

VERKAUFSdokUMENTATION



MÜHLETOBEL
FRAUENFELD

naturnah
5 EIGENTUMSWOHNUNGEN
3.5 / 4.5 / 5.5 ZIMMER
wohnen



muehletobel-frauenfeld.ch





MÜHLETOIBEL
FRAUENFELD

HERZLICH WILLKOMMEN AN DER MÜHLETOIBELSTRASSE 55A

An ruhiger und idyllischer Lage entstehen fünf Eigentumswohnungen. Wer Wert auf Stil, gehobenen Ausbaustandard und ein besonderes Lebensgefühl legt, wird sich hier mit Sicherheit wohlfühlen. Das bevorzugte Wohnquartier vereint Stadt- und Landleben. Familien und Menschen, die Wert auf Lebensqualität und entspanntes Wohnen legen, finden hier ihr ideales Heim. Grosszügige Räume, sonnige Balkone, ein privater Bereich auf der begrünbaren Dachterrasse und drei Innenausbaulinien ohne Mehrpreis – eine seltene Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.



INHALT

6 - 7	LAGE
8 - 13	WOHNEN
14 - 25	WOHNUNGEN
26 - 27	PLÄNE
28	KURZBAUBESCHRIEB
29	AUSBAULINIEN
30 - 31	KAUFABWICKLUNG
31	KONTAKT

UMGEBUNG

FRAUENFELD

Die Thurgauer Kantonshauptstadt liegt in der ländlich geprägten Bodenseeregion. Wirtschaftlich gehört Frauenfeld zum direkten Einzugsgebiet der Regionen Zürich – St. Gallen – Kreuzlingen/ Konstanz – Schaffhausen. Die Stadt vereint Natur und Infrastruktur auf charmante Weise und bietet eine ausgezeichnete Lebensqualität mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Sie ist sowohl mit dem öffentlichen wie auch für den individuellen Verkehr hervorragend erschlossen.

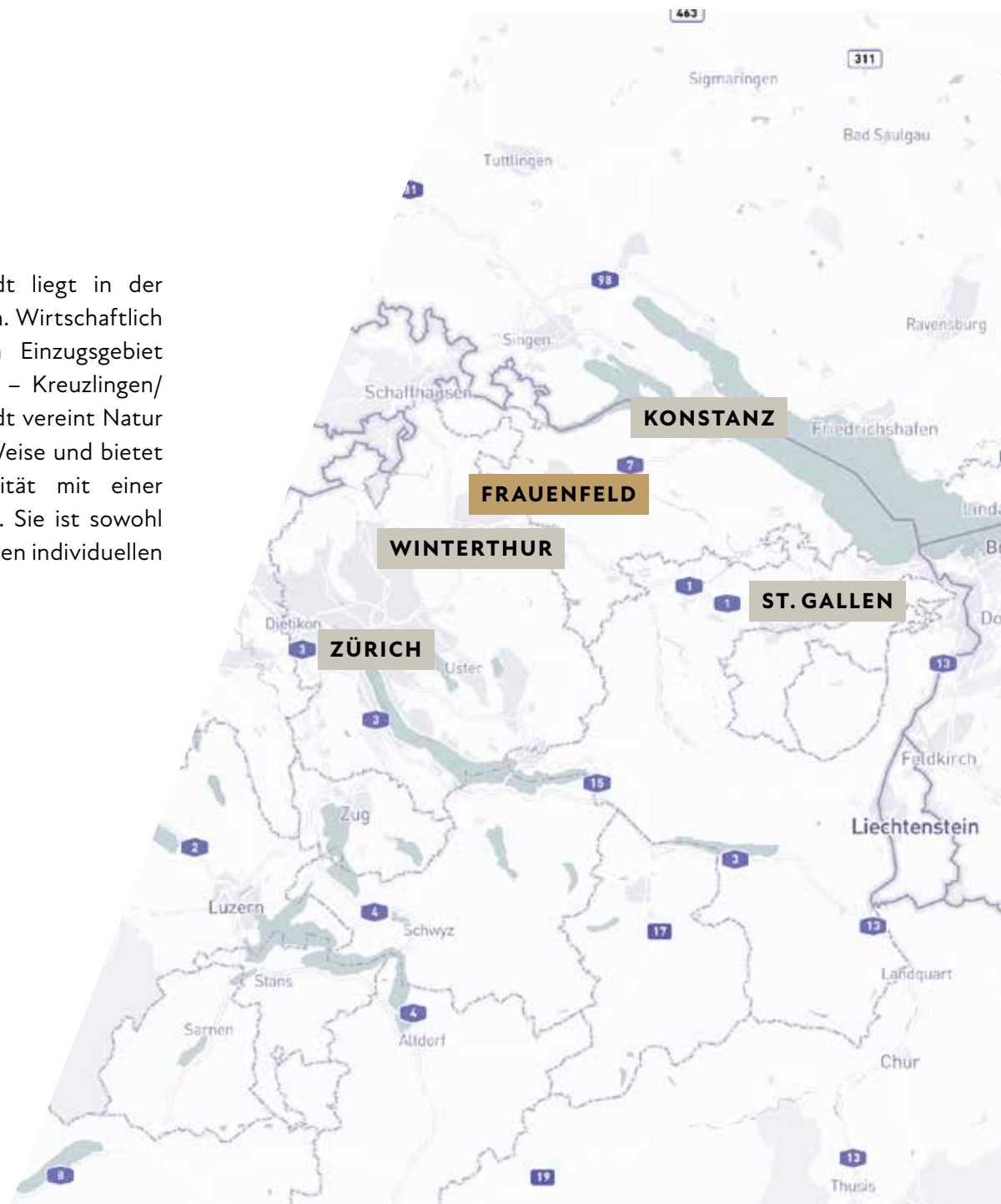
DISTANZEN

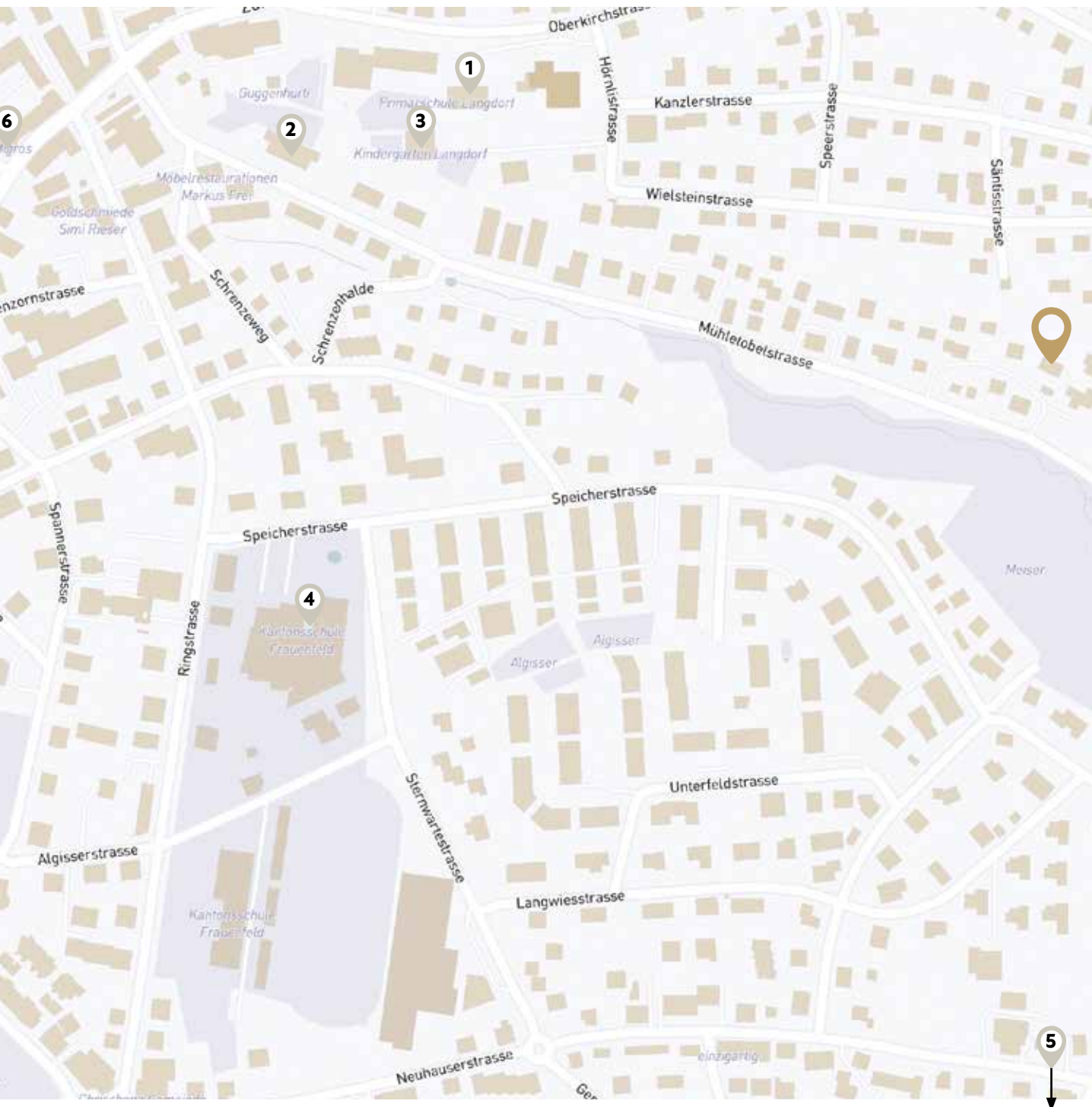
MIT DEM AUTO:

Autobahnanschluss	2.5 km
Winterthur	12 km
Zürich	47 km
St. Gallen	50 km
Konstanz	29 km

ÖV-ANSCHLUSS:

Bushaltestelle	450 m
Bahnhof Frauenfeld	1.3 km





Das Mehrfamilienhaus befindet sich an erhöhter, sonniger Lage im bevorzugten Quartier Langdorf. Der nahegelegene Wald, der Blick ins Grüne und der Mühlebach in der Nähe sorgen für Entschleunigung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Angebote und das Kantonsspital sind in wenigen Minuten erreichbar. In der Nähe befinden sich beliebte Erholungsgebiete, wie die Allmend, der Stählibuck oder der Murgauenpark.

DISTANZEN

1	Primarschule	580 m
2	Kita	550 m
3	Kindergarten	580 m
4	Kantonsschule	950 m
5	Kantonsspital	1.9 km
6	Einkauf	730 m
7	Altstadt	850 m



Küche: Arktisweiss
Parkett: Eiche diamant



Küche: Steingrau
Parkett: Räuchereiche

INNENAUSBAU NACH WAHL, OHNE MEHRKOSTEN HOCHWERTIG UND WIE ES ZU IHNEN PASST

Architekt und Bauherr haben die Materialien und die Ausstattung sorgfältig ausgewählt.
Beim Innenausbau wählt die Käuferschaft aus drei möglichen Ausbaulinien – ohne Aufpreis.







Küche: Onyxgrau
Parkett: Eiche diamant

FAMILIENZENTRUM, FREUNDZONE, WOHLFÜHLOASE EIN WOHNRAUM FÜR ALLE BEDÜRFNISSE

Diskutieren, Pläne schmieden, entspannen, Feste feiern – Küche und Wohnraum bieten alles für ein rundum perfektes Zuhause. Welcher Stil darf es sein? Weiss oder grau, hell oder dunkel: Sie haben die Wahl – ohne mehr zu bezahlen.



Küche: Arktisweiss
Parkett: Eiche diamant

IHRE WELLNESSZONE, WIE SIE IHNEN GEFÄLLT

ERFRISCHEND HELL ODER WOHLIG WARM

Auch bei den Nasszellen sind drei Ausbaulinien wählbar – ohne Aufpreis. Wohlfühlen massgeschneidert.



Wände und Bodenplatten
«Kalahari platin»



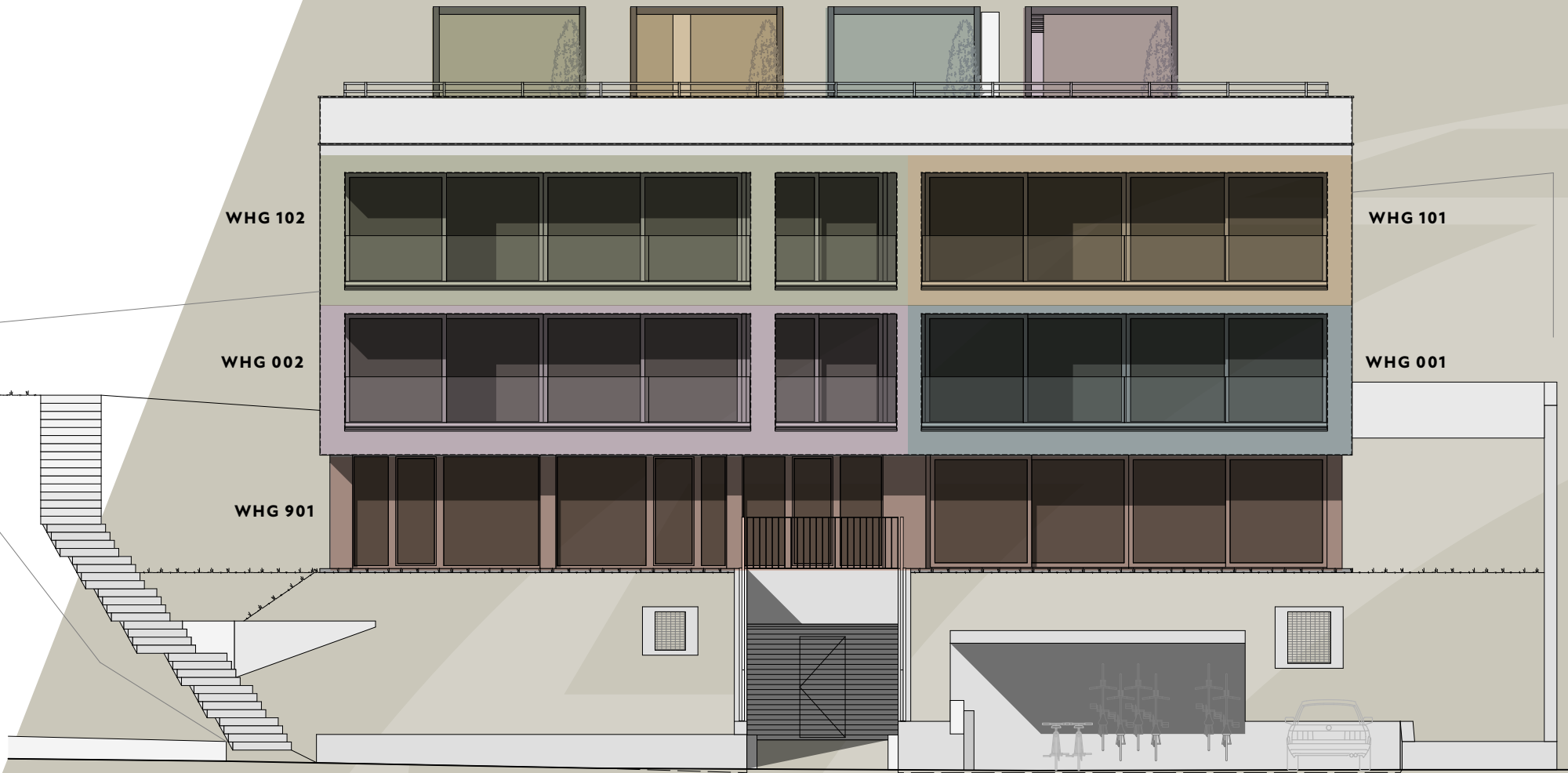
Wände und Bodenplatten
«Kalahari sandgrau»



Wände und Bodenplatten
«Kalahari sandweiss»



Wände und Bodenplatten
«Kalahari sandweiss»



