

WOHNGEFÜHL

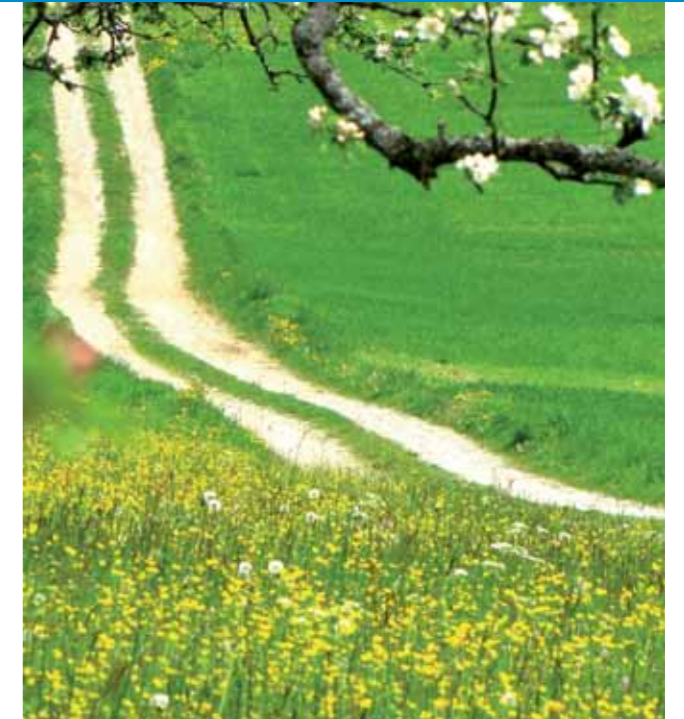
Egnach

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Seewiesenstrasse 17 | 19

Egnach – eine lebendige Gemeinde



Inhaltsverzeichnis

Ortsgeschichte Egnach	3 4
So finden Sie die Liegenschaft	5
Situation und Umgebung	6 7
Wohngefühl	8
Grundrisse	9 10 11 12 13 14 15 16 17
Baubeschrieb	19 20 21
Wissenswertes zum Kauf	22
Beratung & Verkauf	23

Ein fruchtiges Stück Thurgau!

Ortsgeschichte

Zu Beginn des 16. Jahrhunderts liessen sich die Egnacher reformieren. 1727 erhielt Egnach eine eigene Kirche und konnte sich so von Arbon lösen. 1798 wurde der Thurgau ein gleichberechtigter Kanton der Eidgenossenschaft, wodurch die Egnacher selbständiger wurden. Fünf Jahre später formte das kantonale Gemeindeorganisationsgesetz die neue Gemeindestruktur. Dank des Baus der Eisenbahnstrecke Romanshorn-Rorschach im Jahre 1869 erhielt Egnach einen Bahnhof. 1910 folgte der Bau der Linie der Bodensee-Toggenburg-Bahn, heute SOB (Südostbahn) mit weiteren Bahnhöfen in Neukirch, Steinebrunn und Winden.

Gliederung

Die Politische Gemeinde Egnach liegt am Ufer des Bodensees, zwischen Arbon und Romanshorn. Sie umfasst 18.50 km². Egnach gliedert sich in mehrere Örtlichkeiten, Weiler und Gehöfte. Die grössten sind Neukirch, Egnach, Steinebrunn, Buch, Hegi und Winden.

Charakteristik

Egnach hat eine hervorragende Lage im Grenzraum zwischen Oberthurgau und St. Gallen. Die ausgezeichnete Erschliessung mit individuellem (Zubringer T13 und T14) und öffentlichem Verkehr, die schöne Lage am oder zumeist mit Sicht auf den See sowie die Nähe zur Stadt St. Gallen, machen Egnach als Wohn-, Arbeits- und Ferienort attraktiv. Egnach verfügt über Arbeitsplätze in einigen grösseren Betrieben und den rund hundertfünfzig kleineren und mittleren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Knapp hundert Landwirtschaftsbetriebe mit vielen neuen, innovativen Produkten runden das Angebot ab. Zusammen mit den über fünfzig Vereinen ist Egnach dadurch eine aktive Gemeinde. Zentrum für Kultur, Unterhaltung und ein beliebter Treffpunkt ist die Rietzelhalle. Dank ausgezeichneten Wohnlagen hat sich Egnach in den letzten Jahrzehnten zu einer attraktiven und beliebten Wohngemeinde entwickelt.

