

# NEUBAUPROJEKT | *SONNHALDE*

Wohnen an familienfreundlicher Lage

Sonnhaldenstrasse, 9542 Münchwilen



# SONNHALDE

---

Die Highlights		3
Standort		4
Münchwilen – Dorf mit Charme		5
Katasterplan		7
Verkaufspreise		8
Grundrisse		9
Kurzbaubeschrieb		17
Impressionen		24
Kontaktdaten		32

# DIE HIGHLIGHTS

---



**Kinderfreundliches Quartier**

Ruhige, kaum befahrene Strasse.



**Grosszügige Wohnfläche**

Vier geräumige Zimmer, inkl. Büro.



**Praktische Raumaufteilung**

Gäste-WC, Badezimmer mit Badewanne/Dusche, separates Elternbad.



**Garten und Besonnung**

Ca. 386 m<sup>2</sup> Grundstück, sonniger Garten, ideal für Kinder.



**Überdachter Sitzplatz**

Südwest-Ausrichtung, perfekt für Erholung und Gäste.



**Direkter Zugang von der Garage**

Überdachte Passage ins Haus, bequem für Einkäufe.



**Zusätzlicher Parkplatz**

Gästeparkplatz vorhanden.



**Zentrale Lage**

Bahnhof, Einkauf, Kindergarten und Schulen zu Fuss erreichbar.



**Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**

Selten im aktuellen Marktumfeld.

# STANDORT

---

## 1. SONNHALDE

- |    |                                  |        |
|----|----------------------------------|--------|
| 2. | Bushaltestelle                   | 400 m  |
| 3. | Haltestelle Frauenfeld-Will-Bahn | 1.2 km |
| 4. | Autobahnanschluss                | 1.8 km |
| 5. | Einkaufsmöglichkeiten            | 1.0 km |
| 6. | Kindergarten und Primarschule    | 750 m  |
| 7. | Oberstufenschule                 | 1.5 km |
| 8. | Freibad                          | 1.0 km |



# MÜNCHWILEN – ein Dorf mit Charme

## Herzlich willkommen in Münchwilen

Münchwilen ist eine familienfreundliche Gemeinde und befindet sich mit rund 5'800 Einwohnern zwischen Winterthur und St. Gallen im südlichen Teil des Thurgaus. Die Gemeinde bietet nebst moderner, überragender Infrastruktur und hoher Wohn- und Lebensqualität verhältnismässig sehr viel Arbeitsplätze.

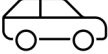

## Mobilität

Durch den direkten Autobahnanschluss ist Münchwilen aussergewöhnlich gut erschlossen. Das Dorf verfügt zusätzlich über ein halbstündlich, teilweise sogar viertelstündlich verkehrendes Zugangebot in die Regionzentren Will und Frauenfeld.

## Bildung

In Münchwilen befinden sich die örtlichen Unter- und Oberstufenschulen. Mittel- und Berufsschulen situieren sich in den grösseren Lokalzentren wie Frauenfeld und Will.

## Mittlere Fahrzeit in Minuten

		
Wil (SG)	13	21
Uzwil	19	39
Frauenfeld	23	36
Winterthur	28	51
St. Gallen	29	55
Zürich	33	65

