

# Wohnidylle mit Landhausambiente

6.5-Zimmer Einfamilienhaus (einseitig angebaut), Obholzstrasse 29, 8500 Frauenfeld



## Inhaltsverzeichnis

Merkmale	03
Überblick Immobilie	04
Materialisierung	06
Aussen-/Innenansichten	07
Pläne	18
Lage	25
Weiteres Vorgehen	29





### Ländlicher Charme mit viel Komfort, Stil und Platz

In einem beliebten Wohnquartier am Stadtrand von Frauenfeld angrenzend an die Landwirtschaft, veräussern wir ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit herrlichem Umschwung und grosszügigem Platzangebot. Die ruhige und familienfreundliche Lage gepaart mit einer gemütlichen Wohnatmosphäre im Landhausstil wird Sie begeistern!

### Diese Liegenschaft überzeugt durch:

- sehr gepflegter sowie bezugsbereiter Zustand
- offene und gemütliche Wohnatmosphäre
- ideale Raumaufteilung mit vielen Rückzugsmöglichkeiten
- ruhige Lage mit unmittelbarem Anstoss an die Landwirtschaftszone
- öffentliche Verkehrsmittel und Infrastrukturen in Gehdistanz
- Naherholungsmöglichkeiten vor der Haustüre

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Liegenschaft und zum Ablauf des Verkaufsprozesses.

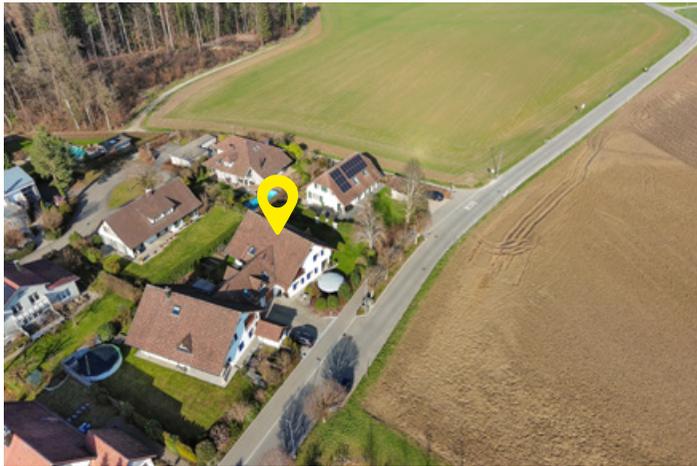
## Überblick Immobilie

Immobilie	Einfamilienhaus, einseitig angebaut
Adresse	Obholzstrasse 29, 8500 Frauenfeld TG
Parzellennummer	40298
Grundstückfläche	672 m <sup>2</sup>
Baujahr	1990
Kubatur	1'332 m <sup>3</sup>
Anzahl Zimmer	6.5 zuzüglich Dachgeschoss
Anzahl Nasszellen	1 x Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Tageslichtfenster im Erdgeschoss 1 x Dusche, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Tageslichtfenster im Obergeschoss (en Suite) 1 x Badewanne, WC, Lavabo, Spiegelschrank, Tageslichtfenster im Obergeschoss
Nebenräume	Waschküche, 2 Kellerräume, Estrich
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"><li>• gedeckter Sitzplatz mit manuellen Sonnenstoren</li><li>• gedeckte Loggia im Obergeschoss mit schöner Weitsicht</li><li>• schön angelegter Umschwung mit ebener Rasenfläche, Sitzplatz und Gemüsebeet</li></ul>
Etagen	4 (inklusive Unter- und Dachgeschoss)
Nettowohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup> zuzüglich Dachgeschoss ca. 45 m <sup>2</sup>
Nebenräume	ca. 47 m <sup>2</sup> (Untergeschoss, Estrich, Boiler- und Heizungsraum)

Heizung	Gas, Wärmeverteilung über Bodenheizung und Flachheizkörper
Nebenkosten (Ø der Jahre 2021 – 2023)	ca. 300 CHF/Monat
Renovationen/Investitionen	Das Einfamilienhaus wurde fortlaufend unterhalten und befindet sich in einem sehr gepflegten sowie bezugsbereiten Zustand, würde sich jedoch über eine kleine Auffrischung freuen.
Parkieren	Garage mit Vorplatz für 1 Fahrzeug
Bezugstermin	Oktober 2024 oder nach Vereinbarung
Verkaufspreis	1.65 Mio. CHF
Verkaufsbedingungen	5 % Anzahlung bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, 10 % Anzahlung bei Beurkundung (sofern nicht gleichzeitig mit Eigentumsübertragung), Rest per Eigentumsübertragung. Bei Beurkundung des Kaufvertrages ist durch die Käuferschaft ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines in der Schweiz domizilierten Finanzinstituts für den Restkaufpreis vorzulegen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft, die Notariats- und Grundbuchgebühren werden – vorbehältlich anderer kantonaler Usancen – je zur Hälfte von beiden Parteien getragen. Das Objekt wird wie gesehen übernommen. Falls die Niederspannungsinstallationen kontrolliert werden müssen, erfolgt die Kontrolle in der Regel nach Eigentumsübertragung und zu Lasten der Käuferschaft.

## Materialisierung

Fassade	Zweischalenmauerwerk
Fenster	Holz, 2-fach-Isolierverglasung Verdunkelung mittels Fensterläden und Rafflamellenstoren
Bodenbeläge	Wohnbereich: keramische Platten Zimmer und Treppen: Teppich Küche: keramische Platten Nasszellen: keramische Platten Flur/Entrée: keramische Platten
Wände	Wohnbereich: Abrieb, weiss gestrichen Zimmer: Abrieb, weiss gestrichen Nasszellen: keramische Platten und Abrieb, weiss gestrichen
Küche/Geräte	Fronten: Holz, Esche anthrazit Arbeitsplatte: Granit Geräte: Induktionsherd, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Tiefkühlfach, Dampfabzug
Elektroinstallationen	Die letzte Prüfung der elektrischen Niederspannungsinstallationen erfolgte am 21.01.2011.
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Warmluft-Cheminée im Wohnzimmer</li><li>• Aussenpool (Stahlwandpool)</li></ul>

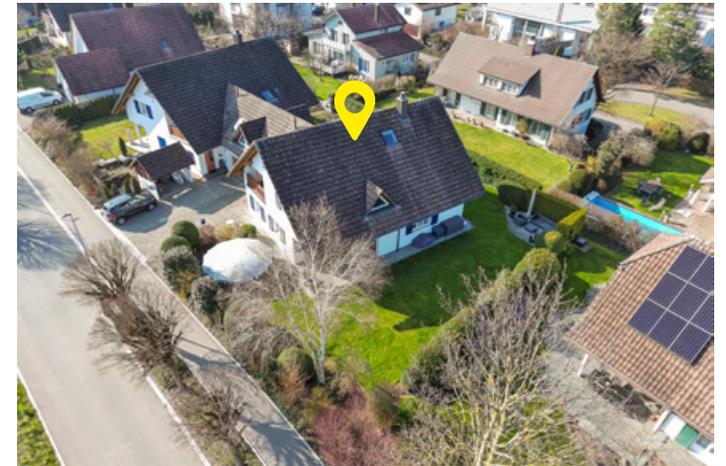


### Familienraum am Rande von Frauenfeld

In einer ruhigen 30er-Zone und angrenzend an die Landwirtschaftszone erwartet Sie in Ihrem neuen Zuhause viel Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Hübsch eingebettet in ein beliebtes, gut besonntes Familienquartier am Rande von Frauenfeld, erfüllt sich hier mancher Wohntraum.

Geniessen Sie die ruhige, kinderfreundliche Umgebung mit dem Naherholungsgebiet vor der Haustüre. An das Zentrum von Frauenfeld sind Sie dank regelmässigen Busverbindungen in unmittelbarer Gehdistanz trotzdem bestens angeschlossen.

Die direkt zugängliche Garage bietet Platz für ein Fahrzeug und weiteren Stauraum für beispielsweise Gartengeräte und Fahrräder. Ein Abstellplatz vor dem Haus bietet Platz für ein zusätzliches Fahrzeug. Mitverkauft wird der freistehende Stahlwandpool vor dem Haus.





### Willkommen Zuhause!

Das einseitig angebaute Einfamilienhaus wurde 1990 im Landhausstil erbaut und laufend instand gehalten. Es befindet sich in einem sehr gepflegten sowie bezugsbereiten Zustand. Der Grundriss ist durchdacht und passt sich flexibel Ihren Wohnwünschen an. Die geschickte Raumaufteilung bietet Ihnen Gestaltungs- sowie viele Rückzugsmöglichkeiten.

Der Wohnbereich wirkt durch die Galerie grosszügig und offen. Entspannen Sie im Winter bei einem Glas Glühwein vor dem gemütlichen Warmluft-Cheminée, im Sommer bietet der eigene Stahlwandpool im Freien eine willkommene Abkühlung.

Das gepflegte und liebevoll eingerichtete Innere des Hauses harmoniert mit dem äusserst gepflegten Umschwung, der mit verschiedenen lauschigen Sitzplätzen zum Verweilen einlädt.







Zimmer 1, Erdgeschoss



Dusche/WC, Erdgeschoss



Aufgang zum Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 2, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Zimmer 3, Obergeschoss



Balkon, Obergeschoss (Zugang von Zimmer 3)



En Suite Dusche/WC zu Zimmer 3, Obergeschoss



En Suite Dusche/WC zu Zimmer 3, Obergeschoss



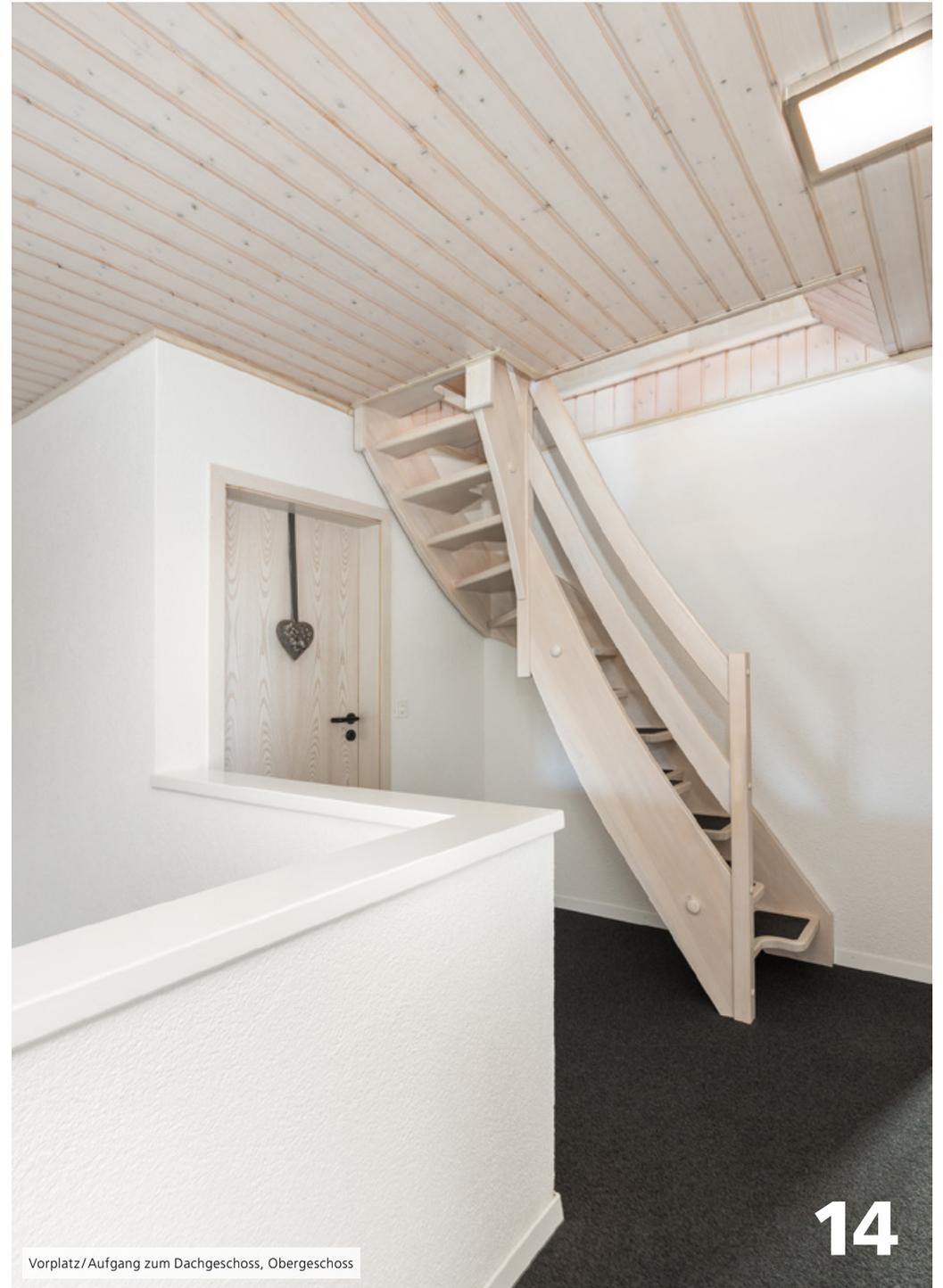
Bad/WC, Obergeschoss



Zimmer 4, Obergeschoss



Zimmer 5, Obergeschoss



Vorplatz/Aufgang zum Dachgeschoss, Obergeschoss





