

# eichenpark



## NEUBAUPROJEKT

### Mehrfamilienhaus mit 3.5- und 4.5-Zimmer-Eigentumswohnungen



## HAFENSTADT ARBON

Die Stadt Arbon liegt auf einer Halbinsel am Südufer des Bodensees zwischen Romanshorn und Rorschach.

Als Ausflugsziel und Ferienregion mit der Nähe zum Bodensee und den Zentren St. Gallen und Kreuzlingen/Konstanz bietet Arbon viele Möglichkeiten.

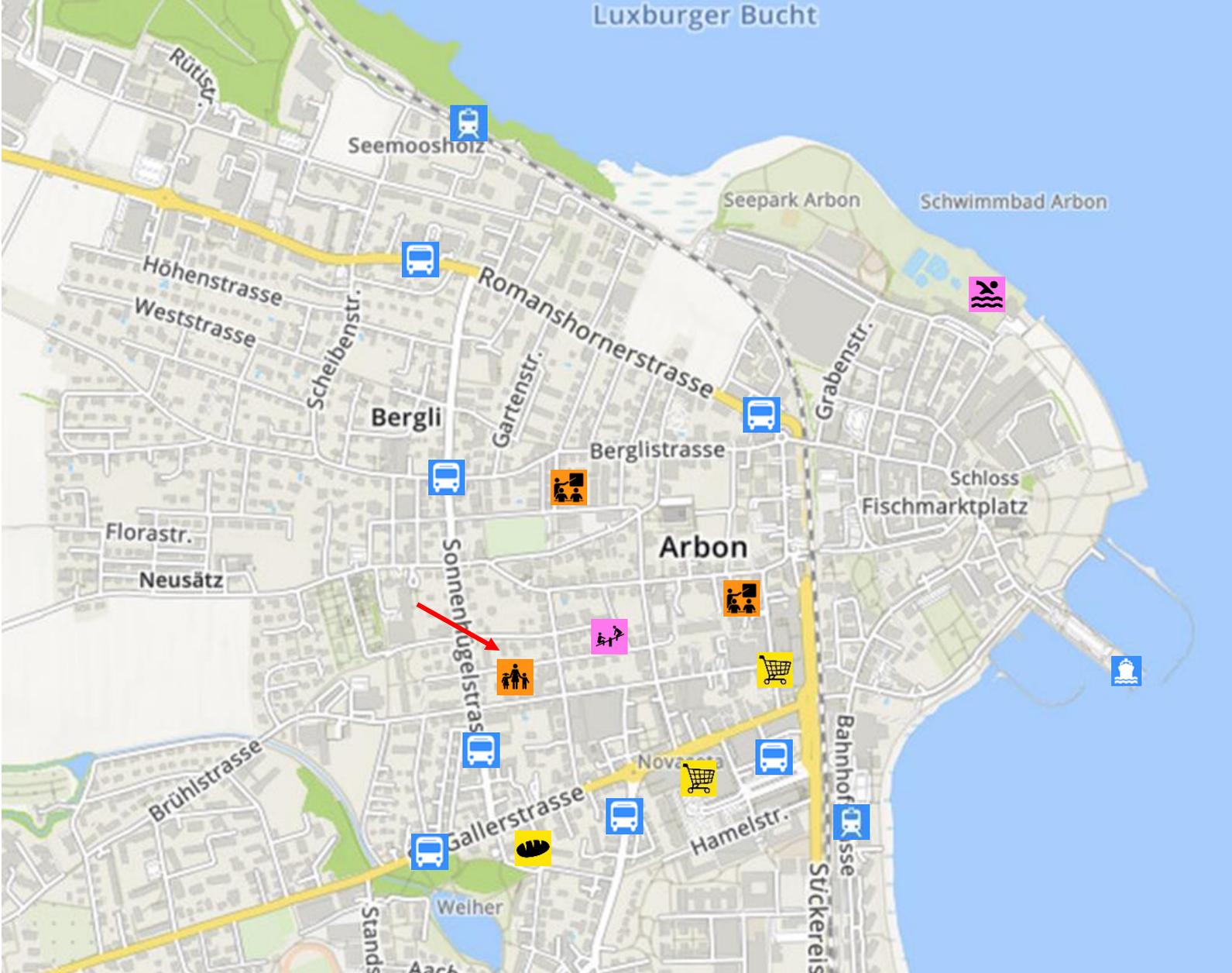
In der historischen Altstadt laden stilgerecht renovierte Häuser und verwinkelte Gassen zum Schlendern und Verweilen ein.

Die Schifflanlegestelle der Kursschiffahrt verbindet Arbon mit Seegemeinden entlang des Schweizerischen und Deutschen Bodenseeufer.

Verkehrstechnisch ist Arbon mit dem nahegelegenen Autobahnzubringer für den privaten Verkehr sowie vielfältigen Zug- und Busanbindungen für den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen.

Vom Kindergarten bis zur Sekundarschule können in Arbon alle Schulstufen besucht werden. Das Bildungszentrum Arbon und die Kantonsschule in Romanshorn bieten regionale Anschlussmöglichkeiten.

Für den Einkauf stehen vielfältige Lebensmittel- und Fachgeschäfte zur Verfügung.



## LAGE

Das Mehrfamilienhaus entsteht an einer guten und familienfreundlichen Lage im «Sonnenhügelquartier». Dieses Quartier zeichnet sich durch eine sehr gute Erreichbarkeit aller Infrastrukturen des täglichen Bedarfs aus.

Der Kindergarten befindet sich in nächster Nähe, die Primar- und die Sekundarschule sind in wenigen Gehminuten erreicht. Der Eichen-Spielplatz liegt eine Querstrasse entfernt.

Für tägliche Einkäufe bieten sich Coop und Migros an, und auch eine Bäckerei befindet sich in Gehdistanz.

Ein weiterer Vorzug des Quartiers ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit nahegelegenen Bushaltestellen und dem Bahnhof.



## PROJEKT

Das mit sanften, geschwungenen Linien ansprechend konzipierte Mehrfamilienhaus bietet **10 Eigentumswohnungen** mit einem Mix aus **3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen**. Die Tiefgaragenanlage umfasst **14 Einstellplätze**. Zusätzlich sind **ein Aussenabstellplatz** und drei Besucherparkplätze vorhanden. Das ansprechend gestaltete Gebäude erfüllt modernste Anforderungen:

### Wärmeerzeugung

Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden, Wärmeverteilung mittels Bodenheizung

### Stromerzeugung

Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes

### E-Mobility

Vorbereitete Infrastruktur für Ladestationen (Flachbandkabel)

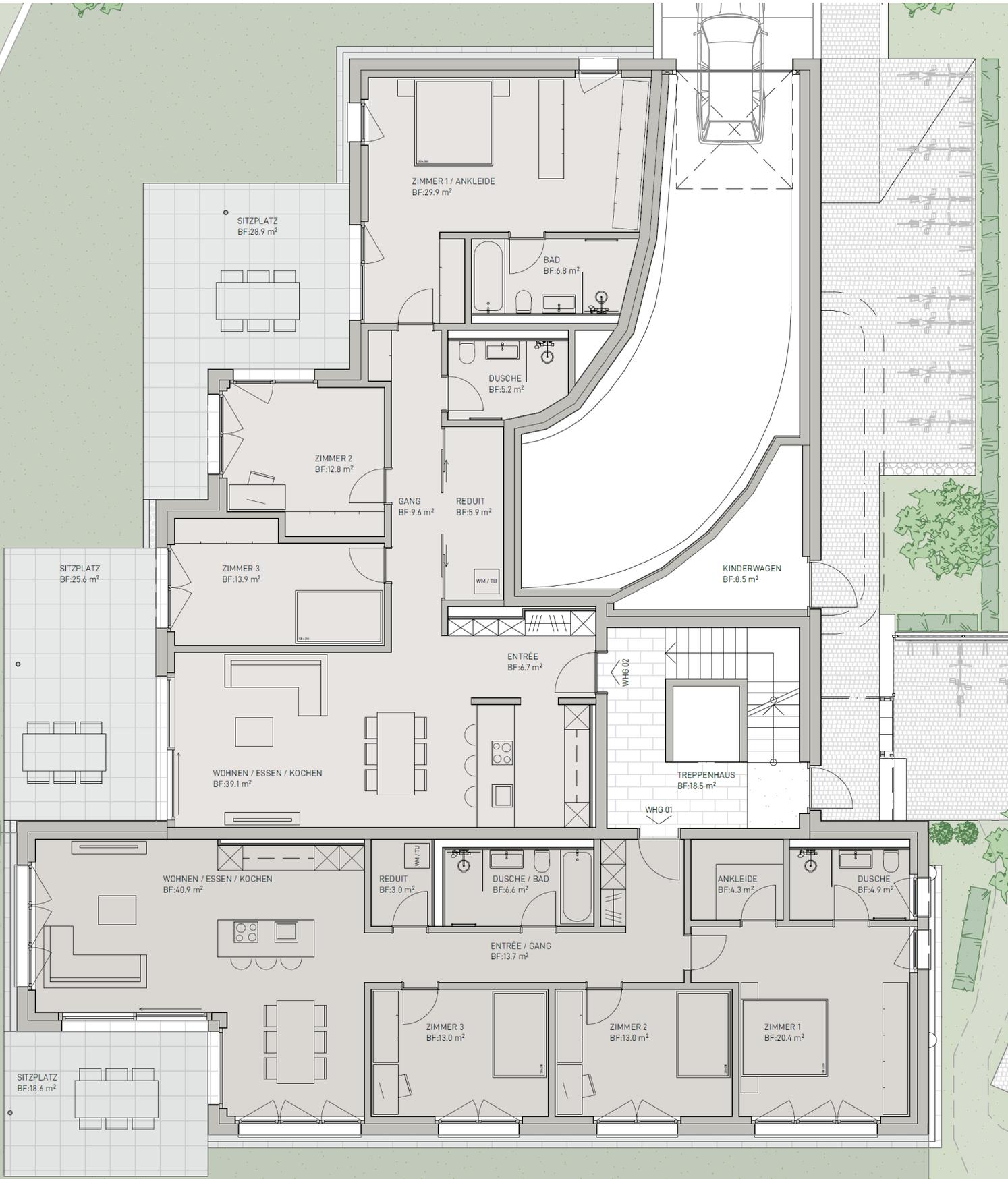
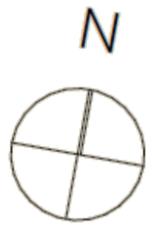
### Alle Wohnungen verfügen über

