



RITTER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

Wir bringen Sie an die besten Adressen



Verkaufsdokumentation

Neuhauserstrasse 79, 8500 Frauenfeld

Familienfreundlich | Ruhig | Elegant

Freistehendes 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit
grosszügiger, gepflegter Gartenanlage



Nach Hause kommen und entspannen.



Familienfreundlich | Ruhig | Elegant - Das sind Wörter, welche für dieses wunderschöne und grosszügige 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus sprechen.

Am östlichen Rand des Thurgauer Hauptortes Frauenfeld steht diese sowohl im Innen- als auch im Aussenbereich liebevoll gestaltete Liegenschaft mit einer Grundstückfläche von 851 m². Die Lage ist ausgesprochen sonnig und ruhig. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung gut zu Fuss erreichbar.

Das 1969 erbaute und 1989 komplett sanierte 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund 210 m² und überzeugt durch die praktische Raumaufteilung und hochwertige Materialien.

Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnbereich mit zweiseitig zugänglichem Cheminée, vier Schlaf-/Arbeitszimmer, die qualitativ hochwertige Küche sowie das Bad und ein Gäste-WC. Das grosszügige Esszimmer, welches mittels Bar mit der Küche verbunden ist, wurde im Zuge von Erweiterungsarbeiten im Jahr 2002 realisiert. Die Bodenbeläge im Wohnbereich und in der Küche bestehen aus hochwertigen Jurakalkplatten, im

Esszimmer wurde ein heimeliger Ahorn-Parkettboden verlegt. Die Schlaf-/Arbeitszimmer verfügen über Teppich-, respektive Laminatböden. Nebst den grosszügigen Fensterfronten verfügt das Haus über Oblichter, welche Bad und Esszimmer zusätzlich mit Licht versorgen.

Vom Esszimmer kommt man durch grosse Glasschiebetüren auf die teilgedeckte Terrasse. Der 2015 liebevoll neu gestaltete Gartenbereich ist mittels Brücke von der Terrasse her zugänglich.

Im Untergeschoss, welches ebenfalls durch die grosszügig bemessene Doppel-/Dreifachgarage zugänglich ist, wurde ein geräumiges Gästezimmer mit separater Dusche und Toilette untergebracht. Von diesem Zimmer hat man ebenfalls direkten Zugang in den Gartenbereich. Ebenfalls im Untergeschoss befinden sich Keller-, Wasch- und Technikräume sowie ein Luftschutzraum und ein zusätzliches Zimmer.

Inhalt

Der Kanton Thurgau	2
Objekt Standort	3
Objekt Eckdaten	4
Fakten	5
Grundrisse	6
Schnitte / Ansichten	8
Impressionen	10
Beratung & Vermittlung	18

Diese Dokumentation ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung der RITTER Immobilien Treuhand AG weder kopiert noch an Dritte weitergegeben werden. Änderungen und Abweichungen in diesem Beschrieb bleiben ausdrücklich vorbehalten.



Weitere Infos www.frauenfeld.ch

Der Kanton Thurgau

Am Rand und doch mittendrin: Der Kanton Thurgau liegt im Nordosten der Schweiz und grenzt an Deutschland. Zugleich aber liegt er im Zentrum der in jedem Wortsinn blühenden Region Bodensee. Viele Wege führen hierher: herzlich willkommen!

Land & Leute

Der Thurgau bietet Landschaften wie aus dem Bilderbuch und während Jahrhunderten organisch gewachsene Städte und Dörfer, die den Menschen Zeit zum Atmen lassen. Und wenn es wegen des Arbeitsplatzes oder Vergnügens doch einmal Grosstadt sein soll? Der Thurgau ist nahe dran.

Leben & Mobilität

Ob Gesundheits- oder Bildungswesen, Verkehrerschliessung oder öffentliche Dienstleistungen: Der Thurgau hat den Ehrgeiz, zu den Besten zu gehören. Das heisst, Leistung auch im Detail zu erbringen und trotzdem ein «Kanton der kurzen Wege» zu sein. Zu viel versprochen? Wers nicht glaubt, mache die Probe aufs Exempel.

Wirtschaft & Arbeit

Arbeit ist zwar nicht das ganze Leben, aber ein wichtiger Teil davon. Wer im Thurgau arbeitet, findet ein breit gefächertes Stellenangebot. Wer Arbeit anbietet,

findet qualifiziertes Personal und günstige Steuern. Und wer hier wohnt und in einer nahen Grosstadt arbeitet, profitiert von der optimalen Verkehrsanbindung.

