# AM WELLENBERG

Felben-Wellhausen

EINFAMILIENHÄUSER
FELBEN-WELLHAUSEN TG

# WILLKOMMEN

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unserem Projekt in Felben-Wellhausen. Am Fusse des Wellenberges entstehen neun Einfamilienhäuser und ein Dreifamilienhaus. Hier werden sich insbesondere junge Familien auf Anhieb wohlfühlen, denn die grosszügig gestaltete Umgebung bietet viel Raum und Platz für unbeschwertes Spielen.

In dieser Broschüre finden Sie bereits einige Informationen zum Projekt. Gerne stellen wir Ihnen «Am Wellenberg» persönlich näher vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. In einem persönlichen Gespräch erfahren Sie mehr über die Vorzüge dieses attraktiven Wohnprojekts.

Vetter AG, Urs Vetter

# DIE LAGE

Felben-Wellhausen zählt rund 3'300 Einwohner und liegt in unmittelbarer Nähe der Stadt Frauenfeld – eingebettet zwischen Thur und Wellenberg.

Trotz der ländlichen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch mit der Bahn, Postauto und dem nahen Autobahnanschluss der A7 (Frauenfeld-Ost) sehr gut erschlossen. Die Kantonshauptstadt Frauenfeld sowie St. Gallen, Winterthur und Zürich, aber auch die Bodenseeregion, sind schnell erreichbar.

Beim Bahnhof in Felben-Wellhausen halten die Nahverkehrszüge der S-Bahn Richtung Frauenfeld/Winterthur und Weinfelden. Ebenfalls verkehren von hier aus regelmässig Postautokurse.

Die Kinder können die Schulen im Dorf bis zur Oberstufe besuchen. Weiterführende Bildungsangebote bietet die Stadt Frauenfeld. In Felben-Wellhausen können die Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigt werden; ein grosses Einkaufsangebot findet man im nahen Frauenfeld.

Auch die Freizeit lässt sich vor Ort geniessen, denn die Naherholungsgebiete an der Thur sowie am Wellenberg liegen gleich vor der Haustür in unmittelbarer Nähe.

# DER STANDORT

Die neun Einfamilienhäuser und das Dreifamilienhaus liegen am Fusse des Wellenbergs, unmittelbar angrenzend an die Landwirtschaftszone und nahe der Thurebene. Die Siedlung ist so angeordnet, dass viele Grünflächen zum Verweilen entstehen. Die Ausrichtung der Häuser sorgt für eine optimale Besonnung und ein hohes Mass an Privatsphäre.

## WOHNKONZEPT

Neun Einfamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus gehören zum Projekt. Die grosszügig konzipierten Grundrisse schaffen ein einmaliges Raumgefühl, und durch die grossen Fenster gelangt viel Licht in die Gebäude.

Auch der Umwelt wird dank modernster Minergie-Technologie Rechnung getragen. Selbstverständlich können Sie bei der Ausstattung Ihre persönlichen Wünsche und Anregungen einbringen und so Ihren Wohntraum verwirklichen.

# NACHHALTIG BAUEN

Die Einfamilienhäuser werden im Minergie-Standard gebaut und erfüllen die hohen Erwartungen an einen modernen Wohnkomfort mit spürbar niedrigem Energieverbrauch. Zentrale Punkte dieses Baustandards sind eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle und ein kontrollierter Luftwechsel. Auch die hocheffiziente und erneuerbare Energieversorgung gehört heutzutage zum Minergie-Standard.

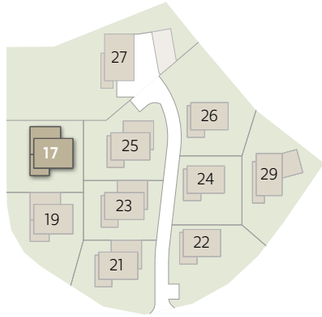
Auch die eigene Stromproduktion ist ein Bestandteil dieses Gütesiegels. Dank der hauseigenen Photovoltaik-Anlage kann ein Teil des Strombedarfs selber produziert werden. Die daraus resultierenden günstigen Energiekosten tragen mit dem ökologischen Solarstrom zum Umweltschutz bei.

Die wichtigsten Punkte des Minergie-Standards:
- Die Gebäudehülle ist dicht und hervorragend gedämmt.
- In jedem Haus versorgt eine Komfortlüftung die einzelnen Räume bedarfsgerecht mit Frischluft und die verbrauchte Luft wird weggeführt.
- Die Beheizung des Gebäudes sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Erdwärme (Tiefenbohrung).
- Die hauseigene Photovoltaikanlage decken einen Teil des Strombedarfs.

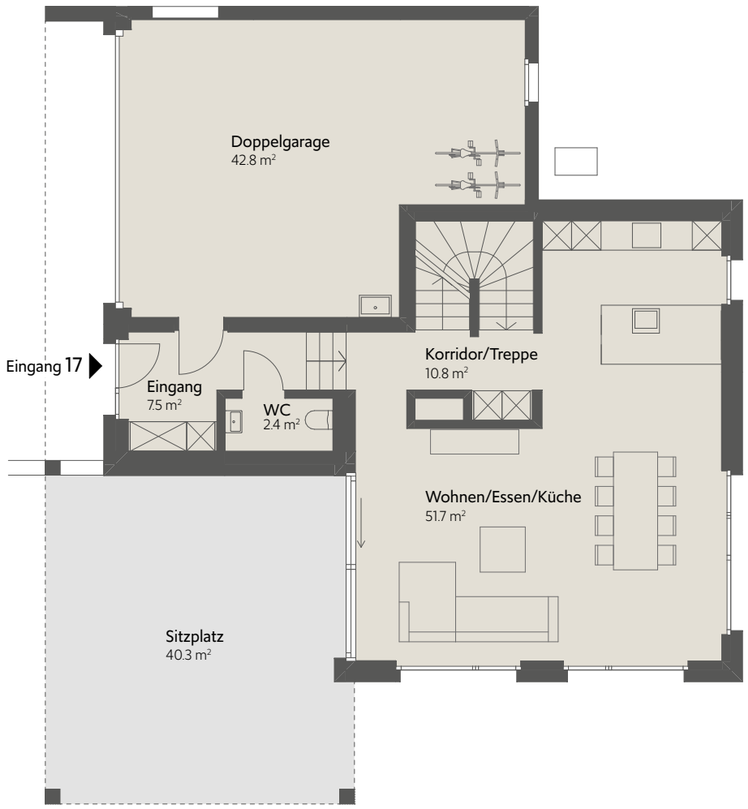
MINERGIE®

# HALDENSTRASSE 17

5.5-Zimmer-Einfamilienhaus



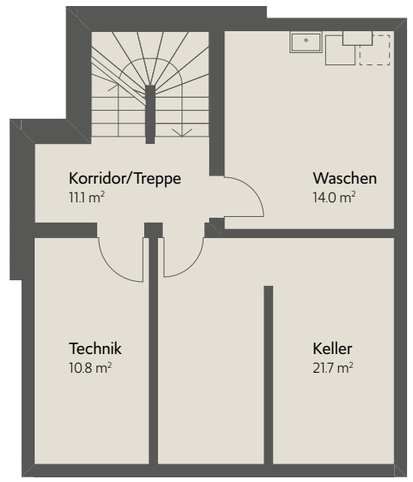

## Erdgeschoss




| 5.5-Zimmer Einfamilienhaus | 17 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 343.4 m² |
| Nettogeschossfläche | 267.4 m² |
| Wohnfläche | 178.3 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 46.5 m² |
| Sitzplatz | 40.3 m² |
| Doppelgarage | 42.8 m² |

