



Säntisblick

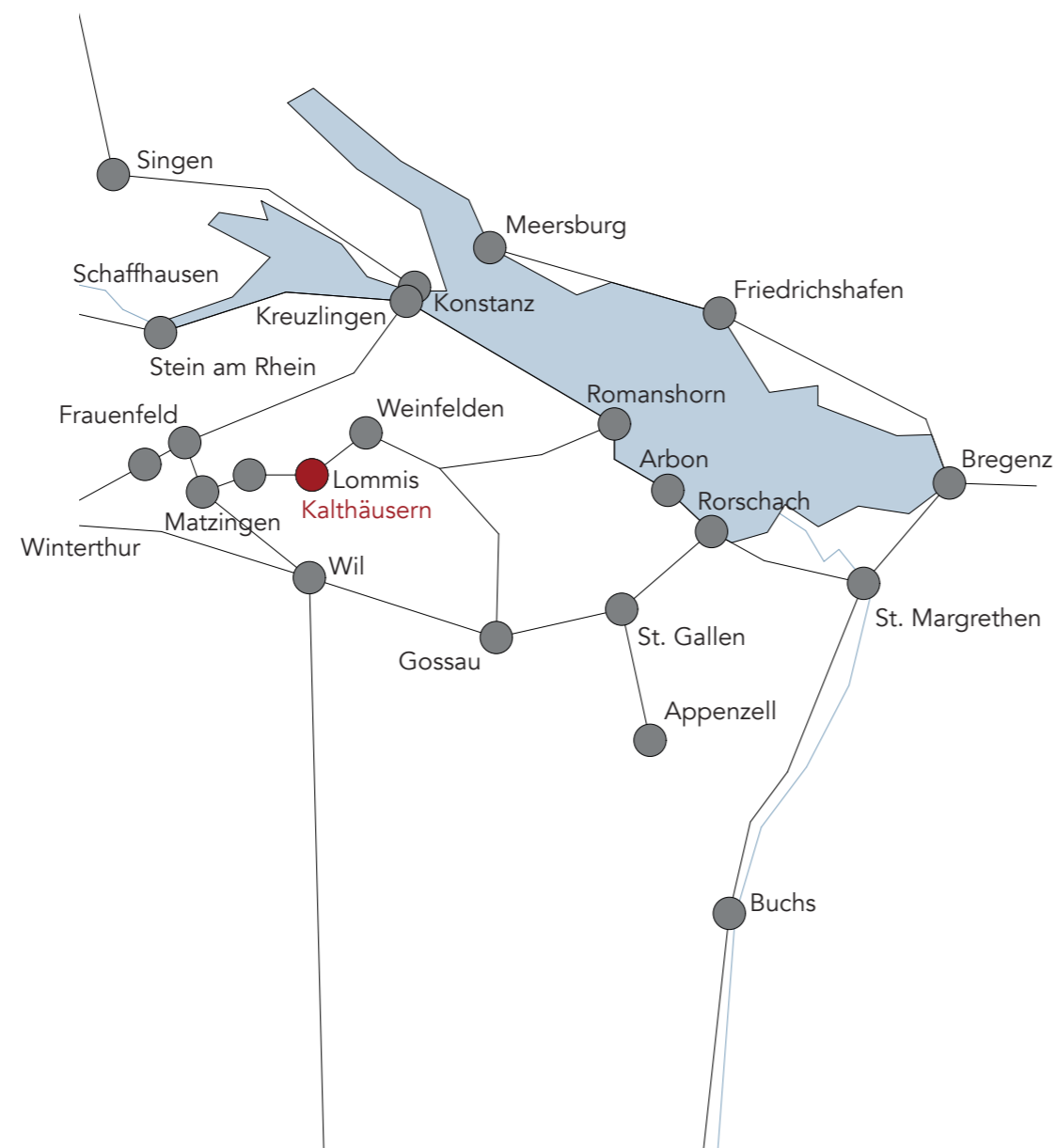
Kalthäusern

## Ein attraktiver Ort zum Wohnen

Kalthäusern gehört mit rund 60 Einwohnerinnen und Einwohnern zur Gemeinde Lommis. Das ländliche und idyllische Dorf liegt auf der Sonnenseite des Immenbergs. Südwärts geniesst man den herrlichen Ausblick über das ganze Lauchetal mit Fernsicht bis zum Säntis. Erreichbar ist Kalthäusern mit dem Auto und dem öffentlichen Verkehr. Über den nahen A1-Autoanschluss von Matzingen sind die grossen Städte Zürich, Winterthur oder St. Gallen schnell zu erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich in 150m Gehdistanz.

