



EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÄNNEDORF



**SOLINA**  
LEBEN AUF DER SONNENSEITE.



## RAUM ZUM WOHLFÜHLEN.

AN BEGEHRTER LAGE.

Immobilien in den Goldküstengemeinden sind rar und deshalb wertsichere Investitionen. Nur 30 Autominuten von Zürichs Stadtgrenze entfernt, ist das Leben beschaulich, die Landschaft grün und die Welt noch in Ordnung. Die sechs Eigentumswohnungen «Solina» begeistern Familien und Paare, die Ruhe und Sicherheit in einem idyllischen Quartier suchen. Hier findet man den Ausgleich zur hektischen Arbeitswelt. Weit- und teilweise Seeblick, gepaart mit der aussergewöhnlichen Architektur im Minergiestandard, machen diese fünf 4.5-Zimmerwohnungen und die 3.5-Zimmerwohnung zu einem Zuhause, in

dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Insbesondere da Sie im Rahmen des vorgegebenen Budgets und Baufortschrittes die Materialisierung und Farbgebung der Boden- und Wandbeläge in Küche und Bädern frei wählen und somit Ihren ganz persönlichen Wohnstil einbringen können. Im «Solina» wohnen Sie leicht erhöht mitten in einem familienfreundlichen Quartier und sind mit wenigen Schritten im Naherholungsgebiet mit Wiesen und Wäldern. Das Dorfzentrum der Goldküstengemeinde, den S-Bahnhof oder den See erreichen Sie in rund drei Autominuten oder zehn Gehminuten.





## SEEGEMEINDE MIT HOHER LEBENSQUALITÄT.

NAHE ZÜRICH UND RAPPERSWIL.

Männedorf ist ein gesuchter Wohnort. Neuzuzüger wie Eingesessene rühmen die attraktive Lage, die Landschaft und den dörflichen Charakter der Seeottergemeinde – der Otter ist das Wappentier von Männedorf. Einkaufen lässt sich bei unzähligen Detaillisten und Grossverteilern. Die Infrastruktur mit Schulen aller Stufen, Post, Banken, Restaurants bis hin zum Spital Männedorf ist für die Grösse der Gemeinde mit etwas über 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern erstaunlich. Stolz sind die Männedorferinnen und Männedorfer auch auf ihre vielen Vereine und ihre Badi, von der sie sagen, es sei die schönste am Zürichsee. Oder auf das Kleinkino «Wildenmann» und die Kulturschüür mit Konzerten, Lesungen und anderen hochwertigen Kulturveranstaltungen. Flanieren am See, Schifffahrten, Spaziergänge in den Rebbergen oder sportliche Aktivitäten aller Art sind beliebte Freizeitbeschäftigungen.

Männedorf ist ein regionaler Verkehrsknotenpunkt mit ausgezeichneten S-Bahn-Verbindungen nach Zürich (22 Minuten) und Rapperswil (19 Minuten) sowie einem dichten Busangebot ins Zürcher Oberland. Die ganze Welt steht Ihnen vom 40 Autofahrminuten entfernten Flughafen Zürich-Kloten aus offen.



1 Bahnhof 2 Bushaltestelle 3 Schiffstation 4 Spital 5 Post 6 Einkaufen 7 Primarschule  
8 Oberstufe 9 Kindergarten

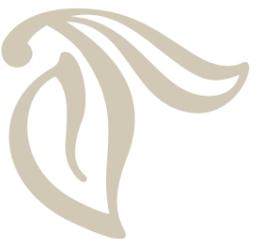


## EIN ORT DER ENTSPANNUNG. IN FAMILIENFREUNDLICHER UMGEBUNG.



Eine gute Lage ist Gold wert. Ihr zukünftiges Zuhause an der Goldküste liegt erhöht in einem ruhigen Männedorfer Quartier in einer Tempo-30-Zone. Der elegante Neubau folgt der Form des Grundstückes und ermöglicht damit seeseitig eine separate, allgemein zugängliche Spiel- und Ruhefläche. Freien Blick auf den See und auf die alten Baumbestände gewähren die transparenten Glasverkleidungen der Südbalkone in den Obergeschossen. Fernsicht in die Berge und Privatsphäre genießt man von den überdachten Gartensitzplätzen aus.

Die kurzen Wege zu Kindergärten, Unter- und Oberstufenschulen oder zur internationalen Schule führen durch sichere Quartierstrassen. Gymnasien, Fachhochschulen und Universitäten finden Sie in Zürich und anderen Seegemeinden. Die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im Dorf sind zahlreich und sind wie das Seeufer oder der Bahnhof bequem mit dem Velo oder zu Fuss erreichbar.





