

Moderne 5.5-Zimmer- Gartenwohnung mit gedeckter Terrasse



Poststrasse 20a, 8552 Felben-Wellhausen





Willkommen in Felben-Wellhausen

ZWISCHEN THUR UND WELLENBERG

Die moderne 5.5-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich an einer sehr attraktiven und gut erschlossenen Lage in Felben-Wellhausen. Die Liegenschaft liegt in einem gemütlichen und familienfreundlichen Wohnquartier. Die politische Gemeinde Felben-Wellhausen erstreckt sich zwischen der Thur und dem Wellenberg angrenzend der Stadt Frauenfeld. Dank der ländlichen, aber doch zentralen Lage hat sich Felben-Wellhausen zu einem beliebten Wohnort entwickelt.

Das Dorf zählte Ende 2022 ca. 3'200 Einwohner und schliesst sich dem Bezirk Frauenfeld im Kanton Thurgau an. Für den täglichen Einkauf ist in unmittelbarer Nähe ein Volg angesiedelt sowie auch eine Landi. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Aldi, Lidl etc.) und weitere Dienste befinden sich in Frauenfeld nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe von der Wohnung entfernt und hat gute Anbindungen nach Winterthur oder auch Zürich. Der Autobahnan-

schluss Frauenfeld-Ost (A7) ist ebenso schnell erreichbar.

Für die kleinen Bewohner ist das Schulangebot von der Spielgruppe bis und mit Sekundarschule im Dorf vorhanden. Weitere Schulen wie Kantonsschulen sind in Frauenfeld angesiedelt.

Dank der ländlichen Lage ist die Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten gross. Die nahe gelegene Thur oder auch Wellenberg ladet für gemütliche und erholsame Stunden ein. Die Umgebung von Felben-Wellhausen ist auch ideal zum Wandern und Radfahren, mit vielen malerischen Wegen und Routen, die durch die Landschaft führen. Im Dorf selbst gibt es Cafés, Restaurants und Geschäfte. Viele weitere Angebote und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen, finden Sie schnell in Frauenfeld.

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



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESE TOLLE 5.5-ZI.-GARTENWOHNUNG MIT GEDECKTEM SITZPLATZ

Grosszügig konzipierte 5.5-Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit gedecktem Sitzplatz und grossem Gartenanteil mit pflegeleichter Grünfläche. Zur attraktiven Wohnung gehören eine Doppelgaragenbox in der Tiefgarage sowie ein Kellerraum im Untergeschoss und ein separater, abschliessbarer Abstellraum bzw. Gartenschopf neben dem Sitzplatz. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das aussenliegende Treppenhaus oder von der Tiefgarage aus bequem mit dem Lift.

Die gut möblierbare, familienfreundliche Gartenwohnung überzeugt mit einem geräumigen, gut durchdachten und modernen Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. In der offenen Küche mit Kochinsel und modernen Küchengeräten lassen sich viele leckere Gerichte zubereiten. Ein gutes Wohngefühl vermittelt das schöne Wohn-/Esszimmer mit

Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und Gartenbereich. Ein weiteres Highlight ist der grosse, praktische Einbauschränk im Eingangsbereich, der als Garderobe dient. Am Ende des Ganges befindet sich ein Reduit mit der Lüftung und Waschturm, welches aber auch zusätzlich als Abstellraum benutzt werden kann.

Vier gemütliche und grosszügige Schlafzimmer bieten Orte der Erholung. Zwischen den Schlafzimmern ist eine komfortable Nasszelle angesiedelt, welche mit grosser Badewanne, Dusche, WC und Doppel-Lavabo ausgestattet ist. Das Badezimmer verfügt über einen direkten Zugang zu einem der Hauptschlafzimmer. Zusätzlich befindet sich ein Gäste-WC neben dem einladenden und hellen Eingangsbereich.