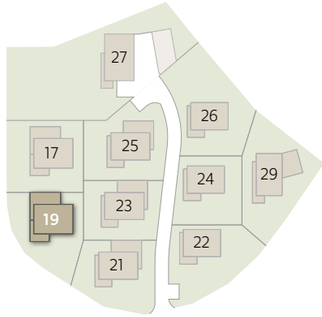
## Dachgeschoss

## Untergeschoss

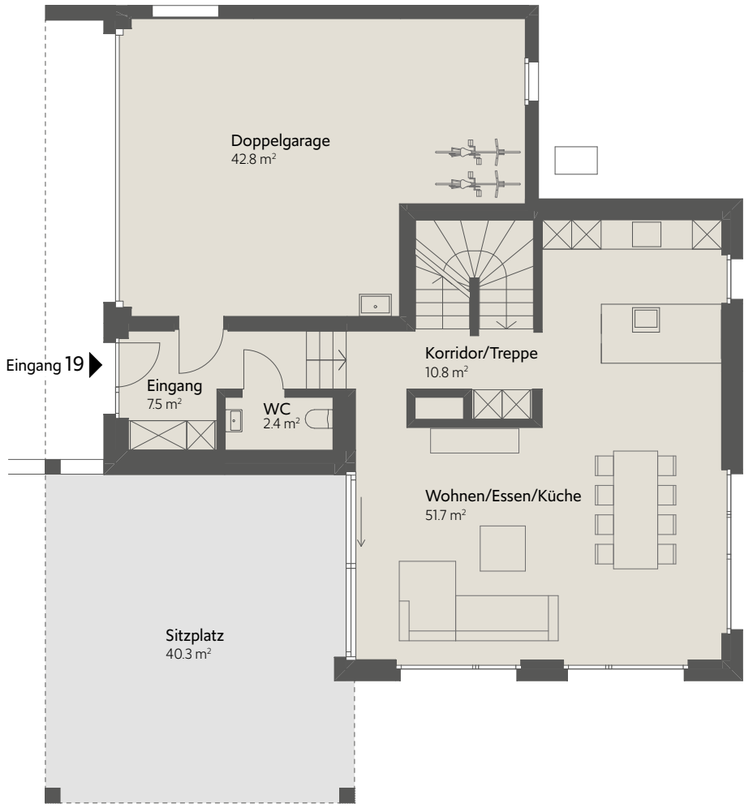


# HALDENSTRASSE 19

## 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus



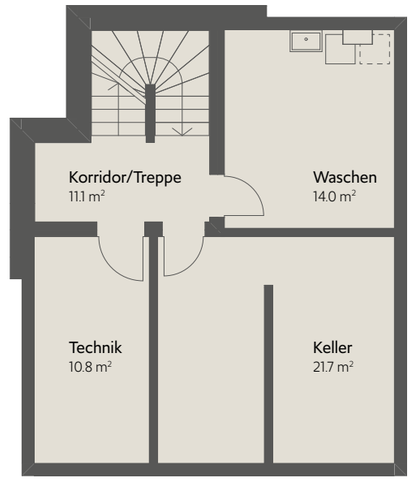

### Erdgeschoss




| 5.5-Zimmer Einfamilienhaus | 19 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 343.4 m² |
| Nettogeschossfläche | 267.4 m² |
| Wohnfläche | 178.3 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 46.5 m² |
| Sitzplatz | 40.3 m² |
| Doppelgarage | 42.8 m² |

