

# UPHILL 123

DIE NR.1 MIT 2 GEBÄUDEN FÜR 3 FAMILIEN

[www.corebau.ch/uphill123](http://www.corebau.ch/uphill123)



1b + 1c  
VERKAUFT

1a  
VERKAUFT

# COREBAU



# ÜBERBLICK

ADRESSE	Bernetstrasse 1, 8962 Bergdietikon		
GEMEINDE	Bergdietikon liegt an der Kantonsgrenze goldrichtig zwischen Zürich und Baden und hat rund 2'900 Einwohner		
STEUERFUSS	Gemeindesteuerfuss 84 % Kantonssteuerfuss 112%		
GRUNDSTÜCK m2	1'222		
GEBÄUDE	1 Einfamilienhaus + 2 Doppelhaushälften		
HEIZUNG	Luft-Wasser-Wärmepumpe / Bodenheizung		
BAUJAHR	2021		
HÖHE	491 Meter ü. M.		
TERMIN	Bezugsbereit ca. März 2022		
HÄUSER	<b>1c DEFH WEST</b>	<b>1b DEFH OST</b>	<b>1a EFH</b>
ZIMMER	5½-Zimmer	5½-Zimmer	5½-Zimmer + Hobbyraum in UG
GESCHOSSE	UG/EG/OG/DG	UG/EG/OG/DG	UG/EG/OG/DG
NWF <sup>1</sup> m <sup>2</sup>	158	166	162
BWF <sup>1</sup> m <sup>2</sup>	168	175	173
NF <sup>1</sup> KELLER m <sup>2</sup>	30	36	43
NF <sup>1</sup> TOTAL m <sup>2</sup>	188	202	205
GARTENSITZPLATZ m <sup>2</sup>	15	15	15
BALKON m <sup>2</sup>	-	7.3	-
LANDANTEIL inkl. HAUS m <sup>2</sup> ca.	411	401	410
RAUMHÖHE m	2.43 - 2.49	2.43 - 2.49	2.43 - 2.45
KUBATUR HÄUSER, inkl. Garage m <sup>3</sup>	800	800	856
VERKAUFSPREIS CHF	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>	<b>VERKAUFT</b>
PARKIERUNG	Je 1 Doppelgaragen-Parkplatz (hintereinander) à CHF 60'000, Besucher-Parkplatz, Velo-Unterstand und genügend Abstellplätze. 1 zusätzlicher Aussen-Parkplatz für EFH 1a		
ZAHLUNGSMODUS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reservations-Anzahlung: CHF 50'000</li> <li>2. 33% des Verkaufspreises für Landanteil bei Beurkundung des Kaufvertrages</li> <li>3. Restbetrag nach Bauvortschritt in 5 Tranchen bis Schlüsselübergabe. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und des Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.</li> </ol>		

*1 NWF: Nettowohnfläche exkl. Innen- und Aussenwände. BWF: Bruttowohnfläche inkl. Innenwände, Schächte und Treppen, ohne Aussenwände.*

*NF: Nutzfläche exkl. Innen- und Aussenwände*

# BAUPROJEKT

Das Grundstück befindet sich in einer 30er-Zone an der Hausnummer 1 der Bernetstrasse. Die gut eingegrünte Umgebung sowie die wunderbaren **Weitsichten Richtung Üetliberg und Limmattal** versprechen eine naturverbundene und idyllische Atmosphäre. Das Grundstück ist ausschliesslich von Einfamilienhäusern in guter Nachbarschaft umgeben und bietet eine familienfreundliche Umgebung. Eine in den Hang gebaute Garage bietet Platz für 6 Fahrzeuge. Ebenfalls ist ein Besucher-Parkplatz, ein Velounterstand und genügend Veloabstellplätze sowie eine Nische für die Abfallentsorgung vorhanden. **Die drei Häuser stehen auf jeweils eigenen Parzellen und sind autonom mit 3 separaten Heizungen (Luft-Wasser-Wärmepumpen)**. Durch entsprechende bauliche Massnahmen wird eine angenehme Privatsphäre gewährleistet. Mit diesen Häusern erwerben Sie eine wertvolle Immobilie, nahe am öffentlichen Verkehr und der Schule, in einer der beliebtesten Gemeinden im Limmattal.

