

RLC

Meierhof Muolen



Weitere Informationen unter:
www.meierhof-muolen.ch

Die «Meierei» in Muolen atmet Geschichte. Aktuell erwacht das Gebäudeensemble aus dem 16. Jh. aus seinem Dornröschenschlaf.

Inmitten des Zentrums von Muolen erwecken wir ein ganz besonderes historisches Anwesen zu neuem Leben. Zum Verkauf stehen ein Einfamilienhaus, drei Reihen-Einfamilienhäuser (Standard Minergie-P) sowie vier Garagen mit dazugehörigem Hobbyraum. Das Ensemble umfasst einen eigenen Obstgarten und einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof. Dieses Projekt ist ein wunderschöner Ort für Familien, Paare und Liebhaber von Kulturobjekten mit dem Wunsch nach Wohnen in der Natur.

Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Projekt vorzustellen.

Häuser

Typ

Fertigstellung

4 Kauf 2025



Das historische Ensemble wird liebevoll saniert und durch Ersatzneubauten ergänzt. Der Meierhof als Gebäudegruppe mit angrenzendem Obst-Baumbestand ist der ideale Wohnort für Familien, Paare und Liebhaber von Kulturobjekten.

Familienfreundlich ✓

- Hausentwurf für lebhaften Familienalltag
- Grosszügig gestaltete Grundrisse
- Schule in unmittelbarer Nähe
- Ruhig und dennoch zentrumsnah
- Attraktives Umfeld mit intakter Landschaft
- Aussenfläche im Hof zum Spielen

Nachhaltig ✓

- Minergie P
- PV-Anlage
- Atmungsaktive Holzfassade
- Kontrollierte Lüftung
- Heizung über Fernwärme

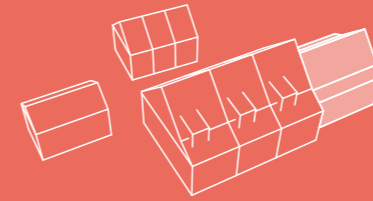
Einzigartig ✓

- Einfamilienhaus mit Spielecke ober Büro
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Panoramagaube
- Grosszügige Rasenfläche
- Obstgarten mit heimischen Sorten
- Garage für Auto und Velo
- Hobbyraum (Kalt)
- Gemeinsamer Innenhof

Angebot

Meierhof Muolen	Zimmer	NF* in m2	Parzelle in m2
A Einfamilienhaus	6.5	250	413
B Reihen-EFH	5.5	198	294
C Reihen-EFH	5.5	199	306
D Reihen-EFH	5.5	167	448
E Garage & Hobby	1	50	172
F Garage & Hobby	1	19	172
G Garage & Hobby	1	19	172
H Garage & Hobby	1	19	172

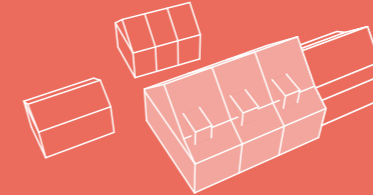
* Die Nutzfläche beinhaltet alle Geschosse inkl. Untergeschoss. Jedes Haus verfügt über eine eigene Wohn-Parzelle, der gemeinschaftlich genutzte Innenhof sowie die Remise und der Garagenbau werden im Miteigentum verkauft.



Haupthaus (A)

Das Wohnhaus wird nach denkmalpflegerischen Grundsätzen und mit Erhalt der historischen Bausubstanz saniert und modernisiert. Bei sämtlichen Eingriffen steht der Erhalt des ursprünglichen Charakters im Vordergrund.

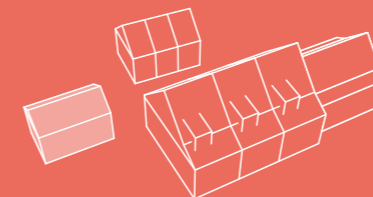
- Erweiterung der Arbeitsfläche und Ergänzung der Schränke in Küche
- Erhalt des gusseisernen Küchenblocks und Einbau neuer Küchengeräte
- Rückbau der unbelüfteten Nasszelle und Einbau einer Gäste-Toilette mit Waschmaschine/Trockner im Erdgeschoss
- Umbau der Kammer im Obergeschoss zu Badezimmer
- Sanierung der drei Schlafzimmer ohne Veränderung der Raumaufteilung
- Optionaler Ausbau des Dachgeschosses zu einem Studio mit Nasszelle und Kleinküche (nicht im Kaufpreis enthalten)
- Rückbau der ostseitig angebauten Garage von 1944 und Freilegung der ursprünglichen Fachwerkfassade