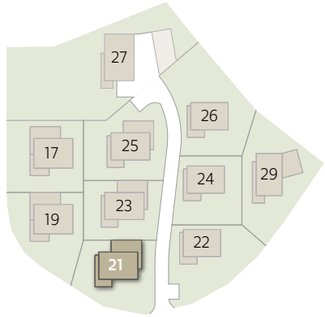
### Dachgeschoss

### Untergeschoss

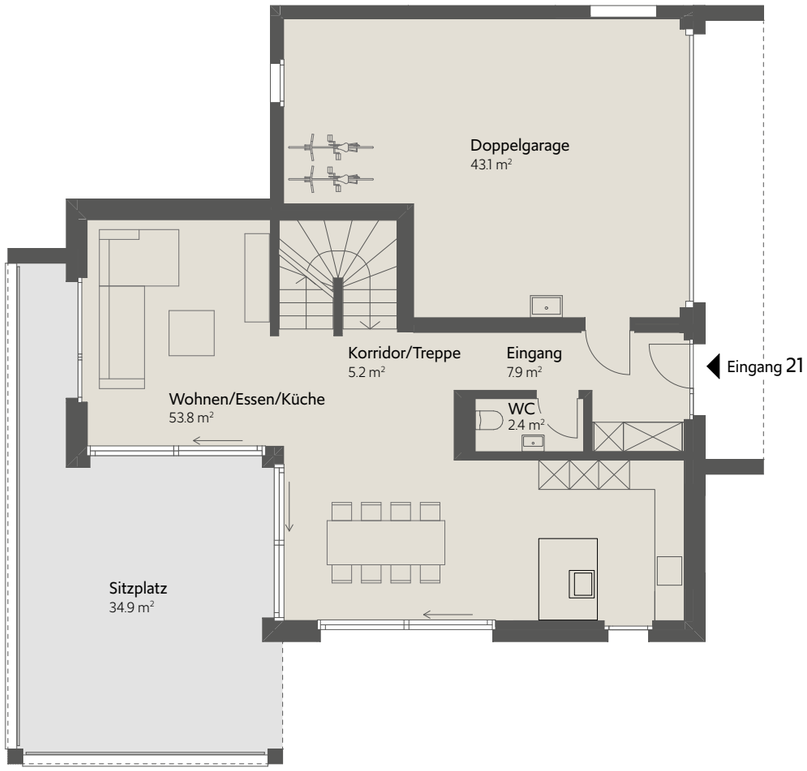


# HALDENSTRASSE 21

7.5-Zimmer-Einfamilienhaus



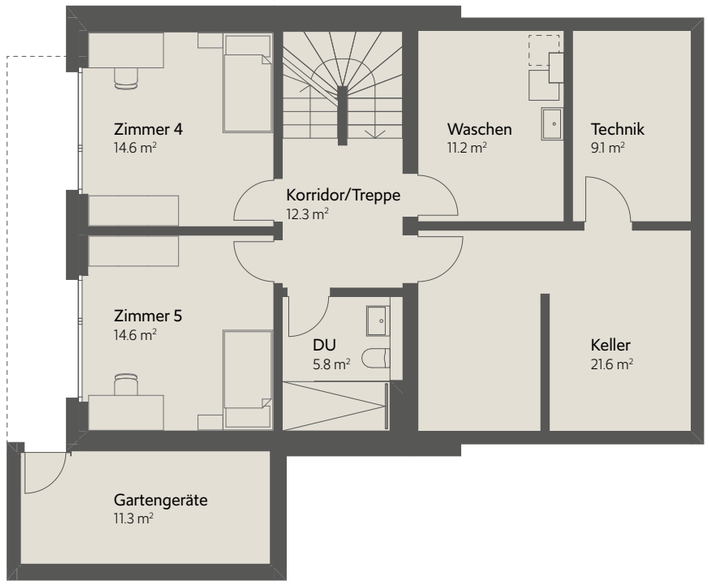

## Erdgeschoss




| 7.5-Zimmer Einfamilienhaus | 21 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 382.1 m² |
| Nettogeschossfläche | 297.7 m² |
| Wohnfläche | 201.4 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 41.9 m² |
| Sitzplatz | 34.9 m² |
| Doppelgarage | 43.1 m² |
| Gartengeräte | 11.3 m² |

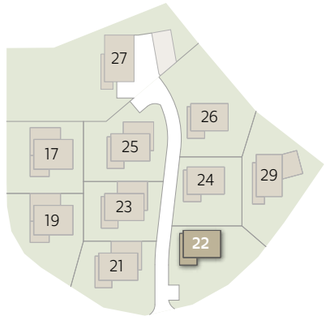
## Dachgeschoss

## Untergeschoss

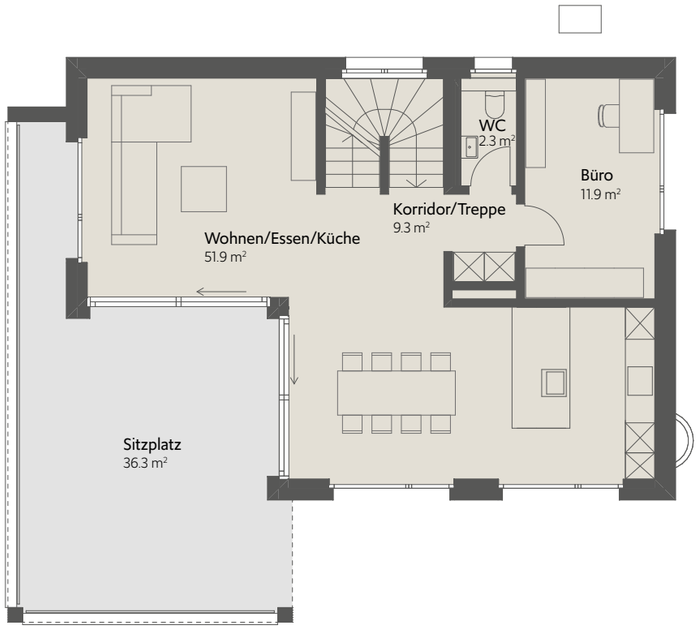


# HALDENSTRASSE 22

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus



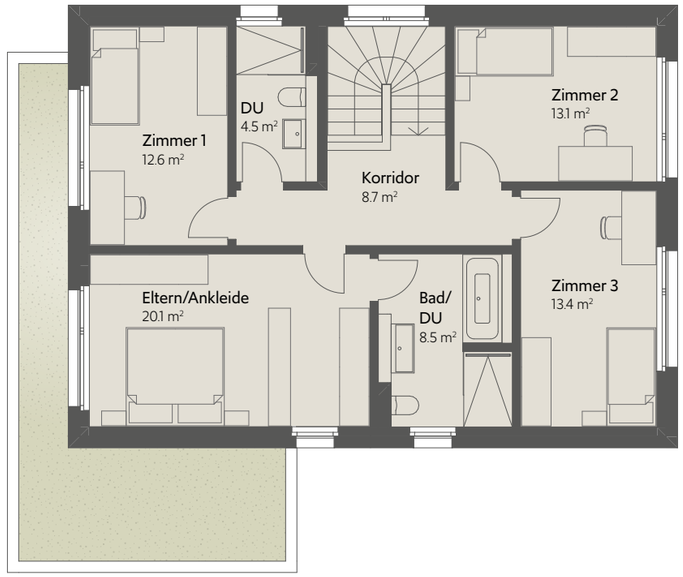

## Erdgeschoss



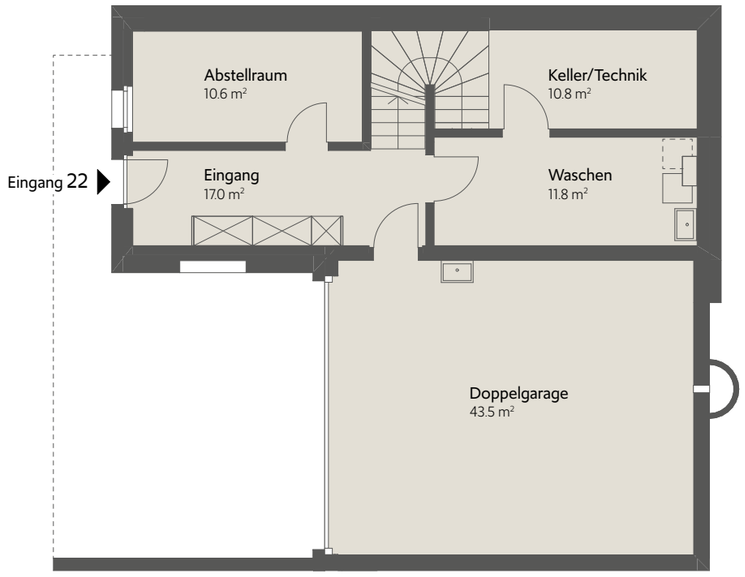

| 6.5-Zimmer Einfamilienhaus | 22 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 324.4 m² |
| Nettogeschossfläche | 250.0 m² |
| Wohnfläche | 173.3 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 22.6 m² |
| Sitzplatz | 36.3 m² |
| Doppelgarage | 43.5 m² |
| Abstellraum | 10.6 m² |

