



KALTHÄUSERN

WOHNEN AM FUSS DES IMMENBERGS
6½ - ZIMMER - DOPPELEINFAMILIENHAUS



INHALTSVERZEICHNIS

Zu Hause in Kalthäusern	02
Kalthäusern 14 / 14a / 14b / 14c	03
Hohe Lebensqualität	04
Pläne	05 - 11
Baubeschrieb	12
Verkaufspreise	13

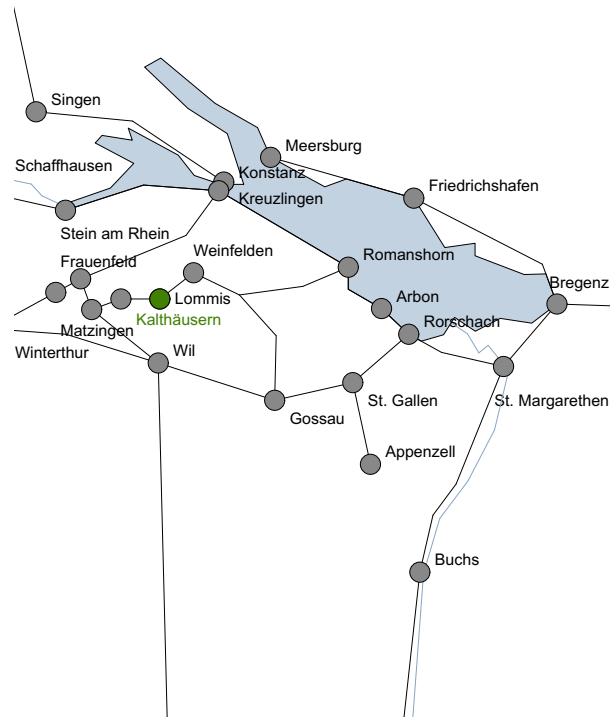


ZU HAUSE IN KALTHÄUSERN

Kalthäusern gehört mit rund 60 Einwohnerinnen und Einwohnern zur Gemeinde Lommis. Das ländliche und idyllische Dorf liegt auf der Sonnenseite des Immenbergs. Südwärts geniesst man den herrlichen Ausblick über das ganze Lauchental. Erreichbar ist Kalthäusern mit dem Auto

und dem öffentlichen Verkehr. Der Autobahnanschluss Matzingen (Anschluss A1 St. Gallen und Winterthur) ist nur ca. 5 Minuten entfernt und die Bushaltestelle befindet sich quasi vor der Haustüre. Die Einkaufsmöglichkeiten sind unweit in Lommis und Stettfurt vorhanden. Das grössere Angebot

ist in den nahe gelegenen Städten Frauenfeld und Wil anzufinden. Der Kindergarten und die Primarschule können in Lommis besucht werden. Die Oberstufe ist in Tobel-Affeltrangen. Weiter besticht der Weiler Kalthäusern durch das angrenzende Naherholungsgebiet.



KALTHÄUSERN 14, 14a, 14b, 14c

Die modernen Doppel­einfamilienhäuser, welche ab 1. Oktober 2024 bezogen werden können, befinden sich an sonniger Lage im malerischen Kalthäusern. Sie liegen an sehr ruhiger Lage angrenzend an die unverbaubare Landwirtschaftszone und orientieren sich konse-

quent gegen Süden, sodass viel Sonnenlicht in die Wohnräume gelangt. Architektonisch fügen sich die beiden Neubauten durch die speziell an die Umgebung angelehnte Dachform harmonisch in die Umgebung und die Hanglage ein. Bewusst werden Anklänge an die Tradition gesucht, ohne in

einen historischen Stil zu verfallen. So werden die typischen Elemente wie Sockelgeschoss, Satteldächer mit Vordächern, Fassaden mit ortsüblichen Fensteröffnungen sowie die zurückhaltende Farbgestaltung sinn­gemäss transformiert und bilden eine Balance zwischen Tradition und Moderne.



HOHE LEBENSQUALITÄT

Die vier Hausteile bestechen durch ihre Wohnqualität sowie die spannenden Raumaufteilungen und verschaffen einen hohen Wohlfühlfaktor. Der Ausbau kann durch die zukünftigen Eigentümer bestimmt werden. In den Küchen mit Backofen und Kombi-Steamer bereitet es Freude, Familie und Freunde

kulinarisch zu verwöhnen. Die Wohnräume mit den geölten Parkettböden lassen sich zu einem einmaligen Ambiente gestalten. Alle Sonnenschütze sind motorisiert. Jedes Haus besitzt eine eigene Doppel-Garage, einen eigenen Waschaum mit Waschmaschine und Secomat. Den ökologischen Aspekten

wird durch die Photovoltaikanalge und dem Heizsystem mit der Luftwärmepumpe Sorge getragen. Die moderne Technik schont nicht nur die Umwelt, sie wirkt sich auch auf tiefe Heiz- und Nebenkosten aus. Zusätzliches Potential liegt im Ausbau des Dachgeschosses.



