

EINFAMILIENHAUS

Märstetten



IHR NEUES DAHEIM

MÄRSTETTEN



MÄRSTETTEN VERSTEHT SICH SELBST ALS MODERNE, EIGENSTÄNDIGE THURGAUER LANDGEMEINDE MIT EINER AUSGEZEICHNETEN INFRASTRUKTUR, EINGEBETTET IN DIE ATTRAKTIVE WOHN- UND ARBEITSREGION WEINFELDEN. NEBST EINEM VORZÜGLICHEN SCHULANGEBOT FÜR FAMILIEN MIT KINDERN (VON DER SPIELGRUPPE BIS UND MIT DER OBERSTUFE KÖNNEN SÄMTLICHE STUFEN INNERHALB DER GEMEINDE DURCHLAUFEN WERDEN) UND EINER AUSGEZEICHNETEN VERKEHRSTECHNISCHEN ERSCHLIESSUNG (S-BAHNANSCHLUSS, AUTOBAHNANSCHLUSS NACH ZÜRICH 5 MINUTEN AB ORTSAUSGANG), VERFÜGT UNSERE GEMEINDE AUCH ÜBER EIN BREIT GEFÄCHERTES VEREINSLEBEN. OB SIE EHER EINE SPORTLICHE ODER EHER EINE MUSISCHE FREIZEITGESTALTUNG SUCHEN, IN UNSERER GEMEINDE HAT ES FÜR JEDERMANN/JEDEFRAU ETWAS. ATTRAKTIVE SPAZIERWEGE, ERHOLUNG SPENDENDE WÄLDER UND DER WUNDERSCHÖNE BLICK IN DIE APPENZELLER, TOGGENBURGER UND GLARNER BERGE SORGEN DAFÜR, DASS SIE SICH BEI UNS SICHER WOHLFÜHLEN KÖNNEN.

EINFAMILIENHAUS



EFH WYDENPARK

Adresse	Kreuzlingerstrasse 8c 8560 Märstetten
Baujahr	2024 / 2025
Bezug	Sommer / Herbst 2025
Architektur und Planung	immoblue GmbH, Hauptstr. 49, 8572 Berg TG
Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe mit Bodenheizung
Wohneinheiten	5.5 Zimmer, Grundstückfläche 436.39m ² , Nutzfläche 219.05m ²
Preis	Fr. 1'460'000.- inkl. 2 Tiefgaragenparkplätzen

