



LEEMANN +  
BRETSCHER

Verkauf  
2 x Einfamilien-  
häuser



MINERGIE®

«Chüng 46+48» Embrach

Bezug ab Herbst 2025



LEEMANN +  
BRETSCHER

*Wir bauen fürs Leben!*

## Überbauung «Chüng 46+48» 2 EFH FREISTEHEND 8424 Embrach



| Haus-Typ | Chüng-strasse | Zimmer | Grundstück     | Wohnfläche     | HNF Hauptfläche | NNF Nebenfläche | Verkaufspreis EFH |
|----------|---------------|--------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|          | Nr.           | Anzahl | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>  | CHF               |
| EFH      | 46            | 5.5    | 447            | 244            | 167             | 77              | verkauft          |
| EFH      | 48            | 5.5    | 411            | 254            | 167             | 87              | 2'190'000         |

HNF, NNF und ANF sind 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:

- das schlüsselfertige Haus inkl. Ausbau gemäss Plänen und Baubeschrieb
- die Baukreditzinsen bis zur Eigentumsübertragung des Hauses
- die Mitbenützung der Allgemeinteile
- sämtliche Anschlussgebühren für Kanalisation, Elektrisch, Wasser etc.

### Im Preis nicht enthalten sind:

- 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 2 EFH Chüngstrasse 46+48, 8424 Embrach

EFH Chüngstrasse Nr. \_\_\_\_\_

Fr. \_\_\_\_\_

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

Fr. \_\_\_\_\_  
=====

## Angaben zur Käuferschaft

PartnerIn Miteigentum zu je ½

Name/n: \_\_\_\_\_

Vorname/n (alle): \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

Plz. / Ort: \_\_\_\_\_

Tel. Privat/Mobil \_\_\_\_\_

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Bürgerort/e (alle): \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Zivilstand: \_\_\_\_\_

Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

Errungenschaftsbeteiligung/Gütertrennung

## Kaufpreistilgung

- Reservation:** CHF 10'000 nach Infogespräch und Unterzeichnung dieser Vereinbarung  
**Anzahlung:** CHF 80'000 ab CHF 700'000 total Kaufpreis, CHF 90'000 ab CHF 800'000 total Kaufpreis, usw.  
für o.g. Haus: CHF \_\_\_\_\_ bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages  
**Restkaufpreis:** Gesamtkaufpreis abzgl. Reservation und Anzahlung,  
fällig bei grundbuchamtlicher Eigentumsübertragung und Wohnungsübergabe

Die Gebühren bei Beurkundung sowie die Handänderungssteuern und Gebühren bei Eigentumsübertragung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen, (je ca. 0.10% des Kaufpreises).

Mit Unterzeichnung dieser Reservationsvereinbarung beauftragt die Käuferschaft die Verkäuferin mit der Vorbereitung der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und stellt ihr Scans/Fotos folgender Ausweise zu:

- **ID oder Reisepass** plus ggf. Ausländerausweis
- **AHV-Ausweis oder Krankenversicherungskarte**

Bei Reservationsrücktritt werden die CHF 10'000 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](mailto:u.kueng@l-b.ch), Internet: [www.l-b.ch](http://www.l-b.ch)

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Projektdaten                          | 4  |
| Umgebung                              | 6  |
| Embrach                               | 8  |
| Übersicht                             | 10 |
| Schnitt                               | 12 |
| Kurzbaubeschrieb «Chüng 46+48»        | 22 |
| Leemann + Bretscher AG                | 24 |
| Schritte zum Eigenheim                | 25 |
| Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden? | 27 |

# «Chüng 46+48»

Willkommen an der Chüngstrasse im malerischen Embrach. Wir erstellen für Sie 2 Einfamilienhäuser an sonniger und gut erschlossener Lage.

Embrach ist eine charmante Gemeinde im Bezirk Bülach des Kantons Zürich. Sie liegt eingebettet in der idyllischen Landschaft des Zürcher Unterlands und ist etwa 20 Kilometer nordwestlich von Zürich entfernt. Trotz der unmittelbaren Nähe zum internationalen Flughafen Zürich, bleiben Sie von Fluglärm verschont.

Die Natur rund um Embrach ist geprägt von saftigen grünen Wiesen, sanften Hügeln und dichten Wäldern. Die Umgebung eignet sich perfekt für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren, bei denen man die reine Luft und die herrliche Landschaft genießen kann.

Die Gemeinschaft von Embrach ist lebendig und aktiv. Es gibt eine Vielzahl von Vereinen und Organisationen, die das kulturelle Leben bereichern.

Embrach verfügt über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Buslinie 520 / 521 des ZVV führt vom Bahnhof Embrach-Rorbas zum Flughafen Zürich mit Anschlüssen an das Intercitynetz der SBB. Mit der Bahnlinie S41 ist Embrach von Winterthur oder Bülach aus gut zu erreichen.

Kindergarten, Primar- und Sekundarschule sind gut zu Fuss erreichbar.

Sämtliche Einkäufe für den täglichen Bedarf können Sie bequem im dorfeigenen Coop/Migros/Volg erledigen. Post und Bäckerei liegen ebenfalls gleich um die Ecke.

## Zusammenfassung

2 x 5.5-Zimmer-Einfamilienhäuser

2 x Doppel-Garage




Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



**Urs Küng**  
 Mabag AG  
 Verkauf

 052 209 02 45

 [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)



# Projektdate

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Ort           | Chüngstrasse 46+48, 8424 Embrach |
| Bauherrschaft | Leemann + Bretscher AG           |
| Ausführung    | 2023–2025                        |
| Bezug         | ab Herbst 2025                   |





# Situation/Umgebung

Embrach liegt im Embrachertal in einem weiten U-förmigen Seitental der Töss. Die Ebene wird von den Hängen des Blauen im Osten, des Dättenbergs im Westen, des Ghei und der Egg im Süden, sowie der Tösschlucht im Norden begrenzt.

Die Gemeinde umfasst ein Gebiet von 1272 ha, davon sind 577 ha Wald und 260 ha Bauland.

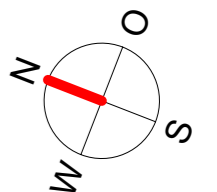
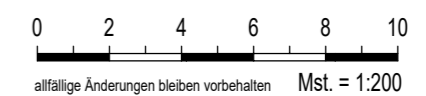
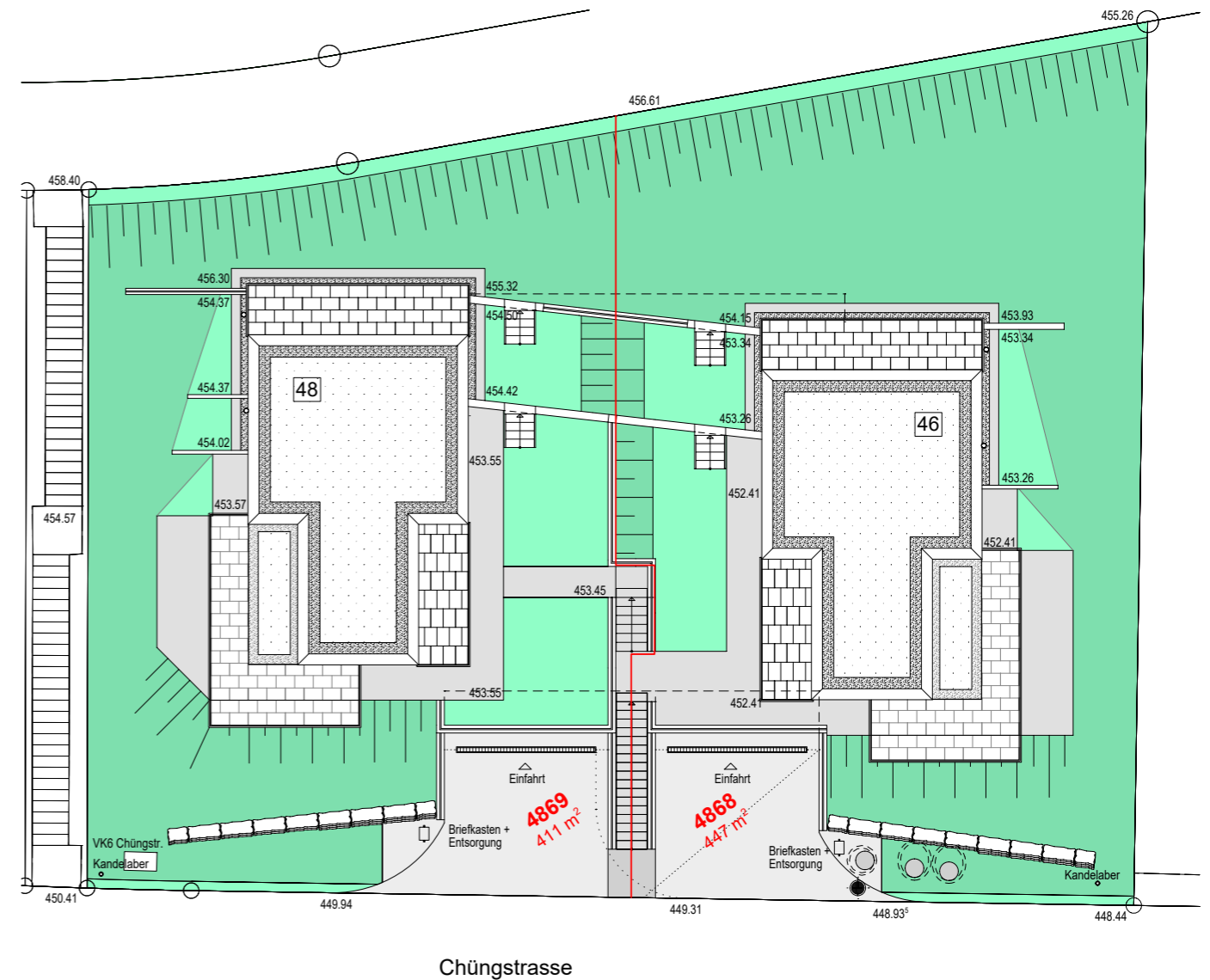
Der höchste Punkt ist der Tisch im Gebiet Blauen auf 609 m ü. M. Der tiefste Punkt ist die Töss westlich des «Kleinwasserkraftwerks Freienstein» auf 360 m ü. M.

Die Bevölkerung ist von 1900 Einwohnern im Jahre 1945 auf heute 10'142 Personen (Stand 31.12.2022) angewachsen.



## Chüng, Embrach Chüngstrasse 46+48

Umgebung





# Embrach

Embrach liegt im Embrachertal, natürlich eingebettet zwischen den Hügeln des Blauen und des Dettenbergs.

Die zahlreichen Naherholungsgebiete, die Embrach umgeben, laden zu längeren Spaziergängen und Wanderungen ein. Auch ein breites Angebot an Freizeiteinrichtungen wie Fitness- und Waldparcours stehen hier für Sie bereit.

Ebenfalls eine Besichtigung wert ist das idyllische Naturschutzgebiet «Chlostergumpen» mit seinen interessanten Vogelbeständen am nahe gelegenen Wildbach.

Der durch das ganze Dorf fließende Bach entwässert das Embrachertal Richtung Rorbach im Norden, wo er eindrucksvoll über einen Wasserfall in die Töss mündet.

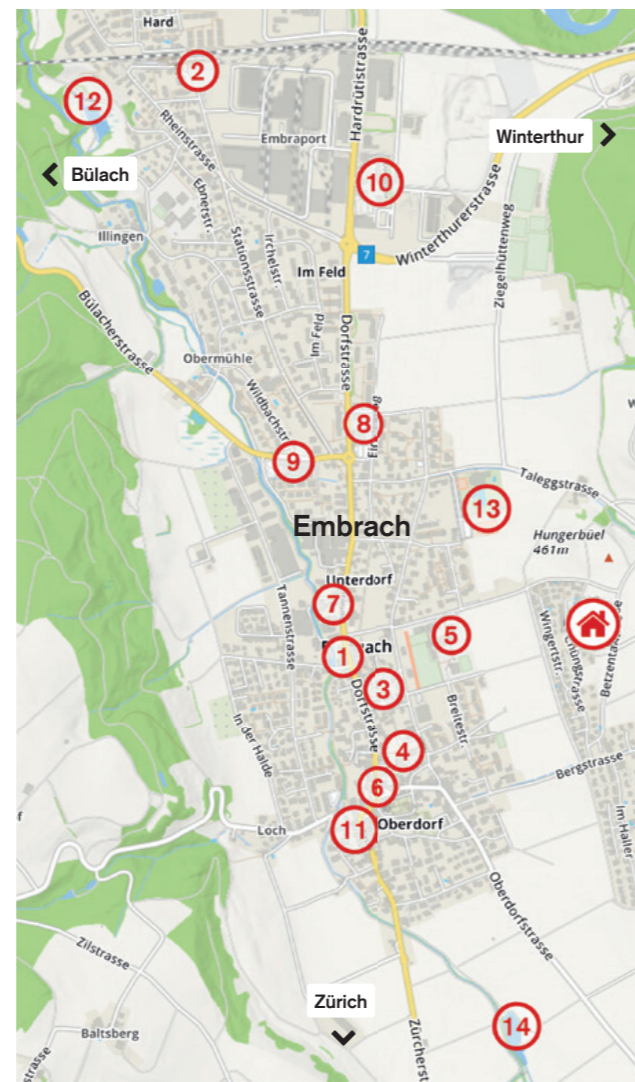
Für Aufträge und Einkäufe aller Art stehen Ihnen in Embrach zahlreiche Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung.

