

Einseitig angebautes
4.5 Zimmer-Einfamilienhaus



«VIEL GRÜN - VIEL POTENZIAL»

AUENSTRASSE 10, 8363 BICHELSEE-BALTERSWIL

«VIEL GRÜN - VIEL POTENZIAL»

Herzlich willkommen an der Auenstr. 10 in Bichelsee-Balterswil

Bichelsee-Balterswil ist eine politische Gemeinde im Bezirk Münchwilen des Kantons Thurgau. Die Ortschaft liegt im Süden des Thurgaus ziemlich genau auf halber Wegstrecke zwischen Zürich und St. Gallen.

Bichelsee-Balterswil ist eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und bewaldeten Hügeln. Ganz in der Nähe der Gemeinde erheben sich besonders schöne Gipfel wie der Schauenberg, das Hörnli, der Stoffel und viele weitere.

Zwei Buslinien vor Ort verbinden Bichelsee mit dem S-Bahnhof Eschlikon. Die Autobahnanschlüsse zur A1 in Aadorf und Wil sind in 10 Minuten erreichbar.

Das Bildungsangebot in Bichelsee-Balterswil reicht vom Kindergarten bis zur Sekundarschule. Die Mittelschulen können in Frauenfeld oder Wil besucht werden.

Für den täglichen Bedarf haben Bäckerei, Metzgerei und Volg-Laden mit Postfiliale im Dorf eine reichhaltige Auswahl. Eine Bank und Arztpraxis sind ebenfalls vorhanden.

An heissen Tagen lädt der malerische Bichelsee mit einem öffentlichen Strandbad zum Badeplausch ein.

Überzeugen Sie sich selbst!

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie.



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

Eckdaten

Objekt	Einseitig angebautes 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus
Adresse	Auenstrasse 10 8363 Bichelsee-Balterswil
Baujahr	1965
Parkierung	1 Garagenparkplatz
Kataster-Nr.	993
Zone	Wohnzone W2
Kubatur	563 m ³
Grundstück	542 m ²
Wohnfläche	114.79 m ² Hauptnutzfläche 55.81 m ² Nebennutzfläche 460.58 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 250 m Volg Bichelsee 250 m Primarschule 400 m Sekundarschule 600 m Kindergarten 900 m Metzgerei 900 m Strandbad Bichelsee 2.8 km Bahnhof Eschlikon 3.2 km

Beschreibung

Das einseitig angebaute 4.5 Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich ruhig gelegen in Bichelsee-Balterswil, im Herzen des schönen Tannzapfenlands. Bichelsee liegt im Süden des Thurgaus, etwa auf halber Strecke zwischen Zürich und St. Gallen. Der ländliche Charakter sowie die nahegelegenen Natur- und Erholungsgebiete bieten eine ausgezeichnete Lebens- und Wohnqualität. Naturfreunde finden hier vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge oder Radtouren. Im Sommer sorgt der Bichelsee für angenehme Abkühlung. Das Strandbad ist mit einer guten Infrastruktur mit Kiosk und Verpflegungsmöglichkeiten ausgerüstet.

Die Bushaltestelle «Bichelsee, Volg» befindet sich 250 m von der Liegenschaft entfernt. Von hier bringt Sie der Bus 735 zum Bahnhof «Eschlikon», welcher wiederrum gute Verbindungen Richtung Winterthur, Zürich und St. Gallen anbietet. Die Busse verkehren zu den Stosszeiten halbstündlich und sonst stündlich. Für den Einkauf eignet sich der Volg im Dorf, während grössere Einkäufe in Turbenthal, Aadorf oder Sirnach erledigt werden können. Der Kindergarten sowie die Primar- und Oberstufe befinden sich ebenfalls in Bichelsee-Balterswil und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Autobahnauffahrten «Matzingen» und «Münchwilen» erreichen Sie in bis zu 15 min. Autofahrt und haben dadurch gute Anschlüsse nach St. Gallen, Winterthur und Zürich.

Das Einfamilienhaus verfügt über 114.79 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 4.5 Zimmer, 2 Nasszellen sowie 1 Garagenparkplatz.

Über den seitlichen Zugangsweg gelangen Sie zum Windfang mit Abstellraum links. Hinter der Haustür eröffnet sich das Entrée mit integrierter Garderobe. Über sieben Treppenstufen gelangen Sie ins Hochparterre. Direkt zu Ihrer Linken befindet sich die Küche mit Kochherd, Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine und Spülbecken. Die Küche ist zudem mit einer Sitzbank ausgestattet und bietet genügend Platz für einen kleinen Tisch. Den Gang hinunter eröffnet sich der grosszügige Wohn- und Essbereich mit 29.75 m². Dank der Fenster wirkt der Raum hell und freundlich und ist zudem mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Der Raum verfügt zusätzlich über ein Cheminée, welches nicht nur einen schönen Akzent setzt, sondern auch für wohlige Wärme sorgt. Vom Wohn- und Essbereich haben Sie einen direkten Zugang zur Küche sowie zur Terrasse. Diese ist nach Westen ausgerichtet, wodurch Sie hier die Abendsonne geniessen können. Für die Beschattung sorgt eine Knickarm-Markise und Sie verfügen zudem über einen direkten Zugang zum Garten.

Auf dem Zwischengeschoss zwischen Erd- und Obergeschoss liegt das Badezimmer mit Duschbadewanne, Lavabo und WC. Oberhalb des Badezimmers befindet sich ein Schlupf, welcher über eine Leiter erreicht werden kann und reichlich Stauraum bietet.

