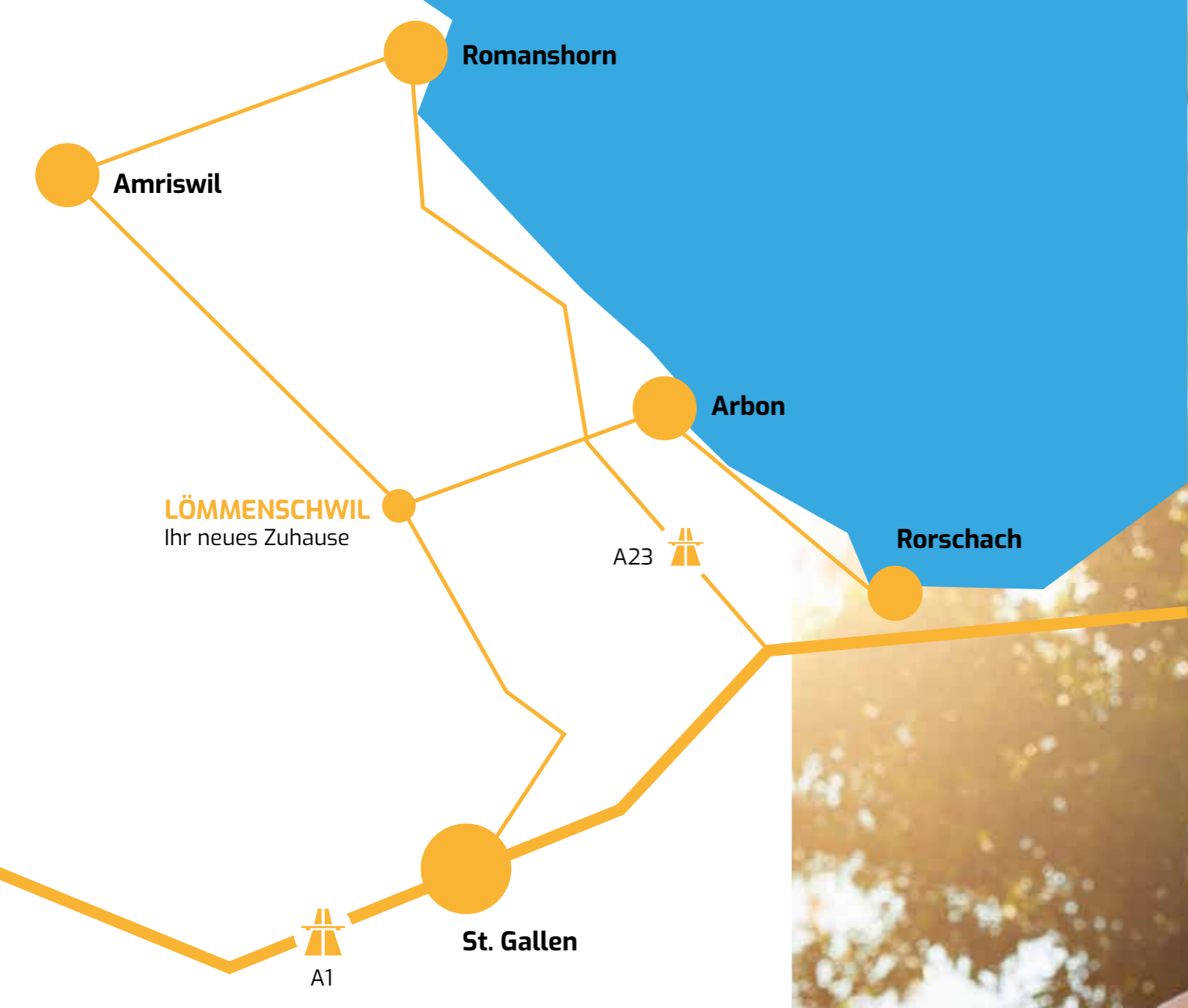


ÜBERBAUUNG LÖMMENSCHWIL

14 Eigentumswohnungen an der
Alten Kontanzerstrasse 2 & 2a
in Lömmenschwil





IHR NEUES ZUHAUSE

Ab vom Schuss aber trotzdem von Welt. Das ist Lömmenschwil. Hier kommen Sie zur Ruhe und tanken Sie auf. Hier kaufen Sie im Hofladen beim Nachbarn ein und geniessen die Milch praktisch frisch von der Wiese. Hier sagen Sie Fuchs und Hase gute Nacht.

Und das, ohne den Anschluss zu verlieren. Das Zentrum der Stadt St. Gallen oder der Hotspot Arbon am Bodensee sind in wenigen Minuten mit dem Zug, Bus oder Auto erreichbar.

Lömmenschwil freut sich auf Sie!

Ihr neues Zuhause.
Bezugsbereit Frühling 2025.



GEFÜHL

Lömmenschwil ist ein wunderschöner Fleck im Kanton St. Gallen, leicht erhöht mit Blick auf den Bodensee gelegen. Zur politischen Gemeinde Häggenschwil gehörend, ist es ein perfekter Wohnort für Familien, Landliebhaber und Geniesser. Ein aktives Vereinsleben und unzählige Ausflugsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe lassen keine Langeweile aufkommen.

Das Grundstück liegt an der Alten Konstanzerstrasse und grenzt an eine unverbaubare Wiese in Landwirtschaftszone. Damit wohnen Sie mitten im Naherholungsgebiet und fahren nach Hause in den Urlaub.

