

# Zwei moderne Neubau- DEFH an familienfreund- licher Lage



**Kapellstrasse 1a und 1b, 9543 St. Margarethen**





## Willkommen in St. Margarethen

### IM SCHÖNEN BEZIRK MÜNCHWILEN

Die beiden fast identischen Doppel-einfamilienhäuser (7.5-Zimmer pro Haushälfte) befinden sich im malerischen Ort St. Margarethen. Die Ortschaft liegt in der Gemeinde Münchwilen im Kanton Thurgau. Auf einer Fläche von etwas über zwei Quadratkilometern und mit ca. 1'100 Einwohnern (Münchwilen ca. 5'800 Einwohner) bietet St. Margarethen eine ländliche und familiäre Atmosphäre.

In Münchwilen liegen die wunderschönen Murgwanderwege direkt vor Ihrer Haustüre. So führt der vielbegangene Murguferweg vom Münchwiler Ortszentrum weg bis nach Frauenfeld, gesäumt zuerst von der futuristischen "Zukunftsfabrik", vorbei an einladenden Grillplätzen und dem idyllischen Rosentaler Weiher. Mit dem Parkbad an der Murg und der Sportanlage Waldegg (Dreifachturnhalle) steht der aktiven Bevölkerung von Münchwilen eine grosse Palette an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Es gibt verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (bspw. Coop, Migros & Lidl

Schweiz), Bäckerei und andere kleine Geschäfte. Zudem gibt es einige Restaurants und Cafés.

Ausserdem legt Münchwilen grossen Wert auf Bildung und bietet eine breite Palette von Schulen für alle Altersgruppen. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ist alles vorhanden.

Münchwilen ist auch verkehrstechnisch gut angebunden. Die Gemeinde ist durch die Frauenfeld-Wil-Bahn sowie einer Buslinie nach Sirnach für den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Hauptstrasse durch Münchwilen verläuft parallel zur Bahnlinie von Wil nach Frauenfeld. Die Ortschaft liegt zudem an der Autobahn A1 und hat eine eigene Ausfahrt. Seit 2021 fährt die neue Buslinie 739 nach Sirnach. Des Weiteren verfügt die Gemeinde über einen eigenen Bahnhof.

Zudem bietet die Münchwilen eine Vielzahl von Sportvereinen. Es gibt Fußball-, Sportfischer-, Schützen- und Turnvereine, um nur einige zu nennen.

**Mehr Informationen über die Gemeinde finden Sie im Internet unter [www.muenchwilen-tg.ch](http://www.muenchwilen-tg.ch)**



## Ein kurzer Überblick

### ÜBER DIESE ATTRAKTIVEN LIEGENSCHAFTEN

Zwei familienfreundliche 7.5-Zi.-Doppelfamilienhaushälften mit grosszügigem Gartenbereich, Garagenbox mit elektrischem Torantrieb sowie gedecktem Sitzplatz. Die Häuser sind beide praktisch identisch erbaut worden (spiegelverkehrte Anordnung der Räume) und zeichnen sich durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie der Bauweise im Minergie-Standard aus.

Die beiden modernen Wohnhäuser überzeugen durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbares und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Viel Platz für die ganze Familie ist also garantiert.

#### **Raumaufteilung pro Haushälfte:**

Im Untergeschoss befindet sich ein Wasch- bzw. Technikraum sowie ein Keller- und Hobbyraum.

Durch das offene Treppenhaus gelangt man ins Erdgeschoss, in welchem sich ein grosszügiges Entrée, Gäste-WC, Wohnen/ Essen sowie eine helle, offene Küche befinden. Durch den direkten Ausgang über die Wohnzimmertüre gelangt man zum gedeckten Sitzplatz und dem schönen Gartenbereich.

Im ersten Obergeschoss trifft man auf den Gang, ein grosses Badezimmer (DU / WC / Doppellavabo und Badewanne) sowie drei weitere Zimmer. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer (DU / WC und Doppellavabo) sowie Zimmer Nr. 4 & 5. Ein Estrich mit ca. 26.77 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab.

Weiter bieten Ihnen diese tollen Neubau-Liegenschaften moderne Annehmlichkeiten wie zum Beispiel nachhaltige Materialien und energieeffiziente Systeme an.



