17-03

Zollhausweg
Uesslingen

Projektleitung

Sven Hildebrandt
hildebrandt@haeberlinag.ch

T 052 762 70 30

Verkauf

Frank Schiltknecht
schiltknecht@haeberlinag.ch

T 052 762 70 73

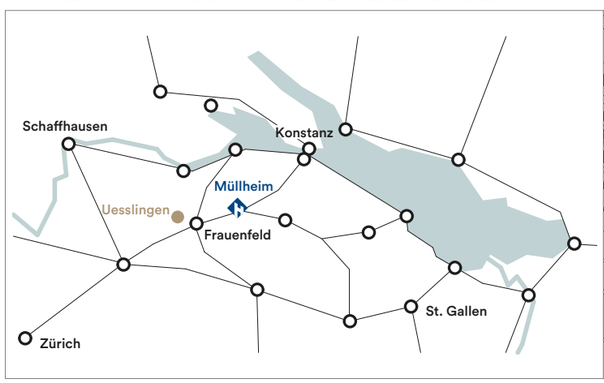
26.01.24

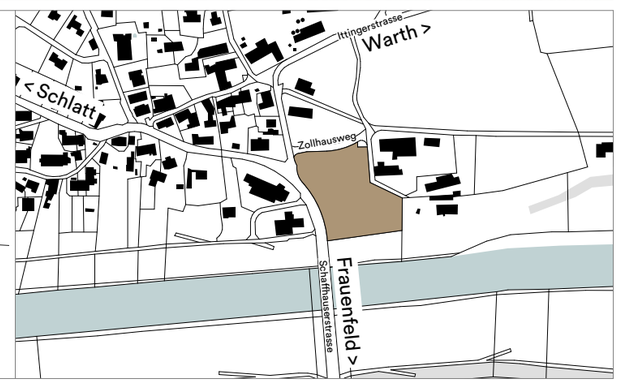
22 Eigentumswohnungen mit 3½ - 5½ Zimmer