Das Schulangebot der Gemeinde umfasst Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Höhere Fachschulen sind in Bülach, Winterthur oder Zürich zu finden.

Ein besonders beliebtes Ausflugsziel für Familien ist die örtliche Badeanstalt Talegg mit Frei- und Hallenbad. Zu den Attraktionen gehören mehrere Sprunganlagen, Beach-Volleyballfelder, ein Spielplatz mit Spielgeräten, sowie Wasserrutschen, Planschbecken und vieles mehr.

## Standorte im Überblick

|                                                                    |        |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Bushaltestelle Linie 520/521/523                                 | 800 m  |  |
| 2 Bahnhof Embrach-Rorbach S41/SN, Restaurant «Pasta Fresca da noi» | 2.9 km |  |
| 3 Kindergarten Dorf 1+2                                            | 700 m  |  |
| 4 Primarschule Embrach                                             | 800 m  |  |
| 5 Sekundarschule Embrach                                           | 500 m  |  |
| 6 Volg Embrach, Restaurant Freihof                                 | 800 m  |  |
| 7 Bäckerei-Konditorei, Postfiliale, Bank                           | 900 m  |  |
| 8 Coop Supermarkt                                                  | 1.3 km |  |
| 9 Migros Supermarkt, Spielplatz                                    | 1.4 km |  |
| 10 Aldi Supermarkt, Tankstellen                                    | 2 km   |  |
| 11 Reformierte Kirche Embrach, Wochenmarkt (jeden Samstag)         | 1 km   |  |
| 12 Park «Haumüli»                                                  | 2.6 km |  |
| 13 Badi Talegg, Tennisclub Embrach                                 | 800 m  |  |
| 14 Naturschutzgebiet «Chlostergumpen»                              | 1.5 km |  |





# Übersicht

## Einfamilienhäuser Chüngstrasse 46+48

|        |                            | *HNF               | *NNF              |          |
|--------|----------------------------|--------------------|-------------------|----------|
| Nr. 46 | 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus | 167 m <sup>2</sup> | 77 m <sup>2</sup> | Seite 12 |
| Nr. 48 | 5.5 Zimmer-Einfamilienhaus | 167 m <sup>2</sup> | 87 m <sup>2</sup> | Seite 17 |

\*HNF = Hauptnutzfläche

\*NNF = Nebennutzfläche

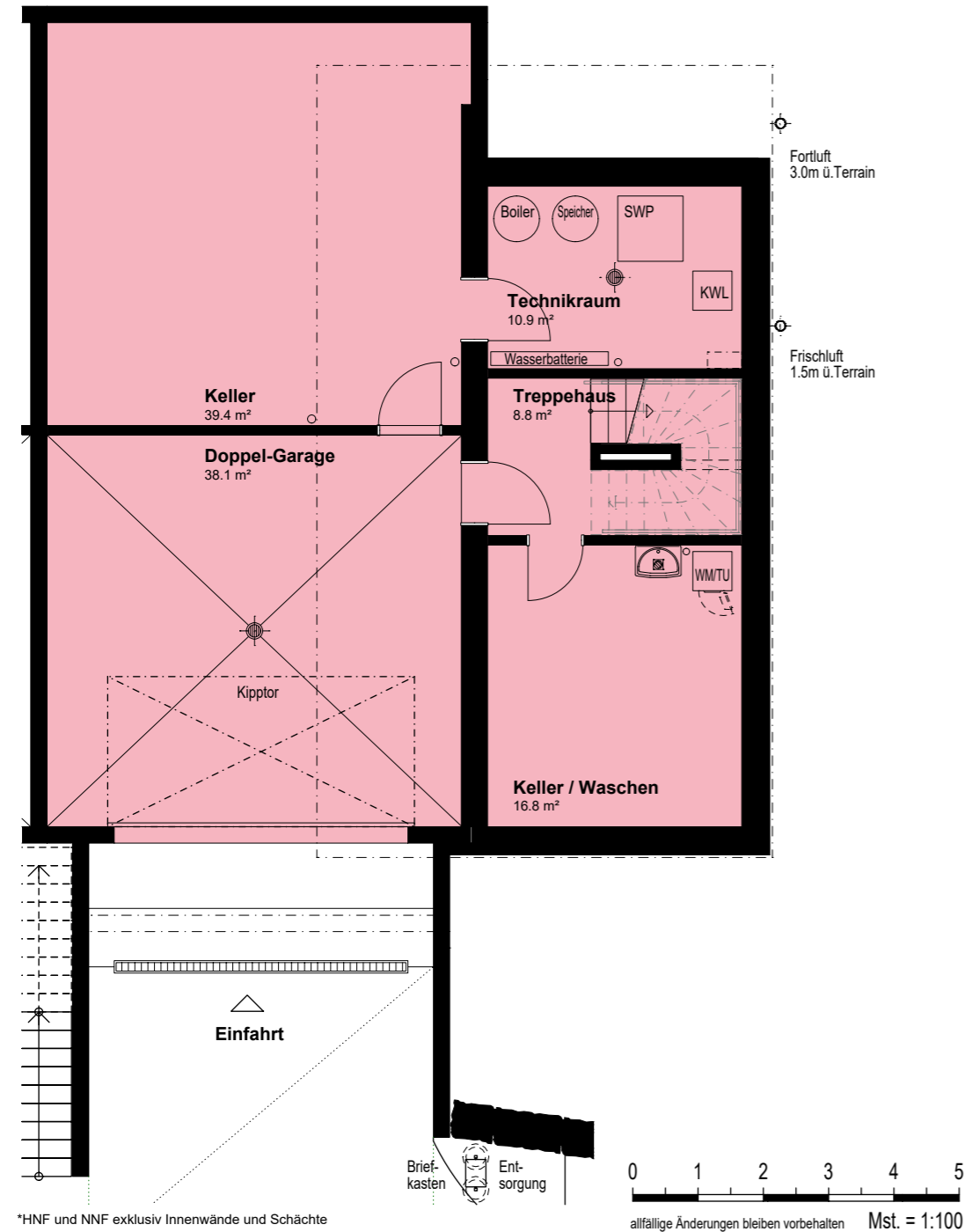
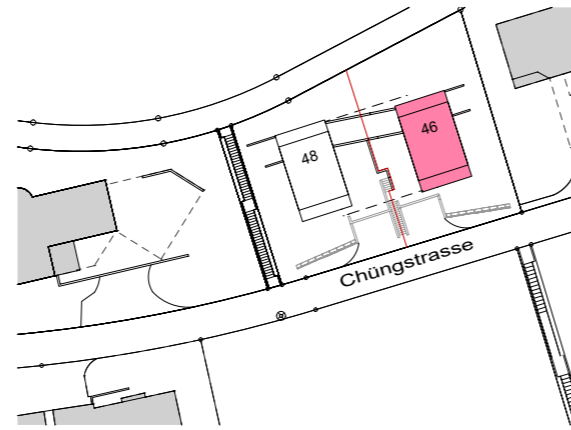




# Chüng, Embrach Chüngstrasse 46

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss

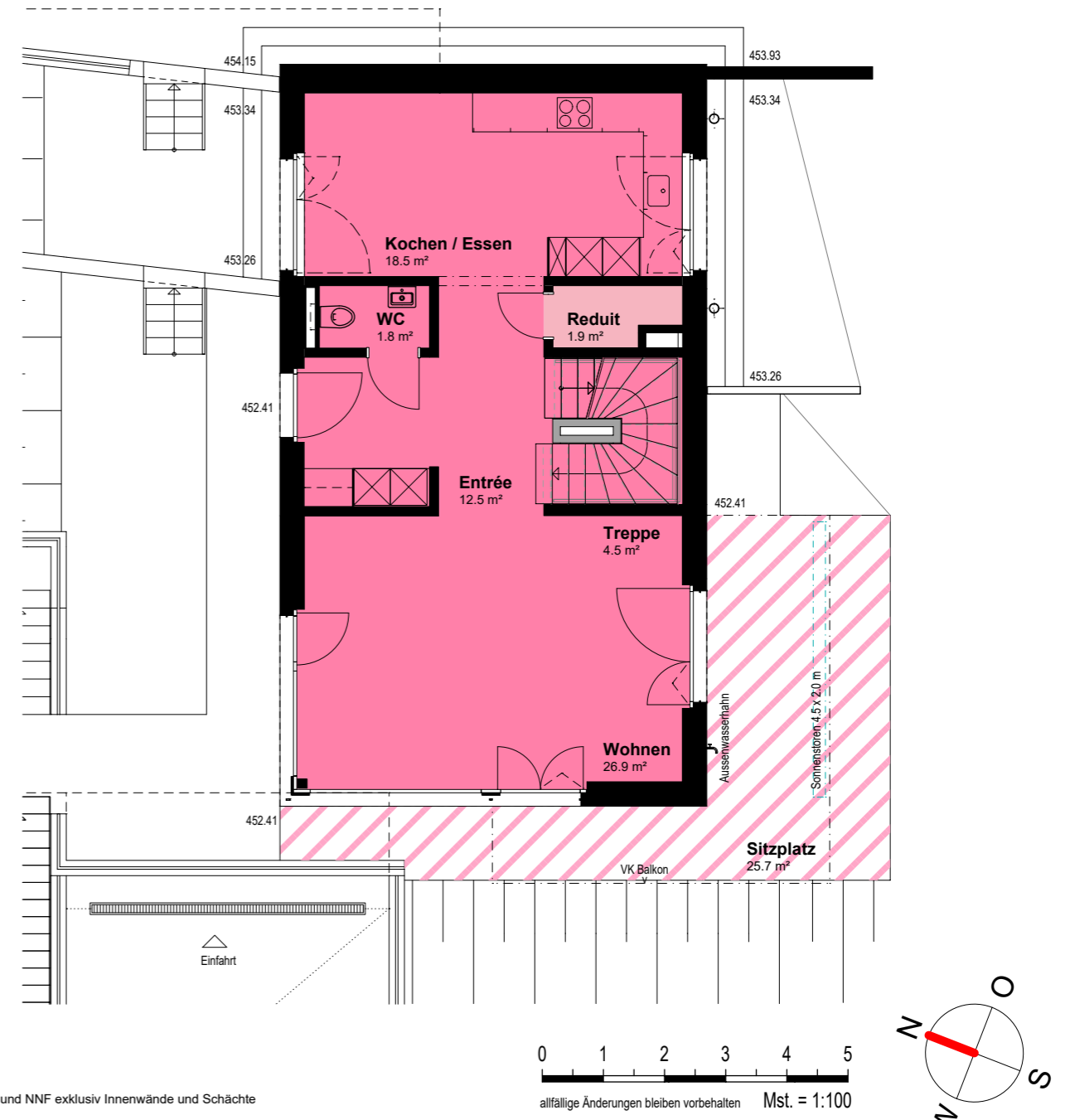
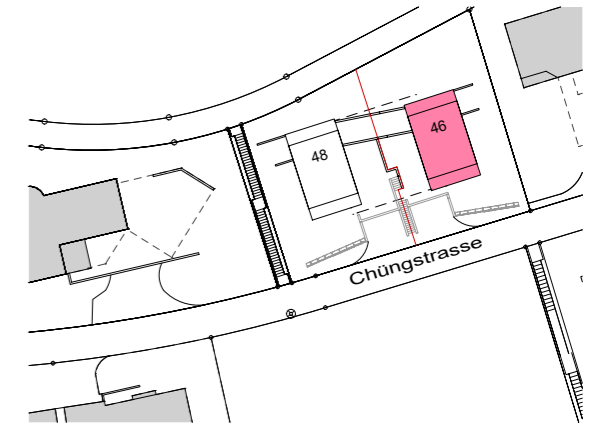
|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | - m <sup>2</sup>     |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | 114.0 m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | - m <sup>2</sup>     |



# Chüng, Embrach Chüngstrasse 46

5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

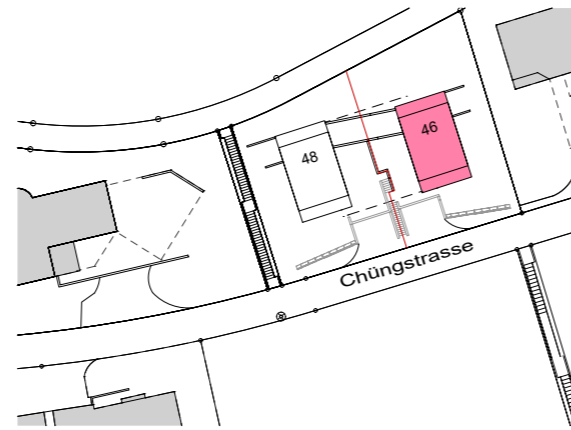
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 64.2 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | 1.9 m <sup>2</sup>  |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 25.7 m <sup>2</sup> |



**Chüng, Embrach  
Chüngstrasse 46**

5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

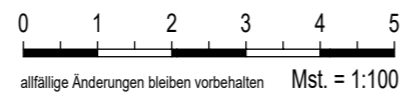
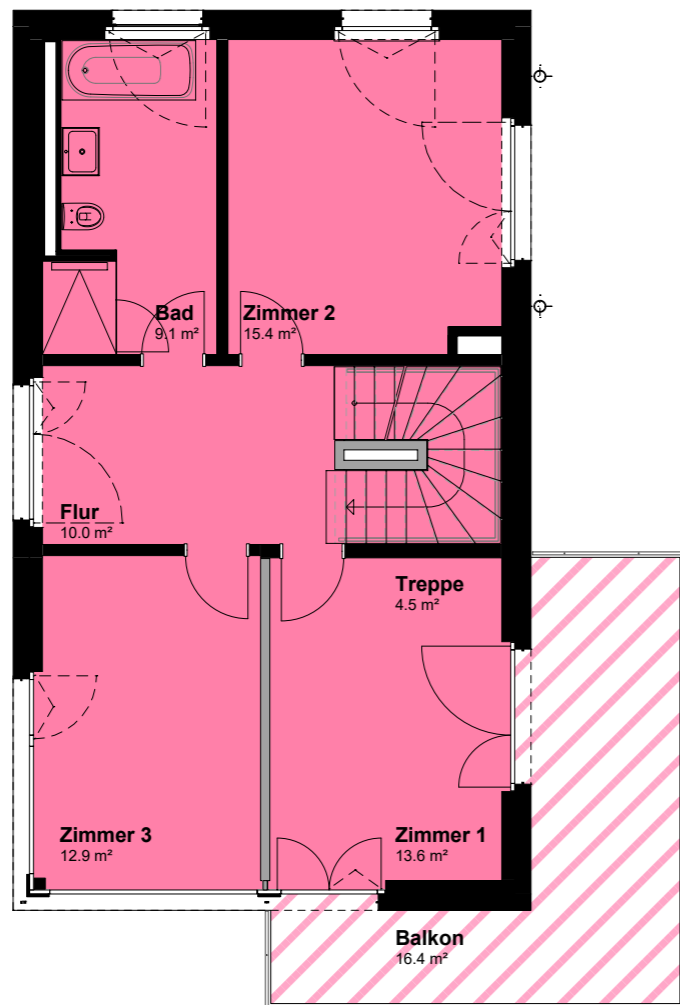
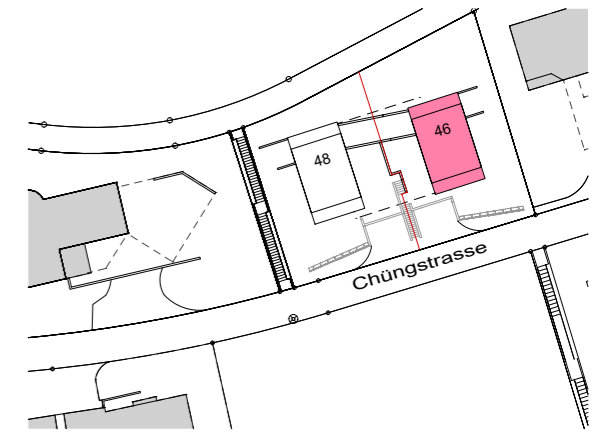
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 65.5 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | - m <sup>2</sup>    |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 16.4 m <sup>2</sup> |



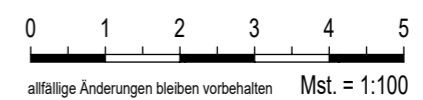
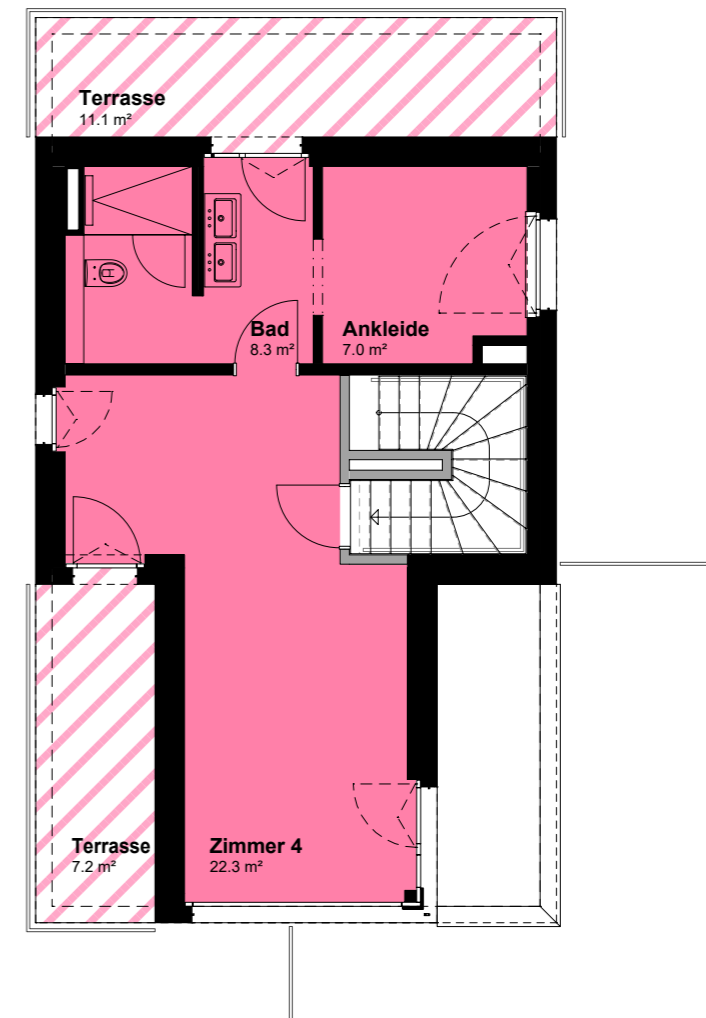
**Chüng, Embrach  
Chüngstrasse 46**

5.5-Zimmer-Haus, Attikageschoss

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 37.6 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | - m <sup>2</sup>    |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 18.3 m <sup>2</sup> |



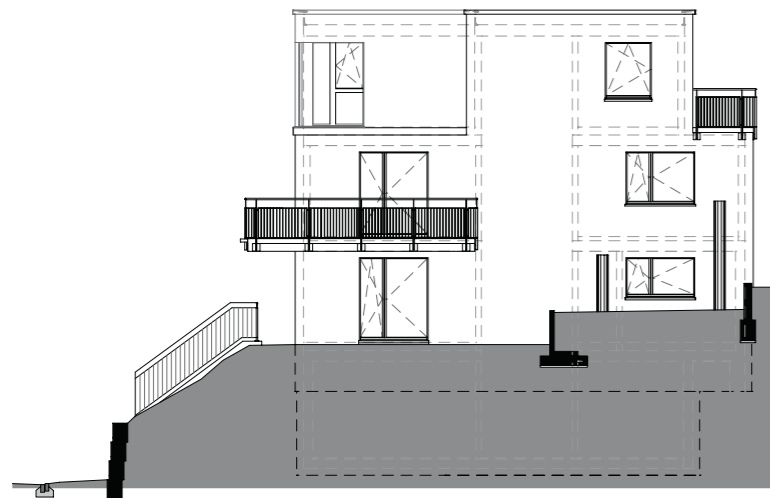
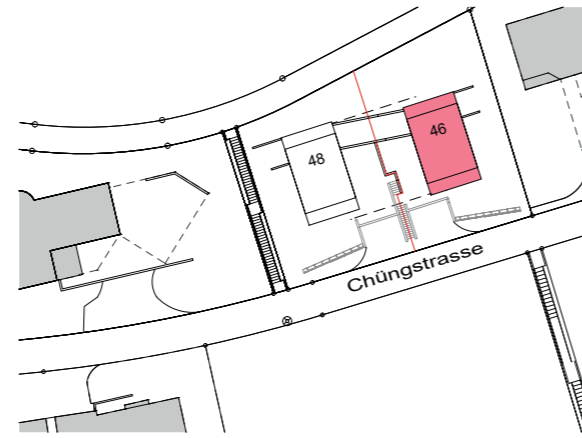
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte



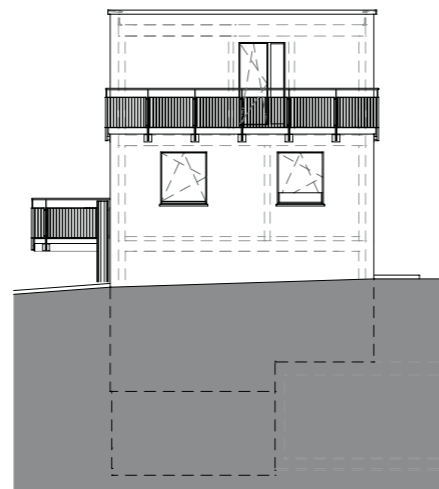
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Chüng, Embrach Chüngstrasse 46

