

Grosszügige und gepflegte 5½-Zi.-Wohnung mit schöner Aussicht



Ulmenstrasse 78, Frauenfeld TG





Willkommen in Frauenfeld

WOHNEN IN DER KANTONSHAUPTSTADT

Die grosszügige Eigentumswohnung mit Kellerabteil, Bastelraum und einem Tiefgaragen-Parkplatz (ein weiterer Platz kann dazu gemietet werden) befindet sich in der Stadt Frauenfeld, an der Ulmenstrasse 78, in einem gut besonnten und familienfreundlichen Wohnquartier. Mit dem Auto erreichen Sie in 2 Minuten die A7, Zufahrt Frauenfeld-West. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Gehdistanzen. Die Bushaltestelle Schönenhof mit Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof, den Kindergarten, die Schulen (Unter- und Oberstufe) liegen ebenfalls nur wenige Meter entfernt. Frauenfeld bietet seinen Einwohner/Innen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Thurgauer Hauptstadt liegt im Westen des Kantons.

Die reizvolle Umgebung mit dem weiten Thurtal und dem hügeligen Hinterland lädt ein zu Wanderungen und Radtouren. Frauenfeld ist verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen: Über die Autobahn A1 oder A7 gelangt man schnell nach Winterthur, Zürich, St. Gallen oder Konstanz. Der interkontinentale Flughafen Zürich-Kloten ist in nur 30 Minuten erreichbar. Das rege Vereinsleben ermöglicht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung mit einem vielfältigen Angebot für kulturell und sportlich Interessierte. Frauenfeld mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur lässt fast keine Wünsche offen.

Mehr über die Stadt Frauenfeld erfahren Sie im Internet unter www.frauenfeld.ch



Ein kurzer Überblick

Helle und gepflegte 5½-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss mit gut besonntem und gedecktem Balkon. Zur charmanten Wohnung gehören ein grosszügiges Kellerabteil und ein Bastelraum im Untergeschoss sowie ein Autoabstellplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Es kann ein zusätzlicher Parkplatz dazu gemietet werden.

Die familienfreundliche Eigentumswohnung überzeugt durch ihre sonnige und ruhige Wohnlage sowie durch ein gut durchdachtes, grosszügig konzipiertes und attraktives Grundrisskonzept. Die lichtdurchfluteten Räume sowie der beruhigende, herrliche

Ausblick ins Grüne vermitteln ein ländlich geprägtes Wohngefühl.

Zugang zur Wohnung über das Treppenhaus (kein Lift) oder vom Untergeschoss, resp. der gemeinschaftlichen Tiefgarage aus. Geschlossene und zeitgemässe Einbauküche. Das angrenzende, geräumige und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer vermittelt einen angenehmen Wohlgefühlcharakter. Von dort aus gelangen Sie zum sonnigen Balkon mit schöner Aussicht. Vier helle Schlafzimmer, zwei komfortable Badezimmer (einmal mit Badewanne und einmal mit Dusche) mit eigenem Waschturm runden dieses spannende Angebot ab.

Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 1996.
- Gepflegter Zustand, laufend gut unterhaltene Wohnung. Komfortabler und heller Innenausbau.
- Nettowohnfläche ca. 117 m².
- Grundbuch Frauenfeld, Stockwerkeigentum Nr. S1276, Wertquote 57/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1128 mit Sonderrecht an der 5 ½-Zi.-Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss Süd, mit Keller Nr. 7 im Untergeschoss als Nebenraum.
- Grundbuch Frauenfeld, Miteigentumsanteil S1286, Wertquote 1/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 1128, Sonderrecht am Bastelraum Nr. 4 im Untergeschoss.
- Grundbuch Frauenfeld, Miteigentumsanteil M1308, Wertquote 1/26 Miteigentum an Grundstück Nr. S1288, Autoeinstellplatz Nr. 20 im Untergeschoss.
- Grundbuch Frauenfeld, Liegenschaft Nr. 1128, Plan Nr. 128, Zelgli. Grundstücksfläche 3'589 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuch-Auszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus (GV TG) 3'737 m³. Versicherungswert CHF 2'545'000.--.
- Kubatur Tiefgarage (GV TG) 2'676 m³. Versicherungswert CHF 739'000.--.
- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 300.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Nebenkosten Batelraum ca. CHF 5.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Nebenkosten Tiefgaragen-Parkplatz ca. CHF 9.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Stand Erneuerungsfonds STWE-Gemeinschaft per 31.12.2021 total CHF 144'677--.
- Die von der Verkäuferschaft geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Zzgl. einem Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 20). Ein weiterer Tiefgaragen-Parkplatz kann dazu gemietet werden.
- Optional zzgl. Bastelraum Nr. 4 im Untergeschoss.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Die **Hauptwohnrichtung** ist westlich ausgerichtet.
- **Konstruktion:** Massivbau mit ganzer Unterkellerung, Fassadenmauerwerk in Kalksandstein. Wohnungstrennwände Calmi Mauerwerk 20 cm stark. Die Treppenläufe und Podeste sind vom Mauerwerk losgelöst. Satteldach mit Unterdach und Tonziegeln.
- **Fenster** in Isolierverglasung mit Wärme- und Schallschutzglas.
- **Verdunkelung** mittels Lamellenstoren.
- **Warmwasser/Heizung:** Zentrale Gasheizung (könnte bei Bedarf durch eine Ölheizung unterstützt werden) und Warmwasseraufbereitung. Radiatorenheizung mit individueller Zählung.
- **Wandbeläge:** Weissputz gestrichen im Wohn- und Schlafbereich. Keramische Platten und Abrieb in den Nassräumen.
- **Zugang** zur Wohnung über das Treppenhaus.
- **Balkone** sind vom Hauptbau getrennt und weisen an einer Seite Windschutzglas auf. Sonnenstore vorhanden.
- **Waschen:** Waschturm in der Wohnung. Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller vorhanden.









