Renovierte 3.5-Zi.-ETW mit Lift und TG-Parkplatz an guter Lage

Grüntalstrasse 12, 9320 Arbon





Herzlich Willkommen in Arbon

Die attraktive und sonnige 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung an der Grüntalstrasse 12 in 9320 Arbon vereint ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Lage in unmittelbarer Nähe zum Bodensee sowie einer sehr guten Infrastruktur. Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Senioren, die eine hohe Wohn- und Lebensqualität in naturnaher Umgebung schätzen.

Arbon ist eine lebendige und beliebte Stadt im Kanton Thurgau mit rund 15 000 Einwohnern. Die charmante Seestadt verbindet historischen Charakter mit moderner Infrastruktur und hat sich in den vergangenen Jahren zu einem gefragten Wohnort am Bodensee entwickelt. Besonders geschätzt wird Arbon für die attraktive Lage direkt am Wasser, die hohe Lebensqualität sowie das vielseitige Freizeit- und Kulturangebot.

Die Wohnlage an der Grüntalstrasse überzeugt durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Dienstleistungen befinden sich in kurzer Distanz und sind bequem erreichbar. Auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Spazierwege entlang des Bodensees sowie Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Haustüre und laden zu zahlreichen Aktivitäten im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Arbon mit regelmässigen Verbindungen Richtung St. Gallen, Romanshorn und Rorschach ist gut erreichbar. Zudem sorgen die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen für eine optimale Anbindung an die umliegenden Zentren der Ostschweiz. Dadurch eignet sich Arbon auch ideal für Pendler.

Die Region begeistert durch ihre Nähe zum Bodensee und zur Natur. Zahlreiche Wander- und Velowege, Parkanlagen sowie Freizeitangebote am Wasser schaffen einen hohen Erholungswert und machen Arbon zu einem besonders attraktiven Wohnort für Menschen jeden Alters.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, attraktiver Seenähe und hoher Lebensqualität macht diese 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung an der Grüntalstrasse 12 zu einem idealen Zuhause für alle, die komfortables Wohnen in einer beliebten und gut angebundenen Umgebung suchen
Mehr über diese Stadt finden Sie unter
www.arbon.ch



Ein kurzer Überblick

Die gepflegte 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Die Liegenschaft mit insgesamt 13 Wohneinheiten wurde im Jahr 1982 erstellt und zwischen 1999 und 2021 laufend renoviert und unterhalten, wodurch sie sich heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Dank des vorhandenen Lifts ist die Wohnung bequem und komfortabel erreichbar.

Auf einer Brottowohnfläche von rund 85.5 m^2 empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Garderobe sowie praktischen Einbauschränken, die viel Stauraum bieten. Rechts vom Eingangsbereich befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können — ideal als Eltern-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auf der linken Seite liegen das Badezimmer mit Dusche und WC, ein praktischer Abstellraum mit eigener Waschmaschine sowie die funktional gestaltete Küche.