Reihenhäuser (B-D)

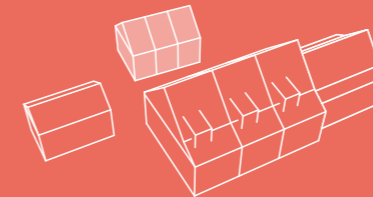
Die ehemalige Stallscheune wird rückgebaut und durch einen Ersatzneubau mit 3 Reihen-Einfamilienhäusern ersetzt. Die in Hybridbauweise geplante Reihenhausezeile lehnt sich in der Situierung und Proportionierung an die ehemalige Scheune an. Der Neubau wird ans Wohnhaus (A) angebaut. Die hinterlüftete Holzfassade und das Dach aus Tonziegeln transferieren die Materialität der ehemaligen Scheune in eine zeitgemässe Formensprache.

Die drei weitgehend identischen Reihenhäuser setzen sich aus zwei Vollgeschossen (EG und OG), einem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung zusammen. Im nach Süden orientierten Erdgeschoss sind die Aufenthaltsbereiche mit Wohnen, Essen und Kochen organisiert. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer mit Bad und eine offene Erschliessungszone über die gesamte Gebäudetiefe. Im studioartigen Dachgeschoss sind das Hauptschlafzimmer mit Bad und Ankleidebereich situiert. Alle Reihenhäuser sind unterkellert mit jeweils eigener Haustechnik und Nebenräumen.



Remise (E)

Die bestehende Remise mit zweiteiligem Tor (ehemals für Pferdefuhrwerke), Fenstern und beiseitigen Gauben im Obergeschoss wird saniert und wird künftig als Garage und Hobbyraum genutzt werden können.



Garagen (F-H)

Aufgrund des schlechten Zustandes wird der ehemalige Pferdestall durch einen Ersatzneubau in Holzbauweise ersetzt. Die Typologie und Anordnung wird übernommen, jedoch die Grösse etwas reduziert. Jedes Haus erhält somit eine vom Hof aus erschlossene Einzelgarage mit einem offenen Hobby-/Estrichraum unter dem Dach. Dieser Ersatzneubau wird nicht wärmedämmend.



Umgebung

Es wird eine naturnahe Umgebungsgestaltung und Förderung der Biodiversität angestrebt. Der dreiseitig gefasste Hof übernimmt die Funktion der Erschliessungs- und Begegnungszone. Als Belag wird die bestehende Pflasterung neu verlegt und ergänzt.

Zwischen der Zufahrt und dem ehemaligen Pferdestall werden vier Aussenabstellplätze für die Bewohner*innen und Besucher*innen erstellt.





Willkommen in der idyllischen Gemeinde Muolen. Umrahmt von Hochstammkulturen, Wiesen und Wäldern.

Muolen ist die nördlichste Gemeinde des Kantons St. Gallen und grenzt direkt an die Gemeinde Häggenschwil. Im weiteren Grenzverlauf ragt Muolen in den Kanton Thurgau hinein.

Mit rund 1'250 Einwohnern und einer Fläche von 10.3 km² ist Muolen eine kleinere Gemeinde, verfügt jedoch über intakte Strukturen und ein vielfältiges Angebot inmitten einer wunderbaren Landschaft.