## ELEGANTE ARCHITEKTUR FÜR ÄSTHETEN. MIT RAFFINIERTEN DETAILS.

Ökologie, Ausstrahlung und Bequemlichkeit waren wichtige Vorgaben für den Architekten. Diese erfüllt der dreigeschossige Neubau an der Schönholdenstrasse mit puristischer Eleganz und mit einem hochwertigen Innenausbau. Die raffinierten Erker-elemente geben dem Baukörper seinen einzigartigen Charakter – und schaffen in den oberen Geschossen zusätzliche Wohnfläche. Zwei 4.5-Zimmerwohnungen mit gespiegelten Grundrissen teilen sich das erste und zweite Obergeschoss und profitieren somit von bestmöglicher Seesicht und Besonnung. Das Erdgeschoss unterteilt sich in eine 3.5-Zimmer- und eine 4.5-Zimmerwohnung mit grosszügigen Gartensitzplätzen.

Von allen Wohnungen gelangt man mit dem Lift barrierefrei in die Kellerräume sowie in die Einstellhalle mit zehn Stellplätzen. Die Energiegewinnung erfolgt durch Erdsonden und eine Sole/Wasser-Wärmepumpe. Im Sommer bewirkt das integrierte Freecooling-System eine sanfte, passive Kühlung des Hauses. Als zertifiziertes Minergiehaus mit Energiegewinnung verfügt «Solina» über hervorragende Wärmedämmung sowie kontrollierte Wohnraumlüftungen.





## EIN OFFENES RAUMKONZEPT. MIT DURCHDACHTEN GRUNDRISSEN.

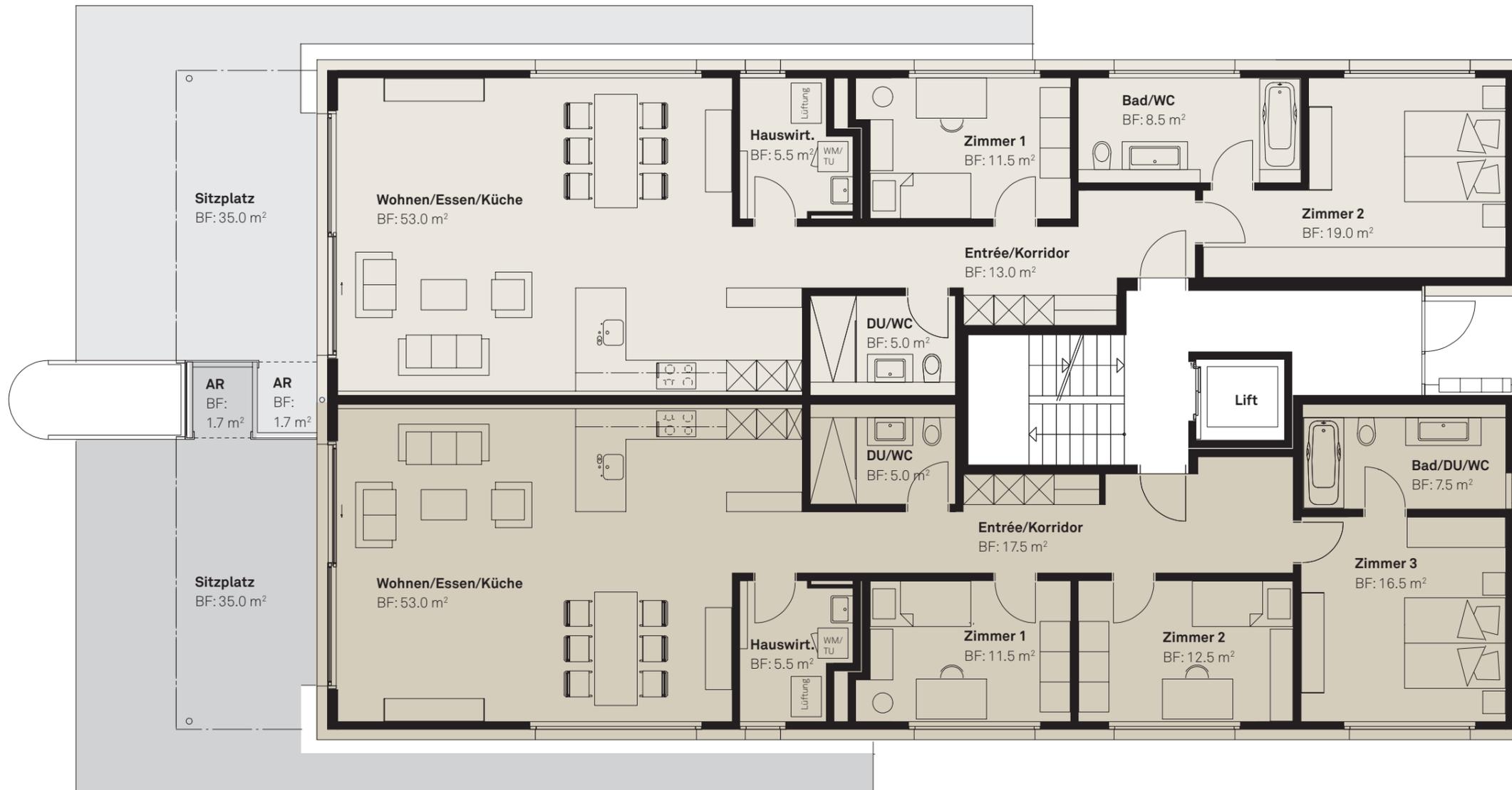
Wohnqualität definiert jede und jeder für sich. Die Eigentumswohnungen «Solina» sind konzipiert für Menschen, die modernes Wohnen in erholsamer Umgebung zu schätzen wissen. Der Mix aus Designelementen und der sorgfältigen Materialisierung, beispielsweise mit hochwertigem Nussbauparkett, gibt den Räumen ihren Wohlgefühlcharakter. Gleichzeitig unterstützen raumtiefe Glasfronten die klaren, reduzierten Linien und bringen viel Licht in die Räume. Als zentraler Begegnungsort dient der kombinierte Wohn-, Ess- und Kochbereich, der seeseitig in die Balkone oder den Gartensitzplatz übergeht.

Grosse Schiebefenster sorgen für viel Helligkeit und erweitern optisch den Innenraum. Der gehobene Wohnkomfort spiegelt sich auch in der hochwertigen Küche sowie in den zwei elegant-funktionalen Bädern. Dem Zeitgeist folgend ist das Masterbad en suite mit dem Elternschlafzimmer verbunden. Zusätzlich steht in jeder Wohnung ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschturm und Haustechnik zur Verfügung. Und last but not least machen ein optimaler Schallschutz, zeitgemässe Elektroinstallationen und Multimediaanschlüsse in allen Zimmern «Solina» zum perfekten Zuhause.



# GRUNDRISSE

## ERDGESCHOSS



### WOHNUNG 1.2

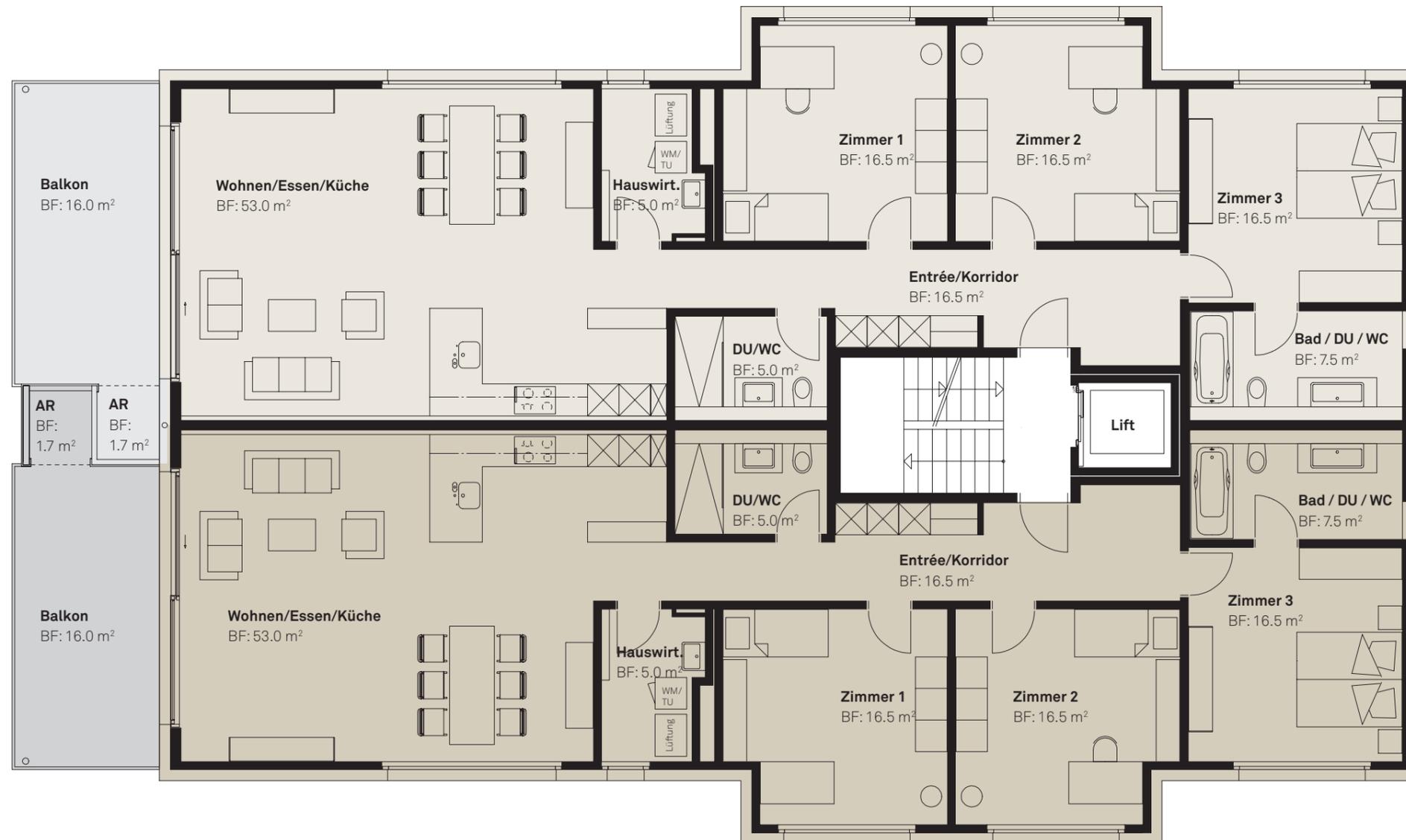
3.5-Zimmer  
BWF: 121 m<sup>2</sup>

### WOHNUNG 1.1

4.5-Zimmer  
BWF: 134 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISSE

## OBERGESCHOSS



WOHNUNG 2.2

4.5-Zimmer  
BWF: 142 m<sup>2</sup>

WOHNUNG 2.1

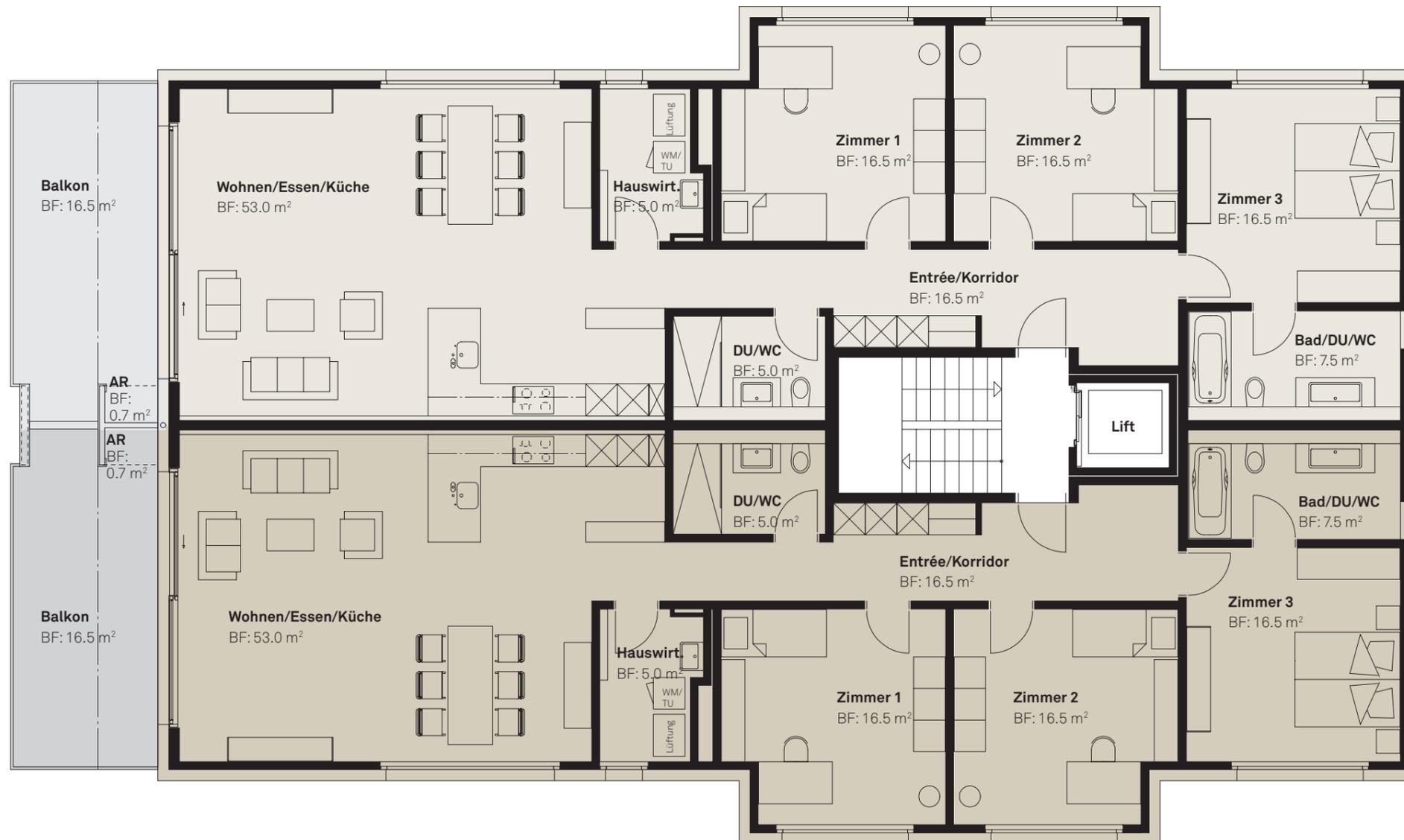
4.5-Zimmer  
BWF: 142 m<sup>2</sup>

Bruttowohnfläche (BWF) versteht sich ohne Aussenwände und Versorgungsschächte, jedoch inkl. Innenwände.



# GRUNDRISSE

## DACHGESCHOSS



### WOHNUNG 3.2

4.5-Zimmer  
BWF: 142 m<sup>2</sup>

### WOHNUNG 3.1

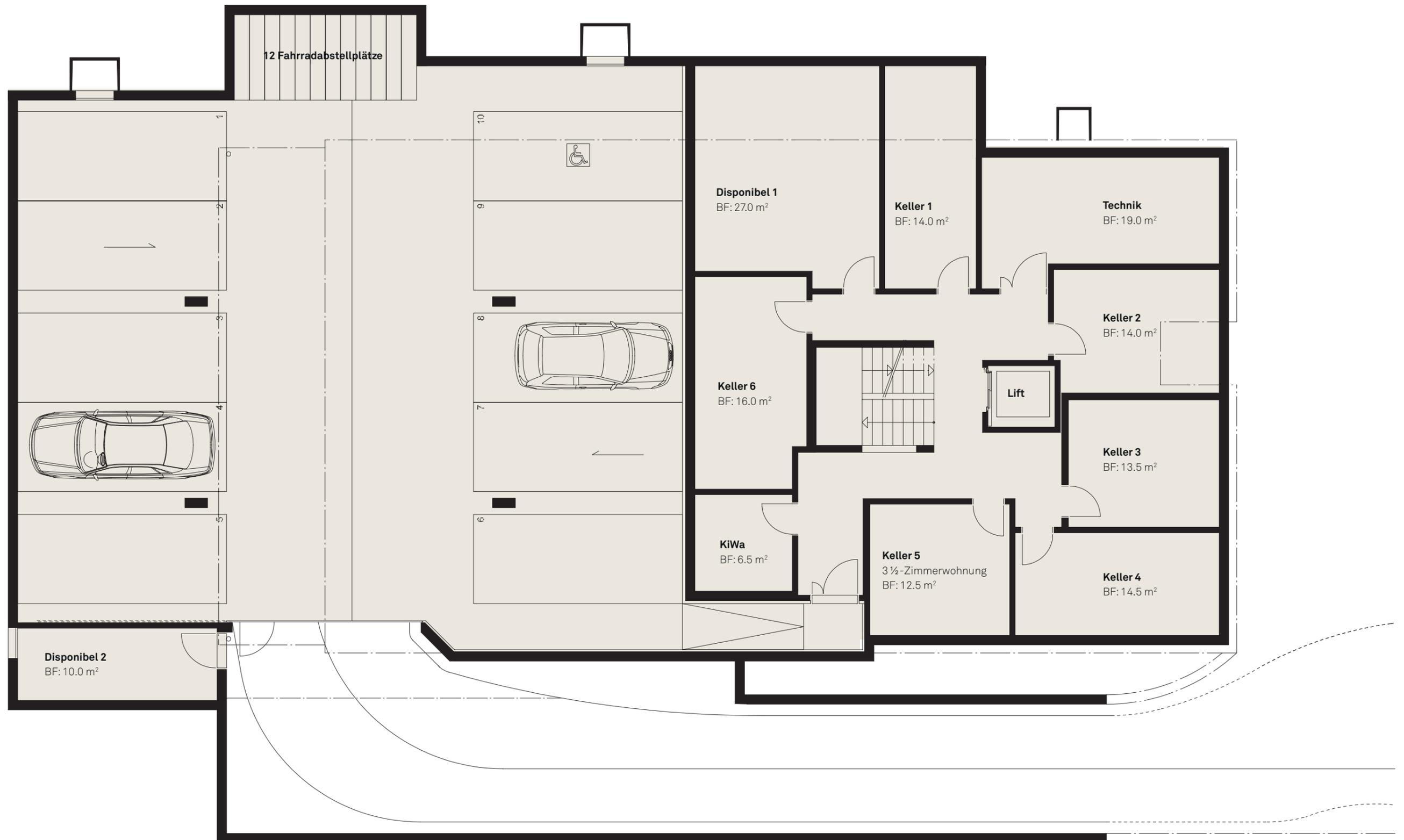
4.5-Zimmer  
BWF: 142 m<sup>2</sup>

Bruttowohnfläche (BWF) versteht sich ohne Aussenwände und Versorgungsschächte, jedoch inkl. Innenwände.



# GRUNDRISSE

## UNTERGESCHOSS





DACHGESCHOSS-WOHNUNG

Der Ausbaubeschrieb dient der übersichtlichen Information über den geplanten Ausbau. Für die Ausführung ist nur der detaillierte Baubeschrieb massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten.

Die Gestaltung der Umgebung und der baulichen Aussenhülle wird auf Grund des Gestaltungsplans und des Farb- und Materialkonzepts des Architekten ausgeführt und kann nicht nach Kundenwunsch geändert werden.

Die Bauweise entspricht dem MINERGIE®-Standard. Das Gebäude wird nach Vollendung zertifiziert. Der Zugang zu den Wohnungen ist hindernisfrei. Der Bau erfüllt erhöhte Schallschutzanforderungen.

### AUSSENHÜLLE

**AUSSENWÄNDE UND FASSADEN**  
Aussenwände im UG in Stahlbeton. Die UG-Zwischenwände sind je nach statischen Anforderungen als Kalkstein- oder Betonwände ausgeführt. Die oberirdischen Fassaden und die Trennwände in den Wohnungen sind als Beton- oder Backsteinmauern ausgeführt, je nach statischen Anforderungen. Die Aussendämmung der Fassade beträgt 20 cm und wird mit Abrieb versehen und gestrichen.

**DACH**  
Stahlbetondecken mit Wärmedämmung und Dampfsperre, Abdichtung und extensiver Dachbegrünung. 10-jährige Systemgarantie durch den Hersteller.

