



GARTENSTÄDTLI

STEIN AM RHEIN

gartenstaedtli.ch

Blaurockstrasse 3, Stein am Rhein



GARTENSTÄDTLI



Ortsbild

- | | | | |
|---|--|---|-------------------------|
| ① | Burg Hohenklingen | ⑪ | Kino Schwanen |
| ② | Tennisanlage Guldifuess | ⑫ | Rheinbrücke |
| ③ | Orientierungsschule Hopfengarten | ⑬ | Post |
| ④ | Alterszentrum | ⑭ | Strandbad Espi |
| ⑤ | Wallfahrtskapelle St. Otmar | ⑮ | Kursschiff-Anlegestelle |
| ⑥ | Schule Schanz (Kindergarten, Primarschule) | ⑯ | Freizeitpark Ticiland |
| ⑦ | Gesundheitszentrum | ⑰ | Bahnhof Stein am Rhein |
| ⑧ | Museum Kloster Sankt Georgen | ⑱ | Migros Supermarkt |
| ⑨ | Landi | ⑲ | Volg Lebensmittelmarkt |
| ⑩ | Altstadt Stein am Rhein | ⑳ | Strandbad Niderfeld |

Facts

Gartenstädtli

Gebäudemix

5½-Zimmer-Doppel- und -Reihen-Einfamilienhäuser (mit Option für 6½-Zimmer)

Geräumige Zimmerdimensionierung

Master-Bedroom mit Ensuite-Badezimmer, Dachgeschoss zur freien Einteilung

Offen konzipierte Räume

Einladende, moderne und spannende Raumaufteilung (teilweise mit Split-Level), mit kurzen Erschliessungen und attraktiv möblierbaren Grundrissen

Attraktive Ausbaubudgets

Individuelle Auswahl der Küche, Sanitärapparate sowie Boden- und Wandbeläge

Inselküche

Die Küchen können nach eigenem Wunsch mit unserem Küchenbauer geplant werden.

Zeitgemässe Architektur

Symbiose aus Komfort, Design und Lifestyle

Grüne Aussenräume

Grosszügige Terrassen- und Aussenflächen

Sonnige Top-Wohnlage

Beste Besonnung, ruhiges Grundstück, Rhein und Altstadt in Gehdistanz

Parkierung

In der Tiefgarage stehen zahlreiche Parkplätze, auch mit Lastenmanagement für E-Autos, zur Verfügung.

Familienfreundliches Quartier in Altstadt und Rheinnähe

Das familienfreundliche Quartier ist top gelegen und verfügt über grosszügige Grün- und Erholungsflächen direkt vor der Haustüre.