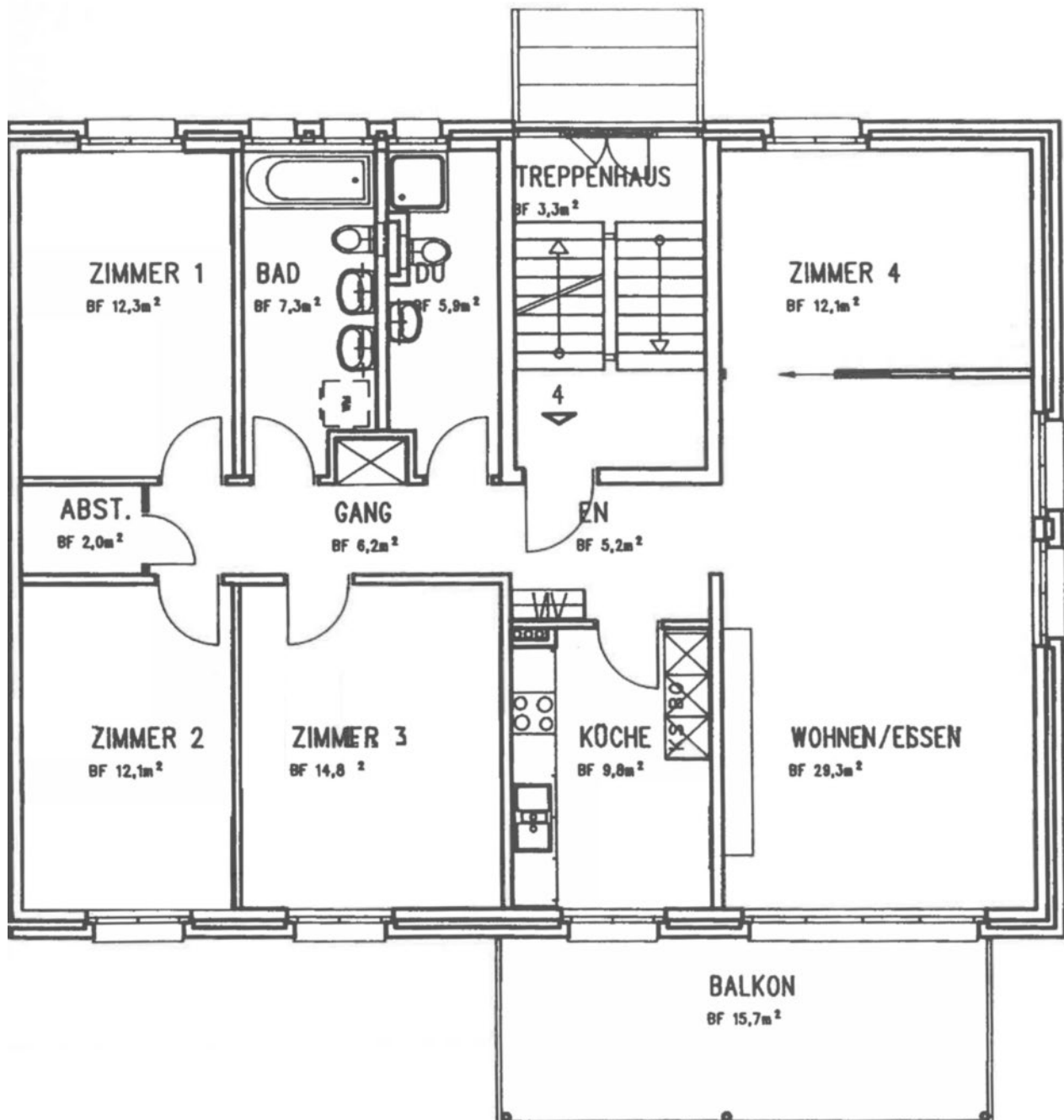




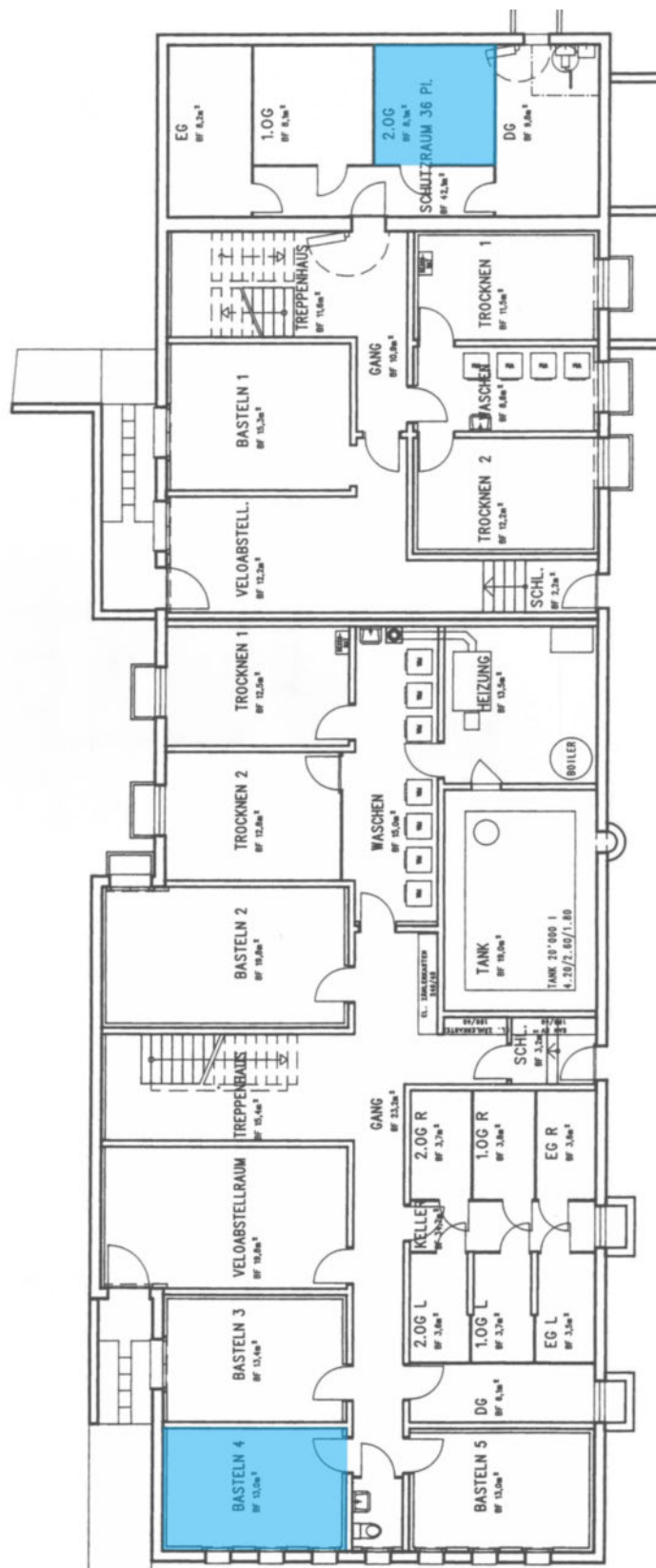




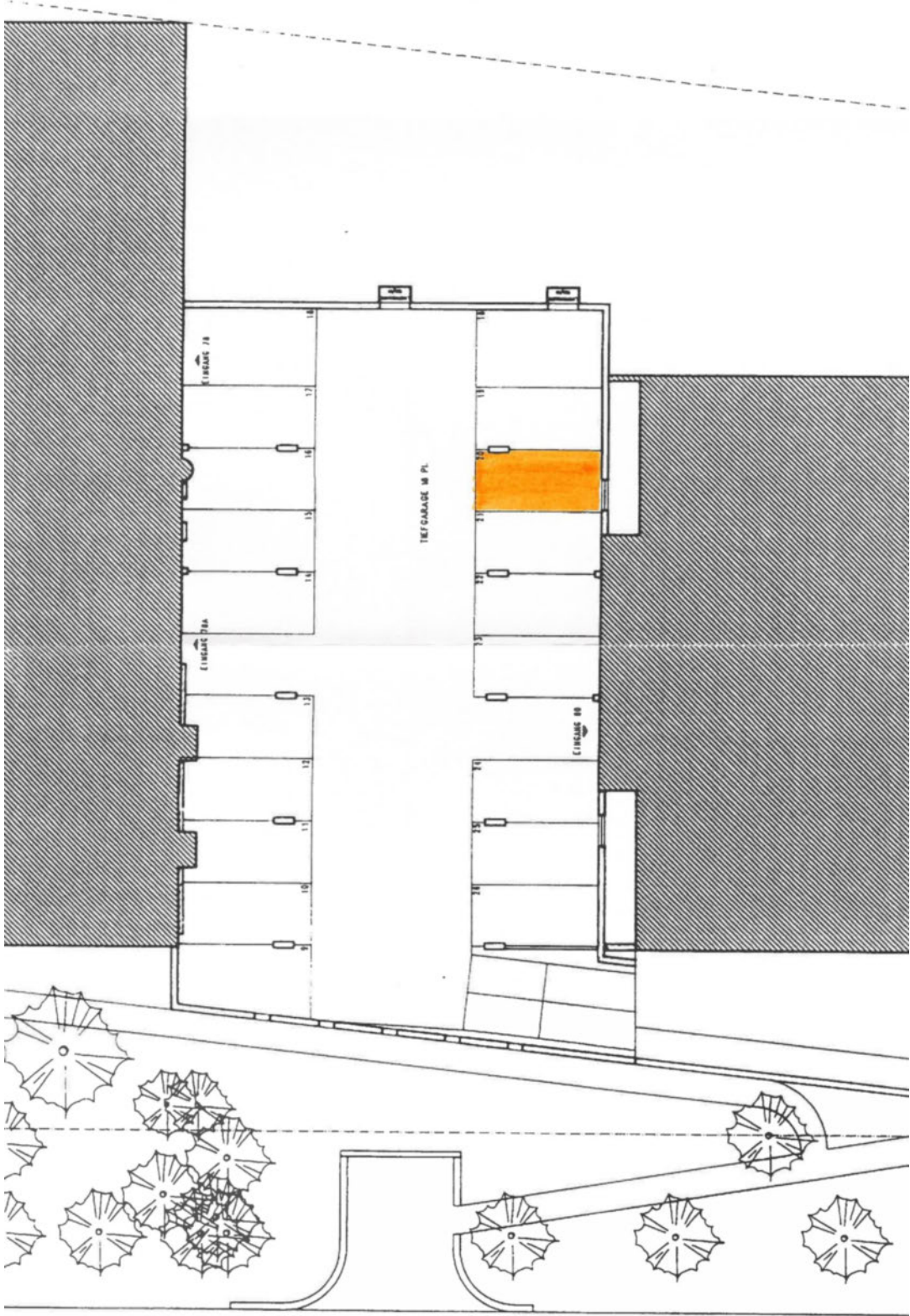
Grundriss 5.5-Zi.-Wohnung



Untergeschoss mit eigenem Kellerabteil und Bastelraum



Tiefgarage





Notizen

A large grid of small dots for taking notes, consisting of 20 columns and 30 rows.

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-88
Immobilie	5 ½-Zi.-Wohnung im 2. Obergeschoss
Strasse und Nr.	Ulmenstrasse 78
PLZ und Ort	8500 Frauenfeld TG
Baujahr	1996
Grundstücksgrösse	3'589 m ² , Liegenschaft Nr. 1128
Zustand	Intakt, gut
Qualität der Ausstattung	Zeitgemäss
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl WC	2
Anzahl Nasszellen	2
Nettowohnfläche	ca. 117 m ²
Kubatur MFH (GV TG)	3'737 m ³ , Vers.-Wert CHF 2'545'000.-
Kubatur Garage (GV TG)	2'676 m ³ , Vers.-Wert CHF 739'000.-

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Gas-Heizung (siehe S. 5)
Wärmeverteilung mittels	Radiatoren und Bodenheizung
Warmwasseraufbereitung	über Heizung