**SITZPLÄTZE UND BALKONE**  
Sitzplätze und Balkone mit Naturstein Vulcano Black in Splitt verlegt und entwässert. Im Erdgeschoss den Sitzplätzen vorgelagerter Rasen. Zwischen den Sitzplätzen und Balkonen Trennung durch Abstellraum mit elektrischem Rollladen.

**FENSTER**  
Holz-Metallfenster mit 3-facher Wärmeschutzverglasung. Hebeschiebefenster beim Ausgang auf die Balkone oder Sitzplätze. Die Fenster im Bad sind aussen verspiegelt.

**SONNENSCHUTZ, VERDUNKELUNG**  
Knickarmstore mit elektrischer Bedienung vor dem Wohnzimmer an der Südseite. Elektrisch bedienbare Verbund-Rafflamellenstoren an allen Fenstern. Eine Vorhangschiene in allen Wohnräumen vor den Fenstern, in die Decke eingelassen.

**AUSSENANLAGEN**  
Grünflächen, Hecken und Bepflanzungen gemäss Umgebungskonzept des Gartenplaners. Spielgeräte und Sitzgelegenheiten im südwestlichen Teil der Aussenanlagen. Zweckmässige Wegbeleuchtung. Zwei frostsichere Aussenhahnen für Hauswartung.  
2 Besucherparkplätze, davon einer behindertengerecht ausgeführt. 2 Aussenparkplätze zur alleinigen Nutzung durch den Käufer reserviert.

### TECHNISCHE ANLAGEN

**HEIZUNGS- UND KÜHLUNGSANLAGE**  
Energiegewinnung durch Erdsonden und Wärmepumpe. Wärmeverteilung

über Fussbodenheizung mit individueller Wärmezählung pro Wohnung. Sanfte, passive Kühlung durch integriertes Freecooling-Paket, welches die tiefe Temperatur des Erdreichs im Sommer zur leichten Kühlung nutzt. Warmwasserboiler mit Ladung über die Wärmepumpe.

