

Grosses Generationenhaus mit Weitsicht, Wohnung und Ausbaureserve



Bergstrasse 18, 8552 Felben-Wellhausen





Willkommen in Felben-Wellhausen

Das grosszügige Generationenhaus mit einer 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung – ursprünglich als Hallenbad konzipiert und bei Bedarf problemlos rückbaubar – befindet sich an bester Lage in Felben-Wellhausen. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen, gepflegten und familienfreundlichen Einfamilienhausquartier und bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder für Familien mit erhöhtem Platzbedarf und langfristigen Zukunftsplänen.

Die politische Gemeinde Felben-Wellhausen erstreckt sich zwischen der Thur und dem Wellenberg, angrenzend an die Stadt Frauenfeld. Dank der naturnahen und zugleich zentralen Lage hat sich die Gemeinde zu einem äusserst beliebten Wohnort entwickelt. Ende 2023 zählte Felben-Wellhausen rund 3'200 Einwohner und gehört zum Bezirk Frauenfeld im Kanton Thurgau.

Für den täglichen Bedarf stehen im Dorf ein Volg-Lebensmittelgeschäft sowie eine neu eröffnete Migros-Filiale mit vielseitigem Sortiment zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und kulturelle Einrichtungen befinden

sich im nahe gelegenen Frauenfeld, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Der Bahnhof liegt in kurzer Distanz und bietet gute Verbindungen nach Winterthur und Zürich. Auch der Autobahnanschluss Frauenfeld-Ost (A7) ist schnell erreichbar und gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot direkt im Dorf – von der Spielgruppe bis zur Sekundarschule. Weiterführende Schulen, darunter die Kantonsschule, befinden sich in Frauenfeld.

Die attraktive Umgebung bietet zudem vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die nahe gelegene Thur sowie der Wellenberg laden zu entspannenden Stunden in der Natur ein. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die idyllische Landschaft und machen die Region besonders reizvoll für Natur- und Sportliebhaber.

Mehr erfahren Sie über die Gemeinde Felben-Wellhausen im Internet unter www.felben-wellhausen.ch



Ein kurzer Überblick

An erhöhter, sonniger Aussichtslage in Felben-Wellhausen präsentiert sich dieses grosszügige Familien- und Generationenhaus mit rund 312 m² Wohnfläche sowie einer separaten 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre grosszügigen Platzverhältnisse, das 903 m² grosse Grundstück, helle Wohnbereiche, mehrere sonnige Sitzplätze, einen gepflegten Garten sowie viel Privatsphäre und schöne Weitsicht.

Der Hauptwohnbereich begeistert mit einem offenen und lichtdurchfluteten Wohn- und Esskonzept, einer grosszügigen Küche sowie direktem Zugang zu Terrasse und Garten.

Das angenehme Wohngefühl eignet sich ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die grosszügiges Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. **Ein Haus also für Menschen, die Grosszügigkeit, Aussicht und Möglichkeiten suchen**

Ein besonderes Highlight bildet die separate 2.5-Zimmer-Einliegerwohnung im Untergeschoss. Diese eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es

für erwachsene Kinder, Eltern, Au-pair-Lösungen oder Gäste. Ebenso eignet sich der Bereich hervorragend für Homeoffice, Praxisräume, Coaching, Beratung, Atelier oder als attraktive Vermietungsmöglichkeit mit zusätzlichem Ertragspotenzial.

Die Wohnung war bisher vermietet, wodurch sich maximale Flexibilität für die zukünftige Nutzung ergibt.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine attraktive Ausbaureserve von ca. 289 m² BGF – ein wertvolles Potenzial für zukünftige Entwicklungen und individuelle Wohnideen. Ob zusätzlicher Wohnraum, Wellnessbereich, Hobbyräume oder weitere Arbeitsflächen: Hier bleiben zahlreiche Möglichkeiten offen.

Dieses Angebot richtet sich besonders an Käufer aus Winterthur, Frauenfeld oder der Zürcher Agglomeration, die mehr Platz, mehr Wohnqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in naturnaher und dennoch hervorragend angebundener Lage suchen.

Mehr über dieses interessante Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten.

Kurzbaubeschrieb

- **Bauweise:** Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise erstellt.
- **Einliegerwohnung (Untergeschoss):**
Grosszügige, modern ausgebaute Einliegerwohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche. Die Räume profitieren von viel Tageslicht durch eine grosse Klapp-Schiebetür zum Aussenbereich sowie ein spezielles Oberlicht.
- **Küche (Einliegerwohnung):** Moderne Einbauküche mit eleganten weissen Fronten, Arbeitsflächen in warmer Holzoptik und einer markanten Rückwand in Naturstein-Optik. Ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Backofen, Geschirrspüler und einer integrierten Frühstückstheke mit Barhockern.
- **Innenausbau & Wohnbereich (UG):** Offenes Raumkonzept mit hochwertigem Bodenbelag in Holzoptik. Die Decken sind mit aufwendigen Stuckaturen, integrierten LED-Spots und rustikalen Sichtbalken aus Holz gestaltet. Ein grossflächiges Wandgemälde mit mediterranem Meerblick verleiht dem Raum ein besonderes Ambiente.
- **Wellness & Freizeit:** Im Untergeschoss integrierte Wellness-Oase mit Sauna, separatem Ruheraum und einer eigenen Nasszelle mit Dusche und WC. Der grosse Wohnbereich bietet zudem ausreichend Platz für einen Billardtisch und eine Fitness-Ecke.
- **Fenster:** Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung.
- **Wohnzimmer (EG):** Lichtdurchflutet mit hohem Giebel, einem markanten Rundfenster und einem stilvollen Cheminée mit Speckstein-Verkleidung.
- **Küche (EG):** Hochwertige Einbauküche in Holzoptik mit dunklen Granitabdeckungen, Kochinsel mit Bar sowie hochliegenden Geräten.
- **Bodenbeläge:** Kombination aus pflegeleichten keramischen Platten im Entrée und der Küche sowie edlem Holzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen.
- **Aussenanlage:** Aufwendig gestalteter Garten mit grossen Rasenflächen und blickdichten Hecken für maximale Privatsphäre. Ein grosszügiger, umlaufender Balkon im Erdgeschoss sowie ein gedeckter Sitzplatz bieten eine unverbaubare Fernsicht.
- **Parkierung:** Im Haus integrierte Doppelgarage (ca. 44 m²) mit direktem Zugang zum Wohnbereich sowie mehrere Aussenabstellplätze auf dem gepflasterten Vorplatz
- **Dach:** Klassisches Satteldach mit Ziegeleindeckung und integrierten Dachflächenfenstern für optimale Belichtung im Obergeschoss.
- **Foundation & Aussenwände:** Fundamentplatten und Kellerumfassungswände in Beton. Die Fassade verfügt über einen klassischen Putz, wobei der Sockelbereich im Untergeschoss optisch mit einer Natursteinstruktur abgesetzt ist.



Eckdaten und weitere Informationen

- Ursprüngliches Baujahr 2003.
- Es besteht eine Ausbaureserve von ca. 289 m² (BGF).
- Grundstücksfläche 903 m².
- Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung ca. 312 m².
- Grundbuchauszug: Liegenschaft Nr. 392, Plan Nr. 21, Chöölisbärg.
- Gesamtfläche 903 m², Wohnhaus Garage Vers.Nr. 222.408, Bergstrasse 18 mit 164 m², unterirdische Gebäude total 39 m², Gartenanlage 739 m².
- Keine wertrelevanten Dienstbarkeiten eingetragen.
- Volumen Wohnhaus (GVTG): 1'533 m³ mit Vers.-Nr. 222.408, CHF 1'214'000.--.
- Wohnzone W2B / Ausnutzungsziffer 0.7.
- Heizung: Ölheizung
- Wärmeverteilung: Radiatoren / teilweise Fussbodenheizung
- Optimale Ausrichtung der Hauptwohnseiten nach Süden und Westen.
- Zwei Garagen mit automatischen Kipptoren.
- Einliegerwohnung im UG
- 2 Garagenplätze und Platz für ca. 4 weitere Fahrzeuge. Zusätzlich sind auf der Höhe des Erdgeschosses 2 Parkplätze, welche direkt neben der Hauswirtschaftsraum-Türe liegen
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.















