

5.5-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

NIEDERNEUNFORN



**“Ein Projekt, in dem sich die Tradition
des Dorfes mit zeitgemäsem
Wohnraum verbindet und ein
unverwechselbarer
Lebensraum entsteht.”**

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

Kirchgasse 1, 8525 Niederneunforn

196 m² WF | CHF 1'850'000.00

Vielfältig wohnen in ländlicher Idylle

In Niederneunforn entsteht ein 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus, das mit seiner Lage im Dorfkern und der Nähe zur Natur ein besonderes Zuhause bietet. Wohnen in Niederneunforn bedeutet, Teil einer vertrauten Dorfgemeinschaft zu sein und zugleich Ruhe sowie Natur zu geniessen.

Die Hybridfassade in vorfabrizierten Fichtenholzelementen, ökologisch und nachhaltig, ergibt ein gutes Raumklima. Hochwertige Materialien wie Parkett und Feinsteinzeug, eine moderne Küche mit Quarz-Kunststeinabdeckung sowie die nachhaltige Ausstattung mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Fussbodenheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine integrierte Garage mit automatischem Tor rundet das Angebot ab.



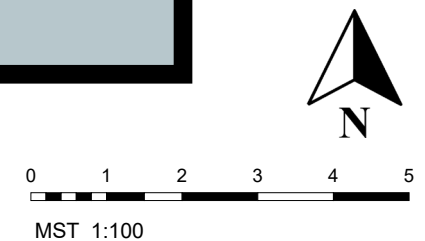
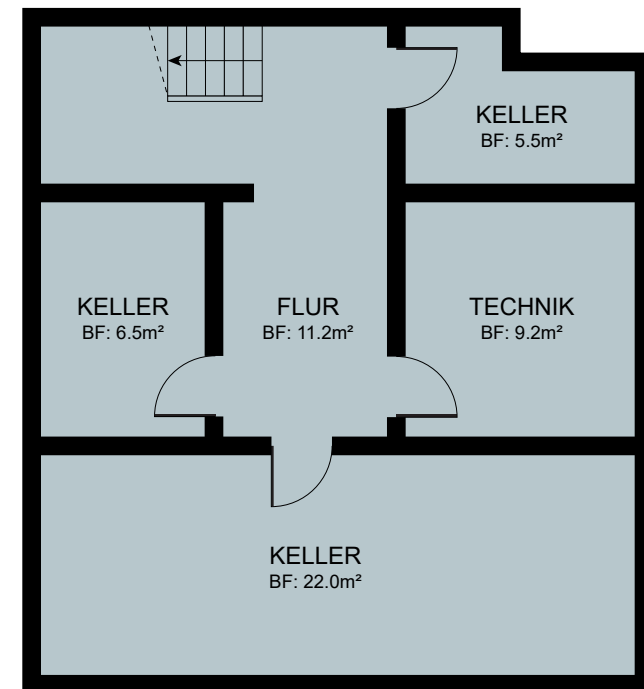


