

Viel Platz für die ganze Familie & alles was das Herz begehrt!



Familienfreundliches, totalrenoviertes, freistehendes, 8 ½-Zi.-Einfamilienhaus. Zuhause ankommen in 8512 Thundorf TG, Stickereistrasse 10





Herzlich Willkommen in Thundorf

WOHNEN AN BESTER UND SONNIGER LAGE, UNWEIT DER STADT FRAUENFELD

Das freistehende, renovierte Einfamilienhaus befindet sich an wunderbarer, etwas erhöhter, ruhiger Lage (wenig Durchgangsverkehr) an der Stickerei-Strasse 10 in der attraktiven Gemeinde Thundorf.

Schulen, ÖV-Anschluss und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Das Haus besticht zum einen durch den komplett renovierten Innenausbau, zwei Nasszellen und separatem WC im EG, zwei Garagen und Vorplatz und zum anderen auch durch einen gemütlichen grosszügigen Aussenbereich. Fossilbrenn unabhängiges Wärmesystem durch die eine Luft-Wasserwärmepumpe und einer Solaranlage.

Oberhalb Frauenfeld liegt in einem Hochtal auf 550m über Meer die Politische Gemeinde Thundorf, beste-

hend aus den drei Dörfern Lustdorf, Thundorf und Wetzikon. Die nebelarme Lage der Höhen des Weltenbergs und die weite Aussicht vom Immenberg locken im Sommer die Wanderer und im Winter die Langläufer an. Die ruhige, ländliche Lage zog in den letzten Jahren auch viele neue Einwohnerinnen und Einwohner an, deren Zahl zurzeit etwas mehr als 1'500 beträgt.

Thundorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Mit dem Postauto gelangt man rasch zum Bahnhof Frauenfeld. Die Autobahnanschlüsse Matzingen oder Frauenfeld werden in rund fünf Minuten erreicht. Verschiedene Gewerbebetriebe sorgen für Arbeitsplätze. Die Infrastruktur der Gemeinde ist mit Schule und Kindergarten, Kirchen in Kirchberg und Lustdorf, einem Gemeindesaal, Volg-Laden mit integrierter Poststelle, Metzgerei und Restaurants auf einem hohen Standard.

Mehr über die Gemeinde unter www.thundorf.ch



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FREISTEHENDE 8 ½-ZI.-EINFAMILIENHAUS

Familienfreundliches, freistehendes 8 ½-Zimmer-Einfamilienhaus (Totalrenovation 2023) mit gedecktem Sitzplatz zum Verweilen, gut besonntem Balkon im OG, idyllischer Gartenanlage und zwei grosse Garagen, sowie Schopf.

Das renovierte, grosszügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine beliebte Wohnlage an unverbaubarer Lage, sowie die Nähe zur Stadt Frauenfeld. Ein grosszügig konzipiertes, gut durchdachtes und attraktives Grundrisskonzept. Der qualitativ hochwertige Innenausbau, die komfortable Küche mit Induktionskochfeld mit modernster Technologie, viele lichtdurchflutete Räume, der bedeckte Sitzplatz, Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung, die Solaranlage für die Stromerzeugung, Die vielen Nebenräume, Hobbyräume im UG, sowie viel Platz für die ganze Familie bieten ein angenehmes Wohngefühl und lässt jedes Herz höher schlagen.

Grundrisse gerne auf Anfrage.



Eckdaten und weitere Informationen

- Totalrenovation 2023, ursprüngl. Baujahr 1981.
- Qualitativ hochwertiger Innenausbau.
- Nettowohnfläche UG - DG (HNF) ca. 190 m².
- Grundbuch Liegenschaft, Wohnhaus, Schopf, Garagen, Kataster-Nr. 00391, Plan 19, Schidacker.
- Grundstücksfläche 915 m².
- Für detailliertere Angaben stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne den Grundbuchauszug und Grundrisse zu.
- Kubatur Wohnhaus (nach GVTG) 1239 m³.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- W2

Hier lässt es sich gut leben!

Raumprogramm Haus

DIE ANGABEN ERFOLGEN OHNE GEWÄHR. M² SIND CA.-MASSE. MASSGEBEND SIND DIE ORIGINALPLÄNE UND UNTERLAGEN.

UNTERGESCHOSS

Zugang via Hauppteingang, oder über eigene Türe mit direktem Hauszugang von der Schopfteilseite. Technik/Heizung/Waschen mit Trog und Boiler ca. 17.67 m², Keller ca. 14.20 m², Vorplatz 11.6 m² mit Treppe, 2 weitere Keller ca. 12.10 m² resp. ca. 7.24 m².

ERDGESCHOSS

Entrée mit Treppe und Vorplatz und Garderobe ca. 15.35 m², WC mi Lavabo ca. 2.05 m², 2 helle Zimmer je ca. 12.35 m² mit Einbauschränken. Offene und moderne Küche ca. 8.65 m² mit Induktionskochfeld und hochwertigen Küchengeräten, Esszimmer ca. 13.13 m² und vielen Extras, sowie Ausgang zum gedeckten Sitzplatz. Geräumiges und lichtdurchflutetes Wohnen ca. 20 m² mit Cheminée und Ausgang zum Gartenbereich.

OBERGESCHOSS



Vorplatz mit Treppe 14.7 m² und Ausgang zum gut besonnten Balkon mit Abstellraum ca. 4.86 m². Badezimmer 6.55 m² mit Badewanne, WC und Doppellavabo. Badezimmer 6.55 m² mit Dusche, WC und Doppellavabo. Drei gemütliche Schlafzimmer mit Einbauschränken mit 13.95 m², 12.15 m² und 15.65 m².

DACHGESCHOSS

Schön, grosser Estrich (isoliert)

via Auszugstreppe zu erreichen ca. 54.6 m².

UMGEBUNG

Grosse Hofeinfahrt mit Platz bis zu 5 Autos, 2 separate Garagen ca. je 20 m², gedeckter Sitzplatz zum Verweilen. Gartenanlage mit pflegeleichter Grünfläche (Erste Rasensaat ist erfolgt) und viel Privatsphäre.

KURZ-BAUBESCHRIEB

- **Massivbauweise**
- **Dach isoliert**, Kupferbeschläge, Isoliert.
- **Aussenisolation** 18 cm
- **Fenster**, 3 -fach isoliert, Kunststoff.
- **Hochwertige Küche:** Induktionskochfeld, Backofen inkl. Apparate und Granitabdeckung .
- **Innere Gipserarbeiten:** Auf Betondecken EG u. OG Weissputz, an den Wänden 1.5 mm Abrieb. Vorhangschiene in Decke eingelegt im ganzen EG u. OG. Einschichtenabrieb auf Deckenisolation in Untergeschoss (wo nötig).
- **Metallbauarbeiten Schlosserarbeiten:** Metallstaketengeländer einbrennlackiert inkl. Farbbehandlung und Chromstahlhandlauf bei französischen Balkonen und Terrassen. Chromstahlhandlauf bei Innentreppe UG-DG.
- **Innentüren aus Holz:** Alle Zimmertüren mit Futter und Verkleidung, oben Gummidichtungen. Im Untergeschoss alles Rahmentüren, Ausführung Kunstharz weiss.
- **Einbauschränke:** Garderobenstange und Huttablar sowie Putzschrank 1-türig,
- **Allgemeine Schreinerarbeiten:** Simsen und Brüstungsabdeckungen in MDF zum streichen.
- **Schliessenanlagen:** Eingangstüre EG sowie Zugang zu Tiefgarage mit Kaba-Zylinder. Zudem Zugang zu Allgemeinräumen gemäss separatem Schliessplan.
- **Unterlagsböden:** In allen Räumen im EG,OG u. DG schwimmend mit Trittschall- dämmung, im EG mit zusätzlicher Wärmedämmung gegen das Untergeschoss.
- **Fugenlose Bodenbeläge:** Zementüberzug in allen Untergeschoss-Räumen.
- **Keramische Bodenbeläge:** Alle Nasszellen, Entrée, Küche, Wohnen/Essen, sowie Treppe EG – DG inkl. Vorplatz OG, EG sowie allen Zimmern OG mit Bodenplatten.
- **Wandbeläge:** Wandplatten WC EG: rundum ca. 1.20m hoch. Bad/WC OG: Bereich Wanne bis UK Decke, rest ca. 1.50m hoch. DU/WC DG: Bereich DU bis UK Decke, rest ca. 1.50m hoch. Küchenrückwand Glas.
- **Umgebung:** Rohplanie- und Fein- planiearbeiten. Wege und Plätze in grauem Verbundstein. Rasenansaat inkl. 1. Rasenschnitt.























Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-282
Immobilie	8 ½-Zimmer-Einfamilienhaus (Haus 7)
Strasse und Nr.	Stickereistrasse 10
PLZ und Ort	8512 Thundorf TG
Baujahr Wohnhaus	1981/2023 (Umbau, Totalrenovation)
Ausbaustandard	Gehoben
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Sanitäranlagen	Anzahl Bad 2, Anzahl WC 1
Nettowohnfläche (HNF)	ca. 190 m ² (UG - DG)
Grundstücksfläche	915 m ² (Kataster-Nr. 00391)
Kubatur Wohnhaus (SIA 116)	1'239 m ³
Zone	W2

ENERGIEINFORMATIONEN

Wärmeerzeugung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wärmeverteilung	mittels Fussbodenheizung
Wärmekontrolle	Aussentemperaturfühler
Solaranlage	zusätzliche Stromquelle

AUSSTATTUNG

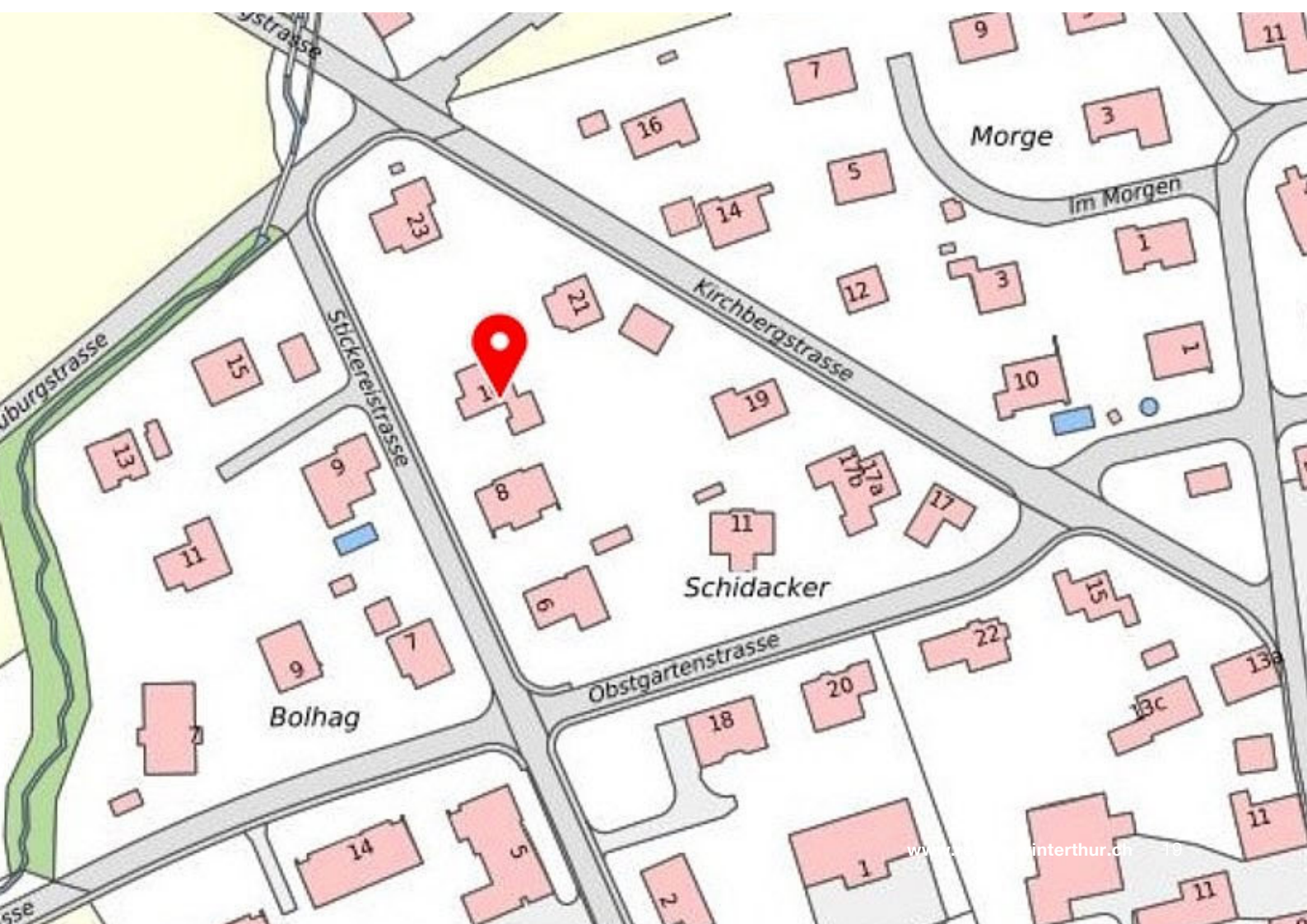
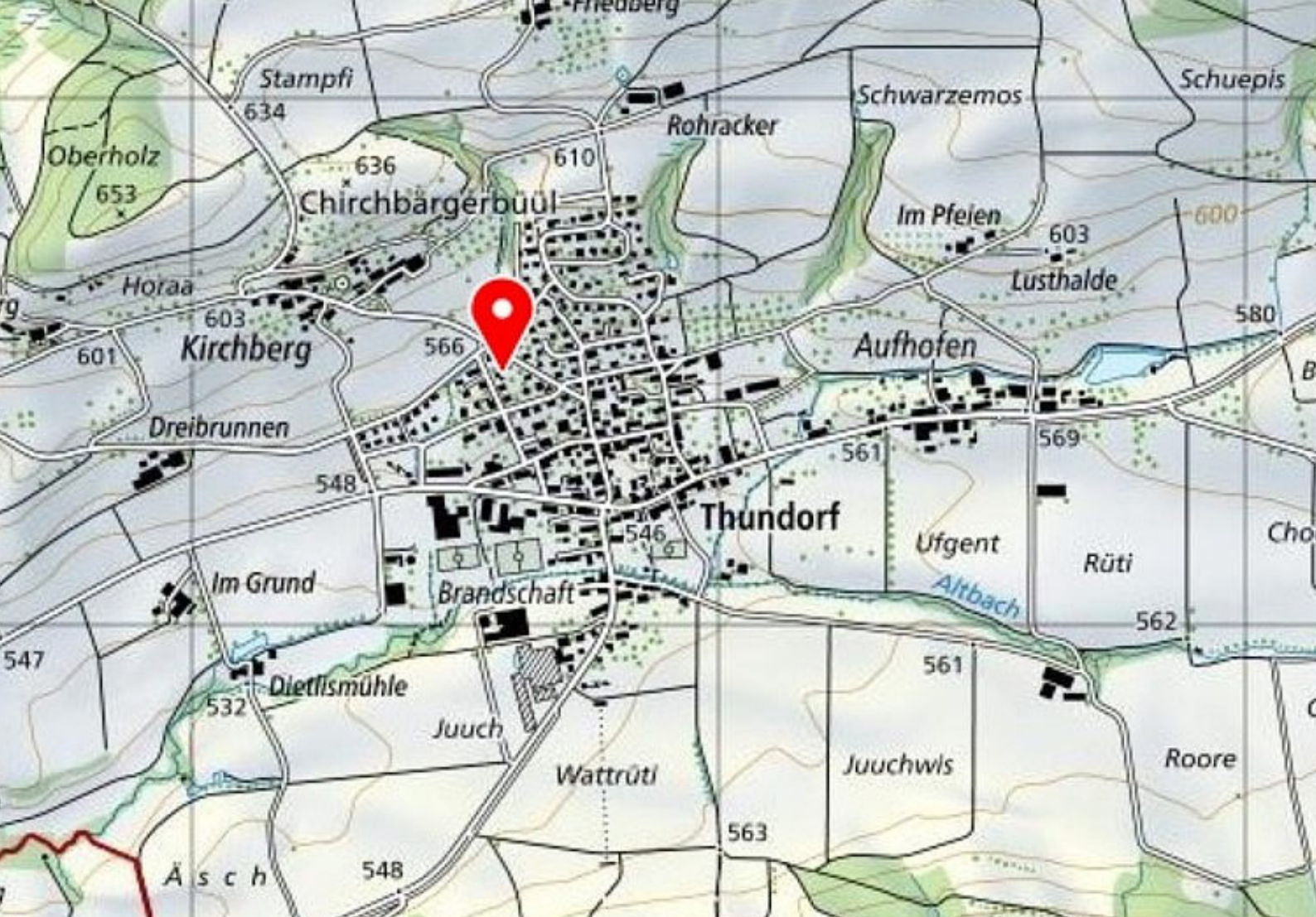
Gedeckter Sitzplatz	
Grosse, sonniger Balkon mit Einstellplatz	
Garageneinstellplätze	2 Garagen
Aussenparkplätze	4

PREIS

Richtpreis	CHF 1'960'000.--
Zuschlag an den Meistbietenden	

SONSTIGES

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





Meine Immobilie. Mein Zuhause.

Verkaufen heisst für mich auch helfen beim Einkauf. Dank dem Netzwerk und keine eigenen Projektinteressen kann ich das. Neutral und fair. Mit über 250 verkauften Immobilien seit 2005 kenne ich ausserdem den Markt, lokal, regional und national. Hausverkauf? Ich habe Käufer!
Nutzen Sie meine Erfahrung und mein Know how.
Eine Kontaktaufnahme freut mich deshalb sehr.



Michele Pellettieri

Selbständiger Immobilienmakler

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

www.pellettieri.ch

RE/MAX
Winterthur