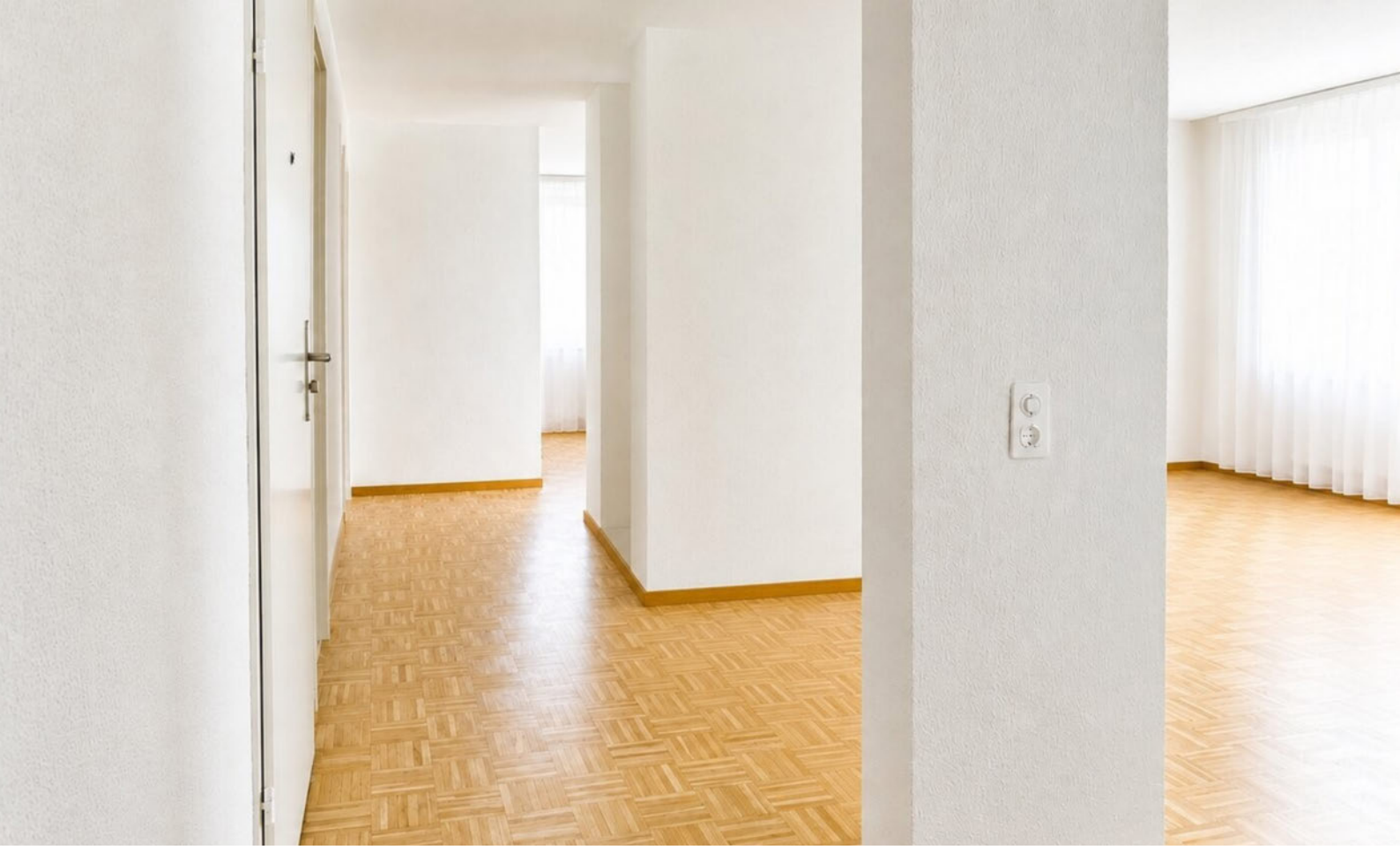
Der grosszügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den gedeckten Balkon, der einen schönen Ausblick ins Grüne bietet und zum Entspannen und Verweilen einlädt.
Im Untergeschoss befinden sich zudem eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschraum und separatem Trockenraum, welche den Bewohnern zur Verfügung stehen. Ebenfalls gehören ein Kellerabteil Nr. 10 sowie der Tiefgaragenparkplatz Nr. 9 zur Wohnung.

Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, viel Stauraum, angenehmen Lichtverhältnissen und ruhiger Aussicht macht diese Eigentumswohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare oder kleine Familien, die komfortables Wohnen in gepflegter Umgebung schätzen.

Mehr über dieses Angebot finden Sie auf den nachfolgenden Seiten.

