



Stein am Rhein Alte Zollstrasse

3 Doppel Einfamilienhäuser

www.altezollstrasse.ch





Alte Zollstrasse – Doppeleinfamilienhäuser

Finden Sie Ihr neues Zuhause an bevorzugter Lage und in der Nähe des historischen Städtchens Stein am Rhein. Mit der Wohnüberbauung Alte Zollstrasse entstehen an leicht erhöhter Lage drei grosszügige Doppeleinfamilienhäuser in Holzbau nach neustem Stand der Bautechnik mit vorbildlicher Nachhaltigkeit.

Für Sie bauen wir drei Doppeleinfamilienhäuser mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Profitieren Sie von zahlreichen Vorteilen: grosszügige Wohnräume und Aussenbereiche, hohe Bauqualität mit moderner Architektur und zweckmässiger Raumgestaltung, zukunftsweisende und nachhaltige Holzbauweise mit einzigartigem Wohnklima und familientaugliche Grundrisse mit wertvollen Optionen (z.B. zusätzliches Zimmer und Erweiterung des Kellerraumes).

Jede Wohneinheit verfügt über eigenen Freiraum und Privatsphäre und ist mit der neuen Quartierstrasse erschlossen. Es stehen zwei gedeckte Parkplätze und zusätzlich ein Besucherparkplatz zur Verfügung – für jede Einheit, ebenso viel Grünfläche mit Sitzplatz und grosser Terrasse. Abhängig vom

Baufortschritt können Sie Ihr neues Zuhause nach Ihrem Wunsch mitgestalten und Ihren Wohnstil selber prägen. Das Raumangebot überzeugt mit grosszügigem Wohngeschoss mit offener Küche, einem grossen Elternschlafzimmer mit Bad und weiteren Kinderzimmern, mit zusätzlichen Optionen.

Nicht weit vom geschichtsträchtigen Städtchen Stein am Rhein zu wohnen bietet vor allem für Familien tolle Perspektiven. Ein fortschrittliches Energiekonzept, zahlreiche Wertsteigerungen im Vergleich mit herkömmlicher Bauweise und eine sinnvolle Integration ins bestehende Einfamilienhausquartier verschaffen Ihrem Zuhause Charme, Funktion und Einzigartigkeit. Investieren Sie mit soliden Werten auch für die nächste Generation.





Stein am Rhein

Eingebettet inmitten einer herrlichen Landschaft besticht die Kleinstadt am Rhein mit ihrer pittoresken Altstadt.

Fahrwege und Fahrzeiten

Zielort	Distanz	ÖV
Winterthur	32 km	46 min
Frauenfeld	16 km	29 min
Weinfelden	22,5 km	53 min
Konstanz	35,8 km	38 min
Zürich	55,6 km	1 h 7 min

Der von modernen Quartieren umgebene Altstadt kern bietet ein Bild von seltener Geschlossenheit und Vollständigkeit. Er wird geprägt durch markante mittelalterliche Bauten wie die Stadtkirche, das einstige Kloster St. Georgen, die Bürgerhäuser, die Tore und Türme sowie durch frühneuzeitliche Gebäude wie das Rathaus und das Zeughaus. In den alten Gassen wechseln trauf- und giebelseitige Bürgerhäuser in rascher Folge und bezaubern durch ihre bemalten Fassaden, kunstvollen Fachwerkaufbauten, steilen Treppengiebel und markanten Erker. So farbig wie sich die prächtigen Fassaden präsentieren, so bunt ist auch die Palette an gastronomischen Genüssen. Geniessen Sie ein feines Essen oder ein Glas Steiner Wein in einem der zahlreichen Restaurants und Cafés in der Altstadt und am Rhein.

Das Reichhaltige Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf macht das Wohnen in Stein am Rhein einfach und komfortabel. Die leistungsfähige Kindertagesstätte, das umfassende Kindergarten- und Schulangebot und die nahen Mittelschulen werden von Familien mit Kindern sehr geschätzt. Die breit gefächerte Palette an Vereinen und kulturellen Veranstaltungen trägt zusätzlich zur Attraktivität dieser Kleinstadt bei.

