

See *la vie*

WOHNGENUSS AM BODENSEE

WOHNEIGENTUM IN ERMATINGEN





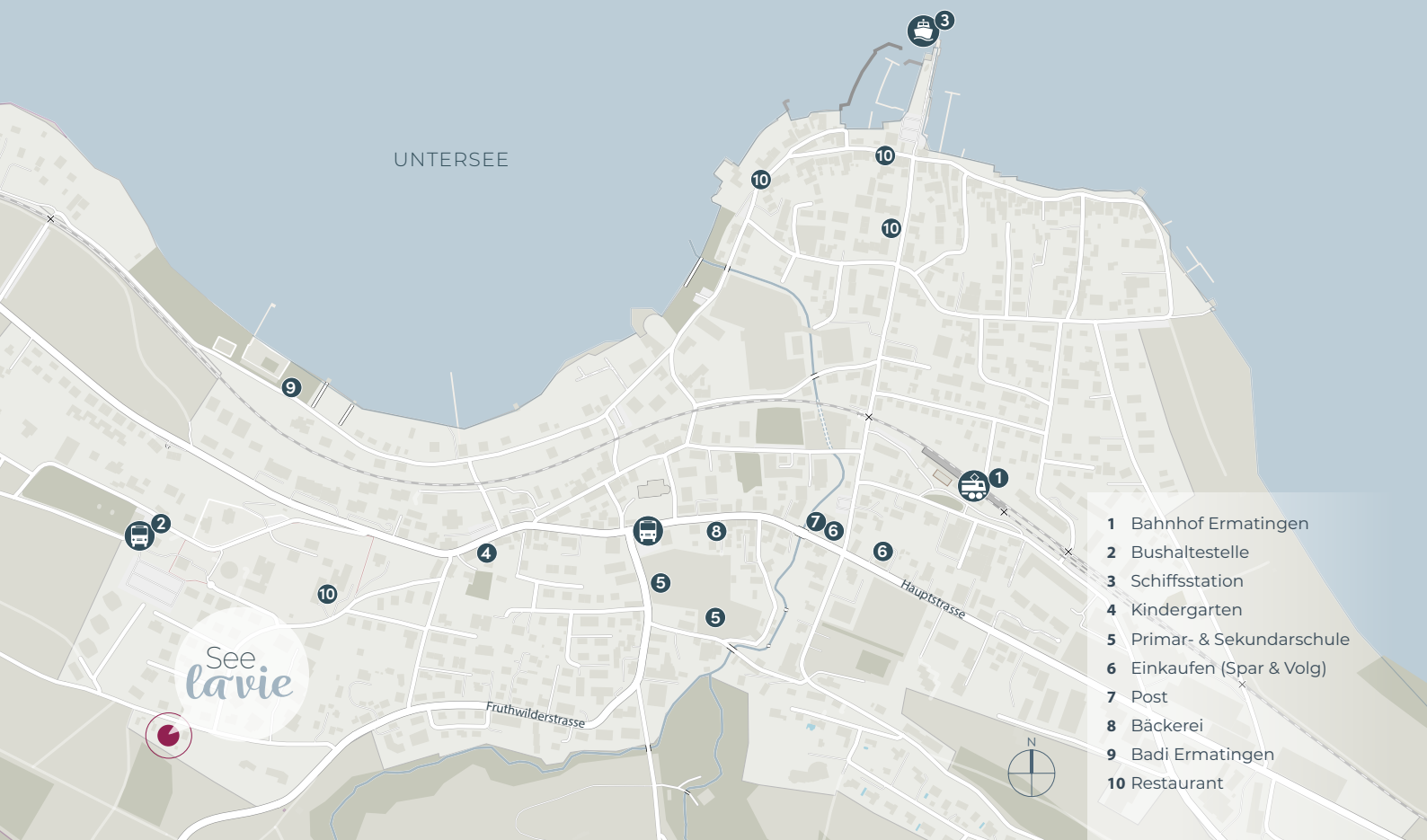
Wohnen mit der Leichtigkeit des Seins.

«C'est la vie!», mit dieser französischen Redewendung reagiert man gelassen und entspannt auf Überraschungen aller Art. Diese Gelassenheit und Entspanntheit entfaltet sich, wenn man das Privileg genießt, eine der Wohnungen im See la vie sein Eigen nennen zu dürfen.

In der Gemeinde Ermatingen, die sich ans Ufer des idyllischen Untersees schmiegt, entsteht an erhöhter Lage das Wohnprojekt See la vie. Der Neubau überzeugt mit angenehm unaufgelegter, kubischer Architektur und bietet 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen sowie als Varianten grosszügige 5.5-Zimmer-Gartenwohnungen und eine aussergewöhnliche 6.5-Zimmer-Maisonette-wohnung. Der hochwertige Ausbau lässt sich nach den individuellen Präferenzen der Käuferinnen und Käufer verfeinern.

Es sind Oasen der Ruhe und des Komforts, ideal für Einzelpersonen, Paare oder Kleinfamilien, die den Traum des Wohnens in Seenähe verwirklichen möchten und savoir-vivre auf gehobenem Niveau schätzen.

Mit Aussicht auf ganz
viel Lebensqualität.