FAKTEN

Allgemein

- Kindergarten, Primarschule und Oberstufe in der Gemeinde
- Bahnhof Häggenschwil-Winden mit der S1 nach St. Gallen oder Romanshorn im Halbstundentakt
- Autobahnzubringer (Arbon-Süd) nach Zürich in 6 km erreichbar

Zahlen

- Einwohner Gemeinde 1'416
- Steuerfuss Gemeinde / Kanton 115% / 105%

Entfernungen

- St. Gallen 11 km
- Zürich 86 km
- Konstanz 30 km

ALLES NAH – ALLES DA

- ① Primarschule
- ② Dorfladen
- ③ Bank
- ④ Sekundarschule
- ⑤ Tennisplatz
- ⑥ Volleyballplatz
- ⑦ Kindergarten
- ⑧ Bahnhof Häggenschwil-Winden (ca. 2km)





HAUS A

HAUS B



HAUS A

5x 3½ Zimmer-Wohnung
2x 4½ Zimmer-Wohnung

HAUS B

1x 3½ Zimmer-Wohnung
4x 4½ Zimmer-Wohnung
2x 5½ Zimmer-Wohnung

HAUS A ERDGESCHOSS



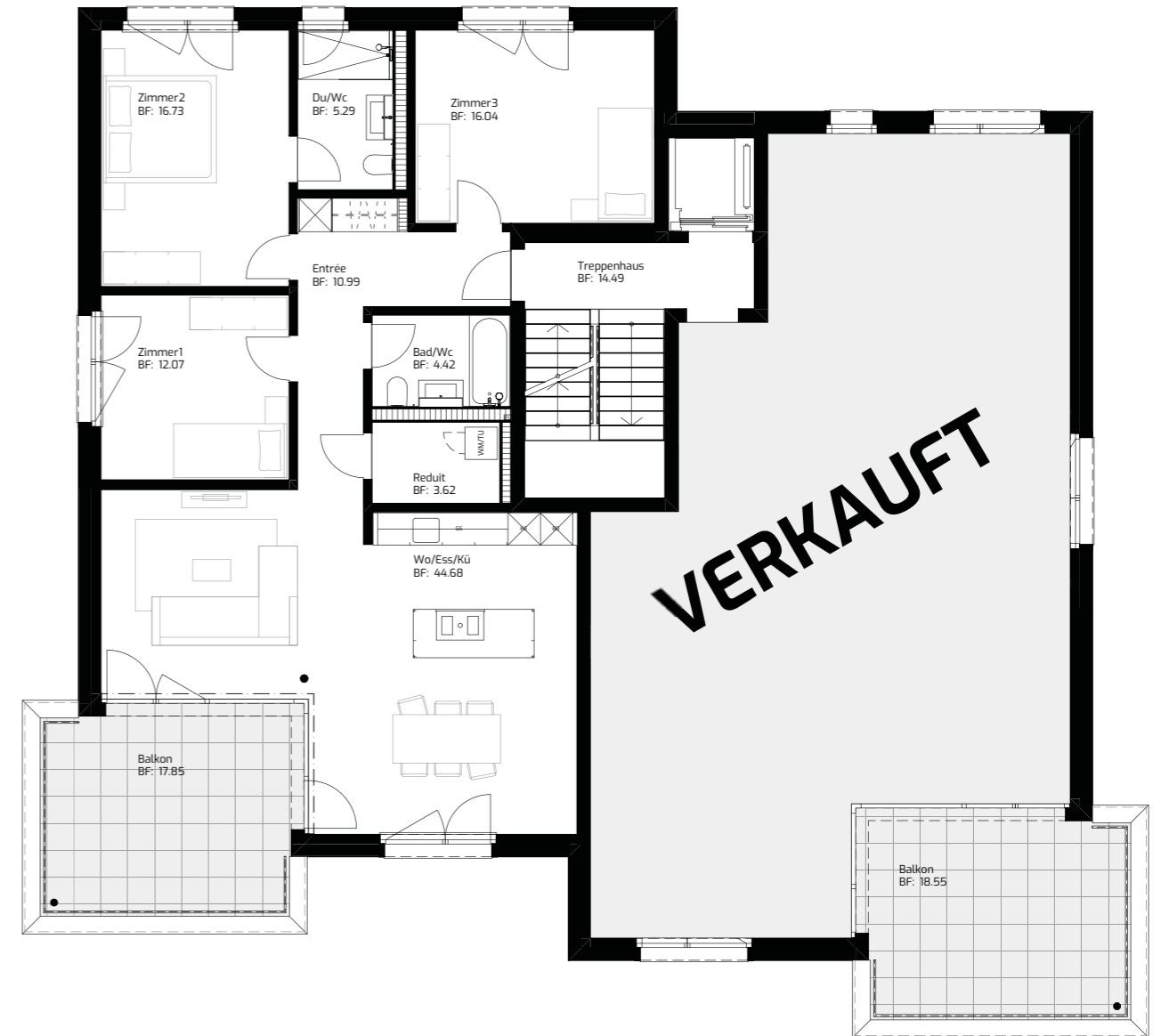
WOHNUNG A001 – 3¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	99.66m ²
Sitzplatz/Balkon	20.47m ²
Keller	11m ²

WOHNUNG A002 – 3¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	97.03m ²
Sitzplatz/Balkon	21.22m ²
Keller	11m ²

HAUS A 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG A101 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	113.84m ²
Sitzplatz/Balkon	17.85m ²
Keller	11m ²

