



geere
Guntershausen b. Berg TG



IHR TRAUMHAUS AM WALDRAND!

Wir freuen uns, Ihnen den Verkauf von drei Doppelhäusern mit direkter Lage am Waldrand präsentieren zu dürfen. Mit dieser Immobilie bietet sich Ihnen nicht nur eine ruhige ländliche Umgebung, sondern auch die Möglichkeit Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Jedes Haus grenzt an eine unverbaubare Fläche. Dies bedeutet uneingeschränkten Zugang zur Natur und ein Höchstmass an Privatsphäre für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Häuser stehen an bester Lage ohne Durchgangsverkehr. Der Blick in die Weite lässt Entspannung und Erholung zu.

Die grossen Landparzellen ermöglichen einen persönlichen Rückzugsort für Sie und Ihre Familie. Nutzen Sie die freie Fläche, um Ihren eigenen Garten anzulegen oder lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf ein komplett neues Wohnkonzept zu gestalten. Die Möglichkeiten sind endlos und warten darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Jedes der 6.5-Zimmer-Häuser bietet Ihnen nicht nur ausreichend Platz für die gesamte Familie, sondern auch einen Carport und Aussenabstellplätze für bis zu vier Autos. Dank des durchdachten Designs und der hochwertigen Bauweise können Sie den Wohnkomfort in vollen Zügen geniessen.

Ein weiteres Highlight ist die moderne technologische Ausstattung. Eine Photovoltaikanlage ermöglicht Ihnen die eigene Energieversorgung wie auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Lösung. Die Erdsondenheizung sorgt für die effiziente Beheizung Ihres Hauses und ermöglicht eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit. Für die Erstellung Ihrer Traumimmobilie berücksichtigen wir ausschliesslich regionale Unternehmen.

Ein Leben am Waldrand abseits vom Trubel der Stadt klingt verlockend. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit und kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Unsere professionellen Berater stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um gemeinsam den Traum Ihrer Immobilie verwirklichen zu können.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	3
Bericht des Architekten	4
Lage & Standort	6
Projektbeschreibung	9
Situationsplan	10
Grundrisse Untergeschoss/Erdgeschoss	12
Grundrisse Obergeschoss/Dachgeschoss	14
Fassadenansichten West	16
Fassadenansichten Ost	18
Längsschnitt	20
Baubeschrieb	22
Kontaktadressen	24

BERICHT DES ARCHITEKTEN

Eine idyllische Parzelle umgeben von Natur und Grünflächen bildet die Ausgangslage der drei Doppel-Einfamilienhäuser am Dorfrand von Guntershausen.

Die vorhandenen Qualitäten des Ortes sind sichtsweisend für die Planung und sollen durch die Situierung der entstehenden Bauten hervorgehoben und gestärkt werden. Angelehnt an die historisch gewachsene Bebauung erscheinen die Häuser zum Dorf hin als klare Volumen mit ortstypischer Dachform.

Grosse Öffnungen schaffen Aussenbezüge zur hangseitig gelegenen, natürlich belassenen Parzellenfläche mit angrenzendem Wald. Geschützt durch strassenseitig angeordnete Anbauten für die Parkierung, werden private Aussenbereiche für die einzelnen Häuser geschaffen, welche wiederum in direktem Kontext zur umgebenden Natur stehen und somit ideale Erholungsorte für die Bewohner bilden.

Der durchgehend offene Wohnbereich im Erdgeschoss bietet Flexibilität und ein zeitgemäßes Wohngefühl, zum Aussenraum hin erweitert durch einen angegliederten Balkon.

In den darüberliegenden Geschossen bieten die Häuser familienfreundlichen Wohnraum, dessen Qualitäten in den Zimmern der Dachgeschosse durch den offenen Dachraum unterstrichen werden. Studios im Untergeschoss bieten zusätzlichen Wohnraum mit privatem, direkt in den natürlich gewachsenen Hang übergehenden Aussenbereichen.

Nebst der gemäss Minergie gedämmten Aussenhaut der Häuser wird mit Erdsonden sowie Photovoltaikanlagen einer nachhaltigen und emissionsarmen Zukunft Rechnung getragen.

Felber + Partner Architekten AG
Bruno Felber



GUNTERSCHAUSEN – DAS CHARMANTE DORF IM HERZEN DES THURGAUS!



Guntershausen, ein idyllischer Ort gelegen zwischen den malerischen Ufern des Bodensees und den sanften Hügeln des Thurgauer Seelandes, bietet seinen Bewohnern eine einzigartige Lebensqualität. Mit seiner ruhigen und naturnahen Umgebung ist Guntershausen der perfekte Ort, um dem hektischen Alltag zu entfliehen und die Schönheit der Natur zu genießen.

Die Geschichte von Guntershausen reicht weit zurück. Die Ursprünge des Dorfes lassen sich bis ins Mittelalter verfolgen, was sich noch heute durch die historische Architektur im Ortskern widerspiegelt. Tradition und Moderne gehen hier Hand in Hand – historische Gebäude treffen auf moderne Infrastruktur und schaffen somit ein einzigartiges Ambiente.