## Weitere Eckdaten und Informationen

- Baujahr 2023/24.
- Moderne, hochwertige Architektur.
- Grundbuch Nr. 4746 Münchwilen, Liegenschaft Nr. 3050, Plan Nr. 59, St. Margarethen.
- Grundstückfläche 1'446 m<sup>2</sup> Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 453.113, Weinfelderstrasse 70, 9543 St. Margarethen TG [239 m<sup>2</sup>] Garagen Vers. Nr. 453.144 [114 m<sup>2</sup>] übrige befestigte Fläche [55 m<sup>2</sup>], Gartenanlage [1'038 m<sup>2</sup>], Gebäude [353 m<sup>2</sup>].
- Eine Abparzellierung der beiden Grundstücke wird im Rahmen des Verkaufes vorgenommen.
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Wohnfläche ca. 177.70 m<sup>2</sup> pro Hausteil.
- Parzelle Haus A 243.53 m<sup>2</sup>.
- Parzelle Haus B 387.63 m<sup>2</sup>.
- Wohn- und Gewerbezone WG3.
- Einzelgarage mit Vorplatz und zwei bis drei Aussenparkplätzen je Haushälfte.



## Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus in massiver Bauweise mit Unterkellerung, drei Wohngeschossen und Estrich.
- Satteldach.
- Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung.
- Verdunkelung mittels elektrischen Rafflamellenstoren.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
- Warmwasseraufbereitung über Elektroboiler.
- Photovoltaikanlage auf Dach.
- Minergie-Bauweise.
- Küche EG: Kücheninsel mit Kochfeld sowie integriertem Dunstabzug, Natursteintexturabdeckung, Backofen auf Augenhöhe, Geschirrspüler und Kühlschrank mit integriertem Tiefgefrierfach, div. Schränke und Ablagen.
- Bodenbeläge Wohnen und Zimmer mit Echtholzparkett, Nasszellen Platten.
- Garagenrolltor mit elektrischem Torantrieb.
- Ein gedeckter Sitzplatz.



















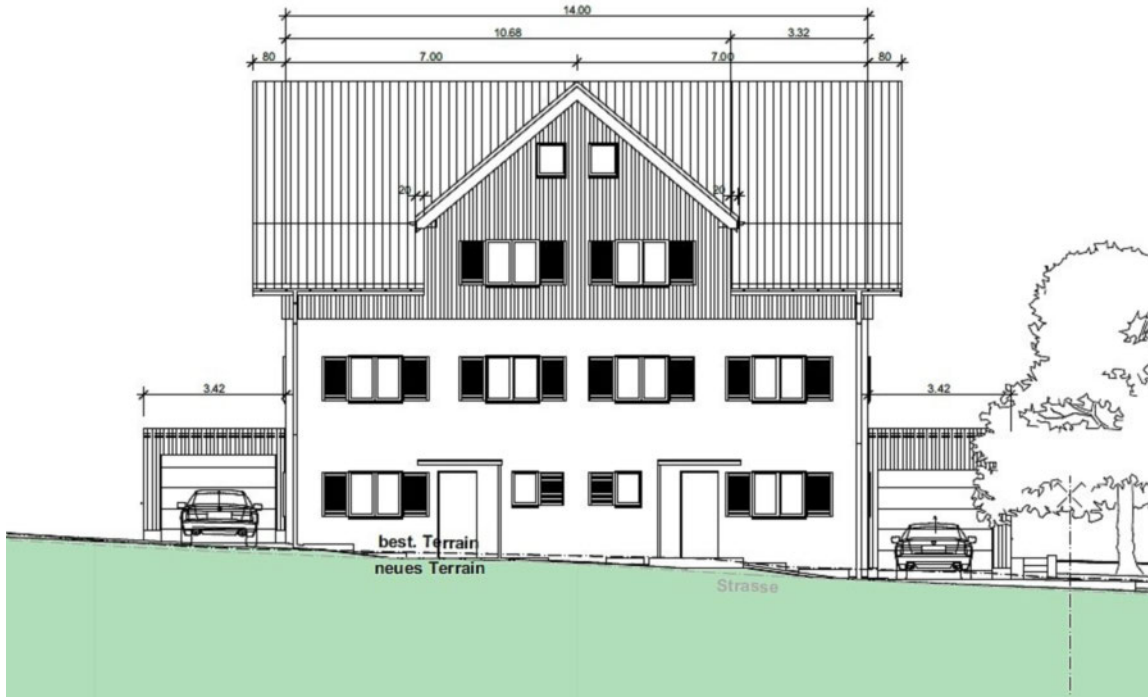




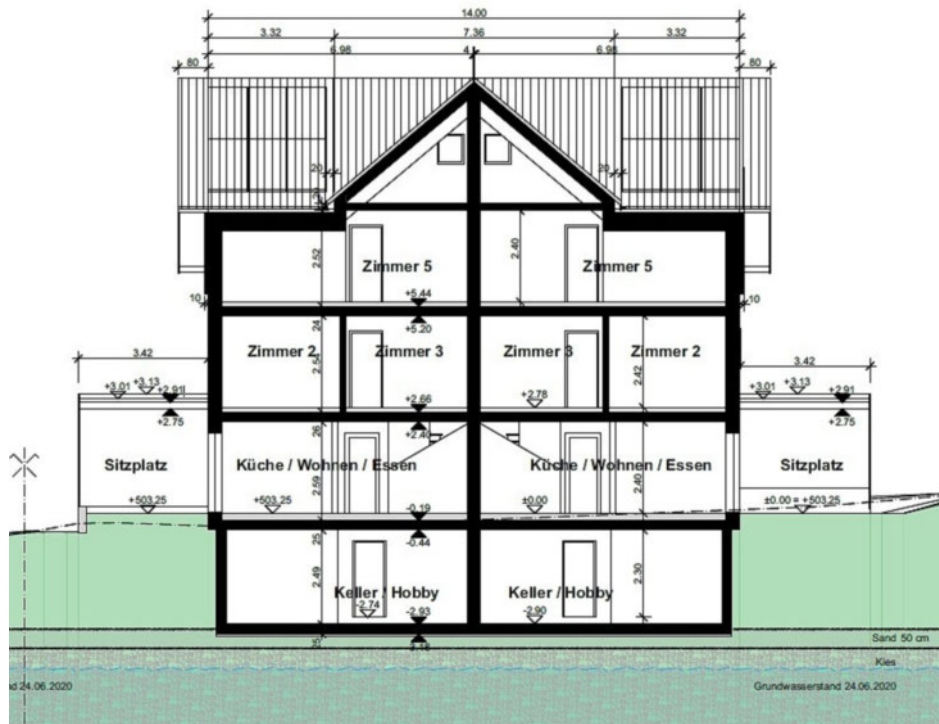