WOHNUNG A102 – 3¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	97.03m ²
Sitzplatz/Balkon	21.22m ²
Keller	11m ²

HAUS A 2. OBERGESCHOSS



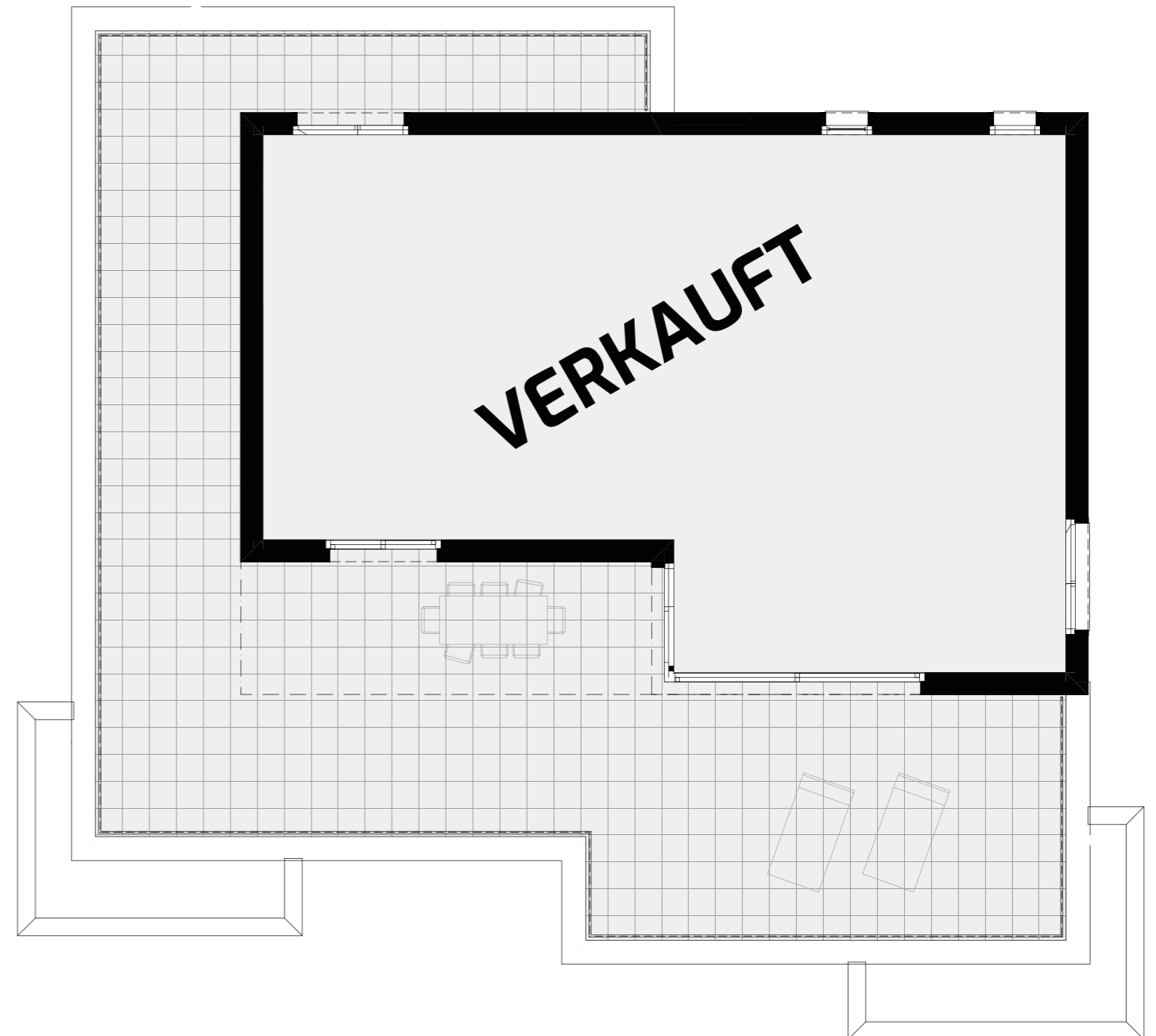
WOHNUNG A201 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	113.84m ²
Sitzplatz/Balkon	17.85m ²
Keller	11m ²

WOHNUNG A202 – 3¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	98.84m ²
Sitzplatz/Balkon	18.55m ²
Keller	11m ²