# MÜNCHWILEN – ein Dorf mit Charme

---

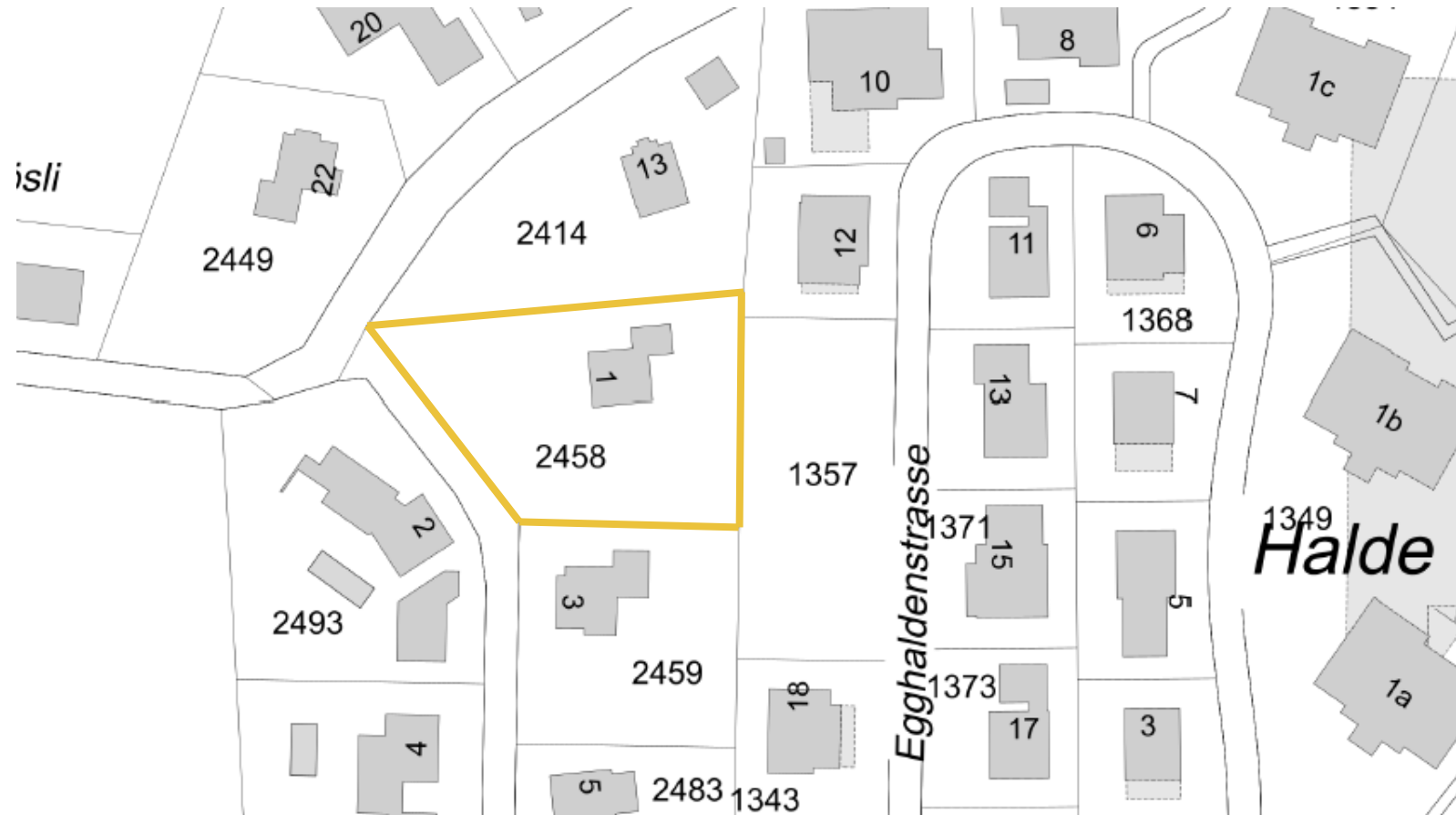
## Freizeit | Erholung | Vereine

Von Bedeutung ist das vielfältige Freizeitangebot, das gerne auch regional genutzt wird. Die moderne Dreifach-Sportturnhalle mit grosszügigen Aussensportanlagen, ein erlebnisreiches Freibad, ein Pumptrack sowie eine Bibliothek und Ludothek mit weit reichendem Angebot machen die Gemeinde zusätzliche attraktiv.

Das Naherholungsgebiet mit einem gepflegten Netz von Spazier- und Wanderwegen ist unmittelbar am historischen Pilgerweg «Jakobsweg» gelegen. Auf einer Wanderung oder einem Spaziergang durch die Gemeinde können viele schöne Plätze entdeckt werden. Dazu gehört der dorfbekannte Alfred Sutter Park, welcher zum verwoeilen einlädt.