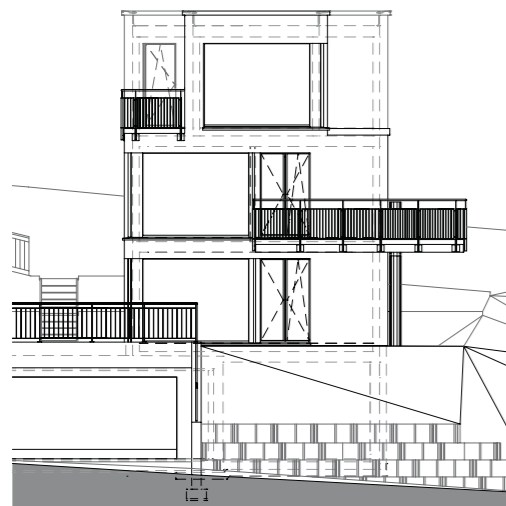
5.5-Zimmer-Haus  
Fassaden



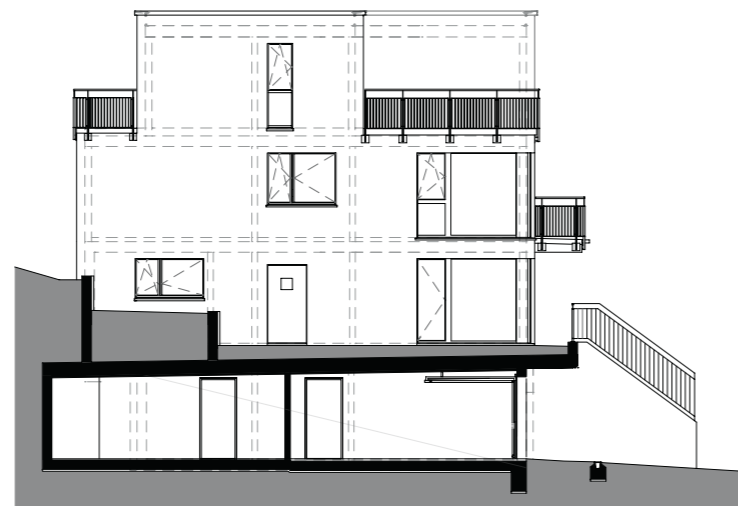
Süd-Ost Fassade



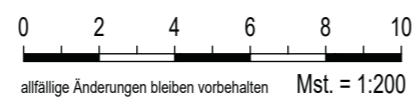
Nord-Ost Fassade



Süd-West Fassade



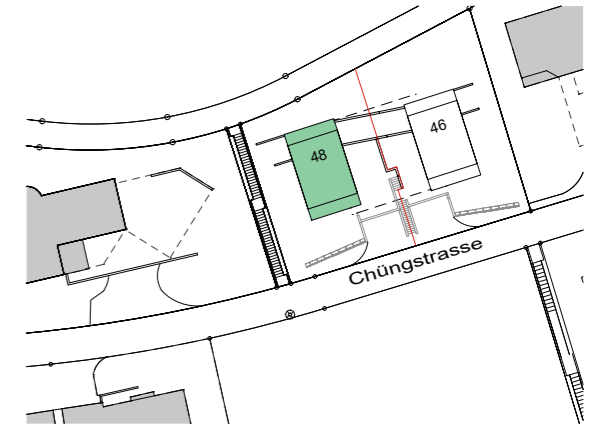
Nord-West Fassade



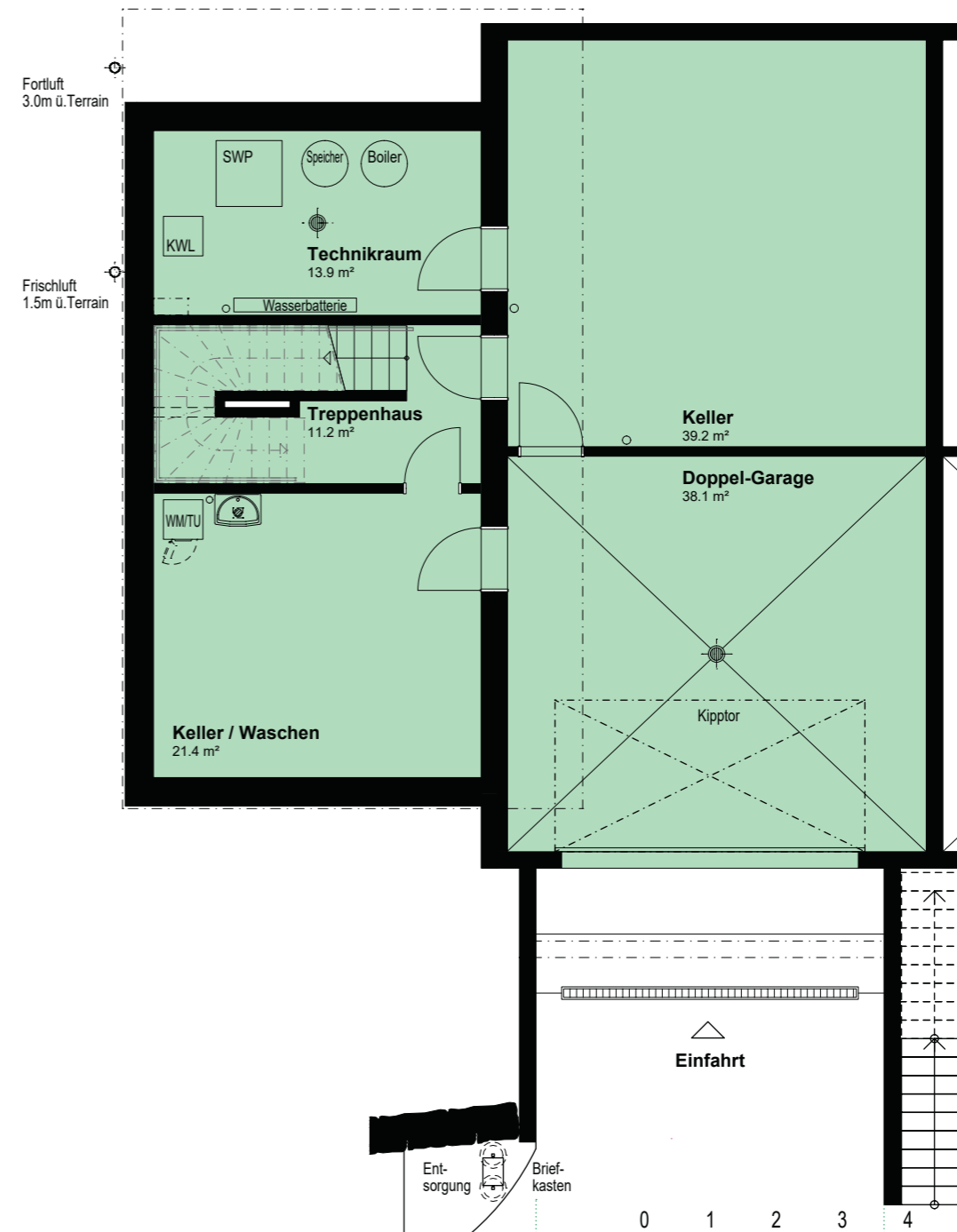
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Chüng, Embrach Chüngstrasse 48

5.5-Zimmer-Haus, Untergeschoss



|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | - m <sup>2</sup>     |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | 123.8 m <sup>2</sup> |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | - m <sup>2</sup>     |



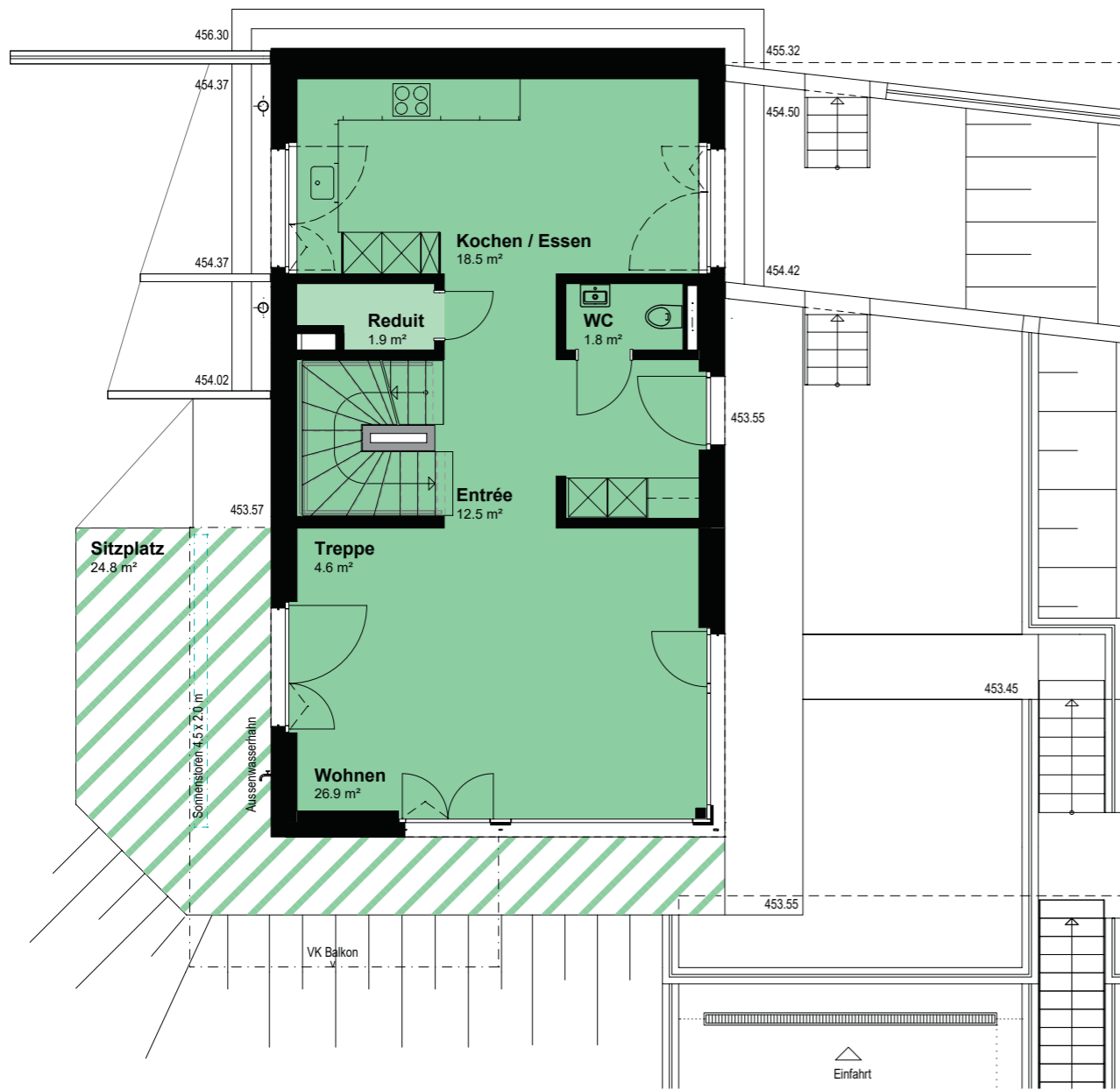
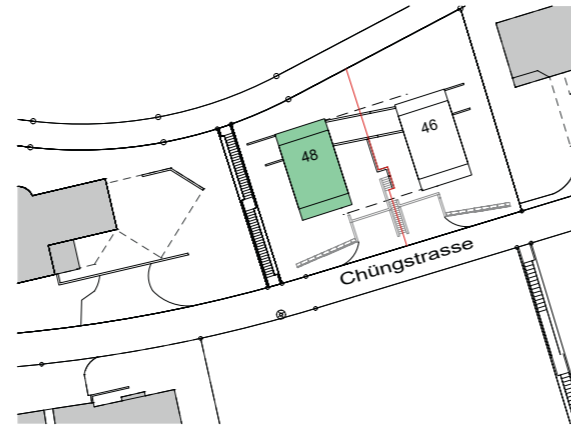
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:100

# Chüng, Embrach Chüngstrasse 48

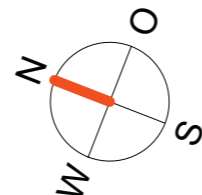
5.5-Zimmer-Haus, Erdgeschoss

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 64.3 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | 1.9 m <sup>2</sup>  |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 24.8 m <sup>2</sup> |



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

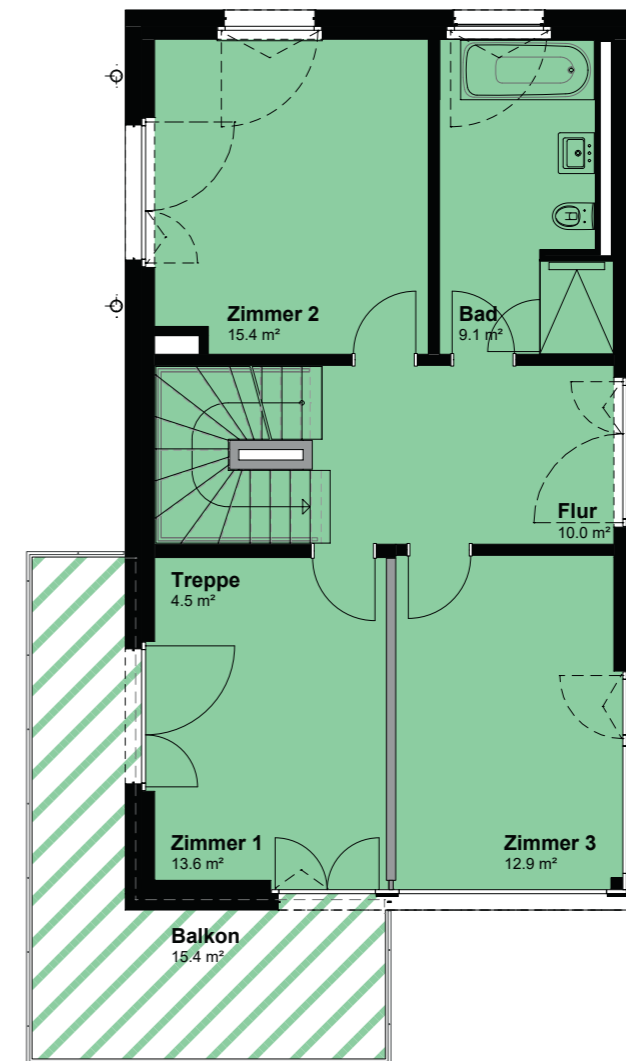
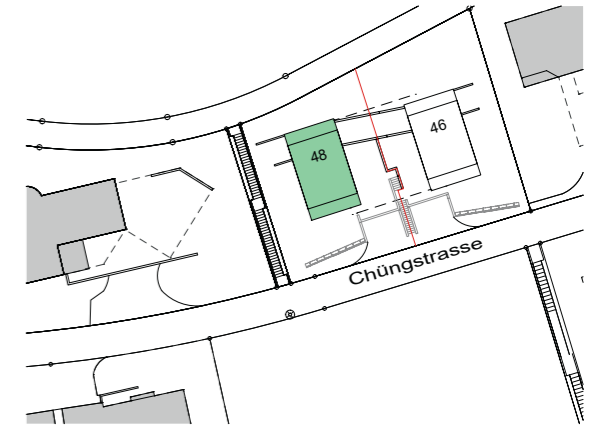
0 1 2 3 4 5  
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:100



# Chüng, Embrach Chüngstrasse 48

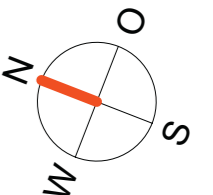
5.5-Zimmer-Haus, Obergeschoss

|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 65.5 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | - m <sup>2</sup>    |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 15.4 m <sup>2</sup> |



