

# Freistehendes 5.5-Zi.-EFH an ruhiger Lage



Grünhofstrasse 6, 8506 Lanzenneunforn TG





# Herzlich Willkommen in Lanzenneunforn

Das schöne und gut unterhaltene Einfamilienhaus in Minergie-Standard liegt an der Grünhofstrasse 6 in einem ruhigen und sonnigen Quartier in Lanzenneunforn, einem geschichtsträchtigen Dorf mit 430 Einwohnern in der politischen Gemeinde Herdern.

Die landwirtschaftlich geprägte Gegend erstreckt sich über den sanfthügeligen Seerücken, eingebettet zwischen Thurebene und Untersee. Ausgezeichnet durch eine einzigartige Panoramasicht auf die Alpen inmitten eines Naherholungsgebiets und einer vielfältigen Kulturlandschaft. Angrenzende Zentren wie der urbane Raum Frauenfeld und die grösseren Ballungszentren Winterthur, Zürich, St. Gallen und Konstanz sind mittels guten Anbindungen innerhalb einer Stunde bis spätnachts problemlos erreichbar.

Kindergarten plus sämtliche Primarschulstufen befinden sich im Dorf. Die Oberstufe wird in Hüttwilen angeboten, das Gymnasium in Frauenfeld. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet unter anderem die Institution Schloss Herdern. Freizeitaktivitäten wie Individual-Sportmöglichkeiten in der wunderschönen Natur- und Kulturlandschaft sind bestens zu empfehlen. Auch besteht eine Vielfalt von örtlichen Vereinen.

Mehr über "Lanzenüüfere" finden Sie im Internet unter [www.herdern.ch](http://www.herdern.ch).





# Ein kurzer Überblick

## über diese attraktive Liegenschaft

Familienfreundliches 5 ½-Zi.-Einfamilienhaus mit Doppel-Carport, Holzterrasse und Gartenteil.

Das moderne Wohnhaus überzeugt durch ein durchdachtes, gut möblierbares und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, komfortablem Ausbau, sowie einer kontrollierten Wohnungslüftung und einem Schwedenofen. Weitere Highlights sind der Minergie-Standard, zwei Bäder/WC, sowie das ausgebauten Dachgeschoss mit zwei grosszügigen Dachfenstern.

Im Erdgeschoss mit Entrée befindet sich nebst einem separaten Bad mit WC, die grosszügige Einbauküche. Ausgestattet mit Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler, Food Center sowie einer Kücheninsel mit integriertem Backofen. Angrenzend der offene Wohn-/Essbereich mit Fensterfronten hin zur Holzterrasse.

Zwei freundliche, lichtdurchflutete Zimmer und das grosszügige Badezimmer mit Wasserturm im Obergeschoss, sowie zwei Zimmer im Dachgeschoss gewähren viel Raum für Privatsphäre und Kreativität.

Die Liegenschaft bietet eine persönliche Wohlfühloase mit viel Freiraum, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen – ideal für Familien, die Komfort, Platz und Lebensqualität schätzen.

Mehr über dieses spannende Angebot finden Sie in den nachfolgenden Seiten



# Eckdaten und weitere Informationen

/ Baujahr Wohnhaus 2009

/ Gepflegter Zustand

/ Grosszügige Räume, Raumhöhe 2.80m, Sichtbalken

/ Grundstückfläche 391 m<sup>2</sup>, bestehend aus Carport 78 m<sup>2</sup> und Gartenanlage 313 m<sup>2</sup>

/ Kataster-Nr. 2017

/ Nettowohnfläche 190 m<sup>2</sup>

/ Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.