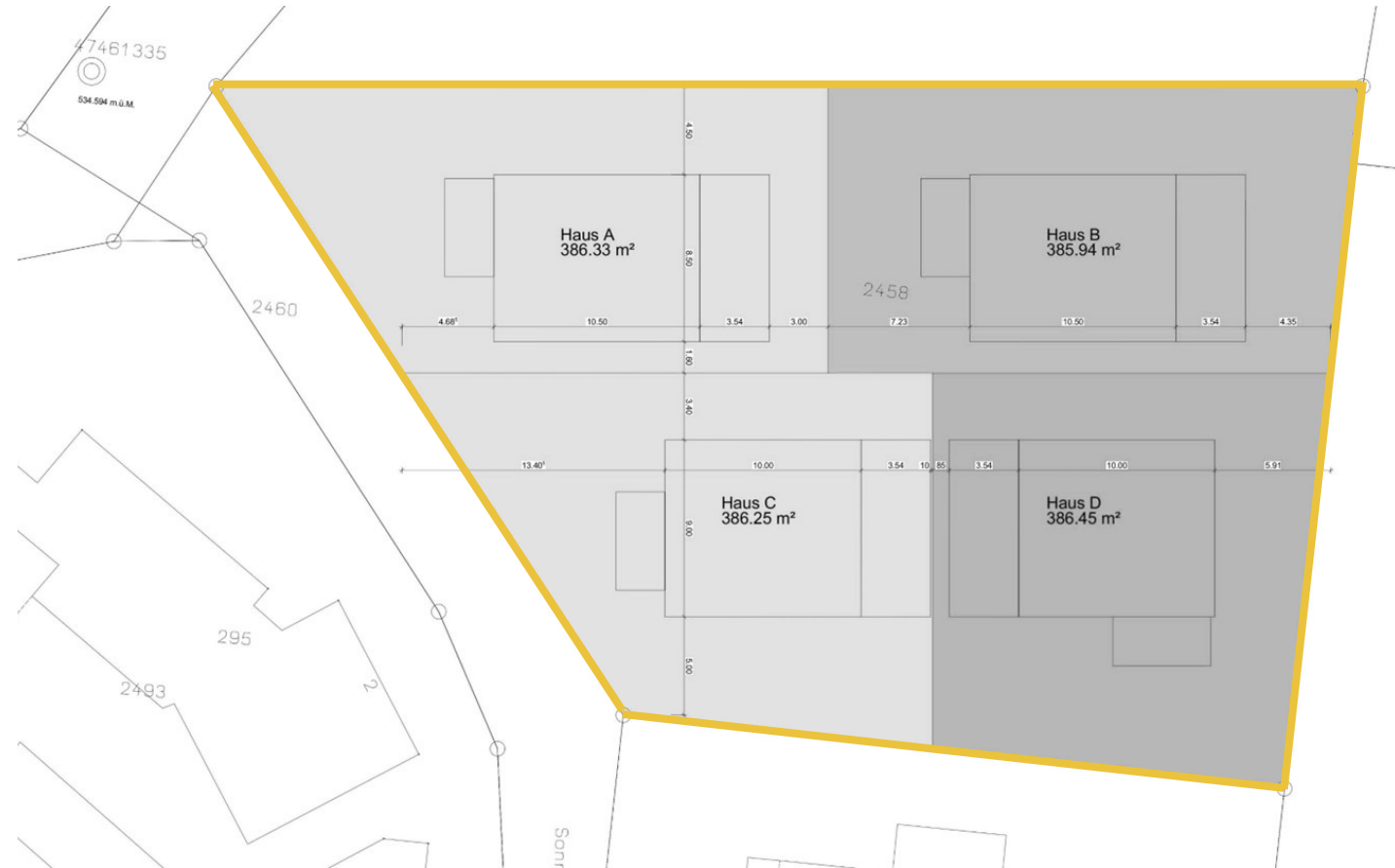


# KATASTERPLAN – Parzelle Nr. 2458



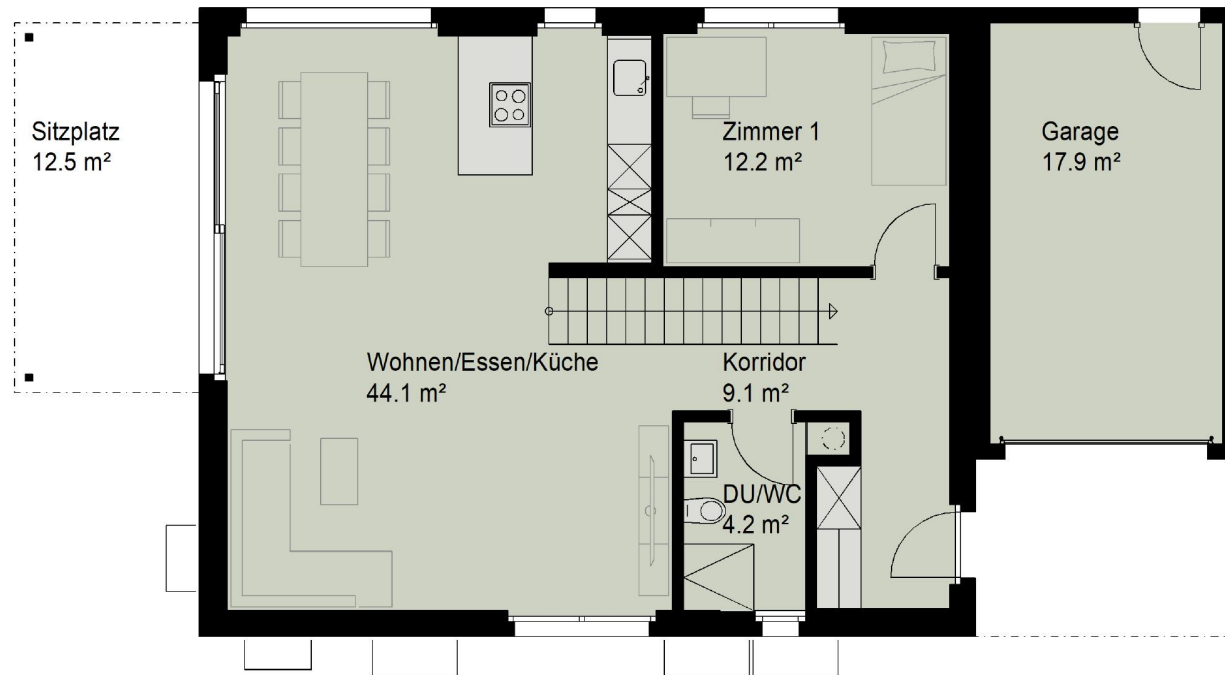
# VERKAUFSPREISE

Haus A	1'450'000.00 CHF
Haus B	1'450'000.00 CHF
Haus C	1'430'000.00 CHF
Haus D	1'430'000.00 CHF