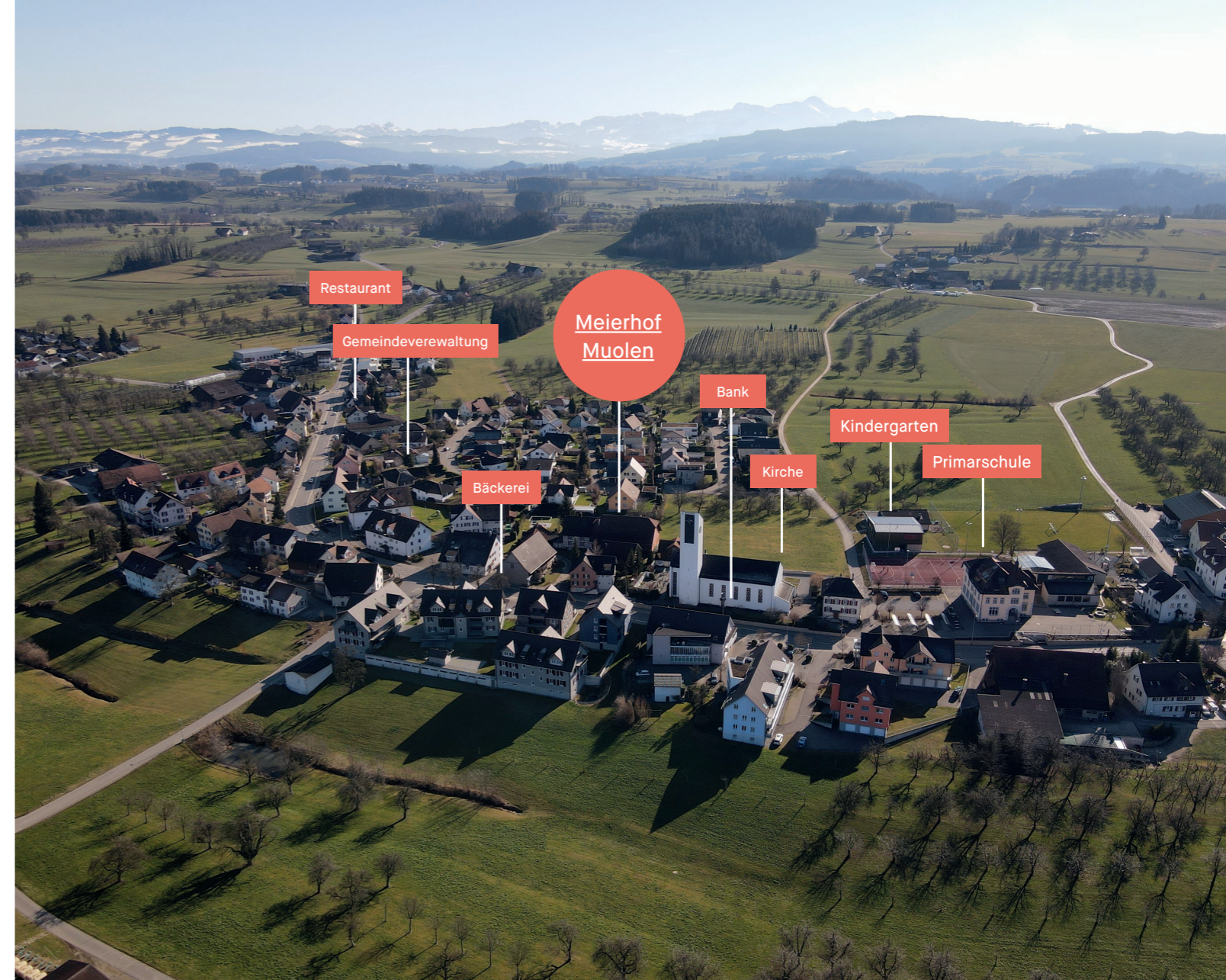
Der Meierhof liegt im Dorfkern von Muolen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bäckerei/Konditorei, ein Restaurant sowie der Käserei-Laden. Die Schule und der Kindergarten befinden sich ebenfalls in der Kernzone des lieblichen Dorfes.

Fakten ✓

- Mittelmässige Agglomeration des Kantons St. Gallen
- Einwohner 1'253 (2022)
- Fläche 10.3 km²
- Steuerfuss: 123% (2023)
- Kindergarten & Primarschule
- Spielgruppe
- 30 Gewerbebetriebe
- 55 Landwirtschaftsbetriebe
- 30 Vereine

Verkehrsanbindung ✓

Die am schnellsten mit motorisiertem Individualverkehr erreichbaren Zentren sind Arbon (12 Min.), Romanshorn (14 Min.) und St. Gallen (16 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man in wenigen Minuten nach Romanshorn (9 Min.), St. Gallen (20 Min.) und Arbon (22 Min.).



Luftbild der Gemeinde Muolen mit Blick auf den Alpstein.

Die Gemeinde Muolen überzeugt durch intakte Strukturen, ein vielfältiges Angebot und eine gute Verkehrsanbindung umgeben von Hochstamm-bäumen, Wiesen und Wäldern.



Einkaufen & Geniessen

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bis zu Spezialitäten und Restaurants.

Ein feines Gipfeli, das Sandwich oder verschiedene Molkerei- und Fleischprodukte gibt es direkt nebenan beim RössliBeck oder in der Käserei Muolen. Ein feines Olivenöl und weitere italienische Spezialitäten bezieht man bei Pietro Albanese von Maremonte.

Ein einem schmackhaften Mittagsmenü oder einen feinen Znacht locken das Café Mein's und die Restaurants Bären, Hirschen oder das Schwitzerhüsli.