Egnach – eine lebendige Gemeinde



Zahlen und Fakten

Grösse

Gesamtfläche	18.50 km ²	Kulturland	16.40 km ²
Wald	0.75 km ²	Seeanstoss	2.80 km

Bevölkerungsstruktur 2011

Einwohner/innen	4'301	Selbständige	239
Juristische Personen und Körperschaften			95

Schulgemeinde

Kindergärten	5	Primarschulen	5
Sekundarschulen	2		

Steuerfuss

Gemeinde	60%
Staatssteuer Kanton	117%
Kirchensteuer katholisch	22%
Kirchensteuer evangelisch	20%
Juristische Personen	302.7%

So finden Sie die Liegenschaft



SITUATION

Lage und Umgebung

Seewiesenstrasse 17 | 19
9322 Egnach



6

7



Bezug nach Absprache

WOHNGEFÜHL

Eintreten und Zuhause sein



Die Eigentumswohnungen an der Seewiesenstrasse 17 und 19 in Egnach bestehen aus zwei freistehenden Mehrfamilienhäusern mit je drei Geschossen. Beide Häuser sind unterirdisch miteinander verbunden. Im Untergeschoss befindet sich die geräumige Tiefgarage sowie je ein Kellerabteil und ein Disporaum pro Wohnung.

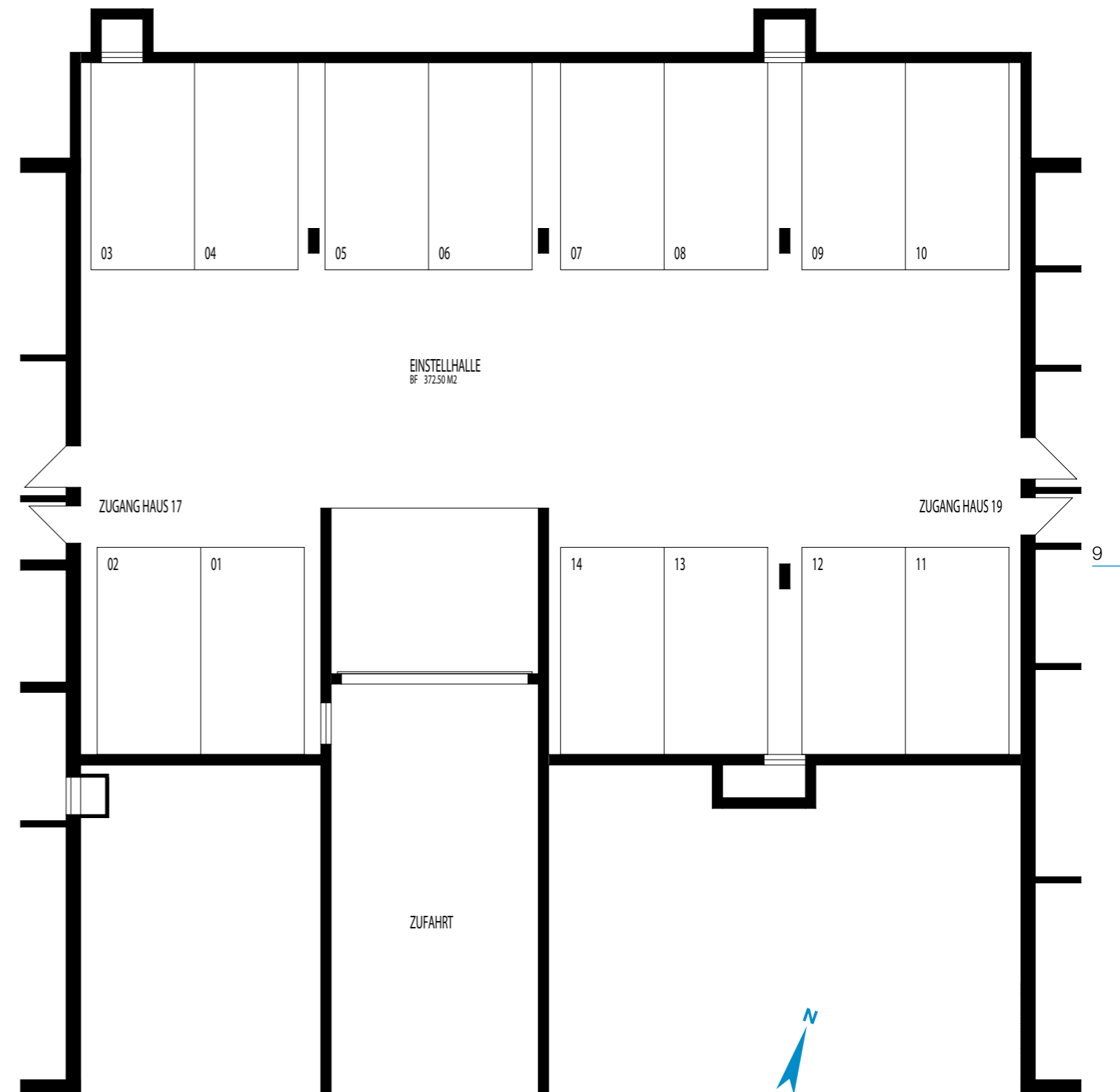
Beide Häuser bestehen aus je zwei grosszügigen 4½-Zimmer-Wohnungen im Parterre mit gedecktem Sitzplatz und je zwei 4½-Zimmer-Wohnungen im Obergeschoss mit gedeckten Balkonen. Im Attikageschoss befindet sich jeweils eine attraktive 4½-Zimmer-Attikawohnung mit einer grossflächigen Dachterrasse auf der Südseite und je zwei kleineren Dachterrassen auf der Nordseite.