- einen hohen Ausbaustandard
- einen modernen und barrierefreien Grundriss
- Kunststoff-Metallfenster mit 3-fach Isolierverglasung, Hebe-Schiebetüre bei Sitzplatz, Balkon und Terrasse
- elektr. bedienbare Verdunkelung und Beschattung
- eine offene Küche mit Kochinsel
- zwei Nasszellen (DU/WC und Bad/DU/WC bzw. Bad/WC)
- ein separates Reduit mit einem Waschturm
- Multimediaanschlüsse in den Wohn- und Schlafzimmern
- Einbauspot in den Entrées, Gängen und Küchen sowie auf den Gartensitzplätzen und Balkonen
- einen Wohnungskeller im Untergeschoss



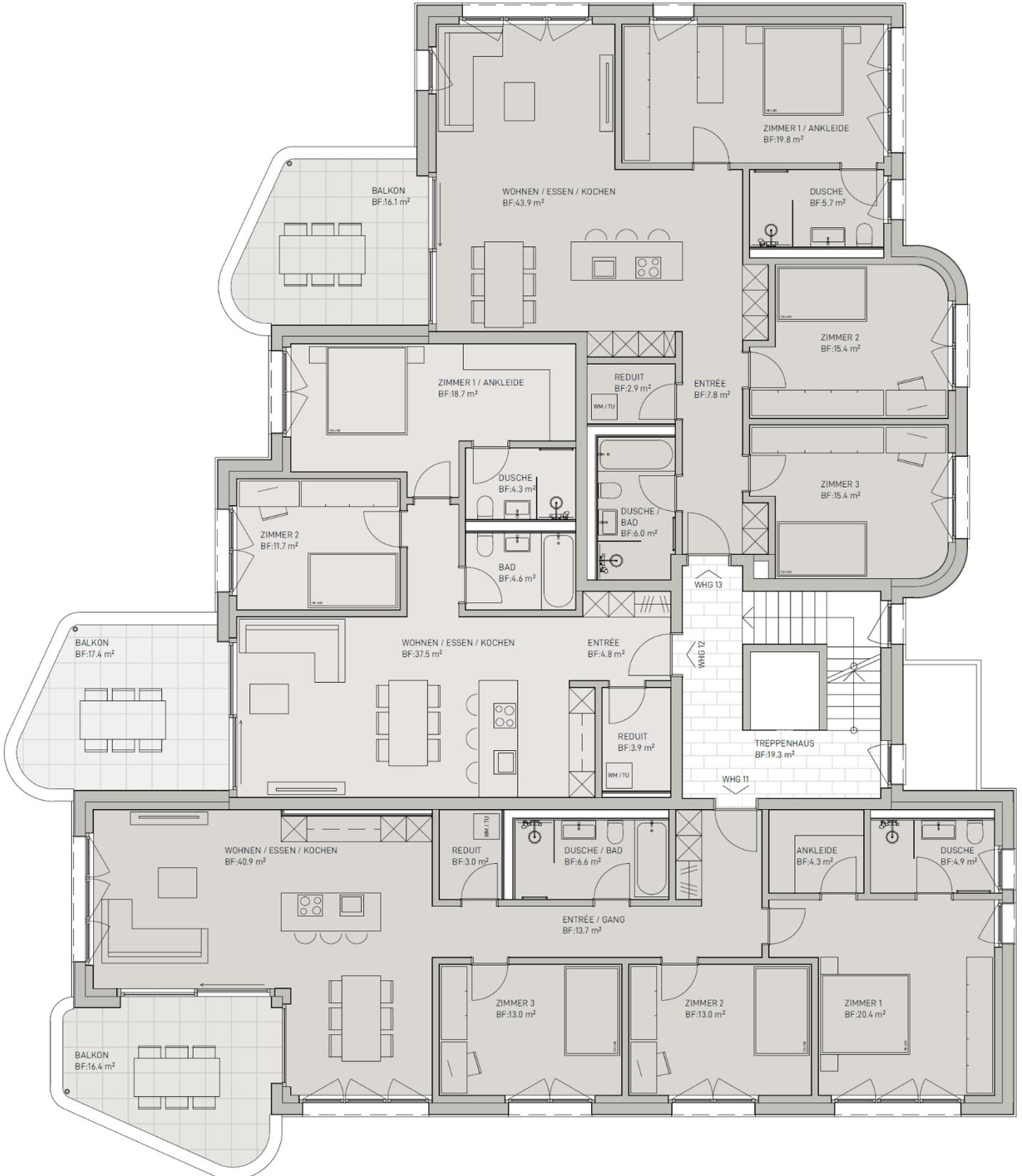
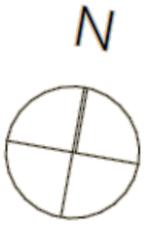
# ERDGESCHOSS

## Geschossgrundriss



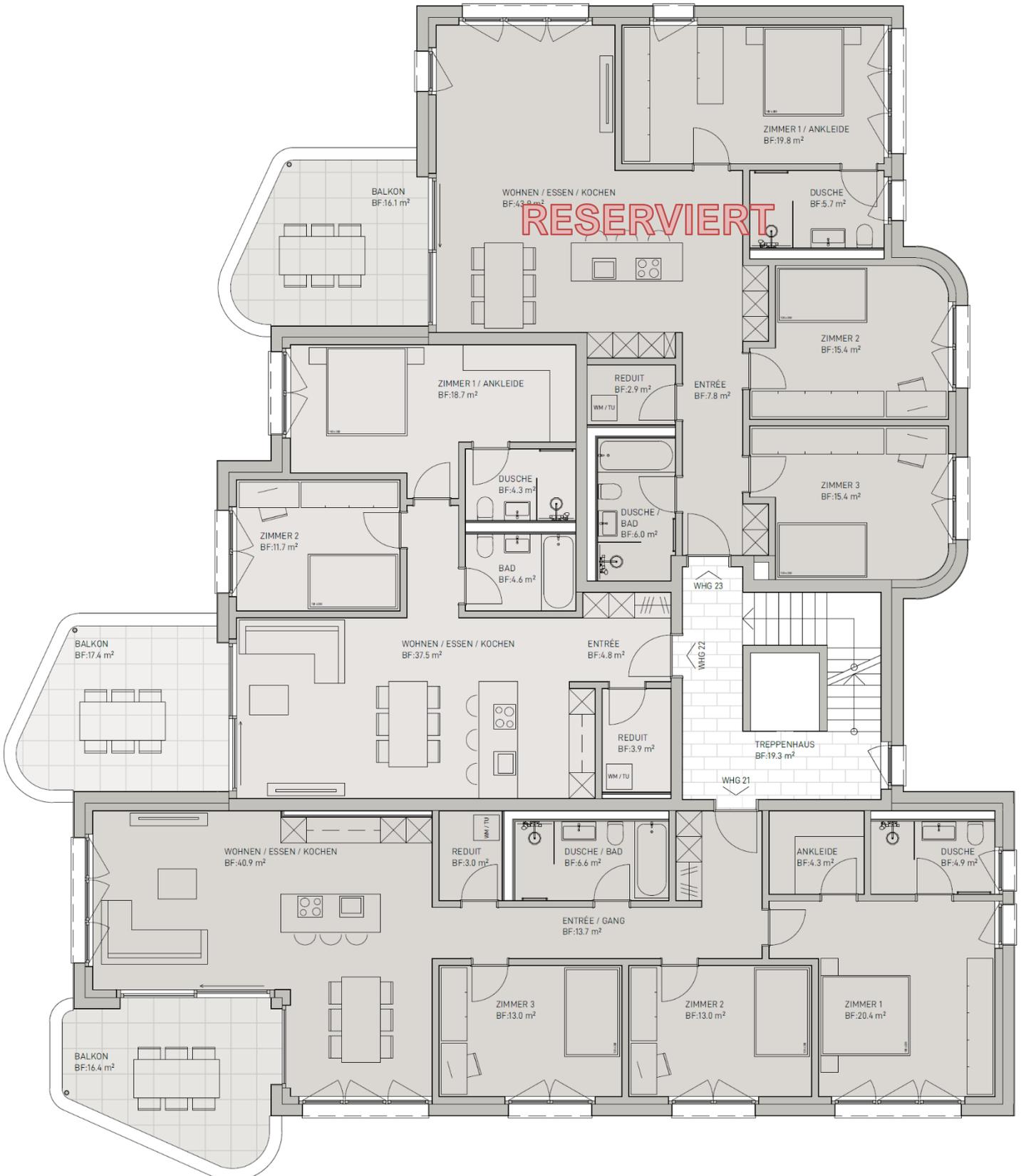
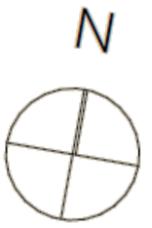
# 1. OBERGESCHOSS