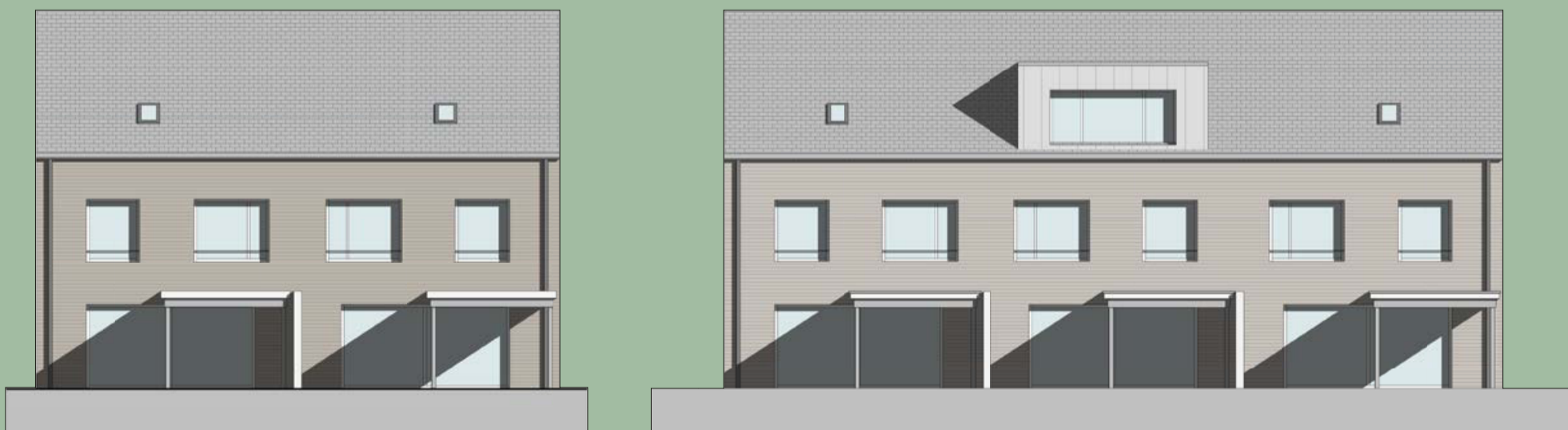
Verkehrsanbindung

Sehr gut ausgebauter ÖV und Individualverkehr mit Top-Erschliessung

Bildung

Alle Schulstufen, vom Kindergarten bis zur Oberstufe, befinden sich im «Städtli».

Überzeugende Fakten, modernes und attraktives Wohngefühl nahe von Einkaufsmöglichkeiten und Natur – das alles bietet «Gartenstädtli» in Stein am Rhein.