Beide Liegenschaften verfügen über einen rollstuhlgängigen Aufzug zur Tiefgarage. Insgesamt sind 14 Garagenplätze reserviert.

Das einladende Raumkonzept der Eigentumswohnungen überzeugt durch funktionale wie moderne Gestaltung. Das Herzstück bildet der grosse und lichtdurchflutete Lebensraum. Er besteht aus einer offenen Küche mit angrenzendem Essbereich und dem Wohnraum. Erleben und geniessen Sie ein behagliches WOHNGEFÜHL – Sie werden gerne Zuhause sein, umgeben von frischer Seeluft!

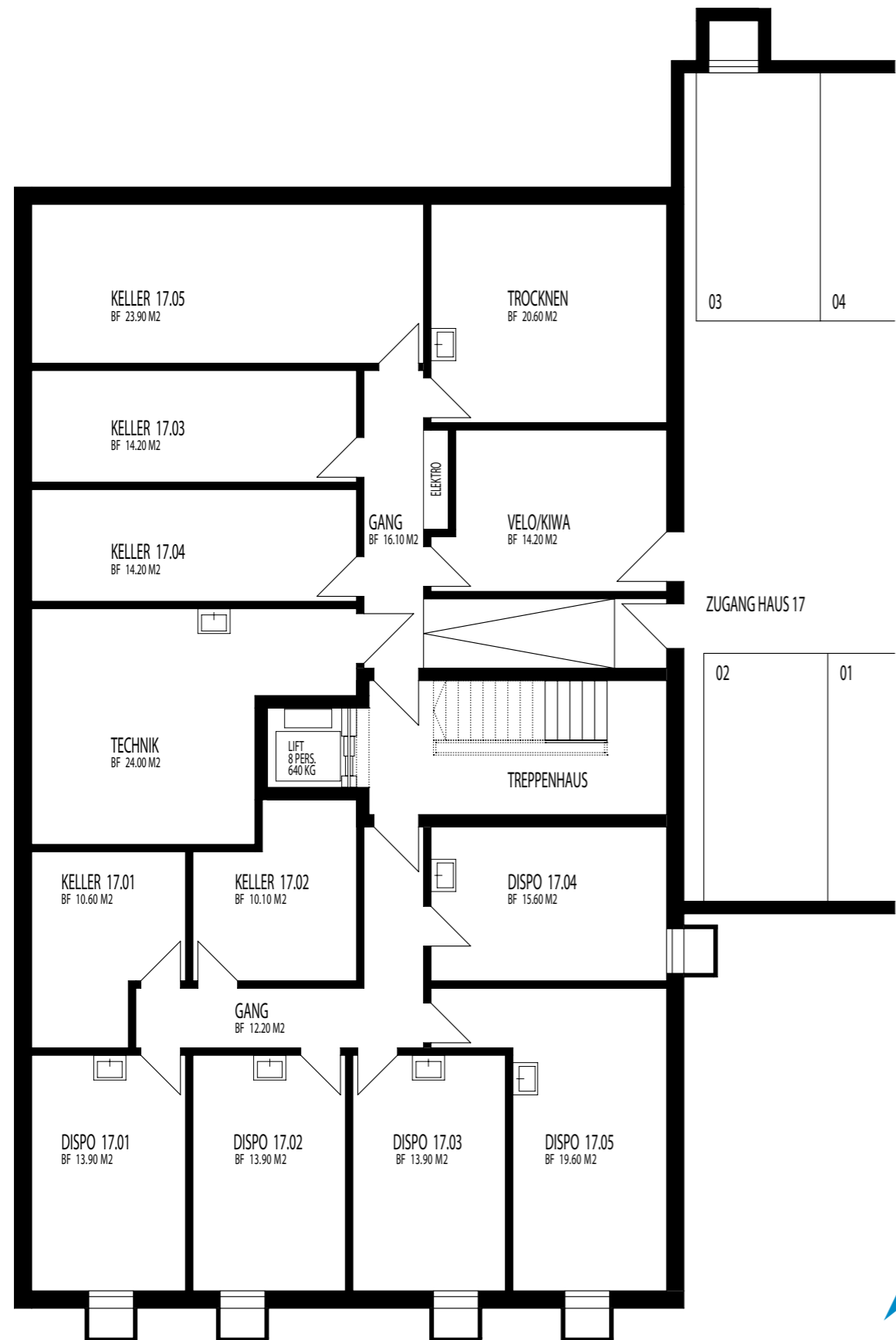
TIEFGARAGE

Einstellhalle Haus 17 + Haus 19



Haus 17 KELLER

Untergeschoss



10

Haus 17

Parterre

4½-Zi-Wohnung

Haus 17 **17.01**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Sitzplatz 35.20 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus 17 **17.02**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Sitzplatz 35.20 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²



11

Haus 17

Obergeschoss

4½-Zi-Wohnung

Haus 17 **17.03**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Balkon 35.20 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus 17 **17.04**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Balkon 35.20 m²