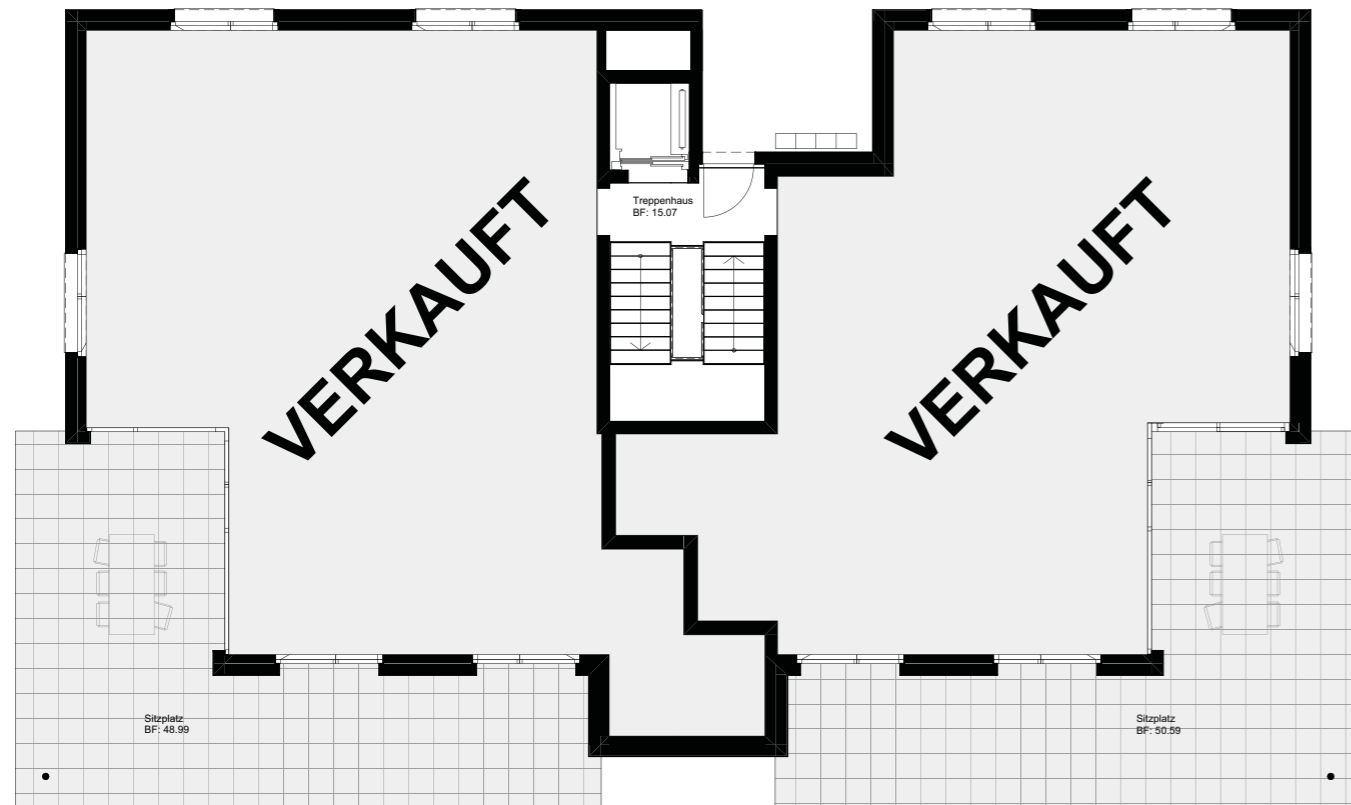
HAUS A ATTIKAGESCHOSS



WOHNUNG A301 – 3¹/₂ Zimmerwohnung



HAUS B ERDGESCHOSS



WOHNUNG B001 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

WOHNUNG B002 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

HAUS B 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG B101 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	117.04m ²
Sitzplatz/Balkon	44.17m ²
Keller	11m ²

WOHNUNG B102 – 5¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	102.72m ²
Sitzplatz/Balkon	44.16m ²
Keller	11m ²

HAUS B 2. OBERGESCHOSS



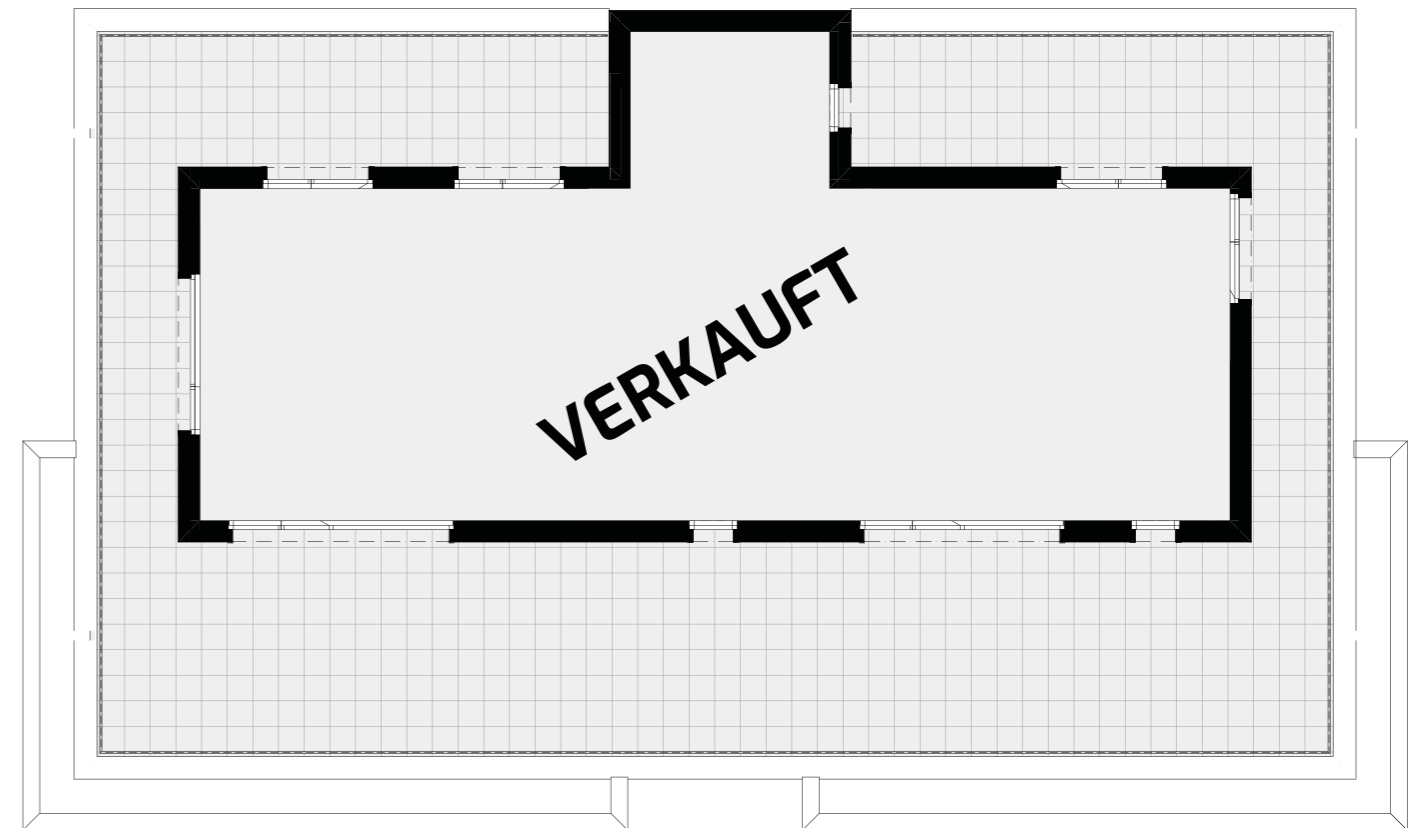
WOHNUNG B201 – 4¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	117.77m ²
Sitzplatz/Balkon	44.18m ²
Keller	11m ²