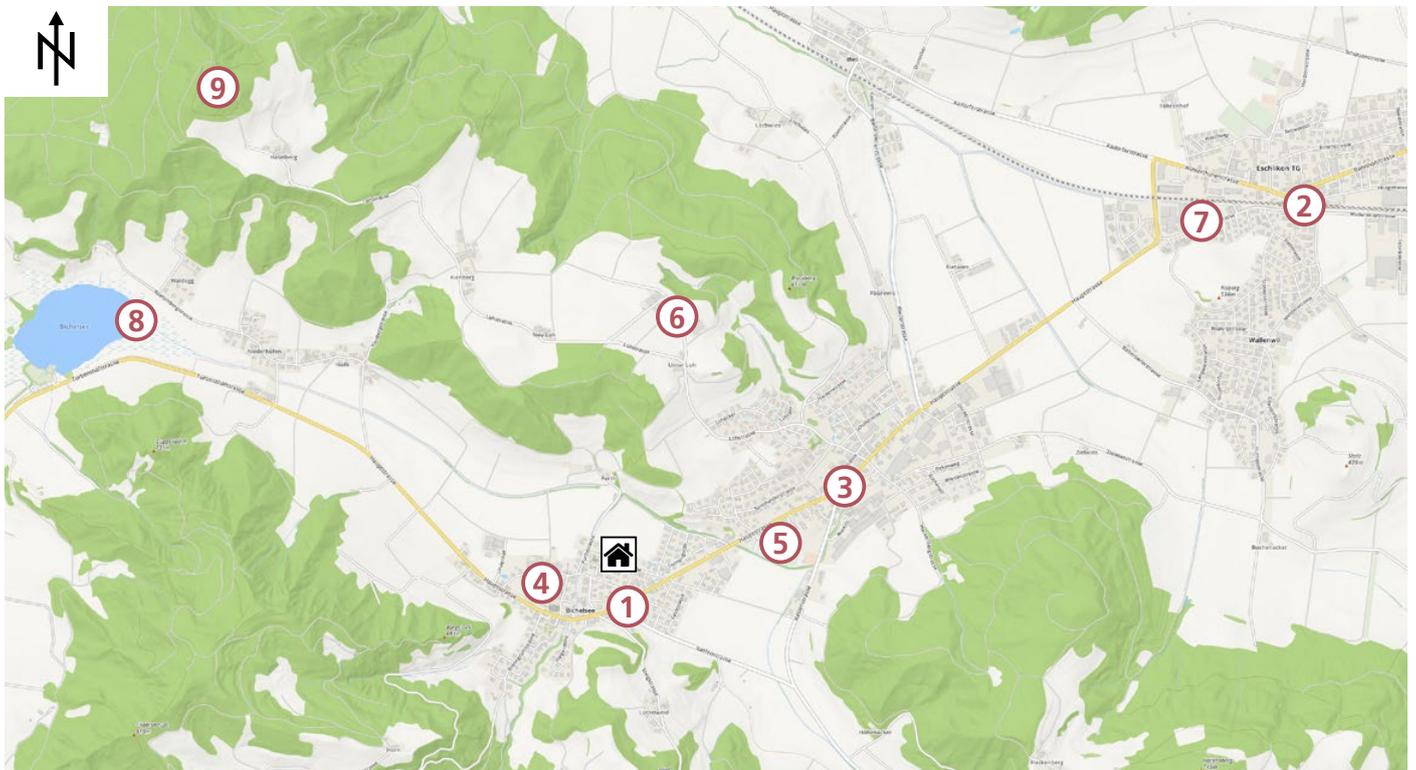


Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer. Auf der Westseite liegen zwei Zimmer mit jeweils 10.44 m² und 14.64 m². Beide Zimmer profitieren von viel Sonne und das grössere der beiden Zimmer verfügt über praktische Einbauschränke. Auf der gegenüberliegenden Seite ist das 15.11 m² grosse Zimmer mit Einbauschränk und Blick in den Garten.

Auf der rechten Seite beim Treppenabgang ins Untergeschoss befindet sich das zweite Badezimmer. Dieses verfügt über eine Dusche, eine Duschbadewanne, ein Doppellavabo, ein WC sowie praktische Einbauschränke. Gegenüber vom Badezimmer liegt der Heizungsraum mit Waschmaschine, Wassertrog, Heizung und Boiler sowie der Tankraum. Als Nächstes folgt die 17.53 m² grosse Garage, in welcher sich aktuell die Sauna befindet. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zum 12.84 m² grossen Keller.

Die Liegenschaft überzeugt mit ihrer familienfreundlichen Lage sowie der grossen Aussennutzfläche mit Pool und Gartenhaus. Das Haus verfügt über eine gute Bausubstanz, sollte aber zeitnah umfassend renoviert werden. Verhelfen Sie diesem Haus zu neuem Glanz und lassen Sie mit Eigenleistung und/oder fachkundigen Handwerkern Ihren ganz persönlichen Traum vom Eigenheim Wirklichkeit werden.

Standort Bichelsee-Balterswil



- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | Bushaltestelle «Bichelsee, Volg» Linie 735, Volg-Laden, Agrola Tankstelle, Raiffeisenbank Bichelsee-Balterswil | 250 m |
| 2. | Bahnhof Eschlikon TG S12/S35/SN22 | 3.2 km |
| 3. | Kindergarten Hackenberg, Volg mit Postagentur, Metzgerei, Restaurant «Gasthaus Krone» | 900 m |
| 4. | Primarschule Traber, Restaurant Thailandhaus | 400 m |
| 5. | Sekundarschule Lützelburg | 600 m |
| 6. | Restaurant Morgensonne | 2.1 km |
| 7. | Schlangenzoo Eschlikon | 2.5 km |
| 8. | Strandbad Bichelsee | 2.8 km |
| 9. | Aussichtspunkt Burstel | 3.2 km |

