

Otmarhof, Güttingen

Zeitgemäss Wohnen in der idyllischen Seegemeinde.

Otmarhof, 8594 Güttingen TG



THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Amriswil | St. Gallen | Wil

Vertrauen seit 1978.

THOMA[®]
IMMOBILIEN TREUHAND





Inhalt

Zu Hause in Göttingen	4
Lage der Überbauung	5
Otmarhof, Göttingen	6
Situationsplan	8
Grundrissplan Einstellhalle	9
Grundrisspläne Haus B1	10
Grundrisspläne Haus B2	15
Grundrisspläne Haus C1	21
Kurzbaubeschrieb	26
Allgemeine Bestimmungen	27

Zu Hause in Güttingen

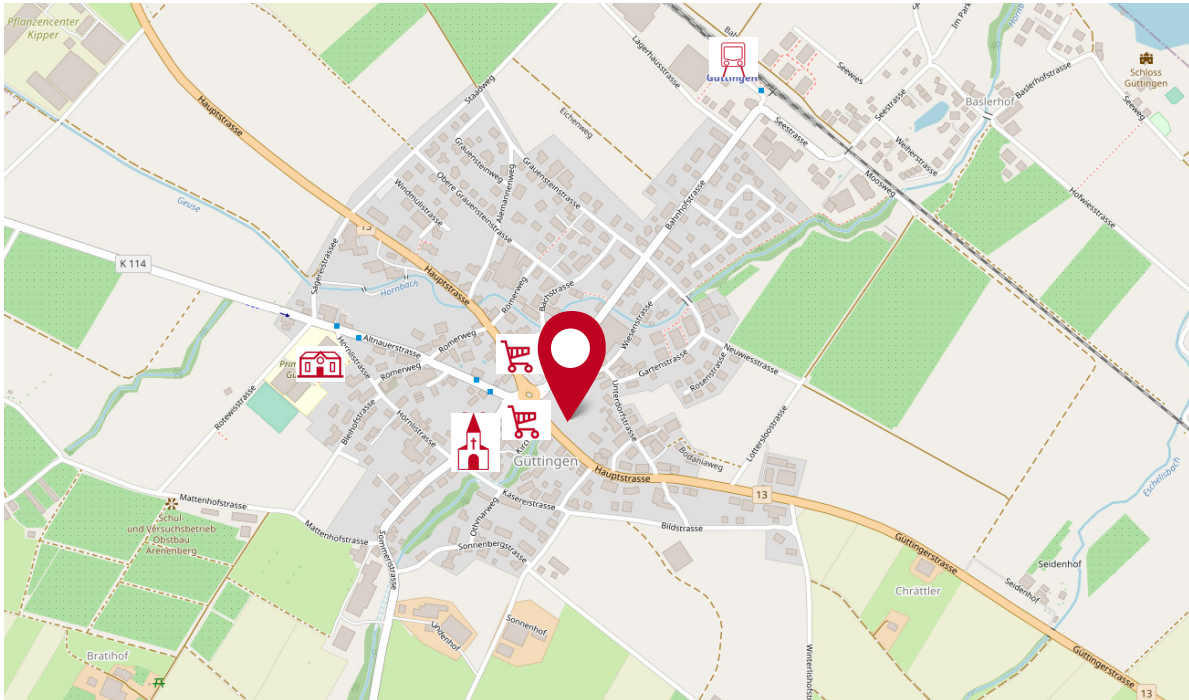
Das naturverbundene Dorf zwischen See und Eichenwald.

Die Gemeinde Güttingen steht in jeder Hinsicht für eine grossartige Wohnqualität. Sie wird auf der einen Seite vom Wasser und auf der anderen vom mächtigen, kilometerlangen Eichenwald umgeben. Ein romantischer Seeweg lädt zum Spazieren und Flanieren ein und der ausgeschilderte Eichenweg vermittelt Wissenswertes zu einem der grössten Eichenwälder Europas. Das Dorf umfasst eine Fläche von 965 Hektaren, wovon etwa 250 Hektaren Wald sind.

Güttingen verfügt über eine Jahrhunderte alte Schiffertradition. Noch heute werden im Güterhafen Lastschiffe entladen und zuweilen ganze Passagierschiffe zum Weitertransport in andere Gewässer angelandet. Schautafeln informieren über das Geschehen im und um den Hafen. Die paritätische Kirche geht auf das Mittelalter zurück. Am See befinden sich heute noch das Schloss Güttingen und die Moosburg.

Einen guten Anschluss ans Öffentliche Verkehrsnetz, zwei Grossverteiler, verschiedene Hofläden, Restaurants, Kindergarten, Primarschule und ein Kinderhort mit Mittagstisch runden das Angebot im Dorf ab. Ausserdem findet im Dorf ein aktives Vereinsleben statt.





