

**zentrales Wohnen
mit
ländlicher Ruhe**



Ein Projekt der SGF Capital AG



Wo Gemeinschaft beginnt

Mittendrin im Geschehen, aber doch geborgen

In einem charmanten Dorf, in dem man sich schnell zu Hause fühlt, entsteht ein Wohnhaus, das Licht und Lebensqualität vereint.

Der Tag beginnt hell, mit Sonnenlicht im Wohnbereich, und sanfter Helligkeit in der Küche. Abends bietet die Terrasse einen Platz für warme Sonnenstrahlen. Das durchdachte Lichtkonzept verleiht den Räumen Weite und schafft eine entspannte Wohnatmosphäre.

Die Architektur bleibt bewusst klar und zeitlos. Innen fügen sich funktionale Grundrisse zu Orten für gemeinsames Leben. Ideal für Familien, Paare und Menschen, die Platz schätzen.

Hier wohnt man mittendrin und doch ganz entspannt. Einkauf, Schule und Freizeitangebote sind in kurzer Distanz erreichbar, ohne auf Ruhe zu verzichten.



Kradolf-Schönenberg

Wohnen inmitten der Natur

Lage

Kradolf, eines der vier ländlich gelegenen Dörfer der Gemeinde Kradolf-Schönenberg, liegt am rechten Ufer der Thur und wird durch die markante Schrägseilbrücke, dem Wahrzeichen der Gemeinde, mit dem danebenliegenden Dorf Schönenberg verbunden. Das Ortsbild erhält seinen natürlichen Charme vor allem durch den grossen Anteil an Natur, welche für die 3'605 Bewohnerinnen und Bewohner in Kradolf-Schönenberg trotz gesundem Wachstum von Bevölkerung und Infrastruktur stets einen Ort für Erholung und Entspannung bietet. Grossstädtische Bedürfnisse können Dank der gut ausgebauten Verkehrslage in kürzester Zeit erreicht und gestillt werden.

Bildung & Schulen

Die Schule in Kradolf-Schönenberg besteht aus der Kindergarten- sowie Primarstufe. Es gibt zwei Primarschulen, welche beide je eine Uferseite der Thur be-

siedeln und somit entsprechend den Bedürfnissen der beiden Ortsteile Kradolf und Schönenberg vertreten sind. Ebenfalls vertreten sind Tagesstrukturen und Kindertagesstätten.

Infrastruktur

Von Kradolf-Schönenberg sind die Zentren des Thurgaus schnell und einfach erreichbar, dank der gut ausgebauten Infrastruktur und dem im Zentrum von Kradolf gelegenen Bahnhof. Da die Gemeinde optimal an das ostschweizerische Verkehrsnetz angeschlossen ist, sind auch Ziele wie St. Gallen oder Zürich bequem zu erreichen, sei es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto.



- 1 Bahnhof Kradolf
- 2 Volg Kradolf
- 3 Kindergarten + Primarschule
- 4 Post
- 5 Freibad Thurfeld

Kultur

Nicht zuletzt durch die naturnahe Lage, besticht Kradolf durch ein attraktives und breitgefächertes Angebot an Freizeitaktivitäten, Velo- und Wanderrouten. Aber auch die kulturellen sowie kulinarischen Aspekte überzeugen. Der Kamelhof in Olmerswil, der Ruinenweg oder das Freibad Thurfeld beispielsweise erfreuen sich ebenfalls grosser Beliebtheit. Ein wesentlicher Bestandteil der Gemeinde bilden die vielen verschiedenen Vereine, welche mit ihren Aktivitäten zu einem lebendigen Dorfleben beitragen. Auch Feinschmecker kommen dank dem vielfältigen Angebot der Gastronomie, von gutbürgerlicher Küche bis Gourmetanbieter, vollends auf ihre Kosten.

Geschichte

Kradolf wurde 883 erstmals urkundlich erwähnt, lange prägten damals die Landwirtschaft und das Kleingewerbe sowie der Obst- und Rebbau die Wirtschaftskultur. Noch heute sind historische Gebäude und Denkmäler aus früheren Zeiten im Dorfbild erhalten, dazu runden Wohnbauten und verschiedene Gewerbebetriebe das Erscheinungsbild des Dorfes ab.



Eckdaten



STANDORT

Bahnhofstrasse 17
9214 Kradolf



LAGE

Das wichtigste in unmittelbarer Nähe: Bahn-
hof, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und Post



EIGENTUMSWOHNUNGEN

4 Eigentumswohnungen,
Grosszügige Etagenwohnungen
mit 5.5 Zimmern und Ausrichtung
nach allen vier Richtungen



QUALITÄTSGARANTIE

Hochwertige Ausbaubudgets mit
individueller Gestaltungsmöglichkeit
im Innenbereich