WOHNUNG B202 – 5¹/₂ Zimmerwohnung

NWF	121.39m ²
Sitzplatz/Balkon	44.18m ²
Keller	11m ²

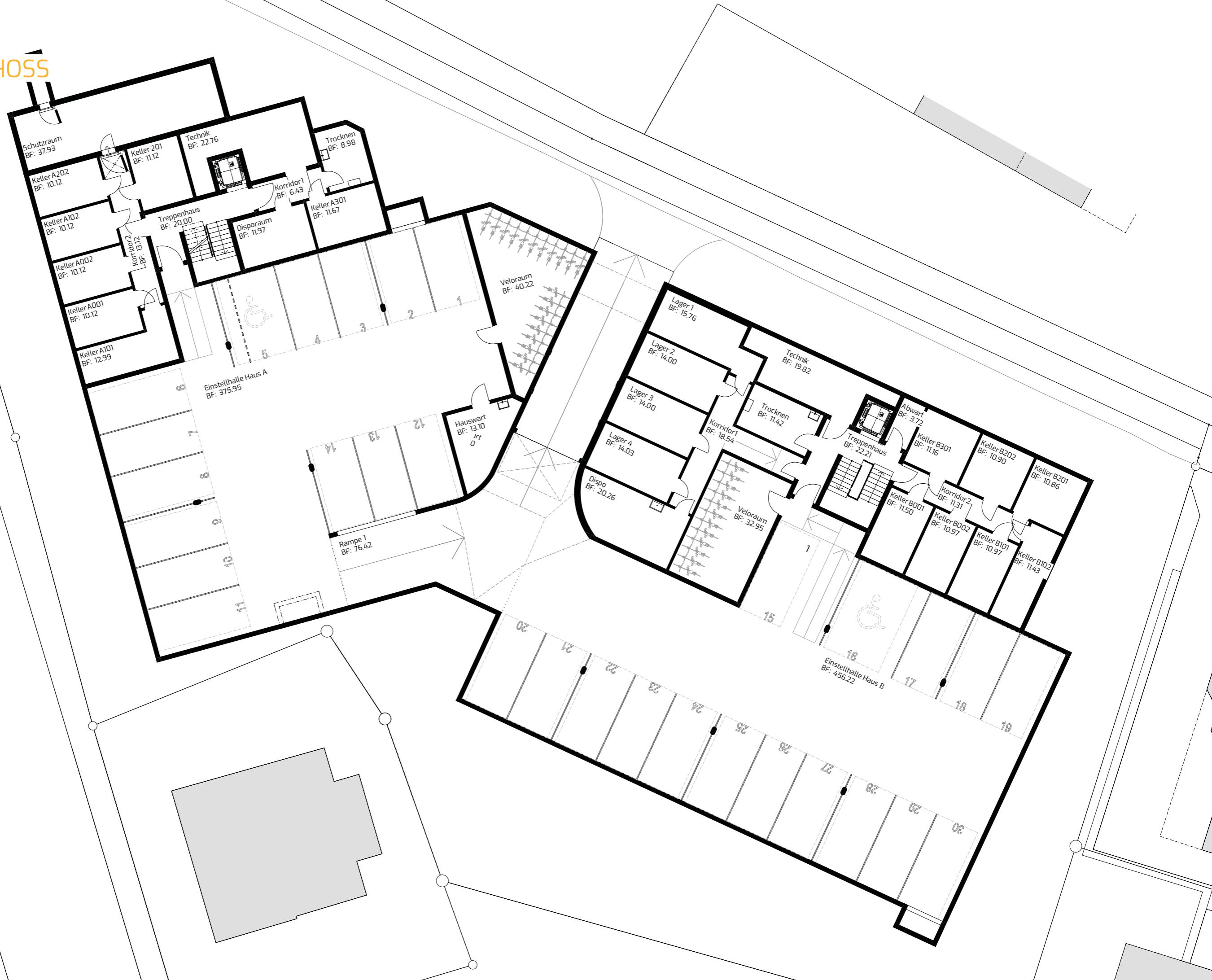
HAUS B ATTIKAGESCHOSS



WOHNUNG B301 – 3¹/₂ Zimmerwohnung



HAUS A & B UNTERGESCHOSS



KURZBAUBESCHRIEB

KÜCHE

- Moderne Küche nach individueller Auswahl bei Rolf Schubiger Küchen AG
- Glaskeramikkochfeld mit Induktion und integriertem Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank mit separatem Kühlfach, Granitabdeckung

SANITÄRANLAGEN

- Sanitärapparate nach individueller Auswahl bei INHAUS AG.
- Dusche mit Glastrennwand, Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nasszellen.
- 1 Waschturm mit Waschmaschine und Tumbler pro Wohnung.

