

# Kontakt

## Bauherrschaft

HRM Bau und Invest AG  
Im Gwerb 2  
CH-8224 Löhningen

## Architektur und Bauleitung

Schmidli Architekten + Partner  
Tannewäg 26  
CH-8197 Rafz  
www.schmidli.ch

## Beratung und Verkauf

HRM Bau und Invest AG  
Herr Roger Büchler  
Im Gwerb 2  
CH-8224 Löhningen  
www.hrm-immo.ch  
Tel.: 052 687 14 11

[www.hagaarte-hallau.ch](http://www.hagaarte-hallau.ch)



# HAGAARTE

Wohnen in Hallau

4½-Zimmer-Eigentumswohnungen

## SA+P

Architektur  
Raumplanung  
Immobilien



HRM BAU UND INVEST AG



# Hallau – zuhause inmitten von Rebbergen

Die grösste Weinbaugemeinde der Schweiz ist ein malerisches Dorf und liegt eingebettet in die weitläufigen Rebberge, fruchtbaren Felder und dichtbewaldeten Hügel des Klettgaus. Charmante Gassen, stattliche Riegelhäuser und romantische Dorfplätze geben der Gemeinde ihre reizvolle Ausstrahlung. Die grösste zusammenhängende Weinbaufläche der Deutschschweiz nennt Hallau sein Eigen, bewacht von der spätgotischen Kirche St. Moritz, das Wahrzeichen Hallaus, die auf einem nahen Hügel thront.

Die Weite dieser Gegend lässt aufatmen und die Nähe zur Natur ist erholsam. Trotzdem bietet das Dorf alles, was es zum täglichen Leben braucht. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in gut erreichbarer Nähe, Restaurants und das umfangreiche Freizeitangebot machen die Gemeinde mit ihren rund 2400 Einwohnerinnen und Einwohnern zu einem erstrebenswerten Lebensmittelpunkt. Von der Tagesstätte bis zur Mittelstufe sind

Kinder hier bestens betreut, ein Oberstufenschulhaus mit zwei Nachbargemeinden ist in Planung.

Die Überbauung «Hagaarte» befindet sich unweit des Dorfkerns. Die nächste Bushaltestelle Hallau Brugg ist in zwei Minuten zu Fuss erreicht, bis zum Dorfzentrum mit den Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants benötigt man wenige Minuten mehr. Wer in Hallau wohnt, profitiert einerseits von einem beschaulichen, ruhigen Wohnort, gelangt aber andererseits innert Kürze in die Stadt. Schaffhausen samt seinem kulturellen Angebot und dem schönen Rheinfall ist mit ÖV und Auto in gut 20 Minuten erreicht. Und wer gerne wandert oder mit dem Bike unterwegs ist, findet von Hallau aus eine Menge von schönsten Wanderrouten und Velotouren, ob auf den Hügelzug «Randen», der einen prächtigen Ausblick auf die Gegend bietet oder einfach quer durch die Rebberge und Felder.

# Projektübersicht

Zum Projekt «Hagaarte» gehören 4 Mehrfamilienhäuser, in den Gebäuden C und D befinden sich insgesamt 12 Eigentumswohnungen mit jeweils eigenen Vorzügen. Die Gebäude sind modern und passen mit ihrer Architektur trotzdem in die ländliche Gegend von Hallau. Sie liegen wenige Minuten ausserhalb des Dorfkerns, weisen viel grünen Umschwung auf und bieten jungen Familien, Paaren oder auch älteren Menschen ein behagliches Zuhause.

Vier Gartenwohnungen mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Gartenflächen bis zu 173 m<sup>2</sup> sind wie geschaffen für Familien mit Kindern. In gut 100 m Entfernung befindet sich übrigens zusätzlich ein grosser, öffentlicher Spielplatz. Die vier Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen alle über einen Balkon und bieten viel Wohnkomfort, der leicht in Schuss zu halten ist. Für Liebhaber von extravaganteren Refugien sind die vier Dach-Maisonette-Wohnungen bestimmt spannende Objekte: Sie verfügen über eine Fläche von mehr als

170 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen, eine Loggia und weisen beidseitig eine Dachschräge auf.

Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet, im Erd- und 1. Obergeschoss sind die Fenster raumhoch, in den Dachwohnungen sorgen verschiedene Oblichter für Helligkeit. Freie Kochinseln, grosszügige Wohn- und Essbereiche laden dazu ein, mit Familie und Freunden gesellige Stunden zu verbringen. Die hochwertigen Materialien in Küche und Bad zeugen ebenso wie die Bodenbeläge von elegantem Geschmack und verbreiten eine behagliche Wohnlichkeit.

Die Gebäude werden mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt und weisen eine eigene Photovoltaik-Anlage auf dem Dach auf. Mit dem behindertengerechten Lift erreicht man bequem von jeder Wohnung aus die Tiefgarage mit Lademanagementsystem für Elektrofahrzeuge – ein rundum komfortables Zuhause in herrlicher Umgebung wartet auf Sie!



## Distanzen/öffentlicher Verkehr

Obwohl Hallau in schönster Naturlandschaft liegt, ist es bestens an den ÖV angebunden, und auch mit dem Auto ist man zügig in den nächsten grossen Schweizer Städten. Nach Schaffhausen gelangt man mit dem Bus im Halbstundentakt und mit dem Auto ist man im Nu am Rheinfluss und erreicht auch Winterthur und Zürich in weniger als einer Stunde.

| Stadt               | Auto          | ÖV            |
|---------------------|---------------|---------------|
| <b>Schaffhausen</b> | <b>18 min</b> | <b>26 min</b> |
| Winterthur          | 40 min        | 66 min        |
| Kloten              | 38 min        | 89 min        |
| Zürich              | 51 min        | 69 min        |
| Basel               | 82 min        | 111 min       |