03 Inhalt

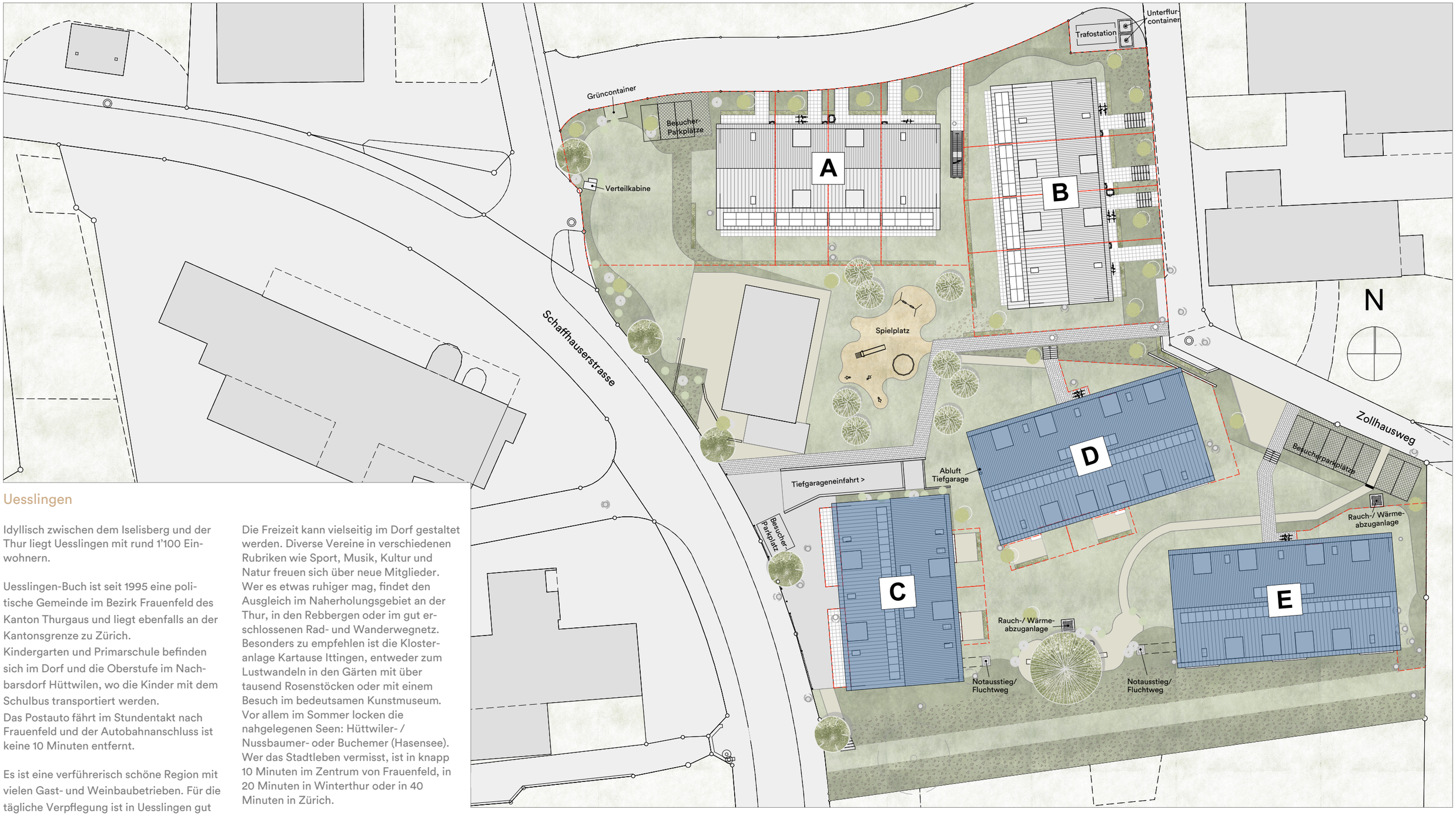
04 Modellfoto
06 Situation
08 Visualisierungen
10 Situation Sondernutzen
12 Grundriss Erdgeschoss
14 Grundriss Obergeschoss
16 Grundriss Dachgeschoss
18 Grundriss Estrich
20 Grundriss Untergeschoss
22 Schnitt Haus E
24 Grundriss Tiefgarage
26 Baubeschrieb

04 Modellfoto





06 Situation



Uesslingen

Idyllisch zwischen dem Iselisberg und der Thur liegt Uesslingen mit rund 1'100 Einwohnern.

Uesslingen-Buch ist seit 1995 eine politische Gemeinde im Bezirk Frauenfeld des Kanton Thurgaus und liegt ebenfalls an der Kantonsgrenze zu Zürich.
Kindergarten und Primarschule befinden sich im Dorf und die Oberstufe im Nachbarsdorf Hüttwilen, wo die Kinder mit dem Schulbus transportiert werden.
Das Postauto fährt im Stundentakt nach Frauenfeld und der Autobahnanschluss ist keine 10 Minuten entfernt.

Es ist eine verführerisch schöne Region mit vielen Gast- und Weinbaubetrieben. Für die tägliche Verpflegung ist in Uesslingen gut gesorgt. Es hat einige Hofläden, eine Metzgerei, einen Käseladen sowie eine Landi und einen Volg.

Die Freizeit kann vielseitig im Dorf gestaltet werden. Diverse Vereine in verschiedenen Rubriken wie Sport, Musik, Kultur und Natur freuen sich über neue Mitglieder. Wer es etwas ruhiger mag, findet den Ausgleich im Naherholungsgebiet an der Thur, in den Rebbergen oder im gut erschlossenen Rad- und Wanderwegnetz. Besonders zu empfehlen ist die Klosteranlage Kartause Ittingen, entweder zum Lustwandeln in den Gärten mit über tausend Rosenstöcken oder mit einem Besuch im bedeutsamen Kunstmuseum. Vor allem im Sommer locken die nahgelegenen Seen: Hüttwiler- / Nussbaumer- oder Buchemer (Hasensee). Wer das Stadtleben vermisst, ist in knapp 10 Minuten im Zentrum von Frauenfeld, in 20 Minuten in Winterthur oder in 40 Minuten in Zürich.

