



Das Raumwunder in Thundorf

**Freistehendes, geräumiges 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage an sehr sonniger, ruhiger und ländlicher Lage.
Matzingerstrasse 1, 8512 Thundorf TG.**





Herzlich willkommen in Thundorf TG

IN DER NEBELARMEN LAGE DER HÖHEN DES WELLENBERGS.

Das Totalsanierte und grosszügig konzipierte 7.5-Zi.-Einfamilienhaus mit nutzbarem Dachraum befindet sich an gut besonnener Wohnlage im ländlichen Dorf an der Matzingerstrasse 1 in Thundorf TG.

Oberhalb Frauenfeld liegt in einem Hochtal auf 550 Meter über Meer die politische Gemeinde Thundorf, bestehend aus den drei Dörfern Lustdorf, Thundorf und Wetzikon. Die nebelarme Lage der Höhen des Wellenbergs und die weite Aussicht vom Immenberg locken im Sommer die Wanderer und im Winter die Langläufer an. Die ruhige, ländliche Lage zog in den letzten Jahren auch viele neue Einwohnerinnen und Einwohner an, deren Zahl zurzeit etwas mehr als 1'500 beträgt.

Schülerinnen und Schüler der Gemeinde Thundorf

besuchen den Kindergarten und die Primarschule in Thundorf (200 Meter entfernt) und die Sekundarschule Halingen. Die Infrastruktur der Gemeinde ist mit Schulen und Kindergarten, Kirchen in Kirchberg und Lustdorf, einem Gemeindefaal, Volg-Laden mit integrierter Poststelle, Metzgerei und Restaurants auf einem hohen Standard.

Halbstündlich verkehrt das Postauto (B837, B838) nur eine Gehminute entfernt ab der Bushaltestelle Brückenwaage zum Hauptbahnhof in Frauenfeld. Die Fahrzeit beträgt lediglich 17 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie innert kürzester Zeit (5 Minuten) die Autobahnanschlüsse in Frauenfeld und Winterthur (A1, A7) welche Thundorf mit Winterthur, Zürich, dem Flughafen Kloten, St. Gallen und Konstanz verbinden.

Mehr Informationen über die Gemeinde finden Sie im Internet unter: www.thundorf.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES 7.5-ZI.-EFH AN ATTRAKTIVER LAGE

Familienfreundliches 7.5-Zi.-Einfamilienhaus mit zwei Garagenparkplätzen. Die pflegeleichte Grünfläche umrandet mit Büschen und Sträuchern machen die idyllische Gartenanlage mit offenem Sitzplatz zum perfekten Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Zur Liegenschaft gehört zusätzlich ein Gartenhaus, welches über reichlich Stauraum verfügt.

Das freistehende, grosse Einfamilienhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, zeitgemässes und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Der moderne Innenausbau

mit vielen Holzelementen vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Weitere Highlights bilden die offene, moderne Küche mit hochwertigen Geräten, viel Wohn- und Arbeitsfläche, zwei helle Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit zusätzlichem WC, das Wohn-/Esszimmer und das gross ausgebaute Dachgeschoss.

Das Haus wurde 2022 Totalsaniert, alle Leitungen neu gemacht und präsentiert sich heute in einem gepflegten, neuwertigen Zustand. Einziehen und wohnen!



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr (GVTG) 1899.
- Neuwertiger Zustand, Totalsanierung 2022.
- Nettowohnfläche (HNF) ca. 240 m².
- Liegenschaft Nr. 146, Plan Nr. 21, Thundorf.
- Grundstücksfläche 483 m² mit folgender Aufteilung: Wohnhaus 126 m², Gartenanlage 202 m², übrige befestigte Fläche 147 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVTG) 1'031 m³ mit Versicherungs-Nr. 63/2/38. Versicherungswert CHF 898'000.-- (Schätzung vom 21.06.2022).
- Kernzone.
- Nicht denkmalgeschützt.
- Keine Hypothekenübernahme.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Einfamilienhaus in massiver Bauweise mit Teilunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.
- **Komplettsaniert** (2022).
- **Heizung:** Luftwärmepumpe, Aussenaufstellung. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung oder Radiatoren.
- **Warmwasseraufbereitung** über Elektroboiler.
- Offene und helle **Einbauküche** mit Ablageflächen, Ober- und Unterschränke. Induktionskochfeld, Dampfabzug, in die Küchenmöbelfront eingefügter hochliegender Backofen und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Geschirrwashmaschine. Küchengeräte von AEG.
- **Fenster** teilweise Holz, teilweise Kunststoff.
- **Isolierverglasung** mit teils innenliegenden Sprossen. Min. 1 Dreh-Kipp-Flügel pro Raum, weiss gestrichen. 3 Dachfenster.
- **Verdunkelung/Wetterschutz:** mittels Fensterläden in Aluminium, grün gestrichen.
- **Spenglerarbeiten:** Ziegeleisen in Kupfer bekleidet.
- **Dach:** Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Übliche **Raumhöhen** (ca. 2.40 m bis 2.60 m).
- **Bodenbeläge:** Plattenboden und Parkett.
- **Garage:** 1 Parkplatz mit Schwingtor und elektrischem Motorantrieb ist im Gebäude integriert. Zweite Garage seitlich anliegend aus Holz mit Flügeltüren.