Lokale Einkaufsmöglichkeiten (Volg, Denner) finden sich in den Nachbardörfern Lommis und Stettfurt. Der Kindergarten und die Primarschule können in Lommis besucht werden. Die Oberstufe befindet sich in Tobel-Affeltrangen.

In der reizvollen Umgebung findet man viele Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge und Fahrradtouren.



## Die Siedlung im Überblick

Die modernen Doppel- und Einfamilienhäuser befinden sich an sonniger Lage im malerischen Kalthäusern. Sie liegen angrenzend an die unverbaubare Landwirtschaftszone und orientieren sich konsequent gegen Süden, sodass viel Sonnenlicht in die Wohnräume gelangt.

Die Wohnhäuser verbinden traditionelle Architektur mit modernem Wohnen und erfüllen so die hohen Ansprüche der künftigen Bewohner.

Die durchdachten Grundrisse lassen sich gut möblieren und durch die Fenster gelangt viel Licht ins Gebäudeinnere.

Zu jeder Einheit gehören eigene Keller- und Waschräume. Von der gemeinsamen Tiefgarage führt ein direkter Zugang zu den Wohnhäusern. Fahrradabstellplätze sind ebenfalls in der Tiefgarage vorhanden.



# Säntisblick

Kalthäusern

# DEFH A und B

## Haus A 5 1/2 - 6 1/2-Zi.

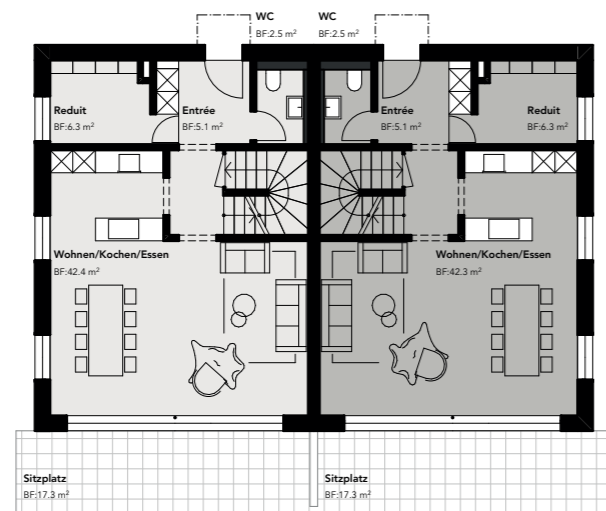
Nettowoohnfläche: 178.4 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 17.3 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 31.8 m<sup>2</sup>

## Haus B 5 1/2 - 6 1/2-Zi.

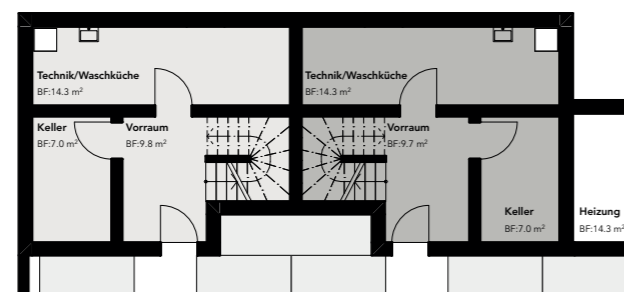
Nettowoohnfläche: 178.4 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 17.3 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 31.8 m<sup>2</sup>



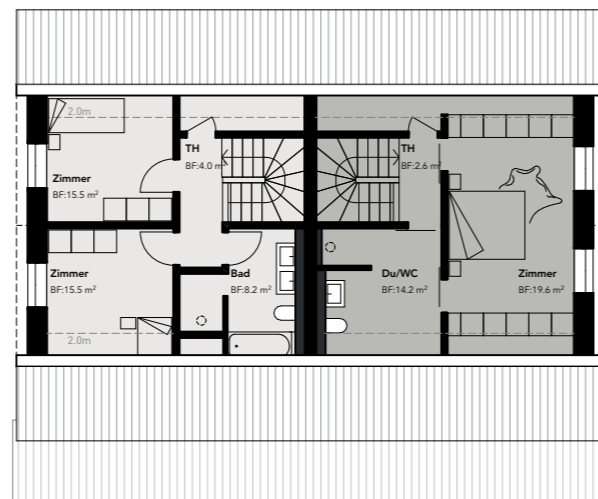
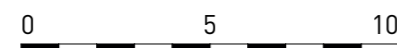
Säntisblick  
 Kalthäusern