# Bilder Querschnitte

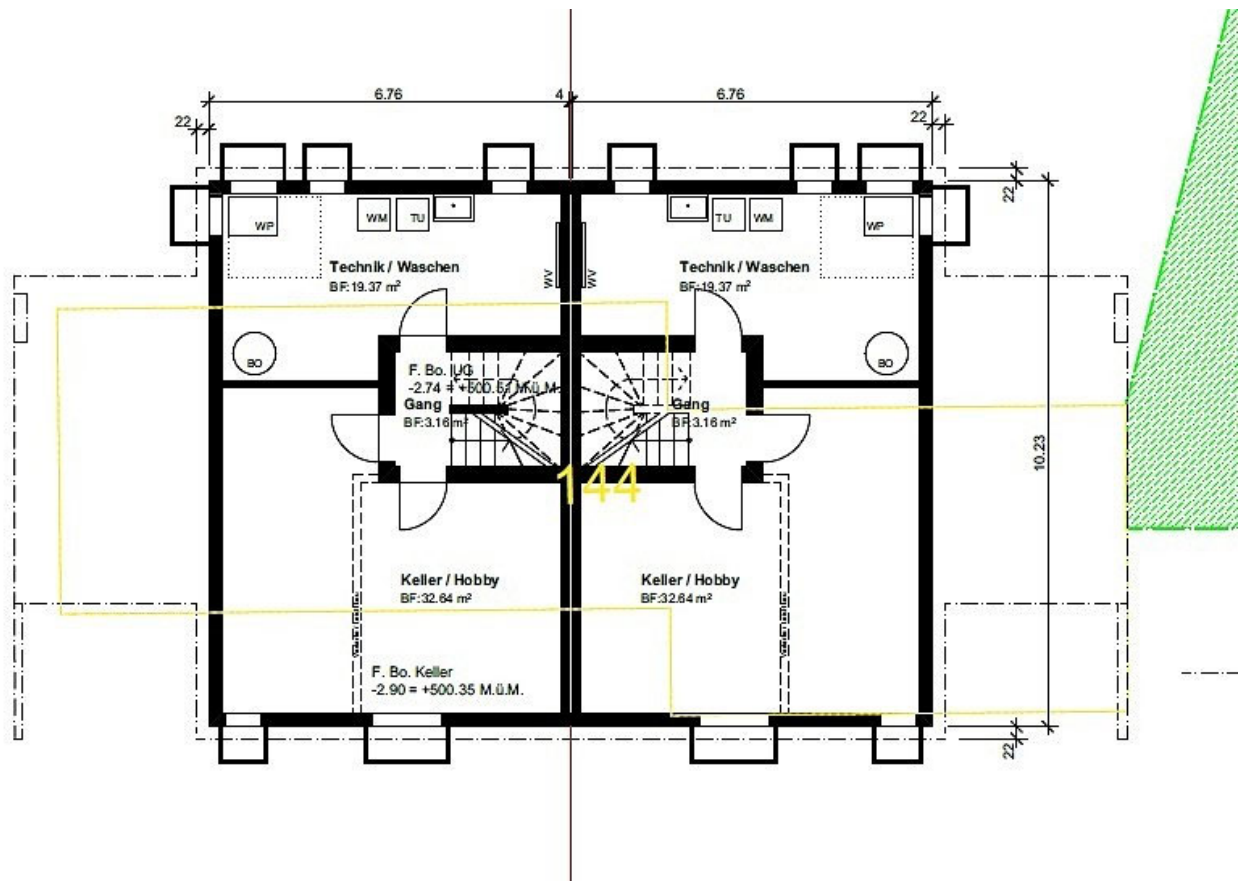


Hauseingänge und Garagenboxen