Mit sechs Anschlüssen pro Stunde gelangen Sie mit dem öffentlichen Verkehr zum Flughafen oder in die grossen Zentren und wieder zurück nach Stein am Rhein – und dies den ganzen Tag.

Weitere Informationen und Hinweise zur Stadt, zu Veranstaltungen, Vereinen und vielem mehr finden Sie unter www.steinamrhein.ch



Wissenswertes zur Gemeinde Stein am Rhein

Bevölkerung 3'548 (2023)
Fläche 575 Hektare (ohne Seeanteil)
Höhenlage 420 m.ü.M.

Steuerfuss 2024

Kanton Schaffhausen	81.0%
Stadt Stein am Rhein	95.0%
Reformierte Kirche Burg	12.0%
Reformierte Kirche Stadt	11.5%
Katholische Kirche	14.0%
Christ. Kath. Kirche	12.5%

Lage

Die Stadt liegt grösstenteils nördlich beziehungsweise am rechten Ufer des Hochrheins auf etwa 420 m ü. M., wo der Rhein seinen Auslauf aus dem Bodensee nimmt. Als einzige Gemeinde des Kantons Schaffhausen verfügt Stein am Rhein über einen Zugang zum Bodensee. Die östliche und nordöstliche Gemeindegrenze ist zugleich die Grenze zwischen Deutschland und der Schweiz.

Stadtteile

Es gibt zwei Stadtteile in Stein am Rhein: «Stein am Rhein» und «Stein am Rhein vor der Brugg». Nördlich des Rheins liegen die Altstadt, die Schule, das Kloster, die Burg Hohenklingen sowie die Wohnquartiere Oberdörfli, im Boll, Niederfeld und Klingenried. Im südlich des Rheins gelegenen Teil «Stein am Rhein vor der Brugg» liegen der Bahn-



hof, der grössere Teil des Industriegebiets, in dem auch die Einkaufszentren der Coop und Migros stehen, sowie die Wohnquartiere Espi, Burg, Burgacker, Degerfeld, Köhlerweid und das Bahnhofsviertel inklusive Bahn- und Bushof.

Verkehr

Der Bahnhof liegt auf linksrheinischem Gebiet. Verbindungen gibt es nach Schaffhausen, Winterthur und entlang dem Bodensee über die Seelinie bis nach Romanshorn und weiter nach Rorschach und St. Gallen. Stein am Rhein ist Endstation der Buslinien Stein am Rhein – Frauenfeld, Stein am Rhein – Singen und Stein am Rhein – Radolfzell. Zwischen April und Oktober wird Stein am Rhein mehrmals täglich durch die Kursschiffe der Schweizerischen Schifffahrtsgesellschaft Untersee und Rhein (URh) angelaufen.



-  Wohnsiedlung Alte Zollstrasse
-  1 Gemeindeverwaltung
-  2 Kindergarten, Primarschule
-  3 Oberstufen
-  4 Post
-  5 Volg
-  6 Bäckerei-Konditorei
-  7 Apotheke
-  8 Fährterminal
-  9 SBB - Stein am Rhein
-  10 Schwimmbad Espi
-  Bushaltestellen

Wohnen für Leute von heute

Im Fokus steht die Entwicklung einer gemeinschaftstauglichen Überbauung mit hoher Baueffizienz und verantwortungsbewusstem Umgang mit Raum und Energie. Die auf die Umgebung abgestimmte Holzbauweise setzt neue Massstäbe in Punkto Wertigkeit, Lebensdauer, Raumangebot, Wohnklima, Verwertung natürlicher Rohstoffe, individuellen Gestaltungsmöglichkeiten und Zukunftspotential.