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

0 1 2 3 4 5  
allfällige Änderungen bleiben vorbehalten Mst. = 1:100

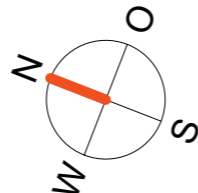
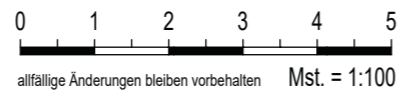
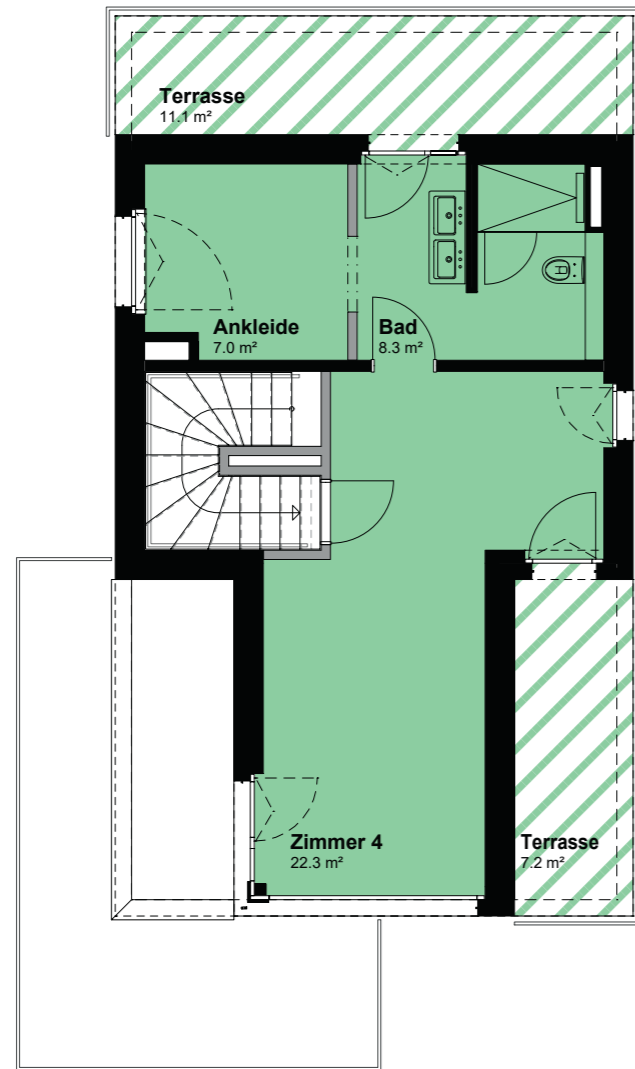
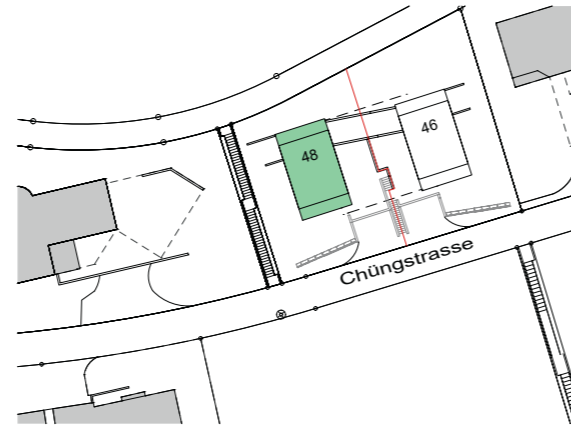




**Chüng, Embrach  
Chüngstrasse 48**

5.5-Zimmer-Haus, Attikageschoss

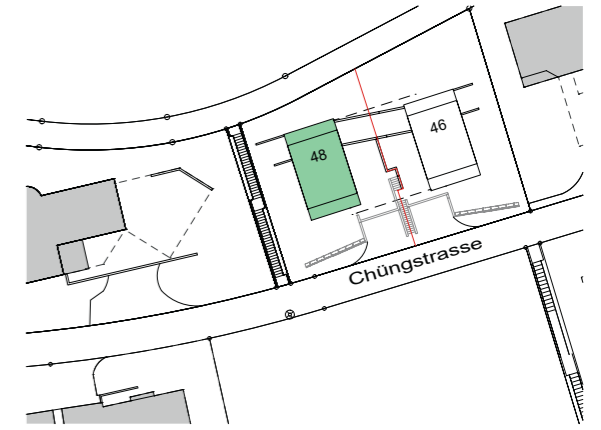
|                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| Hauptnutzfläche (HNF*)    | 37.6 m <sup>2</sup> |
| Nebennutzfläche (NNF*)    | - m <sup>2</sup>    |
| Sitzplatz/Balkon/Terrasse | 18.3 m <sup>2</sup> |



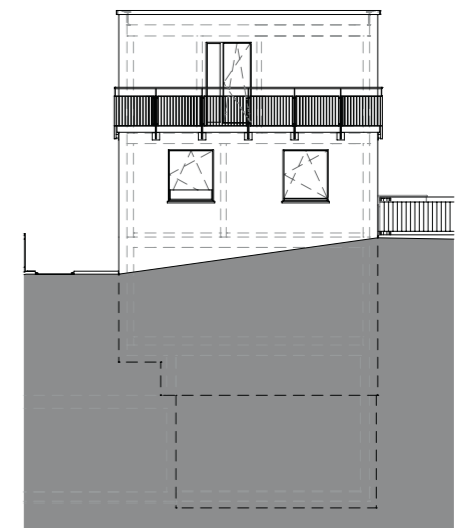
\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

**Chüng, Embrach  
Chüngstrasse 48**

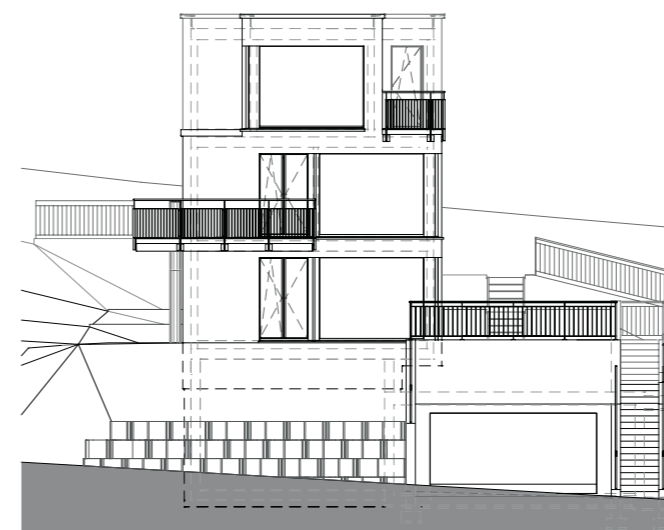
5.5-Zimmer-Haus  
Fassaden



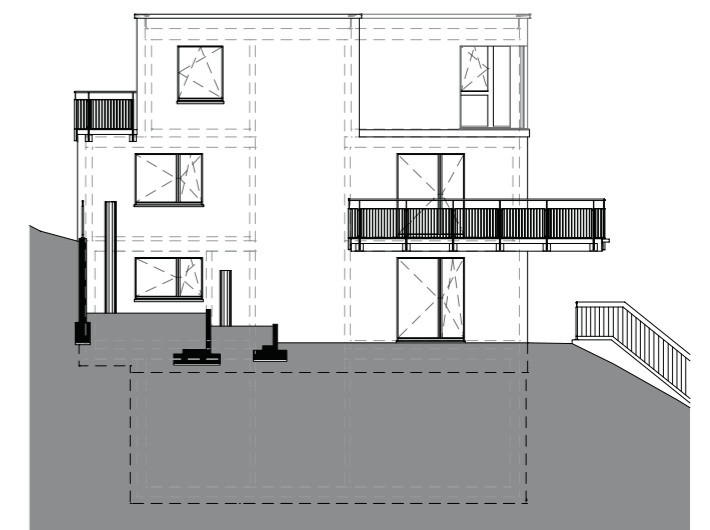
Süd-Ost Fassade



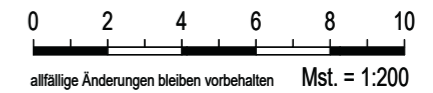
Nord-Ost Fassade



Süd-West Fassade



Nord-West Fassade



\*HNF und NNF exklusiv Innenwände und Schächte

# Kurzbaubeschrieb

## «Chüng 46+48»

### 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: Kalksandstein 12 cm im UG, 7.5-12 cm Backstein ab EG. Haustrennwände: 20-28 cm Beton im UG, ab EG zweischalige Konstruktion 2 x 12 cm Kalkstein oder 2 x 12 cm Backstein oder gleichwertig plus 4 cm Mineralwolle.

### Nebenträume

Waschküche mit Waschmaschine und Tumbler von V-Zug.

### Fenster und Fenstertüren

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

### Schliessanlage

Holzrahmentüren, Dreipunktverschluss bei Hauseingang, mit Glasausschnitt. 4 Schlüssel pro Haus.

### Innentüren

Metallzargen, kunstharzbeschichtete Türblätter.

### Spenglerarbeiten

In Kupfer, Uginox o.ä. gemäss bewilligtem Farb- und Materialkonzept.

### Bedachung

Flachdach mit ext. Begrünung.

### Beschattungsanlage

Gemäss bew. Farb- und Materialkonzept. Leichtmetall-Lamellenstoren mit Wandtastern in allen Wohn- und Schlafzimmern, Küchen und Nasszellen. Sitzplatz mit elektrischer Sonnenstore.

### Elektroanlage

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

### Telefon- und R/TV-Anlage

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

### Heizung, Warmwasser, Lüftung

Fussbodenheizung. Zentrale Erdsonden Wärmepumpe. Sep. Boiler pro Haus. Wohn- und Schlafräume mit kontrollierter Raumlüftung. (Minergie).

### Sanitärausrüstung

Apparate weiss, Armaturen und Garnituren verchromt. Moderne Apparaturen und diverses Sanitärzubehör. Waschmaschine und Tumbler (V-Zug) im UG. 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, Steamer, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach. Umluft-Dunstabzug.

### Gipser- und Malerarbeiten

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

### Metallbauarbeiten

Handläufe nach Vorschrift, Absturzsicherungen bei Fenster nach Vorschrift.

### Boden- und Wandbeläge/Deckenverkleidung

Eichenparkett im Schlafbereich, Restliche Flächen ab EG mit Keramikplatten.

### Umgebung

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



# Leemann + Bretscher

Die 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 Wohnung – 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 5'000 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.



Leemann + Bretscher AG  
Stationsstrasse 20  
8406 Winterthur  
www.l-b.ch

# Schritte zum Eigenheim

## 01

### Erstinformation

Sie finden unsere aktuellen Kauf- und Investitionsobjekte auf unserer Webseite [www.l-b.ch](http://www.l-b.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.





# Haben Sie Ihr neues Zuhause gefunden?

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



**Urs Küng**

Mabag AG  
Verkauf

 052 209 02 45

 [u.kueng@l-b.ch](mailto:u.kueng@l-b.ch)





# Minergie

Dieses Gebäude wurde zertifiziert nach dem vom Verein Minergie, den Kantonen, der Wirtschaft und dem Bundesamt für Energie getragenen Standard Minergie.

Das Minergie-Gebäude steht für Komfort, Effizienz und Klimaschutz. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle, der überdurchschnittliche Hitzeschutz und ein kontrollierter Luftwechsel. Das Gebäude zeichnet sich zudem durch den konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien aus und nutzt das Potenzial der Solarenergie. Es verursacht nur minimale Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb.

## ZH-10244

|                                      |                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude:</b>                      | Chüngstrasse 48, 8424 Embrach<br>EFH, Neubau, 274 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Nachweisversion:</b>              | 2022.2                                                                                    |
| <b>Information:</b>                  | <a href="https://www.minergie.ch/de/b/ZH-10244">https://www.minergie.ch/de/b/ZH-10244</a> |
| <b>Provisorische Zertifizierung:</b> | Zürich, 05. Januar 2024                                                                   |

Das provisorische Zertifikat ist bis am 05. Januar 2027 gültig, sofern das Objekt auch auf der Gebäudeliste aufgeführt ist.



**Kanton Zürich**  
**Baudirektion**  
**Amt für Abfall, Wasser,**  
**Energie und Luft**

Stephan Schmitt  
Leiter Zertifizierungsstelle



# Minergie

Dieses Gebäude wurde zertifiziert nach dem vom Verein Minergie, den Kantonen, der Wirtschaft und dem Bundesamt für Energie getragenen Standard Minergie.

Das Minergie-Gebäude steht für Komfort, Effizienz und Klimaschutz. Eine besondere Rolle spielen dabei die hochwertige Gebäudehülle, der überdurchschnittliche Hitzeschutz und ein kontrollierter Luftwechsel. Das Gebäude zeichnet sich zudem durch den konsequenten Einsatz von erneuerbaren Energien aus und nutzt das Potenzial der Solarenergie. Es verursacht nur minimale Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb.

## ZH-10245

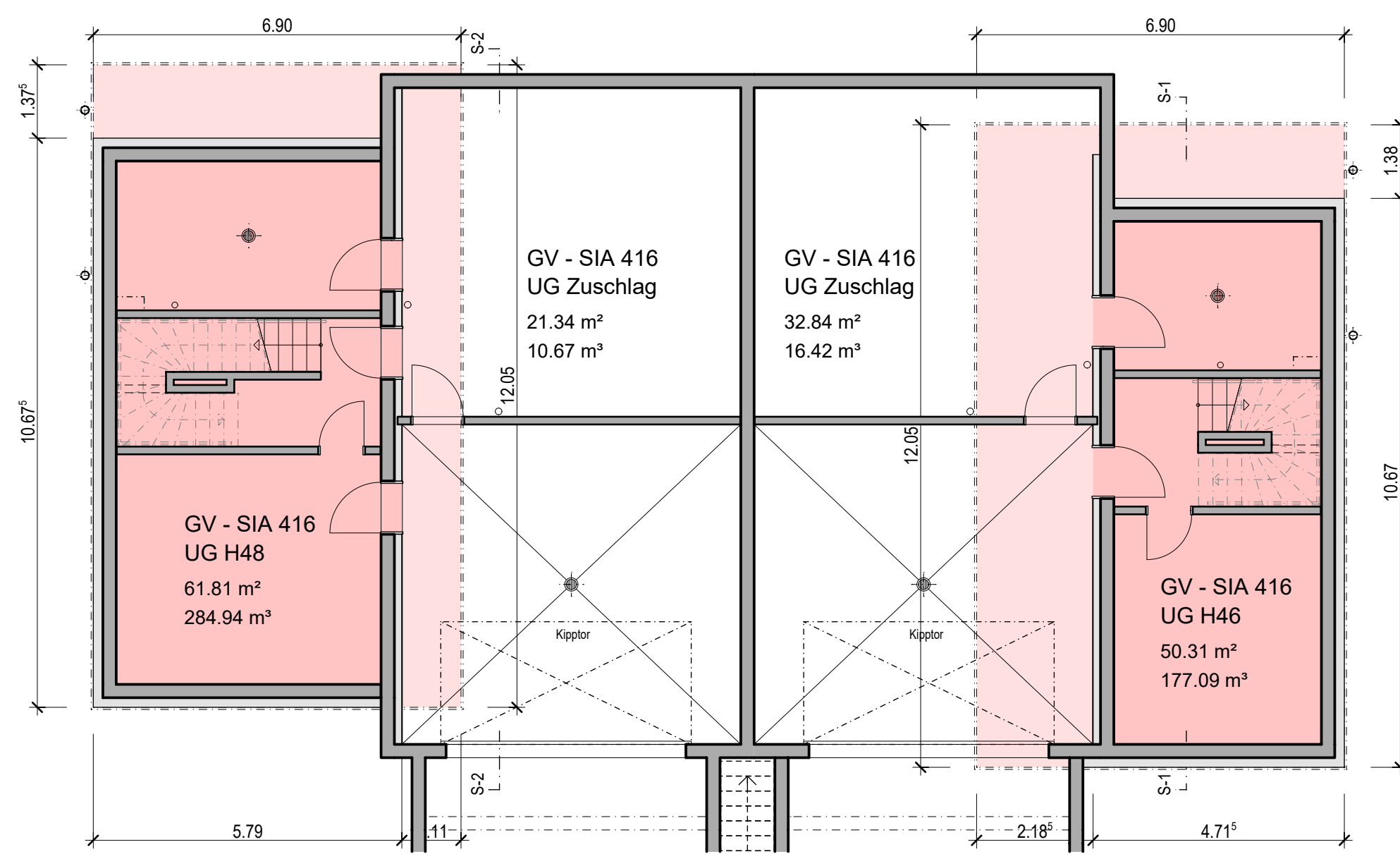
|                                      |                                                                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gebäude:</b>                      | Chüngstrasse 46, 8424 Embrach<br>EFH, Neubau, 269 m <sup>2</sup>                          |
| <b>Nachweisversion:</b>              | 2022.2                                                                                    |
| <b>Information:</b>                  | <a href="https://www.minergie.ch/de/b/ZH-10245">https://www.minergie.ch/de/b/ZH-10245</a> |
| <b>Provisorische Zertifizierung:</b> | Zürich, 05. Januar 2024                                                                   |

Das provisorische Zertifikat ist bis am 05. Januar 2027 gültig, sofern das Objekt auch auf der Gebäudeliste aufgeführt ist.



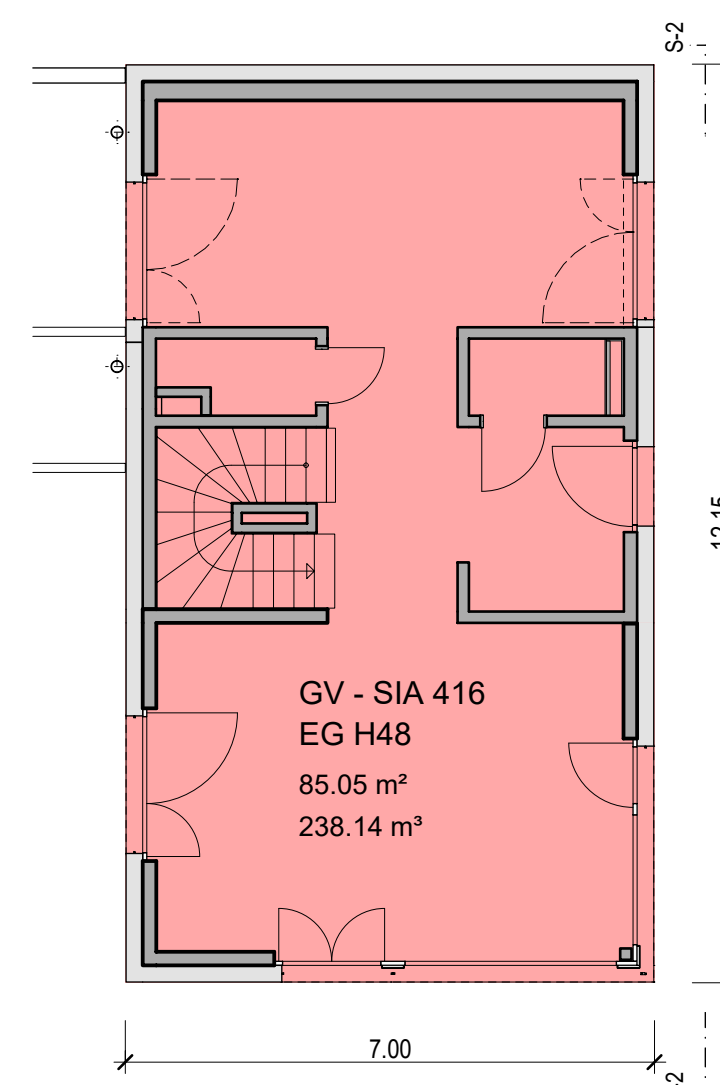
**Kanton Zürich**  
**Baudirektion**  
**Amt für Abfall, Wasser,**  
**Energie und Luft**

Stephan Schmitt  
Leiter Zertifizierungsstelle

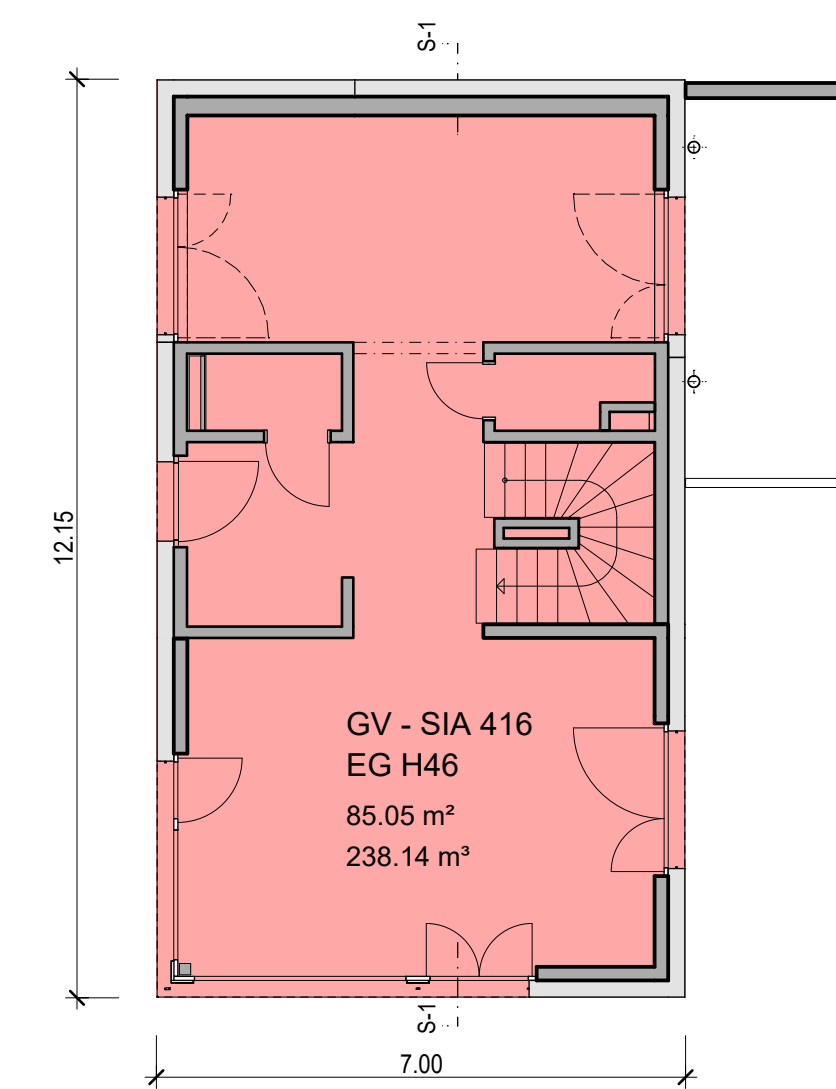


Untergeschoss Chüngstr. 48

Untergeschoss Chüngstr. 46

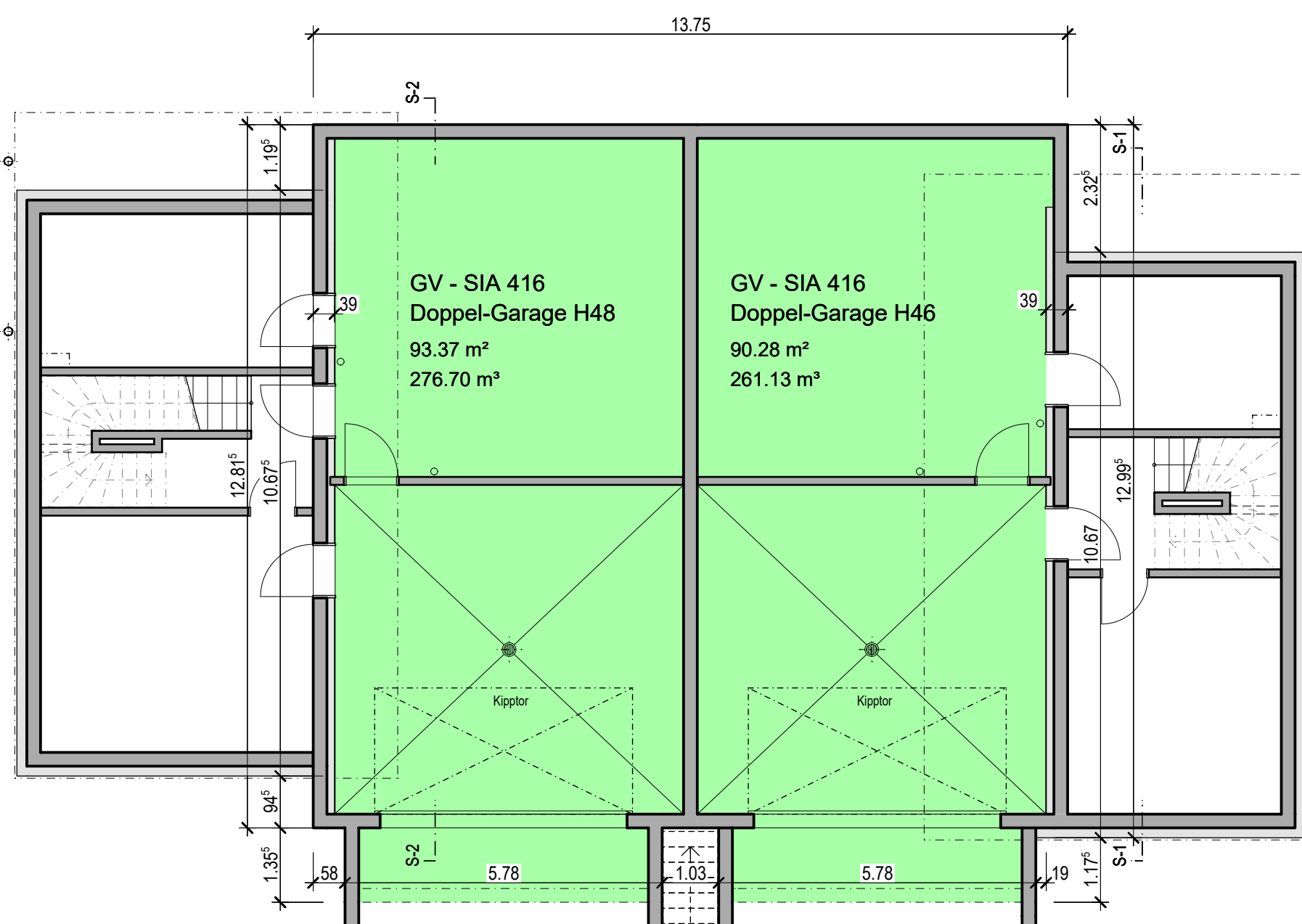


Erdgeschoss Chüngstr. 48



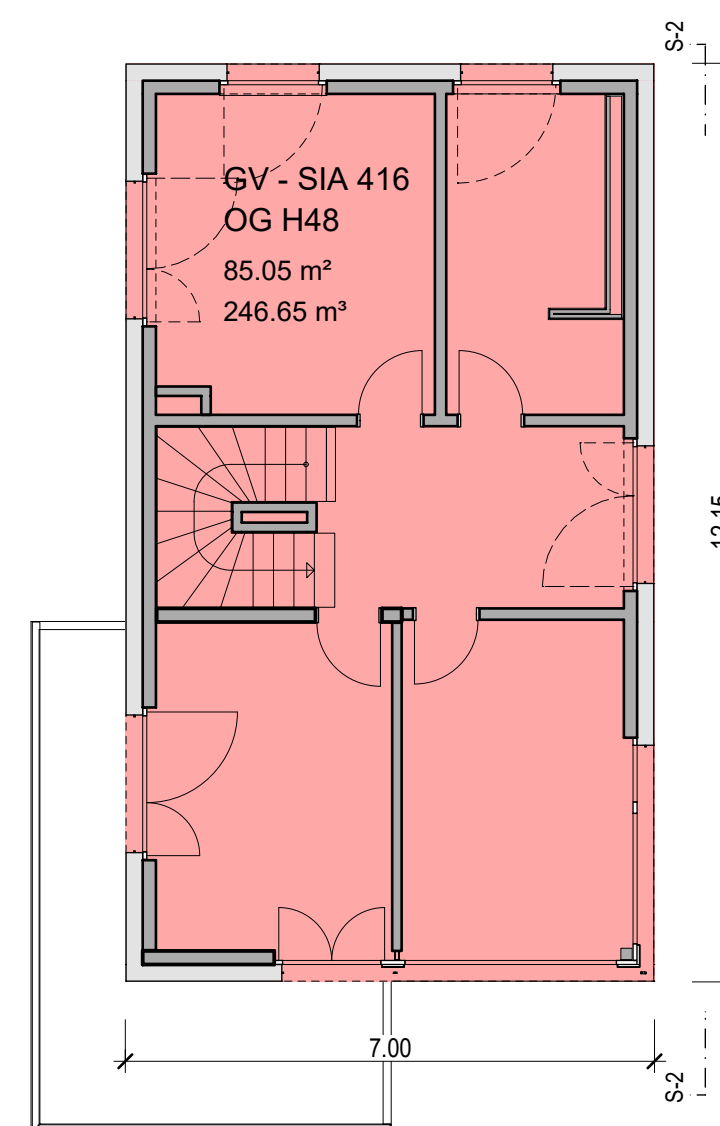
Erdgeschoss Chüngstr. 46

| Geschoss                     | Tiefgarage                  |
|------------------------------|-----------------------------|
|                              | <b>GV - SIA 416</b>         |
| Doppel-Garage H46 ( H 2.93m) | 261.13 m <sup>3</sup>       |
| Doppel-Garage H48 ( H 2.96m) | 276.70 m <sup>3</sup>       |
| <b>Total</b>                 | <b>537.83 m<sup>3</sup></b> |

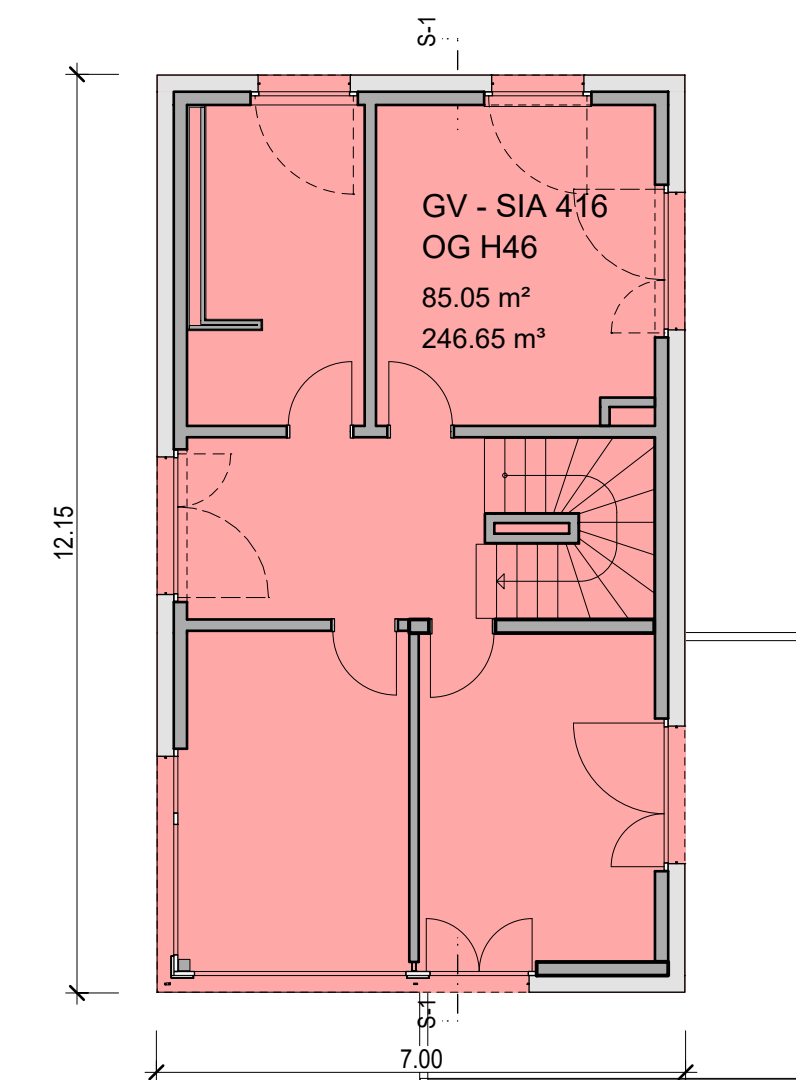


Doppel-Garage Chüngstr. 48

Doppel-Garage Chüngstr. 46



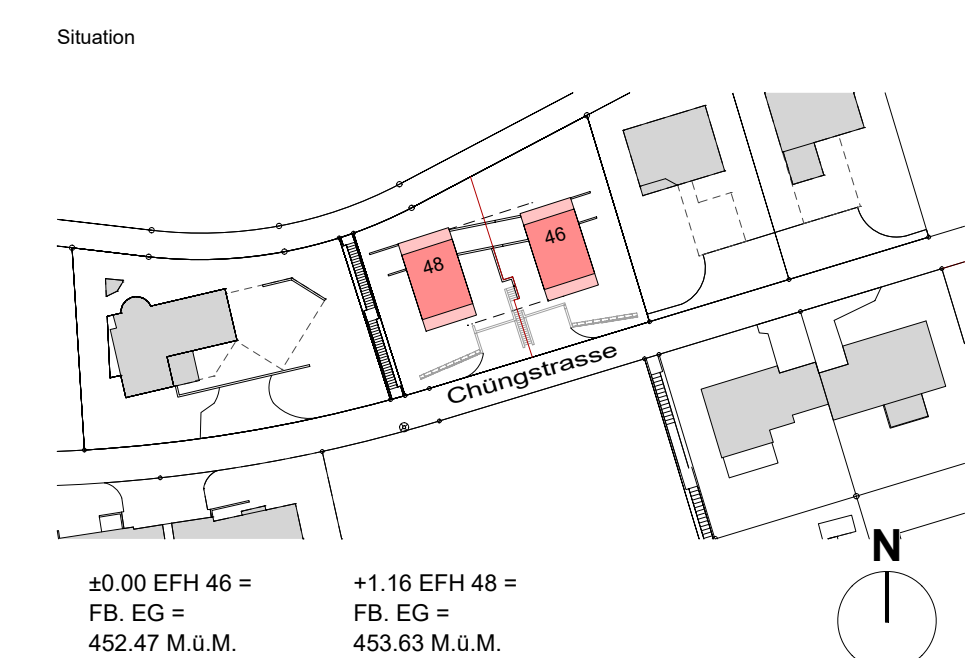
Obergeschoss Chüngstr. 48



Obergeschoss Chüngstr. 46

| Geschoss     | Chüngstr. 46                | Chüngstr. 48                |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
|              | <b>GV - SIA 416</b>         | <b>GV - SIA 416</b>         |
| UG Zuschlag  | 16.42 m <sup>2</sup>        | 10.67 m <sup>2</sup>        |
| UG           | 177.09 m <sup>2</sup>       | 284.94 m <sup>2</sup>       |
| EG           | 238.14 m <sup>2</sup>       | 238.14 m <sup>2</sup>       |
| OG           | 246.65 m <sup>2</sup>       | 246.65 m <sup>2</sup>       |
| Attika       | 180.39 m <sup>2</sup>       | 180.39 m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b> | <b>858.69 m<sup>2</sup></b> | <b>960.79 m<sup>2</sup></b> |

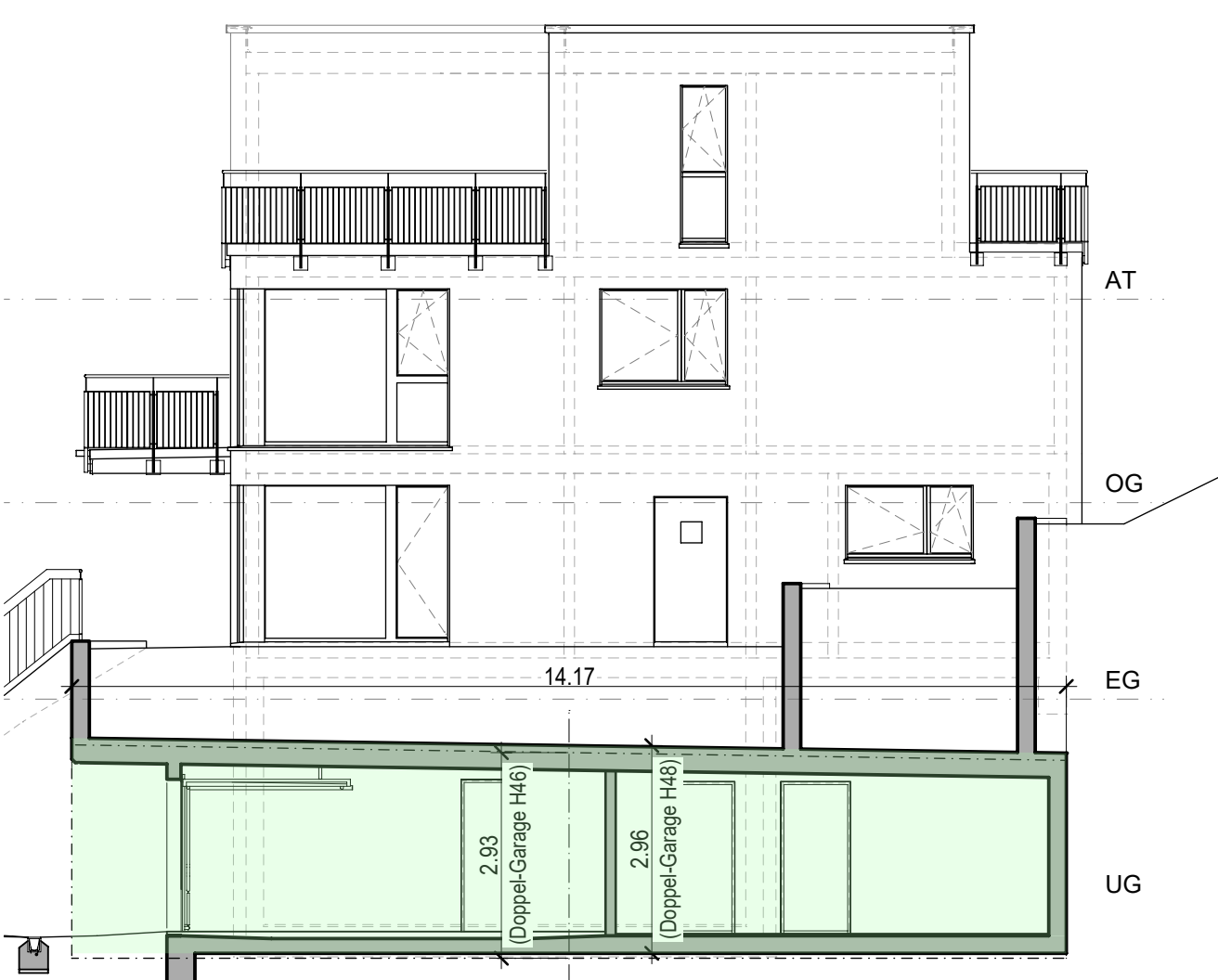
|                 |                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachplaner      |                                                                                                                       |
| Baugenieuer     | Pfleifer Baugenieure AG, Im Halblacker Sa, 8532 Eilsau, T 052 224 04 24, F 052 224 04 25, c.moekli@pfeifer-bau.ch     |
| Elektroplaner   | heinz schmid ag, Wildbachstr 12, 8400 Winterthur, T 052 232 36 36, F 052 232 36 21, info@heinz-schmid.ch              |
| HLK Planer      | Eisenbart + Partner AG, Eschikonstr 17a, 9542 Mönchwilien, T 071 966 4726, F 071 966 10 35, info@eisenbart-partner.ch |
| Sanitärplaner   | Eisenbart + Partner AG, Eschikonstr 17a, 9542 Mönchwilien, T 071 966 4726, F 071 966 10 35, info@eisenbart-partner.ch |
| Bauphysiker     | Kugucak Bauphysik, Gajebärg 10b, 8197 Rafz, T 079 362 77 39, info@kugucak.ch                                          |
| Umgebungsplaner | -                                                                                                                     |
| Geometer        | -                                                                                                                     |



