

EIGENHEIM DORFMITTE

ländlich wohnen in Ramsen



Eulach Bau & Verwaltung GmbH

Architektur und Immobilien

Gewerbehäus Eulach, Im Halbiacker 7, 8352 Elsau, Tel +41 52 363 26 26, www.eulach-bv.ch, info@eulach.ch

EIGENHEIM DORFMITTE ländlich wohnen in Ramsen

Informationen



Hauptangaben

Objekt	Einfamilienhaus
Adresse	Judebömmlistrasse 8262 Ramsen
Kanton	Schaffhausen
Kaufpreis	ab CHF. 660'000.00
Zimmer	5.5 Zimmer (6.5)
Verfügbarkeit	auf Anfrage

Grössenangaben

Baujahr	2020
BGF	183m ²
WFL *	162m ²
Volumen n. SIA	650m ³
Grundstück	C 159m ² /D 160m ² E 164m ² /F 271m ²

Innen

Toilette	3
Bad	1
Dusche	2
hell	hell
ruhig	ruhig

Technik

Telefon	Analog
TV	Kabelfernseh
Herd	Glaskeramik
Heizung	Wärmepumpe

Aussen

Balkon	1
Sitzplatz	1
Kinderfreundlich	sehr
Lage Grundstück	eben
Parkplätze aussen	Carport, PP aussen, PP Tiefgarage

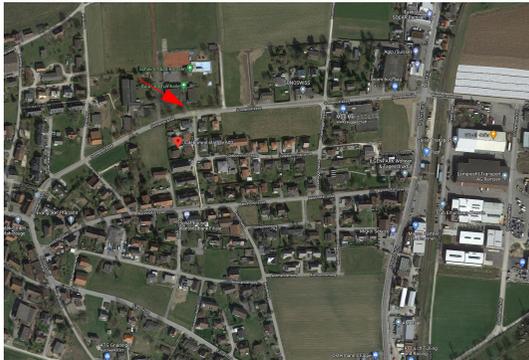
Umgebung

Einkauf	am Ort
Schulen	bis Oberstufen
Bank	am Ort
Post	am Ort

* WFL = Wohnfläche ohne Aussenwände
inkl. Innere Trennwände

Situation

Die vier massiv gebauten Reiheneinfamilienhäuser mit Carport entstehen am Wendehammer der Judebömmlistrasse und sind Teil eines ruhigen Wohnquartiers in der Dorfmitte gegenüber Post, Bank, Schulen und Bushaltestelle.



Beziehung mit der Umgebung

Das kubische Bauvolumen der Reiheneinfamilienhäuser bildet ein drittes Bauwerk hinter den beiden bestehenden Mehrfamilienhäusern in ähnlicher Volumetrie und gleicher Ausrichtung.

Im offenen Wohnquartier integrieren sich die Reiheneinfamilienhäuser ergänzend und sind mit viel Aussenraum umgeben.

Über den Wendehammer am Ende der Judebömmlistrasse sind die an das Haus C angrenzenden Carports mit einer kurzen Zufahrt auf ebenen Flächen erschlossen. In der Tiefgarage stehen Autoeinstellplätze zur Verfügung.

Struktur und architektonischer Ausdruck

Der architektonische Ausdruck der aneinander gereihten vier Einfamilienhäuser zeichnet sich durch einen harmonischen Rhythmus aus, vor allem in den Hauptfassaden. Durch grösstmögliche Fensterpartien, insbesondere bei der Südfassade, entstehen lichtdurchflutete Wohnräume, sowohl im Erdgeschoss, im Obergeschoss, als auch im Dachgeschoss. Sämtliche Wohnräume sind optimal zu möblieren mit langen Stellflächen entlang den Wänden.

Eine farbliche Differenzierung der Fassadenteile in rhythmischer Abfolge kann den gesamten Gebäudekörper in einem spannenden Kontext erscheinen lassen und die Architektursprache unterstützen.

Gebäudeart

Die massiv gebauten Reiheneinfamilienhäuser sind alle mit identischer Situierung / Anordnung konzipiert. In Massivbauweise mit Backsteinmauern, armierten Betondecken und Betonbodenplatte im Untergeschoss sind die Reiheneinfamilienhäuser klassisch und werterhaltend ausgeführt. Im Vergleich zum Holzbau ist die Massivbauweise mit grossen Vorteilen verbunden.

Insbesondere die Lärmimmissionen innerhalb der Gebäude, aber auch die Lärmentwicklung von aussen, werden durch die Massivbauweise optimal absorbiert.

