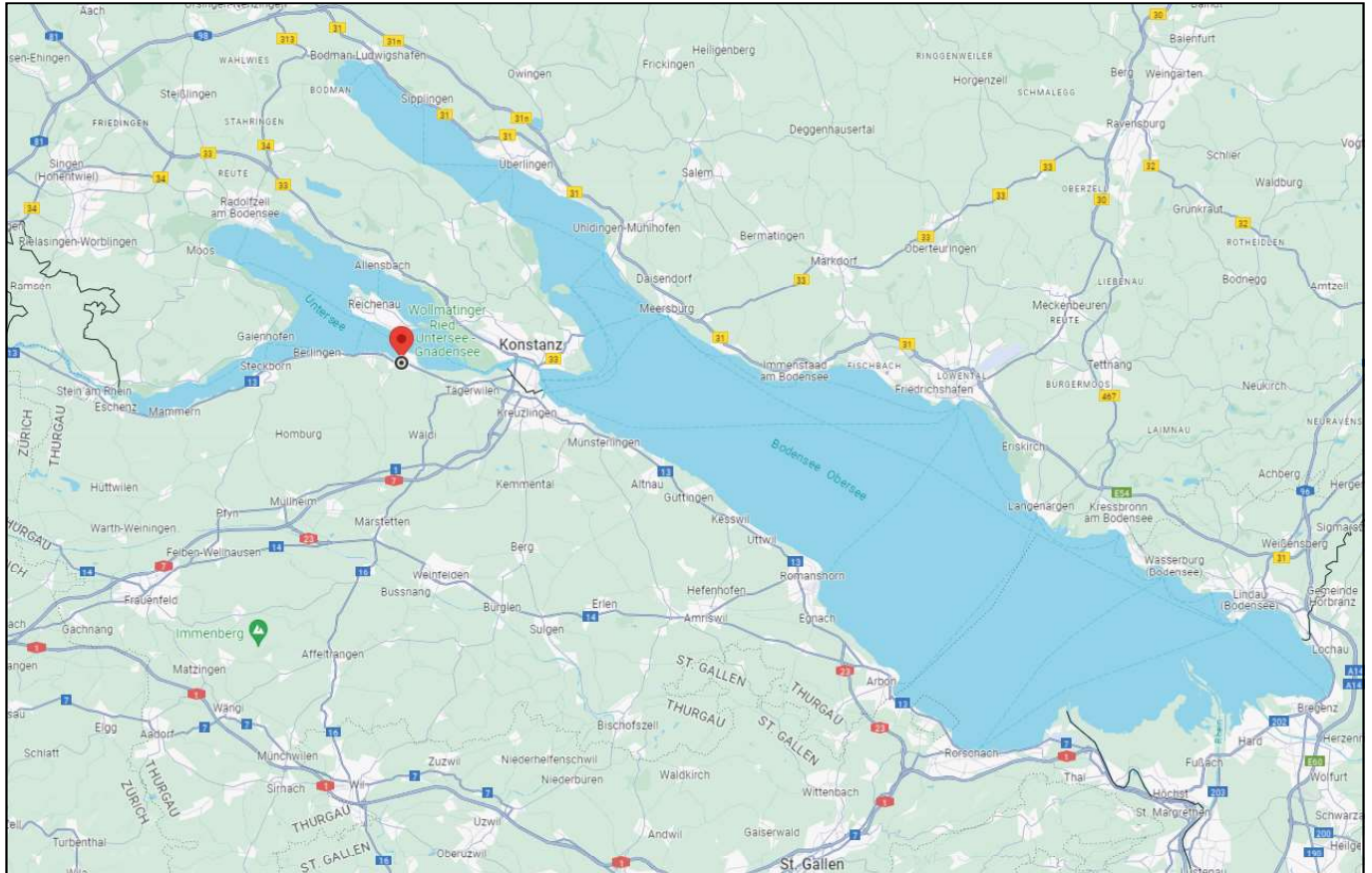


Zentrales Wohnen in Ermatingen Schiffländestrasse 1



Erstvermietung Mietwohnungen



**Beratung / Vermietung
Architektur**



Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG
Schrofenstrasse 15, 8580 Amriswil
Tel. 071 414 08 88
office @ buecheler-ag.ch, www.buecheler-ag.ch

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Gerne sind wir für Sie da und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

REGION ERMATINGEN / UNTERSEE

Allgemeines

Ermatingen ist eine malerische Gemeinde im Kanton Thurgau, die sich am Nordufer des Bodensees erstreckt. Mit seiner idyllischen Lage, umgeben von sanften Hügeln und Weinbergen, bietet Ermatingen eine einzigartige Mischung aus Naturschönheit, historischem Erbe und modernem Lebensstil.

Die Gemeinde Ermatingen ist bekannt für ihre reiche Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Zahlreiche historische Gebäude und Denkmäler zeugen von der Vergangenheit des Ortes, darunter das imposante Schloss Ermatingen, das einen faszinierenden Einblick in die Geschichte der Region bietet.

Ermatingen ist auch für seine ausgezeichneten Weine bekannt, die in den umliegenden Weinbergen angebaut werden. Weinliebhaber können bei Weinproben die lokalen Sorten geniessen und mehr über den Weinanbau in der Region erfahren.

Infrastruktur

Ermatingen pflegt eine attraktive Infrastruktur mit einem umfassenden Angebot an sozialen, kulturellen, sportlichen und freizeithlichen Möglichkeiten.

Die Gemeinde ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und bietet seinen Bewohnern und Besuchern eine idyllische Umgebung, die zum Entspannen und Geniessen einlädt.

Arbeit

Die Gemeinde ist nicht nur ein beliebter Wohnort, sondern auch als Wirtschaftsstandort attraktiv. Ein starkes vielseitige Gewerbe, aber auch Grossbetriebe sind in Ermatingen angesiedelt.

Freizeit / Einkaufen

Der Ort bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten an. Die Anwohner werden von kulturellen bis zu sportlichen Anlässen angesprochen. Dass in einer Gemeinde am See Wasservergnügen in allen Variationen angeboten werden, überrascht wohl nicht: Segeln, Rudern, Surfen, Tauchen - oder einfach ein Bad im kühlen Nass. Zudem hat es Sportanlagen wie Fussballplätze, Tennisplätze und Schwimmbäder.

Kulinarisch wird man von den ortsansässigen Restaurants verwöhnt. Die Einkaufsmöglichkeiten reichen von Banken, Post, Gesundheitswesen bis zu Nahrungsmittelgeschäften. Die nächstmögliche Einkaufsmöglichkeit und Bank befinden sich sogar direkt im eigenen Haus.

Gesundheitswesen

Verschiedene Ärzte sorgen für das gesundheitliche Wohl der Gemeinde. Das nächstgelegene Spital befindet sich in Münsterlingen oder Frauenfeld.



Situation Grundstück

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Schiffländenstrasse 1 befindet sich an einer sehr zentralen Lage in der Dorfkernzone der Gemeinde Ermatingen.

Die Erschliessung erfolgt über die Schiffländenstrasse. Die Einfahrt zur unterirdischen Tiefgarage befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Gebäudes.

Das Haus umfasst ein Untergeschoss mit 26 Autoeinstellplätzen und Nebenräumen, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Es sind 10 Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss geplant. Die Nutzung der Gewerbeflächen erfolgt durch die Thurgauer Kantonalbank und den Volg.

