



Altstadthaus mit viel Cachet und Potential an bester Lage im malerischen Diessenhofen

Wohnen in 8253 Diessenhofen, Hauptstrasse 35





Willkommen in Diessenhofen

DEM PARADIES AM RHEIN

Das grosszügige Altstadtthaus befindet sich an bester Lage im Kern von Diessenhofen an der Hauptstrasse 35.

Diessenhofen zählt rund 4'100 Einwohner und ist mit seiner Infrastruktur bestens erschlossen. Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie ein Coop oder Migros sowie diverse Restaurants und Cafés. Der Ort bietet Familien eine Kindertagesstätte sowie Schulen aller Stufen. Nebst Aktivitäten in der Natur, wie Pontiersport, hat Dies-

senhofen einige sportliche Aktivitäten zu bieten (Sportvereine, Fitness, Tanz- und Turnsport, etc.).

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Rhein und die Schifflände, von wo aus schöne Ausflüge Richtung Schaffhausen oder Stein am Rhein gemacht werden können. Auch durch andere öffentlichen Verkehrsmittel (Bahnhof) ist Diessenhofen in beide Richtungen hervorragend erschlossen.

Mehr Informationen über die Gemeinde erhalten Sie im Internet unter www.diessenhofen.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE SPANNENDE LIEGENSCHAFT

Grosszügiges Mittelhaus mit viel Potential. Im Erdgeschoss ist ein separat nutzbares Ladenlokal (ehemals Coiffeurgeschäft). Das 1. und 2. Obergeschoss ist als Wohnung nutzbar. Im Dachgeschoss finden Sie zwei weitere Zimmer und einen grosszügigen Vorraum (unbeheizt).

Vom Erdgeschoss (vom Treppenhaus zugänglich) aus ist der gemütliche Innenhof erreichbar (ein Teil ist überdacht). Ausserdem finden Sie im hinteren Bereich zwei Einzelgaragen. Es besteht die Möglichkeit, mit weiteren Fahrzeugen davor zu parkieren.

Vom 1. Obergeschoss aus hat man Zugang zu einer gemütlichen Laube und vom 2. Obergeschoss aus zu einer offenen Terrasse. Die Küche, Nasszelle und Gasheizung sind in gutem Zustand. Ebenso der Wohnbereich und die Hauptschlafzimmer.

Eignung: Eigennutzung Wohnen / Gewerbe und/oder Sachwertinvestition (Anlageobjekt) mit Umbau- resp. Zusatzinvestitionspotential.

Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1899.
- Laufende Erneuerungen. Eine ca. Auflistung stellen wir auf Anfrage gerne zu.
- Das Wohnhaus ist unvermietet.
- Sep. zugängliches Ladenlokal im EG (ehem. Coiffeur-Salon).
- Nutzungsplanung: Altstadtzone, Umgebungsschutzzone, Zone archaelogischer Funde.
- ISOS: Gebiet 1 (A-Gebiet), Einzelelement 1.0.7 (Einzelelement).
- Liegenschaft Nr. 180, Plan Nr. 5, Diessenhofen.
- Grundstückfläche 216 m² mit folgender Aufteilung: Magazin 14 m², Hinterhaus 40 m², Wohnhaus 68 m², übrige befestigte Fläche 91m², Trottoir 3 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Volumen Wohnhaus (GVZ) 893 m³ mit Versicherungs-Nr. 16/1/56.
- Versicherungswert CHF 608'000.-- (Stand 2018).
- Ladenfläche EG ohne Gang ca. 40 m². Wohnen 1. und 2. Obergeschoss ca. 120 m², Dachgeschoss ca. 44 m².
- 2 Einzelgaragen und 2 Aussen-Parkplätze.







**Es folgen Bilder
des
Ladenlokals,
Eingangsbereichs
und Keller**





**Es folgen Bilder
des**

- 1. Obergeschoss,**
- 2. Obergeschoss,
Dachgeschoss**













Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161079-5
Immobilie	Altstadthaus
Strasse und Nr.	Hauptstrasse 35
PLZ und Ort	8253 Diessenhofen
Baujahr	1899
Zustand	intakt
Einstufung	Wertvoll
Anz. Zimmer ohne EG	7
Anz. Nasszellen	1
Zus. WC	1 (Hinterhaus)
Kubatur (GVTG)	893 m ³
Versicherungswert GVTG	CHF 608'000.-
Grundstücksfläche	216 m ²

CA. FLÄCHENANGABEN

Ladenlokal EG	40 m ²
Wohnen 1. und 2. OG	120 m ²
Dachgeschoss	44 m ²
Schopf hinten	30 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gas-Heizung
Warmwasseraufbereitung	über Elektroboiler
Wärmeverteilung	Radiatoren