WOHNUNGEN

ALLE WOHNUNGEN

UNTERGESCHOSS

WHG 901

GARTENGESCHOSS

WHG 002 / 001

ERDGESCHOSS

WHG 102 / 101

OBERGESCHOSS

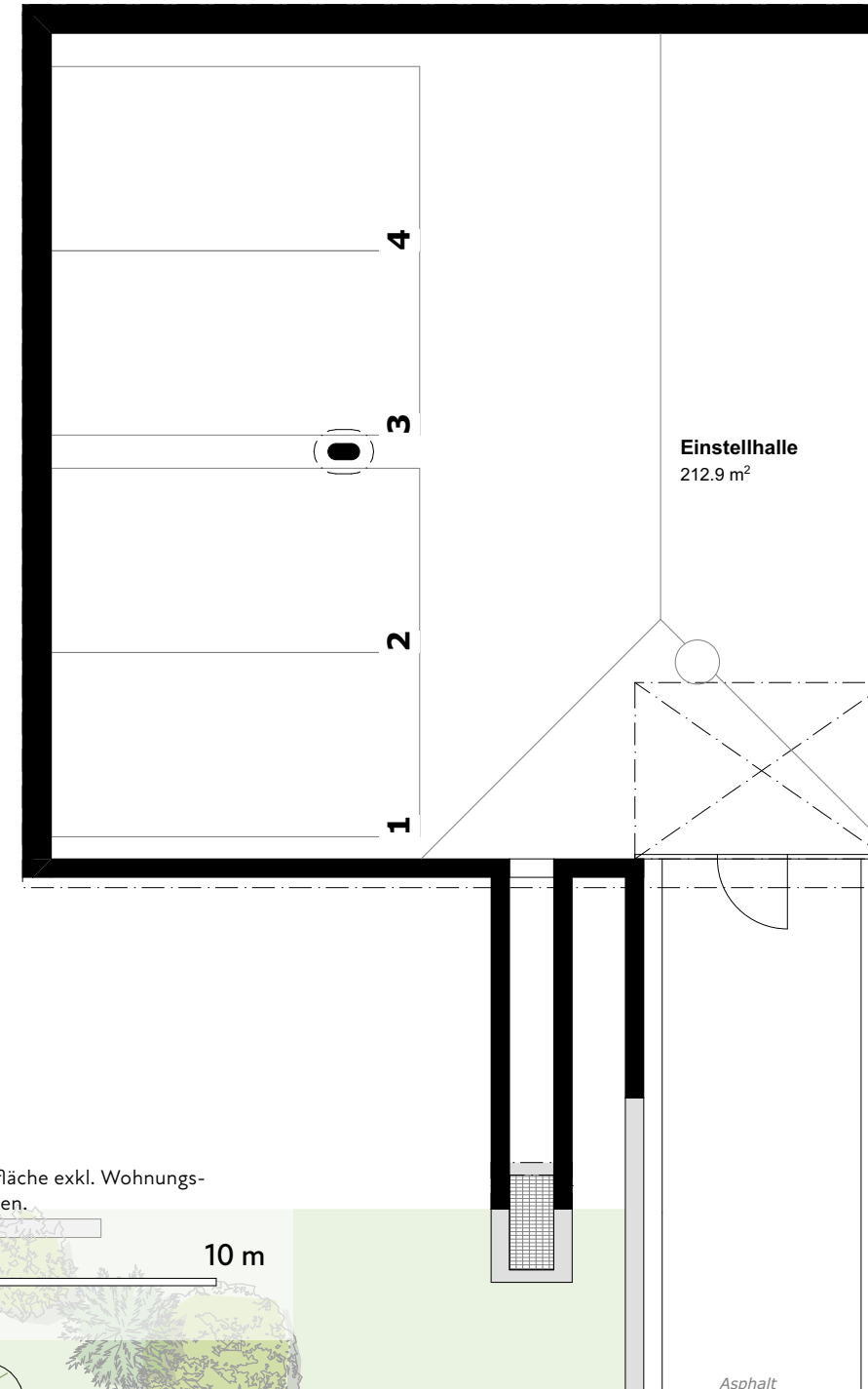
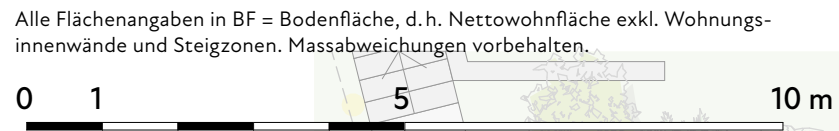
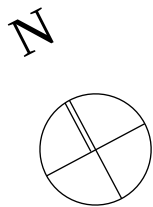
WHG 002 / 001 / 102 / 101