Gesamt-Steuerfuss: 249%
(Kanton, Gemeinde, Schule)

M. 1: 500 0 5 25 m

08 Visualisierungen

10 Situation Sondernutzen

Mehrfamilienhaus C, D & E

M. 1: 250 0 2.5 10 m

12 Grundriss Erdgeschoss

Mehrfamilienhaus C, D & E

Mehrfamilienhaus C

4½ Zimmer Wohnung C001
im Erdgeschoss
Geschossfläche Wohnung: 151 m²
Nutzfläche Wohnung: 123 m²

5½ Zimmer Wohnung C002
im Erdgeschoss
Geschossfläche Wohnung: 151 m²
Nutzfläche Wohnung: 123 m²

Mehrfamilienhaus D & E

4½ Zimmer Wohnung D001 & E001
im Erdgeschoss
Geschossfläche Wohnung: 138 m²
Nutzfläche Wohnung: 113 m²

3½ Zimmer Wohnung D002 & E002
im Erdgeschoss
Geschossfläche Wohnung: 85 m²
Nutzfläche Wohnung: 70 m²

4½ Zimmer Wohnung D003 & E003
im Erdgeschoss
Geschossfläche Wohnung: 138m²
Nutzfläche Wohnung: 113 m²

M. 1: 200 0 2 8 m

14 Grundriss Obergeschoss

Mehrfamilienhaus C, D & E

Mehrfamilienhaus C

4½ Zimmer Wohnung C101
im Obergeschoss
Geschossfläche Wohnung: 151 m²
Nutzfläche Wohnung: 123 m²

5½ Zimmer Wohnung C102
im Obergeschoss
Geschossfläche Wohnung: 151 m²
Nutzfläche Wohnung: 123 m²

Mehrfamilienhaus D & E

4½ Zimmer Wohnung D101 & E101
im Obergeschoss
Geschossfläche Wohnung: 138 m²
Nutzfläche Wohnung: 113 m²

3½ Zimmer Wohnung D102 & E102
im Obergeschoss
Geschossfläche Wohnung: 85 m²
Nutzfläche Wohnung: 70 m²

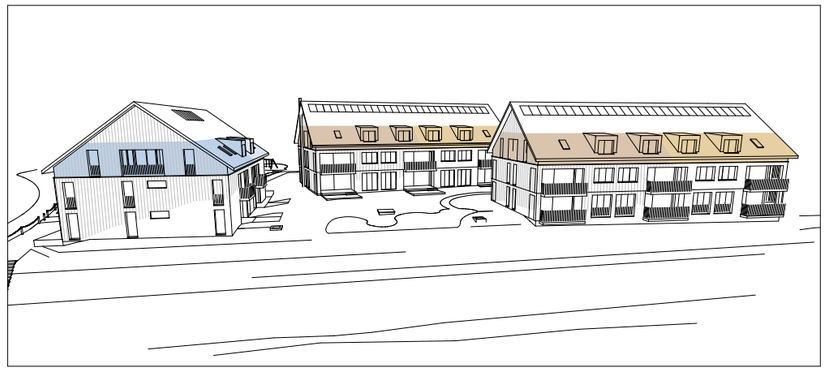
4½ Zimmer Wohnung D103 & E103
im Obergeschoss
Geschossfläche Wohnung: 138 m²
Nutzfläche Wohnung: 113 m²

N

M. 1: 200 0 2 8 m

16 Grundriss Dachgeschoss

Mehrfamilienhaus C, D & E



Mehrfamilienhaus C

3½ Zimmer Wohnung C201
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: 153 m² + (Estrich 56 m²)
Nutzfläche Wohnung: 123 m² + (Estrich 52 m²)