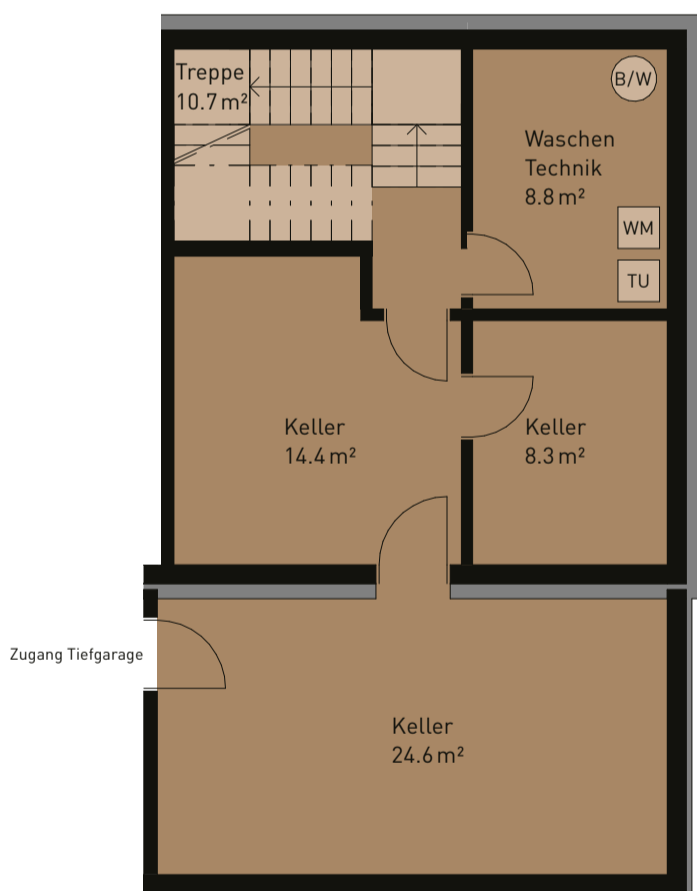


Ansicht Südfassaden

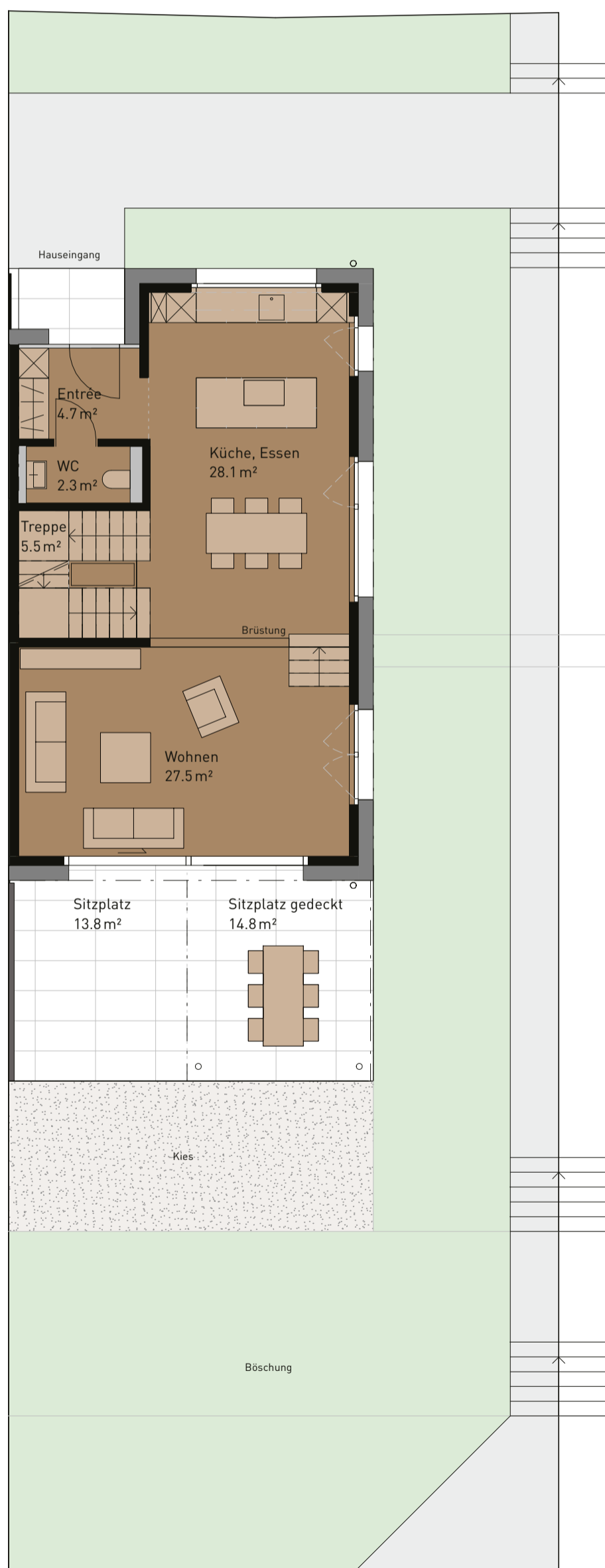


Nettowoohnfläche (HNF)	192.8 m ²
Sitzplatzfläche (ANF)	28.6 m ²
Nebenräume (NNF)	56.1 m ²