Bildung & Forschung

Probieren geht über Studieren, sagt der Volksmund. Das mag zuweilen stimmen. Trotzdem setzt der Kanton Thurgau auf ein umfangreiches Bildungsangebot, das vom Kindergarten bis zur Pädagogischen Hochschule reicht. Wie Probieren und Studieren gut kombiniert werden können, zeigen die forschenden Institutionen.

Kultur & Freizeit

Eigentlich erstaunlich, dass die Thurgauer so emsig sind. Denn manches ruft nach Müsiggang: Der Bodensee lädt zum Verweilen ein, die intakte Landschaft zum Wandern oder Velofahren. Dazu gibt es im Kanton und seiner nahen Umgebung à discretion kulturelle Highlights, die einen Besuch mehr als lohnen.

Text: tg.ch

Objekt Standort Neuhauserstrasse 79, 8500 Frauenfeld

Herzlich willkommen in Frauenfeld

Frauenfeld ist fortschrittlich, Frauenfeld ist aber auch beschaulich – es ist Teil einer pulsierenden Metropolitanregion und zugleich ein naturverbundener Rückzugsort. Diese Kombination macht Frauenfeld zu einem äusserst beliebten Wohnort für Jung und Alt.

selbst von den Qualitäten und Vorzügen unserer attraktiven Stadt!

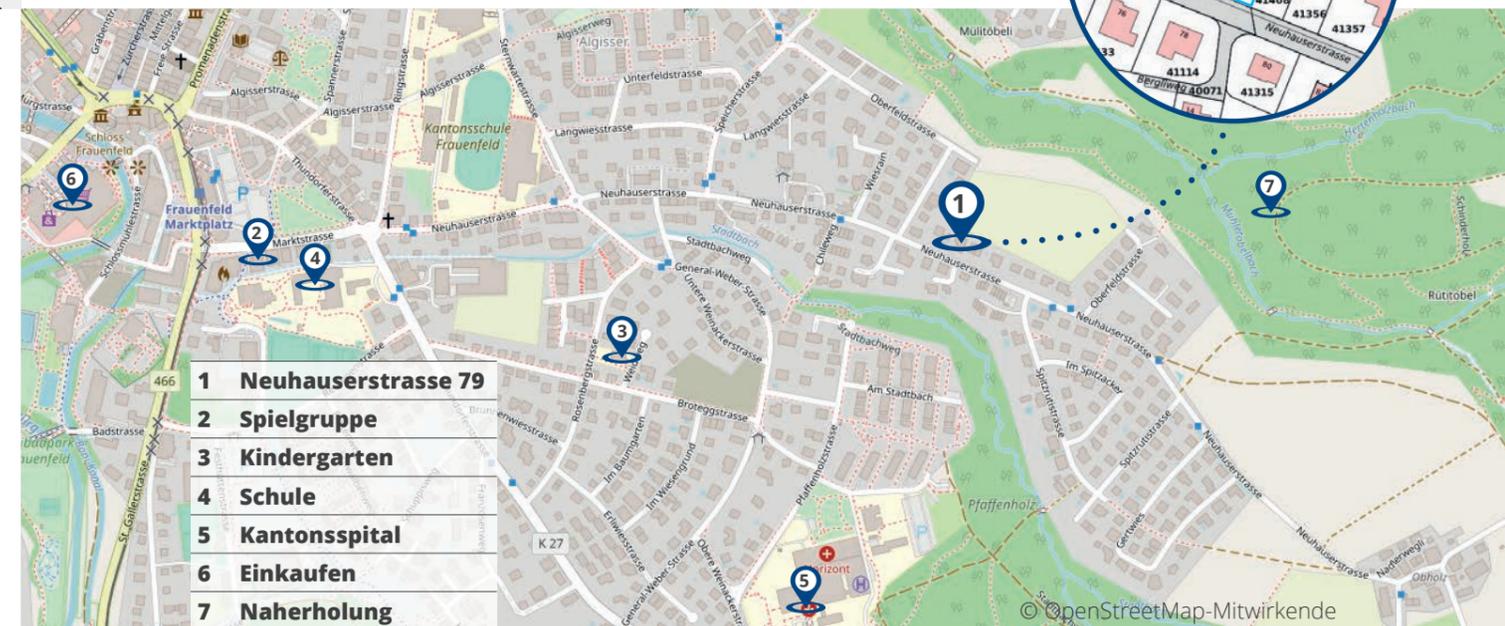
Frauenfeld bringt zusammen, was gutes Leben ausmacht.

Frauenfeld hat viel zu bieten. Überzeugen Sie sich

Text: frauenfeld.ch

Kennzahlen Gemeinde

Einwohner	ca. 25'800
Steuerfuss Gemeinde	60 %
Steuerfuss Kanton TG	109 %



- 1 Neuhauserstrasse 79
- 2 Spielgruppe
- 3 Kindergarten
- 4 Schule
- 5 Kantonsspital
- 6 Einkaufen
- 7 Naherholung

Nahe Zentren

Weinfelden	0:19 h	0:11 h
Wil (SG)	0:19 h	0:27 h
Winterthur	0:23 h	0:11 h
Kreuzlingen	0:22 h	0:31 h
Zürich	0:38 h	0:37 h
St. Gallen	0:36 h	0:59 h

Nahe Umgebung

Kindergarten	0:09 h 750 m
Spielgruppe	0:12 h 1'000 m
Schule	0:11 h 1'000 m
Kantonsspital	0:10 h 750 m
Einkaufen	0:17 h 1'500 m
Naherholung	0:04 h 350 m

Die Angaben können je nach Tageszeit/Verkehr ein wenig abweichen



Fakten

- ✓ Ruhige, familienfreundliche Lage
- ✓ Schule, Kindergarten, Spielgruppe, Einkaufen, Bushaltestelle und Spital In naher Umgebung
- ✓ Umfassende Naherholungsmöglichkeiten in Gehdistanz
- ✓ Grosszügiger, sehr gepflegter Garten mit teilüberdeckter Terrasse
- ✓ Helles Wohnzimmer mit Cheminée im Zentrum
- ✓ Drei Nasszellen
- ✓ Geräumige Doppel-/Dreifachgarage mit direktem Zugang ins Haus
- ✓ Wohnbereich auf einer Ebene
- ✓ Oblichter im Bad und Esszimmer

1989	Komplettsanierung
2002	Erweiterungsbau Garage, Esszimmer und Gästezimmer Neue Holzfenster mit 2-fach Verglasung
2003	Dachsanierung
2011	Neue Gasheizung
2012	Neue Holz-/Aluminiumfenster mit 3-fach Verglasung Wohnzimmer
2015	Neugestaltung Gartenanlage Neues Garagentor inkl. Antrieb
2018	Neuabdichtung Flachdach
2019	Neuer Boiler

Objekt Eckdaten

Objektart	7.5-Zimmer-Einfamilienhaus mit grosszügiger, gepflegter Gartenanlage
Fläche	HNF 210 m ² NNF 163 m ²
Grundbuch Nr.	41355
Baujahr	1969 Komplettsanierung: 1989 Erweiterungsbau: 2002
Parzellenfläche	851 m ²
Zone	W2a (Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser)
Dienstbarkeiten	Keine (Details gem. GB Auszug)
Heizung	Gasheizung (2011), Bodenheizung, teilweise Radiatoren
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung

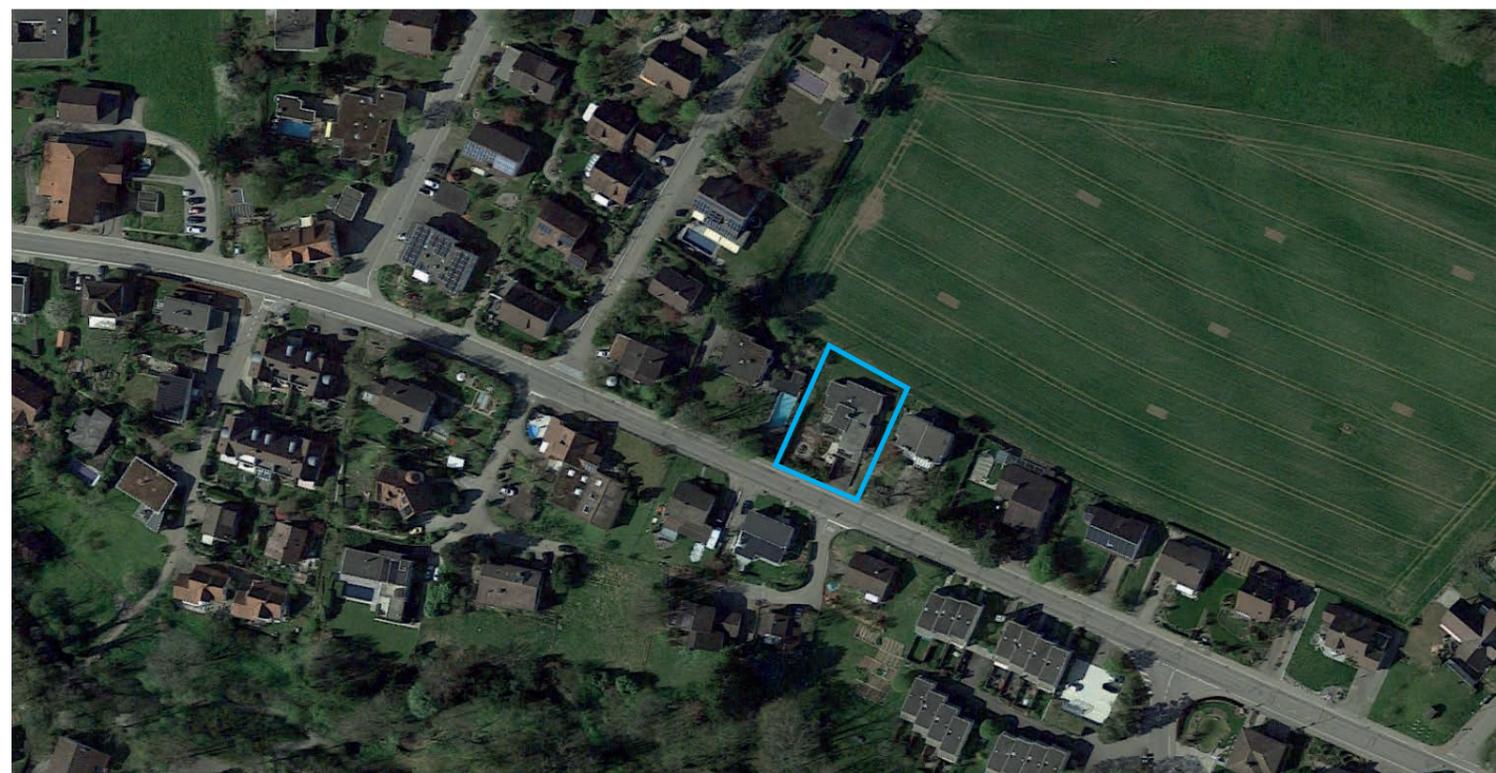
Verkaufspreis: CHF 2'250'000.-

Hauptnutzfläche (HNF)

Gesamtfläche aller beheizten Raumflächen inkl. Badewanne, Küchenmobiliar und Einbauschränke