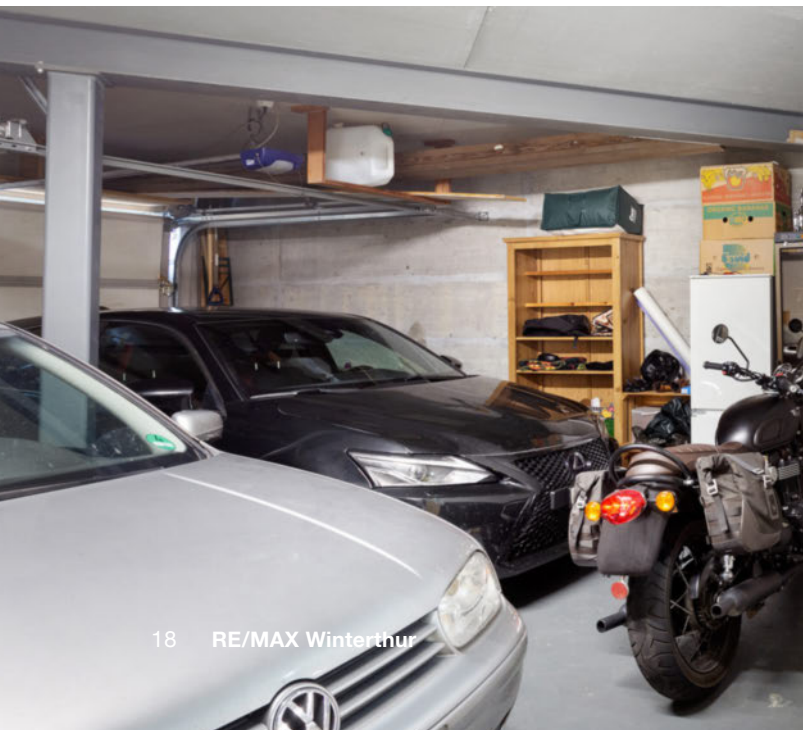




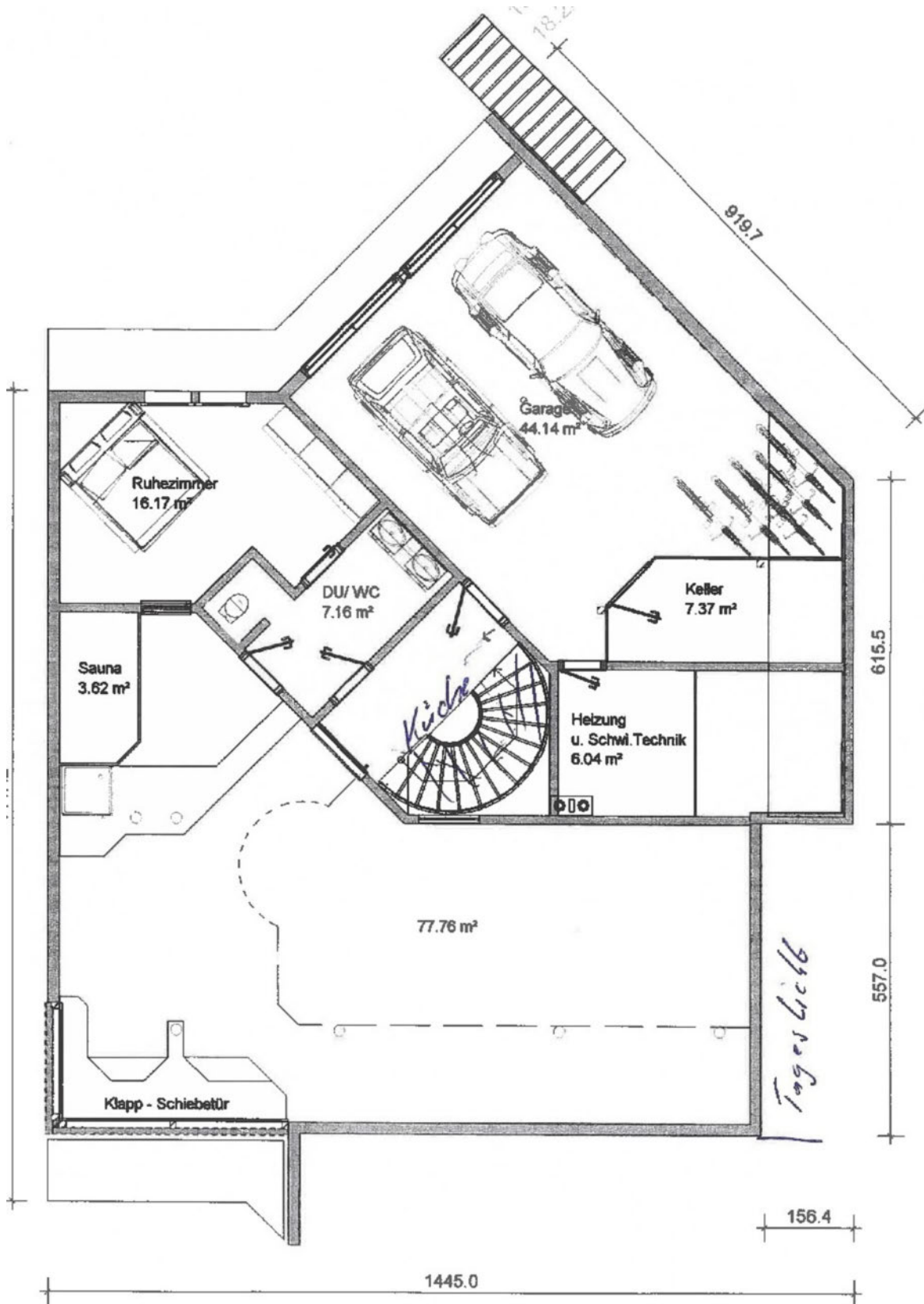




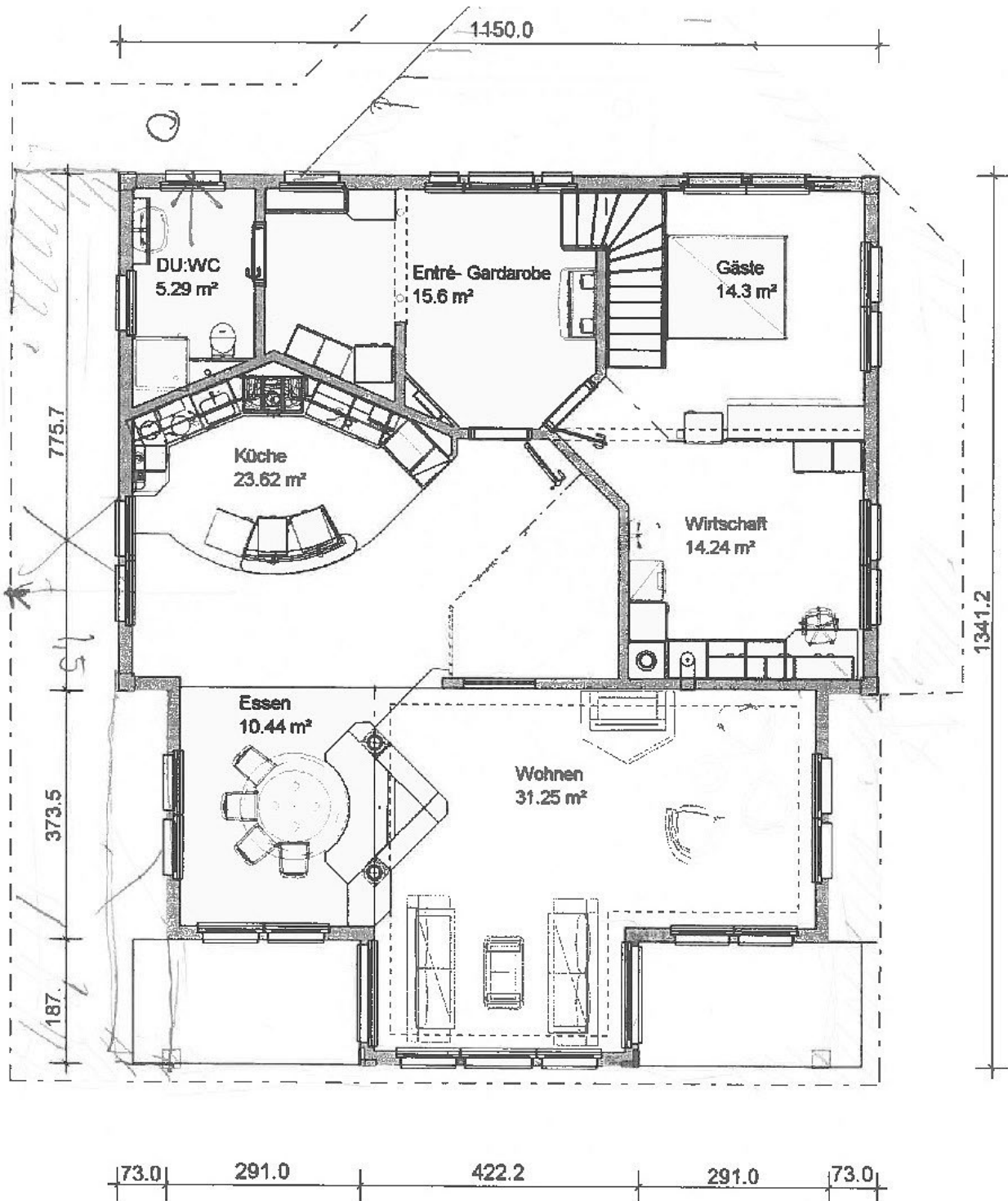




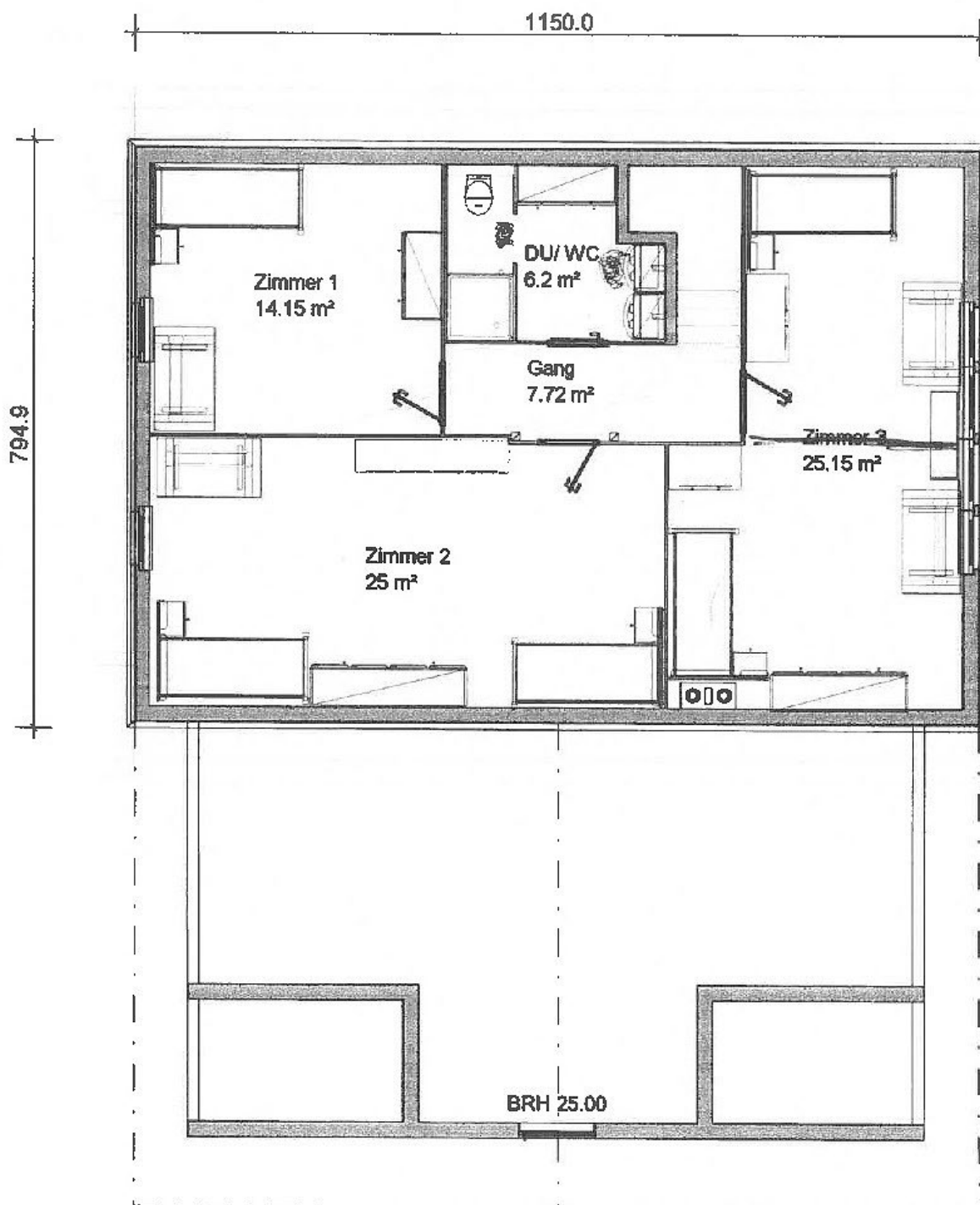
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-308
Immobilie	10.5-Zi.-Generationenhaus
Strasse und Nr.	Bergstrasse 18
PLZ und Ort	8552 Felben-Wellhausen
Baujahr	2003
Zustand	Sehr gut
Ausbaustandard	gehoben
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Nasszellen	2
Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung	ca. 312 m ²
Grundstücksfläche	903 m ²
Kubatur	1'533 m ³

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Öl-Heizung (nur 2000 l Verbrauch/Jahr)
Wärmeverteilung	Radiatoren/Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