# GRUNDRISSSE – Haus A

## Erdgeschoss



### Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche m² 89.3

Nettogeschossfläche m² 69.6

### Obergeschoss

Bruttogeschossfläche m² 89.3

Nettogeschossfläche m² 68.2

### Untergeschoss

Bruttogeschossfläche m² 10.4

Nettogeschossfläche m² 5.0

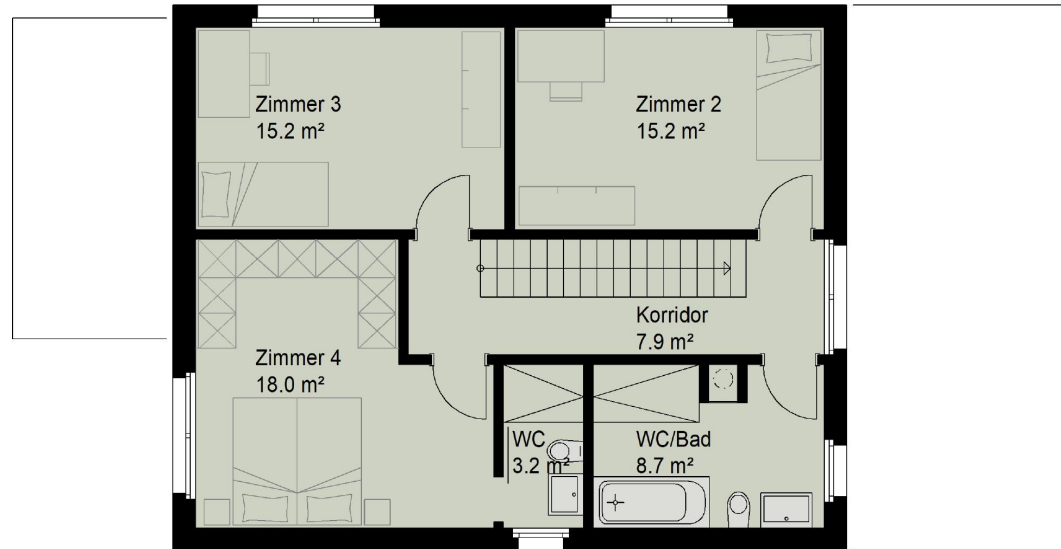
### Total

Bruttogeschossfläche m² 189.0

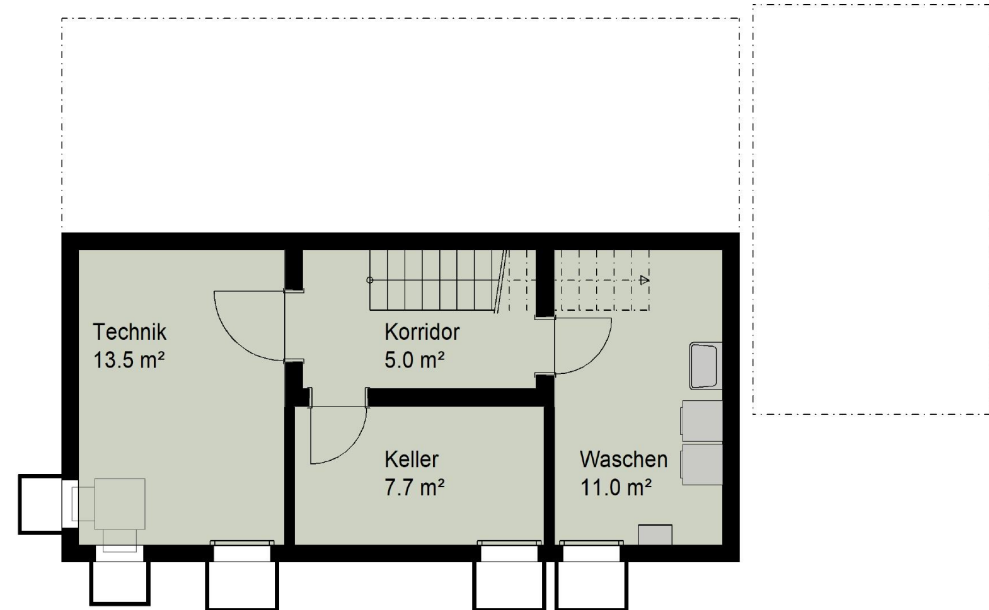
Nettogeschossfläche m² 142.8

# GRUNDRISSSE – Haus A

Obergeschoss



Untergeschoss



# GRUNDRISSSE – Haus B

## Erdgeschoss



### Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 89.3

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 69.6

### Obergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 89.3

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 68.2

### Untergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 10.4

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 5.0

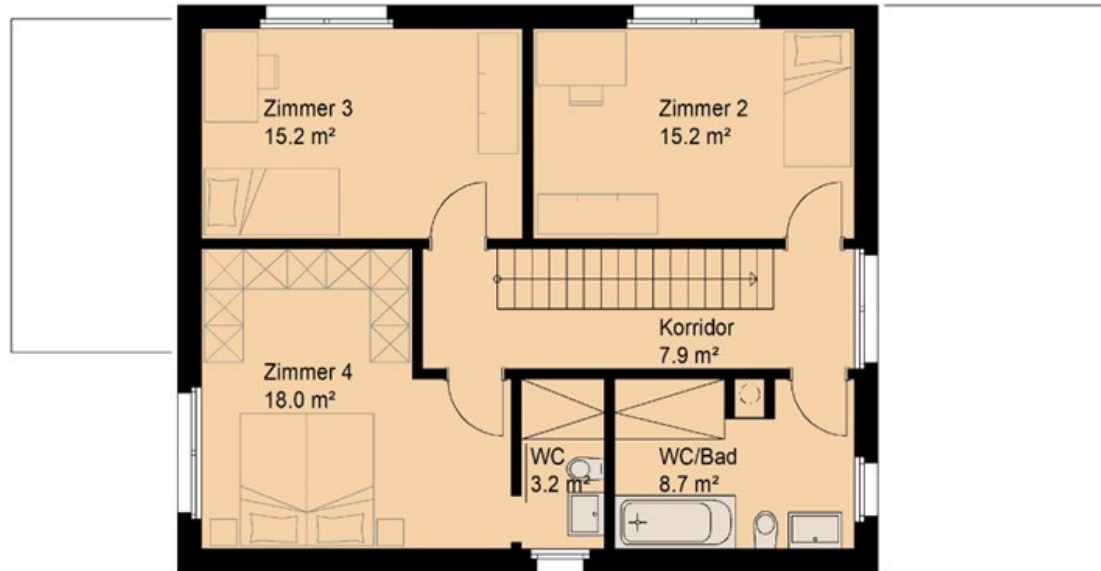
### Total

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 189.0

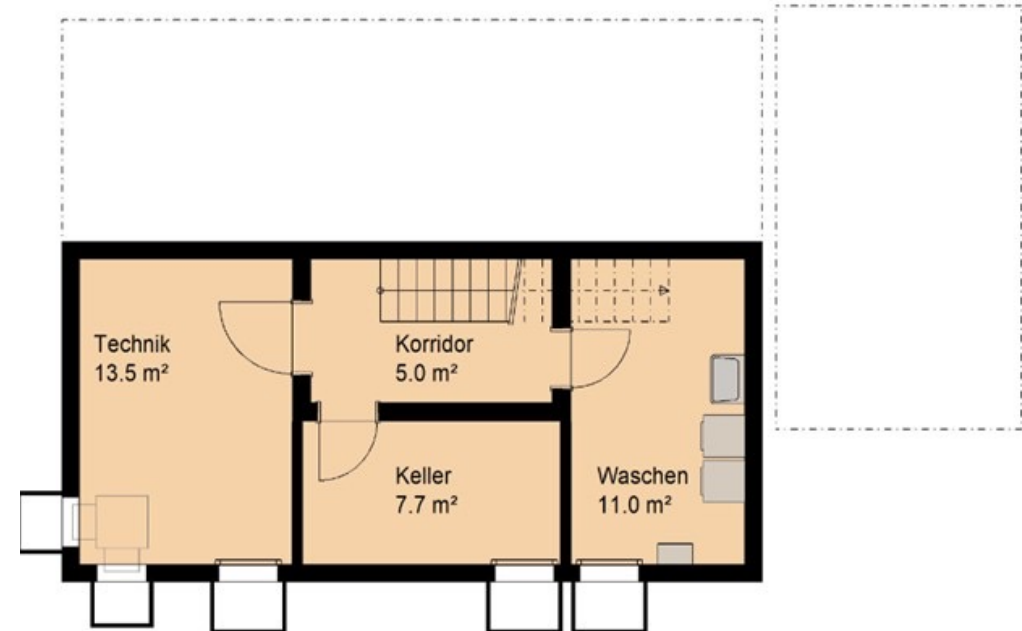
Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 142.8