Grundstückfläche	340.9 m ²

UNTERGESCHOSS



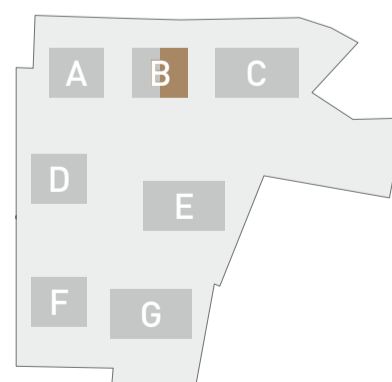
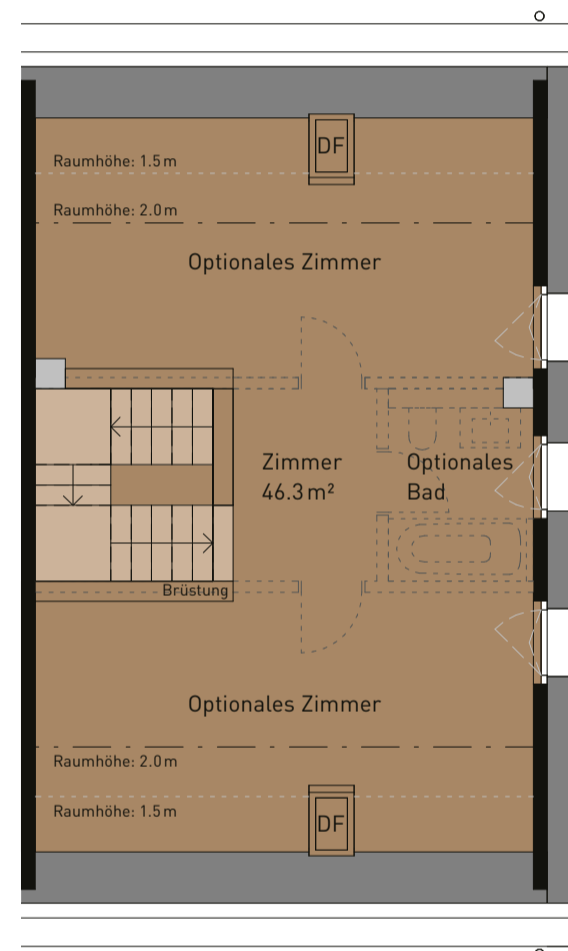
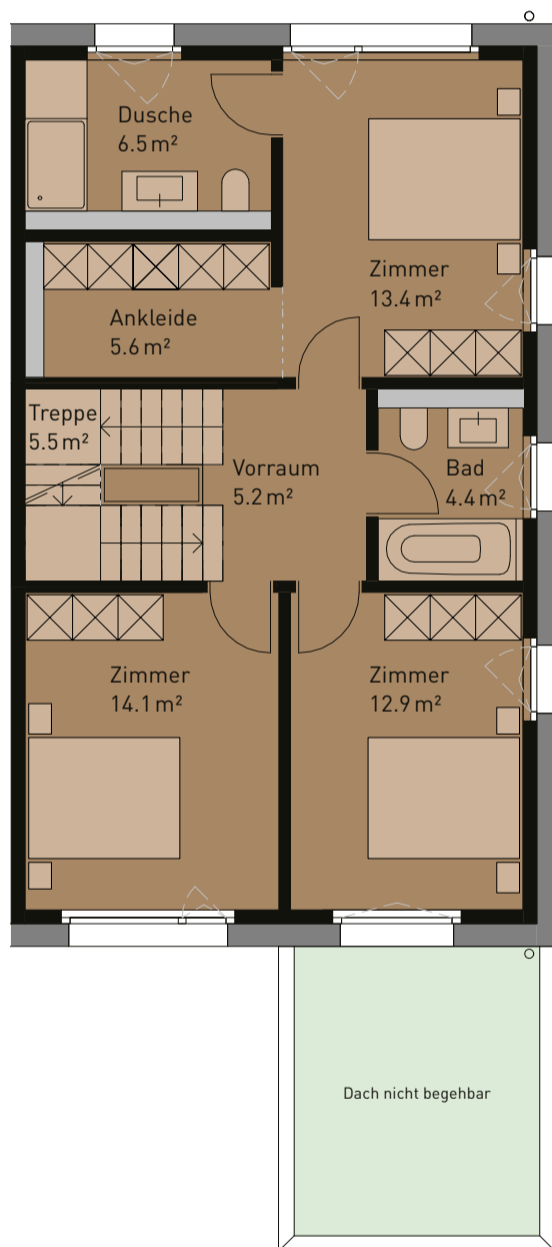
ERDGESCHOSS