N 1 2 3 4 5 Meter

## Dachgeschoss

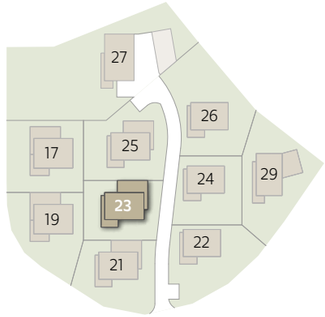



## Untergeschoss

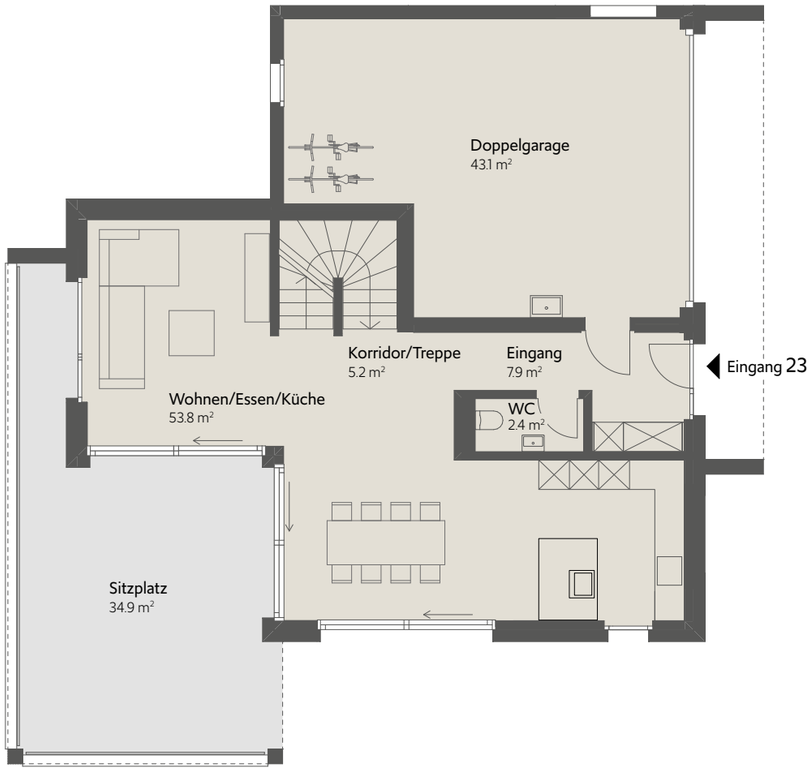


# HALDENSTRASSE 23

7.5-Zimmer-Einfamilienhaus



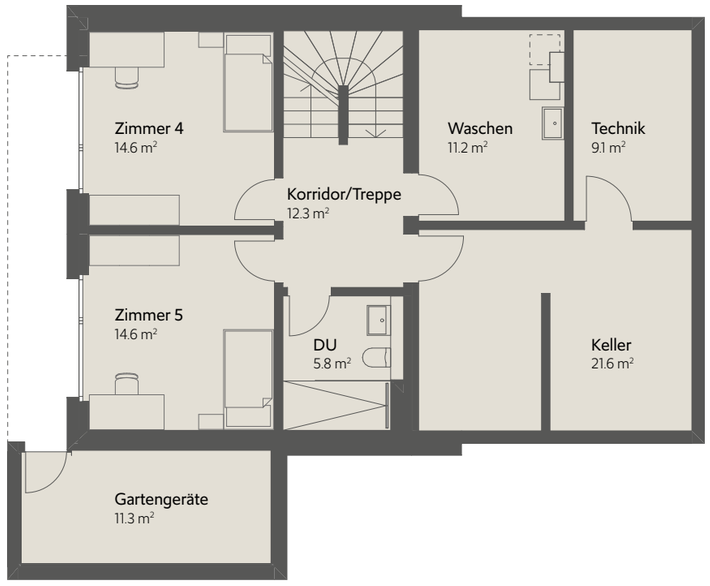

## Erdgeschoss




| 7.5-Zimmer Einfamilienhaus | 23 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 382.1 m² |
| Nettogeschossfläche | 297.7 m² |
| Wohnfläche | 201.4 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 41.9 m² |
| Sitzplatz | 34.9 m² |
| Doppelgarage | 43.1 m² |
| Gartengeräte | 11.3 m² |