Haus 17

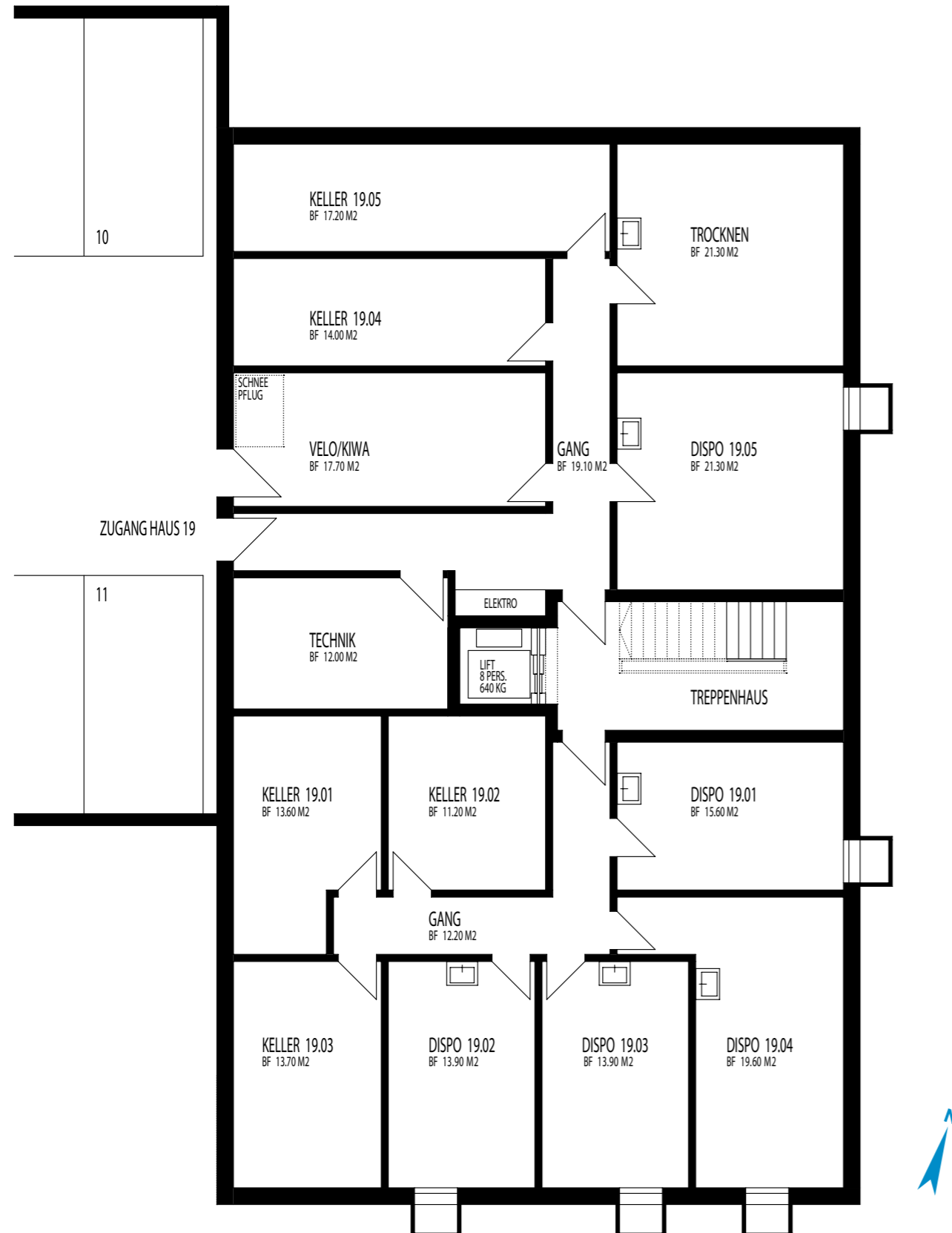
Attikageschoss

4½-Zi-Wohnung Attika

Haus 17 **17.05**
 Nettowohnfläche 134.80 m²
 Dachterrasse süd 141.30 m²
 Dachterrassen nord je 26.80 m²



Untergeschoss



Parterre

4½-Zi-Wohnung

Haus 19 **19.01**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Sitzplatz 35.20 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus 19 **19.02**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Sitzplatz 35.20 m²
 Grünfläche ca. 110.00 m²



Haus 19

Obergeschoss

4½-Zi-Wohnung

Haus 19 **19.03**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Balkon 35.20 m²

4½-Zi-Wohnung

Haus 19 **19.04**
 Nettowohnfläche 119.40 m²
 Balkon 35.20 m²



16



Haus 19

Attikageschoss

4½-Zi-Wohnung Attika

Haus 19 **19.05**
 Nettowohnfläche 134.80 m²
 Dachterrasse süd 141.30 m²
 Dachterrassen nord je 26.80 m²



17





BAUWEISE

Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Grundstück

Das weitläufige Grundstück bietet genügend Platz für die Bausubstanz und den Umschwung. Es liegt an schöner Lage nach Südwesten ausgerichtet und bietet Sicht auf Wiesen und Berge. Es grenzt an die Landwirtschaftszone mit teilweise Bestand an Obstbäumen. Gegen Norden ist der See ungefähr 10 Gehminuten entfernt, wo sich ein öffentliches Seebad befindet. Die Luxburg befindet sich ungefähr 5 – 10 Gehminuten entfernt.

Generelles

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung.