# BERGDIETIKON

## ORTSCHAFT UND LAGE

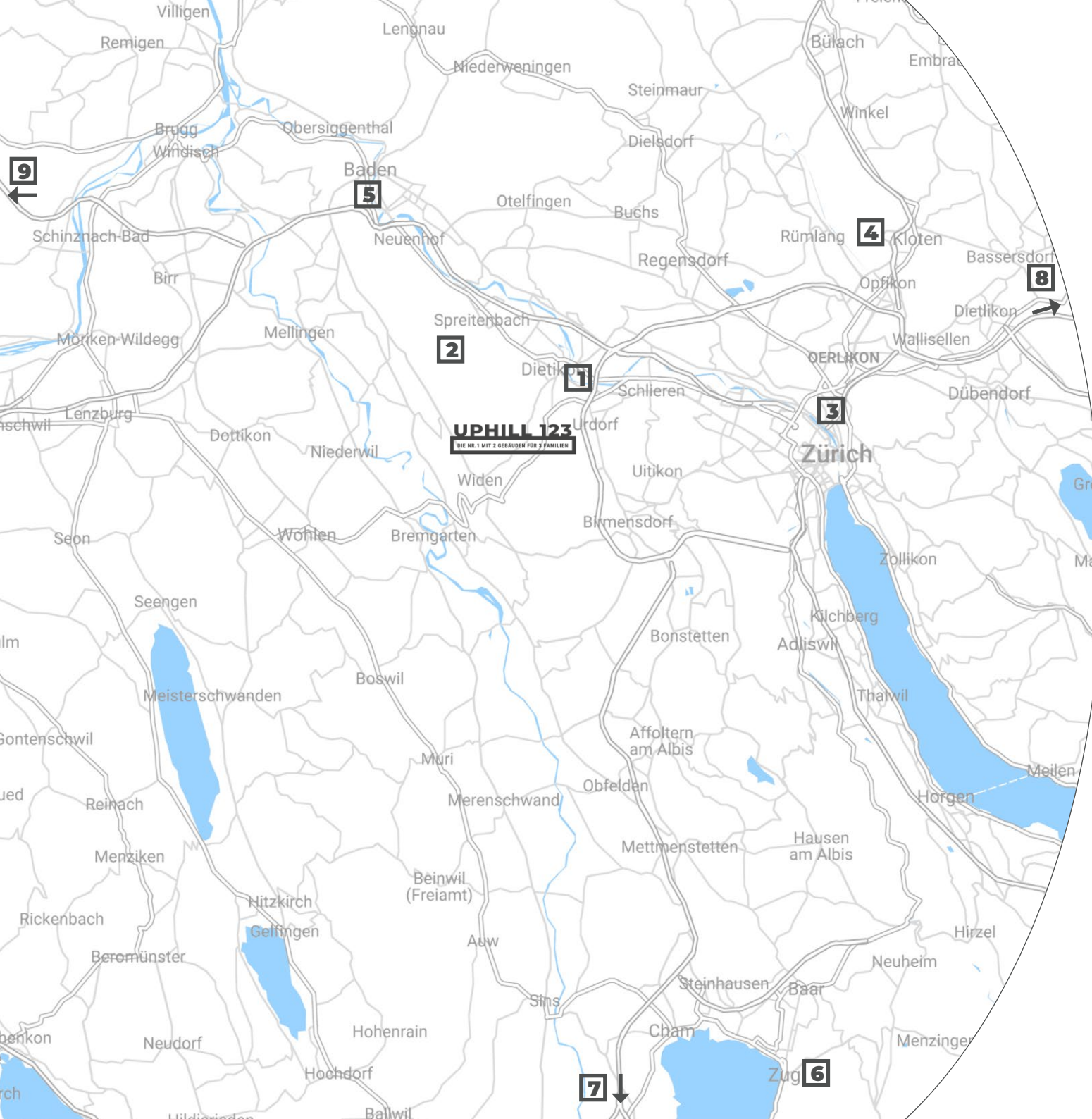
Bergdietikon gehört zum Bezirk Baden bzw. Kanton Aargau und liegt an der Grenze zum Kanton Zürich. **Nur 20 Autominuten vom Stadtzentrum Zürich sowie vom Flughafen Zürich-Kloten entfernt**. Die gute Verkehrsverbindung zum naheliegenden Bahnhof Dietikon trägt zur Attraktivität der Lage von Bergdietikon bei. Die Bushaltestelle „Bernold“ befindet sich neben dem Grundstück. Von dort aus fährt Sie der Bus Nr. 305 **innerhalb von nur 8 Minuten zum Bahnhof Dietikon**, wo Sie mit der S19 oder dem IR den Zürich HB innerhalb 11 Minuten erreichen. Die totale Reisezeit mit dem ÖV von den Häusern bis zum Zürich HB beträgt 25 Minuten. Der Autobahnanschluss A1/A3 in alle Richtungen liegt nur 7 Autominuten entfernt. Die schöne Weitsicht zum Uetliberg und Richtung Dietikon tragen zum idyllischen Wohlbefinden in diesen modernen Häusern bei.

## SCHULE

Der Kindergarten und die Primarschule befinden sich an der Schulstrasse 2, welche nur 300 Meter bzw. 5 Gehminuten durch die 30er-Zone von den Häusern entfernt liegen.

## INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten bzw. ein neuer Volg und die Post befinden sich nur 350 Meter unterhalb der Häuser. Grössere Einkaufszentren und die Umweltarena in Spreitenbach – mit regelmässigen Veranstaltungen – sind in wenigen Minuten Fahrt erreichbar. Die Gemeinde bietet 13 Vereine, 3 Ortsparteien und 2 Kirchen an. Das **Naherholungsgebiet** mit dem Egelsee, der Franzosenweier oder der Bruno Weber Park laden zum Wandern und zu naturverbundenen Ausflügen ein. Die Gemeinde hat ca. 2'900 Einwohner und einen **tiefen Gemeindesteuerfuss von 84 %**.