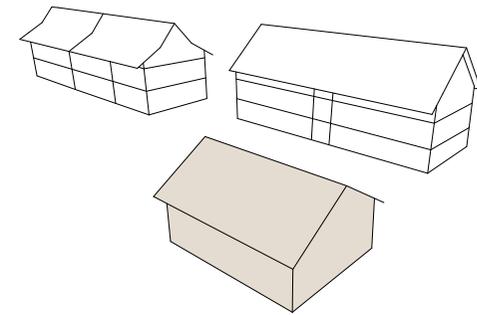


EINFAMILIENHAUS



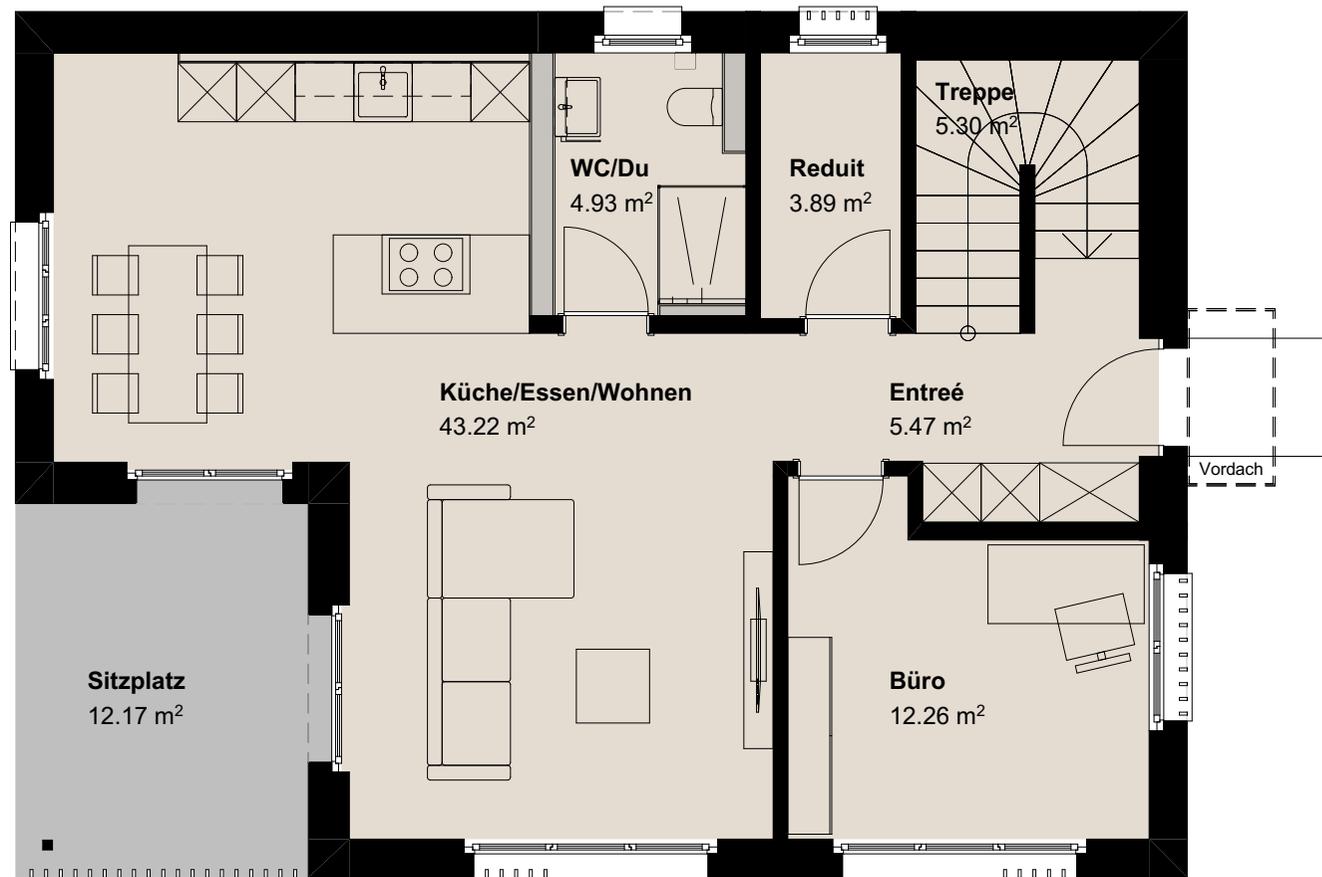
5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

ERDGESCHOSS



5.5- ZI-EINFAMILIENHAUS S364

NETTOFLÄCHE (GESAMT)	165.78m ²
SITZPLATZ	12.17m ²
GARTEN	330.90m ²

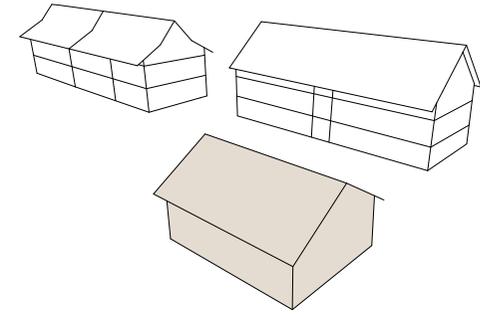


Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Flächenangaben können leicht abweichen.