Lage der Überbauung

Die Eckdaten im Überblick

Zahlen und Fakten

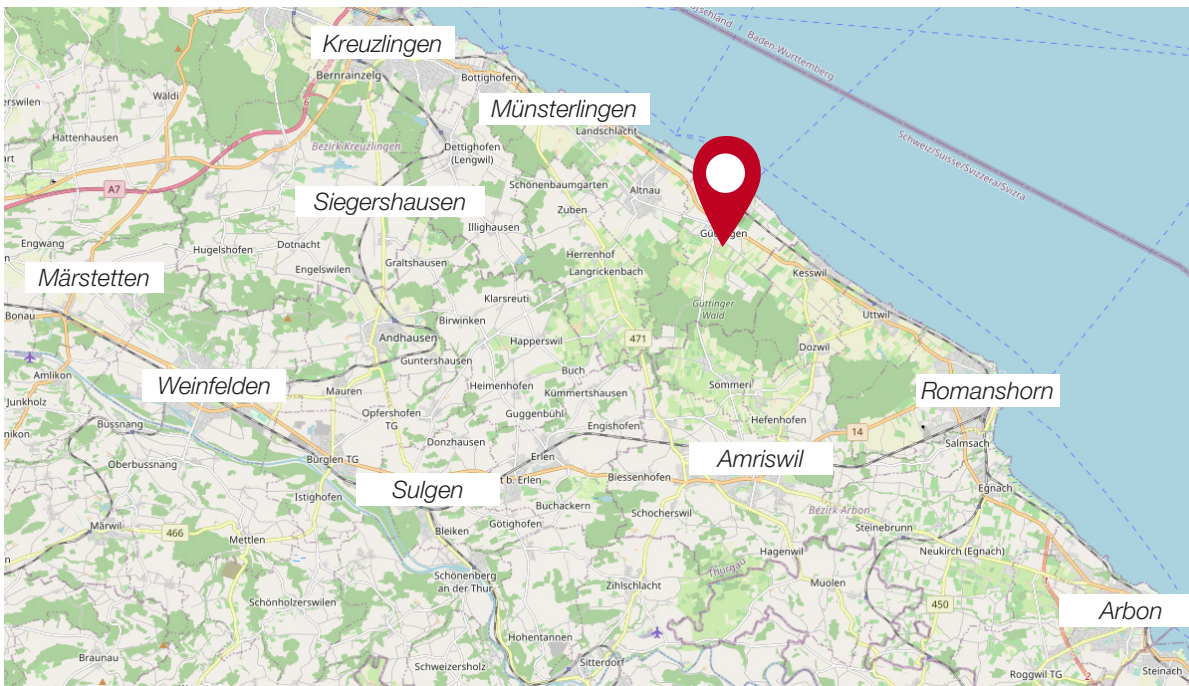
Fläche:	965 ha
Bezirk:	Kreuzlingen
Höhe über Meer:	396 m
Anzahl Einwohner:	1'688 (Stand 31.12.2021)
Nachbargemeinden:	Langrickenbach, Altnau, Kesswil, Sommeri
Exekutive:	Gemeinderat
Legislative:	Gemeindeversammlung/Urne

Legende

-  Kirche
-  Schulhaus
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Bahnhof

Distanzen

Von Güttingen	ÖV	Auto
nach Kreuzlingen	18 min.	15 min.
nach Weinfelden	34 min.	22 min.
nach Münsterlingen	8 min.	6 min.
nach Zürich	84 min.	64 min.
nach Zürich Flughafen	73 min.	55 min.
Autobahnanschluss nach Zürich		21 min.
Autobahnanschluss nach St. Margrethen		20 min.



Otmarhof, Güttingen

Zeitgemäss Wohnen im idyllischen Güttingen

In der sonnigen Thurgauer Seegemeinde Güttingen - nur 5 Velominuten vom beliebten Badeplatz und dem Jachthafen entfernt - entstehen 51 hindernisfreie Miet- und Eigentumswohnungen sowie 4 kleine Gewerbeflächen. In unmittelbarer Gehdistanz zur modernen Überbauung mit Tiefgarage und Veloabstellplätzen befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Post und Bushaltestelle sowie knapp 10 Gehminuten entfernt Kindergarten und Primarschule.