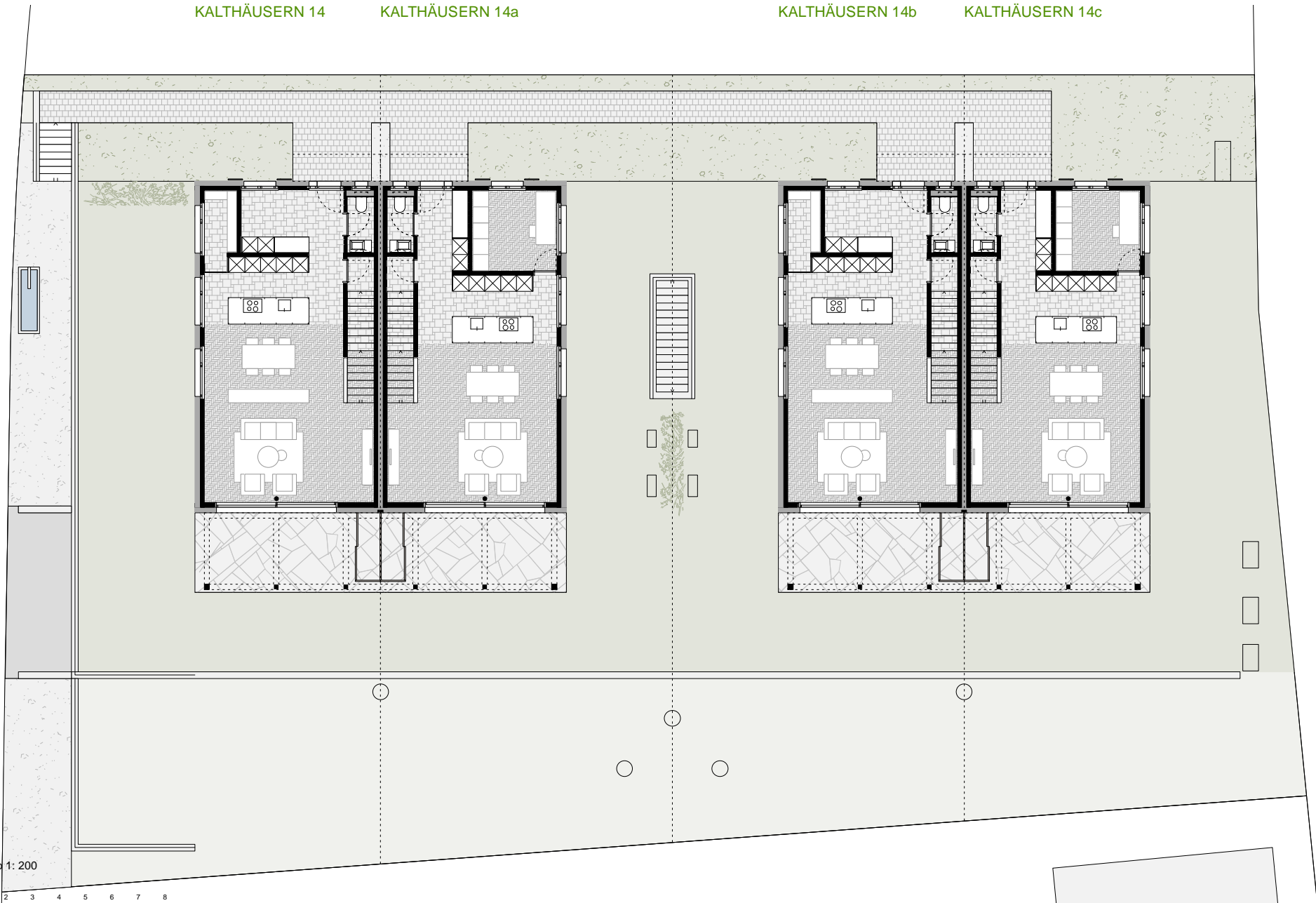


KALTHÄUSERN 14

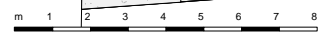