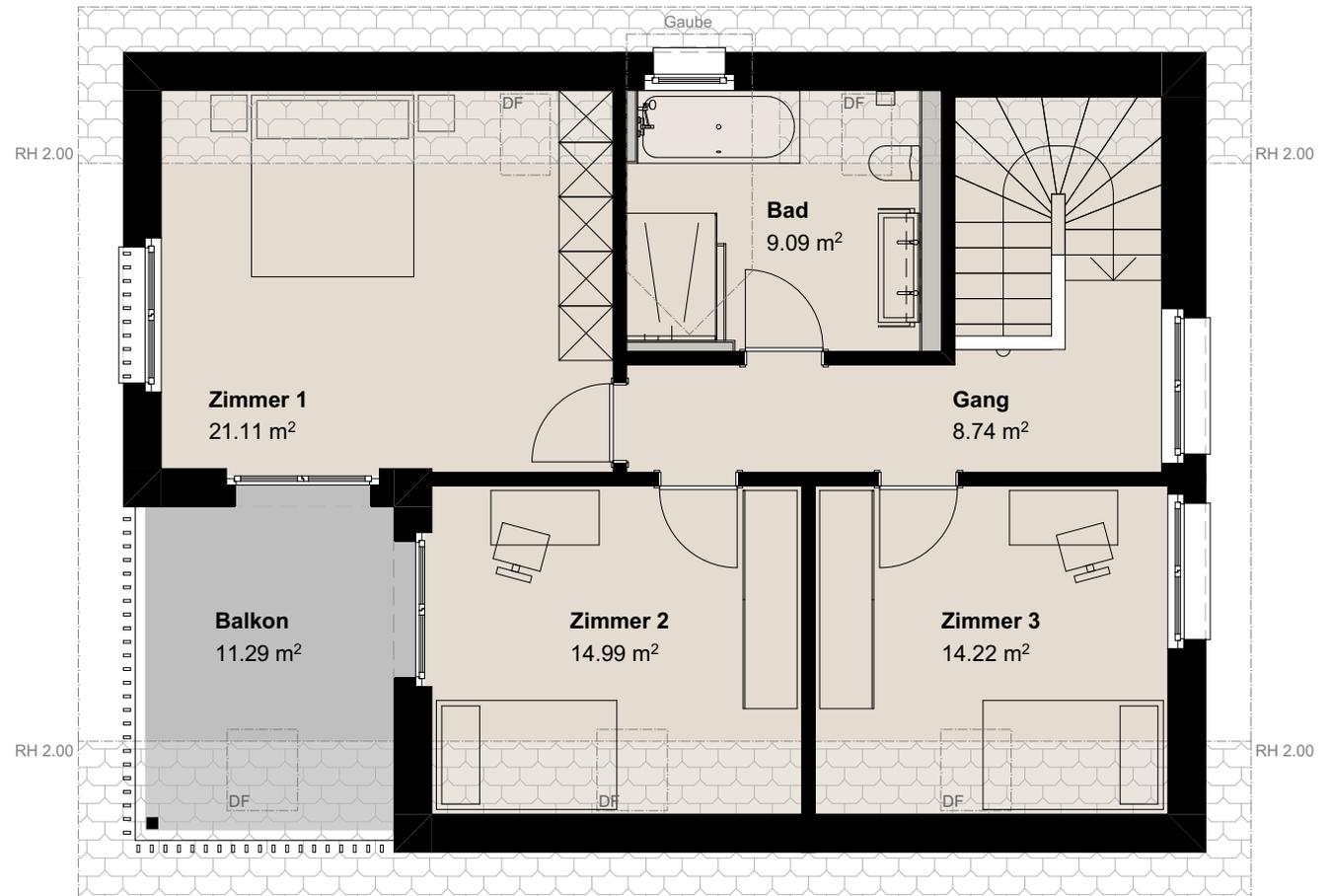
5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

