

# REFH Iselisberg



Wohnüberbauung

Iselisberg 19, 8524 Uesslingen

4 1/2 und 5 1/2 Zi.-Eigentumsreihenhaus

Wirnsperger



Unternehmungen

Neubauten Umbauten · Handel



Wirnsperger



Unternehmungen

Neubauten Umbauten · Handel

## Beratung & Verkauf

Wirnsperger Immobilien AG  
Sandra Wirnsperger  
Kempttalstr. 38, 8320 Fehraltorf

Tel : + 41 (0) 44 / 956 66 53  
Email : [verwaltung@wirnsperger.ch](mailto:verwaltung@wirnsperger.ch)  
[www.wirnsperger.ch](http://www.wirnsperger.ch)



## Bauherr

Wirnsperger Generalunternehmung AG  
Kempttalstr. 38, 8320 Fehraltorf

Tel : + 41 (0) 44 / 956 60 44  
Email : [info@wirnsperger.ch](mailto:info@wirnsperger.ch)  
[www.wirnsperger-gu.ch](http://www.wirnsperger-gu.ch)



# Iselisberg

Iselisberg gehört zur Gemeinde Uesslingen-Buch im Kanton Thurgau. Uesslingen-Buch ist eine Doppelgemeinde und liegt im Bezirk Frauenfeld. Sie liegt direkt an der Thur unterhalb dem Seebachtal. Nördlich der Gemeinde sind zwei weitere Gewässer; Hasen- und Hüttwilersee. Die Zahl der Einwohner ist zurzeit rund 1'078 (Stand 2019). Der Iselisberg zeichnet sich durch seine prächtigen Rebbergen aus. Rund 20 Bauern bauen ihre Reben auf einer Fläche von über 50 ha an. Aus dieser Höhe lässt sich eine wunderbare Aussicht geniessen mit Blick auf den Säntis und die Churfürsten. Alte noch gut erhaltene Bauten im Dorfkern verleihen Uesslingen-Buch ihren überzeugenden Charme. Das älteste und wertvollste Gebäude ist die St. Sebastianskapelle, welche unter Denkmalschutz steht und

## Einkaufen und Verkehr

Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt:

Mit dem Auto erreicht man in 3 min. den Volg und in knapp 11 min. Aldi und Coop.

Die Gemeinde verfügt über 7 Bushaltestellen mit den Postauto-Linien 821 und 824.

In 9 min. erreicht man die A 7, Richtung Winterthur Ost und Kreuzlingen.

- Bushaltestelle 700 m
- Einkauf 600 m
- Autobahn 4'700 m
- Bahnhof Frauenfeld 8'600 m

## Besonderheiten

**Die Einwohner werden mit verschiedenen  
Veranstaltungen unterhalten:**

Horbernair Kino (Openair)

Schiesssportanlage

Wümmet

Spiel- und Jassnachmittage

Fondue-Abend



## Lage



## Steuersätze

	2020
Staatssteuer	117%
Politische Gemeinde	52%
Primarschule Uesslingen-Buch	63%
Sekundarschulgemeinde Hüttwilen	36%
Gesamtsteuerfuss evangelisch	294 %
Gesamtsteuerfuss katholisch	284%
Gesamtsteuerfuss übrige	268%



## Geographie und Flächen

1402 ha	Gemeindegebiet	127 ha Siedlungsfläche	Höchster Punkt:	536 m.ü.M
51 ha	Reben	35 ha Gewässerfläche	Tiefster Punkt :	377 m.ü.M
183 ha	Waldfläche	950 ha Gesamtfläche		
61 ha	Verkehrsfläche			





## Stilvolles Wohnen

Raum zum Leben. Raum zum Regenerieren. Schlafen. Sie spielen mit Licht und Farben. Sie setzen Materialien nach Ihrem persönlichen Gusto ein und erfreuen sich am direkten Bezug zur Aussenwelt. Maximum an Privatsphäre.

Die hellen Reiheneinfamilienhäuser sind erstklassig ausgebaut und überzeugt durch das moderne und dennoch elegante Design.

# Kurzbaubeschrieb

## **Konstruktion**

Massivbauweise.

Fassadenmauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem gemäss Farbkonzept der Architekten.

Steildach isoliert gemäss Angaben Bauphysik.

Spenglerarbeiten in Kupfer oder Gleichwertiges

## **Allgemein**

Fenster und Balkontüren in Holz-Metall zwischen Mauerleibungen eingeschlagen.

3-fach Isolierverglasung , im Erdgeschoss abschliessbar (Fenstergriff)

Lamellenstoren, in allen Wohnräumen Verbundraffstoren mit Elektroantrieb.

Pro Wohnung EG Sonnenschutz, 1.OG elektr. Bedienbare Markise / Senkrechtmarkise

## **Elektroinstallationen**

Genügend Schalter, Steckdosen und Lampenstellen in allen Räumen.

Telefon- und TV- Anschluss in allen Zimmern

Gegensprechanlage mit Türöffner.

Aussensteckdose und Wand- oder Deckenlampenanschluss bei den Sitzplätzen und Balkonen.

## **Heizungsinstallation**

Zentrale Wärmeerzeugung über Wärmeverbund Iselisberg; Heizung für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung.

System-Bodenheizung in den Wohnbereichen.

Einzelraum-regulierung mittels elektrischen Raumthermostaten wo Vorschrift. Wärmemessung gemäss kantonaler Vorschrift.



# Kurzbaubeschrieb

## **Schreinerarbeiten**

Einbruchhemmende Wohnungsabschlusstüren mit Sicherheitszylinder, Mehrpunktverriegelung und Spion.

Zimmertüren RSPK-beschichtet, Stahlzargen gestrichen.

Garderobe (gemäss Budgetbetrag)

## **Bodenbeläge**

Entrée, Wohnen, Essen, Küche, Korridor, Nasszellen Réduit:

Bruttobudget CHF 120.— / m<sup>2</sup>, fertig verlegt inkl. Sockel.

## **Wandbeläge**

Abrieb, 1.5 mm Körnung, weiss gestrichen

Keramische Platten

WC und Bad/Du gemäss Architektenplänen. Dusche bis u.k. Decke geplättelt, restliche Wände mit Sockel.

Küche mit Platten zwischen Unterschränken und Oberschränken.

## **Decken**

In den Wohnungen Weissputz, gestrichen, nicht streiflichtfrei.

## **Umgebung**

Rasen auf ebenen und leicht geneigten Gartenflächen, Böschungen/Rabatten mit pflegeleichten Pflanzen

**Änderungen in Planung und Ausführung bleiben bis zur Bauvollendung vorbehalten.**







## Wohlfühlfaktor vereint mit Eleganz

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in ruhiger Grünlage bei gleichzeitig ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Eingebettet in weitläufige Grünflächen, wird Ihnen eine direkte Verbindung zur Natur gewährt.