KALTHÄUSERN 14a

KALTHÄUSERN 14b

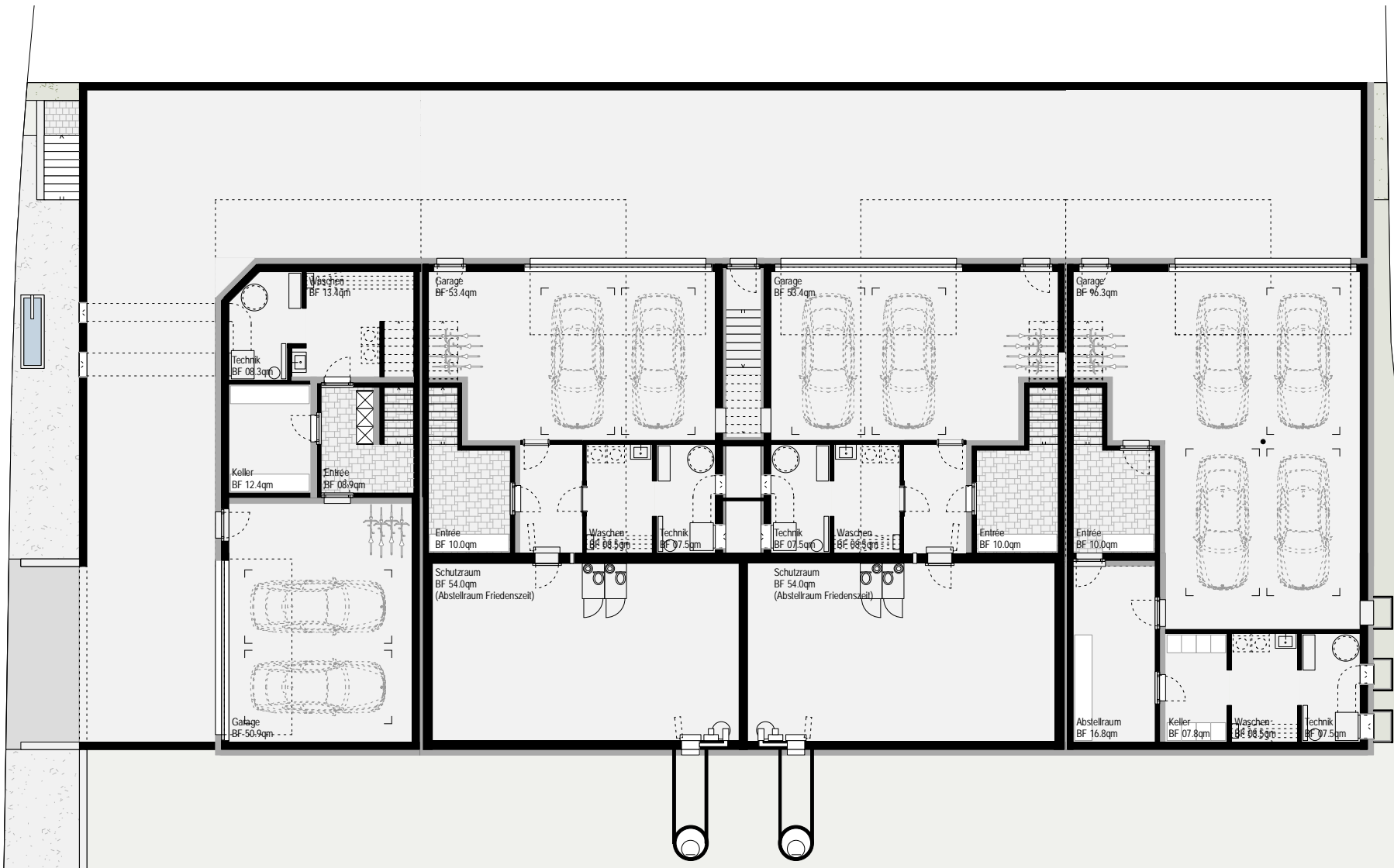
KALTHÄUSERN 14c



Masstab 1: 200

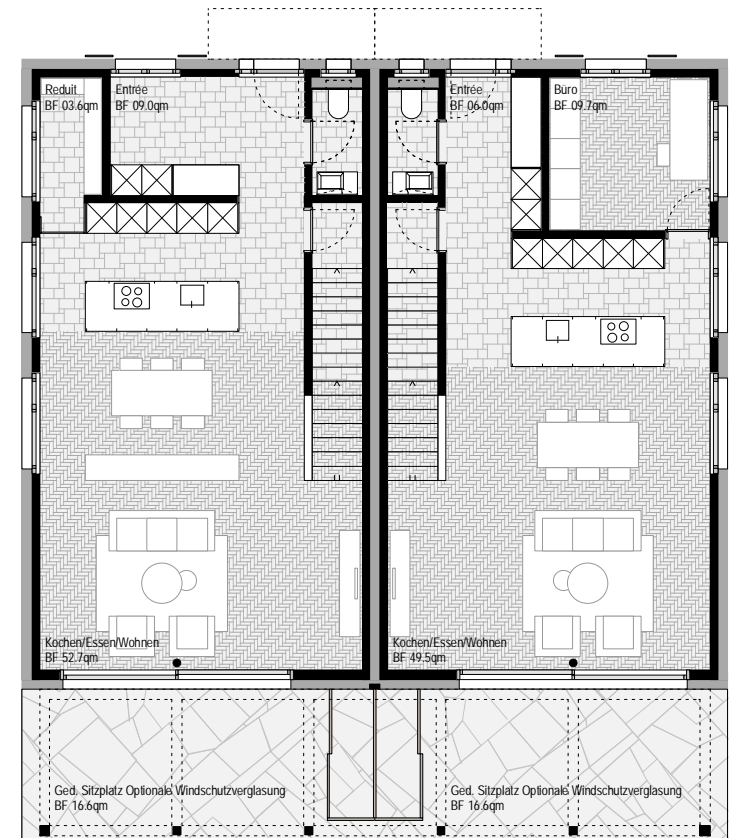
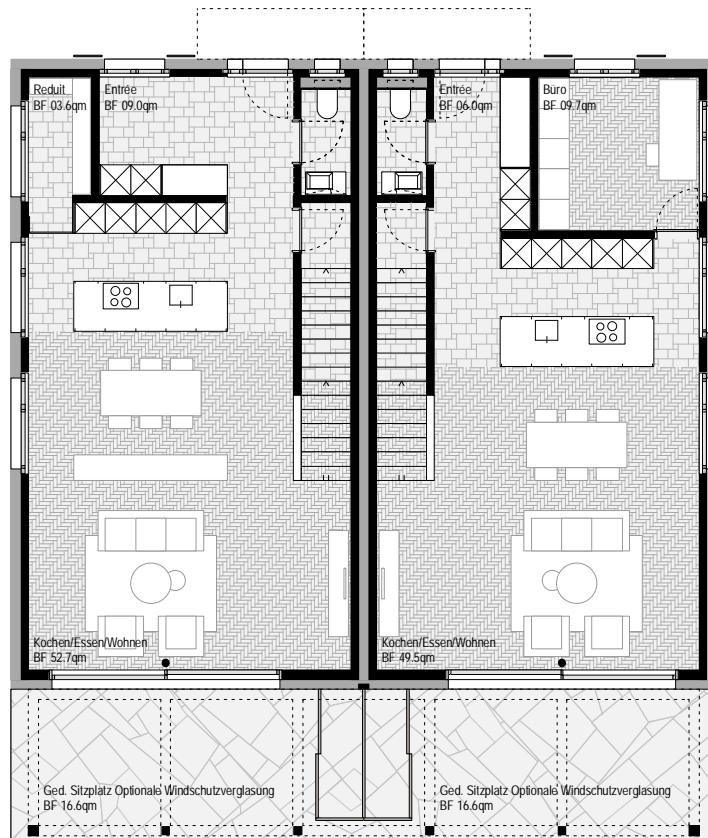