Kurzbaubeschrieb

- **Liegenschaft & Lage:**Winkelförmig angelegte Wohnbaute aus dem Jahr 1982 mit insgesamt 13 Stockwerkeigentumseinheiten auf fünf Wohnebenen.
- **Wohnfläche & Aufteilung:**Die 3.5-Zimmer-Wohnung bietet eine Nettowohnfläche von ca. 85.5 m^2. Dazu gehört ein praktischer Abstellraum (2.8 m^2) innerhalb der Wohnung sowie ein mehrtüriger Garderobenschrank im Entrée.
- **Fenster:**Hochwertige Kunststofffenster mit Isolier-, Wärme- und Schallschutzverglasung, die im Jahr 2005 komplett ersetzt wurden.
- **Beschattung:**Manuell bedienbare Verbundrafflamellenstoren in den Wohnräumen sowie eine manuelle Balkonmarkise mit Stoffbespannung (Ersatz 2009).
- Heizung & Warmwasser: Nachhaltige Wärmeerzeugung über einen Fernwärmeverbundanschluss (Sanierung 2021). Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren mit Einzelraumregulierung.
- **Küche:**Moderne, im Jahr 2013 neu eingebaute Küche mit Arbeitsflächen in Granit, Glaskeramikkochfeld, Dampfabzugshaube, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach.
- **Bodenbeläge:**Edler Parkettboden im Wohn-/Essbereich und Gang; die Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet. In der Küche und im Bad/WC sind keramische Platten verlegt.
- **Sanitäranlagen:**Dusche mit Duschwanne und Schiebetüren, Lavabo mit Spiegelschrank und WC-Anlage (sanierte Ausstattung 2011/2017).
- **Barrierefreiheit:**Das Gebäude verfügt über einen rollstuhlgängigen und geräuscharmen Personenaufzug, der alle Stockwerke bedient.
- **Parkierung:**Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 (ausschliessliches Benützungsrecht). Für Besucher stehen markierte Aussenparkplätze zur Verfügung.
- **Nebenräume & Gemeinschaft:**Ein eigenes Kellerabteil (Nr. 10)mit ca. 6.7 m^2 sowie ein gemeinsamer Wasch- und Trockenraum befinden sich im Untergeschoss. Im Aussenbereich gibt es einen allgemeinen Garten-Sitzplatz für die Bewohner.
- **Zustand & Investitionen:**Die Liegenschaft ist sehr gepflegt. In den letzten Jahren wurden bedeutende Investitionen getätigt, darunter der Fassadenanstrich (2015), die Treppenhaussanierung (2019) und die Modernisierung der Liftanlage (2009). Im 2026 wurde das Flachdach saniert. Auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne eine detaillierte Renovationsliste zukommen.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1982
- Renovationen: laufend zwischen 1999 und 2026 / Wohnung sehr gut erhalten
- Bruttowohnfläche ca. 85.5 m²
- Wohnhaus (GVTG) mit Vers.-Nr. 07/1/2226. Versicherungssumme CHF 3'746'000.--, Stand 31.01.2023.
- Nebenkosten ca. CHF 394.-- / Monat
- Erneuerungsfonds ca. CHF 233.--/ Monat
- Grundbuchblatt S973, Stockwerkeigentum, Wertquote 70/1000, mit Sonderrecht an der 3.5-Zimmer- Wohnung im 3. OG, mit dem Keller Nr. 10 als Nebenraum laut Begründungsakt und Aufteilungsplänen Beleg 841/1994.
- Grundbuuch Arbon, Liegenschaft Nr. 3605, Plan Nr. 49, Stacherholz. Grundstücksfläche 2'177 m², mit folgender Aufteilung: Mehrfamilienhaus Vers. Nr. 071.2226, 364 m², Gartenanlage 1'813 m²
- Detaillierte Informationen entnehmen Sie bitte aus dem Grundbuchauszug. Wir stellen Ihnen diesen auf Anfrage gerne zu.
- Tiefgaragenparkplatz (Nr. 9) in der gemeinschaftlichen Tiefgarage.
- Wohnzone W4
- Übernahme der Eigentumswohnung per sofort oder nach Vereinbarung.
- Die vom Verkäufer geleisteten Einlagen in den Unterhalts- und Erneuerungsfonds sind im Kaufpreis inbegriffen.
- Der Sicherheitsnachweis liegt vor und wird bei der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei übergeben.