Alle Konstruktionen und Ausführungen nach Vorschriften und Bewilligungen der Behörde, den Anforderungen der Fachverbände, den Berechnungen und Angaben der Fachingenieure entsprechend. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz.

Gebäude

Gebäudeform

Zwei freistehende Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig mit Unterkellerung und Attikageschoss mit Flachdach.

Nutzung

Flexibler Grundriss im Wohnbereich (Anordnung der Küche) als auch im Bereich der Zimmer möglich.

Rohbau

Foundation, Kellerwände, Geschossdecken, Innenwände

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und des Akustikers nach den jüngsten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung und den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie erdberührende Aussenwände in Stahlbeton
- Kellerinnenwände in Kalkstein und/oder Stahlbeton
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton mit Trittschall- und Wärmedämmung sowie schwimmendem Unterlagsboden
- Wohnungsinnenwände aus Beton, Backsteinmauerwerk oder als Leichtbauwände
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Treppen in Elementbauweise oder Ortbeton
- Lichtschächte und Fluchtröhren aus Stahlbeton oder Betonelementen
- Decken im Aussenbereich mit Dichtungsbahnen geschützt

Fassaden

Aussenwände aus Backsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton mit verputzter Aussendämmung in einer Stärke, die die Betriebs- und Heizkosten weitmöglichst minimiert. Farbe des Aussenputzes nach Vorgabe des Materialkonzepts.