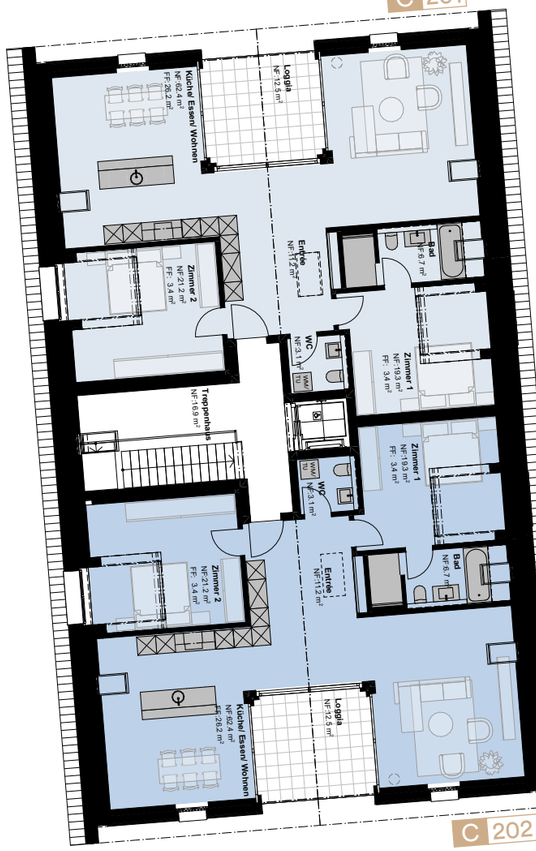
3½ Zimmer Wohnung C202
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: 153 m² + (Estrich 56 m²)
Nutzfläche Wohnung: 123 m² + (Estrich 52 m²)

Mehrfamilienhaus D & E

4½ Zimmer Wohnung D201 & E201
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: 190 m² +(Estrich 56 m²)
Nutzfläche Wohnung: 158 m² + (Estrich 52 m²)

4½ Zimmer Wohnung D202 & E202
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: 190 m² + (Estrich 56 m²)
Nutzfläche Wohnung: 158 m² + (Estrich 52 m²)

Haus C
C 201



C 202

Grundriss Mehrfamiliehnhaus E
identisch mit Mehrfamilienhaus D

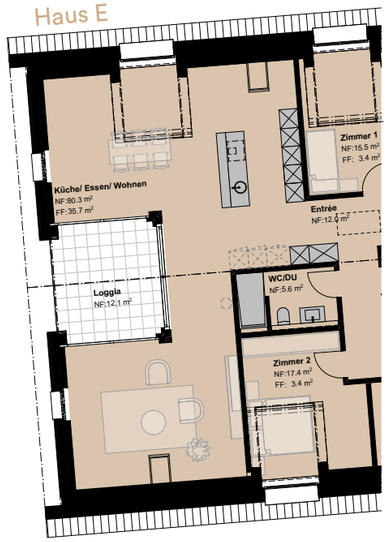
Haus D

D 201
E 201

D 202
E 202

N

Haus E



M. 1: 200 0 2 8 m

18 Grundriss Estrich

Mehrfamilienhaus C, D & E

Mehrfamilienhaus C

3½ Zimmer Wohnung C201
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: (153 m²) + Estrich 56 m²
Nutzfläche Wohnung: (123 m²) + Estrich 52 m²

