

PROJEKT 22

Bauernhaus mit Scheune

Oberdorfstrasse 43, 9524 Zuzwil



Wohnfläche

237 m²

Zimmer

5.5

Grundstückfl.

1'546 m²

Kubatur

1'025 m³

Allgemeine Angaben

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Parzelle | Nr. 896 |
| Gemeinde | 9524 Zuzwil |
| Strasse | Oberdorfstrasse 43 |
| Verkaufspreis | CHF 1'790'000 |
| Zimmer | 5.5 |
| Wohnfläche | 237 m ² |
| Grundstückfläche | 1'546 m ² |
| Kubatur | 1'025 m ³ |
| Lagerfläche Scheune | 107 m ² |
| Kubatur Scheune | 950 m ³ |
| Heizung | Wärmepumpe Luft-Wasser System |

Beschreibung

Am Dorfrand von Zuzwil zwischen Wiesen und Feldern wurde ein einmaliges Projekt geplant. Ein altes Bauernhaus soll neuen Glanz erhalten – für ein ruhiges und dennoch modernes Leben in der Natur.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der Gemeinde- und Kantonsgrenze zwischen Zuzwil und Wuppenau umgeben von grüner Landschaft. Der anliegende Dorfbach bietet die optimale Geräuschkulisse für schöne Sommerabende. Entspannung, viel Ruhe und Naturgenuss machen die Lage einzigartig. Der südwestlich ausgerichtete Vorplatz ist gross genug, um Feste mit Freunden und Bekannten zu feiern – auch bis spät in die Nacht.

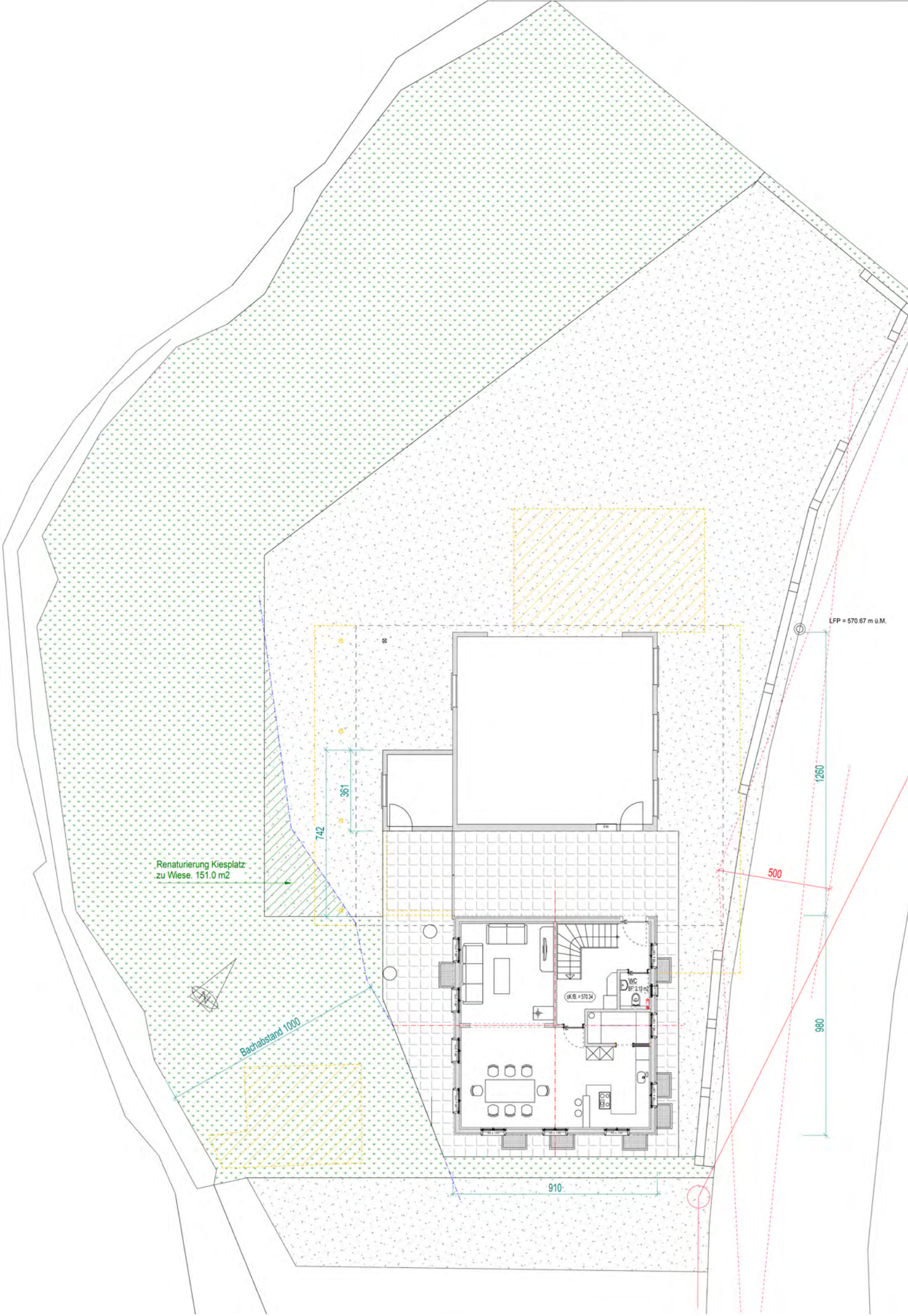
Projekt

Das Bauernhaus verfügt über drei Stockwerke. Im Erdgeschoss wurde ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich gestaltet sowie eine Nasszelle mit WC und Lavabo. Das Obergeschoss wird über drei grosse Zimmer sowie ein grosses Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Lavabos verfügen. Ein erstes Highlight ist im Dachgeschoss geplant. Das Atelier streckt sich fast über die gesamte Fläche. Lediglich ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und Lavabo werden auf dieser Etage vorhanden sein. Im Untergeschoss entstehen insgesamt drei Kellerräumlichkeiten sowie ein Vorraum und Technikraum. Die Scheune neben dem Haus ist sicherlich das sichtbarste Highlight des Projekts. Diese verfügt über 100 m² und macht das Projekt definitiv einzigartig. Daneben wird für Gartengeräte oder Ähnliches ein sparater Abstellraum zu Verfügung stehen.

