



Familienfreundliches 6.5-Zi.-REFH mit viel Privatsphäre

Im Baumgarten 27a, 8552 Felben-Wellhausen





Herzlich Willkommen in Felben-Wellhausen

Das attraktive Reiheneinfamilienhaus im Baumgarten 27a in Felben-Wellhausen überzeugt durch seine ruhige, sonnige und familienfreundliche Wohnlage. Die gepflegte Wohnsiedlung bietet ein angenehmes Umfeld mit viel Privatsphäre und einer harmonischen Nachbarschaft — ideal für Familien, Paare oder Personen, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.

Ideale Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Felben-Wellhausen liegt unmittelbar vor den Toren von Frauenfeld und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Mit dem Individualverkehr erreichen Sie das Stadtzentrum von Frauenfeld in wenigen Minuten, Winterthur in rund 20 Minuten sowie Zürich oder den Flughafen Zürich in etwa 35 bis 45 Minuten. Die nahegelegenen Autobahnanschlüsse ermöglichen eine schnelle Verbindung in sämtliche Richtungen. Auch der öffentliche Verkehr ist optimal erschlossen: Der Bahnhof Felben-Wellhausen mit regelmässigen Verbindungen Richtung Frauenfeld, Winterthur und Weinfelden befindet sich in angenehmer Distanz zur Liegenschaft. Ergänzend

sorgt die nahegelegene Postautohaltestelle mit Verbindungen Richtung Steckborn und Frauenfeld für eine komfortable Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Dadurch gelangen Pendler bequem und effizient zu den regionalen und überregionalen Zentren.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur

In Felben-Wellhausen finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufs- und Dienstleistungsangebote befinden sich im nahegelegenen Frauenfeld, das mit seinem vielseitigen Angebot an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Kindergarten und Primarschule befinden sich direkt im Dorf und sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen liegen in Frauenfeld und den umliegenden Gemeinden. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spazier- und Velowege entlang der Thur, weitläufige Felder sowie Naherholungsgebiete laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Die Kombination aus ländlicher Ruhe, naturnahem Wohnen und der Nähe zu urbaner Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv.



Ein kurzer Überblick

Attraktives 6.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus, das sich dank diversen Renovationen in den Jahren 2024 und 2025 in einem gepflegten Zustand präsentiert. Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage sowie der eingezäunte Garten bieten ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre.

Der gedeckte Sitzplatz mit direktem Zugang zum Garten lädt zum Verweilen ein und schafft einen geschützten Aussenbereich für entspannte Stunden. Die naturnahe Umgebung kombiniert ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren und Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen gedeckten Velounterstand beim Hauseingang. Ein gemeinschaftlicher Spielplatz innerhalb der Überbauung steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Zur Liegenschaft gehört zudem ein Tiefgaragenparkplatz in der gemeinschaftlichen Tiefgarage, während im Aussenbereich genügend Besucherparkplätze vorhanden sind.

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten, eine separate neuwertige Küche, ein Bürozimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer sowie ein weiterer offener Bereich, der sich ideal als Ankleide oder Büro eignet und direkten Zugang zu einem der Schlafzimmer bietet. Ein Zimmer verfügt zudem über einen Balkon. Das neuwertige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Doppellavabo ausgestattet.