**KONTROLLIERTE KOMFORTLÜFTUNG**  
Individuelle Komfortlüftungsanlage pro Wohnung, im Hauswirtschaftsraum installiert. Wärme- und Feuchtrückgewinnung für komfortable Frischlüftung in den Wohnungen.

**KELLER- UND GARAGENLÜFTUNG**  
Die Räume im Untergeschoss werden durch ein zentrales Lüftungsgerät mit Luftentfeuchtung belüftet. Die Tiefgarage ist eigenbelüftet über Lüftungsschächte und gelochtes Garagentor.

**AUFZUGSANLAGE**  
Der Personenaufzug bedient alle Stockwerke und ist rollstuhlgängig.

**ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN**  
Sonnerie bei der Eingangstüre montiert. Elektrische Türöffnung, Gegensprechanlage mit Video. Telefon- und TV-(Cable-com)-Anschlüsse in den Wohnungen.

### WOHNUNGEN

**KELLERZUORDNUNG**  
Jeder Wohnung ist ein geräumiger Keller zugeordnet.

**TÜREN**  
Wohnungseingangstüre, 90 cm breit, schallisoliert, 3-Punkt-Verschluss, Stahlzarge putzbündig.

Zimmertüren schwellenlos (ausser Hauswirtschaft), 80 cm breit, Stahlzarge putzbündig. Türblätter weiss gespritzt.

**WÄNDE UND DECKEN**  
Decken als Weissputz weiss gestrichen. Wände in Wohn- und Schlafzimmern als Weissputz mit Silikatfarbe, weiss seidenmatt gestrichen. Wände in Hauswirtschaft, Gängen, Küche und Nassräumen als Weissputz mit Latexfarbe, weiss seidenmatt gestrichen. Wände in den Nasszellen ergänzend und wo nötig mit Wandplatten belegt.

**BODENBELÄGE**  
Böden im Wohn- und Schlafbereich und in den Gängen mit Nussbauparkett, matt versiegelt. Plattenbeläge 30 x 60 cm in den Nasszellen. Bodenplatten anthrazit, Wandplatten grau, gemäss Auswahl des Architekten.

**HEIZUNG, KÜHLUNG UND LÜFTUNG**  
Individuelle Komfortwohnungs Lüftung pro Wohnung mit Frischluft und Wärme- und Feuchtrückgewinnung. Heizung über Fussbodenheizung mit integrierter, sanfter Kühlung im Sommer. Individuell einstellbare Thermostaten in allen Räumen mit Fenstern.

**ELEKTROINSTALLATIONEN**  
Wohnungsverteiler im Hauswirtschaftsraum, inkl. Verteiler für TV, Telefon und Multimedia. Multimediasteckdose mit Telefon-, TV- und PC-Anschlüssen in allen Zimmern und im Wohnraum. Zweckdienliche Schalter- und Steckdosenbelegung gemäss Elektroplaner. Einbauleuchten im Bereich Küche, Bad sowie Dusche/WC. Elektrische Antriebe

aller Storen, inkl. Rollladen bei Aussenabstellraum. Installationsvorbereitung für ein Dusch-WC und für einen elektrischen Handtuchradiator.

**SANITÄRINSTALLATIONEN**  
Sanitärapparate und Armaturen gemäss Auswahl des Architekten und Budgetposition. Elternbad mit Einbau-Badewanne, Waschtisch mit 2 Mischbatterien, Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Wandklosettanlage. In der Dusche/WC eine Duschtasse mit Platten und Glastrennwand, Waschtisch mit Mischbatterie, Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Wandklosettanlage. Frostsicheres Gartenventil auf Sitzplatz bzw. Balkon.

**HAUSWIRTSCHAFTSRAUM**  
Eine Waschmaschine (Energieeffizienz A+++), ein Wäschetrockner mit Wärmepumpe (Energieeffizienz A) sowie Ausgussbecken gemäss Budgetposition. Alle Geräte der Marke V-Zug.

**KÜCHE**  
Küche nach Plan und Budgetposition. Front aus Kunstharz weiss, Hochglanz, Abdeckung Granit London Black. Wandschutz oberhalb Küchenabdeckung aus Glas. Einbauspoth unter den Hochschränken. Einbaugeräte: Glaskeramik-Kochfeld, Backofen mit Wärmeschublade, Steamer, Geschirrspüler, Kühlschrank mit separatem Gefrierteil (Energieeffizienz A++), Umluftdampfzug. Alle Geräte der Marke V-Zug.