Schule & Vereine

Eine familienfreundliche Infrastruktur von der Primarschule über die Spielgruppe und den Kindergarten bis zum aktives Vereins- und Dorfleben.

Für Familien besonders attraktiv ist die kleine und überschaubare Schule von Muolen. Der Kindergarten und die Primarschulhäuser bilden eine örtliche Einheit und ermöglichen dem Lehrerteam eine intensive Zusammenarbeit und Austausch unter den Schülerinnen und Schülern.

Die Gemeinde kann mit mehr als 40 Vereinen für Gross und Kleinpunkten. Einem aktiven Vereins- und Dorfleben steht nichts im Wege.



Freizeit & Aktivitäten

Ob Rundwanderung um das Dorf, ausgiebige Velotouren oder Schwimmen im Bodensee.

Kennen Sie bereits den Muoler Rundwanderweg? Zu jeder Jahreszeit ist der Wanderweg ein Erlebnis die Natur und Muolen neu zu entdecken. Zum Bräteln und Spielen laden die Feuerstelle Almensberg oder Hudelmoos ein.

Wenn es etwas sportlicher sein darf, geht es beispielsweise mit dem Velo an den Bodensee. Die Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt.

Aktenkundig wird im Dorf Muolen ein Meierhof im Jahr 1227. Als Zentrum des Meieramtes in der Herrschaft Hagenwil werden die Zinseinnahmen umliegender Lebenshöfe gesammelt und an das Kloster St. Gallen weitergeleitet.

Muolen ist die nördlichste Gemeinde des Kantons St. Gallen. Im 18. Jh. umfasst der Hof neben dem Wohnhaus einen Torkele, Schweinestallungen, das Rietli und Wiesland, Feld und Wald. Fortlaufend folgen diverse Um- und Anbauten. Der Meierhof bildet ein von landwirtschaftlicher Nutzung geprägtes Ensemble um einen zentralen Hof. Der Hofbereich wird vom Haupthaus (A) mit Stallscheune (B-D), Remise (E) und Pferdestall (F-H) gefasst. Seit 1874 befand sich die Liegenschaft im Besitz der Familie Eigenmann.

Das Haupthaus (A) ist mit seiner nordseitigen Fachwerkfassade und der südseitigen Eternit-Schindelfassade ein wichtiger Bestandteil des historischen Gebäudeensembles.

Im Innern sind die Raumstrukturen des 18. Jh. noch vorhanden sowie eine spätgotische Bohlenbalkendecke in der Stube, welches ein frühes Bauteil aus der Erbauungszeit um 1529 ist. Der Ursprungsbau aus dem 16. Jh. ist vornehmlich im Untergeschoss bei Fundationen und der Balkenkonstruktion noch wahrnehmbar. Der Meierhof wird im Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte aufgeführt und steht unter Denkmalschutz.

Die an das Haupthaus (A) angrenzende Stallscheune (B-D) weist keine denkmalpflegerische Qualität auf. Sie wird durch einen Neubau mit 3 Reihen-Einfamilienhäusern im Standard Minergie-P ersetzt. Der ehemalige Pferdestall (F-H) weicht ebenfalls einem schmaleren Ersatzneubau ersetzt. Beide Neubauten richten sich in ihrer Dachform und Typologie nach dem heutigen Bestand. Die bestehende Remise (E) bleibt erhalten und wird als Garage mit Hobbyraum umgenutzt.



Familienfoto Haupthaus mit Scheune und Pferdestall vor 1940.

Dieses einzigartige Projekt hat durch seine Geschichte und die Neubelebung Seltenheitswert. Die künftigen Bewohner*innen dürfen sich auf Wohnen in einem historischen Gehöft freuen.





Wir sind Ihr Partner von der ersten Besprechung bis zur Schlüsselübergabe.

Was als erste Idee auf dem Skizzenpapier entstand, hat nun klare Formen angenommen. Als künftige Eigentümerinnen und Eigentümer können Sie Ihre Gestaltungswünsche in die Planung einfließen lassen und bestimmen mit, wie Ihr neues Zuhause aussieht.

Wir sind von Beginn an Ihre Ansprechpartner und begleiten Sie bis zur Fertigstellung und Schlüsselübergabe.