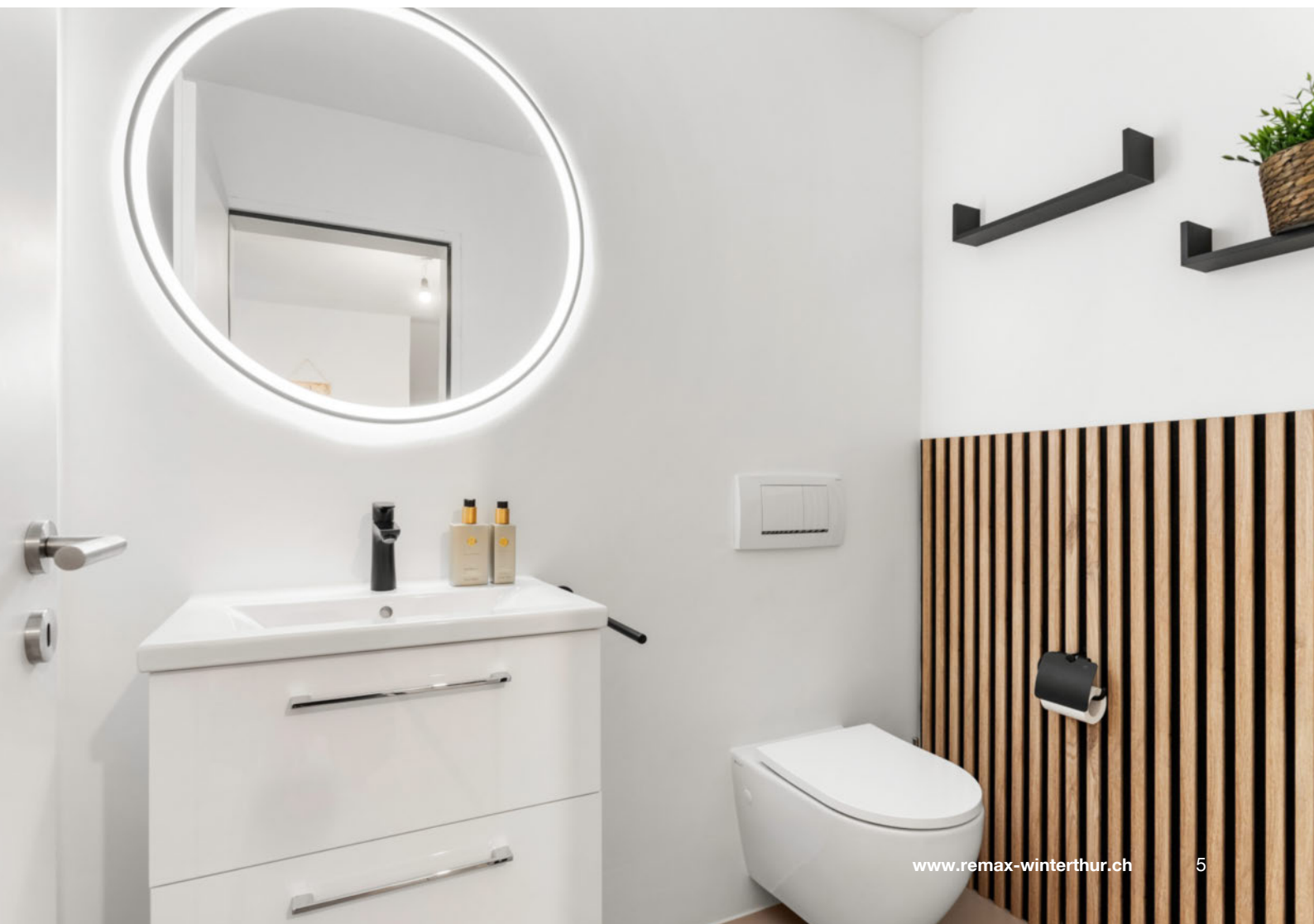
Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum und eignet sich ideal als Hobbyraum, Homeoffice oder weiteres Schlafzimmer. Im Untergeschoss befinden sich ein Disponibellraum mit Waschmaschine und Tumbler sowie ein grosszügiger Schutzraum.

Insgesamt präsentiert sich diese Liegenschaft mit viel Platz, neuwertiger Küche und Nasszellen sowie einem gepflegten Gesamtbild — ideal für familienfreundliches Wohnen in ruhiger Umgebung.



Weitere Eckdaten und Informationen

- / Ursprüngliches Baujahr 1994.
- / Renovationen: Malerarbeiten, Küche, Nasszellen, teilweise Bodenbeläge (2024), Boiler, Anschluss an Wärmeverbund (2025).
- / Wohnfläche ca. 180 m².
- / Grundbuch Felben-Wellhausen, Liegenschaft Nr. 439, Im Baumgarten 27a, Plan Nr. 9, Ständeler, 1/32 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 589.
- / Grundstücksfläche 179 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 80 m², Gartenanlage 99 m²
- / Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- / Volumen Wohnhaus (GVTG) 875 m³ mit Vers.-Nr. 22/1/295. Versicherungssumme CHF 649'000.--. Schätzung vom 10.06.2025.
- / Nebenkosten pro Jahr circa CHF 305.--.
- / Bodenbeläge mit teilweise keramischen Bodenplatten oder Laminat.
- / Neuwertige Einbauküche mit Standard-Geräten von Bosch. Abstellfläche Granit.
- / Grundstück vollständig umzäunt mit gepflegten Gartenflächen und mehreren Sitzplätzen.
- / Fernwärme mit Wärmeverteilung über Fussbodenheizung.
- / Bauzone W2b.
- / Sicherheitsnachweis (SINA) ist Sache der erwerbenden Partei.
- / Übernahme der Liegenschaft per November 2026 oder nach Vereinbarung.