/ Volumen Wohnhaus (GVTG) 867 m<sup>3</sup> mit Vers.-Nr. 302.287

/ Versicherungswert CHF 482'000.— (Stand 2014)

/ Übernahme der Liegenschaft ab Juni 2026 oder nach Vereinbarung

/ Carport für 2 Fahrzeuge

/ Der Vorplatz bietet total Platz für ca. 4-5 Fahrzeuge





## Kurzbaubeschrieb

- / **Wohnhaus** mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und Dachgeschoss.
- / **Minergie-Standard.** Hochwärmedämmende Gebäudehülle.
- / **Satteldach** mit Ziegeleindeckung.
- / **Holz-/Metall-Fenster** mit 3-fach Verglasung.
- / **Verdunkelung und Wetterschutz** mit vertikalen Rollos und Fliegengitter. Im Obergeschoss südseitig zusätzlich Aussenläden aus Aluminium.
- / **Wärmeverteilung:** Kontrollierte Wohnraumlüftung, Küche und Bad elektrische Bodenheizung, Ess- und Wohnzimmer Infrarotheizung und Schwedenofen.
- / **Einbauküche** mit viel Stauraum, Ablageflächen und Schränken. Fronten in Kunstharz. Glaskeramikkochfeld, Dunstabzugshaube, Einbaubackofen mit Wärmeschublade. Freistehendes Food Center und Geschirrspüler. Hochwertige Küchengeräte V-Zug.
- / **Bodenbeläge:** Küche und Bäder mit keramischen Platten. Restliche Wohnräume und Eingangsbereich Parkett. Obergeschoss + Dachgeschoss Laminat und PVC Platten. Terrasse Dielenboden, Vorplatz Kies und Verbundplatten.

# Raumprogramm

## von diesem 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus

### M<sup>2</sup> SIND CA. MASSE

#### Untergeschoss

Zugang über Aussentreppe beim Carport und die erweiterte Innentreppe. Zwei Kellerräume 33 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup> sowie ein Technikraum 12 m<sup>2</sup>.

#### Erdgeschoss

Direkt zugänglicher Hauseingang ohne Vordach. Doppel-Carport ca. 30 m<sup>2</sup> ideal für Kinderwagen, Fahrräder und Extras.

Grosszügiges Entrée 17 m<sup>2</sup>, separates Bad mit WC Moderne Küche offen zum grosszügigen Ess- und Wohnbereich 46 m<sup>2</sup> mit Ausgang zu Sitzplatz/Holzterrasse 22 m<sup>2</sup> und Gartenteil.



#### Obergeschoss

Zwei lichtdurchflutete Zimmer 36 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>, grosses, helles Bad mit Badewanne, zwei Lavabos, Dusche, WC und Waschturm.

#### Dachgeschoss

Zugang über gegenläufig gewendelte U-Treppe. 70 m<sup>2</sup> Raum, mit Leichtbauwänden unterteilt in zwei Zimmer.

#### Umgebung

Doppel-Carport mit Vorplatz bietet Platz für 5-6 Autos. Besonnte Anlage mit Holzterrasse und Gartenteil.





