- 1 Bahnhof Ermatingen
- 2 Bushaltestelle
- 3 Schiffsstation
- 4 Kindergarten
- 5 Primar- & Sekundarschule
- 6 Einkaufen (Spar & Volg)
- 7 Post
- 8 Bäckerei
- 9 Badi Ermatingen
- 10 Restaurant



Die Gemeinde Ermatingen erfreut sich grosser Beliebtheit. Kein Wunder, denn sie bietet den hier Ansässigen alles, was das Herz begehrt: Direkten Seeanstoss, Nähe zu den weitläufigen Wäldern auf der Hügelkette Seerücken, aber auch kurze Wege nach Kreuzlingen und zum süddeutschen Konstanz.

Ermatingen hat sich seinen idyllischen Charme bewahrt. Er manifestiert sich nicht nur im historischen Dorfkern mit seinen Fachwerk-Häusern, sondern auch mit seinen lauschigen Restaurants direkt am Wasser und seinen Seepromenaden. Betreuungs- und Bildungsstätten, Infrastruktur für Sport- und Freizeitaktivitäten, Kulturangebote und Einkaufsmöglichkeiten: Ermatingen bietet das volle Programm. Ein zusätzlicher Pluspunkt: Der vergleichsweise niedrige Steuerfuss macht die Gemeinde auch aus finanzieller Sicht besonders attraktiv.

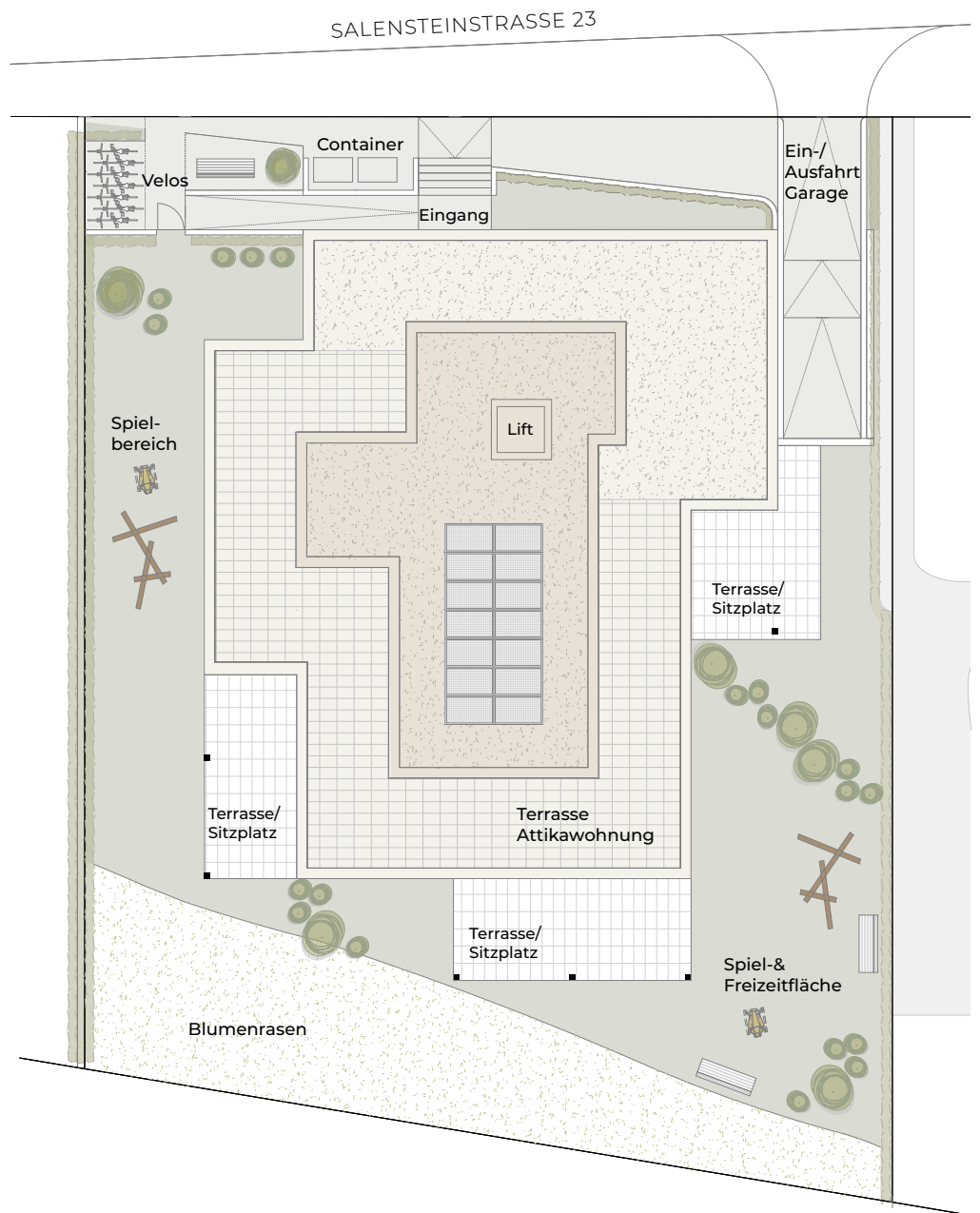
Von Ermatingen aus ist man schnell überall. Rasch mit dem Bike im Hofladen Gemüse holen, in 10 Minuten per Bahn in Kreuzlingen und mit dem Auto in ebenso kurzer Zeit beim Autobahnzubringer. Lange Rede, kurzer Sinn: In Ermatingen ist man schnell hin und weg.