UNTERGESCHOSS

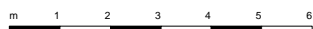


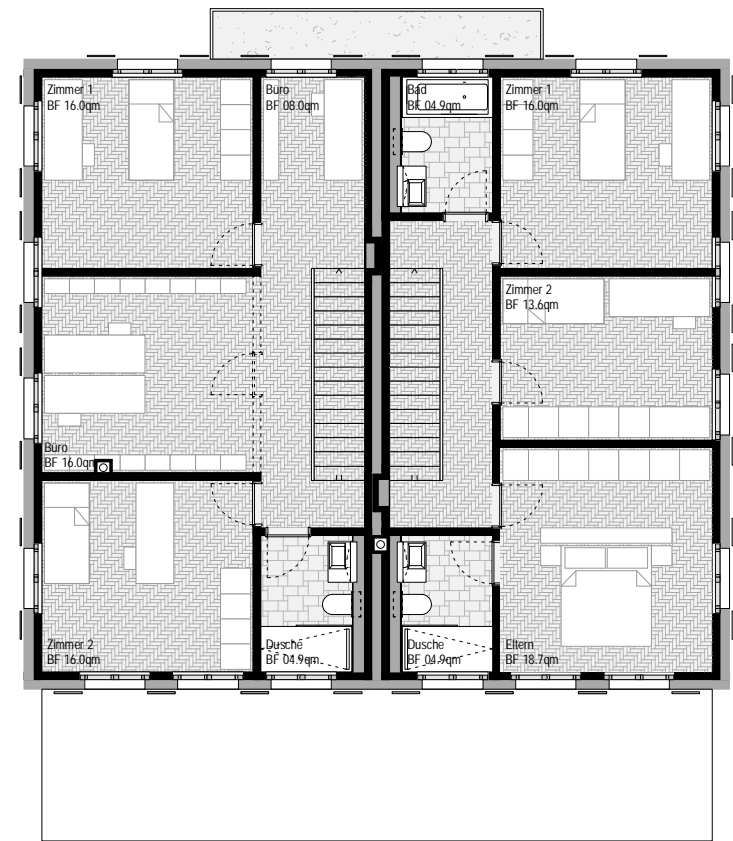
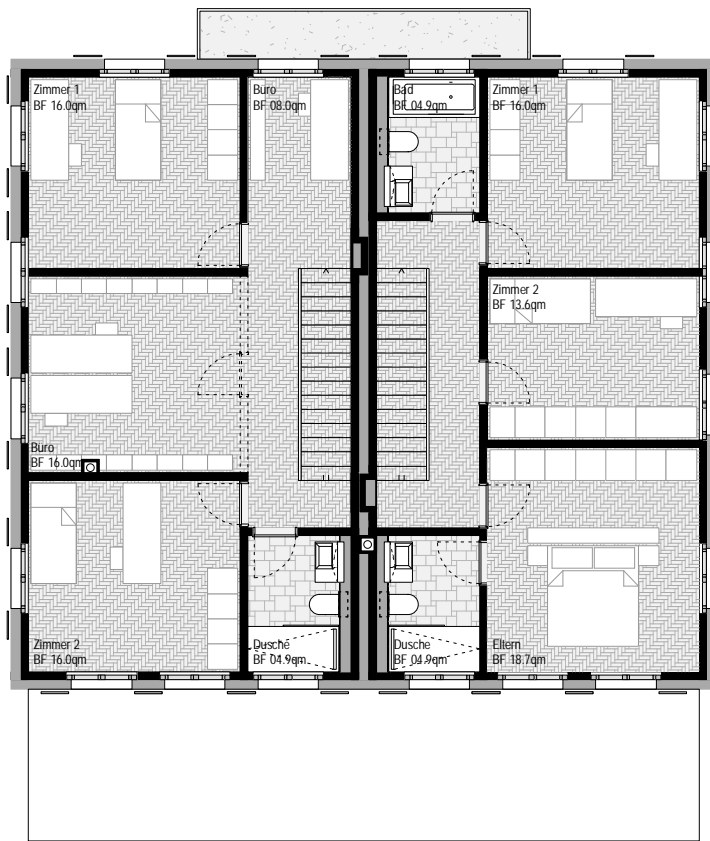
Massstab 1: 200