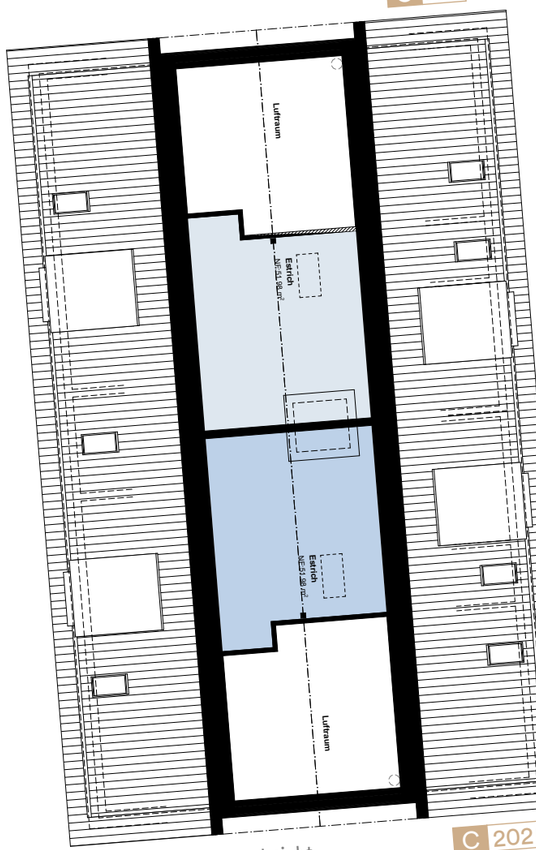
3½ Zimmer Wohnung C202
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: (153 m²) + Estrich 56 m²
Nutzfläche Wohnung: (123 m²) + Estrich 52 m²

Mehrfamilienhaus D & E

4½ Zimmer Wohnung D201 & E201
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: (190 m²) + Estrich 56 m²
Nutzfläche Wohnung: (158 m²) + Estrich 52 m²

4½ Zimmer Wohnung D202 & E202
im Dachgeschoss & Estrich
Geschossfläche Wohnung: (190 m²) + Estrich 56 m²
Nutzfläche Wohnung: (158 m²) + Estrich 52 m²

Haus C
C 201

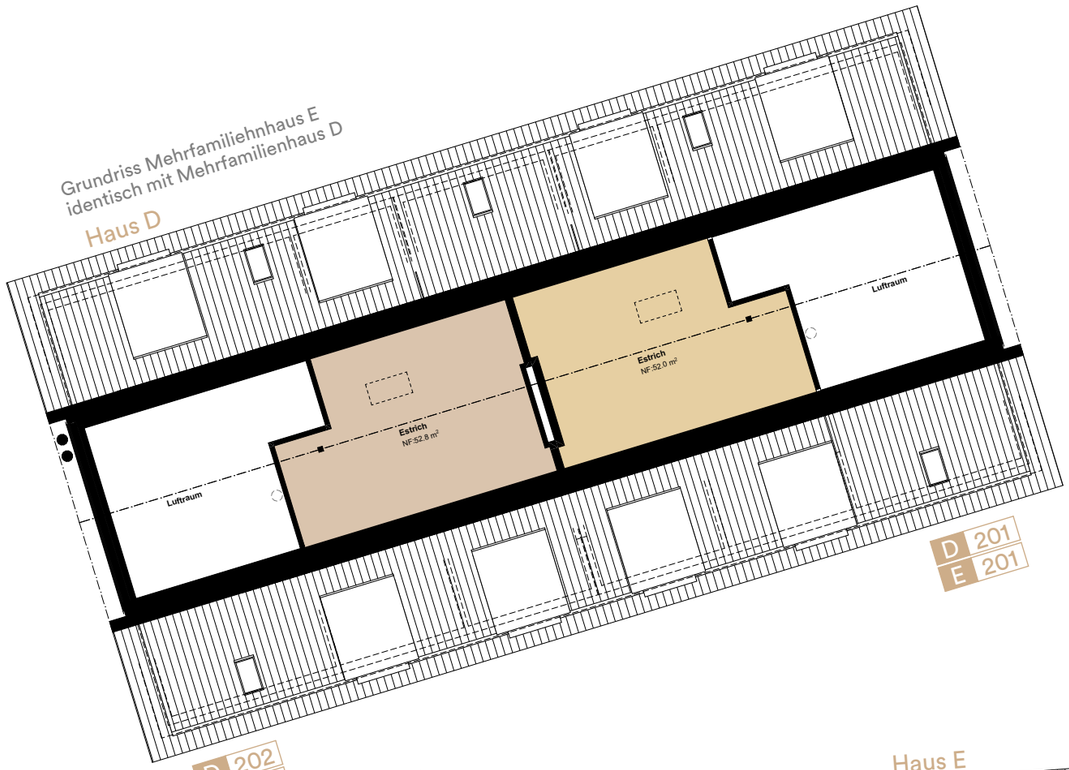


C 202

Estrich: im Standard nicht ausgebaut (roh).