## Terrasse mit viel Privatsphäre

Mit grosser Terrasse/Loggia, welche zum entspannten Geniessen sonniger Stunden einlädt.



# Gebäudeansichten



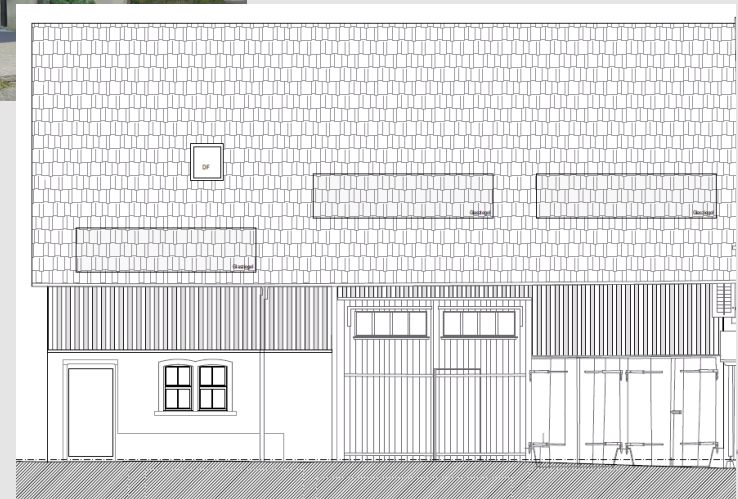
Nord-Ostfassade



# Gebäudeansichten

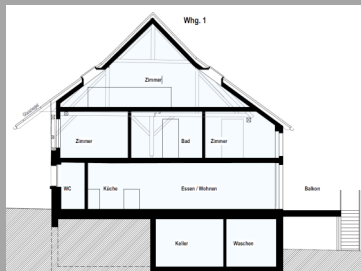


Südwestfassade



001

