

5 ½-Zi.-Wohlfühlhaus im tollem Wohnquartier mit Blick über das Thurtal!



Zuhause ankommen in 8478 Thalheim an der Thur, Mitteldorfstrasse 13a





Herzlich willkommen in Thalheim an der Thur, im schönen Zürcher Weinland!

Das beidseitig angebaute 5 ½-Zi.-Wohnhaus befindet sich in der attraktiven Gemeinde Thalheim an der Thur, Mitteldorfstrasse 13a. In einem gepflegten, ruhigen und familienfreundlichen Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr. Die Lage bietet optimale Besonnung und gewährt einen traumhaften Blick ins Grüne.

Alle wichtigen Infrastrukturen wie Kindergarten und Unterstufenschulen, Bahnhof, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Dorfzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Volg) sind nur wenige Minuten entfernt. Die Schüler der Oberstufe besuchen den Unterricht im nahen Andelfingen.

Die Gemeinde Thalheim an der Thur liegt ideal für

alle Liebhaber von Naturschönheiten. Die Dörfer Thalheim und Gütighausen liegen in unmittelbarer Nähe der Thur. Die Thur wurde in diesem Abschnitt renaturiert, so dass sich der Fluss durch die unberührte Landschaft schlängelt.

Das Gemeindegebiet liegt 15 Autominuten von den Stadtzentren Winterthur und Frauenfeld, 35 Autominuten von den Stadtzentren Zürich und Schaffhausen entfernt. In einer halben Stunde erreicht man zudem den Bodensee. Die Gemeinde ist mit Bus und Bahnverbindungen gut erschlossen. Dies gewährleistet die Anbindung an die nahen Agglomerationen im Halbstundentakt.

Weitere Informationen unter: www.thalheim.ch



Ein kurzer Überblick...

... ÜBER DAS FAMILIENFREUNDLICHE REIHENEINFAMILIENHAUS

Grosszügig konzipiertes, familienfreundliches 5 ½-Zi.-Reiheneinfamilienhaus mit traumhaftem Blick ins unverbaubare Grüne. Idyllische Gartenanlage mit viel Privatsphäre, lauschiger und gedeckter Gartensitzplatz mit pflegeleichter Grünfläche und Sträuchern und Obstgarten. Zur Liegenschaft gehört ein Tiefgaragenparkplatz sowie ein Aussen-Parkplatz.

Das familienfreundliche Wohnhaus besticht durch seine ruhige und sonnige Wohnlage sowie sein geräumiges, gut durchdachtes und attraktives Grundrisskonzept. Die lichtdurchfluteten Räume sind sehr gut möblierbar.

Im UG befinden sich ein Kellerraum sowie ein Haus-

haltsraum mit Wärmepumpe, Waschturm, Heisswasserboiler und Entkalkungsanlage. Direkt daneben befindet sich ein Eingangsraum der direkten Zugang zur Tiefgarage bietet.

Im Erdgeschoss ist das Entrée, Gäste-WC, der Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und direktem Zugang zum gedeckten Sitzplatz auf der Westseite des Hauses angesiedelt. Der Sitzplatz bietet viele gemütliche Stunden mit viel Nachmittags- und Abendsonne. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss in welchem sich das geräumige Badezimmer sowie drei helle Schlafzimmer befinden. Zwei dieser drei Schlafzimmer haben direkten Zugang zum auf der Westseite liegenden gedeckten Balkon. Im Dachgeschoss ist ein ausgebautes Dachzimmer, das perfekt als Hobbyraum oder Spielzimmer nutzbar ist, aufzufinden.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr 2010.
- Neuwertiger Zustand.
- Nettowohnfläche (HNF) ca. 140 m².
- Kataster Nr. 1119, Plan Nr. 21, Gütighausen.
- Grundstücksfläche 191 m² mit folgender Aufteilung: Wohnhaus 67 m², Gartenanlage 97 m², übrige befestigte Fläche 27 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug zu.
- Kubatur Wohnhaus (GVZ) 674 m³ mit
- Versicherungs-Nr. 039-00672. Versicherungswert CHF 524'960.-- (Schätzung vom 02.03.2012).
- Kernzone.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Entkalkungsanlage.
- Unverbaubare Aussicht ins Grüne.
- Keine Hypothekenübernahme.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.



Kurzbaubeschrieb

- Reiheneinfamilienhaus in massiver Bauweise mit Vollunterkellerung, zwei Wohngeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe. Wärmeverteilung mittels Bodenheizung.
- **Warmwasseraufbereitung** über Elektroboiler.
- Offene und helle Einbauküche mit Ablageflächen, Ober- und Unterschränke. Glaskeramikkochfeld, Dampfzug, in die Küchenmöbelfront eingefügter hochliegender Backofen und Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, neuwertige Geschirrwashmaschine.
- Kunststoff-Fenster mit 2-facher Isolierverglasung. 1 Dreh-Kippbeschlag pro Raum.
- **Verdunkelung/Wetterschutz:** mittels Fensterläden in Aluminium, rot gestrichen.
- **Pergola** mit elektrisch verstellbarem Lamellendach und gesteuertem seitlichen Sonnen- und Windschutz.
- **Dach:** Satteldach mit Ziegeleindeckung.
- Übliche **Raumhöhen** (ca. 2.40 m bis 2.60 m).
- **Bodenbeläge:** Plattenboden und Parkett.
- **Garage:** 1 Aussen-Parkplatz vor dem Wohnhaus. 1 Tiefgaragenparkplatz Nr. 15. Ein 2. Parkplatz kann in der gemeinschaftlichen Tiefgarage dazu gemietet werden.

Raumprogramm des tollen 5.5-Zimmer-REFH

DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. MASSE.

UNTERGESCHOSS

Gang (5.85 m²), Keller (6.95 m²), Wasch- und Technikraum mit Wärmepumpe (28.65 m²), Waschturm, Heisswasserboiler und Entkalkungsanlage. Direkter Zugang zur Tiefgarage aus dem Untergeschoss möglich.

ERDGESCHOSS

Entrée (11 m²) mit viel Platz und Garderobe. Separates Gäste-WC mit Lavabo. Ein geräumiges und lichtdurchflutetes Esszimmer (11.85 m²) mit schönen Steinelementen sowie dem angrenzenden Wohnzimmer (25.95 m²) mit Ausgang zum gedeckten Sitzplatz und Garten bieten einen hohen Wohlgefühlcharakter. In der modernen Küche (7.7 m²) mit Induktionskochfeld und hochwertigen Geräten lassen sich leckere Menüs zubereiten.

OBERGESCHOSS

Treppe, Korridor (8.55 m²). Nasszelle mit Dusche,



Badewanne, WC und breitem Lavabo mit Unterschrank (6.65 m²). Drei Schlafzimmer (16.4 m², 12.25 m² und 11.6 m²). Die auf der Westseite liegenden Schlafzimmer besitzen einen direkten Zugang zum sonnigen Balkon (8.5 m²).

DACHGESCHOSS

Grosses ausgebautes Dachgeschoss (51.65 m²) mit Parkettboden und vier Dachfenstern, welche das Dachgeschoss zu einem vollständig ausgebautem Zimmer, perfekt nutzbar als Hobby- oder Spielraum machen.

UMGEBUNG

Gemeinschaftliche Tiefgarage mit Elektroladestation. Zusätzlich bietet der Vorplatz des Wohnhauses einen weiteren Parkplatz. Idyllische Gartenanlage mit viel Privatsphäre, lauschiger Gartensitzplatz, pflegeleichte Grünfläche mit Sträuchern und Büschen. Herrliche Aussicht ins Grüne.















Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

| | |
|------------------------|---|
| ID | 110161022-277 |
| Immobilie | 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus |
| Strasse und Nr. | Mitteldorfstrasse 13a |
| PLZ und Ort | 8478 Thalheim an der Thur |
| Baujahr (GVZ) | 2010 |
| Zustand | Sehr gepflegt |
| Anzahl Schlafzimmer | 3 |
| Anzahl Badezimmer | 1, 1 Gäste-WC |
| Nettowohnfläche | ca. 140 m ² |
| Grundstücksfläche | 191 m ² , Kataster Nr. 1119 |
| Kubatur Wohnhaus (GVZ) | 674 m ³ , GVZ.-Nr. 039-00672 |

ENERGIEINFORMATIONEN

| | |
|------------------------|---------------|
| Heizungsart | Wärmepumpe |
| Heizverteilung | Bodenheizung |
| Warmwasseraufbereitung | Elektroboiler |

AUSSTATTUNG

Idyllische Gartenanlage mit Grünflächen und gedecktem Sitzplatz

Entkalkungsanlage

Abstellkammer im Garten

Tiefgaragenparkplatz mit E-Ladestation

Tiefgaragenparkplatz

1 (Nr. 15), 2. kann gemietet werden

Aussenparkplatz

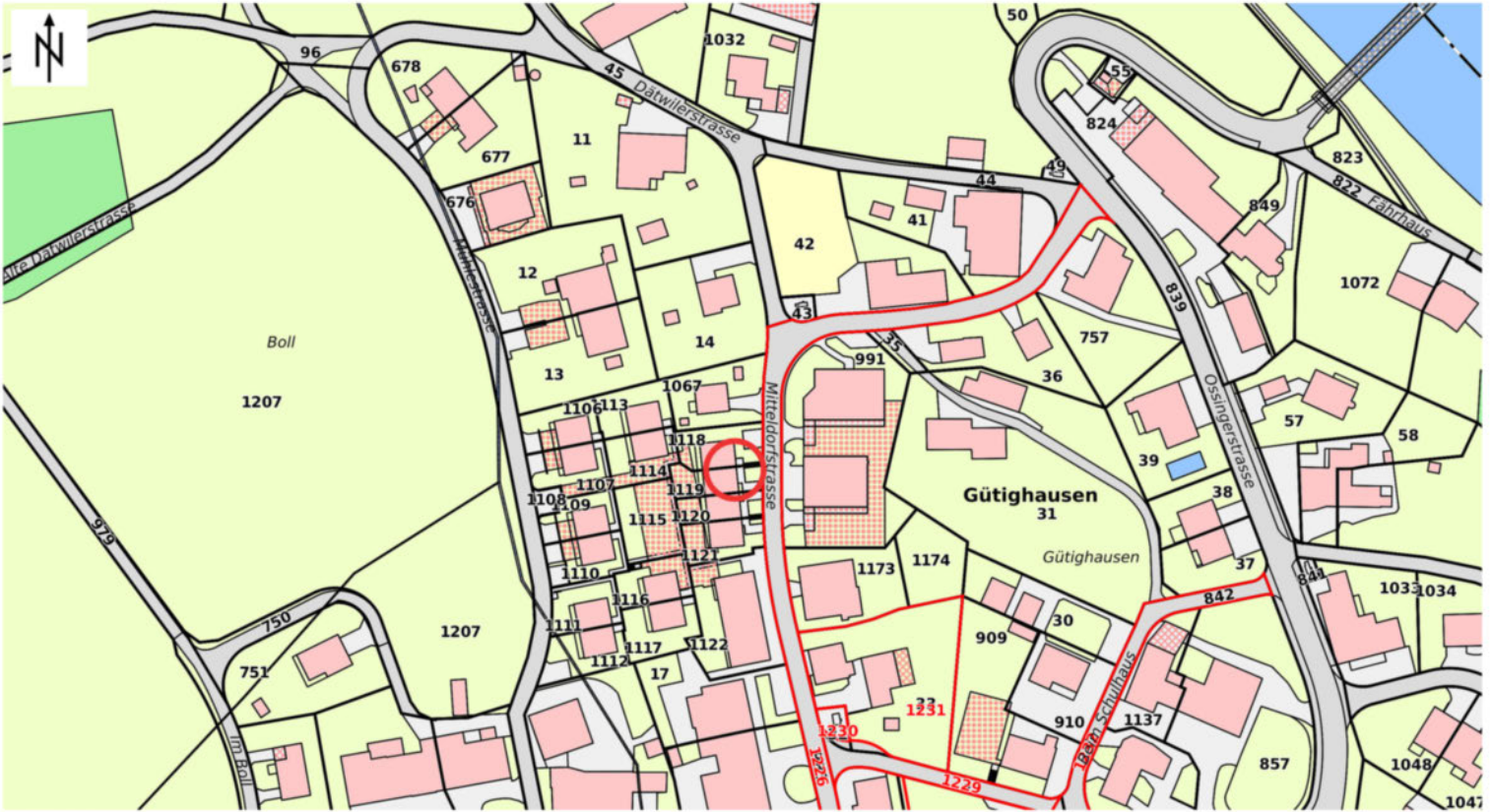
1 (auf dem Vorplatz)