Im Erdgeschoss befinden sich Eingang, Wohnen, Essen, Küche, separates WC und Treppenhaus. Im Süden entsteht ein gedeckter grosser Sitzplatz vor dem Wohnen und im Norden ist jeweils neben dem Zugang die aussen aufgestellte Luftwasser-Wärmepumpe platziert.

Im Obergeschoss befinden sich drei unterschiedlich grosse Zimmer mit einem breiten Balkon nach Süden ausgerichtet und einem Badezimmer mit Dusche, WC, Badewanne, Lavabo.

Im Dachgeschoss befindet sich das vierte Zimmer mit grossen Dachfenstern und sep. DU/WC mit Lavabo, Toilette und Duschen-Tasse. Das Treppenhaus mit einem Dachfenster resp. Fassadenfenster wird im Dachgeschoss ebenfalls gut belichtet. Die Dachunterseite ist getäfert und die Wände sind in Weissputz ausgeführt.

Im Untergeschoss besteht genügend Raum für ein 5. Zimmer. Daneben befinden sich Keller, Waschen, und Installationsraum. Die Aufteilung ist wählbar. Die Installationen für den Waschautomaten und den Wäschetrockner sind vorhanden. Der Waschautomat und der Wäschetrockner sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die an das Haus C angrenzenden Carports bestehen aus einem flachgeneigten Pultdach auf Metallstützen.

Materialien

Die massiv gebauten Reiheneinfamilienhäuser mit Backsteinmauern, armierten Betondecken und Betonbodenplatte im Untergeschoss sind klassisch und werterhaltend ausgeführt. Alle Fassaden sind mit einer verputzten Aussenwärmeschutzschicht gedämmt. Alle Wohnräume sind über grosse Fensterelemente natürlich belichtet. Die Kunststoffenster mit dreifach Isolierverglasung sind in weiss ausgeführt. Mit braunen Tonziegeln ist das Dach eingedeckt. Die Blecharbeiten sind in Kupfer ausgeführt. Sturzsicherungen sind aus feuerverzinktem Stahl.

Das Treppengeländer von UG bis DG in Stahl ist anthrazit einbrennlackiert. Der Bodenbelag in den Wohnräumen und Küche sind mit Laminat/Steinzeug ausgeführt. Die Treppentritte sind mit textilem Bodenbelag belegt. In den Nasszellen sind auf dem Boden und an den Wänden Keramikplatten verlegt. Wände und Decken in allen übrigen Räumen EG, OG und DG sind weiss verputzt.

Bauphysik

Die Energiebilanz der Gebäude wurde gemäss den gesetzlichen Vorschriften "Ausführungsverordnung in Energiesparen" Ausgabe 2002 und der SIA Norm 380/1 - Ausgabe 2009 berechnet.