Ein weiteres Highlight von Guntershausen ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Nähe zur Autobahn A7 ermöglicht es den Bewohnern, bequem in die umliegenden Städte wie Kreuzlingen, Konstanz oder Frauenfeld zu gelangen. Auch der internationale Flughafen Zürich ist in nur einer Stunde Fahrtzeit erreichbar.

Die natürliche Schönheit Guntershausens ist ein Magnet für Naturfreunde und Aktivurlauber. Die unberührte Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wassersportaktivitäten am Bodensee. Ausserdem laden die umliegenden Weingüter zu Weinverkostungen ein, bei denen man die berühmten Thurgauer Weine probieren kann.

Die Immobilien in Guntershausen zeichnen sich durch ihre Vielfalt und ihren Charme aus. Ob Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten, moderne Eigentumswohnungen oder historische Fachwerkhäuser – hier findet jeder das perfekte Zuhause. Die Immobilienpreise sind noch verhältnismässig erschwinglich, was Guntershausen zu einer attraktiven Option für Familien, Paare und Senioren macht.

Lassen Sie sich verzaubern von Guntershausen und erleben Sie das einzigartige Dorfleben inmitten der Thurgauer Natur. Entdecken Sie die vielen Vorzüge dieses idyllischen Ortes und finden Sie Ihr neues Zuhause in Guntershausen. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Immobilienkauf zu begleiten und Ihnen dabei zu helfen, das perfekte Objekt zu finden.

Schule/Bildung

Kindergarten, Primarschule und Oberstufe sind in Berg angesiedelt, Maturitäts- und weiterführende Schulen in Frauenfeld und Kreuzlingen. Ebenso steht in Berg eine Kindertagesstätte zur Verfügung.

Einkaufen

In Guntershausen finden Sie bei der Institution Brünli-acker eine Cafeteria und das Dorflädeli. Berg bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, neben den Grossverteilern auch zahlreiche Fachgeschäfte.

Lage zu Fuss

Bahnhof Kehlhof	25 min
Dorfzentrum/Dorflädeli	5 min

Lage mit dem Auto

Berg Zentrum	3 min
Kreuzlingen	12 min
Weinfelden	11 min
Autobahn Kreuzlingen Süd	15 min



geere

Willkommen bei CLP Invest GmbH. Es freut uns sehr, Ihnen dieses exklusive Wohnprojekt in Gunterhausen vorstellen zu können. Unser Ziel ist es, Ihnen eine einzigartige, nach Ihren Bedürfnissen gestaltete Immobilie bieten zu können. Mit unserem Expertenteam aus Architekten, Ingenieuren und Projektmanagern haben wir ein wunderbares Wohnkonzept entwickelt, welches Komfort, Ästhetik und Funktionalität in perfekter Harmonie vereint.

Als Bauherr stehen wir für hervorragende Bauqualität und streben eine makellose Ausführung und Gestaltung an. Wir legen grössten Wert auf hochwertige Materialien und modernste Bautechniken, um Ihnen Qualität und Komfort bieten zu können. Durch unseren Fokus auf Energieeffizienz möchten wir nicht nur umweltbewusste Lösungen schaffen, sondern auch Ihre Nebenkosten langfristig optimieren.

Es ist uns ein Anliegen, regionale Unternehmen für die Erstellung Ihrer Traumimmobilie zu berücksichtigen.

Unsere engagierten Immobilienexperten bei CLP Invest sind spezialisiert auf den Verkauf von Neubauten und haben fundierte Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes.

Um Ihre persönliche Vorstellung in die Planung und Gestaltung miteinzubeziehen, stehen Ihnen unser Expertenteam aus Architekten und Designern professionell zur Seite. Wir bieten Ihnen verschiedene Grundriss- und Ausstattungsoptionen, um Ihr Haus nach Ihren Vorlieben zu gestalten.

Unser Kundenservice geht über den Verkaufsprozess hinaus. Gerne stehen wir Ihnen auch während der gesamten Bauphase mit Rat und Tat zur Seite und bieten Hand bei Fragen oder Anliegen. Unser Bestreben ist es, Ihnen als Kunde eine professionelle Kundenbetreuung bieten zu können.

Kontaktieren Sie uns, um mehr über das Projekt in Gunterhausen zu erfahren. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traumhauses behilflich zu sein.



Haus 1

6½ Zimmer	
Parzellengrösse	553.32 m ²
in Waldabstand	0 m ²
in Landschaftsschutzzone	200.84 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.

Haus 2

6½ Zimmer	
Parzellengrösse	483.24 m ²
in Waldabstand	45.86 m ²
in Landschaftsschutzzone	155.84 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.

Haus 3

6½ Zimmer	
Parzellengrösse	505.06 m ²
in Waldabstand	122.16 m ²
in Landschaftsschutzzone	146.17 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.

