



Freistehendes EFH an idyllischer Lage!

**Familienfreundliches 7 ½-Zimmer
Einfamilienhaus an ruhiger und entspannender
Wohnlage in 8360 Wallenwil, Buchenweg 14**





Herzlich willkommen in Wallenwil TG

Der beschauliche Ortsteil Wallenwil mit seinen rund 1250 Einwohnern und einem überwiegend ländlich geprägten Einfamilienhaus-Charakter ist mit der politischen Gemeinde Eschlikon fest verbunden. Jung und Alt schätzen das vielfältige Angebot an Sport, Kultur, Vereinsleben und Freizeitmöglichkeiten in dieser innovativen Gemeinde mit viel Lebensqualität. Familien freuen sich über die vielen Spielplätze, dem Schulangebot (mehrere Kindergärten, Primarschule und die Sekundarschule in der Gemeinde), der Kinderbetreuungsmöglichkeiten in der Gemeinde und dem einzigen Schlangenzoo der Schweiz. Pendler sind über den örtlichen Bahnhof mit regelmässigen Verbindungen in Richtung Winterthur/Zürich oder Wil/St.Gallen optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mobility-Carsharing rundet das Angebot ideal ab. Der Autobahnanschluss A1 in Richtung Zürich/St.Gallen liegt rund 6 Autominuten entfernt.

Im Ort befinden sich eine Poststelle und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten - ganz einfach auch zu Fuss

zu erreichen. Eschlikon nennt sich seit einigen Jahren Energiestadt, beheimatet eine Vielzahl an örtlichem Gewerbe mit Arbeitsplätzen in der Gemeinde und bietet seinen Einwohnern beispielsweise ein gemeindeeigenes Glasfasernetz, ein Co-Working Space und eine Lernloft. Finden Sie mehr darüber unter: www.eschlikon.ch.

In wenigen Minuten sind Ausflugsziele für Bewegungsorientierte zum Beispiel auf dem Hörnli und im Tösstal, für Ruhesuchende in der wunderschönen Klosteranlage in Fischingen, für urbaner Orientierte die Städte Wil/SG (ca. 8km), Frauenfeld (ca. 14km) oder Winterthur (20 km) und für die Abkühlung im Sommer der nahe gelegene Bichelsee zu entdecken.

Wer also die Beschaulichkeit und Natur aber auch das Dorfleben mit riesigem Vereinsangebot, die Nähe zur Stadt und eine hohe Lebensqualität sucht, der liegt hier genau richtig.



Ein kurzer Überblick

Familienfreundliches, attraktives 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit gedecktem Sitzplatz sowie Balkon, Carport und Aussen-Parkplätze auf dem Vorplatz des Wohnhauses. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche und viel Privatsphäre lädt zum Verweilen ein. Das EFH befindet sich als hinterste Liegenschaft an einer Durchgangsverkehr freien Sackgasse.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbares und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume (Keller, Waschen/Technik) sowie ein beheizter Hobby-/Büroraum angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich das Entrée mit praktischen Einbauschränken, ein Schlafzimmer und eine schöne Nasszelle (Dusche, WC, Lavabo). In der Einbauküche mit Induktionskochfeld, Granitabdeckung und hochwertigen Geräten lassen sich viele leckere Menüs zubereiten.

Das geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, jedoch auch zur idyllischen Gartenanlage, bietet einen echten Wohlgefühlcharakter.

Über die Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich das komfortable Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Doppel-Lavabo mit Unterbaumöbel sowie drei gemütliche Schlafzimmer befinden. Über die zwei nebeneinander liegenden Schlafzimmer gelangen Sie auf den grosszügigen Balkon auf der Südwestseite des Gebäudes. Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiteres grosszügiges Zimmer mit praktischen Einbauschränken und kleinem Abstellraum. Auch das Dachzimmer ist durch genügend Fenster lichtdurchflutet und bietet sich perfekt zur Nutzung als Hobby-, Spielraum oder Schlafzimmer.

Diese tolle Liegenschaft wurde laufend gut unterhalten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr (GVZ) 2010
- Laufend getätigte Investitionen
- Gut unterhaltene Liegenschaft
- Ausgebauter Dachstock
- Beheiztes Zimmer im UG (Büro)
- Wohnfläche EG - DG (HNF) ca. 162.1 m²
- Grundbuch, Liegenschaft, Kataster-Nr. 3644, Plan 33, Rietacker, Grundstücksfläche 388 m² mit folgender Aufteilung: Wohnhaus Carport, Buchenweg 14 89 m², Gartenanlage 299 m².
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 1'010 m³, GVZ-Nr. 782452, Versicherungswert CHF 546'000.-- (Schätzung vom 25.03.2021)
- Übernahme der Liegenschaft per 1. Oktober 2023 oder nach Vereinbarung
- Bauzone W2b
- Carport mit abschliessbarem Veloraum
- Gartenhaus
- Die bestehende, sehr attraktive Hypothek kann übernommen werden. (**1. Hypothek:** Laufzeit bis 16.07.2027 mit einem Zinssatz von 1.560%. **2. Hypothek:** Laufzeit bis 20.12.2024 mit einem Zinssatz von 1.990%.)



Kurzbaubeschrieb

- Wohnhaus mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise
- Fassade verputzt und gestrichen
- Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach
- Normale Raumhöhen
- Fenster in Kunststoff mit 2-facher Isolierverglasung
- Beschattung mittels Lamellenstoren (teils motorisiert)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Niedertemperatur Bodenheizung
- Zentrale Wasseraufbereitung
- Entkalkungsanlage
- Wäscheabwurf
- Fussbodenheizung (Auch in der Büroräumlichkeit im UG)
- Schöne Einbauküche mit Granitabdeckung und hochwertigen Geräten mit Schränken und Ablageflächen. Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, hochliegender Backofen und Steamer, grosszügiger Kühlschrank und Geschirrspülmaschine.
- Gedeckte Terrasse und grosszügiger Balkon auf der Südseite des Hauses.
- Bodenbeläge: Eingangsbereich, Küche, Wohnbereich und sämtliche Badezimmer mit keramischen Bodenplatten. Schlafzimmer und Dachgeschoss mit schönem Vinyl- und Laminatboden.









