



Einfamilienhäuser


Rosenberg
Sirnach



Wohnen am Rosenberg in Sirnach



Herzlich Willkommen



Vetter AG
Urs Vetter

In einem ruhigen Wohnquartier von Sirnach entsteht an der sonnigen und erhöhten Lage am «Rosenberg» neuer Raum für die vielfältigsten Wohnbedürfnisse. Die zwei Mehr- und sieben Einfamilienhäuser bieten ihren Bewohnern viel Raum und Platz für individuelles Wohnen.

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt «Rosenberg» auf den nächsten Seiten näher vor und freuen uns, wenn Sie uns kontaktieren.



Sirnach – die attraktive Gemeinde



Die Gemeinde liegt im südlichen Teil des Thurgaus und zählt aktuell rund 8'100 Einwohnerinnen und Einwohner. Sie verfügt über eine moderne Infrastruktur sowie eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Auch die reizvolle und intakte Umgebung mit den vielfältigsten Freizeitaktivitäten trägt viel zum Wohlbefinden bei.

Die Bewohner von Sirnach schätzen das breite Bildungs- und Einkaufsangebot. Die Kinder können alle Schulstufen – vom Kindergarten bis zur Sekundarschule – in Sirnach besuchen. Und mit dem Berufsbildungszentrum und der Mittelschule bietet die nahegelegene Stadt Wil den jungen Leuten viele attraktive Ausbildungsstätten.

Aber auch das Einkaufsangebot ist vor Ort sehr umfassend. In Sirnach findet man in den Fachgeschäften und den Einkaufszentren alle Güter des täglichen Bedarfs. Auch viele Dienstleistungsunternehmen wie Banken und Versicherungen ergänzen das grosse Angebot.

Über die Autobahn A1 und die SBB-Linie Winterthur–St.Gallen ist Sirnach auch verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen. Die S-Bahn bietet im Halbstundentakt sehr gute Verbindungen nach Wil/St.Gallen sowie nach Winterthur/Zürich an.





Sieben 5.5 Zimmer-Einfamilienhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohnungen (3.5 bis 4.5 Zimmer) gehören zum Projekt «Rosenberg». Die Gebäude sind so angeordnet, dass dazwischen viel Grünflächen entstehen, die Platz für Spielen und Begegnungen bieten. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass sich vor allem junge Familien auf Anrieb wohlfühlen.

Nachhaltig Bauen



Die Gebäude werden in sehr guter Qualität gebaut. Sie erfüllen die hohen Anforderungen und Erwartungen, die an einen modernen Wohnkomfort mit spürbar niedrigem Energieverbrauch gestellt werden.

Zentrale Punkte sind eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel. Dank der haus-eigenen Photovoltaik-Anlage kann ein Teil des Strombedarfs selbst produziert werden. Die daraus resultierenden günstigen Energiekosten halten die Nebenkosten tief und tragen mit dem ökologisch produzierten Solarstrom zum Umweltschutz bei.

Die wichtigsten Punkte sind:

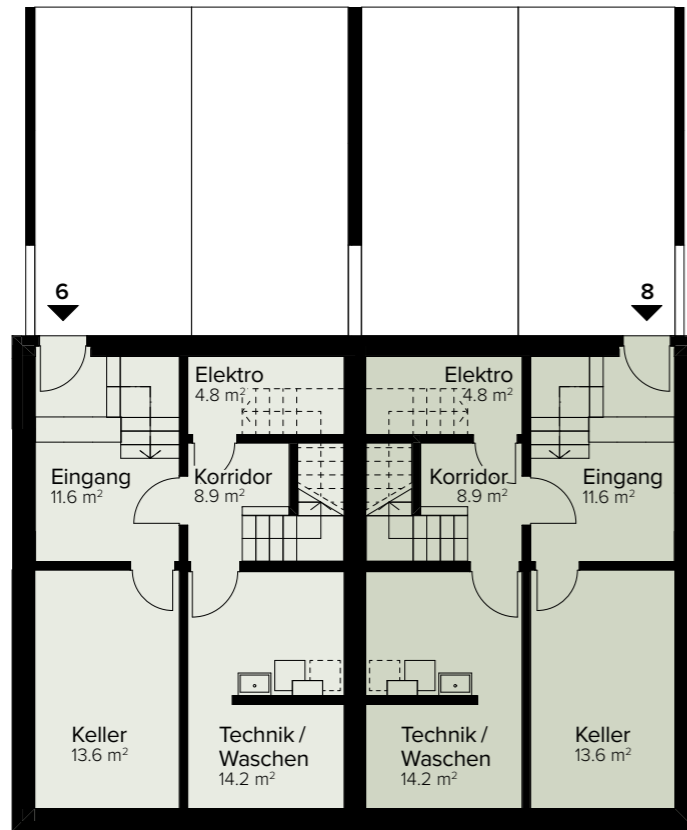
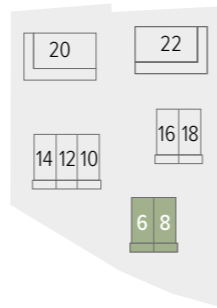
- Die Gebäudehülle ist dicht und hervorragend gedämmt.
- Eine Komfortlüftung versorgt die einzelnen Räume bedarfsgerecht mit Frischluft und die verbrauchte Luft wird weggeführt.
- Heizung / Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Erdwärme (Tiefenbohrungen).
- Im Sommer kann die Erdsonde zur passiven Kühlung (Free-Cooling) des Fussbodens genutzt werden.
- Die haus-eigene Photovoltaik-Anlage kann einen Teil des Strombedarfs selbst produzieren.