Das Haus wird in Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung erstellt und erhält ein Giebeldach. Das Gebäude hat einen direkten Zugang von der Tiefgarage her und ist mit einem Personenaufzug über alle Geschosse erschlossen.

Das Mehrfamilienhaus besticht durch seine zeitgemässe Architektur. Es werden dabei moderne, helle 2.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen mit Nettoflächen von 68.4 m² bis 130 m² vermietet. Die hohe Wohnqualität basiert auf einer attraktiven Wohnungseinteilung, grosszügigem Wohn- und Essbereich, hochwertigem Ausbau sowie grosszügigen Balkonen. Die Keller sind den Wohnungen zugeordnet.

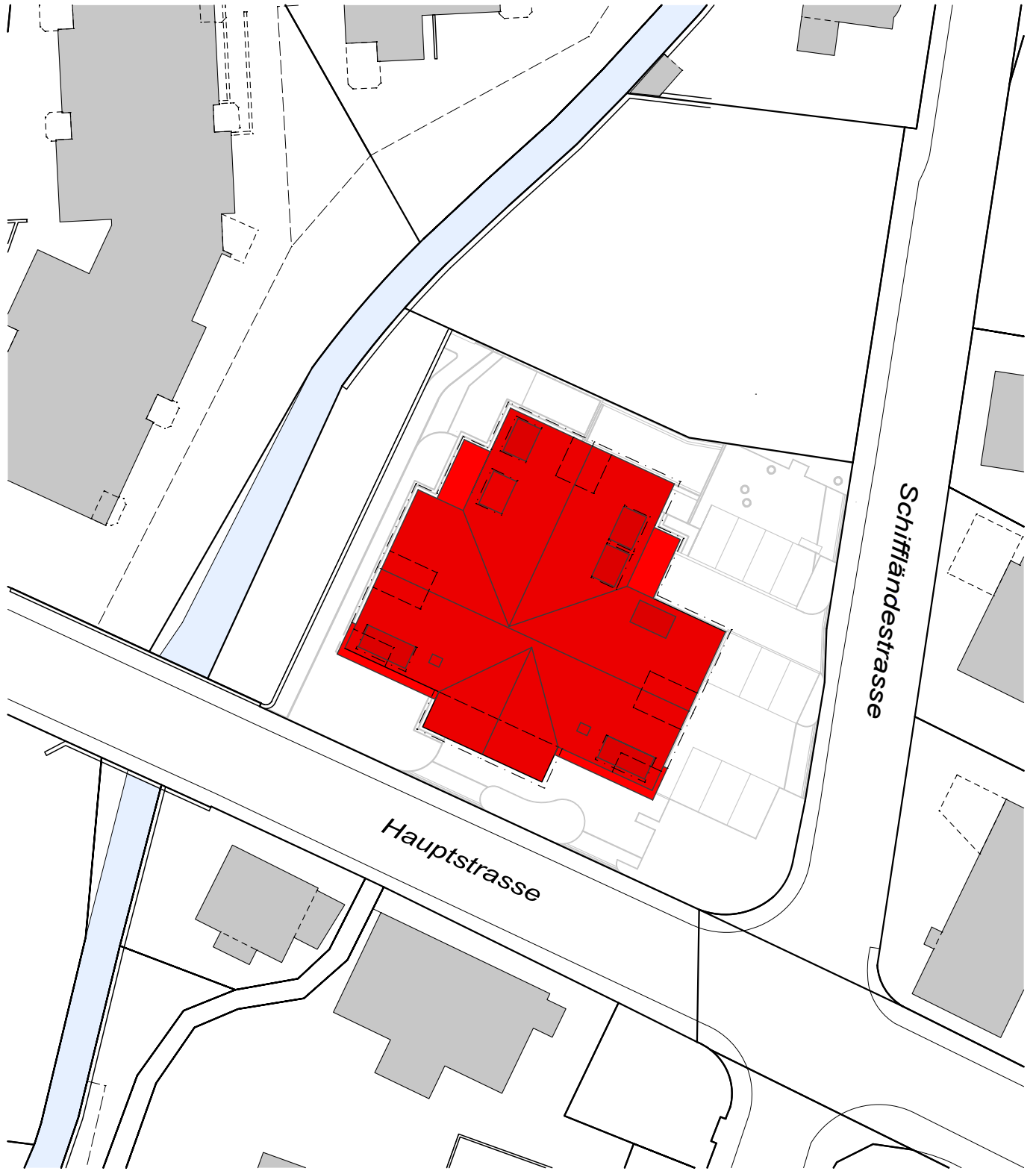
BESCHRIEB / SITUATION GRUNDSTÜCK



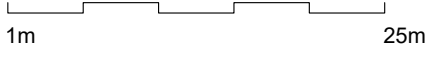
VISUALISIERUNGEN



VISUALISIERUNGEN



SITUATION



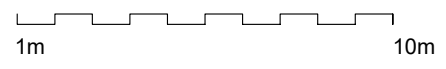
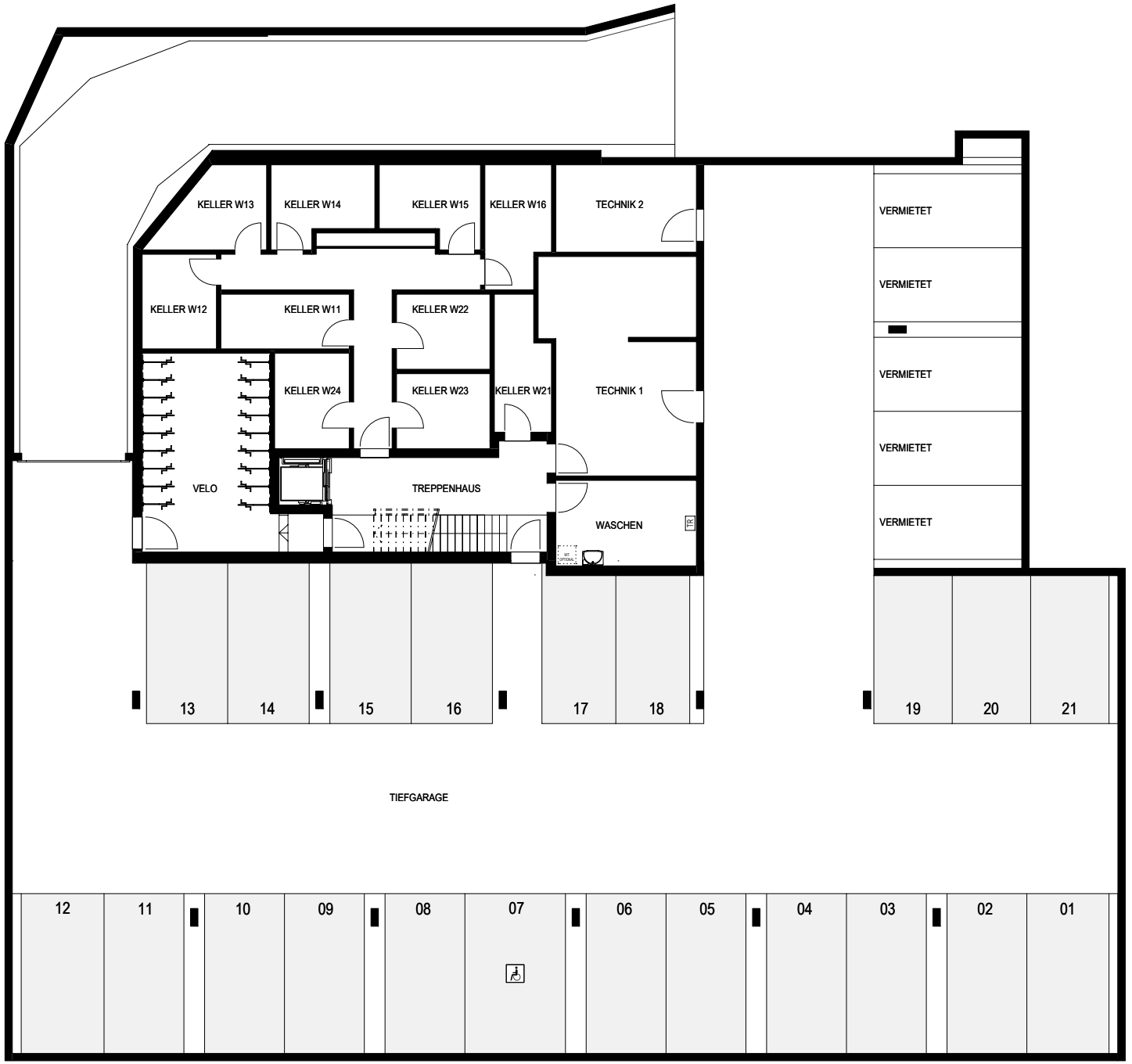
1:500 (A4)