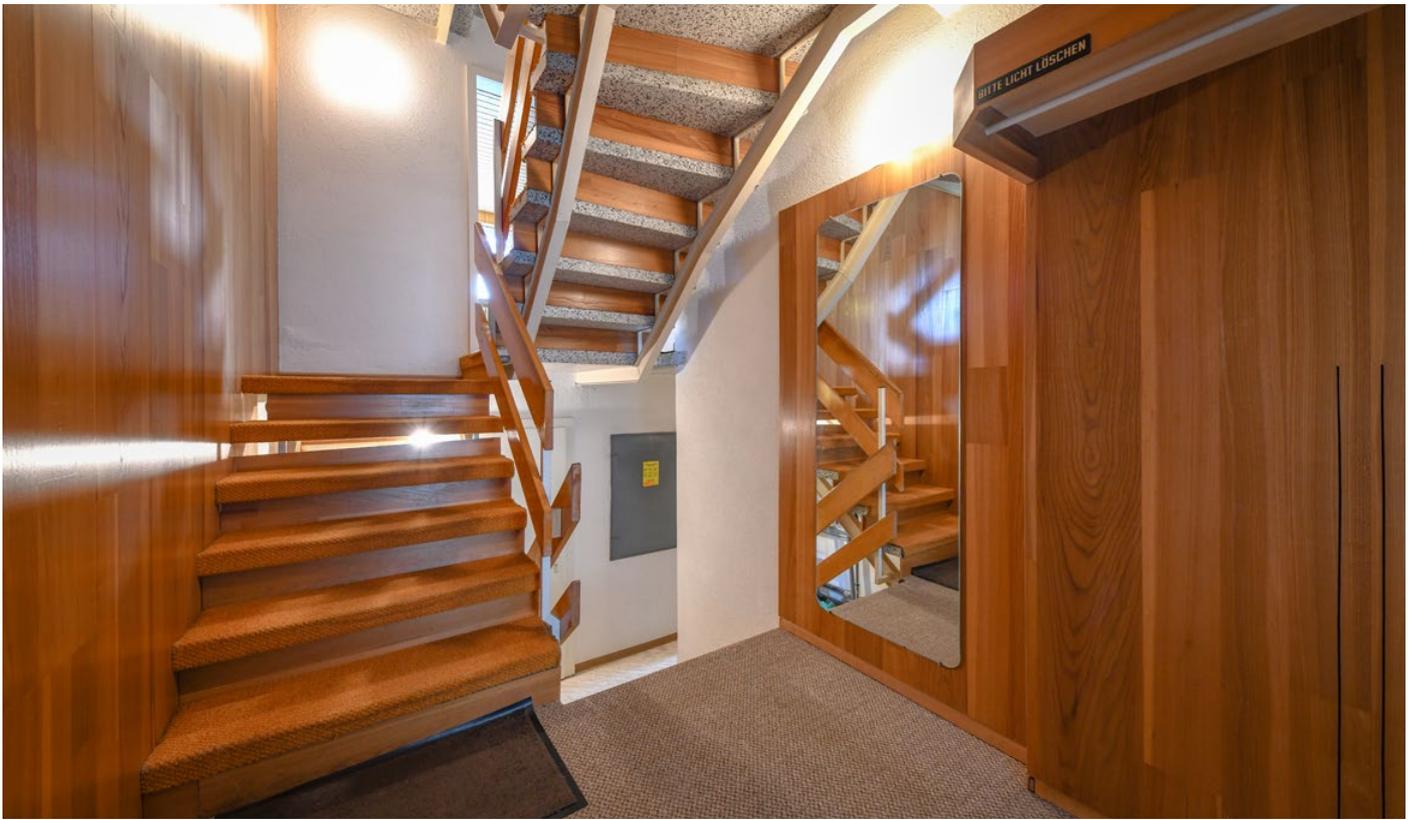
Impressionen

Hauszugang

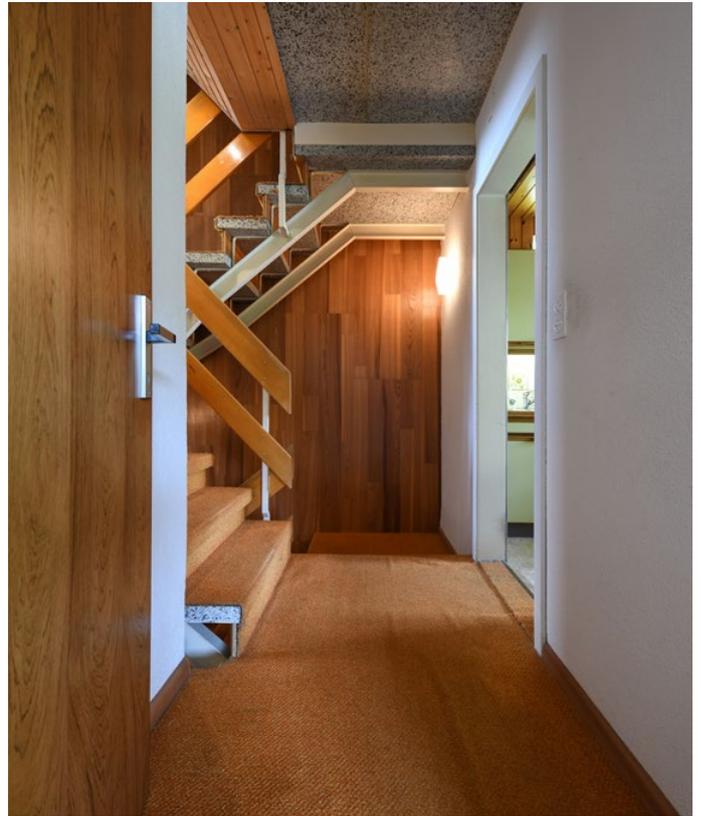
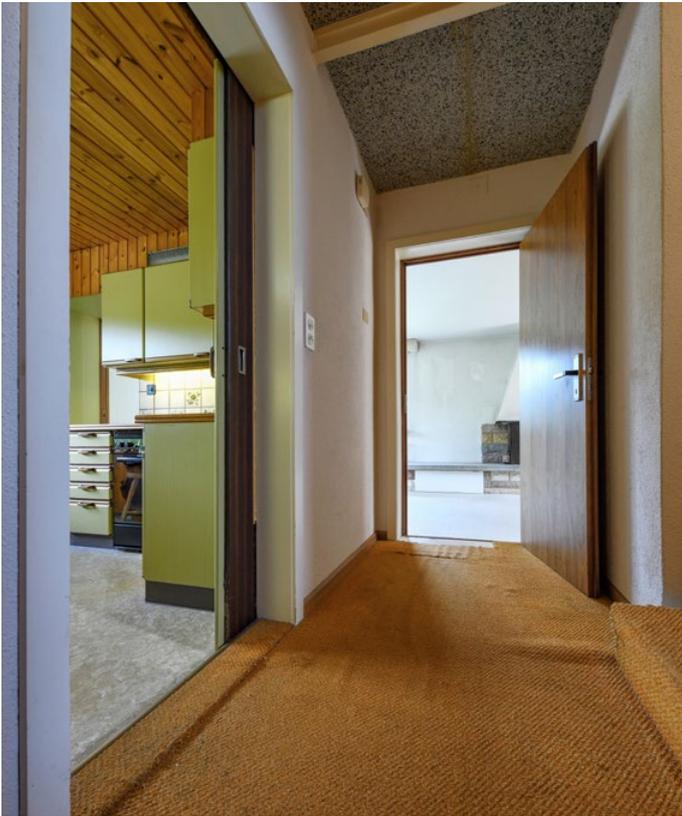