Situationsplan Rosenberg, Sirnach

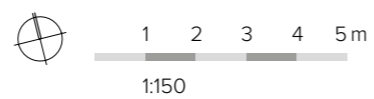




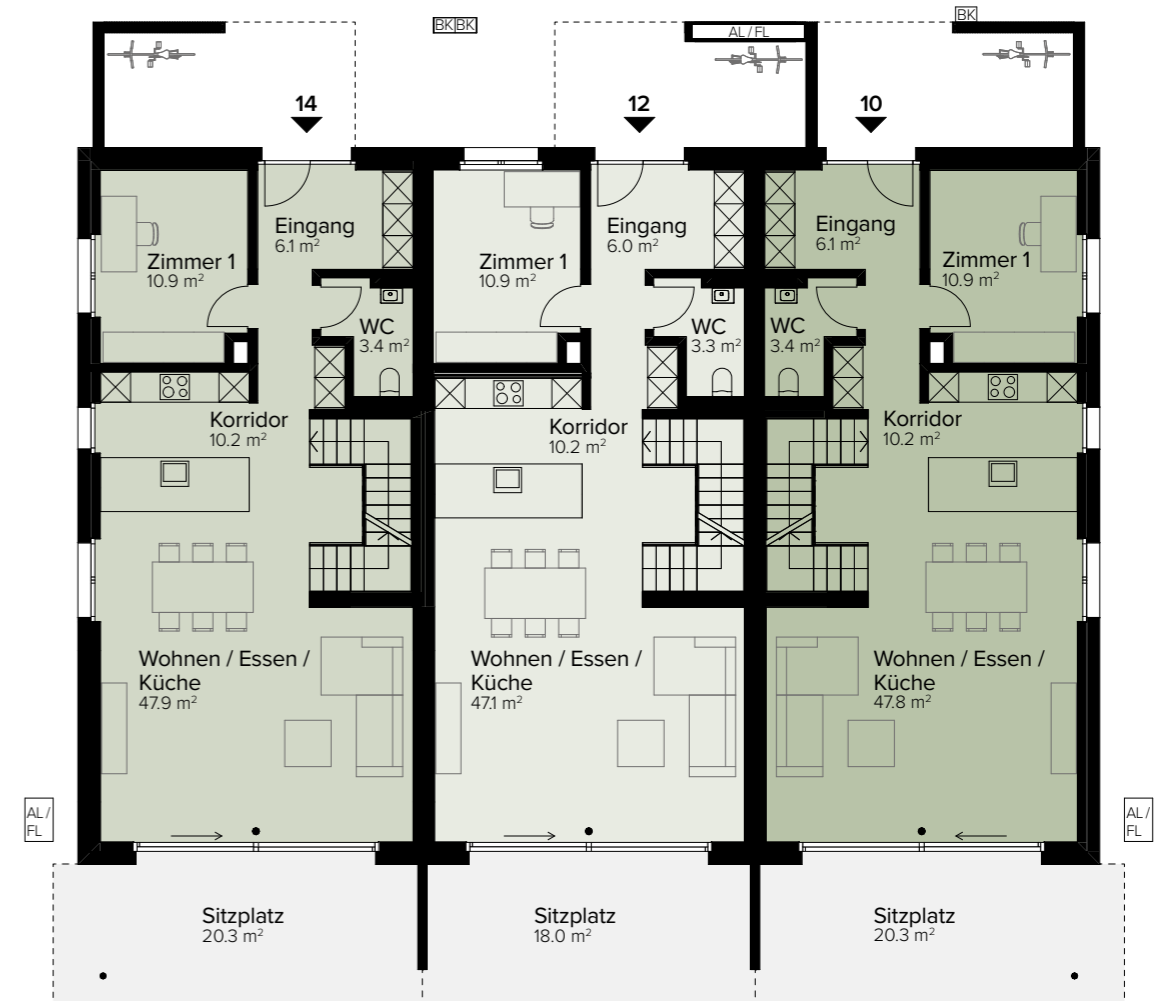
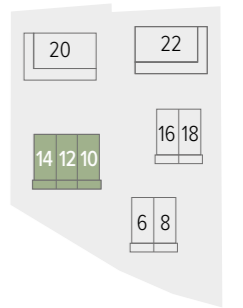
Untergeschoss



