

Freistehendes 5 ½-Zimmer-EFH mit viel Umschwung



Gartenstrasse 6, 8552 Felben-Wellhausen





Willkommen in Felben-Wellhausen

ZWISCHEN THUR UND WELLENBERG

Das grosszügige 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an einer sehr attraktiven und ruhigen Lage in Felben-Wellhausen. Die Liegenschaft liegt in einem gemütlichen und familienfreundlichen Einfamilienhausquartier angrenzend an einer Landwirtschaftszone. Die politische Gemeinde Felben-Wellhausen erstreckt sich zwischen der Thur und dem Wellenberg angrenzend der Stadt Frauenfeld. Dank der ländlichen, aber doch zentralen Lage hat sich Felben-Wellhausen zu einem beliebten Wohnort entwickelt.

Das Dorf zählte Ende 2022 ca. 3'200 Einwohner und schliesst sich dem Bezirk Frauenfeld im Kanton Thurgau an. Für den täglichen Einkauf ist in unmittelbarer Nähe ein Volg angesiedelt sowie auch eine Landi. Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Migros, Aldi, Lidl etc.) und weitere Dienste befinden sich in Frauenfeld nur wenige Fahrminuten entfernt. Der Bahnhof ist nur 6 Gehminuten vom Haus entfernt und hat gute Anbindungen nach Winterthur und

Zürich. Der Autobahnanschluss Frauenfeld-Ost (A7) ist ebenfalls schnell erreichbar.

Für die kleinen Bewohner ist das Schulangebot von der Spielgruppe bis und mit Sekundarschule im Dorf vorhanden. Weitere Schulen wie die Kantonsschule sind in Frauenfeld angesiedelt.

Dank der ländlichen Lage ist die Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten gross. Die nahe gelegene Thur oder auch der Wellenberg laden für gemütliche und erholsame Stunden ein. Die Umgebung von Felben-Wellhausen ist auch ideal zum Wandern und Radfahren, mit vielen malerischen Wegen und Routen, die durch die Landschaft führen. Im Dorf selbst gibt es ebenfalls Cafés, Restaurants und Geschäfte. Viele weitere Angebote und Geschäfte, die zum Bummeln und Verweilen einladen, finden Sie schnell in Frauenfeld.

Mehr erfahren Sie über die Gemeinde Felben-Wellhausen im Internet unter www.felben-wellhausen.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FREISTEHENDE 5 ½-ZIMMER-EINFAMILIENHAUS

Familienfreundliches, freistehendes, attraktives und grosszügiges 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Wintergarten sowie zwei Garagenboxen, einem gedeckten Carport und drei Aussen-Parkplätzen vor dem Haus. Die idyllische, gut besonnte Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche und viel Privatsphäre mit schöner Aussicht lädt zum Verweilen ein.

Das freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch ein gut durchdachtes, ideal möblierbar und grosszügig konzipiertem Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und viel Platz für die ganze Familie.

Im Untergeschoss sind die Nebenräume mit Keller- und Abstellräumen, Technik/Heizung, Wasch- und Trocknungsraum und beheiztem Saunabereich mit Sauna inkl. Dusche angeordnet. Im Erdgeschoss befinden sich der helle Eingangsbereich mit Einbauschränken, Gäste-Zimmer und Gäste-WC, sowie das

geräumige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Cheminée und Ausgang zum gedeckten Sitzplatz, jedoch auch zur idyllischen Gartenanlage, welche einen echten Wohlgefühlcharakter bietet. In der offenen Küche mit Induktionskochfeld, Granitabdeckung und Foodcenter, zum angrenzenden Esszimmer im lauschigen Wintergarten, lassen sich viele leckere Menüs zubereiten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche, WC, Doppel-Lavabo und Badewanne. Der Estrich wird als Abstellraum genutzt und bietet genug Stauraum.

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

Weitere Informationen finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 1983
- Wesentlichste Investitionen: Ersatz Elektrospeicher Heizung (2018), Anbau-Wintergarten (2000), Fassaden und Rolläden (2000), Platten EG/UG, Einbauschränk UG (2000).
- Eine detaillierte Liste aller getätigten Investitionen lassen wir Ihnen gerne auf Anfrage zukommen.
- Guter, gepflegter Zustand.
- Nettowohnfläche ca. 180 m².
- Grundbuch Blatt Liegenschaft, Kataster 326, Plan Nr. 11, Felben.
- Grundstücksfläche 800 m² mit folgender Aufteilung: Gebäude 169 m², unterirdisches Gebäude 6 m², Gartenanlage 631 m².
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 1'271 m³ mit GVZ-Nr. 22/1/84, Versicherungswert CHF 945'000.-, per 09.07.2021.
- Bauzone W3 (Wohnen, 3 Vollgeschosse).
- Übernahme der Liegenschaft per Mai 2024 oder nach Vereinbarung.

Kurzbaubeschrieb

- **Wohnhaus** in massiver Bauweise mit vollständiger Unterkellerung, zwei Wohngeschosse.
- **Dach:** Biberschwanzziegel
- **Fassade:** Fassadenputz, Grundputz und eingefärbter Kunststoffabrieb.
- **Fenster:** IV-Fenster mit umlaufender Gummidichtung.
- **Verdunkelung/Wetterschutz:** Mittels Leichtmetallrolläden oder Lamellenstoren im Wintergarten, teilweise elektrisch.
- Diverse Einbruchssicherungen im EG und OG.
- **Heizungsanlage:** Gasheizung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung. Cheminée im Wohnzimmer.
- **Offene Küche:** Kücheneinrichtung von Herzog, Typ "Rondella" mit Granitabdeckung, zwei hochliegendem Backöfen, sep. Steamer, Mikrowelle, Dampfabzug, Induktionskochfeld VZUG, Geschirrspüler und Foodcenter mit separatem grossen Gefrierfach.
- **Bodenbeläge:** Gemischt Natursteinplatten (Granit) und Keramik (Wohnbereich, zwei Nasszellen) und Teppich (Schlafzimmer).
- **Umgebung:** Lockere Bepflanzung durch Bäume und Sträucher mit Rasen.
- **Sitzplätze:** Einer von drei ist teilweise überdeckt mit zusätzlicher grosser Markise mit elektrischem Antrieb.
- **Garagen:** 2 Einzelgaragen und ein gedeckter Carport.



