Wo Ruhe und Natur zu Hause sind.

See la vie liegt an einem sanft abfallenden Hang am südwestlichen Ende der Gemeinde. Eingebettet in ein ruhiges Quartier mit vorwiegend Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern genießt man hier eine bevorzugte Lage.

DIE SITUATION



Auf der See abgewandten Seite des Gebäudes grenzen die Obstplantagen und die weitläufigen Wiesen der umliegenden Bauernhöfe an den Neubau. Auf der Seeseite befinden sich der Hauseingang und die Zufahrt in die Tiefgarage.

Rund um das Haus erstrecken sich gepflegte, locker bepflanzte Grünflächen. Sie schaffen eine angenehme, natürliche Atmosphäre.

Hier lebt es sich, drei Autofahrminuten von Ermatingens Zentrum entfernt, in aller Ruhe, mit viel Privatsphäre, umgeben von Grün. Was will man mehr?

Raum für Komfort und Wohnqualität.

Die 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen erstrecken sich über drei Geschosse und überzeugen mit einem durchdachten Wohnkonzept. Darüber hinaus stehen attraktive Grundrissvarianten zur Auswahl: So können zwei grosszügige 5.5-Zimmer-Gartenwohnungen realisiert werden. Als besonderes Highlight besteht zudem die Möglichkeit einer exklusiven 6.5-Zimmer-Attika-Maisonettewohnung mit direktem Zugang vom Lift auf beide Etagen der Wohnung, was ein barrierefreies Wohnen ermöglicht.

Im Parterre verfügen die Wohnungen über private Gartensitzplätze, während die Obergeschosse mit grosszügigen Balkonen zusätzlichen Freiraum bieten. Das Attikageschoss beeindruckt mit einer weitläufigen Dachterrasse und wunderbarer Seesicht.

Der gehobene Ausbaustandard gefällt mit sorgfältig gewählten Materialien, hochwertigen Küchen und wahlweise Parkett- oder Plattenböden. Selbstverständlich haben Sie – bis zu einem gewissen Zeitpunkt – die Möglichkeit, Ihr Stockwerkeigentum mit Ausbauelementen nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten und zu veredeln.

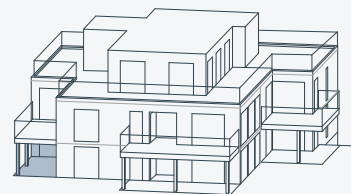
Für ein rundum gutes Wohngefühl sorgen nicht nur der hochwertige Innenausbau, sondern auch die durchdachte, nachhaltige Energieversorgung. Sie umfasst eine Erdwärmepumpe mit Free-Cooling-System, eine Photovoltaikanlage sowie eine Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.