# GRUNDRISSE – Haus B

Obergeschoss



Untergeschoss



# GRUNDRISS – Haus C

## Erdgeschoss



### Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 90.7

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 70.2

### Obergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 90.0

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 69.0

### Untergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 11.9

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 6.0

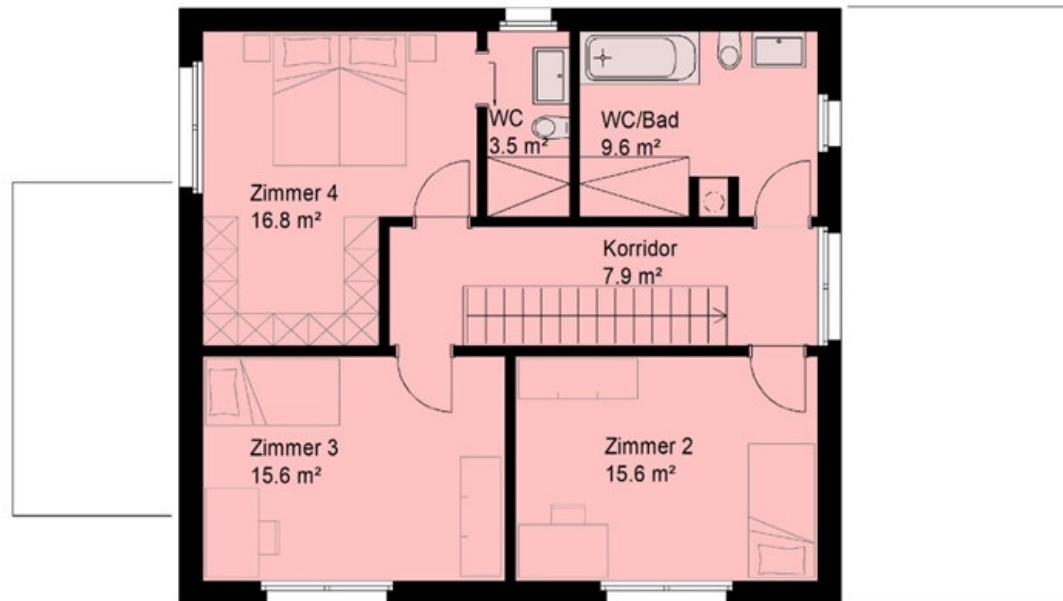
### Total

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 192.6

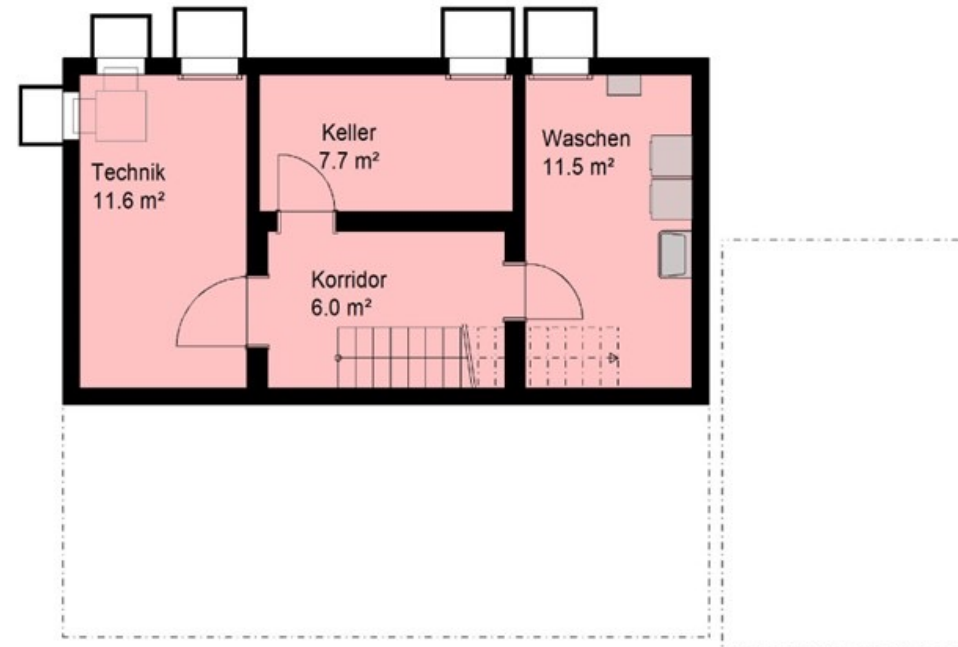
Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 145.2