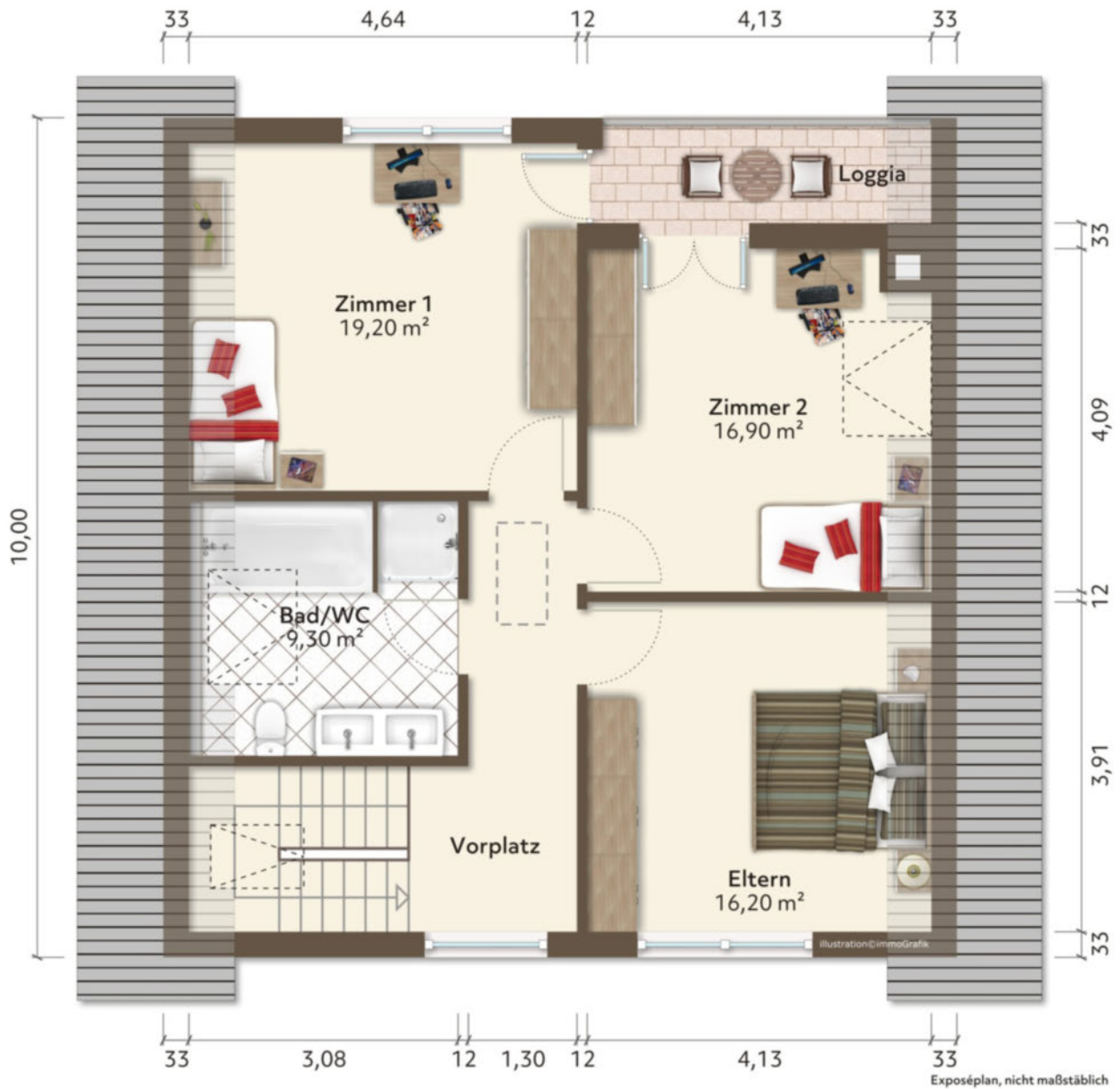
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161065-50
Immobilie	5 ½-Zi.-Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Gartenstrasse 6
PLZ und Ort	8552 Felben-Wellhausen
Baujahr	1983
Zustand	Guter, gepflegter Zustand
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Nasszelle	1, Anzahl WC 2
Nettowohnfläche	ca. 180 m ²
Grundstücksfläche	800 m ² , Kat.-Nr. 326
Kubatur Wohnhaus mit Garage	1'271 m ³ , GVZ-Nr. 22/1/84
Versicherungswert gem. GVZ	CHF 954'000.– (Stand Juli 2021)

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gasheizung (2018 erneuert)
Heizverteilung Wohnhaus	Fussbodenheizung
Heizverteilung Bastelraum	Radiator
Heizverteilung Sauna	Fussbodenheizung