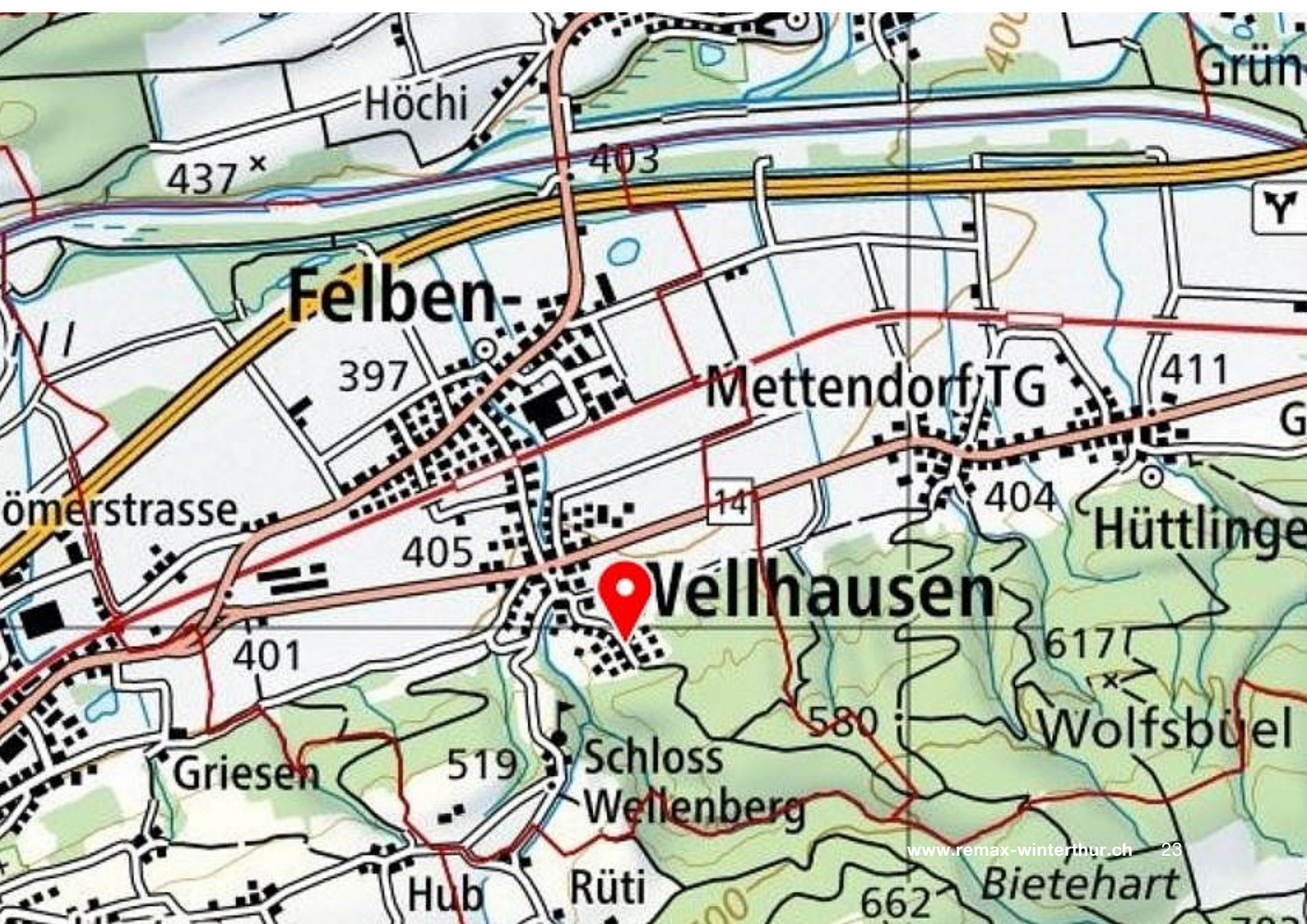
2 Garagenplätze mit automatischem Kipptor
Ca. 4-6 Aussen-Parkplätze
Schwedenofen im Erdgeschoss
3 gedeckte Sitzplätze
Es besteht eine Ausbaureserve von ca. 289 m² BGF
Über 120 m² grosse 2.5-Zi.-Einliegerwohnung
Sauna

PREISE

Angebotspreis CHF 1'995'000.--

SONSTIGES

- Übernahme per sofort oder nach Vereinbarung.
- Die Einliegerwohnung ist gekündigt (bisheriger Mietzins war CHF 1680.-).
- 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 Marktkenntnisse. 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