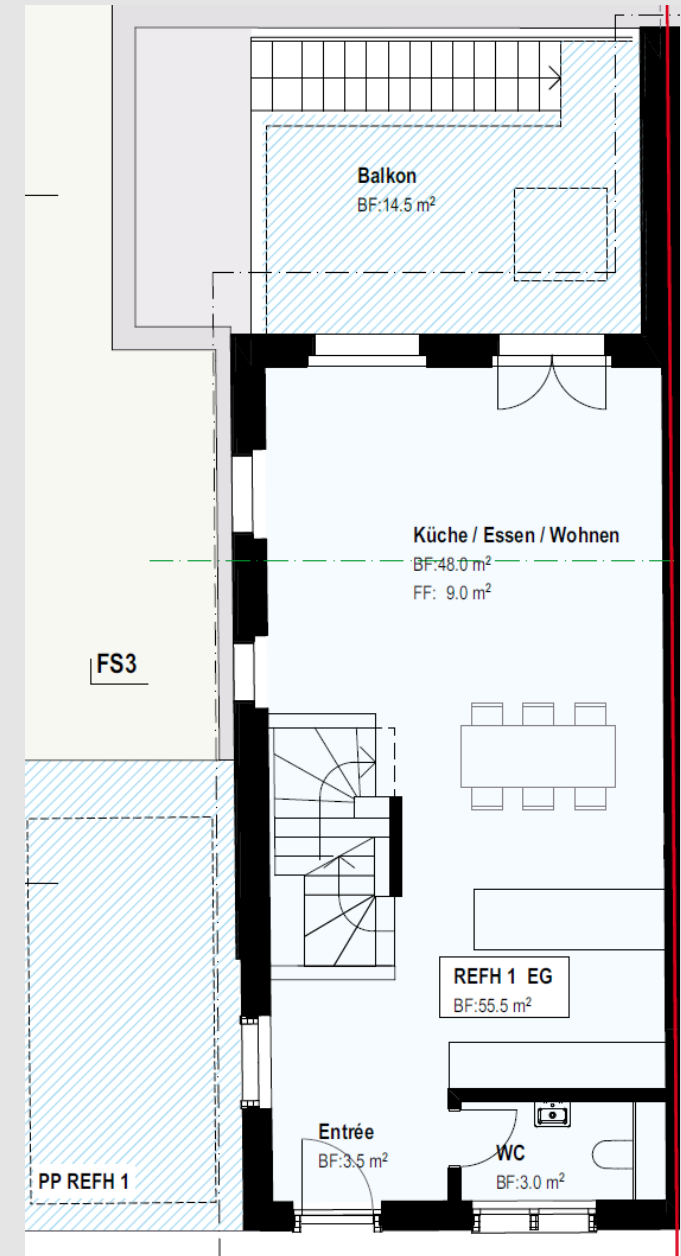
4 1/2 Zi.-REFH



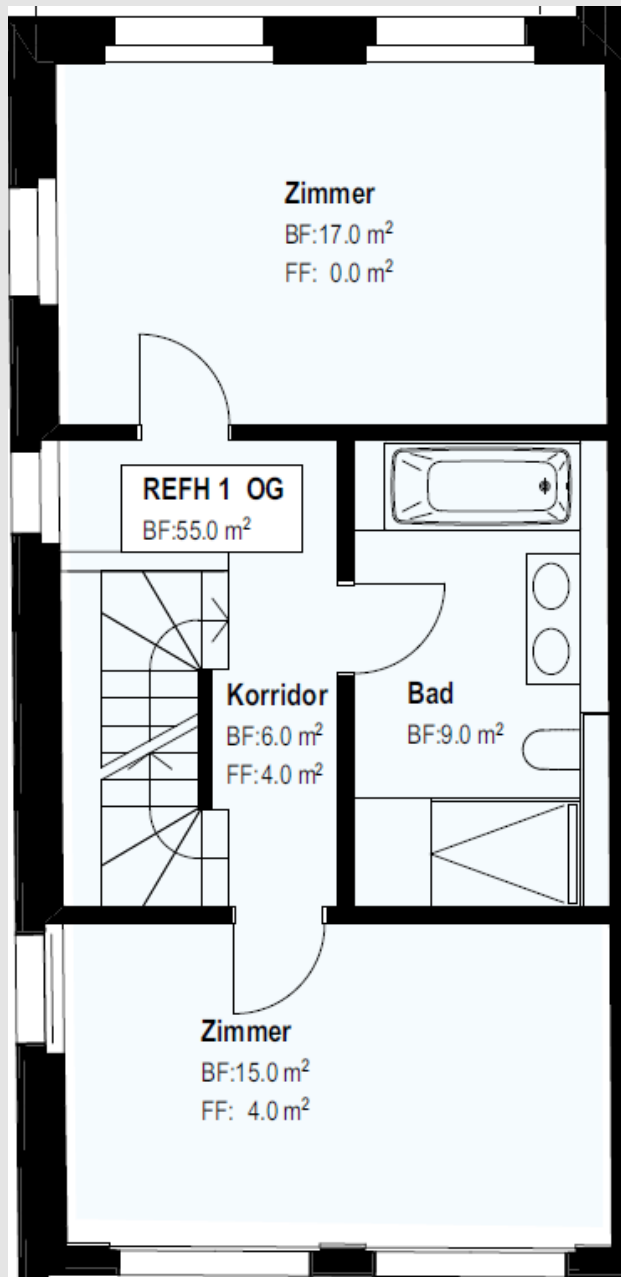
UG



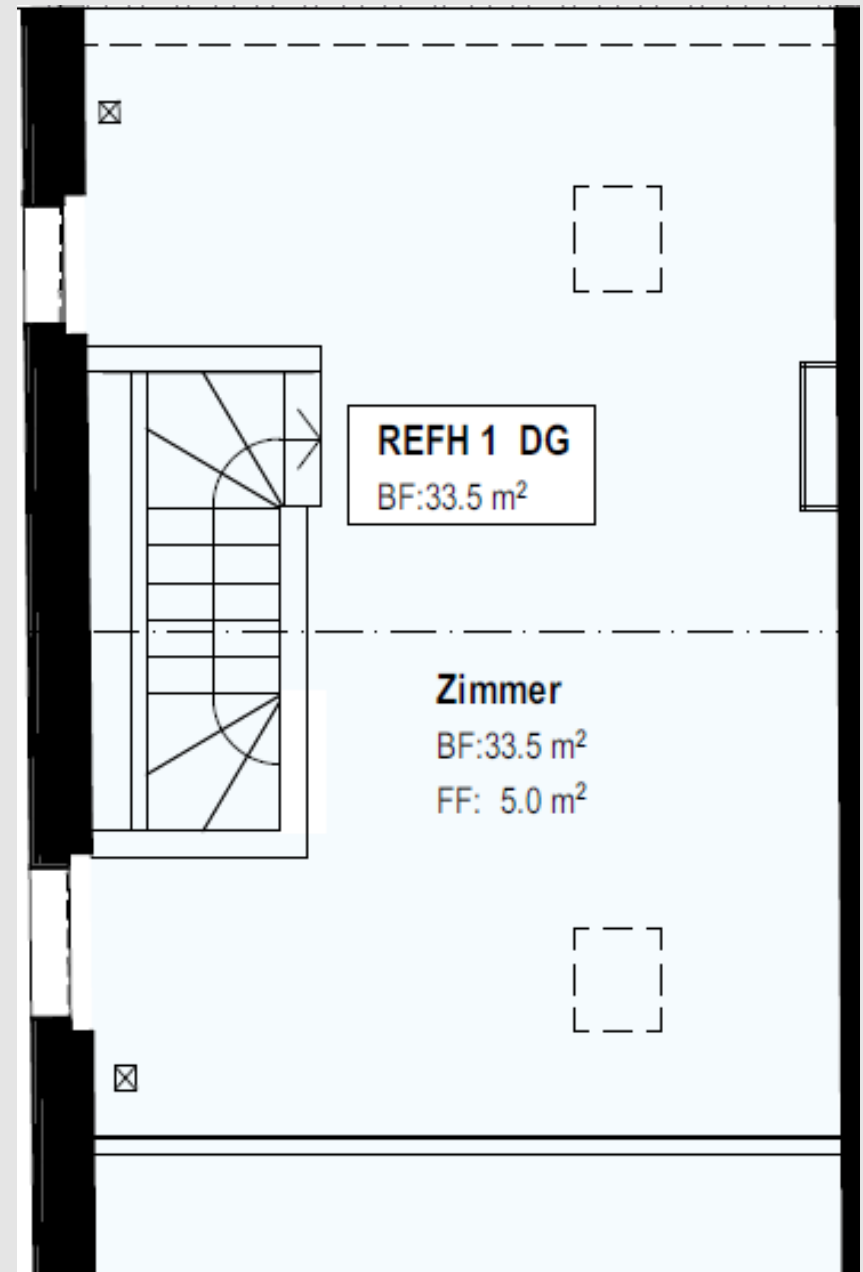
EG



# OG



# DG

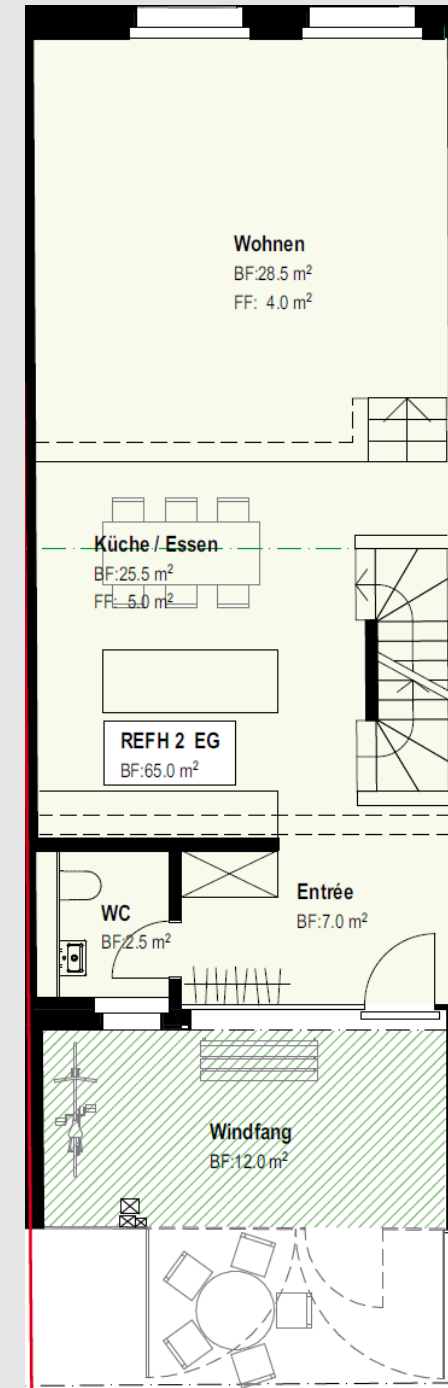


002

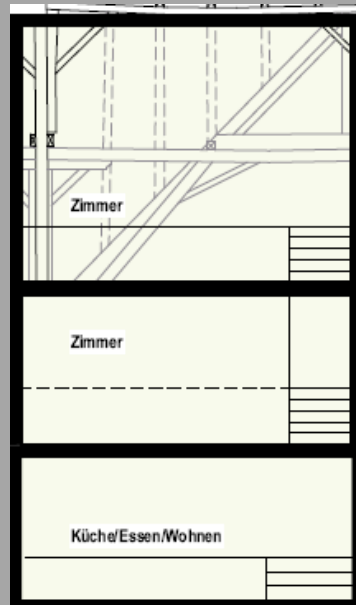
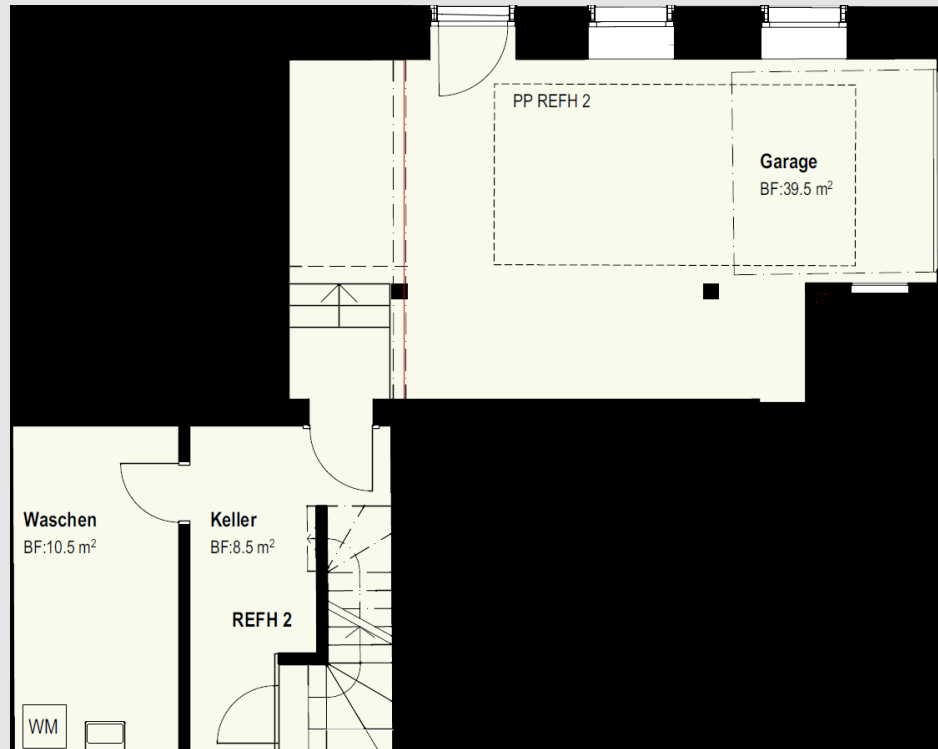
5 1/2 Zi.-REFH