Die Gebäude sind harmonisch in den leicht abfallenden Hang eingebettet und folgen dem natürlichen Hangverlauf. Durch die präzise Setzung und kompakte Form der Häuser entstehen grosszügige Freiräume und ökologisch wertvolle Grünflächen zwischen den Häusern, sowie Flächen für private Terrassen mit optimaler Besonnung. Die modern gestalteten Häuser werden ab der Alten Zollstrasse erschlossen, mit direkter Zufahrt zu den 3 Parkplätzen. Durch die schlichte, volumetrische Ausgestaltung der Gebäude, der charakteristischen Dachform und der hochwertigen Materialisierung fügt sich das Projekt optimal in die Umgebung und das bestehende Einfamilienhausquartier ein. Die grosszügigen Fensteröffnungen bringen viel natürliches Tageslicht in die Räume und kombinieren raffiniert Privatsphäre und Ausblicke in die Natur. Bei aller Modernität der Architektur ist die

Organisation der Häuser doch klar dem Traditionellen verpflichtet. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit dem Wohn-Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse und dem grosszügigen Garten. Ebenfalls ist ein Tages-WC auf diesem Geschoss untergebracht. Im ersten Obergeschoss befindet sich ein grosses Schlafzimmer mit Option einer Ankleide und mit Zugang zur Terrasse, sowie ein weiteres Zimmer und eine zweite Nasszelle. Das grosszügige Dachgeschoss kann zu zwei Zimmern und Bad/WC ausgebaut werden und somit sogar zu einer 6.5-Zimmer Einheit erweitert werden. Keller / Waschen und Technikräume befinden sich im Untergeschoss. Eine moderne Wärmepumpe kommt als Heizung zum Einsatz.

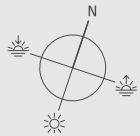
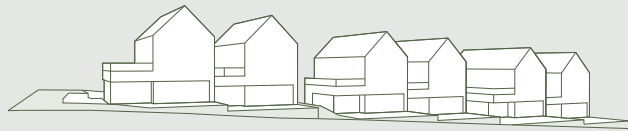


Situation und Übersicht Neubauprojekt





Grundrisse Erdgeschoss



5 ½-Zimmer-Haus (Option für 6 ½-Zimmer)

Nettogeschossfläche (NGF): 207.93 m²
 Sitzplatzfläche (ANF): 61.79 m²
 Nebenräume (NNF): 30.54 m² bis 66.43 m²
 Grundstücksfläche (GSF): 265.05 m² bis 374.98 m²

2 gedeckte Parkplätze
 1 Besucherparkplatz

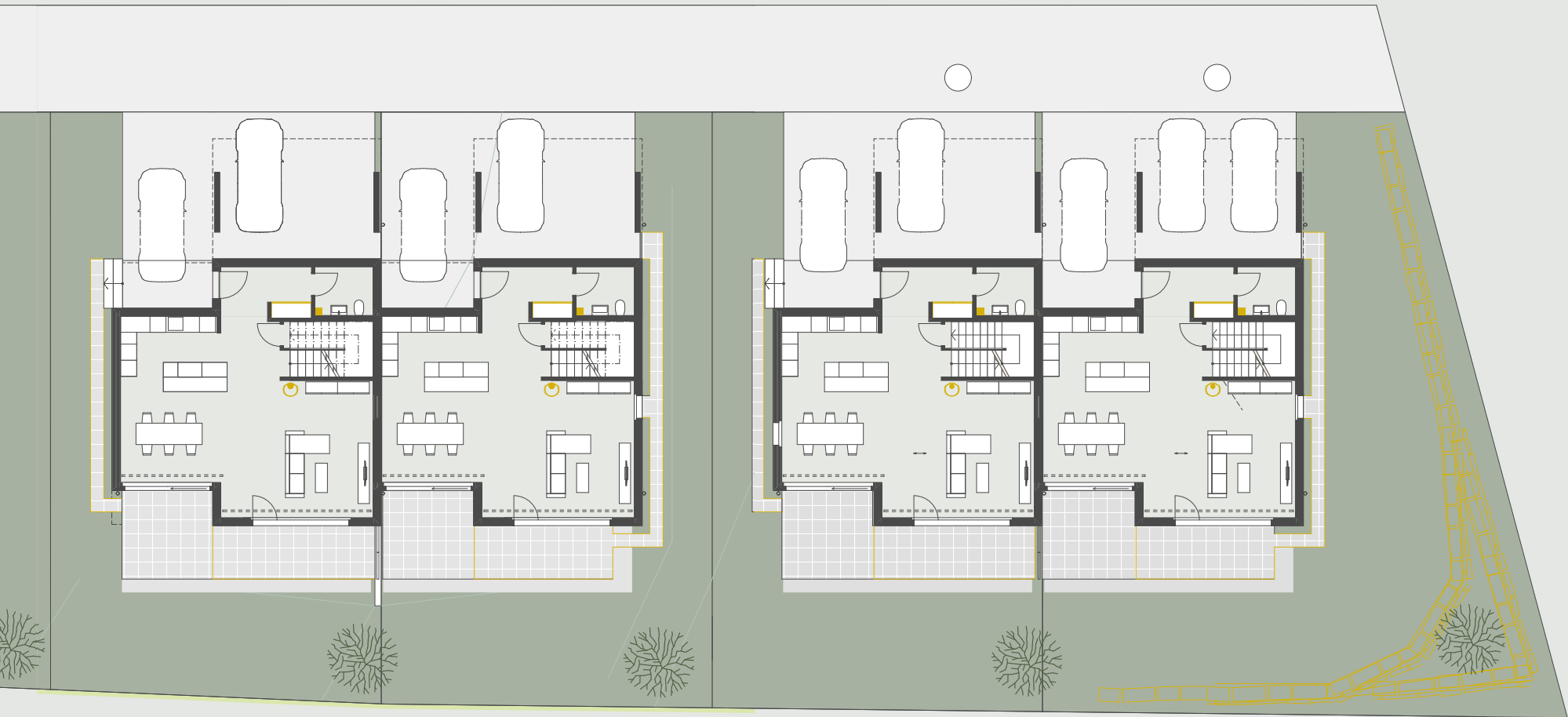
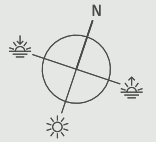
Erdgeschoss: 75.63 m²