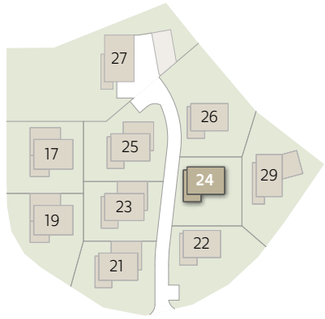
## Dachgeschoss

## Untergeschoss

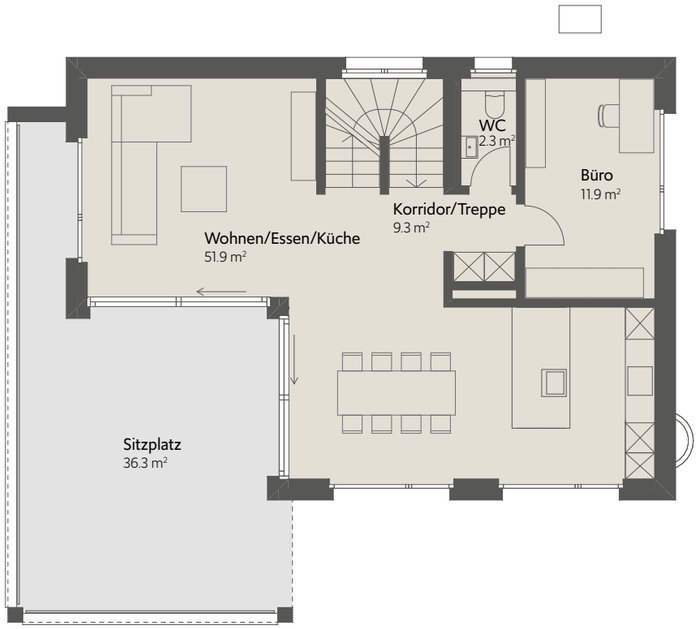


# HALDENSTRASSE 24

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

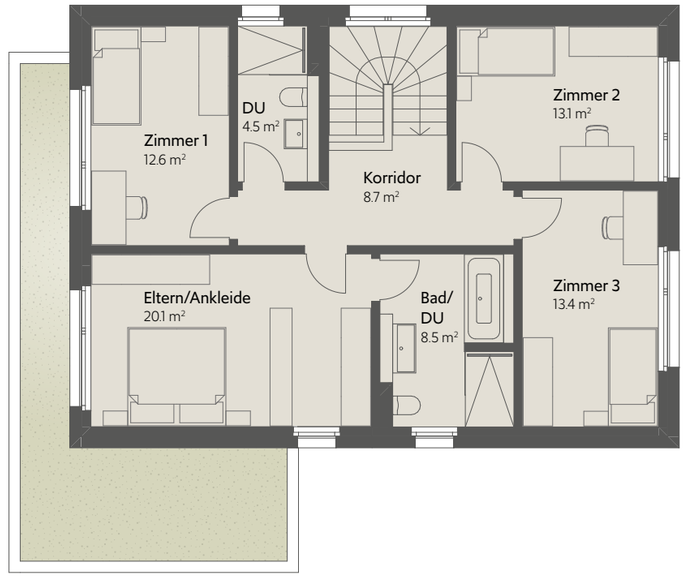



## Erdgeschoss

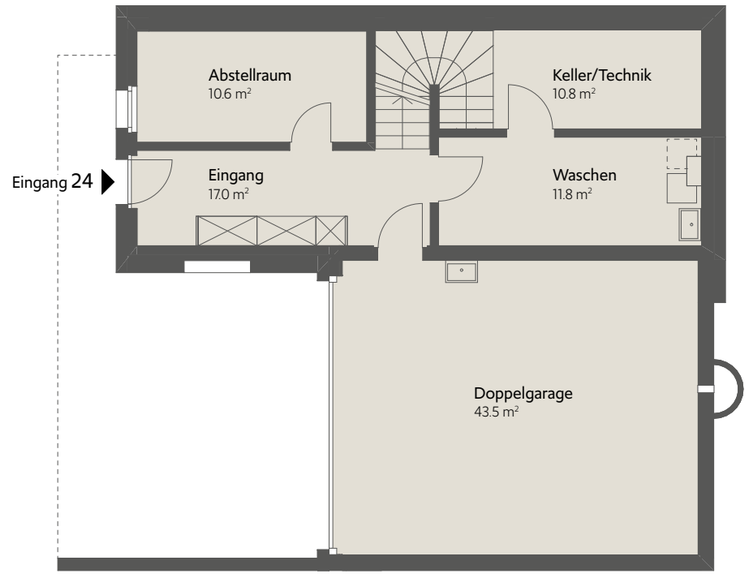



| 6.5-Zimmer Einfamilienhaus | 24 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 324.4 m² |
| Nettogeschossfläche | 250.0 m² |
| Wohnfläche | 173.3 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 22.6 m² |
| Sitzplatz | 36.3 m² |
| Doppelgarage | 43.5 m² |
| Abstellraum | 10.6 m² |

## Dachgeschoss

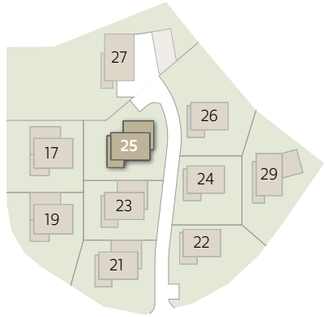



## Untergeschoss

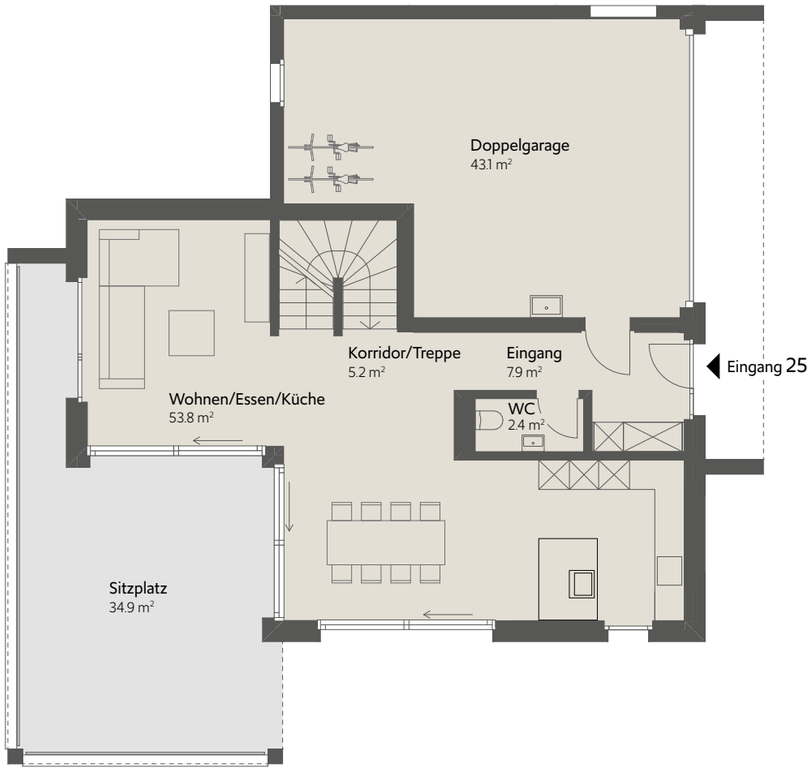


# HALDENSTRASSE 25

7.5-Zimmer-Einfamilienhaus



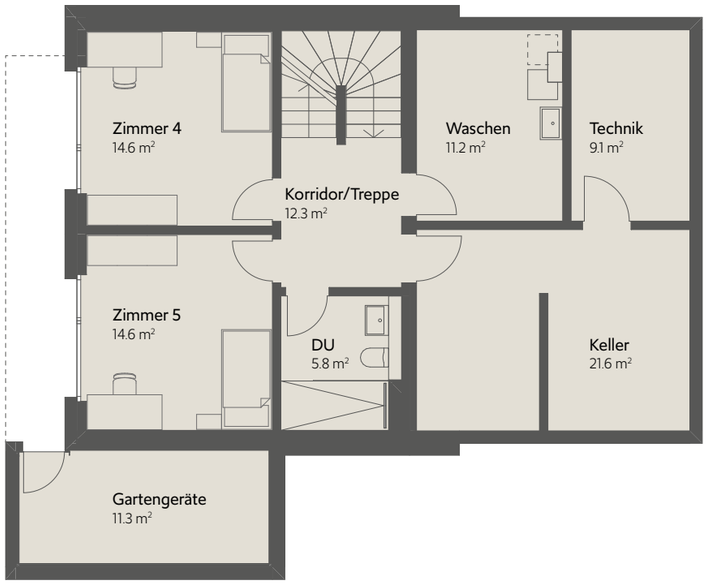

## Erdgeschoss




| 7.5-Zimmer Einfamilienhaus | 25 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 382.1 m² |
| Nettogeschossfläche | 297.7 m² |
| Wohnfläche | 201.4 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 41.9 m² |
| Sitzplatz | 34.9 m² |
| Doppelgarage | 43.1 m² |
| Gartengeräte | 11.3 m² |