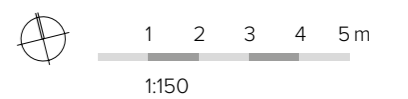
5.5-Zimmer-EFH	6	5.5-Zimmer-EFH	8
Bruttogeschossfläche	255.4 m²	Bruttogeschossfläche	255.2 m²
Nettogeschossfläche	168.8 m²	Nettogeschossfläche	169.4 m²
Sitzplatz	20.3 m²	Sitzplatz	20.3 m²
Balkon	20.4 m²	Balkon	20.4 m²
Keller/Waschen/Technik (UG)	32.6 m²	Keller/Waschen/Technik (UG)	32.6 m²



Erdgeschoss

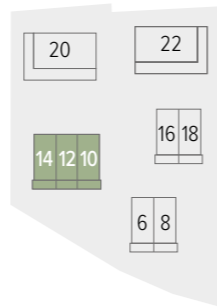


5.5-Zimmer-EFH	14	5.5-Zimmer-EFH	12	5.5-Zimmer-EFH	10
Bruttogeschossfläche	283.2 m²	Bruttogeschossfläche	262.0 m²	Bruttogeschossfläche	270.4 m²
Nettogeschossfläche	170.2 m²	Nettogeschossfläche	164.5 m²	Nettogeschossfläche	165.8 m²
Sitzplatz	20.3 m²	Sitzplatz	18.0 m²	Sitzplatz	20.3 m²
Balkon	20.3 m²	Balkon	18.1 m²	Balkon	20.3 m²
Keller/Waschen/Technik (UG)	55.7 m²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.9 m²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.2 m²

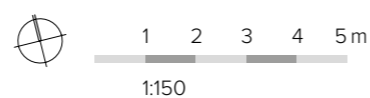




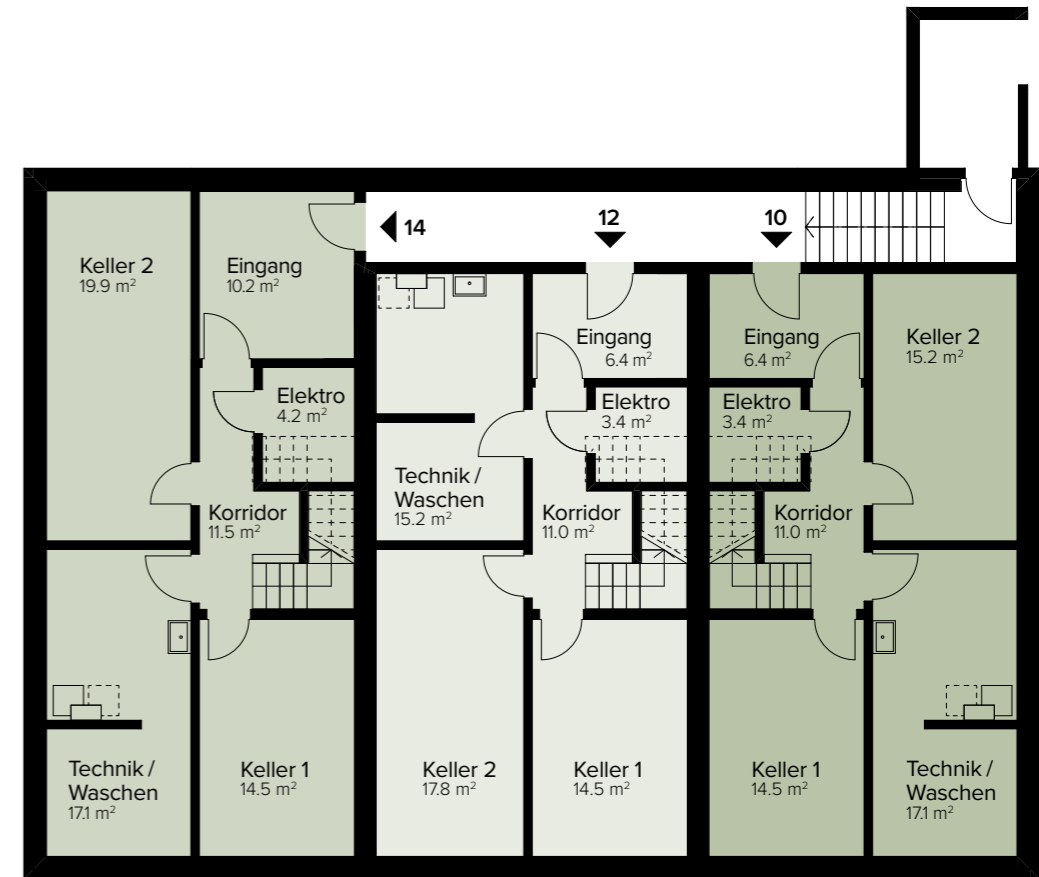
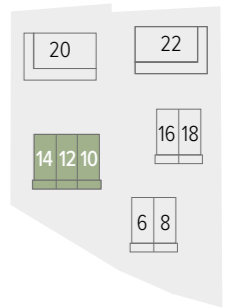
Dachgeschoss