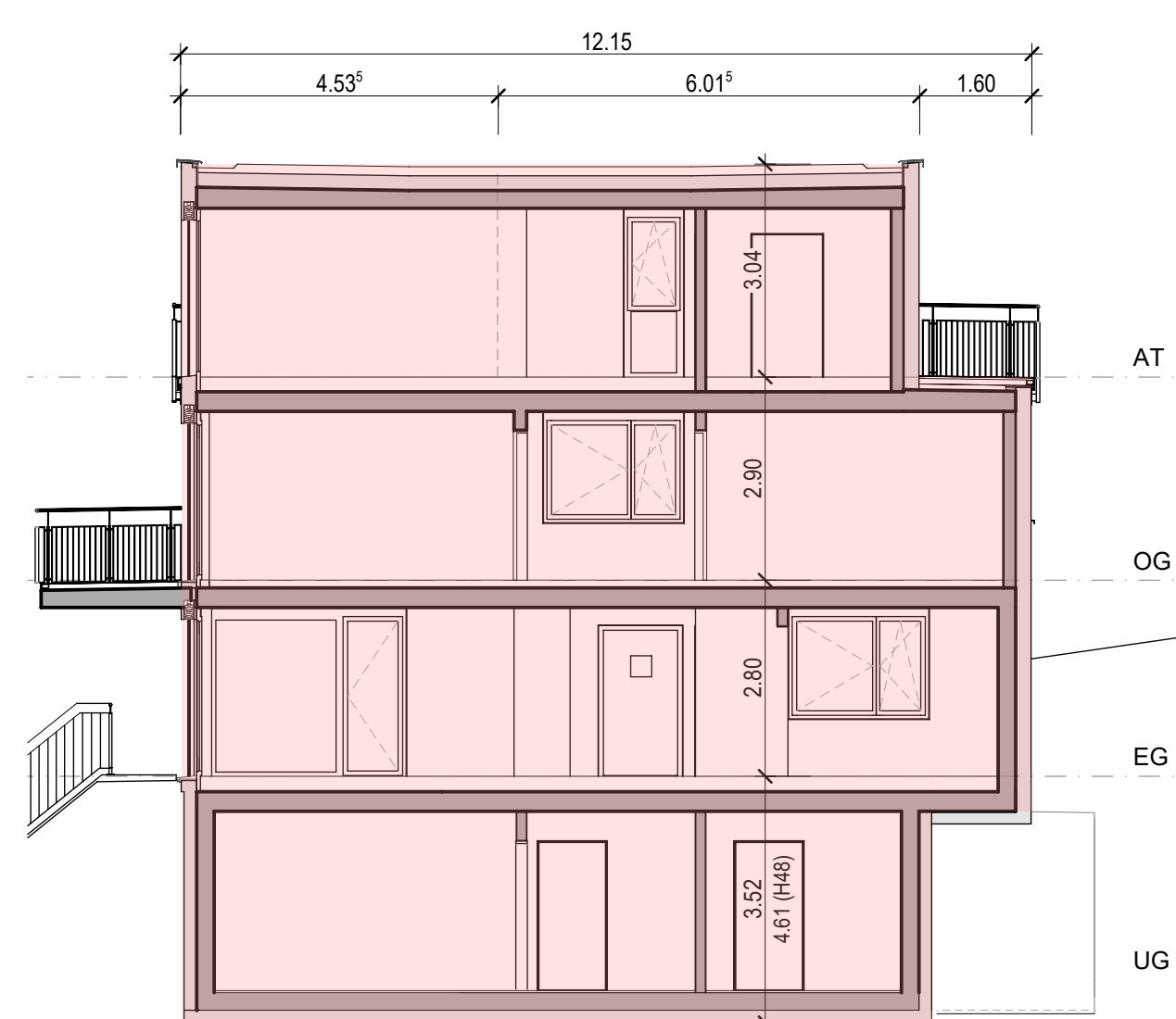
|                    |                                                                  |            |       |
|--------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| Datum / Gez        | 05.05.2023 / hug                                                 | Planformat | 84/60 |
| Revision           | 04.12.2023 / cir                                                 | Massstab   | 1:100 |
| Planbezeichnung    | Kubische Berechnung<br>Chüngstrasse 46+48, Embrach               |            |       |
| Projektr / Plannr  | 019.034.22 / 3000                                                | Planindex  |       |
| Projektbezeichnung | Chüng, Embrach<br>Neubau 2 EFH, Chüngstrasse 46+48, 8424 Embrach |            |       |

|                                             |                            |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauherr<br>Generalunternehmer<br>Bauleitung | <b>LEEMANN + BRETSCHER</b> | L+B AG, HG<br>Totalunternehmung<br>Stationsstrasse 12<br>8406 Winterthur<br>Tel. 052 242 48 16<br>Fax 052 242 48 10<br>info@l-b.ch<br>www.l-b.ch |
|---------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

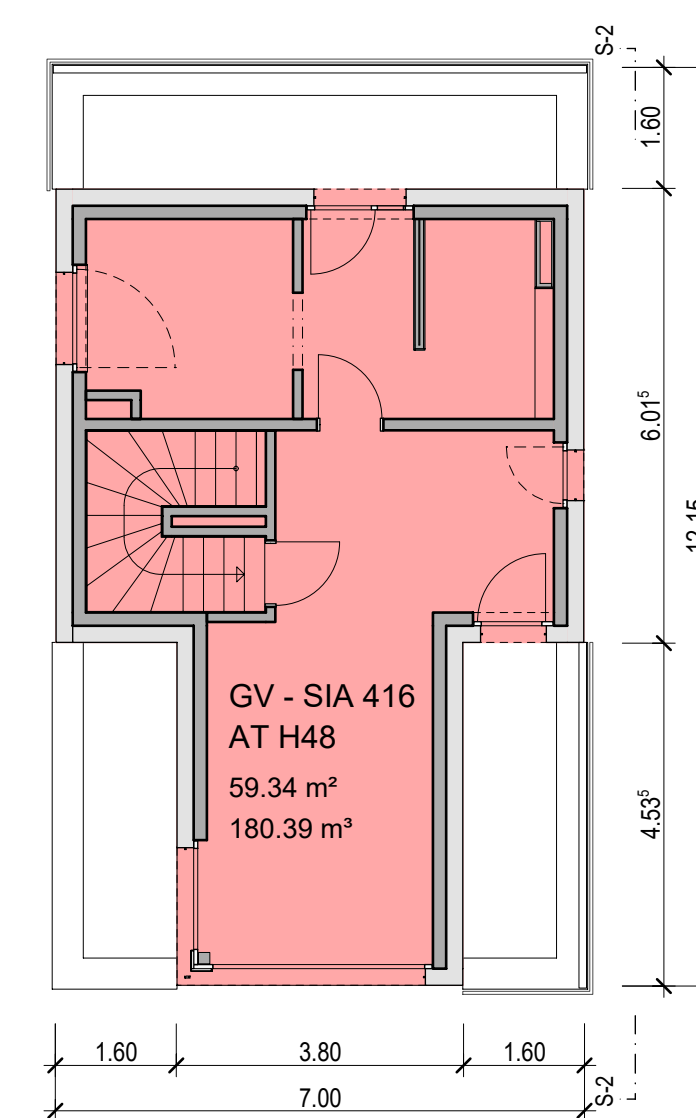
|                    |                                              |                                                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausführungsplanung | <b>nagel ARCHITEKTUR &amp; BAUMANAGEMENT</b> | nagel ag architektur & baumanagement<br>Hintermühlstrasse 4<br>8409 Winterthur<br>Tel. 052 242 48 16<br>Fax 052 242 48 10<br>info@nagel.ch<br>www.nagel.ch |
|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



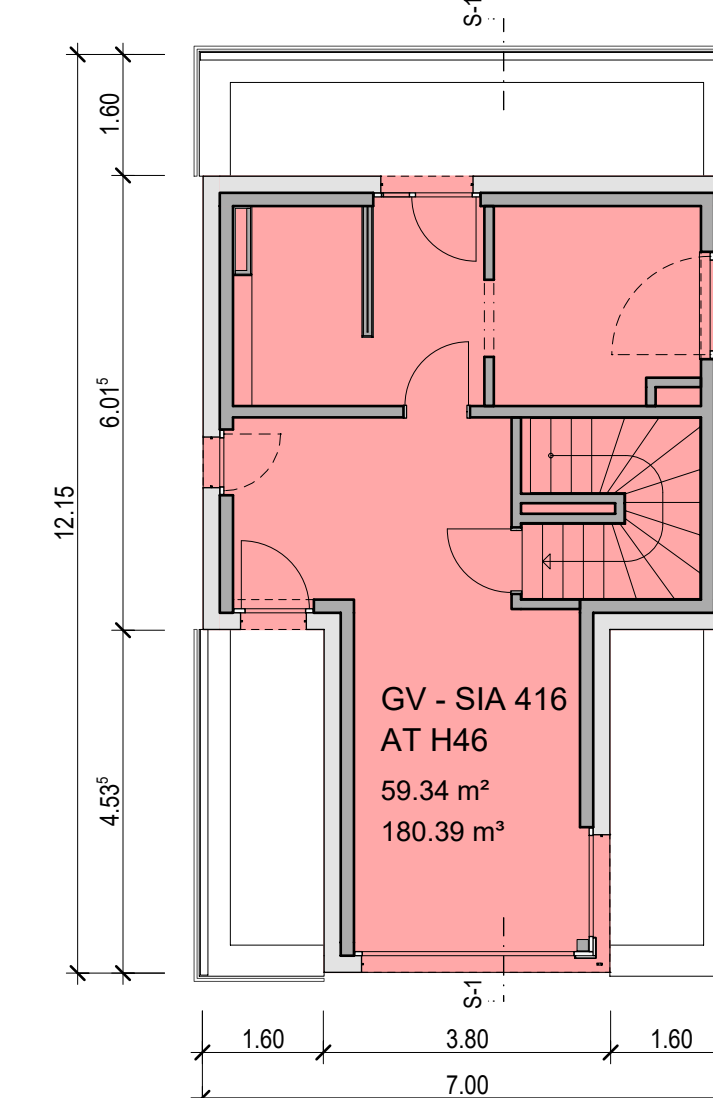
Schema-Schnitt 2-2 Chüngstr. 48



Schema-Schnitt 1-1 Chüngstr. 46



Attikageschoss Chüngstr. 48



Attikageschoss Chüngstr. 46