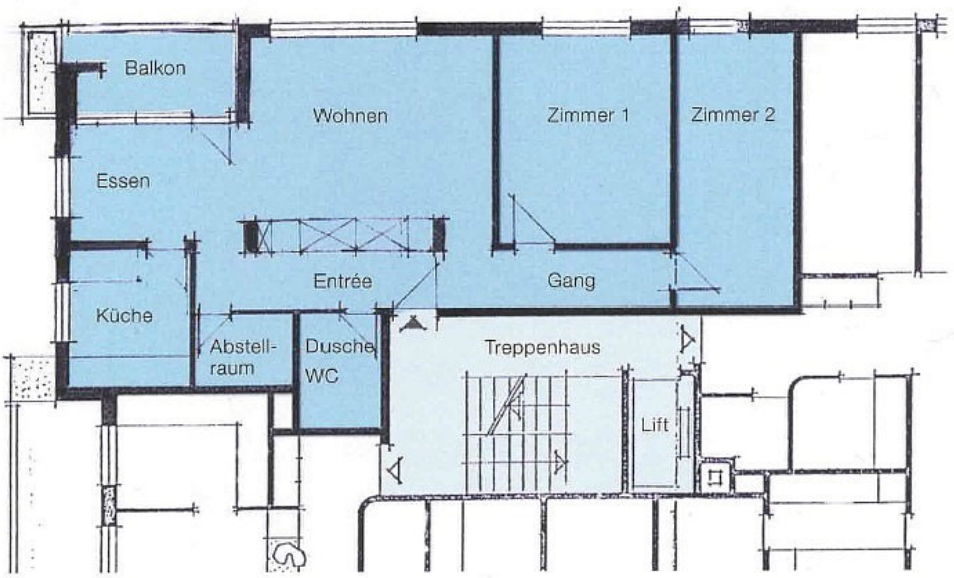








Grundriss


Balkon
Wohnen
Zimmer 1
Zimmer 2
Essen
Entrée
Gang
Küche
Abstell-
raum
Dusche
WC
Treppenhaus
Lift

Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-338
Immobilie	3.5-Zimmer-ETW
Strasse und Nr.	Grüntalstrasse 12
PLZ und Ort	9320 Arbon
Baujahr	1982
Zustand	sehr gut erhalten
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Nasszellen	1
Bruttowohnfläche	ca. 85 m²
Versicherungswert (GVTG)	CHF 3'746'000.--, Stand 31.01.2023.

RAUMPROGRAMM

Eingang	13.5 m²
Abstellraum	2.8 m²
Dusche/WC	3.9 m²
Küche	6.9 m²
Zimmer 1	15.1 m²
Zimmer 2	15.1 m²
Wohnen/Essen	30.6 m²
Balkon	6.3 m²
Kellerabteil Nr. 10	6.7 m²

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Fernwärme
Wärmeverteilung	Radiatoren