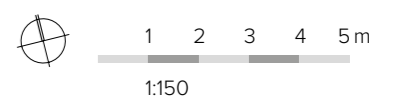
5.5-Zimmer-EFH	14	5.5-Zimmer-EFH	12	5.5-Zimmer-EFH	10
Bruttogeschossfläche	283.2 m ²	Bruttogeschossfläche	262.0 m ²	Bruttogeschossfläche	270.4 m ²
Nettogeschossfläche	170.2 m ²	Nettogeschossfläche	164.5 m ²	Nettogeschossfläche	165.8 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²	Sitzplatz	18.0 m ²	Sitzplatz	20.3 m ²
Balkon	20.3 m ²	Balkon	18.1 m ²	Balkon	20.3 m ²
Keller/Waschen/Technik (UG)	55.7 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.9 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.2 m ²



Untergeschoss

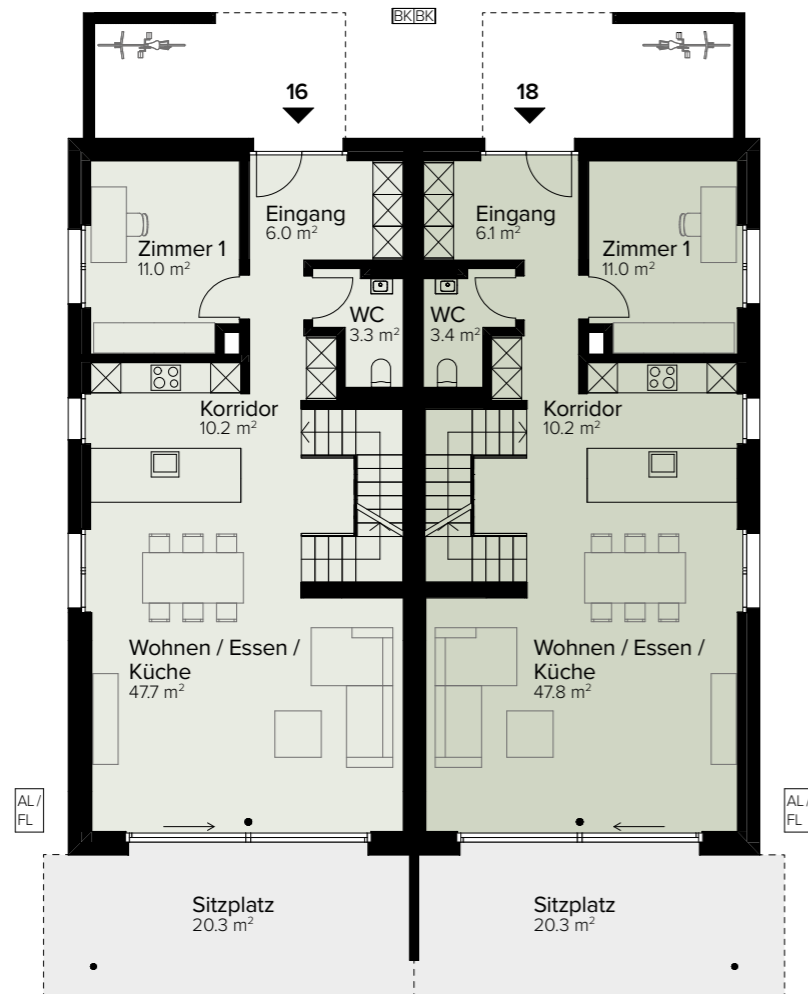
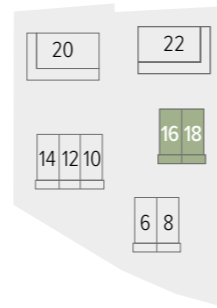