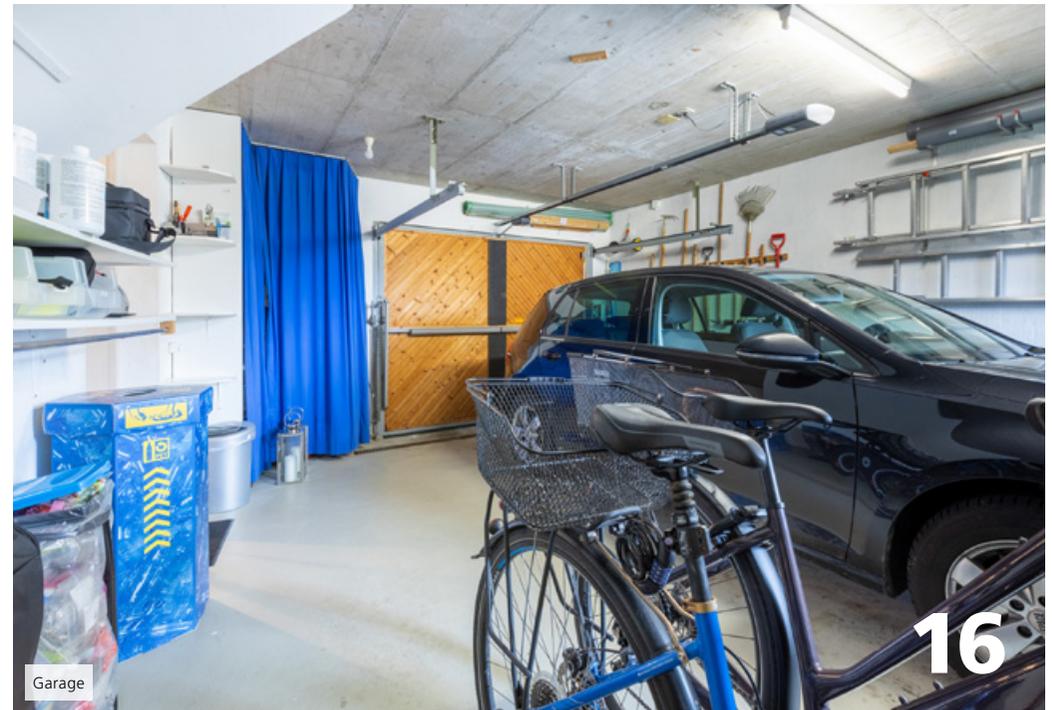
Keller, Untergeschoss



Keller, Untergeschoss



Waschküche, Untergeschoss



Garage





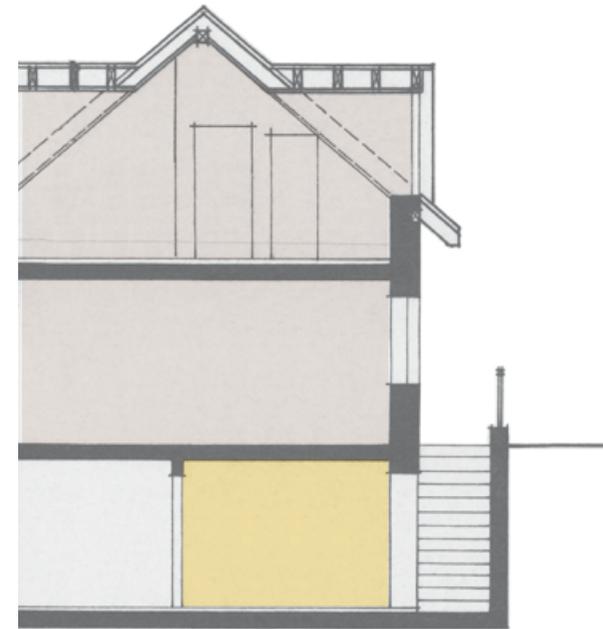
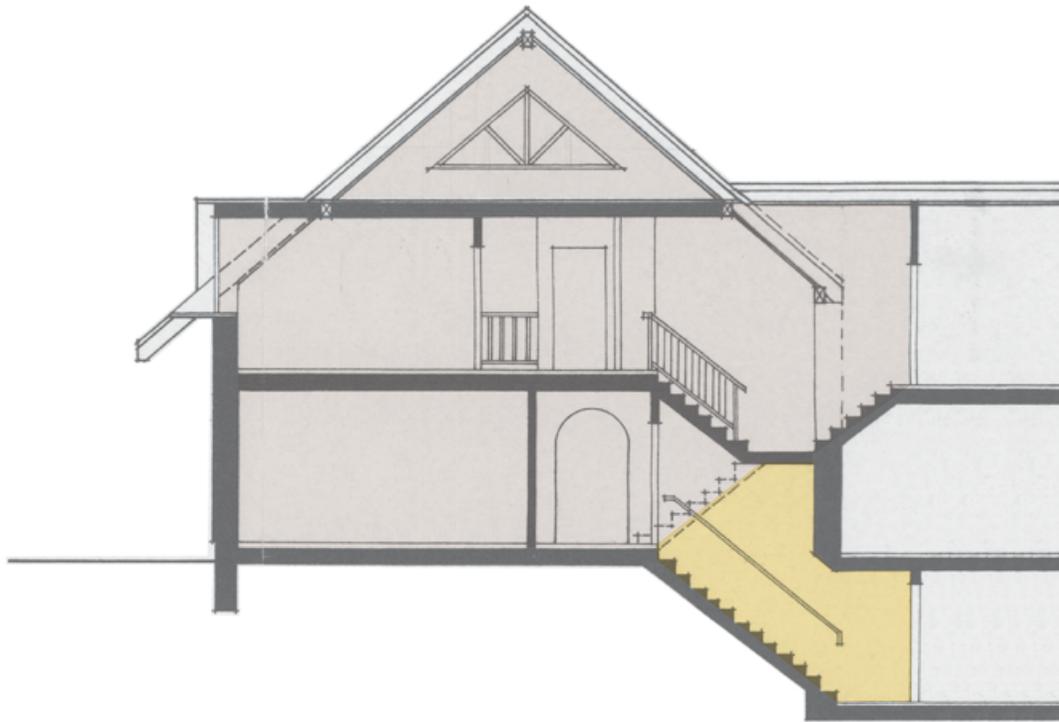
Katasterplan



Quelle: ÖREB-Kataster Thurgau

## Schnitt

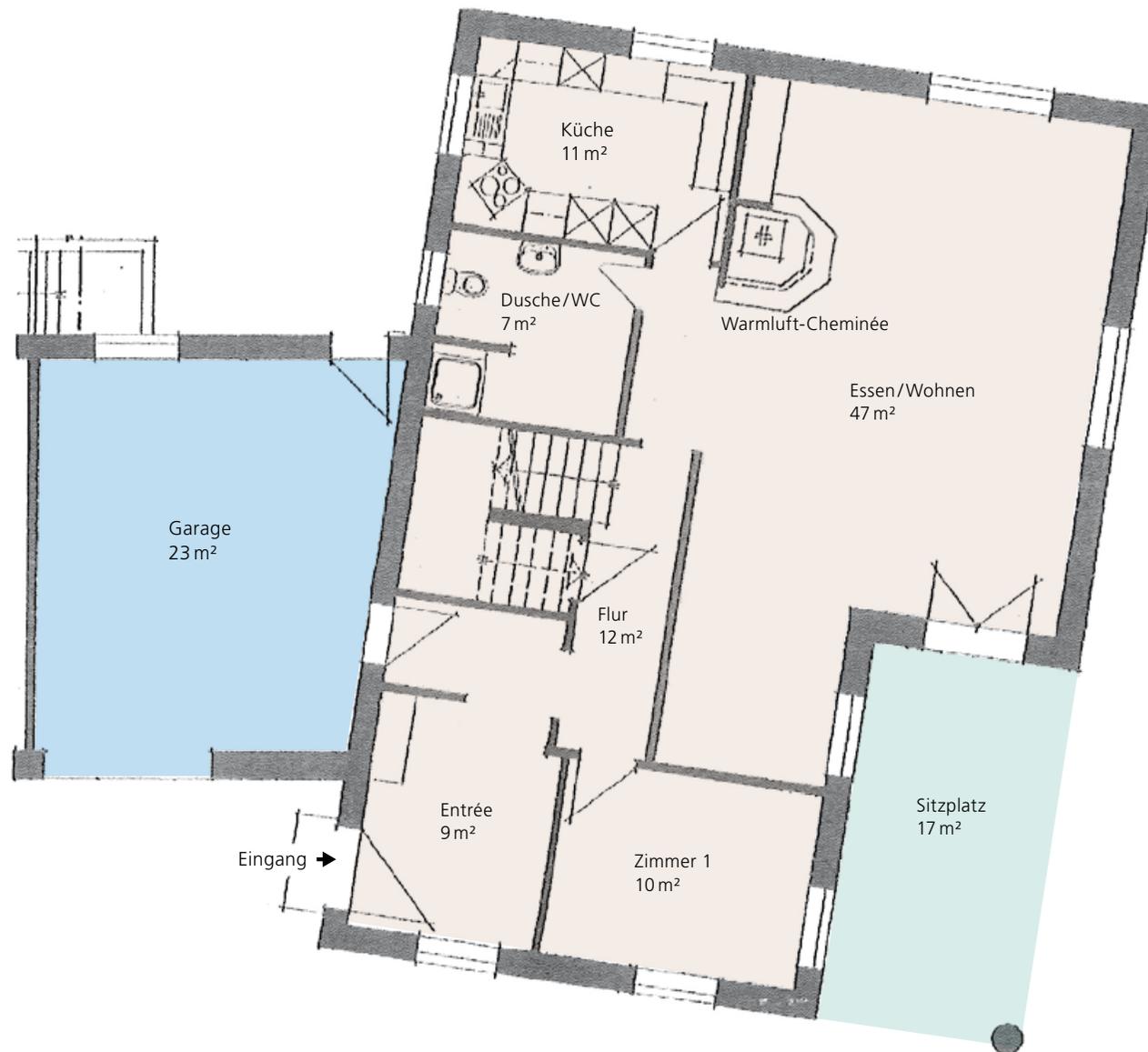
- Wohnbereich
- Nebenräume





## Grundriss Erdgeschoss

- Wohnbereich
- Garage
- Sitzplatz



**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Obergeschoss

- Wohnbereich
