

Zwei Doppelhaushälften  
Rosengartenstrasse  
9214 Kradolf-Schönenberg



Zu kaufen

Wohnraum kombiniert  
mit Nachhaltigkeit -  
Zwei Doppelhaushälften  
in Kradolf

# Lage und Umgebung

## Kradolf-Schönenberg

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg mit den vier Dörfern Kradolf, Schönenberg an der Thur, Buhwil und Neukirch an der Thur breitet sich über 11 km<sup>2</sup> von der Thurebene in Richtung Nollen aus. Kradolf-Schönenberg ist Heimat von 3'605 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2019). Dreiviertel wohnen in den beiden grossen Dörfern Kradolf und Schönenberg.

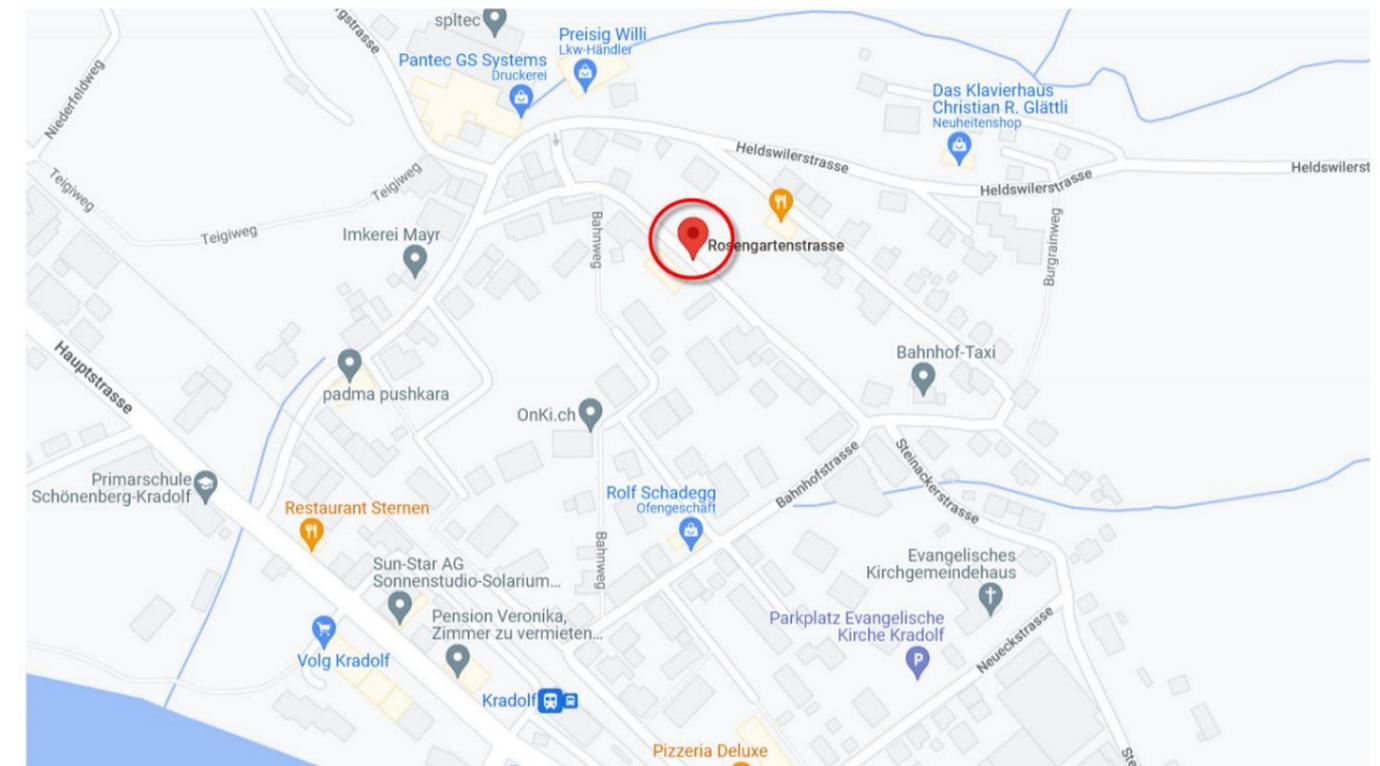
Verbunden werden diese beiden Dörfer an der Thur durch das Wahrzeichen, die markante Schrägseilbrücke. Die hohe Lebensqualität im ländlichen Raum, die attraktiven Wohnlagen mit der Nähe zu den Zentren des Thurgaus, St. Gallen, Zürich und Konstanz, die guten Verkehrsanbindungen, die komplette Infrastruktur mit Schulen, Dorfläden, Post, Arzt, Zahnarzt, Tierarzt, Pflegeheime, Schwimmbad sowie das grosse Angebot an Freizeitaktivitäten, Vereinen, Wander- und Velorouten und die Naturschönheiten machen diese Gemeinde zu einem beliebten Wohnort.