AUSSTATTUNG

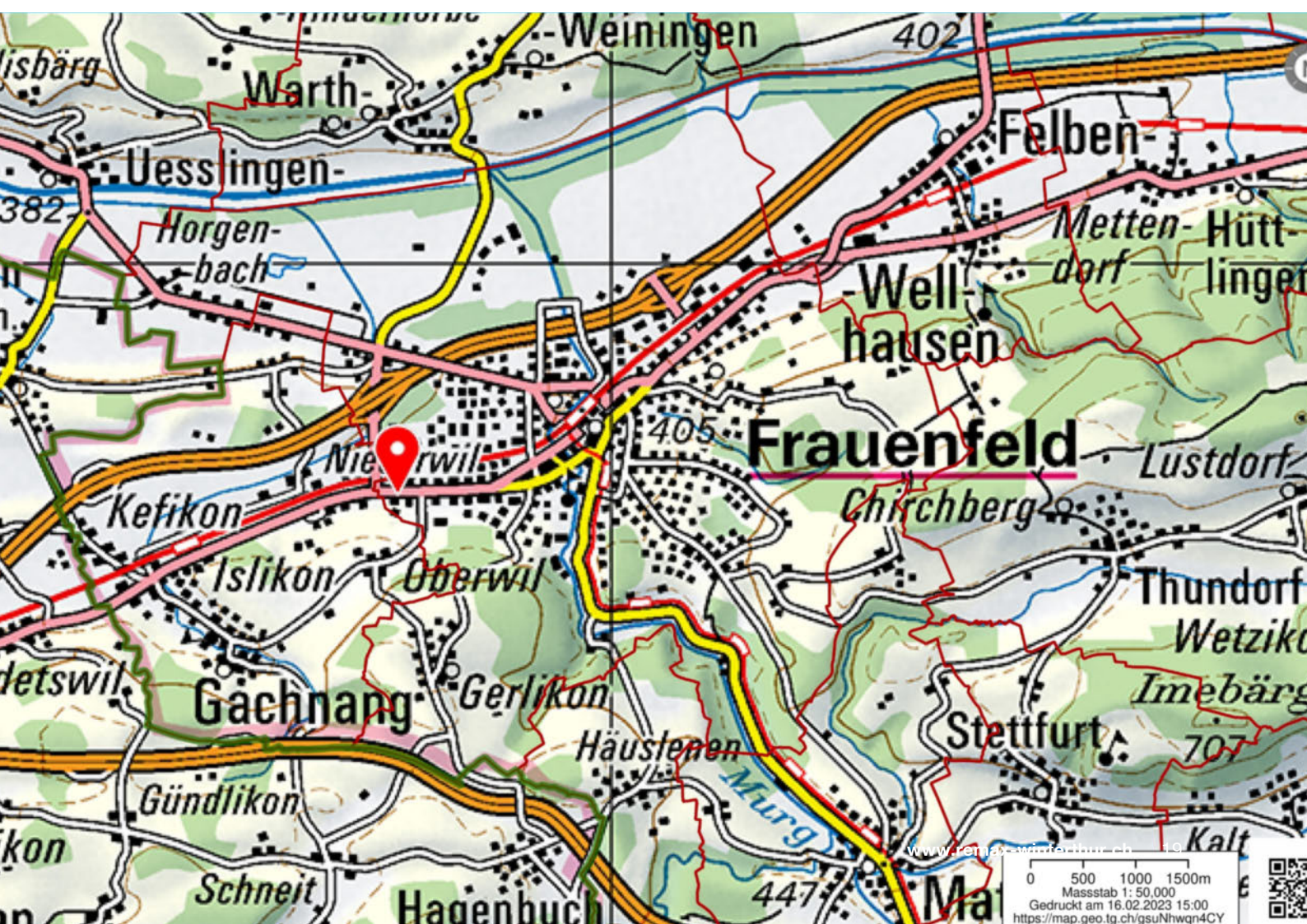
Balkon ca. 15.7 m ²	
Eigenes Kellerabteil im UG 8.1 m ²	
Eigener Bastelraum im UG 13 m ²	
Zugang zur Wohnung über Treppenhaus (kein Lift)	
Tiefgaragen-Parkplatz (Nr. 20)	1
1 weiterer Tiefgaragen-Parkplatz kann dazu gemietet werden	

ANGEBOTSPREISE

Wohnung: CHF 645'000.--
Parkplatz Nr. 20: CHF 30'000.--
Bastelraum Nr. 4 (optional): CHF 25'000.--

SONSTIGES

- Nebenkosten Wohnung ca. CHF 300.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Nebenkosten Bastelraum ca. CHF 5.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Nebenkosten Tiefgaragen-Parkplatz ca. CHF 9.--/Monat inkl. Einlage in den Erneuerungsfonds.
- Stand Erneuerungsfonds STWE-Gemeinschaft per 31.12.2021 total CHF 144'677--.
- Übernahme der Wohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





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.

Roman Steiger

Eidg. dipl. Immobilienvermarkter
Immobilienbewerter CAS

M +41 78 406 67 23

T +41 52 264 50 50

E roman.steiger@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur