

TEGELBACH

in Niederwil 13/15, 8500 Frauenfeld



Naturnahes Wohnen mit Sicht ins Grüne.

In der Gemeinde Gachnang bei Niederwil wird der Traum vom naturnahen Wohnen Realität. Die zwei Mehrfamilienhäuser der Überbauung «Tegelbach» liegen in einem ländlichen Weiler, der an die Landwirtschaftszone angrenzt und wo sich der namensgebende Tegelbach durchschlängelt. Kindergarten und Primarschule befinden sich in Gachnang, weiterführende Schulen sowie ein breites Freizeit- und Infrastrukturangebot im benachbarten Frauenfeld.

Die insgesamt zwölf modernen 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen sind ganz auf das Bedürfnis nach einem Wohnsitz auf dem Lande und auf die Schönheit der Umgebung ausgelegt, weshalb alle Wohnungen über eine uneingeschränkte Sicht ins Grüne verfügen. Es sei denn, die Sonne gehe gerade auf oder unter. Dann nämlich wird das Daheim ganz in Gold und Bronze getaucht.



Bauen im Einklang mit der Natur.

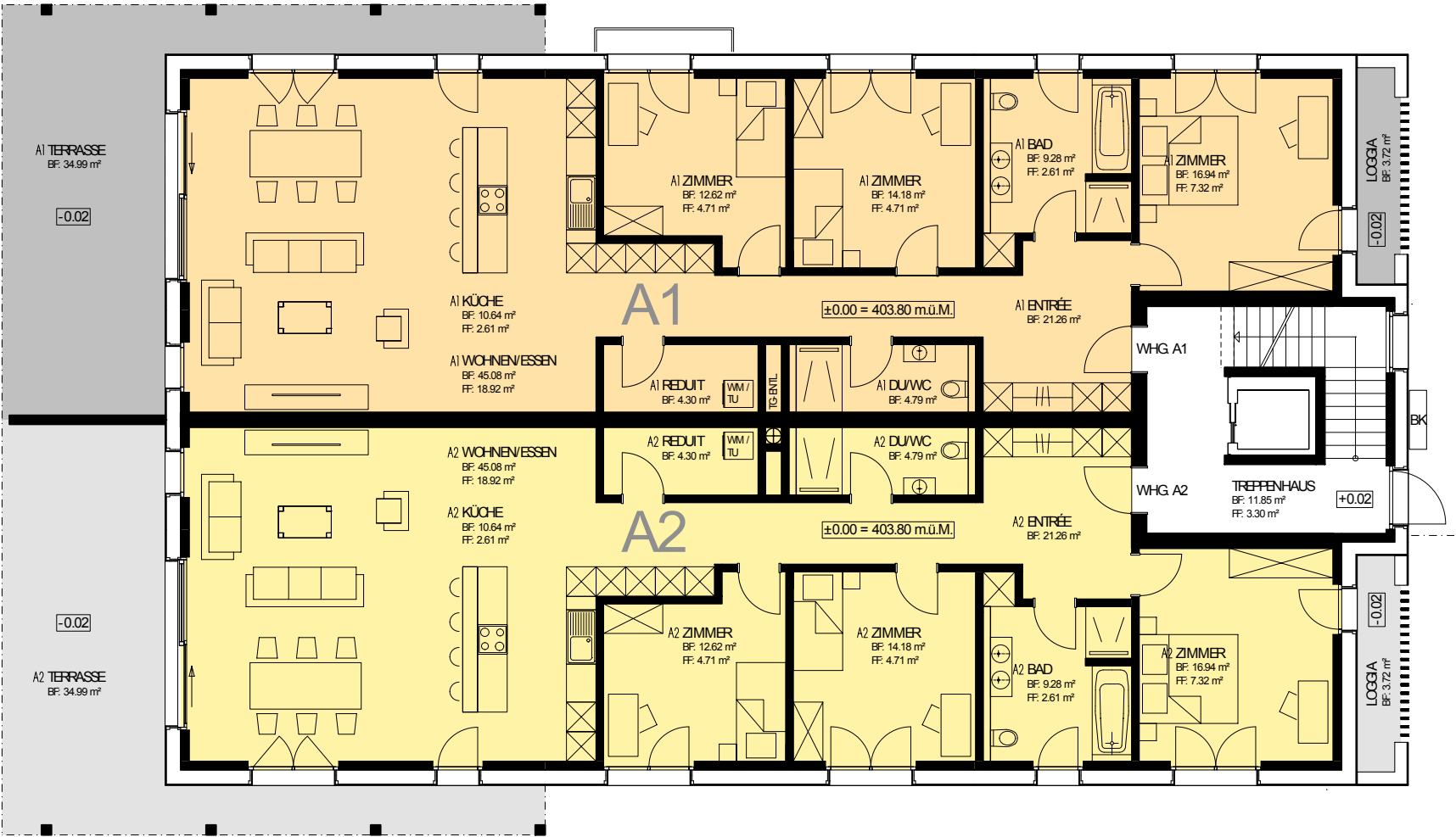
Naturnahes Wohnen setzt naturnahes Bauen voraus. Das beginnt bei der Erdsondenpumpe für die Wärmeerzeugung, geht über eine effiziente Fassadendämmung bis zur Dreifachverglasung beziehungsweise zum Wärmeschutzglas bei den Fenstern und endet bei der Photovoltaikanlage, die einen Teil der Energie für die elektrischen Anlagen liefert. Auch die Architektur zeugt vom Respekt vor Natur und Landschaft. Denn naturnahes Bauen ist immer auch ein optisches Statement.



