkon/Terrasse	22.3 m ²



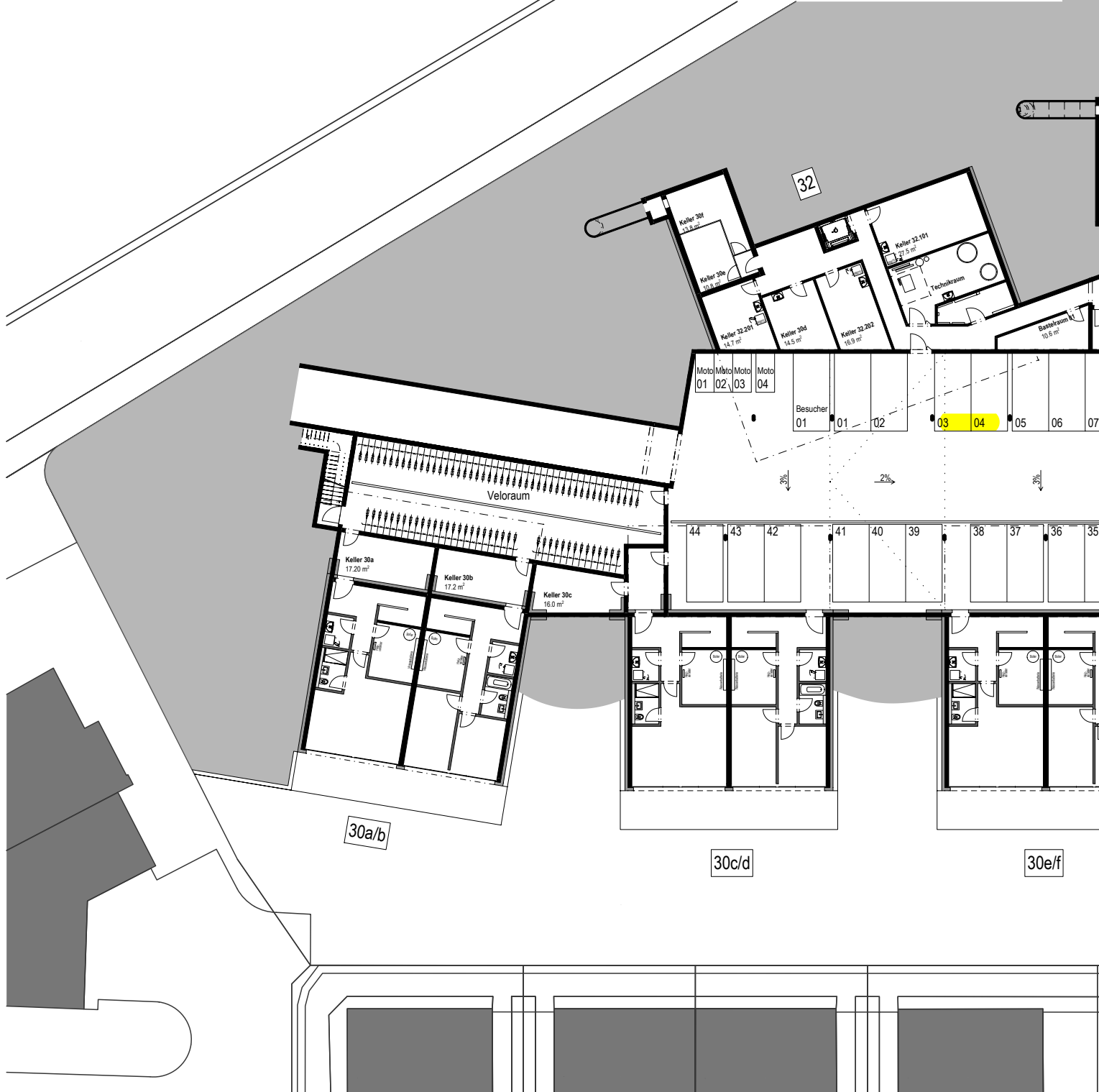
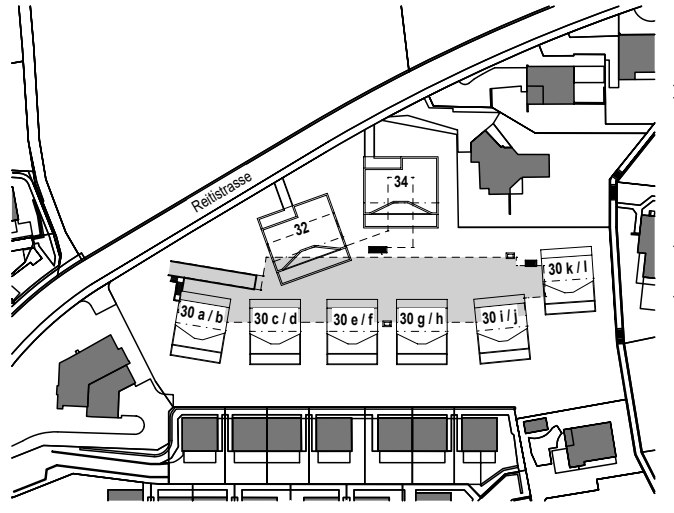
* HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