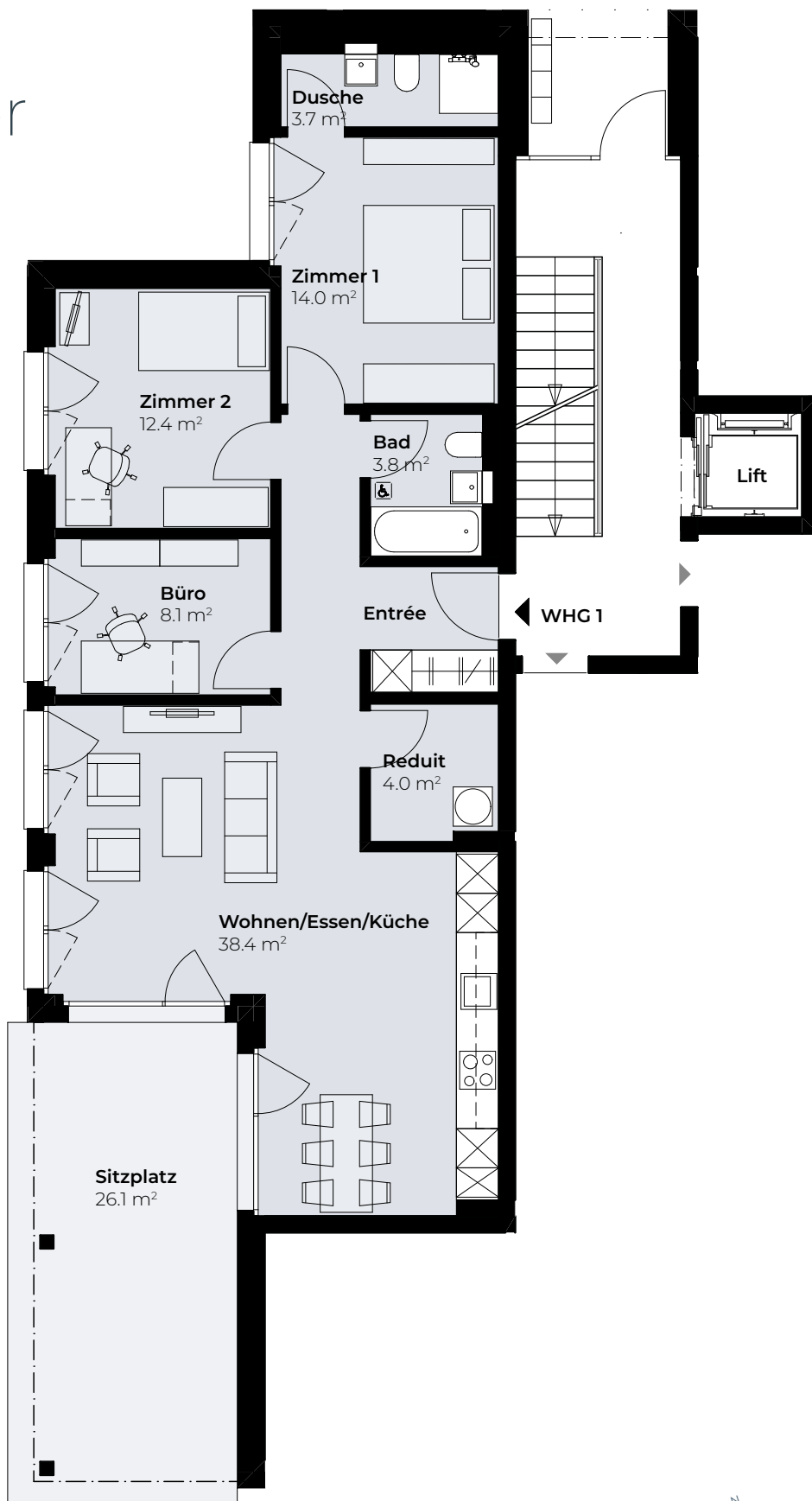
Erdgeschoss

4.5-Zimmer

WOHNUNG 1

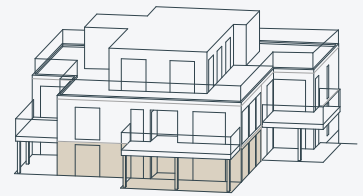
Nettowohnfläche 94.5 m²

Sitzplatz 26.1 m²



0 m 5 m





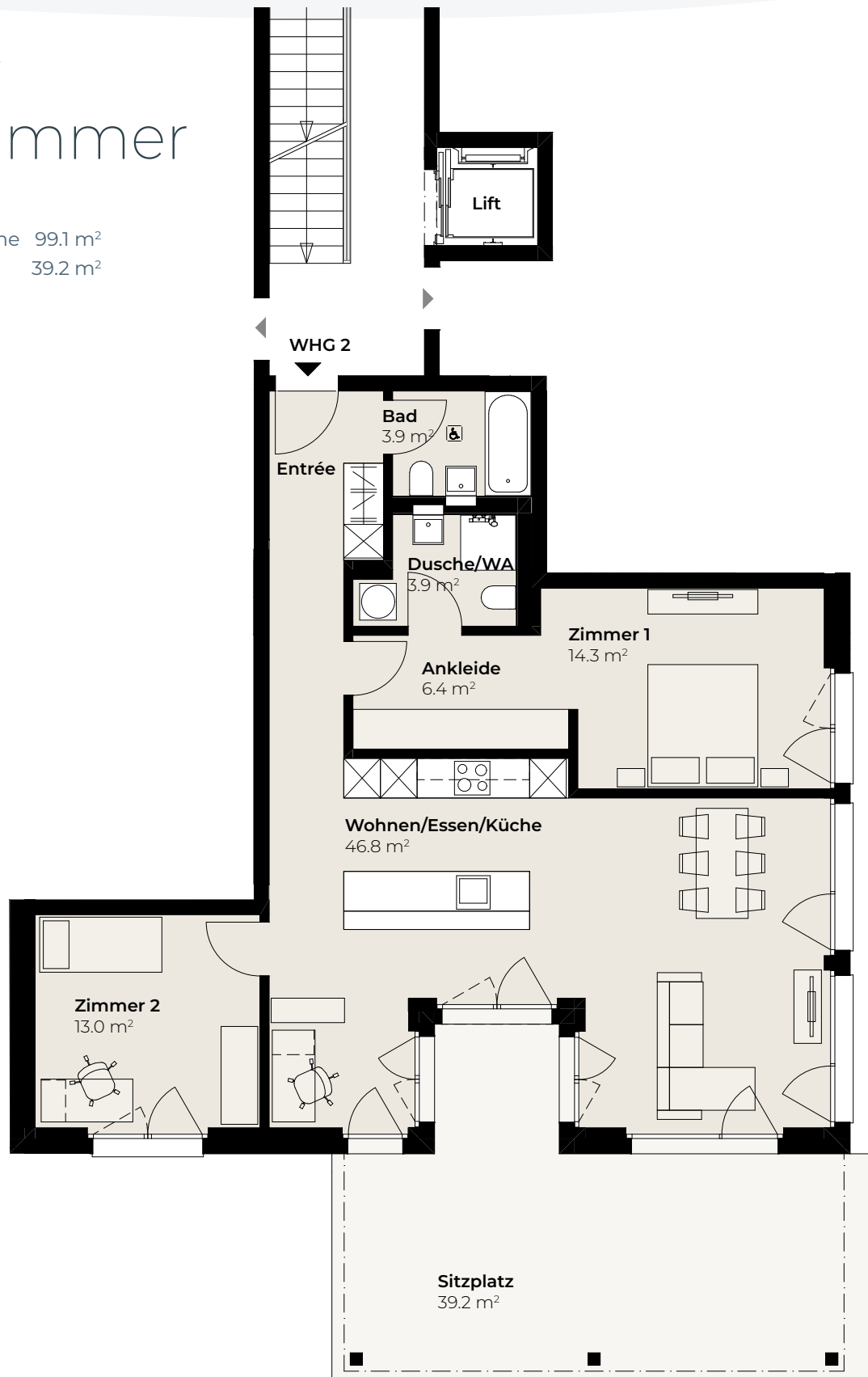
Erdgeschoss

3.5-Zimmer

WOHNUNG 2

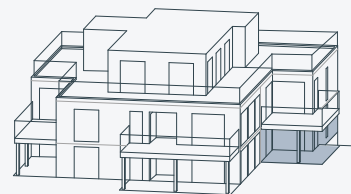
Nettowohnfläche 99.1 m²

Sitzplatz 39.2 m²



0 m 5 m





Erdgeschoss

3.5-Zimmer

WOHNUNG 3

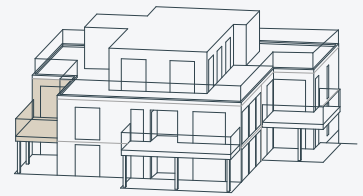