Die Gemeinde verfügt über mehrere Spiel- und Krabbelgruppen sowie Kindergarten in Kradolf und Schönenberg. Die Primarschule ist aufgeteilt. Die 1.-3. Klasse befindet sich in Schönenberg, die 4.-6. Klasse in Kradolf. Die Oberstufe besuchen die Kinder im Nachbarort Sulgen, welcher mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Die Kantonsschulen können entweder in Romanshorn oder Frauenfeld besucht werden.

### Steuern 2021

Steuerfuss Kradolf-Schönenberg: 59%  
 ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): 269%  
 mit Kirchensteuer evangelisch: 294%  
 mit Kirchensteuer katholisch: 292%  
 Juristische Personen: 293.1%

# Orts- und Situationspläne



# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Hier werden Ihre Wohnträume wahr

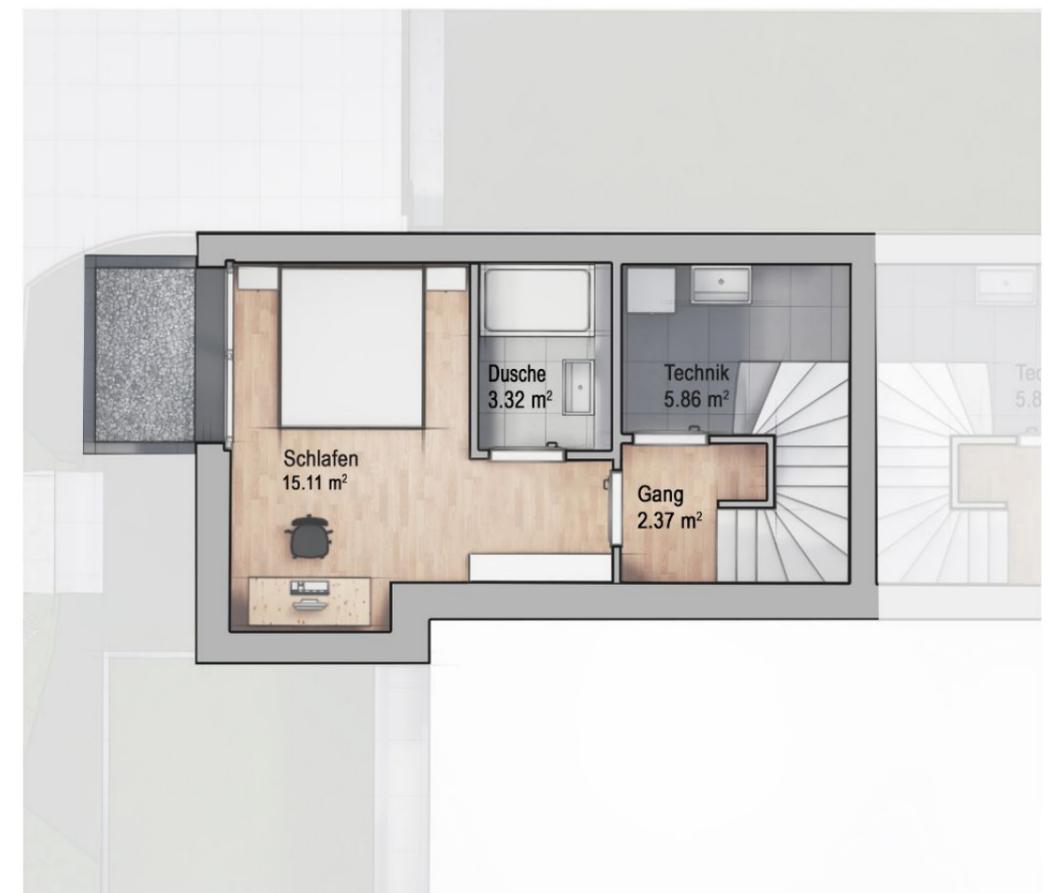


# Grundrisse Haus West

Erdgeschoss und Obergeschoss



Dachgeschoss und Kellergeschoss

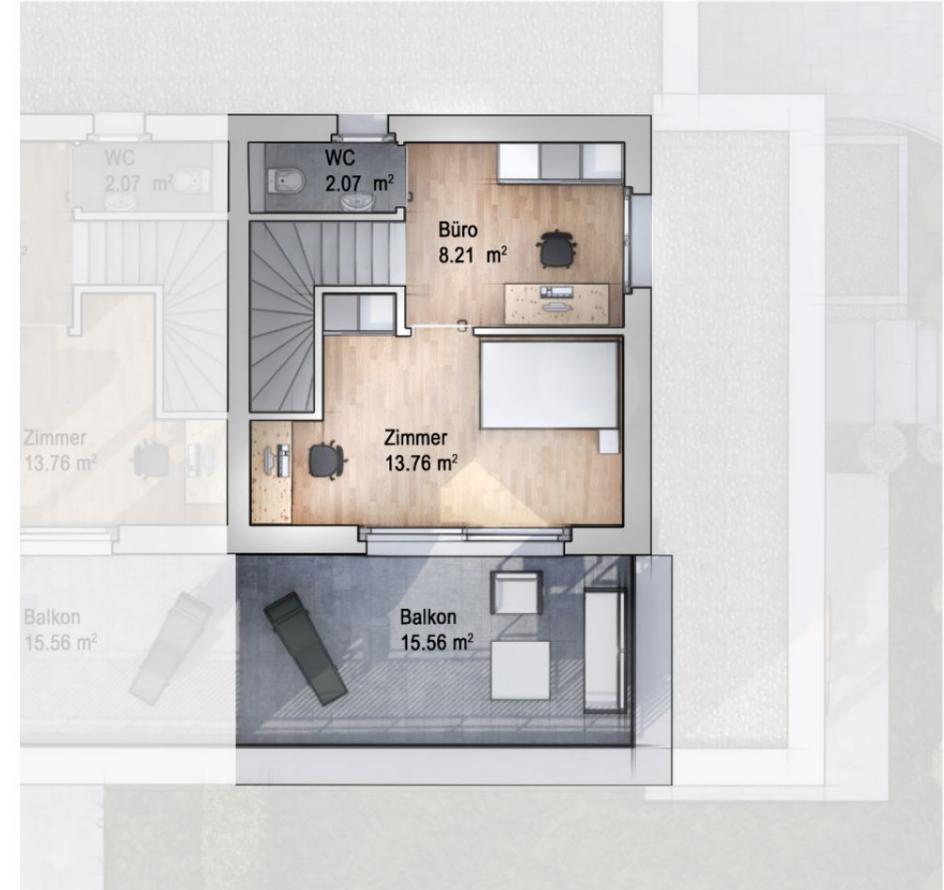


# Grundrisse Haus Ost

## Erdgeschoss und Obergeschoss



## Dachgeschoss und Kellergeschoss



## Ansicht Erdgeschoss

Richten Sie sich Ihre Wohnträume ein



# Objektbeschreibung

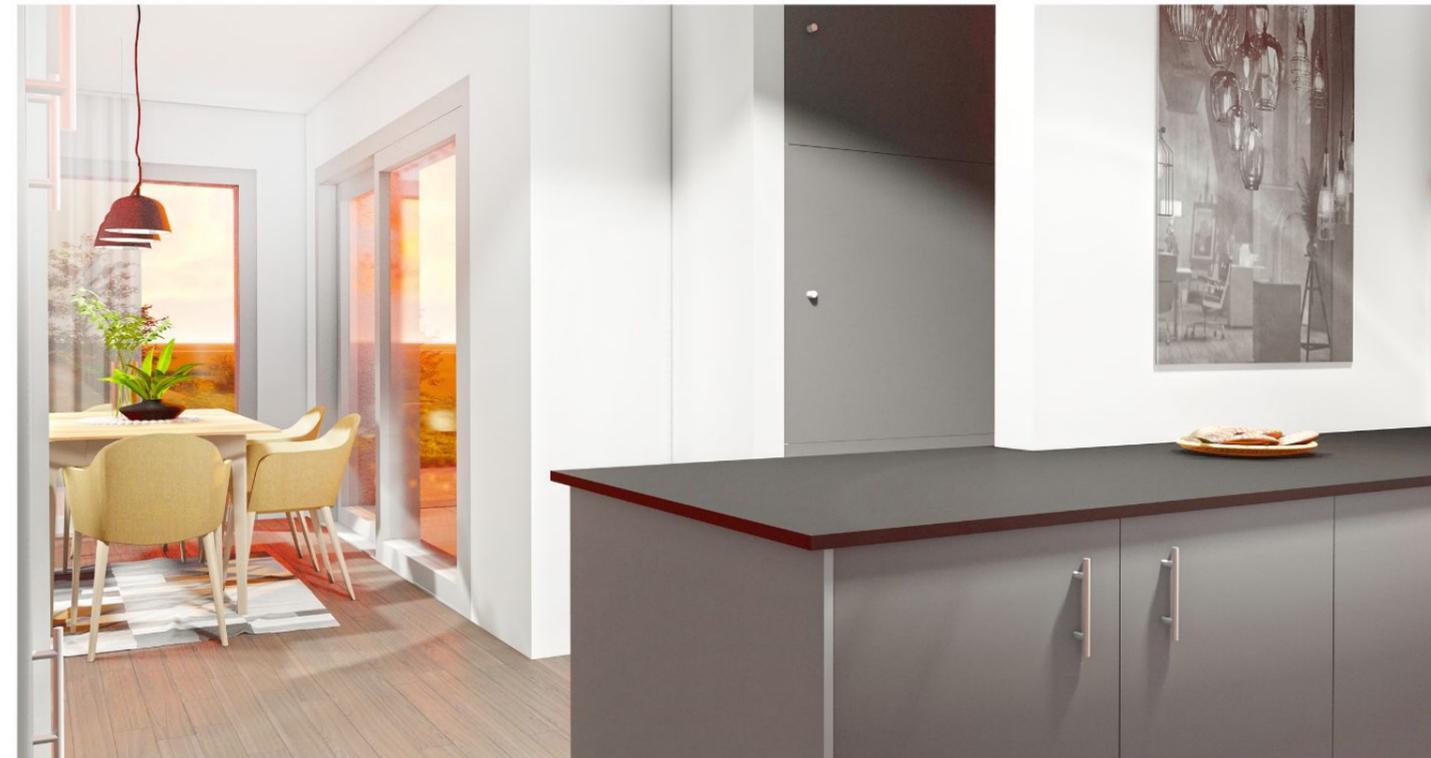


Mitten im Dorf entstehen zwei Doppelhaushälften eingebettet in einem neuen Familienquartier. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim. Idyllisch an der Thur und doch zentral gelegen, fügt sich das Haus harmonisch in das Ortsbild von Kradolf-Schönenberg ein.

Ihr neues Eigenheim bringt nur Vorteile mit sich! Ein Raum- und Energiewunder zugleich, dank Photovoltaikanlage und Wärmepumpe, welche zu den effizientesten und umweltfreundlichsten Heizungen zählt. Moderne und hochwertige Materialisierung trifft auf ideale und geschickte Raumaufteilung. Die vier Geschosse bieten Ihnen Freiraum, um ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und einzurichten. Zu den weiteren Highlights gehört der Garten mit Sitzplätzen, die jeweils einer Haushälfte zugeordnet sind. Geniessen Sie die Zeit mit Ihrer Familie und sammeln Sie wunderschöne Erinnerungen.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und die Primarschule erreichen Sie zu Fuss und ebenso sind Sie in gut fünf Gehminuten am Bahnhof. Gute Zugverbindungen nach Zürich sind Ihnen hier gewährleistet. In 30 Fahrminuten erreichen Sie die Stadt St. Gallen oder Kreuzlingen/Konstanz.