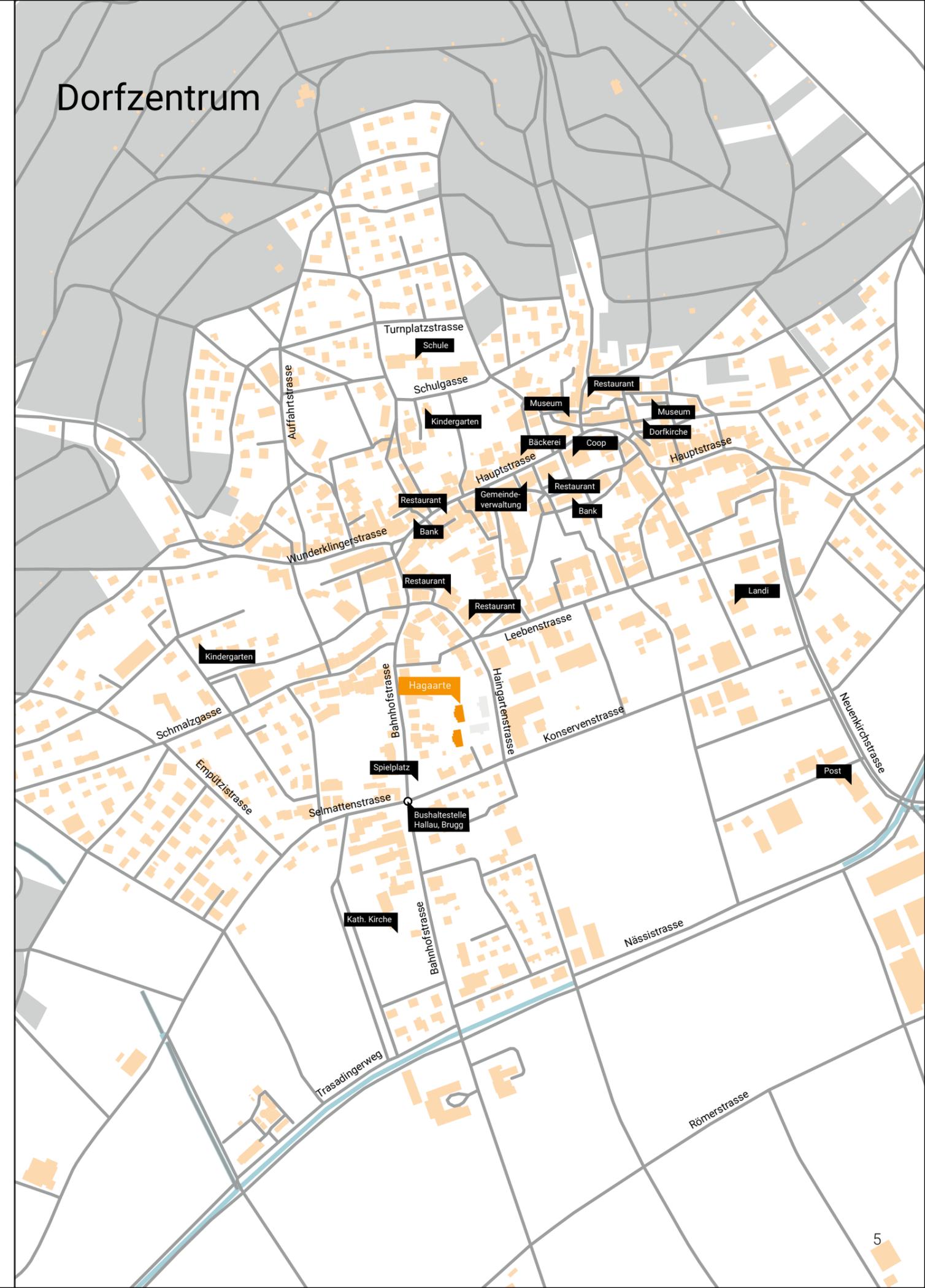
## Erholung und Freizeit

Hallau liegt im Gebiet des regionalen Naturparks Schaffhausen und bietet für Menschen, die sich gerne in der Natur bewegen, eine Unmenge an Möglichkeiten. Ob man auf dem Klettgau-Rhein-Weg zu Fuss den Höhenzug Randen samt seinen Aussichtstürmen ersteigt, mit dem Velo an den Rhein und daran entlang fährt oder lieber zu einem Dorfrundgang in einem der schmucken Klettgauer

Dörfer aufbricht, es ist jedes Mal Erholung und Entdeckungstour zugleich. Und wer es lieber etwas gemächlich liebt, spaziert durch die Rebberge und geniesst dazwischen einen köstlichen Burgunder aus der Region.



## Dorfzentrum



# Umgebung



0 5 10 15 20 m  
 Masstab 1:500

## Gartenanteile

|               |                          |               |                          |
|---------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| <b>Haus C</b> |                          | <b>Haus D</b> |                          |
| Wohnung C-01  | ca. 156.0 m <sup>2</sup> | Wohnung D-01  | ca. 104.0 m <sup>2</sup> |
| Wohnung C-02  | ca. 173.0 m <sup>2</sup> | Wohnung D-02  | ca. 118.0 m <sup>2</sup> |



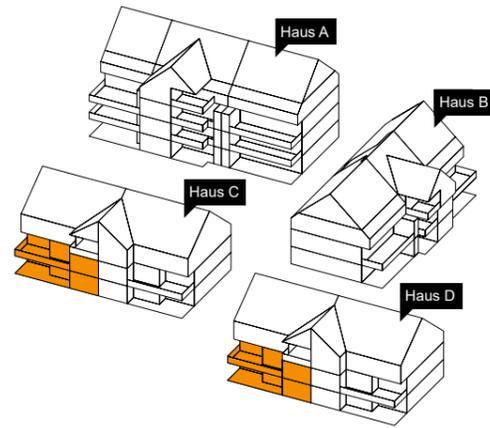
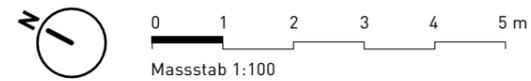
Grundriss MFH C | D, EG und OG

# 4½-Zimmer-Wohnung

C-01 | D-01 | C-11 | D-11

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Nutzungsfläche                | 121.0 m <sup>2</sup>     |
| Sitzplatz EG                  | 18.0 m <sup>2</sup>      |
| Balkon 1. OG                  | 17.0 m <sup>2</sup>      |
| Gartenanteil EG, Wohnung C-01 | ca. 156.0 m <sup>2</sup> |
| Gartenanteil EG, Wohnung D-01 | ca. 104.0 m <sup>2</sup> |