## Geschossgrundriss



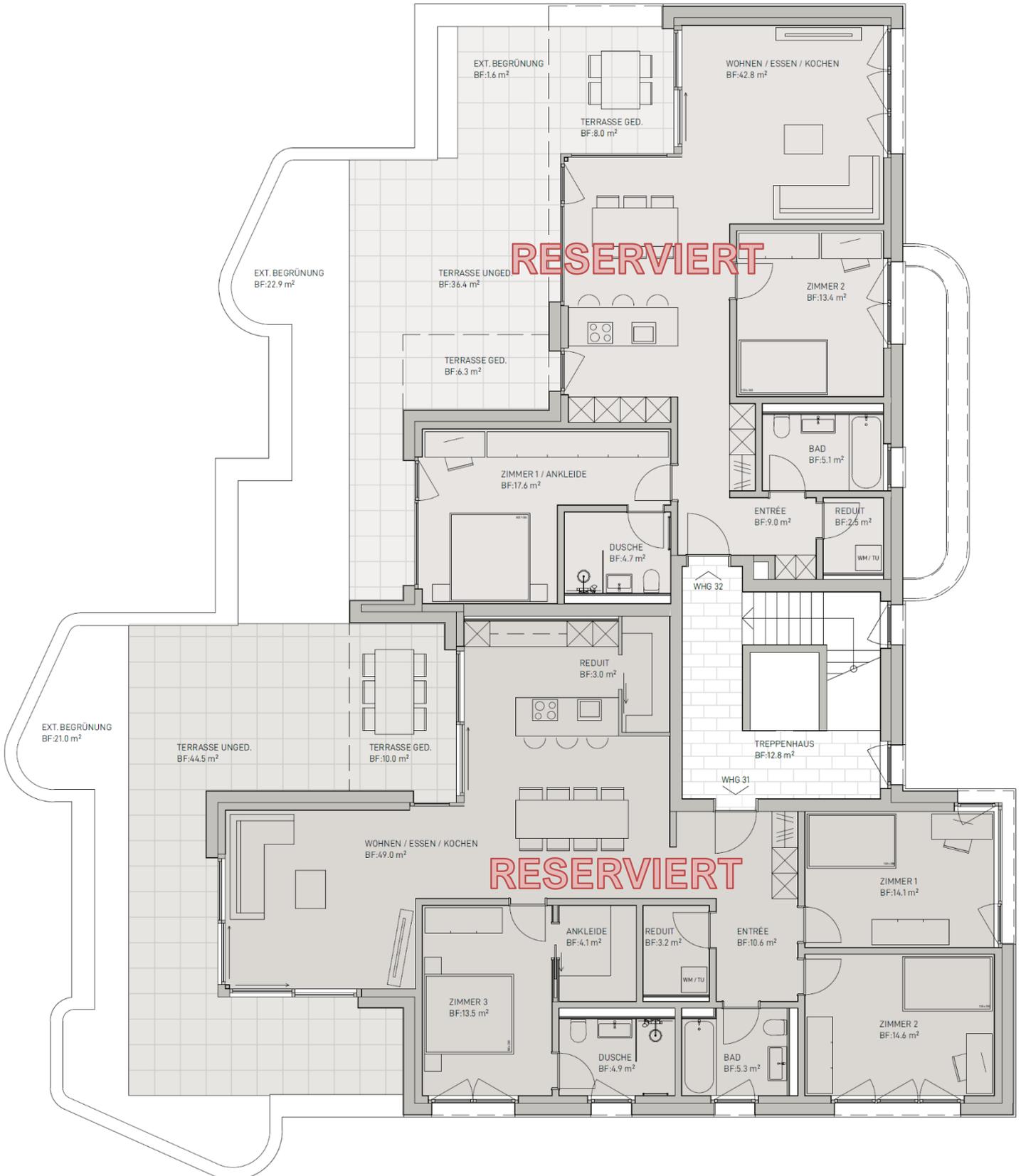
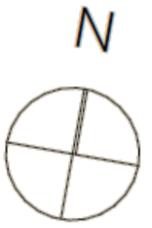
## 2. OBERGESCHOSS

### Geschossgrundriss

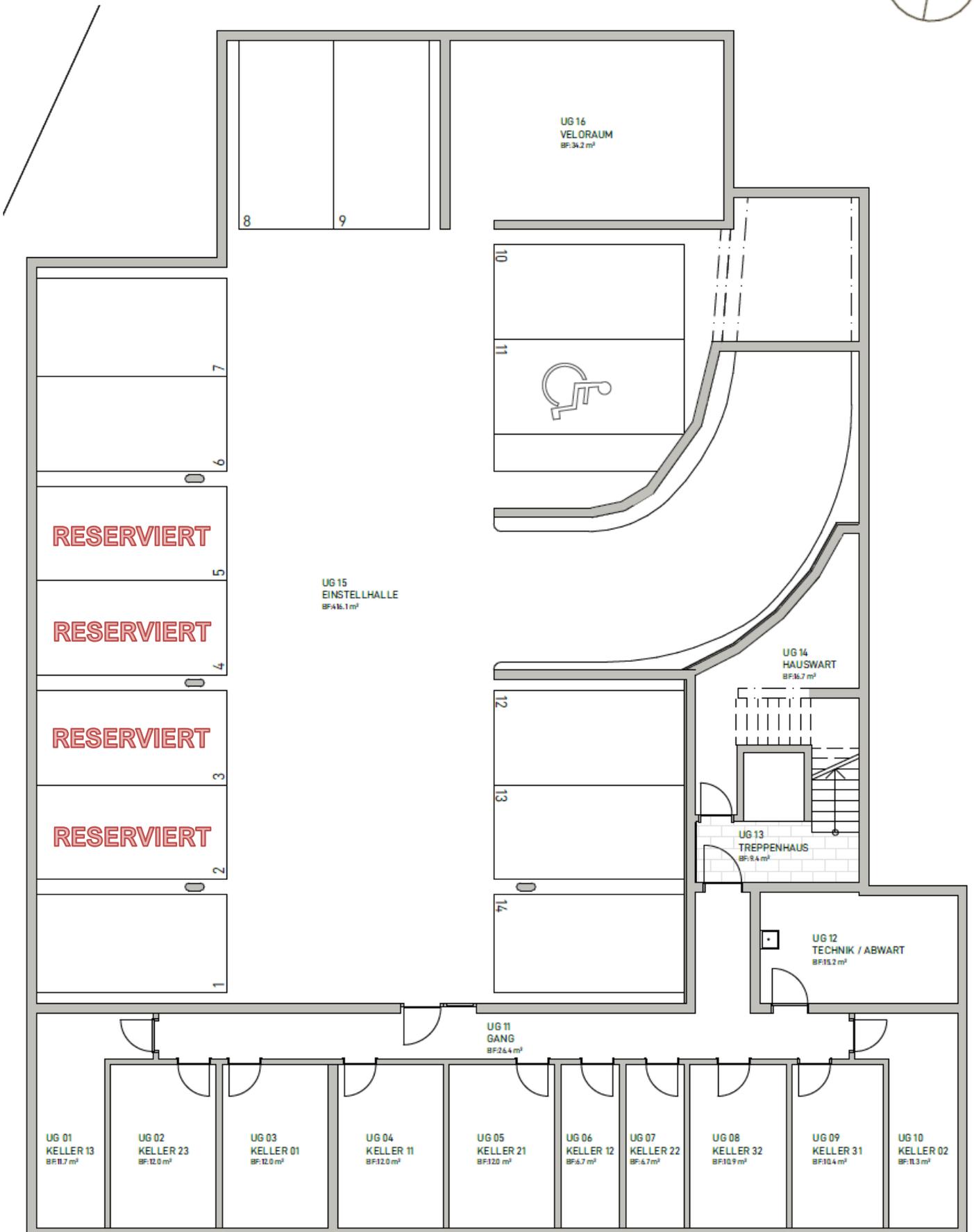
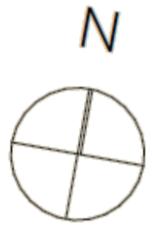