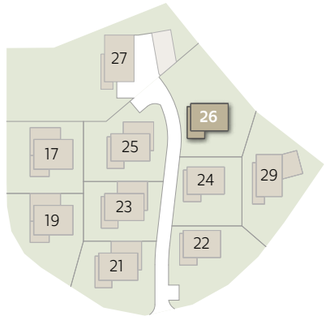
## Dachgeschoss

## Untergeschoss

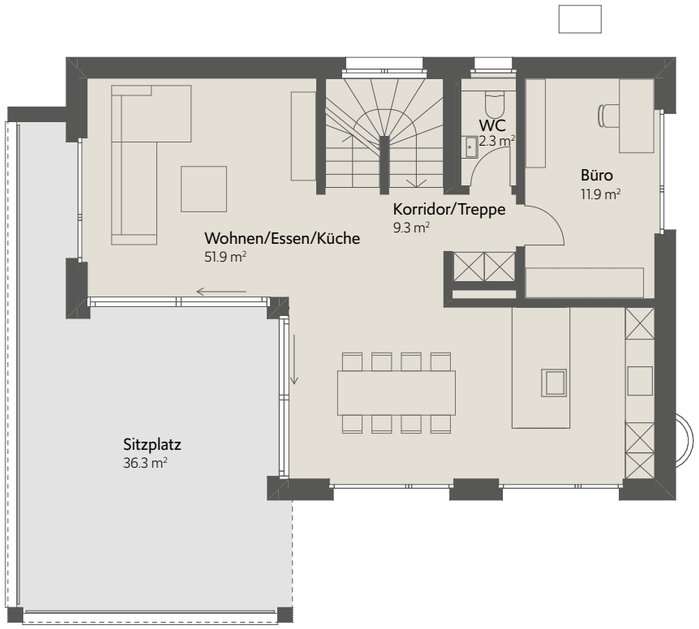


# HALDENSTRASSE 26

6.5-Zimmer-Einfamilienhaus

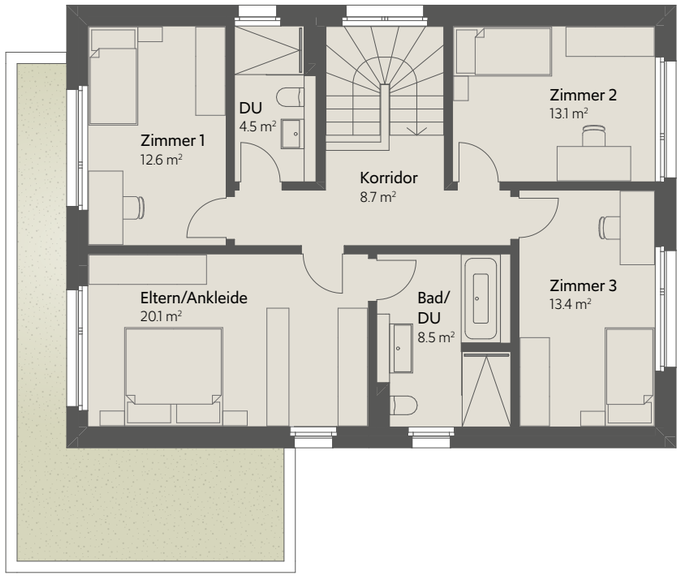



## Erdgeschoss

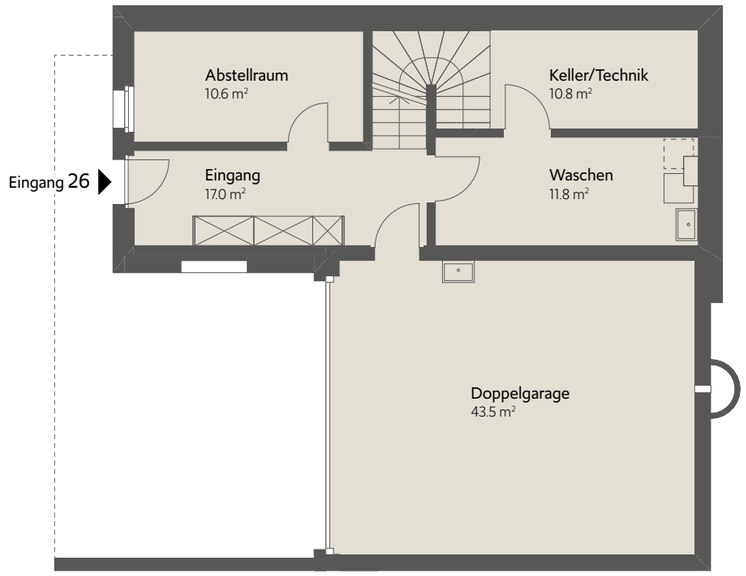



| 6.5-Zimmer Einfamilienhaus | 26 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 324.4 m² |
| Nettogeschossfläche | 250.0 m² |
| Wohnfläche | 173.3 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 22.6 m² |
| Sitzplatz | 36.3 m² |
| Doppelgarage | 43.5 m² |
| Abstellraum | 10.6 m² |