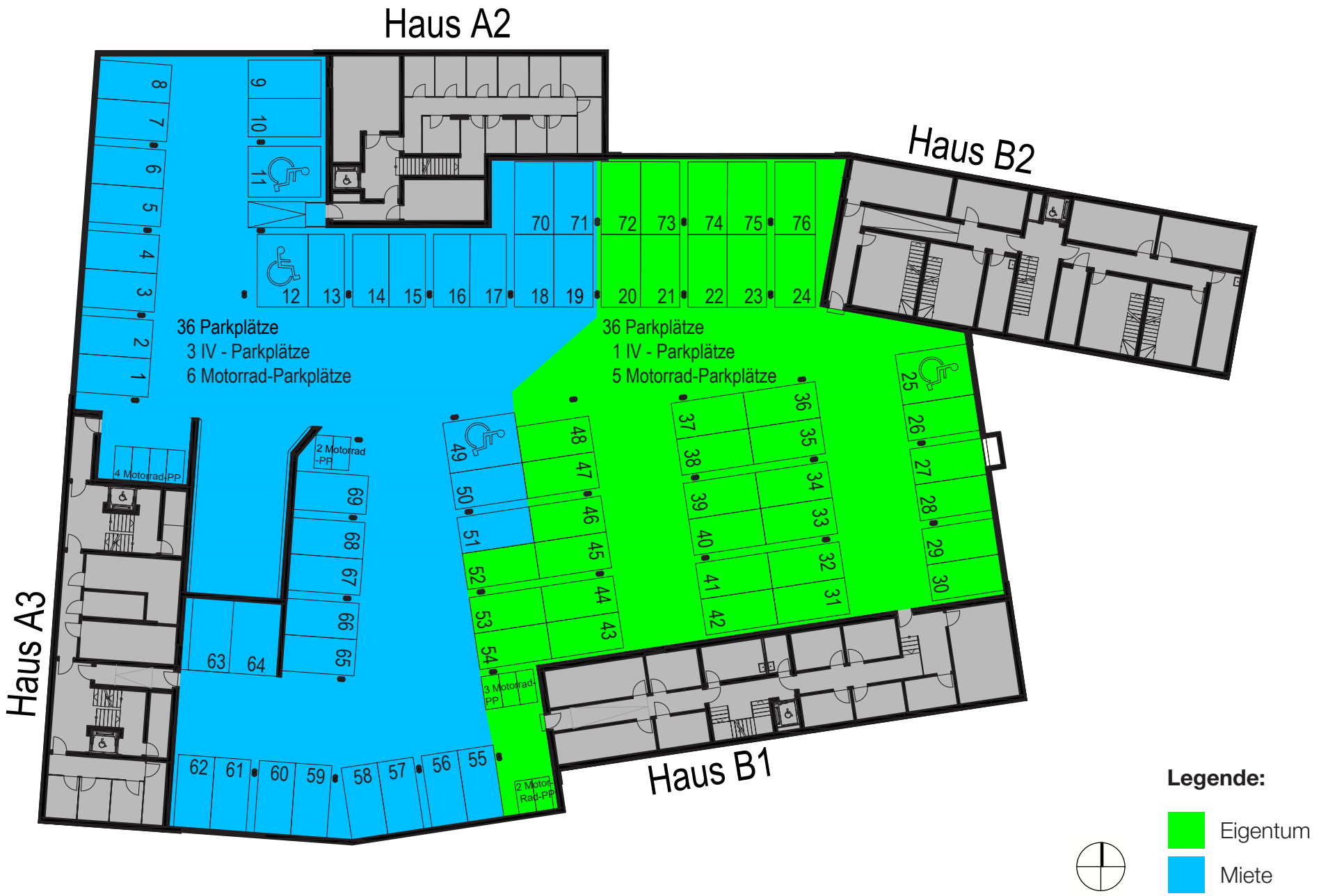
Der attraktive Wohnungsmix mit 2.5- bis 4.5-Zimmer Wohnungen verteilt auf 6 Gebäuden wird (fast) jedem Wohnbedürfnis gerecht: Kleine Geschosswohnungen mit Loggias, familienfreundliche 4.5-Zimmer Maisonette-Wohnungen sowie Atelierwohnungen, um Wohnen und Arbeiten optimal zu verbinden, versprechen generationenübergreifendes Leben. Die Umgebung ist in drei Plätze strukturiert: Der zentrale Siedlungshof – der Otmarhof - ein Begegnungsraum für Bewohnende mit steinernem Quartierstisch und 2 Spielplätzen ist mit einer Brücke über den Otmarbach mit dem Kanzleiplatz verbunden. Auf letzterem steht die geschützte ca. 60-jährige Linde und der vom alten Schulhaushof hierher versetzte Brunnen. Zusammen mit ein paar Sitzbänken entsteht so vor der Gemeindeverwaltung ein attraktiver, öffentlicher Aufenthaltsraum. Auf dem Otmarplatz befinden sich 9 Kundenparkplätze sowie die Unterflurcontainer.