Nettowohnfläche 92.5 m²

Sitzplatz 26.7 m²



0 m 5 m





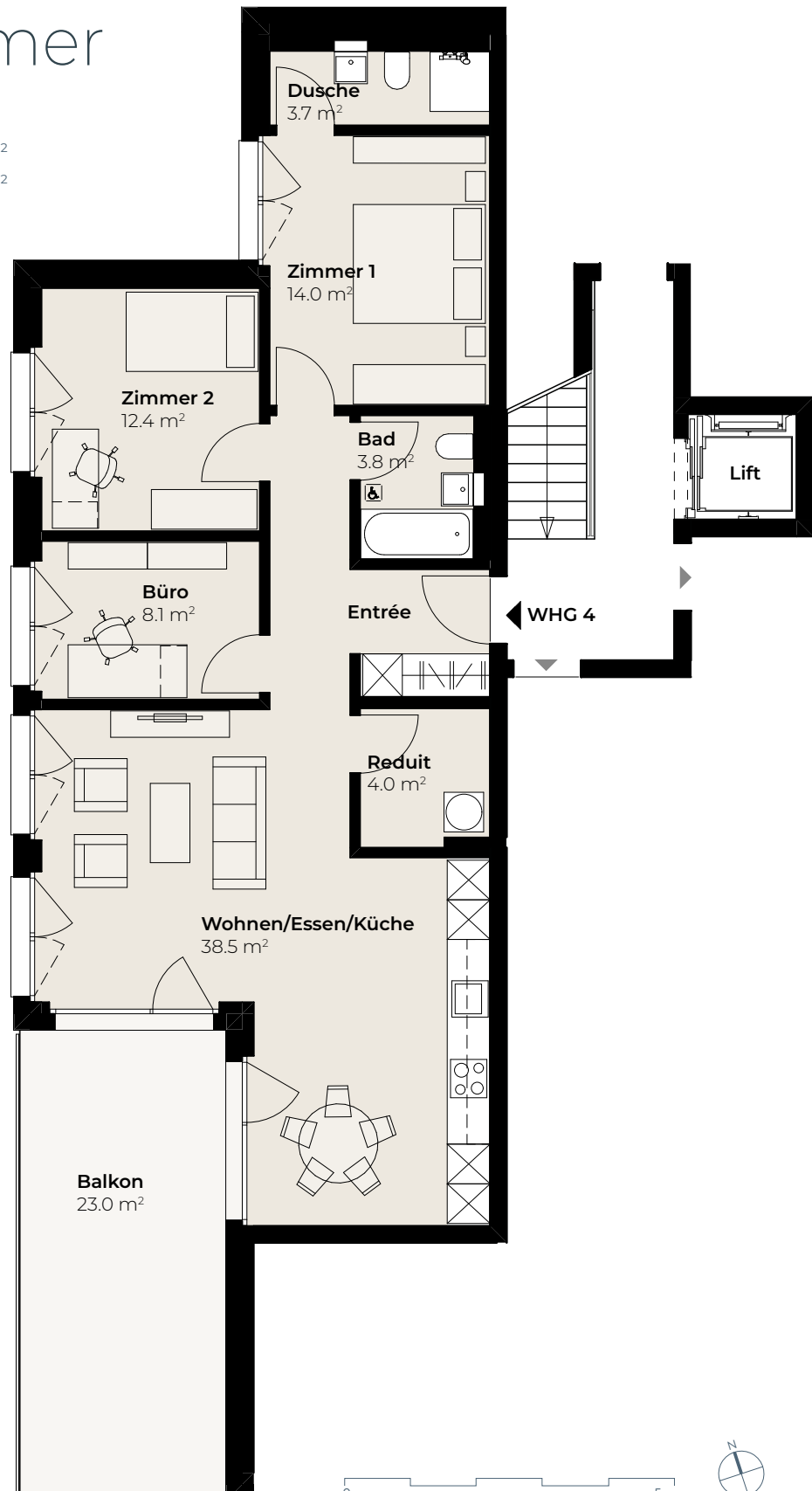
Obergeschoss

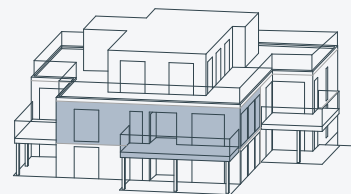
4.5-Zimmer

WOHNUNG 4

Nettowohnfläche 94.7 m²

Balkon 23.0 m²





Obergeschoss

3.5-Zimmer

WOHNUNG 5

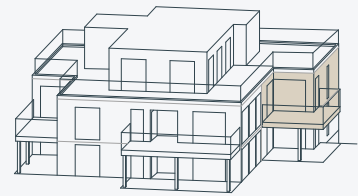
Nettowohnfläche 99.0 m²

Sitzplatz 35.3 m²



0 m 5 m





Obergeschoss

3.5-Zimmer

WOHNUNG 6