DACHGESCHOSS



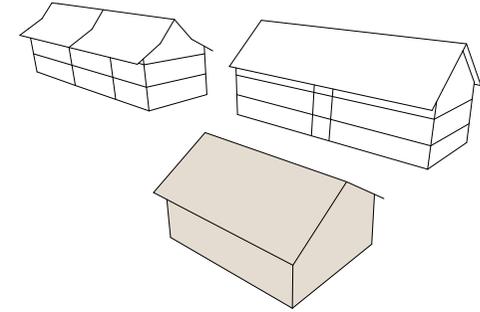
5.5- ZI-EINFAMILIENHAUS S364

GESCHOSSFLÄCHE 67.71m²
BALKON 11.29m²



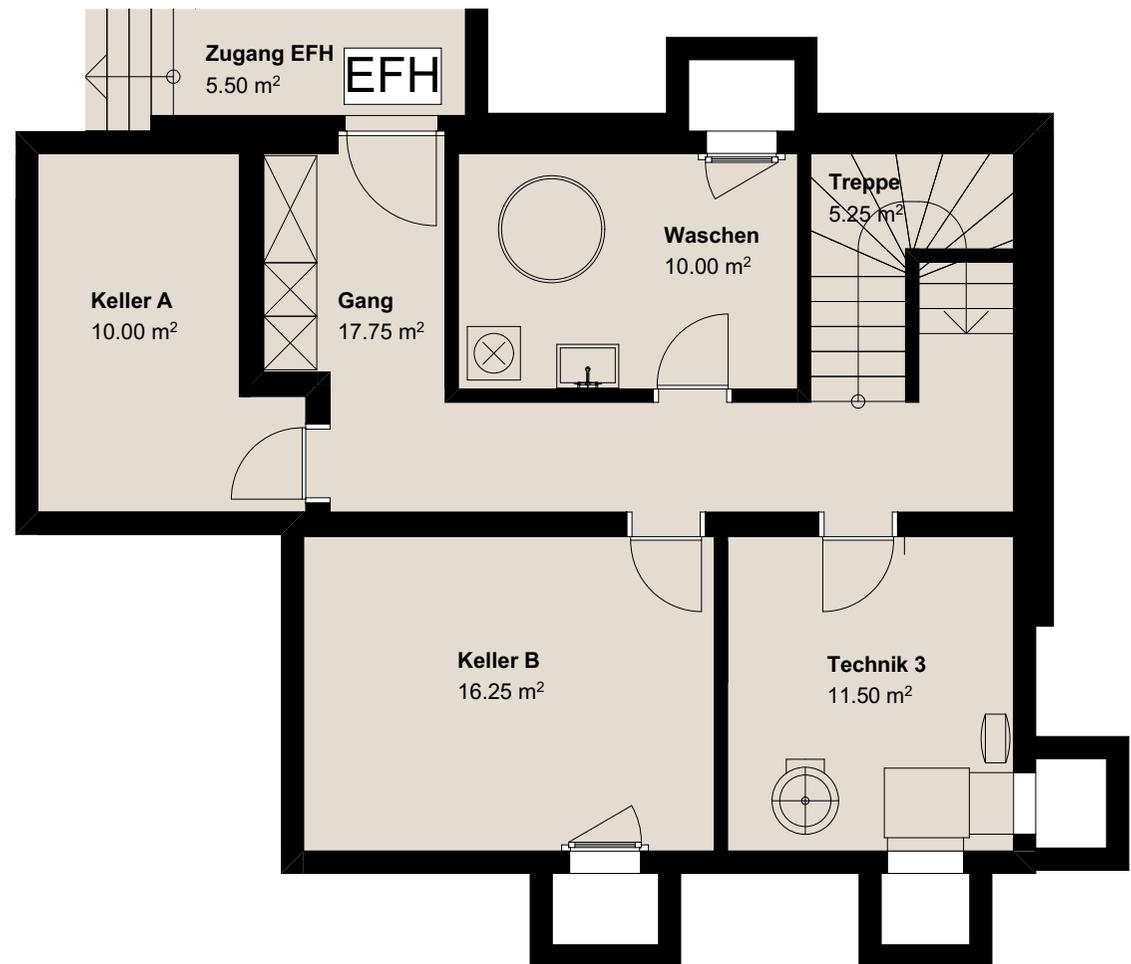
5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