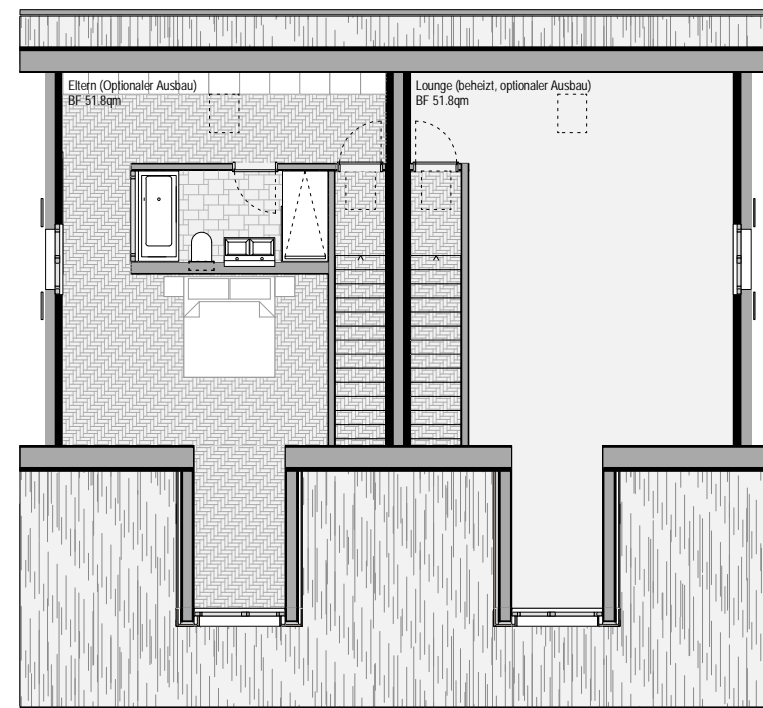
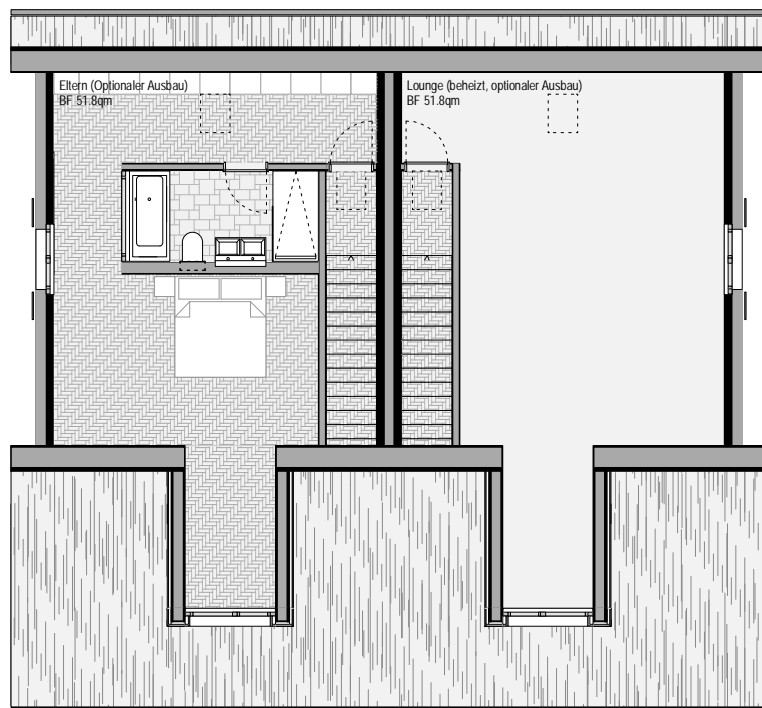
Masstab 1:150





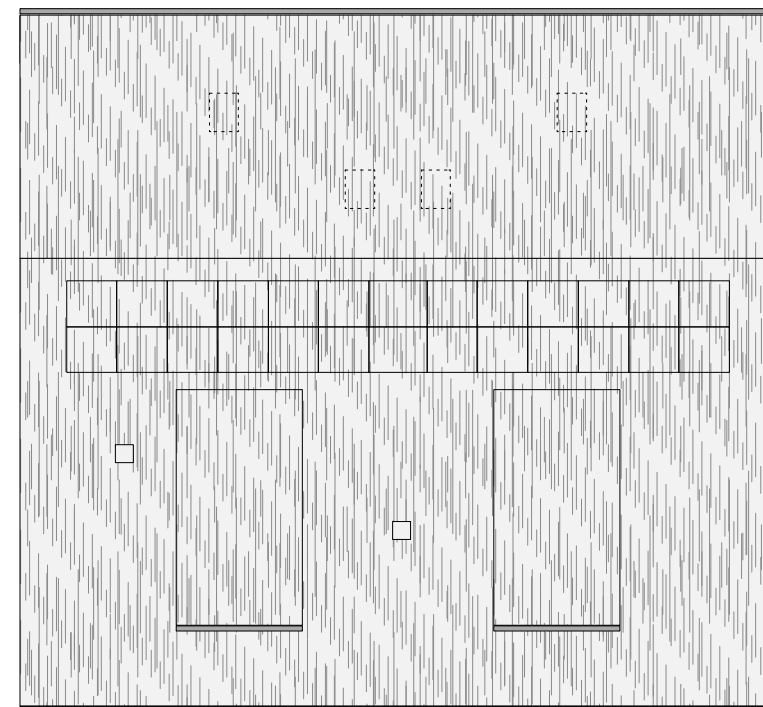
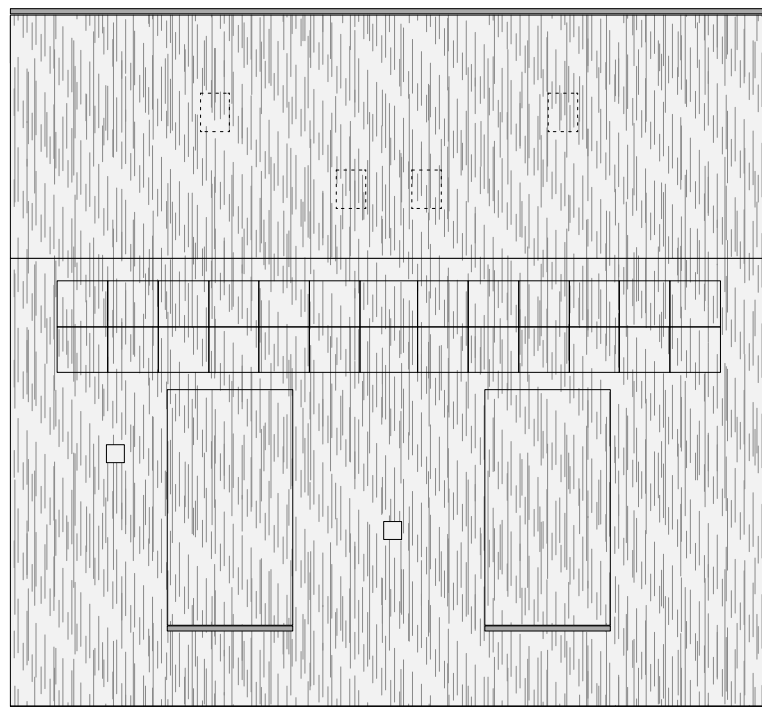
Massstab 1:150