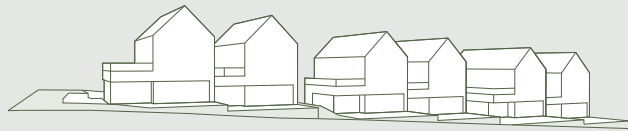
Standard
 Optional

2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

Massstab 1:220 (9 mm = 2 m)

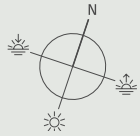


Grundrisse Obergeschoss



5 ½-Zimmer-Haus (Option für 6 ½-Zimmer)

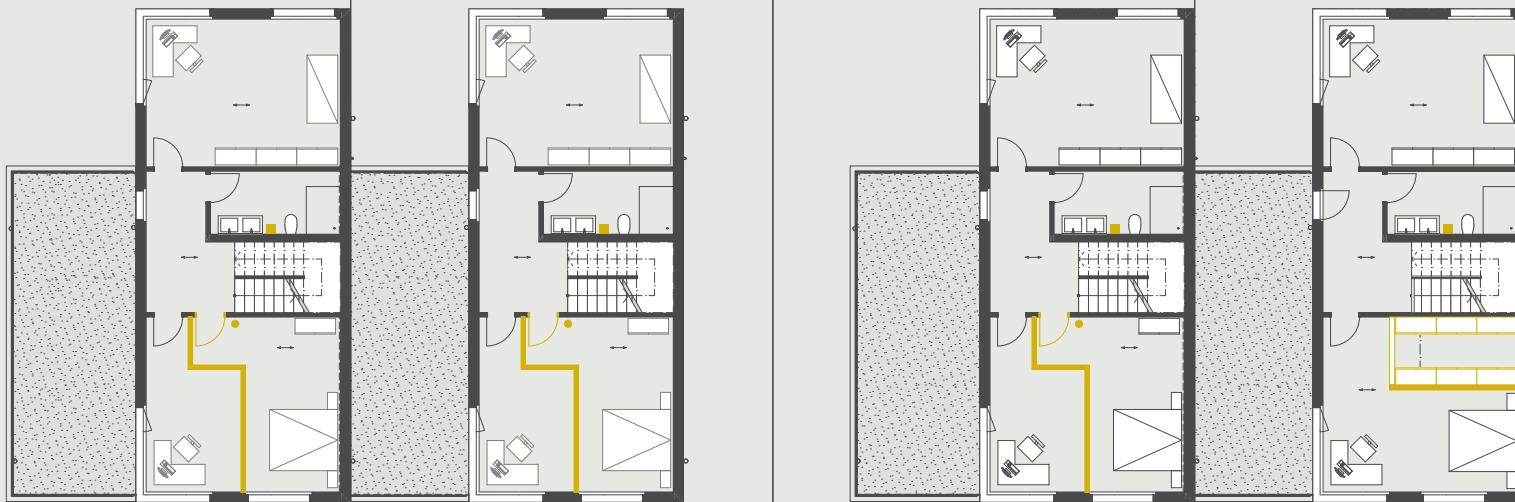
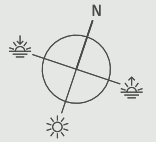
Obergeschoss: 77.69 m²



Standard
Optional

2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

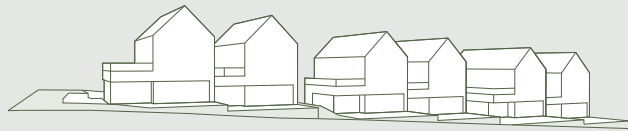
Massstab 1:220 (9 mm = 2 m)





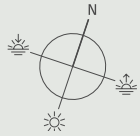


Grundrisse Dachgeschoss



5 ½-Zimmer-Haus (Option für 6 ½-Zimmer)

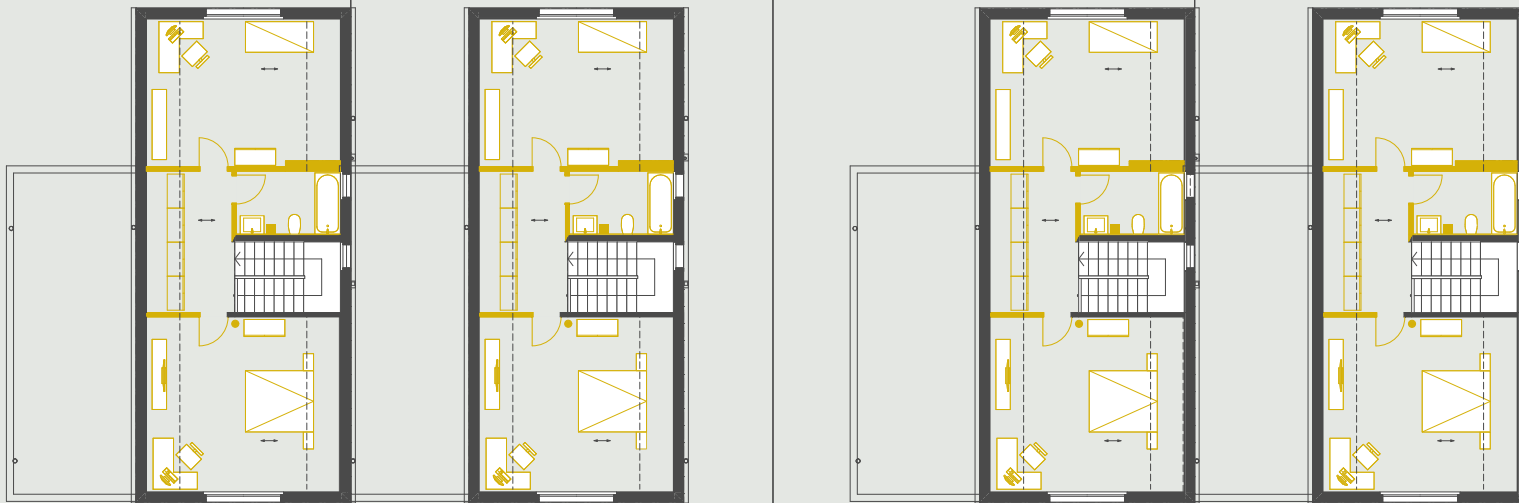
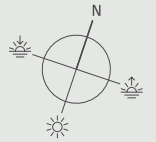
Dachgeschoss: 48.18 m²



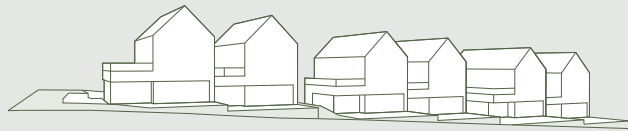
Standard
Optional

2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

Massstab 1:220 (9 mm = 2 m)