# ATTIKAGESCHOSS

## Geschossgrundriss



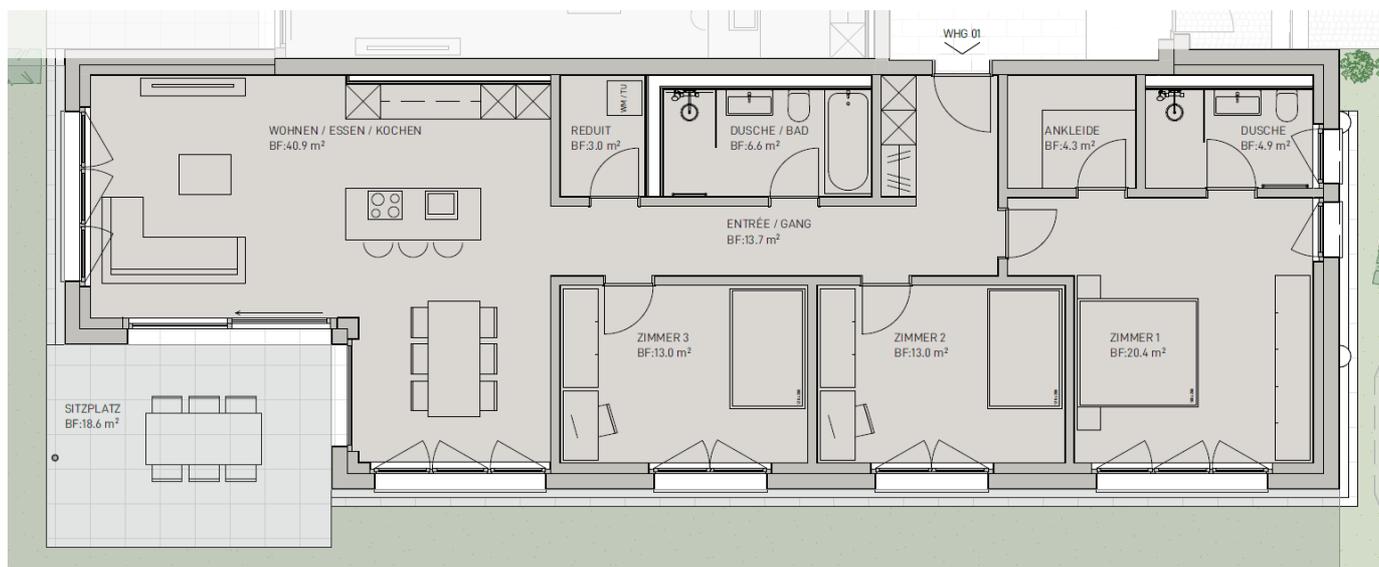
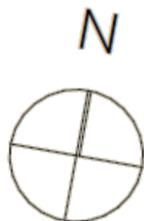
# UNTERGESCHOSS



# ERDGESCHOSS

## WHG 01

### 4.5-Zimmerwohnung mit Gartenanteil Erdgeschoss links



Entrée	13.7	m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	12.0	m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC	6.6	m <sup>2</sup>	Befestigter Sitzplatz	18.6	m <sup>2</sup>
DU/WC	4.9	m <sup>2</sup>	Gartenanteil	~ 101.0	m <sup>2</sup>
Ankleide	4.3	m <sup>2</sup>			
Zimmer 1	20.4	m <sup>2</sup>			
Zimmer 2	13.0	m <sup>2</sup>			
Zimmer 3	13.0	m <sup>2</sup>			
Wohnen/Essen	40.9	m <sup>2</sup>			
Reduit	3.0	m <sup>2</sup>			
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>119.8</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			

# ERDGESCHOSS

## WHG 02

### 4.5-Zimmerwohnung mit Gartenanteil Erdgeschoss rechts

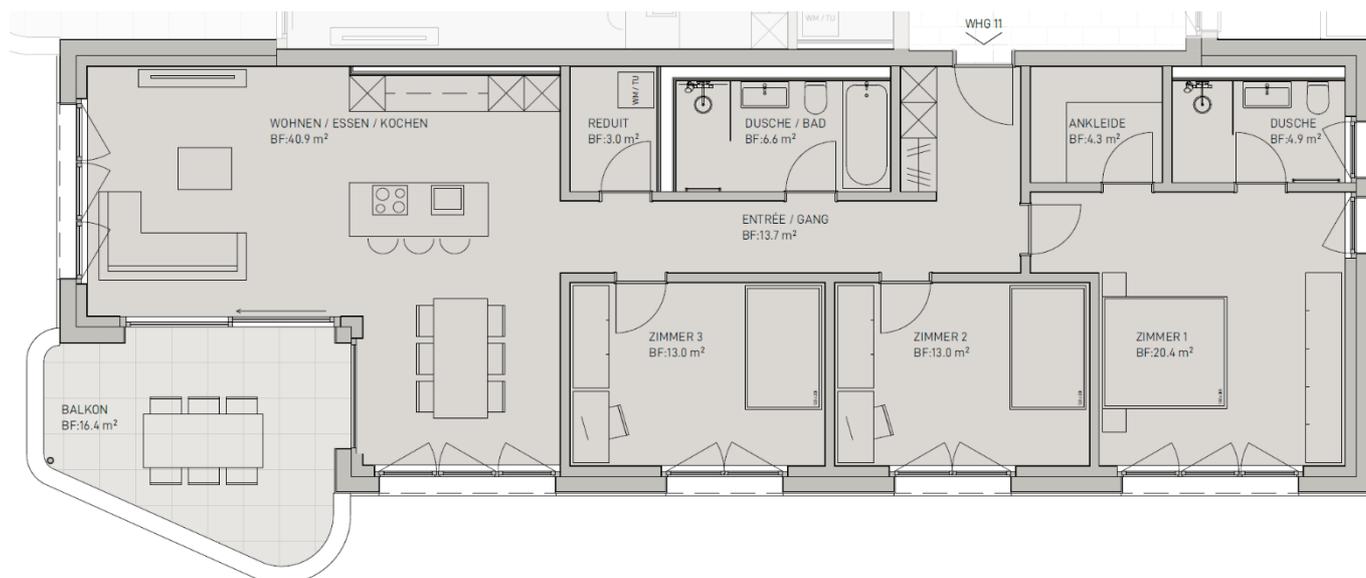
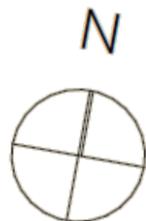


Entrée	6.7 m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	11.3 m <sup>2</sup>
Gang	9.6 m <sup>2</sup>	Befestigter Sitzplatz 1	28.9 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6.8 m <sup>2</sup>	Befestigter Sitzplatz 2	25.6 m <sup>2</sup>
DU/WC	5.2 m <sup>2</sup>	Gartenanteil	~ 170.0 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	29.9 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	12.8 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	13.9 m <sup>2</sup>		
Wohnen/essen/kochen	39.1 m <sup>2</sup>		
Reduit	5.9 m <sup>2</sup>		
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>129.9 m<sup>2</sup></b>		