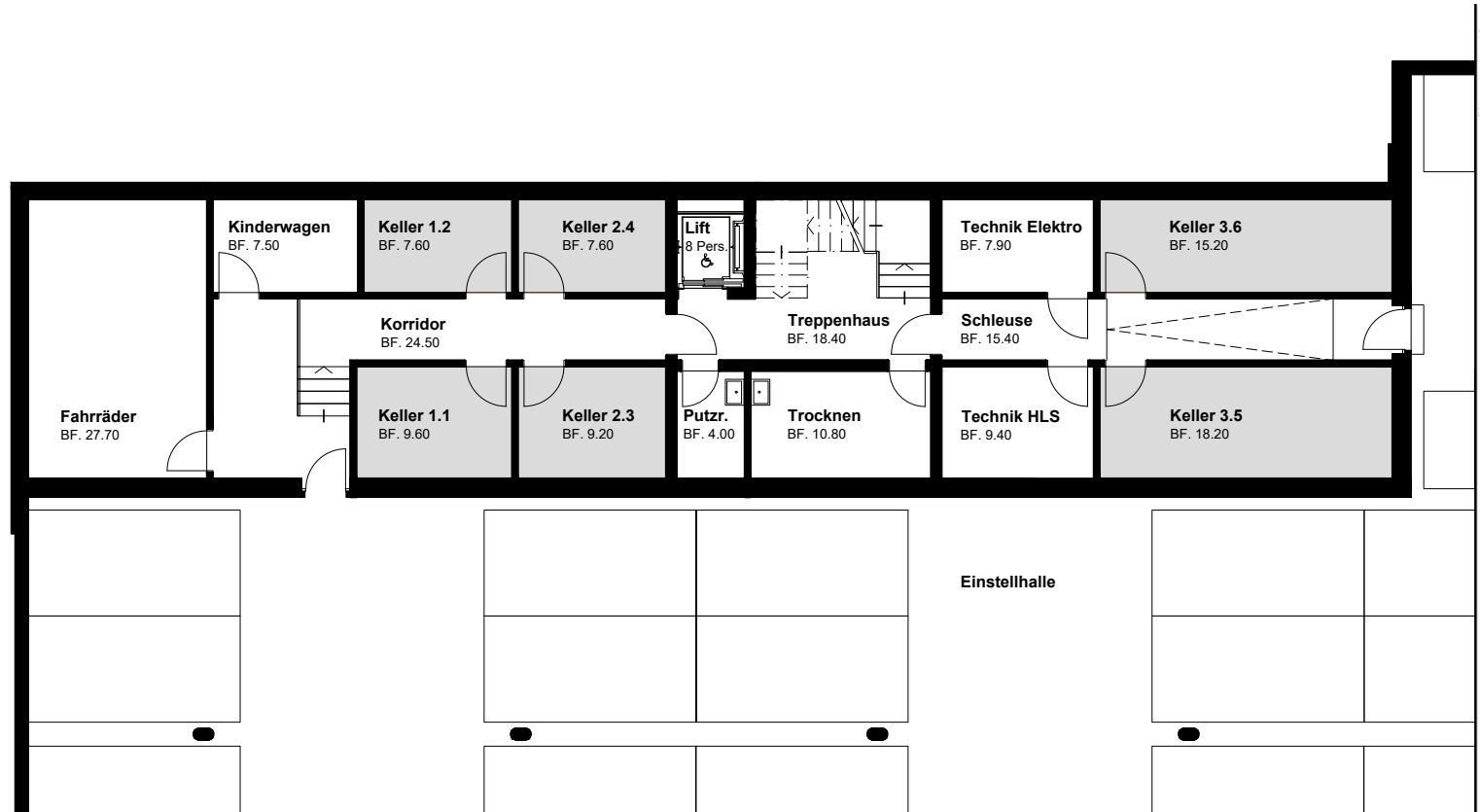
Situationsplan





Grundrissplan Haus B1

Untergeschoss



Grundrissplan Haus B1 Erdgeschoss



Wohnung	B1-1.1
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	111.3 m ²
Nasszellen	2

Wohnung	B1-1.2
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowohnfläche	104.8 m ²
Nasszellen	2