Dach

Das Hauptdach ist ein Flachdach mit Wärmedämmung und Dichtungsbahnen. Es ist nicht begehbar, extensiv begrünt und verfügt über 10 Jahre Systemgarantie. Die Dächer, die als Terrasse ausgebildet werden, sind begehbar und werden mit einem Granitbelag belegt.



Das Wichtigste zum Baubeschrieb

Grundausbau

Fenster

Die Fenster, Fensterflügel und Hebeschiebetüren sind aus Hart-Kunststoff und verfügen über eine stark wärmedämmende Isolierverglasung. Jeder Wohnraum erhält mindestens ein Fenster mit Drehkipflügel.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz mit Spion und mit Dreipunkt-Sicherheitsverschluss.

Metallbauarbeiten

Die Balkon-, Terrassen- und Treppenhausgeländer sind aus Metall. Metallbau-Fertigteile wie Briefkästen, Geländer, Gitter und Türen nach Plänen.

Sonnenschutz

Alle Wohnungen verfügen über Verbundraff-Lamellenstoren aus Leichtmetall, welche elektrisch bedienbar sind. Die Terrassen und Balkone verfügen über je eine Markise (Sonnenstore).

Aufzugsanlage

Jedes Haus verfügt über einen rollstuhlgängigen Aufzug für 8 Personen.

Haustechnik

Lüftungsanlage

Die Einstellhalle verfügt über eine natürliche Lüftung. Im Untergeschoss werden die gefangenen Räume mechanisch entlüftet. Die Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Wohnungslüftung. Bei allen Wohnungen ist ein Lüftungsgerät beim Waschen/Reduit installiert.

Elektrische Installationen

Alle Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen. Elektrische Raumthermostate für Heizungssteuerung. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte und Beleuchtungen in Küche und Badezimmer.

Leuchten für Balkone und Terrassen, Nebenräume wie Keller, Korridore, Technikräume und Einstellhalle sowie Zugang- und Zufahrtsbeleuchtung gemäss Materialkonzept. Messanlage für wohnungsweise Einzelabrechnung der Heizkosten. Sonnerie und Gegensprechanlage mit Video und Türöffner.

Sanitäre Anlagen

Warmwasseraufbereitung über Boiler. Kaltwasserverteiler ab Hauszuleitung. Die Leitungsnetze sind aus Chromstahl- und Kunststoff-Rohren. Je ein Wasseranschluss für die Gartensitzplätze und die Attika Terrassen sowie für die Reinigung der Einstellhalle.

Wärmeerzeugung

Heizung mit Wärmepumpe Sole-Wasser (Erdsonde) zentral im Untergeschoss mit Warmwasseraufbereitung / Boiler. Jede Attika-Wohnung verfügt über einen Kaminanschluss für einen Schwedenofen.

Innenausbau

Küche

Komfortable, praktische und hochwertige Einbauküche nach individueller Planung. Küchenabdeckung in Granit. Fronten in Holz oder Kunstharz. Umluft-Dampfabzugshaube, hochliegender Backofen, Induktions-Kochfeld, Steamer, Geschirr-Spülmaschine hochliegend und ein grosser Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach gehören zur Grundausrüstung.

Budget-Preis brutto CHF 33'000

Bad/Dusche/WC

Moderne Badgestaltung und Produkteauswahl. Grossflächige Spiegel, Unterbauten, verchromte Armaturen, begehbare Dusche im Bad, Apparate in weiss (Badewanne, Toiletten) und diverse Accessoires gehören zur Grundausrüstung.

Budget-Preis brutto CHF 14'500

Schreiner-Arbeiten

Alle Zimmertüren sind aus Röhrenspanplatten mit Kunstharzbeschichtung und verfügen über Metalltürzargen.

Bodenbeläge

Nach persönlichen Vorlieben kann zwischen Holzparketten oder Feinsteinzeugbelägen ausgewählt werden:

Für keramische Bodenbeläge:

Budget-Preis brutto CHF 65/m²
(Materialkosten, unverlegt)

Für Parkett:

Budget-Preis brutto CHF 120/m²
(fertig verlegt)

Wand- und Deckenbeläge

Wände in den Schlaf-, Ess- und Wohnräumen werden mit einem Abrieb versehen. In den Nasszellen sind im Bereich Dusche Keramik-Plattenbeläge bis zur Höhe von 2 m vorgesehen. Restliche Wände Plattenschilder. Die Decken in den Wohnungen werden mit einem Gips-Glattstrich versehen.