Umgebungsplan



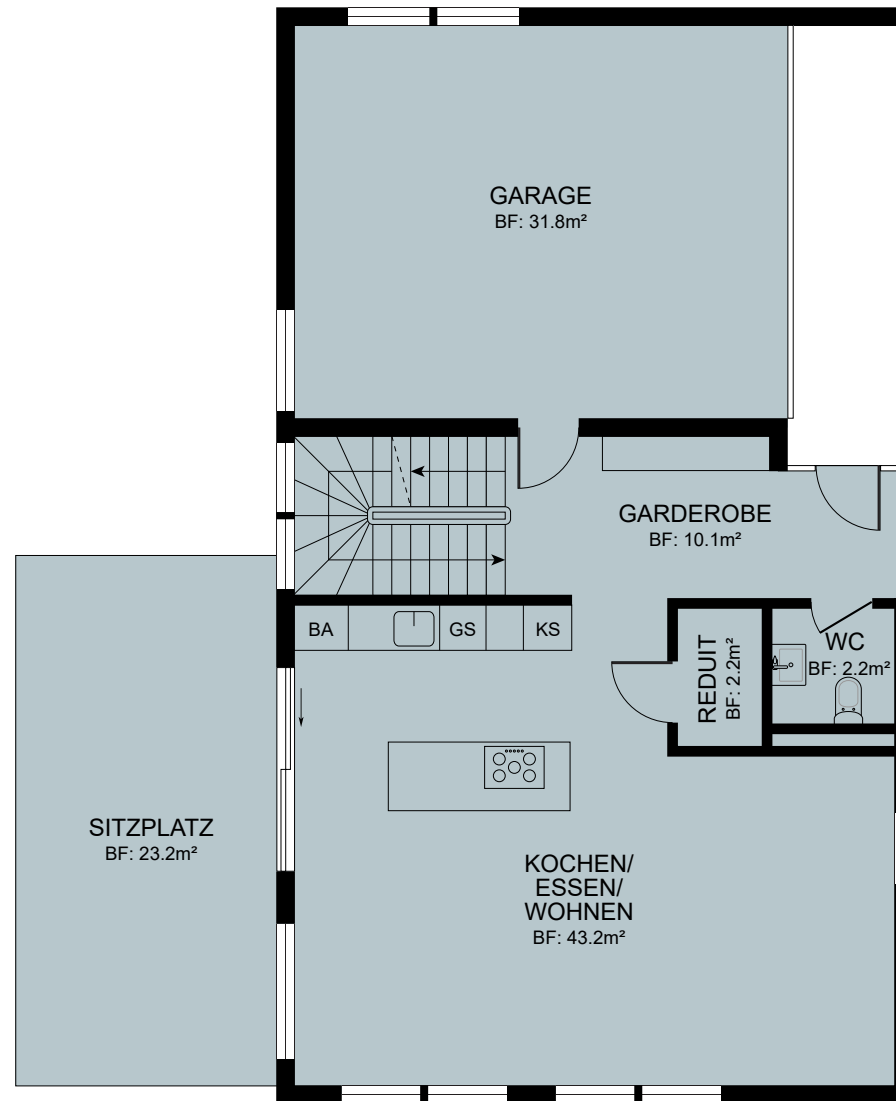
Untergeschoss

Das 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus überzeugt durch eine klare Raumaufteilung auf vier Ebenen. Das Untergeschoss bietet praktische Kellerräume und einen eigenen Weinkeller.



Erdgeschoss

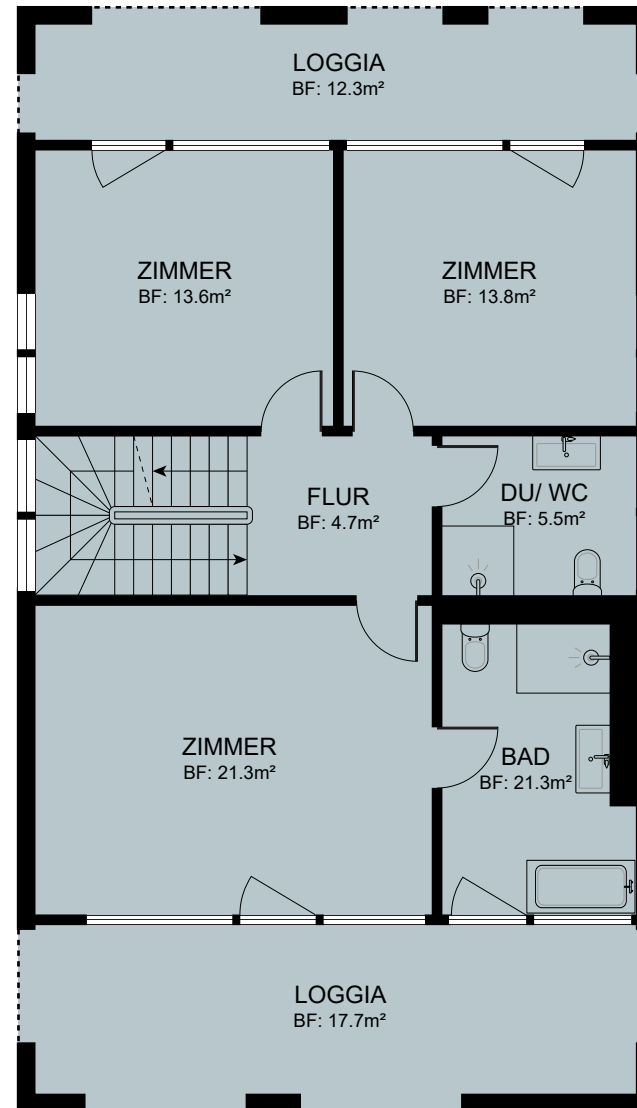
Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich das Herzstück und öffnet sich direkt zum Sitzplatz. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich die Garage mit direktem Zugang ins Haus. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch das Gäste-WC und ein Reduit.



