

Stilvolles Wohnen mit separatem Gewerbe (Zahnarztpraxis vermietet)



Winterthurerstrasse 8, 8370 Sirnach





Herzlich Willkommen in Sirnach

Das attraktive Wohnhaus mit separater Zahnarztpraxis befindet sich an der Winterthurerstrasse 8 in Sirnach – einer zentralen und gut erschlossenen Lage mit vielfältiger Infrastruktur.

Ideale Verkehrsanbindung

Sirnach profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrslage: Über den nahegelegenen Autobahnanschluss Münchwilen/Sirnach (A1) erreichen Sie Winterthur, Zürich oder St. Gallen in kurzer Zeit. Der Bahnhof Sirnach ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmässige Verbindungen in Richtung Winterthur, Wil und Zürich. Damit ist sowohl der Individualverkehr als auch der öffentliche Verkehr optimal gewährleistet.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

Im Zentrum von Sirnach finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Migros, Coop sowie weitere Fachgeschäfte und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Restaurants, Banken und weitere Angebote sind ebenfalls bequem erreichbar. Für Familien bie-

tet die Gemeinde ein gutes Bildungsangebot mit mehreren Kindergärten sowie Primar- und Sekundarschulen vor Ort, die in kurzer Distanz zur Liegenschaft liegen.

Erholung und Freizeit

Trotz der zentralen Lage bietet Sirnach zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Velowege sowie die nahegelegene Murg laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Sportanlagen, Vereine und weitere Freizeitangebote tragen zusätzlich zu einer hohen Lebensqualität bei.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit – Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – macht diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Mehr über die attraktive Gemeinde erfahren Sie unter: www.sirnach.ch.



Ein kurzer Überblick

Attraktives Wohnhaus an zentraler Lage in Sirmach, das sich durch seine vielseitige Nutzung sowie eine durchdachte Aufteilung über mehrere Geschosse auszeichnet.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 13 Zimmer und kombiniert Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise. Im Erdgeschoss befindet sich eine vermietete Zahnarztpraxis, welche eine interessante und stabile Ertragsmöglichkeit bietet. Ergänzend wurde im Jahre 2018 ein zusätzlicher Gebäudeteil angebaut, welcher ebenfalls als Praxisfläche genutzt wird und das Nutzungspotenzial der Liegenschaft weiter erhöht. Im Jahr 2007 wurde die gesamte Liegenschaft umfassend kernsaniert, wodurch sich sowohl die Praxisräume als auch die Wohnung heute in einem sehr modernen und gepflegten Zustand präsentieren. Diese Kombination macht das Objekt besonders attraktiv für Investoren oder für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Die darüberliegende 5.5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und überzeugt mit einem grosszügigen, familienfreundlichen Grundriss. Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur

grosszügigen Terrasse sowie zum gedeckten Sitzplatz. Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und wird ergänzt durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche/WC (Armani) sowie einen separaten Waschraum.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, wo sich drei weitere Schlafzimmer befinden – eines davon mit integrierter Ankleide. Zwei moderne Badezimmer sorgen hier für zusätzlichen Komfort: eines ausgestattet mit Badewanne und Dusche, das zweite mit Dusche und WC. Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien oder individuelle Wohnkonzepte. Das Untergeschoss verfügt über zusätzliche Nutzflächen die teilweise der Zahnarztpraxis zugewiesen sind, jedoch für die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss zur Verfügung stehen. Die Einstellplätze in der Tiefgarage (2) gehören zur Wohnung.

Insgesamt präsentiert sich diese Liegenschaft als äusserst vielseitiges und hochwertiges Objekt mit attraktiver Kombination aus Wohnen und Arbeiten, grosszügigen Aussenflächen und einer klar strukturierten Raumaufteilung. Eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die eine flexible Nutzung und nachhaltiges Potenzial schätzen.



Weitere Informationen

- Baujahr 1910
- Kernsanierung 2007
- Anbau Praxis im 2018
- Wohnfläche Wohnung ca. 157 m².
- Praxis ca. 300 m² Bruttonutzfläche.
- Grundbuchauszug: Grundbuch Sirnach TG, Liegenschaft-Nr. 33.
- Gesamtfläche 1'059 m², mit folgender Aufteilung: Gebäude 269 m², Strasse/Weg 128 m², übrige befestigte Fläche 412 m² und Gartenanlage 250 m².
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.
- Volumen Wohnhaus 2'109 m³, Versicherungssumme CHF 2'124'000.--, Schätzung vom 19.11.2018.
- Wohnzone D4
- Heizung: Gasheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren / teilweise Bodenheizung.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.





























