Idyllisches Wohnen mit Panoramasicht und Entwicklungspotential!

Freistehendes 5 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung an sonniger, exzellenter Lage im schönen Herdern TG, Schellenbergstrasse 5

Herzlich willkommen in Herdern - die ländliche Gemeinde am Puls der Zeit

Das freistehende EFH mit Einliegerwohnung befindet sich an exzellenter Lage in Herdern TG, an der Schellenbergstrasse 5. Die Liegenschaft liegt am Südhang mit unverbaubarer Panoramasicht auf die Alpen und über das Thurthal, angrenzend an die Landschaftsschutzzone.

Die ländliche Gemeinde Herdern mit 1077 Einwohnern liegt am Südhang des Seerückens, eingebettet zwischen der Thurebene und dem Untersee. Die politische Gemeinde besteht aus den beiden Dörfern Lanzenneunforn und Herdern sowie vier Weilern. Herdern grenzt unmittelbar an den urbanen Raum Frauenfeld. In 30 Fahrminuten erreichen Sie Winterthur, den Flughafen Kloten oder Konstanz, 40 Minuten dauert es nach Zürich oder St. Gallen.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Anbindung. Obwohl auf dem Lande das Auto ein wichtiges Verkehrsmittel ist, werden die Dörfer Lanzenneunforn und Herdern tagsüber vom Postauto bedient. Die nächsten Bahnverbindungen finden Sie in Frauenfeld (St. Gallen / Flughafen / Zürich) und in Eschenz oder Mammern (Seelinie Schaffhausen / Kreuzlingen).

Die Distanz zum Bahnhof und dem Einkaufszentrum Passage in Frauenfeld beträgt ca. 8 km. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im Schloss Herdern. Dieses bietet ein umfangreiches öffentliches Dienstleistungsangebot mit Dorfladen und darin integrierter Postagentur, Gärtnerei, Käserei, Forst- und Landwirtschaftsbetrieb an. Zwei Restaurationsbetriebe laden zum Verweilen ein. Ebenfalls in der Gemeinde finden Sie Raiffeisenbank, Coiffeur, Bäckerei, Sägerei und einige Hofläden mit einem reichhaltigen Angebot. Der Kindergarten und die Primarschulen befinden sich im Dorf. Die Schüler der Oberstufen- und Sekundarschule besuchen den Unterricht im 4 km entfernten Hüttwilen.

Diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten finden Sie in der wunderschönen Natur- und Kulturlandschaft mit Bodensee, Seebachtaler Seenlandschaft sowie Flur und Wald. In nächster Umgebung können Sie Reiten, Golf oder Minigolf spielen, Segeln, Surfen, Baden, Schlittschuh laufen, Wandern, Velo fahren und noch vieles mehr. Verschiedene Vereine in beiden Dörfern tragen zum kulturellen Leben bei und freuen sich auf Neumitglieder. Weitere Informationen unter www.herdern.ch

Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FREISTEHENDE 5 ½-ZI.-EFH MIT EINLIEGERWOHNUNG

Freistehendes und exklusives 5 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf drei Etagen mit sonnigem, gut nutzbarem Sitzplatz und fantastischer Fernsicht, idyllischer Gartenanlage mit viel Privatsphäre und Ruhe, zwei gedeckte Aussenabstellplätze sowie zwei Fahrzeugabstellplätze im Freien.

Das familienfreundliche Wohnhaus überzeugt mit einem modernen und gehobenen Innenausbau sowie einem gut durchdachten und grosszügig konzipierten Grundrisskonzept. Das geschmackvolle Ambiente in den hellen, lichtdurchfluteten Räumen, die charmante Architektur und das schöne Cheminée im geräumigen Wohn-/Esszimmer vermitteln eine angenehme Wohnatmosphäre mit gutem Wohnwert. Weitere Highlights sind die offene Küche mit hochwertigen Küchengeräten und Granitabdeckung, der beheizte Wintergarten, welcher als Zimmer angerechnet und genutzt wird, drei helle Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein grosses und exklusives Badezimmer.

Des Weiteren bietet die **Einliegerwohnung** im Obergeschoss mit Küche, Dusche/WC, Wintergarten (nicht beheizt) und Galerieboden viele Nutzungsmöglichkeiten. Bestens geeignet für Ihre Hobbys oder als Werkstatt sowie Arbeiten (Homeoffice) und Wohnen unter einem Dach. Denkbar ist auch, das Studio zu Vermieten oder Sie nutzen die Liegenschaft als Mehrgenerationenhaus.

Die Parzellengrösse und -form sowie genügend Ausnützungsreserven ermöglichen Ihnen zudem auf der Parzelle weiteren Wohnraum zur Selbstnutzung oder Fremdvermietung zu realisieren.

Die repräsentative Liegenschaft wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Allgemeinzustand.

Kurzbaubeschrieb

- Freistehendes und exklusives 5 ½-Zi.-EFH mit Einliegerwohnung, auf drei Ebenen verteilt, an sehr guter Hanglage mit toller Fernsicht.
- **Erschliessung:** Erfolgt von Norden her.
- **Ausrichtung:** Südhanglage (Süd Süd Ost)
- **Konstruktion:** Wohnhaus in massiver Bauweise erstellt.
- **Fassade:** Aussendämmung, verputzt.
- **Dachkonstruktion:** Satteldach mit Ziegeleindeckung und Eternitunterdach.
- **Fenster:** Kunststoff-Fenster, Isolierverglasung. Grosse, raumhohe Fensterfronten.
- **Heizungsanlage:** Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung mittels Zentraler Ölheizung. Wärmeverteilung in allen Räumen mittels Fussbodenheizung.
- Wohnen mit schönem **Cheminée**.
- **Kücheneinrichtung:** Moderne, offene und geräumige Einbauküche mit vielen Schränken und Ablageflächen. Hochwertige Küchengeräte mit Granitabdeckung, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzug, hochliegender Backofen, Geschirrspüler, grosser Kühlschrank (Foodcenter) mit integriertem Tiefkühlfach.
- **Alarmanlage** (2-stufig).
- Raumhöhe 2.65 Meter im EG.
- **Bodenbeläge:** EFH mit durchgehend Plattenböden. Einliegerwohnung mit Laminat.
- **Ausbau:** Charmante Architektur und hochwertiger Ausbau. Moderner, heller und gehobener Ausbaustandard. Geschmackvolles Ambiente.

Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1998, gepflegter Zustand.
- Erneuerungen: 2004 Alarmanlage, 2016 Ersatz Küche, 2017 Fensterfront Wintergarten.
- Liegenschaft Kataster-Nr. 349, Plan Nr. 3, Herdern.
- Grundstücksfläche 901 m^2 mit folgender Aufteilung: Wohnhaus 144 m^2, Gartenanlage 757 m^2.
- Gebäudevolumen Wohnhaus und Autounterstand (GV TG) 1'258 m^3 mit Versicherungs-Nr. 30/1/250.
- Gebäudeversicherungswert CHF 831'000.-- per Stand 20.09.2011.
- Wohnfläche total (HNF) ca. 208 m^2 (EFH ca. 147 m^2 und Einliegerwohnung ca. 61 m^2).
- Bauzone W1 (Wohnen, 1 Vollgeschoss). Ausnützungsziffer 0.55 GFZ.
- Es besteht eine Ausnutzungsreserve. Folgende Ausbauten/Ergänzungen sind denkbar: Garagen/Keller im südlichen Bereich des Grundstückes. Ergänzungsbaute (Wohnen) im südlichen Bereich des Grundstückes mit 190 m^2 . Ausbau Abstellraum 1. OG (ca. 20 m^2).
- Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Übernahme der Liegenschaft per Herbst 2020 oder nach Vereinbarung.

Raumprogramm
5 ½-Zi.-EFH mit Einliegerwohnung

(M² SIND CA. MASSE)

ERDGESCHOSS:
Treppenhaus, Gäste-WC mit Lavabo, geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnen/Essen mit schönem Cheminée für gemütliche Stunden an kalten und nassen Tagen. Moderne und offene Küche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten. Beheizter und schöner Wintergarten, welcher als Zimmer angerechnet und genutzt wird. Drei helle Schlafzimmer. Grosses und exklusives Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppellavabo mit Granitabdeckung und WC.

OBERGESCHOSS:
Treppenhaus.
Nebenräume EFH: Heizung/Waschen mit Waschmaschine, Tumbler und Trog. Tankraum, Abstellraum ausbaubar 20 m² .