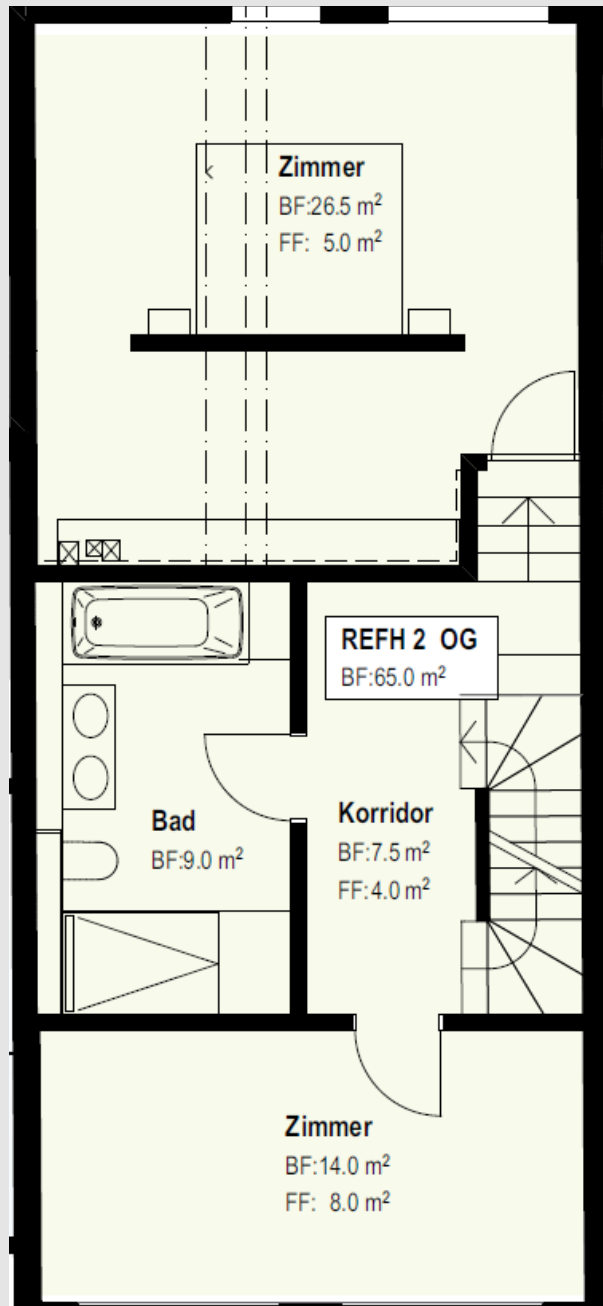
EG



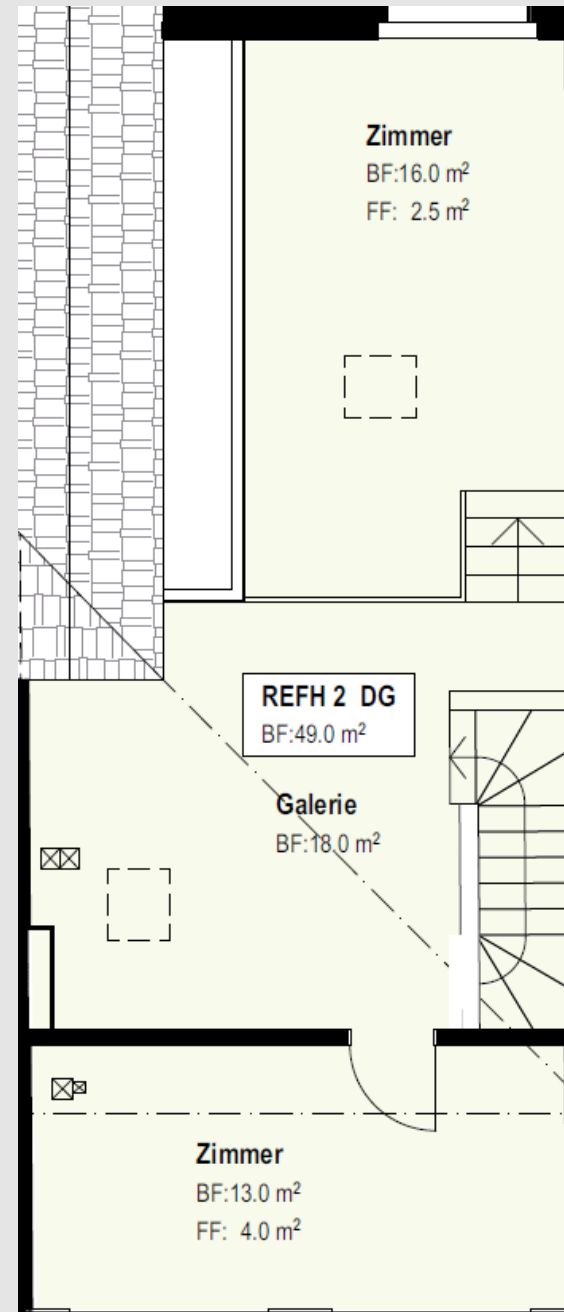
UG



# OG



# DG