UNTERGESCHOSS



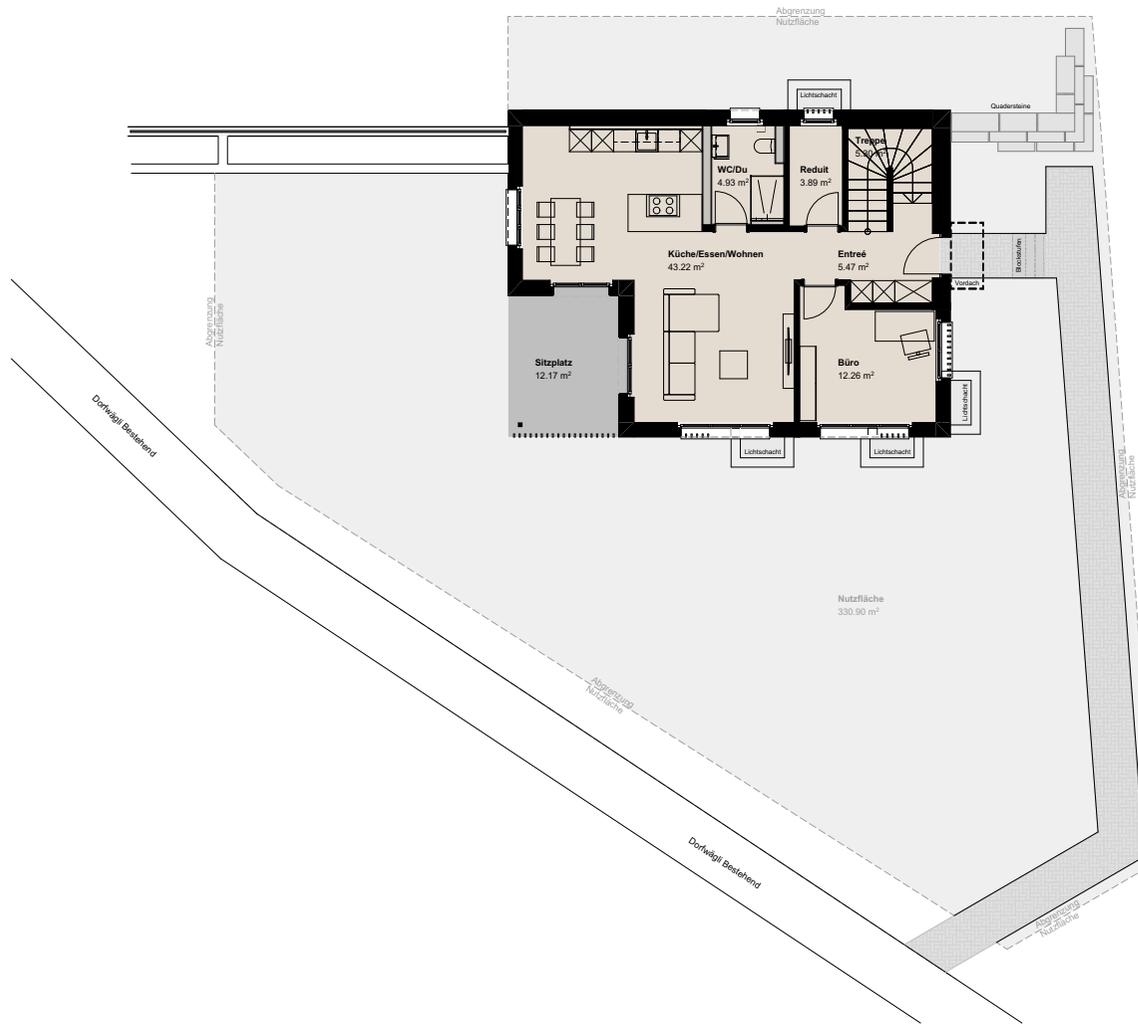
5.5- ZI-EINFAMILIENHAUS S364

GESCHOSSFLÄCHE 70.75m²

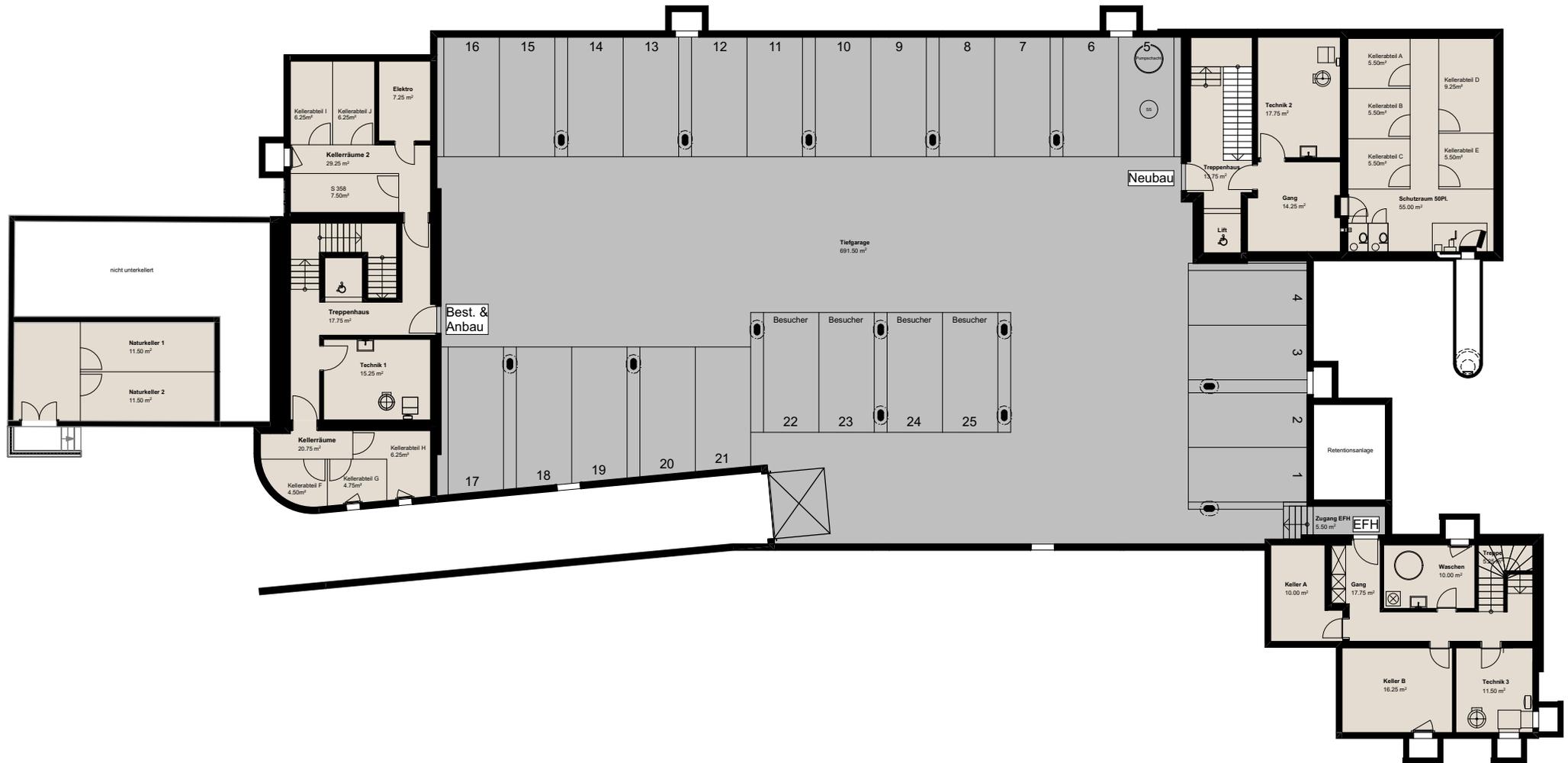


5.5 ZIMMER EINFAMILIENHAUS

UMGEBUNG



TIEFGARAGE WYDENPARK



Seit dem Jahr 2004 sind wir mit unserem Familienunternehmen im Bereich Architektur und Baumanagement erfolgreich auf dem Immobilienmarkt.

Unser Herz, die immoblue GmbH als Architekturbüro plant und realisiert Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Umbauten und Renovationen von bestehenden Bauten. Aus einer grünen Wiese entwickeln wir für Sie baureife Grundstücke mit Gestaltungsplänen und Bauprojekten.