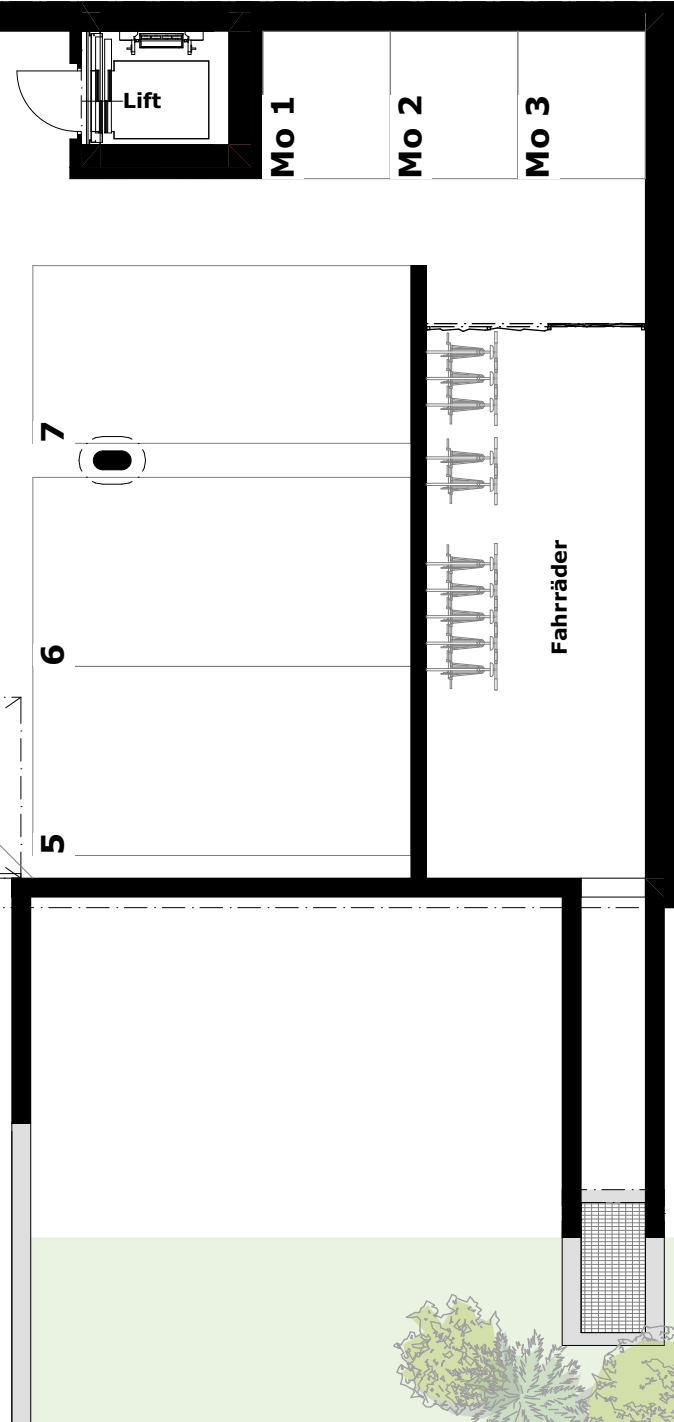
DACHTERRASSE

UNTERGESCHOSS

ALLE WOHNUNGEN

Sichtbare Installationen und Leitungsführungen
an Decken und Wänden





GARTENGESCHOSS

WHG 901

GRÖSSE

5.5 Zimmer

WOHNFLÄCHE

125.3 m²

KELLER

5.6 m²

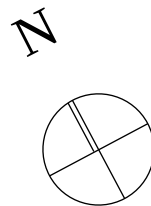
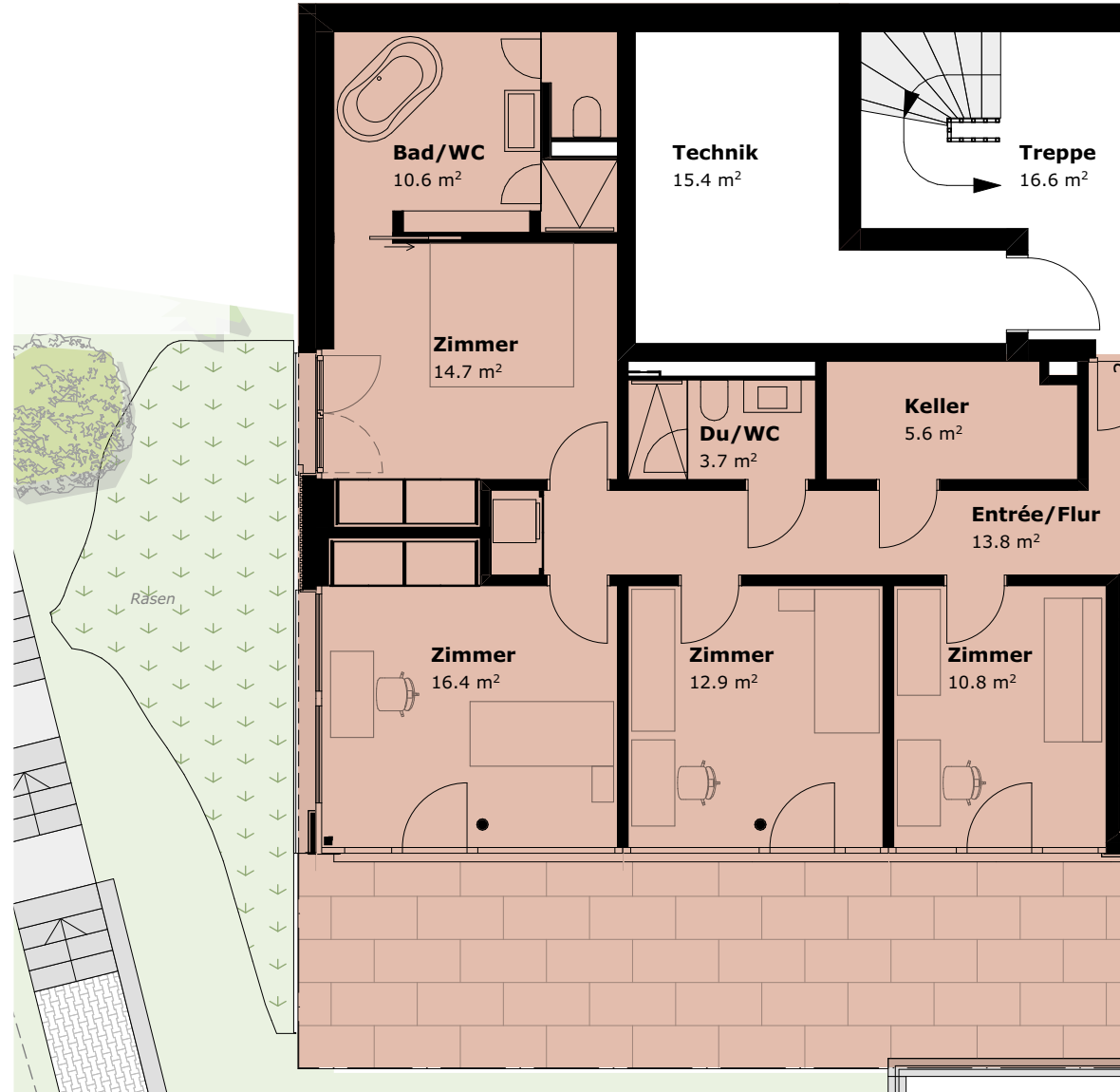
TERRASSE

60.9 m²

GARTEN*

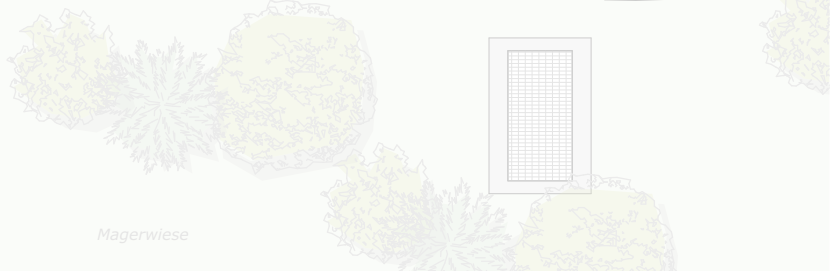
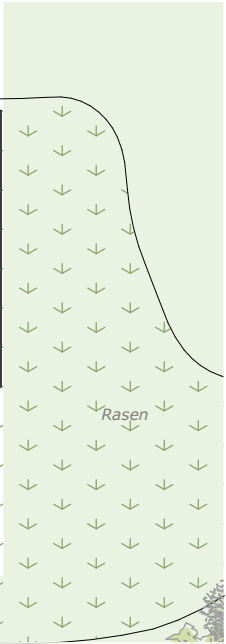
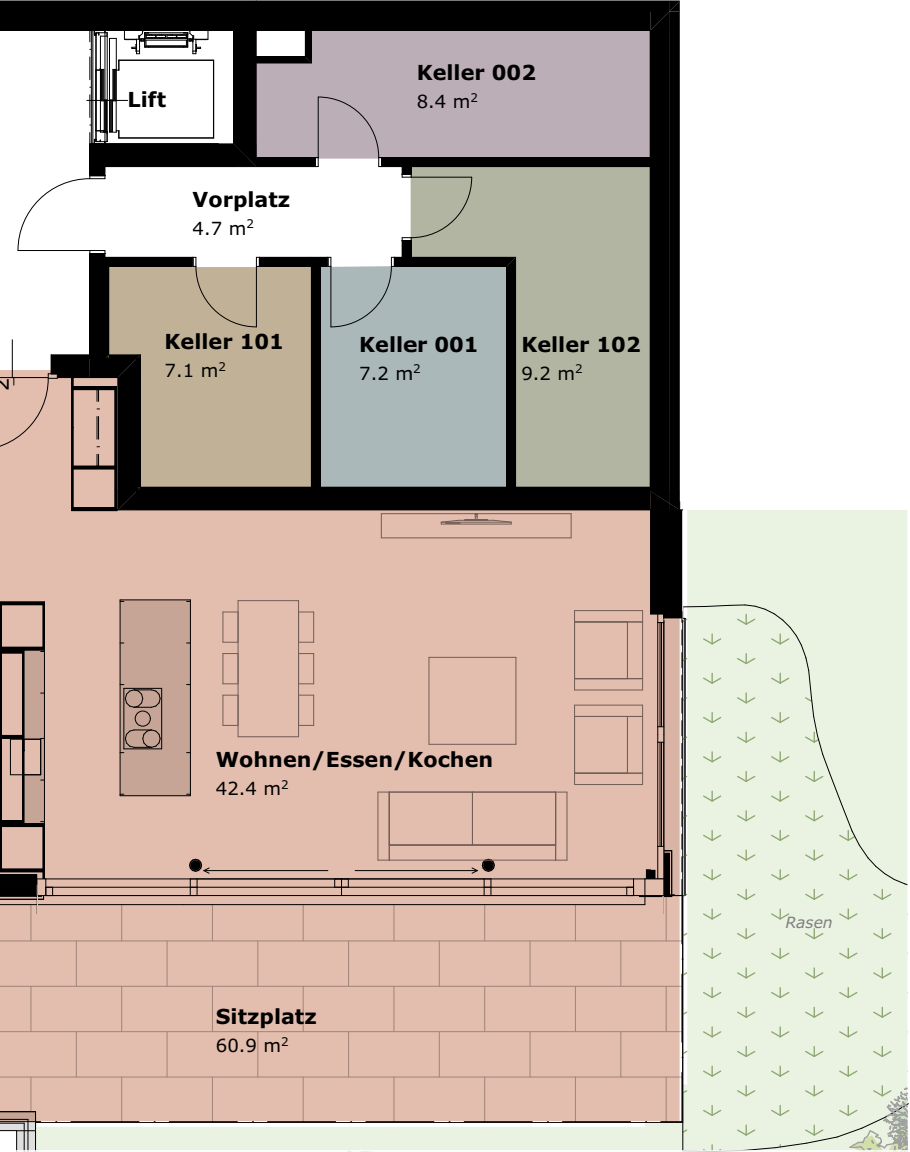
ca. 80 m²

* zur ausschliesslichen Nutzung



Alle Flächenangaben in BF = Bodenfläche, d. h. Nettowohnfläche exkl. Wohnungsinnenwände und Steigzonen. Massabweichungen vorbehalten.