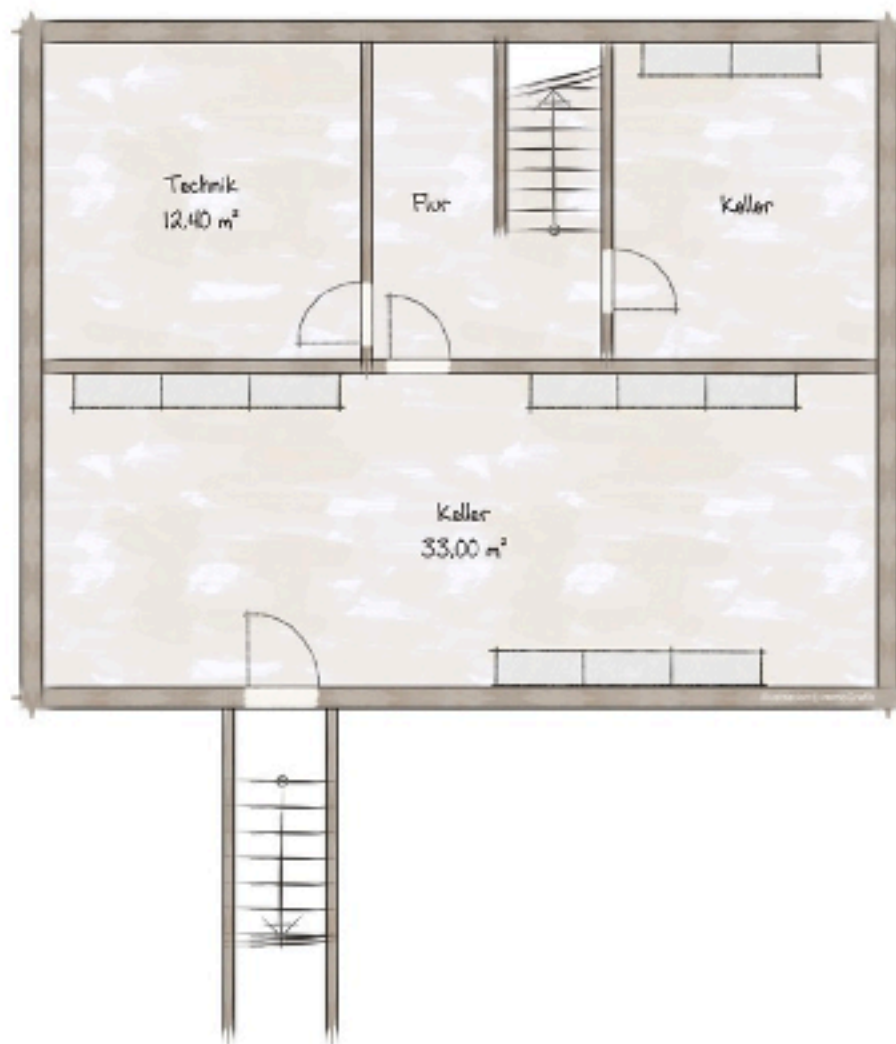






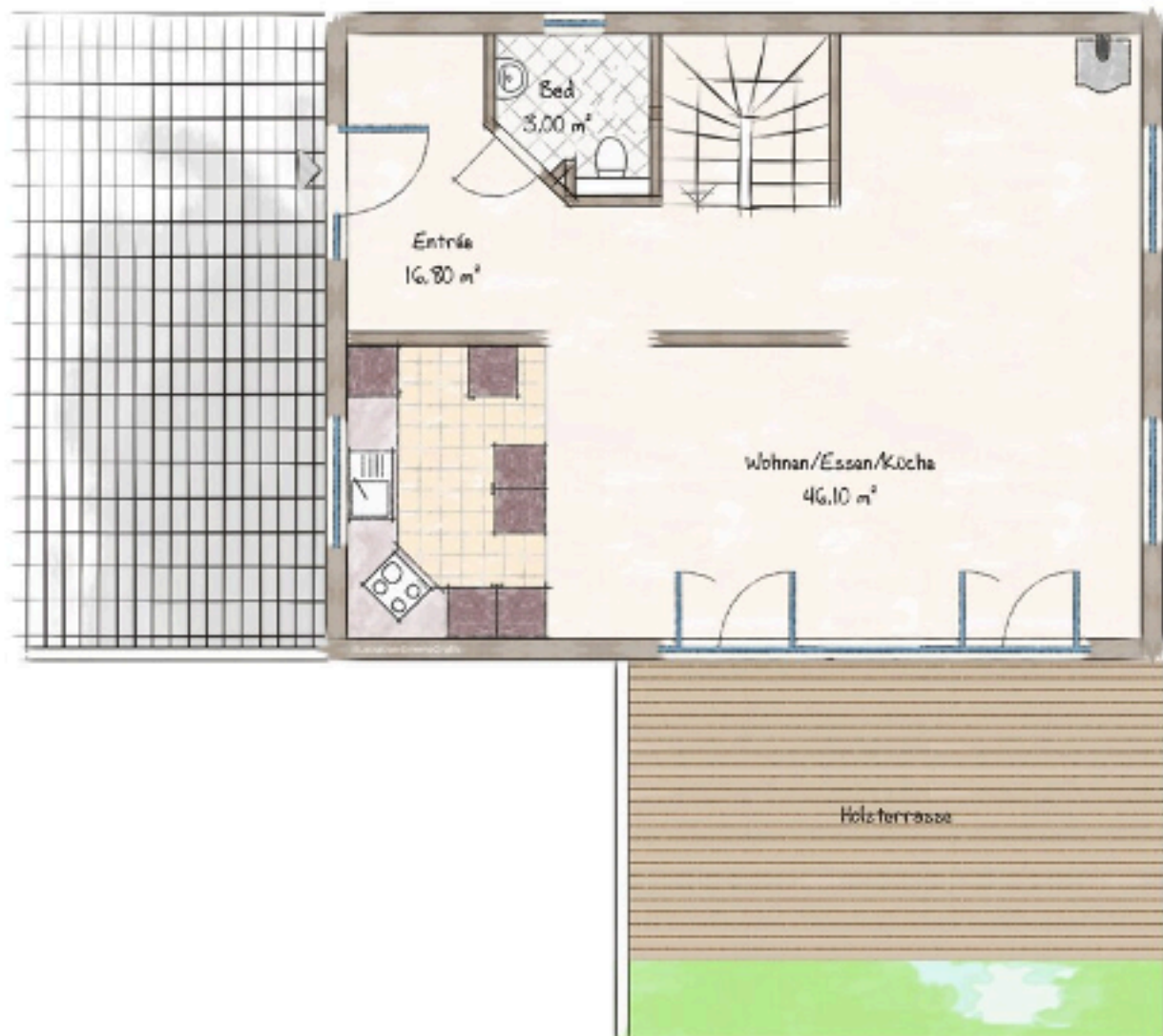