## Dachgeschoss

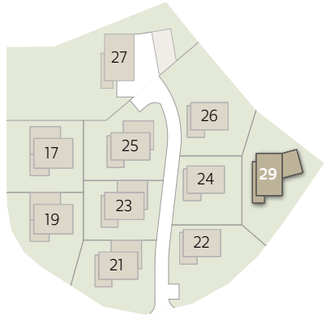



## Untergeschoss

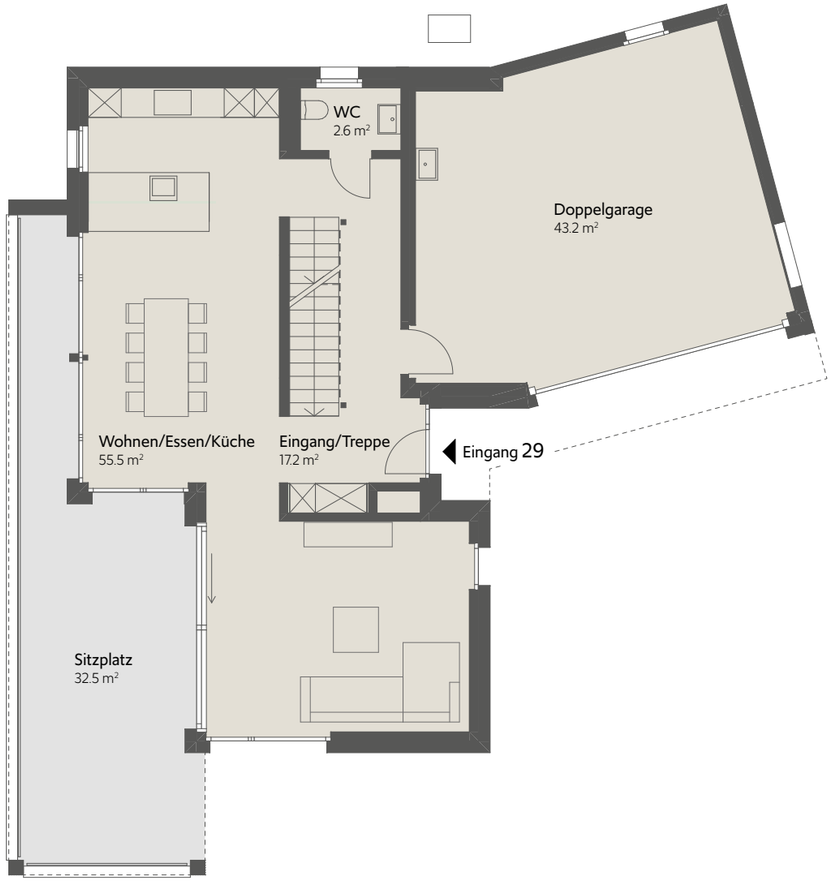


# HALDENSTRASSE 29

## 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus



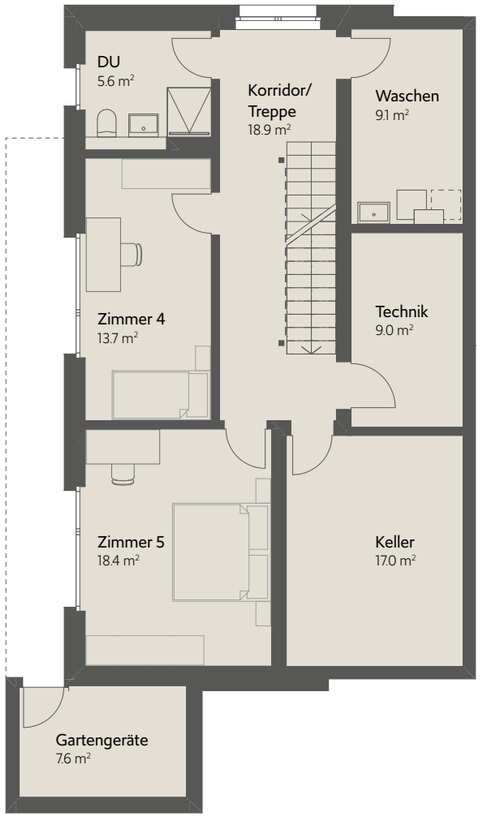

### Erdgeschoss




| 7.5-Zimmer Einfamilienhaus | 29 |
|---|---|
| Bruttogeschossfläche | 392.7 m² |
| Nettogeschossfläche | 305.3 m² |
| Wohnfläche | 219.4 m² |
| Keller/Waschen/Technik | 35.1 m² |
| Sitzplatz | 32.5 m² |
| Doppelgarage | 43.2 m² |
| Gartengeräte | 7.6 m² |

### Dachgeschoss

### Untergeschoss



# KURZBAUBESCHRIEB

Haldenstrasse 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 29, Felben-Wellhausen

### ALLGEMEIN
Die MINERGIE-Einfamilienhäuser werden nach der SIA-Norm 261 (aktuelle Ausgabe) erdbebensicher gebaut. Die Häuser sind nach den erhöhten Schallanforderungen konzipiert und verfügen über ausgezeichnete Schall- und Wärmedämmwerte.

### BETONARBEITEN
Untergeschoss und Geschossdecken, vereinzelte Innen- und Aussenwände sowie Treppen werden in Stahlbeton gemäss Vorgaben des Bauingenieurs erstellt.

### MAURERARBEITEN
Aussenwände mit Backsteinmauerwerk, 17.5 cm. Innenwände Backstein, 15 cm stark.

### BEDACHUNG
Hauptdach als Umkehrdach mit 2-lagiger Bitumenabdichtung, ca. 20 cm Wärmedämmung, z.T. extensiv begrünt. Aufbau gemäss Systemherstel-ler. Teilweise Flachdachfenster im Korridor vom DG.

### SPENGLERARBEITEN
Einfassung Dachrand und Fallrohre in Chromstahl matt, oder gleichwertigem Material.

### FASSADE
Kompaktfassade mit verputzter Aussenwärmedämmung, ca. 22 cm. Fassadenflächen mit Vollabrieb und Anstrich. Aufbau der Fassade gemäss Systemlieferant. Garage in Sichtbeton gestrichen oder lasiert.

### FENSTER
Kunststofffenster mit 3-fach Wärmedämmverglasung. Im Erdgeschoss mehrheitlich raumhohe Fenster, restliche Fenster mit Brüstung. Im Essen/Wohnen werden Hebeschiebetüren eingebaut. Ausführung gemäss Architektenplänen. Im Erdgeschoss sowie teilweise im Untergeschoss mit erhöhter Sicherheitsstufe (RC1N, abschliessbare Griffe).

### SONNEN- UND WETTERSCHUTZ
Bei sämtlichen Fenstern werden einbrennlackierte Verbund-Rafflamellenstoren mit elektrischem Antrieb eingebaut. Beim Sitzplatz wird eine Gelenkarmmarkise mit elektrischem Antrieb montiert.

### GELÄNDER
Absturzsicherung bei Sitzplatz wo nötig, Staketengeländer aus Metall an Betonbrüstung befestigt, Oberfläche feuerverzinkt und pulverbeschichtet. Bei Fenstern wo nötig Handlauf als Absturzsicherung.

### TÜREN
Eingangstüre mit Blockrahmen aus Holz mit 3-Punkt Sicherheitsverschluss. Teilweise seitlich mit Glasteil. Oberfläche lackiert. Innentüren mit Metallzargen, mit umlaufender Gummidichtung. Türblatt Kunstharz beschichtet. Langschild und Gehrungsgriff.

### SCHLIESSANLAGE
Ein Schlüssel für alle Türverschliessungen inkl. Briefkasten.

### ELEKTRO- UND MULTIMEDIA-INSTALLATION
Ausreichend Steckdosen, Lampenanschlüsse und Schalter im gesamten Haus. Eingang, Kochen, Korridor DG, Ankleide sowie in Dusche/Bad mit Einbauspots. Unterverteilung mit Sicherungen und Multimediaverteiler im Technikraum. Medienerschliessung mit Glasfaserkabel. Im Wohnen, Eltern sowie in einem Zimmer je ein Multimediaanschluss für Telefon, Internet und TV. Massgebend sind die Elektropläne.

### PHOTOVOLTAIK
Auf dem Hauptdach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Solarstrom für Eigenverbrauch für Betrieb von Elektrogeräten, Heizung und Warmwasseraufbereitung. Überschuss wird ins öffentliche Netz abgegeben.

### HEIZUNG UND WARMWASSERAUFBEREITUNG
Jedes Haus verfügt über eine Erdsonden-Wärmepumpenanlage (Sole-Wasser) für die Heizung sowie die Warmwasseraufbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über die Fussbodenheizung. Im Sommer kann die Erdsonde zur passiven Kühlung (Free-Cooling) des Fussbodens genutzt werden.