Haus A

Wohnung A1
EG Nordwest
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 38.5m²

Wohnung A2
EG Süd
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 38.5m²

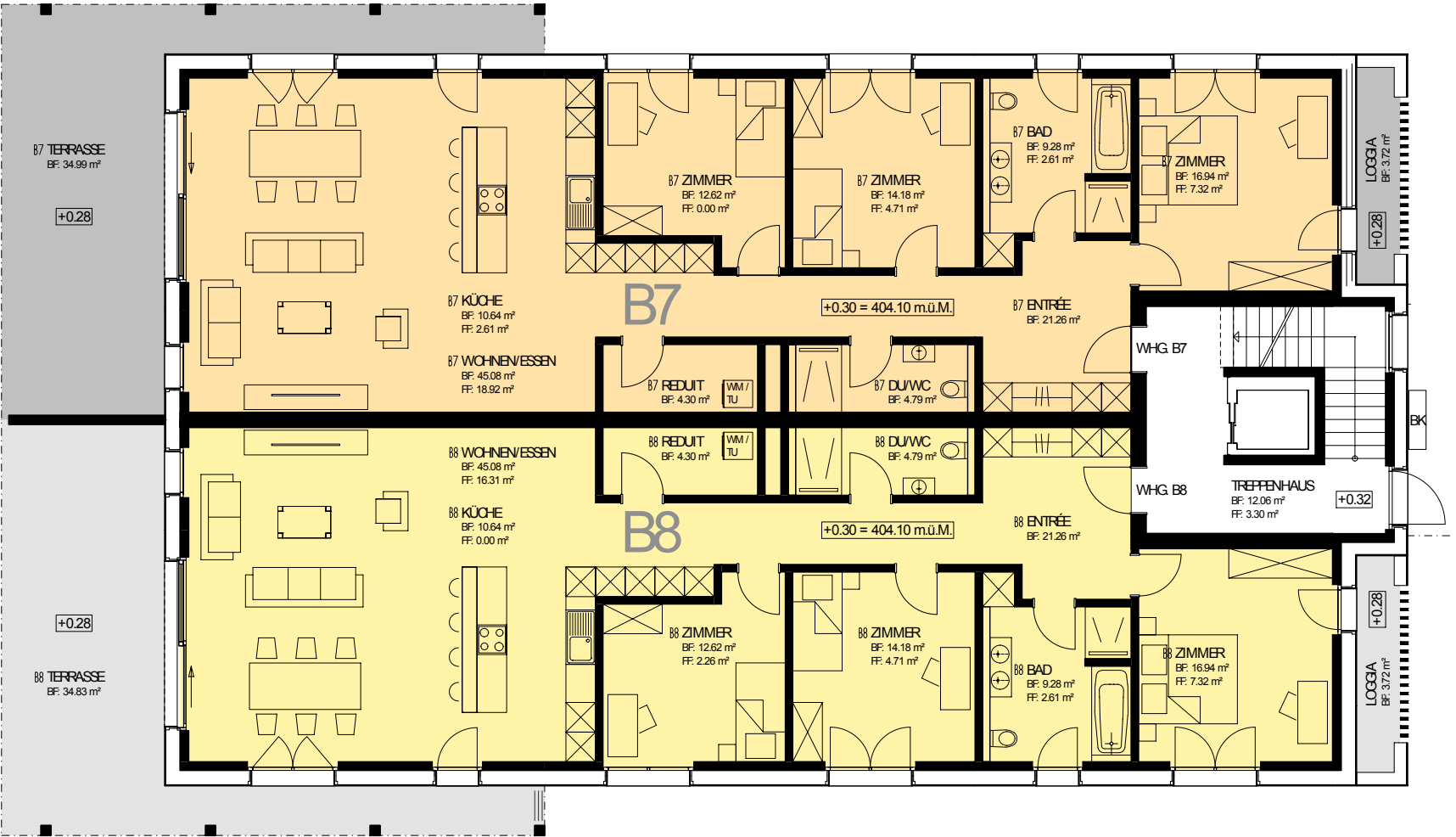


Erdgeschoss

Haus B

Wohnung B7
EG Nordwest
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 38.5m²