Grundriss Mehrfamiliehnhaus E
identisch mit Mehrfamilienhaus D

Haus D



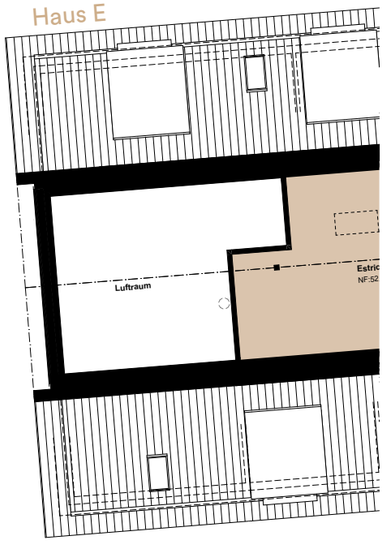
D 201
E 201

D 202
E 202

Estrich: im Standard nicht ausgebaut (roh).

N

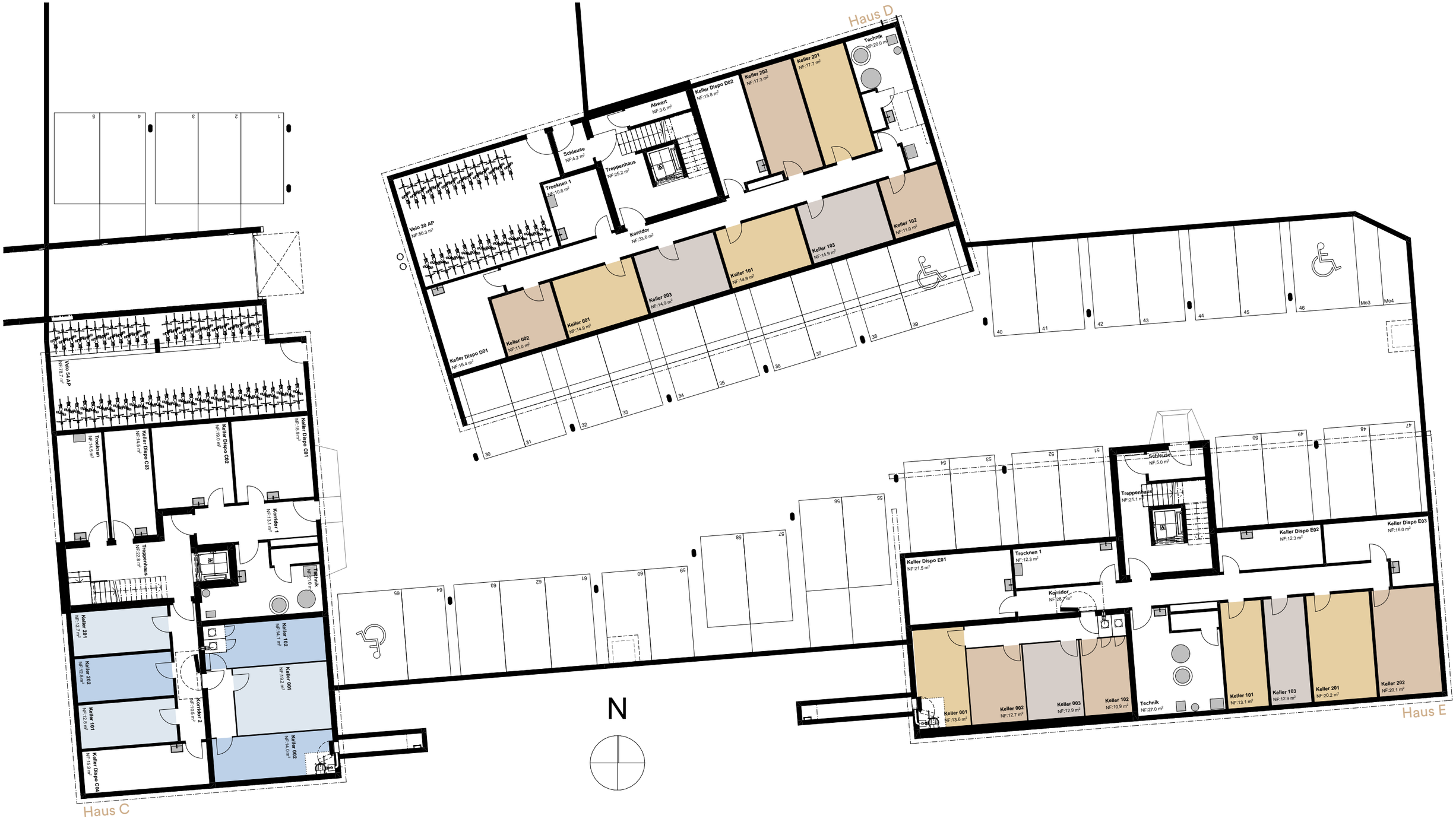
Haus E



M. 1: 200 0 2 8 m

20 Grundriss Untergeschoss

Mehrfamilienhaus C, D & E



M. 1: 200 0 2 8 m

22 Schnitt

Mehrfamilienhaus E

M. 1: 100 0 1 4 m

24 Grundriss Tiefgarage

M. 1: 400 0 4 16 m

26 Baubeschrieb

Hinweis
Der Prospekt stellt kein Vertragsdokument dar und schliesst Änderungen der Pläne und des Beschriebs nicht aus.

Allgemeines
Überdurchschnittliche Wärmedämmung, dadurch geringere Energiekosten.
Die Bauweise entspricht den heutigen Anforderungen auch bezüglich Erdbebensicherheit.
Insbesondere werden die SIA-Norm 181 betrefflich Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung eingehalten.

Rohbau / Mauerwerk
Umfassungswände Untergeschoss gegen Terrain aus Stahlbeton 20-25 cm stark.
Trennwände innen aus Kalksandstein 12-15 cm, bzw. Beton.
Aussenwände vom Erd- bis Dachgeschoss als Einsteinmauerwerk aus Backstein 17,5 cm, bzw. Beton, mit Wärmedämmung und hinterlüfteter Holzfassade oder Verputz.