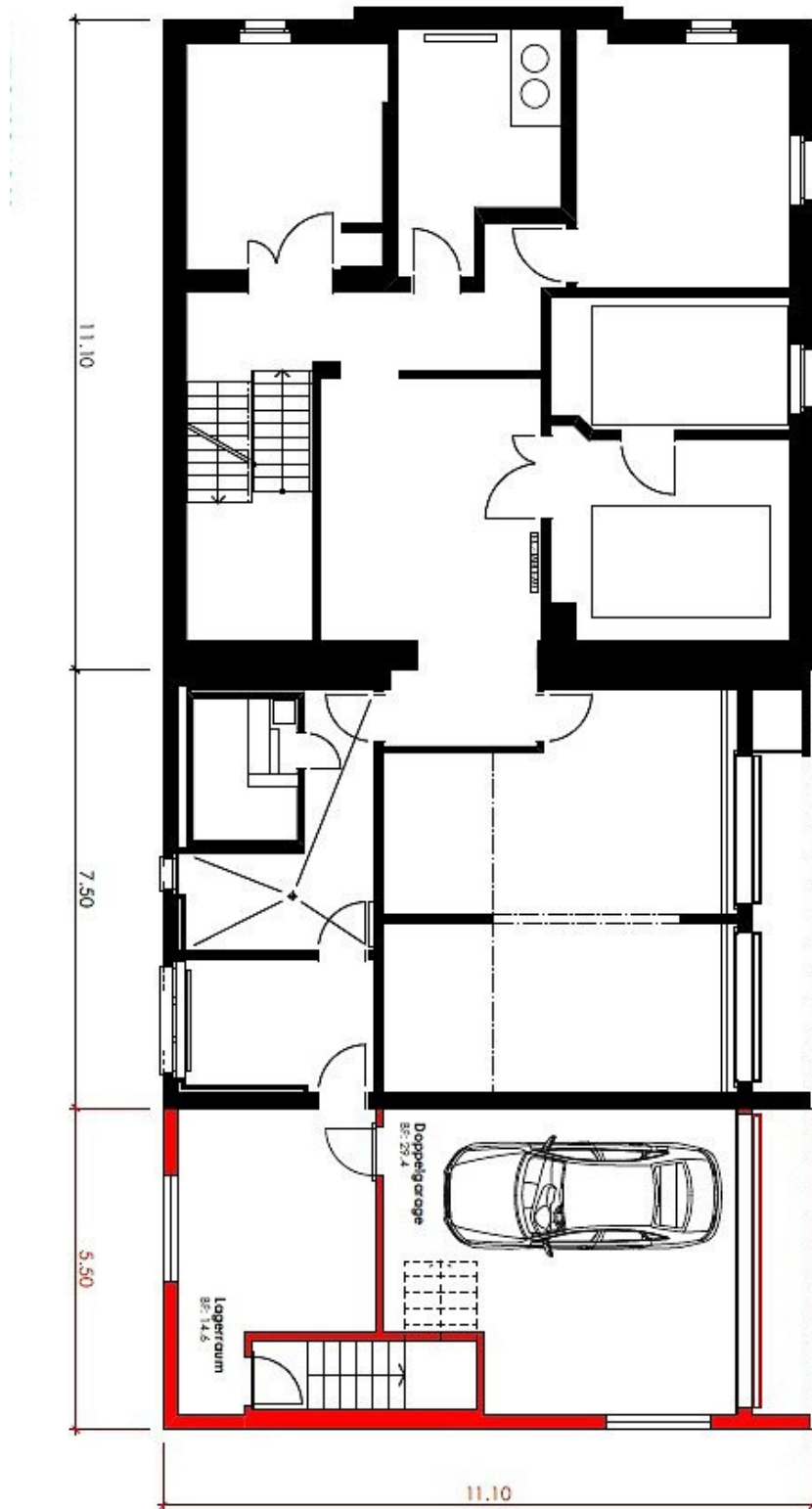




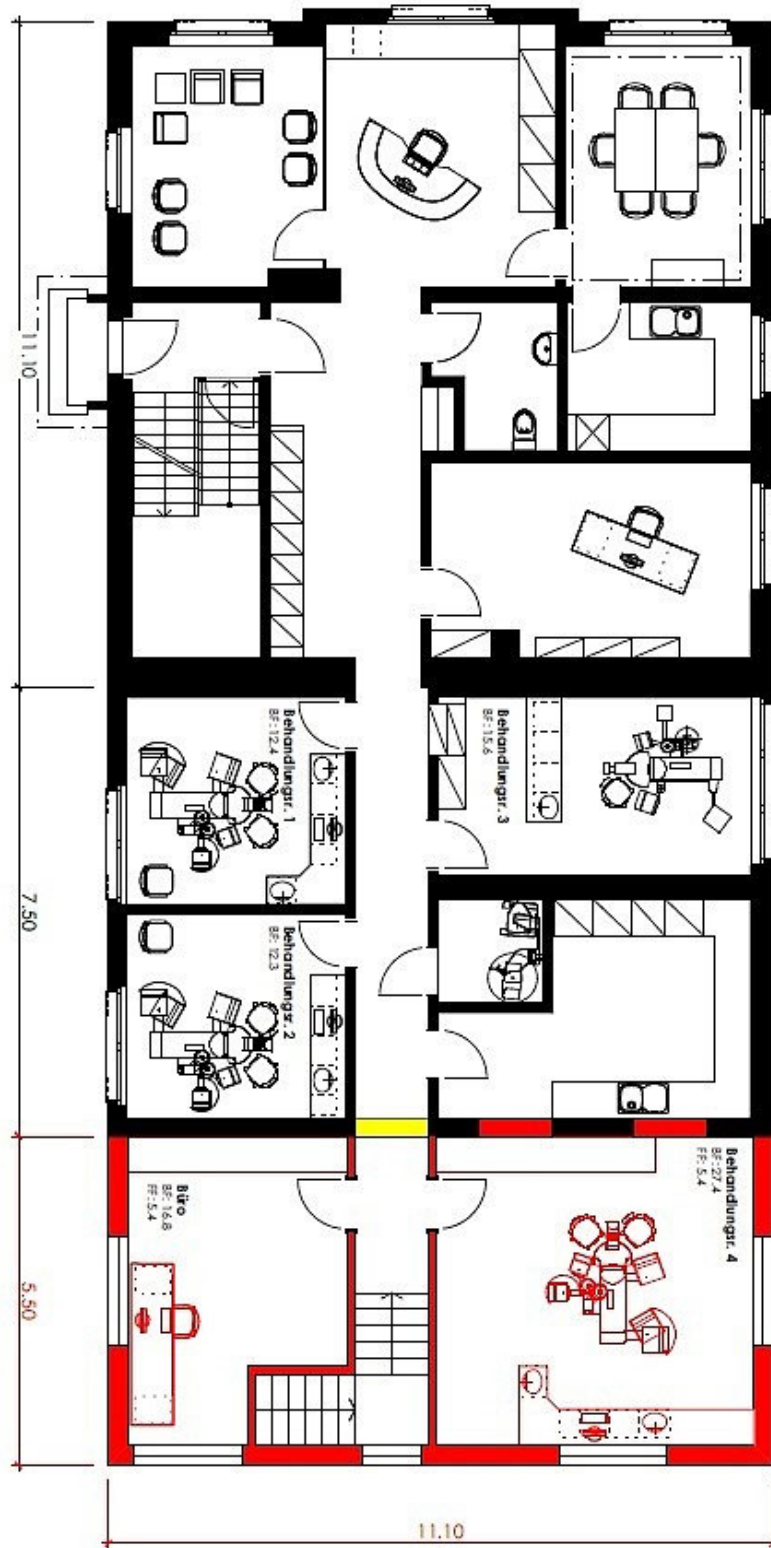


Notizen