ERDGESCHOSS

WHG 002

GRÖSSE

4.5 Zimmer

WOHNFLÄCHE

99.9 m²

KELLER

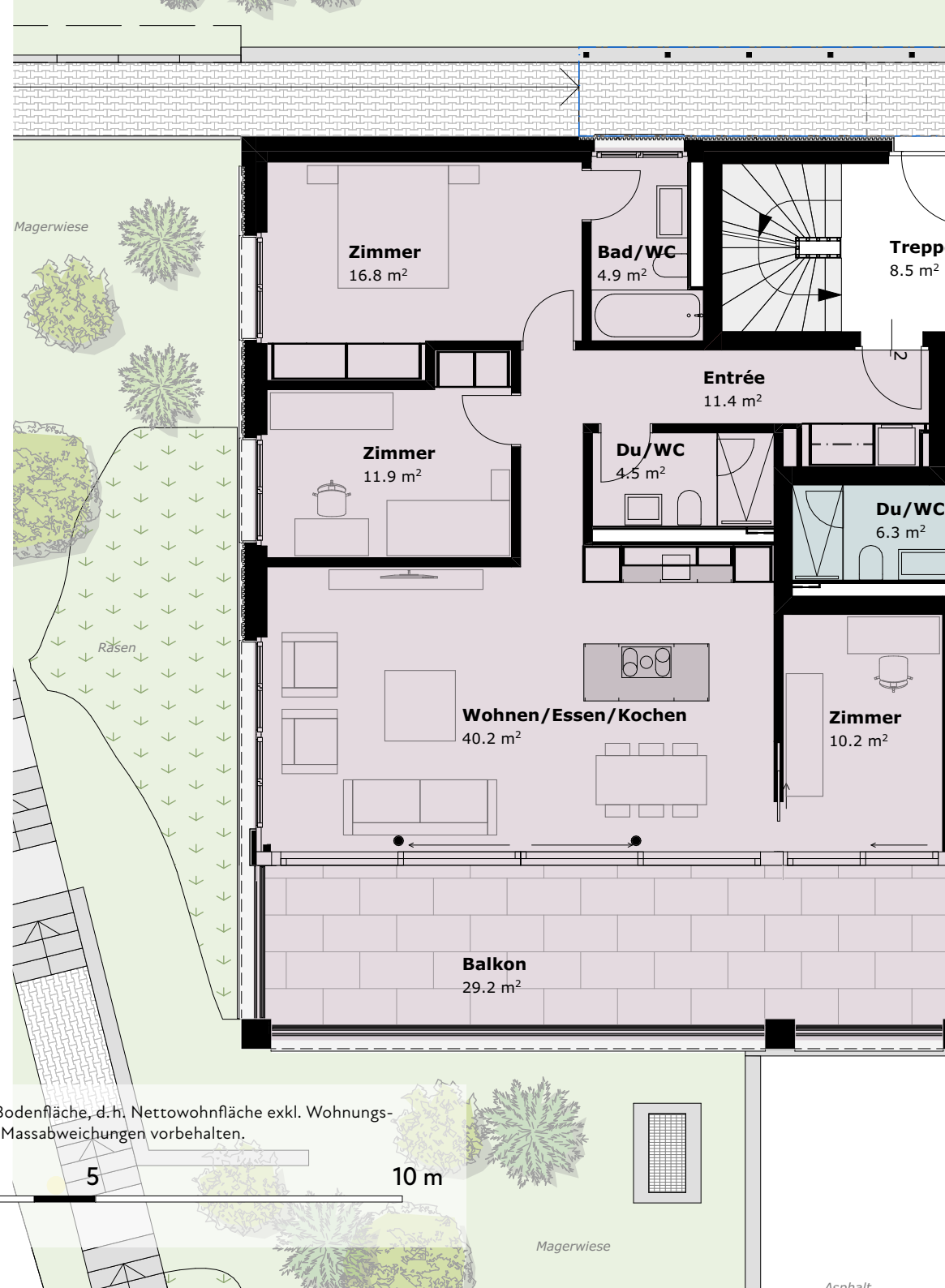
8.4 m²

BALKON

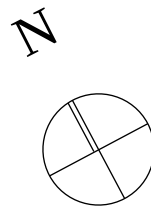
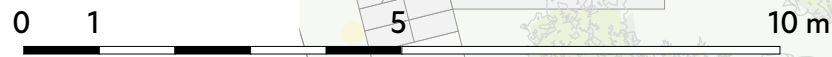
29.2 m²

DACHTERRASSE

38.4 m²



Alle Flächenangaben in BF = Bodenfläche, d. h. Nettowohnfläche exkl. Wohnungsinnenwände und Steigzonen. Massabweichungen vorbehalten.



WHG 001

GRÖSSE

3.5 Zimmer

WOHNFLÄCHE

86.9 m²

KELLER

7.2 m²

BALKON

22.1 m²

DACHTERRASSE

28.6 m²



OBERGESCHOSS

WHG 102

GRÖSSE

4.5 Zimmer

WOHNFLÄCHE

99.9 m²

KELLER

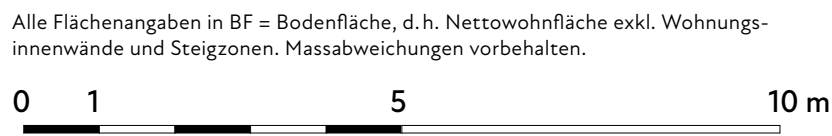
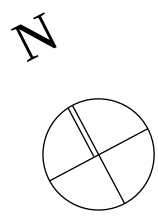
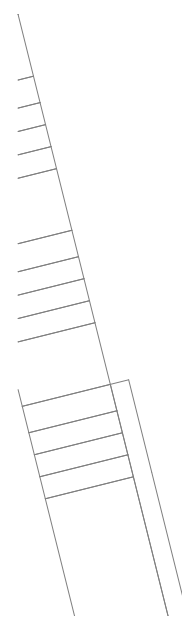
9.2 m²