B2

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS



Masstab 1:100

0 3 6 m

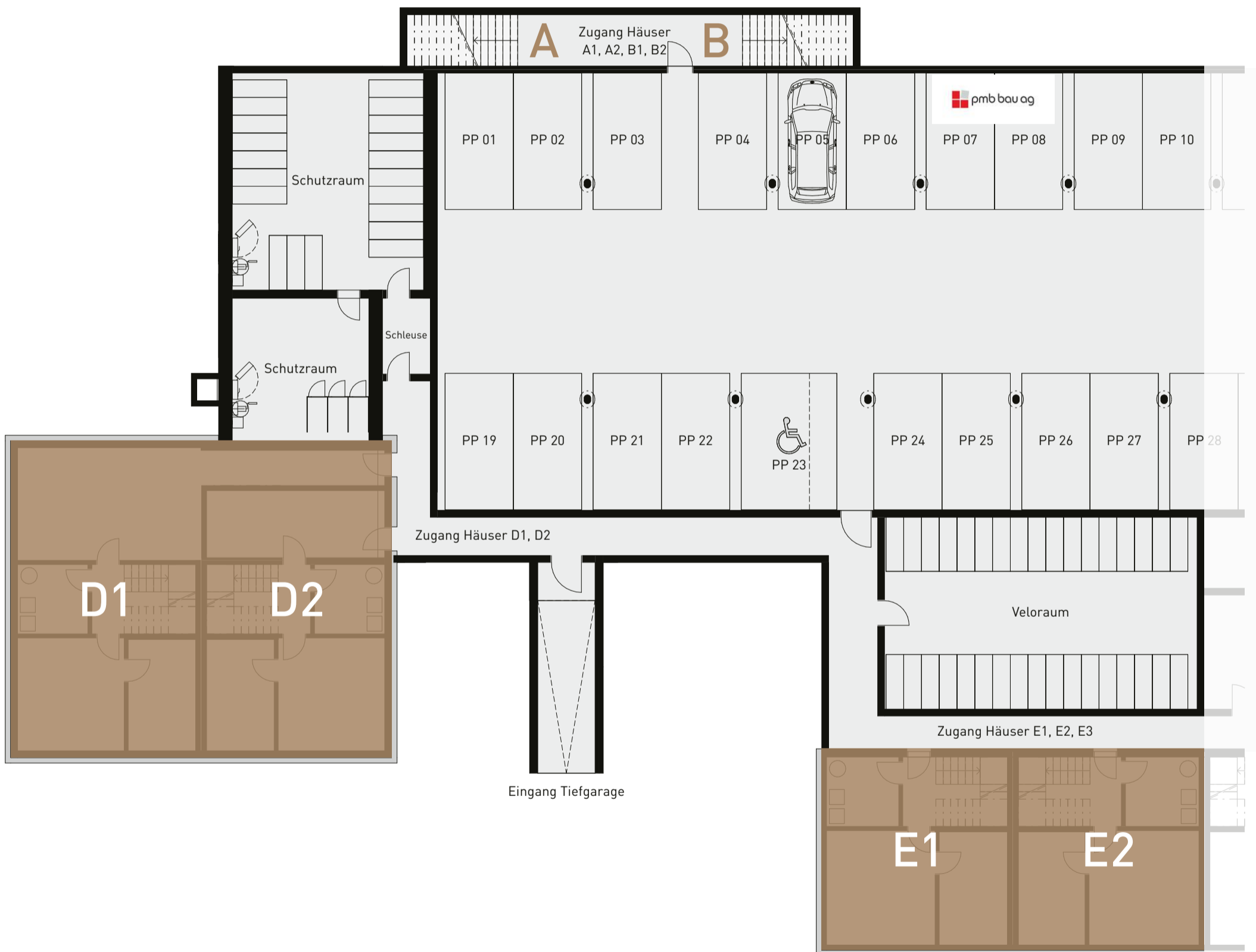


Alle Flächen sind Nettowohnflächen inkl. Reduit





UNTERGESCHOSS MIT KELLERN UND TIEFGARAGE





Kurzbaubeschrieb

Untergeschoss

Decken und Aussenwände in armiertem Beton.

Erd-, Ober-, und Dachgeschoss

Aussenwände Beton oder Mauerwerk in Backstein nach Angaben Baustatiker mit mineralischer Wärmedämmung und horizontaler Holzschalung, vorvergraut.

Innenwände

Wände in den Wohngeschossen aus Backstein oder Beton. Ausführungen von Haustrennwänden gemäss erhöhten Anforderungen Schallschutz und Bauphysik. Wände im Untergeschoss aus Stahlbeton oder Kalksandstein gestrichen.

Geschossdecken

Stahlbeton mit Trittschalldämmung und Unterlagsboden.

Steildach

Holzelement. Gedämmt nach behördlichen Vorschriften mit mineralischer Wärmedämmung. Innen mit Mehrschichtplatten verkleidet, weiss lasiert. Aussen mit dunklen Ton-Flachziegeln.

Fenster

Kunststoff-Fenster weiss mit 3-fach-Isolierverglasung, U-Wert nach behördlichen Vorschriften. In Wohnräumen zweiläufige Vorhangschiene an Decke montiert.

Sonnenschutz

Sonnenschutz in Wohnräumen mit Verbundraffstoren. Stoffgitterstoren bei grosser Fensterfront im Wohnbereich (Hebeschiebetür). Farbtöne und Breite nach Farbkonzept und Angaben des Architekten.

Elektroinstallationen

Je zwei 3-fach-Steckdosen pro Zimmer und Wohnraum. Jeweils zwei Multimediadosen pro Haus für TV und Telefon im Wohnzimmer und in einem Schlafzimmer. LED-Spots in Eingangsbereich und Küche.

Heizungsanlage

Wärmepumpenheizung mit Erdsonden. Niedertemperatur-Bodenheizung, Raumthermostat-Steuerung.

Sanitäranlagen

Den heutigen Normen entsprechende Installationen. Auswahl der Apparate, Armaturen und Garnituren gemäss Käuferwünschen auf Basis Sanitärapparateliste. Budgetbetrag: Brutto inkl. MWST, Fr. 19'000.–

Küchen

Auswahl der Fronten, Arbeitsflächen und Apparate nach Käuferwunsch und Budgetbetrag: Brutto inkl. MWST, Fr. 26'000.–

Schreinerarbeiten

Garderobenschränke aus Holzwerkstoff gespritzt. Innentüren als Stahlzargentüren. Türblatt mit Schichtstoffplatten belegt.