ELEKTROINSTALLATIONEN

- Deckenanschluss in allen Räumen, Deckenspots im Entrée.
- Pro Balkon, Sitzplatz, Terrasse eine Aussensteckdose.
- Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner.
- Spiegelschrank mit Beleuchtung und Steckdose in Badezimmer.
- Pro Keller eine Steckdose, angeschlossen am entsprechenden Wohnungsstromzähler.

HEIZUNG

- Der Heizbedarf wird mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt.
- Wärmeabgabe mittels Bodenheizung.
- Temperatur in den Zimmern und Wohnraum individuell regelbar.

GIPSER- UND MALERARBEITEN

- Decken in Weissputz.
- Zwei Vorhangschiene bei Fenster direkt in Deckenputz eingelassen.
- Wände in Abrieb 1.0 mm positiv oder nach Wahl.

BODENBELÄGE

- Keramische Platten in Nasszellen und Reduit. Wandplatten in Nasszellen.
- Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Entrée.

FENSTER

- Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung.

SONNENSCHUTZ

- Elektrische, motorangetriebene Leichtmetall-Lamellenstoren.
- Bei Balkonen und Gartensitzplätzen manuell bediente Ausstellmarkise oder vertikale Stoffstoren

KELLER

- Separate Keller mit gemauerten Trennwänden und verschliessbarer Türe bedienbar mit Wohnungsschlüssel.

AUFZÜGE

- Pro Gebäude ein Aufzug rollstuhlgängig.

ROHBAU

- Innen- und Aussenwände nach statischen Erfordernissen in Backstein, Kalksandstein oder Beton.

FASSADE

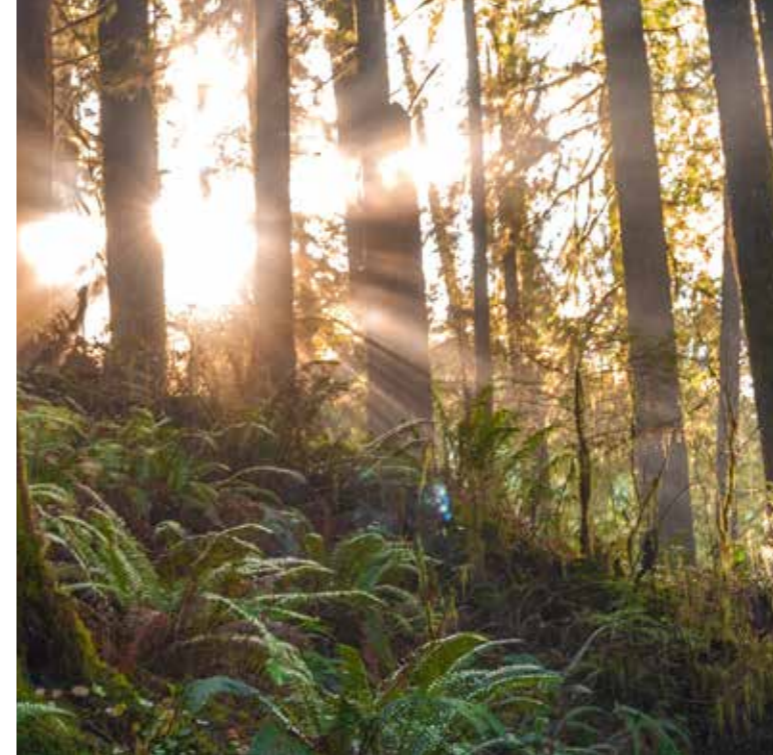
- Steinwolldämmung mit Aussenputz und Anstrich.

FLACHDACH

- Kompaktdach mit Wärmedämmung gemäss Energienachweis mit extensiver Begrünung

GARTENGESTALTUNG

- Freiraumgestaltung mit Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten, Wege inkl. Beleuchtung, Plätzen etc. nach Gestaltungskonzept.



DIE NATUR LIEGT UNS AM HERZEN

Heizung: geothermische Energie mittels Erdwärmesonden

Mit Erdwärmesonden wird dem Untergrund Wärme entzogen und mit der entnommenen Energie mittels Wärmeaustauscher die Wohnungen beheizt. Die Bohrungen für die Erdwärmesonden betragen rund 175 bis 215 Meter Tiefe. Diese unauffällige und wartungsarme Heizung überzeugt durch ihre Klimaneutralität.