Nettowohnfläche 97.8 m²

Sitzplatz 24.5 m²

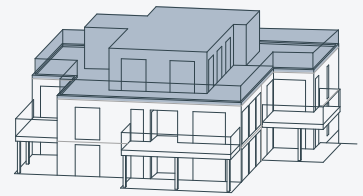


0 m 5 m









Attika

4.5-Zimmer

WOHNUNG 7

Nettowohnfläche 105.8 m²

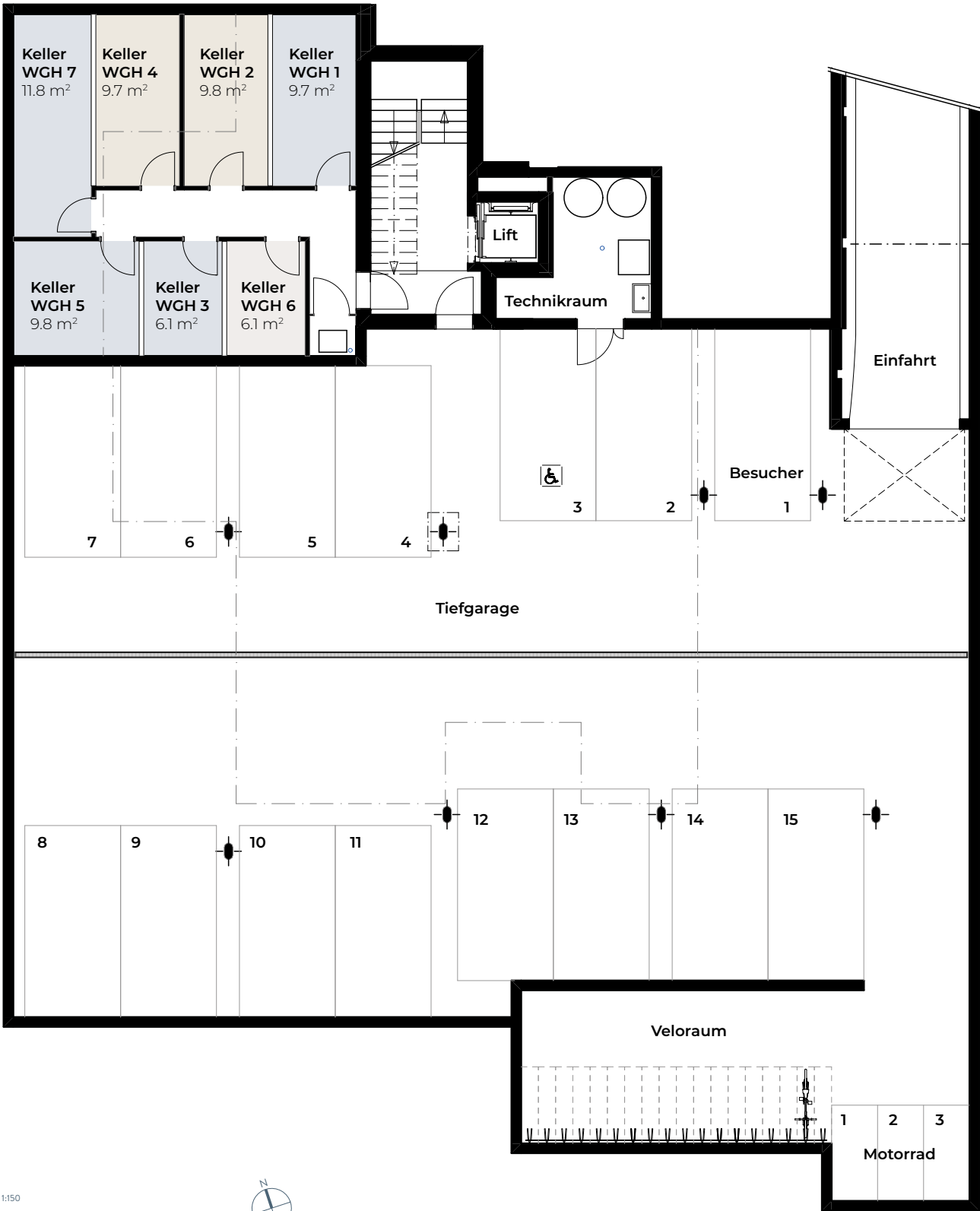
Terrasse 141.7 m²

Flachdach 84.6 m²





Untergeschoss









Das Wichtigste in Kürze

SANITÄR/ NASSRÄUME

Apparate, Armaturen, Garnituren, Duschtrennwand und Möbel. Waschmaschine / Tumbler in Reduit oder Nasszelle.