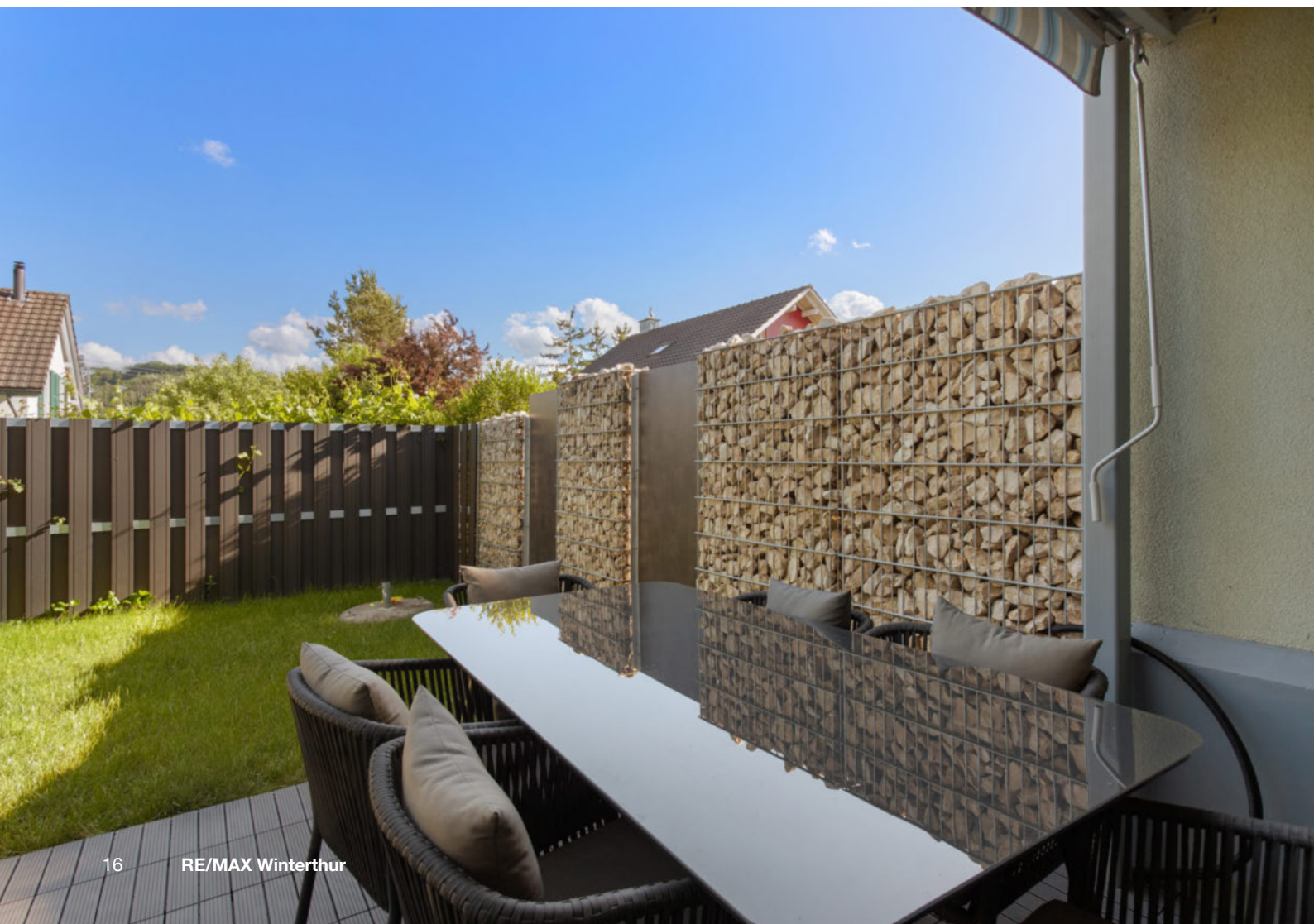








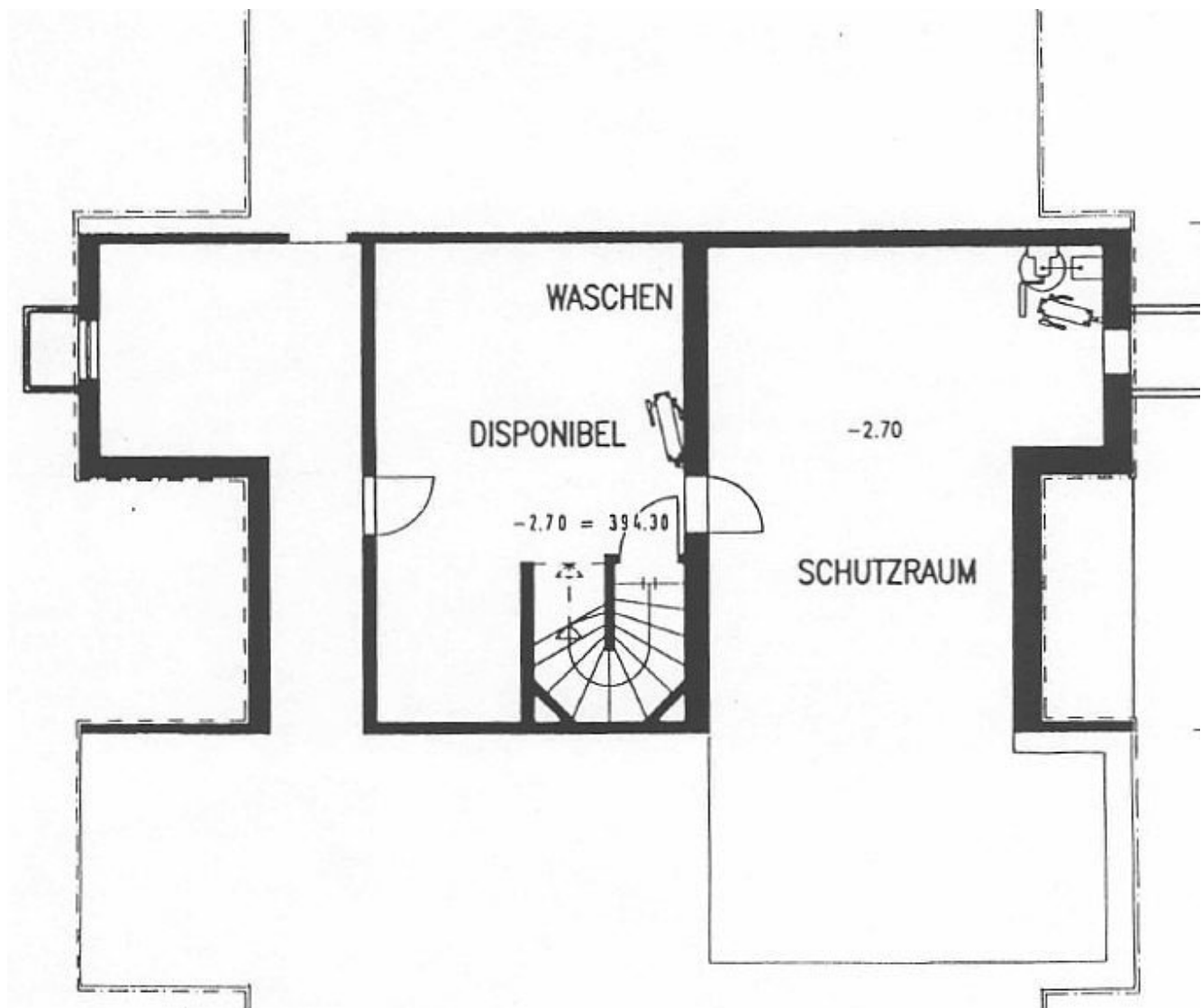






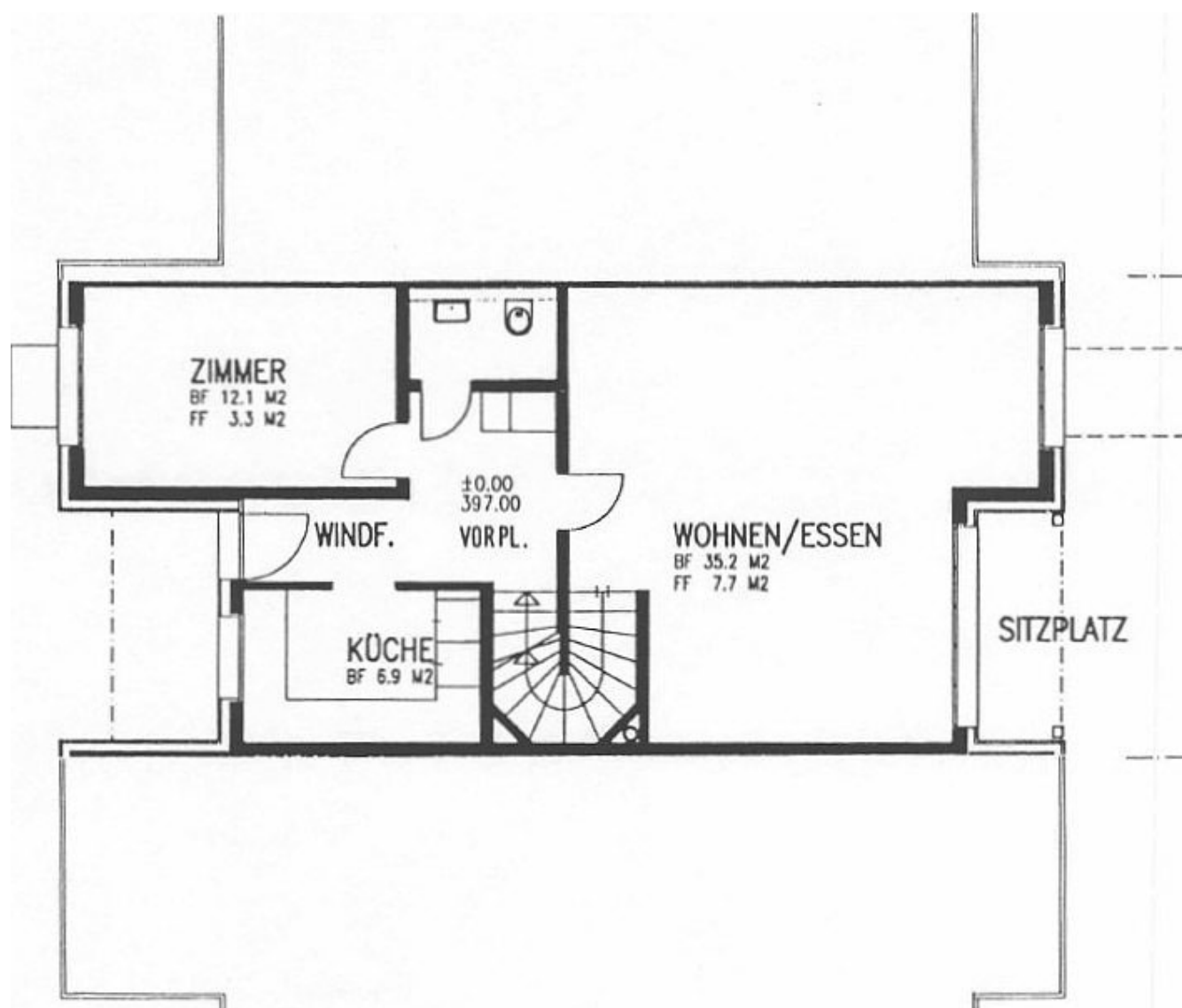
Grundriss

Untergeschoss