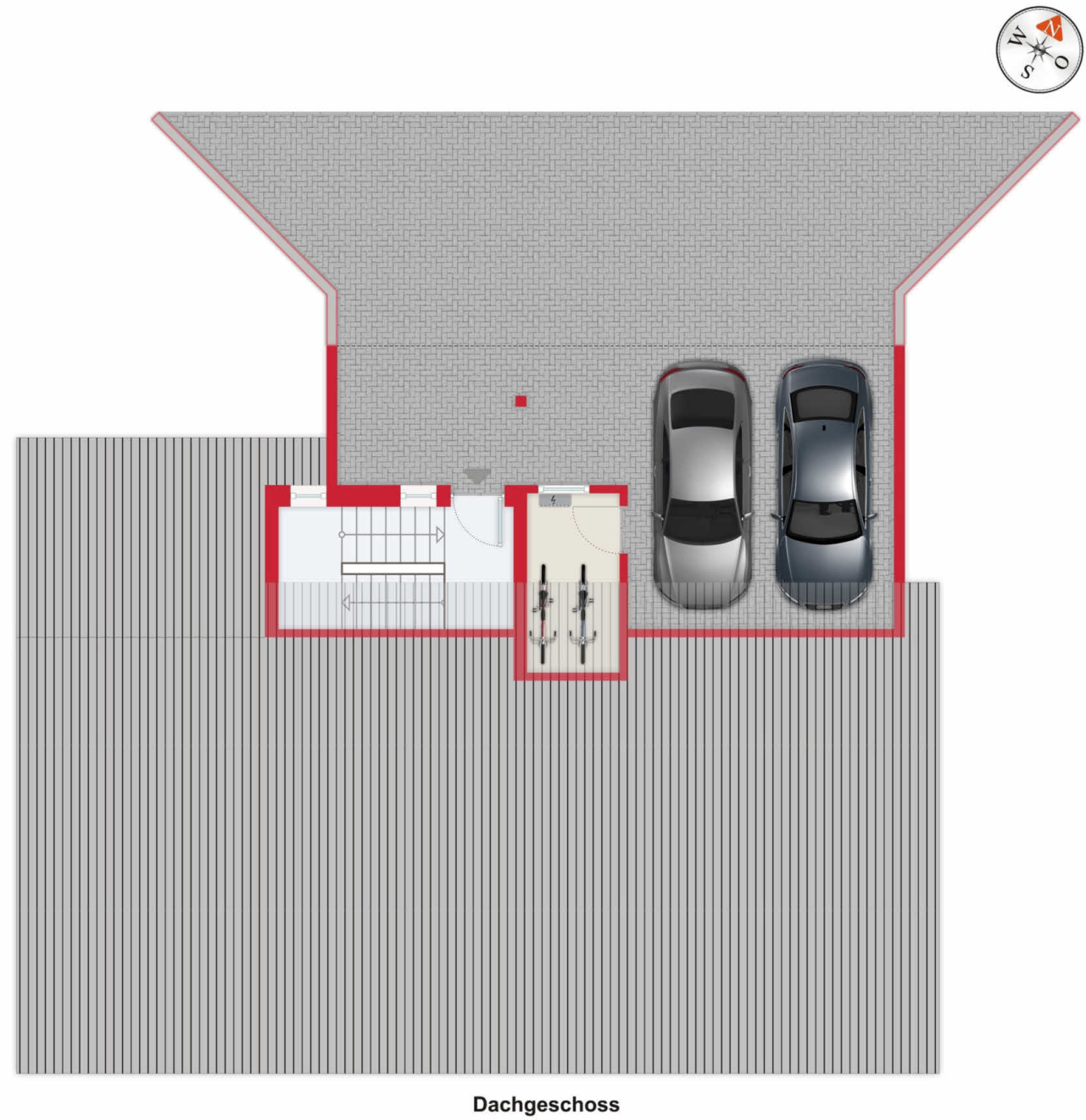
Einliegerwohnung mit kleiner, offener Küche mit

Chromstahlabdeckung und einfacher Ausstattung. Nasszelle mit Dusche, WC und Lavabo. Nicht beheizter Wintergarten ca. 14 m². Galerieboden ca. 20 m² mit Leiter von Wohnbereich zugänglich.

DACHGESCHOSS:
Eingang im Dachgeschoss. Abstellraum, zwei gedeckte Aussenabstellplätze sowie zwei Fahrzeugabstellplätze im Freien.

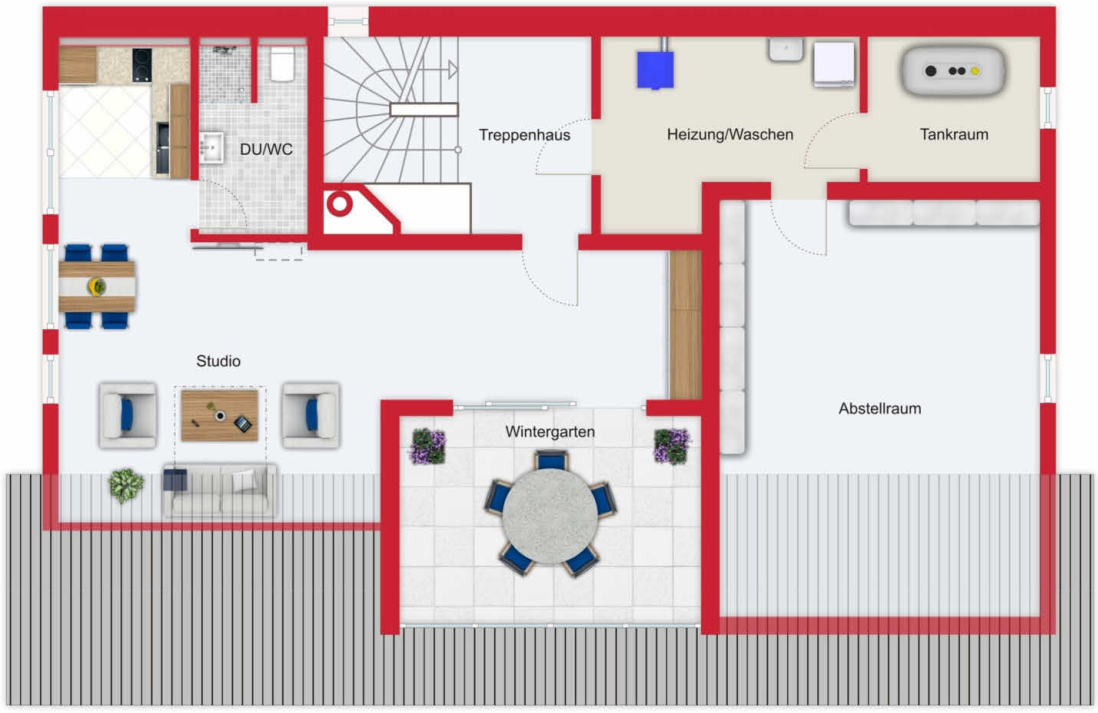
UMGEBUNGSANLAGEN, ZUFAHRT:
Vorplatz/Abstellplätze mit Hartbelag, ca. 4 m breiter, ebener Streifen südlich des Gebäudes mit unter anderem zwei Fischbassins. Auf der westlichen Seite befindet sich ein grosszügiger, gut nutzbarer und sonniger Aussensitzplatz (Pergola, Segel, Sonnenstore) mit fantastischer Aussicht. Idyllische Gartenanlage mit viel Privatsphäre und Ruhe. Südlicher Bereich des Grundstückes mit pflegeleichter Wiese und Sträucher (bebaubar, Nutzungsreserven).

Dachgeschoss
Autounterstand, Abstellraum, Eingang



Dachgeschoss

Obergeschoss
Einliegerwohnung und Nebenräume



Obergeschoss

Erdgeschoss
Wohnbereich Einfamilienhaus

Erdgeschoss

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161057-102
Immobilie	5 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Strasse und Nr.	Schellenbergstrasse 5
PLZ und Ort	8535 Herdern TG
Baujahr	1998
Zustand	Sehr gepflegter Zustand
Ausstattung	Moderner, hochwertiger, gehobener Innenausbau
Anzahl Nasszelle EFH	1, Anzahl WC 2
Einliegerwohnung	Zimmer, Küche, Bad
Wohnfläche total	HNF ca. 208 m^2
Grundstücksfläche	901 m^2, Kataster-Nr. 349
Bauzone	Wohnzone W1, Ausnützungsziffer 0.55 GFZ
Kubatur (GV TG)	1'258 m^3, Vers.-Nr. 30/1/250

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Ölheizung
Heizverteilung	mittels Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	über Heizung

AUSSTATTUNG

Schönes Cheminée im Wohnzimmer Einliegerwohnung	
Ged. Aussenparkplätze (Carport)	2
Fahrzeugabstellplätze im Freien	2