PARKPLÄTZE

6 Teifgaragenplätze
2 Aussenparkplätze



BAUSTART

bereits erfolgt



BEZUGSTERMIN

Ende 2027



ENERGIEEFFIZIENT

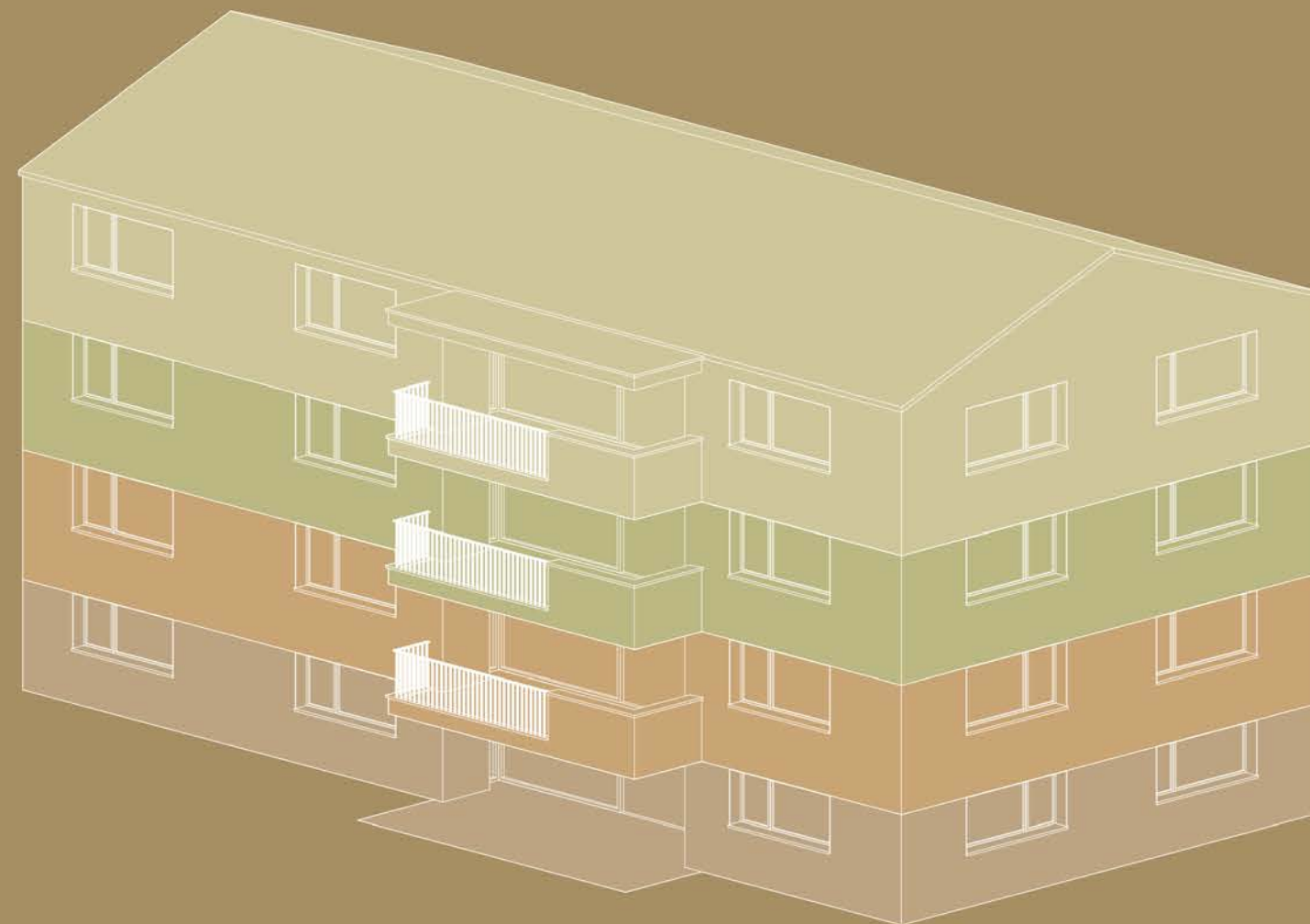
In Minergie-P-Standard gebaut (ohne
Zertifizierung), nachhaltige Luft-Was-
ser-Wärmepumpe; PV-Anlage, die
einen Teil des Strombedarfs abdeckt