# 1. OBERGESCHOSS

## WHG 11

### 4.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss links

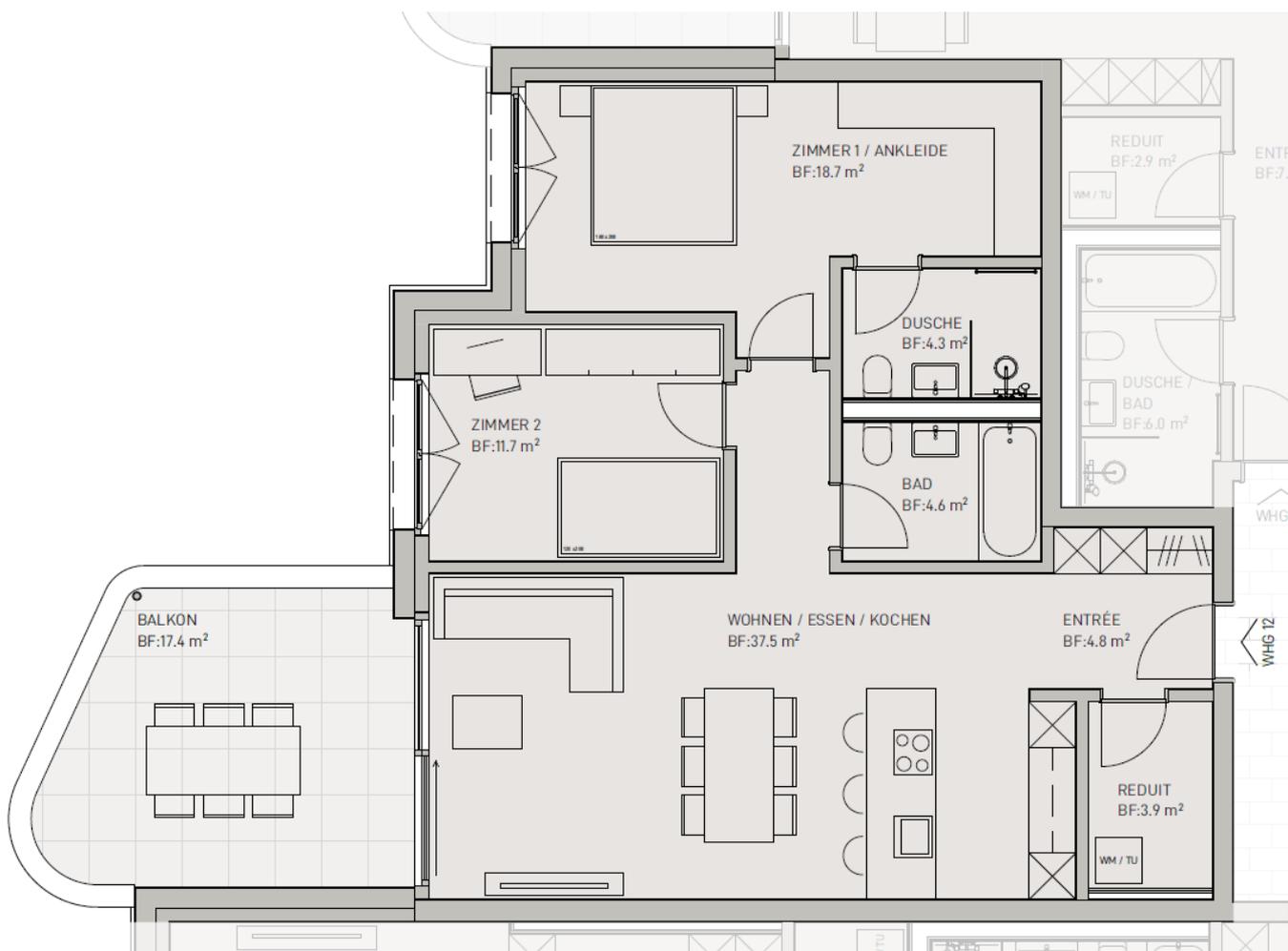
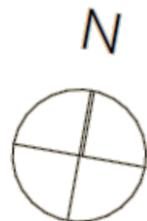


Entrée/Gang	13.7 m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	12.0 m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC	6.6 m <sup>2</sup>	Balkon	16.4 m <sup>2</sup>
DU/WC	4.9 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1 / Ankleide	20.4 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	13.0 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	13.0 m <sup>2</sup>		
Wohnen/Essen/Kochen	40.9 m <sup>2</sup>		
Reduit	3.0 m <sup>2</sup>		
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>119.8 m<sup>2</sup></b>		

# 1. OBERGESCHOSS

## WHG 12

### 3.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss Mitte

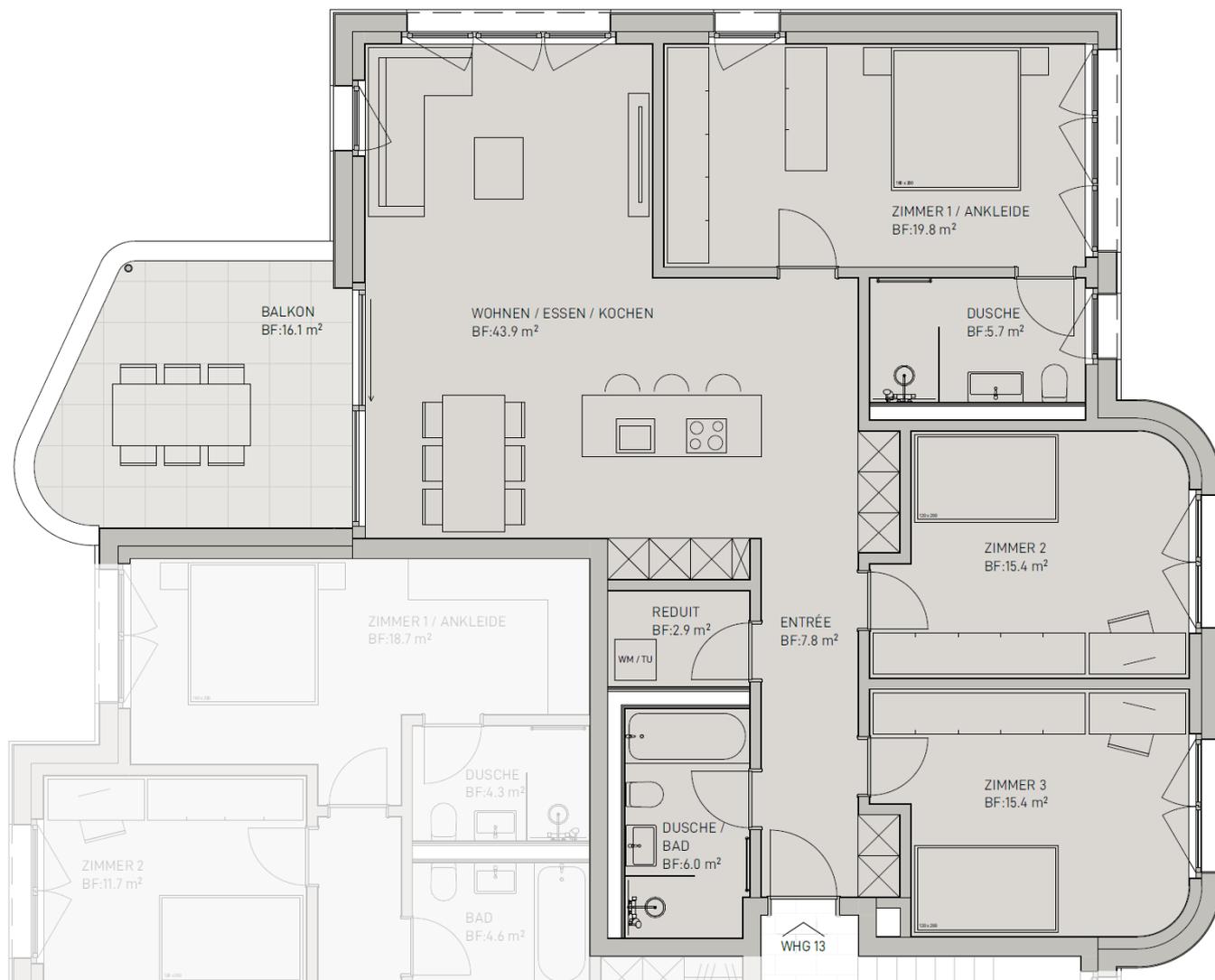
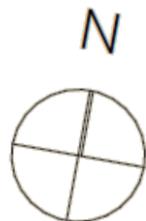


Entrée	4.8 m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	6.7 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4.6 m <sup>2</sup>	Balkon	17.4 m <sup>2</sup>
DU/WC	4.3 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1 / Ankleide	18.7 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	11.7 m <sup>2</sup>		
Wohnen/Essen/Kochen	37.5 m <sup>2</sup>		
Reduit	3.9 m <sup>2</sup>		
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>85.5 m<sup>2</sup></b>		