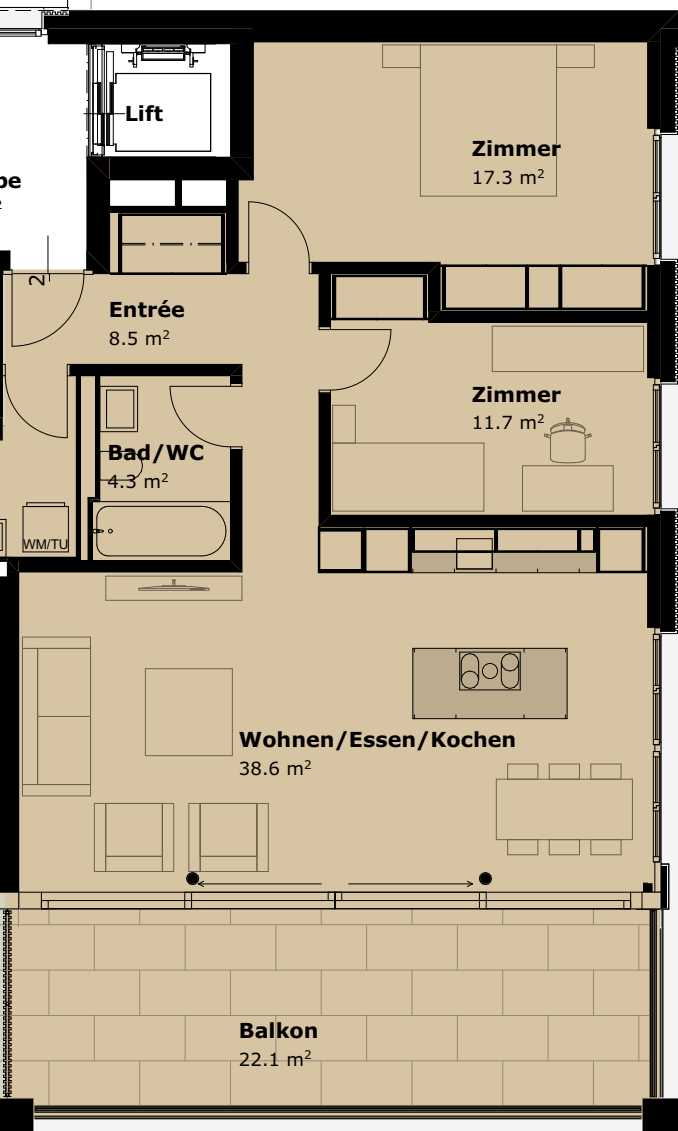
BALKON

29.2 m²

DACHTERRASSE

38.4 m²





WHG 101

GRÖSSE

3.5 Zimmer

WOHNFLÄCHE

86.9 m²

KELLER

7.1 m²

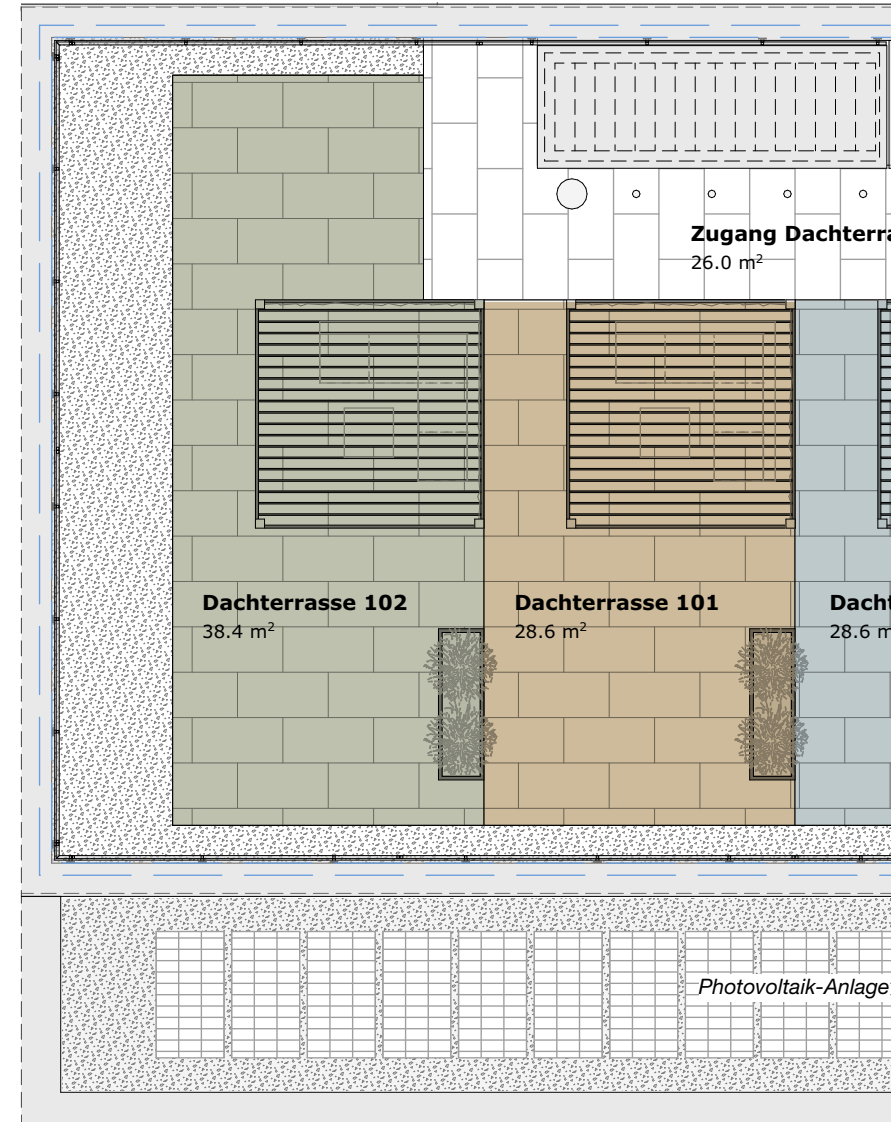
BALKON

22.1 m²

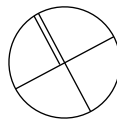
DACHTERRASSE

28.6 m²

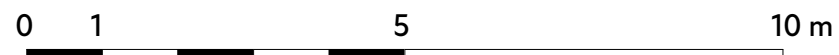
DACHTERRASSE

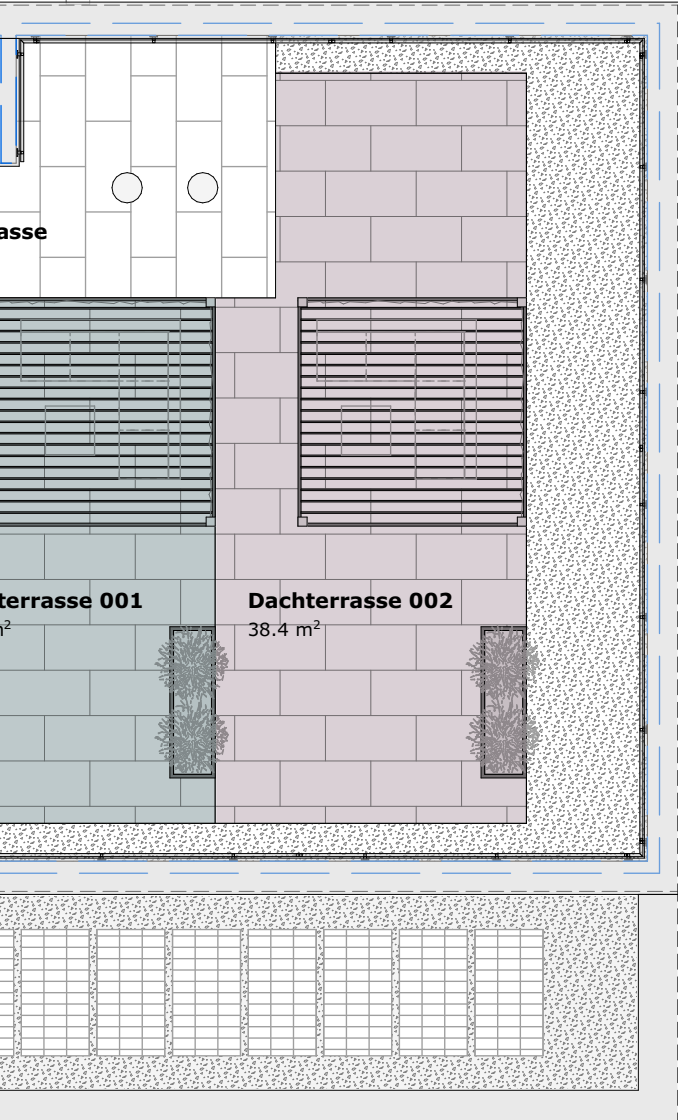


N



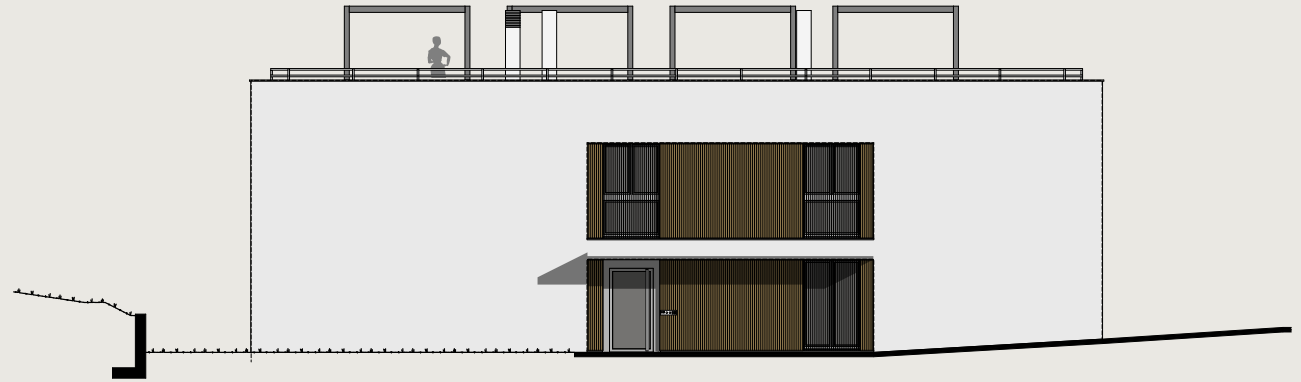
Alle Flächenangaben in BF = Bodenfläche, d. h. Nettowohnfläche exkl. Wohnungsinnenwände und Steigzonen. Massabweichungen vorbehalten.