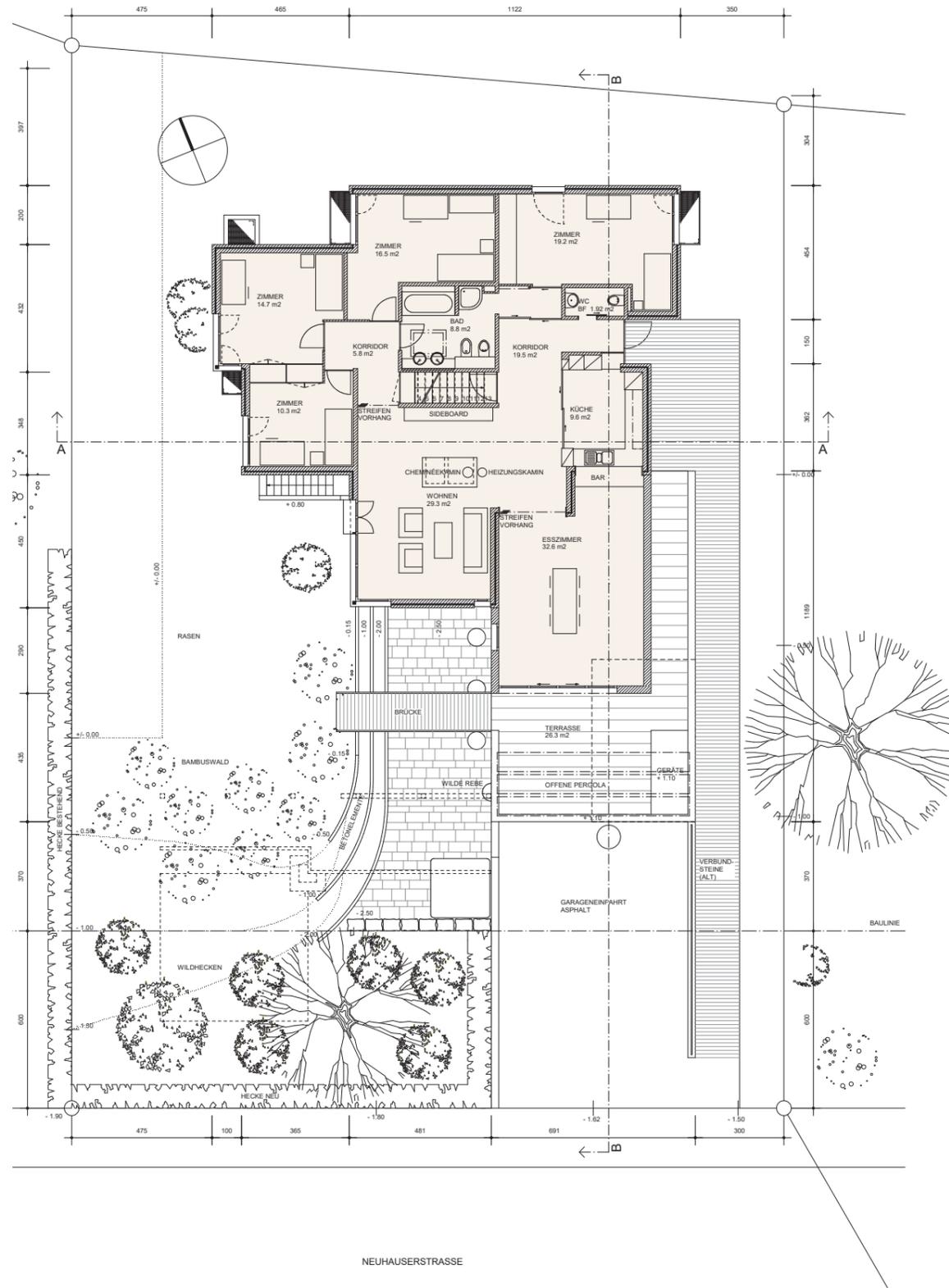
Nebennutzfläche (NNF)