# 1. OBERGESCHOSS

## WHG 13

### 4.5-Zimmerwohnung 1. Obergeschoss rechts



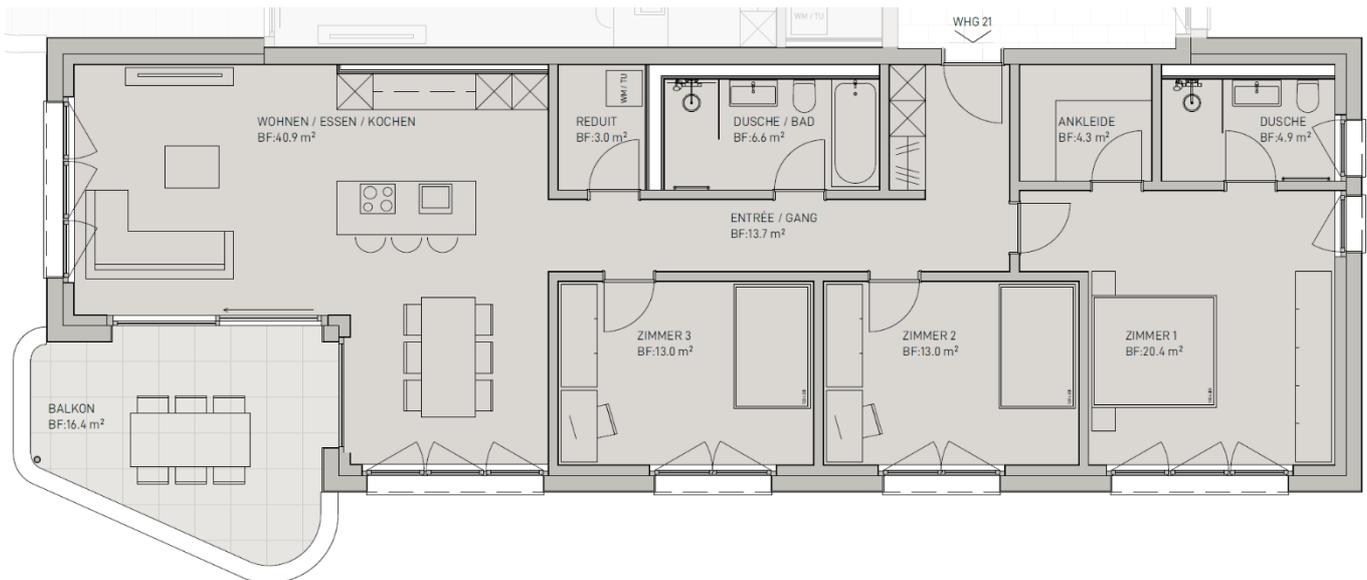
Entrée	7.8	m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC	6.0	m <sup>2</sup>
DU/WC	5.7	m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	19.8	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4	m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15.4	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	43.9	m <sup>2</sup>
Reduit	2.9	m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>116.9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnungskeller	11.7	m <sup>2</sup>
Balkon	16.1	m <sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS

### WHG 21

#### 4.5-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss links

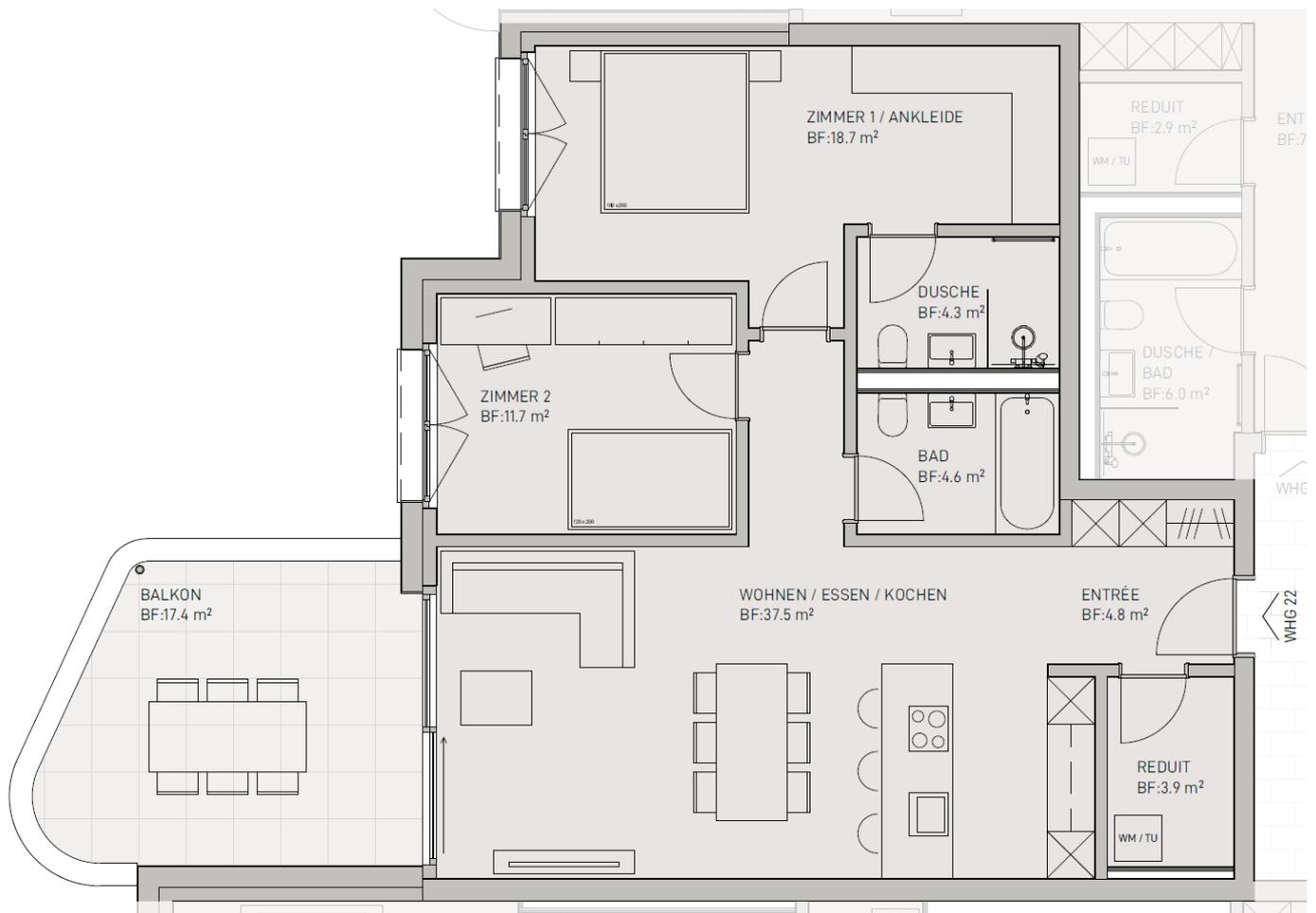
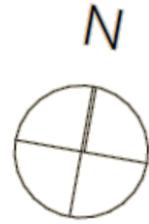


Entrée/Gang	13.7 m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	12.0 m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC	6.6 m <sup>2</sup>	Balkon	16.4 m <sup>2</sup>
DU/WC	4.9 m <sup>2</sup>		
Zimmer 1 / Ankleide	20.4 m <sup>2</sup>		
Zimmer 2	13.0 m <sup>2</sup>		
Zimmer 3	13.0 m <sup>2</sup>		
Wohnen/Essen/Kochen	40.9 m <sup>2</sup>		
Reduit	3.0 m <sup>2</sup>		
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>119.8 m<sup>2</sup></b>		

## 2. OBERGESCHOSS

WHG 22

3.5-Zimmerwohnung  
2. Obergeschoss Mitte



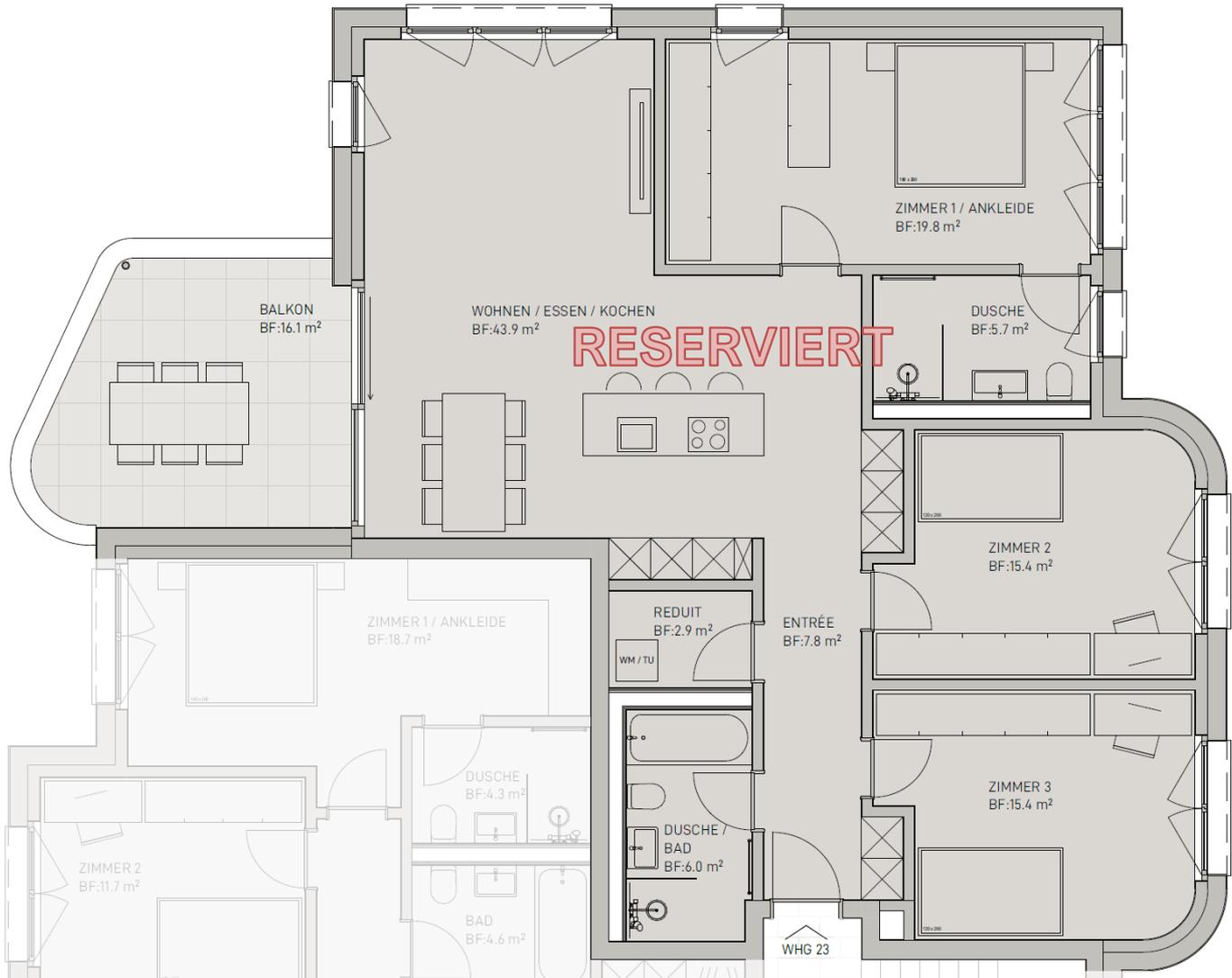
Entrée	4.8	m <sup>2</sup>
Bad/WC	4.6	m <sup>2</sup>
DU/WC	4.3	m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	18.7	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	11.7	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	37.5	m <sup>2</sup>
Reduit	3.9	m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>85.5</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnungskeller	6.7	m <sup>2</sup>
Balkon	17.4	m <sup>2</sup>

## 2. OBERGESCHOSS

### WHG 23

### 4.5-Zimmerwohnung 2. Obergeschoss rechts



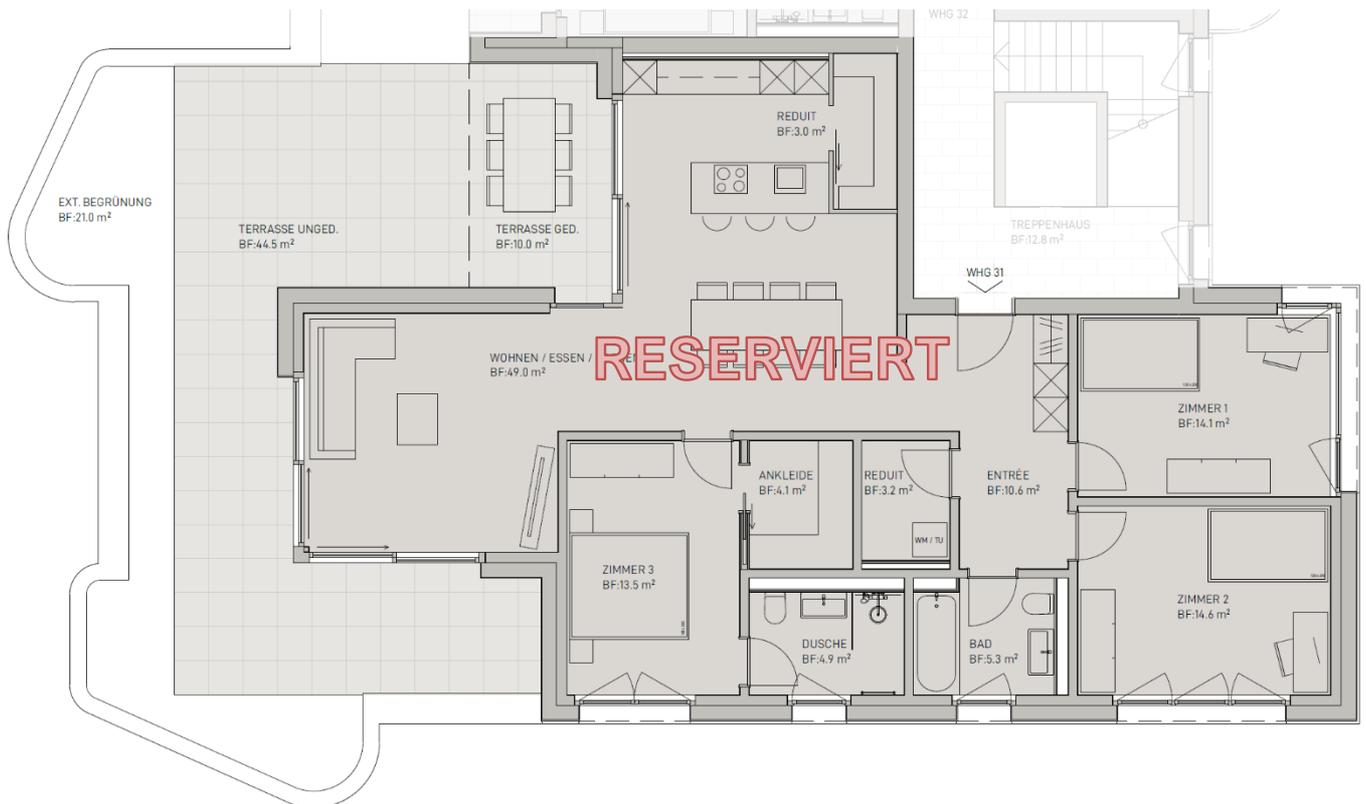
Entrée	7.8	m <sup>2</sup>
Bad/DU/WC	6.0	m <sup>2</sup>
DU/WC	5.7	m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	19.8	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15.4	m <sup>2</sup>
Zimmer 3	15.4	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	43.9	m <sup>2</sup>
Reduit	2.9	m <sup>2</sup>
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>116.9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnungskeller	11.7	m <sup>2</sup>
Balkon	16.1	m <sup>2</sup>