5.5-Zimmer-EFH	14	5.5-Zimmer-EFH	12	5.5-Zimmer-EFH	10
Bruttogeschossfläche	283.2 m ²	Bruttogeschossfläche	262.0 m ²	Bruttogeschossfläche	270.4 m ²
Nettogeschossfläche	170.2 m ²	Nettogeschossfläche	164.5 m ²	Nettogeschossfläche	165.8 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²	Sitzplatz	18.0 m ²	Sitzplatz	20.3 m ²
Balkon	20.3 m ²	Balkon	18.1 m ²	Balkon	20.3 m ²
Keller/Waschen/Technik (UG)	55.7 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.9 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	50.2 m ²

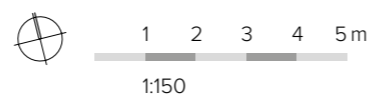




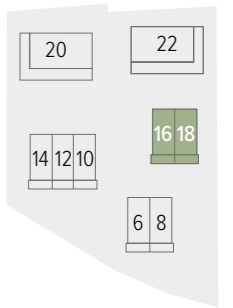
Erdgeschoss



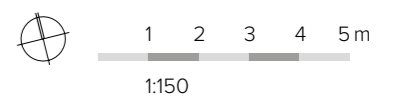
5.5-Zimmer-EFH	16	5.5-Zimmer-EFH	18
Bruttogeschossfläche	267.4 m ²	Bruttogeschossfläche	267.7 m ²
Nettogeschossfläche	166.4 m ²	Nettogeschossfläche	167.1 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²	Sitzplatz	20.3 m ²
Balkon	20.4 m ²	Balkon	20.4 m ²
Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²



Dachgeschoss

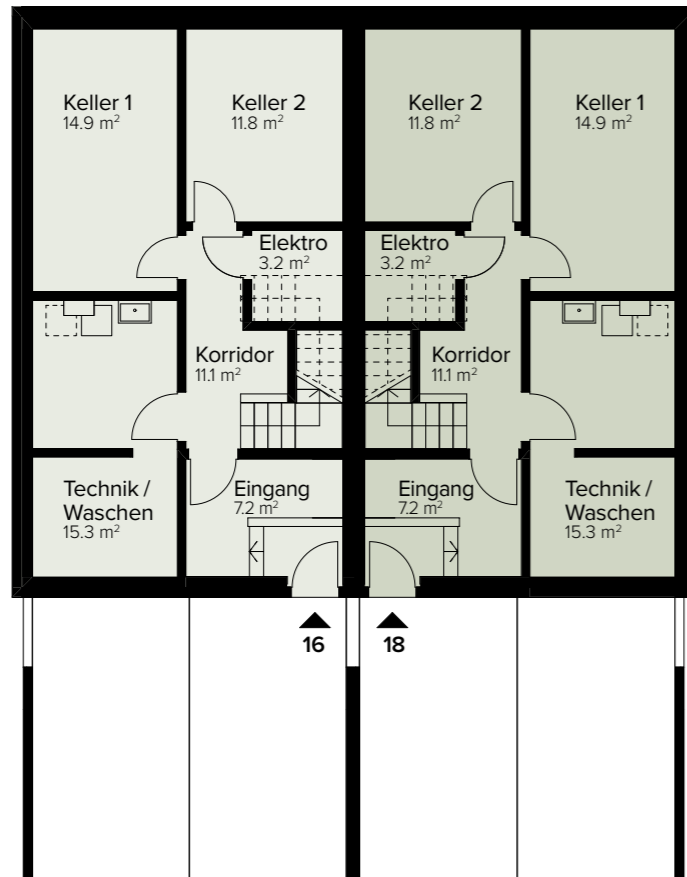
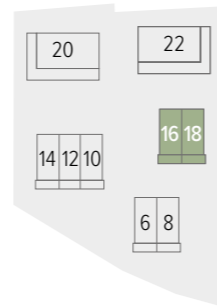


5.5-Zimmer-EFH	16	5.5-Zimmer-EFH	18
Bruttogeschossfläche	267.4 m ²	Bruttogeschossfläche	267.7 m ²
Nettogeschossfläche	166.4 m ²	Nettogeschossfläche	167.1 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²	Sitzplatz	20.3 m ²
Balkon	20.4 m ²	Balkon	20.4 m ²
Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²