Keller, Hobbyraum und Garage

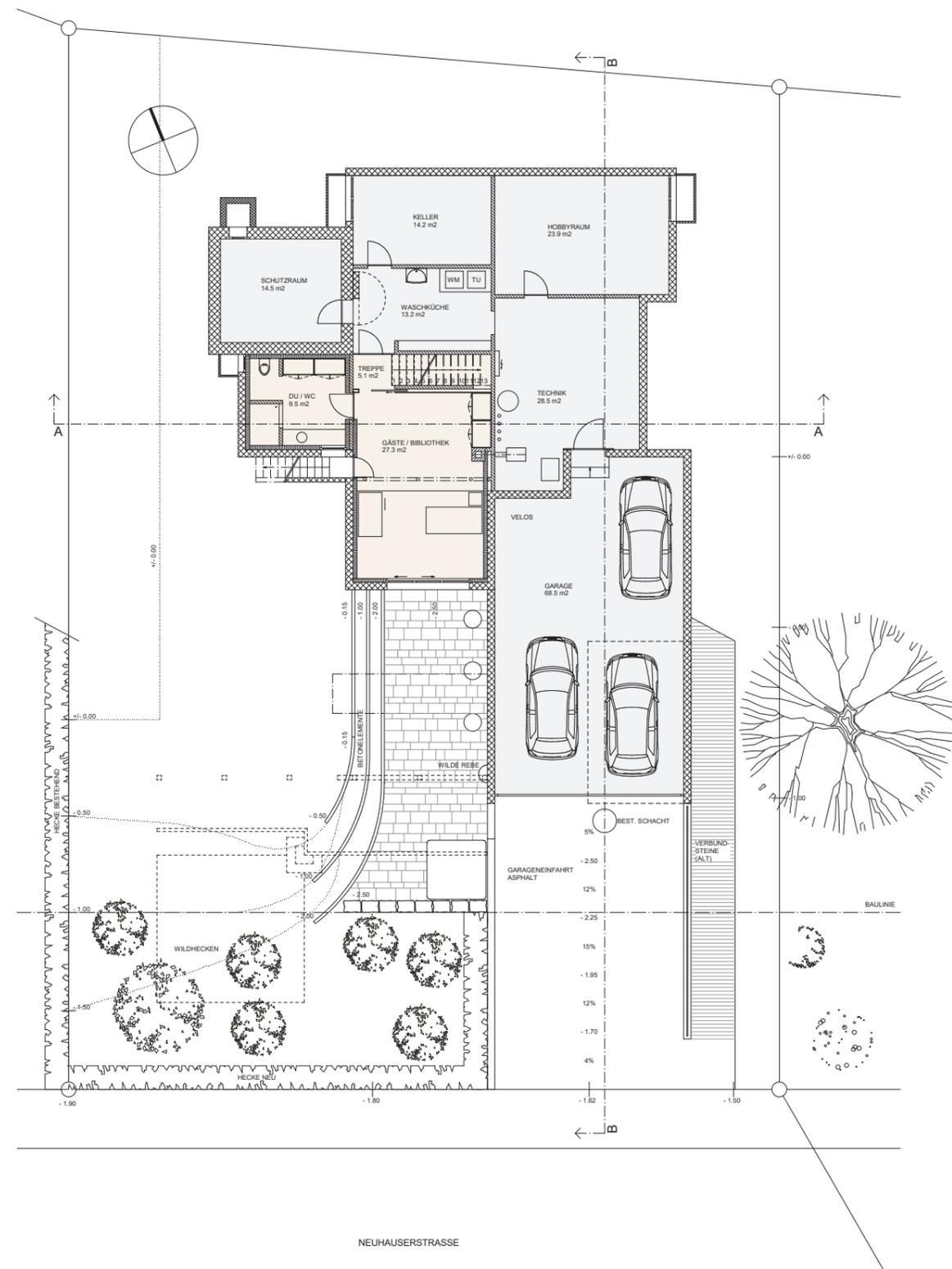


Grundrisse

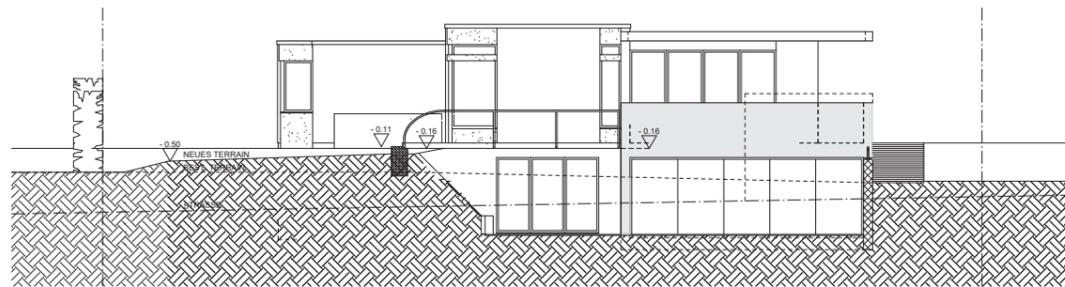
Erdgeschoss



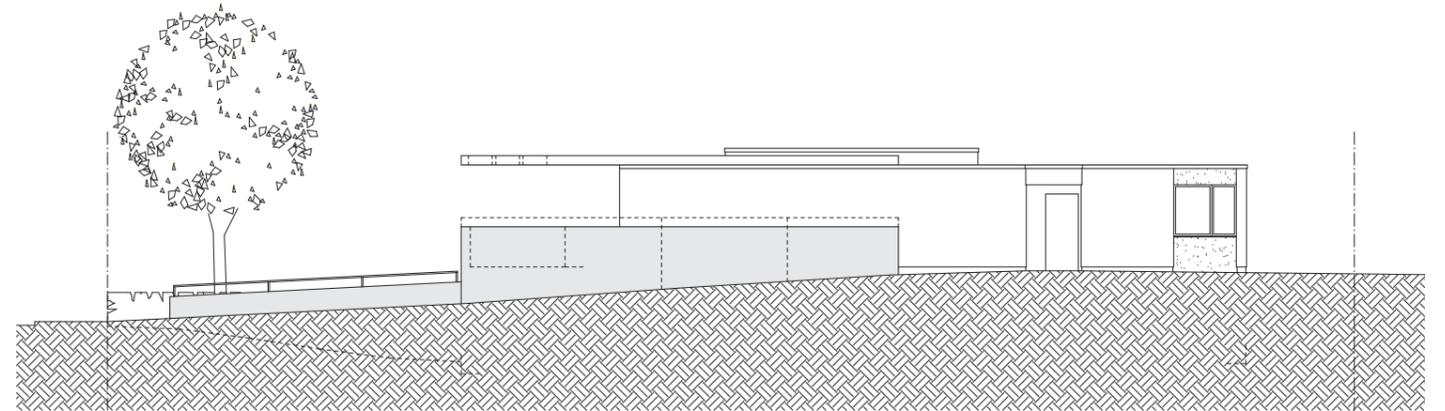
Untergeschoss



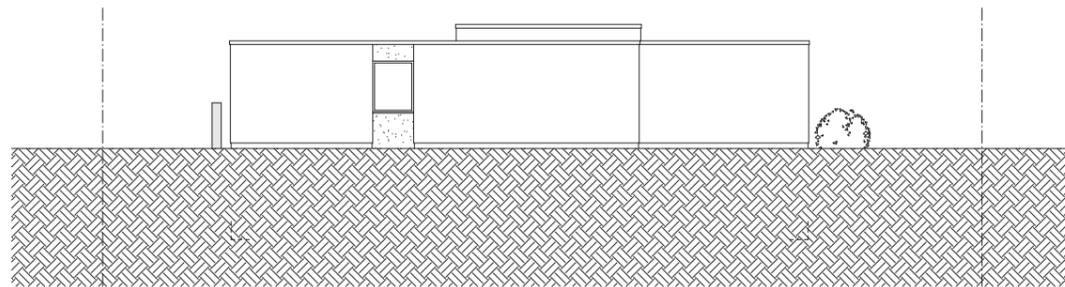
Schnitte / Ansichten



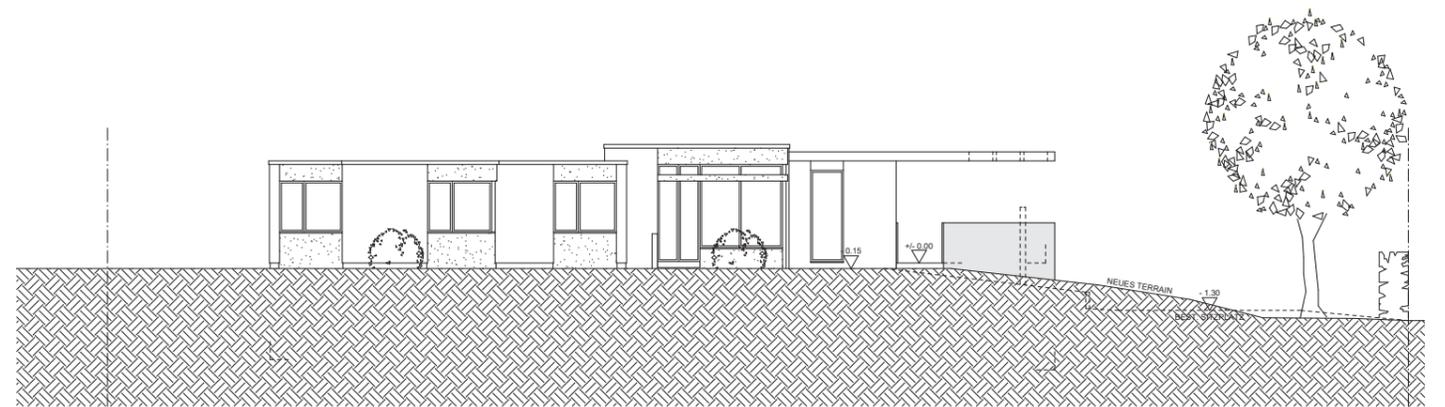
SÜD-FASSADE



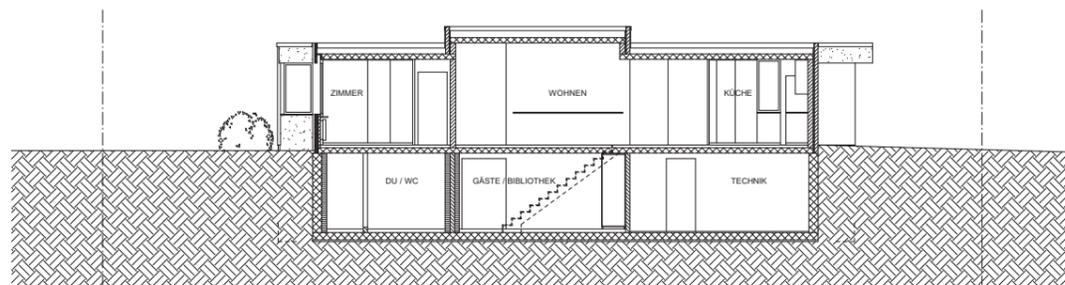