Nutzungsfläche = Innerkant Aussenmauern



MFH C | D | EG | 4½-Zimmer-Wohnung C-01 | D-01



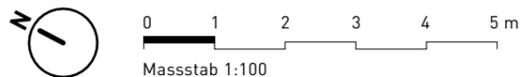
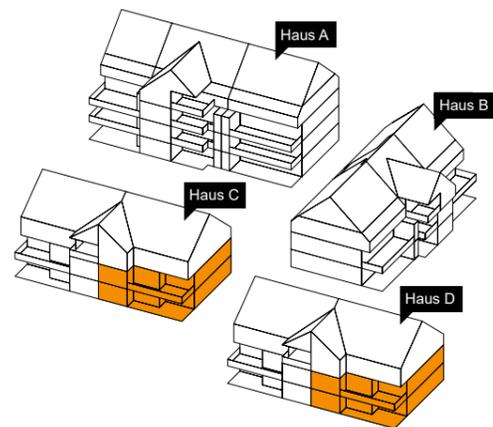
Grundriss MFH C / D, EG und OG

# 4½-Zimmer-Wohnung

C-02 | D-02 | C-12 | D-12

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Nutzungsfläche             | 121.0 m <sup>2</sup>     |
| Sitzplatz                  | 18.0 m <sup>2</sup>      |
| Balkon 1. OG               | 17.0 m <sup>2</sup>      |
| Gartenanteil, Wohnung C-02 | ca. 173.0 m <sup>2</sup> |
| Gartenanteil, Wohnung D-02 | ca. 118.0 m <sup>2</sup> |

Nutzungsfläche = Innerkant Aussenmauern



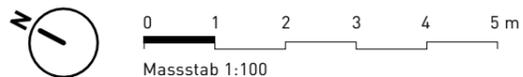
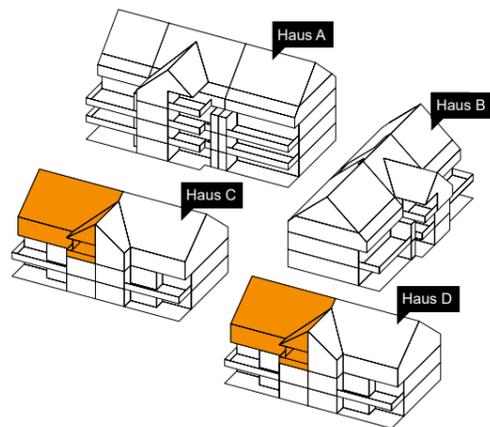
MFH C | D | EG | 4½-Zimmer-Wohnung C-01 | D-01





# 4½-Zimmer-Wohnung C-21 | D-21

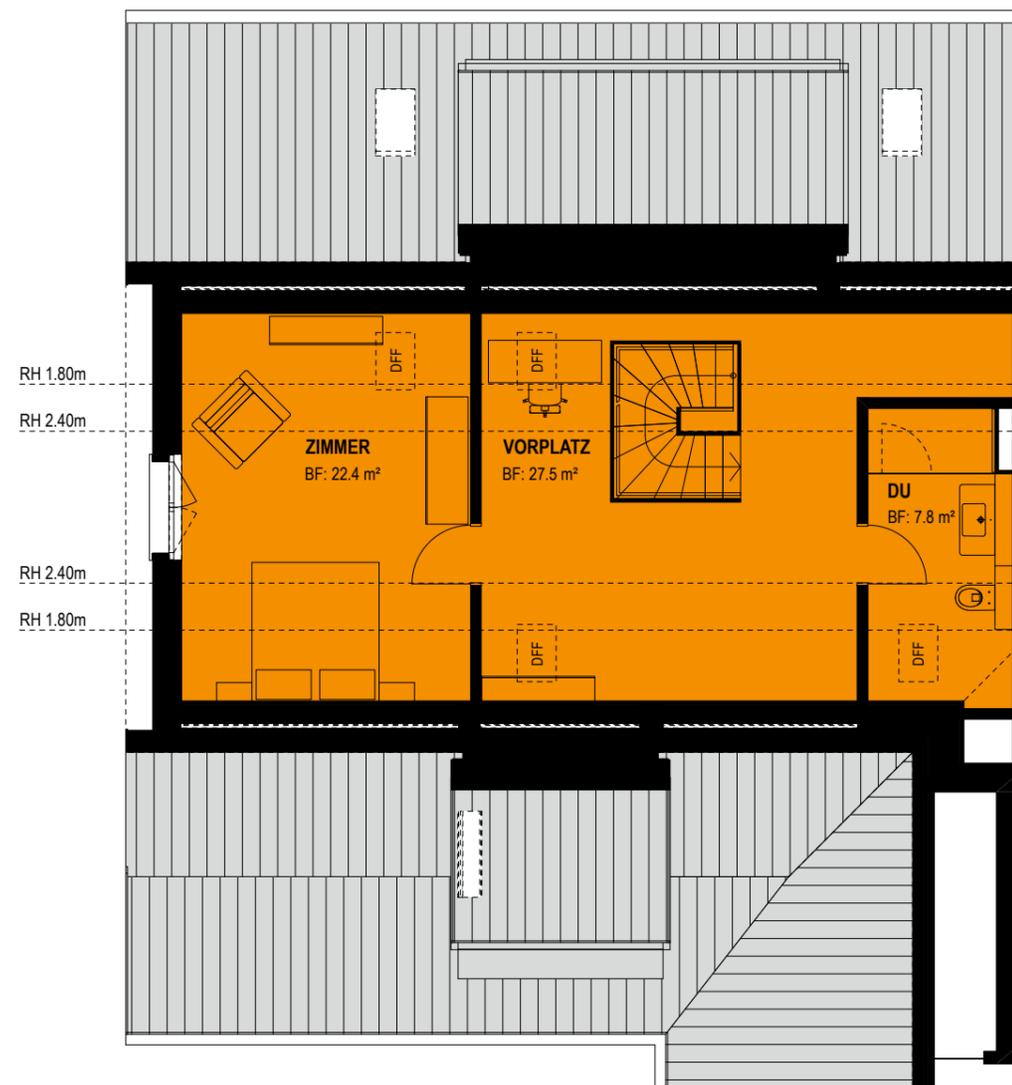
Nutzungsfläche 186.0 m<sup>2</sup>  
 Loggia 1. DG 13.0 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsfläche = Innerkant Aussenmauern



## 1. Dachgeschoss



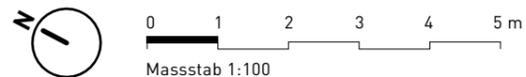
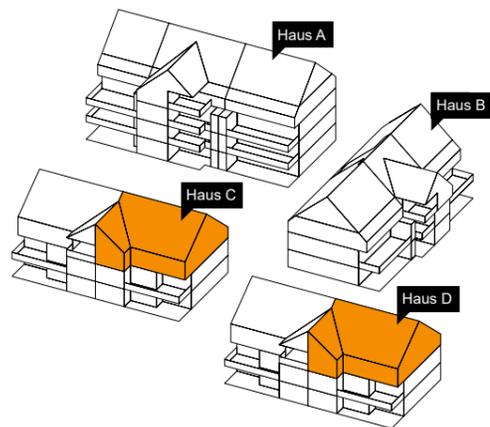
## 2. Dachgeschoss



# 4½-Zimmer-Wohnung

C-22 | D-22

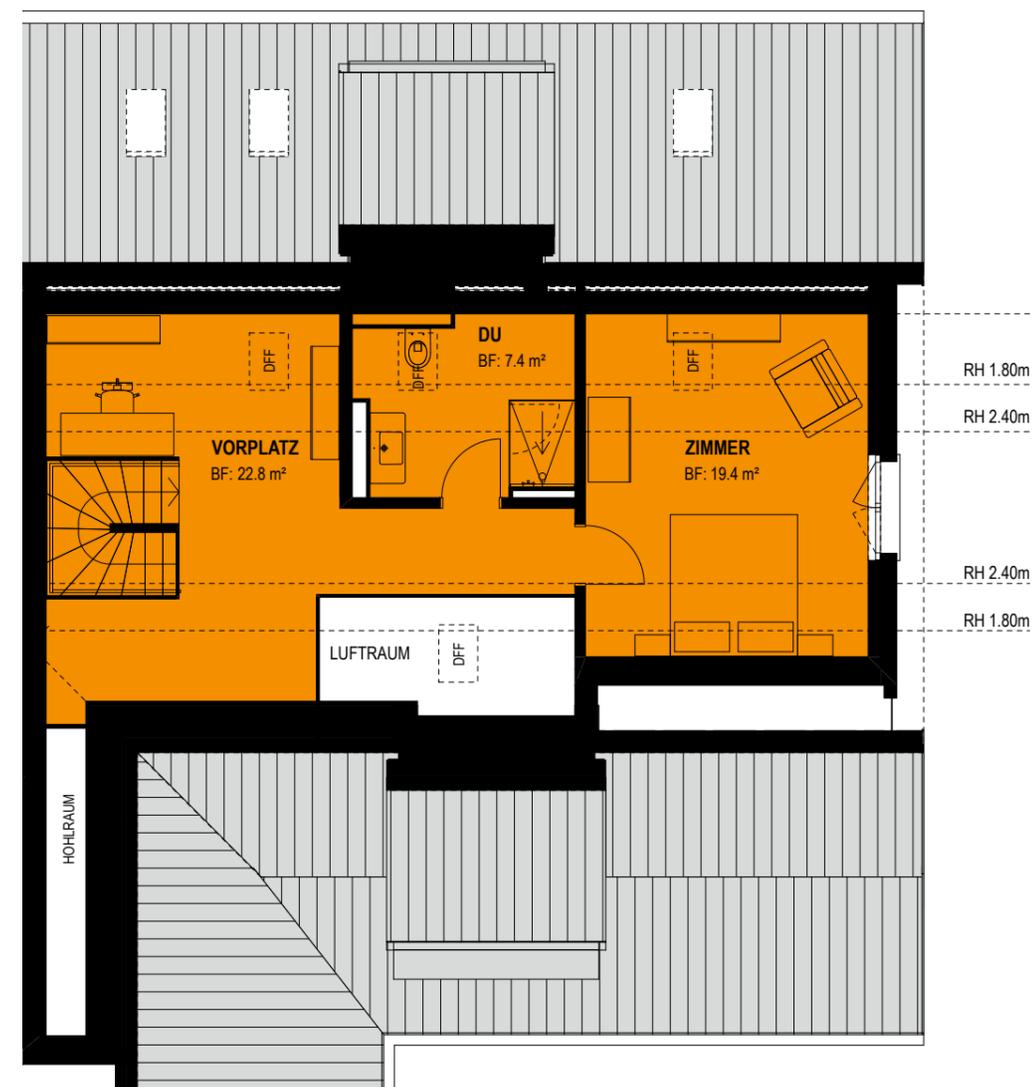
Nutzungsfläche 171.0 m<sup>2</sup>  
 Loggia 1. DG 14.0 m<sup>2</sup>  
 Nutzungsfläche = Innerkant Aussenmauern



## 1. Dachgeschoss



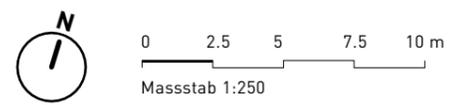
## 2. Dachgeschoss



# Tiefgarage/Keller Haus C | D

## Farblegende

- Parkplätze 1 – 3 und 33 – 47 zu verkaufen
- Keller
- Technik
- Hauswart
- Velo



# Kurzbeschreibung Haus C | D

Die Mehrfamilienhäuser «Hagaarte» werden mit hochwärmedämmender Gebäudehülle und Fernwärme-Heizung nach den neusten Wärmedämmvorschriften erstellt. Jedes Mehrfamilienhaus verfügt über eine eigene Photovoltaikanlage. Die Tiefgarage wird mit einem Lademanagementsystem für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

## Untergeschoss

### Boden

- Magerbeton 5 cm, Bodenplatte in Stahlbeton 30 cm
- Asphalt in Garage
- Zementüberzug in Keller / Technik

### Wände

- Umfassungswände in Stahlbeton 25 cm
- Innenwände in Kalksandstein-Mauerwerk

### Decke

- Stahlbeton nach Angaben Bauingenieur

### Kanalisation

- Ausführung gemäss Vorschriften und Bewilligung der zuständigen Behörden

## Erd- bis Dachgeschoss

### Aussenwände

- 17,5 cm Backstein (teilweise Beton) mit Wärmedämmung, Fassadenputz

### Innenwände

- Backsteinmauerwerk, teilweise Beton

### Boden

- Trittschall- und wärmedämmender Zementunterlagsboden

### Decken

- Stahlbeton nach Angaben Bauingenieur

### Dachkonstruktion

- Satteldach mit Holzsparren, dazwischen Wärmedämmung, aussen Unterdach, Lattung, Ziegel, innen Täfer

## Allgemeines

### Treppen

- Betontreppen, nach Angaben Bauingenieur

### Fenster

- Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzglas, U-Wert Glas 0.7 W/m<sup>2</sup> K
- Pro Raum ein Drehkippschlag
- Teilweise Hebe-Schiebefenster im Wohnbereich