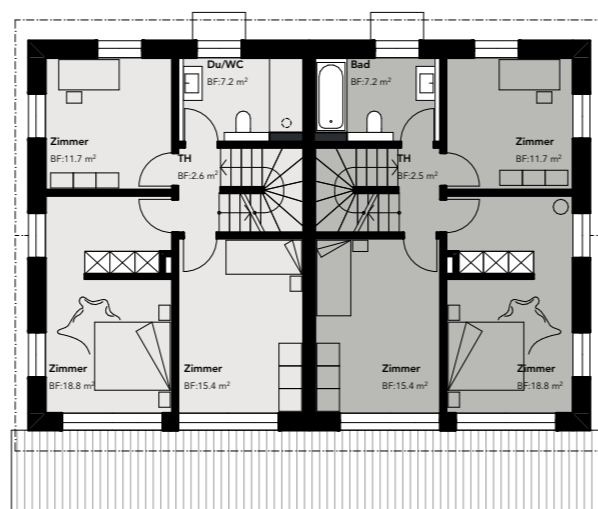
Erdgeschoss



Untergeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



# EFH C / EFH D

## Haus C 5 1/2-Zi.

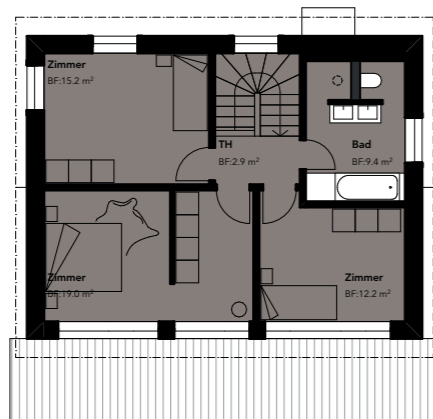
Nettowoohnfläche: 120.0 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 25.0 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 36.0 m<sup>2</sup>

## Haus D 5 1/2-Zi.

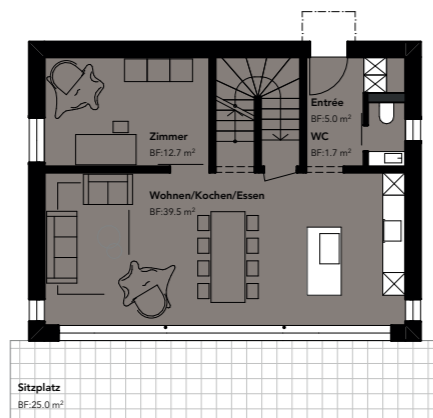
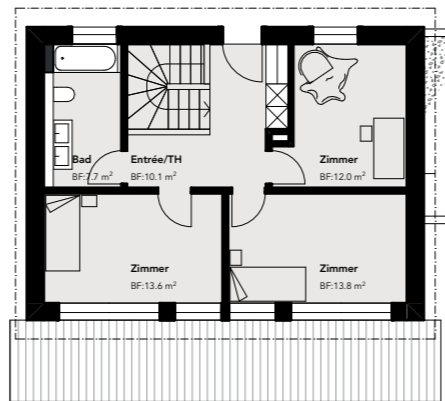
Nettowoohnfläche: 139.0 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 24.6 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 57.0 m<sup>2</sup>