Grundrissplan Haus B1

Obereschoss

Wohnung B1-2.3

Anzahl Zimmer 4.5

Nettowoohnfläche 111,3 m²

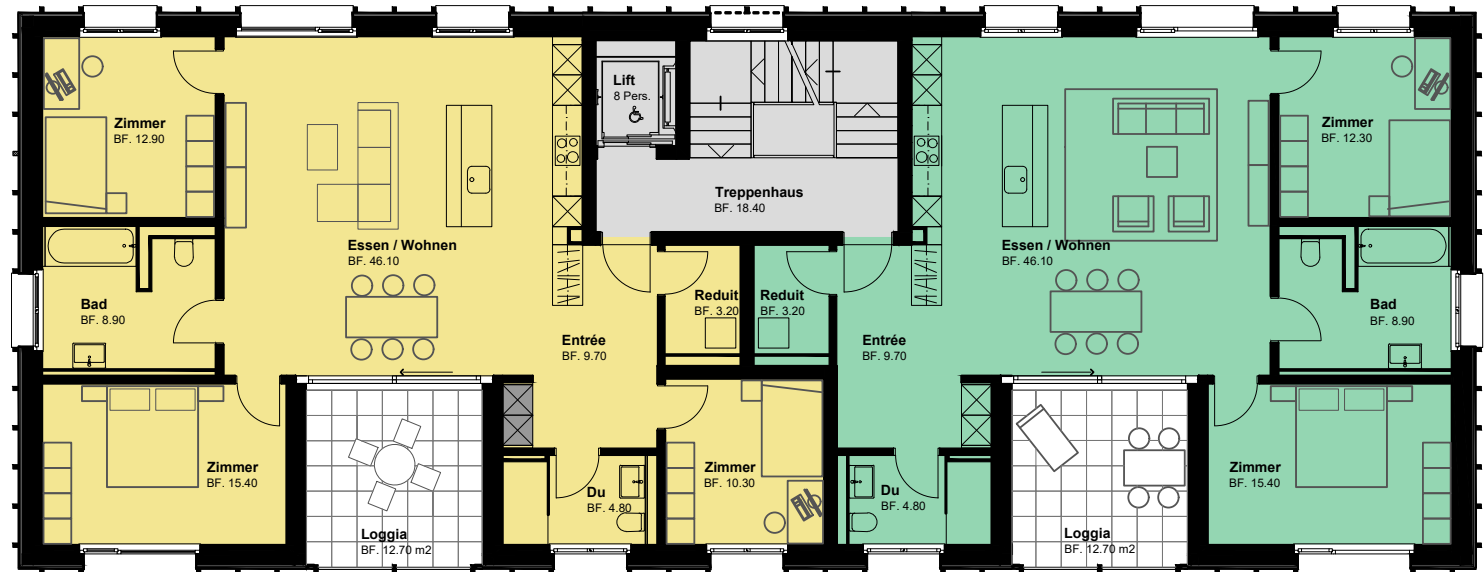
Nasszellen 2

Wohnung B1-2.4

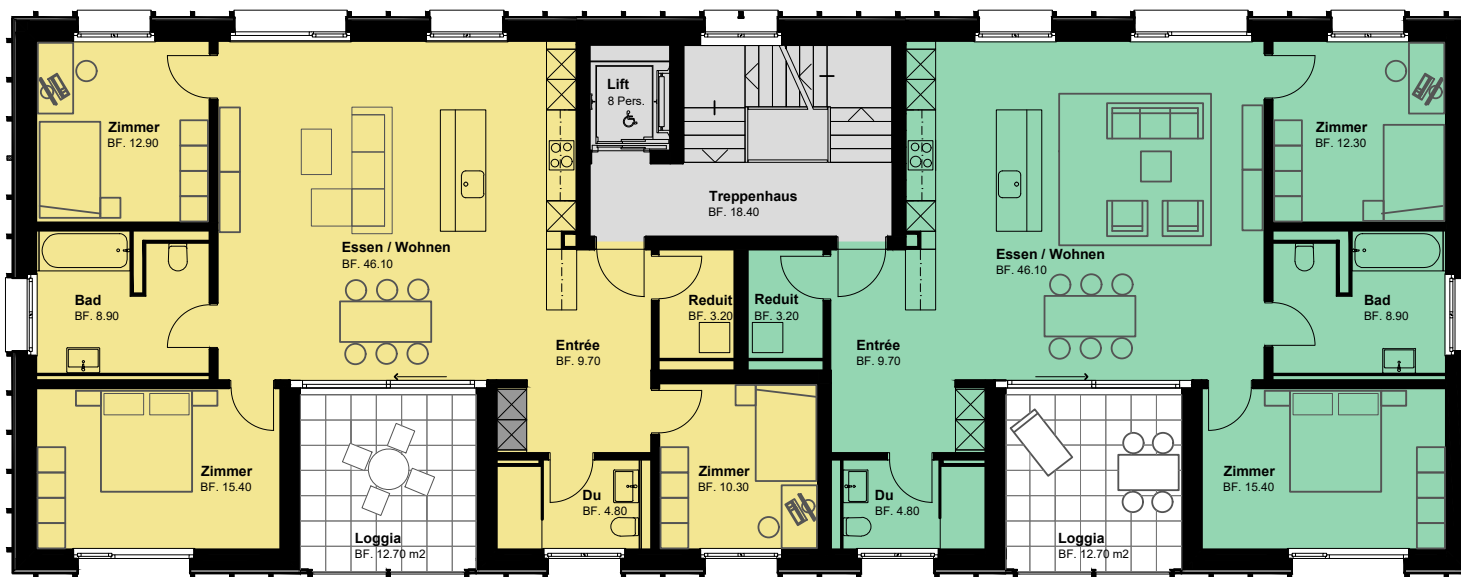
Anzahl Zimmer 3.5

Nettowoohnfläche 100,4 m²

Nasszellen 2



Grundrissplan Haus B1 Dachgeschoss



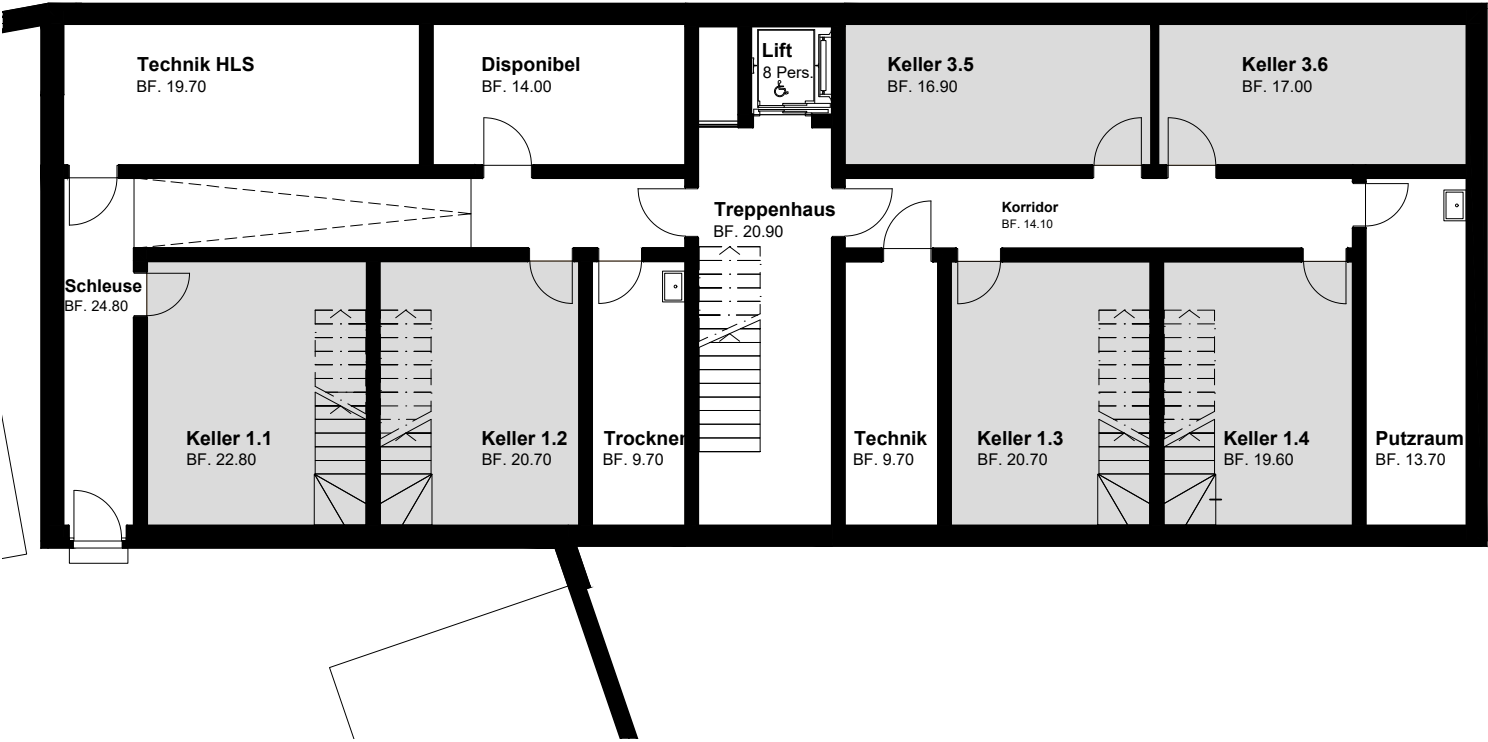
Wohnung	B1-3.5
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	111.3 m ²
Nasszellen	2