HAUS

FASSADEN UND
SCHNITTE

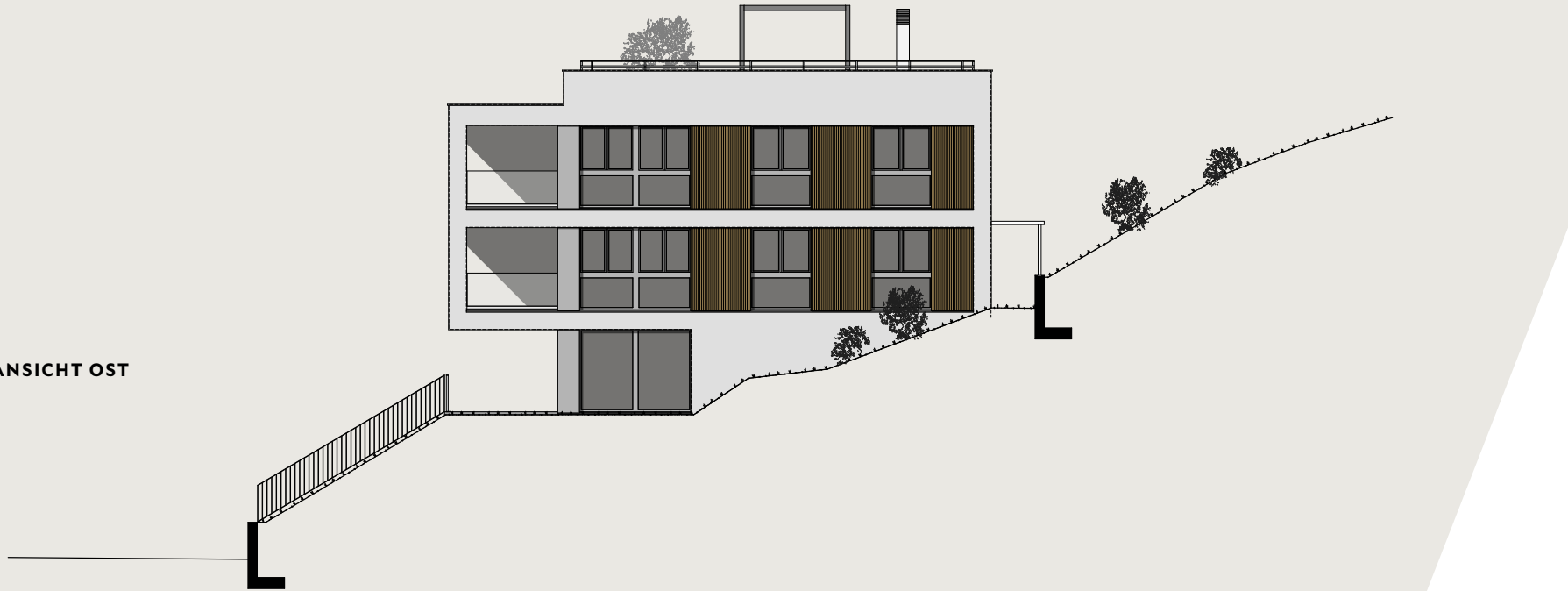


ANSICHT NORD

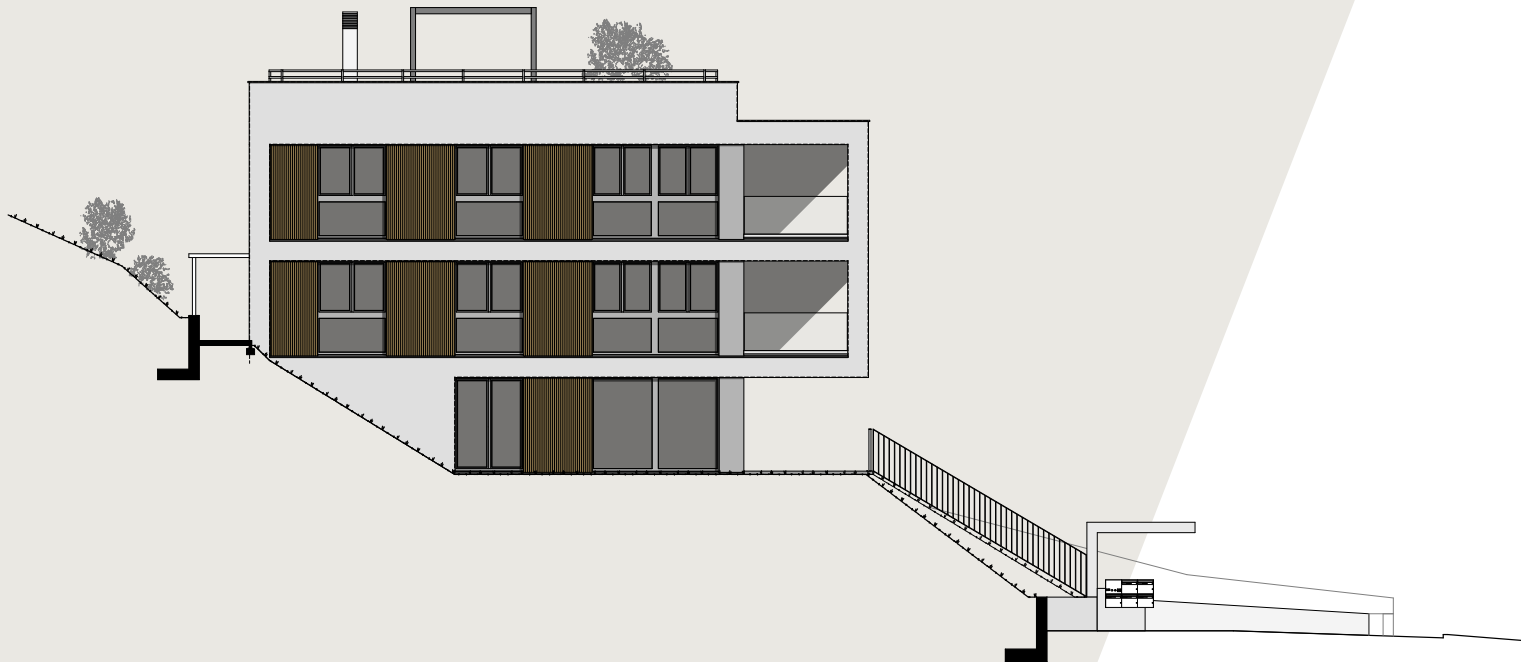


ANSICHT SÜD

ANSICHT OST



ANSICHT WEST



KURZBAUBESCHRIEB

ALLGEMEIN

Der Kurzbaubeschrieb hält sich wenn immer möglich an die Normen der SIA und Fachverbände sowie ans Baugesetz bzw. Auflagen einzelner Amtsstellen. Ein Hauptaugenmerk liegt beim Schallschutz und bei der Wärmedämmung. Alle Konstruktionen und Ausführungen entsprechen den Vorschriften, Bewilligungen und Angaben der Behörde sowie den Berechnungen und Angaben der Fachingenieure. Die hohe Bauqualität garantiert einen minimalen Energieverbrauch und eine dauerhafte Beständigkeit der Bausubstanz.

ROHBAU UND GEBÄUDEHÜLLE

FUNDAMENT, KELLERWÄNDE, GESCHOSSDECKEN, INNENWÄNDE

Das Bauwerk wird gemäss Angaben des Bauingenieurs und des Bauphysikers nach den neusten Vorschriften und Normen für die Wärmedämmung sowie den Erdbeben- und Schallschutz in hochwertiger Massivbauweise erstellt:

- Fundamentplatte sowie erdberührte Aussenwände in Stahlbeton
- Alle Geschossdecken in Stahlbeton
- Unterlagsboden schwimmend mit Trittschall- und Wärmedämmung
- Wohnungsinnenwände aus Beton, Backsteinmauerwerk oder als Leichtbau
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton
- Treppenelemente vom Untergeschoss bis Attika in Stahlbeton

FASSADEN

Die Aussenwände sind aus Backsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton mit einer Mischung aus verputzter Kompaktfassade und hinterlüfteter Metallverkleidung in einer Stärke erstellt, die Betriebs- und Heizkosten weitmöglichst minimiert. Farbe der Fassade nach Vorgabe des Farb-/Materialkonzepts.

FLACHDACH / DACHTERRASSE

Das Hauptdach ist als Dachterrasse ausgebildet und vom Obergeschoss über das Treppenhaus zu erreichen. Das Hauptdach ist wärmedämmend und mit Dichtungsbahnen abgedichtet. Die Dachterrasse wird mit Platten belegt. Moderne Photovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung im Modulsystem auf Flachdach.

GRUNDAUSBAU

FENSTER

Die Fenster und Hebeschiebetüren sind aus Kunststoff (ausser gestrichen oder gespritzt) oder Kunststoff-Metall und verfügen über eine stark wärmedämmende 3-fach-Isolierverglasung. Die Farbgebung der Fenster erfolgt nach Vorgabe des Farb-/Materialkonzepts. Jeder Wohnraum erhält mindestens ein Fenster mit Drehkippflügel. Aluminiumfensterbänke bei Fenstern.

HAUSEINGANGSTÜR

Die Hauseingangstür wird als Stahl-/Aluminiumkonstruktion oder aus Kunststoff mit Glaseinsatz (Isolierverglasung) ausgeführt.

SONNENSCHUTZ

Alle Wohnungsfenster und Fenstertüren verfügen über Rafflamellenstoren, die elektrisch bedienbar sind. Führung seitlich mit Führungsschienen. Im Bereich der Balkone/Sitzplatz mit Vertikalmarkisen ausgestattet, ebenfalls elektrisch bedienbar.

HAUSTECHNIK

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Die Wohnungen verfügen über praktische und reichhaltige Elektroinstallationen mit teilweise geschalteten Steckdosen, Wand- und Deckenanschlüssen sowie über elektrische Raumthermostate für die Heizungssteuerung. Installiert sind alle Anschlüsse für diverse Küchengeräte und Beleuchtungen in Küche und Badezimmer. Leuchten für Sitzplatz / Balkon / Terrasse, Nebenräume wie Keller, Korridore, Technik- & Veloraum, Einstellhalle sowie Zugangs- und Zufahrtsbeleuchtung gemäss Beleuchtungskonzept der Planer. Alle Zimmer sind mit Multimedia- sowie TV/Radio-Netzwerkanschlüssen ausgebaut.

SANITÄRE ANLAGEN

Warmwasseraufbereitung über Boiler. Kaltwasserverteiler ab Hauszuleitung. Die Leitungsnetze sind aus Chromstahl- und Kunststoffrohren. Je ein Wasseranschluss für den Gartensitzplatz und für die Dachterrasse sowie für die Reinigung der Einstellhalle. Pro Wohnung eigener Waschturm (z.B. Elektrolux, Typ WAGL4E500, TWGL5E500)

WÄRMEERZEUGUNG

Heizen und Kühlen in einem.