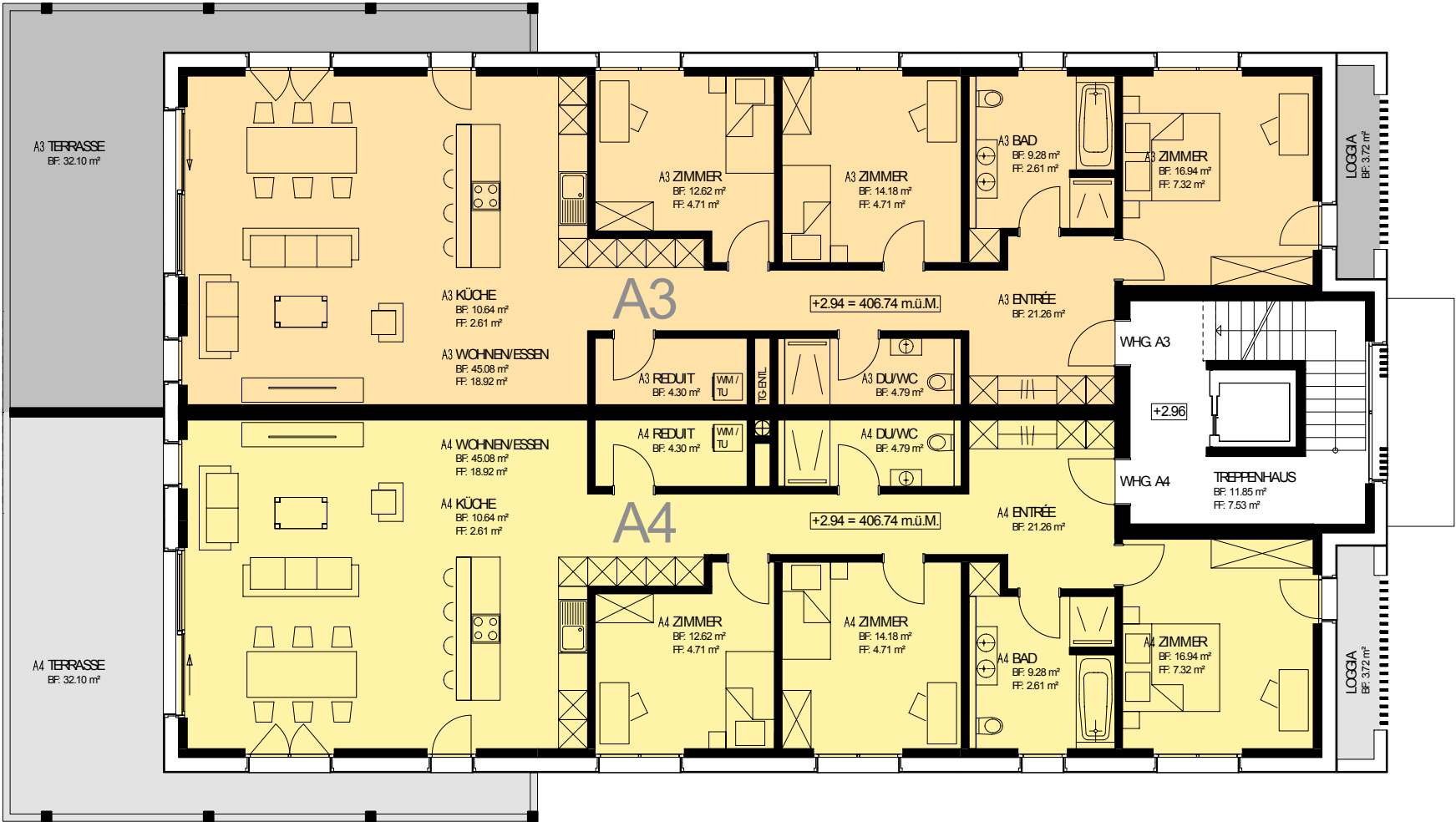
Wohnung B8
EG Süd
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 38.5m²



Haus A

Wohnung A3
OG Nordwest
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 35.8m²

Wohnung A4
OG Süd
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 35.8m²



Obergeschoss

Haus B

Wohnung B9
OG Nordwest
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 35.8m²

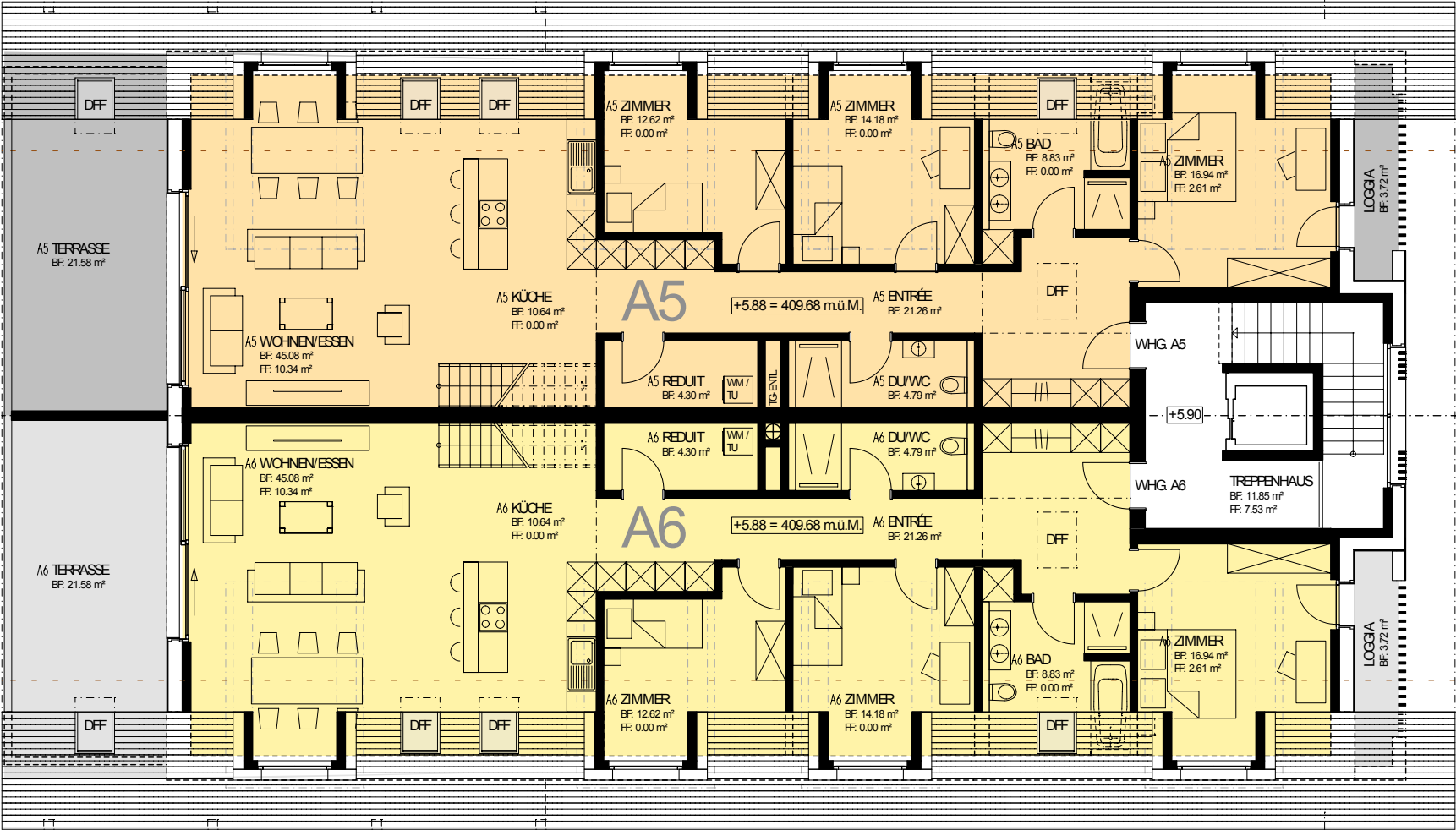
Wohnung B10
OG Süd
4.5 Z. Whg. 139m²
Terrasse/Loggia 35.8m²



Haus A

Wohnung A5
DG Nordwest
4.5 Z. Whg. 125m²
Terrasse/Loggia 25.3m²

Wohnung A6
DG Süd
4.5 Z. Whg. 125m²
Terrasse/Loggia 25.3m²

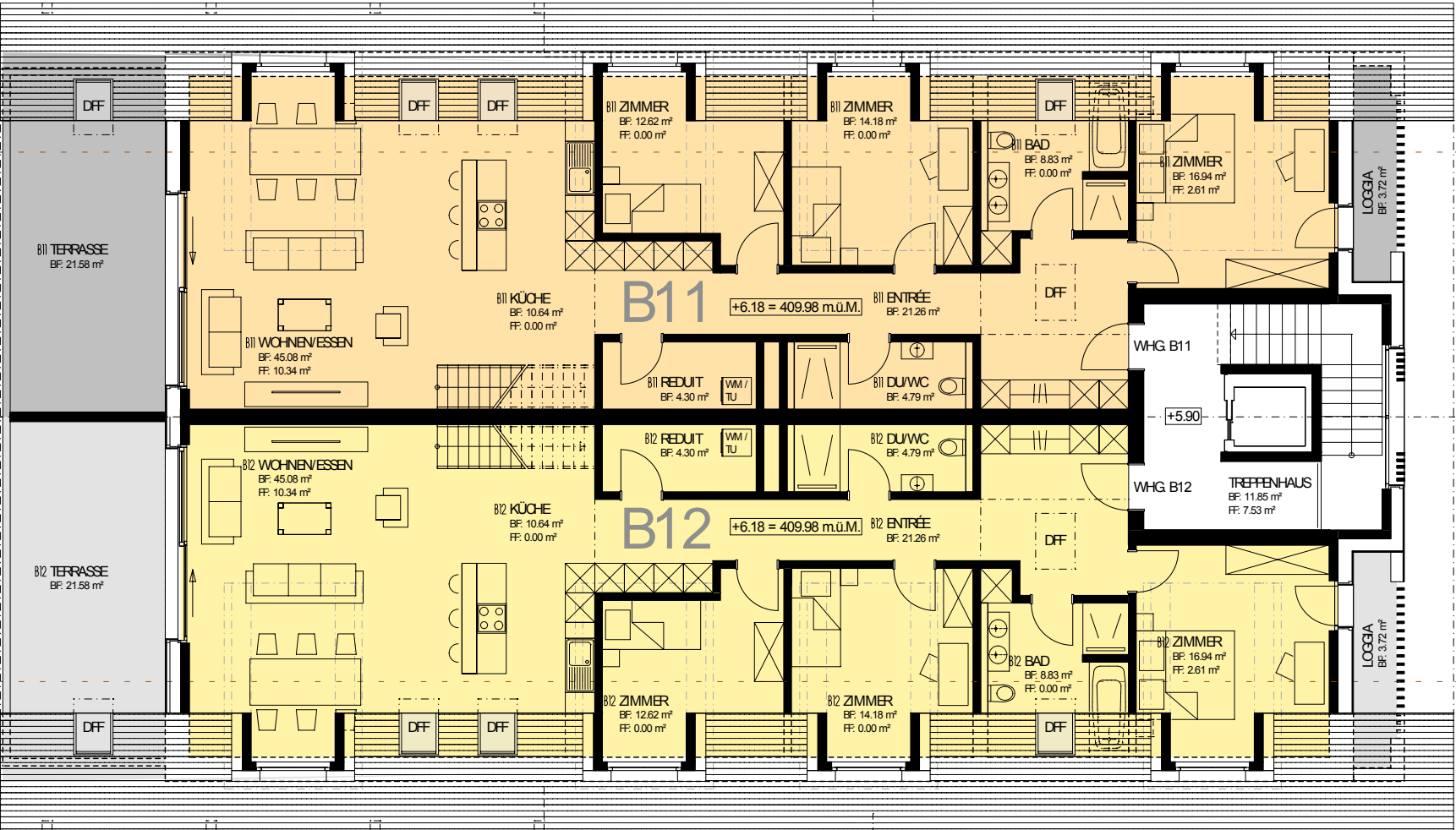


Dachgeschoss

Haus B

Wohnung B11
DG Nordwest
4.5 Z. Whg. 125m²
Terrasse/Loggia 25.3m²

Wohnung B12
DG Süd
4.5 Z. Whg. 125m²
Terrasse/Loggia 25.3m²



Die Natur in den eigenen vier Wänden.

Naturnahes Wohnen denkt die Umgebung mit ein und setzt neue Grenzen zwischen Innen und Aussen. So ist die Landschaftskulisse beim Tegelbach einmaliger Bestandteil des Wohnkonzepts, das auf Durchlässigkeit und viel natürliches Licht setzt. Die Wohnungen überzeugen mit edlen Parkettböden, hellen Räumen, moderner offener Küche, Gartensitzplatz oder grosser Terrasse. Und dank der hohen Fenster enden die eigenen vier Wände zwischen Wiesengrün, Waldrand und Horizont.





Individuelle Akzente setzen.