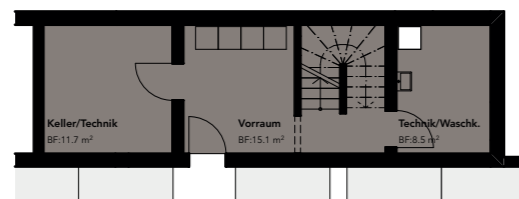
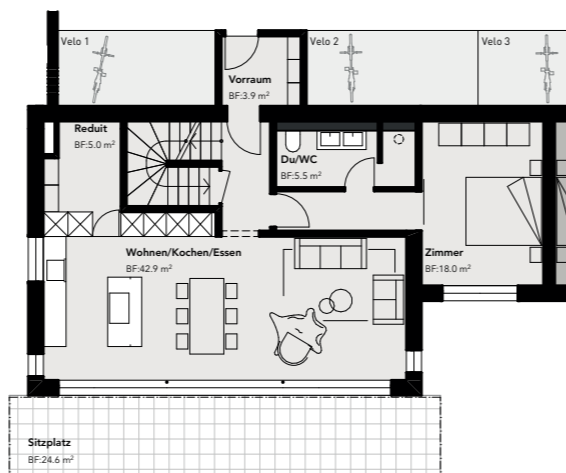
Säntisblick  
 Kalthäusern



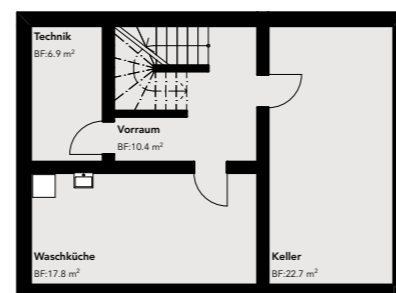
Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



# DEFH E und F

## Haus E 5 1/2-Zi.

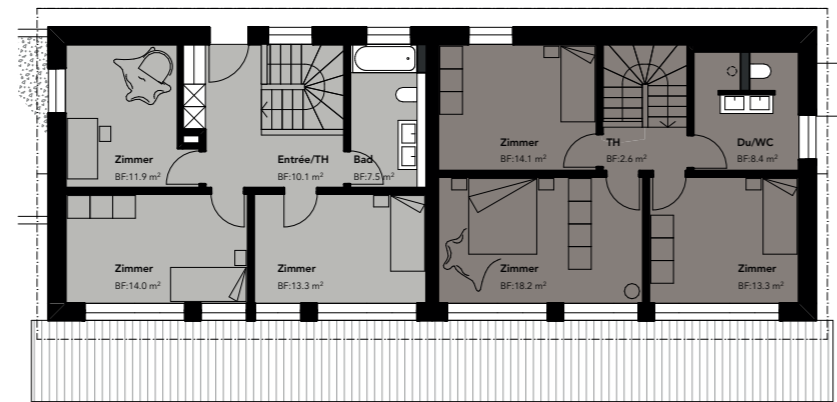
Nettowohnfläche: 139.0 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 23.3 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 57.0 m<sup>2</sup>

## Haus F 4 1/2-Zi.

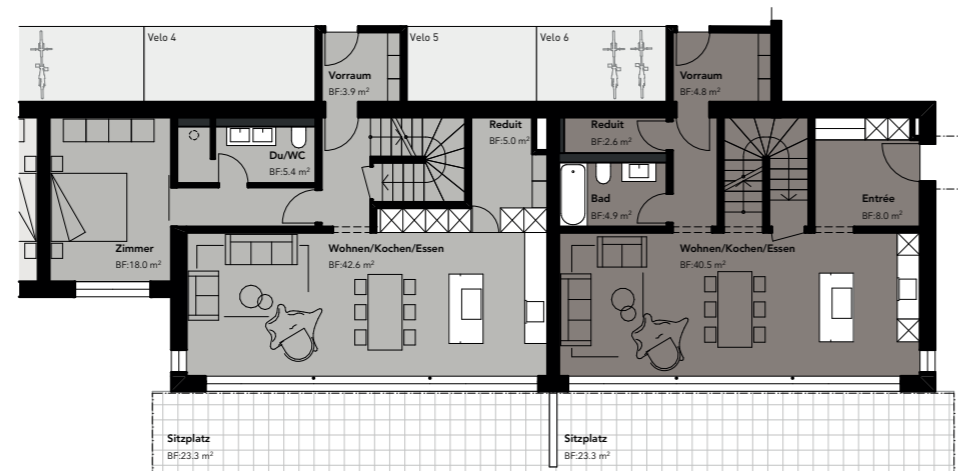
Nettowohnfläche: 122.8 m<sup>2</sup>  
 Sitzplatz: 23.3 m<sup>2</sup>  
 Keller / Waschen: 57.0 m<sup>2</sup>