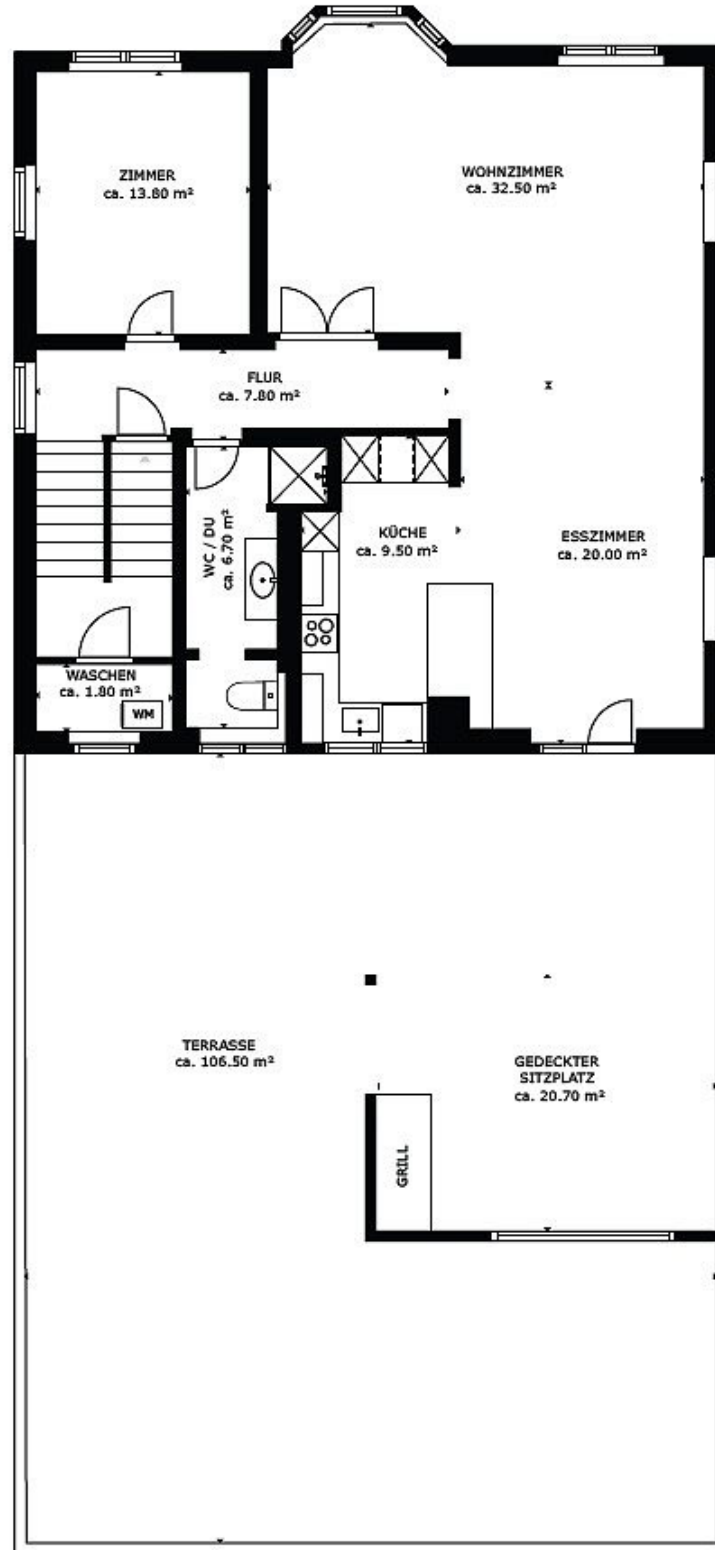
Grundriss Untergeschoss



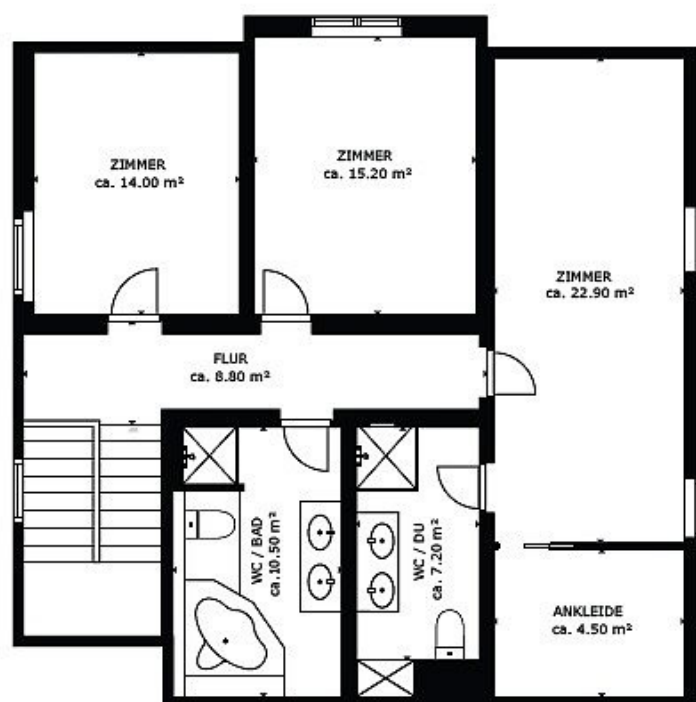
Grundriss Erdgeschoss (Zahnarztpraxis)



Grundriss Obergeschoss (Wohnen)