# Grundriss Kellergeschoss

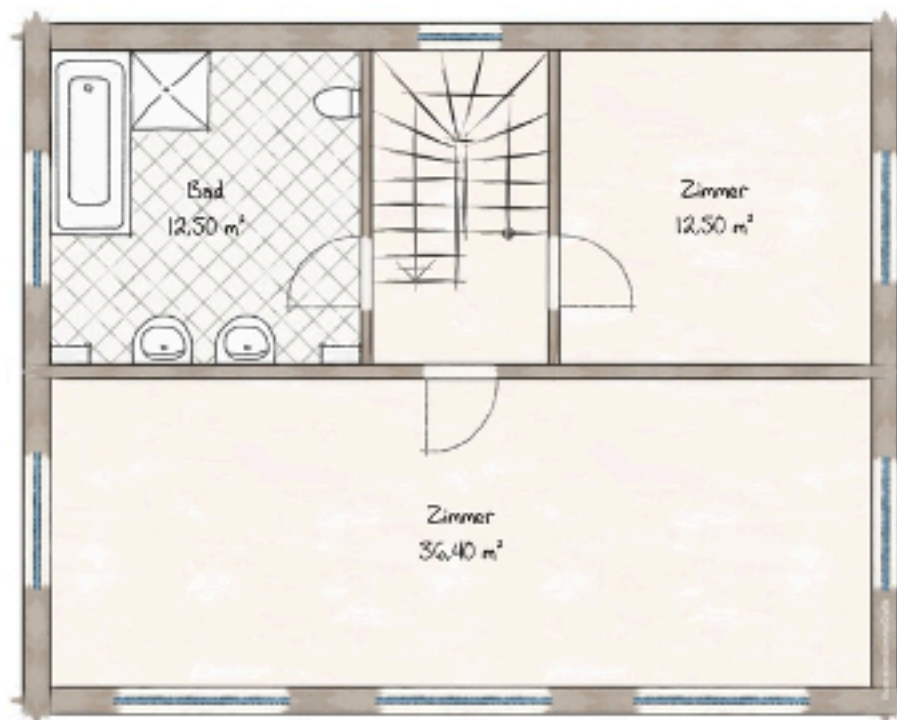




# Grundriss Erdgeschoss

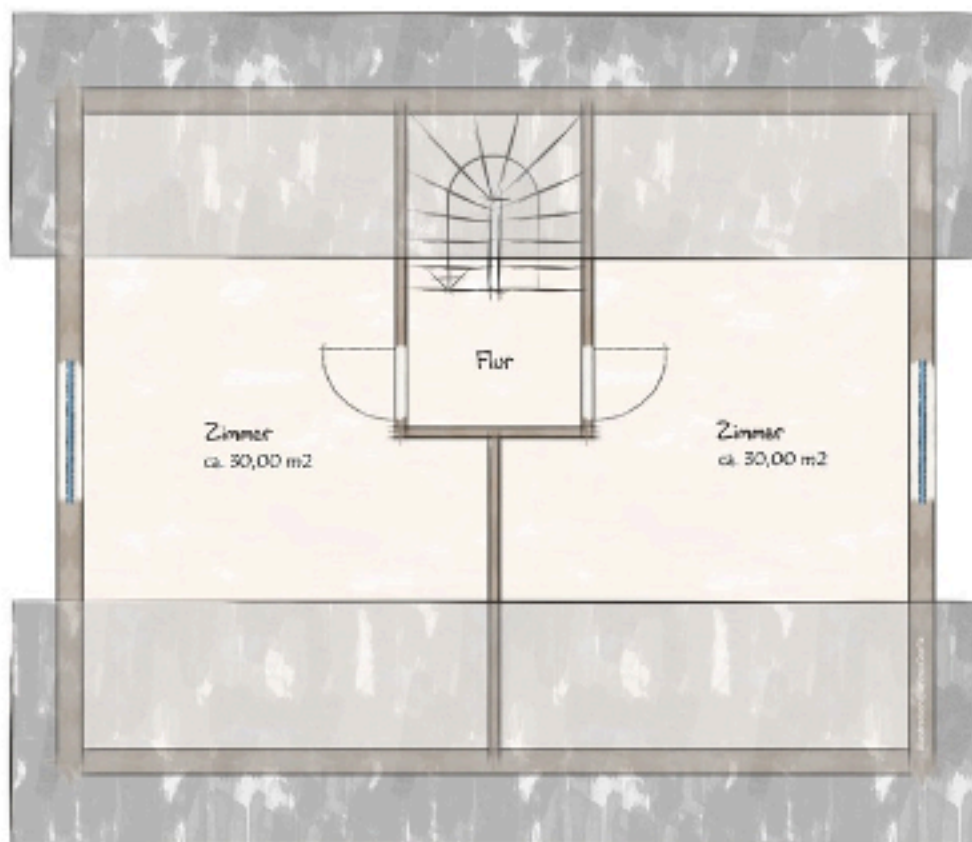


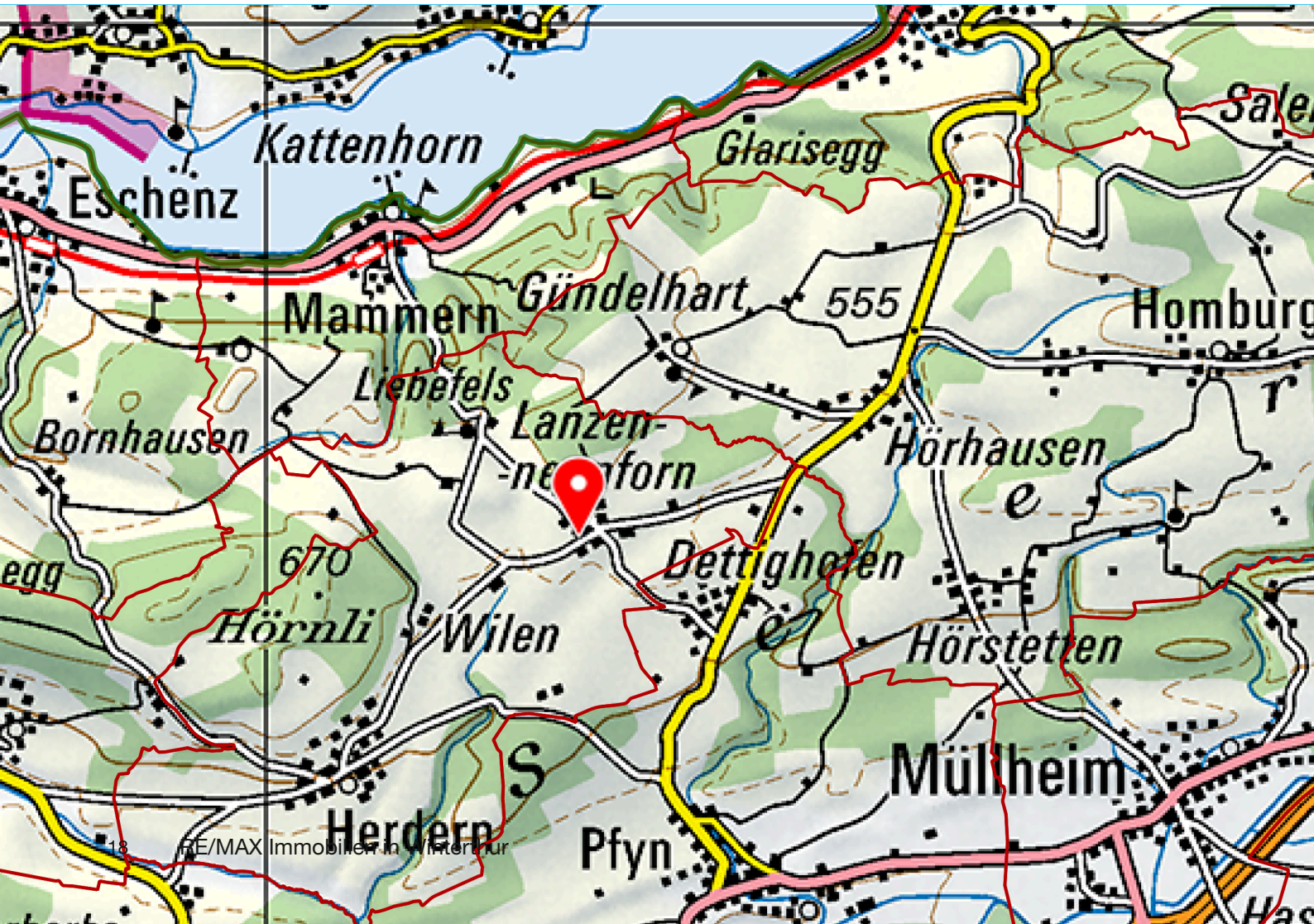