AUSSTATTUNG

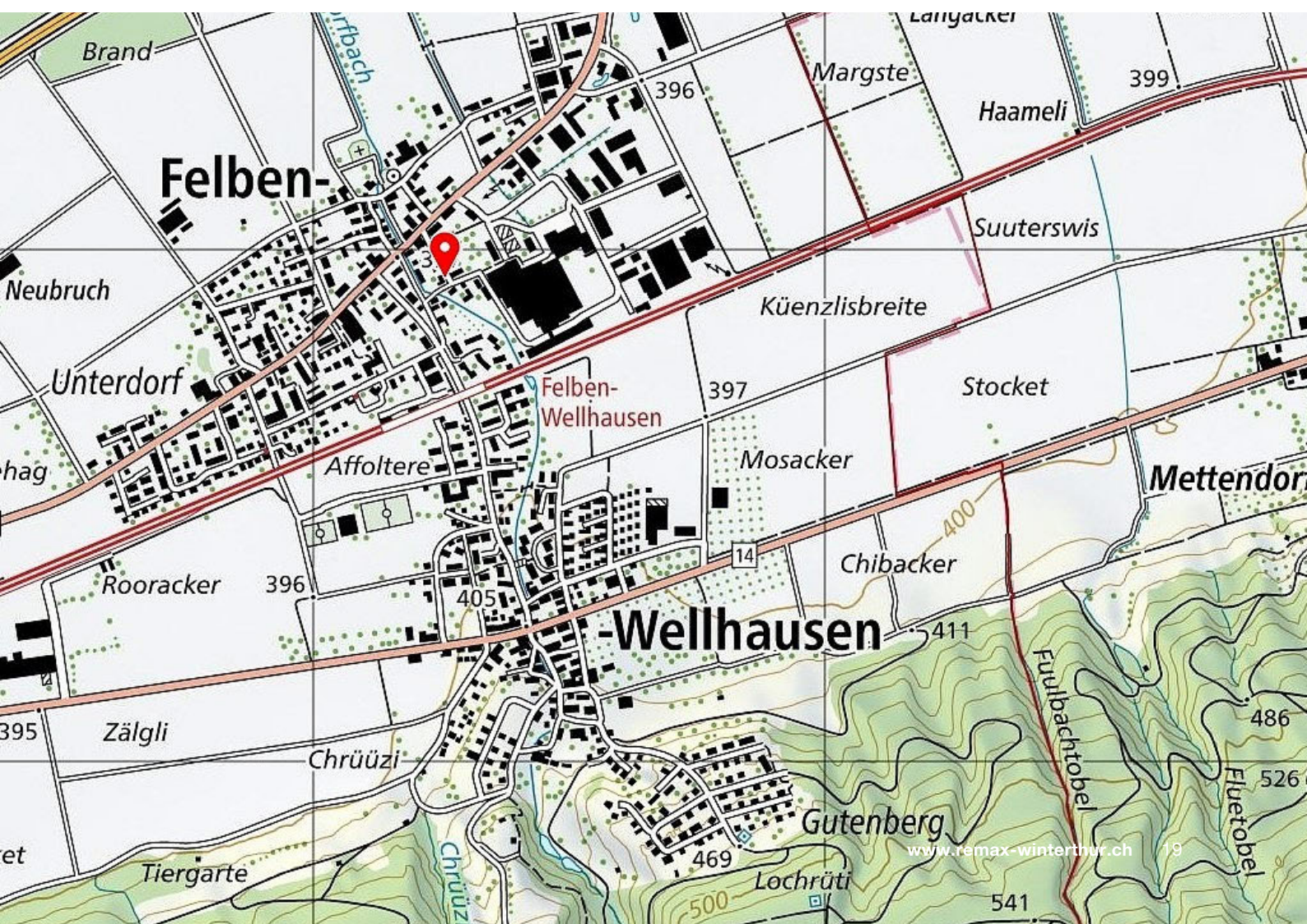
1 Gedeckter Sitzplatz und 2 weitere Sitzplätze	
Idyllische Gartenanlage mit Teich	
Grosser, heller Wintergartenbereich (Anbau)	
Cheminée im Wohnzimmer	
Balkon mit Aussicht	
Saunabereich mit Sauna und Dusche im UG	
Secomat im Trocknerraum	
Garagenplätze	2 und 1 Carport
Aussenparkplätze	3

PREIS

Angebotspreis	CHF 1'495'000.–
---------------	-----------------

SONSTIGES

- Übernahme der Liegenschaft per Mai 2024 oder nach Vereinbarung.
- Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. S.E.&O.





Meine Immobilie, mein Zuhause

Verkaufen heisst für uns auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keinen eigenen Projekten können wir das. Neutral. Wir kennen ausserdem den Markt, die wichtigsten Käuferbedürfnisse und -wünsche und viele Lösungsansätze.

Eine Kontaktaufnahme freut uns deshalb sehr.



Emanuel Spirig

Selbständiger Immobilienvermittler

M +41 76 388 66 79

T +41 52 264 50 50

E emanuel.spirig@remax.ch

RE/MAX Winterthur

Stadthausstrasse 123

8400 Winterthur

www.remax.ch/emanuel-spirig

RE/MAX
Winterthur