# MAKROLAGE

Fahrzeiten mit dem Auto von Bergdietikon nach:

**UPHILL 123**  
DIE NR. 1 MIT 2 GERAEDEN FÜR 2 FAMILIEN

Standort Häuser

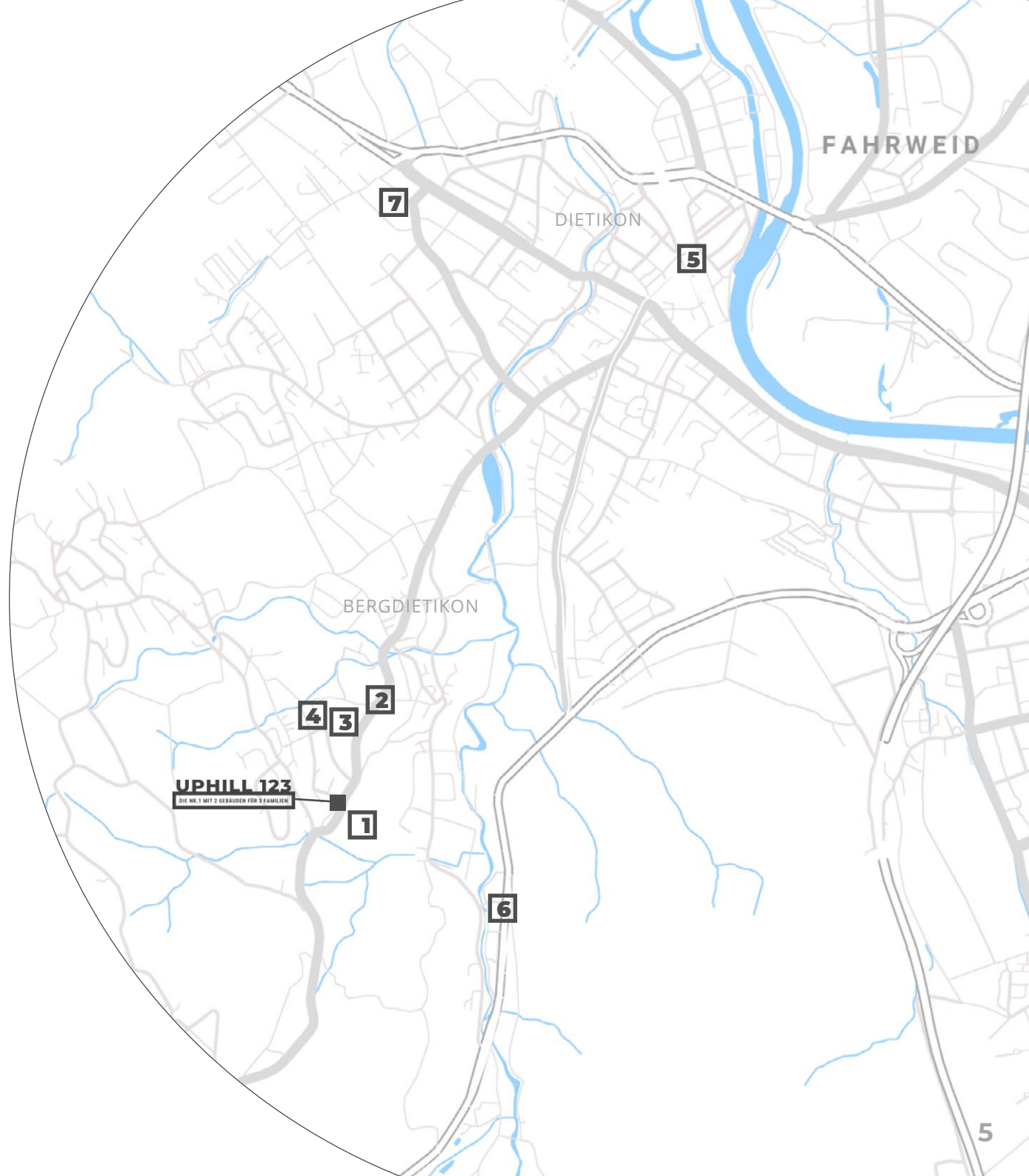
- 1** 5 Min. Dietikon Bahnhof
- 2** 9 Min. Egelsee
- 3** 20 Min. Zürich HB
- 4** 20 Min. Flughafen Zürich Kloten
- 5** 20 Min. Baden
- 6** 35 Min. Zug
- 7** 35 Min. Luzern
- 8** 35 Min. Winterthur
- 9** 60 Min. Basel