# ATTIKAGESCHOSS

## WHG 31

### 4.5-Zimmerwohnung Attikageschoss links



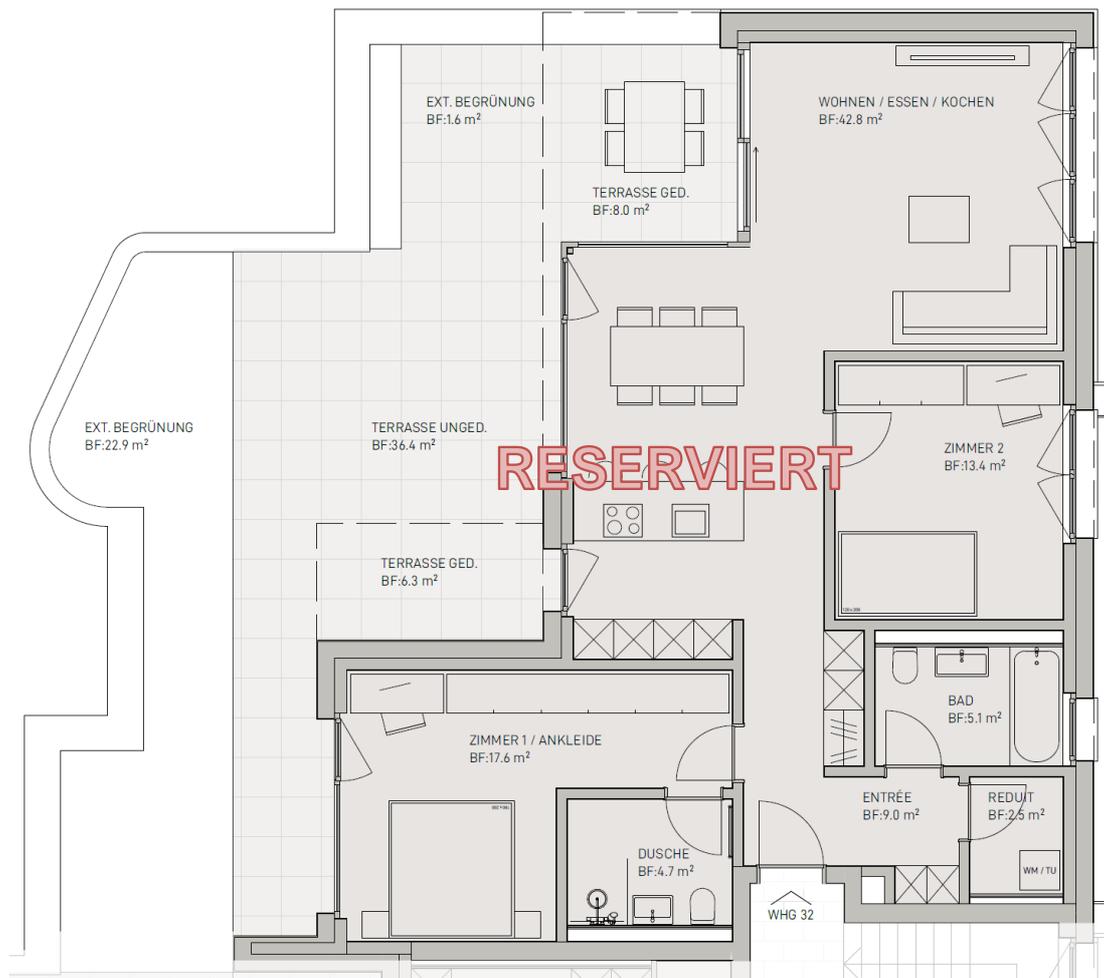
Entrée	10.6	m <sup>2</sup>
Bad/WC	5.3	m <sup>2</sup>
DU/WC	4.9	m <sup>2</sup>
Reduit (WM/TU)	3.2	m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14.1	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14.6	m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13.5	m <sup>2</sup>
Ankleide	4.1	m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	49.0	m <sup>2</sup>
Reduit (Küche)	3.0	m <sup>2</sup>
<b>Nettowoohnfläche</b>	<b>122.3</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Wohnungskeller	10.4	m <sup>2</sup>
Terrasse gedeckt	10.0	m <sup>2</sup>
Terrasse ungedeckt	44.5	m <sup>2</sup>

# ATTIKAGESCHOSS

## WHG 32

### 3.5-Zimmerwohnung Attikageschoss rechts



Entrée	9.0 m <sup>2</sup>	Wohnungskeller	10.9 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5.1 m <sup>2</sup>	Terrasse gedeckt 1	8.0 m <sup>2</sup>
DU/WC	4.7 m <sup>2</sup>	Terrasse gedeckt 2	6.3 m <sup>2</sup>
Zimmer 1 / Ankleide	17.6 m <sup>2</sup>	Terrasse ungedeckt	36.4 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.4 m <sup>2</sup>		
Wohnen/Essen/Kochen	42.8 m <sup>2</sup>		
Reduit	2.5 m <sup>2</sup>		
<b>Nettowohnfläche</b>	<b>95.1 m<sup>2</sup></b>		



## KURZBAUBESCHRIEB

Massgebend für die Ausführung ist der separate, detaillierte Bau- und Leistungsbeschreibung. Die nachfolgenden Ausführungen sind Auszüge und dienen der unverbindlichen Information. Insbesondere die Möblierungen sind nicht als Bestandteil zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Bautechnische Änderungen sowie Materialwechsel bleiben vorbehalten.

### Konstruktion

Dach:	Flachdach mit Photovoltaikanlage
Decken:	Beton, Weissputz gestrichen
Fassade:	Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussendämmung
Fenster:	Kunststoff-Metall, 3-fach Isolierverglasung. Hebe-Schiebetür bei Sitzplatz/Terrasse/Balkon.
Verdunklung:	Leichtmetall-Rafflamellen, elektrisch betrieben
Beschattung:	Pro Wohnung eine Gelenkarmmarkise, elektrisch betrieben
Lift:	Nutzlast 630 kg/8 Personen

### Heizung

Wärmeerzeugung:	Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden.
Wärmeverteilung:	Niedertemperatur-Fussbodenheizungssystem. Wärmemessung pro Wohnung.

### Lüftung

Gefangene Nasszellen/Reduit mit Einzelraumabluftventilatoren.  
Küchenabluft im Umluftsystem mit Aktivkohlefilter.

### **Elektrische Installationen**

Elektroausbau der Wohnungen entsprechend Elektro- und Beleuchtungskonzept des Elektroplaners.

PV-Anlage: ca. 38kWp

E-Mobility: Flachbandkabel installiert, Ladestationen optional.

### **Innenausbau**

Beläge: Böden- und Wandbeläge nach Auswahl.

Wohnung: Böden mit Parkett, keramischen Platten. Wände/Decken Abrieb/Weissputz gestrichen.

Nasszellen: Böden keramische Platten. Wände keramische Platten/Abrieb gestrichen.

Sitzplatz/Balkone: Keramische Platten.

Schreinerarbeiten: Je eine offene Garderobe und Tablarschrank pro Wohnung.

### **Küchen**

Normeinbauküchen in den Wohnungen gemäss Plangrundlagen des Architekten bzw. Definition Küchenlieferant.

### **Sanitäre Anlagen**

Bestückung sämtlicher Nassräume entsprechend den Plangrundlagen (Grundauswahl Sanitas Troesch, Preisstand 2024, Farbe Weiss).



# ERDGESCHOSS MIT UMGEBUNG

Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen



Beispiel WHG 02







## BERATUNG UND VERKAUF

### Güntzel Immobilientreuhand GmbH

Bahnhofstrasse 3  
CH-8590 Romanshorn

+41 (0)71 466 00 86  
www.gimmo.swiss  
info@gimmo.swiss

## GENERALUNTERNEHMUNG

baumgartner baurealisation ag  
Im Stadtwald 3  
9400 Rorschach

## BAUHERRSCHAFT

BCM Domus AG  
Im Stadtwald 3  
9400 Rorschach

## ARCHITEKTUR

archform + partner gmbh  
Simonstrasse 5  
9016 St.Gallen

## BAULEITUNG

PM94 AG  
Im Stadtwald 3  
9400 Rorschach

## WEITERE INFORMATIONEN

Baubewilligung: Liegt vor.  
Baubeginn: Erfolgt nach Zuweisung von ca. 50% der Wohnungen.  
Bezugsziel: Mitte 2027

Die Sicherung des Kaufs erfolgt durch Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung unter Anzahlung einer Sicherheitsleistung in Höhe von CHF 20'000.-.

Nach Erstellung des Kaufvertragsentwurfs in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Grundbuchamt erfolgt die öffentliche Beurkundung des Vertrages auf dem Grundbuchamt Arbon. Anlässlich der öffentlichen Beurkundung ist eine Anzahlung von 20% des Kaufpreises (unter Anrechnung der Reservationszahlung) zu bezahlen.

Nach Fertigstellung der Baute bzw. bei Bezugsbereitschaft erfolgt die Eigentumsübertragung der Kaufobjekte auf dem zuständigen Grundbuchamt in Arbon mit der Restkaufpreiszahlung. Über den Restkaufpreis hat bereits anlässlich der öffentlichen Beurkundung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorzuliegen.

## ALLGEMEIN

Der Verkauf dieser Liegenschaft erfolgt exklusiv durch die Güntzel Immobilientreuhand GmbH. Bei einer allfälligen Käufervermittlung durch Dritte entsteht weder gegenüber der Verkäuferschaft noch gegenüber der Güntzel Immobilientreuhand GmbH Anspruch auf Ausrichtung einer Provision oder Spesenerstattung.

Die Angaben in dieser Dokumentation dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Die Richtigkeit der uns von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen wird angenommen – sie wurde durch uns nicht geprüft. Für diese Unterlagen und Angaben übernehmen wir keine Verantwortung.

© Güntzel Immobilientreuhand GmbH. Reproduktion oder Kopienahme in irgendeiner Form ist, auch auszugsweise, ohne ausdrückliche Zustimmung durch die Güntzel Immobilientreuhand GmbH untersagt.