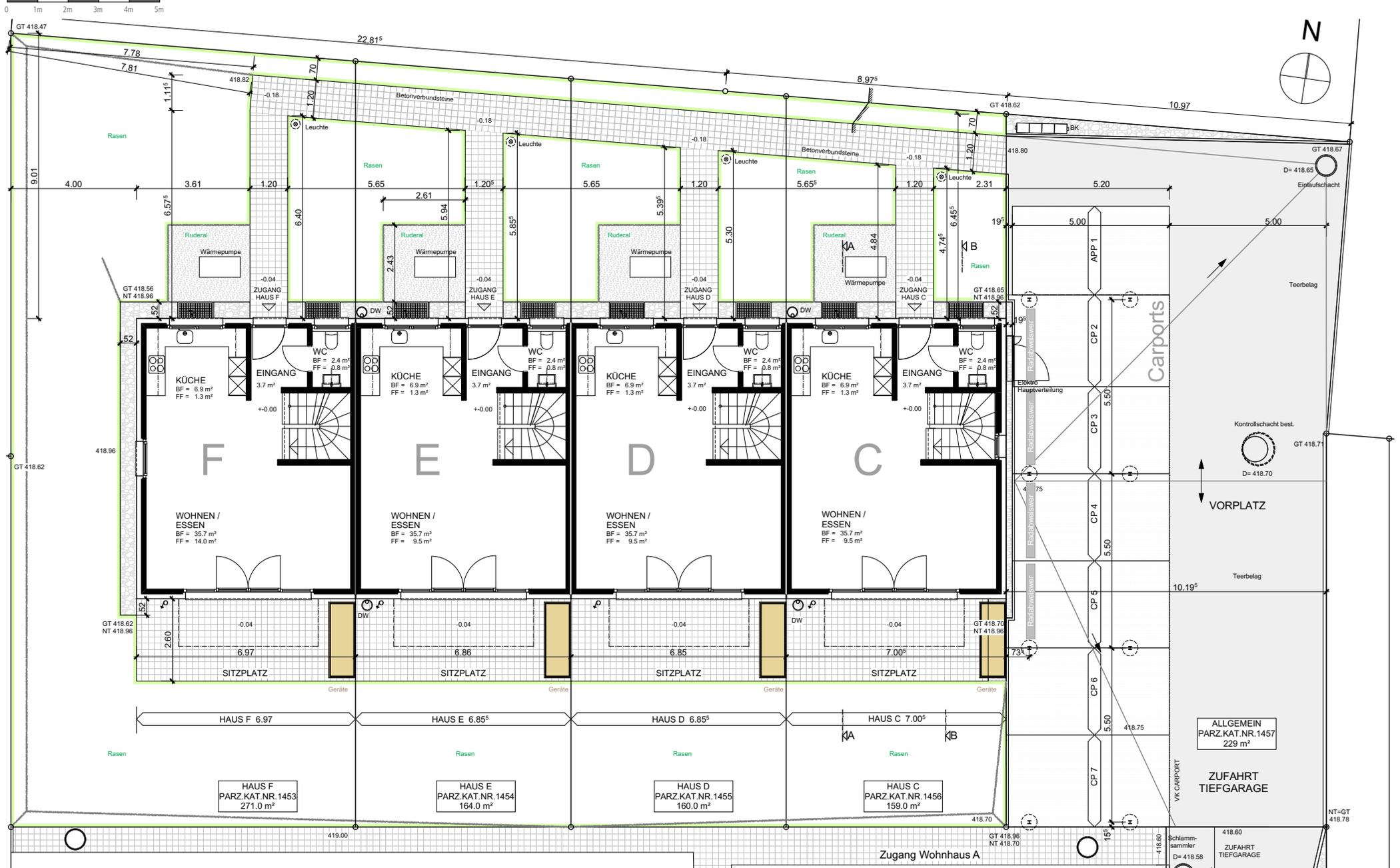
Akkustik

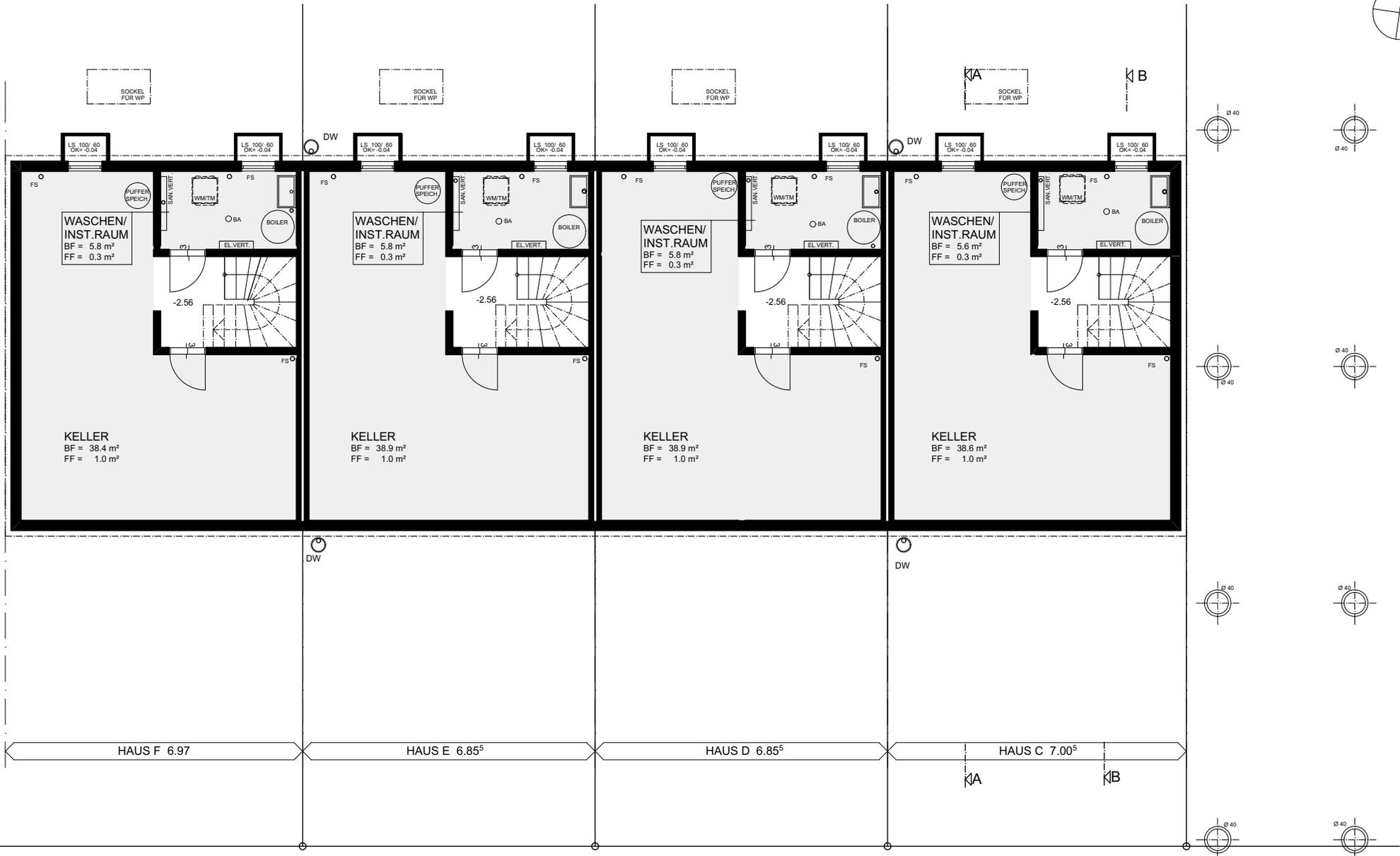
Die Trennwände der Reiheneinfamilienhäuser sind mit zwei unterschiedlich dimensionierten Backsteinwänden und Kerndämmung vom UG bis DG getrennt ausgeführt.