Moderne, energieeffiziente Wärmepumpenheizung mit Erdwärmesonden zentral im Untergeschoss mit Warmwasseraufbereitung/Boiler im Wärme-Contracting. Niedertemperatur-Bodenheizung in allen beheizten Räumen. Individuelle Wärmemessung und Raumtemperaturregelung pro Zimmer. Die moderne Heizung ist zusätzlich mit einem Freecooling ausgestattet und kann im Sommer komfortabel zur Gebäudekühlung genutzt werden.

LÜFTUNGSANLAGE

Die gefangenen Räume (ohne Fenster) werden mit einer mechanischen Entlüftung ausgestattet. Die Einstellhalle verfügt über eine mechanische Fortluftanlage.

LIFTANLAGE

Liftanlage im Treppenhaus, vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss.

UMGEBUNG, PARKPLÄTZE, CONTAINERPLATZ, BRIEFKASTENANLAGE

Gestaltung gemäss bewilligtem Umgebungsplan. Die Bepflanzung und Auswahl der Bäume erfolgt in Absprache mit der Baubehörde und dem Gartenplaner. Zugangswege, Besucherparkplätze sowie Zufahrten sind mit Hartbelägen, Asphalt oder Sickerstein belegt. Natürliche Böschungen sind mit Bodendeckern belegt. Rasenansaat inkl. 1. Schnitt. Zentraler Containerplatz und Briefkastenanlage beim Zugangsweg.

BAUREINIGUNG

Vor dem Bezug der Wohnungen erfolgt eine Schlussreinigung.

AUSBAULINIEN

FARB- UND MATERIALBESCHRIEB

WOHNRÄUME

DECKE

Weissputz gestrichen, weiss RAL 9016

WÄNDE

Abrieb 1 mm, gestrichen, weiss RAL 9016

SOCKELLEISTE

Holz, weiss RAL 9016

BODEN

Parkett nach Auswahl:

Eiche diamant, Mattlack, geschliffen

Räuchereiche, Mattlack, geschliffen

ZARGENTÜREN

Stahlzarge, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRBLATT

Röhrenspan, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRGRIFFE

Glutz Memphis, Edelstahl matt

GARDEROBE

Grifflose Holzwerkstoffplatte, Kunstharz beschichtet

Steingrau:

Melaminharz beschichtet, 315 Steingrau

Arktisweiss:

Melaminharz beschichtet, 125 Arktisweiss

Onyxgrau:

Melaminharz beschichtet, 665 Onyxgrau

WOHNUNGSTÜR

Blendrahmen Holz, weiss RAL 9016

Türblatt gedämmt, weiss RAL 9016

FENSTER

Kunststofffenster, weiss

BAD

DECKE

Weissputz, gestrichen, weiss RAL 9016

WÄNDE

Abrieb, gestrichen, weiss RAL 9016

SOCKELPLATTEN

Feinsteinzeug-Platten nach Auswahl

Bodenplatte Höhe 40 mm

BODEN

Feinsteinzeug-Platten nach Auswahl:

Beige-grau: HGC 100096802 Kalahari platin

Beige-grau: HGC 100096749 Kalahari sandgrau

Beige-grau: HGC 100096748 Kalahari sandweiss

ZARGENTÜREN

Stahlzarge, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRBLATT

Röhrenspan, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRGRIFFE

Glutz Memphis, Edelstahl

PLATTENSCHILD WÄNDE

Feinsteinzeug-Platten nach Auswahl:

Beige-grau: HGC 100096831 Kalahari platin

Beige-grau: HGC 100096718 Kalahari sandgrau

Beige-grau: HGC 100096717 Kalahari sandweiss

SANITÄRAPPARATE, ARMATUREN, GARNITUREN

Gemäss Offerte Sanitas Troesch

KÜCHE

DECKE

Weissputz, gestrichen, weiss RAL 9016

WÄNDE

Abrieb, gestrichen, weiss RAL 9016

SOCKELPLATTEN

Holz, weiss RAL 9016

BODEN

Parkett nach Auswahl

Eiche diamant, Mattlack, geschliffen

Räuchereiche, Mattlack, geschliffen

KÜCHENFRONT

Holzwerkstoff-Platte Kunstharz, beschichtet

Steingrau: 315 Steingrau

Weiss: 125 Arktisweiss

Grau: 665 Onyxgrau

OBERSCHRÄNKE

Nussbaum natur: 7040 Nussbaum natur

Eiche trüffelgrau: 8170 Eiche trüffelgrau

Eiche trend: 8130 Eiche trend

ABDECKUNG

Quarzkomposit

Hellgrau meliert: 1.100.6 Gris Expo poliert

Schwarz: 1.200.5 Negro Tebas poliert

Grau meliert: 1.200.17 Marengo poliert

RÜCKWAND

Glas: ESG Weissglas glanz

ARMATUREN

QUOOKER FLEX: schwarz,

gemäss Küchenbauer

ELEKTROGERÄTE

Electrolux: Kühlschrank mit Gefrierteil integriert,

Geschirrspüler, Kombi-Steamer

SUTER INOX AG: Kochfeld

BORA PURE HANS EISENRING:

Unterbaubecken Acquabelle,

gemäss Küchenbauer

NEBENRÄUME

DECKE

Weissputz gestrichen, weiss RAL 9016

WÄNDE

Abrieb gestrichen, weiss RAL 9016

SOCKELPLATTEN

Holz, weiss RAL 9016

BODEN

Feinsteinzeug-Platten nach Auswahl:

Beige-grau HGC: 100096802 Kalahari platin

Beige-grau HGC: 100096749 Kalahari sandgrau

Beige-grau HGC: 100096748 Kalahari sandweiss

ARMATUREN

Gemäss Auswahl, z. B. Sanitas Troesch

WASCHMASCHINE, TUMBLER

Electrolux, gemäss Auswahl

ZARGENTÜREN

Stahlzarge, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRBLATT

Röhrenspan, werklackiert, weiss RAL 9016

TÜRGRIFFE

Glutz Memphis, Edelstahl

KAUFABWICKLUNG

1.

INTERESSE

Sie haben Interesse an diesem Neubauprojekt? Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin mit dem Verkaufsbeauftragten. Vor Ort oder in unseren Büroräumlichkeiten stellen wir Ihnen das Projekt gerne vor und wir begleiten Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.

2.

FINANZIERUNG

Wir unterstützen Sie auch bei der Finanzierung. Damit Sie auf den bevorstehenden Termin bei Ihrer Bank gut vorbereitet sind, helfen wir Ihnen bei der Bereitstellung aller benötigten Dokumente und Unterlagen. Falls eine bestehende Immobilie zur Mittelbeschaffung verkauft werden soll, bieten wir Ihnen unsere Hilfe gerne an.

3.

RESERVATION

Sobald Ihr Entschluss für den Erwerb Ihres neuen Eigenheims gereift ist und der Finanzierungsnachweis Ihrer Bank vorliegt, wird die Reservationsvereinbarung von beiden Parteien unterzeichnet. Mit Ihrer Unterschrift und der Anzahlung bestätigen Sie Ihren Entscheid. Gerne reservieren wir das Objekt dann für Sie.

4.

KAUFVERTRAG

Als nächstes wird der Notar mit der Erstellung des Kaufvertrags beauftragt und Sie erhalten diesen zusammen mit den Sachenrechtsunterlagen. Ihre Bank stellt Ihnen danach das Zahlungsverprechen zur Sicherstellung des Kaufpreises aus.

5.

BEURKUNDUNG

Alles ist bereit zur Unterzeichnung und Beurkundung des Kaufvertrages auf dem Grundbuchamt, wodurch der Kaufabschluss rechtsverbindlich wird.

6.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Sobald die Bezugsbereitschaft ihres neuen Zuhauses gegeben ist, kann die Eigentumsübertragung auf Sie erfolgen. Mit der Wohnungsübergabe endet der Kauf und Ihr neues Zuhause steht Ihnen zur Einrichtung offen.



MÜHLETOBEL
FRAUENFELD

HABEN SIE INTERESSE?

**NEHMEN SIE MIT UNS
KONTAKT AUF:**



RCMD AG

Bruno Meyer

G.: 052 203 56 00

M.: 076 356 56 00

bruno.meyer@rcmd.ch

www.rcmd.ch

BAUHERR / VERKÄUFER

JFL Immobilien AG
Pfaffenholzstrasse 21
8500 Frauenfeld

ERSTELLER

planen ' bauen ' beraten 

p-vision ag
Frauenfelderstrasse 71
8404 Winterthur

www.pvision.ch

ARCHITEKT

gabathuler+
partner

architekten ag

Gabathuler + Partner Architekten AG
Bachtelstrasse 25
8400 Winterthur

www.gabathulerpartner.ch

VERMARKTUNG

RCMD AG

| REAL ESTATE | CONSULTING | MANAGEMENT | DEVELOPMENT |

Zürcherstrasse 124
8406 Winterthur

www.rcmd.ch