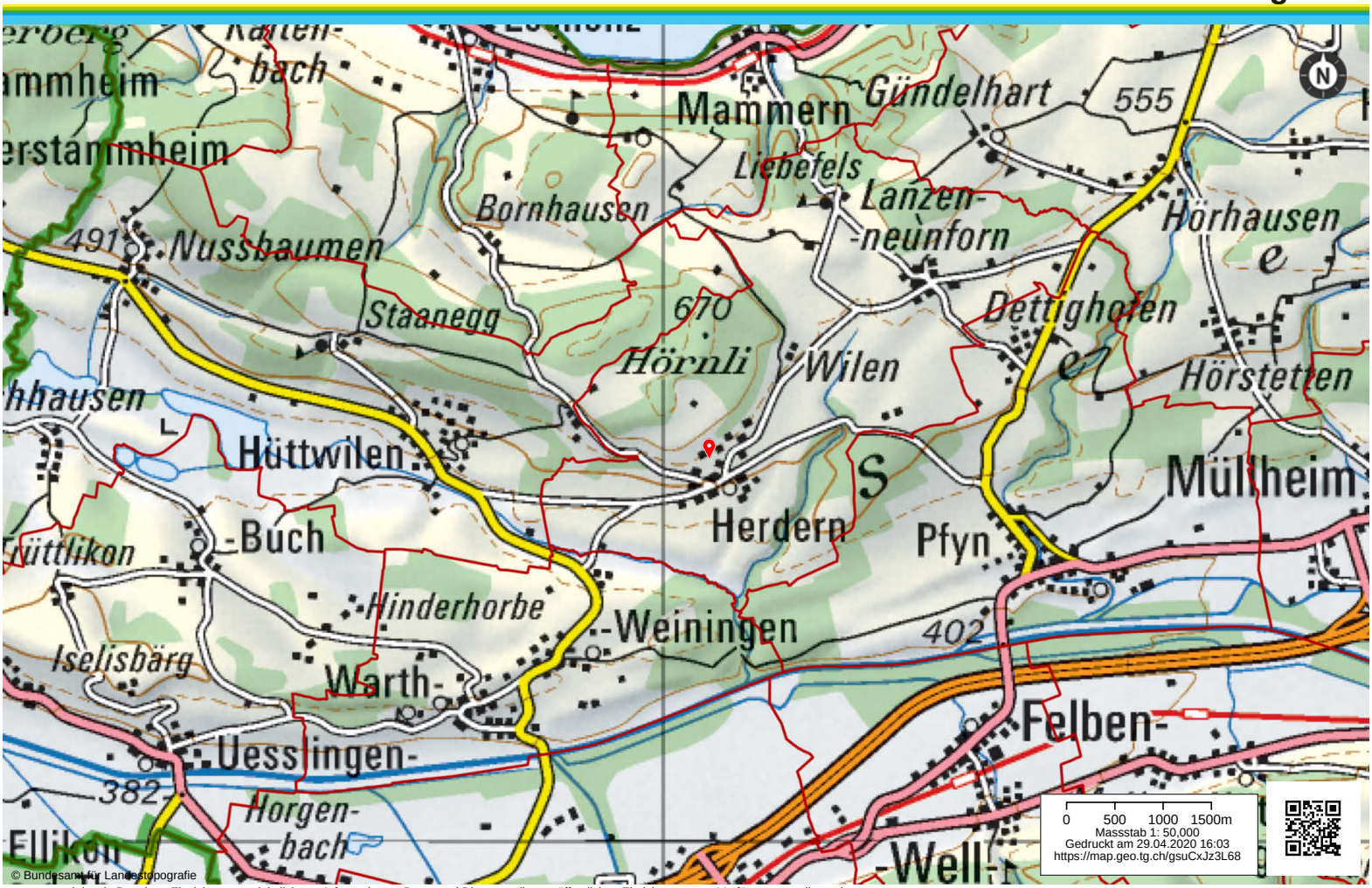
PREIS

Kaufpreis	CHF 1'550'000.--

SONSTIGES

- Übernahme per Herbst 2020 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr, S.E.&.O.

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



© Bundesamt für Landestopografie
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau, Copyright: Amt für Geoinformation Kanton Thurgau, geoinformation.tg.ch/disclaimer

Meine Immobilie.
mein Zuhause.

Verkaufen heisst für uns auch Helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche sowie viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.

Ihr Immobilienmakler mit Herz und Verstand!

Rainer Huber
Immobilienmakler
Eidg. dipl. Verkaufsleiter

M +41 79 127 50 50
T +41 52 264 50 50
E www.remax-winterthur.ch

RE/MAX Immobilien
Katharina Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
E rainer.huber@remax.ch

remax.ch/rainer-huber

RE/MAX
Winterthur