Raumprogramm des tollen 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus

DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. MASSE.

UNTERGESCHOSS

Keller (10.2 m²) als Waschküche (Waschmaschine) und Nasszelle (Dusche, Lavabo) genutzt, Heizungsraum (15.8 m²) mit Wärmepumpenboiler. Zugang über das Wohnhaus oder Kellerabgang.

ERDGESCHOSS

Entrée/Korridor (8.3 m²) mit viel Platz und Treppe. Separates WC mit Lavabo (2.8 m²). Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer (17 m²) mit schönen Holzelementen und integrierten Einbauschränken sowie dem angrenzenden Esszimmer (11.8 m²) mit Ausgang zum Sitzplatz bieten einen hohen Wohlgefühlcharakter. Werkraum (13.3 m²). In der modernen Küche (6.4 m²) mit Induktionskochfeld und hochwertigen Geräten lassen sich leckere Menüs zubereiten.

OBERGESCHOSS

Treppe, Korridor (8.5 m²). Nasszelle mit Dusche,



Badewanne, WC, Lavabo und Handtuchradiator (9.3 m²). Zwei Schlafzimmer (17.2 m² und 13.3 m²) mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (20.2 m²). Über die Terrasse erhält man Zugang zu einem Abstellraum (6.2 m²) welcher noch mehr Stauraum bietet. Angrenzendes Arbeitszimmer (11.5 m²) mit praktischem Wandschrank.

DACHGESCHOSS

Grosses ausgebautes Dachgeschoss (81.8 m²) mit sichtbaren Holzbalken, welche durch ihre ästhetische und gleichzeitig natürlich Wirkung Gemütlichkeit verbreiten.

UMGEBUNG

Zwei separate Garagenparkplätze (20 m² und 8.7 m²). Idyllischer, gut besonnener Gartenbereich, pflegeleichte Grünfläche mit Büschen und Sträuchern. Genügend Besucherparkplätze sind auf dem Vorplatz der Liegenschaft aufzufinden.

















Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-273
Immobilie	7.5-Zimmer-Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Matzingerstrasse 1
PLZ und Ort	8512 Thundorf
Baujahr (GVZ)	1899
Totalsanierung	2022
Zustand	Sehr gepflegt, neuwertig
Anzahl Schlafzimmer	2 + 1 Arbeitszimmer
Anzahl Badezimmer	2, Anzahl WC 3
Nettowoohnfläche	ca. 240 m ²
Grundstücksfläche	483 m ² , Liegenschaft Nr. 146
Kubatur Wohnhaus (GV TG)	1'031 m ³ , GVTG.-Nr. 63/2/38

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Luftwärmepumpe
Heizverteilung	Bodenheizung / Radiatoren
Warmwasseraufbereitung	Elektroboiler

AUSSTATTUNG

Gartenhaus	
Idyllische Gartenanlage mit Grünflächen und Sitzplatz	
Garagenparkplätze	2
Aussenparkplätze	2 (auf dem Garagenvorplatz)