WOHNUNG 04

Dachgeschosswohnung mit 5.5 Zimmern

WOHNUNG 02

Etagenwohnung mit 5.5 Zimmern

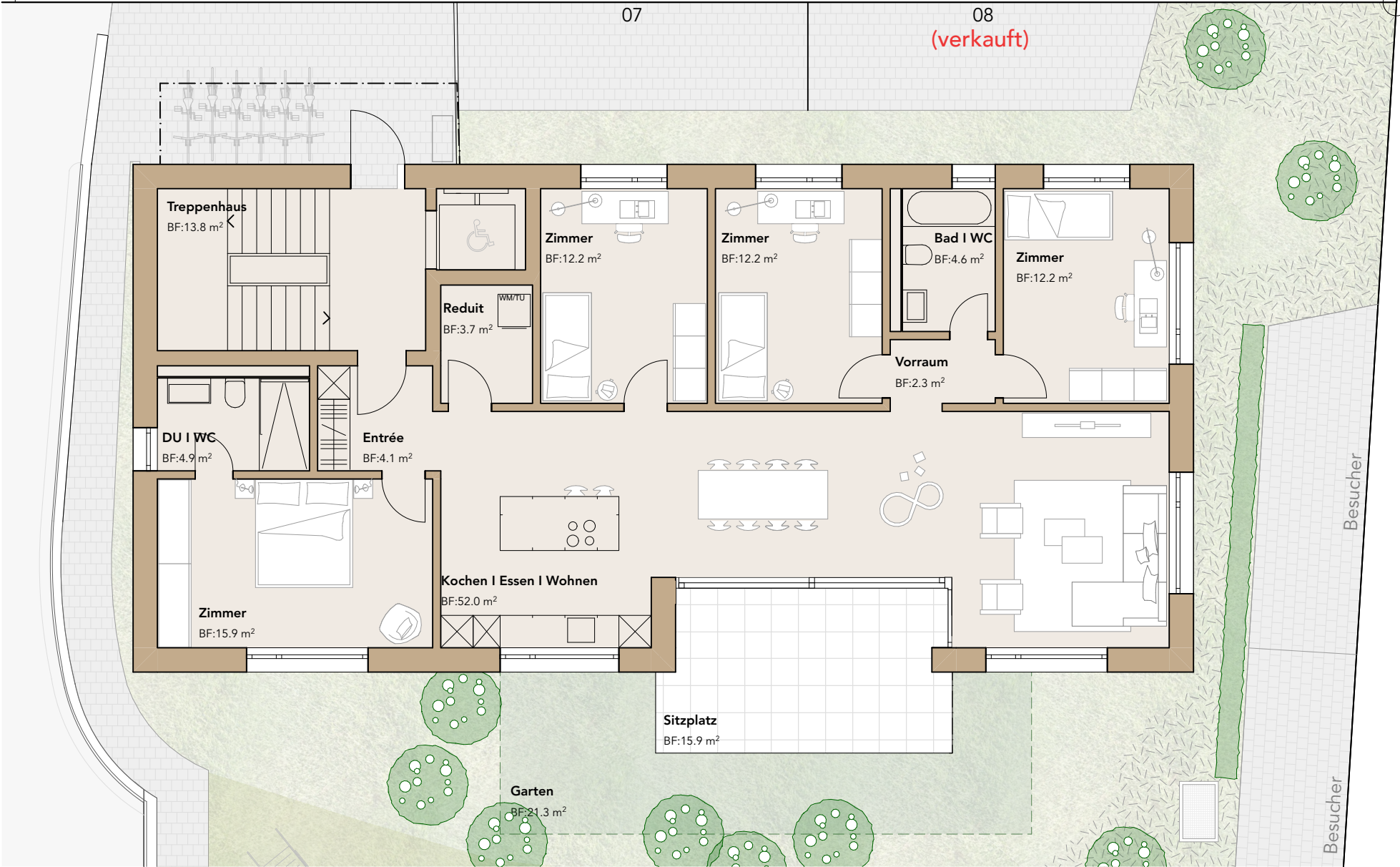


WOHNUNG 03

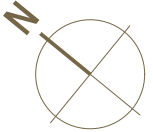
Etagenwohnung mit 5.5 Zimmern

WOHNUNG 01

Gartenwohnung mit 5.5 Zimmern



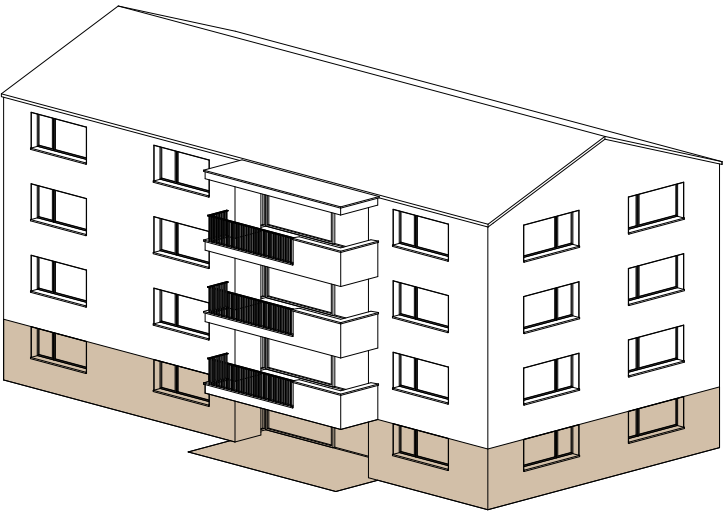
Massstab 1:100 0 m 5 m

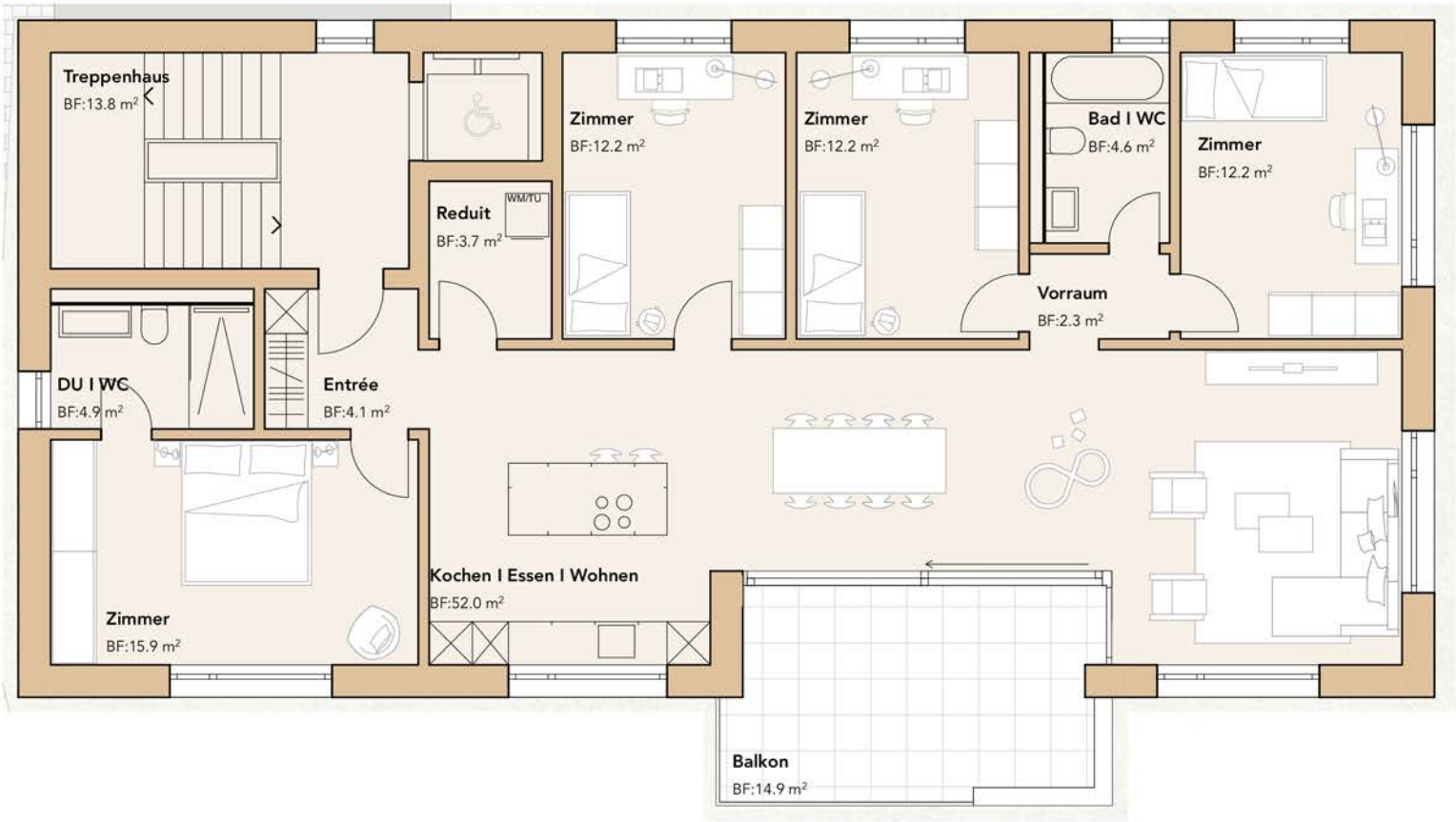


Wohnung 01 (verkauft)

5.5 Zimmer Gartenwohnung

Geschoss	EG
Bruttogeschossfläche	156.2 m²
Nettogeschossfläche	129.1 m²
Wohnfläche	124.1 m²
Sitzplatzfläche	15.9 m²
Gartenfläche	21.3 m²
Kellerfläche	5.0 m²
Kaufpreis Wohnung	CHF 925'000.-
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.-
Kaufpreis Aussenparkplatz	CHF 16'000.-