Wohnungstrennwände zweischalig aus Backstein 15 cm, Wärme-/Schalldämmung 4 cm und Backstein 17.5 cm oder Stahlbeton massiv.
Übrige Zwischenwände in den Wohngeschossen in Mauerwerk aus Backstein 10-15 cm, bzw. Beton, allseitig verputzt.

Geschossdecken / Bodenplatte
Geschossdecken aus Stahlbeton. Bodenplatte Untergeschoss und Tiefgarage aus Stahlbeton, Oberfläche fertig abgeglättet (Monobeton).

Terrassen / Balkone
Terrassen / Balkone aus armiertem Stahlbeton, abgedichtet mit Polymerbitumen. Gehbelag Feinsteinzeug auf Stelzlager oder in Splitt verlegt.

Dachgeschoss
Estrich kann gegen Mehrkosten als Galerie ausgebaut werden. Standard nicht ausgebaut (roh), ohne Unterlagsboden, Wände roh.

Dach
Steildach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Ton-Falzziegeln, hinterlüftet mit Unterdach. Untersichten aus Holztäfer gestrichen oder 3-Schicht natur.
Spenglerarbeiten aus Kupfer.

Fenster
Holz-Metallfenster mit Isolierverglasung.
Drehflügel mit 1 Drehkippflügel pro Raum.

Äussere Abschlüsse und Sonnenschutz
Verbund-Rafflamellenstoren bei Wohn- und Schlafräumen, Alu einbrennlackiert.
1 Sonnenstore (Markise oder Senkrechtmarkise) pro Wohnung.