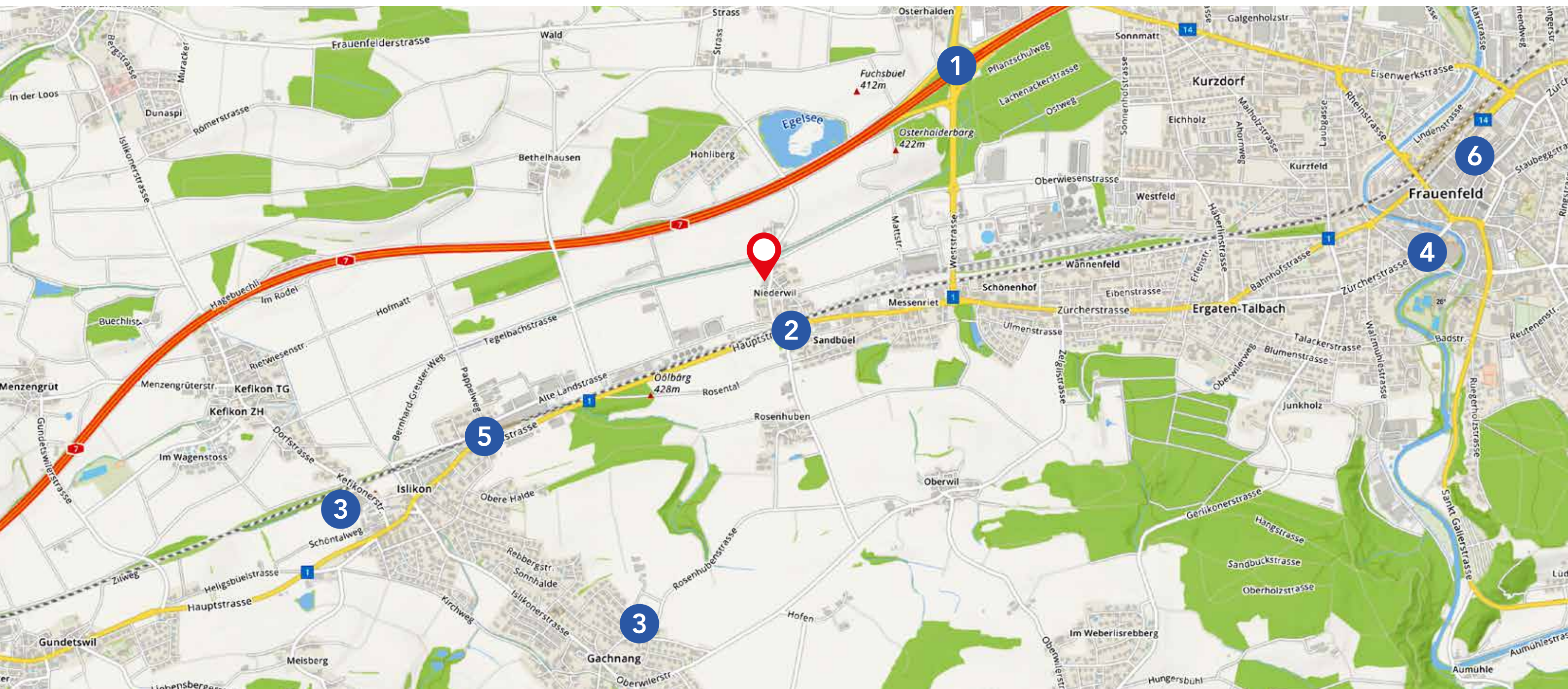
Die Wohnungen verfügen über eine grosszügige Raumgestaltung und viele praktische Details. Bodenebene Duschen, hochwertige Sanitärapparate und eigene Waschtürme erleichtern den Haushalt. Beim Innenausbau können Sie individuelle Akzente setzen. Zum Beispiel bei der Garderobe und den Einbauschränken. Ebenso bei den Arbeitsflächen, dem Induktionsherd oder den Markengeräten in der Küche. Jede Wohnung ist multimedial vernetzt. Das Kellerabteil und die Tiefgarage sind bequem per Lift oder Treppenhaus zu erreichen.

Sich Daheim einfach wohl fühlen.

Das ist ein wahrer Luxus. Die Eigentumswohnungen im Tegelbach bieten alles, was es dafür braucht. Wohnkomfort bis unters Dach, edle Materialien, individuelle Akzente – und eben eine herrliche Einbettung in die Natur. So geht naturnahes Wohnen.



Von der Natur aus bestens verbunden.



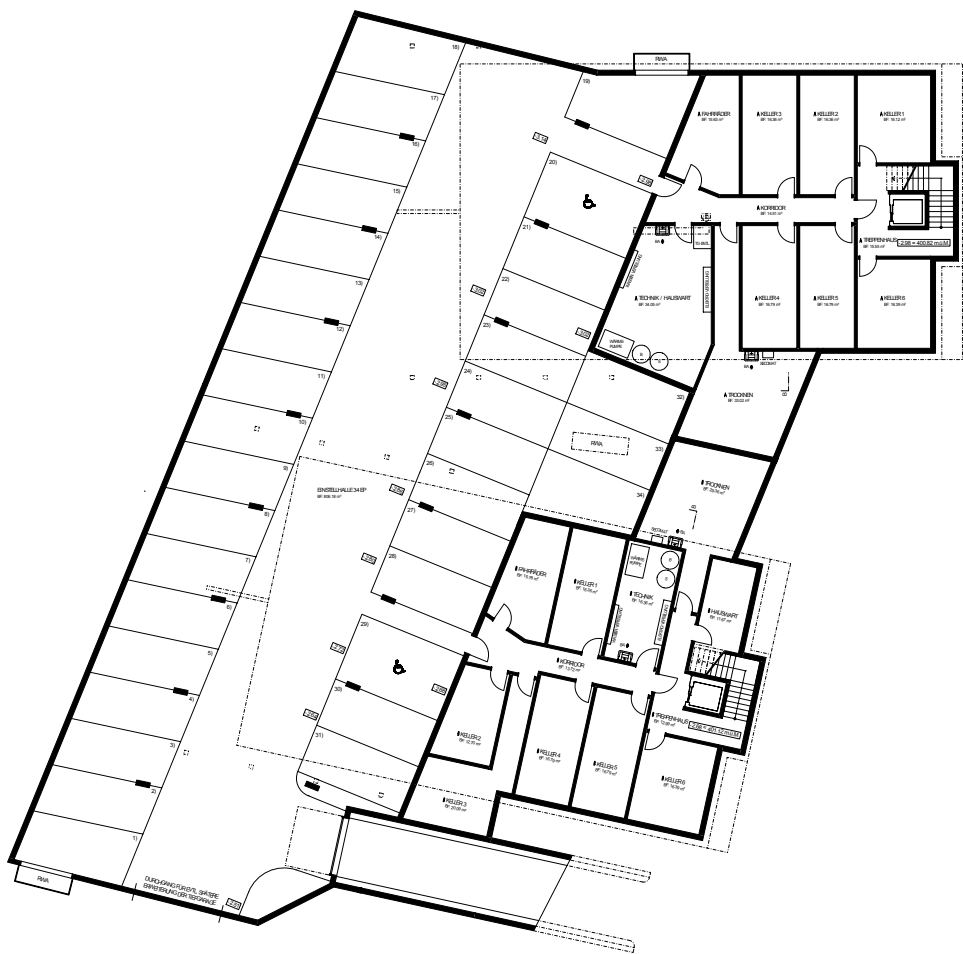
Legende

km

1	Autobahnanschluss Frauenfeld West	1.3
2	Bushaltestelle Sandbüel (15-Min-Takt)	0.4
3	Schulen	2.2
4	Einkaufsmöglichkeiten gross	2.9
5	Islikon Bahnhof (S-Bahn)	1.75
6	Frauenfeld Bahnhof	3.4
	Winterthur Bahnhof	14
	Zürich Flughafen	34

Kurzbaubeschrieb

1. Untergeschoss



Rohbau

Baustruktur

Untergeschoss: Aussenwände in Beton gemäss statischem Konzept des Bauingenieurs. Innenwände in allgemeinen Räumen und in Wohnungskeller in Kalksandstein oder Beton weiss gestrichen. Wohngeschosse: Stahlbetondecken gemäss statischen Anforderungen. Geschossdecken Stahlbetondecken dimensioniert gemäss Bauingenieur. Schwimmer Unterlagsboden mit Trittschall und Wärmedämmung nach Angabe Bauphysik.

Energiestandard

Die Gebäude werden gemäss Anforderungen Minergie-Standard erstellt, ohne Komfortlüftung.

Fassade

Aussenwärmedämmung in Mineralwolle verputzt und zweimal gestrichen und Mineralwolle mit hinterlüfteter Holzverschalung.

Dach

Satteldach mit Gauben, Quergiebeln und Dachfenstern. Photovoltaikanlage auf Dächern gemäss Gesetzgebung und Baubewilligung unter Berücksichtigung von deren Auflagen.

Fenster

Fenster in Holz-Metall, Dreifachverglasungen, immer eine Drehkippfunktion pro Zimmer. Im Wohnbereich wird ein Hebeschiebefenster eingebaut. Erdberührte Wohnungen sind immer mit arretierbaren Fenstergriffen ausgerüstet. Wärmeschutzglas Silverstar Dreifach-UV/-U-Wert-Glas 0.6 W/m² K; gemäss Angabe.

Balkone und Terrassen

Terrassenverglasung und Schiebetüre bei Terrassen und Balkonen in Holz/Metall, Oberflächen innen und aussen tauchgründiert und zwei Deckanstriche, innen weiss und aussen in Ral 7016 (anthrazitgrau) gestrichen. Balkongeländer in Metallkonstruktion.

Sonnenschutz

Sonnenschutz-Verbundraffstoren bei Fenstern an Fassade, Lamellenbreite 90 mm, elektrisch bedienbar.

Haustechnische Anlagen

Elektrische Anlagen

Ausführung nach Vorschriften vom SEV (Schweizerischer Elektrotechnischer Verein) nach Projektplan Elektroplaner. Änderungswünsche können je nach Baufortschritt unter Kostenübernahme berücksichtigt werden. Die Photovoltaikanlage wirkt unterstützend, so dass der Energiebezug ab EW reduziert werden kann.

Heizung

Mittels Erdsondenwärmepumpe erfolgt die Wärmeerzeugung. Ganze Wohnung mit Bodenheizung. Regelung durch elektrische Raumventile in allen Wohn- und Schlafräumen. Für jede Wohnung individuelle, verbrauchsabhängige Erfassung der Wärmeenergie. Nasszellen klein werden nicht mit elektrischen Raumventilen geregelt (fix eingestellt auf 22 Grad C).

Lüftung

Lüftung Abluft gefangener Nasszellen und Reduit gemäss Angabe Bauphysik. Küchenabluft mit Umluftsystem wie BORA, etc.

Sanitäranlagen

Abhängig vom Grundrissplan können die hochwertigen Sanitärapparate gemäss Auswahlliste nach Budgetvorgabe angeordnet werden. Die Anzahl Wasseranschlüsse und die Standorte der Nasszellen sind mit den Grundrissplänen definiert. Es dürfen nur Armaturen der Geräuschkategorie 1 ausgewählt und eingebaut werden. In jeder Wohnung ist ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler inkl. Geräte mit der Energieeffizienz A+++ eines Markenherstellers im Reduit fertig installiert vorgesehen. Individuelle Messung von Warm- und Kaltwasserverbrauch.