Schliessanlage

Sicherheitsschliessanlage mit Kopierschutz für: Hauseingangstür, Verbindungstür zur Garage, Garagentor und Briefkastenanlage (inkl. 5 Schlüssel).

Bodenbeläge in Parkett

Im Erdgeschoss Wohnen, im Obergeschoss in den drei Zimmern, im gesamten Dachgeschoss gemäss Auswahl der Käufer. Parkett oder gleichwertiger Belag. Basispreis brutto, inkl. Nebenarbeiten: Fr. 120.–

Bodenbeläge in Keramik

Treppe bis und mit UG Vorplatz, im EG Entrée, Küche, Essen, sep. WC im OG, Vorplatz und Nasszelle, Plattenauswahl nach Käuferwunsch. Basispreis brutto, inkl. Nebenarbeiten: Fr. 120.–

Wandbeläge in Keramik

In den Nasszellen gemäss Detailplan des Architekten. In den Nasszellen ist die Hälfte der Wandflächen eingerechnet. Plattenauswahl nach Käuferwunsch. Basispreis brutto, inkl. Nebenarbeiten: Fr. 120.–

Wandbeläge in den Wohnräumen

Alle Räume mit Grundputz und Abrieb 1,2 mm weiss gestrichen. Allgemeine Räume im Untergeschoss in Sichtbeton.

Deckenbeläge

In den Erd- und Obergeschossen Weissputz gestrichen. Allgemeine Räume im Untergeschoss in Sichtbeton.

Umgebung

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung gemäss Konzept und Plänen des Architekten sowie Bewilligung der Behörden.

Allgemeines

Vorbehalte

Geringfügige Änderungen der Ausführung, welche durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner entstehen und welche die Nutzung des Gebäudes nicht beeinträchtigen (Lage und Dimensionierung von Steigschächten, Schächte in der Umgebung, statisch bedingte Stützen, Reduktionen, Ergänzungen, Massdifferenzen usw.), bleiben ausdrücklich vorbehalten und berechtigen zu keinerlei Kaufpreisminderung bzw. direkten oder indirekten Nachforderungen durch den Käufer. Die Vermarktungsunterlagen stellen keine Vertragsgrundlage dar. Alle Bilder, Perspektiven und weitere Angaben in den Vermarktungsunterlagen haben informativen Charakter. Alle in den Grundrissen gezeichneten Möbel sind nicht Bestandteil der Immobilie.

Verkaufspreise

Die Verkaufspreise verstehen sich als Festpreis für das schlüsselfertige Objekt inkl. Innenausstattung gemäss Baubeschrieb und Plänen, inkl. Gesamterschlusskosten, Anschlussgebühren und Baukreditzinsen, gemäss baubewilligtem Projekt. Verkaufspreise gemäss separater Liste.

Kauf- und Zahlungsabwicklung

1. CHF 30'000.- bei Unterzeichnung der Kaufzusage (Reservation).
2. Zahlung nach Baufortschritt.
3. Restzahlung inklusive allfälliger Mehr-/Minderkosten bei Bezugsbereitschaft.
4. Notariats- und Grundbuchkosten werden je zur Hälfte vom Käufer/Verkäufer übernommen.

Fremdfinanzierung

Wir können Sie bei der Beschaffung der Hypotheken gerne unterstützen. Selbstverständlich sind Sie in der Wahl des Finanzinstitutes frei.

Offerte

Die Offerte ist unverbindlich und freibleibend. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf dem momentanen Stand der Planung, verbindlich sind die Abmachungen im Kaufvertrag.

Abkürzungen

Wohnfläche (HNF) pro Haus: Wohnfläche netto pro Einheit inklusive Treppe, exklusiv Treppenauge, Aussenwände, Wohnungstrennwände, der Innenwände und der Installationsschächte (Rohmasse).

Aussennutzfläche (ANF): Äussere, nutzbare Fläche mit Belag

Nebennutzflächen (NNF): Nebenräume im Untergeschoss, netto exklusiv Aussenwände, Innenwände und Installationsschächte (Rohmasse).

WM/TU: Waschmaschine/Tumbler

DF: Dachfenster

B/W: Boiler/Warmwasserspeicher

RWA: Rauch- und Wärmeabzugsanlage

PP: Parkplatz