# MIKROLAGE

**UPHILL 123**  
DIE NR. 1 MIT 2 GEBÄUDEN FÜR 3 FAMILIEN

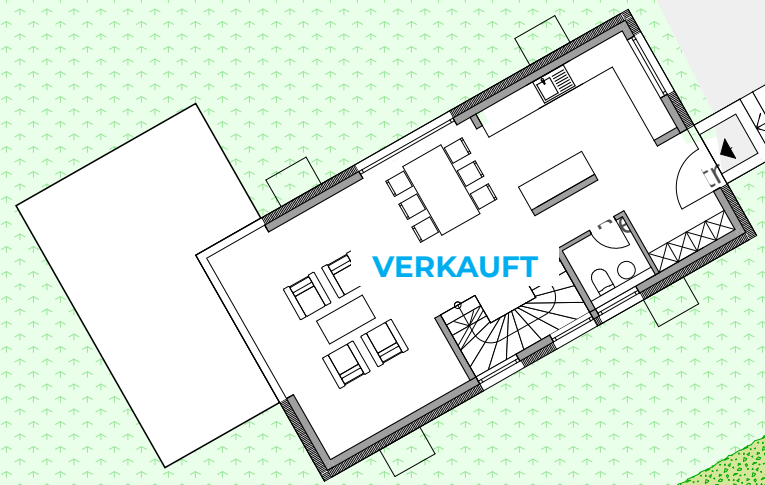
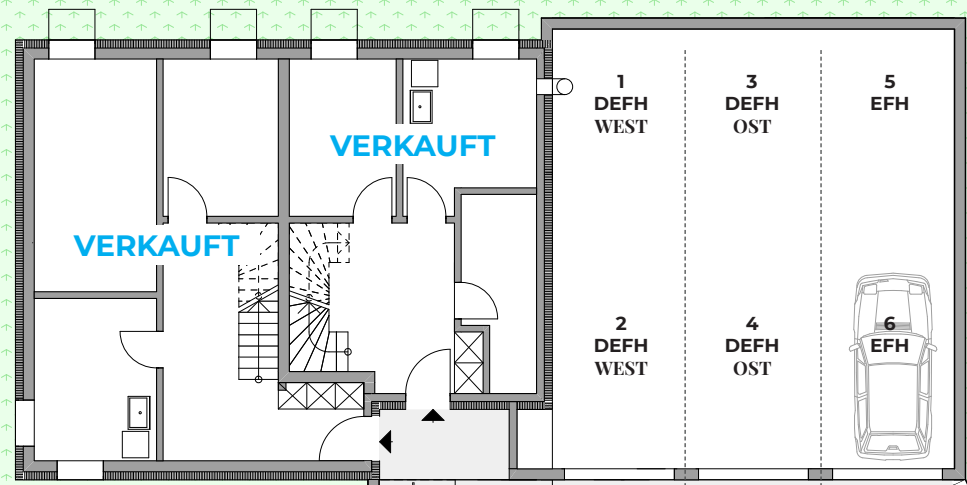
Standort Häuser

- 1** 40 m Bushaltestelle Bernold, Bus Nr. 305
- 2** 350 m Bushaltestelle Bergli, neuer Volg, Post, Restaurant
- 3** 350 m Kindergarten und Primarschule [www.schule-bergdietikon.ch](http://www.schule-bergdietikon.ch)
- 4** 350 m Gemeindeverwaltung [www.bergdietikon.ch](http://www.bergdietikon.ch)
- 5** 3 km Bahnhof und Zentrum Dietikon
- 6** 1.8 km Reppischhof, ALDI, Migrol Tankstelle, Rio Getränkemarkt
- 7** 2.9 km Freibad Hallenbad Fondli, Stadthalle Dietikon



# DOPPELHAUSHÄLFTE

1b OST 1c WEST



## EINFAMILIENHAUS 1a



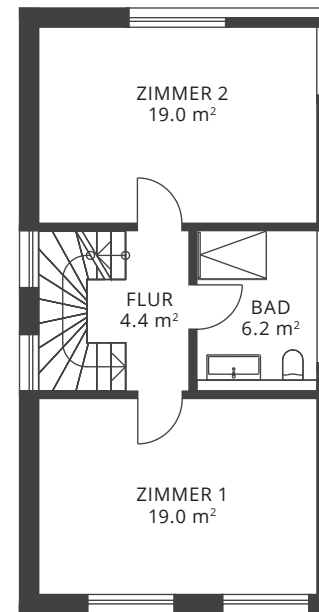
# EINFAMILIENHAUS 1a

## VERKAUFT

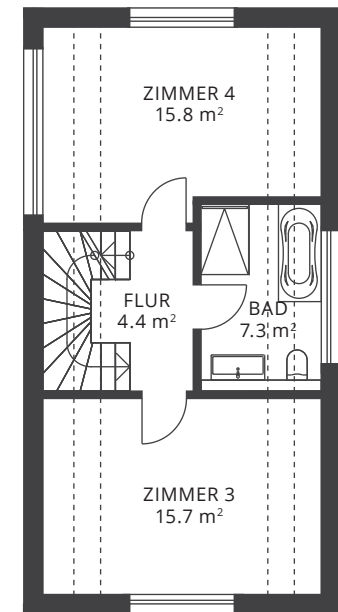


### 5½-ZIMMER + HOBBYRAUM IN UG

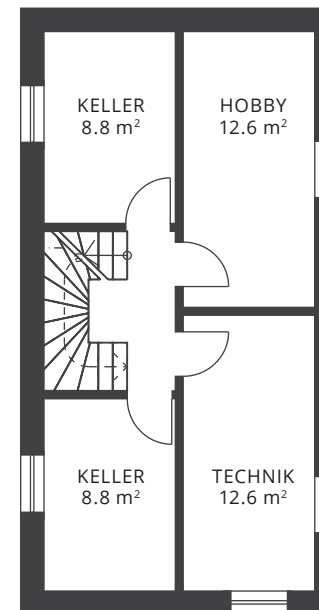
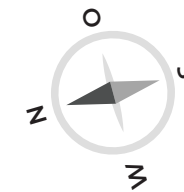
GESCHOSS	UG / EG / OG / DG
NWF	162 m <sup>2</sup>
BWF	173 m <sup>2</sup>
NF KELLER	43 m <sup>2</sup>
NF TOTAL	205 m <sup>2</sup>
GARTENSITZPLATZ	15 m <sup>2</sup>
BALKON	-
LANDANTEIL inkl. HAUS ca.	419 m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE	2.43 m - 2.45 m
VERKAUFSPREIS	VERKAUFT