Der Ausbaustandard ist hoch angesetzt, kann aber Innen selbst bestimmt werden (Materialauswahl wie Küche Bodenbeläge etc.). Die Aussenansicht wurde gemäss den Kantonsvorschriften für die Landwirtschaftszone geplant und kann nicht verändert werden. Die bewilligten Eingabepläne für den Neubau Haus mit Scheune können bei der Fürstenlandhaus AG eingesehen werden.

Das Projekt wurde leidenschaftlich geplant mit dem Ziel, dem Käufer eine einzigartige Liegenschaft zu bauen sowie für die Umgebung durch die Erneuerung wieder mehr Leben auf dem Land zu unterstützen.





Renaturierung Kiesplatz
zu Wiese. 151.0 m²

Bachabstand 1000

LFP = 570.67 m ü.M.

910

1260

980

500



SÜDOSTFASSADE



SÜDWESTFASSADE



NORDOSTFASSADE



NORDWESTFASSADE



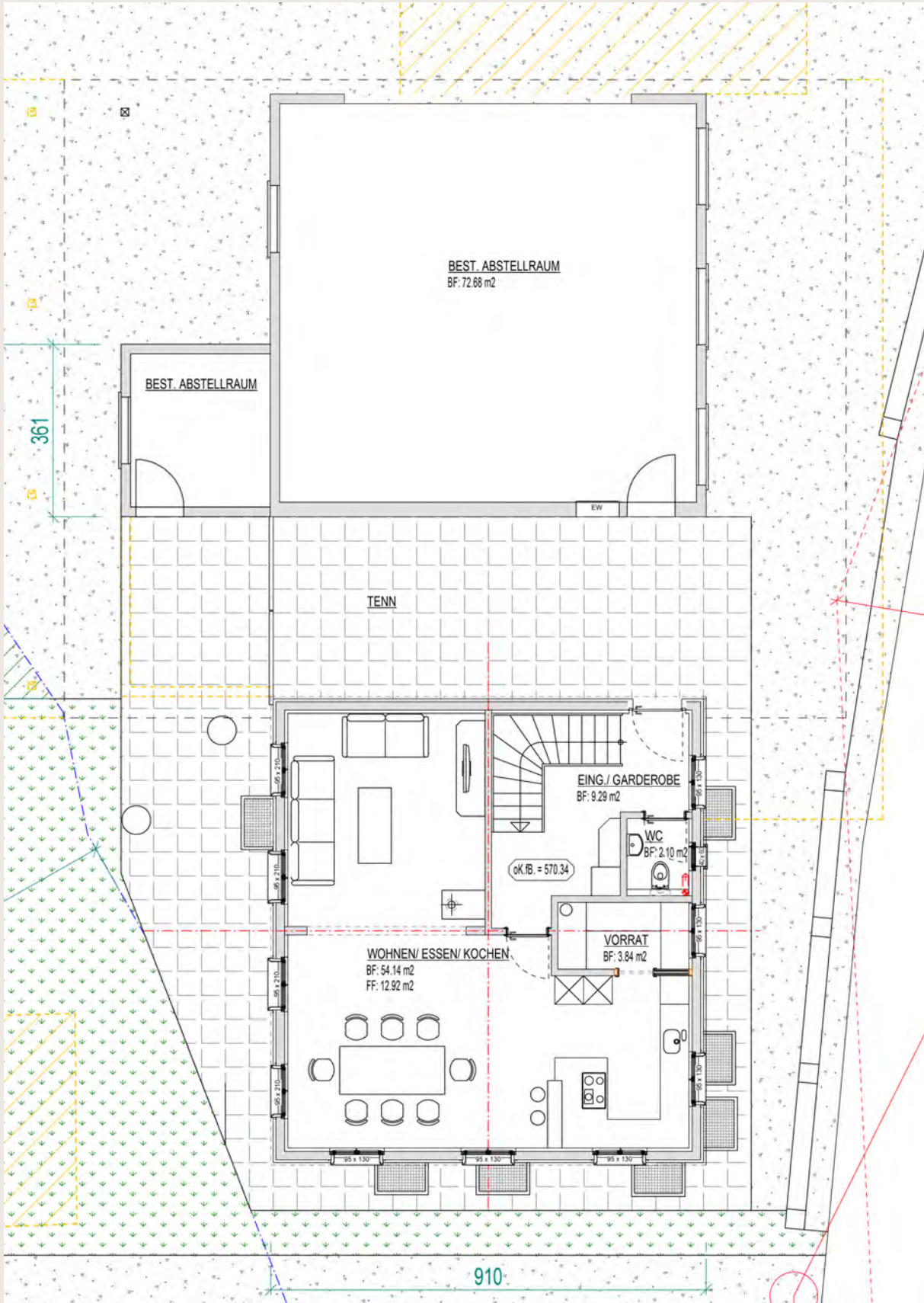


ZUR SAGE

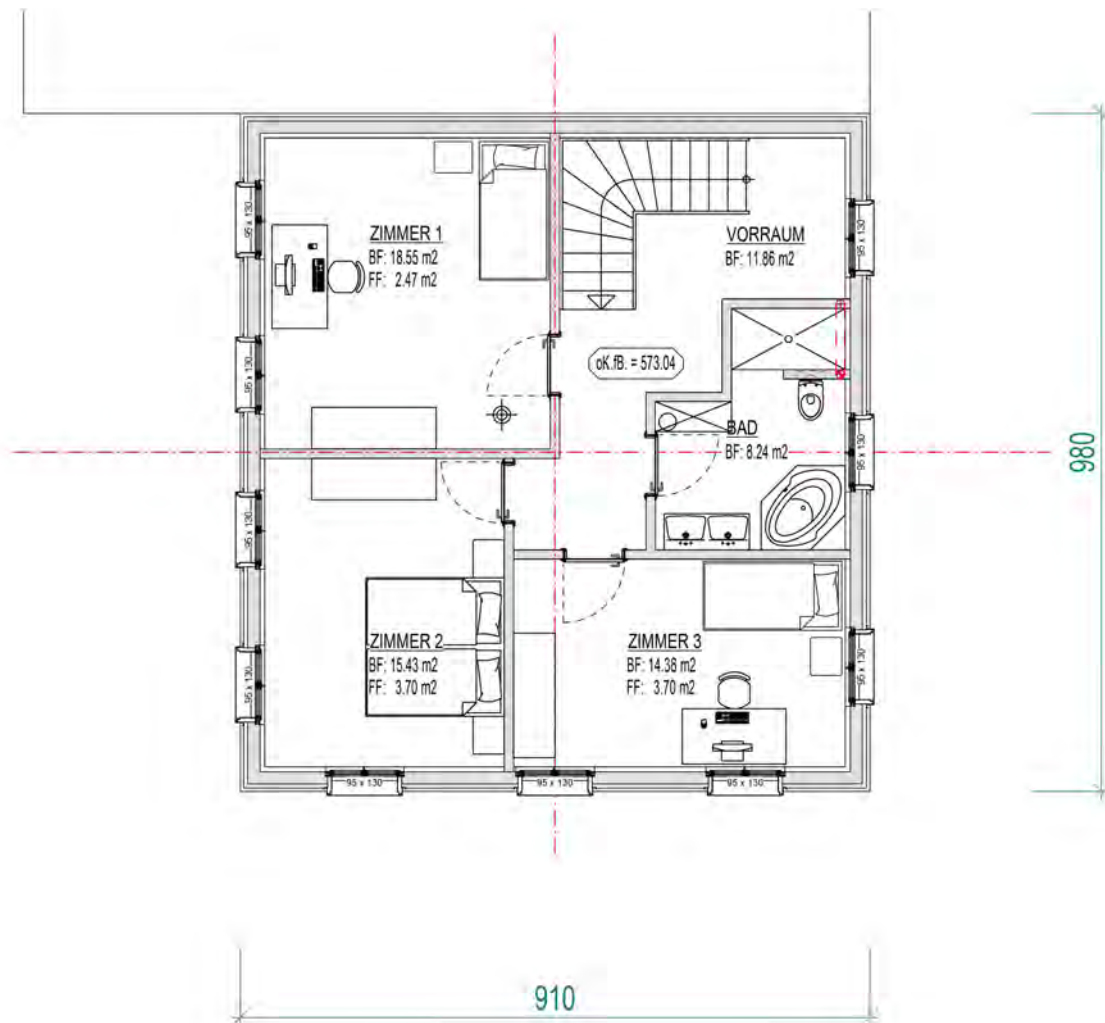


Neuer Glanz
auf dem Land

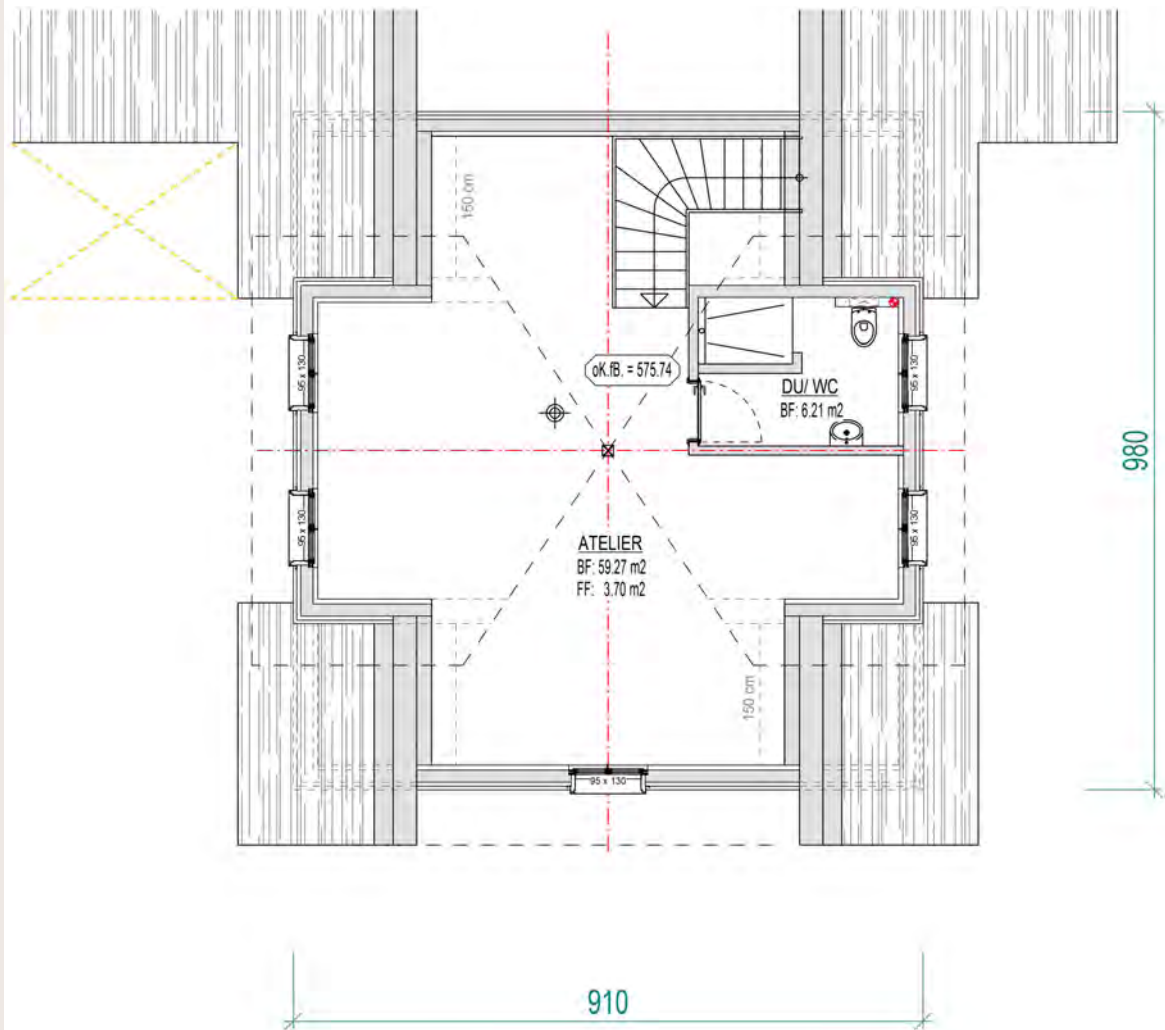
ERDGESCHOSS



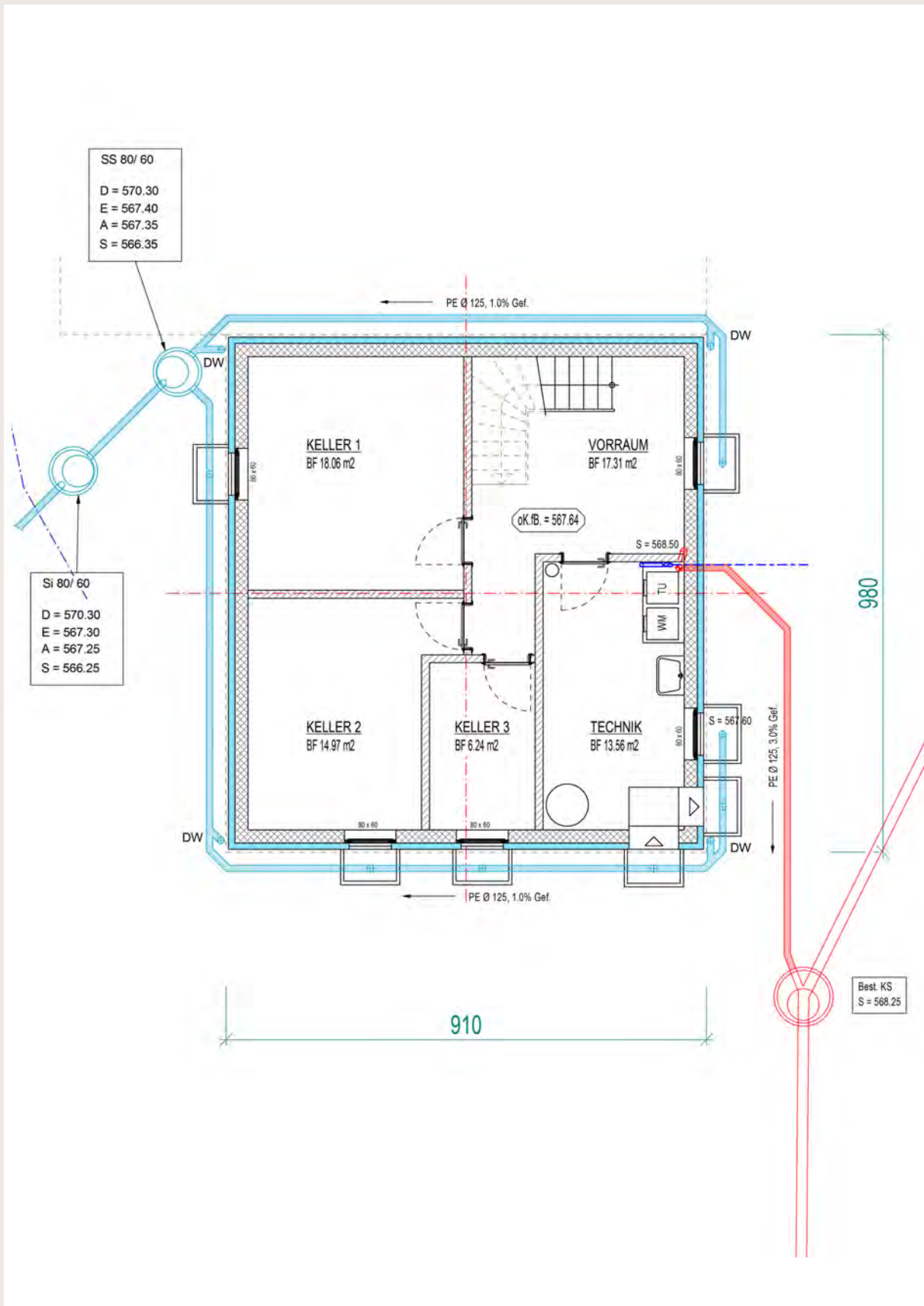
OBERGESCHOSS



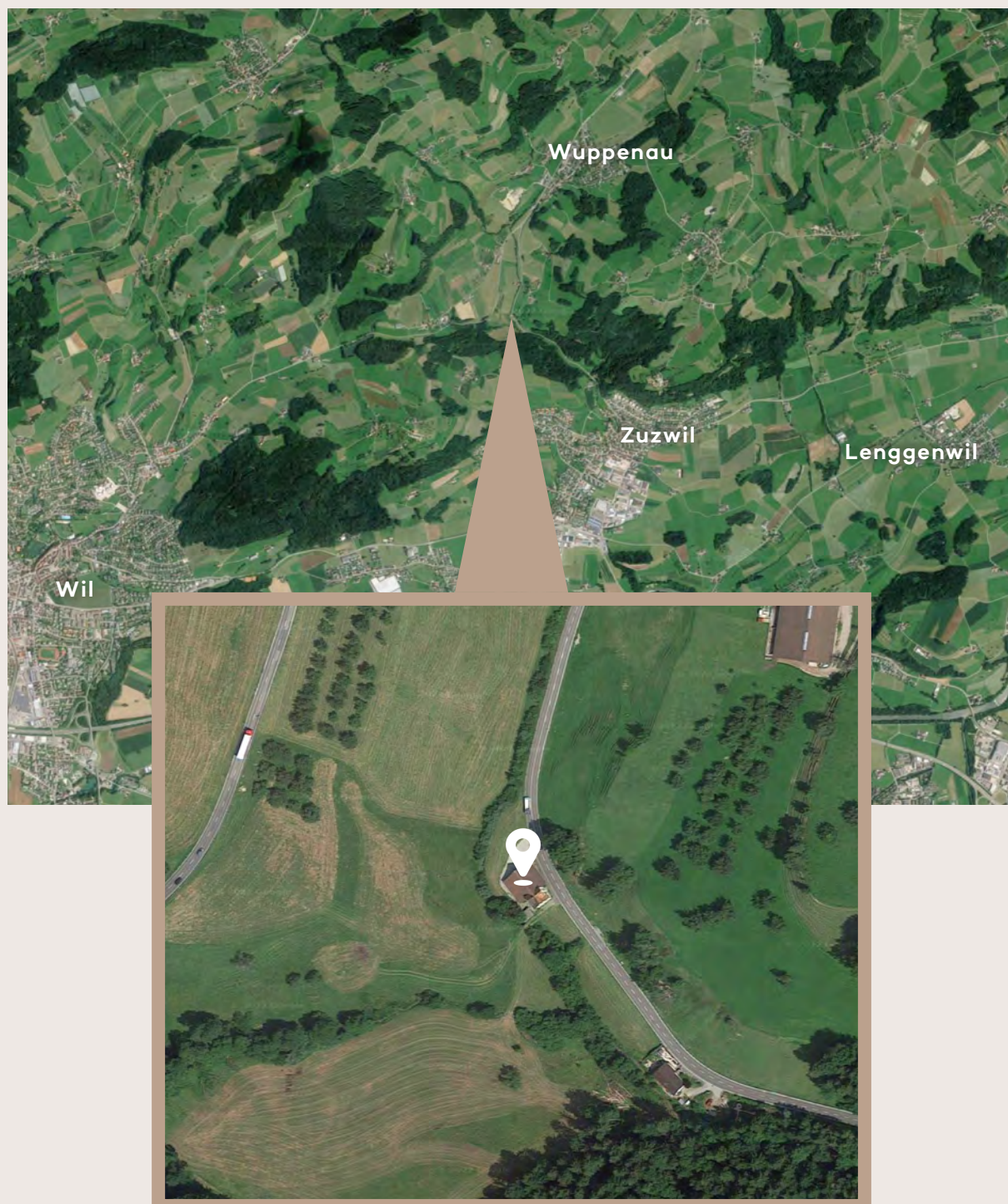
DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



LAGE



Oberdorfstrasse 43
9524 Zuzwil

LUFTBILDAUFNAHME



Gemeinde und Umgebung

Zuzwil liegt mitten im Grünen umgeben von Bauernhöfen, Wäldern und weitläufigen Feldern. Für eine Abkühlung sorgt die nahegelegene Thur. Wil ist für einen Einkaufsbummel in nur 5 Minuten Autofahrt erreichbar.

Dorfkern Zuzwil



5 Minuten mit dem Fahrrad entfernt befindet sich im Dorfzentrum von Zuzwil ein Dorfmarkt Regio plus mit frischen und hausgemachten Produkten aus der Umgebung und direkt daneben eine Bäckerei mit Dorfkafi.

Kindergarten und Schulen



Das Kindergartenhaus Unterdorf ist in der Nähe des Dorfkerns zu erreichen und beherbergt vier Kindergartenabteilungen, einen Mittagstisch und die Unter- und Mittelstufe. Die Oberstufe Sproochbrugg befindet sich in Zuckenriet.

Coop, Migros und TopCC



An der Herbergstrasse zu finden sind Coop inkl. Bäckerei, Migros, TopCC und eine Denner-Filiale. Und am Ende der Strasse befindet sich eine Landi-Filiale. Perfekt für den grossen Wochenendeinkauf.