- Nebenräume
- Balkon

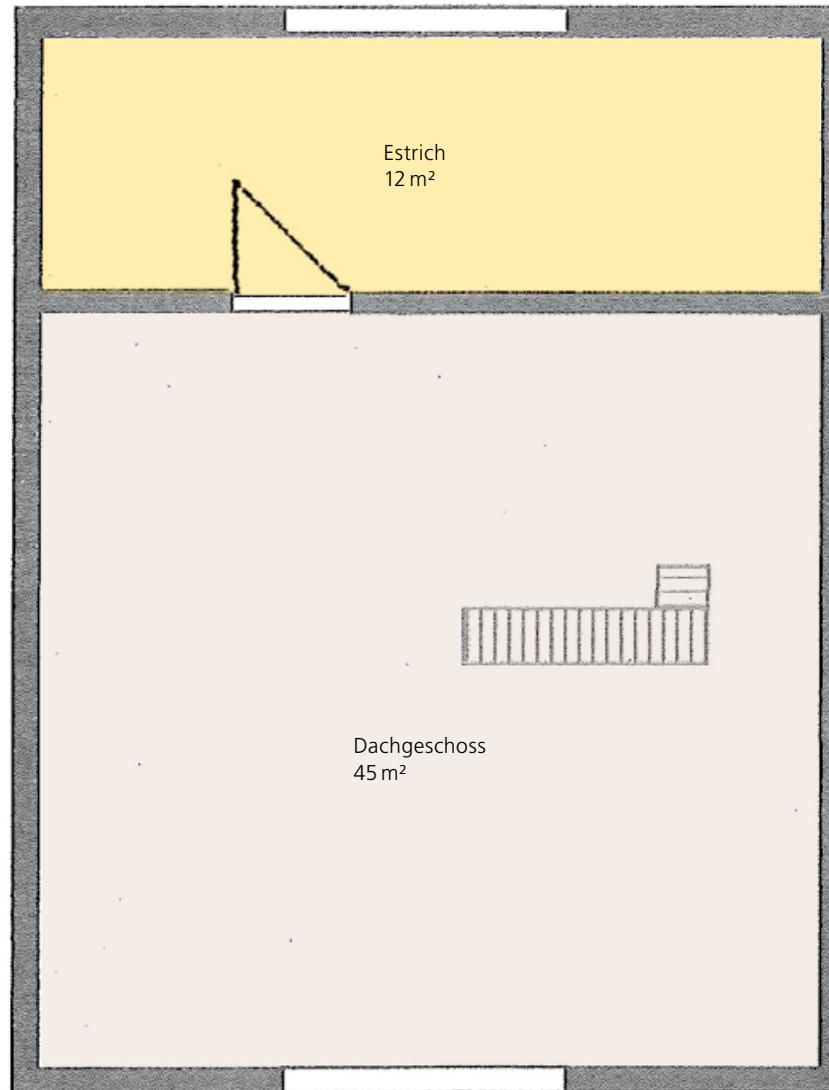


Hinweis: Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Dachgeschoss

- Estrich
- Wohnbereich

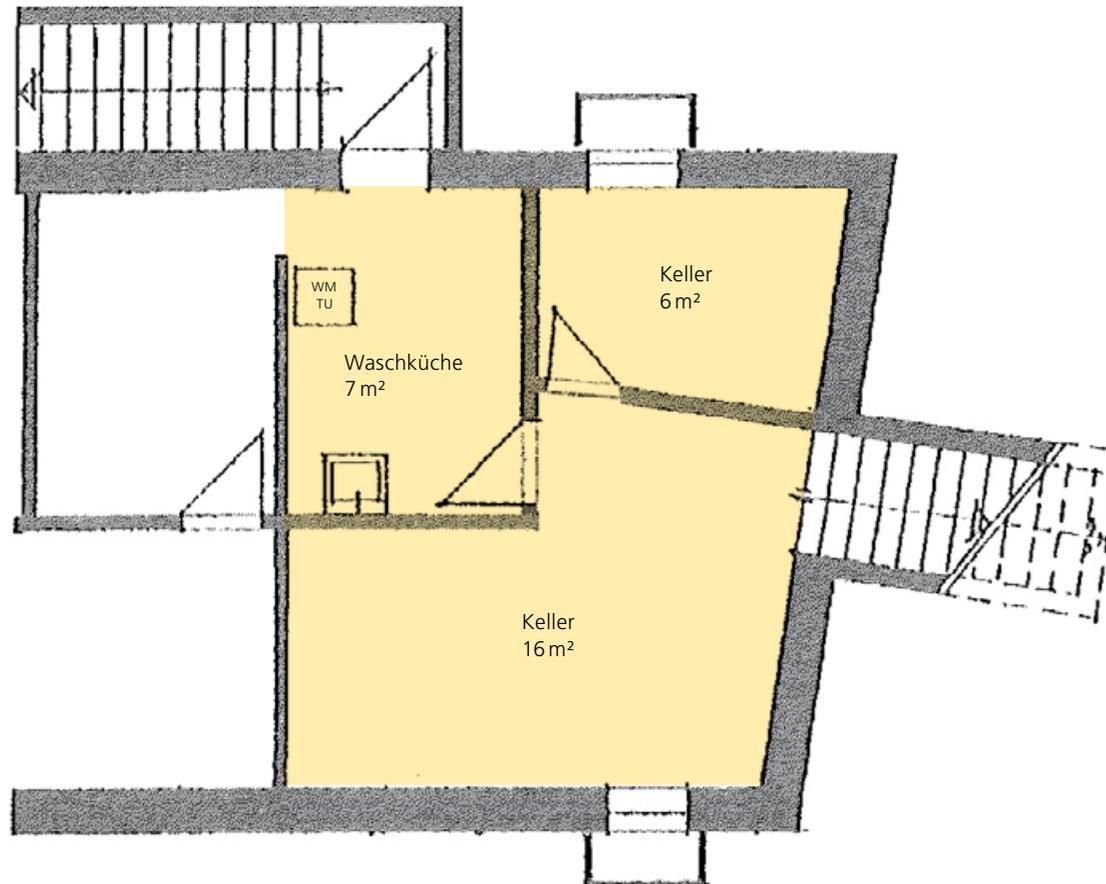


