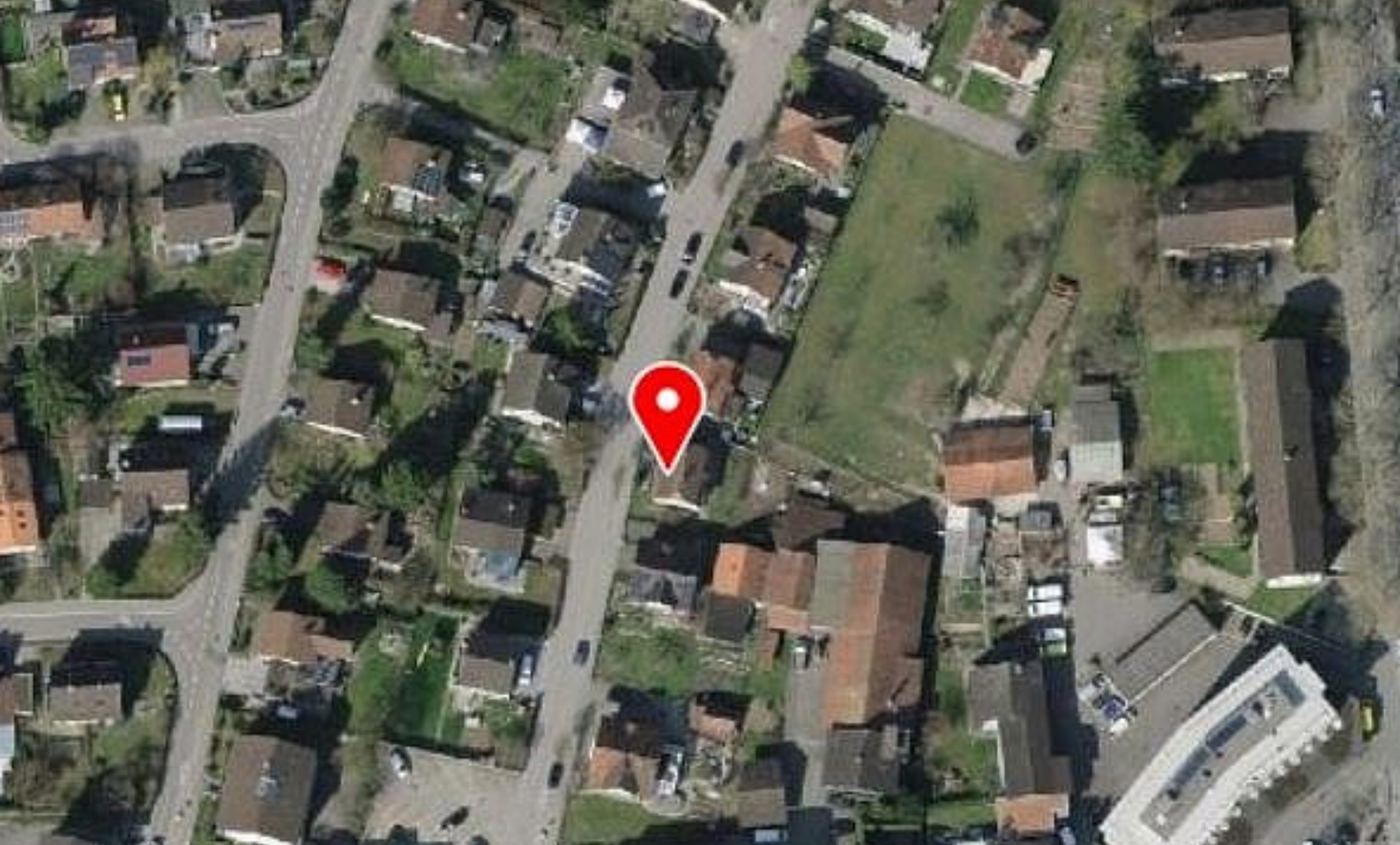


Freistehendes 6 ½-Zi.- EFH mit Garten für die ganze Familie



8500 Frauenfeld, Erlenstrasse 8





Herzlich willkommen in Frauenfeld, der Kantonshauptstadt des Kantons Thurgau

Das freistehende Einfamilienhaus mit 3 Aussenparkplätzen befindet sich in der Stadt Frauenfeld, an der Erlenstrasse 8, in einem gut besonnenen und familienfreundlichen Wohnquartier (Talbach). Mit dem Auto erreichen Sie innert 5 Minuten die A1, Zufahrt Frauenfeld-West.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Gehdistanzen (100 m). Die Bushaltestelle (150 m) mit Verbindung ins Zentrum und zum Bahnhof, den Kindergarten (150 m), die Schulen (Unter- und Oberstufe) liegen nur 500 Meter entfernt.

Frauenfeld bietet seinen Einwohner/Innen eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Thurgauer Hauptstadt liegt im Westen des Kantons. Die reizvolle

Umgebung mit dem weiten Thurtal und dem hügeligen Hinterland lädt ein zu Wanderungen und Radtouren. Frauenfeld ist verkehrsmässig ausgezeichnet erschlossen: Über die A1 und die A7 gelangt man schnell nach Winterthur, Zürich, St. Gallen oder Konstanz. Der interkontinentale Flughafen Zürich-Kloten ist in 30 Minuten erreichbar.

Das rege Vereinsleben ermöglicht eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung mit einem vielfältigen Angebot für kulturell und sportlich Interessierte. Frauenfeld mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur lässt fast keine Wünsche offen.

Mehr über die Stadt Frauenfeld erfahren Sie im Internet unter www.frauenfeld.ch.



Ein kurzer Überblick

ÜBER DIESES FAMILIENFREUNDLICHE 6 ½-ZI.-WOHNHAUS AN ATTRAKTIVER LAGE

Freistehendes 6 ½-Zimmer-Wohnhaus mit Garten-Veloschopfanbau (kpl. neuwertig saniert im 2019/2020) und drei Aussen-Parkplätze auf dem Vorplatz. Idyllische Umgebung an sonniger Lage mit lauschigem Garten zum Verweilen und sehr gepflegter Grünfläche mit Büschen.

Das familienfreundliche Einfamilienhaus auf zwei Etagen und grossem UG mit Potential überzeugt durch ein gut durchdachtes, zeitgemässes und grosszügig konzipiertes Grundrisskonzept mit lichtdurchfluteten Räumen. Die Liegenschaft ist stillvoll totalrenoviert und bietet dank seines Charmes sofort ein Wohlfühlklima.

Im Untergeschoss befinden sich ein grosser, offe-

ner Keller/Bastelraum mit Ausbaupotential, die Waschküche (Waschturm) mit Heizung (Gas) und Badewanne sowie Waschlavabo. Den Eingangsbereich erreichen Sie über den gedeckten Hauseingang. Entree mit Einbauschränk, ein WC/Lavabo (im Halbgeschoss) mit Durchgang zum Schopfteil, die geräumige moderne Küche, das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Einbauschränken, separates Zimmer. Über die Treppen gelangen Sie ins Obergeschoss, in welchem sich vier helle Schlafzimmer (mit Einbauschränken) befinden und die Nasszelle (Badewanne, separate Dusche, Doppellavabo und WC). Der Estrich mit viel Stauraum im Dachgeschoss ist über eine Auszugstreppe erreichbar.

Weitere Informationen über dieses interessante Objekt finden Sie in den nachfolgenden Seiten.



Eckdaten und weitere Informationen

- Baujahr Wohnhaus 1912.
- Totalsanierung/Renovationen 2019/2020: Aussenwärmedämmung, Malerarbeiten Innen/Aussen, Spenglerarbeiten, alle Fenster, Läden und Türen, Küche, Bäder, Sanitär, Heizung und Verteilung, Leitungen, Elektro und Verteilungsleitungen inkl. SINA, Bodenbeläge, Wasser- und Kanalisationsleitungen, Dachbodenisolation, Beleuchtungsanlagen, Umgebungsarbeiten, Schopf- und Schreinerarbeiten.
- Wohnfläche EG - OG ca. 120 m².
- Liegenschaft Nr. 567, Plan Nr. 131, Talbach.
- Grundstücksfläche 283 m² mit folgender Aufteilung: Wohnhaus 69 m², Gartenanlage 214 m².
- Kubatur Wohnhaus (GV TG) 567 m³ mit Versicherungs-Nr. 241/825.
- Übernahme der Liegenschaft per sofort oder nach Vereinbarung.
- Wohnzone W2.

Kurzbaubeschrieb

- Freistehendes Wohnhaus in massiver Baukonstruktion mit Unterkellerung, zwei Wohngeschossen sowie isoliertem Dachgeschoss.
- Doppelschalenmauerwerk, verputzt.
- Walmdach mit Ziegeleindeckung.
- Schopf-Veloabteilanbau in Holzkonstruktion.
- Kunststofffenster (2020) mit 3-facher Isolierverglasung. Fensterläden in Aluminium.
- Zentrale Gasheizung. Wärmeverteilung mittels Fussbodenheizung.
- Warmwasseraufbereitung über Gas-Elektroboiler.
- Hochwertige Wohnküche mit Schränken und Ablageflächen in Granit, Chromstahlabdeckung, Spültrog, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Backofen, geräumiger Kühlschrank mit integriertem Tiefkühlfach, Geschirrspülmaschine, Steamer.
- Wände in Abrieb, gestrichen.
- Bodenbeläge: Feinsteinzeug und Platten.

Raumprogramm

Hier lässt sich's gut leben!

DIE FLÄCHENANGABEN SIND CA. MASSE.

UNTERGESCHOSS (kein Grundrissplan vorhanden)
Treppe, WC mit Lavabo (Halbgeschoss) 2 m², Heizung und Wasserboiler, Badewanne, Lavabo. Grosser, offener Keller/Bastelraum mit Ausbaupotential (Hobbyraum) ca. 40 m².

ERDGESCHOSS

Eingang mit Vordach. Entree/Garderobe 5.5 m². WC/Lavabo 1.4 m² (im Halbgeschoss). Geräumige Wohnküche und Wohnzimmer 39 m². Zimmer 8.5 m². Ausgang zum Sitzplatz/Schopfteil und Garten.

OBERGESCHOSS

Vorplatz/Treppe 6.8 m². Vier helle Schlafzimmer mit je 9.3 m², 9 m², 9.8 m² und 6.9 m². Badezimmer 7.5 m².

DACHGESCHOSS (kein Grundrissplan vorhanden)
Estrich mit viel Stauraum. Zugang über eine Auszugstreppe.

UMGEBUNG

Drei Aussen-Parkplätze auf dem Vorplatz. Idyllische Umgebung mit Sitzplatz/Schopfteil. Gepflegte, gepflegte Grünfläche mit Büschen und Sträuchern.



Beheizter Keller/Bastelraum im Untergeschoss



Eingangsbereich im Erdgeschoss



Helles Badzimmer im Obergeschoss









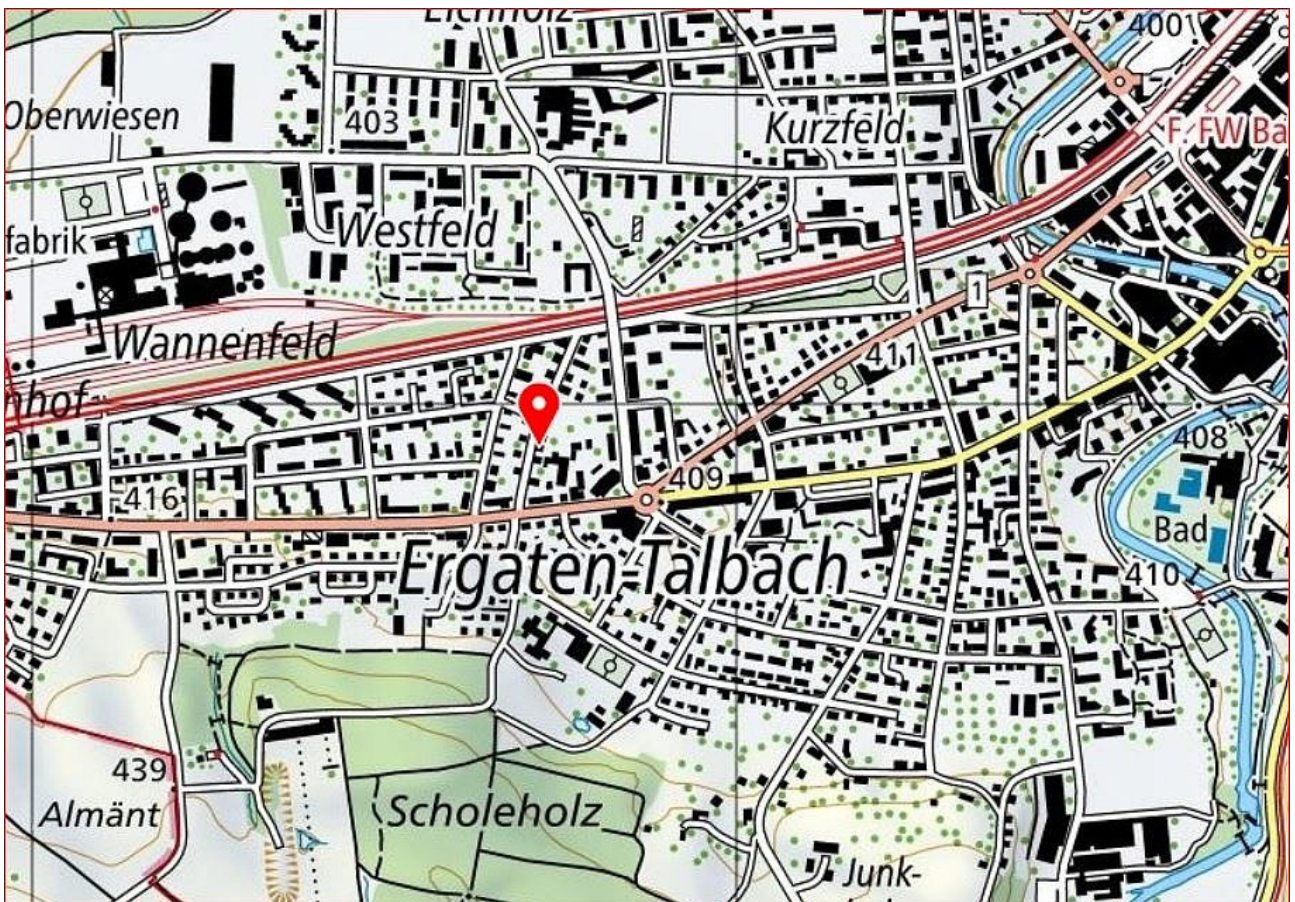




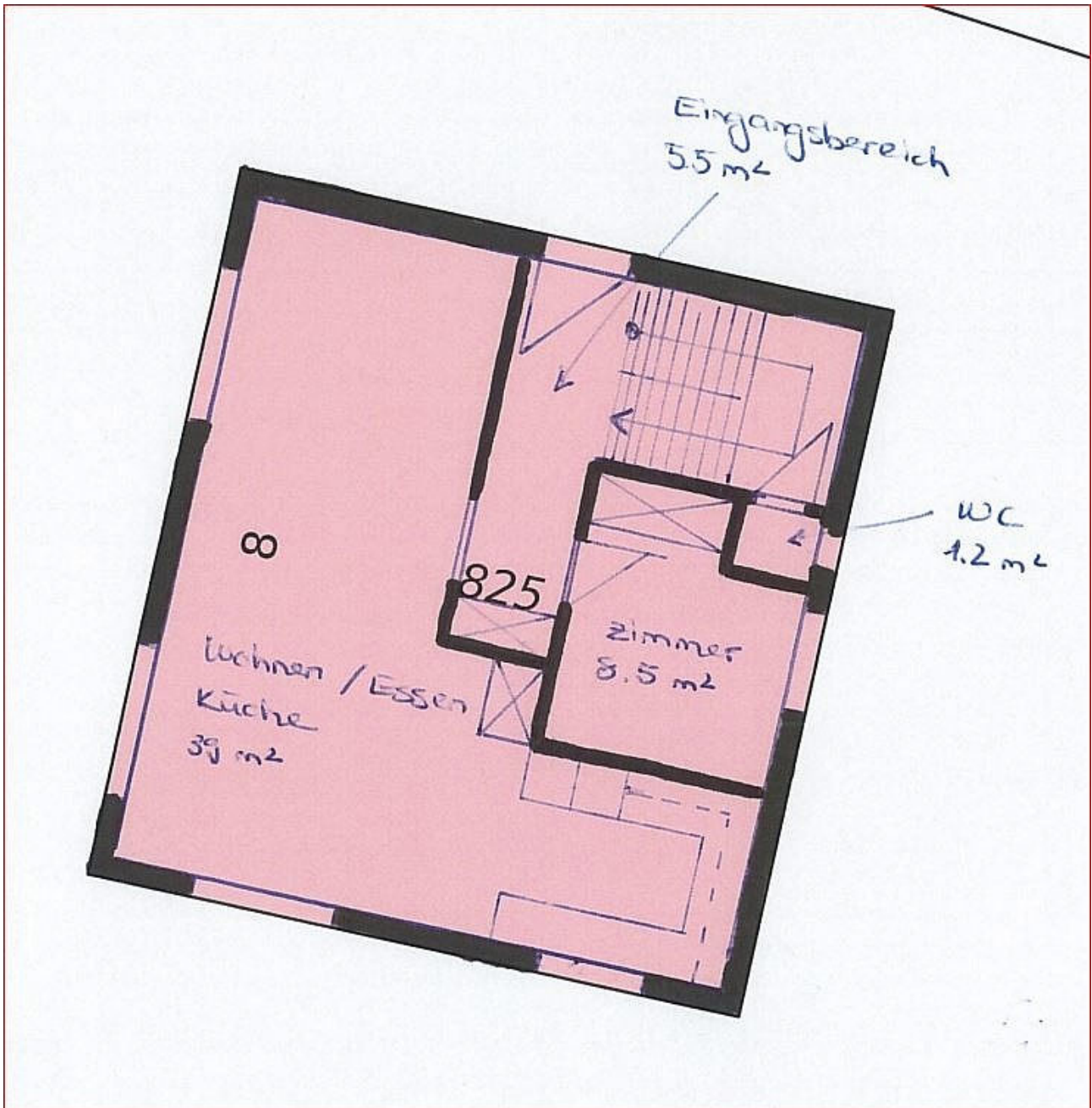




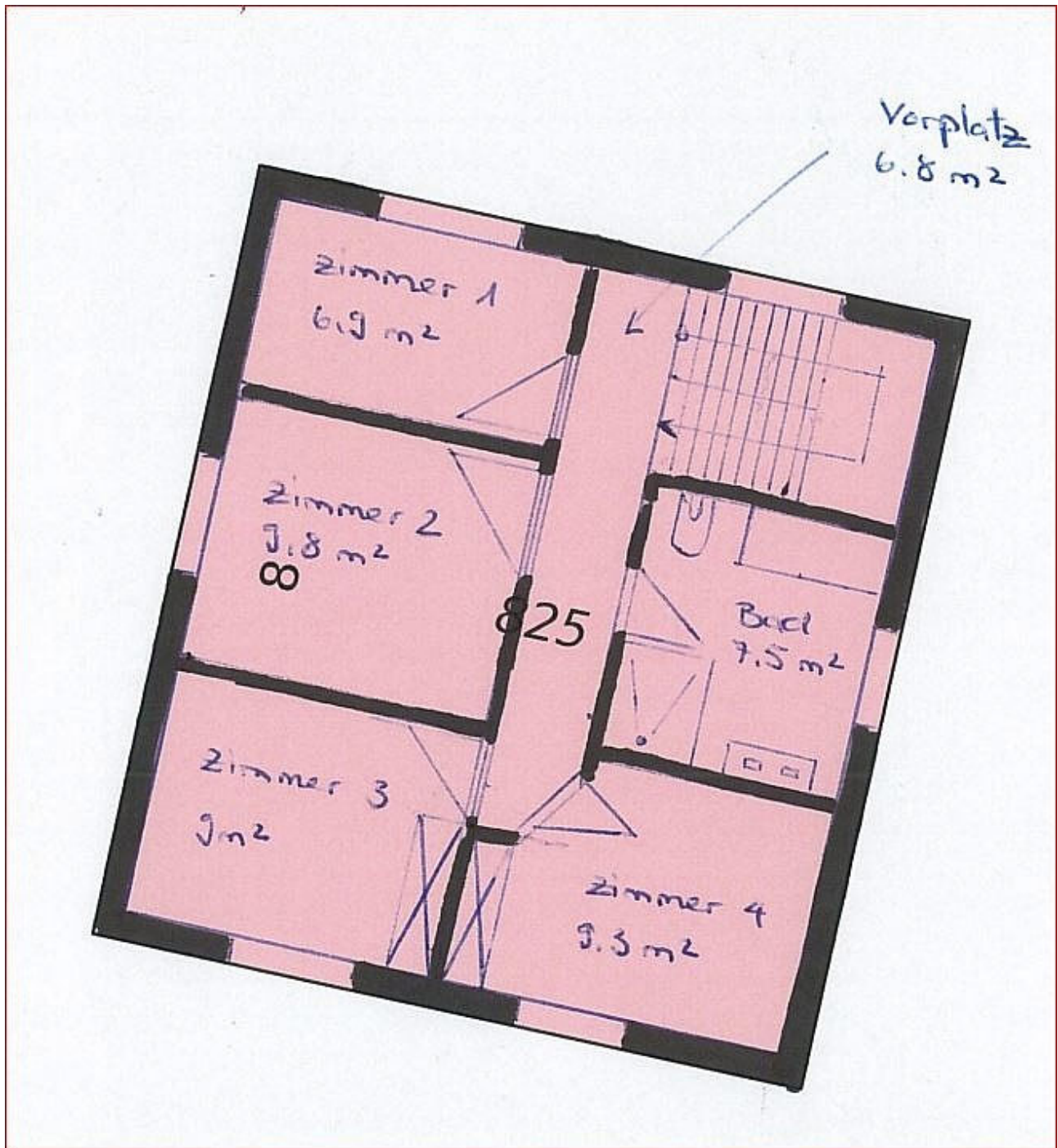
Lage



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ID	110161022-240
Immobilie	6 ½-Zi.-Einfamilienhaus
Strasse und Nr.	Erlenstrasse 8
PLZ und Ort	8500 Frauenfeld TG
Baujahr Wohnhaus	1912
Toalsanierung	2019/2020
Zustand	sehr gut
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Nasszellen	1.5
Nettowohnfläche	ca. 120 m ² (EG + OG)
Grundstücksfläche	283 m ² , Kat.-Nr. 567
Kubatur Wohnhaus (GV TG)	618 m ³ , Vers.-Nr. 241.825
Parkplätze	3

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentrale Gasheizung
Heizverteilung	Fussbodenheizung
Warmwasseraufbereitung	Elektro-Gasboiler
Fenster	Kunststoff, 3-fach Isolierverglasung
Fensterläden	Aluminium

AUSSTATTUNG

Bodenbeläge Feinsteinzeug mit Holzoptik	
Küche mit Steamer und Granitabdeckung	
Gartenhaus/Schopfteil	
Wäscheturm mit hochwertigen Geräten	
Aussen-Parkplatz	3 (auf dem Vorplatz)

PREIS

Kaufpreis	VB CHF 1'075'000.--
-----------	---------------------

SONSTIGES

- Verkauf an den Meistbietenden.
- Übernahme vom Einfamilienhaus per sofort 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.



Michele Pellettieri

Immobilienmakler
Verkauf

M +41 79 406 65 58

T +41 52 536 43 70

www.pellettieri.ch

michele.pellettieri@remax.ch

Michele Pellettieri

RE/MAX Winterthur
Katharina Sulzer-Platz 4
8400 Winterthur
Ich spreche: d/f/e/i/h

RE/MAX
Winterthur