Sanitärbudget

- Budget für 3.5-/4.5-Zimmerwhg.: CHF 20'000.–
- Budget für 5.5-Zimmerwhg.: CHF 25'000.–
- Budget für 6.5-Zimmerwhg.: CHF 35'000.–

KÜCHENEINRICHTUNG UND GARDEROBE

Küchenmöbel mit LED in Oberbauten integriert, hochwertige Abdeckungen, Glasrückwand ESG 6 mm, Küchengeräte (Umlufthaube, Backofen Steamer, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Induktionsherd, Garderobe usw.

Küchenbudget

- Budget für 3.5-/4.5-Zimmerwhg.: CHF 35'000.–
- Budget für 5.5-Zimmerwhg.: CHF 50'000.–
- Budget für 6.5-Zimmerwhg.: CHF 65'000.–

WÄNDE

Plattenbeläge in allen Nassräumen an Wänden im Nassbereich bis 1.20 m, im Bereich der Dusche und Badewanne bis Decke Material und Verlegearbeiten, inkl. Sockel und Nebenarbeiten.

Budget: CHF 150.–/m²

Wände in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in Nassräumen ohne Platten:

1. 5 mm Abrieb, weiss gestrichen.

In Kellerräumen: Beton und Kalksandstein.

DECKEN

Decken in allen Räumen der Wohneinheiten: Weissputz, weiss gestrichen.

In Kellerräumen: Betondecken gedämmt.

BODEN

In allen Räumen: Wahlweise Parkett oder Plattenbeläge (inkl. Duschboden); Material und Verlegearbeiten, inkl. Sockel und Nebenarbeiten.

Budget für Platten und Parkett:

Wohnbereich: CHF 150.–/m²

In Kellerräumen: Zementüberzug.

GEBÄUDEHÜLLE

Verputzte Aussenwärmedämmung
Flachdach extensiv begrünt und PV-Anlage.

Dämmung der Aussenhülle gemäss
§ 35 PBG U-Werte $\leq 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$.

ELEKTRO

Eine Deckenlampenstelle pro Zimmer sowie in Essen und Küche. Zwei Deckenlampenstellen im Wohnzimmer, eine Multimediateckdose (Tel./PC/Radio/TV) pro Zimmer.

In allen Wohneinheiten mindestens: eine Dreifach-Steckdosen pro Schlafräum; zwei im Wohnraum sowie jeweils eine unter dem Lichtschalter.

In der Tiefgarage:

Grundinstallation für E-Mobility mit Flachbandkabel, WLAN und dynamischem Lastmanagementsystem.

Pro Sitzplatz/Balkon/Terrasse:

1 spritzwassergeschützte Steckdose und 1 LED Wandleuchte.

FENSTER

Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, 1 Drehkippflügel pro Raum.

TÜREN

Zimmertüren weiss, Kunstharz beschichtet, Stahlzargen weiss lackiert.
Wohnungseingangstüren/Lifftüre innen weiss, aussen gemäss Architekturkonzept.
Mehrpunkteverriegelung und Spion.

Sicherheits-Schliessanlage für Haustüren, Briefkasten und Garage. Tiefgarage mit mittels elektrischem Handsender.

SONNENSCHUTZ

Wohnungsfenster mit elektrisch bedienten Verbundrafflamellen-Storen pro Raum.

Mindestens 1 x Kassettenmarkise; Anzahl und Farbe Stoff gemäss Architekt.

Je zwei Vorhangschienen unter Putz an allen Fenstern in Wohn- und Schlafräumen.

SITZPLATZ/BALKON/TERRASSE

Je einen frostsicheren Aussenwasserhahn pro Wohneinheit.

Bodenbeläge Sitzplatz nach Angaben Architekt:
Feinsteinzeugplatten im Splitt.

Bodenbeläge Balkon/Terrasse nach Angaben
Architekt: Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen und
Hecken. Rollstuhlgängiger Hauszugang, Spielflächen
und Umgebungsgestaltung, gemäss bewilligtem
Umgebungsplan des Architekten.

Velostellplätze:
Aussen- und Innenabstellplätze gemäss Plan-
unterlagen.

ENERGIE, HEIZUNG, LÜFTUNG

Wärme- und Warmwasseraufbereitung mit
Erdsonden-Wärmepumpe und Free-Cooling.

Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Produktion
von Eigenstrom.

Die Raumheizung erfolgt über Niedertemperatur-
Bodenheizung mit Einzelraumregulierung.

Lüftung:
– Fensterlüftung in Wohnräumen
– Umluft Dampfzug in Küche
– Abluft in fensterlosen Nasszellen und Reduits
– Kellerlüftung
– Die Tiefgarage wird mechanisch entlüftet und
natürlich belüftet

NORMEN UND GRUNDLAGEN

Für die Ausführung gelten die SIA-Bauqualitätsnor-
men, die Richtlinien der entsprechenden Fachverbän-
de sowie die örtlichen Bauvorschriften.

Der Wärme- und Schallschutz erfolgt gemäss den
geltenden SIA Normen sowie der kantonalen
Vorschriften.