EIGENHEIM DORFMITTE

ländlich wohnen in Ramsen

Umgebung

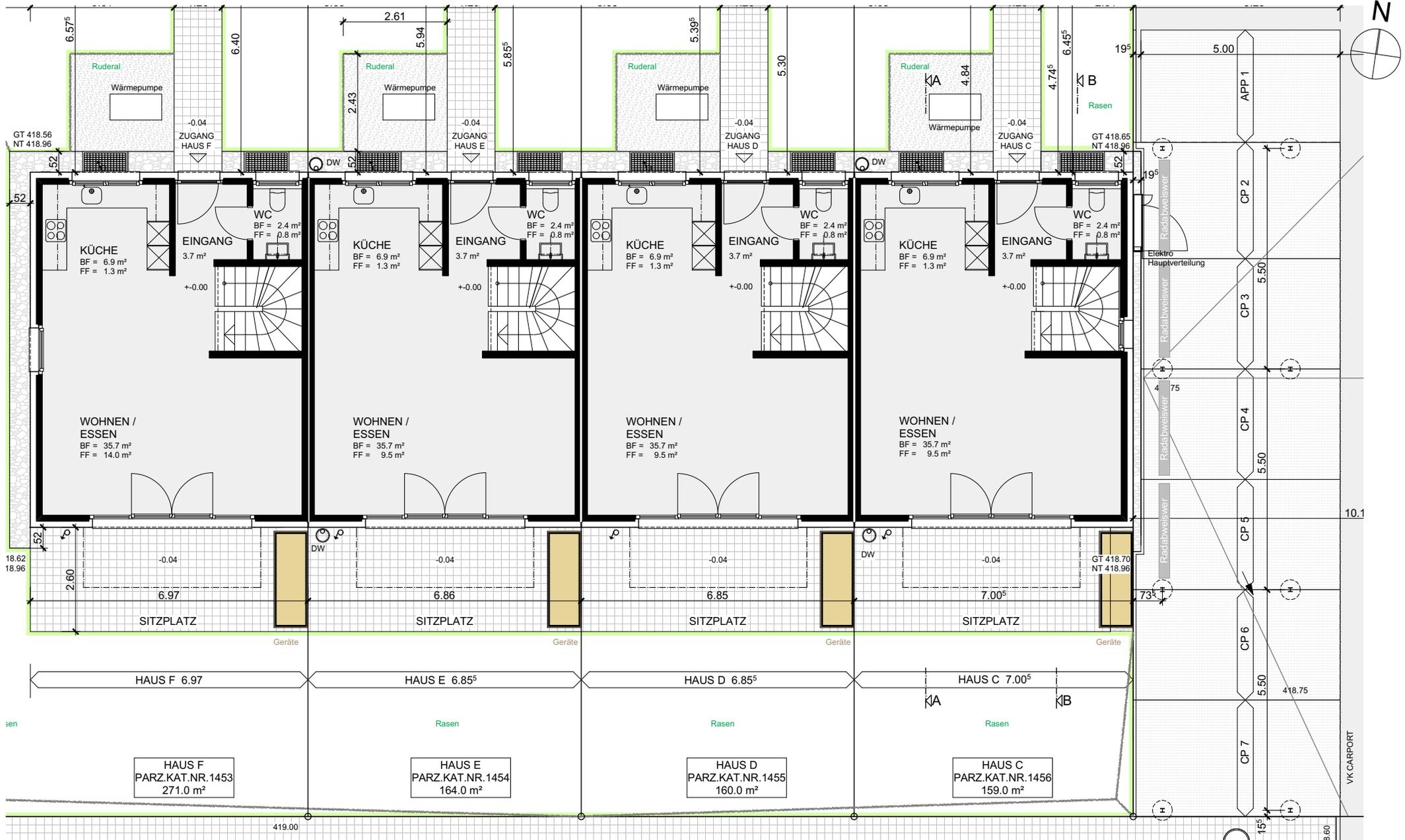




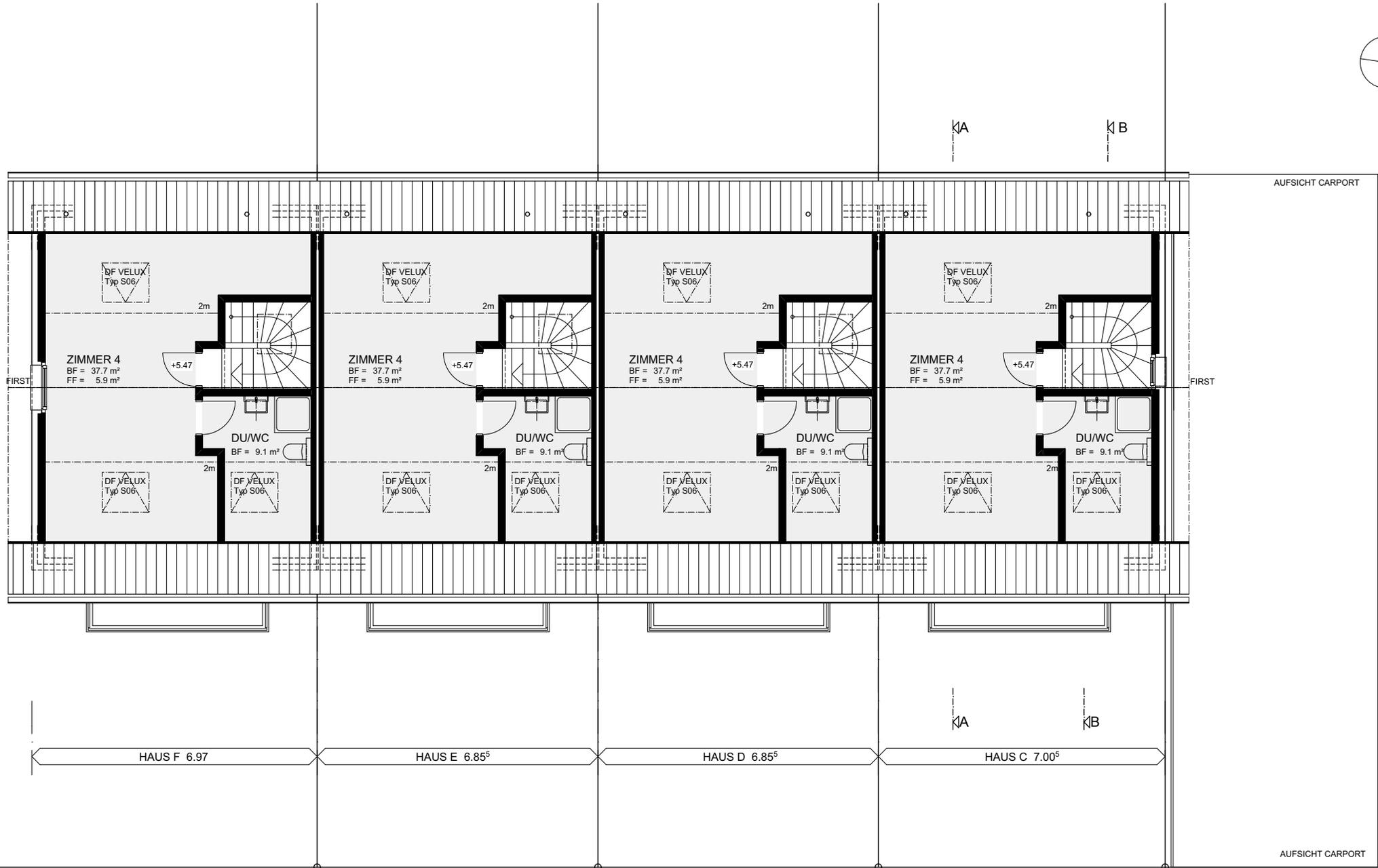
EIGENHEIM DORFMITTE

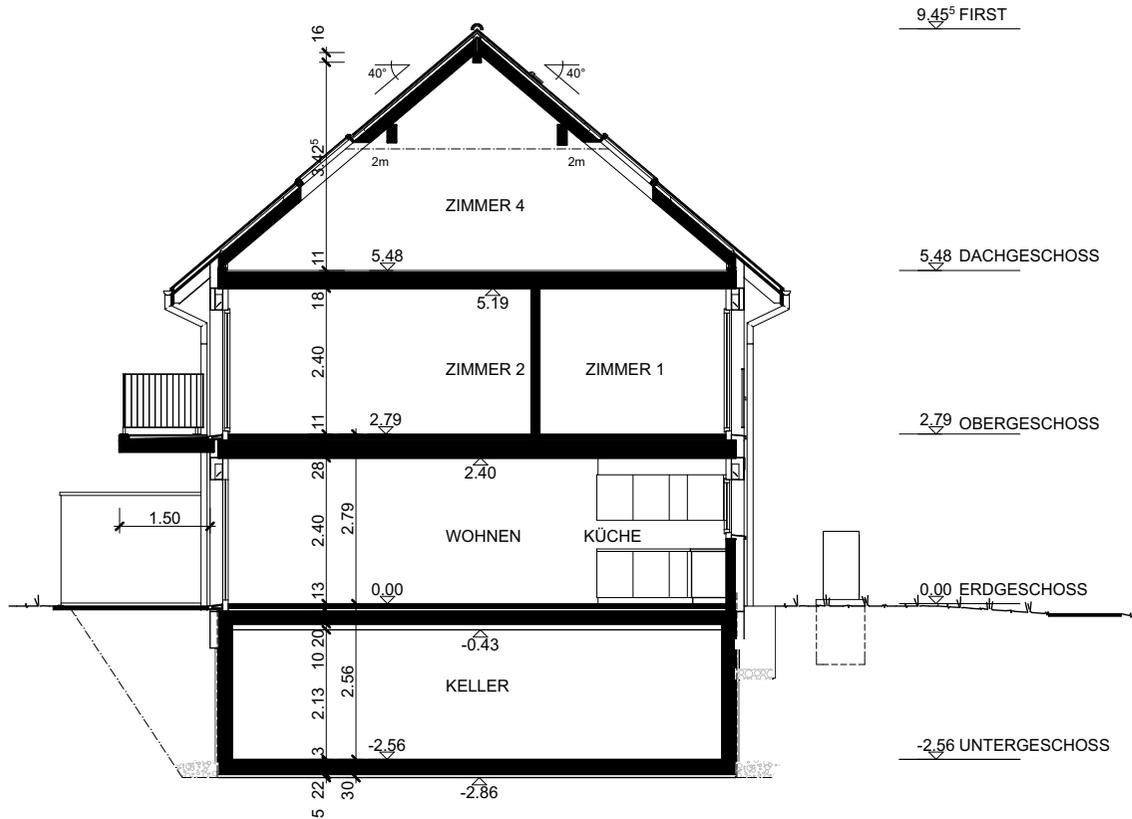
ländlich wohnen in Ramsen

5½ Zimmer-Haus (6.5)
Erdgeschoss

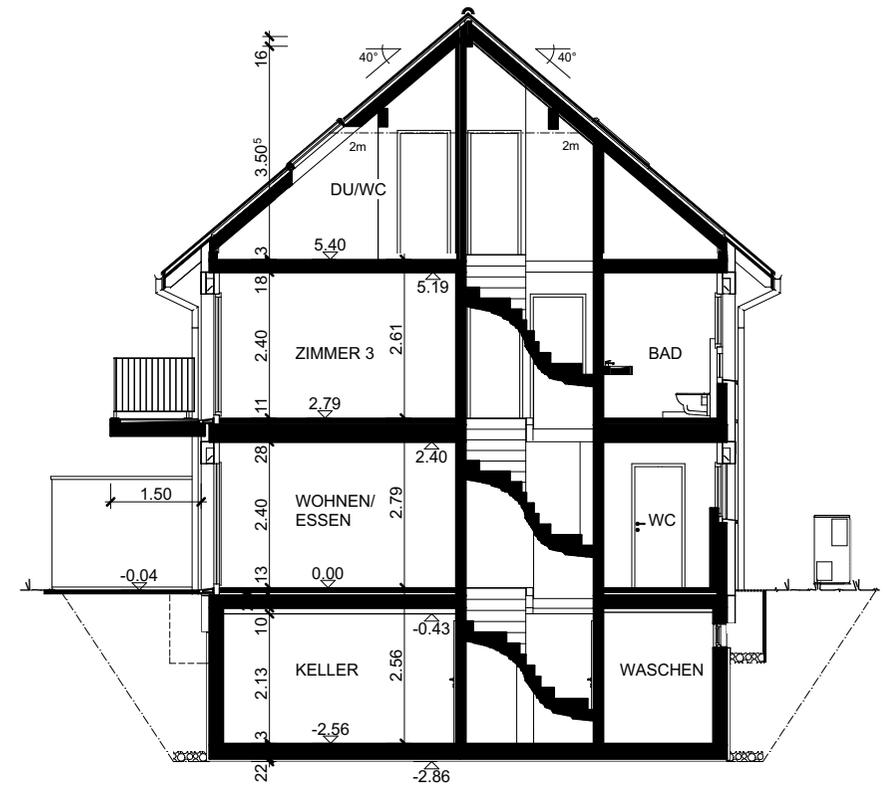




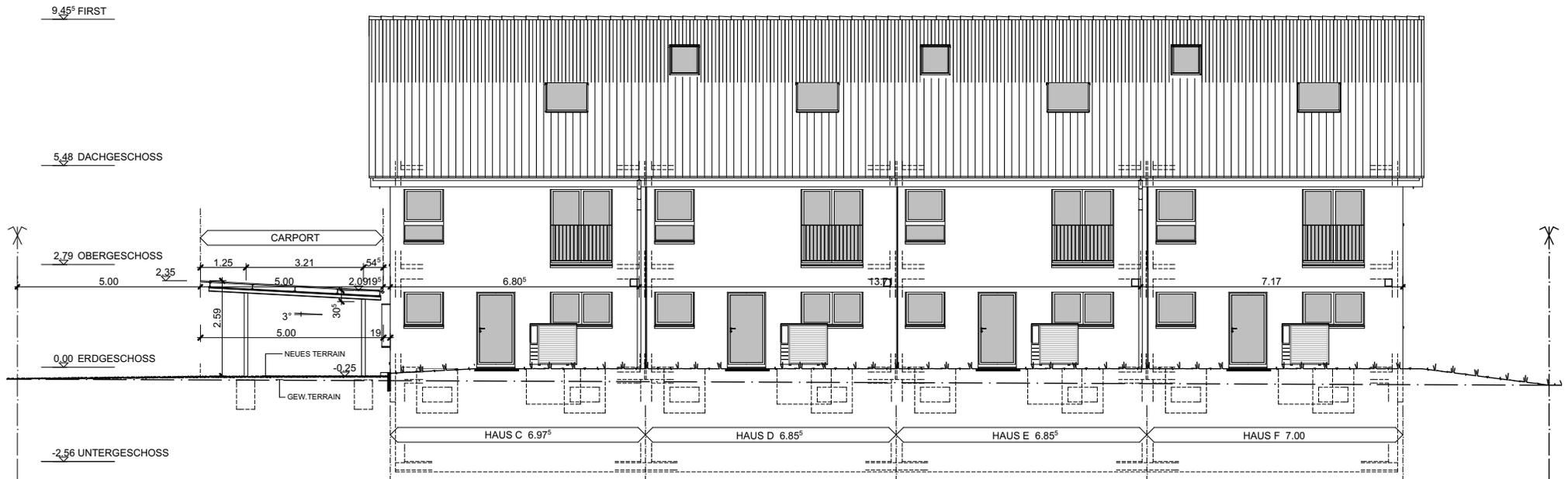




SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



NORDFASSADE



SÜDFASSADE

Baumeisterarbeiten
Kanalisation: Mischsystem
Fundamentbodenplatte:
Beton bewehrt auf Magerbeton.
Aussenwände Untergeschoss:
Beton bewehrt roh mit einem wasserabstossenden Belag, Aderol-Plast H oder dgl.
Kellerinnenwände:
Kalksandstein roh, gemauert.
Geschossdecken:
Beton bewehrt gemäss Bauingenieur, die Balkonplatten thermisch von den Geschossdecken getrennt.
Treppenanlage:
Einläufige halbgewundene Treppe, bewehrter Beton mit Zementüberzug, Tritte fertig für Teppich, Kanten gerundet.
Gebäudetrennwände:
Zweischalig ausgeführt
Wohnungsinnenwände: Backstein
Fassadenmauerwerk:
Einsteinmauerwerk Backstein.
Polystyrol-Hartschaum-Platten verputzt mit eingefärbtem Abrieb.