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



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2011.
 - moderner und gepflegter Zustand.
 - Zur Wohnung gehört eine Doppelgaragenbox in der Tiefgarage.
 - Grundbuch Felben-Wellhausen, Liegenschaft Nr. 256, Stockwerkeigentum Nr. S309, Wertquote 46/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 256 mit Sonderrecht an 5.5-Zi.-Wohnung im Erdgeschoss Nr. B03, mit Kellerabteil Nr. B03 im Untergeschoss als Nebenraum.
 - Miteigentumsanteil Nr. M1683, 17/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. S318, Einstellplatz Nr. 39.
 - Miteigentumsanteil Nr. M1684, 17/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. S318, Einstellplatz Nr. 40.
 - Kataster-Nr. 256, Felben, Plan Nr. 11,
- Grundstückfläche 3'468 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude Wohnen Poststrasse 20a 430 m², befestigte Flächen 228 m², Gartenanlage 2'332 m².
- Einen detaillierten Grundbuchauszug stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zu.
 - Nettowohnfläche ca. 150 m².
 - Wohn- und Arbeitszone 3.
 - Nebenkosten ca. CHF 400 / Monat inkl. Garage.
 - Stand Erneuerungsfond Wohnhaus total CHF 262'128.55. Davon Anteil der Wohnung CHF 13'090.
 - Die vom Käufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
 - Der Sicherheitsnachweis ist Sache des Käufers.



Kurzbaubeschrieb

- **Erstellungsjahr:** 2011.
- **Fenster** Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung. Rafflamellenstoren in Alu elektrisch bedienbar, 1 Sonnenstore auf dem Sitzplatz im Garten.
- **Dach:** Satteldach.
- **Wärmeerzeugung:** Luft-Wasser Wärmepumpe.
- **Wärmeverteilung:** Fussbodenheizung.
- **Ausbau:** Minergie-Standard mit kontrollierter Wohnraumlüftung.
- **Küche:** Moderne, offene Wohnküche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten. Induktions- Glaskeramik-Kochfeld (Siemens), hochliegender Backofen (Siemens), Insel-Abzugshaube (Siemens), Kühlschrank (Siemens Kühlautomat) und Geschirrspüler (Siemens). Arbeitsplatten aus Granitstein.
- **Nasszellen:** Gäste-WC, grosses Bad mit Dusche, Badewanne, Doppel-Lavabo und WC.
- **Bodenbeläge:** Wohn- und Essbereich, Korridor, Nasszellen und 1 Zimmer: Plattenboden. Übrige Zimmer: Parkettboden.
- **Wandbeläge:** Ganze Wohnung: Vollabrieb, weiss. Nasszellen: Platten, darüber Abrieb.
- **Decken:** Weissputz gestrichen.















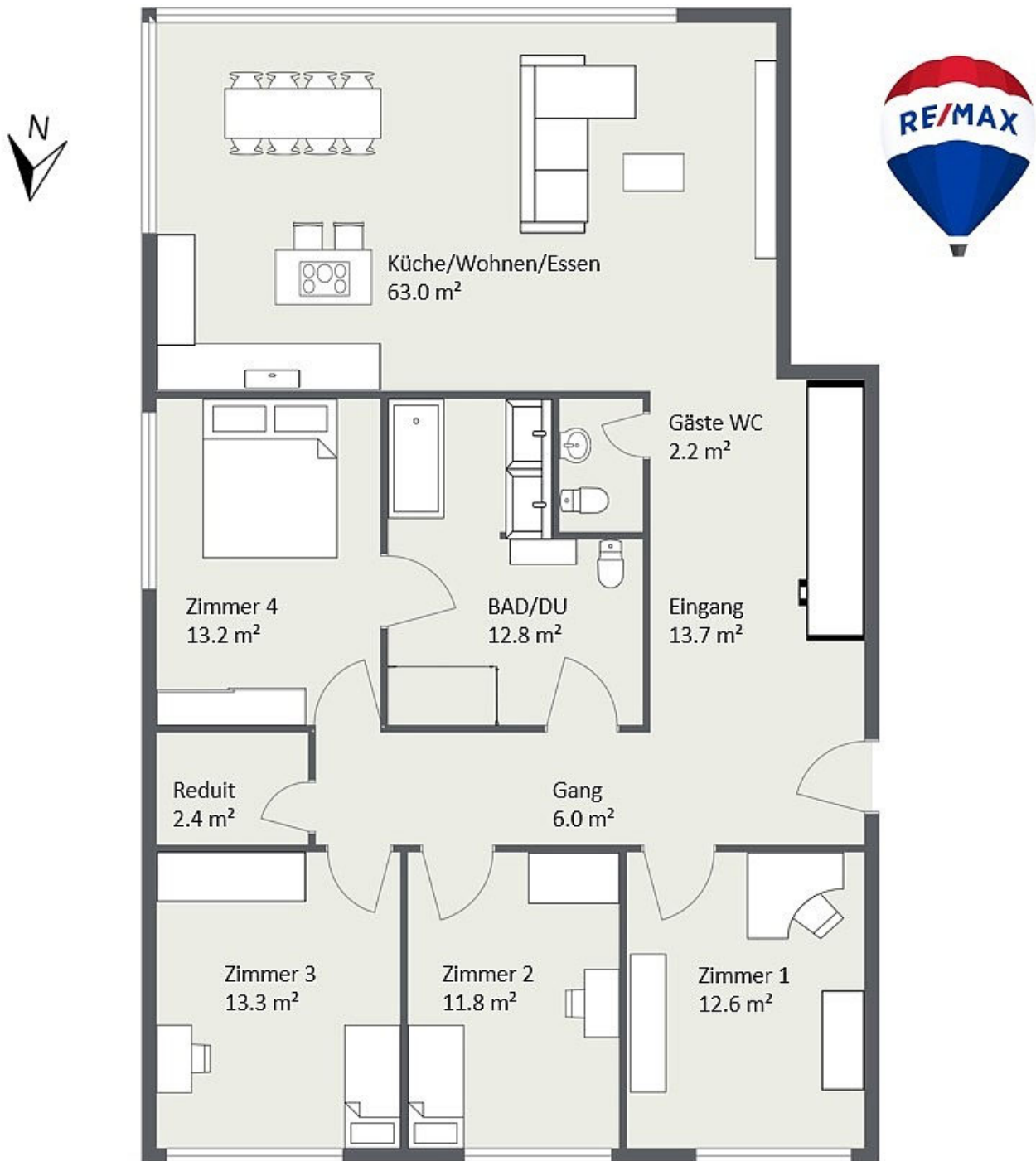








Grundriss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161080-10
Objektart	5.5-Zi.-ETW
Strasse und Nr.	Poststrasse 20a
PLZ und Ort	8552 Felben-Wellhausen
Baujahr	2011
Zustand	modern
Ausbaustandart	hochwertig
Anz. Schlafzimmer	4
Anz. WC	1
Anz. Nasszellen	1
Nettowoohnfläche	ca. 150 m ²