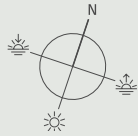


Grundrisse Untergeschoss



5 ½-Zimmer-Haus (Option für 6 ½-Zimmer)

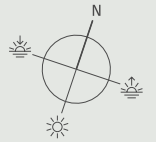
Untergeschoss: 30.54 m²
inklusive Option: 66.43 m²



Standard
Optional

2 m 4 m 6 m 8 m 10 m

Massstab 1:220 (9 mm = 2 m)







Kurz-Baubeschrieb

Wohnphilosophie

Wohneigentum mit Freiraum

An der Alten Zollstrasse bauen wir für Sie 3 Doppelfamilienhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Wohnen mit viel Freiraum, grosszügige und familien-taugliche Grundrisse, nachhaltige Holzbauweise mit einmaligem Raumklima und eine schöne Lage mit idyllischhistorischem Ambiente schaffen Mehrwert für Ihr neues Zuhause.

In unmittelbarer Nähe zum geschichtsträchtigen Städtchen Stein am Rhein entsteht ein modernes und zeitgemässes Wohnkonzept. Jede Wohneinheit ist mit der neuen Quartierstrasse erschlossen und verfügt über eigenen Freiraum und Privatsphäre. Die effiziente und ökologische Bauweise zeigt Nachhaltigkeit in Aktion mit fortschrittlichem Energiekonzept.

Zwei gedeckte Parkplätze und ein Besucherparkplatz pro Wohneinheit bieten viel Platz auch für Gäste. Die grosszügige Grünfläche, Sitzplatz und Terrasse schaffen ein besonderes Raumangebot mit viel Privatsphäre und Bewegungsfreiheit.

Individuelles Wohnen mit Baueffizienz

Ihr Zuhause kann von Ihnen mitgestaltet werden, abhängig vom Baufortschritt. Wählen Sie aus vielen Optionen ganz nach Ihrem Wunsch und geben Sie Innenräumen, Oberflächen, Küche und Bad Ihre persönliche Note. Das Raumangebot überzeugt mit grosszügigem Wohngeschoss und offener Küche, mit direktem Zugang zu Sitzplatz und Garten.

Zwei grosse Zimmer mit grosszügiger Nasszelle im Obergeschoss bieten viel Flexibilität und Freiraum für die Gestaltung von Eltern- und Kinderbereich. Im Dachgeschoss entscheiden Sie selber, ob Sie einen grossen, offenen Raum wollen, oder diesen zu zwei Zimmern mit viel Tageslicht und Nasszelle unter der Dachlukarne ausbauen wollen.

Die Nassräume werden auf Wunsch mit einem Wäscheabwurf ausgestattet. Waschraum und Keller können flexibel unterteilt werden.

Bauweise

Nachhaltige Bauweise

Holzbauweise mit Qualitätsdämmung (Dämmwert entspricht Minergie-Standard) und hochwertiger Fassade sichert eine lange Lebensdauer und bietet eine solide Bausubstanz. Umweltbewusstes Bauen für ein optimales Raumklima und Harmonie mit der natürlichen Umgebung ergänzen sich mit individuellem Lebensraum.

Diese Wohnbauten sind ausgerichtet auf Familien. Eltern und Kinder können ihr eigenes Wohnen prägen und leben in gesunder und natürlicher Umgebung. Ein umweltbewusstes Energiekonzept erhöht die Eigenständigkeit, bietet die Option für eine Photovoltaikanlage und ermöglicht gegenüber herkömmlichen Energieträgern auch relevante Einsparungen bei den Nebenkosten.

Hochwertige Bausubstanz

Im Untergeschoss sind die tragenden Wände in Stahlbeton oder Kalksandstein erstellt. Die über dem Terrain liegenden Bauteile (Wände und Decken) werden als Holzbau ausgeführt. Die Wärmedämmungen erfüllen hohe energetische Anforderungen.

Für den individuellen Ausbau stehen weitere Optionen zur Verfügung.

Fenster

Alle Fenster am Gebäude sind 3-fach-isolierverglast und sorgen für viel Licht und spannende Ausblicke. Beschattet sind die Innenräume mit horizontalen motorisierten Rafflamellenstoren.

Küchengestaltung

Die Einbauküchen sind in den detaillierten Verkaufsgrundlagen beschrieben (Vollauszugselemente für Pfannen und Flaschen, Schubladen und Kehrrichtelement mit Bio Box, Hochschränke für Tablar- und Geräteeinbauten). Alle vorgesehenen Geräte haben einen gehobenen Standard (Backofen, grosse Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und Kochfeld). Eingelassene Spülbecken

und Hebelmischer sind aus Edelstahl. Die definitive Küchenauswahl, Farbwahl und Materialisierung sind im Rahmen des Budgets frei wählbar (Bruttobudget CHF 35'000.00 inkl. MwSt). Zusätzliche Wünsche können gegen Mehrkosten realisiert werden.

Wand- und Deckenoberflächen

Die Decken der Wohn- und Schlafbereiche sowie der Bäder sind mit einer weiss lasierten Brettschichtholzdecke ausgeführt (in einer frühen Bauphase kann die Decke auch naturbelassen bestellt werden). Andere Ausführungen (z.B. Gipsglattstrich) sind gegen Aufpreis möglich. Auf Wunsch können Vorhangschienen direkt auf die Decke montiert werden. Die Wände ab Erdgeschoss werden mit einem mineralischen Fertigabrieb Körnung ca. 1.5 mm erstellt und sind teilweise mit Platten belegt, mit grosszügiger Auswahlmöglichkeit (30 cm x 60 cm, Bruttobudget CHF 120.00/m² inkl. MwSt).

Bodenbeläge

Hochwertige Echtholz-Landhausdielen (Bruttobudget CHF 120.00/m² inkl. MwSt) und Plattenbeläge in hochwertigem Feinsteinzeug (60 cm x 60 cm, Bruttobudget CHF 120.00/m² inkl. MwSt), mit grosszügiger Auswahlmöglichkeit, werden gemäss Konzept der Bauherrschaft ausgeführt.

Schreinerarbeiten

Die Haustüren sind mit einem 3-Punkt-Sicherheitschloss ausgestattet. Die Innentüren werden als Futter- oder Rahmentüre ausgeführt. Die optionale Garderobe im Erdgeschoss ist mit kunstharzbelegter weisser Front ausgeführt.

Haustechnik

Heizungsanlagen

Höchste Energieeffizienz gewährleistet die für jedes Haus separate Wärmeerzeugung mittels einer modernen Wärmepumpe mit den entsprechenden Installationen (Boiler, Heizverteilung). Die Steuerung wird über einen Aussenfühler geregelt. Eine Fussbodenheizung mit Einzelraumregulierung sichert die Wärmeverteilung.

Elektroinstallationen

Pro Haus wird ein Elektroverteilschrank verbaut. Die Schalter, Steckdosen, Multimediaanschlüsse sowie Beleuchtungen werden gemäss dem detaillierten Elektrokonzept in den Verkaufsunterlagen erstellt. Auf den Dachflächen kann als Option eine PV-Anlage installiert werden.

Sanitäranlagen

Die Badezimmer sind mit modernen Sanitärapparaten in gehobenem Standard geplant (Bruttobudget CHF 15'000.00 inkl. MwSt.). Es bestehen zahlreiche Wahlmöglichkeiten für die Ausstattung nach individuellen Präferenzen. Alle Installationen werden schallhemmend ausgeführt.

Lüftungsanlagen

Kellerräume werden mit einer Lüftung für den minimalen Luftwechsel ausgestattet. Gefangene Nasszellen verfügen über eine Abluftanlage.

September 2024

Wohnen ist mehr wert.

Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können 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, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen; sie sind im Kaufpreis nicht inbegriffen.

Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung, weder gegenüber dem Eigentümer noch gegenüber beauftragten Dritten. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte. Diese Unterlagen bilden keinen Bestandteil allfälliger späterer Kaufverträge.



City Bau- und Verwaltungs AG

Bachstrasse 19
9008 St. Gallen

+41 71 544 17 30
info@citybau.ch
www.citybau.ch