Massstab 1:150





Masstab 1:150



Die beiden Doppelfamilienhäuser werden nach den aktuellsten Wärme-, Schall- und Erdbebennormen geplant.

Beton-/Maurerarbeiten

Sämtliche Decken und Wände sowie die Treppenhäuser werden in massiver Bauweise erstellt (Beton und Backstein).

Fassaden

Verputzte Mineralwoll-Aussendämmung (Abrieb 2mm oder Besenstrich, gestrichen). Für die Fassade wird eine Systemgarantie erstellt.

Garage

Boden Monobeton roh. Wände und Decken roh, gestrichen. Automatisches Garagentor mit Funksteuerung (1 Sender pro Parkplatz).

Fenster

Kunststofffenster, aussen foliert, antrazith, mit 3-facher Isolierverglasung. Erdgeschoss mit Sicherheitsstufe RC1.

Türen

Eingangstüren in Holz oder Metall, mit Dreipunkteverschluss. Innenräume und Keller mit Stahlzargen und kunstharzbelegten oder lackierten Holz-Türblättern.

Schliessanlage

Schlüssel für alle Türschliessungen inkl. Briefkasten und Garagen (kompatible Schlüssel für alle erlaubten Zugänge).

Spenglerarbeiten

Sämtliche Bauteile auf dem Dach und an der Fassade in Chromstahl matt.

Bedachung

Grossformatige Dreischichtplatte lasiert, Installationsraum, Satteldach aus Holzsparren, Mineralwolldämmung zwischen den Sparren. Weichfaserplatte als Hitzeschutz, mit Tonziegel gedeckt.

Sitzplatz

Gedeckter Sitzplatz mit Keramikplatten oder Zementplatten sandgestrahlt, im Splitt oder auf Stützen verlegt. Jeder Hausteil mit eigenem Geräteraum.

Sonnen- und Wetterschutz

Lamellenstoren und Markisen gemäss Elektroplan. Alle Lamellenstoren mit elektrischem Antrieb.

Elektroanlagen

Genügend Schalter und Steckdosen inkl. Multimedia-Anschlüssen gemäss Elektroplan. Das Glasfasernetz wird bis zur Elektroverteilung geführt.

Photovoltaikanlage

Aufdach-Photovoltaikanlage gemäss Energie-Nachweis.

Heizung

Luftwärmepumpe mit Bodenheizung in allen Räumen ab Erdgeschoss inklusive Dachgeschoss.

Kamin und Cheminée-Ofen

Einlage für nachträglichen Einbau bis Dach vorgesehen. Cheminée-Ofen bzw. Cheminée als Option möglich.

Lüftung

Keine kontrollierte Lüftung. Kellerräume und gefangene Nasszellen werden mit einer Lüftung respektive einem Ventilator ausgestattet.

Sanitär

Sanitärapparate in gehobenem Standort, Duschen mit Rinne und wo nötig mit Glastrennwand. Im Technikraum wird eine Entkalkungsanlage mit Salz installiert.