Für ergänzende Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



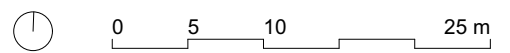
Beat Vetterli
Dipl. Architekt FH, EMBA
Vorsitz Geschäftsleitung

T +41 71 886 17 57
M +41 79 601 19 18
beat.vetterli@rlc.ch



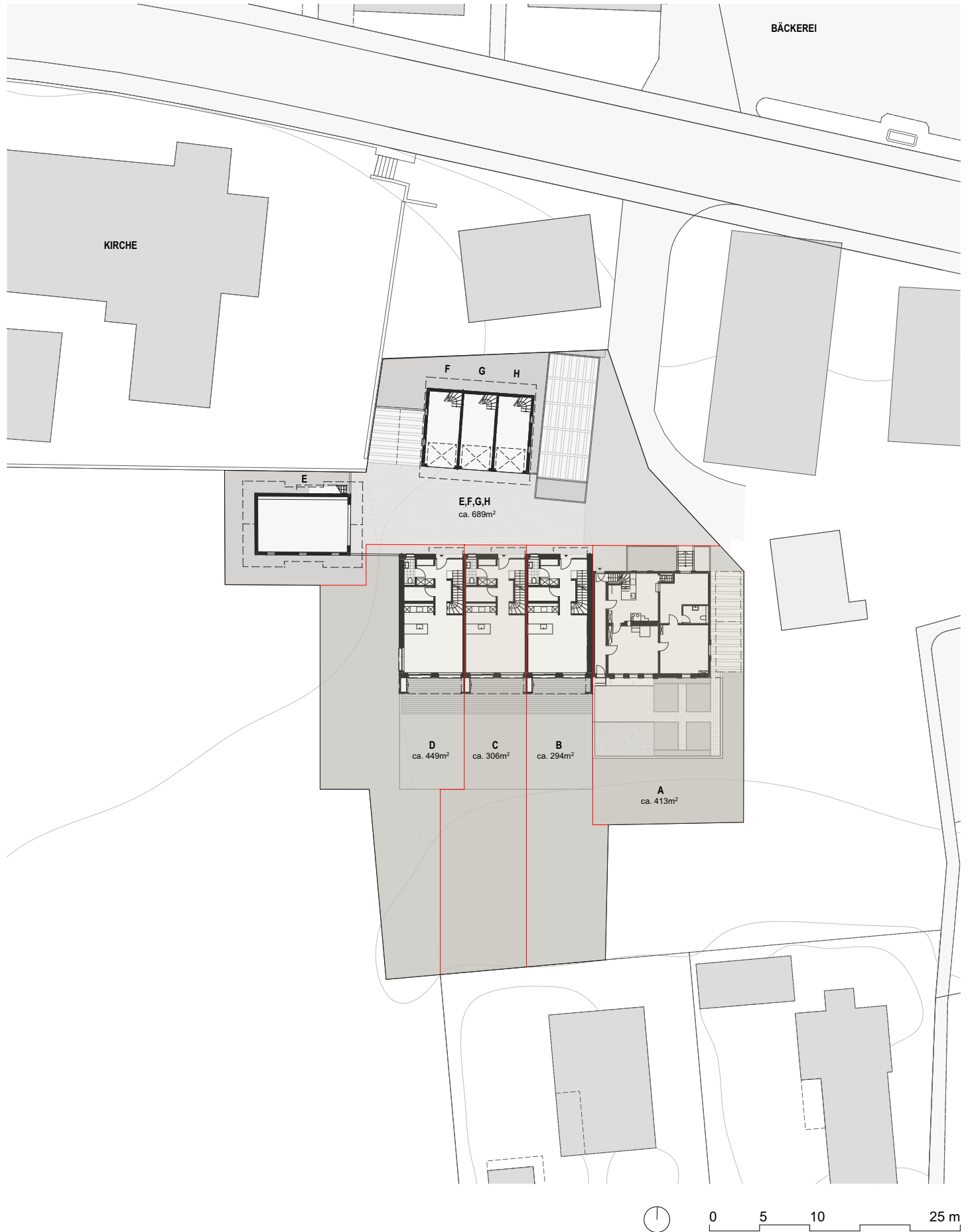
Bernhard Jenny
DI Architekt, Projektleiter
Immobilienentwicklung

T +41 71 886 17 25
M +41 79 571 27 87
bernhard.jenny@rlc.ch



Situationsplan

1:500



Meierhof Muolen: Parzellierungsplan

1:500

RLC

RLC Architekten AG
Thalerstrasse 10
9424 Rheineck

RLC Architekten AG
St.Gallerstrasse 17
8400 Winterthur

RLC Imoprojekt AG
Thalerstrasse 10
9424 Rheineck