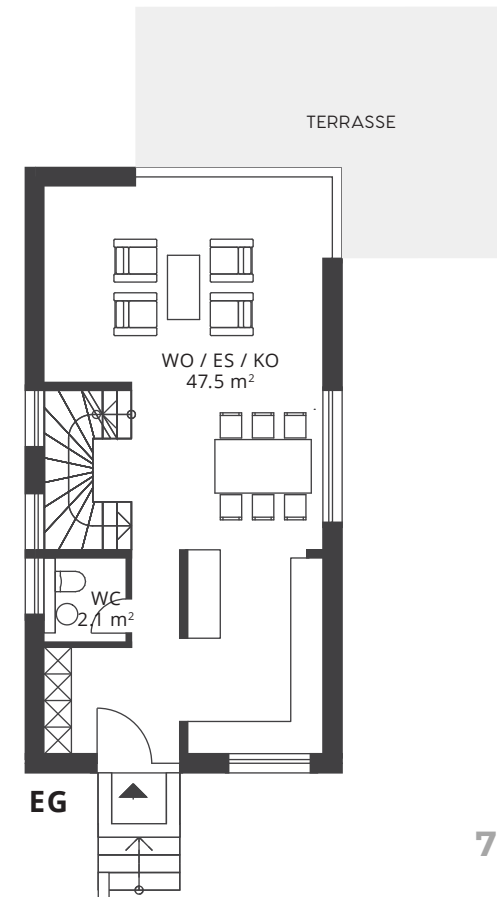
OG



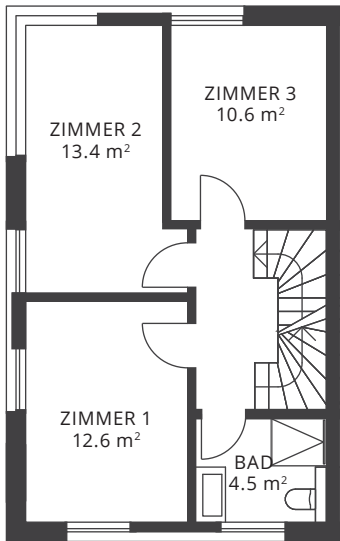
DG



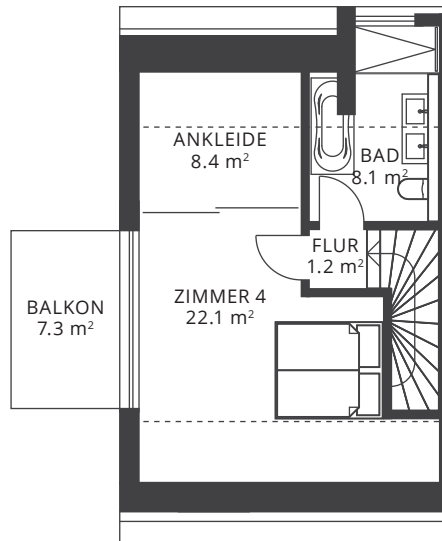
UG



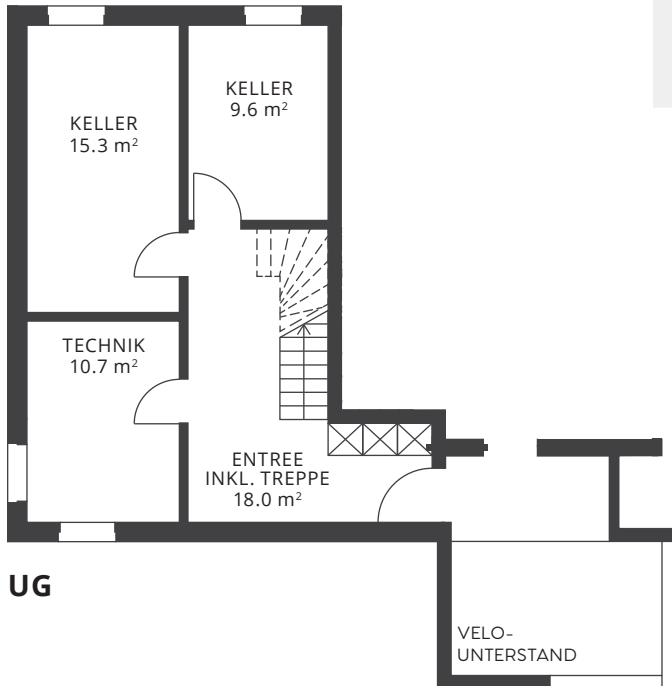
EG



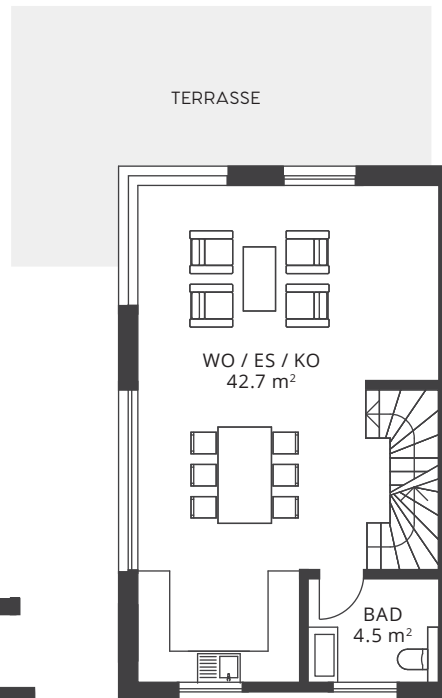
OG



DG



UG



EG

# DOPPELHAUSHÄLFTE

## VERKAUFT

### 1b OST

5½-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE



GESCHOSS	UG / EG / OG / DG
NWF	166 m <sup>2</sup>
BWF	175 m <sup>2</sup>
NF KELLER	36 m <sup>2</sup>
NF TOTAL	202 m <sup>2</sup>
GARTENSITZPLATZ	15 m <sup>2</sup>
BALKON	7.3 m <sup>2</sup>
LANDANTEIL inkl. HAUS ca.	401 m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE	2.43 m - 2.49 m
VERKAUFSPREIS	VERKAUFT





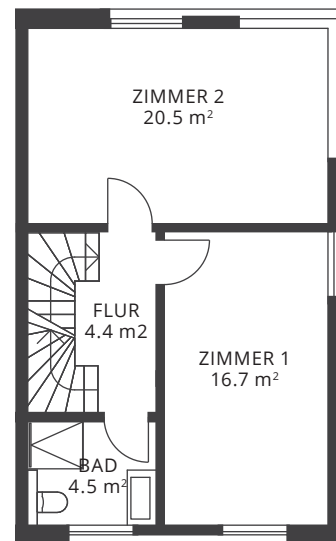
# DOPPELHAUSHÄLFTE

## 1c WEST **VERKAUFT**

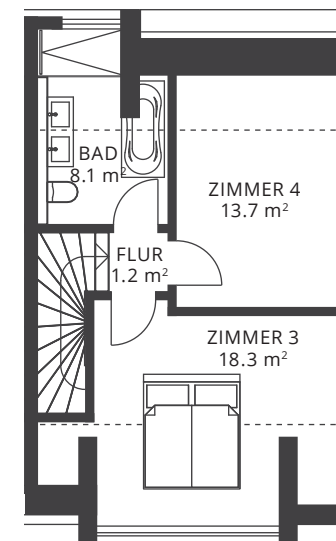


### 5½-ZIMMER DOPPELHAUSHÄLFTE

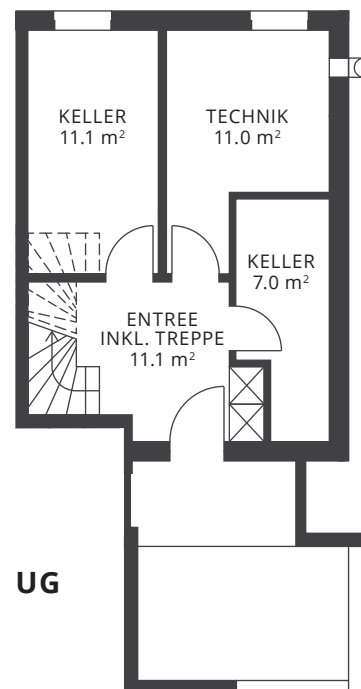
GESCHOSS	UG / EG / OG / DG
NWF	158 m <sup>2</sup>
BWF	168 m <sup>2</sup>
NF KELLER	30 m <sup>2</sup>
NF TOTAL	188 m <sup>2</sup>
GARTENSITZPLATZ	15 m <sup>2</sup>
BALKON	-
LANDANTEIL inkl. HAUS ca.	402 m <sup>2</sup>
RAUMHÖHE	2.43 m - 2.49 m
VERKAUFSPREIS	VERKAUFT