Heizung
Wärmeerzeugung mit Luftwärmepumpe.
Wärmeverteilung mit Bodenheizung, individueller Wärmemessung (Wärmezähler) und Zimmertemperatur-Regulierung.
Raumtemperatur nach SIA-Norm.
Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe mit zentralem Beistell-Boiler.

Lift
8-Personenlift 625 kg, rollstuhlgängig.

Schlosserarbeiten
Ausführung nach SIA 358.

Schreinerarbeiten
Einbauschränke, Fenstersimse und Türfront Haustechnik Kunstharz beschichtet weiss.
Budgetpreis Garderobe brutto inkl. MWST.: CHF 1'700.-.

Ausbau Elektroinstallationen / Telefon / TV
2 Steckdosen und 1 Schalter-Steckdose/Zimmer.
1 Deckenanschluss/Zimmer.
Einbauleuchten im Bad/WC und Küche.
Telefon- & Fernsehanschluss im Wohn- und Elternzimmer ausgebaut. Zimmer mit je 1 Leerrohr (Multimedia-Installation).
Pro Kellerabteil 1 Steckdose über Wohnungszähler geschaltet.
Sonnerie. Elektrische Lamellenstoren.
Photovoltaik für Allgemeinstrom.
Infrastruktur für Elektrofahrzeuge Ausbaustufe C1.

Sanitäre Apparate
Alle Apparate weiss.
Spiegelschrank in Bad und in WC.
Wohnung mit einer Nasszelle: Budgetpreis brutto inkl. MWST: CHF 7'000.-
Wohnung mit zwei Nasszellen: Budgetpreis brutto inkl. MWST: CHF 12'000.-

Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung.

Küchen
Gemäss Basisofferte: Fronten Kunstharz, Abdeckung Granit PK 2, inkl. Geräte.
Budgetpreis alle Wohnungen brutto inkl. MWST: CHF 24'000

Wände / Decken
Innenwände mit Abrieb Körnung 1.0 mm, weiss gestrichen.
Decken Weissputz glatt, weiss gestrichen.

Türen
Wohnungsabschlusstüre: Rahmentüre gestrichen. Dreipunktverschluss, Spion. Sicherheitsrosette, umlaufende Gummidichtung.
Zimmertüren: Stahlzargen mit Gummidichtungen, Türblätter Kunstharz beschichtet.
Schiebetüren: Stahlzargen, ohne Schallschutzanforderungen.
Kellertüren: Stahlzargen mit Gummidichtung, Kunstharz beschichtet.

Sicherheits-Schliessanlagen
Kaba Star kombiniert wie folgt:
Wohnungstüre, Haustüre, Zu- und Ausgang Tiefgarage, Briefkasten.

Bodenbeläge / Wandbeläge
Alle Bodenbeläge in Wohnbereich Parkett oder Platten, Budgetpreis fertig verlegt mit Sockel CHF 140/m² inkl. MWST.
In Nasszellen Wände mit Apparaten 1.20 m hoch mit Platten belegt, im Duschbereich 2.00 m hoch belegt, Budgetpreis CHF 140/m² inkl. MWST.

Umgebung / Gärtnerarbeiten
Gemäss Gartenplanung bzw. bewilligtem Projekt. Leitungsführungen und Schächte im Sondernutzungsrecht sind zu dulden.

Farb -/ Materialkonzept
Das Farb -/ Materialkonzept sowie die Detailkonstruktionen werden durch den Architekten erstellt und gemäss behördlicher Bewilligung ausgeführt.

Zahlungsbedingungen
Anzahlung bei Reservation CHF 20'000.-.
Bei Beurkundung 20% des Kaufpreises, Schlusszahlung bei Antritt.
Die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte von Käuferschaft und Verkäufer übernommen.

HÄBERLIN

Häberlin Architekten AG
Geschäftshaus Ruet
CH-8555 Müllheim

Architektur
Entwicklung
Immobilien

T +41 52 762 70 70
E info@haeberlinag.ch
haeberlinag.ch