Küche

Die Verkäuferschaft unterbreitet einen Vorschlag. Die Planung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Käuferschaft bei der Bemusterung beim Küchenlieferanten. Arbeitsflächen, Induktionsherde, Markengeräte und Möbel können beliebig nach Ihren Wünschen zusammengestellt werden. Hierfür wird ebenfalls ein Vorschlag mit Budget von der Verkäuferschaft zur Verfügung gestellt.

Liftnanlage

Personenaufzug vom Untergeschoss bis Dach-/Attikageschoss, behindertengerecht.

recht. Türen: Automatische Teleskoptüre, Chromstahl. Decke: Lichtdecke oder ähnliches nach Angabe Architekt und Unternehmer. Wände: Chromstahl oder ähnliches nach Angabe Architekt und Unternehmer. Boden: Schmutzschleuse oder Plattenbelag nach Angabe Architekt. Notruf: Kabinennotruf mit Sprechverbindung 24h, vorbehalten bleiben die individuellen Ausstattungsunterschiede der verschiedenen Aufzugshersteller.

Ausbau

Decken

Sämtliche Decken in den Wohnungen von Erdgeschoss und Obergeschoss sind in Weissputz. Im Dachgeschoss sind die Decken in Weissputz oder in Täfer (Dachschrägen).

Bodenbeläge

Parkettböden in den Wohnräumen und Plattenböden in den Nasszellen können von der Käuferschaft ausgewählt werden. Von der Verkäuferschaft wird ein Konzept gemäss Architekt vorgeschlagen. Die Platten auf den Terrassen und Balkonen werden in Keramik gemäss Konzept Architekt und Verkäuferschaft ausgeführt.

Wandbeläge

In den Wohnräumen ist Abrieb 1.5 mm vorgesehen. Weissputz oder andere Beläge können auf Wunsch ebenfalls ausgeführt werden. In den Nasszellen sind Plattenbeläge nach Vorschlag und Budget an den Konstruktionswänden und Abrieb an den übrigen Wänden vorgesehen.

Garderoben und Einbauschränke

Die Verkäuferschaft stellt einen Vorschlag mit dem dafür vorgesehenen Budget zur Verfügung. Die Käuferschaft kann die Garderobe und Einbauschränke aufgrund der Vorlage frei wünschen.

Garage

Die Tiefgaragenparkplätze sind über den Lift und das Treppenhaus gut erreichbar. Die Bedienung des Garagentors funktioniert über den Wohnungsschlüssel oder den Handsender. Aussenparkplätze für Besucher, Velo- und Kinderwagenräume sind für die Allgemeinheit.

Umgebung

Zu den Wohnungen im Erdgeschoss gehört der Sitzplatz und einen Wiesen-/Gartenanteil zur alleinigen Benutzung inkl. Unterhalt. Die Erstellung der Umgebung

erfolgt mittels Konzept Architekt im Zusammenhang mit den Auflagen aus der Baubewilligung.

Weiteres

Kaufpreis

Die Kaufpreise für die Wohnungen und Tiefgaragenparkplätze sind der Preisliste zu entnehmen. Der Kaufpreis versteht sich als Fixpreis gemäss den vorliegenden Unterlagen und dem Konzept des Architekten exkl. Änderungswünsche und Mehrauswahlen der Käuferschaft.

Reservation

Mit der Unterzeichnung des Reservationsvertrages ist die Wohnung für beide Seiten verbindlich reserviert.

Kaufvertrag

Nach der Reservierung wird Ihnen der Kaufvertrag inkl. den ereignisgebundenen Teilzahlungen (bereits im Reservationsvertrag erwähnt) zusammengestellt.

Nebenkosten

Die Notargebühren und Grundbuchkosten werden von der Verkäuferschaft und der Käuferschaft je zur Hälfte übernommen.

Käuferwünsche und Änderungen

Bei bewilligten Änderungen stellt die Verkäuferschaft eine schriftliche Offerte, in der die Mehrpreise aufgeführt sind, zusammen. In diesen Mehrpreisofferten ist das Honorar Bauleitung, etc. enthalten (wird ebenfalls ausgewiesen). Käuferwünsche werden erst nach Unterzeichnung dieser Offerte bestellt und ausgeführt.

Haftungsausschluss

Die in dieser Verkaufsdokumentation und in den Beilagen enthaltenen Angaben, Visualisierungen und Grundrisse dienen zur Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden keinen Bestandteil des Kaufvertrages. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kurzbaubeschrieb dient lediglich als Überblick über den Ausbaustandard und die Bauqualität. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und Materialwechsel bleiben vorbehalten. Ebenfalls vorbehalten bleiben allfällige Auflagen aus der Baubewilligung.

TEGELBACH



Bauherrschaft & Ansprechperson

Theml Immobilien AG
Herr Hans Jürg Hörler
Hauswiesenstrasse 10
8546 Islikon
Telefon 052 366 50 95