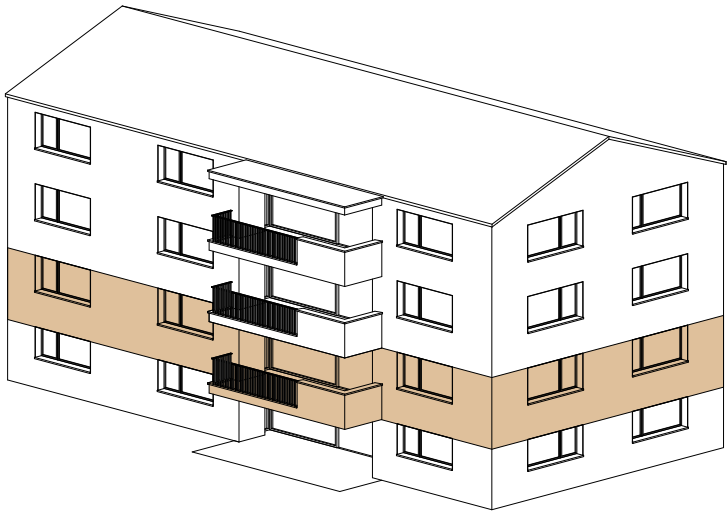


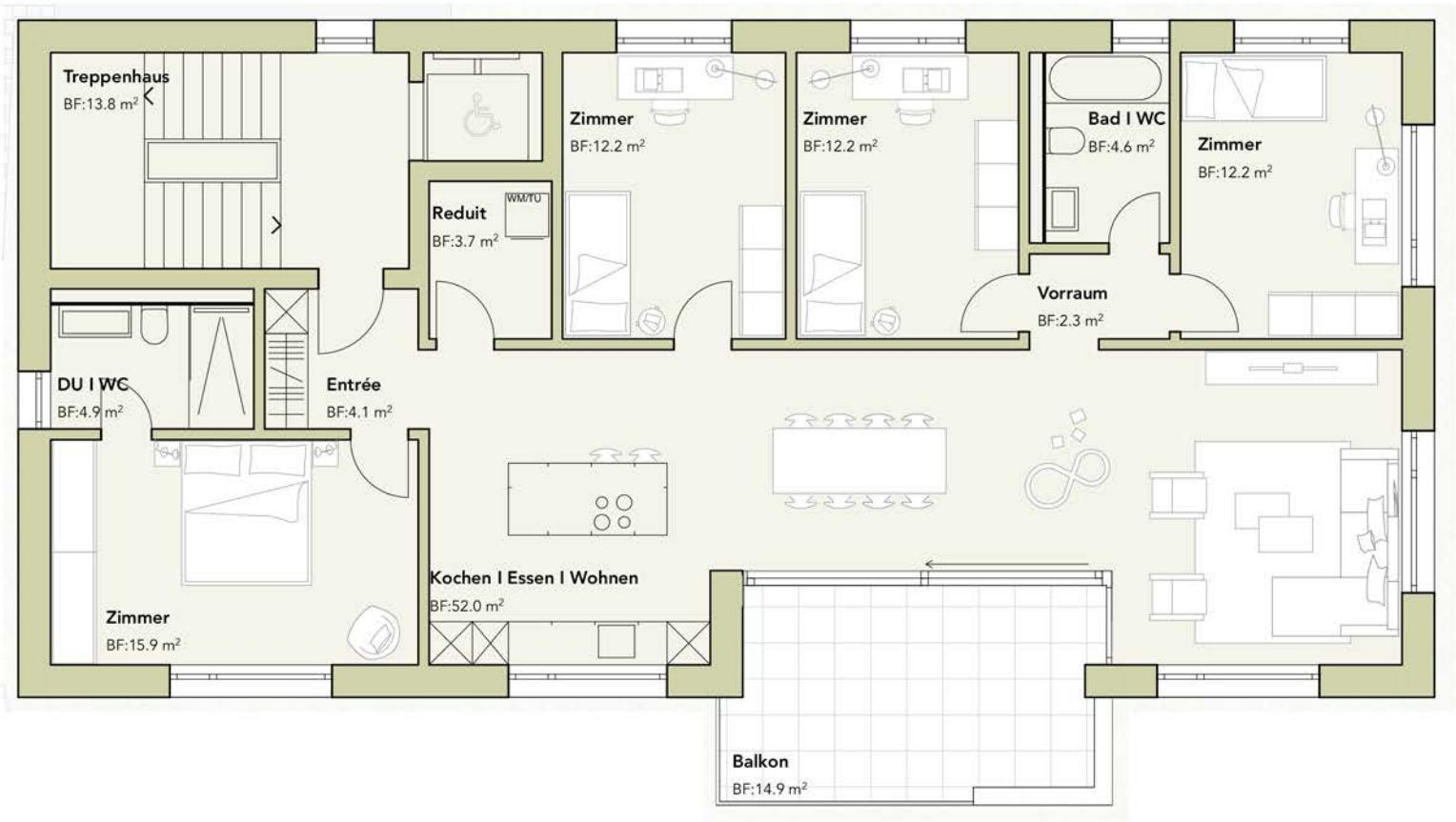


Wohnung 02

5.5 Zimmer Geschosswohnung

Geschoss	1. OG
Bruttogeschossfläche	156.2 m²
Nettogeschossfläche	129.1 m²
Wohnfläche	124.1 m²
Balkon	14.9 m²
Kellerfläche	5.0 m²
Kaufpreis Wohnung	CHF 790'000.-
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.-
Kaufpreis Aussenparkplatz	CHF 16'000.-





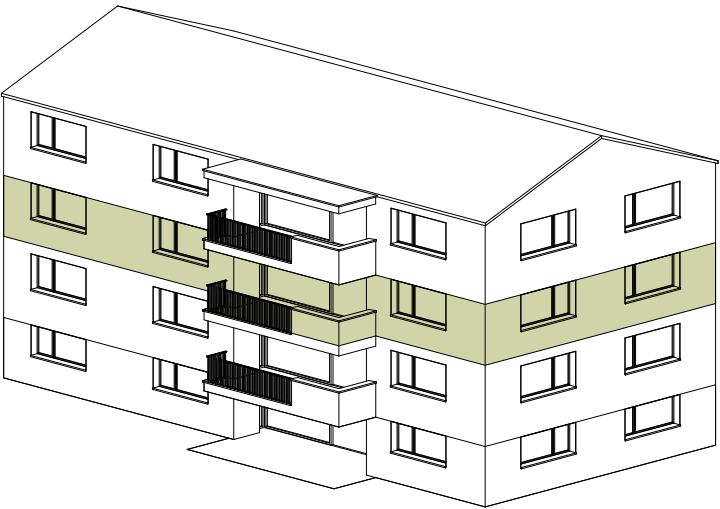
Massstab 1:100 0 m 5 m

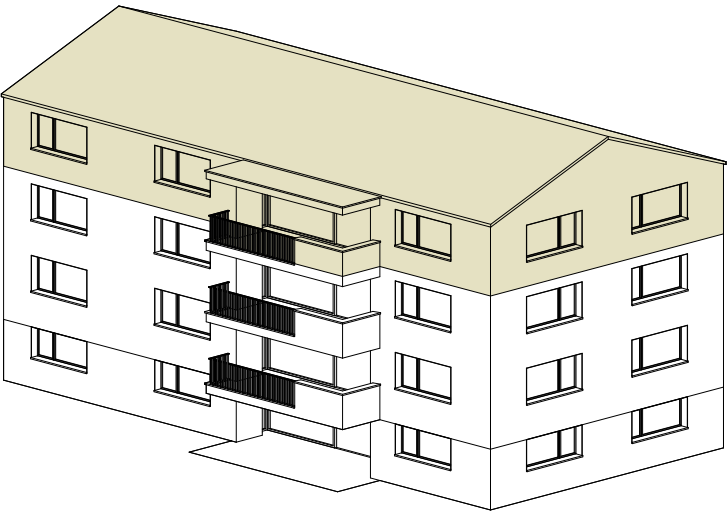
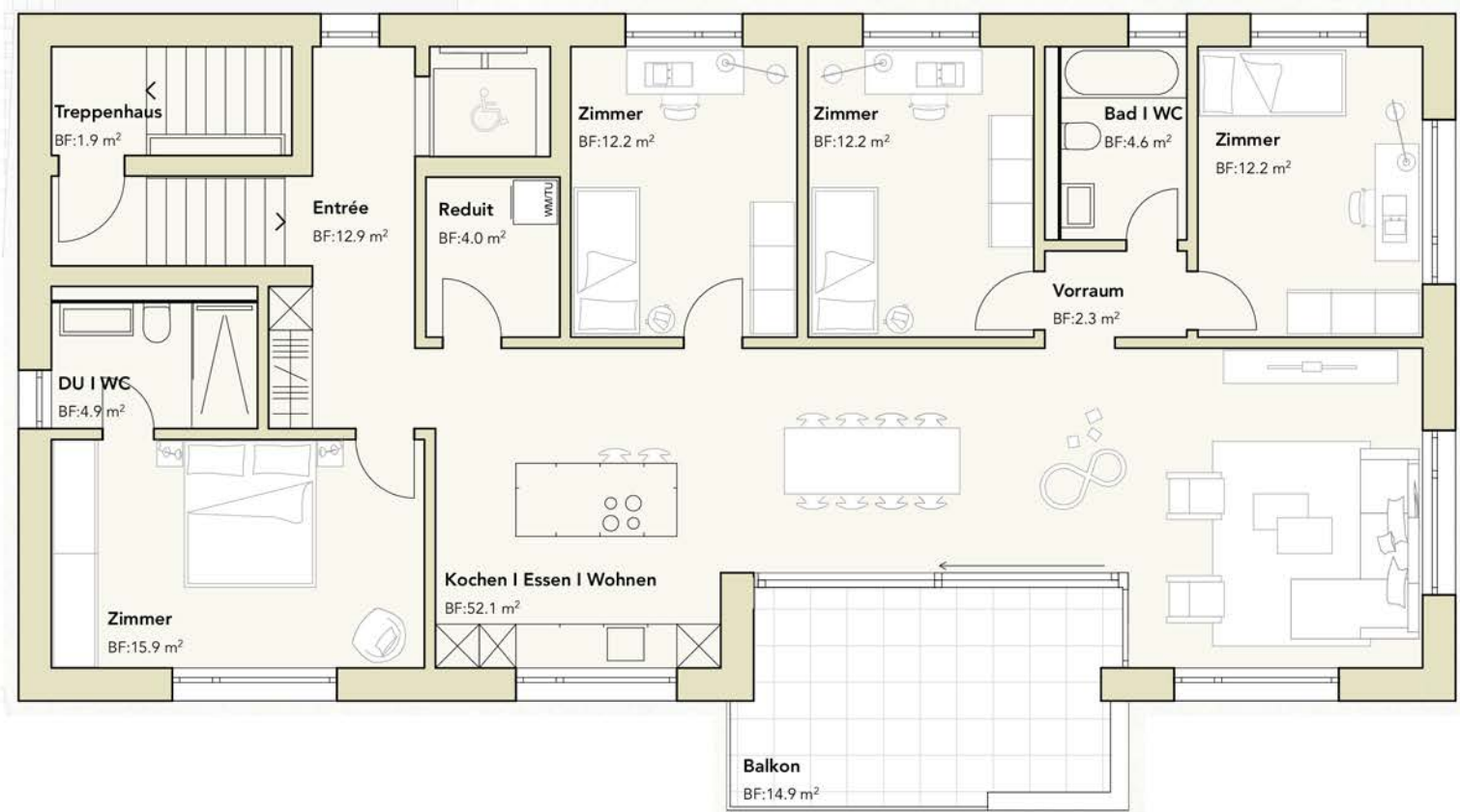


Wohnung 03

5.5 Zimmer Geschosswohnung

Geschoss	2. OG
Bruttogeschossfläche	156.2 m²
Nettogeschossfläche	129.1 m²
Wohnfläche	124.1 m²
Balkon	14.9 m²
Kellerfläche	5.0 m²
Kaufpreis Wohnung	CHF 915'000.-
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.-
Kaufpreis Aussenparkplatz	CHF 16'000.-





Wohnung 04

5.5 Zimmer Dachwohnung

Geschoss	DG
Bruttogeschossfläche	171.2 m²
Nettogeschossfläche	138.3 m²
Wohnfläche	133.3 m²
Balkon	14.9 m²
Kellerfläche	5.0 m²
Kaufpreis Wohnung	CHF 960'000.-
Kaufpreis Tiefgaragenplatz	CHF 35'000.-
Kaufpreis Aussenparkplatz	CHF 16'000.-





Tiefgarage und Keller

Funktionale Räume für den Wohnalltag

Jeder Wohnung sind ein bis zwei Einstellhallenplätze zugewiesen. Der Zugang zum eigenen Zuhause erfolgt bequem direkt ab der Tiefgarage über das Treppenhaus oder mit dem Lift. Zusätzlich stehen zwei Aussenparkplätze und Besucherparkplätze im Erdgeschoss sowie Abstellmöglichkeiten für Velos zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit. Zu jeder Wohnung gehört ein abschliessbarer Kellerraum.

Innenausbau

Leben Sie Ihren Traum

Die Innenausstattung basiert auf einem stimmigen, sorgfältig entwickelten Konzept. Entsprechende Visualisierungen finden Sie in der Broschüre.

Doch wir wissen, Wohnbedürfnisse und ästhetische Ansprüche sind so individuell wie die Menschen selbst. Deshalb steht bei diesem Projekt die persönliche Gestaltung im Vordergrund. Innerhalb eines grosszügigen Budgets haben Sie die Freiheit, Materialien, Farben und Ausstattungen nach Ihren eigenen Vorstellungen zu wählen.









Technischer Baubeschrieb

Wohnqualität

Die Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Bauqualität, die funktionale Klarheit mit einer zeitlosen Architektursprache verbindet. Helle, offen geschnittene Grundrisse, hochwertige Fensterflächen mit dreifacher Verglasung sowie ein konsequent ruhiger Innenausbau schaffen ein Wohnumfeld, das ebenso wertbeständig wie komfortabel ist. Beheizt wird das Gebäude über eine Wärmepumpe mit flächendeckender Fussbodenheizung. Der Innenausbau ist im Rahmen definierter Budgets individuell gestaltbar und ermöglicht eine gezielte Abstimmung auf persönliche Wohnvorstellungen.

Bodenbeläge

Für die Bodenbeläge steht in allen Bädern ein Budget von Brutto CHF 60.- / m² und in allen anderen beheizten Räumen ein Budget für z. B. Parkett von Brutto CHF 90.- / m² inkl. MwSt. zur Verfügung. Diese Budgetbeträge beinhalten den Ausstellungspreis für die Platten oder den Parkett, ohne Verlegearbeiten. Gerne werden wir Sie in die Parkettausstellung der Bauwerk AG in St. Margrethen und in die Plattenausstellung der Plättli Ganz AG in St.Gallen begleiten. In den Kellerräumen werden Zementüberzüge ausgeführt, in der Einstellhalle ein Hartbetonbelag.

Wandbeläge

Für die Wandbeläge, z. B. Platten, steht in allen Bädern ein Budget von Brutto CHF 60.- / m² inkl. MwSt. zur Verfügung. Dieser Budgetbetrag beinhaltet den Ausstellungspreis, ohne Verlegearbeiten. Im Spritzbereich der Duschen und Badewannen beträgt die Verlegehöhe 2.10 m, im Bereich der sonstigen Apparate 1.20 m. Gerne werden wir Sie in die Plattenausstellung der Plättli Ganz AG in St.Gallen begleiten.

Gipser- und Malerarbeiten

Grund- und Weissputz auf allen Wänden und Decken in beheizten Räumen, weiss gestrichen. Wände und Decken in Nebenräumen weiss gestrichen. Vorhangschiene vor allen Fenstern im Weissputz eingelassen.

Türen

Wohnungstüre als Brandschutztüre aus Holz mit Stahlzargen, Türspion und Sicherheits-Mehrpunkte-Verriegelung. Zimmertüren mit Stahlzargen, Türblatt aus Holz. Garagentüren als Brandschutztüre und Kellertüren aus Holz mit Stahlzargen. Alle Türen fertig behandelt, Farbe weiss matt. Beschläge matt vernickelt.

Fenster

Qualitativ hochwertige Holz-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, U-Wert 0.8 W/m²K (Minergie P-Standard). Hebeschiebefenster im Wohnbereich zum Aussenraum. Oberfläche innen weiss und aussen gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten. Beschläge matt vernickelt.