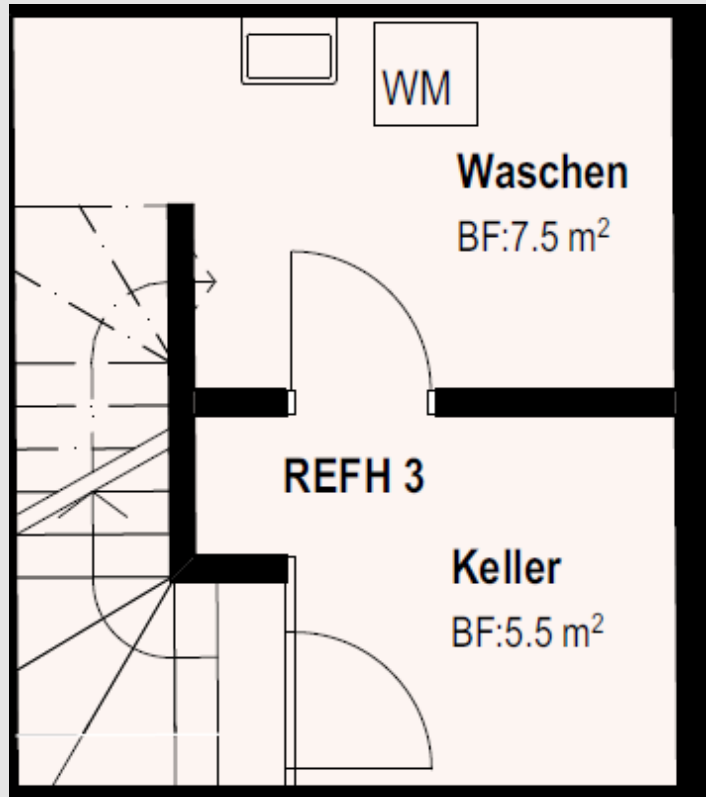


003

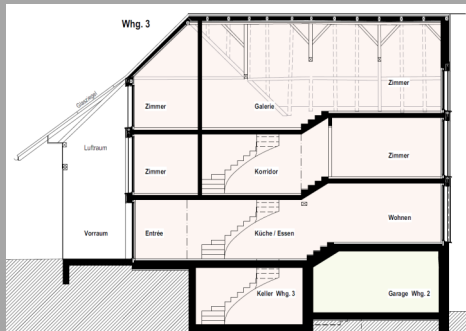
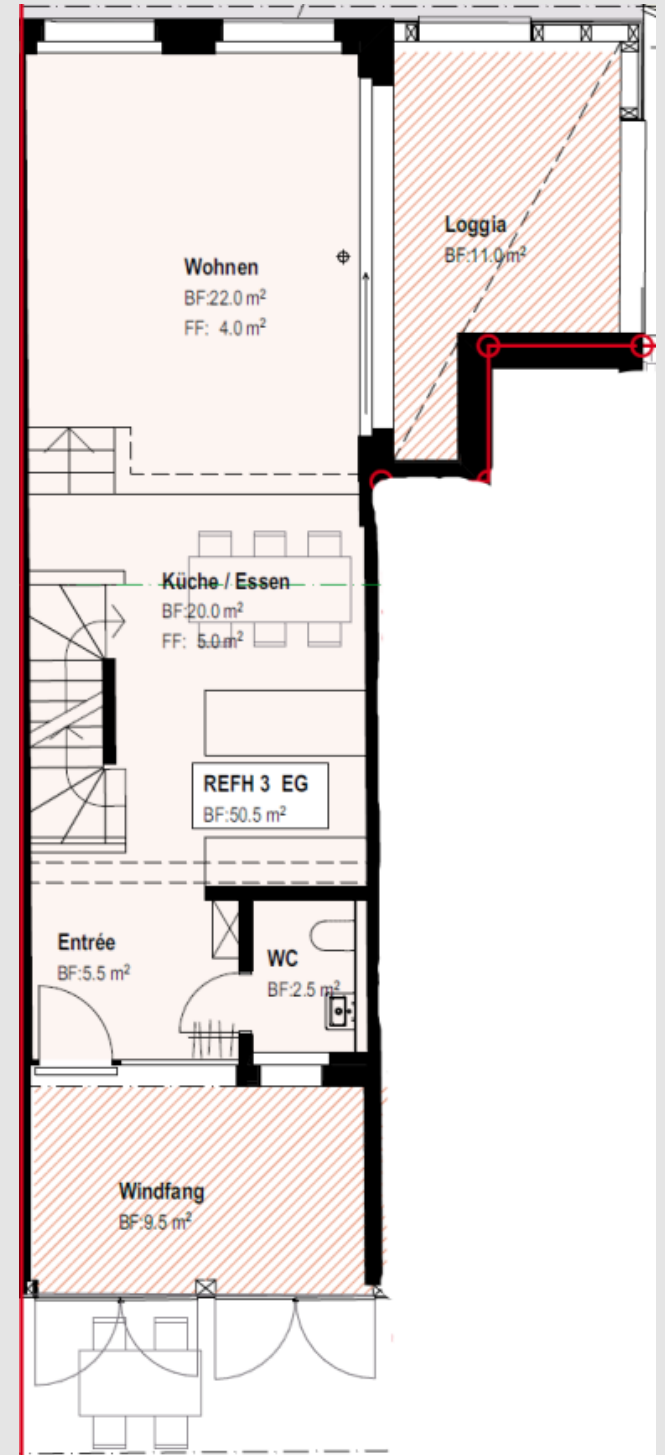
5 1/2 Zi.-REFH



UG

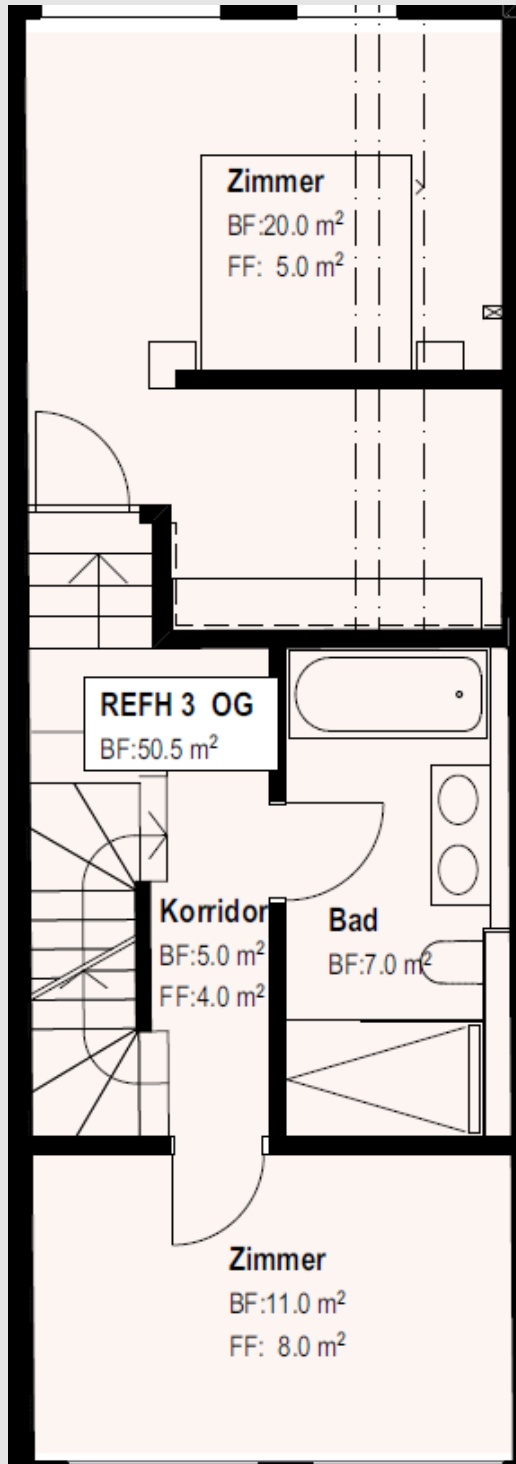


EG

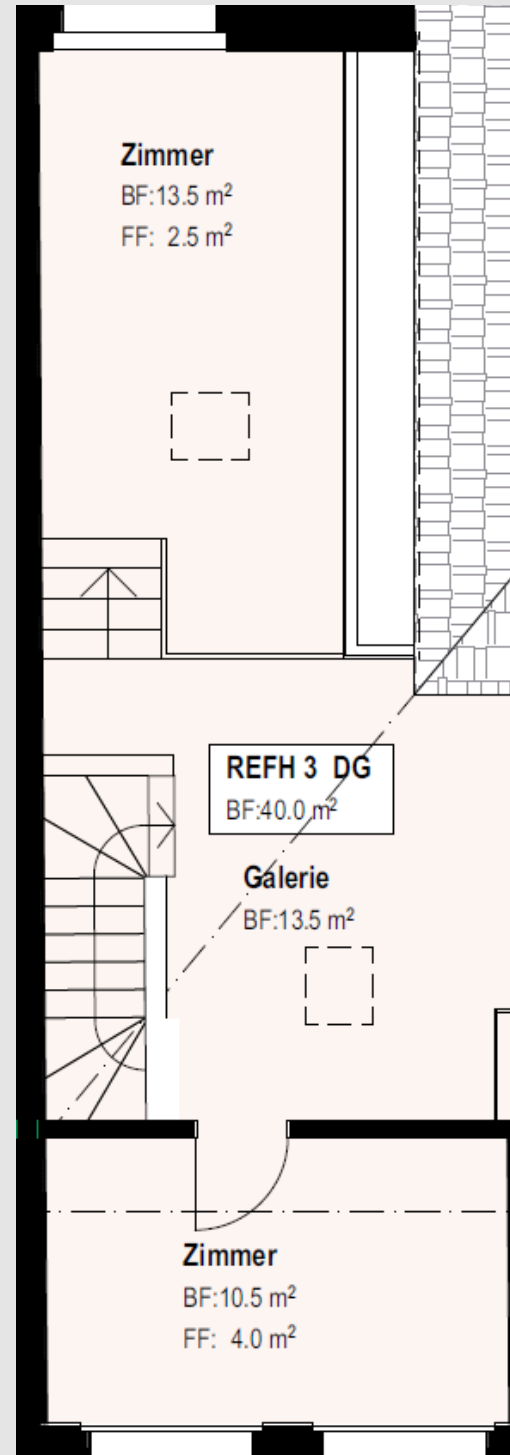




OG



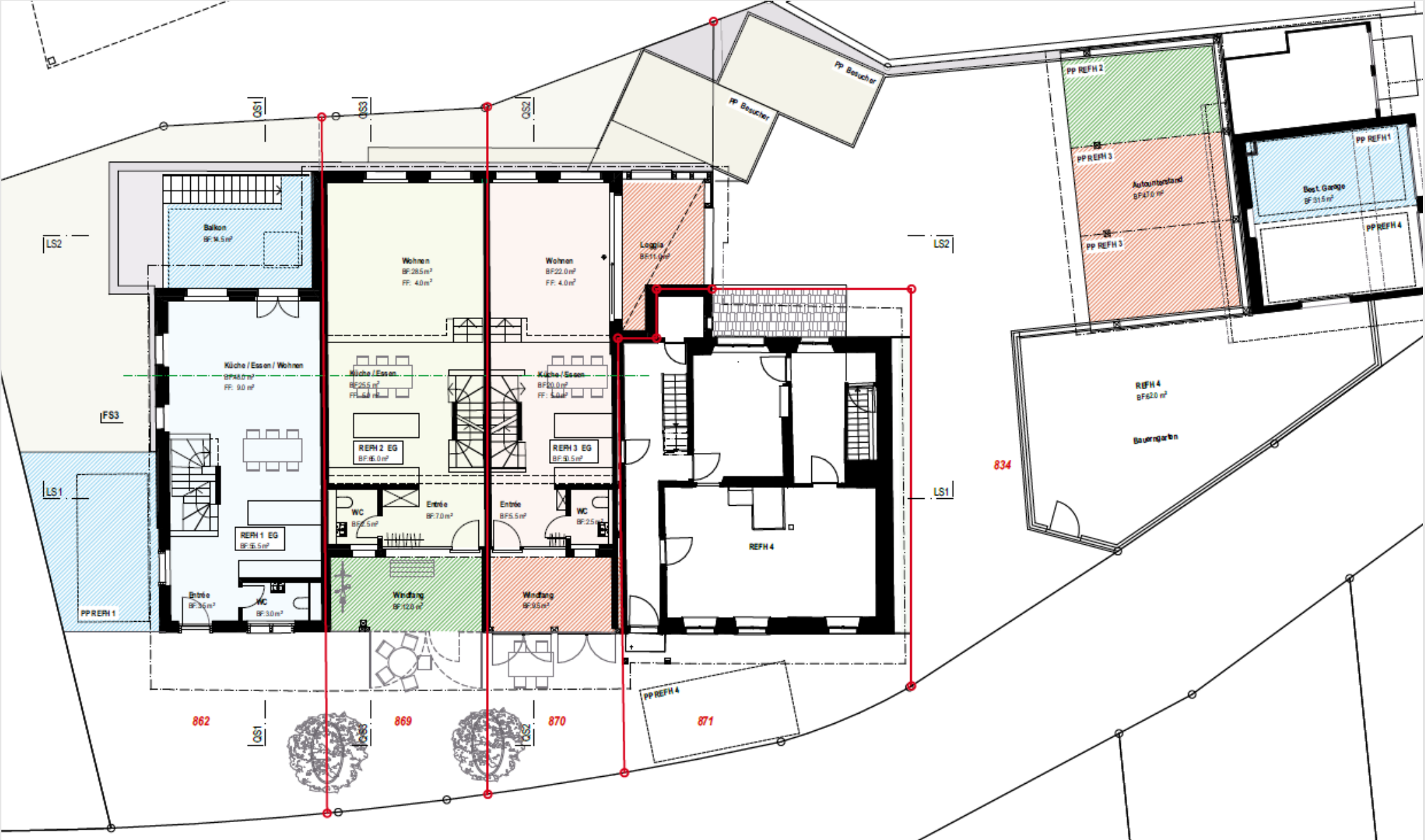
DG



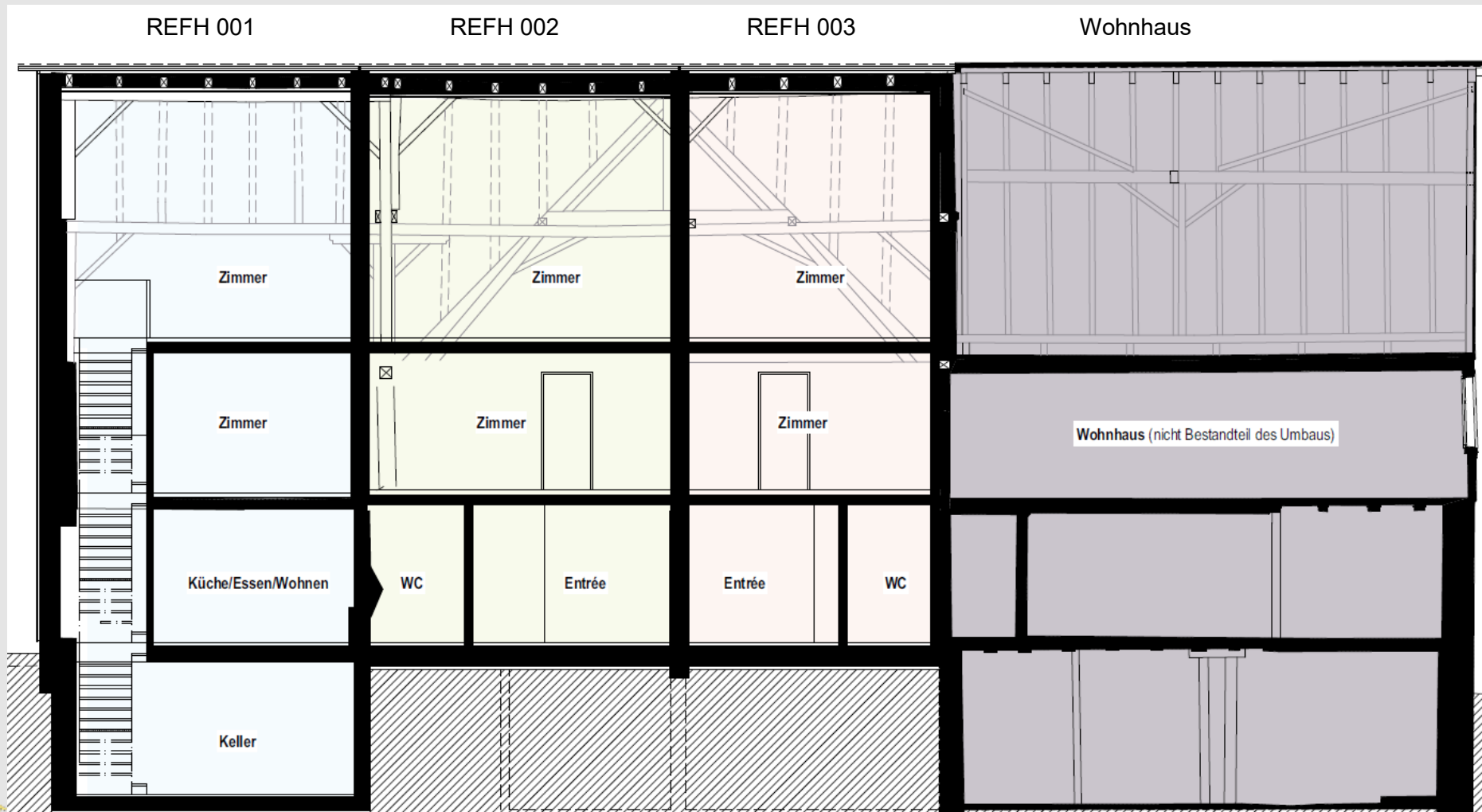
# Untergeschoss



# Umgebung



# Längsschnitte



# Impression



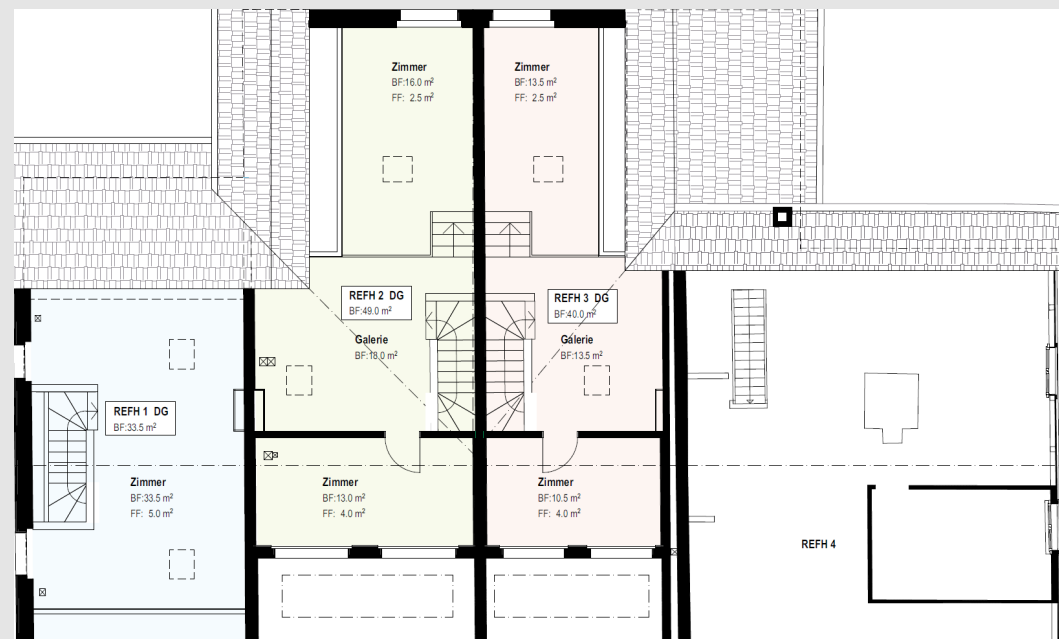


# Grundriss

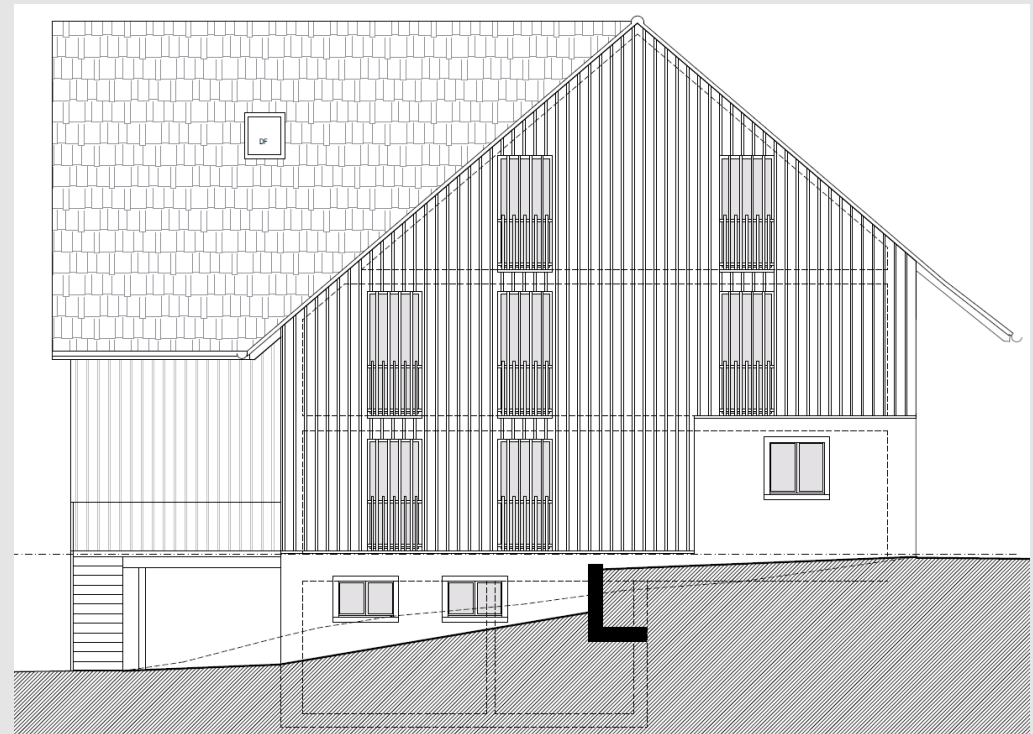
## Obergeschoss



## Dachgeschoss



# Ostfassade



# Westfassade



# Budget

Arbeitsgattung	Budget	Arbeitsgattung	Budget
Sanitärapparate	Fr. 14'000.--	Küche	Fr. 24'000.--
Parkett Fertig verlegt	Fr. 120.00 /m2 Inkl. Sockel, verlegt	Waschmaschine und Tumbler V-Zug AG	- Waschmaschine Fr.1'200.- Adorina V4000, 8 kg - Wäschetrockner Fr. 1'000.- Adorina V4000 WP 7 kg