Für keramische Wandbeläge:

Budget-Preis brutto CHF 65/m²
(Materialkosten, unverlegt)

Aussenarbeiten und Weiteres

Umgebungsarbeiten

Die ansprechende Gartengestaltung gemäss Umgebungs- und Bepflanzungsplan umrahmt die Architektur. Die Sitzplätze der Gartenwohnungen werden mit Granitplatten belegt. Die Wohnungszugänge werden gemäss Umgebungsplan gestaltet. Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume erfolgt in Absprache mit der Baubehörde.

Baureinigung

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine Schlussreinigung.

Änderungen

Änderungen gegenüber diesem Leistungsbeschrieb und diesen Plänen aus technischen oder architektonischen Gründen oder Gegebenheiten, die das Bauwerk nur unwesentlich verändern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Auch ausdrücklich vorbehalten bleiben behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen. Die Auflagen der Baubewilligung müssen eingehalten werden.

Spezifikation Budget-Preise

Die Budget-Preise Küche verstehen sich als Brutto-Preise inkl. MwSt, fertig geliefert und montiert, inklusive Abdeckplatte und Möbelbeleuchtung. Die Budget-Preise Sanitärapparate sind Brutto-Preise inklusive MwSt. Die Budget-Preise für die keramischen Bodenbeläge und Wandplatten verstehen sich als Brutto-Preis pro m² unverlegt und inkl. MwSt. Der Budget-Preis Parkett versteht sich als Brutto-Preis pro m² fertig verlegt inklusive sämtlicher Vor- und Nebenarbeiten etc. inklusive Sockel und MwSt.

Sonderwünsche

Individuelle Änderungen kann die jeweilige Käuferschaft in Ihrer Wohnung gerne vornehmen. Vorausgesetzt, dass dies statisch, bauphysikalisch und installations-technisch möglich ist. Sämtliche Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenberechnung aufgestellt und müssen durch die Käuferschaft vorgängig schriftlich bewilligt werden. Ab CHF 5'000 Mehrkosten kann der Werkersteller eine Anzahlung von 50% verlangen. Auf die Mehrkosten wird ein Bauleitungshonorar von 15% exkl. MwSt erhoben.

Innenausbau Eigenleistungen

Es besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeitsgattungen nicht ausführen zu lassen oder in Eigenleistung zu erbringen. In diesem Falle wird die entsprechende Arbeitsgattung mit 60% vom angegebenen Budget-Preis oder den effektiven Kosten vergütet, respektive vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Die in diesem Prospekt abgebildeten computergenerierten Visualisierungen geben ohne Anspruch auf Vollkommenheit einen Eindruck der geplanten Überbauung sowie der Wohnungen wieder. Aus den in diesem Prospekt enthaltenen Plänen, Abbildungen und Angaben können keine Ansprüche abgeleitet werden. Massgebend ist der detaillierte Objektbeschreibung. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Im Pauschalpreis inbegriffen sind:

- Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrisch und Kabel-TV
- Baubewilligungsgebühren
- Sämtliche Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Baubeschrieb festgehaltenen Umfang inklusive Teuerung und Abgaben
- Kosten für Bauwesenversicherung bis zur Fertigstellung
- Baukreditzinsen (exkl. geleistete Anzahlung)
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren
- MwSt

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche, die von der Standardausführung abweichen, und welche weder im Ausführungsbeschreibung noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Sonderwünsche)
- Kosten des Architekturbüros für Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche, berechnet nach Stundenaufwand
- Kosten der Generalunternehmung für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche und zwar nur von den Mehrkosten 15%
- Kosten für die Schuldbrieferrichtung
- ½-Anteil Notariats- und Grundbuch-Gebühren

Im Kaufpreis nicht enthalten

Die Einrichtungsgegenstände haben in diesem Verkaufsdossier nur darstellenden Charakter und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Verträge und Garantien