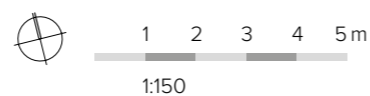




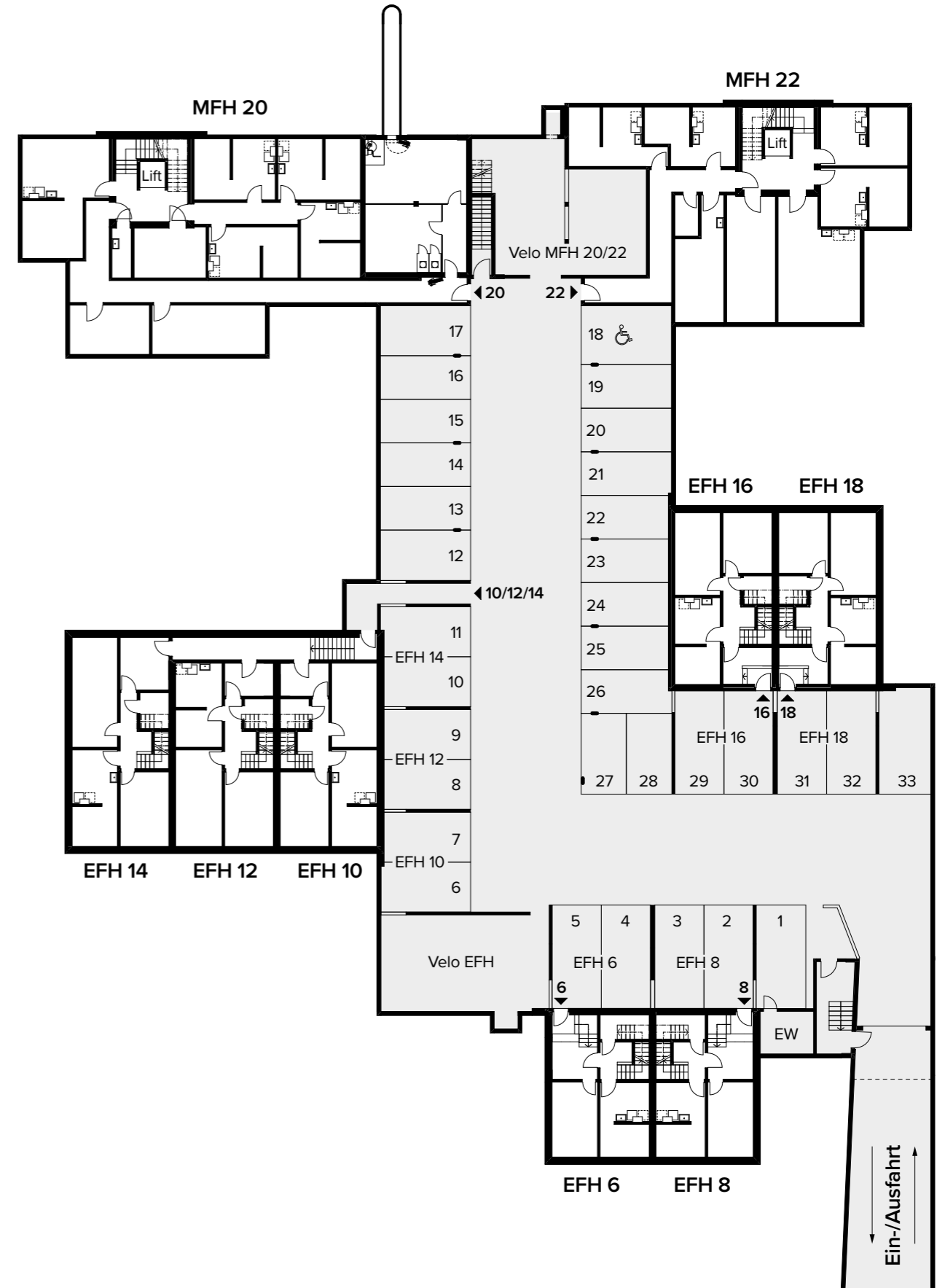
Untergeschoss



5.5-Zimmer-EFH	16	5.5-Zimmer-EFH	18
Bruttogeschossfläche	267.4 m ²	Bruttogeschossfläche	267.7 m ²
Nettogeschossfläche	166.4 m ²	Nettogeschossfläche	167.1 m ²
Sitzplatz	20.3 m ²	Sitzplatz	20.3 m ²
Balkon	20.4 m ²	Balkon	20.4 m ²
Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²	Keller/Waschen/Technik (UG)	45.2 m ²



Tiefgarage



Kurzbaubeschrieb

Wohnüberbauung «Rosenberg», 8370 Sirnach

2 Doppel-Einfamilienhäuser Rosensteig 6/8 und 16/18, 1 Reihen-Einfamilienhaus Rosensteig 10/12/14

Allgemein

Die Einfamilienhäuser sind nach der SIA-Norm 261 (aktuelle Ausgabe) erdbebensicher gebaut. Die Häuser sind nach den erhöhten Schallanforderungen konzipiert und verfügen über ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmwerte.

Betonarbeiten

Untergeschoss und Geschossdecken, vereinzelte Innen- und Aussenwände sowie Treppen werden in Stahlbeton gemäss Vorgaben Bauphysiker und Bauingenieur erstellt.