Die immoblue invest AG mit Sitz in Berg TG realisiert und bewirtschaftet eigene nachhaltige Finanz- und Anlageobjekte.

Unser kompetentes Personal umfasst zurzeit zehn Mitarbeiter und wir bilden davon eine lernende Zeichnerin Fachrichtung Architektur aus. Sämtliche Phasen der Bauprojekte werden durch unser eigenes Personal geplant und begleitet.

Seit neunzehn Jahren setzen wir auf höchsten Qualitätsstandard und unterstützen bei der Vergabe der Werke das regionale Bauhandwerk.

Ihr Traum vom individuellen Bauprojekt ist bei uns in guten Händen.



IMMOBLUE®

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Flächenangaben können leicht abweichen.



KURZBAUBESCHRIEB EINFAMILIENHAUS MÄRSTETTEN

Allgemein

Auf der Parzelle ist eine Überbauung mit 8 Mietwohnungen, 5 Eigentumswohnungen und einem Einfamilienhaus geplant. Im Untergeschoss befinden sich eine Tiefgarage mit 25 Parkplätze und die Keller- und Technikräume.

Baumeisterarbeiten

Das gesamte Untergeschoss, die Geschossdecken, einzelnen Aussen und Innenwände sowie die Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt.

Gemäss Dimensionierung des Bauingenieurs.

Restliche Aussen und Innenwände in Backstein.

Gemäss Dimensionierung des Bauingenieurs.

Bodenplatte und erdberührte Wände von der Tiefgarage und Nebenräume werden als «Weisse Wanne» mit Dichtungskonzept (DK2) und das Treppenhaus als «gelbe Wanne» mit Dichtungskonzept (DK1) ausgeführt.

Holzbauarbeiten Fassade und Dach

Hinterlüftete Fassade mit einer Deckleistenschalung aus Fichte vorvergraut. Leibungsbrett und Sturzelemente aus Holz dito Fassade.

Dazwischen eine Wärmedämmung ca. 16cm gemäss Energienachweis.

Fensterbänke aus Aluminium in Anthrazit.

Konstruktionsholz in Fichte/Tanne dazwischen Wärmedämmung 24cm gemäss Holzbauingenieur und Energienachweis. Vordach ausgebildet aus Dreischichtplatte Natur. Im Wohnbereich Verkleidung in 3-Schichtplatte mit UV-Stopp.

Fenster

Fenster aus Kunststoff-Metall mit 3-fach Isolierverglasung. Anzahl, Grösse, Öffnungsart und Anordnung gemäss Grundrissplan.

Aussentüren und Tore aus Metall

Hauseingangstüre aus wärmegeämmten Aluminiumprofilen mit Hörmann Motiv.

Sammelgaragenkipptor pulverbeschichtet mit Servicetüre

Spenglerarbeiten

Ausführung der Spenglerarbeiten in Kupfer.

Bedachungsarbeiten

Dacheindeckung mit einem Falzbieberziegel.

Balkone mit einer 1-lagiger Abdichtung mit Stelzlager und mit Steinzeugplatten belegt.

Lamellenstoren

Alle Fenster der Wohnräume werden mit einer elektrischen Verbundrafflamellenstore ausgestattet.

Elektroanlagen

Ausreichend Steckdosen, Lampenanschlüsse, Einbauspots und Schalter.

Medienerschliessung mit Glasfaser. Multimediadosen mit Telefon, TV, Radio und Internet im Wohnraum ausgebaut.

Anzahl und Positionierung gemäss Elektroapparatplan.

Wärmeerzeugung und Heizungsanlagen

Gesamte Wärmeerzeugung mittel Luft-Wasser Wärmepumpe. Bodenheizung mit Einzelraumregulierung in allen Wohnräumen. Der Verbrauch von Heizenergie wird separat erfasst und kann per Funk abgelesen werden.

Lüftungsanlagen

Natürliche Belüftung mittels Lichtschächte und CO₂ / NO_x Messung der Tiefgarage.

Sanitäre Anlagen

Sanitärapparate nach vorgegebener Lieferantenliste und Projektplänen für die Ausstattung der Nasszellen

Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird pro Wohnung separat erfasst und kann per Funk abgelesen werden.

Schmutzwasserpumpen als Fertigpumpwerk aus einem Stück gefestigt und 100% Wasserdicht für sämtliche Apparate im UG.

KURZBAUBESCHREIB EINFAMILIENHAUS MÄRSTETTEN

Kücheneinrichtungen

Hochwertige Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Induktionkochfeld mit integrierter Kochfeldabzug Umluftbetrieb.

Unterbaubecken aus Edelstahl mit Einhebelmischer mit Schwenkarm und integrierter Auszugsbrause.

Küchenfronten mit Melaminharz beschichtet, Arbeitsflächen mit Natusteinabdeckung.

Waschmaschine und Tumbler

Im Waschen ist ein Anschluss für Waschmaschine und Tumbler vorhanden.

Gipser- und Malerarbeiten

Wohnräume inkl. Gang Untergeschoss:

Wände: Abrieb 1.0mm, weiss gestrichen

Fenstersimse: Glattputz mit Latexfarbe gestrichen

Decke UG/EG Gang: Weissputz, weiss gestrichen

Decke DG: 3-Schichtplatte mit UV-Stopp

Türrahmen: Rahmen und Zargen weiss gestrichen

Kellerräume:

Wände: Beton/Kalksandstein roh, weiss gestrichen

Decke: Beton roh, weiss gestrichen

Boden: 2-Komponentenfarbe gestrichen

Technik:

Wände, Decke und Boden roh.

Tiefgarage:

Wände, Decke und Boden roh.

Parkfelder, Parkplatznummerierung und Stützen mit Farbe gestrichen.

Metallbuarbeiten

Im Treppenhaus wird ein einseitiger Handlauf aus Chromnickelstahl eingebaut.

Balkongeländer mit einer Unterkonstruktion aus rechteckigen Hohlprofilen zur Aufnahme einer offenen Holzschalung.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit 5 Schlüsseln.

Verdunklungseinrichtungen

Im Erdgeschoss werden weisse Vorhangschienen unterputz in die Decke integriert. (Exkl. Nasszellen)

Bodenbeläge

Nasszellen, UG Gang, Treppe UG-DG, Entreé, Reduit, Gang DG mit keramischen Platten

Boden 60x60cm

Wände 30x60cm (Dusche Raumhoch, Badewanne Lavabo und WC bis ca. 1.17m)

Restliche Wohnräume Parkettboden Eiche natur geölt.

Umgebungsarbeiten

Die Sitzplätze sind mit Steinzeugplatten belegt.

Zufahrten, Vorplätze, Wege und Eingänge werden asphaltiert, mit Verbundsteinen, Zementplatten oder Kies erstellt.

Rasensaat und erster Schnitt sowie Bepflanzung gem. bewilligtem Umgebungsplan inklusive.

Farb- und Materialkonzept

Das Farb- und Materialkonzept wird durch den Totalunternehmer bestimmt. Einzelne Positionen können umbemustert werden.

Konstruktiv bedingte Änderungen etc.

Massgebend für die Ausführung sind Werk- und Detailpläne sowie der Technische Baubeschrieb.

Konstruktiv bedingte Änderungen, behördliche Entscheide und Auflagen aus Bewilligungen sowie Änderungen von Materialien und Fabrikaten – sofern diese keine Qualitätseinbussen sowie keine Preis- und Funktionsänderungen zur Folge haben – bleiben vorbehalten.

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Flächenangaben können leicht abweichen.

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Flächenangaben können leicht abweichen.





IMMOBLUE[®]

IMMOBLUE GMBH
ARCHITEKTUR UND BAUMANAGEMENT

IMMOBLUE INVEST AG
INVESTMENT UND PROJEKTLEITUNG

BERATUNG UND VERKAUF
MARCEL PETER GYSI
Tel. 071 638 08 08
info@immoblue.ch