ENERGIEINFORMATIONEN

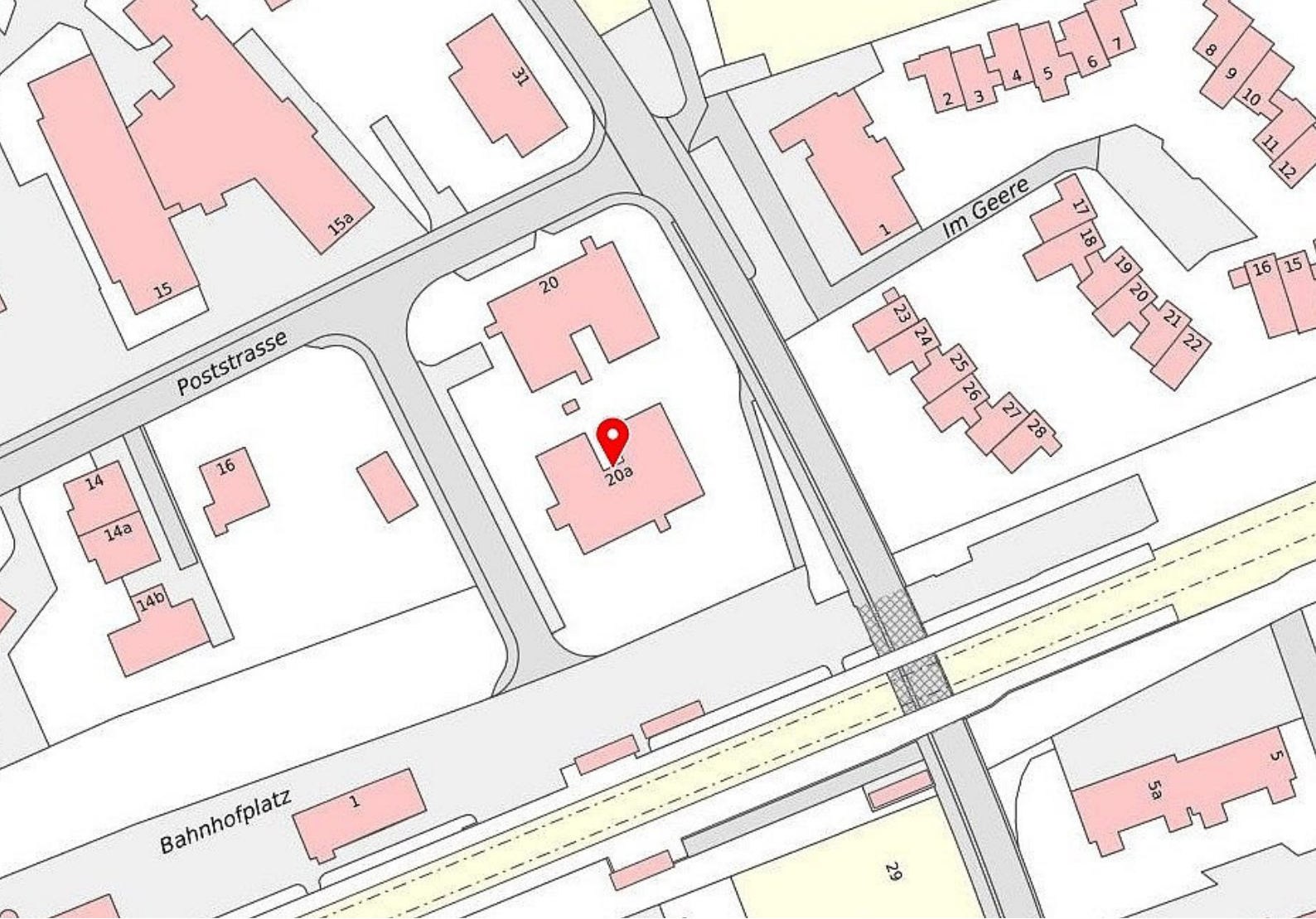
Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung
Tiefgarageneinstellplätze	2 (Doppelgaragenbox)

PREIS

Angebotspreis	CHF 895'000.— zzgl. Doppelgaragenbox
---------------	---

SONSTIGES

- Grosser Gartenbereich mit gedecktem Sitzplatz und separatem Abstellraum nebenan.
- Gemeinschaftliche Tiefgarage mit Doppelgaragenbox.
- Separates Kellerabteil.
- Grosser Einbauschränk im Korridor.
- Ausbau im Minergie Standard mit kontrollierter Wohnraumlüftung.
- Übernahme der Liegenschaft 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.



Dennis Trigili

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.
Dipl. Immobilienmakler

M 076 310 06 06

T 052 264 50 50

E dennis.trigili@remax.ch

Steiger & Partner Immobilien GmbH

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E info@remax-winterthur.ch

www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur