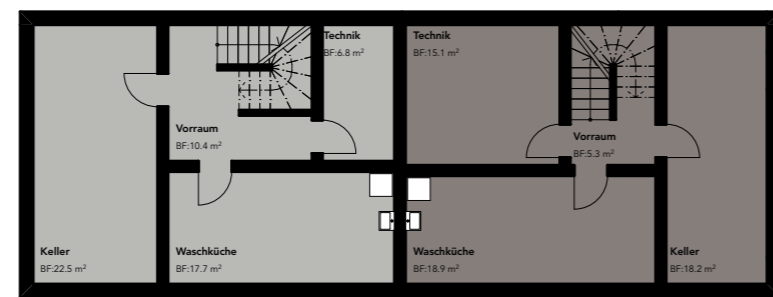
Säntisblick  
 Kalthäusern



Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



## Kurzbaubeschrieb

### Betonarbeiten

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

### Maurerarbeiten

Aussenwände: Backstein, 15cm stark. Innenwände: Backstein, 12,5 bis 15cm stark. Aufgrund von Schallschutz- und Statikvorgaben werden die Innenwände teilweise aus Beton erstellt.

### Fassade

Die Gebäudehülle wird Aussen mit einer hinterlüfteten Holzfassade verkleidet. Die Geschosse zeichnen sich durch einen kleinen Geschossvorsprung in der Fassade ab. Die Fassadenstruktur nimmt die gewachsenen Elemente in der Umgebung auf und integriert die Neubauten im Bestand.

### Bedachung

Steildach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonziegeln, hinterlüftet mit Unterdach. Untersichten mit 3-Schichtplatten gestrichen. Das Sitzplatzdach wird mit Holzbrettern ausgeführt. Spenglerarbeiten aus Kupfer.

### Fenster

Fenster in Kunststoff-Metall mit 3-fach Wärmedämmverglasung. Drehflügel mit einem Drehkipplügel pro Raum.

### Sonnen- und Wetterschutz

Bei sämtlichen Fenstern (ausgenommen Treppenhaus) werden Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Die Rafflamellen können bei bedarf schräg gestellt werden und lenken das Tageslicht in die Raumtiefe.

### Türen

Haustüren als Rahmentüren gestrichen, wärmegeklämt mit Dreipunktverschluss, Spion, Sicherheitslangschild und umlaufender Gummidichtung.

Innen-/Kellertüren: Stahlzargen gestrichen, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Türblatt aus Röhrenspan, Oberfläche werkseitig Kunstharz beschichtet.

### Schliessanlage

Registrierte Schliessanlage mit Sicherheitszylinder. Ein Schlüssel für alle Türverschlüssungen inkl. Briefkasten, Servicetüre in Garagentor und Tiefgarage. 5 Schlüssel pro Haus.

### Metallbauarbeiten

Absturzsicherungen/Geländer als Staketengeländer in Metall. Farbton gemäss Farbkonzept Architekt.

### Elektro- und Multimediainstallation

Ausreichend Steckdosen, Leuchtenanschlüsse und Schalter im gesamten Haus. Eingang, Nasszellen und Kochen mit Einbausports, Sitzplatz/Balkon mit Wandleuchte. Separate Unterverteilung für Starkstrom und Multimediaverteilung pro Wohneinheit. Medienerschliessung mit Glasfaserkabel. Mindestens ein Leerrohr für Multimedia in jedem Wohn- oder Schlafzimmer. Zwei Multimediaanschlüsse für Telefon, Internet und TV werden ausgebaut. Massgebend sind die Elektropläne.

### Photovoltaik

Die Wohneinheiten werden gesamthaft in einen ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) eingebunden. Lokal produzierte Energie kann selber genutzt werden, überschüssige Energie wird ins Netz zurück geliefert.

### Heizung- und Warmwasser

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung erfolgt zentral mittels Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Bodenheizung mit Einzelraumregulierung in allen Wohnräumen. Das Warmwasser wird pro Einheit mit separatem Wärmepumpenboiler aufbereitet. Der Verbrauch von Heizenergie und Wasser (kalt/warm) wird pro Wohneinheit separat erfasst und extern ausgelesen. Raumtemperatur nach SIA-Norm.

### Sanitärausrüstung

Der Sanitärapparate-Ausbau in den Nasszellen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt, Dusche mit Glastrennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nasszellen. Das Rohrpasstück ist vorgesehen und eine Wasserenthärtungsanlage kann auf Käuferwunsch eingebaut werden.