Photovoltaikanlage

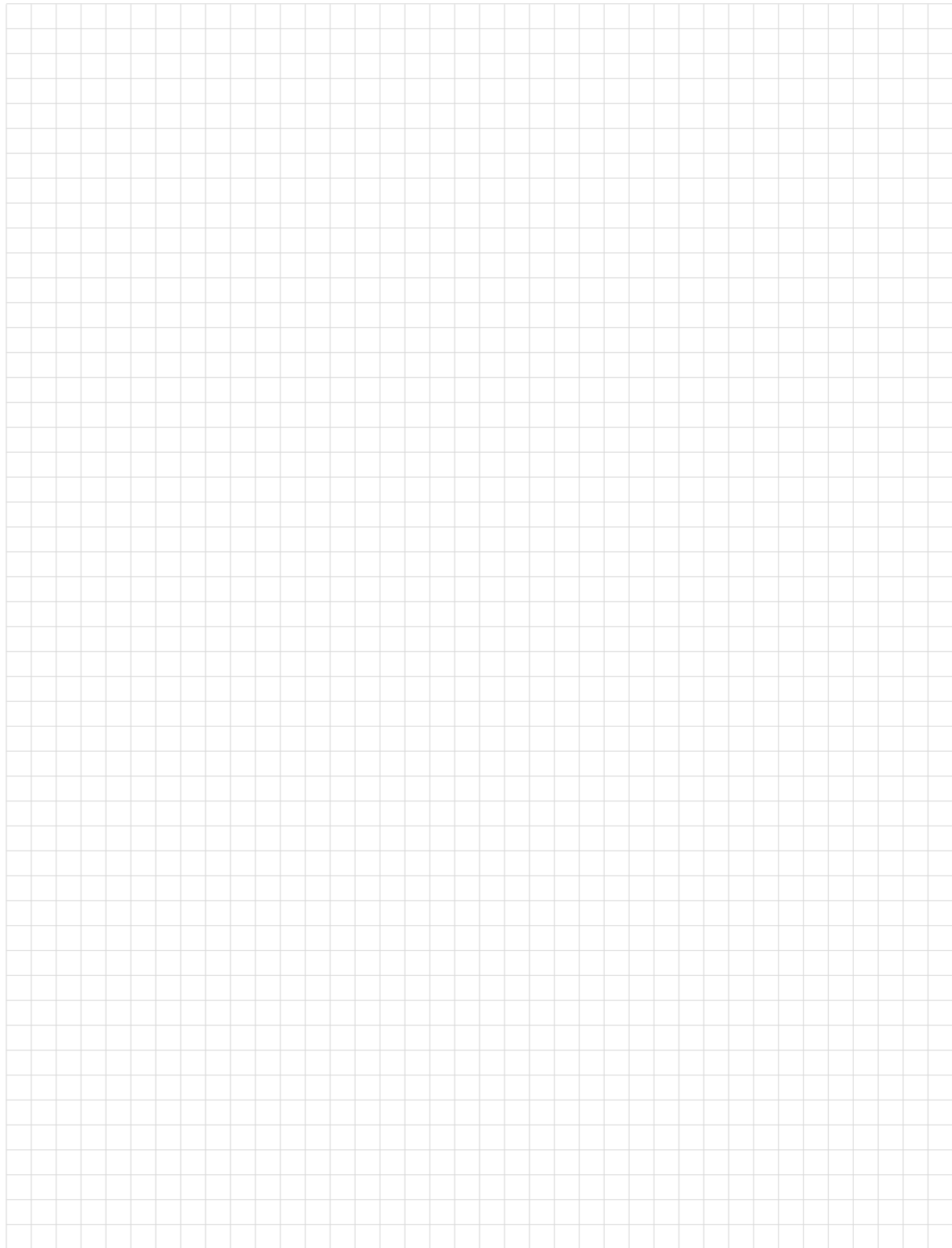
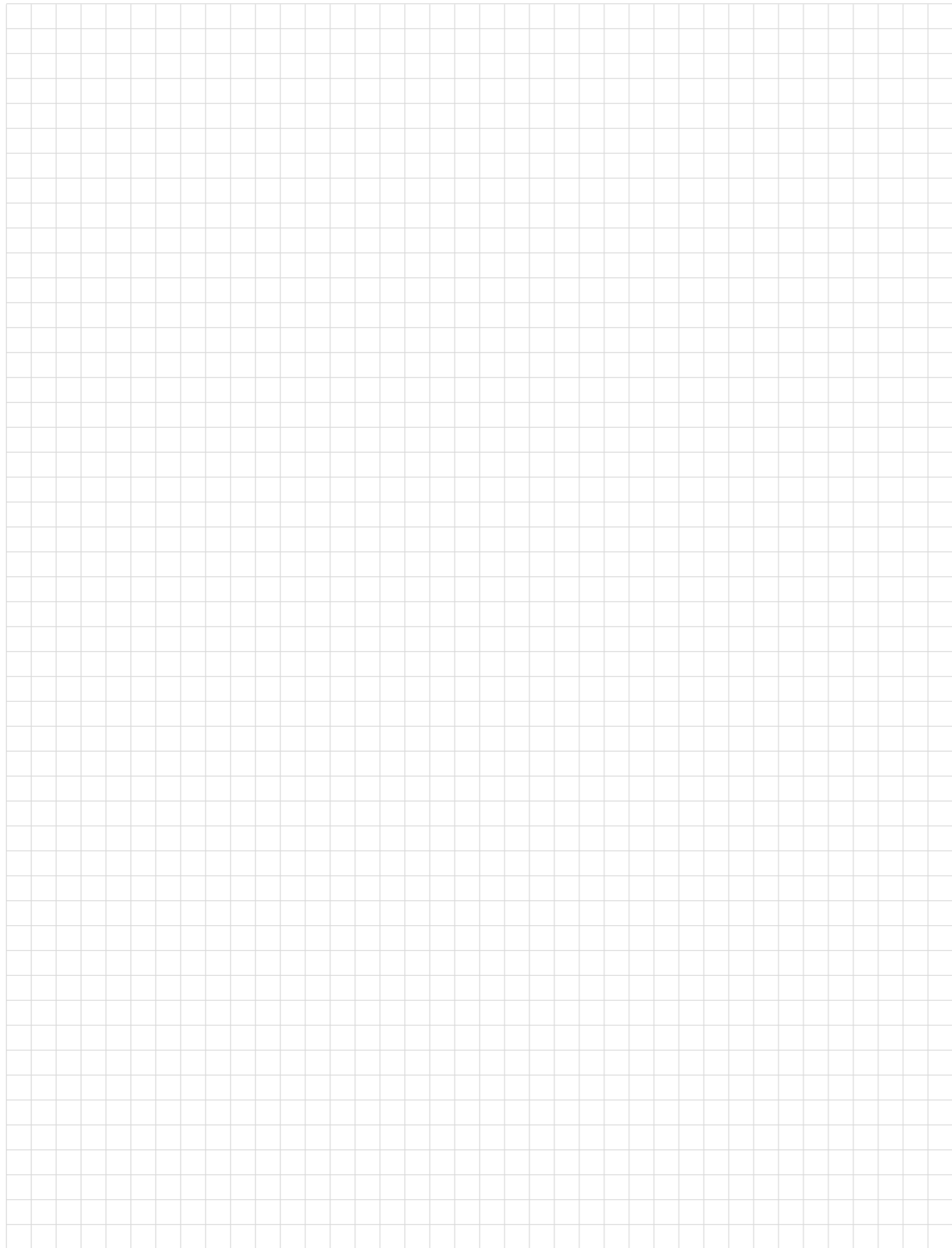
Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen erstellt. Der produzierte Strom kann von den Bewohnern bezogen werden.