Wohnung	B1-3.6
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	100.4 m ²
Nasszellen	2





Grundrissplan Haus B2 Untergeschoss



Grundrissplan Haus B2

Erdgeschoss

Maisonette B2-1.1

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.2

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.3

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.4

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2



Grundrissplan Haus B2 Obergeschoss



Maisonette B2-1.1

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.2

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.3

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Maisonette B2-1.4

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2



Grundrissplan Haus B2

Dachgeschoss

Wohnung B2-3.5

Anzahl Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

Wohnung B2-3.6

Anzahl Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	114.9 m ²
Nasszellen	2

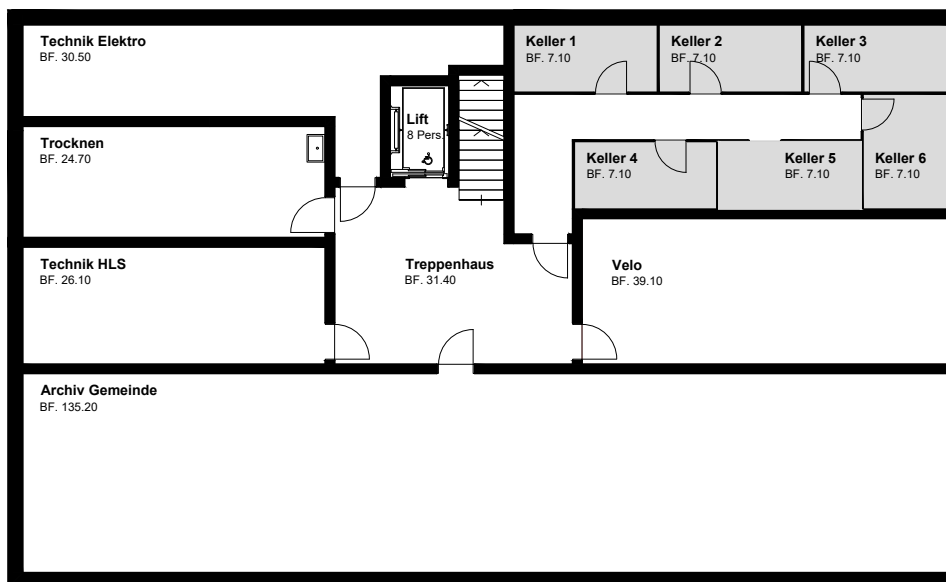






Grundrissplan Haus C1

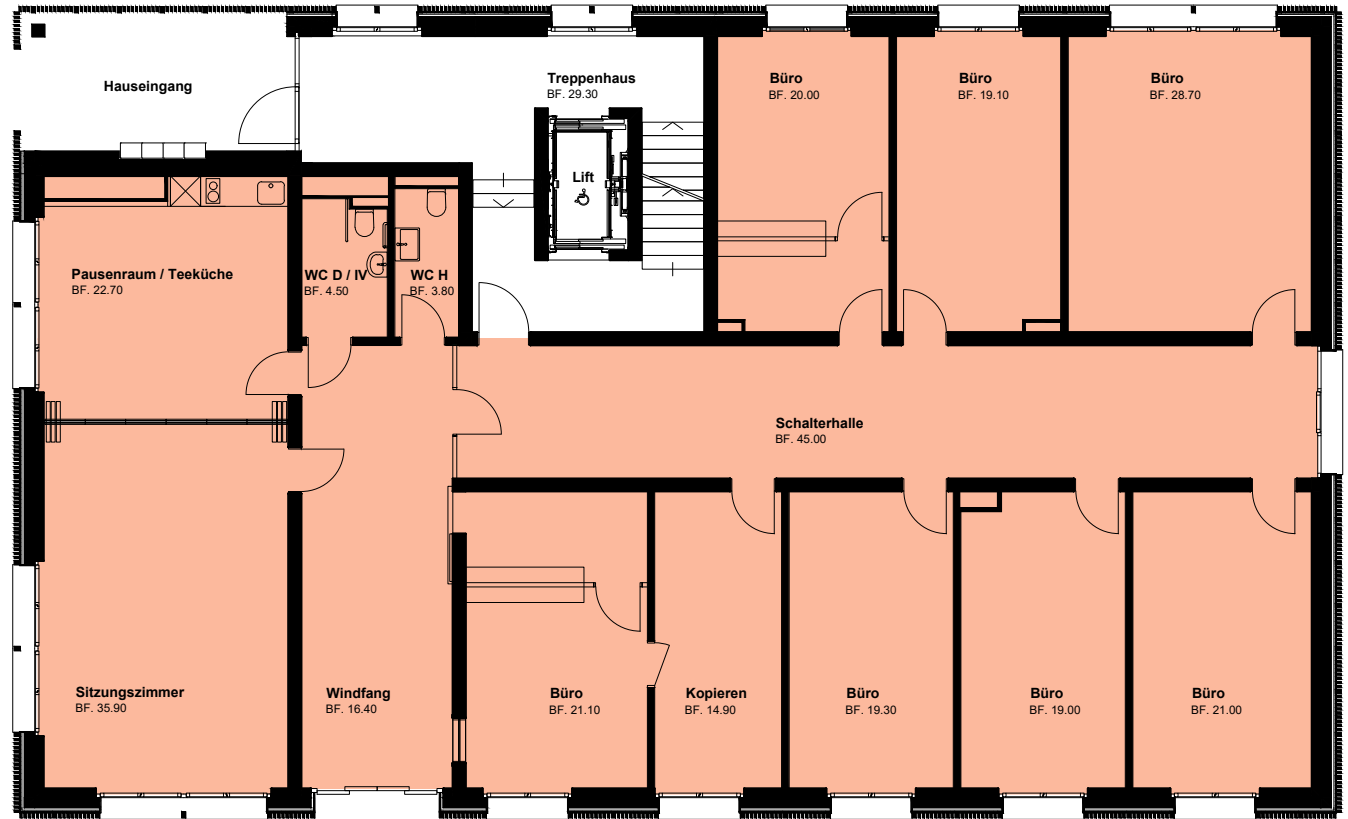
Untergeschoss



Grundrissplan Haus C1

Erdgeschoss

Vermietet an Gemeinde Göttingen



Grundrissplan Haus C1

Obergeschoss



Wohnung	C1-2.1
Anzahl Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	99.5 m ²
Nasszellen	2

Wohnung	C1-2.2
Anzahl Zimmer	2.5
Nettowoohnfläche	69.5 m ²
Nasszellen	1

Wohnung	C1-2.3
Anzahl Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	118.7 m ²
Nasszellen	2



Grundrissplan Haus C1

Dachgeschoss

Wohnung C1-3.4

Anzahl Zimmer	3.5
Nettowoohnfläche	99.5 m ²
Nasszellen	2

Wohnung C1-3.5

Anzahl Zimmer	2.5
Nettowoohnfläche	69.5 m ²
Nasszellen	1

Wohnung C1-3.6

Anzahl Zimmer	4.5
Nettowoohnfläche	118.7 m ²
Nasszellen	2





Kurzbaubeschrieb

Allgemeines

Im Untergeschoss befinden sich nebst der Einstellhalle mit 76 Parkplätzen, die Heizung, der Veloraum, den Trocknungsraum sowie die Wohnungskellerräume. Die Überbauung «Otmarhof» bietet 4-5 Geschosse (inkl. DG) mit 18 Eigentumswohnungen und 32 Mietwohnungen mit Möglichkeit auf Gewerbe. Der Eingangsbereich der Liegenschaft ist Rollstuhlgängig gestaltet. Eine Begegnungszone mit Sitzmöglichkeiten runden die Umgebungsgestaltung ab. Ebenfalls entsteht ein Kinderspielplatz.