# GRUNDRISSSE – Haus C

Obergeschoss

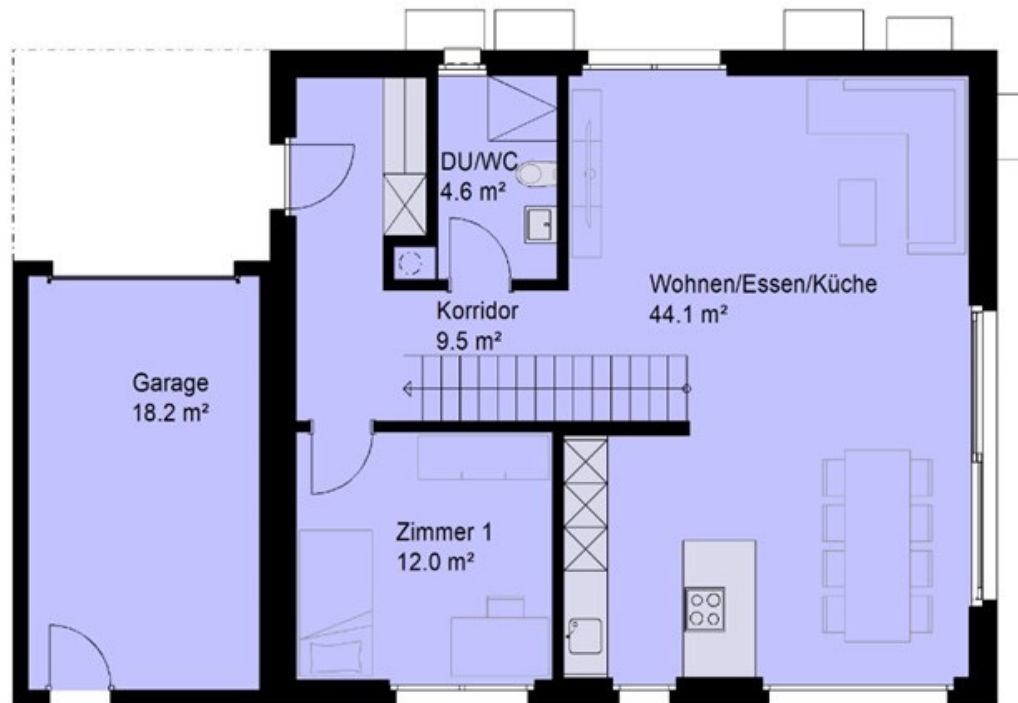


Untergeschoss



# GRUNDRISSSE – Haus D

## Erdgeschoss



### Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 90.7

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 70.2

### Obergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 90.0

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 69.0

### Untergeschoss

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 11.7

Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 6.0

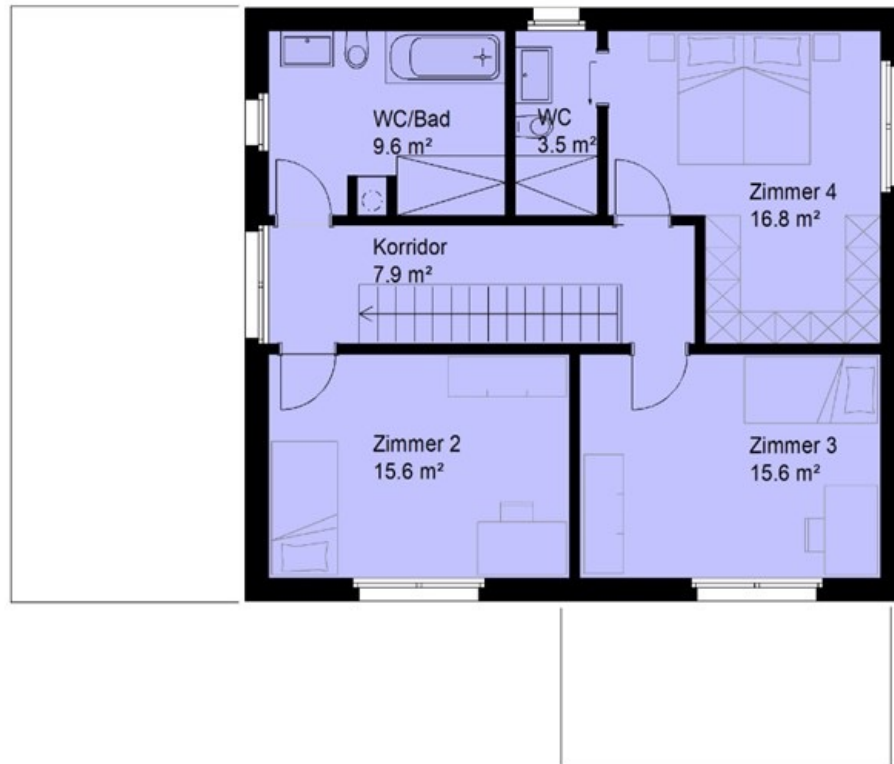
### Total

Bruttogeschossfläche m<sup>2</sup> 192.4

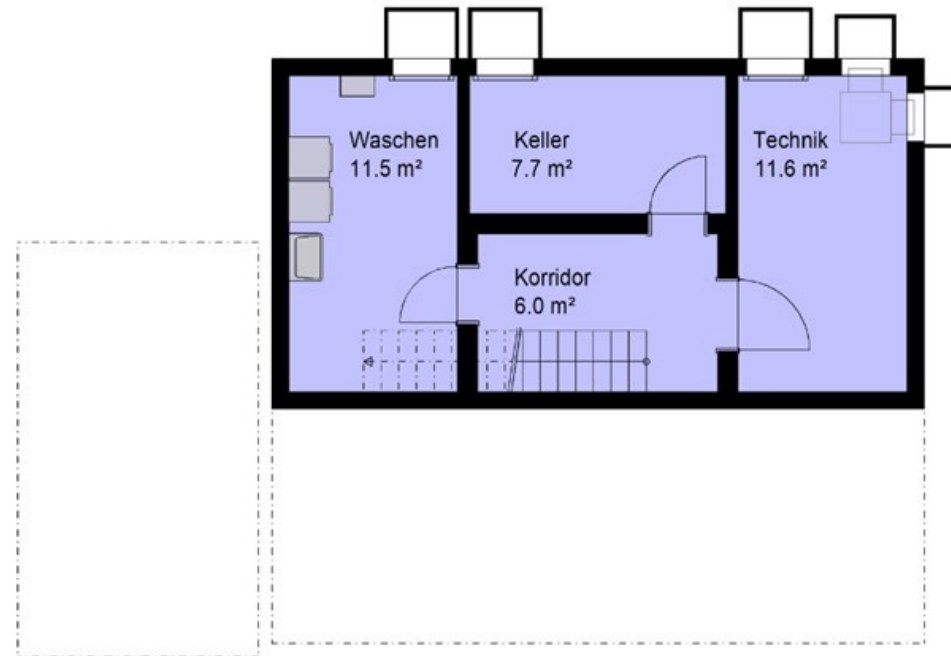
Nettogeschossfläche m<sup>2</sup> 145.2

# GRUNDRISSE – Haus D

Obergeschoss



Untergeschoss



# KURZBAUBESCHRIEB

---

## Baumeisterarbeiten

Die Kanalisation wird gemäss den örtlichen Vorschriften über Liegenschaftsentwässerung erstellt. Schmutzwasserleitungen werden oberhalb der Bodenplatte zur bestehenden Hauptleitung geführt. Das Schmutzwasser im Untergeschoss wird unterhalb der Bodenplatte durch einen Pumpenschacht in die Hauptleitung gepumpt. Anschlüsse für Entwässerungsrinnen vor Hebeschiebetüren werden in die Schmutzwasserkanalisation geleitet. Das Meteorwasser vom Hauptdach, Sitzplatz sowie von Garagen/Vordach beim Haupteingang wird separat gefasst und in die Meteorwasserleitung eingeleitet. Massgebend sind die Ausführungspläne des Architekten.