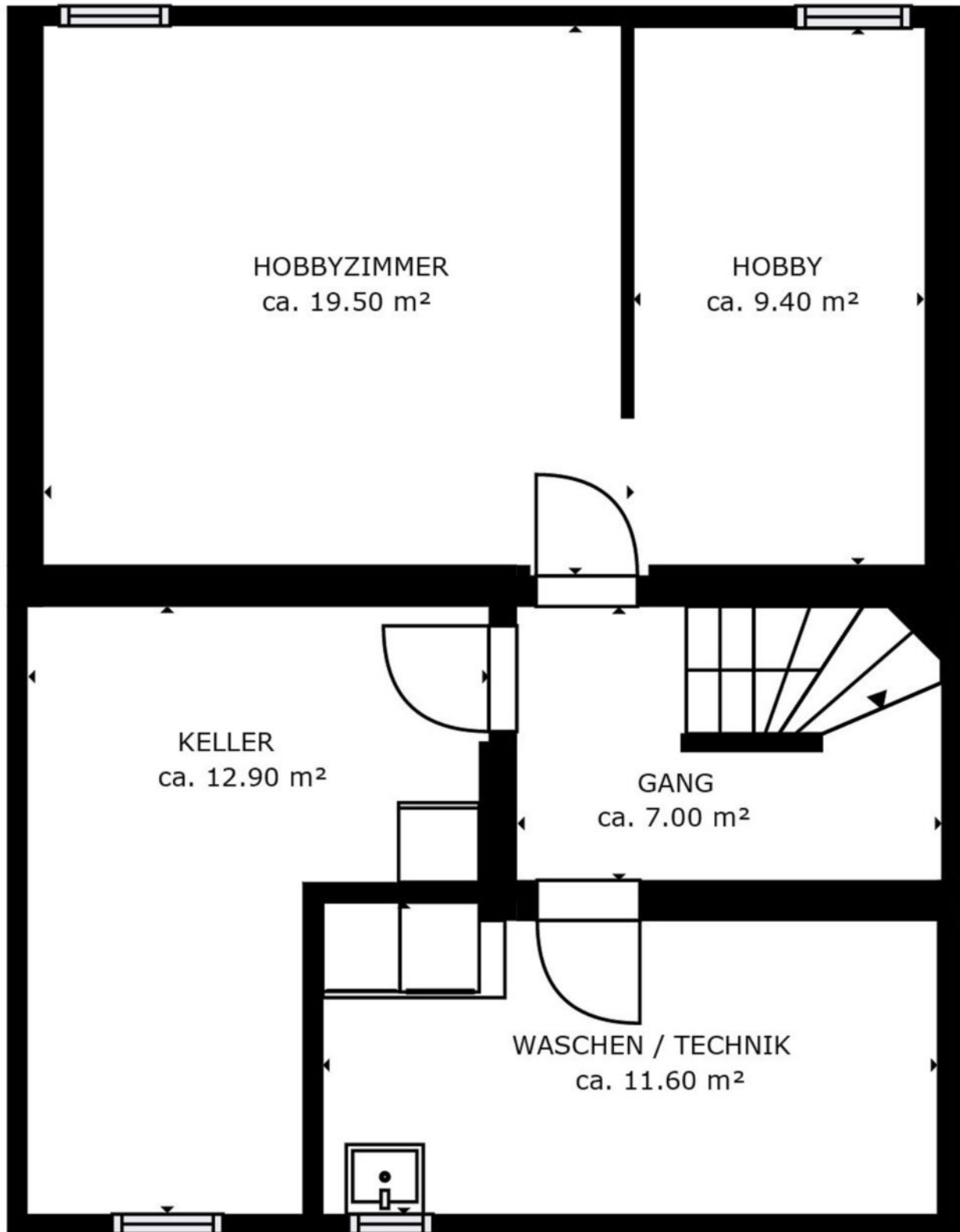




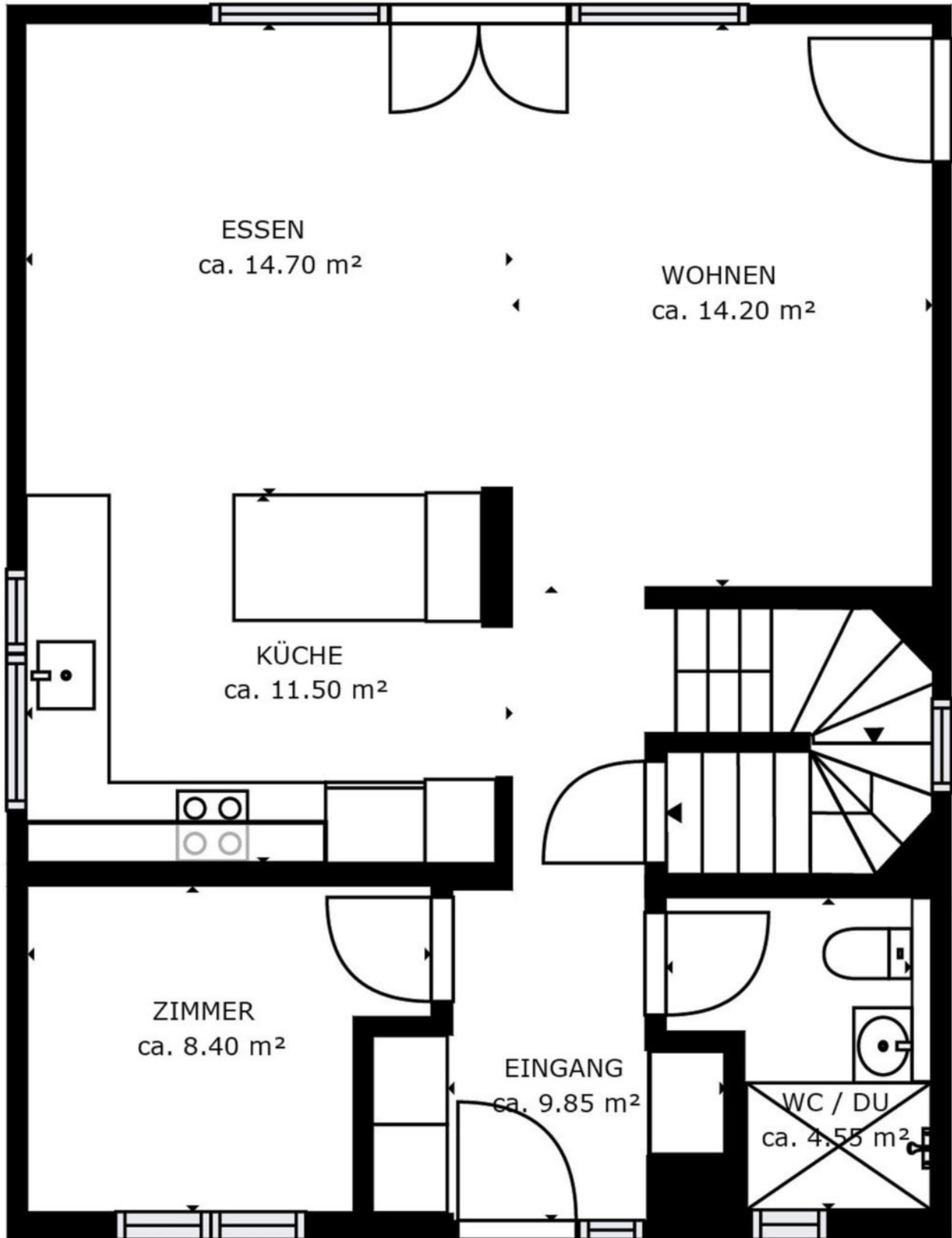




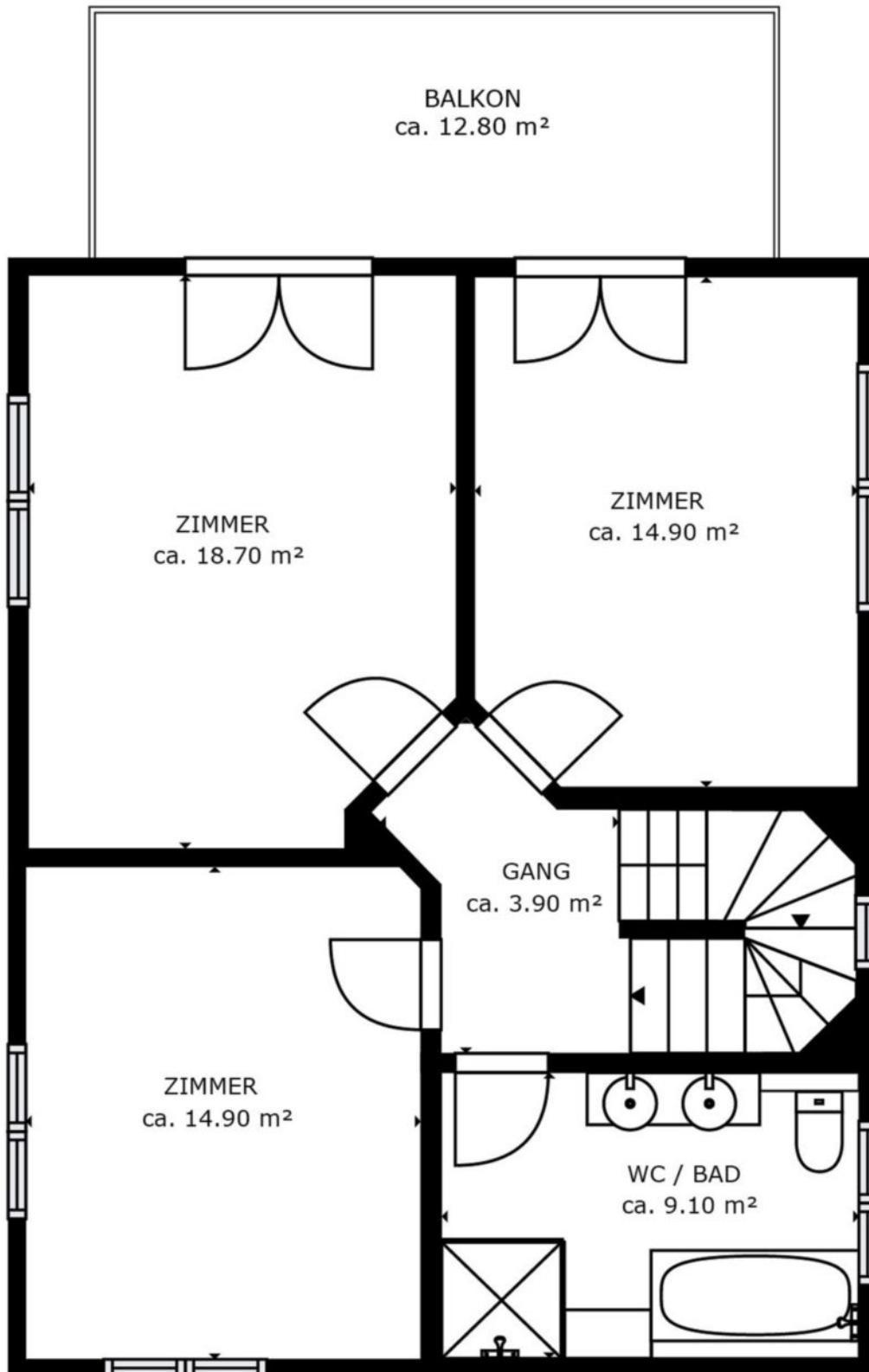
Grundriss: Untergeschoss



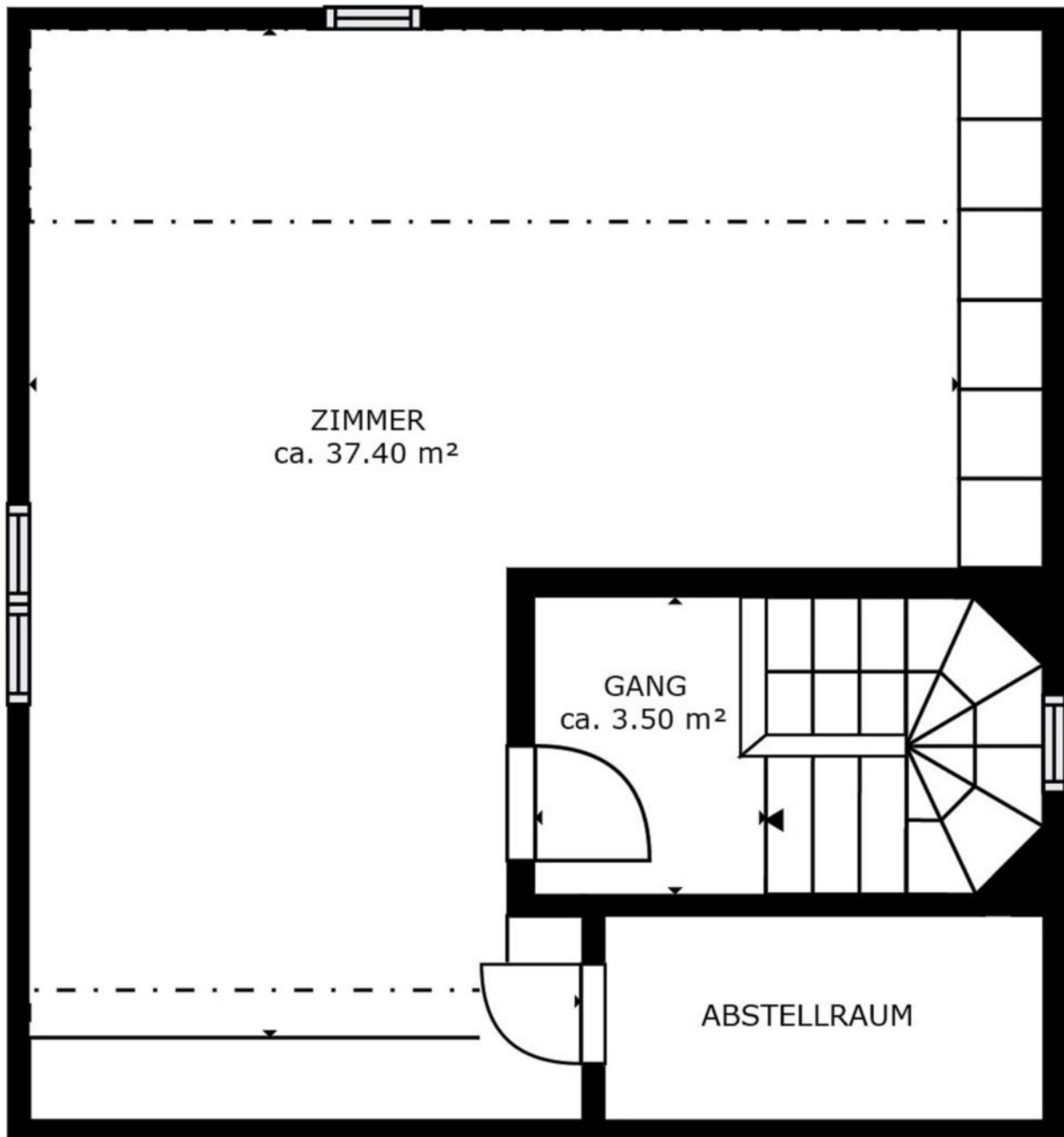
Grundriss: Erdgeschoss



Grundriss: Obergeschoss



Grundriss: Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-290
Immobilie	7.5-Zimmer-EFH
Strasse und Nr.	Buchenweg 14
PLZ und Ort	8360 Wallenwil
Baujahr	2010
Zustand	Gepflegt, gut unterhalten
Anzahl Schlafzimmer	4
Wohnfläche (HNF)	ca. 162.1 m ²
Grundstücksfläche	total 388 m ² , Kat.-Nr. 3644
Kubatur Wohnhaus (GVZ)	1'010 m ³ , GVZ-Nr. 782452
Bauzone	W2b
Verfügbar	ab 1. Oktober 2023

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Warmwasseraufbereitung	Über die Heizung
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