Idyllische
Landschaft

KATASTERPLAN



Baubeschrieb

Bodenplatte im UG, EG und Sockel EG

- Sockelwände armiert unter Bodenplatte
- Diverse Streifen- Einzel- und Lastverteilfundamente unter Bodenplatte
- 5 cm Magerbeton
- 140 mm Dämmung, Typ SwissporXPS 500 SF
- Plastikfolie als Trennlage
- 25 cm Stahlbeton höhengenaue abtalschiert
- Dimensionierungen, Dosierungen, Armierungen etc. nach statischen Erfordernissen der geltenden SIA-Normen resp. nach Angaben des Bauingenieurs.
- Erdbebensicherheit gemäss den aktuellen SIA-Normen.

Maurerarbeiten

Generell nach den Berechnungen und Dimensionierung des Bauingenieurs. Innenwände Untergeschoss in KS Kalksandstein. Die gesamte Konstruktion wird in Holzelementbauweise ausgeführt.

Aussenwände Wohnhaus

- Aussenputz weiss 2 mm inkl. allen Anschlüssen, Leibungen und Kantenschutzprofile
- Grundputz 5 mm mit Glasfasergewebe in Spachtelputz eingebettet
- Spachtelputz 8 mm
- Putztägerplatte 60 mm
- Ständerkonstruktion 160 mm vollflächig ausgedämmt
- OSB Flachpressplatte 15 mm
- Dämmung 50 mm
- Installationslattung 47 mm
- Gipskartonplatte 18 mm
- Innenputz 1-1.5 mm

Aussenwände Scheune

- Deckleistenschirm auf Riegel sichtbar befestigt, Braun Lasiert
- Sichtmauerwerk

Innenwände Wohnhaus

- Innenabrieb 1-1.5 mm Naturweiss inkl. allen Anschlüssen, Leibungen und Kantenschutzprofile
- Gipskartonplatte 12.5 mm
- OSB Flachpressplatte 15 mm, formaldehydfrei verleimt
- Ständerkonstruktion 120 mm
- Dämmung 80 mm
- Gipskartonplatte 18 mm Innenabrieb 1-1.5 mm Naturweiss inkl. allen Anschlüssen, Leibungen und Kantenschutzprofile

Geschossdecken

- Massivholzplatte dreischicht verleimt 27 mm Fichte B/C sichtbar, UV Stop behandelt.
- Balkenlage 240 mm
- Dämmung 100 mm
- Massivholzplatte dreischichtig verleimt, 27 mm dick, Fichte/Tanne, Sichtqualität B/C, unbehandelt, mittels Pressleimung unsichtbar auf Holztragkonstruktion montiert.

Dach Wohnhaus

- Sparren sichtbar 160 mm
- Schalung 19 mm
- Dampfbremse
- Sparrenkonstruktion 200 mm
- Dämmung 200 mm
- Weichfaserplatte 60 mm
- Unterdachfolie
- Konterlatte Fi/Ta 45x50 mm

Dach Scheune

- Sparrenkonstruktion 200 mm
- Weichfaserplatte 35 mm
- Unterdachfolie
- Konterlatte Fi/Ta 45x50 mm

Fensterbänke aus Metall

Fensterbänke am ganzen Haus aus Aluminium eloxiert oder Pulverbeschichtet.

Fenster, Aussentüren, Tore

Fenster

Fenster aus Kunststoff Farbe: innen und aussen weiss Öffnungsarten: Brüstungsfenster und Balkontüren mit Dreh-Kipp-Beschlag, Standard Unternehmer, Schlagregendichtheit Beanspruchungsgruppe C. Wärmeschutz: Ug-Wert ca. 0.6 W/m²K, gemäss bewilligtem Energienachweis 3-fach Wärmeschutzglas. Abdichtung aussen und innen mit Profilverglasung Isolierglas. Sitzplätze und Balkone mit Kugeldruckschnapper und äusserer Griffleiste. Sämtliche Fenster im Erdgeschoss werden in der Sicherheitsstufe (RC 1N) nach EN 1627-1630 ausgeführt. In den Obergeschossen ohne Sicherheitsstufe. Entsprechende Glas-Sicherheitsstandard ESG nach Standard Unternehmer - SIGAB Norm 002 ist zu beachten. Lärmschutzfenster nach Vorschrift Baubewilligung (Strassenseite) nicht zum Öffnen ausgeführt.

Haustüren aussen in Holz

Eingangstüre aus Holz mit gestemmttem Doppel aussen, einflügelig, im oberen Teil mit Glasfüllung. 3-fach Verriegelung mit Bolzen Isolierglas 3-fach, U-Wert 0.7 W/m²K Beschläge: Standard zur Türe passend Schwelle Aussen aus Granit Tessiner Gneis „Iragna“ oder dgl. Eingangstüre aus Holz mit Schalungsdoppel aussen, einflügelig. 3-fach Verriegelung mit Bolzen Beschläge: Standard zur Türe passend.

Sektionaltor

Faltschiebetor Grösse 600 cm x 450 cm mit Elektro Antrieb.

Verputzte Aussenwärmedämmung

Putzträgerplatte 60 mm mit Spachtelputz 8 mm mit Zahntraufel aufgezogen, Grundputz und Glasfasergewebe eingebettet und überglättet, Deckputz 2.0 mm

Sockel mit XPS, Netz eingebettet Abrieb 2.0 mm mit Schwarzanstrich.