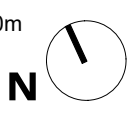


UMGEBUNG





1:200 (A4)



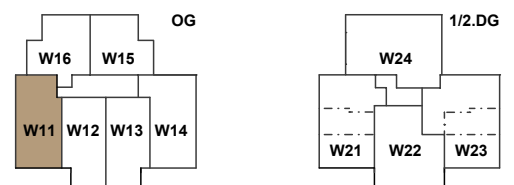
UNTERGESCHOSS / TIEFGARAGE



3.5 - Zimmerwohnung

W11 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	29.3 m ²
Küche	8.8 m ²
Eltern/ Ankleide	18.0 m ²
Bad / Du / WC	9.2 m ²
Zimmer	12.0 m ²
Du / WC	3.5 m ²
Entrée	8.9 m ²
Nettowoohnfläche	89.7 m²
Balkon	11.5 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	109.2 m²



1m 5m

1:100 (A4)



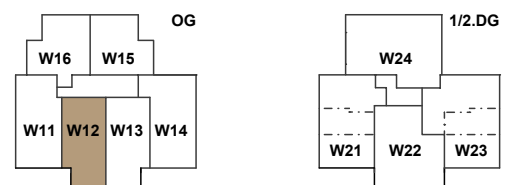
GRUNDRISSE



2.5 - Zimmerwohnung

W12 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	
Küche	33.0 m ²
Eltern	8.3 m ²
Bad / Du / WC	16.6 m ²
WC	8.9 m ²
Entrée	2.8 m ²
Nettowoohnfläche	75.0 m²
Loggia	16.9 m ²
Balkon	0.9 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	100.8 m²



1m 5m

1:100 (A4)



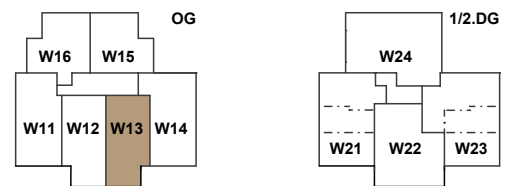
GRUNDGRISSE



2.5 - Zimmerwohnung

W13 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	32.2 m ²
Küche	8.1 m ²
Eltern	16.6 m ²
Bad / Du	9.0 m ²
WC	2.4 m ²
Entrée	4.8 m ²
Nettowoohnfläche	73.1 m²
Loggia	16.9 m ²
Balkon	0.9 m ²
Keller	8.7 m ²
Nettonutzfläche	98.7 m²



1m 5m

1:100 (A4)



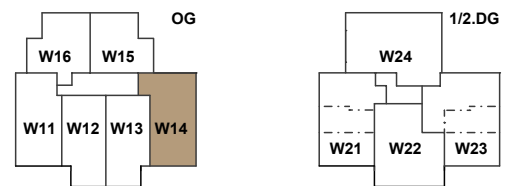
GRUNDRISSE



3.5 - Zimmerwohnung

W14 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	29.5 m ²
Küche	8.8 m ²
Eltern/ Ankleide	18.0 m ²
Bad / Du/ WC	9.2 m ²
Zimmer	14.1 m ²
Du / WC	4.8 m ²
Entrée / Korridor	13.7 m ²
Nettowoohnfläche	98.1 m²
Balkon	11.5 m ²
Keller	8.6 m ²
Nettonutzfläche	118.2 m²



1m 5m

1:100 (A4)

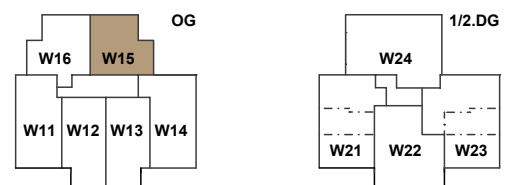




2.5 - Zimmerwohnung

W15 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	28.4 m ²
Küche	8.9 m ²
Eltern	14.5 m ²
Bad / Du	9.0 m ²
WC	2.8 m ²
Entrée	4.8 m ²
Nettowoohnfläche	68.4 m²
Balkon	12.8 m ²
Keller	8.4 m ²
Nettonutzfläche	89.6 m²



1m 5m

1:100 (A4)



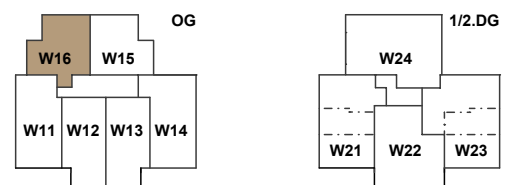
GRUNDRISSE



2.5 - Zimmerwohnung

W16 - Obergeschoss

Wohnen / Essen	28.6 m ²
Küche	9.2 m ²
Eltern	14.6 m ²
Bad / Du	9.0 m ²
WC	3.2 m ²
Entrée	7.5 m ²
Nettowoohnfläche	72.1 m²
Balkon	12.8 m ²
Keller	8.7 m ²
Nettonutzfläche	93.6 m²



1m 5m

1:100 (A4)