AUSSTATTUNG UND PARKIERUNG

1 Balkon
Lift
Kellerraum
Waschküche
1 Tiefgaragenplatz Nr. 9

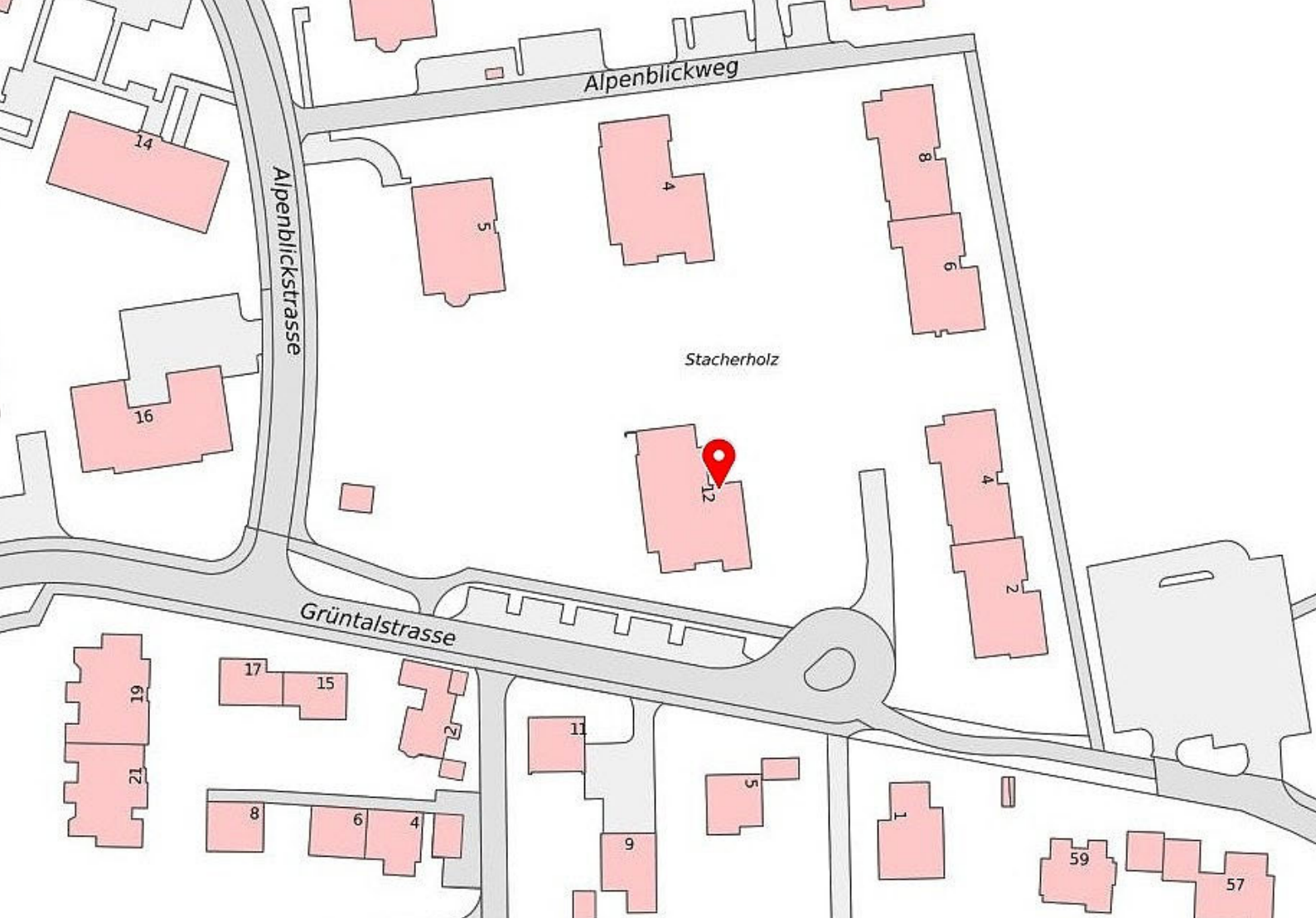
PREIS

Angebotspreis	CHF 575'000.-- inkl. TG-PP

SONSTIGES

- Eine Festhypothek bis 2032 zu 1.35% von der GLKB (CHF 215'000.--) kann fakultativ übernommen werden.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&.O.

Rechtlicher Hinweis: Jeder RE/MAX Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.
Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.


Alpenblickweg
Alpenblickstrasse
Stacherholz
Grüntalstrasse
14
16
5
4
8
9
12
4
2
17
15
19
21
2
11
8
6
4
9
5
1
59
57


Kesswil
Uttwil
Dozwil
Romanshorn
Hatswil
Amriswil
Salmsach
Egnach
Steinebrunn
Hagenwil b. A.
Neukirch
Ebnet
Frasnacht
Arbon
Steinach
Horn
TG
Roggwil TG
Winden
SG
Muolen
Lommenschwil
Häggenschwil
Obersteinach
Tübach
Rorschach
Staad SG
Altenrhein
Buechen
Berg SG
Freidorf TG
Bernhardzell
Hueb
Goldach
Wienacht-Thal
Wittenbach
Edlischwil
St. Pelagiberg
Langenargen
Kressbr
Nonn
Alter Rhe
Sitter
Steinach
A23
A1
E60
398
450
465
506
545
605



Immobilien sind mein Zuhause!
5 Vorteile auf einem Blick!

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



Michele Pellettieri
Selbständiger 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

D-RMC-01000550_00001