Elektroanlagen

Gemäss den Normen und aktuellsten Vorschriften (NIN, örtliche WV, nach Leitzsätzen des SEV, der SUVA und des VKF).

Der Elektroplan ist Grundlage der zu erbringenden Leistung.

Starkstrominstallationen / Lichtinstallationen

Hauszugang

Leuchte mit Bewegungsmelder mit Minuterie aktiviert.

Allgemeinräume Technik, Nebenräume

Ein Lichtschalter mit Steckdose 230V; Deckenleuchte LED; Wandleitungen Aufputz, Deckenleitungen unterputz; im Keller Steckdose mit Lichtschalter. Anschlüsse für Heizung, Boiler, Pumpen, Nebengeräte Technikraum, Steuerungen usw.

Scheune

Lichtinstallationen von 4 Stk. Balkenleuchten mit Steuerung über Schalter mit Steckdose 230V, 1 Stk. Starkstromanschluss und Garagentoranschluss.

Haus

Fehlerstromschutzschalter gemäss Vorschriften.

Keller

1-3 Lichtinstallationen von je einer Balkenleuchte mit Steuerung über Schalter mit Steckdose 230V beim Eingang.

Technik

Lichtinstallationen von 1 Stk. Aufbauleuchten mit Schalter, Installation von 2 Steckdosen für Waschmaschine und Tumbler, Boiler, Pumpen Nebengeräte.

Vorraum

Lichtinstallationen von 1 Stk. Aufbauleuchten mit Schalter und Steckdose.

Essen / Wohnen

Lichtinstallationen von 6 Stk. Einbauspots mit Schalter und 2-3 geschalteten Steckdosen.

Küche

Lichtinstallationen von 7 Stk. Einbauspots, 2 Arbeitssteckdosen.

Entrée und Korridor

Lichtinstallationen von Aufbauleuchten mit Schalter.

Zimmer 1-3

Lichtinstallationen von einem Deckenanschluss und 3 Steckdosen mit Schalter und Steckdose beim Eingang.

Bad und Dusche OG

Lichtinstallationen von 2 Stk. Einbauspot und Anschluss Spiegelschrank mit Schalter.

Vorraum

Lichtinstallationen von 5 Stk. Einbauspot mit Schalter und Steckdose.

Bad und Dusche DG

Lichtinstallationen von 2 Stk. Einbauspot und Anschluss Spiegelschrank mit Schalter.

Atelier

Lichtinstallationen von 2 Stk. Lampenstellen mit Schalter und Steckdose.

Sitzplatz

Lichtinstallationen von Lampenstellen mit Schalter und NUP-Steckdose.

Schwachstrominstallationen

UKV für Internet / TV / Telefon Erschliessung zentral, sternförmige Verteilung zum Medienkasten (Homeworking) in der Wohnung. UKV Anschluss betriebsbereit installiert in Wohnen/Essen. Leer-Rohre für Erweiterungen in jedem Zimmer. Anmeldung bei der Swisscom ist Sache des Käufers.

Heizungsanlage

Wärmepumpe Luft-Wasser System 10kW. Warmwasseraufbereitung mit einem Hochleistung Standspeicher. Steigleitungen mit Vor- und Rücklauf zu Verteiler. Sämtliche Leitungen werden nach den Vorschriften gegen Wärmeverlust isoliert. Bodenheizung mit Metalplast Bodenheizrohren 12/16 in allen Räumen. Raumthermostaten Unterputz mit elektrischen Stellantrieben Alpha.

Allgemeine Sanitärapparate

Liefern und installieren der Apparate für Bäder, Duschen und WCs inkl. den zugehörigen Schallschutzsets und Zubehör für Montage. Es handelt sich um Standardapparate in guter Qualität, gemäss folgender Apparatelite.

Duschen begehbar, Wannenlos im Gefälle mit Platten belegt.

Für den Schallschutz gilt die SIA-Norm 181. Es gelangen keine Installationen in direkten Kontakt mit dem Baukörper. Sämtliche Leitungen werden mit körperschallhemmenden Rohrschnellen (Gummieinlagen) montiert.

Budget Sanitärartikel ganzes Haus: CHF 16'000.-

Budget Badmöbel CHF 4000.-

Zentralstaubsauger/ Enthärtungsanlage/Wäscheabwurf

Zentralstaubsauger

Budget CHF 4200.- Optional nicht im Preis enthalten

Enthärtungsanlage

Budget CHF 2500.- Optional nicht im Preis enthalten

Wäscheabwurf

Budget CHF 1'500.- Optional nicht im Preis enthalten

Schreinerarbeiten

Innentüren

Aus Holz furniert, Futter und Verkleidung, Flügel mittelschwer, furniert inkl. Überschlagsfalz. ZT-Schloss nach CH Norm, Band vernickelt, umlaufende Schlagdichtungen. Holzart: Tanne, Buche, Eiche > Wahl Käuferschaft. Garnituren Edelstahl.

Vorhangschienen 2 Stk. Alu, zweiläufig in allen Zimmern und Wohnräumen in Holzdecke eingelassen. Bei Küchen und in Nassräumen und Abstellräumen wird keine Schiene eingelassen. Bei den Decken im Gefälle werden die Vorhangschienen Aufputz an die Wand montiert.

Wandschränke, Gestelle und dgl.

EG Wandschränke:

Garderobe mit Huttablar und Kleiderstange

Budgetpreise CHF 2'600 brutto inkl. MwSt.

EG Vorrat:

Gestell Vorrat mit Schienen und weissen Tablaren

Budgetpreise CHF 1'200 brutto inkl. MwSt.