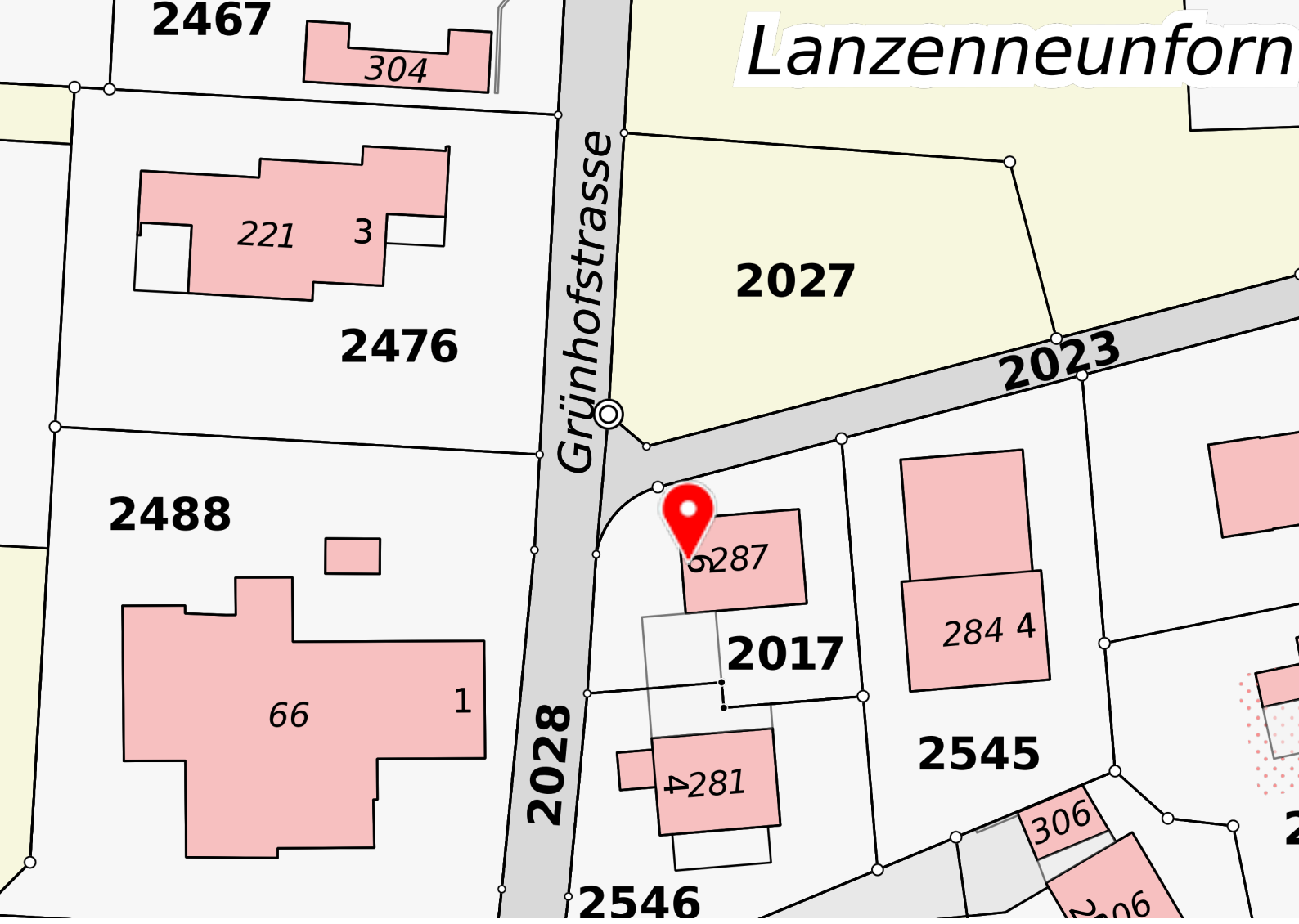
# Grundriss 1. Obergeschoss





# Grundriss Dachgeschoss







# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| ID                  | 110161066-341                 |
| Immobilie           | 5.5-Zi.-EFH                   |
| Strasse und Nr.     | Grünhofstrasse 6              |
| PLZ und Ort         | 8506 Lanzenneunforn           |
| Baujahr             | 2009                          |
| Verfügbar ab        | Juni 2026 / nach Vereinbarung |
| Zustand             | durchschnittlich              |
| Ausstattung         | durchschnittlich              |
| Anzahl Schlafzimmer | 4                             |
| Anzahl Nasszellen   | 2                             |
| Nettowohnfläche     | 190 m <sup>2</sup>            |
| Kubatur (GVZ)       | 867 m <sup>3</sup>            |
| Grundstücksfläche   | 391 m <sup>2</sup>            |

## ENERGIEFORMATIONEN

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Heizungsart            | Komfortlüftung/Infrarotheizung |
| Wärmeverteilung        | Diverse                        |
| Warmwasseraufbereitung | Elektroboiler                  |

## AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Carport          | Carport für 2 Auto     |
| Aussenstellplatz | Vorplatz für 2-3 Autos |

## PREIS

|           |               |
|-----------|---------------|
| Kaufpreis | CHF 975'000.– |
|-----------|---------------|

## SONSTIGES

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



## Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Immobilien in Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen wie unsere Westentasche, daher sind wir für Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf

von Immobilien bis hin zum Namensschild am neuen Zuhause des Käufers. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: «Niemand auf der Welt verkauft mehr Immobilien als RE/MAX». Lassen Sie es uns Ihnen beweisen.



**KONTAKTIEREN SIE UNS  
NOCH HEUTE!**

**Roman Steiger**

Immobilienvermarkter eidg. FA  
Immobilienbewerter CAS

[roman.steiger@remax.ch](mailto:roman.steiger@remax.ch)

078 406 67 23

052 264 50 50

**RE/MAX Immobilien in Winterthur**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

# RE/MAX