Haus 4

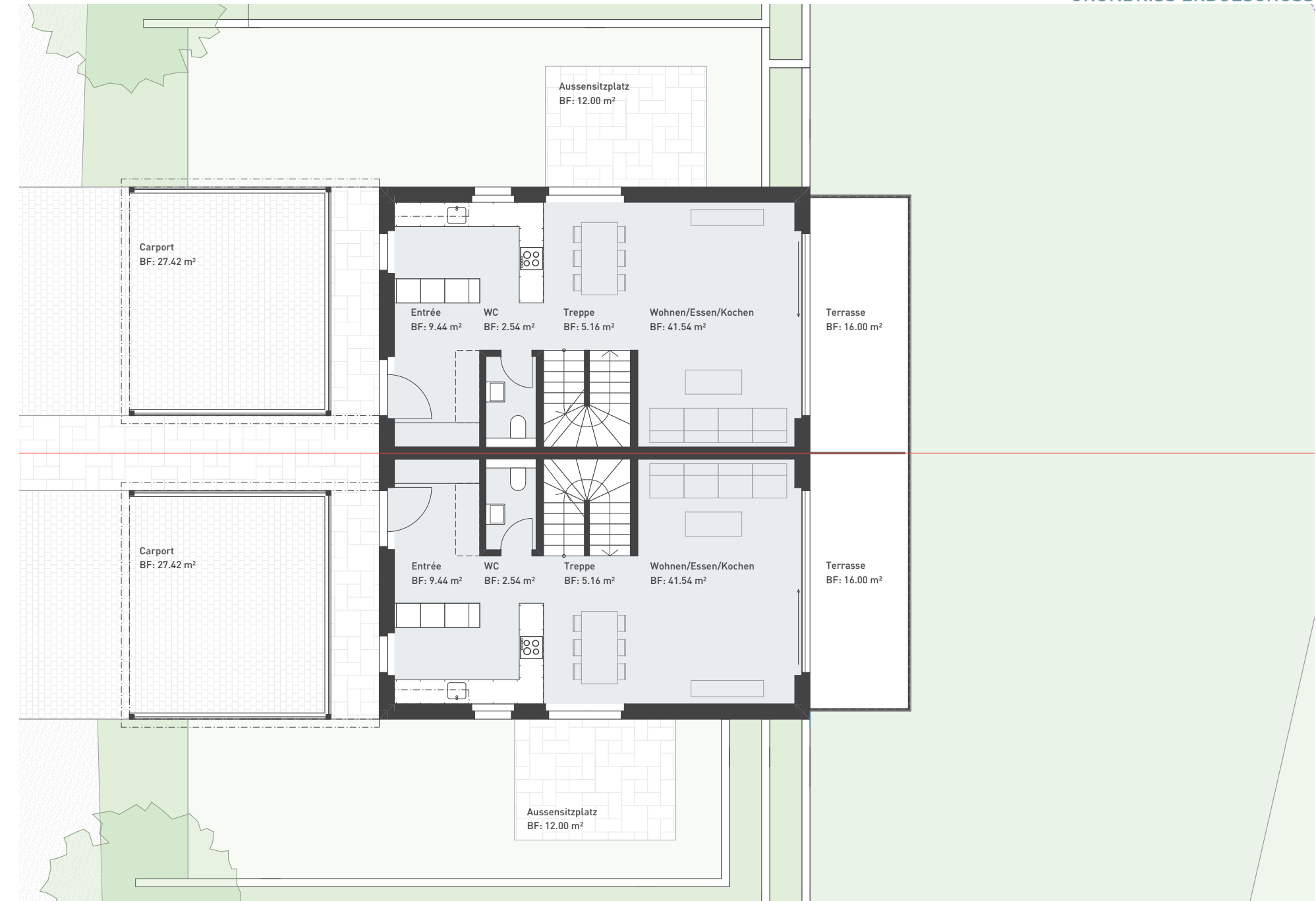
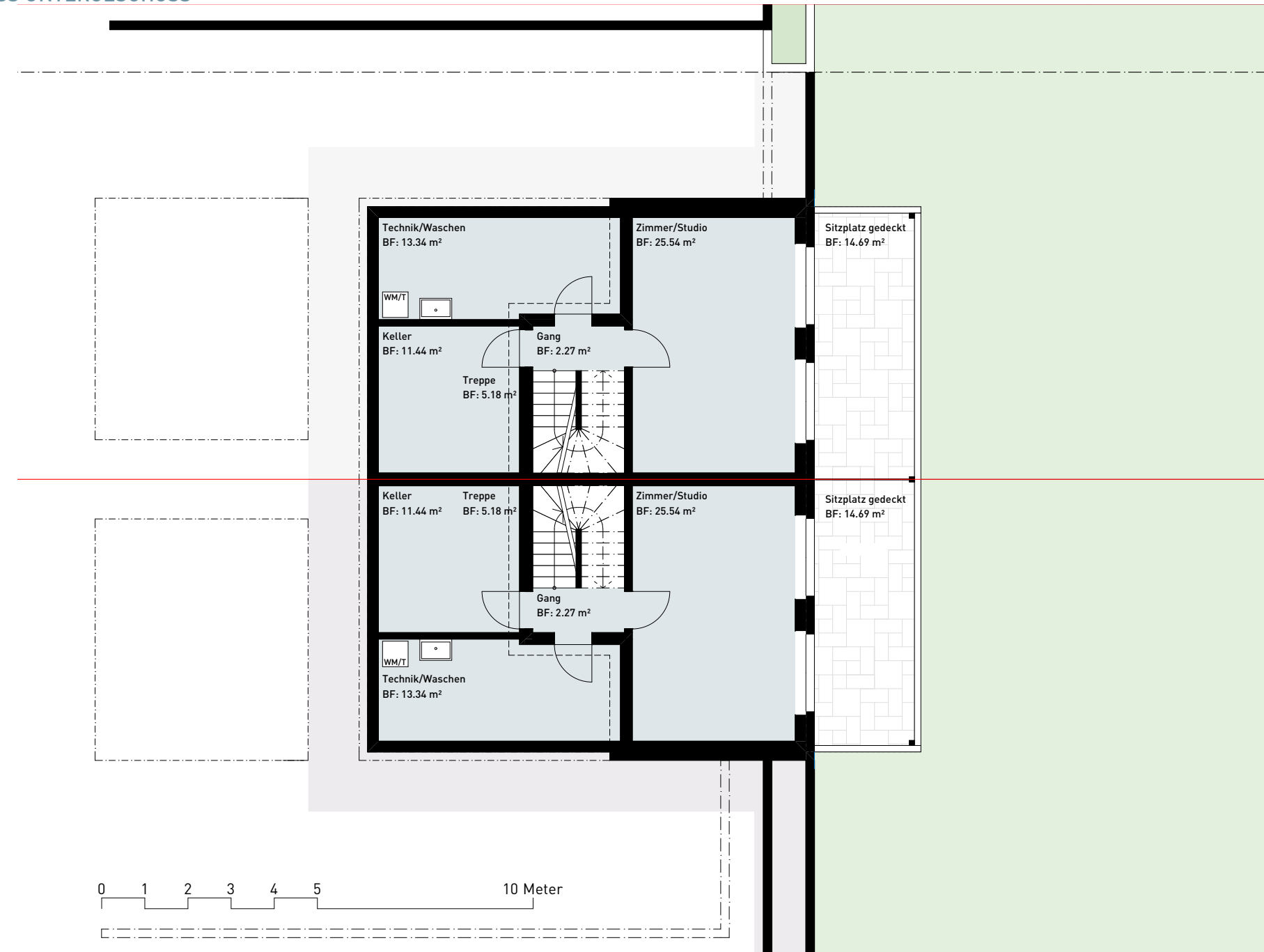
6½ Zimmer	
Parzellengrösse	469.71 m ²
in Waldabstand	161.32 m ²
in Landschaftsschutzzone	79.99 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.