OST-FASSADE



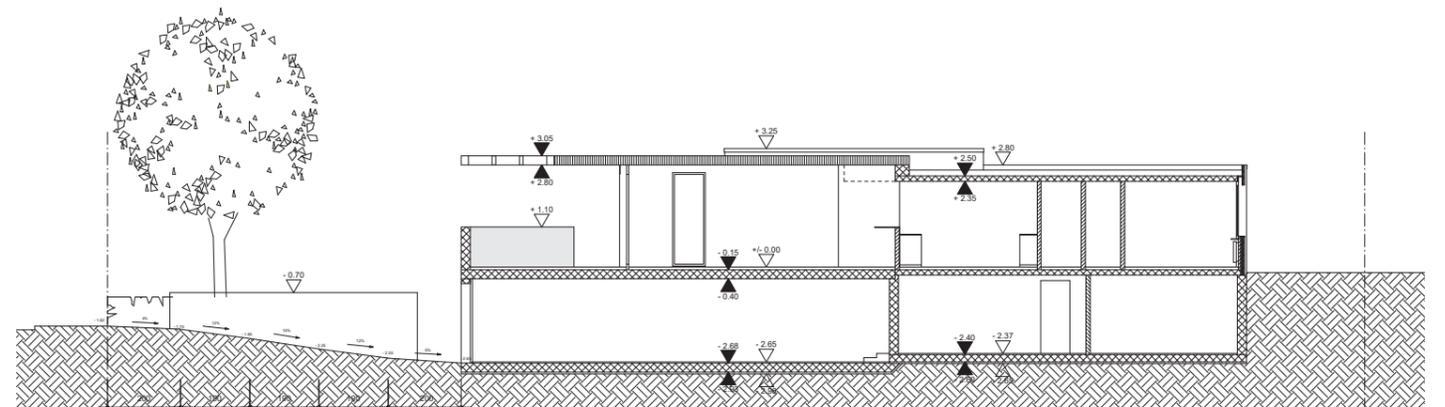
NORD-FASSADE



WEST-FASSADE



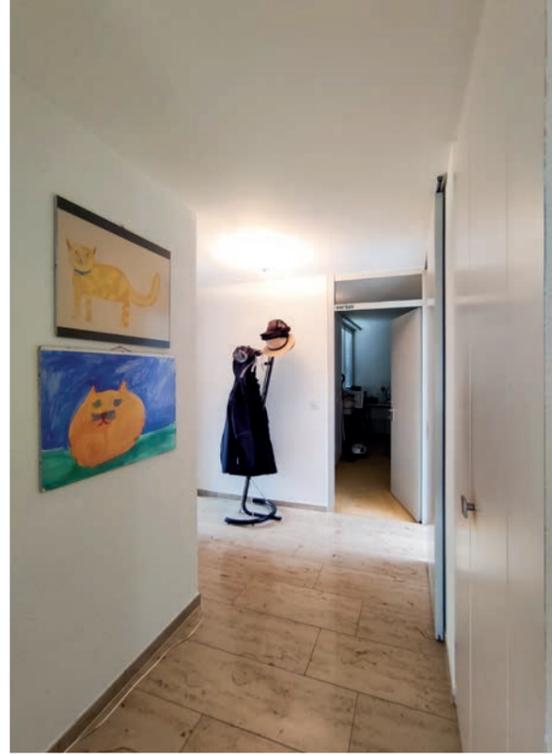
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

Impressionen









Beratung & Vermittlung



RITTER Immobilien Treuhand AG
Fulachstrasse 10
8201 Schaffhausen

Tel +41 52 632 14 44
vermittlung@ritterimmobilien.ch
www.ritterimmobilien.ch

Wir bringen Sie an die besten Adressen

Hauptsitz | Ritter Immobilien Treuhand AG | Fulachstrasse 10 | 8200 Schaffhausen | Telefon +41 52 632 14 44 | info@ritterimmobilien.ch
Filiale St. Gallen | Ritter Immobilien Treuhand AG | Bogenstrasse 7 | 9000 St. Gallen | Telefon +41 71 552 14 44 | info@ritterimmobilien.ch