Küche

Die Küche wird nach Ihren Wünschen individuell in Zusammenarbeit mit der Küchenbaufirma Kocherhans AG geplant und umgesetzt. Die Budgetbeträge Brutto, inkl. MwSt. sind wie folgt festgelegt:

Pro Wohnung: CHF 25'000.- inkl. MwSt.

Sanitärapparate

Die Sanitärapparate werden nach Ihren Wünschen individuell in Zusammenarbeit mit Sanitas Troesch AG in St.Gallen geplant und bereitgestellt. Die Budgetbeträge Brutto, inkl. MwSt. sind wie folgt festgelegt:

Pro Wohnung: CHF 15'000.- inkl. MwSt.

Schreinerarbeiten

Offene Garderobe beim Eingang mit Stange und Hutablage, dazu ein Hochschrank mit Tablaren. Alle Schreinerarbeiten aussen mit Kunstharz belegt weiss oder farbig, innen mit Kunstharz weiss beschichtet.

Treppenhaus

Einbau eines behindertengerechten Lifes. Boden- und Treppenbelag mit Plattenbelag und lasierten Betontreppen, im Eingangsbereich wird eine Schmutzschleuse verlegt. Decke, Treppenuntersicht und Wände werden mit Weissputz ausgeführt und weiss gestrichen. Staketengeländer. LED-Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert. Die Hauseingangstüre wird in Metall und Glas ausgeführt, mit 3-fach Isolierverglasung. Alle Farben und Materialien gemäss Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Beschattung

Elektrisch bedienbare Rafflamellenstoren bei allen Fenstern. Sonnenstoren im Aussenraum, elektrisch bedienbar.

Elektro- und Starkstromanlagen

Steckdosen und Lampenstellen in den Innen- und Aussenräumen gemäss Konzept der Elektroplanung. Vorbereitete Steckdosen in der Einstellhalle für das Aufladen eines Elektroautos. Strom der Nebenräume werden über den jeweiligen Wohnungszähler abgerechnet.

Schwachstromanlagen

Moderne Telefon-Verteilinstallation für Internetanschlüsse mit zentralem Multimediaverteiler. Ortsüblicher Kabelanschluss für Internet, Telefon und TV. Alle Zimmer mit Multimediaanschluss, Sonnerie und Gegensprechanlage zum Hauseingang.

Photovoltaikanlage

Ein Teil des Stroms wird mittels Photovoltaikanlage auf dem Steildach produziert.

Heizung

Bodenheizung in allen Wohnungen, Regulierung mit Raumthermostaten. Kellerräume, die Einstellhalle und das Treppenhaus sind unbeheizt. Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe mit jeweils individueller Abrechnung. Minimaler Energieverbrauch.

Dach

Steildach mit Dachziegel.

Fassade

Hochwertig mineralisch gedämmte Fassade nach Minergie P-Standard, verputzt.

Metallarbeiten

Absturzsicherungen über Garageneinfahrt und Balkonen mit Flachstahl, dupliert. Farbton gemäss Farbkonzept des Architekten.

Garagentor

Automatisches Sektionaltor aus Metall mit Funksender. Farbton gemäss Farbkonzept des Architekten.

Umgebung

Ausbildung der Hartplätze, Grünflächen und des Spielplatzes gemäss Umgebungsplan und Konzept des Architekten. Vorplatz vor der Einstellhalle mit grauen, sickerfähigen Verbundsteinen, Markierungen der Aussenparkplätze abwechselnd mit grauen und dunkelgrauen Verbundsteinen.

Bemerkungen

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb und den Plänen, welche aus technischen Gründen erforderlich werden, zugunsten einen rationelleren Bauablaufs oder einer Konstruktionsverbesserung, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Behördliche Anordnung oder Änderungen infolge Bauauflagen bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten

Alle Bilder in dieser Dokumentation sind Beispielbilder.



Kaufinformationen

Im Kaufpreis enthalten sind
Land inkl. Erschliessungskosten gemäss Wertquotenanteil der Wohnung. Schlüsselfertige Erstellung des Werkes gemäss Verkaufsunterlagen und Kaufvertrag. Sämtliche Anschlussgebühren auf Kaufpreis, exkl. Anschlussgebühren / Kommission auf Mehrkosten und Sonderwünsche. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich im Zusammenhang mit der Werk- und Detailplanung ergeben.

- Kaufabwicklung**
- I. Schritt**
Reservationszahlung von CHF 30'000.-
- II. Schritt**
Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags, Vergütung 20% des Kaufpreises abzüglich Reservationszahlung
- III. Schritt**
Eigentumsübertragung voraussichtlich im Herbst 2027
Vergütung Restkaufpreis gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag

Abschluss eines Reservationsvertrages. Abschluss des Kaufvertrages mit werkvertraglichen Abreden für den Grundstücksanteil gemäss Wertquote und das Werk inkl. Mehrkosten. Öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages inkl. vorlegen eines unwiderruflichen Zahlungsverprechen eines Schweizer Finanzinstituts für den restlichen Kaufpreis.

Kontakt

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

LINEA Architekten AG
Memet Mehmedi
079 485 87 00 | m.mehmedi@linea-architekten.ch

Die in dieser Dokumentation gemachten Angaben dienen zur allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.



LINEA
ARCHITEKTEN