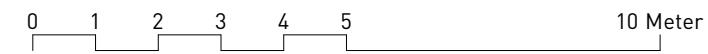
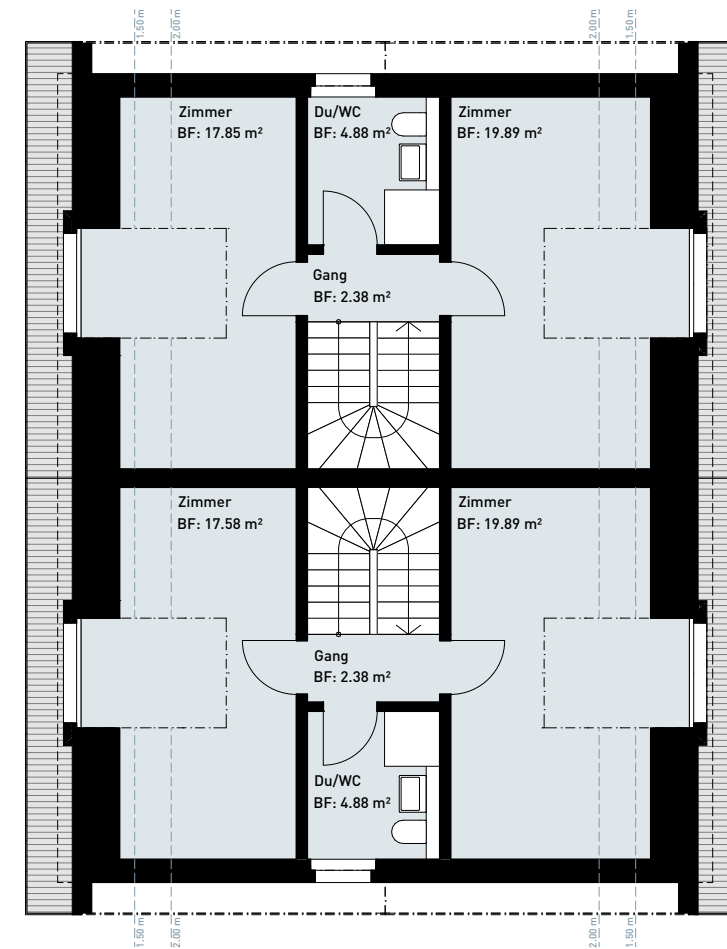
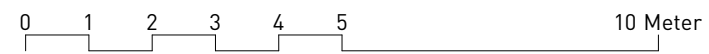
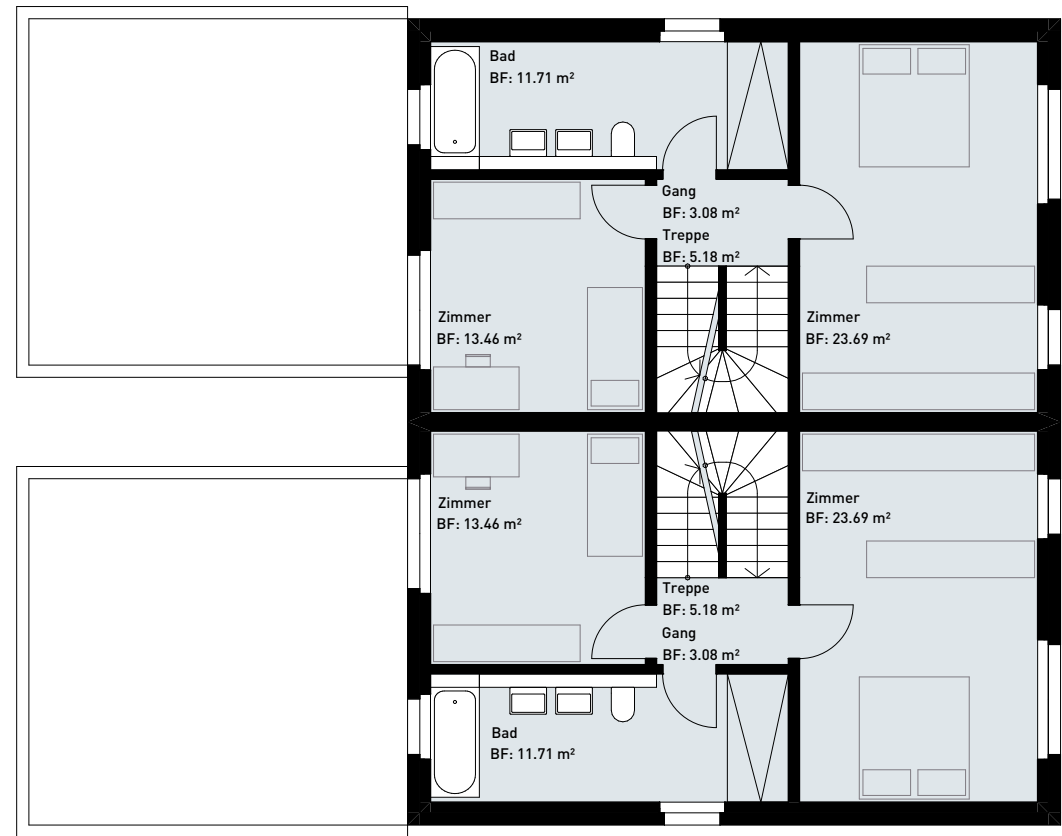
Haus 5