**EINBAUSCHRANK MIT GARDEROBE**  
Schränke und Garderobeneinbauten beim Eingang gemäss Plan, Front weiss gespritzt.

**CHEMINÉE (OPTION)**  
Ein Cheminée kann nur in den Dachwohnungen auf Kundenwunsch realisiert werden.

### NEBENRÄUME

**HAUSEINGANG UND TREPPENHAUS**  
Wände mit Glasfasertapete weiss gestrichen. Boden UG und EG mit Feinsteinzeugplattenbelag und Schmutzschleuse bei der Eingangstüre. Treppen mit Schalldämmauflager, Treppen und Etagenpodeste mit Teppich belegt.

**KINDERWAGENABSTELLRAUM**  
Geschlossener Kinderwagenabstellraum bei den Kellern, mit Liftzugang.

**DISPONIBELRAUM 1**  
Nicht beheizter, belüfteter und entfeuchteter Kellerraum zur alleinigen Nutzung durch den Käufer.

**DISPONIBELRAUM 2**  
Nicht beheizter, natürlich belüfteter Aussenraum zur alleinigen Nutzung durch den Käufer.

**TIEFGARAGE UND FAHRRADPLÄTZE**  
Tiefgarage mit 10 Autoabstellplätzen. Elektrisches Schiebetor mit Fernbedienung und Ampelanlage. Fahrradabstellplätze integriert mit abschliessbaren Ständern für 12 Fahrräder.



# KONDITIONEN

## KÄUFERINFORMATIONEN

### VERTRAGSPARTNER

Die Bauparzelle wird durch die ActivaSwiss AG, Küsnacht, in Miteigentumsanteilen verkauft. Die Projektentwicklung und die Erstellung des Gebäudes übernimmt in ihrem Auftrag die ActivaSwiss Wohnbau AG in Küsnacht. Architektur und Bauleitung erfolgen durch Fontana & Partner AG, Männedorf.

### KAUFPREIS

Der Kaufpreis versteht sich als Pauschalpreis für die schlüsselfertige Wohnung ggfs. mit Autoabstellplätzen und Nebenräumen sowie dem Miteigentum am Grundstück gemäss Vertragsunterlagen.

### KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

Bei Abschluss der Kauf- und Reservationsvereinbarung ist eine Reservationszahlung zu leisten. Vor dem Beurkundungstermin werden die gesamten Vertragsunterlagen zur Verfügung gestellt. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages für das Grundstück und des Werkvertrags ist eine Anzahlung zu leisten, wobei die bereits geleistete Reservationszahlung angerechnet wird. Die Restkaufsumme ist in zwei Teilzahlungen bei Fertigstellung des Rohbaus und bei der Eigentumsübertragung fällig. Über alle Zahlungen ist uns rechtzeitig vor der Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Bank oder Versicherung mit Sitz in der Schweiz auszuhändigen. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte getragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird durch uns getragen und beim Steueramt sichergestellt.

### KÄUFERWÜNSCHE

Solange es das Bauprogramm zulässt, besprechen wir gerne Ihre individuellen Ausbauwünsche, welche der Architekt anschliessend umsetzt. Mehr- und Minderkosten daraus werden gegenüber den entsprechenden Budgets übersichtlich abgerechnet. Vor der Eigentumsübertragung sind Mehr- oder Minderkosten zu auszugleichen.

### SONSTIGES

Alle in den Verkaufsunterlagen enthaltenen Informationen sind ohne Gewähr und dienen der allgemeinen Information. Ausführungsbedingte Anpassungen und Änderungen bleiben im Rahmen des Vertragswerks vorbehalten. Es können hieraus keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Der Zwischenverkauf, Ablehnung einer Reservation und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Diese Unterlagen sind nicht Bestandteil der Vertragswerke.





WWW.SOLINA-MAENNEDORF.CH

VERSETZEN SIE SICH IN EINE GUTE LAGE.  
IHR NEUES ZUHAUSE ERWARTET SIE UNTER  
**043 888 02 61**

**SBALZARINI**  **IMMOBILIEN**  
NEW GENERATION REAL ESTATE BUSINESS

**VERKAUF & BERATUNG**

SBALZARINI Immobilien AG  
Zürcherstrasse 73, CH-8800 Thalwil  
info@si-immo.ch, www.si-immo.ch

**BAUHERR/TU**

ActivaSwiss Wohnbau AG  
Boglerenstrasse 67  
CH-8700 Küsnacht

**ARCHITEKT/BAULEITUNG**

Fontana & Partner AG  
Gewerbstrasse 5b  
CH-8708 Männedorf