OG Badschrank:

Badschrank

Budgetpreise CHF 1'200 brutto inkl. MwSt.

Allgemeine Schreinerarbeiten

Treppen Geschosstreppen freitragend, ohne Futterbretter, Tritte aus Buche oder Eiche Handlauf aus Hartholz, Edelstahlstaketten inkl. Rücklaufgeländer. Sämtliche Holzteile farblos geölt mit Mattöl.

Plattenarbeiten

Bodenplatten in Küche, Nasszellen, Vorraum und Treppe UG.

Inkl. Schroten, Trennfugen, Sichtkanten, notwendige dauerelastische Kittfugen usw. Wandplatten.

Budget Plattenbeläge Bodenbeläge inkl. Wandbeläge Fr.45.-/m².

Terrassen: Zementplatten Frostsicher, z.B. max. 60/60 cm in Splitt verlegt inkl. aller Arbeiten.

Wandbeläge

Keramische Platten auf Grundputz geklebt, Fugenbreite ca. 3 mm, Fugenfarbe nach Muster vom Plattenleger. Sockel aus Platten geschnitten, 6 cm hoch. Platten gemäss Auswahl gemäss Bauherrn. Plattenformat 300x600x10 mm, Verlegeart horizontal mit Kreuzfugen. Eckabschlüsse mit Chromstahlprofil gemäss Muster Plattenleger. Wände in Nasszellen, ca. 30 % der Wandflächen gemäss Absprache mit der Käuferschaft. Die Duschwände werden vorgängig abgedichtet. Budget pro m² bis Fr. 120.– inkl. MwSt. fertig verlegt. Plattenbelag bei Installationswänden bis 120 cm, bei Duschen bis an Decke.

Baureinigung

Periodische Reinigung während der Bauzeit. Komplette bezugsbereite Schlussreinigung für Vorabnahme sämtlicher Räumlichkeiten bzw. des gesamten Werkes und Schlussreinigung mit allenfalls notwendigen Nachreinigungen für schlüsselfertige Übergabe. Vor Werksübergabe werden sämtliche Kanalisationsleitungen durch eine Kanalreinigungsfirma gespült.

Umgebung

Grundlage bildet der Umgebungsplan.

Allgemeine Informationen

Bezugstermin

Der genaue Bezugstermin wird vier Monate vor Bezug schriftlich bekannt gegeben.

Änderungswünsche

Im Pauschalpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind die Kosten für zusätzliche Leistungen oder Änderungswünsche (Sonderwünsche), die von der Standardausführung abweichen und welche weder im Bau- und Leistungsbeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind. Kosten für Architektur, Ingenieure und Bauleitung aufgrund Planungsänderungen resp. für Änderungs- und/oder Zusatzwünsche der Käuferschaft.

Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, Aufträge ohne die Zustimmung des Architekten direkt an die Lieferanten zu erteilen. Änderungen müssen möglichst frühzeitig gemeldet werden. Sämtliche Zusatzarbeiten, Zusatzbauten und Änderungswünsche sind nur mit Absprache mit dem Bauleiter resp. Bauherr durchzuführen.

Mehr- und Minderpreise

Die Ausführungen der Änderungswünsche sind in jedem Fall separat zu vereinbaren. Diese schriftliche Vereinbarung bedarf der Bezeichnung des auszuführenden Extrawunsches und der Mehr- und Minderkosten. Für Mehrkosten wird ein Zuschlag von 3.0 % für die Anschlussgebühren berechnet.

Kaufabwicklung

Mittels Unterzeichnung des Reservationsvertrages und der Reservationszahlung von CHF 30'000.00 reservieren Sie sich definitiv Ihr Einfamilienhaus. Anlässlich der Beurkundung auf dem Grundbuchamt erfolgt eine weitere Anzahlung in der Höhe von 20 % des Verkaufspreises.

Für den Restbetrag erhält die Verkäuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen von einer Schweizerbank oder Versicherung. Die Restzahlung ist zahlbar bei Eigentumsantritt.

Handänderungskosten

Die mit dem Erwerb der Liegenschaft zusammenhängenden Handänderungssteuern und Grundbuchgebühren sind je zur Hälfte vom Käufer zu bezahlen.

Vorbehalte

Die Verkaufsdokumentation basiert auf dem derzeitigen Planungsstand, den entsprechenden Kalkulationen und den aktuellen grundbuchrechtlichen Begründungsvorstellungen. Änderungen sowie der Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die fotorealistischen Darstellungen haben den Zweck, einen Eindruck des geplanten Baus zu vermitteln, Sie haben bezüglich Materialisierung, Farben, Ausstattung, Baukörper- und Umgebungsgestaltung und Bepflanzung nur richtungsweisenden Charakter. Allfällige Änderungen behält sich die Verkäuferschaft ausdrücklich vor.

Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil von späteren vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft. Aus den Angaben in dieser Verkaufsdokumentation können keinerlei Ansprüche geltend gemacht werden.

Bauherrschaft

FLH Immo AG
Niederbürerstr. 13
9245 Oberbüren



Architekt

Fürstenlandhaus AG
K. Brühwiler
Niederbürerstr. 13
9245 Oberbüren
www.fuerstenlandhaus.ch



Ihr Traum-Holzhaus
aus der Ostschweiz 

Verkauf

WohnLich Immobilien GmbH
Obgass 16
9527 Niederhelfenschwil
079 482 35 66
p.hofstetter@wohnligh-immo.ch

WohnLich
IMMOBILIEN

Liegenschaft zu verkaufen?

Nur 1.5%
Provision!

WohnLich

IMMOBILIEN