**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.



## Grundriss Untergeschoss

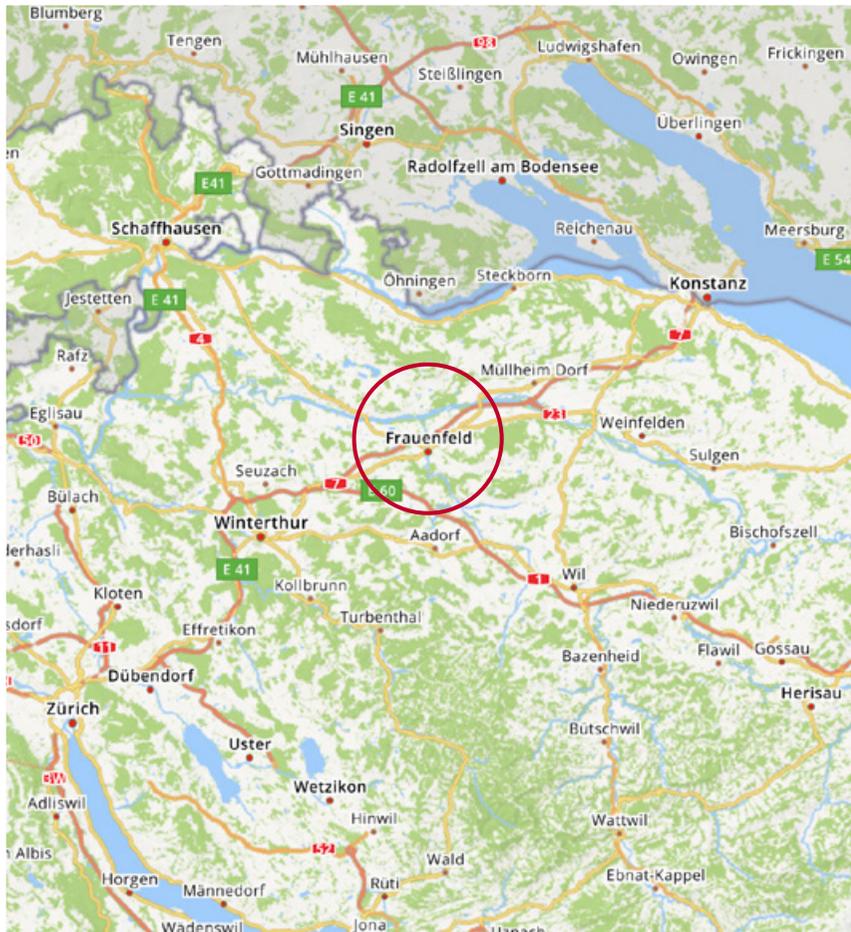
■ Nebenräume



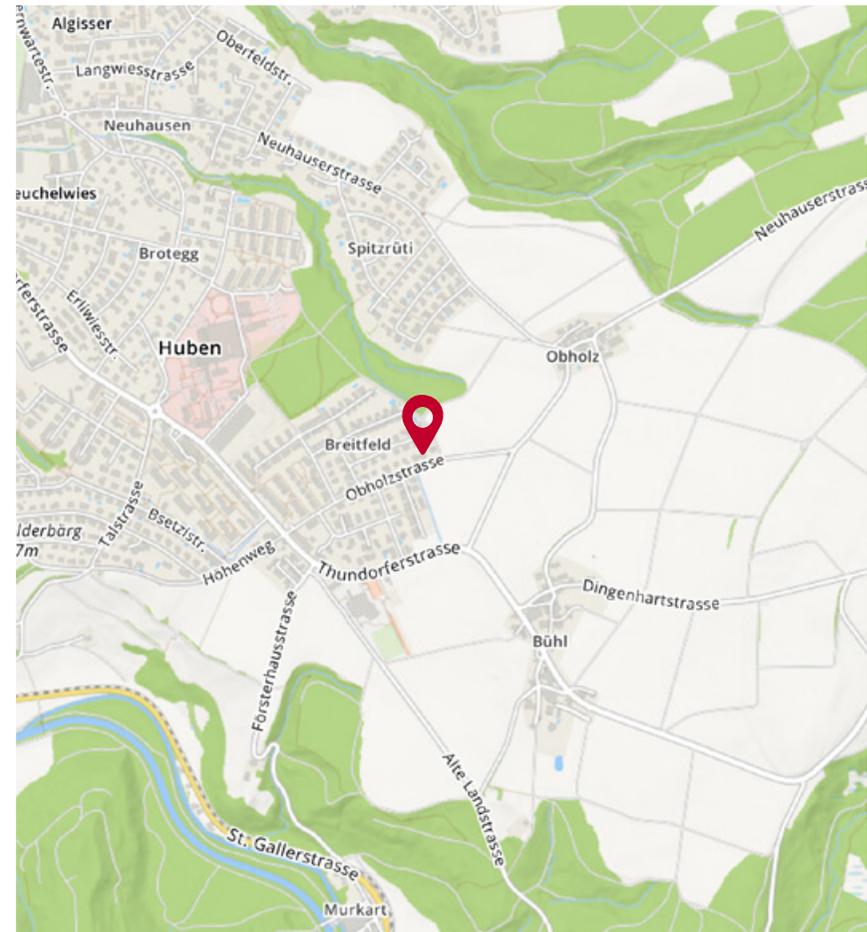
**Hinweis:** Bei den Flächen handelt es sich um approximative Angaben.