Küche

Hochwertige Einbauküchen mit modernsten Geräten. Alle Küchen mit Backofen und Dampfgarer. Dampfabzüge mit Umluft und Aktivkohlenfilter. Weiter verfügt jede Küche über ein Induktionskochfeld.

Bodenbeläge

Nasszellen und Küchenbereich mit Keramikplatten. Die Zimmer sowie die Wohn- und Essräume mit geölten Parkett (Landhausdielen).

Wände und Decken

Wände mit Abrieb 1mm, Decken in Weissputz. Eine Vorhangschiene wird flächenbündigt eingelegt.

Waschen/Keller

Jedes Haus verfügt über einen eigenen Wasch-/Kellerraum mit eigener Waschmaschine und Waschtisch. Tumbler optional.

Estrich/Dachgeschoss

Im Dachgeschoss werden die Anschlüsse für die Nasszelle vorbereitet sowie Boden (Parkett), Wand (Abrieb gestrichen) und Decke (Dreischichtplatte) fertig ausgebaut. Im Ober-/Dachgeschoss sind zwei Nasszellen inklusive, die dritte Nasszelle ist optional.

Schutzraum

Der Schutzraum kann zusätzlich erworben werden und während der Friedenszeit als Abstellraum genutzt werden.

Umgebung

Gestaltung gemäss Landschaftsarchitekt und Gemeinde.

Nebenkosten

Der schlüsselfertige Kaufpreis beinhaltet alle Gebühren, Perimeter, Gebäudekosten, Land, Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten. Die Verschreibungskosten werden je zur Hälfte bezahlt.

Bemusterung

Bei frühzeitigem Erwerb können Raumeinteilung, Elektroinstallationen, Sanitärapparate, Küchen, etc. durch die Käuferschaft bestimmt werden.

Definition der Wohnfläche

Bruttogeschossfläche inkl. Aussenwände und Innenwände (BGF). Nettogeschossfläche exkl. Aussen- und Innenwände (NGF). Die Flächenangaben in der Wohnungsgrundrissen entsprechen der Bodenfläche.

Allgemeines

Der Baubeschrieb erfolgt nach heutigem Wissensstand. Änderungen zu den bestehenden Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektänderungen sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn insgesamt eine Verbesserung des Projekts ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbusse zur Folge haben.

Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter. Insbesondere Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

Das vorliegende Projekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere kommt den Plänen keine gesetzliche Wirkung von Grundbuchplänen zu. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb sowie die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Mass- und m2/m3-Angaben sind Circa-Masse.

Diese Verkaufsdokumentation ersetzt alle vorangegangene Versionen.

Beratung und Verkauf

rt2v ag, Romeo Vetter
Gallusstrasse 20, 9500 Wil
076 411 45 77, romeo.vetter@thurweb.ch

21.03.2023

Konditionen

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung: Finanzierungsnachweis und Anzahlung CHF 30'000.-
Der Restbetrag bei Schlüsselübergabe und Eingetumsübertragung.

Grundbuch

Grundbuch- und Handänderungsgebühren werden je zur Hälfte von Käufer und Verkäufer übernommen.
Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.
Weitere Bemerkungen im detaillierten Baubeschrieb.

Legende

BGF Bruttogeschossfläche
NGF Nettogeschossfläche
Es gelten die Ausführungspläne sowie der detaillierte Baubeschrieb.

Haus	Zimmer	Wohnfläche BGF	Wohnfläche NGF	Parzelle m2	Parkierung	Kubatur	Bemerkung	Verkaufspreis CHF
Kalthäusern 14	6 1/2	258 m2	213 m2	423 m2	2 TG-Plätze	1'158 m3	-	CHF 1'360'000.-
Kalthäusern 14a	6 1/2	259 m2	214 m2	323 m2	2 TG-Plätze	1'367 m3	Exkl. Schutzraum (CHF 30'000.-)	CHF 1'280'000.-
Kalthäusern 14b	6 1/2	259 m2	214 m2	319 m2	2 TG-Plätze	1'456 m3	Exkl. Schutzraum (CHF 30'000.-)	CHF 1'280'000.-
Kalthäusern 14c	6 1/2	260 m2	214 m2	324 m2	4 TG-Plätze	1'443 m3	RESERVIERT	CHF 1'360'000.-

BERATUNG UND VERKAUF



KALTHÄUSERN
WOHNEN AM FUSS DES IMMENBERGS
6½ - ZIMMER - DOPPELEINFAMILIENHAUS

rt2v ag

Gallusstrasse 20

9500 Wil

Romeo Vetter

romeo.vetter@thurweb.ch

076 411 45 77