### Küche

Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hängeschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen und Schranktüren mit Dämpfungssystem und modernsten Apparaturen: Induktions-Glaskeramikkochfeld mit direktem Dunstabzug (BORA / Umluft und Aktivkohlefilter), Backofen mit Dampf/Heissluft (Combi-Steamer), Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank mit separatem Tiefkühlschrankschrankteil. Spülhrog Edelstahl mit Schwenkauslauf-Armatur. Arbeitsflächen mit Granitabdeckung und Rückwand mit ESG-Weissglas.

### Plattenarbeiten und Bodenbeläge

Die Böden in Badezimmern und Dusche werden mit keramischen Platten belegt. Wandplatten in Nassräumen bei allen Vorwandinstallationen und im Spritzschutzbereich. In sämtlichen Wohnräumen ist ein hochwertiger Bodenbelag vorgesehen (Parkett, Vinylbelag, Teppich, keramische Platten). Budget für Bodenbelag CHF 115.-/m2 Netto, fertig verlegt, inkl. MwSt und Sockel. Die Auswahl erfolgt durch die Käuferschaft.

### Schreinerarbeiten

Einbauschränke und Türen sind Kunstharz beschichtet, weiss. Im Wohn- und Schlafbereich werden zwei Vorhangschienen deckenbündig montiert.

### Gipser- und Malerarbeiten

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

### Untergeschoss

Böden: Beton fertig abgeglättet (Monobeton) und mit Zweikomponenten-Bodenfarbe (Waschen/Keller) gestrichen. Im Vorbereich der Treppen mit Keramischen Platten belegt. Wände: Kalksandstein/Beton roh, weiss gestrichen oder gespritzt. Decken: Beton roh, Wärmedämmung mit Holzfaserplatte belegt, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation etc.) werden sichtbar geführt.

### Waschen

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschraum im Untergeschoss mit Waschmaschine und Wäschetrockner. Ebenso werden in diesem Raum ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss montiert.

### Tiefgarage

Wände und Decken: Beton roh, weiss gestrichen oder gespritzt. Einzelne Wände und Stützen farbig. Teilweise schallabsorbierende Wärmedämmplatten mit Holzfaseroberfläche. Boden: Beton fertig abgeglättet (Monobeton), nicht gestrichen. Automatisches Garagentor mit Funksteuerung (1 Sender pro Tiefgaragenplatz).

Für die Elektromobilität wird entlang der Parkplätze ein Kabelkanal verbaut. Lastmanagement und Ladestationen sind optional möglich.

### Umgebung

Gartensitzplätze sind mit Zementplatten belegt. Die Gehwege werden asphaltiert, mit Verbundsteinen oder Zementplatten belegt. Rasensaat und erster Schnitt sowie Bepflanzung gemäss Umgebungsplan sind inklusive.

### Allgemein

Die Einfamilienhäuser und die Doppel­einfamilienhäuser werden nach der SIA-Norm 261 (aktuelle Ausgabe) erdbebensicher gebaut. Insbesondere werden die SIA-Norm 181 betrefflich Schallschutz sowie die behördlichen Vorschriften für Wärmedämmung eingehalten.

Der schlüsselfertige Kaufpreis enthält sämtliche Arbeiten gemäss Leistungs- und Baubeschrieb, Land, Anschlussgebühren, Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten sowie Kosten für die Bauherren- und Bauwesenversicherung bis zum Eigentumsantritt. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte bezahlt.

### Material- und Farbkonzept

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

### Bemerkungen

Massgebend für die Ausführung sind Baupläne Masstab 1:50, Detailpläne 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): Wohnungsfläche inklusive der Aussen- und Innenwände, ohne Sitzplatz/Balkon.  
Nettogeschossfläche (NGF): Gesamte Wohnungsfläche inkl. Nebenräume, exklusive Wände, Installationsschächte und Sitzplatz/Balkon

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich.

# Säntisblick

Kalthäusern

Tiefgarage



Bauherrschaft



Bachwies 1  
8362 Balterswil

Architektur

büchel gubler kuster  
architekten sia

Steinerstrasse 3  
9545 Wängi

Verkauf

**Benis**  
Immobilien

Bürglenweg 1  
8374 Oberwangen

071 977 23 23  
info@benis-immobilien.ch

Säntisblick  
Kalthäusern