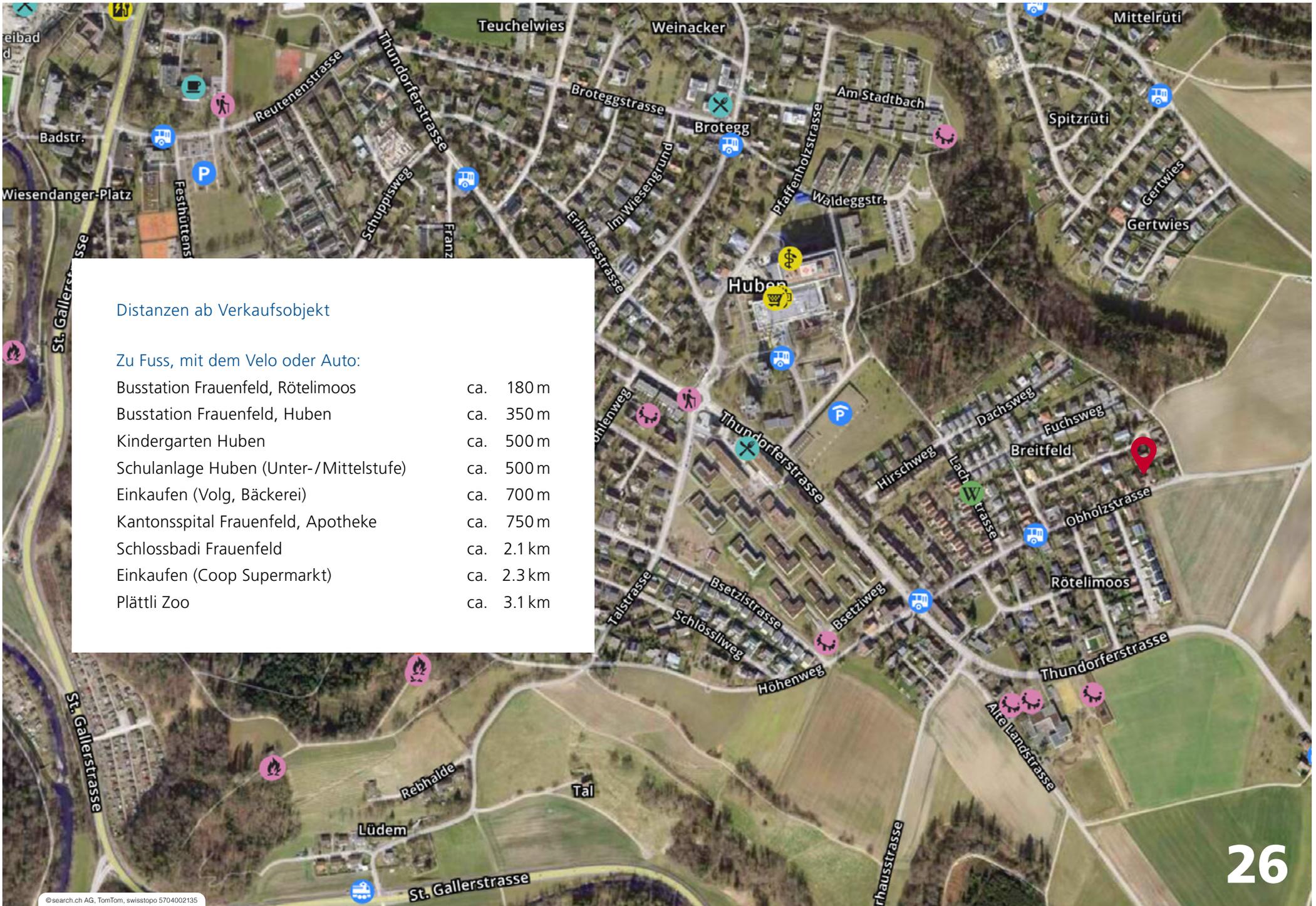
# Übersicht Lage

## Makrolage



## Mikrolage





Distanzen ab Verkaufsobjekt

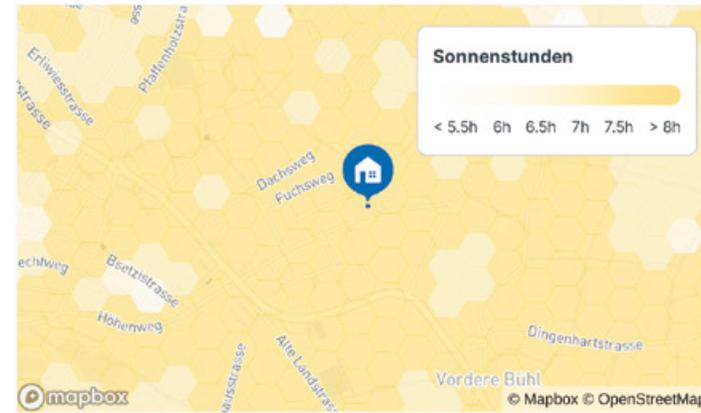
Zu Fuss, mit dem Velo oder Auto:

Busstation Frauenfeld, Röteliemoos	ca. 180 m
Busstation Frauenfeld, Huben	ca. 350 m
Kindergarten Huben	ca. 500 m
Schulanlage Huben (Unter-/Mittelstufe)	ca. 500 m
Einkaufen (Volg, Bäckerei)	ca. 700 m
Kantonsspital Frauenfeld, Apotheke	ca. 750 m
Schlossbadi Frauenfeld	ca. 2.1 km
Einkaufen (Coop Supermarkt)	ca. 2.3 km
Plättli Zoo	ca. 3.1 km

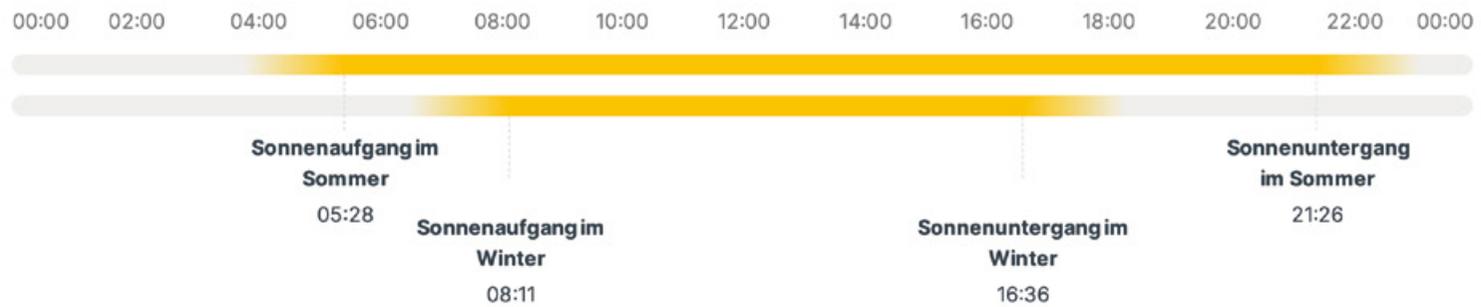
# Sonnenstunden



Sonnenstunden im Sommer 16h



Sonnenstunden im Winter 8h





## Weiteres Vorgehen

Ihnen gefällt die Liegenschaft? Dies sind die nächsten Schritte:

- 1) • Besichtigung/Beratungsgespräch vereinbaren
  - Zustellung ergänzender Unterlagen nach erfolgter Besichtigung
- 2) • Einreichen Ihres Kaufangebots inkl. Finanzierungsnachweis
  - Besprechung Ihres Angebotes mit der Verkäuferschaft → Entscheid
- 3) • Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung und Anzahlung
  - Beurkundung und Eigentumsübertragung

## Ihre Ansprechpersonen

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Gerne stehen wir Ihnen mit unserer Erfahrung und unserem Fachwissen beim Kaufentscheid beratend zur Seite.

Freundliche Grüsse



Simon Federspiel  
Senior Key Account Manager  
Immobilienverkauf

Telefon: 044 207 26 26



Sara Schiltknecht  
Associate Key Account Manager  
Immobilienverkauf

E-Mail: [immoverkauf@vzch.ch](mailto:immoverkauf@vzch.ch)

Mitglied von:  

© VZ VermögensZentrum · Immobilienverkauf · Gotthardstrasse 6 · 8002 Zürich · Tel. 044 207 26 26 · [www.vermoegenszentrum.ch](http://www.vermoegenszentrum.ch)

**Haftungshinweis:** Die Verkaufsdokumentation ist unverbindlich und für die Empfängerin oder den Empfänger persönlich bestimmt. Es ist Sache der Käuferschaft, die enthaltenen Informationen auf deren Richtigkeit zu überprüfen. Die vorliegende Dokumentation ist somit kein integrierender Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen mit der Käuferschaft.