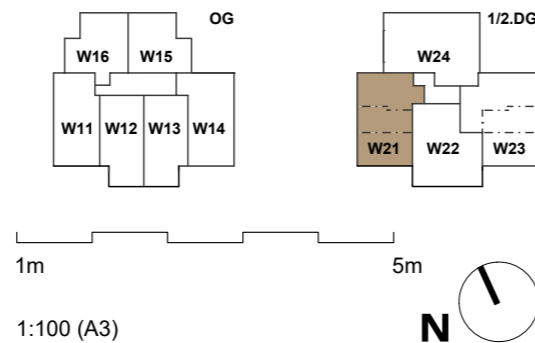
GRUNDRISSE



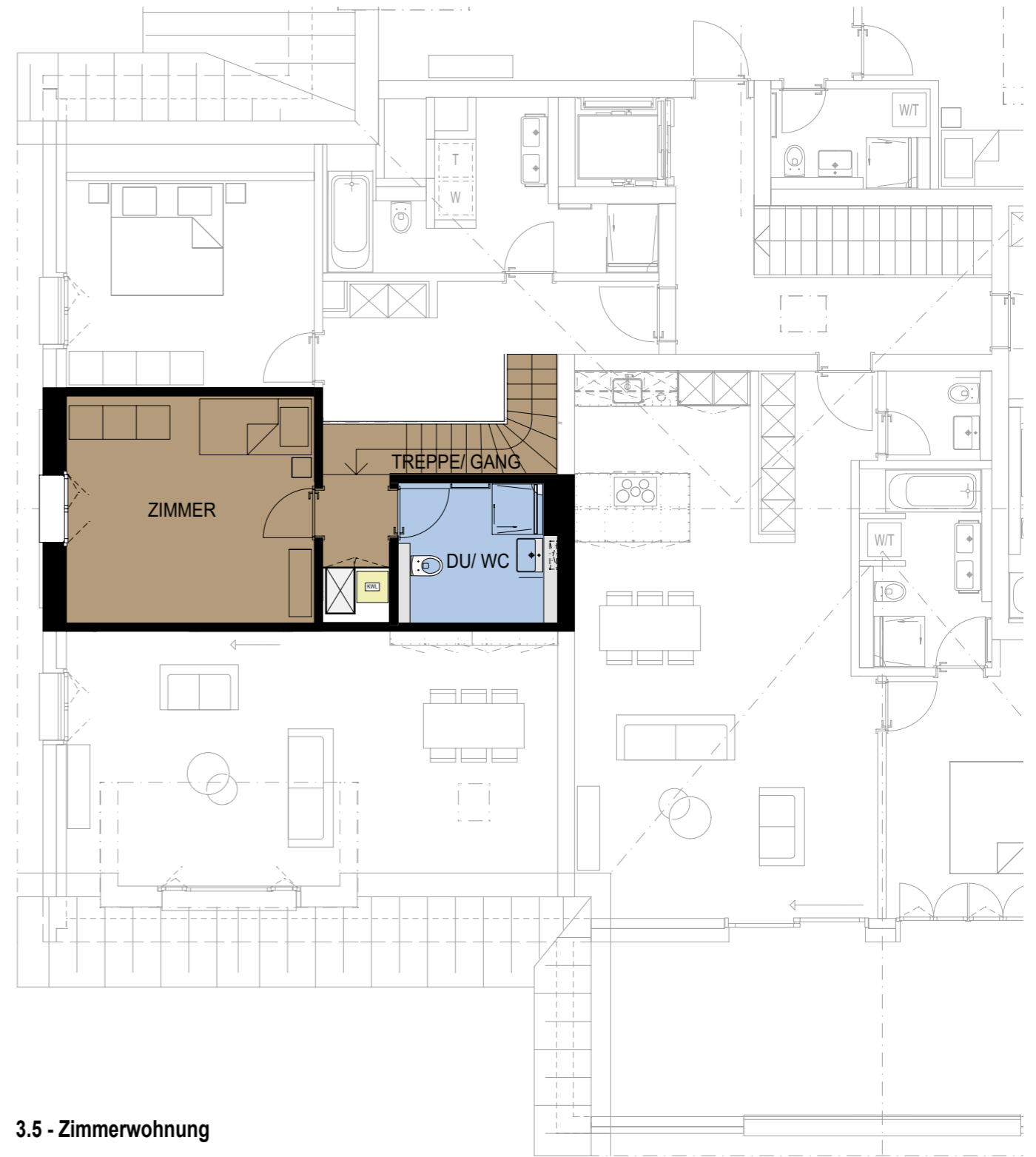
3.5 - Zimmerwohnung

W21 - 1. Dachgeschoss

Wohnen / Essen	33.4 m ²
Küche	8.4 m ²
Eltern	15.0 m ²
Bad / Du / WC	11.1 m ²
Entrée / Korridor	17.3 m ²
Treppe / Gang	7.3 m ²
Zimmer	14.1 m ²
Du / WC	5.7 m ²
Nettowoohnfläche	112.3 m²
Nettonebenfläche 1.+ 2. DG < 150 cm	12.5 m ²
Loggia	15.5 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	148.3 m²



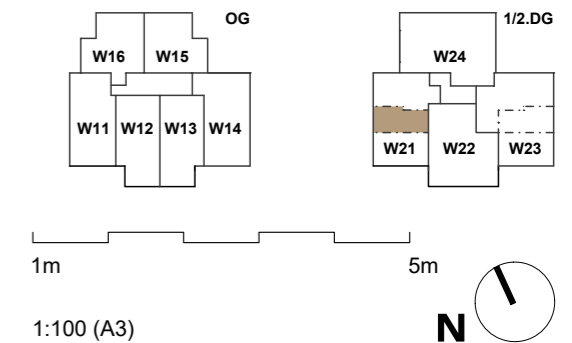
GRUNDRISSE



3.5 - Zimmerwohnung

W21 - 2. Dachgeschoss

Wohnen / Essen	33.4 m ²
Küche	8.4 m ²
Eltern	15.0 m ²
Bad / Du / WC	11.1 m ²
Entrée / Korridor	17.3 m ²
Treppe / Gang	7.3 m ²
Zimmer	14.1 m ²
Du / WC	5.7 m ²
Nettowoohnfläche	112.3 m²
Nettonebenfläche 1.+ 2. DG > 150 cm	12.5 m ²
Loggia	15.5 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	148.3 m²

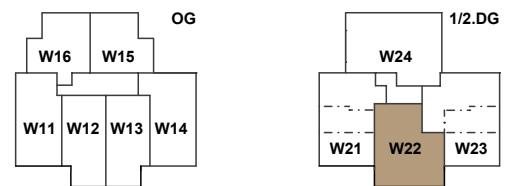




2.5 - Zimmerwohnung

W22 - 1. Dachgeschoss

Wohnen / Essen	32.6 m ²
Küche	9.6 m ²
Eltern / Ankleide	19.3 m ²
Bad / Du/ WC	7.8 m ²
Entrée	5.7 m ²
WC	2.9 m ²
Nettowoohnfläche	77.9 m²
Nettonebenfläche 1.+ 2. DG < 150 cm	2.8 m ²
Schlupf	5.6 m ²
Loggia	25.2 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	119.5 m²



1m 5m

1:100 (A4)