6½ Zimmer	
Parzellengrösse	405.34 m ²
in Waldabstand	136.43 m ²
in Landschaftsschutzzone	6.83 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.

Haus 6

6½ Zimmer	
Parzellengrösse	389.32 m ²
in Waldabstand	11.33 m ²
in Landschaftsschutzzone	0 m ²
Gebäudevolumen (SIA 416)	884 m ³
Nettowohnfläche	193 m ²
Aussensitzplatz	12.00 m ²
Terrasse	16.00 m ²
Sitzplatz gedeckt	14.69 m ²
Parkplätze Carport	2 Stk.





Haus 6

Haus 5



Haus 4

Haus 3



Haus 2

Haus 1



0 1 2 3 4 5 10 Meter

Haus 1

Haus 2

Haus 3

Haus 4

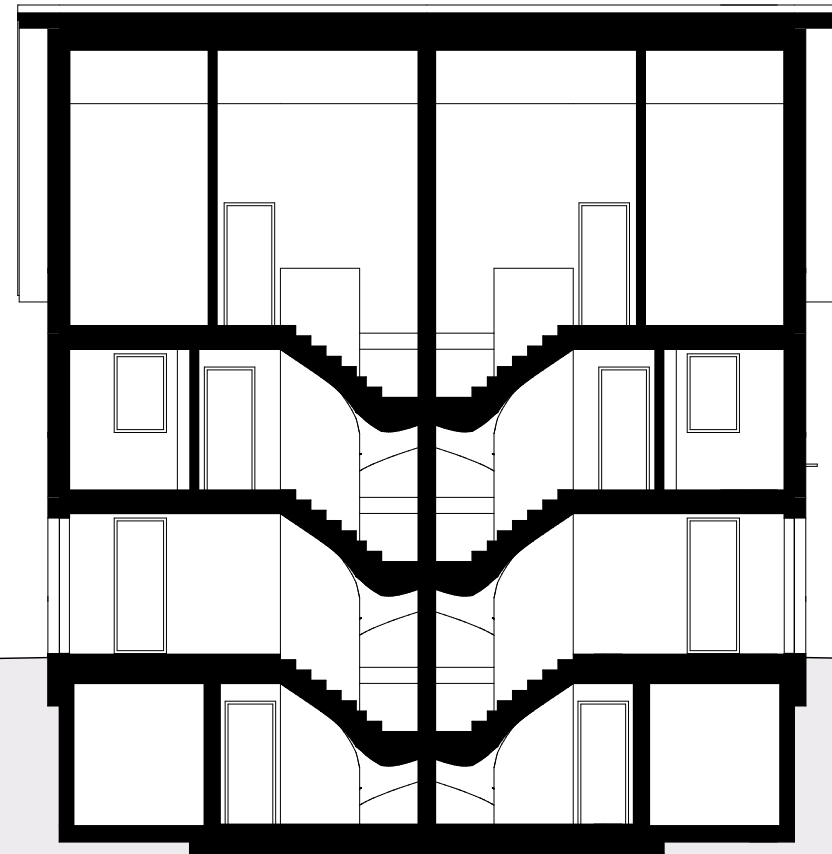
Haus 5

Haus 6



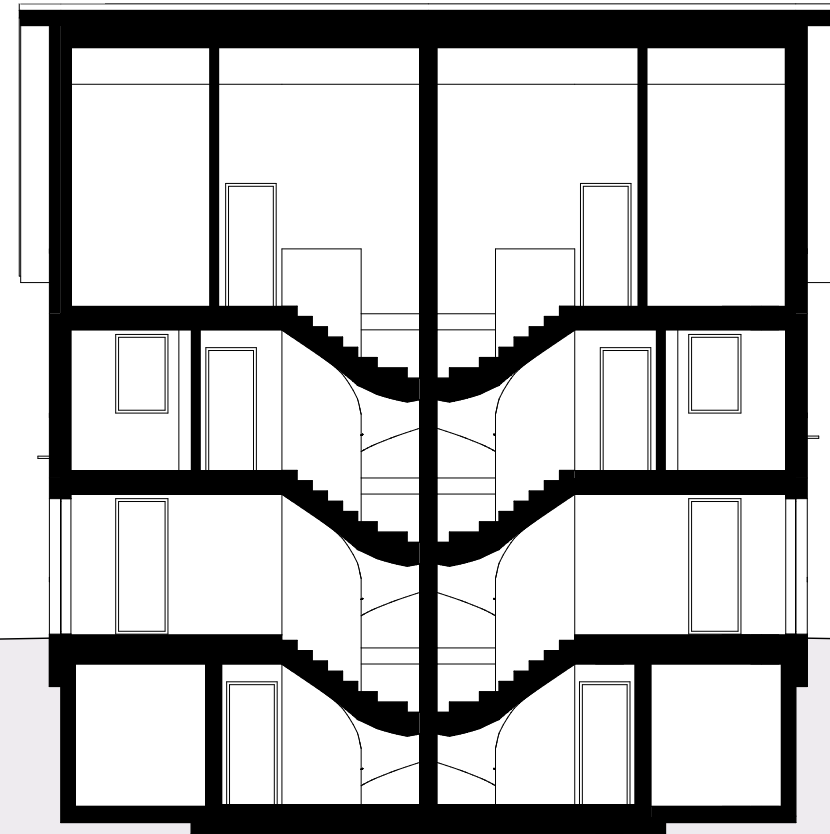
Haus 1

Haus 2



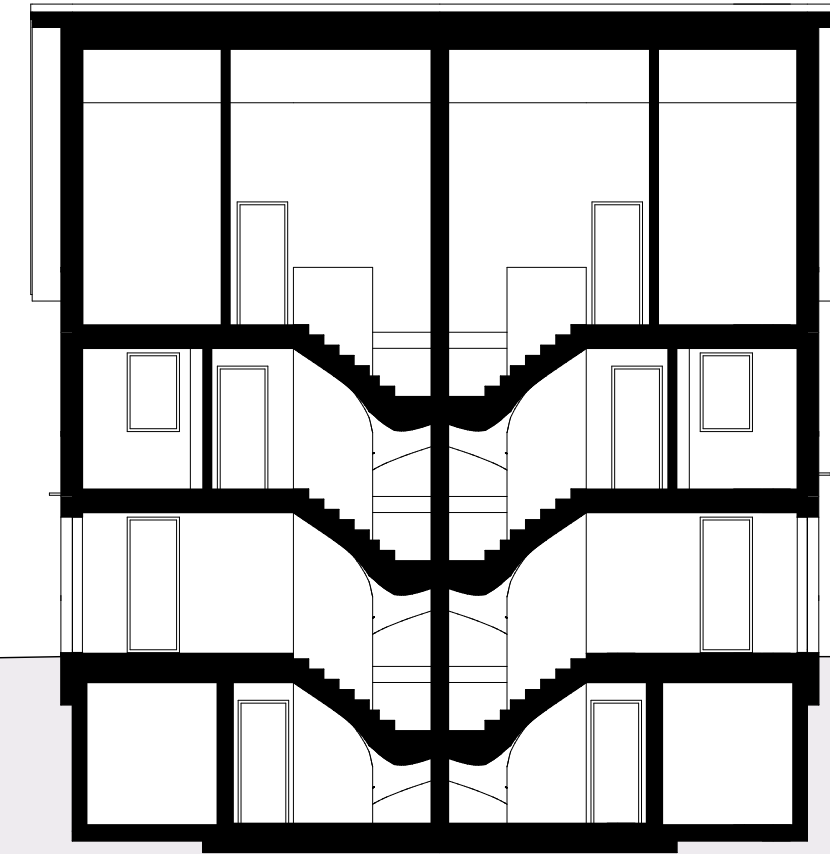
Haus 3

Haus 4



Haus 5

Haus 6



0 1 2 3 4 5 10 Meter

Konstruktion

Aussenwände:
UG Beton, 25.0 cm
EG-DG Beton/Backstein, 17.5 cm, gem. statischen Anforderungen
Dämmung gem. energietechnischen/statischen Anforderungen; Putz gestrichen, Farbgebung nach Bemusterung
Gauben Holzbauweise
Dämmung gem. energietechnischen Anforderungen
Spenglerblech (Kupferblech oder Chromstahl CNS)

Innenwände:
UG Kalksandstein, 15.0–18.0 cm, Beton nach statischen Anforderungen
EG–DG Backstein, 15.0–17.5 cm, Beton 30.0 cm (Haustrennwände)

Foundation:
Bodenplatte Beton, gem. statischen Anforderungen

Decken:
über UG Beton, gem. statischen Anforderungen, Wärmedämmung, gem. energietechnischen Anforderungen, Trittschalldämmung gem. schalltechnischen Anforderungen, Unterlagsboden; über EG/OG Beton, gem. statischen Anforderungen, Wärmedämmung gem. energietechnischen Anforderungen, Trittschalldämmung gem. schalltechnischen Anforderungen, Unterlagsboden

Dach:
Gipskartonplatte, gespachtelt, gestrichen, Holzkonstruktion, Wärmedämmung gem. energietechnischen Anforderungen, Weichfaserplatte, Konterlattung + Ziegellattung, Ziegeleindeckung, Tonziegel braun, PV-Anlage gem. Anforderungen Energiegesetz

Fassade

Fenster:
Holz-Metall, 3-fach, gem. energietechnischen Anforderungen, Farbe nach Bemusterung

Fensterbänke:
Aluminium

Spenglerarbeiten:
Chromstahl CNS oder Kupferblech

Sonnenschutz:
Rafflamellenstoren, elektrisch, Aluminium, Farbe nach Bemusterung

Innenausbau

Wände:
Keller/Technik Beton, Schalungstyp 2 / Kalksandstein gestrichen
Wohnräume Abrieb, Q2, 1.0 mm, gestrichen
Nasszellen Abrieb, Q2, 1.0 mm, gestrichen / Feinsteinzeugplatten

Boden:
Keller/Technik Monobeton, roh
Wohnräume Holzparkett
Nasszellen Feinsteinzeugplatten

Decken:
Keller/Technik, Beton roh
Wohnräume Weissputz, Q3, gestrichen

Türen:
Hauseingangstür Aluminium-Haustür, 5-fach Schloss ohne Automatik
Zimmertüren Stahlzarge, halbschwer, glatt, nach RAL/NCS

Einbaumöbel:
Entrée gem. Plänen Architekt/Schreiner
Küchen gem. Plänen Architekt/Küchenbaufirma

Haustechnik

Allgemeines:
Eine Lüftung der Wohnräume ist nicht vorgesehen (ausgenommen Zwangslüftung der gefangenen Nasszellen). Eine Nachrüstung auf Käuferwunsch wird ausgeschlossen.

Elektroinstallationen:
Ausstattung gem. Elektroprojekt des Planungsbüros
Unterverteilung/Sicherungsschränke je Reihen-EFH (Steckdosen, Schalter, Brennstellen, Anschlüsse, UV ersichtlich)

Heizungsinstallationen:
Ausstattung gem. Heizungsprojekt des Planungsbüros
Erdsonden-Wärmepumpe
Wohnräume mit Fussbodenheizung beheizt
Thermostatventile je Raum

Sanitärinstallationen:
Ausstattung Nassräume gemäss Architekt bzw. Sanitärprojekt des Planungsbüros (Lage, Apparate, Aussenwasserhahn, etc. ersichtlich)

Ladestationen Carport:
Leerrohre bis Parkplatz vorbereitet (Ladestation bzw. Ausbau ist nicht im Standard enthalten)

PV-Anlagen:
PV-Anlage gemäss Anforderungen Energiegesetz (Förderbeiträge zugunsten Generalunternehmer)

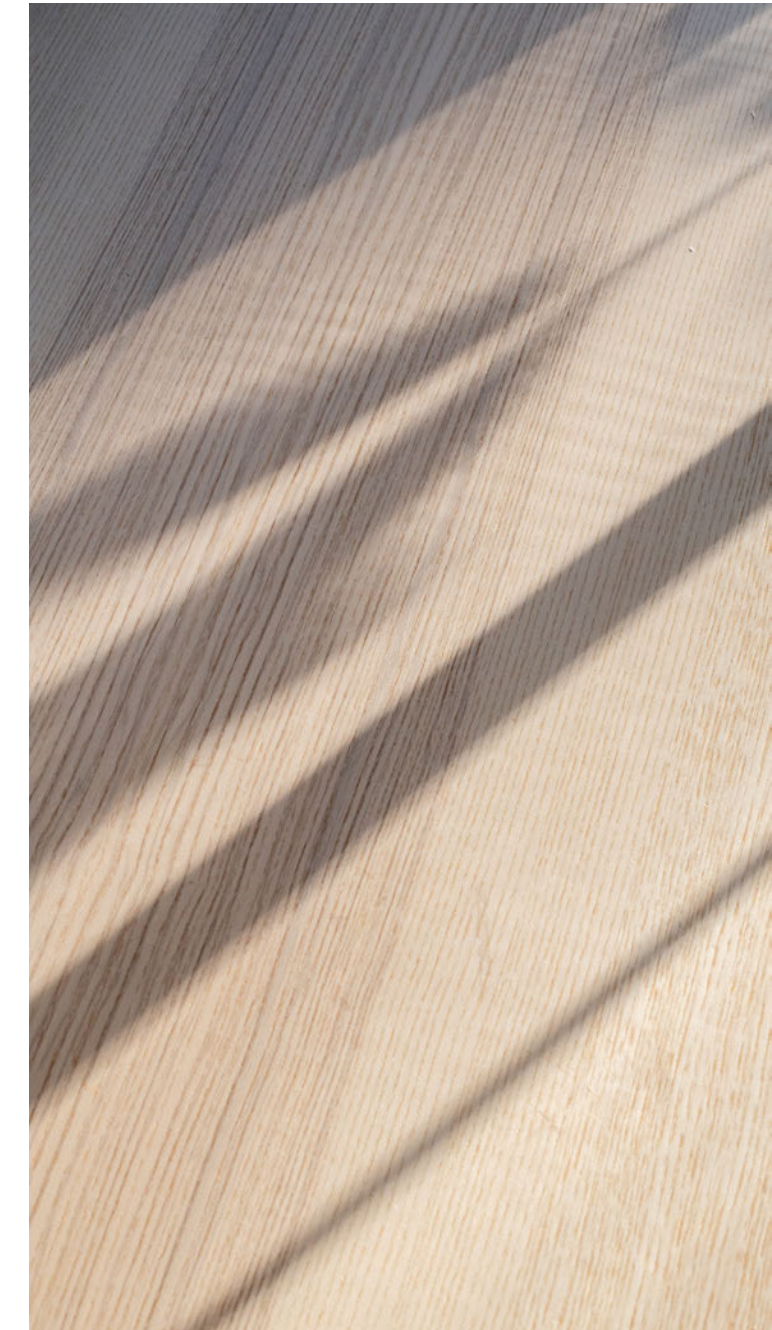
Aussenanlagen

Carport:
Stahlkonstruktion
Kiesdach
Farbgebung nach Bemusterung
Staketengeländer

Stützmauern:
Winkelmauern Beton vorfabriziert, bewachsen

Wege/PP:
Verbundsteine, sickerfähig

Bepflanzung:
einheimische Bäume/Heckenpflanzen gemäss Umgebungsplan





WIR FREUEN UNS AUF SIE

ARCHITEKTUR

felber + Partner Architekten AG
Rheinsichtweg 2
8274 Tägerwilten

T +41 71 678 10 00
F +41 71 678 10 01

info@felber-architekten.ch
www.felber-architekten.ch

BAUHERRSCHAFT/VERMARKTUNG

CLP Invest GmbH
Besmerstrasse 12
8280 Kreuzlingen

T +41 79 586 20 62

info@clp-invest.ch