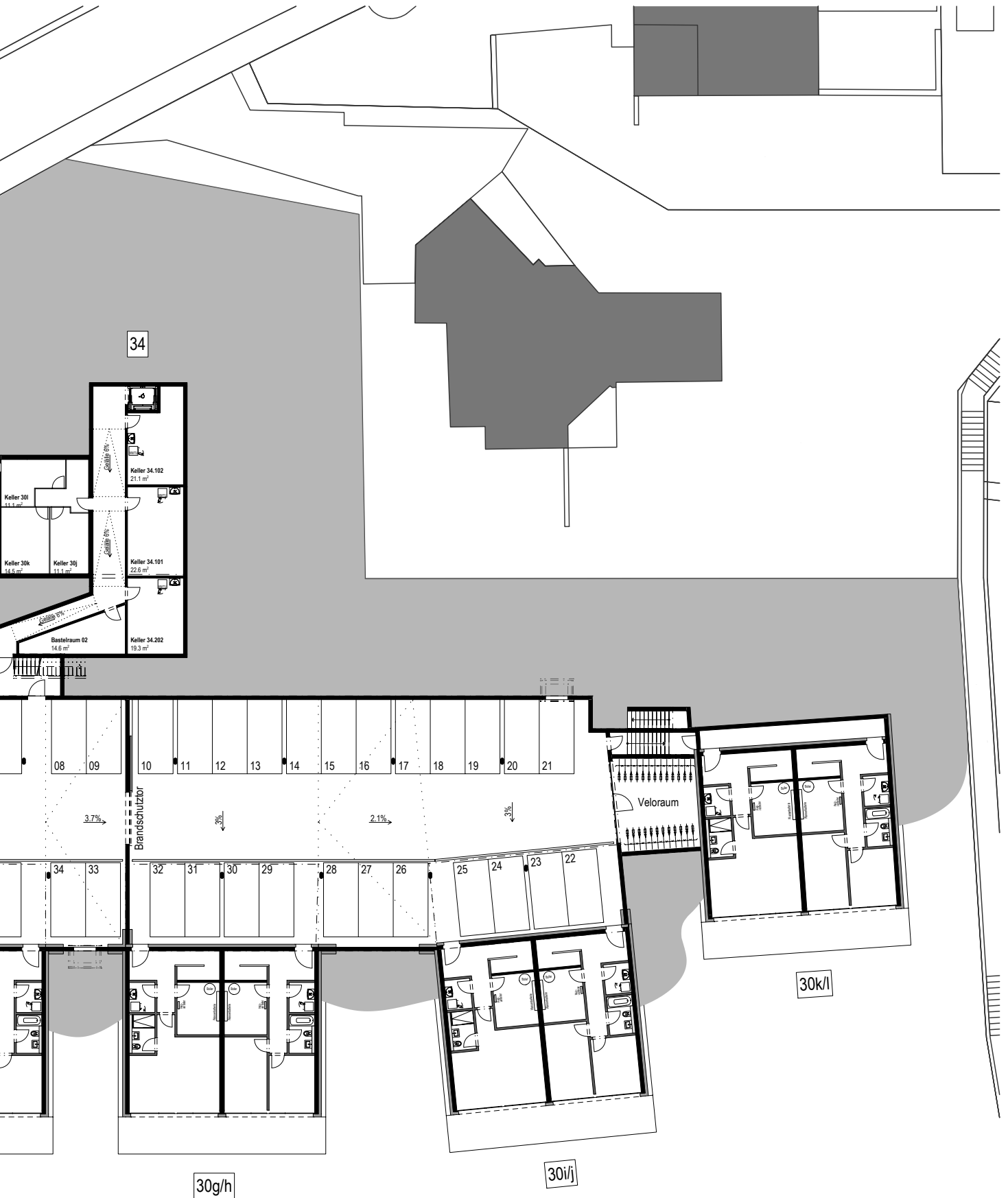
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Massstab 1:100

Baumgarten II, Madetswil Reitstrasse 30, 32, 34

Gemeinsame Tiefgarage

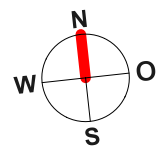




0 1 2 4 6 10 14 21

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten

Masstab 1:350







MABAG AG als Partner

MABAG AG als Teil der 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 Investitionsprojekt – 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 haben faire Preise

Als Nummer 1 für Wohnüberbauungen im Grossraum Winterthur / Zürich – mit über 5000 erstellten Wohnungen und Häusern – wird unsere Erfahrung zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren von einer konsequenten Nettopreispolitik. Versteckte Kosten gibt es bei uns nicht.

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.

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.



MABAG AG
Stationsstrasse 20
8406 Winterthur

Tel 052 209 02 26
www.mabag.ch

Ein Unternehmen der Leemann + Bretscher Gruppe

Schritte zum Eigenheim

01

Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite www.mabag.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.

Kurzbaubeschrieb

«Im Baumgarten II»

Betonarbeiten

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

Maurerarbeiten

Fassaden: Backstein 15 cm für verputzte Aussenwärmedämmung. Innenwände: UG Kalksandstein 12 cm
Innenwände: 12–17.5 cm, in den 7.5–12 cm Backstein.

Tiefgarage/Nebenräume

Garagentor mit Blech oder Holzfüllung-Kipptor mit Schlüsselschalter und Funk-Handsender. Tiefgarage für die WHG und DEFH. Kellerraum, Waschküche mit V-Zug WA/TU.

Fenster und Fenstertüren

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

Schliessenanlage

Holzrahmentüren, Dreipunktverschluss bei Wohnungstüre, mit Spion. 4 Schlüssel pro Haus.

Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

Spenglerarbeiten

In Kupfer, Uginox oder ähnlichem gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

Bedachung

Flachdach mit ext. Begrünung.

Beschattungsanlage

Nach behördlicher Vorschrift, gem. bew. Farb- und Materialkonzept: Lamellenstoren. 1 Sonnenstore, Elektroantrieb mit Wandtaster.

Elektroanlage

Pro Wohnraum mindestens ein Schalter mit Steckdose, zwei Steckdosen an der gegenüberliegenden Wand. 6 LED Einbaudeckenspots verteilt auf Korridor und Küchenbereich. Aussensteckdose und Lampenstelle beim Sitzplatz/Balkon.

Telefon- und R/TV-Anlage

Anschluss im Wohn- und 1 Schlafzimmer, ab bestehendem Kabel- und Telefonnetz. Weitere Schlafzimmer mit Leerrohren, sternförmig verlegt (multimediatauglich).

Heizung Warmwasser

Fussbodenheizung (Einzelraumsteuerung).
Zentrale Wärmepumpenheizung mit Erdsonden. Zentrale Erdsonden-Wärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung.

Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschküche im Kellerbereich. Unter Putz verlegte Leitungen mit Rohr-in-Rohr-System z.B. Sanipex. Sichtbare Leitungen in der Waschküche.



Küche

Herzog Küchen, Unterhörstetten.
Hochwertige Einbauküche mit V-Zug-Geräten aus CH Produktion. Front Kunstharz Modell Brillant-O
Granit-Abdeckung und Plättli-Rückwand. Vollauszugschubladen mit Schliessdämpfung. Unterbauten, Hängeschränke, Pfannen- oder Flaschenauszug. Induktions-Glaskeramikkochfeld, oberliegender Backofen, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit separaten Gefrierschubladen. Umluft-Dunstabzug.

Gipser- und Malerarbeiten

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

Metallbauarbeiten

Handläufe nach Vorschrift, Absturzsicherungen bei Fenstern nach Vorschrift.

Boden- und Wandbeläge

Eichen Fertigparkett im Schlafbereich, Rest mit keramischen Platten.

Umgebung

Garagenzufahrt mit Asphaltbelag, Pflastersteinen oder Beton. Gehwege und private Aussenbereiche mit Zementplatten oder ähnlichem. Briefkasten- und Containeranlage Pflastersteinbelag, 3-seitig als Sichtschutz. 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.





Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

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



Urs Küng

L+B AG, HGV
Verkauf

 052 209 02 45

 u.kueng@l-b.ch

Wir bauen fürs Leben!