GRUNDRISSE

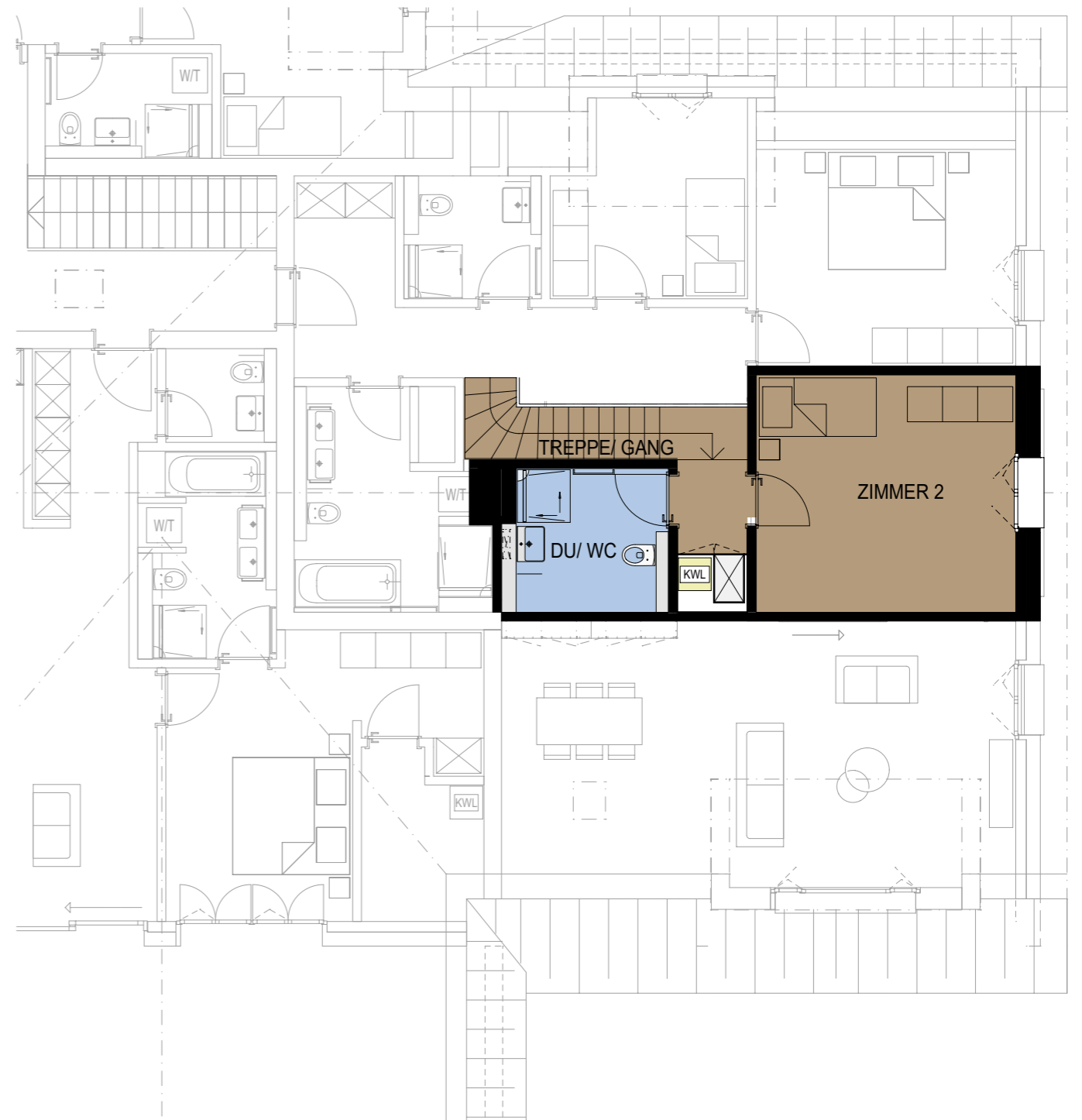
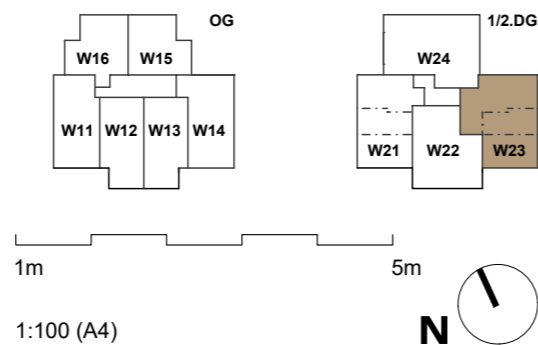


4.5 - Zimmerwohnung

W23 - 1. Dachgeschoss

Wohnen / Essen	33.3 m ²
Küche	8.6 m ²
Eltern	15.0 m ²
Bad / Du/ WC	10.5 m ²
Zimmer 1	10.5 m ²
Du / WC	4.6 m ²
Entrée / Korridor	20.7 m ²
Treppe / Gang	7.2 m ²
Zimmer 2	14.1 m ²
Du / WC	5.5 m ²
Nettowoohnfläche	130.0 m²
Nettonebenfläche < 150 cm	11.9 m ²
Loggia	15.5 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	165.4 m²