Konstruktion

Massive Gebäudekonstruktion mit Decken, Wänden (Aussenwände, Treppenhauskern) in Beton, Kalksandstein oder Backstein. Terrassen und Loggien-Böden mit Zementschrittplatten in Splittbett oder auf Stelzen. Treppenhäuser mit Feinsteinzeug Platten.

Fassade

Hinterlüftete Holzfassade Aussenwärmedämmung aus Mineralwolle. Bei den Loggien und Fenster dienen schlank aufgesetzte Metallhandläufe sowie die Holzfassade als Absturzsicherung.

Fenster

Die Fenster sind aus Holz-Metall, falls erforderlich mit seitlichen und oberen Rahmenverbreiterungen. Pro Raum ist min. ein Drehflügel vorgesehen. Die Stoffstoren sind elektrisch bedienbar.

Wohnungstrennwände

Einschalige, massive Betonwände $d=20-30$ cm zu den Nachbarwohnungen, resp. zum Treppenhauskern hin. In Bezug auf Statik entsprechen die Konstruktionen den Angaben des Ingenieurs. In Bezug auf Schall werden die Schallschutzanforderungen gemäss Bauphysiker umgesetzt.

Zimmertrennwände

Ausführung der tragenden Wände in Backstein 10-18 cm je nach Anforderungen Statiker. Bei nicht tragenden Wänden in Mauerwerk oder Gipsplatten 12.5 cm / 4 x 12.5 mm beplankt. Wo statisch möglich sind die Innenwände nicht tragend ausgebildet (Flexibilität). In den Nasszellen kommen Leichtbau-Vorsatzschalen mit feuchtigkeitsresistenter Beplankung zur Anwendung.

Elektrische Installationen

Steckdosen, Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl inkl. Beleuchtungskörper im Küchenbereich/Reduits und Nasszellenbereich (Aufbaulampe oder Deckenspots). Multimedia-Dosen im Wohnzimmer fertig verdrahtet, Multimedia-Dosen-Leerverrohrung für Nachrüstung in allen Zimmern. Pro Wohnung ist eine Türöffnungs-Gegensprechanlage vorgesehen.

Heizungsanlagen

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser erfolgt via Fernwärme. Eine Niedertemperatur-Bodenheizung mit Einzelraumregulierung garantiert die erforderlichen Raumtemperaturen.

Lüftungsanlagen

Die innenliegenden Räume werden in den Wohnungen mechanisch entlüftet. Die Abluft wird mittels Abluftrohr über Dach geführt.