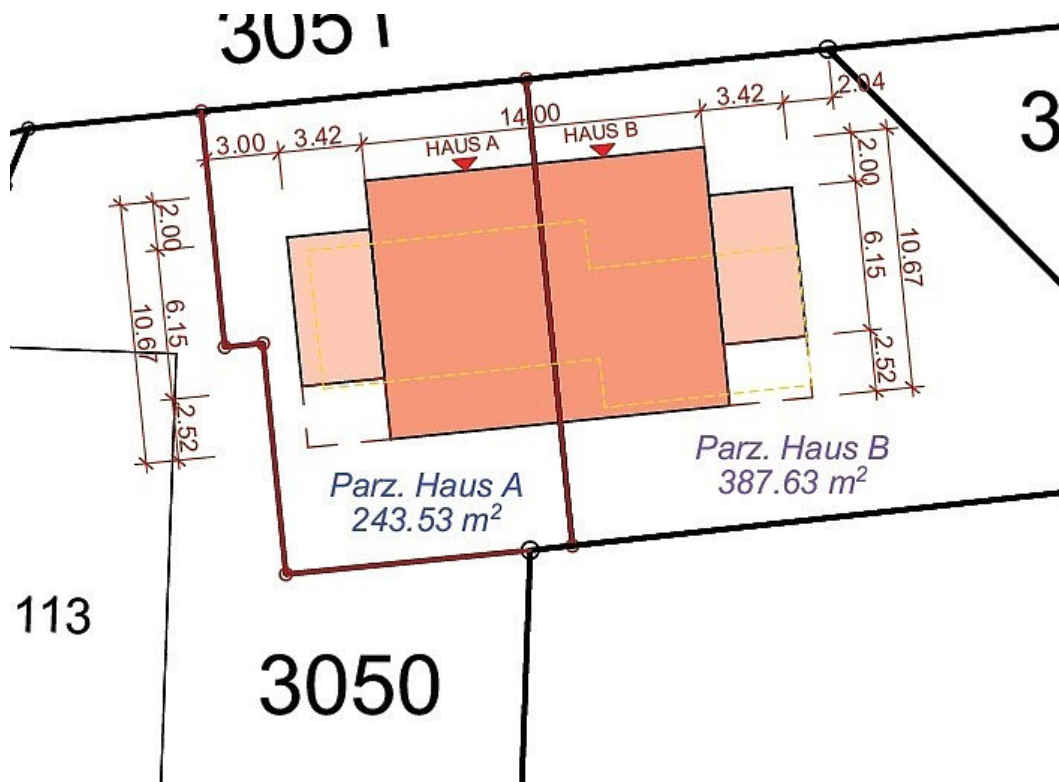
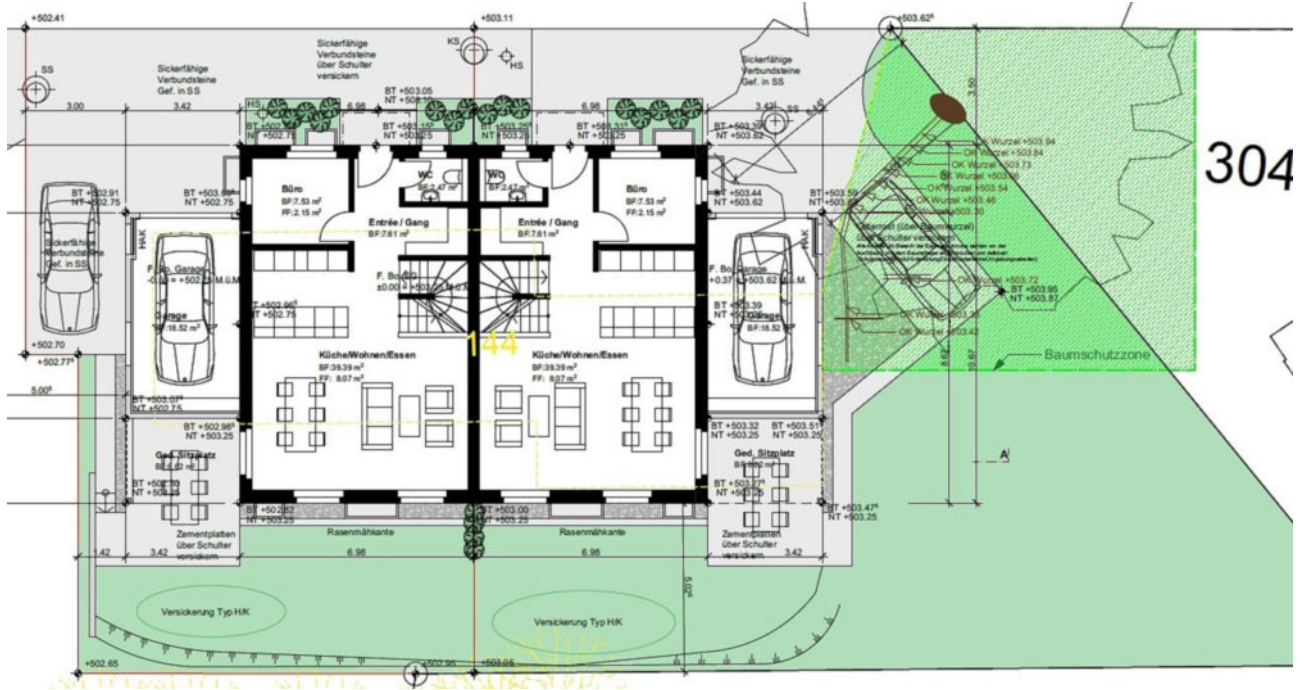
Rückseite mit Sitzplätzen