PREIS

| | |
|---------------|----------------|
| Verkaufspreis | CHF 895'000.-- |
| zzgl. TG-PP | CHF 35'000.-- |

SONSTIGES

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



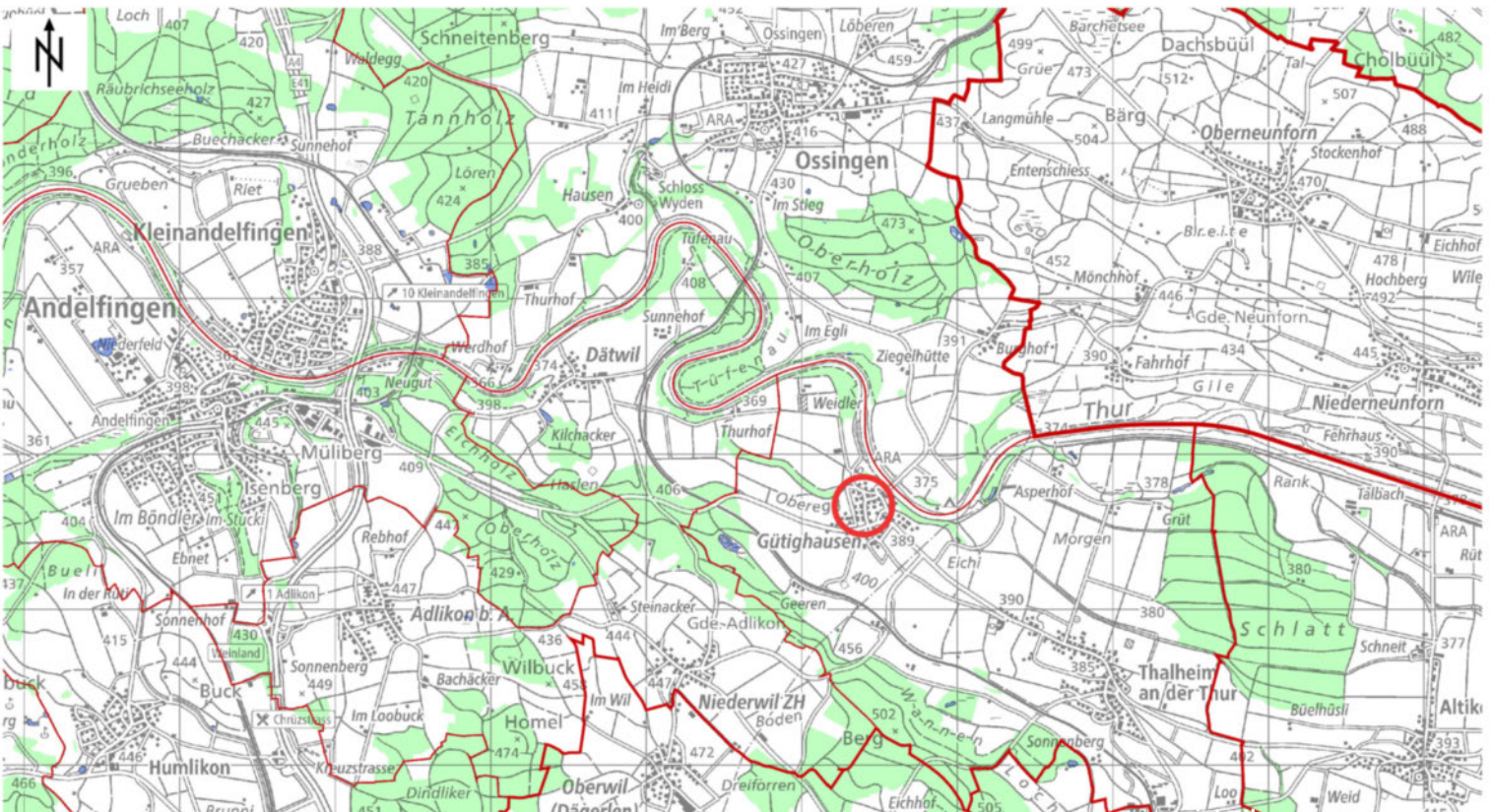
© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.10.2022 08:40:31

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:1500

0 10 20 30m

Zentrum: [2697397.82,1271685.63]



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 12.10.2022 08:42:32

Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Massstab 1:35000

0 200 400 600m

Zentrum: [2696618.89,1272278.29]



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

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