- Die Verkäuferschaft verpflichtet sich gegenüber der Käuferschaft zur Erstellung der zu Stockwerkeigentum aufgeteilten Liegenschaft gemäss Bau- und Leistungsbeschreibung.
- Der detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages. Die Kosten für diese Leistungen gehen zu Lasten der Verkäuferschaft und sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Die Verkäuferschaft hat mit den am Bau beteiligten Handwerkern und Unternehmern SIA-Verträge abgeschlossen. Die daraus entstehenden Garantieansprüche werden der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft bzw. der Käuferschaft im Verhältnis der Wertquoten der erworbenen Grundstücke abgetreten.
- Die entsprechenden Garantiescheine werden der dannzumaligen Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft übergeben; somit können allfällige Garantieansprüche direkt bei den betroffenen Handwerkern und Unternehmern durchgesetzt werden.
- Garantie Abnahme nach 2 Jahren durch GU

Kauf- und Zahlungsbedingungen

- Bei der Kaufzusage erfolgt eine Anzahlung von CHF 30'000 (Reservationsvereinbarung)
- 20% des Kaufpreises werden bei der Beurkundung fällig
- Der Restkaufpreis wird bei Eigentumsantritt belastet

MINERGIE®

Umweltfreundlich und energiesparend Wohnen

Das Bauvorhaben wird nach dem Minergie-Standard gebaut. Das Minergie-Label bürgt für einen haushälterischen Umgang mit Energie. Damit schonen Sie nicht nur Ihren Geldbeutel sondern leisten aktiv Ihren Beitrag an den Umweltschutz.

Durch den Einbau einer ökologisch nachhaltigen Heizung bleiben Sie unabhängig vom Öl- und Gaspreis. Energie sparen Sie überdies dank einer besonders guten Aussenisolation und hochwertigen Fenstern.

Besonders zukunftsgerichtet ist die integrierte Komfortlüftung. Dabei wird die Aussenluft über Filtersysteme in Ihre Wohnungen geleitet.

Dies hat mehrere Vorteile für Sie:

- Energieeinsparung dank umweltfreundlicher Wärmerückgewinnung
- Schutz für Allergiker dank Filtersystem
- Lärmschutz, da Sie bei geschlossenen Fenstern schlafen können
- Frischluftzufuhr auch während Ihrer Abwesenheit und in den Ferien schafft ein ausgeglichenes, gesundes Raumklima

Bei der Finanzierung geniessen Sie den Vorteil, dass verschiedene Banken günstige Minergie-Hypotheken anbieten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

In der heutigen Zeit sind Immobilien mehr denn je ein Tätigkeitsfeld für Spezialisten. Für jedes dieser aussergewöhnlichen Projekte haben sich zwei Partner zusammengeschlossen, die sich durch langjährige Geschäftsbeziehungen kennen und vertrauen. Mit der Definition des Auftrages beginnt jedes unserer Projekte – klar, transparent und zielgerichtet.

Durch über 10-jährige Erfahrung in der Immobilienbranche kennen wir uns im Markt genauso aus wie im Bauwesen. Als kompetente Dienstleistungsgemeinschaft unterstützen wir Sie fachgerecht in allen Fragen rund um Ihr neues Eigenheim. Gemeinsam mit Ihnen klären wir Ihren Bedarf an Beratung sowie Begleitung und stellen Ihnen unser Fachwissen zur optimalen Nutzung Ihrer Eigentumswohnung zur Verfügung.

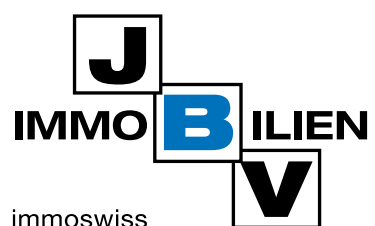
Wir beraten hinsichtlich Vertragswesen, Planung, Materialwahl, Einrichtung und begleiten Sie während der Bauzeit. Nutzen Sie unser Fachwissen und unsere Erfahrung in der Baubranche – wir freuen uns auf Sie.

JBV IMMO-SWISS GmbH

Verkauf von Eigentumswohnungen
Kauf und Verkauf von Mehrfamilienhäusern
Patrik Brot
Seestrasse 17, 9326 Horn
Telefon 071 279 22 59
Mobile 079 230 01 16

ibc Innova Baumanagement & Consulting AG

Generalunternehmer für Neubauten, Sanierungen und Projektentwicklungen
Im Lerchenfeld 2, 9535 Wilen bei Wil
Telefon 071 226 90 40, Fax 071 226 90 44



immoswiss

JBV IMMO-SWISS GmbH



JBV IMMO-SWISS GmbH
Seestrasse 17 · CH-9326 Horn · jbvimmobilien@bluewin.ch
T +41 (0)71 279 22 59 · Mobile +41 (0)79 230 01 16