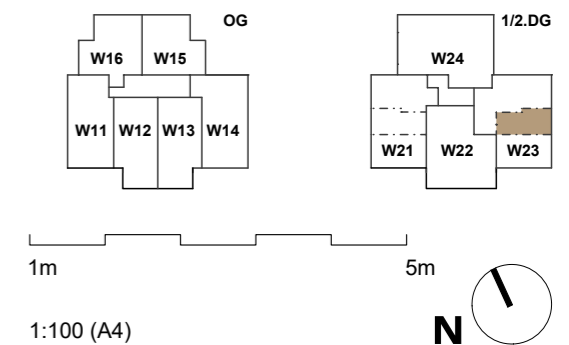
GRUINDRISSE

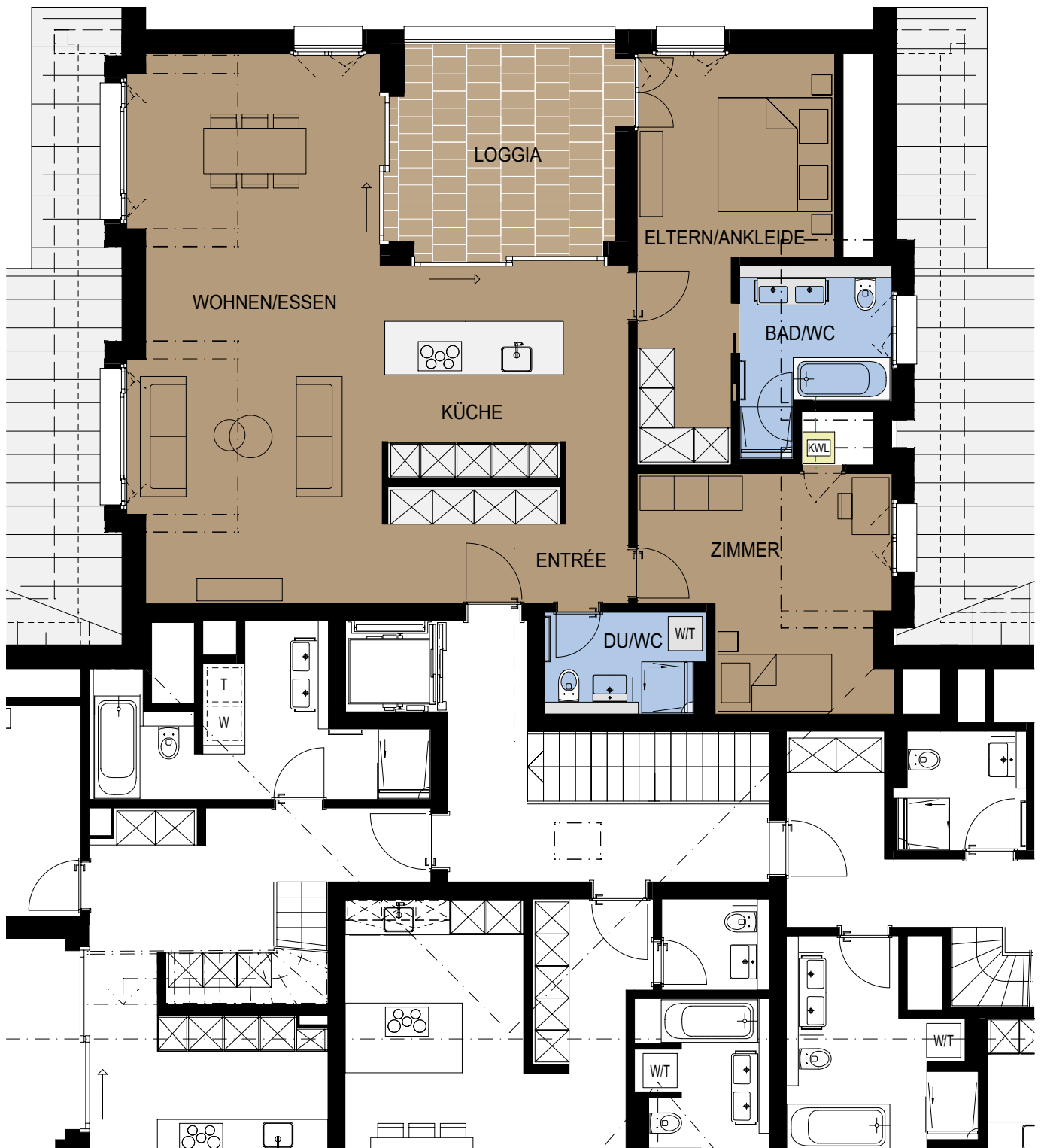


4.5 - Zimmerwohnung

W23 - 2. Dachgeschoss

Wohnen / Essen	33.3 m ²
Küche	8.6 m ²
Eltern	15.0 m ²
Bad / Du/ WC	10.5 m ²
Zimmer 1	10.5 m ²
Du / WC	4.6 m ²
Entrée / Korridor	20.7 m ²
Treppe / Gang	7.2 m ²
Zimmer 2	14.1 m ²
Du / WC	5.5 m ²
Nettowoohnfläche	129.9 m²
Nettonebenfläche < 150 cm	11.9 m ²
Loggia	15.5 m ²
Keller	8.0 m ²
Nettonutzfläche	165.4 m²

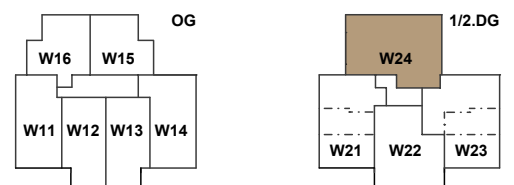




3.5 - Zimmerwohnung

W24 - 1. Dachgeschoss

Wohnen / Essen / Küche	53.1 m ²
Eltern / Ankleide	17.3 m ²
Bad / Du / WC	7.4 m ²
Zimmer	13.9 m ²
Du / WC	4.9 m ²
Entrée	9.6 m ²
Nettowoohnfläche	106.2 m²
Nettonebenfläche < 150 cm	9.5 m ²
Loggia	13.0 m ²
Keller	8.1 m ²
Nettonutzfläche	136.8 m²

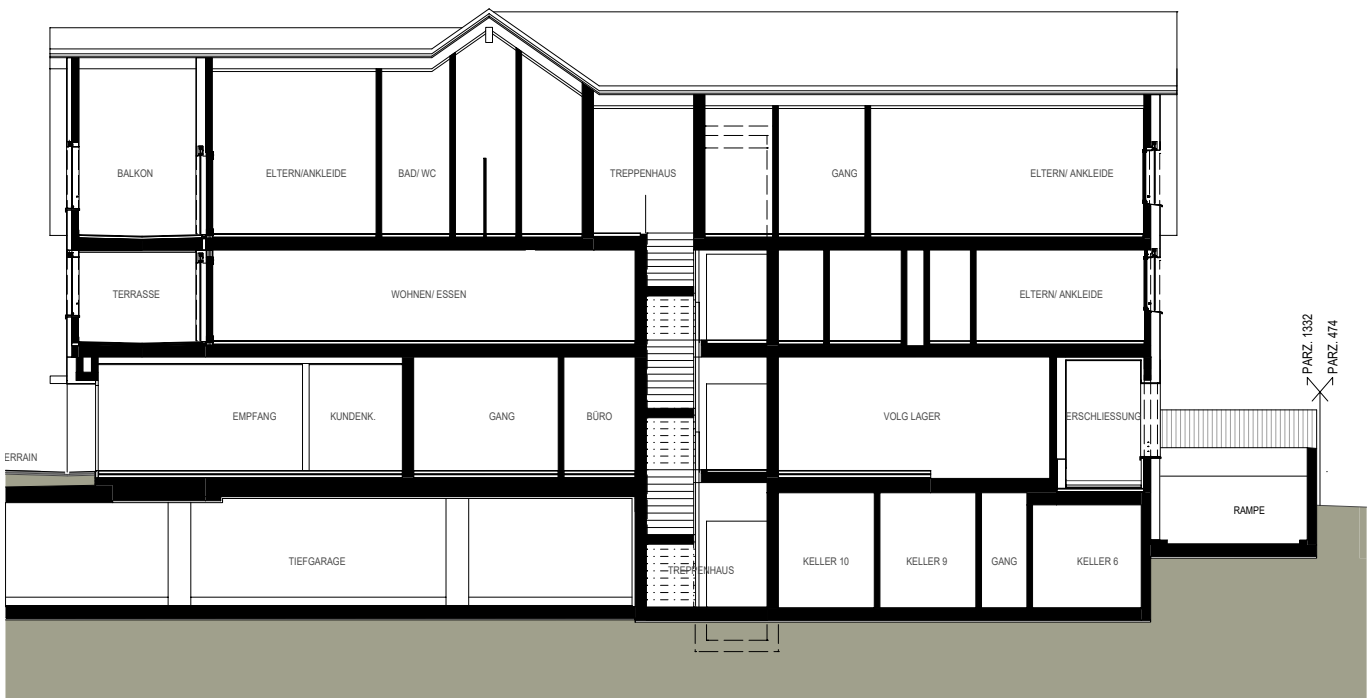


1m 5m

1:100 (A4)



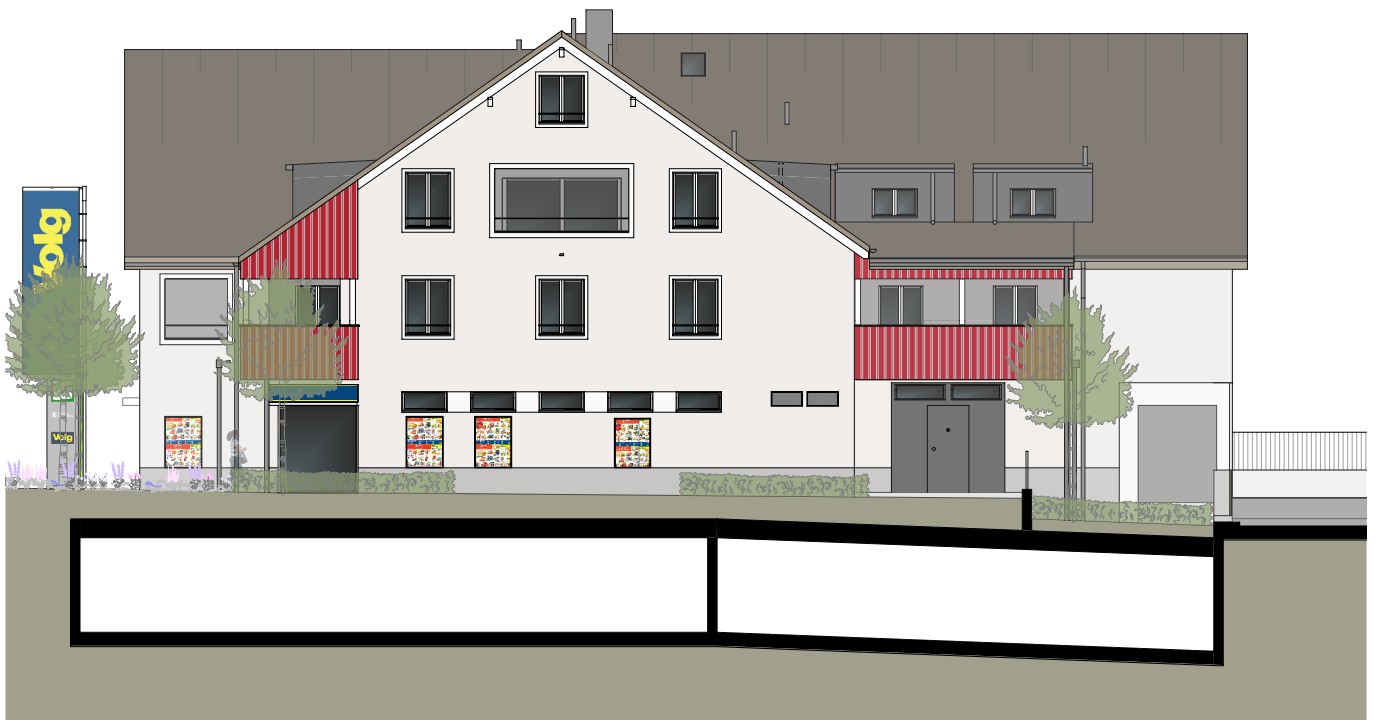
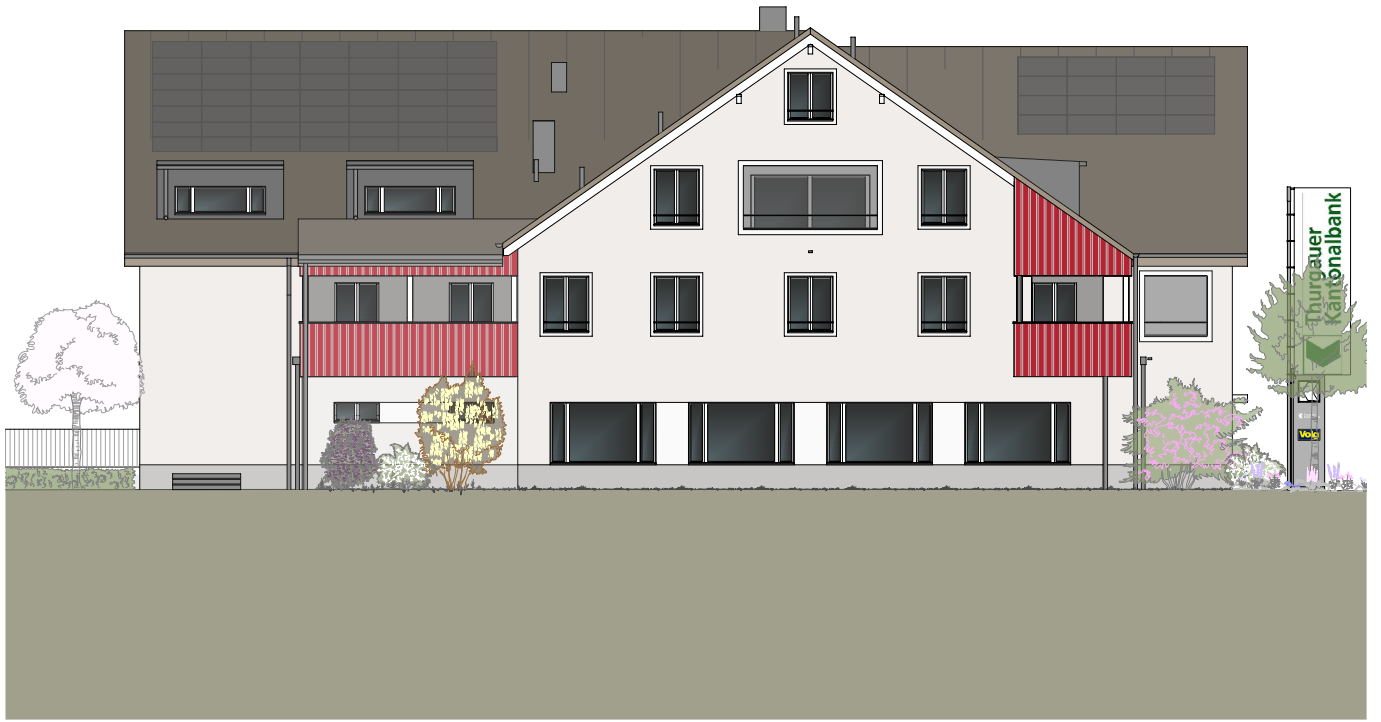
GRUNDRISSE



SCHNITTE



SÜDFASSADE / NORDFASSADE



WESTFASSADE / OSTFASSADE

Allgemeines

Konzept

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Schiffländestrasse 1 befindet sich an einer sehr zentralen Lage in der Dorfkernzone der Gemeinde Ermatingen. Die Einfahrt zur unterirdischen Tiefgarage befindet sich in der nordöstlichen Ecke des Gebäudes. Das Haus umfasst ein Untergeschoss mit 26 Autoeinstellplätzen und Nebenräumen, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Es sind 10 Mietwohnungen und zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss geplant. Die Nutzung der Gewerbeflächen erfolgt durch die Thurgauer Kantonalbank und den Volg. Das Haus wird in Massivbauweise mit verputzter Aussenwärmedämmung erstellt und erhält ein Giebeldach. Das Gebäude hat einen direkten Zugang von der Tiefgarage her und ist mit einem Personenaufzug über alle Geschosse erschlossen.

Fassaden + Farbgebung

Fassaden mit Aussenwärmedämmung verputzt in einem hellen Grauton, der Sockelbereich in einem warmen Grauton, Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung im Farbton weiss, Hauseingangstüren in Metall-/ Glaskonstruktion Farbton dito Fenster, Verbundraffstoren, Senkrechtmarkisen, Sonnenstoren, Laubengänge (Balkone) im Obergeschoss vorstehend mit vertikalem Holzabschluss in einem braunroten Farbton. Die Dacheindeckung erfolgt mit Biberschwanzziegel dunkelbraun. Die Dachgauben und Fallrohre werden in Kupfer ausgeführt.

Autoeinstellhalle

Die Tiefgaragenwände, -böden und -decken werden in Beton erstellt. Der Boden in monolithischem Beton oder Überzug. Die Innenwände und Parkfeldmarkierungen werden hell gestrichen. Das Garagentor mit Elektroantrieb wird über eine Funksteuerung mit Handsender und/oder Schlüsselschalter bedient. Pro Platz 1 Handsender. Die Einfahrt wird mit Beton gerillt und Asphalt erstellt.

Unter-/Gartengeschoss

Alle Wohnungen verfügen über einen Kellerraum. Dieser Nebenraum ist im Mietpreis inbegriffen. Zusätzlich wird ein Gemeinschaftsraum mit Wäschetrockner erstellt. Alle Räume werden hell gestrichen.

Treppenhäuser

Boden, Podeste und Tritte in keramischen Feinsteinzeugplatten mit Sockel. Wände mit Abrieb, weiss. Glattstrichdecke weiss gestrichen.

Technische Installationen

Elektrisch

Die Hauptverteilung befindet sich im Untergeschoss. Pro Wohneinheit, Gewerbefläche und für die Kollektiv-Energie wird je ein separater Zähler installiert. Der Glasfaseranschluss wird in jeder Wohnung bis zur Unterverteilung gezogen. Der Hauseingang und das Treppenhaus werden durch Bewegungsmelder mit Minuterie gesteuert (UG separat). Die Beleuchtung Zugangsweg ist grundsätzlich mit Taster und Dämmerungsschalter ausgerüstet. Die Einstellplätze in der Tiefgarage werden mit einer Grundinstallation für Ladestationen ausgestattet (ohne Zähler /Ladestation).