Dieses Neubau-Projekt vermittelt Ihnen Leichtigkeit, Ruhe und Idylle.



# Preispakete

Verschiedene Kategorien für unterschiedliche Ansprüche

## **Gehobenes Paket mit Zusatzausstattung CHF 1'170'000.00**

(inkl. PV Anlage, dreiseitig geschlossener Carport, Volldämmung Untergeschoss inkl. Bodenheizung und Überdeckte Terrasse im Erdgeschoss)

## **Zusätzlich verfügbare Optionen als upgrade Luxuspaket CHF 1'250'000.00**

(geschlossene Garage, Eingangsüberdachung, ausgebaute Dachterrasse inkl. Geländer, Markise für Attika Terrasse, vierte Nasszelle im Untergeschoss inkl. Dusche und Lavabo, erhöhter Küchenstandard, 2 Stk. Hebeschiebetüren anstelle Drehtüren, Entreé Wände, Raumtrenner Attika mit Zusatztüren, Lichthof für Zimmerausbau Untergeschoss, Fassadenschutzpaket, erhöhter Elektrostandard).

## **Bei Vollaussstattung Häuser Ost und West**

- 6 Zimmer
- 1 Garage
- 1 Aussenstellplatz
- 4 Nasszellen

# Aussenbereich und Installationen

## AUSSENBEREICH

- Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung
- Alle Öffnungen mit wärmegeprägten Abstandhaltern ausgeführt
- Sonnenschutz bei allen Fenstern mit Rafflamellen, im Wohnzimmer mit Motor betrieben
- alle Verbundraffstoren mit Motorantrieb
- Photovoltaikanlage

## INSTALLATIONEN

- elektrische Ausstattung mit Dreifachsteckdosen, 220V
- im Wohnzimmer je vier bis fünf Steckdosen, je zwei über Licht-Drucktaste geschaltet
- im Küchenbereich drei Dreifachsteckdose an Rückwand Elektroanschlüsse für die Küchenapparate
- diverse LED Einbauleuchten im EG
- eine Aussensteckdose an allen Sitzplätzen
- Heizung durch Luft/ Wasser Wärmepumpe

# Ihr neues Eigenheim bringt nur Vorteile mit sich!

Durch die geschickten Grundrisse und die durchdachten Raumaufteilungen lassen sich die Haushälften nach Ihren Wünschen und Vorstellungen einrichten. Absolute Privatsphäre bieten Ihnen die gegengesetzten Hauseingänge, Sie wohnen fast wie in einem freistehenden Einfamilienhaus.

Dank den vielen Fensterfronten in den Häusern sind diese lichtdurchflutet und vermitteln eine herrliche Wohlfühl-Atmosphäre. Die Häuser entsprechen dem neuesten Niedrigenergie-Standard und werden unter Verwendung von edlen und hochwertigen Materialien gebaut. Die Eingangsbereiche der Häuser sind grosszügig gestaltet. Wohn- und Essbereich wirken dank der offenen Küche noch grösser.

Die komplette Küchenausstattung, Bäder, Wand- und Bodenbeläge können die zukünftigen Eigentümer nach Ihrem individuellen Geschmack auswählen. Im Schlafzimmer sind Ankleidemöglichkeit sowie die Bäder mit moderner Dusche oder auch Badewanne, die Highlights. Im Dachgeschoss formt sich die pure Privatsphäre, die sich jeder wünscht. Mit einer grossen Fläche, separatem WC und einem Balkon lässt sich hier ein Eltern- oder Teeniebereich verwirklichen. Gerne kann hier auch ein Raumtrenner verbaut werden.

Im Kellergeschoss ist ein weiteres Zimmer mit angrenzendem Bad vorgesehen. Dieses kann z.B. als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Ihre Waschküche und die ganze Technik befindet sich ebenfalls auf dieser Etage. In der Einzelgarage findet Ihr Auto einen geschützten Platz. Ein weiteres Auto hat hinter dem Haus Platz.