Entrée



Vorplatz EG



Küche





Wohn-/Essbereich





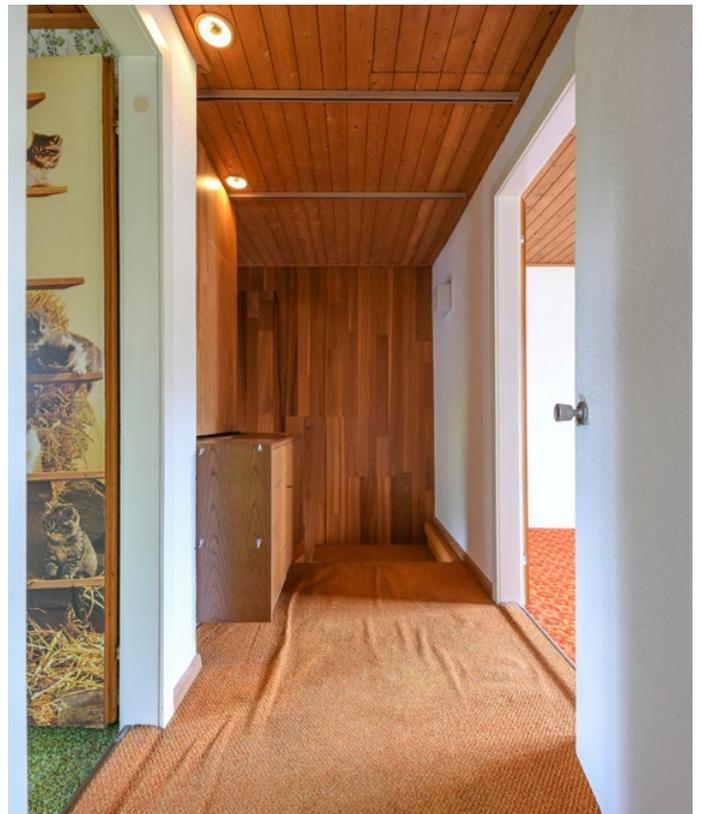
Terrasse



Badezimmer EG



Vorplatz OG



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Schlupf



Estrich



Vorplatz UG

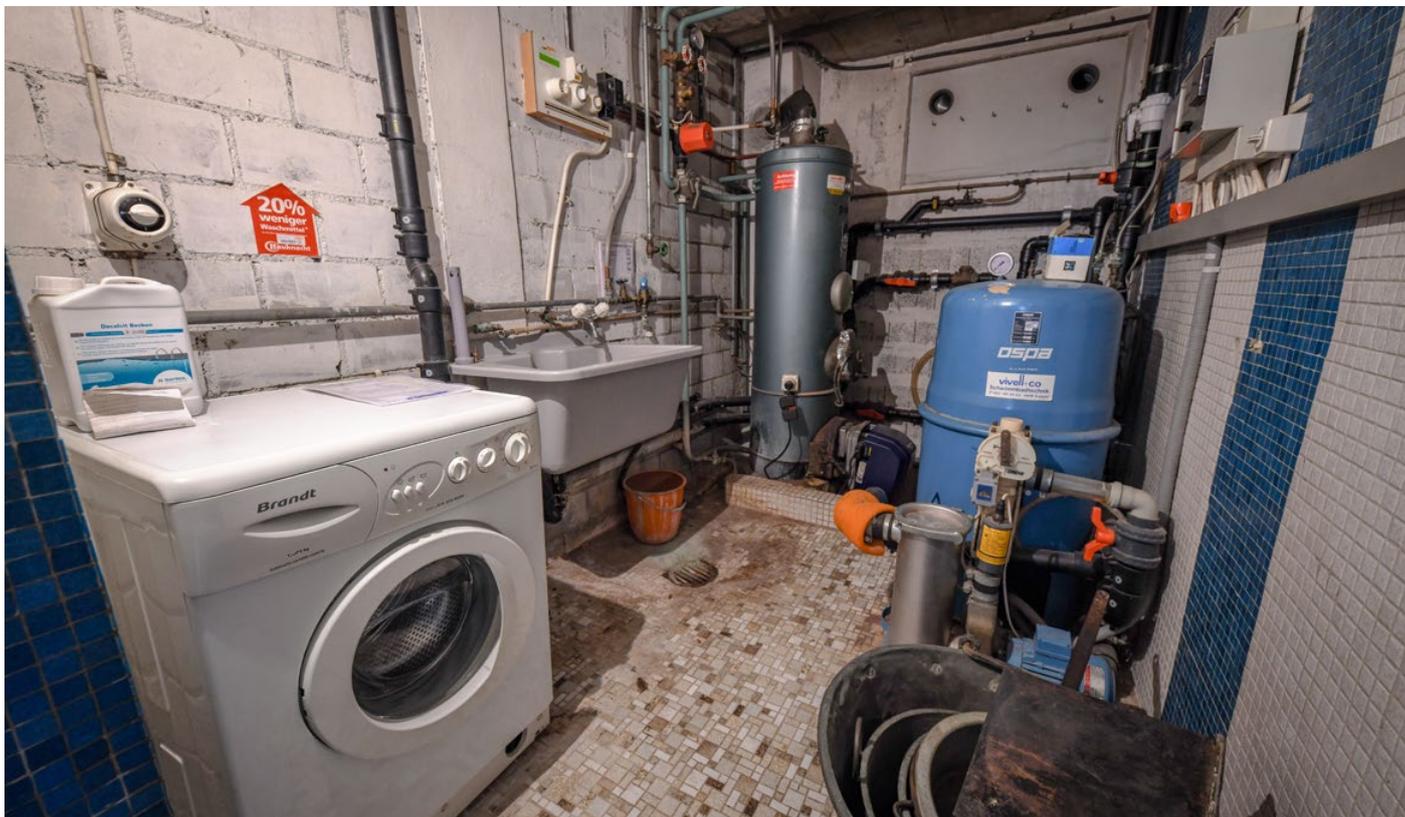




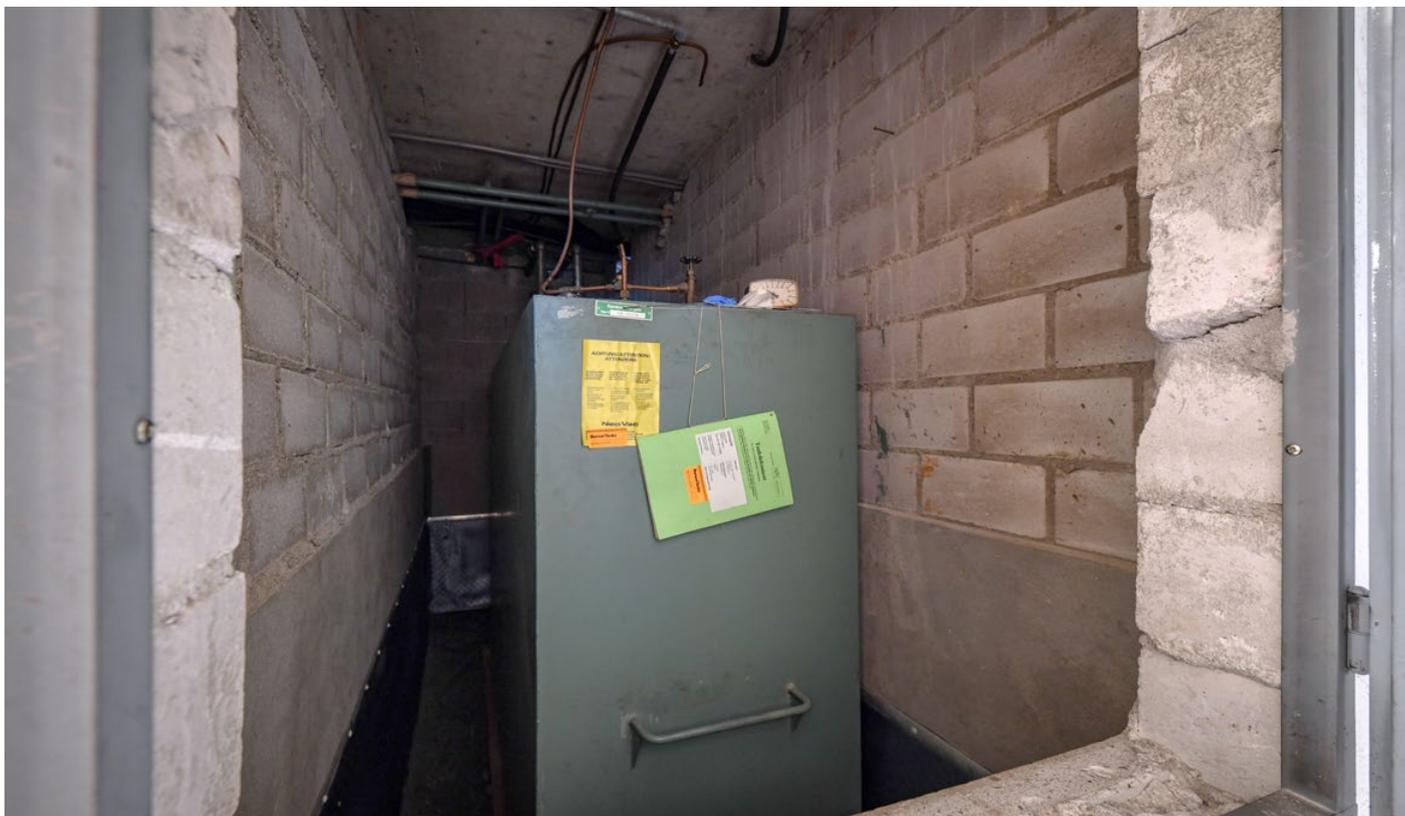
Elektrotabelleau



Heizung/Waschen



Tankraum



Badezimmer UG





Garage



Sauna



Keller



Aussenbereich



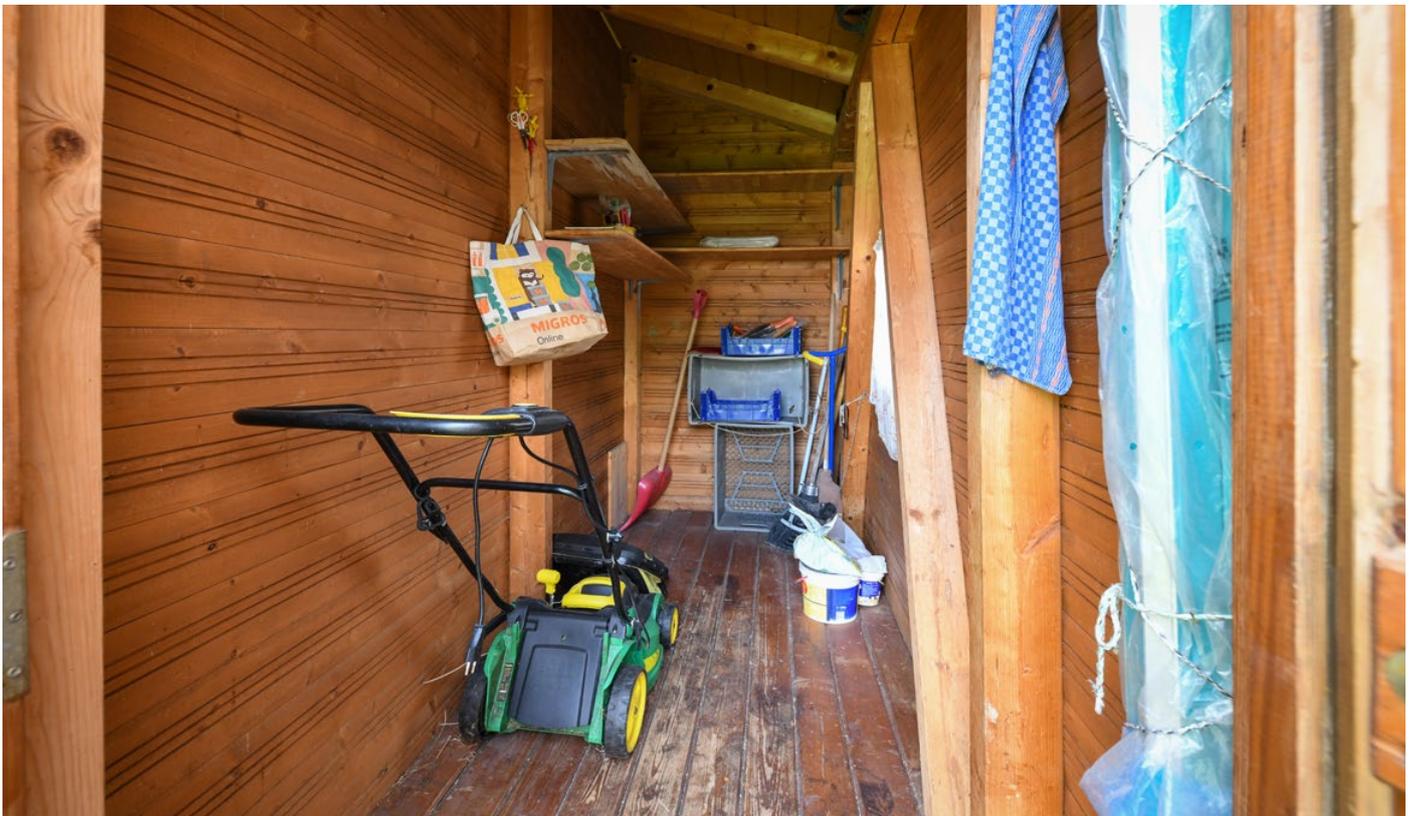
Pool





Gartenhaus





Umgebung







Grundrisse

UNTERGESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

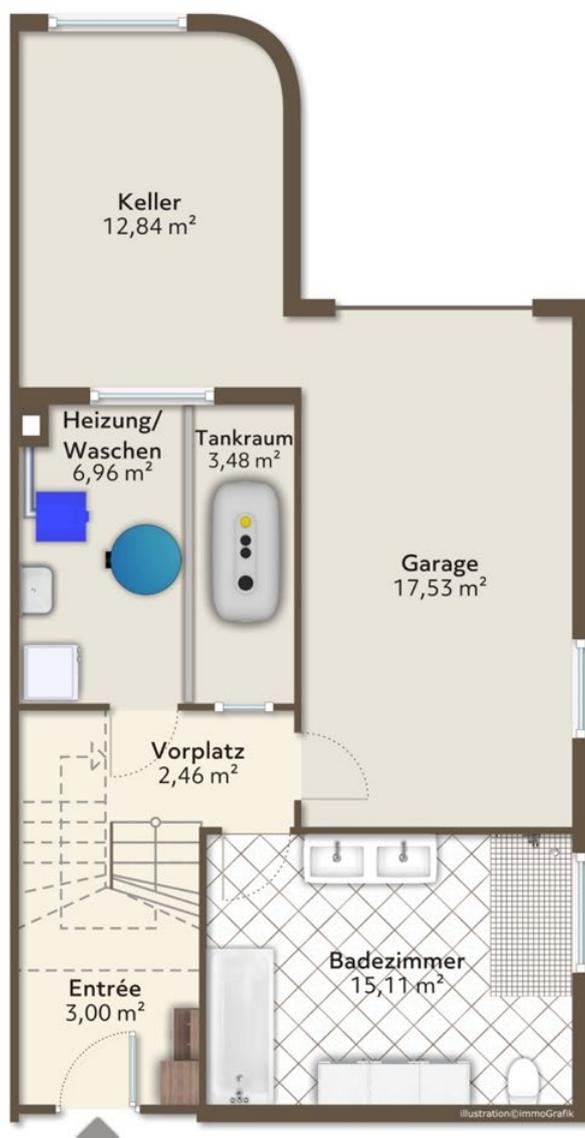
AUENSTRASSE 10

Hauptnutzfläche 20.57 m²

Nebennutzfläche 40.81 m²

Aussennutzfläche 445.00 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

ERDGESCHOSS

4.5 ZIMMER-EFH

AUENSTRASSE 10

Hauptnutzfläche	51.57 m ²
Aussennutzfläche	15.58 m ²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

OBERGESCHOSS

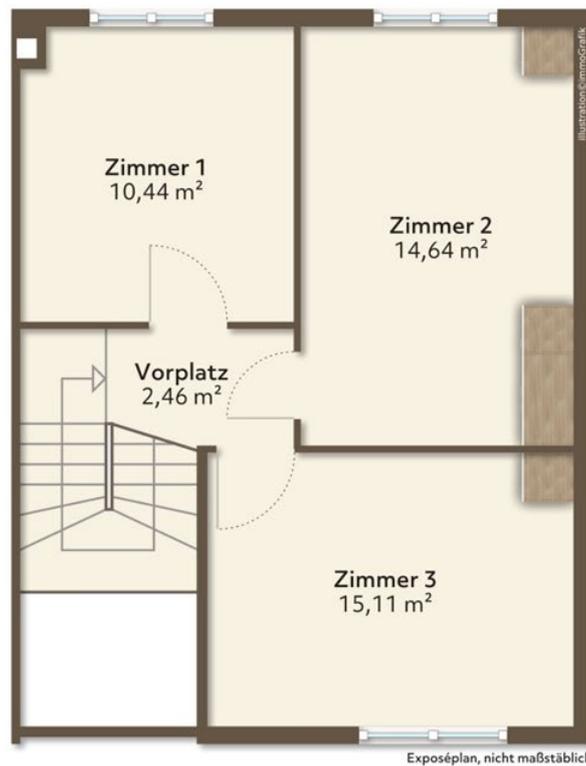
4.5 ZIMMER-EFH

AUENSTRASSE 10

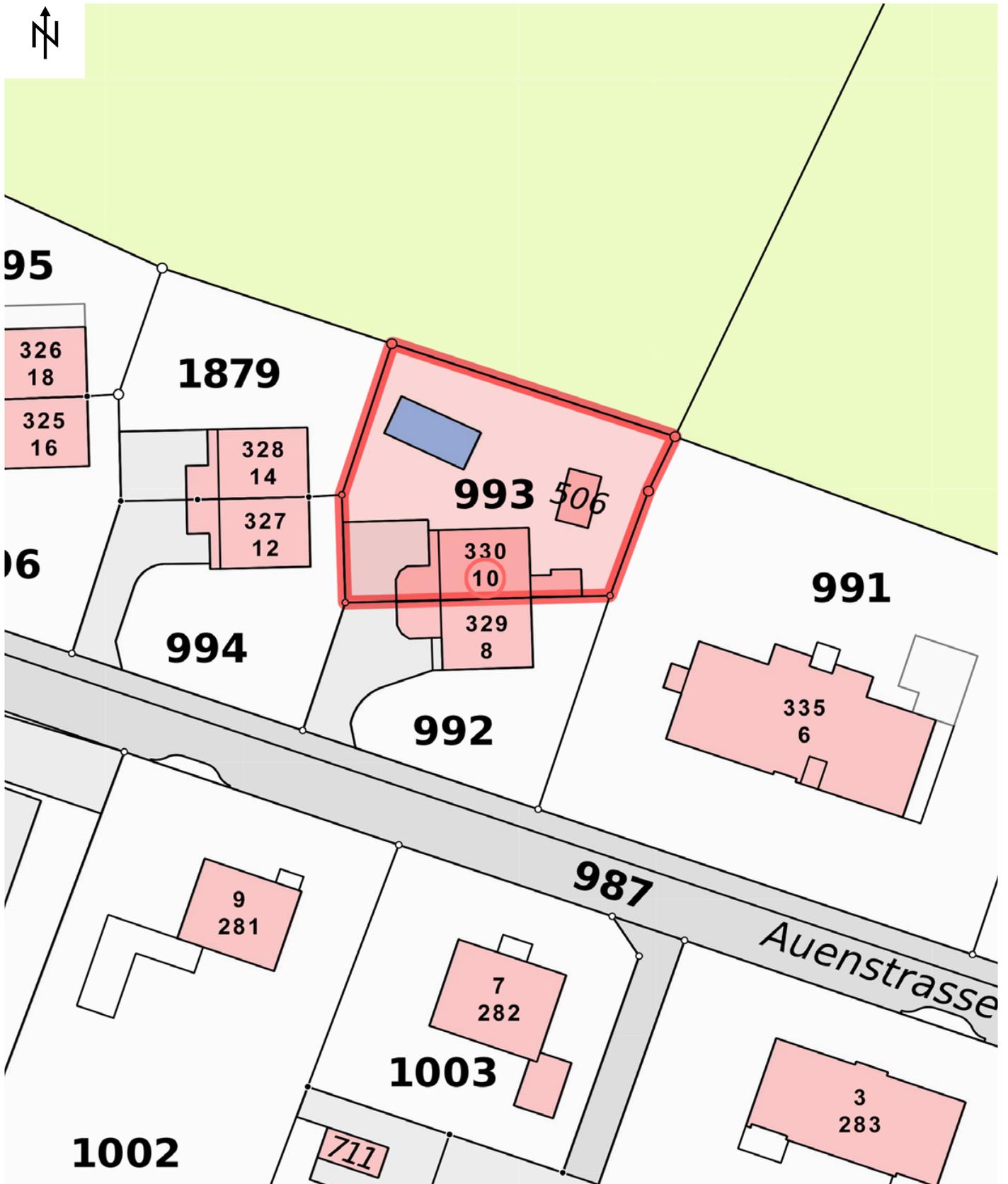
Hauptnutzfläche

42.65 m²

Obergeschoss



Katasterplan



GVTG

Wohnhaus



Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 1. Juli 2024

Police 2024

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers.-Nr.	11/2/330	Baujahr	1965
Gemeinde	Bichelsee-Balterswil	Ortsteil	Bichelsee
Parzellen-Nr.	00993		
Lage	Auenstrasse 10		
Bezeichnung	20 / Wohnhaus		
Eigentümer			
Verwalter			
Vers. Wert	CHF 435'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	563 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude			CHF 0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.11
Schätzung vom	05.03.2015 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Marcel Wilfried Künzler Konrad Haltiner
Angebaut an	11/2/329		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert	- Sauna UG - Cheminée Wohnzimmer - Eckbank Küche
Nicht versichert	- Schwimmbad inkl. Technik - Sonnenstoren - Elementarschäden an Fassade beim Anbau West

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau

Milos Daniel
Direktor

Gartenhaus



Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 1. Juli 2024

Police 2024

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers.-Nr.	11/2/506	Baujahr	1995
Gemeinde	Bichelsee-Balterswil	Ortsteil	Bichelsee
Parzellen-Nr.	00993		
Lage	Auenstrasse		
Bezeichnung	90 / Nebengebäude / Gartenhaus		
Eigentümer			
Verwalter			
Vers. Wert	CHF 18'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1017 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	56 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für	Nebengebäude und diverse Gebäude		CHF 0.45
Zuschlag für	Baumfallgefahr		CHF 0.09
Total Versicherungs-Prämienansatz (stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.54
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)			CHF 0.11
Schätzung vom	05.03.2015 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Marcel Wilfried Künzler Konrad Haltiner

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Prämien-	- Baumfallgefahr 2010
Zuschlag	
Nicht versichert	- Blachentor - Elementarschäden an Kunststoffbedachung

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse
Gebäudeversicherung Thurgau

Milos Daniel
Direktor

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung / Lüftung	Ölheizung Wärmeabgabe durch Radiatoren
Fenster	Holzfenster Doppelverglasung
Sonnenschutz	Jalousieläden für Sicht- und Wetterschutz Knickarm-Markise bei Balkon
Sanitäranlagen	Untergeschoss: Dusche, Badewanne, Doppellavabo und WC Zwischengeschoss EG/OG: Badewanne, Lavabo und WC
Parkierung	1 Garagenparkplatz
Sonstiges	Pool Gartenhaus Sauna
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 590'000.—

Anmerkung

Alle Angaben der Verkaufsbroschüre dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung. Die Angaben sind unverbindlich und können jederzeit geändert werden, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Philosophie / Geschichte HEV



Umfassende Beratung und Engagement seit 1913

Seit über 100 Jahren setzen wir uns für Sie, Ihr Zuhause und Ihr Immobilienanliegen ein - dies tagtäglich mit grossem Engagement und höchsten Ansprüchen an unsere Dienstleistungsqualität. In der Region Winterthur sind wir ein wichtiger Immobiliendienstleister - für Mitglieder wie auch für alle Eigenheimbesitzer. Bei uns finden Sie kompetente Fachleute zu allen Immobiliendienstleistungen unter einem Dach.

Wir sind Ihr Partner für Schätzungen, Rechtsberatungen, Vermietungen oder einen Immobilienkauf wie auch - verkauf.

Der Verkauf Ihrer Liegenschaft in besten Händen.

Unser Verkaufsteam betreut zu vorteilhaften Konditionen den Verkauf von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Bauland. Das eingespielte und erfahrene Verkaufsteam agiert engagiert und zielgerichtet für einen erfolgreichen Verkauf - und geht dabei auch immer mit viel Fingerspitzengefühl auf die Bedürfnisse der Käufer ein.

Gemeinsam stark zum Vorteil aller Mitglieder

Der HEV ist nicht nur idealer Immobilienpartner, sondern auch der einzige Verband in der Region, der sich für den Schutz Ihres Zuhauses engagiert. Eine Mitgliedschaft erweist sich also bereits vor einem Immobilienkauf als hilfreich und sinnvoll. Schon während der aktiven Liegenschaftensuche bieten wir Unterstützung, zum Beispiel bei einer Liegenschaftenschätzung, bei der Prüfung von Vertragsunterlagen, bei der Vermittlung von günstigen Hypothekarkonditionen etc.

Für nur gerade 75 respektive 115 Franken pro Kalenderjahr profitieren HEV-Mitglieder von vielen geldwerten Tipps und Leistungen rund um das Eigenheim.

Beantragen Sie Ihre HEV-Mitgliedschaft!

www.hev-winterthur.ch



Verkauf

VERKAUFSRICHTPREIS

Der Verkaufsrichtpreis der Liegenschaft beträgt CHF 590'000.—

Allfällige Preisanpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Neben dem Preiskriterium werden auch weitere, qualitative Kriterien für den Zuschlag berücksichtigt.

VERKAUFVORGEHEN UND -ABWICKLUNG

Von den Interessenten mit konkreten Kaufabsichten erwarten wir gerne ein Angebot per Mail mit Angaben zu Käuferschaft, Kaufpreis, möglichem Übernahmetermin und einem Finanzierungsnachweis.

Sollten mehrere gleichwertige Angebote vorliegen, behalten sich die Anbieter vor, den Kaufpreis mit der Käuferschaft individuell auszuhandeln.

Nach Erhalt des Zuschlags wird in Abstimmung mit den Verkäufern/Käufern die Unterzeichnung des Kaufvertrages sowie die Eigentumsübertragung gegen ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer anerkannten Schweizer Bank geregelt.

GEBÜHREN

Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes und des Notariates werden von den Parteien hälftig bezahlt. Die Grundstückgewinnsteuer geht zu Lasten der Verkäuferschaft und wird sichergestellt.

Notizen

EIN ANSPRECHPARTNER
GANZ FÜR SIE!



Tiziano Canonica

Leiter Verkauf/Bewertung
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
tiziano.canonica@hev-win.ch

«VIEL GRÜN - VIEL POTENZIAL»

AUENSTRASSE 10, 8363 BICHELSEE-BALTERSWIL