### Sonnenschutz

- Alu-Raff-Lamellenstoren 90 mm, Handbetrieb, im Wohnzimmer elektrisch
- Schrägfenster Innenbeschattung Plissee oder ähnlich
- Sonnenstoren mit Kurbelstange bei Sitzplätzen, Loggias und Terrassen

## Installationen

### Heizung

- Holzschnitzel Fernheizung, Bodenheizung

### Sanitär

- Moderne Sanitärapparate und Garnituren in weiss gemäss Liste Lieferant
- Registerboiler im Untergeschoss
- Kalt- und Warmwasserverteilung mit Kunststoff beschichteten Metallrohren
- Feinverteilung mit Sanipex Kunststoffrohren
- Abwasserleitungen mit PE-Rohren
- Waschautomat / Tumbler in jeder Wohnung

### Küche

- Funktionell gestaltete Einbauküche mit Fronten Kunstharz beschichtet und einer Granitabdeckung
- Moderne Elektroapparate

### Elektroinstallationen

- Übliche Installationen bei gutem Standard
- LED-Einbauspot im Entrée und in der Küche
- Apparateanschlüsse in Küche
- Lademanagementsystem für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage
- Pro Mehrfamilienhaus eine Photovoltaikanlage

### Aufzug

- Pro Mehrfamilienhaus ein moderner Lift vom Unter- bis ins Dachgeschoss
- Behindertengerechte Kabinenmasse

## Innenausbau

### Eingangsbereich Erdgeschoss

- Zentrale Sonnerie- und Briefkastenanlage

### Wohnungseingangstüre

- Stahlzarge mit umlaufender Dichtung
- Dreipunkt-Sicherheitsverschluss
- Massive Türblätter kunstharzbeschichtet
- Drückergarnitur in Edelstahl
- Sonnerie vor Türe

### Innentüren

- Stahlzargen mit Profildichtungen gestrichen
- Türblätter kunstharzbeschichtet
- Drückergarnitur beidseitig, Metall matt

### Wandschränke

- Garderobe / Wandschränke kombiniert, Kunstharzbeschichtet

### Bodenbeläge im Treppenhaus

- Schmutzschleusenteppich vor Hauptzugang
- Kugelgarnteppich im Treppenhaus

### Bodenbeläge in den Wohnungen

- Keramische Platten in den Nasszellen, Redit und Loggia
- Parkett in Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Schlafzimmer und Entrée

### Wandbeläge in den Nasszellen

- Keramische Platten an Apparatewänden bis ca. 1.2 m Höhe in der Dusche bis ca. 2.0 m Höhe

### Verputzarbeiten

- Wände: Grundputz, Abrieb 1.5 mm, gestrichen
- Decke: Gipsglattstrich gestrichen  
Zu beachten: Flächen, die bei Streiflicht absolut eben und schattenfrei erscheinen, sind handwerklich nicht ausführbar

### Malerarbeiten

- 2 Anstriche mit Dispersionsfarbe an Decken und Wänden
- 2 Anstriche mit Zweikomponentenfarbe auf Stahlzargen

### Diverses

- Garage: Metalltor mit Torautomat, je Garagenplatz ein Handsender

## Umgebung

### Sitzplatz/Loggia/Terrasse

- Deckenuntersicht weiss gestrichen
- Boden Sitzplatz und Terrasse mit Feinsteinzeug-Gartenplatten

### Umgebungsgestaltung

- Rasensaat, Briefkastenanlage und Aussenbeleuchtung
- Hartbeläge gemäss Übersichtsplan (Gesamtanlage)
- Vorplätze mit Verbundsteinen 20 x 20 x 6 cm, den Hausfassaden entlang Bollenstreifen

## Farbgestaltung

- Die äussere Farbgestaltung wird vom Ersteller im Sinne der Verkaufsunterlagen in Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden definitiv festgelegt.