### LÜFTUNG
Die kontrollierte Komfortlüftung sorgt für angenehmen, zugfreien Luftaustausch. Jedes Haus verfügt über ein unabhängiges System, welches sämtliche Wohnräume mit Frischluft versorgt und die verbrauchte Luft über den Feuchtigkeits-/Wärmetauscher ableitet. Das Lüftungsgerät ist mit einem Enthalpietauscher ausgestattet, welcher die Feuchtigkeit der Abluft zurückgewinnt.

### SANITÄRAUSRÜSTUNG
Der Sanitärapparate-Ausbau in den Nasszellen wird in einem gehobenen Standard ausgeführt. Dusche mit Glastrennwand und schwellenlos gefliestem Boden. Waschtisch mit Unterbaumöbel, Spiegelschrank und Wand-WC in sämtlichen Nasszellen.

### KÜCHE
Hochwertige Einbauküche mit Unterbauten, Hochschränken und Pfannen- und Flaschenauszug. Sämtliche Schubladen und Schranktüren mit Dämpfungssystem und modernsten Apparaturen (Electrolux): Induktionskochfeld, mit Dunstabzug (Umluft), Backofen mit Dampf/Heissluft, Kompakt-Backofen, Geschirrwaschmaschine, Kühlschrank mit Tiefkühlschrankteil. Spültrog Edelstahl mit Zugauslauf-Armatur. Arbeitsflächen aus Keramik.

### SCHREINERARBEITEN
Die Einbauschränke im Eingang sind Kunstharz beschichtet. Im Wohn- und Schlafbereich wird eine weisse Vorhangschiene direkt an die Decke montiert.

### PLATTENARBEITEN UND BODENBELÄGE
Die Böden im Eingang, Wohnen, Kochen/Essen, Nassräumen und im Treppenhaus/Korridor werden mit keramischen Platten belegt. Wandplatten in Nassräumen gemäss den Detailplänen. In sämtlichen Schlafzimmern ist ein Bodenbelag nach Wahl vorgesehen (Parkett, Kunststoffdesignbelag, Teppich etc.).

### GIPSER- UND MALERARBEITEN
Wände mit Abrieb, 1.0 mm, weiss gestrichen oder gespritzt. Decken Weissputz, glatt, weiss gestrichen oder gespritzt.

### UNTERGESCHOSS
Böden Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug und mit Bodenfarbe (Technik/Waschen/Keller) gestrichen. Wände Backstein/Beton roh, Decken mit Einschichtputz/Holzfaserplatte, weiss gestrichen oder gespritzt. Leitungen (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektroinstallation etc.) werden sichtbar geführt.

### WASCHEN
Der Waschraum verfügt über eine Waschmaschine und Luftwäschetrockner (z.B. Secomat). Ebenso werden in diesem Raum ein Waschbecken und Wäscheleinen montiert. Einbau von Wäschetrockner ist optional möglich, Anschluss vorgesehen.

### GARAGE
Wände und Decken aus Beton mit Wärmedämmung belegt, Oberfläche Einschichtputz, weiss gestrichen oder gespritzt. Boden: Beton fertig abgerieben oder mit Zementüberzug, nicht gestrichen. Automatisches Sektionaltor mit Funksteuerung (1 Sender pro Abstellplatz).

### UMGEBUNG
Der Sitzplatz wird mit keramischen Feinsteinzeugplatten belegt. Die Gehwege werden asphaltiert, mit Verbundsteinen oder Zementplatten belegt. Rasensaat und erster Schnitt sowie reichhaltige Bepflanzung sind inklusive.

### MATERIAL- UND FARBKONZEPT
Das gesamte Material-, Farb- und Landschaftskonzept wird durch die Bauherrschaft festgelegt und bildet eine Einheit für die ganze Überbauung.

### BEMERKUNGEN
Massgebend für die Ausführung sind Werk-, Detail- und Umgebungspläne sowie der detaillierte Bau- und Leistungsbeschrieb. Änderungen, die gegenüber diesem Konstruktions-, resp. Bau- und Leistungsbeschrieb sowie den Plänen aus technischen- oder architektonischen Gegebenheiten vorgenommen werden, oder solche, die das Bauwerk in keiner Weise verschlechtern, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt auch für behördliche Entscheide, die den konstruktiven oder technischen Aufbau betreffen.

Die Flächenangaben sind wie folgt berechnet:
Bruttogeschossfläche (BGF): Total Fläche inklusive Neben- und Kellerräume und den Aussen- und Innenwänden, exkl. Sitzplatz.
Nettogeschossfläche (NGF): Bruttogeschossfläche ohne Aussen- und Innenwände.
Wohnfläche: Gesamte Wohnfläche, exklusive Aussen-/Innenwände, Installationsschächte sowie Sitzplatz und Kellerräume.

Wir garantieren top Schall- und Wärmedämmwerte, freie, grosse Farbauswahl für Küchenfronten und Abdeckungen, keramische Wand- und Bodenplatten, Parkett und Teppichbeläge sowie Sanitärapparate.

Die Visualisierungen sind Anschauungsbeispiele und nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind unverbindlich und können leicht abweichen.

Lommis, im Oktober 2026

# BAUHERRSCHAFT

Ein neues Daheim ist weit mehr als ein Haus oder eine Wohnung. Es soll ein Ort sein, wo Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen, wo Kinder aufwachsen, wo Sie entspannen können und gerne Ihre Zeit verbringen. Deshalb stehen bei uns das Vertrauen und die Partnerschaft im Vordergrund. Mit Ihnen zusammen etwas Schönes schaffen, das Ihnen nachhaltig Freude bereitet, das ist unser Ziel.

Die Vetter AG ist ein Familienbetrieb mit Sitz in Lommis und Wil. Wir sind ein mittelgrosses Bau- und Generalunternehmen mit 160 Mitarbeitenden. So unterschiedlich wir alle sind, etwas haben wir gemeinsam: Wir setzen uns jeden Tag mit viel Freude und grosser Motivation für unsere Kundinnen und Kunden ein. Unsere 90-jährige Erfahrung mit grossen und kleineren Projekten und unsere Zuverlässigkeit machen uns zu einem vertrauensvollen Baupartner. Der «Vetter-Qualitätsstandard» hat sich längst etabliert und diesem bleiben wir konsequent treu, selbstverständlich zum besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Für Ihre Ideen und Wünsche haben wir stets ein offenes Ohr. Schliesslich sollen Sie sich in Ihrem neuen Daheim rundum wohlfühlen.

Möchten Sie mehr über uns erfahren? Informationen und Referenzobjekte finden Sie unter www.vetter.ch

vetter
vertraut. vorwärts.

Stand: Oktober 2026 / Änderungen vorbehalten

**Vetter AG**
Matzingerstrasse 2, 9506 Lommis

**Beratung und Verkauf**
Telefon 052 369 45 48
Mobile 079 278 55 99
verkauf@vetter.ch
www.vetter.ch

vertraut. vorwärts.