## Beton- und Stahlbetonarbeiten

Sämtliche Dimensionierungen und Anordnungen der Betonarbeiten erfolgen gemäss den Angaben und Berechnungen des Bauingenieurs. Einzelne Innenwände werden zur Erdbebensicherheit in Beton ausgeführt. Die Ortbetontreppen führen vom Untergeschoss bis ins Erdgeschoss, während die Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss als Holztreppe mit Metallelementen gestaltet wird.

Untergeschoss: Magerbeton auf der Baugrubensohle. Wände in Keller, Abstellraum und Technik/Waschen werden gestrichen. Das Treppenhaus wird unter der Bodenplatte mit druckfester Dämmung (XPS) und gegen unbeheizte Räume mit EPS/XPS gedämmt.

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## Garage

Die Garage ist auf einer Baugrubensohle mit Magerbeton ausgeführt. Die Garagendecke bleibt roh. Die Mauerwände werden weiss gestrichen. Die Aussenflächen der Garage, inklusive der Stützmauern und Brüstungen, sind in Sichtbeton ausgeführt.

## Erd- Obergeschoss

Die Geschossdecken sind in Stahlbeton ausgeführt, entsprechend den Berechnungen des Bauingenieurs. Die Untersichten des Sitzplatzes und des Vordachs bestehen aus Beton. Der Eingang ist aus rohem Beton gefertigt. Die Decke über dem Obergeschoss ist mit einem Gefälle ausgestattet, das auf die Bodenabläufe führt.

## Dachrandabschluss aus Holz

Dachrandabschluss aus 3-Schichtplatte, auf Holzunterkonstruktion

## Maurerarbeiten

Dilatationsfugen, die durch Materialwechsel (Backstein, Beton, Leichtbauwände) entstehen, werden sichtbar

## Untergeschoss:

Die Trennwände im Innenbereich bestehen aus 15 cm starken Wandflächen aus Backstein-Kalksand. Im Korridor werden die Backsteinwände mit Grundputz und Abrieb versehen.

## Erd- bis Obergeschoss:

Die Aussenwände bestehen aus Einstein-Mauerwerk aus Modulbacksteinen (BN 15 cm). Die Trennwände im Innenbereich sind 15 cm dick und aus Backstein. Teilweise werden die Wände aus Backstein oder Beton erstellt, gemäss den Angaben des Bauingenieurs.

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## Fenster

Die Fenster bestehen aus weissem Kunststoff und sind mit einer 3-fach Wärmedämmverglasung ausgestattet. Die Rahmenverbreiterung reicht oben bis zur Decke und unten entsprechend dem Bodenaufbau oder der Brüstung. In jedem Raum wird mindestens ein Drehkipp-Flügel mit Einhandbedienung eingebaut. Die Abdichtung erfolgt aussen mit einer wasser- und winddichten Folie, während der Rahmen mit wasserdichtem PU-Schaum (z.B. Brunnenschaum) ausgeschäumt wird. Auf der Innenseite wird die Versiegelung mittels einer Kittfuge vorgenommen. Im Essbereich wird eine Festverglasung und im Wohnbereich eine Hebeschiebetür eingebaut. Grundlage für die Umsetzung sind die Ausführungspläne des Architekten.

## Hauseingang aus Holz

Dreipunktverschluss mit Sicherheitslangschild

## Garagentore

Das automatische Sektionaltor hat eine Höhe von ca. 2,125 m (maximales Durchfahrtsmass). Die Steuerung erfolgt über einen Funksender, inklusive 2 Handsendern.

## Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten werden in mattiertem Chromstahl ausgeführt. Die sichtbaren Dachwasserfallrohre bestehen ebenfalls aus Chromstahl matt. Das Oberflächenwasser der Sitzplatzüberdachung, der Garage sowie des Vordachs beim Eingang wird ebenfalls erfasst und sichtbar mit Dachwasserfallrohren abgeleitet.

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## **Bedachungsarbeiten**

Der Flachdachaufbau wird als Umkehrdach ausgeführt.

### **Hauptdach:**

Der Aufbau umfasst einen Schwarzanstrich, zwei Lagen Bitumenabdichtung, eine Wärmedämmschicht, Dachvlies, Drainageschicht, Substrat mit extensiver Dachbegrünung sowie Kies im Bereich der Photovoltaikanlage, Dachrand und Bodenabläufe.

### **Garagendach:**

Der Aufbau besteht aus einem Schwarzanstrich, einer Lage Bitumenabdichtung und Kies. In der Mitte des Daches kommt zusätzlich Dachvlies und Substrat mit extensiver Dachbegrünung zum Einsatz. Der genaue Dachaufbau sowie die Produktbezeichnungen erfolgen nach den Vorgaben des Systemherstellers und des Energienachweises

## **Aussenwärmedämmung verputzt**

Die Aussenwärmedämmung besteht aus ca. 20 cm dickem EPS (expandiertes Polystyrol). Der Sockelbereich wird mit XPS (extrudiertes Polystyrol) ausgeführt. Die Fensterbänke sind aus Metall gefertigt.