PREIS

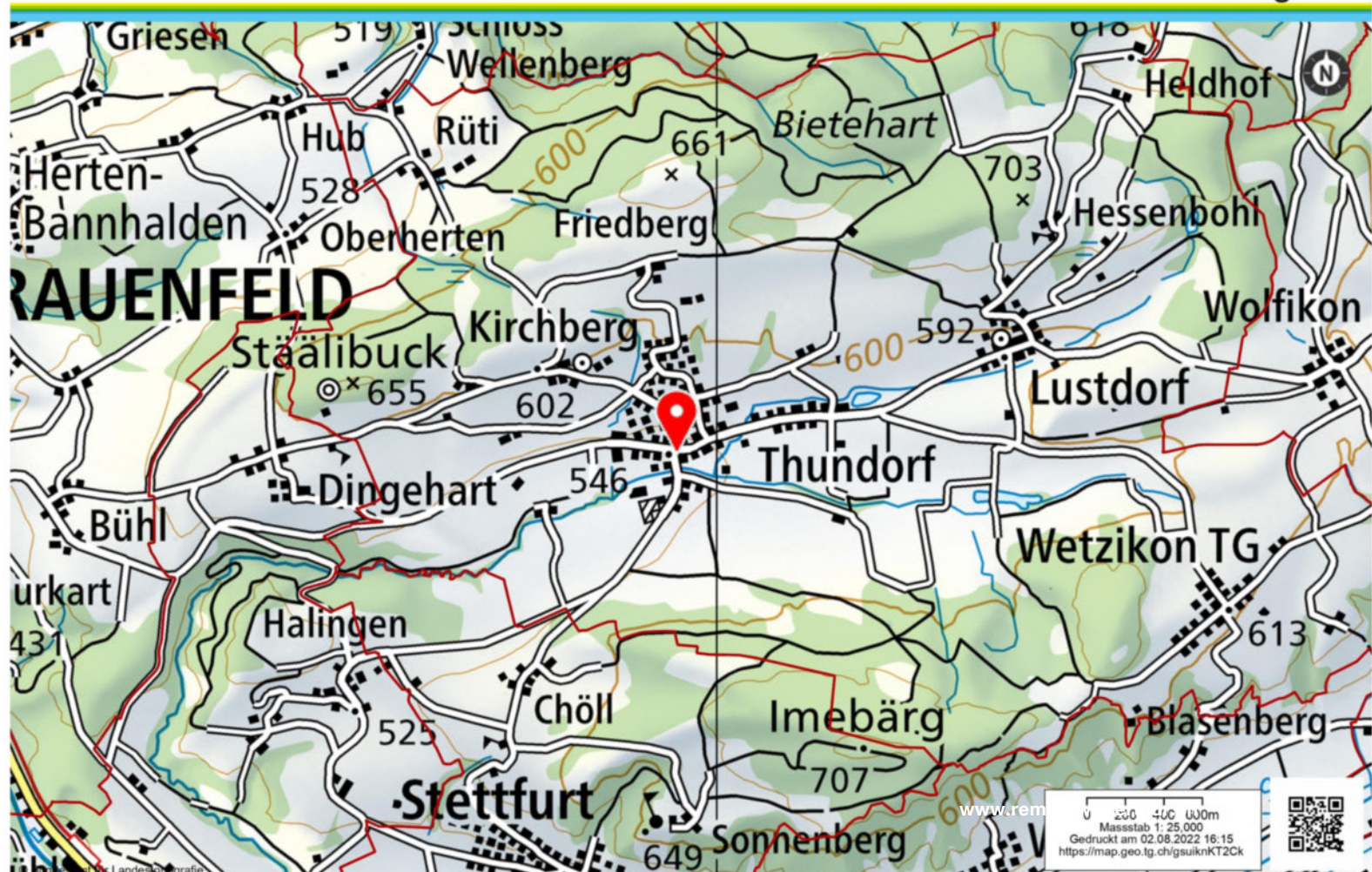
Bankgeprüfter VP CHF 1'320'000.--

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.



© Bundesamt für Landestopografie
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden
Haftung: Für die inhaltliche Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der veröffentlichten Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Quelle: Kantonale Verwaltung Thurgau. Copyright: Amt für Geoinformation



© Bundesamt für Landestopografie
map.geo.tg.ch ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von öffentlichen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden



Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und der grossen Erfahrung können wir das gemeinsam anbieten. Ich kenne ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und seit 2005 über 235 persönlich verkauften Immobilien, besitze ich immer die richtigen Lösungsansätze bei der Vermarktung der Immobilie und der damit verbundenen Verkaufsabwicklung.

Eine Kontaktaufnahme freut mich sehr und stehe für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung, auch am Abend und am Wochenende.



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf und Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

