



Wohnen mit Weitblick in Kradolf TG



Hauptstrasse 20
9214 Kradolf

 **Clientis**
Beratungszentrum

Neubau MFH mit 9 Eigentumswohnungen
mit 4.5 und 5.5 Zimmern

Überblick

Im Dorf Kradolf im Kanton Thurgau entsteht ein Mehrfamilienhaus mit unverbautem Weitblick ins Grüne. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim und wohnen Sie idyllisch an der Thur und doch zentral gelegen.



Diverse Einkaufsmöglichkeiten, die Schulen sowie den Bahnhof erreichen Sie zu Fuss oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten. Per Zug erreichen Sie Weinfelden in 10 Minuten, St. Gallen in 35 Minuten, Kreuzlingen/Konstanz in 40 Minuten oder Winterthur in 45 Minuten.



Ihr neuer Wohnort



Das Dorf Kradolf zählt rund 1500 EinwohnerInnen und bildet zusammen mit Schönenberg, Buhwil und Neukirch die politische Gemeinde Kradolf-Schönenberg. Das Dorf, erstmals im Jahre 883 urkundlich erwähnt, liegt an der Thur zwischen den beiden grösseren Orten Weinfelden und Bischofszell im Kanton Thurgau.

Die hohe Lebensqualität mit einer guten Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätte, Dorfläden, Postagentur, Arzt, Zahnarzt, Tierarzt, Pflegeheime, Alterswohnungen und einem Schwimmbad, sowie die Nähe zu den

Zentren von Winterthur, St. Gallen und Konstanz machen die ländliche Gemeinde Kradolf-Schönenberg zu einem beliebten Wohnort.

Es besteht ein attraktives Angebot an Freizeitaktivitäten, Wander- und Velorouten in der Natur. Ein wesentlicher Bestandteil der Dorfkultur bilden die Vereine, welche mit all ihren Aktivitäten zum aktiven Leben der Gemeinde beitragen.



Situationsplan



- 1 Bahnhof Kradolf
- 2 Post und Gemeindehaus
- 3 Volg
- 4 Primarschule
- 5 Oberstufe Befang
- 6 Schwimmbad
- 7 Ristorante Belluno
- 8 Feuerstelle

Die Wohnungen

Die insgesamt 9 Eigentumswohnungen (jeweils 4.5 Zimmer und 5.5 Zimmer) bestehen durch eine geschickte Raumaufteilung und einen modernen Ausbau mit hochwertigen Materialien.

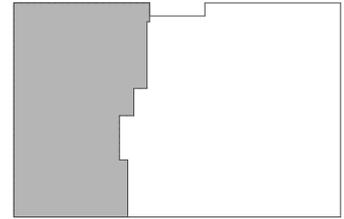
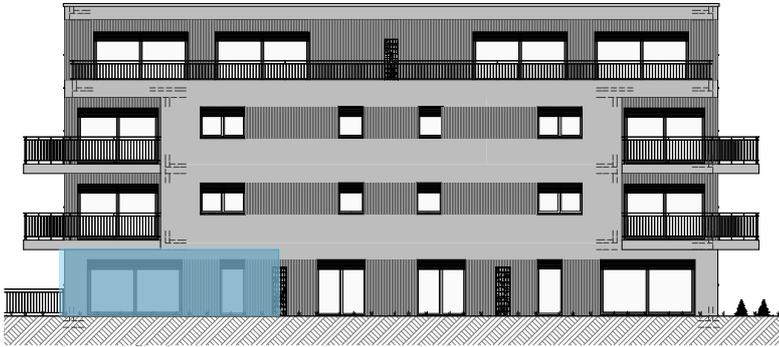
Sämtliche Wohnungen verfügen über grosszügig konzipierte Ausserräume in Form von Balkonen oder Gartensitzplätzen. Geheizt wird umweltfreundlich mit einer Wärmepumpe.







Wohnung 0.1



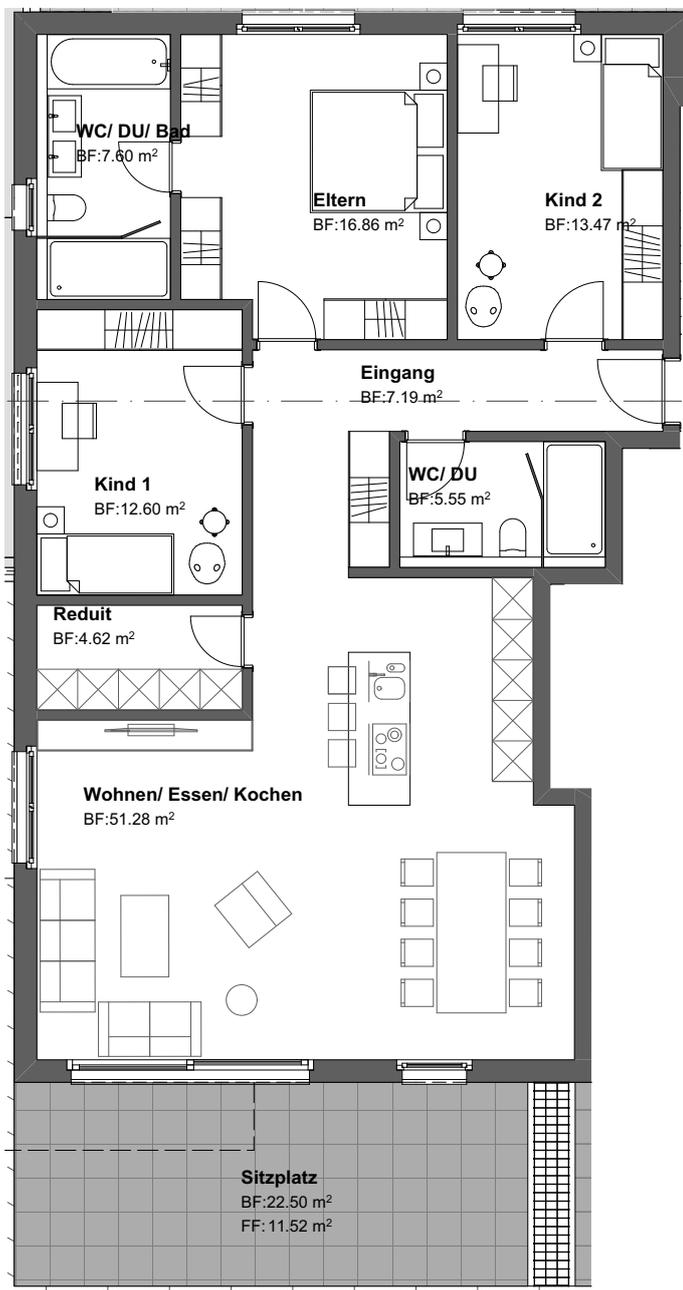
Wohnung 0.1 Erdgeschoss

4.5-Zimmer

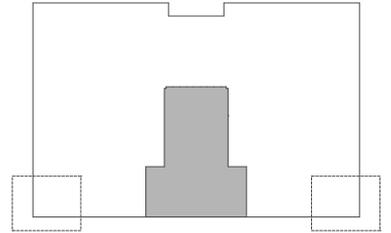
Wohnfläche 119.2 m²

Sitzplatz 22.5 m²

Rasenfläche 104.9 m²



Wohnung 0.2



Wohnung 0.2

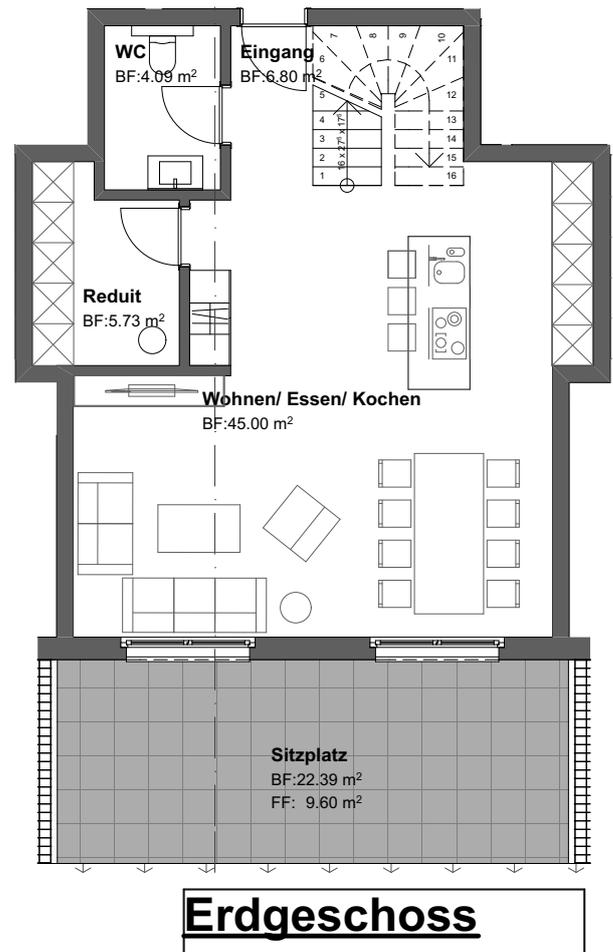
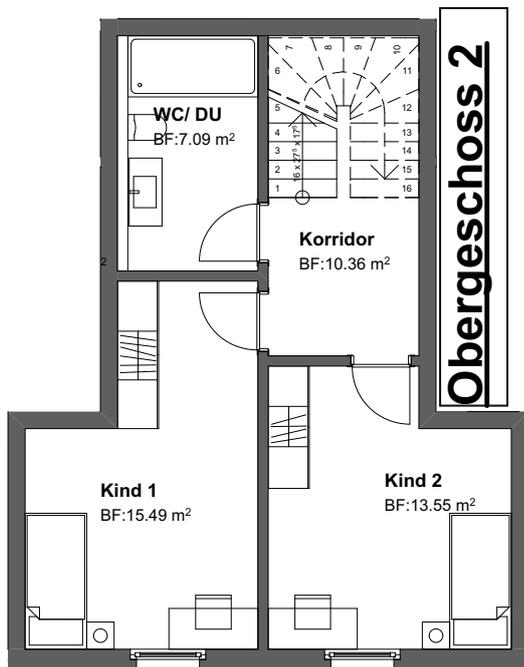
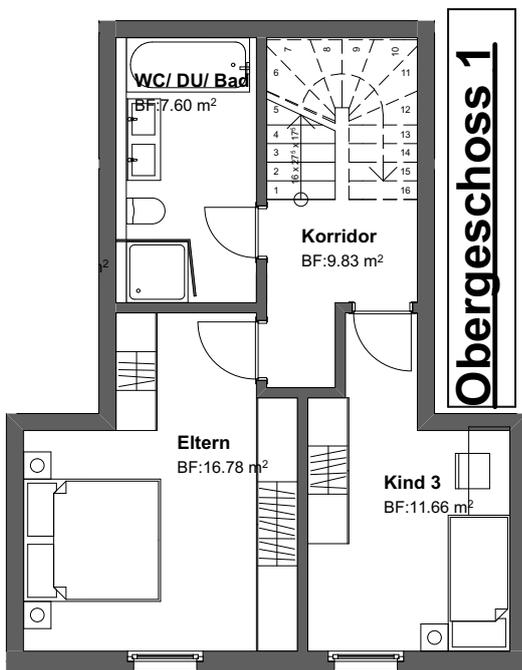
Maisonette

5.5-Zimmer

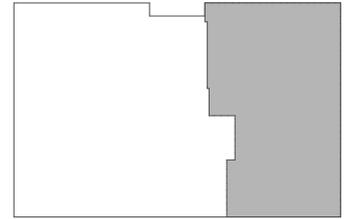
Wohnfläche 154.0 m²

Sitzplatz 22.5 m²

Rasenfläche 58.3 m²



Wohnung 0.3



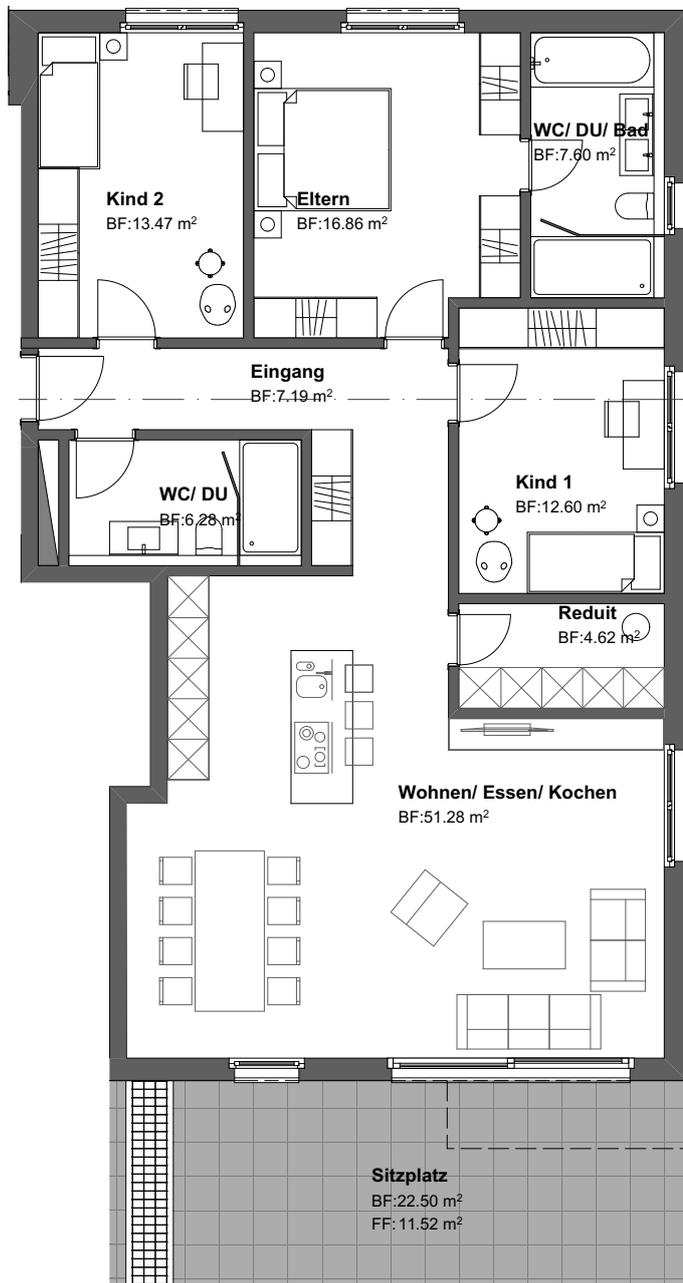
Wohnung 0.3 Erdgeschoss

4.5-Zimmer

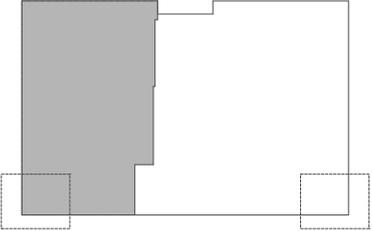
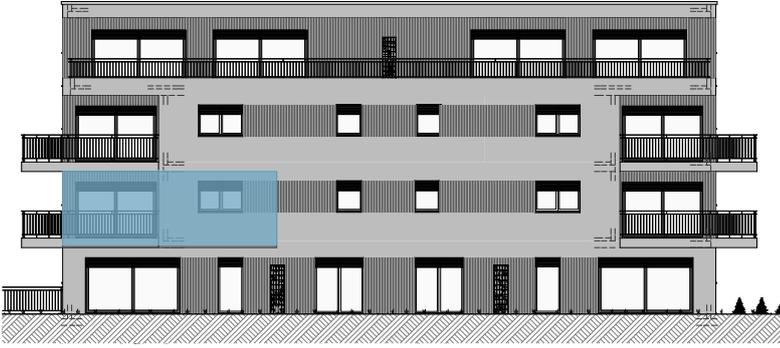
Wohnfläche 119.2 m²

Sitzplatz 22.5 m²

Rasenfläche 196.6 m²

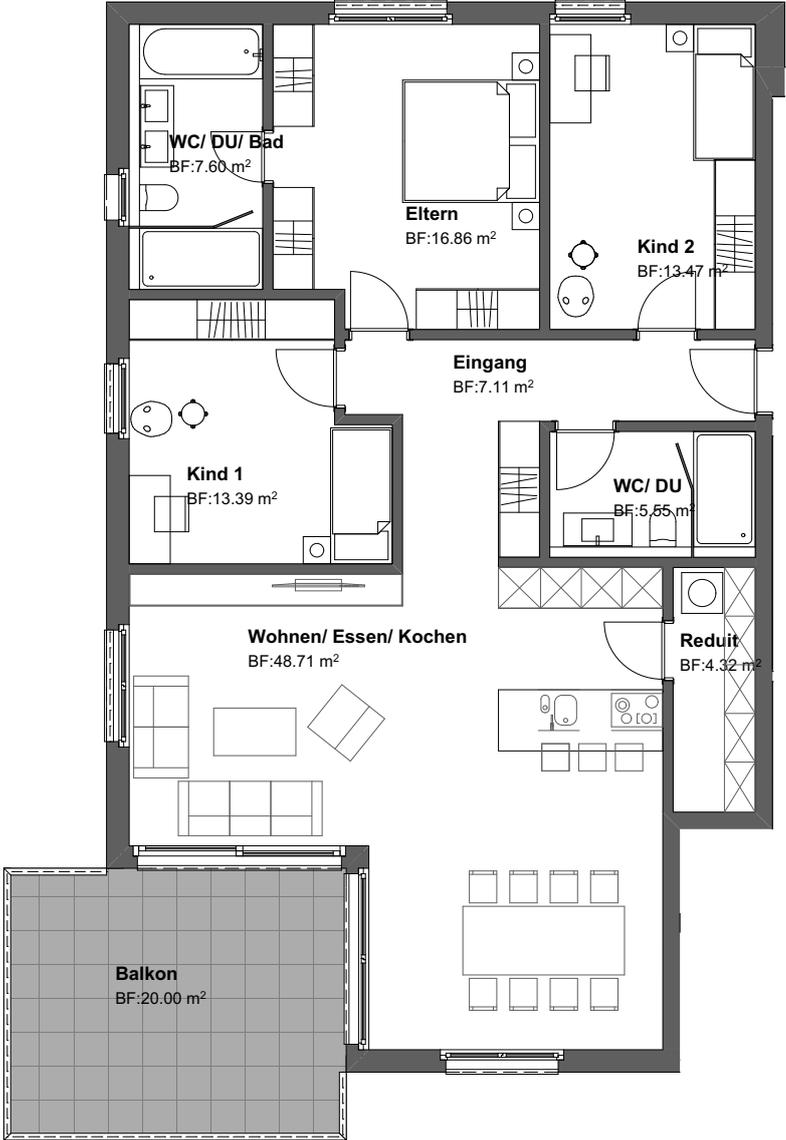


Wohnung 1.1

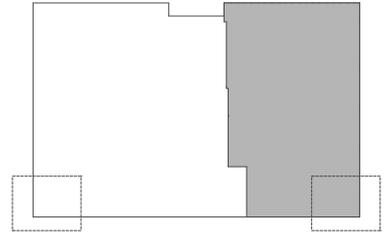
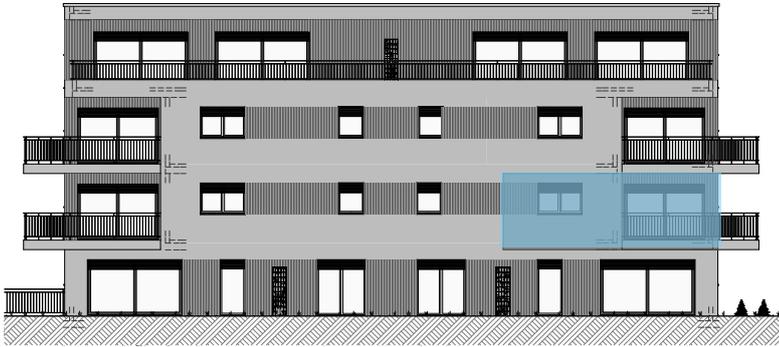


Wohnung 1.1 Obergeschoss

4.5-Zimmer
Wohnfläche 119.2 m²
Balkon 20.0 m²



Wohnung 1.2

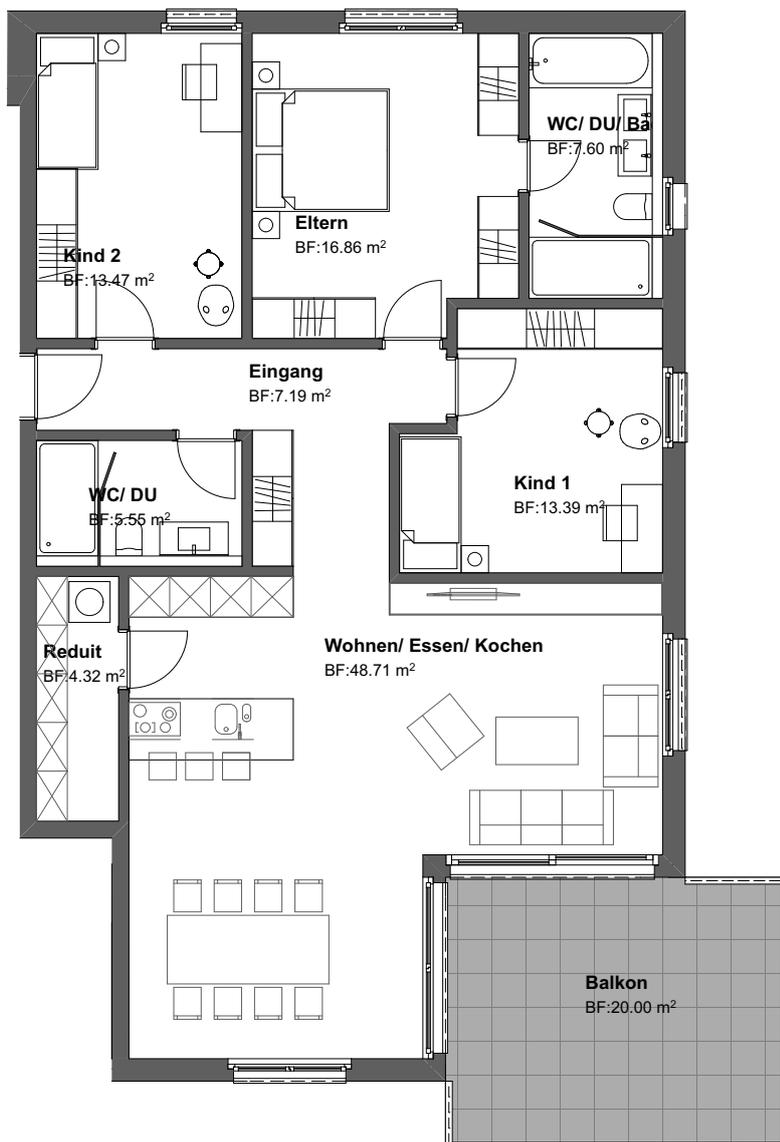


Wohnung 1.2 Obergeschoss

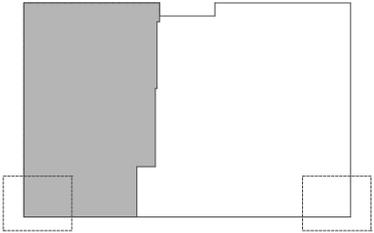
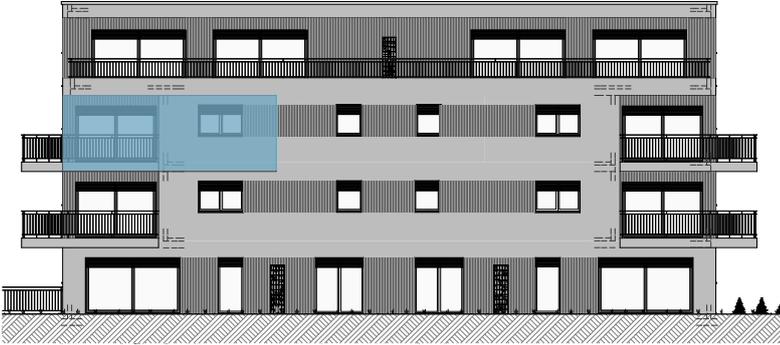
4.5-Zimmer

Wohnfläche 119.2 m²

Balkon 20.0 m²

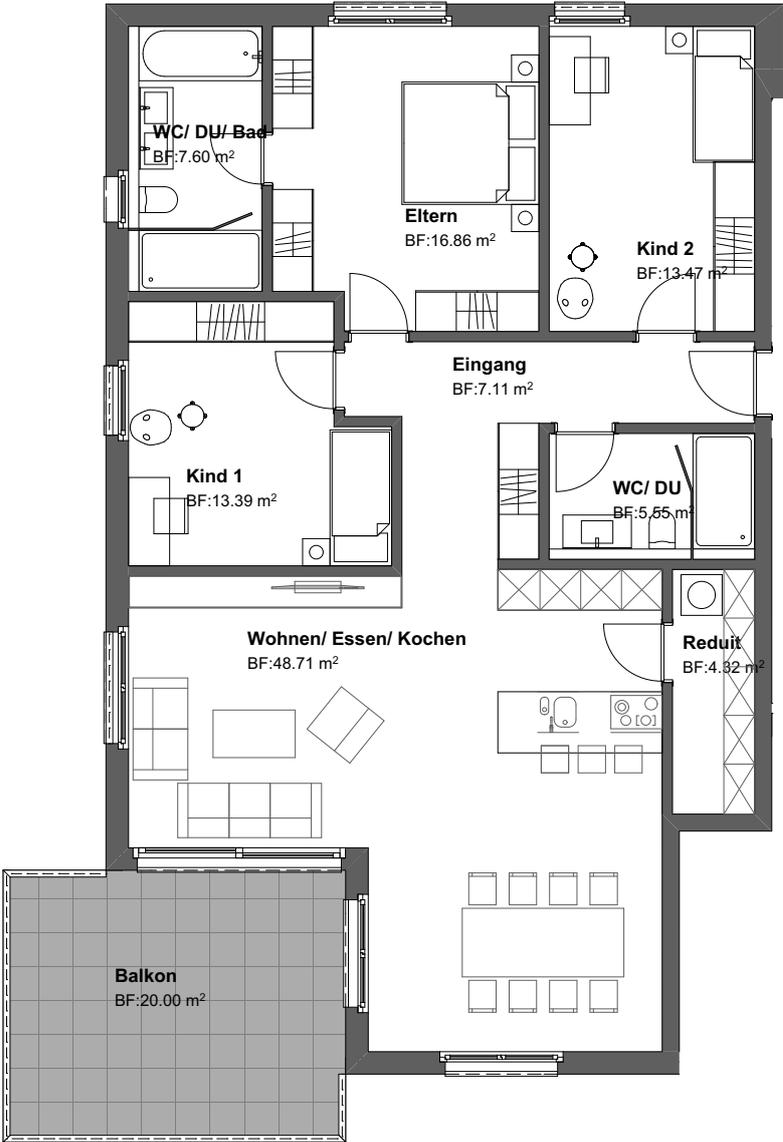


Wohnung 2.1

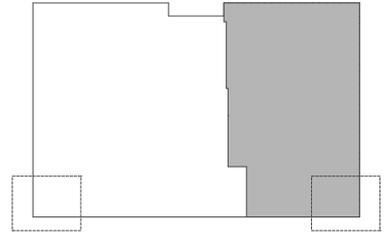
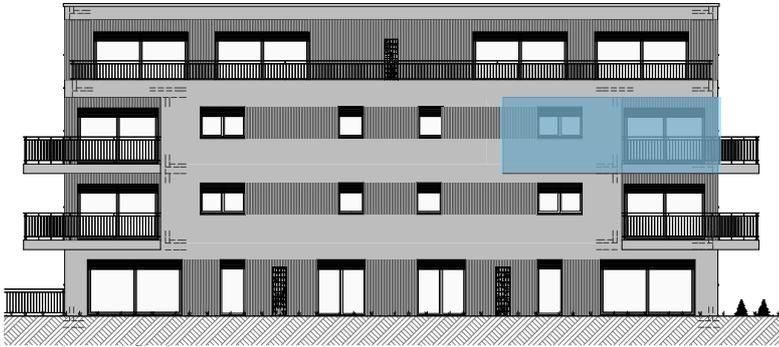


Wohnung 2.1 Obergeschoss

4.5-Zimmer
Wohnfläche 119.2 m²
Balkon 20.0 m²



Wohnung 2.2

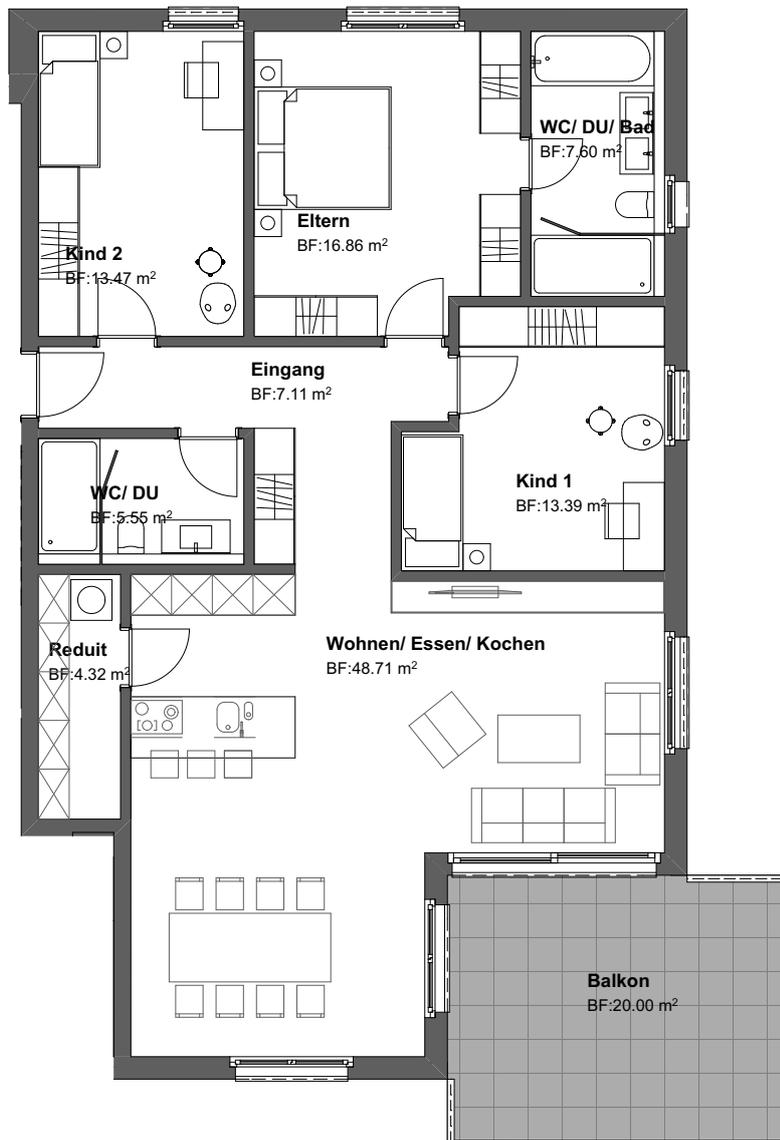


Wohnung 2.2 Obergeschoss

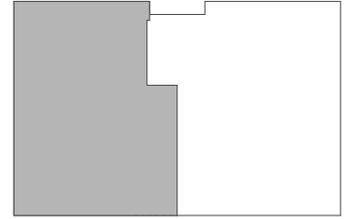
4.5-Zimmer

Wohnfläche 119.2 m²

Balkon 20.0 m²



Wohnung 3.1

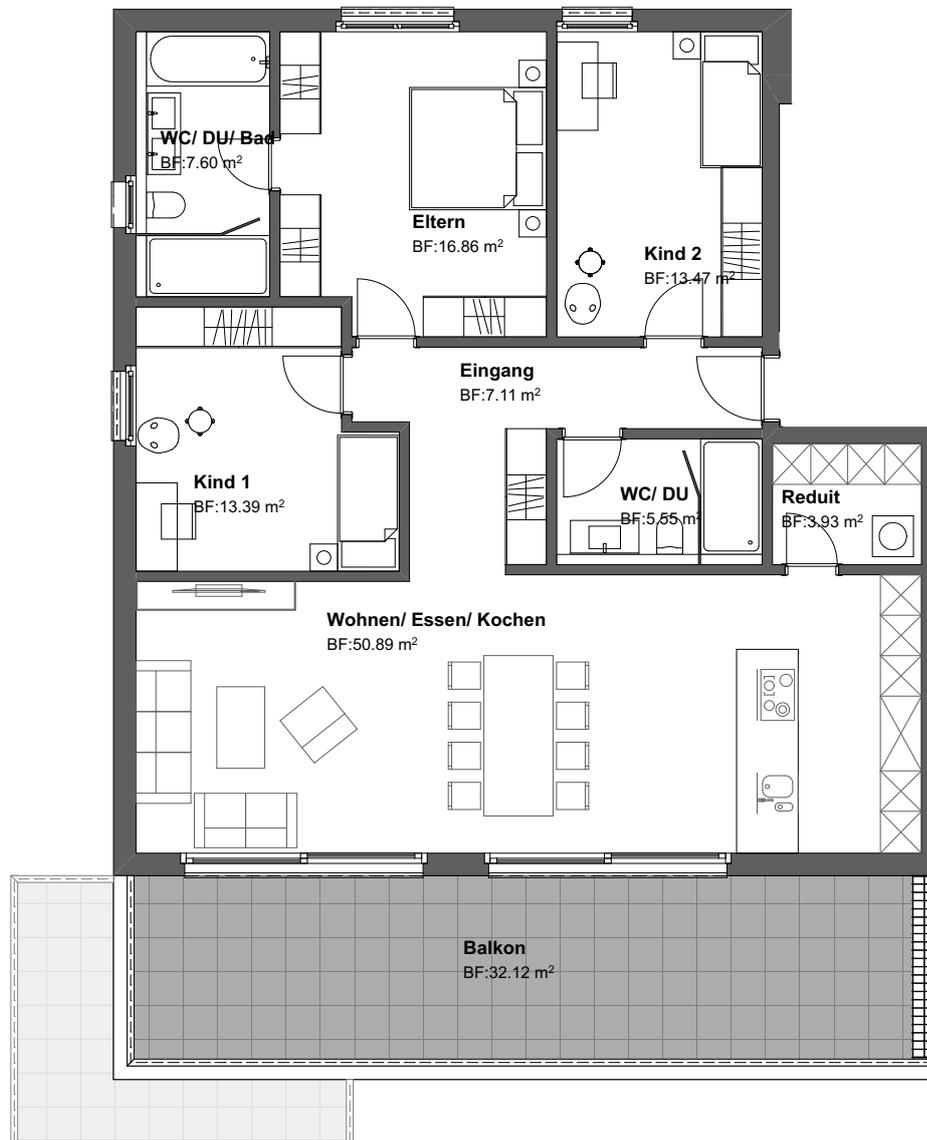


Wohnung 3.1 Attikageschoss

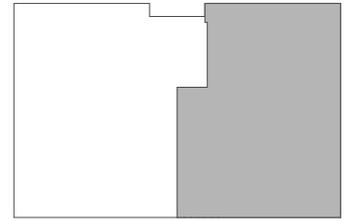
4.5-Zimmer

Wohnfläche 118.8 m²

Balkon 32.1 m²



Wohnung 3.2

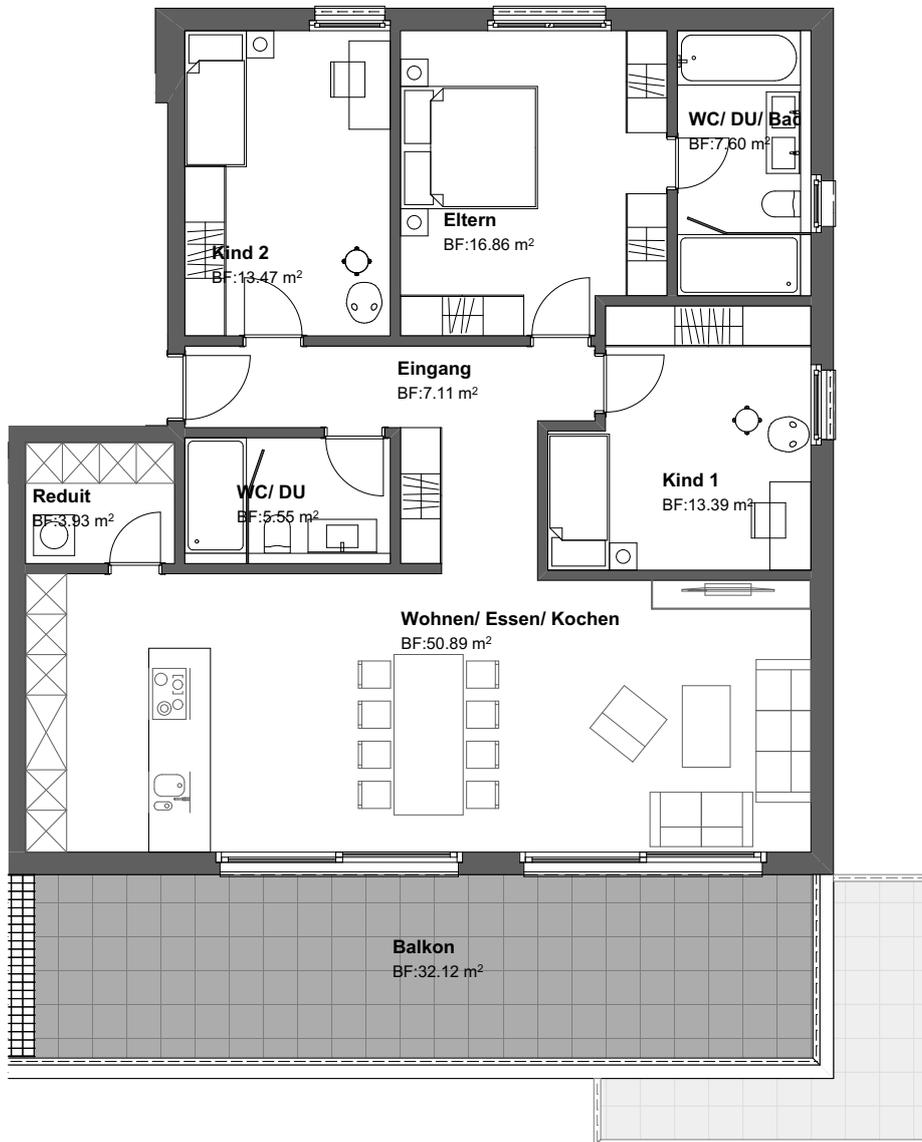


Wohnung 3.2 Attikageschoss

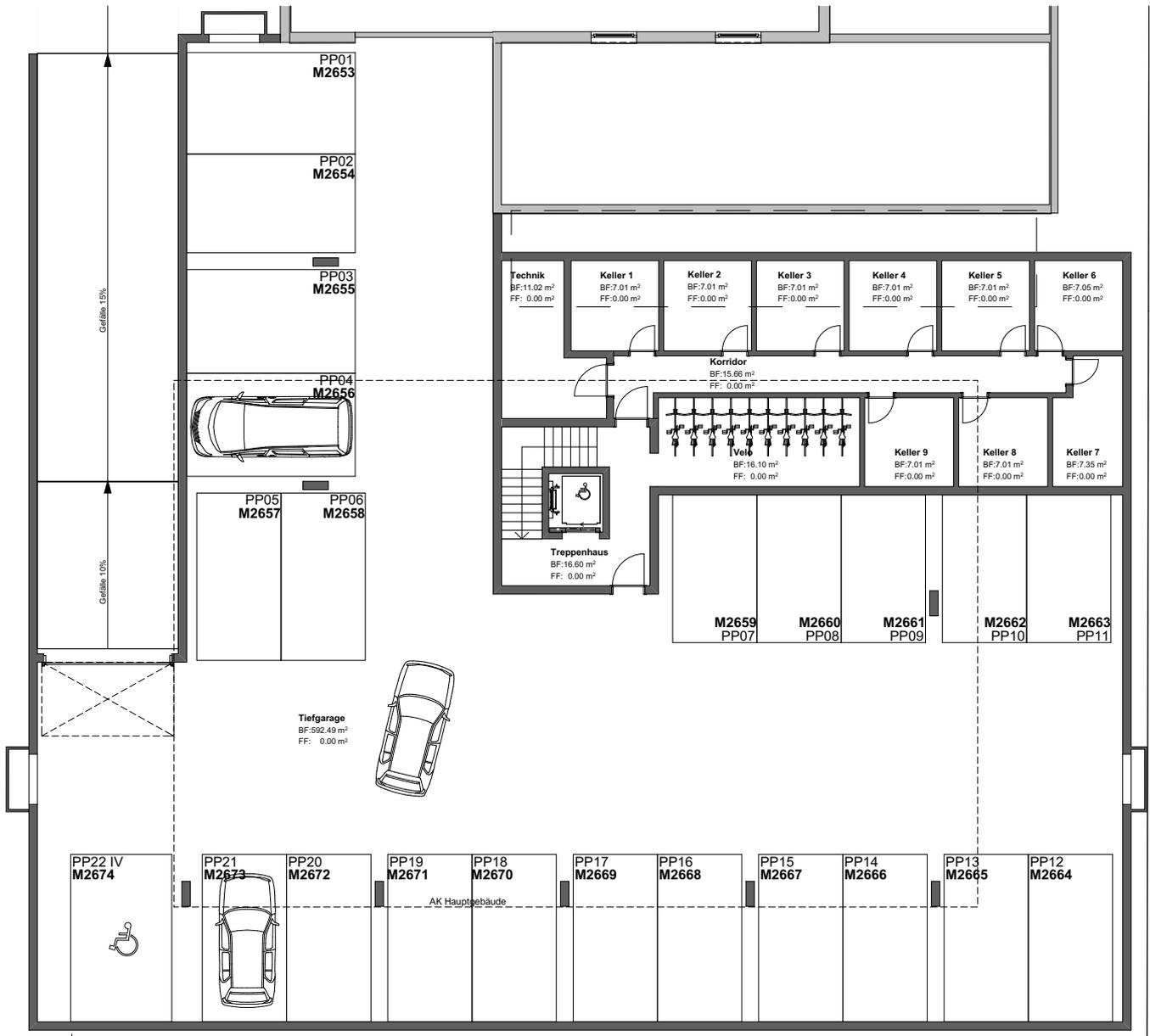
4.5-Zimmer

Wohnfläche 118.8 m²

Balkon 32.1 m²



Untergeschoss







Kurzbaubeschrieb

Der nachfolgende Baubeschrieb ist ein Auszug des detaillierten Baubeschriebs und entspricht dem Stand zur Zeit der Publikation (Frühsommer 2023). Abweichungen sind daher möglich und Änderungen bleiben vorbehalten.

KONSTRUKTION

Das Haus wird in Massivbauweise in Beton und Backstein erstellt. Es erhält ein Flachdach mit Substrat. Die Fassade wird mit einer verputzten Aussenwärmedämmung eingekleidet. Die Fenster aus Kunststoff/Alu sind 3-fach isolierverglast. Die Verbundraffstoren sind aus Metall. Die Bedienung erfolgt durch einen elektrischen Motor.

ELEKTRIK

Alle Räume sind mit genügend Steckdosen ausgestattet. Wohn- und Schlafräume verfügen über je eine Multimediadose. In Entrée, Küche und Nasszellen sind Deckeneinbauleuchten vorgesehen, in der Küche sind sie dimmbar. Alle Zimmer sowie der Wohn-Essbereich sind mit Anschlüssen für Deckenleuchten versehen. Im Wohnbereich sind geschaltete Steckdosen für Stehleuchten vorgesehen. Die Sitzplätze und Balkone verfügen über eine Steckdose und einen Anschluss für eine Deckenleuchte.

HEIZUNG UND LÜFTUNG

Geheizt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Die Anlage kann im Sommer auch zur Kühlung der Wohnräume genutzt werden. In der Tiefgarage besteht die Möglichkeit zur Installation von einer Ladestation für Ihr E-Fahrzeug. Alle Wohnflächen werden mit einer Niedertemperatur-Bodenheizung beheizt. Geschlossene Räume werden mit Einzelventilatoren ausgestattet.

BAD

Der Budgetpreis für Sanitärapparate (Dusche, Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank, WC Armaturen und Garnituren) pro Wohnungen beträgt CHF 18'000.00 inkl. MwSt. Die Montage der Sanitärapparate ist im Kaufpreis der Wohnung enthalten. Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Tumbler erfolgt als Turm im Abstellraum der Wohnung.

Der Budgetbetrag beträgt CHF 2'200.00 inkl. MwSt. Pro Erdgeschoss-Wohnung ist ein Gartenhahn vorgesehen.

KÜCHE

Die Lieferung und Montage der Einbauküche mit Kochinsel ist im Preis inbegriffen. Die Fronten sind in Kunstharz belegt (nach Standard-Kollektion des Küchenbauers), für die Arbeitsflächen ist eine Natursteinabdeckung vor-

gesehen. Die Rückwände der Arbeitsflächen sind mit abwaschbarer Farbe beschichtet. Die Unterbauten sind mit verstellbaren Tablaren, Besteckschubladen, Pfannen- und Flaschenauszug sowie Kehrlichtfach ausgestattet. Die Oberbauten sind mit verstellbaren Tablaren ausgestattet, ein LED-Leuchtband ist in die Untersicht integriert. Die Hochschränke enthalten verstellbare Tablare und Nischen für Haushaltgeräte. Folgende Haushaltgeräte sind inbegriffen: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Induktionskochfeld und Dunstabzughaube (Umluft). Der Budgetbetrag für die Küche beträgt CHF 25'000.00 inkl. MwSt.

INNENAUSBAU

Alle Wände der Wohnung sind mit Grundputz sowie Fertigputz, die Decken mit Weissputz ausgeführt. Ein dreiteiliger Einbauschränk mit Garderobe ist mit einem Budgetbetrag von CHF 3'000 inkl. MwSt. enthalten. Die Fronten sind in Kunstharz belegt (nach Standard-Kollektion des Schreiners). Bei allen Fenstern werden Vorhanggalerien mit zwei Vorhangschienen angebracht. Das Liefern und Verlegen der Boden- und Wandbeläge ist im Kaufpreis inbegriffen. Der Budgetpreis für keramische Boden- und Wandplatten beträgt CHF 59.00 inkl. MwSt. (Materialpreis). Der Budgetpreis für Parkettböden beträgt CHF 79.00 inkl. MwSt. (Materialpreis).

AUSSENBEREICH

Die Sitzplätze werden mit Formsteinen im Splitt verlegt.

Allgemeine Bestimmungen

VORBEHALT

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb sowie gegenüber Plänen aus technischen und architektonischen Gegebenheiten oder dem Bewilligungsverfahren, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen (z.B. Baubewilligung, Kanalisationsauflage etc.) sowie die Erteilung der Baubewilligung. Die Auflagen der Bewilligung müssen eingehalten werden.

Als Käufer bestimmen und gestalten Sie den Innenausbau Ihrer Eigentumswohnung. Der vorstehende Kurbaubeschrieb beschränkt sich nur auf wesentlichste Ausführungspositionen des Projektes. Für sämtliche Innenausbauten stehen entsprechende Budgets zur Verfügung. Gerne lassen wir Ihnen in Ergänzung zum Kurzbaubeschrieb den detaillierten Baubeschrieb zukommen.

SPEZIFIKATION BUDGETPREISE

Lieferanten und Unternehmer werden durch den Werksteller bestimmt.

Die Budgetpreise Küche verstehen sich als Bruttopreise inklusive MwSt., fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Unterbauleuchten. Der Budgetpreis für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten sowie für den Parkett versteht sich als Bruttopreis pro m². Die Budgetpreise Sanitärapparate sind Bruttopreise inklusive MwSt. Bei Boden- und Wandbelägen werden keine Rückvergütungen ausbezahlt, wenn die Budgetbeträge nicht aufgebraucht werden.

SONDERWÜNSCHE

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch und bauphysikalisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in der Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Bei Mehrkosten kann der Werkersteller 50% des Betrags als Akonto vor Arbeitsbeginn verlangen. Auf die Mehrkosten und Änderungswünsche wird ein Honorar von 15% exklusive MwSt. erhoben.

INNENAUSBAU EIGENLEISTUNG

Die Ausführung von Eigenleistungen, Rohbauänderungen sowie Käuferausbauten (inklusive Fremdvergaben durch Käufer) können nur nach Freigabe des Werkerstellers erfolgen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung gemäss detailliertem Baubeschrieb und effektiver Werkvergabe durch den Werkersteller rückvergütet. Das heisst netto Vergabe inklusive MwSt. Auf dieser Rückvergütung werden 15% Honorar exklusive MwSt. abgezogen.

Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Baubeschrieb. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Wissenswertes zum Kauf

VERKAUFSKONDITIONEN

Die Verkaufspreise verstehen sich als Pauschalpreise für die schlüsselfertigen Wohnungen inkl. Miteigentum am Land (gemäss Baubeschrieb und Vertragsunterlagen).

KAUF- UND ZAHLUNGSABWICKLUNG

- Bei Abschluss des Reservationsvertrages ist eine Anzahlung von CHF 20'000.00 zu leisten (diese Reservationszahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen).
- Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages sind der veräussernden Partei 20% des Kaufpreises zu überweisen.

- Die Restkaufpreissumme inklusive allfälliger Mehrkosten ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

IM PAUSCHALPREIS INBEGRIFFEN

- Schlüsselfertige und bezugsbereite Wohnung in einer fertig erstellten Gesamtanlage inklusive Umgebung.
- Vollständige Gebäudeerschliessung inklusive Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrik und Kabel-TV.
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in den im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Abgaben.
- Alle für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Honorare für Geologe, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Haustechnikspezialisten.
- Kosten für Gebäude-, Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung bis zur Abnahme, respektive Bezug.
- Baukreditzinsen

IM PAUSCHALPREIS NICHT INBEGRIFFEN UND VON DER KÄUFERSCHAFT SEPARAT ZU BEZAHLEN

- Kosten für zusätzliche Leistungen und bauliche Änderungen (Sonderwünsche sowie allfällige Honorare, die von der Standardausführung abweichen und welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind.
- Kosten des Architekturbüros sowie der Fachplaner für Änderungen und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand.
- Kosten der erstellenden Partei für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche (Sonderwünsche)
- Kosten für Schuldbrieferrichtung

IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Dies gilt ebenso für alle Einrichtungsgegenstände in einer allfälligen Musterwohnung.

VERTRÄGE UND GARANTIEEN

- Die veräussernde und erstellende Partei verpflichten sich gegenüber der erwerbenden Partei zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Baubeschrieb.
- Der detaillierte Baubeschrieb bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der erstellenden Partei und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die erstellende Partei hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der erwerbenden Partei im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten.

- Die entsprechenden Garantiescheine werden der dannzumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft übergeben. Allfällige Garantieansprüche können somit direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.
- Es erfolgt eine Garantie-Abnahme nach 2 Jahren durch die erstellende Partei.

SONSTIGES

- Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der veräußern-den/erstellenden Partei noch gegenüber der Beauftragten Anspruch auf Ausrichtung einer Provision.
- Die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.
- Die vorliegende Dokumentation gibt keinen Rechtsanspruch auf Erhalt einer Wohnung.

BERATUNG UND VERKAUF

Immobilien sind ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. In unserer Zeit mehr denn je. Für dieses aussergewöhnliche Projekt haben sich Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen.

Durch unsere langjährige Erfahrung auf dem Markt kennen wir die Immobilienbranche genauso wie das Bauwesen. Als kompetente Dienstleister-Gemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim.

Gemeinsam klären wir Ihren Bedarf an Beratung und Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

Ihre Kontaktpersonen



Andreas Christen

Leiter Immo-Corner
Clientis Beratungszentrum
T 071 955 02 97
andreas.christen@oberuzwil.clientis.ch



Lea Hugli

Mitarbeiterin Immo-Corner
Clientis Beratungszentrum
T 071 955 05 23
lea.hugli@oberuzwil.clientis.ch



Clientis Beratungszentrum
Bahnhofstrasse 82
9240 Uzwil