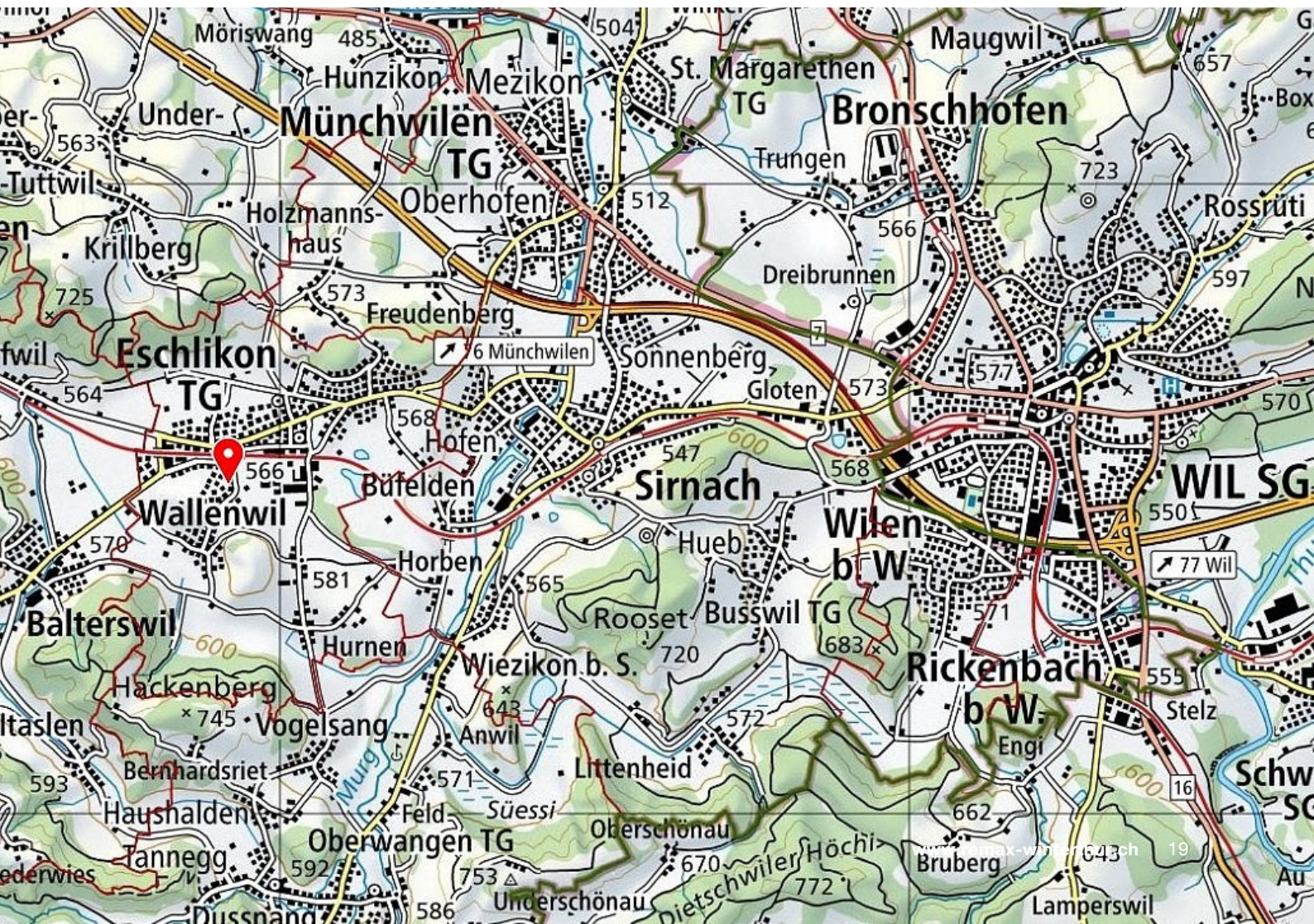
Parkplätze	Carport
Aussenparkplätze	3

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'250'000-- inkl. PP
---------------	--------------------------

SONSTIGES

- Die bestehende Hypothek kann übernommen werden.
- **1. Hypothek:** Laufzeit bis 16.07.2027 mit einem Zinssatz von 1.560%.
- **2. Hypothek:** Laufzeit bis 20.12.2024 mit einem Zinssatz von 1.990%.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.





Meine Immobilie. Mein Zuhause. Ihre 5 Vorteile auf einen Blick

- Zeitersparnis und überdurchschnittlicher Verkaufserfolg!
- Wellness für Ihre Nerven. I take care of everything!
- Schnelle Antwortzeiten!
- Vertiefte Marktkenntnisse. Lokal, regional & national.
- Maximaler Einsatz & Servicebereitschaft!



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler
Verkauf & Beratung

M +41 79 406 65 58

T +41 52 264 50 50

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