## **Abschlüsse Sonnenschutz**

Die Verbund-Rafflamellenstoren bestehen aus Aluminium und werden mit elektrischem Motorenantrieb betrieben. Pro Haus wird im Erdgeschoss eine Gelenkarm-Markise (Sonnenstoren) beim Sitzplatz montiert.

## **Gipserarbeiten**

Alle Wände im Wohnbereich erhalten einen Grundputz und einen Abrieb von 1,0 mm, gestrichen oder gespritzt wird. Die Decken werden mit Haftbrücke und einschichtigem Weissputz versehen, der gestrichen oder gespritzt wird. Der Putz wird mit Schwedenschnitt ausgeführt. Ausführungsqualität: Q3.

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## **Metallfertigteile**

Der Briefkasten verfügt über ein Ablagefach. Die Abmessungen entsprechen den behördlichen Vorschriften. Die Standorte der Briefkästen sind gemäss den Vorgaben der Schweizerischen Post vorgesehen.

## **Innentüren aus Holz mit Stahlzargen**

Alle Keller- und Zimmertüren werden mit Metallzargen ausgeführt. Die Oberflächen der Türen sind weiss, mit Kunstharz beschichtet, in der Standardfarbe des Unternehmers. Die Zargen werden vom Maler lackiert, die Rahmen gestrichen.

## **Allgemeine Schreinerarbeiten:**

Alle Schrankflächen und Fronten sind weiss kunstharzbeschichtet. Hochschränke enthalten eine Kleiderstange und einen Putzschrank mit 2 Tablaren. Weitere Schränke haben je 5 Tablare. Sockel und Blende (ca. 5–10 cm) sind frontbündig, der Sockel ca. 5 cm hoch

## **Unterlagsboden**

Die Trittschall- und Wärmedämmung erfolgt gemäss den Anforderungen des Energienachweises und des Bauphysikers. Im Untergeschoss wird ein Zementüberzug mit einer Stärke von ca. 30 - 40 mm ausgeführt.

## **Bodernbelag aus Kunststoffen, Textilien und Holz**

In den Zimmern ist ein Bodenbelag nach Wahl vorgesehen (z. B. Parkett, Teppich, Kunststoffbelag o. ä.).

## **Plattenarbeiten**

Feinsteinzeugplatten im Wohnbereich, Essbereich, Kochbereich, Nasszellen und Korridoren. Treppenpodest und -läufe (UG bis OG) ebenfalls mit Feinsteinzeug, Kanten aus Chromstahlprofil, Sockel ca. 4 cm. Keramische Wandplatten in den Nasszellen.

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## **Innere und äussere Malerarbeiten**

Der Untergrund der Wände in den Nebenräumen ist roh und wird weiss gestrichen oder gespritzt. Die Decke in den Nebenräumen besteht aus Beton/Dämmung, teilweise mit Einschichtputz, und wird weiss gespritzt. Die Wände im Wohnbereich erhalten einen Abrieb von 1,0 mm, der weiss gestrichen oder gespritzt wird. Die Decke im Wohnbereich wird mit Weissputz versehen und weiss gestrichen oder gespritzt. Die Tüorzargen sind aus Metall und werden weiss lackiert.

## **Elektroanlagen**

Der Elektrokasten befindet sich an der Aussenwand der Garage. Die Unterverteilung ist im Technikraum im Untergeschoss untergebracht. Die Sicherungen sind mit Kippschaltern und einem Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schutz) ausgestattet.

## **Allgemeine Installationen**

In den Nasszellen wird jedes WC mit einem UP-Leerrohr ausgestattet, um einen möglichen späteren Ausbau eines Dusch-WCs zu ermöglichen (Dusch-WC als Option).

## **Untergeschoss**

Sämtliche Anschlüsse für Heizungs- / Lüftungs- und Wasserinstallationen.

## **Photovoltaik-Anlage auf Hauptdach**

Auf dem Dach jedes Einfamilienhauses wird eine Photovoltaikanlage zur Stromproduktion installiert. Die minimale Grösse und Leistung der Anlagen werden im Energienachweis festgelegt..

## **Heizungsanlage**

Die Wärme- und Warmwassererzeugung für Heizung und Wasserverbrauch erfolgt pro Einfamilienhaus separat über eine Innen-Luft-Wärmepumpenanlage

# KURZBAUBESCHRIEB

---

## Sanitäre Installationen

Die Abwasserleitungen aus PE-Rohren werden zu den Kanalisationsleitungen geführt. Die Warm- und Kaltwasserversorgung wird zu den Verteilern im Technikraum im Untergeschoss sowie im Korridor im Obergeschoss geführt. Pro Einfamilienhaus ist ein Wärmespeicher für das Warmwasser installiert. Die Wasser- und Abwasserleitungen im Untergeschoss sowie in der Garage werden als AP (aufputz) installiert.

Die Leitungen sind gegen Kondenswasser, Wärmeverluste und Schall gedämmt. In jedem Einfamilienhaus wird eine Waschmaschine und ein Tumbler in der Waschküche montiert. Zudem sind im Waschraum ein Secomat, eine Wäscheaufhängung und ein Waschtrog vorgesehen. Im Aussenbereich des Sitzplatzes wird ein frostsicheres Gartenventil montiert. Die Lieferung der Sanitärapparate erfolgt durch die Bauherrschaft.

## Kücheneinrichtung

Die Küchenkombination besteht aus Möbelfronten in Kunstharz. Alle Türen, Auszüge und Schubladen sind mit Soft-Dämpfung ausgestattet. Die Küchenabdeckung ist aus Granit.

















## KONTAKTDATEN

---

### Ihre Ansprechperson - Verkauf

Andreja Immobilien GmbH  
Kristjan Andreja  
Brunnenstr. 1b  
9542 Münchwilen  
Tel. 079 545 54 44  
info@andreja-immo.ch

### Impressum

Novera Immobilien GmbH  
Lärchenweg 1  
9545 Wängi  
Tel. 052 378 30 00  
info@novera-immobilien.ch  
www.novera-immobilien.ch