Grundriss Dachgeschoss (Wohnen)



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-336
Immobilie	Wohnhaus mit Praxis
Strasse	Winterthurstrasse 8
PLZ und Ort	8370 Sirnach
Baujahr	1910 (Kernsanierung 2007)
Zustand	gepflegt
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszellen	3
Wohnfläche Wohnung	ca. 157 m ²
Nutzfläche UG/Praxis	ca. 300 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

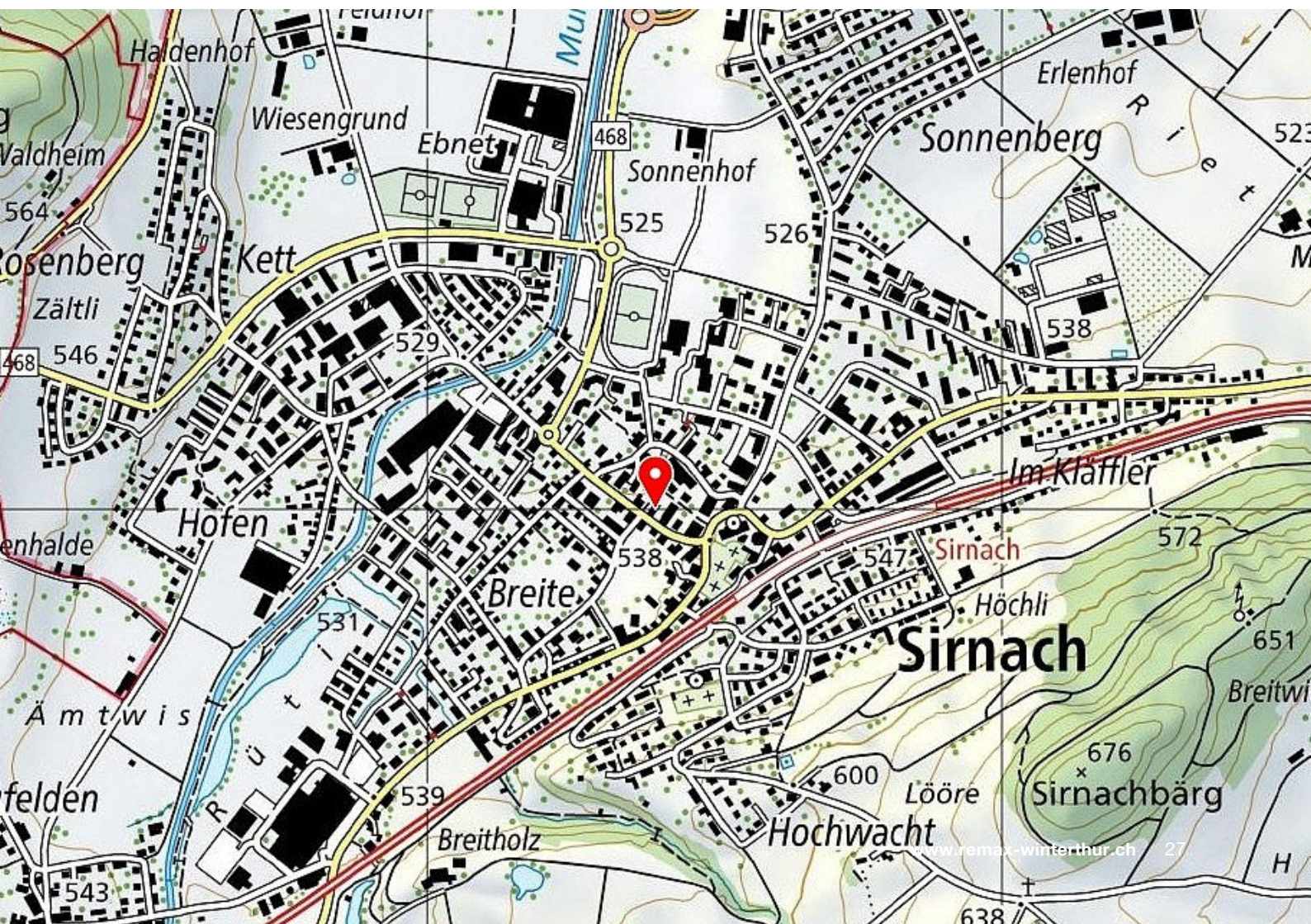
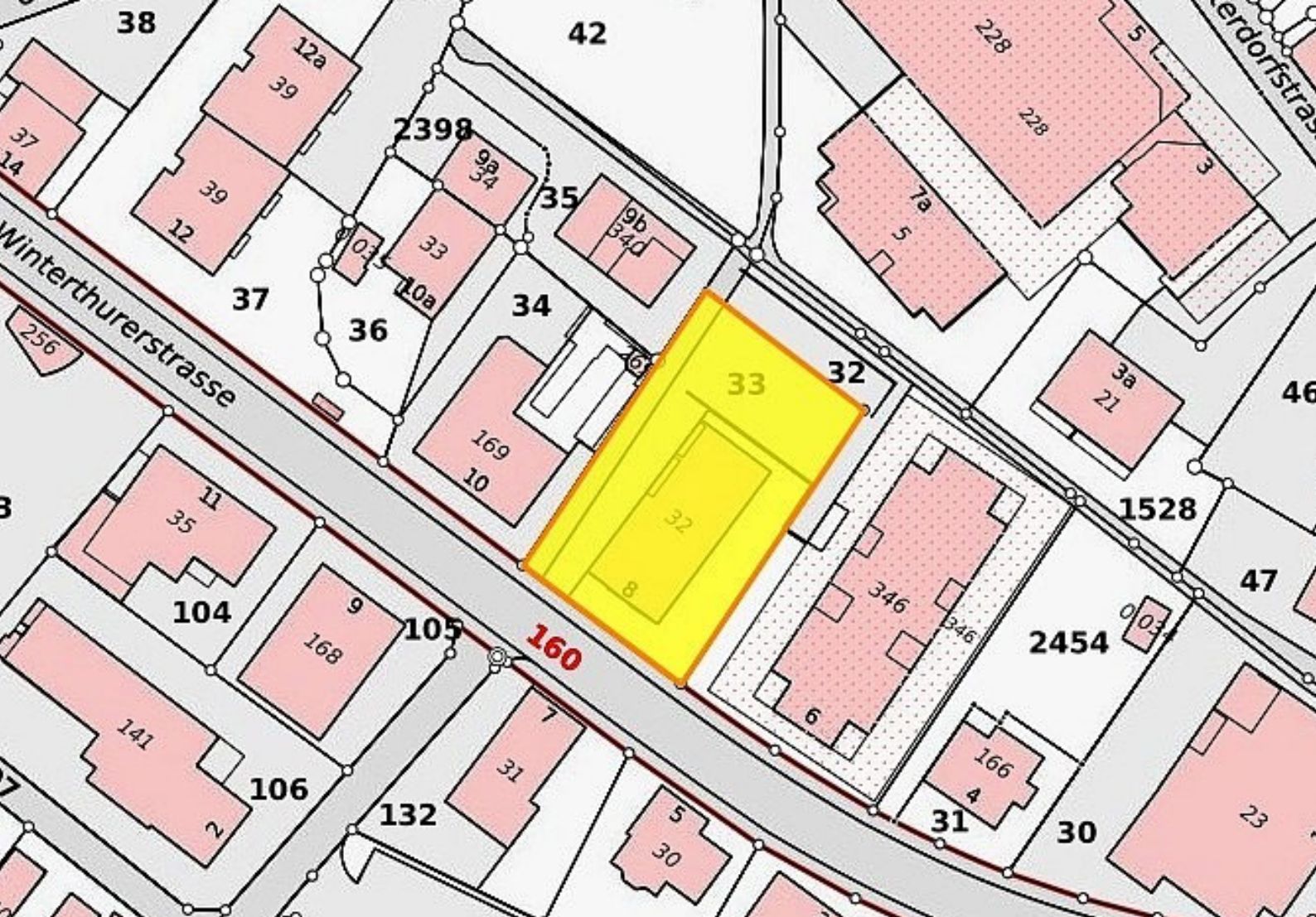
Heizungsart	Gasheizung
Wärmeverteilung	Radiatoren/Fussbodenheizung
Tiefgarage	2 TG-PP (Wohnung)
Aussen-Parkplätze	12 (Praxis)

PREISE

Angebotspreis	CHF 2'595'000.--
---------------	------------------

SONSTIGES

- Die Zahnarztpraxis ist vermietet. Mietdauer bis 31.12.2035, 2x 5 Jahre verlängerbar.
- Übernahme der Liegenschaft sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Immobilien sind mein Zuhause! 5 Vorteile auf einem Blick!

Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
Schnelle Antwortzeiten!
Vertiefte Marktkennntnisse. Lokal, regional & national.
Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!
Ersatzbeschaffung beim Verkauf/ Mithilfe



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