PARKIERUNG

Einzelgaragen	2
Aussen-Parkplätze	bis 2 möglich

PREIS

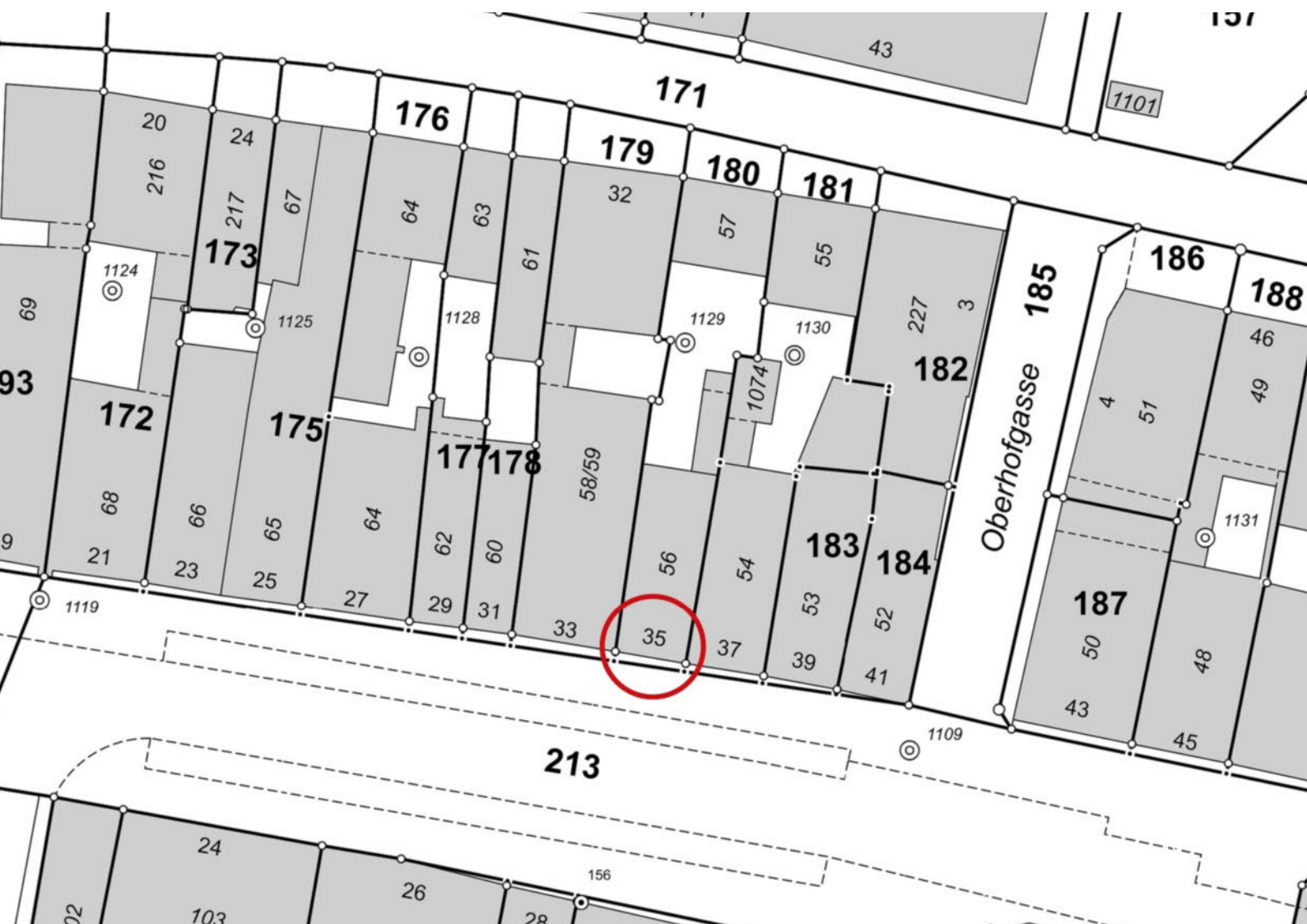
Angebotspreis in CHF	700'000.-- inkl. Parkplätze
----------------------	-----------------------------

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Keine Grundrisse vorhanden.
- Nutzungsplanung: Altstadtzone, Umgebungsschutzzone, Zonearchaeologischer Funde. Baureglement
<https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13596>
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.

Diessenhofen

(6.1.11.11)





Kontaktieren Sie uns von **RE/MAX Winterthur**

Unser RE/MAX Heissluftballon fährt über der Stadt, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Winterthur 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.



Raphael Steiger

Dipl. Immobilienmakler

Dipl. Betriebswirtschafter/HF

M +41 78 250 11 11

T +41 52 264 50 50

E raphael.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