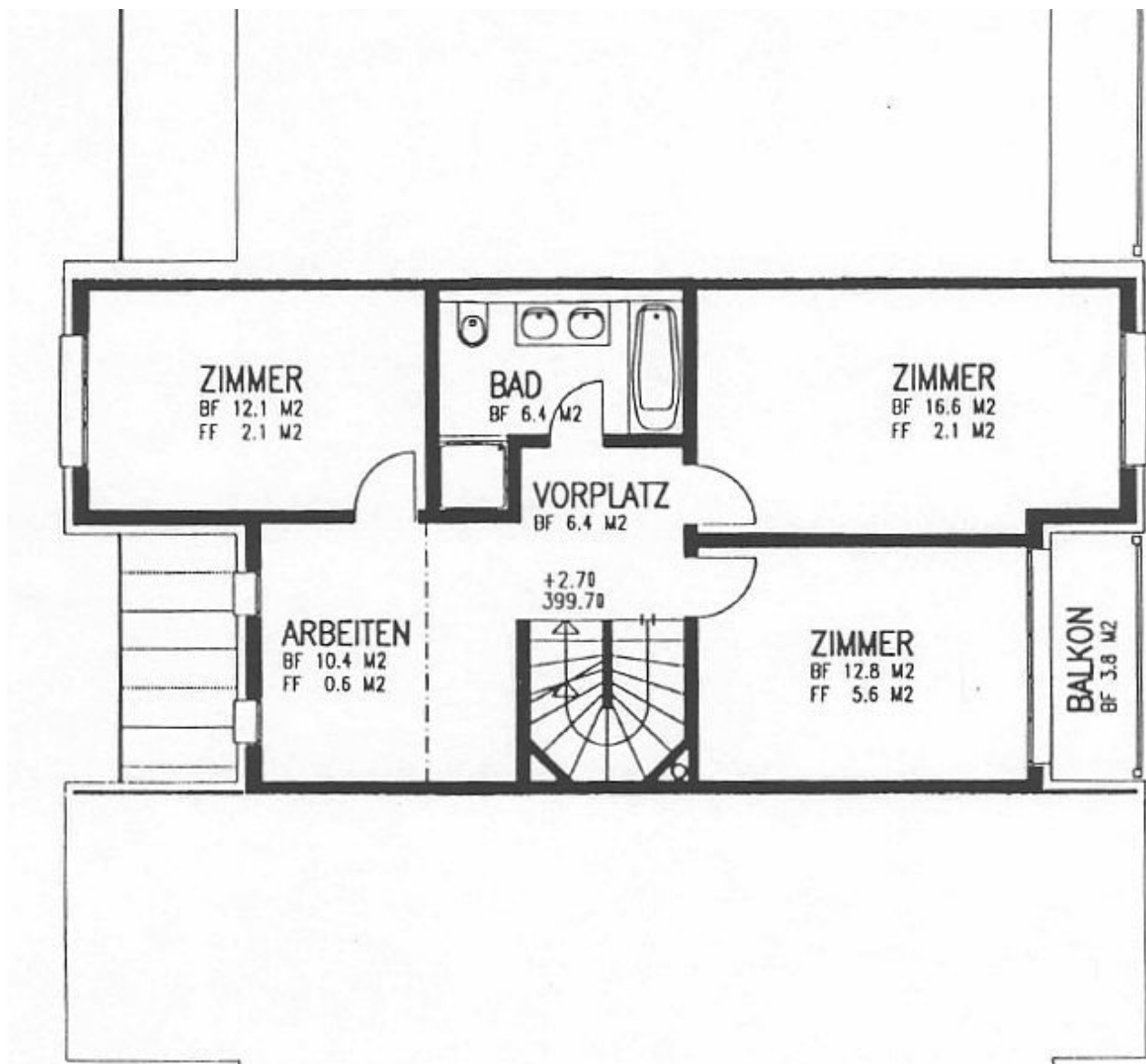
Grundriss

Erdgeschoss



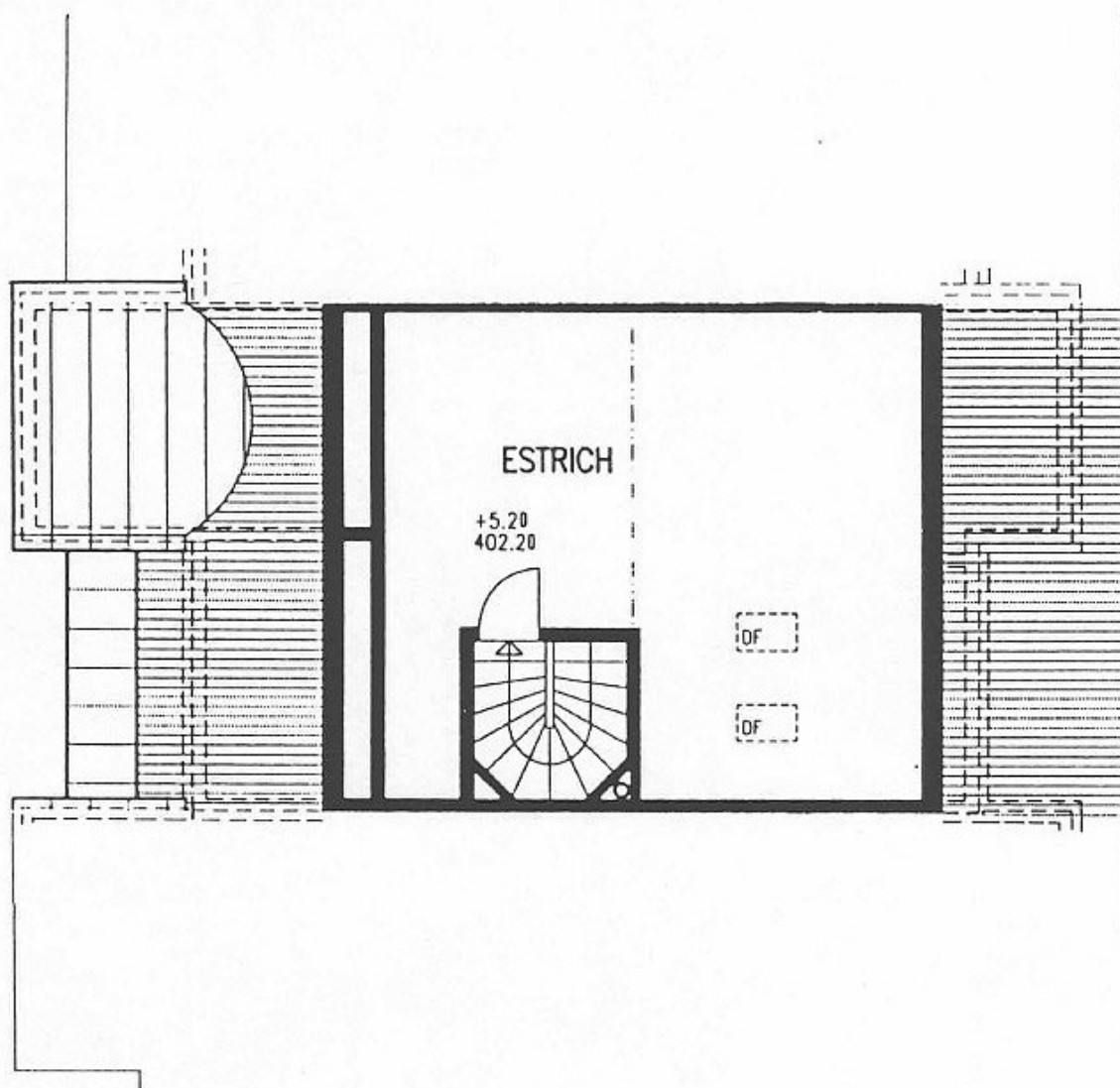
Grundriss

Obergeschoss



Grundriss

Dachgeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	110161079-58
Objektart	6.5-Zi.-Reiheneinfamilienhaus
PLZ und Ort	8552 Felben-Wellhausen
Strasse und Nr.	Im Baumgarten 27a
Baujahr	1994
Zustand	sehr gepflegt
Grundstücksfläche	179 m ²
Wohnfläche	circa 180 m ²
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Nasszellen	1 + Gäste-WC
Volumen GVTG	875 m ³
Versicherungswert gem. GVTG	CHF 649'000.--

INFRASTRUKTUR

Entf. Kindergarten	0.6 km
Entf. Primarschule	0.6 km
Entf. Sekundarschule	0.24 km
Entf. Autobahn	2.5 km
Entf. Frauenfeld	4 km
Entf. Volg & Migros	0.5 km
Entf. Bahnhof	0.6 km