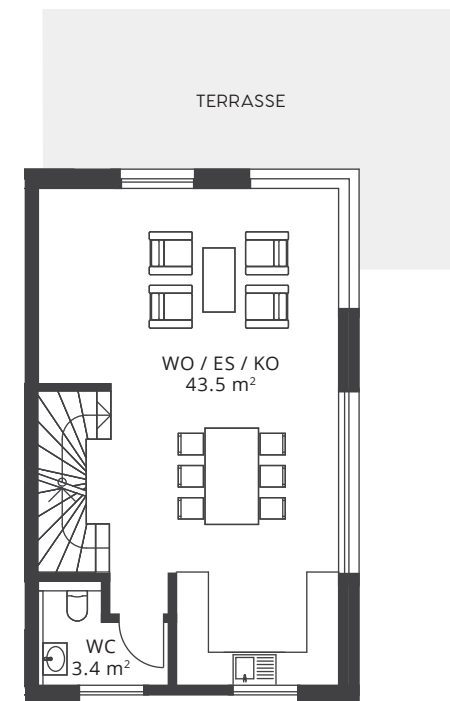
OG



DG



UG



EG



# SCHÖNE AUSSICHTEN





**EINFAMILIENHAUS 1a**

**VERKAUFT**

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

**1b OST**

**VERKAUFT**

**1c WEST**

**VERKAUFT**

VIRTUELLE  
TOUR  
**360°**









# EINFAMILIENHAUS 1a





# EINFAMILIENHAUS 1a





# EINFAMILIENHAUS 1a





# EINFAMILIENHAUS 1a





# DOPPELHAUSHÄLFTE

## 1b OST





# DOPPELHAUSHÄLFTE

## 1b OST





# DOPPELHAUSHÄLFTE

## 1b OST





# DOPPELHAUSHÄLFTE

## 1c WEST



# KURZBAUBESCHRIEB

## MAUERWERK

Erdberührte Betonplatten, Aussenwände armerter Beton, Kellerzwischenwände in Beton oder Kalkstein

## GESCHOSSDECKEN

Decken in Stahlbeton gemäss statischen Anforderungen, Trittschall- und Wärmedämmung, schwimmende Unterlagsböden, Glattputz, weiss gestrichen

## FASSADE

Aussenwände EG/OG Backstein oder Beton, Wärmedämmplatten, Siliconhartputz, Körnung 2mm mit Algen- und Pilzschutz

## FENSTER / AUSSENTÜREN

In Holz-Metall, innen weiss, 3-fach Isolier-Wärmeschutzverglasung, alle Fenster sind Klarglas, Dreh-Kippfenster, Hauseingangstüre WK2, Garagentor, Motorantrieb inkl. Fernbedienung

## DACH

Satteldach, Flächen-Ziegel, Creaton Domino

## SONNENSCHUTZ

Rafflamellenstoren (Z-Lamellen RAL 7016) im EG/OG/DG, elektrisch.

## ELEKTROINSTALLATIONEN

In allen Wohn- und Schlafzimmern je ein Deckenanschluss, je zwei Dreifachsteckdosen, Telefon, Medien und TV-Anschluss. Sonnerie mit Türöffner und eine Gegensprechanlage. Genügend Einbauleuchten in Entrée, Küche und Korridoren. Ein Elektroanschluss an Aussenfassade. Eine Steckdose und Decken-Anschluss je UG-Raum. Ausreichende Aussenbeleuchtung mit Bewegungsmelder

## HEIZUNG

Luft-Wasser-Wärmepumpe, Heizzentrale im UG mit Verteilung, Heizgruppen gesteuert durch witterungsabhängige Vorlauftemperatur-Regler, Niedertemperatur-Fussbodenheizung, Einzelraumsteuerung in Wohn- und Schlafzimmer

## SANITÄR

Apparateauswahl ohne WM/Tumbler gemäss separatem Angebot. Ein frostsicherer Wasseranschluss an Aussenfassade.

## KÜCHE

Küchen- und Geräteauswahl gemäss separatem Angebot

## GIPSERARBEITEN

Decken Weissputz gestrichen, Wände Grundputz und in Wohnräumen, Treppenhaus und dgl. Abrieb max. 1,5 mm oder Weissputz optional nach Käuferwunsch, weiss gestrichen. In Keller weisser Anstrich auf Kalksandsteine

## SCHREINERARBEITEN

Budgetbetrag für Garderobe: CHF 5'000, weitere Einbauschränke optional nach Käuferwunsch, Zimmertüren weiss, Drückergarnitur wie Fenstergarnitur RAL9010, seidenmatt

## BODENBELÄGE

Plattenbelag in Sanitärräumen, Stab-Parkett in den übrigen Räumen  
Budget CHF 150 / m<sup>2</sup> für Platten und Parkett  
Monobeton in UG und Garage

## WANDBELÄGE

Nasszellen mit Abrieb, an geräte-haltenden Wänden bis 1.20 m und in Dusche raumhoch, Budget CHF 150 / m<sup>2</sup>

## UMGEBUNG

Alle Sitzplatz-, Balkon und begehbaren Terrassenflächen mit Betonplatten, Rasenfläche, Humusierung, Feinplanie, Rasensaat, 1. Schnitt, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäss bewiligtem Umgebungsplan. Hauszugang und Vorplatz mit Verbundsteinen, Grünflächen mit Rasen

## OPTIONAL NACH KÄUFERWUNSCH UND AUFPREIS

Digitalstrom zur Steuerung von Licht, Storen, Zutritt, Audio, Abwesenheits-Simulation usw. per App, Kontrollierte Hauslüftung, Weissputz-Abrieb, Einbauschränke in Schlafzimmer



# AUSBAU-VORSCHLAG

<b>KÜCHE</b>	Induktionsherd CookTopInduktion 80cm	V-ZUG
	Backofen Combair SE 60cm	V-ZUG
	Steamer Combi-Steam HSL 60cm	V-ZUG
	Dunstabzug 90cm	V-ZUG
	Kühlschrank Magnum 2 60cm	V-ZUG
	Geschirrspüler Adora V4000	V-ZUG
	Spülbecken Largo LAX, Edelstahl	FRANKE
	Abdeckung	20mm Granit, Kanten gefast
	Rückwand	6mm ESG-Weissglas, satiniert inkl. Steckdosen
Diverse Geschirr-, Hoch-, Auszugs-, Unter- und Oberschränke, Einbauleuchten		

<b>SANITÄR</b>	1x Badewanne und 2x Dusche, bodeneben mit Glas-Pendeltüre	
	1x Doppelwaschtisch	
	2x Einzelwaschtische	
	2-3x Spiegelschränke	
	3x WC	
	Handtuchhalter, Badetuchstangen, Bademöbel, Handbrausen etc.	