Bemerkung: Die in diesem Exposé gemachten Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf (Vermietung) bleibt vorbehalten. Alle in den Grundrissen eingezeichneten Möbel, Einbauten und Geräte sind nicht Gegenstand der Immobilie. Alle Massangaben sind ungefähre Werte, die wir aus den ursprünglichen Grundrissen entnommen haben und sind vor Ort zu überprüfen. Grundrisse sind nicht massstabsgetreu.

# Aussenansicht

## Südseite



# Schritt für Schritt zum Eigenheim

## Schritt 1 – Reservationsvertrag

Sie schliessen mit uns eine Vereinbarung über den Kauf der Liegenschaft ab und zahlen CHF 30'000.— an. Dieser Betrag wird dem Kaufpreis angerechnet.

## Schritt 2 – Beurkundung auf dem Grundbuchamt

Auf dem Grundbuchamt wird der Kaufvertrag beurkundet. Zahlungsbedingungen: Akontozahlung nach Baufortschritt.

## Schritt 3 – Ausstatten

Sie wählen beim Küchenbauer, in der Sanitär- und Plattenausstellung sowie beim Parkettleger nach Ihrem Stil und Geschmack aus.

## Schritt 4 – Die Eigentumsübertragung

10 bis 45 Tage vor dem Bezug findet die Eigentumsübertragung statt. Dabei ist der Restkaufpreis zu überwiesen.

## Weitere Angaben

Bitte fragen Sie uns an, wenn Sie Details der Liegenschaft einsehen wollen und vereinbaren Sie einen Besichtigungs- oder Beratungstermin.

Der Kauf dieser Liegenschaft ist für die Käufer provisionsfrei. Grundbuchgebühren und Notariatskosten teilen sich Käufer und Verkäufer hälftig.

Sind Sie Immobilienbesitzer?

Gerne können Sie auch vorab unsere kostenlose [www.online-wertermittlung.ch](http://www.online-wertermittlung.ch) nutzen und innert wenigen Minuten einen Richtpreis für Ihre Immobilie erhalten oder profitieren Sie von hilfreichen Tipps für Immobilieneigentümer unter [www.immobiliensachverständigen.ch](http://www.immobiliensachverständigen.ch).



## Wichtige Eckdaten im Überblick pro Haushälfte

<b>Objekttitel</b>	Wohntraum kombiniert mit Nachhaltigkeit - Doppelhaushälften in Kradolf
<b>Externe Objektnummer</b>	KVSPE.10252
<b>Objekttyp</b>	Doppelhaushälften
<b>Zimmer</b>	6
<b>PLZ</b>	9214
<b>Ort</b>	Kradolf-Schönenberg
<b>Strasse</b>	Rosengartenstrasse
<b>Parzellen Nummer</b>	2504
<b>Grundstückgrösse</b>	ca. 217m <sup>2</sup>
<b>Baujahr</b>	2022/ 2023
<b>Zustand</b>	Neubau
<b>Kubatur</b>	ca. 853m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 150m <sup>2</sup>
<b>Bruttogeschossfläche</b>	ca. 198m <sup>2</sup> + 19m <sup>2</sup> Garage
<b>Dachterrasse</b>	ca. 15m <sup>2</sup>
<b>gedeckter Sitzplatz</b>	ca. 11m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Nasszellen</b>	4
<b>Boden</b>	freie Auswahl
<b>Energieart</b>	Wärmepumpe Luft/Wasser
<b>Heizungsart</b>	Bodenheizung
<b>Stellplatzart</b>	Einzelgarage und Aussenabstellplatz
<b>Preis-Details</b>	von CHF 1'170'000.00 bis 1'250'000.00
<b>Verfügbarkeit</b>	auf Anfrage

## Ihre Ansprechpartner

Die IMMO-EXPERTEN aus Ihrer Region

Unsere Mitgliedschaften



Bewertungsexperten-Kammer SVIT



Schweizerischer Verband der  
Immobilienwirtschaft



Schweizerische Maklerkammer



«Wir machen Profis» Lehrbetrieb

### GOLDINGER Immobilien AG

Sandra Petrocelli

Hauptstrasse 35  
8280 Kreuzlingen

+41 71 677 50 03  
sandra.petrocelli@goldinger.ch

[www.goldinger.ch](http://www.goldinger.ch)