Zudem werden gemäss § 35 Abs. 2. PBG des Kt. TG
sehr hohe energetische Anforderungen an die
Aussenbauteile erfüllt mit:

- U Wert ≤ 0.12 W/m²K für alle opaken Bauteile
- U Wert ≤ 0.80 W/m²K für alle Fenster

Dies erfüllt z.B. bei der Thurgauer Kantonalbank die
Anforderungen für eine Energiehypothek.

KÄUFERWÜNSCHE

Ausbau und Änderungswünsche, sofern sie nicht die
Fassade oder die Umgebungsgestaltung betreffen,
werden, je nach Baufortschritt, gerne berücksichtigt.
Die Käuferwünsche und Abweichungen vom
Standardausbau werden nach Aufwand verrechnet
und mit einer Mehr und Minderkostenaufstellung
zuzüglich Honoraren und Gebühren detailliert
ausgewiesen. Änderungen werden erst nach
Bestätigung durch die Käufer ausgeführt. Es sind
die am Bau beteiligten Handwerker und Unterneh-
mer zu berücksichtigen.

VERKAUFSPREISE

Die Verkaufspreise sind Festpreise für die
schlüsselfertige Erstellung der Wohnungen inkl.
Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschluss-
gebühren.

GÜLTIGKEIT BAUBESCHRIEB/ÄNDERUNGEN

Der vorliegende Baubeschrieb kann aus Gründen
behördlicher Vorgaben, technischer Neuerungen
oder konstruktiv notwendige Änderungen ange-
passt werden. Änderungen sollen allerdings keine
Qualitätseinbussen zur Folge haben.

VERKAUFSPROSPEKT

Der Verkaufsprospekt und die darin verwendeten
Abbildungen visualisieren die Projektidee in einer
frühen Projektphase.
Materialisierung, Detailausführungen und Farben
sind stark vereinfacht dargestellt. Deshalb gilt der
Verkaufsprospekt nicht als Vertragsbestandteil. Die
verbindlichen Definitionen werden im Kaufvertrag
und in einem separaten Baubeschrieb sowie in den
Vertragsplänen festgehalten. Eine Prospekthaftung
ist deshalb ausgeschlossen. Das äussere Erschei-
nungsbild sowie die Wahl der Materialien und der
Farbgebung der allgemeinen Teile werden aus-
schliesslich durch den Architekten bestimmt.

Alle Budgetpreise verstehen sich als Bruttopreise
inkl. MWST.

BAUBEGINN / BEZUG

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2026 geplant, die
Bauzeit beträgt rund 18 Monate.

Von der Idee bis zum Einzug – wir führen Sie zum Wohneigentum.



INTERESSE

Sie interessieren sich für dieses Neubauprojekt? Dann vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Termin mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner. In unseren Büroräumen – oder auf Wunsch direkt vor Ort – stellen wir Ihnen das Projekt im Detail vor und begleiten Sie Schritt für Schritt auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



FINANZIERUNG

Wir unterstützen Sie dabei, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen. Damit Sie bestens auf das Gespräch mit Ihrer Bank vorbereitet sind, helfen wir Ihnen bei der Zusammenstellung aller notwendigen Unterlagen. Auch wenn eine bestehende Immobilie oder ein Grundstück zuvor verkauft werden soll, stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung zur Seite.



RESERVATIONSVEREINBARUNG / KAUFZUSAGE

Haben Sie sich für den Kauf entschieden und sind alle wichtigen Fragen geklärt, halten wir Ihren Entscheid in einer Kaufzusage fest. Mit der Unterzeichnung der Kaufzusage wird zudem eine Reservationsanzahlung fällig. Nach Erhalt derselben wird die Kaufzusage von uns gegengezeichnet – Ihre Wohnung ist dann für Sie reserviert und Ihr Traum vom Eigenheim rückt einen Schritt näher. Im Anschluss an die Reservation beauftragen wir das Notariat mit der Ausarbeitung der Kaufverträge und Sie kümmern sich mit Ihrer Bank.



KAUFVERTRAG

Die Urkundsperson erstellt im nächsten Schritt den Kaufvertrag. Ihre Bank übernimmt dabei die Ausstellung des Zahlungsverprechens zur Sicherstellung des Kaufpreises.



BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Nun ist alles bereit für die notarielle Beurkundung. Wir freuen uns, Sie auch bei diesem letzten Schritt begleiten zu dürfen – bis zur endgültigen Übertragung Ihres neuen Eigenheims.

Spüren Sie die Leichtigkeit von
See la Vie – **vereinbaren Sie noch
heute Ihren Termin.**



Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf. Ich freue mich, Ihnen das Objekt persönlich vorstellen zu dürfen und stehe Ihnen jederzeit für Fragen zur Verfügung.



Jörg Buri

Mobile +41 (0)79 330 67 83

kontakt@b2s-immobilien.com







BERATUNG & VERKAUF

Jürg Buri / B2S Immobilien AG

+41 (0)44 908 10 35

Mobile +41 (0)79 330 67 83

kontakt@b2s-immobilien.com

BAUARENA (5.Stock)

Industriestrasse 18

8604 Volketswil

ARCHITEKTEN

BGA Budelmann Gernet Architekten AG

Technoparkstrasse 1

8005 Zürich

see-la-vie.ch