<b>BÖDEN</b>	Wohnbereich	Eichenparkett
	Badezimmer	Plattenbelag, Feinsteinzeug
	Terrasse	Betonplatten
	Keller / Garage	Monobeton



## DISCLAIMER

Besichtigungen und Verkaufsgespräche werden durch die Beauftragte, CORE BAU AG, koordiniert. Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Eine allfällige Weitergabe dieser Dokumentation berechtigt den Übergeber im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher Entschädigung. Alle Inhalte dieser Dokumentation, insbesondere Texte, Fotografien, Grafiken und Layout sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt bei der CORE BAU AG.

# FINANZIERUNGS-VORSCHLAG



## Finanzierungsvorschlag – Überbauung UPHILL 123, Bergdietikon – Nov 2020

Finanzierung	Beispiel	Ihre Berechnung A	Ihre Berechnung B
Verkaufspreis (am Beispiel Doppelfamilienhaushälfte OST)	1'700'000.00		
2 Garagenparkplätze	60'000.00		
Mehr- / Minderkosten aufgrund Änderungswünsche	0.00		
<b>Total Kaufpreis bzw. Anlagekosten</b>	<b>1'760'000.00</b>		
./. Eigenmittel, mind. 20 % (Barmittel / 3. Säule / Erbvorbezug)	352'000.00		
<b>Fremdkapitalbedarf</b>	<b>1'408'000.00</b>		
<b>1. Hypothek (bis 66.67 % der Anlagekosten)</b>	<b>1'170'000.00</b>		
<b>2. Hypothek (bis 80.00 % der Anlagekosten)</b>	<b>238'000.00</b>		

Die Berechnungen basieren auf den aktuellen Konditionen. Wir empfehlen eine kalkulatorische Berechnung auf Basis des langfristigen Durchschnittszinssatzes von 5.00 %.

Gerne laden wir Sie zu einem unverbindlichen Finanzierungsgespräch ein und zeigen Ihnen die verschiedenen Hypothekar-Modelle auf. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### Ihre Ansprechperson



**Jérôme Kopp**  
Privatkundenberater  
jerome.kopp@raiffeisen.ch, 056 483 53 82

**Raiffeisenbank Rohrdorferberg-Fislisbach**  
Bremgartenstrasse 20, 5443 Niederrohrdorf  
www.raiffeisen.ch/rohrdorferberg-fislisbach

Wohnkosten	Beispiel	Ihre Berechnung A	Ihre Berechnung B
<b>Mögliche Aufteilung Festhypotheken</b>			
Festhypothek 2 Jahre zu 0.900 % auf CHF 704'000.00	6'336.00		
Festhypothek 5 Jahre zu 0.980 % auf CHF 704'000.00	6'899.20		
<b>Total Zinskosten pro Jahr</b>	<b>13'235.20</b>		
<b>Amortisation der 2. Hypothek (innert 15 Jahren)</b>	<b>15'866.65</b>		
Indirektes Amortisationsmodell via Säule 3a empfohlen (max. mögliche Einzahlung pro Jahr: CHF 6'883.00 pro Person)			
<b>Nebenkosten und Rückstellungen pro Jahr</b>	<b>12'320.00</b>		
Für Nebenkosten wie Strom, Wasser, Heizung, Versicherungen etc. empfehlen wir Ihnen mit 0.70 % bis 1.0 % der Anlagekosten zu rechnen.			
<b>Total pro Jahr</b>	<b>41'421.85</b>		
<b>Total pro Monat</b>	<b>3'451.80</b>		
<b>Total pro Monat exkl. Nebenkosten</b>	<b>2'425.15</b>		



# KONTAKT

## GENERAL-UNTERNEHMER / VERKAUF

DARKO RANOAJEC

M 076 567 96 69, T 058 270 07 07

darko.r@core-immo.ch

Core Immobilien AG

Wolleraustrasse 41a, 8807 Freienbach

# COREIMMOBILIEN

## ARCHITEKTUR

AXEL NEUHAUS

M 079 388 52 80, T 071 680 08 80

neuhaus@neuhaus-architekten.ch

Neuhaus Architekten

Müligässli 1, 8598 Bottighofen

**neuhaus**  
ARCHITEKTEN

## FINANZIERUNG

JÉRÔME KOPP

T 056 483 53 82

jerome.kopp@raiffeisen.ch

Raiffeisenbank Rohrdorferberg-Fislisbach  
Bremgartenstrasse 20, 5443 Niederrohrdorf

**RAIFFEISEN**

[WWW.COREBAU.CH](http://WWW.COREBAU.CH)