## Weitere Angaben

- Der Ersteller hat mit allen Unternehmern Werkverträge für sämtliche Einheiten abgeschlossen. Daher können einzelne Arbeiten nicht durch Fremdunternehmer ausgeführt werden.
- In den Kellerräumen kann es aus technischen Gründen vorkommen, dass Wasser- und Abwasserleitungen, Kabeltrasse etc. an den Wänden bzw. an den Decken angebracht werden müssen.
- Auf reinen Standarderhöhungen wie Auswahl einer teureren Küche, von Belägen oder von teureren Badezimmerapparaten wird kein Bearbeitungszuschlag erhoben, sofern diese Änderungen keine Planänderungen oder aufwändige Vertragsänderungen zur Folge haben. Bei planerischen Änderungen wird ein Bearbeitungszuschlag von 12% auf die Mehrkosten erhoben.

**Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Projektpläne im Massstab 1:100 massgebend.**

**Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.**

**Die Visualisierungen können im Detail vom Bau- / Leistungsbeschrieb leicht abweichen und haben richtungsweisenden Charakter.**

# Der Kaufprozess

## 1. Termin vereinbaren

Bevor Sie sich intensiv mit der Lektüre von Grundrissen und mehr befassen, empfehlen wir Ihnen einen Besuch bei uns im Büro. Zögern Sie nicht, mit uns einen Termin zu vereinbaren. Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie und informieren Sie umfassend und unverbindlich über unser Projekt.

## 2. Entscheid und Reservation

Haben Sie sich für eine Wohnung entschieden, dann sollten Sie eine Reservation vornehmen. Dank dem Reservationsvertrag stellen Sie sicher, dass Ihre Wunschwohnung ausschliesslich für Sie reserviert wird. Mit der Zahlung von CHF 20'000.- wird dieser Vertrag gültig. Es ist sinnvoll, wenn Sie die Finanzierung ihres Heims mit der Bank bereits geklärt haben.

## 3. Kaufvertrag

Mit der Reservation erhalten Sie von uns einen Datenträger mit allen wichtigen Informationen zu Ihrer Wunschwohnung. Das Grundbuchamt in Schaffhausen wird Ihnen einen Entwurf des Kaufvertrages übermitteln. Sobald Sie mit dem Vertragsinhalt vertraut und einverstanden sind, wird dieser auf dem Grundbuchamt beurkundet. Für die erfolgreiche Beurkundung sind die Anzahlung von 20 Prozent des Kaufpreises notwendig.

## 4. Ausbau

Es steht Ihnen eine Reihe von Ausbauoptionen offen. Zusammen mit uns definieren Sie diese Ausbauoptionen. Alle Materialien werden bemustert und für Apparate, Armaturen, Kücheneinrichtungen usw. werden Sie spezialisierte Ausstellungen besuchen. Die Ausbauoptionen für Küche, Badezimmer, Elektroinstallationen, Böden usw. werden mit den dafür im Kaufpreis vorgesehenen Budgets für die Standardausbauten abgeglichen. Dies führt zu einem Mehr- oder Minderpreis. Alle Ausbauten werden erst dann ausgeführt, wenn Sie Ihr Einverständnis durch Ihre Unterschrift bestätigt haben. Wichtig zu wissen: Je früher Sie sich für den Kauf Ihrer Traumwohnung entscheiden, desto grösser ist die Auswahl bei den Ausbauoptionen.

## 5. Eigentumsübertragung

Spätestens vier Monate vor der Fertigstellung wird Ihnen durch uns der Bezugstermin angekündigt. Dann können Sie alles für den Umzug vorbereiten. Etwa fünf Tage vor dem vereinbarten Bezugstermin findet die Eigentumsübertragung auf dem Grundbuchamt in Schaffhausen statt. An diesem Termin werden Sie im Grundbuch als neue Eigentümerschaft der Stockwerkeigentumseinheit eingetragen und Sie überweisen den Restkaufpreis. Dafür ist ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen Ihrer Bank notwendig. Am vereinbarten Bezugstermin werden Sie zusammen mit uns Ihre Wohnung abnehmen. Dabei wird festgehalten, dass die Wohnung vertragsmässig erstellt wurde und dass sie bezugsbereit ist. Falls trotz aller Umsicht noch kleinere Mängel vorhanden sind, werden diese in einem Protokoll festgehalten und umgehend behoben. Und dann folgt der grosse Moment: Sie nehmen Ihre neue Wohnung in Besitz, können diese nach Ihrem Geschmack einrichten und die neue Wohnqualität erleben.



MFH C | D | DG | 4½-Zimmer-Wohnung C-21 | D-21