# Grundrisse Untergeschoss



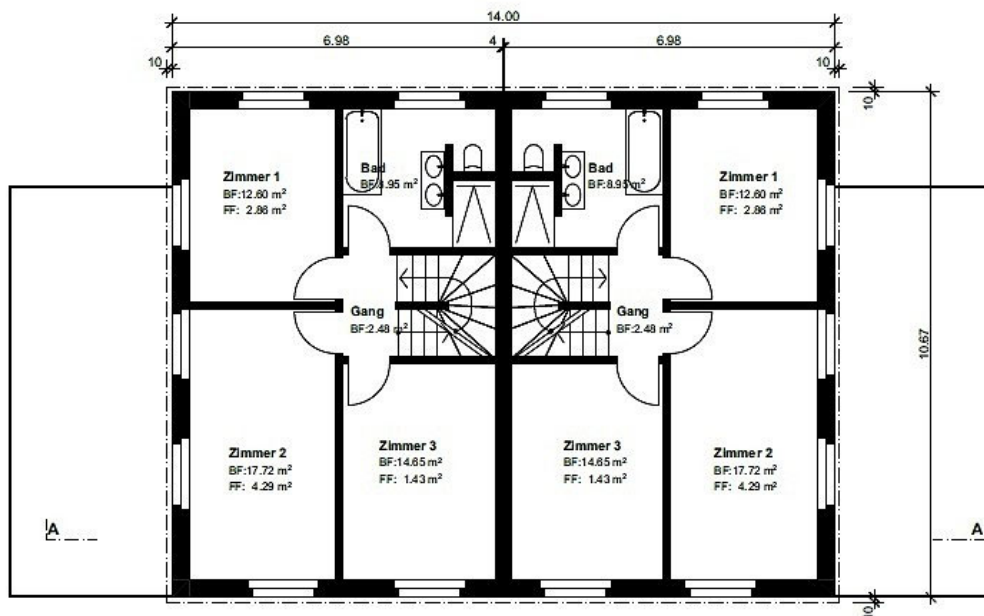
Untergeschoss

# Grundrisse Erdgeschoss

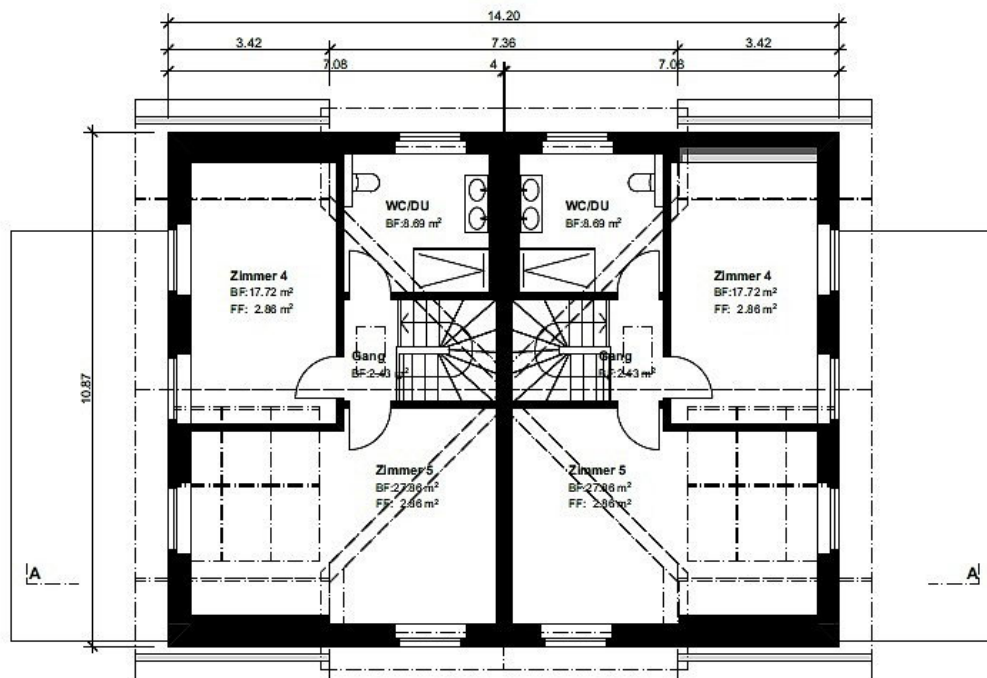


Parzelle Haus A & B

# Grundrisse 1. Obergeschoss



# Grundrisse Dachgeschoss



# Daten im Überblick

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161066-96
Immobilie	2 x 7½-Zi.-DEFH (Haus A & B)
Strasse und Nr.	Kapellstrasse 1a und 1b
PLZ und Ort	9543 St. Margarethen (Münchwilen)
Baujahr	2024
Zustand	neu
Ausbaustandart	hochwertig
Anz. Schlafzimmer	5 (pro Haushälfte)
Anz. WC	3 (pro Haushälfte)
Anz. Nasszellen	2 (pro Haushälfte)
Wohnfläche	ca. 177.70 m <sup>2</sup> (pro Haushälfte)
Nutzfläche (Keller, Technik etc.)	ca. 111.80 m <sup>2</sup> (pro Haushälfte)
Grundstücksfläche	Haus A: 243.53 m <sup>2</sup> Haus B: 387.63 m <sup>2</sup>

## ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler
Wärmeverteilung	Bodenheizung

## PARKIERUNG

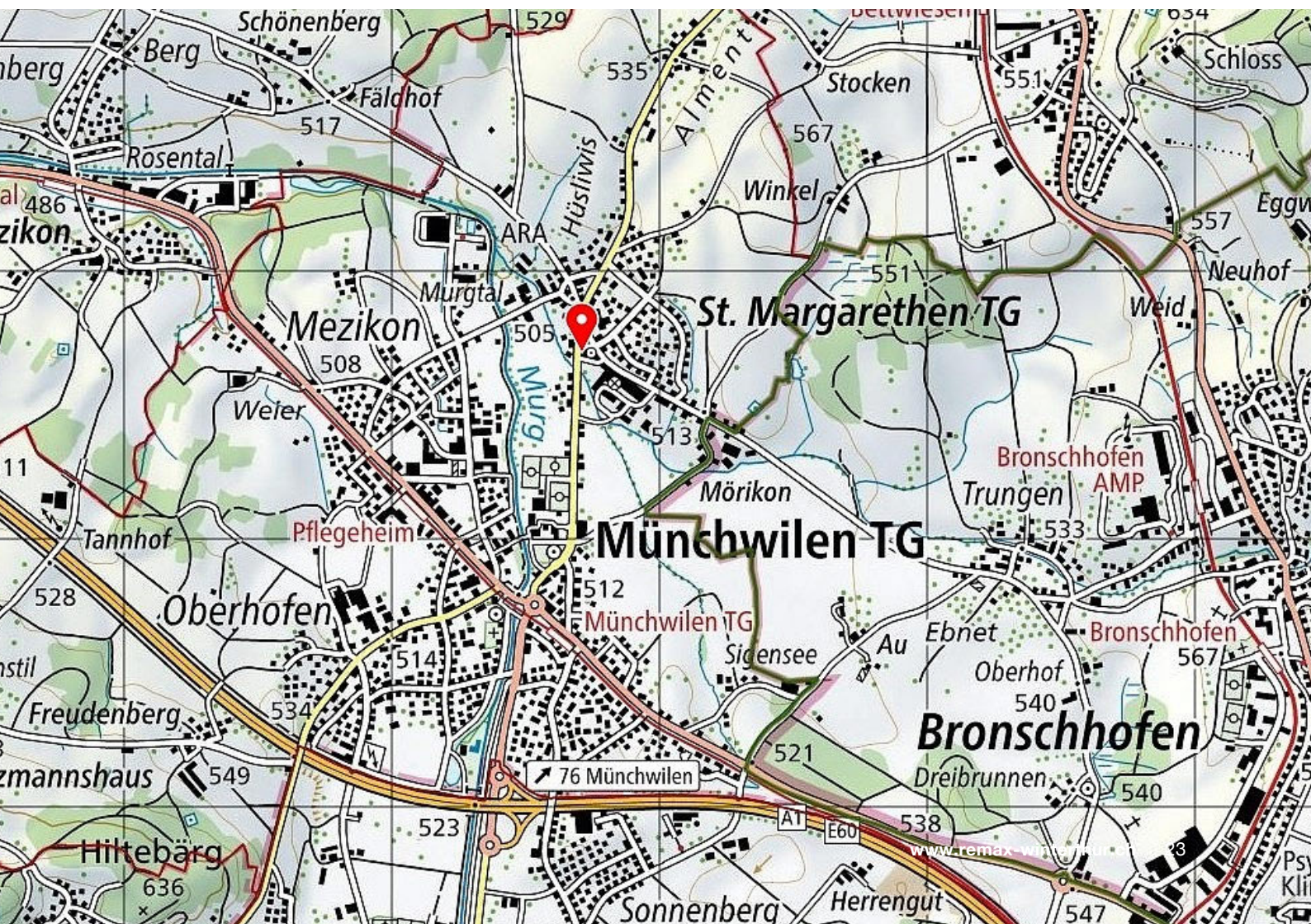
Garagenbox	1 (pro Haushälfte)
Aussen-Parkplätze	1-2 (pro Haushälfte)

## PREIS

Kaufpreis Haus A	CHF 1'090'000.—
Kaufpreis Haus B	auf Anfrage

## SONSTIGES

- Bauweise im Minergie-Standard.
- Photovoltaikanlage auf dem Dach.
- Übernahme der Liegenschaft 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.



### **Dennis Trigili**

Immobilienvermarkter mit eidg. FA.  
Dipl. Immobilienmakler

M +41 76 310 06 06

T +41 52 264 50 50

E [dennis.trigili@remax.ch](mailto:dennis.trigili@remax.ch)

### **Steiger & Partner Immobilien GmbH**

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

E [info@remax-winterthur.ch](mailto:info@remax-winterthur.ch)

[www.remax-winterthur.ch](http://www.remax-winterthur.ch)

**RE/MAX**  
Winterthur