MST 1:100

Obergeschoss

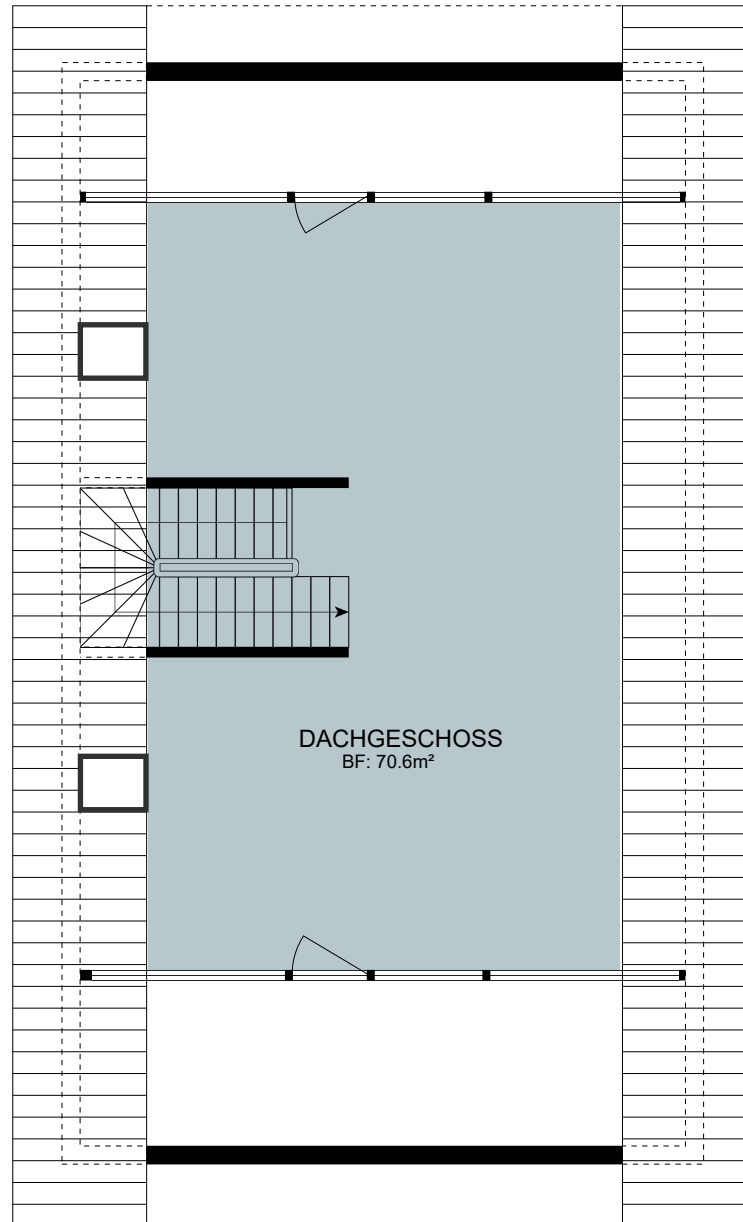
Im Obergeschoss erwarten Sie drei grosse Schlafzimmer, ergänzt durch zwei moderne Nassräume. Zwei Loggien, eine südlich und eine nördliche ausgerichtet, sorgen mit ihrem zusätzlichen Aussenraum für viel Wohnqualität.



MST 1:100

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bietet auf über 70 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Homeoffice, Atelier oder Familienbereich und erhält durch die Dachflächenfenster viel natürliches Licht.



MST 1:100

Lage

Niederneunforn liegt im unteren Thurtal im Kanton Thurgau und zählt rund 425 Einwohner (2018). Zusammen mit Oberneunforn, Fahrhof und Wilen bildet es die politische Gemeinde Neunforn mit insgesamt etwa 1'100 Einwohnern. Das Dorf ist geprägt von einem intakten historischen Ortsbild mit Riegelhäusern und der reformierten Kapelle. Der Dorfkern Niederneunforn ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt, die Kapelle selbst gehört zur Liste der Kulturgüter der Gemeinde Neunforn.

Familiäre Atmosphäre und ein vertrautes Umfeld

Die Bevölkerung schätzt das vertraute Umfeld, die Ruhe und das gemeinschaftliche Dorfleben. Für die Kleinsten gibt es eine Spielgruppe direkt im Dorf, die den Einstieg ins gemeinsame Lernen erleichtert. Die Primarschule befindet sich im benachbarten Oberneunforn und ist mit dem Schulbus oder dem Velo in kurzer Zeit erreichbar. Jugendliche besuchen mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln die Sekundarschule in Ossingen. Die Thur befindet sich in kurzer Gehdistanz und dient als beliebtes Naherholungsgebiet.





Kennzahlen

Gemeinde Neunforn

Einwohnerzahl: **ca. 1'100** (davon rund 425 in Niederneunforn)

Anzahl Haushalte: **ca. 450**

Steuerfuss 2025: **124 %**

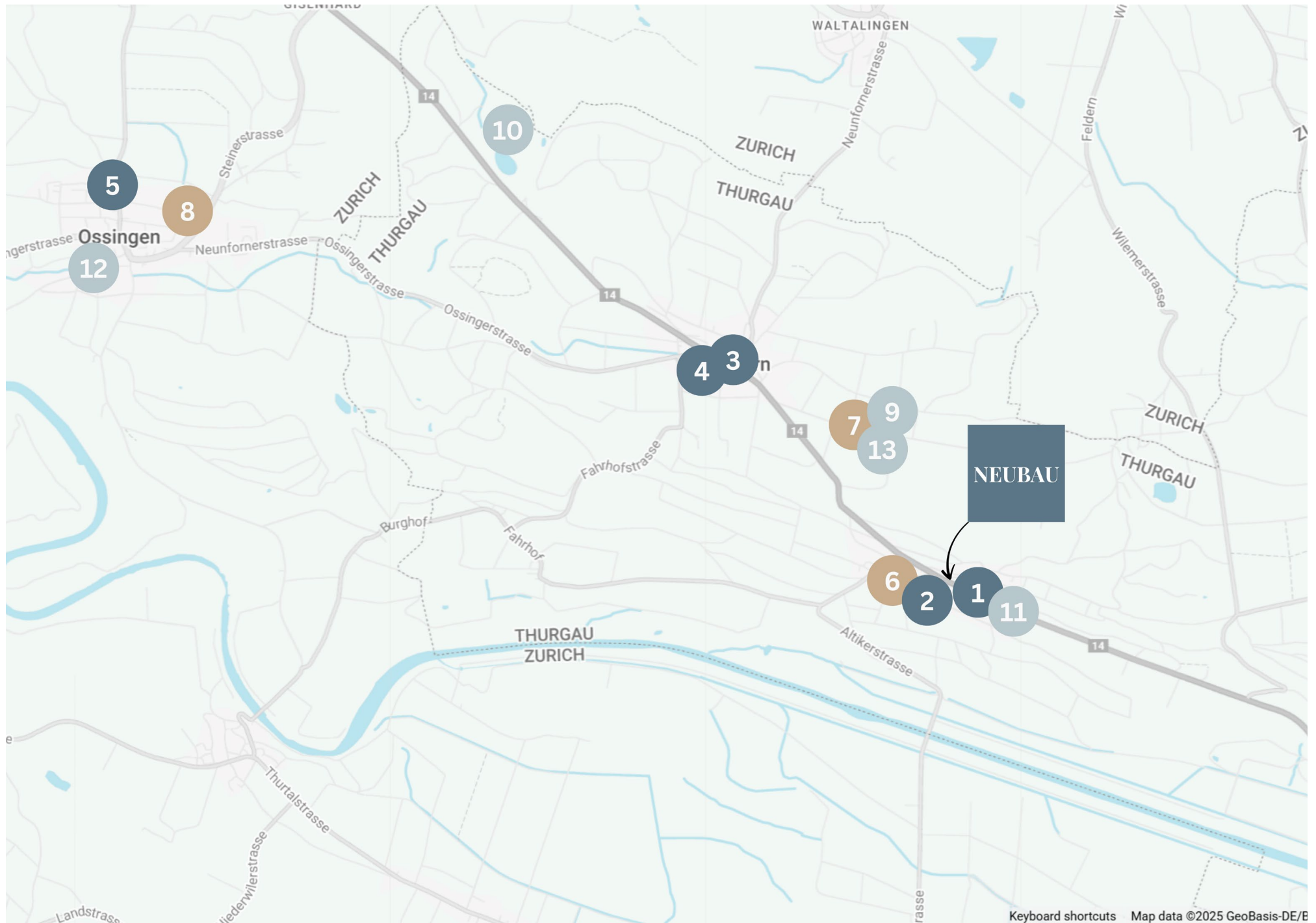
Höhe über Meer: **ca. 445** m ü. M.

Ortsbild: Historischer Dorfkern eingetragen im Bundesinventar.

Ort: Weinbauerndorf am nördlichen Hang des Thurtals

Freizeit und Vereine: 16 Vereine, aktive Dorfgemeinschaft

Restaurant Winzerstübli, Widenacker 21, Niederneunforn



Infrastruktur

1-5

Bildung

6-8

Aktivitäten

9-13

- 1 Bushaltestelle Niederneunforn, Dorf
- 2 Reformierte Kapelle
- 3 Volg Oberneunforn
- 4 Evangelische Kirche Oberneunforn
- 5 Arztpraxis Ossingen
- 6 Spielgruppe Nüüfere
- 7 Schulhaus Rietacker
- 8 Sekundarschule Ossingen
- 9 Sportplatz
- 10 Barchetsee
- 11 Landfrauenverein Neunforn
- 12 Tennisclub Ossingen
- 13 Männerriege Neunforn

Umgebung

Das Einfamilienhaus liegt im Dorfkern von Niederneunforn. Für den täglichen Bedarf steht ein Dorfladen in Oberneunforn zur Verfügung, grössere Einkäufe lassen sich gut in Frauenfeld erledigen. Die Umgebung bietet viele Möglichkeiten zur Erholung. Spaziergänge an der nahegelegenen Thur, Fahrradtouren durch die Rebberge und Wälder oder ein Ausflug zum Barchetsee mit seiner schönen Moorlandschaft gehören hier zum Alltag. Spiel- und Sportplätze sowie Vereine im Dorf fördern das Zusammenleben und bieten Kindern und Erwachsenen vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Frauenfeld und Winterthur erweitern das Angebot mit Kultur, Sport- und Einkaufsmöglichkeiten und sind sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Damit verbindet das Projekt eine zentrale Lage im Dorf mit der Nähe zur Natur und einer guten Anbindung an die Region.

	Velo	ÖV	Auto
Andelfingen	28 min	43 min	12 min
Frauenfeld	42 min	38 min	15 min
Winterthur	59 min	47 min	22 min
Schaffhausen	70 min	65 min	25 min

Kurzbaubeschrieb

KÜCHE (gemäss Beschrieb Küchenbauer)

Möbel und Fronten kunstharzbeschichtet, Abdeckung Quarz-Kunststein Preisklasse 2, Glasrückwand, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombi-nation, Backofen, Dampfabzug mit Umluft, Spülbecken in Edelstahl, Kehrrietele-ment, Beleuchtung unter Oberbauten.

NASSRÄUME:

WC's, Lavabos, Spiegelschränke, Duschen mit Glastrennwänden, Badewanne, Waschtische z.T. mit Möbelunterbauten, alles mit Zubehör und Ausstattung gemäss Apparateliste Lieferanten.

BODEN- UND WANDBELÄGE NASSZELLEN

Aus Feinsteinzeugplatten 30x60 cm (Budgetbetrag Fr. 130.--/m2 fertig verlegt), üb-
rige Wände Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen. (Wandflächen je 50%)

BODENBELÄGE ÜBRIGE RÄUME

Bodenbeläge: Bodenbeläge Parkett oder nach Wahl, Budgetbetrag Fr. 130.--/m2
fertig verlegt inkl. Nebenarbeiten.

Wände: Grundputz, Abrieb 1.5 mm, weiss gestrichen.

Decken: In allen Wohngeschossen Weissputz gestrichen. DG Dreischichtplatten
Mit UV-Schutz.

GARDEROBE

Garderobe im Eingangsbereich in Kunstharz weiss mit Huttablar und Kleiderstange
sowie Reinigungsabteil.

FENSTER

Holzfenster und Fenstertüren, innenseitig weiss, U-Wert gemäss Bauphysiker in
allen Wohnräumen. Eine Hebeschiebetüre mit Wärmeschutzglas gemäss behörd-
lichen Vorschriften. Ein Drehkippenfenster pro Zimmer. Metallfensterbänke in Alu-
Blech, einbrennlackiert.

FASSADENVERKLEIDUNG

Holzschalung Tanne / Fichte vorvergraut, Holzlatten, hinterlüftet mit Windpapier.
Fenster Leibungen dreiseitig in Holz eingefasst.

SONNENSCHUTZ

Fenster mit ZIP-Vertikalstoren elektrisch bedienbar.

HEIZUNG / WARMWASSER

Wärmepumpe Aussenaufstellung (Luft-Wasser-Wärmepumpe). Wärmeabgabe
über Fussbodenheizung, gesteuert über Thermostat in jedem Zimmer und Aus-
senfühler.

LÜFTUNG

Dampfabzug in der Küche mit Umluft (Aktivkohlenfilter). Die Kellerräume und ge-
schlossenen Nebenräume werden mechanisch entlüftet.

WASCHEN

Waschmaschine / Tumbler im Keller.

HAUSEINGANGSTÜRE

Hauseingangstürfront mit vollflächiger Füllung. Seitenteil wärme gedämmt mit
Glasfüllung.

ROHBAU

Hybridbau/vorfabrizierte Holzfassadenelemente.

Aussenwände: Aufbau von aussen nach innen; Hinterlüftete Holzschalung, Konterlattung, Windpapier, Weichfaserplatte, Konstruktionsholz, Dämmung, OSB vorfabriziert, Installationsrost, Dämmung, Gipsplatten, Deckputz.

Geschossdecken: Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschossdecken in Beton armiert gemäss Berechnungen Ingenieur. In den Wohngeschossen mit schwimmenden Unterlagsböden.

Trag-/Trennwände: Im Untergeschoss teilweise Beton- oder Kalksandsteinwände weiss gestrichen. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss Backstein.

DACHKONSTRUKTION:

Dampfbremse, Holzkonstruktion ausgedämmt gemäss Bauphysiker, Weichfaserplatte, Unterdachbahn, Entwässerungs-/Hinterlüftungsebene (Dachlattung), Dachziegel, Inn Dach-PV-Anlage.

Spenglerarbeiten: Alle Arbeiten in Kupfer.

ELEKTRISCHE INSTALLATIONEN

Ausführung gemäss Elektroinstallationsplan.

Steckdosen: Ausführung von genügend Installationen mit Schalter und Steckdosen.

Lichtinstallation: Hauszugang gemäss Elektroinstallationsplan, Lampenanschlussstellen in allen Räumen, Keller, Waschküche, Treppenhaus. Je eine Wandlampe bei den Balkonen. Einbauleuchten in Küchen.

Kraftinstallation: Installation für Heizungsanlage, Warmwasseraufbereitung sowie alle Geräte.

Radio/TV, Telefon: Zwei fertige Anschlüsse im Wohnraum und Elternschlafzimmer. Erschliessung durch öffentliche Betreiber. Leerrohre in den übrigen Schlafzimmern.

PHOTOVOLTAIKANLAGE

Lieferung und Montage einer PV-Anlage gemäss gesetzlicher Anforderung.

SCHLIESSANLAGE

Sicherheitsschliessanlage für: Hauseingangstüre, Garagentor und Briefkastenanlage (inkl. fünf Schlüssel).

GARAGE

Angebaute Garage mit Holzverkleidung, automatischem Garagentor mit Schlüssel und Funkempfänger bedienbar, ein Handsender.

INNENTREPPEN

Treppenelemente aus Beton vorfabriziert, Belag mit Feinsteinzeugplatten inkl. Sockel (Budgetbetrag Fr. 130.--/m2 fertig verlegt) auf Wunsch mit Parkett gegen Aufpreis. Treppengeländer: mit Handlauf

LOGGIEN

Balkon Ausführung in Zementplatten auf Stelzlager oder Split. Holzgeländer.

UMGEBUNG

Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung, Sitzplatz in Zementplatten, ein Aussenwasserhahn frostsicher, gemäss Konzept und Plänen des Architekten sowie Bewilligung der Behörden.

SCHUTZRAUM

Inkl. Einkauf Schutzplätze.

Allgemeine Informationen

KUNDENWÜNSCHE

Ausbau und Änderungswünsche werden, sofern sie nicht die Fassade oder Umgebungsgestaltung betreffen, je nach Baufortschritt berücksichtigt. Abweichungen vom Standard-Ausbau werden nach Aufwand abgerechnet und mit Mehr- oder Minderkosten-Aufstellung zuzüglich 15% Honorare und 3% Gebühren detailliert ausgewiesen. Änderungen werden erst nach Bestätigung des Käufers ausgeführt. Es sind die am Bau beteiligten Handwerker und Unternehmer zu berücksichtigen.

VORBEHALT

Aus Plänen oder Angaben dieses Prospektes können keine Ansprüche abgeleitet werden. Es sind der Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Das Projekt ist rechtskräftig. Änderungen aufgrund von nachträglichen behördlichen Auflagen und technisch bedingte Konstruktions- oder Materialänderungen bleiben vorbehalten, müssen aber qualitativ mindestens gleichwertig sein.

Baubeginn

Voraussichtlich Frühling 2026

Einzugstermin

Voraussichtlich Winter 2027

Architekt

NAGEL AG

ARCHITEKTUR & BAUMANAGEMENT

Hintermühlenstrasse 4

8409 Winterthur

nagel ARCHITEKTUR &
BAUMANAGEMENT

Projektplaner

SDM-A GmbH

Roosstrasse 53

8832 Wollerau

SDM-A GMBH

Sven D Meller - Architekt

Generalunternehmer

Artbau AG

Generalunternehmung

Baumanagement

Bauleitung/Bauberatung

Verkauf und Beratung Liegenschaften

Albert-Einstein-Strasse 17

8404 Winterthur

Telefon: 052 224 00 40

www.artbau-gu.ch

artbau ag

Ausführender Unternehmer

Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau

Albert-Einstein-Strasse 17

8404 Winterthur

HOCHBAU TIEFBAU HOLZBAU
BALTENS PERGER
BALTENS PERGER AG WINTERTHUR

Beratung & Verkauf

Artbau AG

Generalunternehmung

Albert-Einstein-Strasse 17

8404 Winterthur

Frau Edith Schuler

Verkauf / Käuferbetreuung

Telefon direkt: 052 224 00 43

edith.schuler@artbau-gu.ch

artbau ag

Bauherrschaft

Baltensperger AG Hochbau Tiefbau Holzbau

Albert-Einstein-Strasse 17

8404 Winterthur

HOCHBAU TIEFBAU HOLZBAU
BALTENS PERGER
BALTENS PERGER AG WINTERTHUR