Keramische Platten	Fr. 60.00 / m2* Inkl. Sockel, nicht verlegt (Materialpreis) Verlege Preis für Keramikplatten 30x60 cm oder 40x40 cm sind im Kaufpreis eingerechnet. Weitere Formate oder spez. Verlege Arten gegen Aufpreis möglich.	Elektrisch	Gemäss Apparateplan Elektroinstallateur



# Verkaufsdaten

REFH	Zimmer	BGF	Garage/ Parkplatz	Verkaufspreise	Status
001	4 1/2	175.0 m2	1x Garage, und 1x Aussen-PP	<b>CHF 1'105'000.00</b>	verfügbar
002	5 1/2	207.5 m2	1x Carport und 1x Einstellplatz	<b>CHF 1'275'000.00</b>	verfügbar
003	5 1/2	167.0 m2	2x Carport	<b>CHF 1'085'000.00</b>	Verfügbar
004	5 1/2	223.0 m2	1x Garage und 1x Aussen-PP	<b>CHF 1'320'000.00</b>	verfügbar



## **Verkaufsabwicklung:**

Reservationsgebühr von Fr. 30'000.— bei Abschluss Reservationsvereinbarung.

Anzahlung von 20 % (abzüglich Reservationsanzahlung) bei der Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages. Restkaufpreis, inkl. allfälliger Käufer-Mehrkosten bei der Eigentumsübertragung.

Zahlungsrückbehalte werden keine akzeptiert.

## **Termine:**

Baustart: erfolgt

Fertigstellung: voraussichtlich Sommer/Herbst 2023

Interessiert?

Zögern Sie nicht uns anzurufen. Wir freuen uns, Sie beim Kauf Ihres Eigenheimes zu unterstützen!

Tel.: +41 (0) 44 / 956 66 54

E-mail: [verwaltung@wirnsperger.ch](mailto:verwaltung@wirnsperger.ch)



Ein Projekt der



und