Heizzentrale/Kaminanlage

Das Wohn- und Geschäftshaus wird durch eine Sole/Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Wärmeenergie wird an die Raumheizung und zur Erwärmung des Brauchwarmwassers abgegeben. Der Betrieb der Wärmepumpe wird über den Bedarf des Gebäudes und der Aussentemperatur geregelt.

Lüftungsanlage

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage, Keller- und Gemeinschaftsräume erfolgt mechanisch gemäss den behördlichen Vorschriften. Die Räume werden nicht entfeuchtet.

Sanitäre Installationen

Sanitärverteilung und sämtliche Leitungen aus korrosionsbeständigen Materialien. Schallgedämmte Befestigungen. Warm- und Kaltwassermessung separat je Verbrauchereinheit. Fallstränge sowie Schmutzwasserleitungen in schallhemmender Ausführung.

Liftnlagen

Liftnlage mit rollstuhlgängiger Kabine und Motorenraum, 630 kg, 8 Personen. Liftfronten deckend gestrichen.

Wohnungen

<u>Fensterarbeiten</u>	Holz-Metallfenster mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung und grossen Fensterflächen im Wohnbereich.
<u>Sonnenschutz</u>	Verbundraffstoren, Alu einbrennlackiert. Alle Storen elektrisch bedienbar. Elektrische Senkrechtmarkisen sowie elektrische Sonnenstoren auf den Balkonen und Terrassen. Exkl. Sonnen- und Windwächter.
<u>Elektroarbeiten</u>	Jede Wohnung verfügt über eine Unterverteilung mit Überstromunterbrechung und Fehlerstrom-Schutzschalter. Einbau-LED-Deckenleuchten in Küche, Entrée, Gang und in den Nasszellen. Aussenbeleuchtung auf den Balkonen und Terrassen. Jedes Zimmer verfügt über Telefon- und TV- Anschluss mit Multimediadosen. Videogegensprechanlage mit Türöffnerfunktion zur Hauseingangstüre. Alle Verbundraffstoren, Sonnenstoren und Senkrechtmarkisen sind elektrisch bedienbar (Ganze Elektroanlagen werden nach den behördlichen Vorschriften erstellt).
<u>Heizung / Lüftung</u>	Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Feintemperatursteuerung über Raumthermostate. Kontrollierte Wohnungslüftung in allen Wohnungen gemäss dem Konzept der Haustechnikplaner. Individuell steuerbar pro Wohnung. Die Gewerbeeinheiten werden mit einer separaten kontrollierten Lüftung ausgerüstet.
<u>Sanitärarbeiten</u>	Alle Apparate in weisser Ausführung. Bad/DU/WC: Duschbereich mit keramischen Platten und Glas-Duschtrennwand, Doppelwaschtisch mit Unterbaumöbel, Badewanne, Spiegelschrank, Wandklosett mit Einbauspülkasten. DU/WC: Duschbereich mit keramischen Platten und Glas-Duschtrennwand. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank, Wandklosett mit Einbauspülkasten. Alle Mischerarmaturen und Garnituren in Chrom. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasch- und Trockenturm aus der Top-Klasse.
<u>Küche</u>	Modern eingerichtete Küche mit Geschirrspüler, Combi - Steamer, Backofen, Glaskeramikkochfeld und Umluft-Dampfabzug. Kühlschrank mit sep. Tiefkühlteil. Fronten in Kunstharz, Arbeitsfläche in Granit bis Klasse 2. Einbauchromstahlbecken und Spültischmischer mit Brause. Unterbaubeleuchtung.
<u>Schreinerarbeiten</u>	Wohnungstüren: Mit Spion und 3-Punkt-Sicherheitsschloss, Stahlzargen mit kunstharzbelegten Türblättern weiss. Vorhangschienen: In allen Wohn- und Schlafräumen Doppelvorhangschienen Alu weiss. Einbauschränke gemäss Plänen Kunstharz weiss.
<u>Bodenbeläge</u>	Im Wohnen/Essen, Küche, Entrée, Gang und Zimmer keramische Platten oder Parkett (inkl. Sockel). In den Nassräumen Bad und Dusche/WC keramische Platten.
<u>Decken-/ Wandbeläge</u>	Glattstrichdecken weiss gestrichen. Wände mit Abrieb Körnung 1.0 mm weiss. In den Nasszellen teilweise keramische Wandplatten auf ganze Raumhöhe verlegt.
<u>Umgebung / Garten</u>	Es wird ein kleiner Spielplatz erstellt. Die Bepflanzung erfolgt mit vorwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die weitere Gestaltung erfolgt nach dem bewilligten Umgebungsplan.
<u>Allgemeines</u>	Kleine Änderungen, welche jedoch die Qualität der Bauten nicht beeinträchtigen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

KURZBAUBESCHRIEB

Klare Verhältnisse – Allgemeine Mietbedingungen

<u>Benötigte Angaben/ Unterlagen Mietinteressenten</u>	<p>Vollständig ausgefülltes Anmeldeformular für Mietinteressenten.</p> <p>Aktuelle Betreibungsregisterauszüge/SCHUFA-Auskünfte</p>
<u>Mietantritt</u>	<p>Die Vermieterschaft wird spätestens 4 Monate vor Bezug den Bezugstermin bekannt geben. Vorgesehen ist 01. November 2024.</p>
<u>Mietzins / Heiz - und Nebenkosten</u>	<p>Die Brutto-Mietzinszahlungen sind im Voraus via Dauerauftrag bis spätestens per 1. des Monats zu überweisen.</p> <p>Als Ausgangsbasis für den Mietzins gelten der aktuelle Referenzzinssatz und der Landesindex für Konsumentenpreise bei Vertragsabschluss.</p> <p>Für die Nebenkosten wird ein monatlicher Akonto-Beitrag geleistet. Die effektive Schlussrechnung erfolgt jährlich mit der Heiz- und Nebenkostenabrechnung.</p> <p>Das Objekt wird mit einem Energiemanagement-System ausgerüstet.</p>
<u>Sicherheitsleistung</u>	<p>Die Mieter haben eine Sicherheit in der Höhe von drei Nettomietzinsen zu leisten.</p> <p>Der Vermieter eröffnet bei einer Bank ein Depotkonto, das auf die Namen der Mieter lautet. Bei Schlüsselübergabe muss die Kautions vollständig überwiesen sein.</p>
<u>Mietzeit und Kündigung</u>	<p>Der Mietvertrag wird mit einer Mindestmietdauer von einem Jahr abgeschlossen.</p> <p>Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Ende März/Juni/September gekündigt werden.</p>
<u>Besondere Vereinbarungen</u>	<p>Mehrere Mieter werden im Mietvertrag einzeln aufgeführt und haften solidarisch.</p> <p>Die Mieter müssen privathaftpflichtversichert sein.</p> <p>Für die Tierhaltung braucht es eine schriftliche Zustimmung vom Vermieter. Schäden, welche durch die Tierhaltung verursacht werden, gehen vollumfänglich zu Lasten der Mieter.</p> <p>Die Allgemeinen Bedingungen für unmöblierte Wohnungen der Bücheler Immobilien AG und der Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG bilden einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages</p>