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Fussbodenheizung

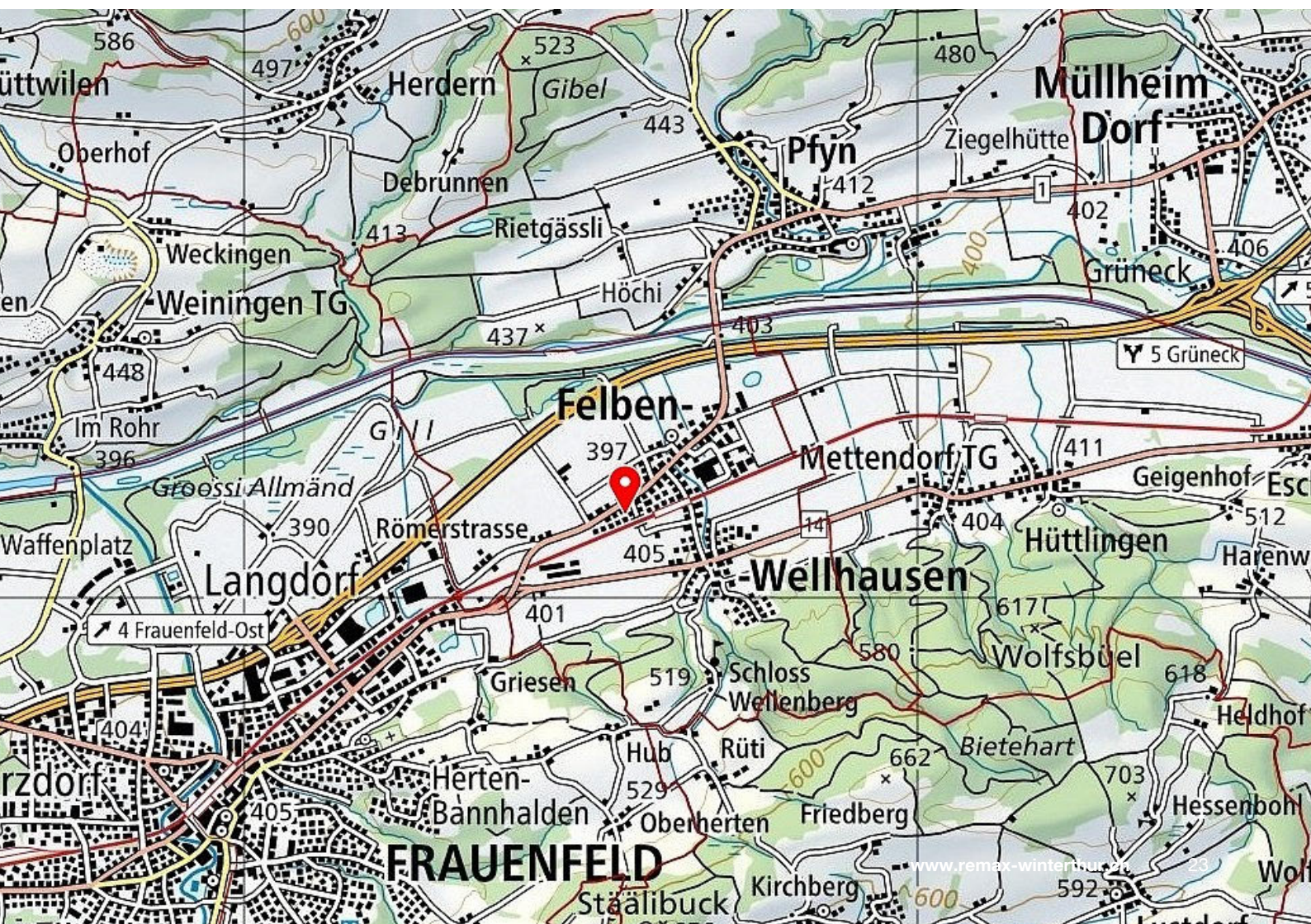
AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

Tiefgaragen-Parkplatz	1	Besucherparkplätze	Diverse
-----------------------	---	--------------------	---------

/ Übernahme der Liegenschaft per November 2026 oder nach Vereinbarung.

PREIS

Angebotspreis	CHF 990'000. — inkl. TG-PP
---------------	----------------------------





Kontaktieren Sie uns von RE/MAX Winterthur

Unser RE/MAX-Heissluftballon fährt über die Region, wir sind die örtlichen Experten. Wir kennen Felben-Wellhausen 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.

**KONTAKTIEREN SIE UNS
NOCH HEUTE!**

Raphael Steiger

**Dipl. Immobilienmakler
Dipl. Betriebswirtschafter/HF**

M +41 78 250 11 11
T +41 52 264 50 50
E raphael.steiger@remax.ch

Stadthausstrasse 123
8400 Winterthur
info@remax-winterthur.ch
www.remax-winterthur.ch

RE/MAX
Winterthur



D-RMC-01003077_00001