Sanitäre Anlagen

Je nach Wohnungsgrösse 1-2 konzipierte Nasszellen. Moderne Sanitärapparate gemäss wohnungsspezifischer Apparateliste des Herstellers. Jede Wohnung ist mit Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet.

Aufzugsanlagen

Das Treppenhaus verfügt über eine rollstuhlaugliche Liftanlage (6 - 8 Personen), gemäss Standard Hersteller.

Ausbau Wohnungen

Entrée, Korridore, Essen, Wohnen, Zimmer
Boden: Parkett mit Sockelleisten
Wände: Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen
Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Küchen

Boden: Platten mit Sockelleisten
Wände: Abrieb 1.5 mm weiss, teilweise mit Glas oder Plattenrückwand
Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Nasszellen / Reduit

Boden: Keramischer Plattenbelag
Wände: Keramischer Plattenbelag, Badewanne/Dusche 2.10 m hoch im Spritzwasserbereich, restliche Wandbeläge Abrieb 1.5 mm weiss gestrichen
Decken: Weissputz, weiss gestrichen

Einbauküchen

Einbauküchen der Wohnungsgrösse angepasst, Fronten Kunstharz industriebeschriftet. Rückwand wahlweise aus Glas oder Platten. Abdeckungen in Granit. Einbaubackofen, Flächenabzug (Umluft), Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach/Tiefkühlschrank, Edelstahl Spülbecken und Einlochmischer.

Einbauschränke

Garderoben mit Hutablage, Kleiderstange, Putz- und Tablarschrank, Kunstharz industriebeschriftet.

Wohnungseingangs-/Zimmertüren

Wohnungseingangstüren raumhoch mit Stahlzargen und Gummidichtungen, dreifach gebandet und Türspion. Alternative: Holzstockrahmen innen aufgesetzt, Ausführung EI30 mit Doppeldichtung und Schwelle. Drückergarnitur in Edelstahl, Dreipunktverschluss, Einsteckschloss, Zylinderauschnitt. Zimmertüren mit Stahlzargen Gummidichtung, Beschläge in Chromstahl.

Umgebung

Gebäudezugang für Fussgänger via Erdgeschoss. Die Einstellhalle, die allgemeinen Räume sowie sämtliche Wohnungskeller befinden sich im Untergeschoss, von welchem die Eigentümer teils direkt ins Treppenhaus der Wohnungen gelangen. Es sind 4 Besucherparkplätze vorgesehen. Der angelegte Aussenbereich samt offengelegtem Otmarbach schaffen eine naturnahe und einladende Begegnungszone.

Vorbehalt

Änderungen gegenüber diesem Baubeschrieb, die sich aus technischen und architektonischen Anforderungen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Qualitative Einbussen am Objekt entstehen dadurch nicht.

Allgemeine Bestimmungen

Konditionen Eigentumsantritt

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung CHF 40'000. 20% bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages vom Verkaufspreis inkl. Anzahlung. Restbetrag bei Schlüsselübergabe/Eigentumsübertragung.

Notariatskosten werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Die Verrechnung der Mehrkosten erfolgt in 3 Tranchen 1. Akonto zu 30% nach Unterzeichnung vom Nachtrag, bei Abschluss Planung bzw. Ausführung weitere 60%. Die definitive Abrechnung erfolgt mit der Schlussrechnung 4 Wochen vor der Hausübergabe.

Baubeschrieb

Änderungen zu den beschriebenen Ausführungen, Materialien, Farben, Varianten und Projektentwicklung sind nicht ausgeschlossen, insbesondere infolge behördlicher Auflagen, neuer technischer Erkenntnisse oder wenn dadurch insgesamt eine Verbesserung des Projektes ermöglicht werden kann. Die Änderungen dürfen hingegen keine Qualitätseinbussen zur Folge haben. Der vorliegende Kurzbaubeschrieb ist Bestandteil der Verkaufsdokumentation und hat lediglich informativen Charakter.

Änderungen

Die Gebäudehülle sowie die allgemeinen Teile werden durch den Architekten festgelegt. Individuelle Änderungen kann die Käuferschaft an ihrem Haus je nach Baufortschritt/Bauablauf vornehmen lassen, sofern dies bautechnisch, statisch und bauphysikalisch möglich ist. Die Installationszonen, die Schall- und Wärmedämmung und die Statik dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden. Alle Änderungen werden in einer Mehr-/Minderkostenabrechnung festgehalten und müssen durch die Käuferschaft vor Ausführung bewilligt werden.

Vorbehalt

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, Visualisierungen sowie Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtfläche innenkant Aussenmauer, ohne allgemeine Schächte/Steigzonen. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend.

Dieser Prospekt ist kein Vertragsbestandteil. Abweichungen vom Kurzbaubeschrieb und den Plänen zu den tatsächlichen Begebenheiten am Bau können entstehen. Die Visualisierungen sind unverbindlich und können im Bezug auf Materialisierung und Farbgebung abweichen.

Beratung und Verkauf

THOMA Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 13A
8580 Amriswil

Tel. 071 414 50 60
www.thoma-immo.ch

Bauherrschaft

Gallusberg AG
Rechenstrasse 8
9000 St.Gallen

Architekt

RLC Architekten AG
Thalerstrasse 10
9424 Rheineck

 **SVIT**
OSTSCHWEIZ Mitglied des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft
 **SIV** Mitglied des Schweizerischen Immobilienschätzer-Verbandes