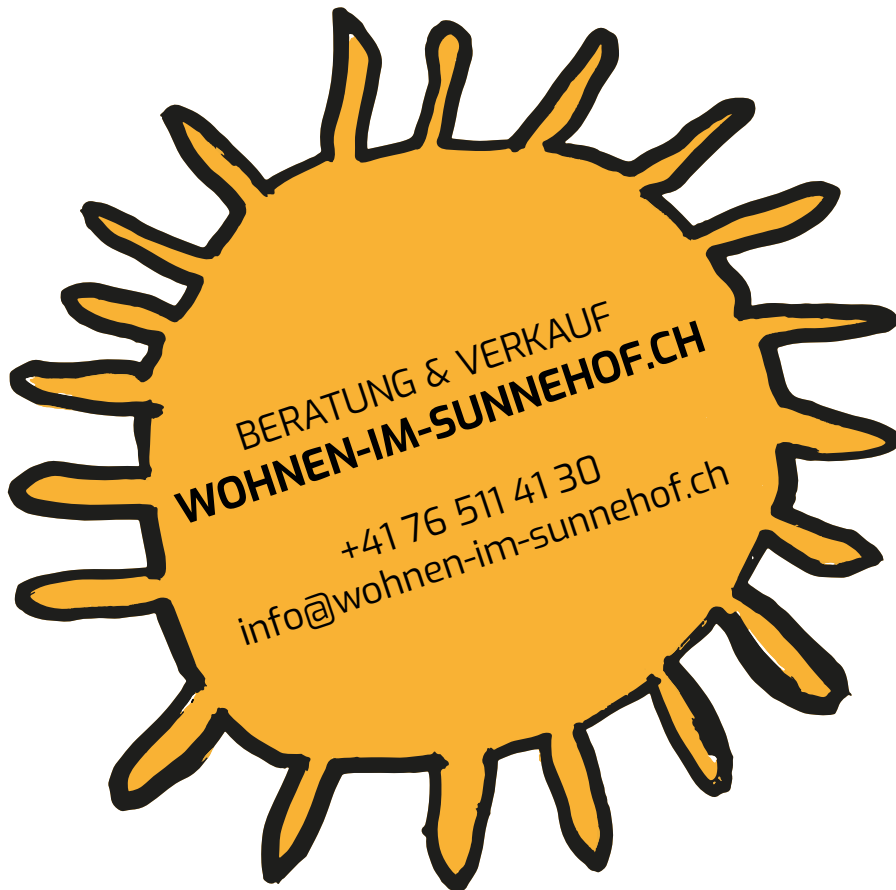
E-Mobilität

In der Tiefgarage werden die Installationen für das Aufladen der Elektroautos vorbereitet. Die individuellen Ladegeräte für Elektroautos (ZAP Charging) kann der Eigentümer eines Einstellplatzes auf seine Kosten bestellen und installieren lassen. Der Strombezug über diese Ladegeräte wird mittels Zähler direkt dem jeweiligen Eigentümer in Rechnung gestellt.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aus sämtlichen Plänen, Visualisierungen und Angaben können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Für Ausführungen und Flächenangaben sind der detaillierte Baubeschrieb und die Pläne im Massstab 1:50 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Offerte unverbindlich und freibleibend. Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten. Die Visualisierungen dienen zur Veranschaulichung und können von der Ausführung abweichen, massgebend ist der Baubeschrieb.





BAUHERR

EDAL Invest AG
Dammstrasse 2
9532 Rickenbach



ARCHITEKT & BAUREALISATION

ZUMO AG
Bachweg 4
9322 Egnach



BERATUNG & VERKAUF

LM ImmoInvest GmbH
loris.romandini@lm-immoinvest.ch
Telefon +41 76 511 41 30