Steildach
Dachkonstruktion: Pfettendach
Sparrenabstand von ca. 60 cm.
Dachdämmung: Mineralfaserplatten zwischen den Sparren verlegt.
Sparrenuntersicht:
Ist mit einer Dampfsperffolie überspannt.
Dachuntersicht: Sichtnutztäfer.

Heizungsanlage
Wärmeerzeugung: Luft-Wasser Wärmepumpe aussen aufgestellt, Pufferspeicher mit Elektroeinsetzung,
Aussentemperatur-Steuerung mit Nachtabsenkung.
Wärmeverteilung mit Niedertemperatur - Fussbodenheizung.

Elektroanlagen
Elektroanlage: Aussenzählerkasten
UV-Sicherungstableau im Untergeschoss.
Kraft und Wärme:
Wärmepumpe, Pufferspeicher, Boiler, Kochherd, Dampfabzug,
Geschirrwashautomat, Backofen und Kühlschrank.
Untergeschoss: 1 Lichtschalter/Steckdose mit Deckenleuchtenanschluss, Aufputzinstallation.
Erdgeschoss: Anschluss Küchengeräte, Küche zwei Dreifachsteckdosen, Deckenleuchtenanschluss mit Schalter.
Wohnen/Essen:
Deckenleuchtenanschluss mit Schalter, zwei Dreifachsteckdosen.
Obergeschoss Zimmer:
Ein Lichtschalter/Steckdose mit Deckenleuchtenanschluss und eine Dreifachsteckdose.
Dachgeschoss:
Ein Lichtschalter/Steckdose mit 2 Deckenleuchtenanschlüsse
WC, DU/WC, Bad/WC:
FL Spiegelschrankbeleuchtung mit Steckdose.
TV und TT:
Ein Anschluss im Wohnen und Zimmern.

Sanitär
Wasserzuleitung:
Separat pro Haus.
Warmwasser-Erzeugung:
Elektroboiler
Ableitung von Abwasser:
In Hauptkanalisation
Aussen-Wasserhahn:
Je ein Wasserahn Sitzplatz und Eingang.

Bad/WC, DU/WC, sep. WC
Sanitärapparate und Garnituren
Waschtisch, Wandklosett, Badewanne und Duschtasse weiss.
Armaturen verchromt.
Spiegelschränke mit Leuchten.
Wände und Boden mit Keramikplatten ca. 210 cm hoch
Bodenplatten CHF 32.00 /m2
Wandplatten CHF 24.00 / m2
Übrige Fläche Weissputz gestrichen.

Küche
Küchenapparate:
- AEG Einbaugeräte
- Franke Einbaubecken mit Schwenkauslauf
Fronten:
Kunstharzfronten weiss.
Arbeitsfläche:
Granitabdeckung schwarz.

Bodenbeläge
Wohnen/Essen/Küche/Zimmer:
Laminat mit Trittschalldämmung, Holzsockel 4 cm weiss oder Steinzeug.
Steinzeug wählbar mit Aufpreis.
Untergeschoss:
Zementüberzug 3cm.
Treppenanlage:
Textiler Bodenbelag (Kugelgarn) mit Teppichsockel gekurbelt.
Dusche und Bad:
Keramikplatten
Gipserarbeiten
Wohnräume:
Weissputz zweimal gestrichen.
Decken:
Weissputz zweimal gestrichen.
Malerarbeiten
Wände und Decken:
Weissputz zweimal gestrichen.
Zargen, Türen und Dachtäfer:
weiss gestrichen oder gespritzt.

Schlosserarbeiten
Treppengeländer: Stahl anthrazit einbrennlackiert.
Balkongeländer/Fenstergeländer:
Stahl feuerverzinkt.
Briefkastenanlage:
Gemeinsame Anlage nach Postnorm.

Schreinerarbeiten
Keller und Zimmertüren:
Stahlzargen mit halbschwerem Türblatt und mit Überschlag.

Fenster
Fenster und Fenstertüren:
Kunststoff weiss mit Dreifach-Isolierverglasung.

Hauseingang
Eingangstüre:
Aluminium eloxiert, gedämmt, mit satiniertem Glaseinsatz

Sonnenschutz
Wohnräume EG, OG:
Rafflamellenstoren mit Kurbeln.
Dachfenster:
Kein Sonnenschutz

Schliessanlage
Eingangstüre:
Kaba-Zylinder mit 4 Schlüssel.

Garten
Eingangsbereich: Betonverbundsteine und Ruderalfläche
Gartenseite: Sitzplatz mit Betonverbundsteinen
Als Sichtschutz Gerätehäuser.
Übrige Flächen: Grünflächen.