Maurerarbeiten

Aussenwände: Backstein, 17,5 cm stark. Innenwände: Backstein, 15 cm stark. Aufgrund von Schallschutz und Statikvorgaben werden Wände teilweise aus Beton, Calmo- oder Sumo-Backstein erstellt.

Bedachung

Hauptdach: Flachdach mit ca. 26 cm Wärmedämmung, z.T. extensiv begrünt. Flachdachfenster mit Beschattung in Dachgeschoss gemäss Architektenplan. Balkone: Abdichtung 1-lagig und höhenverstellbare Stelzlager mit einheitlichen keramischen Feinsteinzeug-Platten belegt.

Spenglerarbeiten

Dachrand und Fallrohre in Chromstahl, matt oder gleichwertigem Material.

Fassade

Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung, ca. 24 cm. Fassadenflächen mit Vollabrieb und Anstrich. Aufbau der Fassade gemäss Systemlieferant.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Wärmedämmverglasung. Ausführung gemäss Architektenplänen. Im Erdgeschoss mit erhöhter Sicherheitsstufe (RC1N, abschliessbare Griffe und zusätzliche Sicherheitsschliessstellen).

Sonnen- und Wetterschutz

Bei sämtlichen Fenstern werden einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Beim Sitzplatz wird eine Gelenkarmmarkise mit Elektroantrieb montiert. Markisen im DG optional.

Türen

Hauseingangstüren in Holz mit Türdoppel und seitlicher Festverglasung, 3-Punkt Sicherheitsverschluss, Sicherheitslangschild, Türspion und umlaufender Gummidichtung; Innentüren mit Metallzargen, Langschild mit Gehunggriff und umlaufender Gummidichtung. Keller: Türen mit Zargen, teilweise mit Holzrahmen. Alle Türblätter Kunstharz beschichtet.

Schliessanlage

Ein Schlüssel (5 Stück) für alle Türverschlüssungen inklusive Briefkasten und Tiefgarage.

Metallbauarbeiten

Balkongeländer und Geländer bei raumhohen Fenstern als Staketen-Geländer, feuerverzinkt und einbrennlackiert.

Elektro- und Multimedia-Installation

Ausreichend Steckdosen, Lampenanschlüsse und Schalter im gesamten Haus. Eingang, Küche und Korridor mit Einbauspot. Unterverteilung mit Sicherungen und Multimediaverteiler im Technikraum. Medienschiessung mit Glasfaserkabel. Im Wohnen, Zimmer 1 sowie Eltern je ein Multimediaanschluss für Telefon, Internet und TV. Massgebend sind die Elektropläne.

Photovoltaik

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Solarstrom für Eigenverbrauch für Betrieb von Elektrogeräten, Heizung und Warmwasseraufbereitung, Überschuss wird ins öffentliche Netz abgegeben.

Lüftung

Die kontrollierte Komfortlüftung sorgt für angenehmen, zugfreien Luftaustausch. Jedes Haus verfügt über ein unabhängiges System, welche sämtliche Wohnräume mit Frischluft versorgt und die verbrauchte Luft über den Feuchtigkeits-/Wärmetauscher ableitet. Das Lüftungsgerät ist mit einem Enthalpietauscher ausgestattet, welcher die Feuchtigkeit der Abluft zurückgewinnt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Jedes Haus verfügt über eine eigene Erdsonden-Wärmepumpenanlage (Sole-Wasser) für die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung. Im Sommer kann die Erdsonde zur passiven Kühlung (Free-Cooling) des Fussbodens genutzt werden.

Sanitärausrüstung

Der Sanitärapparate-Ausbau in den Nassräumen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt. Dusche mit Glas-trennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nassräumen. Pro Haus wird eine zentrale Wasserent-härtungsanlage mit Salz im Technikraum installiert.

Küche

Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hängeschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen sowie Schranktüren mit Dämpfungssystem und modernsten Apparaturen (AEG/Electrolux in Edelstahl): Glaskeramikkochfeld mit Induktion, Backofen mit Dampf/Heissluft, Backofen, Geschirrwashmaschine, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlschrankteil, Dunstabzugshaube (Umluft mit Aktivkohlenfilter). Spültrog Edelstahl mit Schwenkauslauf-Armatur. Arbeitsflächen mit Granitabdeckung und Rückwand mit ESG-Weissglas satiniert.

Plattenarbeiten und Bodenbeläge

Böden in Küche, Nassräume, Eingang/Korridor, Wohn-/Esszimmer und im Treppenhaus werden mit keramischen Platten belegt. Wandplatten in Nassräumen bis ca. 200 cm (Türhöhe). Übrige Bodenbeläge: In sämtlichen Schlafzimmern ist ein hochwertiger Bodenbelag vorgesehen (Parkett, Kunststoffdesignbelag etc.).

Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Türen Kunstharz beschichtet, weiss. Im Wohn- und Schlafräumen wird vor jedem Fenster eine weisse Vorhangschiene direkt an die Decke montiert. Geschlossenes Treppenhausgeländer aus Holzwerkstoffplatte mit aufgesetztem halbrunden Handlauf.

Gipser- und Malerarbeiten

Wände: Abrieb, 1.0 mm, weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Weissputz, glatt, weiss gestrichen oder gespritzt. Sämtliche Türrahmen und -zargen weiss.

Untergeschoss

Böden: Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug und mit Bodenfarbe (Waschen/Keller/Elektrotechnik) gestrichen. Wände: Backstein/Beton roh weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Beton roh, teilweise mit Einschnittputz/Holz-Zement-Faserplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation etc.) werden teilweise sichtbar geführt.

Waschen

Jedes Haus verfügt über ein eigenes Waschen im Untergeschoss mit Waschmaschine und Luft-Wäschetrockner. Ebenso werden in diesem Raum ein Waschbecken und Wäscheleinen montiert. Einbau von Tumbler ist optional möglich, Anschluss vorgesehen.

Tiefgarage

Wände und Decken: Beton roh, weiss gestrichen oder gespritzt, teilweise mit Dämmung belegt. Einzelne Wände und Stützen können farbig sein. Boden: Beton fertig abgerieben, nicht gestrichen. Automatisches Kipptor mit Funksteuerung (1 Sender pro Tiefgaragenplatz).

Umgebung

Der Sitzplatz wird mit keramischen Feinsteinzeugplatten 60x60 cm belegt. Die Gehwege werden asphaltiert, mit Verbundsteinen oder Zementplatten belegt. Rasensaat und erster Schnitt sowie reichhaltige Bepflanzung sind inklusive. Wendeplatz und öffentlicher Fussweg ab Bühelstrasse zu Rosensteig. Gestaltung durch einen Landschaftsarchitekt.

Material- und Farbkonzept

Das gesamte Material-, Farb- und Landschaftskonzept wird durch die Bauherrschaft festgelegt und bildet eine Einheit für die ganze Überbauung.

Bemerkungen

Massgebend für die Ausführung sind Werk-, Detail- und Umgebungspläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions-, resp. Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Die Flächenangaben sind wie folgt berechnet:

Bruttogeschossfläche (BGF): Total Hausfläche inklusive der Aussen- und Innenwände und Nebenräume. Nettogeschossfläche (NGF): Gesamte Hausfläche inklusive Treppen, Eingang UG, exklusive Aussen- und Innenwände, Installationsschächte sowie Nebenräume.

Wir garantieren top Schall- und Wärmedämmwerte, freie, grosse Farbauswahl für Küchenfronten und Abdeckungen, keramische Wand- und Bodenplatten, Parkett- und Teppichbeläge sowie Sanitärapparate.

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

Lommis, im Januar 2025

Bauen mit der Vetter AG



Ein neues Daheim ist weit mehr als ein Haus oder eine Wohnung. Es soll ein Ort sein, wo Sie und Ihre Liebsten sich wohlfühlen, wo vielleicht Ihre Kinder aufwachsen, wo Sie entspannen können und gerne Ihre Zeit verbringen. Deshalb stehen bei uns das Vertrauen und die Partnerschaft im Vordergrund. Wir wollen mit Ihnen etwas Schönes schaffen, das Ihnen viel Freude bereitet.

Die Vetter AG ist ein Familienbetrieb mit Sitz in Lommis und Wil. Wir sind ein mittelgrosses Bau- und Generalunternehmen mit über 150 Mitarbeitenden. So unterschiedlich wir alle sind, etwas haben wir gemeinsam: Wir setzen uns Tag für Tag mit viel Freude und grosser Motivation für unsere Kundinnen und Kunden ein. Unsere über 85-jährige Erfahrung mit grossen und kleineren Projekten und unsere Zuverlässigkeit machen uns zu einem vertrauensvollen Baupartner. Der «Vetter-Qualitätsstandard» hat sich längst etabliert und diesem bleiben wir konsequent treu, selbstverständlich zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Für Ihre Ideen und Wünsche haben wir stets ein offenes Ohr. Schliesslich sollen Sie sich in Ihrem neuen Daheim rundum wohlfühlen.

Möchten Sie mehr über uns erfahren? Informationen und Referenzobjekte finden Sie unter www.vetter.ch.



Vetter AG

Bauunternehmung | Immobilien
Matzingerstrasse 2, 9506 Lommis

Beratung und Verkauf:
Telefon 052 369 45 48
Mobile 079 278 55 99
verkauf@vetter.ch
www.vetter.ch

