

3.5 Zimmer-Reihenmittelhaus



«KREUZLINGEN: IHR PERFEKTES 3.5 ZIMMER-ZUHAUSE!»

TROTTESTRASSE 5, 8280 KREUZLINGEN



HEV Region Winterthur

mein Zuhause

«KREUZLINGEN: IHR PERFEKTES 3.5 ZIMMER-ZUHAUSE!»

Herzlich willkommen an der Trottenstrasse 5 in Kreuzlingen

Kreuzlingen ist eine politische Gemeinde und der Hauptort des gleichnamigen Bezirkes des Kantons Thurgau.

Die Stadt Kreuzlingen ist mit rund 23'000 Einwohnern die zweitgrösste Stadt des Kantons Thurgau und die grösste Schweizer Stadt am Bodensee. Sie grenzt unmittelbar an die deutsche Stadt Konstanz. Kreuzlingen und Konstanz bilden gemeinsam einen touristischen Schwerpunkt am Übergang zwischen Ober- und Untersee.

Mit Bahn und Bus sind Sie in der Region Kreuzlingen gut unterwegs. Der Stadtbus bietet fünf innerstädtische Linien an und eine gemeindeübergreifende nach Tägerwilten. Auch die Autobahnzufahrt liegt nur 6 Fahrminuten vom Wohnort entfernt.

Eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Primarschulen, Sekundarschulen und eine Berufsschule fördern Kinder und Jugendliche. Kreuzlingen ist mit seinen Mittel- und Hochschulen die Bildungsmetropole des Kantons Thurgau.

Verschiedene Shopping-Zentren sorgen für bequemes Einkaufen, z.B. das Einkaufszentrum Seepark, Einkaufszentrum Karussell oder das Ziil-Center.

Überzeugen Sie sich selbst!

Eckdaten

Objekt	3.5 Zimmer-Reihenmittelhaus
Adresse	Trottenstrasse 5, 8280 Kreuzlingen
Baujahr	1946
Parkierung	1 Aussenparkplatz
Kataster-Nr.	2019
Zone	WA105
Kubatur	438 m ³
Grundstück	147 m ² & Subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück 2021 (67 m ²)
Wohnfläche	91.9 m ² Hauptnutzfläche 44.9 m ² Nebennutzfläche 97.0 m ² Aussennutzfläche
Umgebung	Bushaltestelle 210 m Sekundarschule 350 m Kindergarten 600 m Primarschule 800 m Kantonsschule 800 m Bahnhof Kreuzlingen 1.2 km Migros Supermarkt 1.2 km Einkaufszentrum 1.8 km Autobahnzufahrt 3.7 km

Für eine persönliche Beratung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich auf Sie!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

Beschreibung

Das 3.5 Zimmer-Reihenmittelhaus liegt gut erschlossen in Kreuzlingen im Norden des Kanton Thurgau. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, Weinbergen sowie malerischen Feldern und verbindet Natur und Stadtleben. Der Bodensee ist nur ein Katzensprung von der Liegenschaft entfernt und lädt zu erholsamen Spaziergängen entlang des Ufers ein, während Wassersportbegeisterte vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln oder Stand-up-Paddling geniessen können. Zahlreiche Vereine und Organisationen sorgen zudem dafür, dass in Kreuzlingen ein reges kulturelles, gesellschaftliches und sportliches Leben pulsiert.

An dieser Lage profitieren Sie von idealen Verkehrsanbindungen mit der nahen Autobahnzufahrt «Kreuzlingen Süd» (ca. 6 Fahrminuten), welche gute Anbindungen nach Zürich, St. Gallen und den Flughafen Kloten bietet. Die Bushaltestellen «Remisbergstrasse» und «Alterszentrum» sind ebenfalls zu Fuss in wenigen Minuten erreichbar. Diese werden von den Buslinien 901, 902 und 924 befahren, welche Sie in rund 10 Minuten mit dem Bahnhof Kreuzlingen verbinden. Gute S-Bahn-Anschlüsse sind somit gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten (Migros, Coop, Lild, Denner, Ottos und SPAR) befinden sich nur ca. 5 Fahrminuten von der Liegenschaft entfernt. Der Kindergarten, die Primarschule sowie die Oberstufe befinden sich ebenfalls in nächster Nähe und können gut zu Fuss oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Das Reihenmittelhaus verfügt über 91.9 m² Hauptnutzfläche, insgesamt 3 Zimmer sowie 2 Nasszellen.

Von der Strasse gelangen Sie über einen Kiesweg zum Hauseingang auf der Rückseite der Liegenschaft. Hinter der Eingangstür eröffnet sich der geräumige Windfang, durch welchen Sie in den Vorplatz gelangen. Zu Ihrer Rechten liegt zunächst das Gäste-WC mit Lavabo, Fenster und WC. Danach folgt die 10.6 m² grosse Küche, welche einen Kochherd, einen Backofen, einen Kühlschrank mit speziellem Gefrierfach, eine Spülmaschine sowie ein Spülbecken umfasst. Die Vielzahl an Schränken und Schubladen bietet zudem genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Küche grenzt direkt an den 23.2 m² grossen Wohn- und Essbereich an. Die grosse Fenstertür flutet den Wohnbereich mit viel Tageslicht und bietet einen direkten Zugang zur hölzernen Terrasse. Diese ist nach Süd-Westen ausgerichtet und somit nachmittags und abends ideal besonnt, während eine Knickarm-Markise angenehmen Schatten spendet. Der perfekte Ort, um den Feierabend zu geniessen.

Im Obergeschoss befindet sich direkt vis-à-vis dem Treppenaufgang ein praktischer Einbauschränk. Zu Ihrer Rechten erstreckt sich ein 6.6 m² grosses Ankleidezimmer, welches ebenfalls über praktische Einbauschränke verfügt. Ein Highlight für alle, die Wert auf Struktur und Stil legen. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Lavabo, Fenstern sowie einem WC ausgestattet ist, während ein weiterer Einbauschränk zusätzlichen Stauraum bietet.



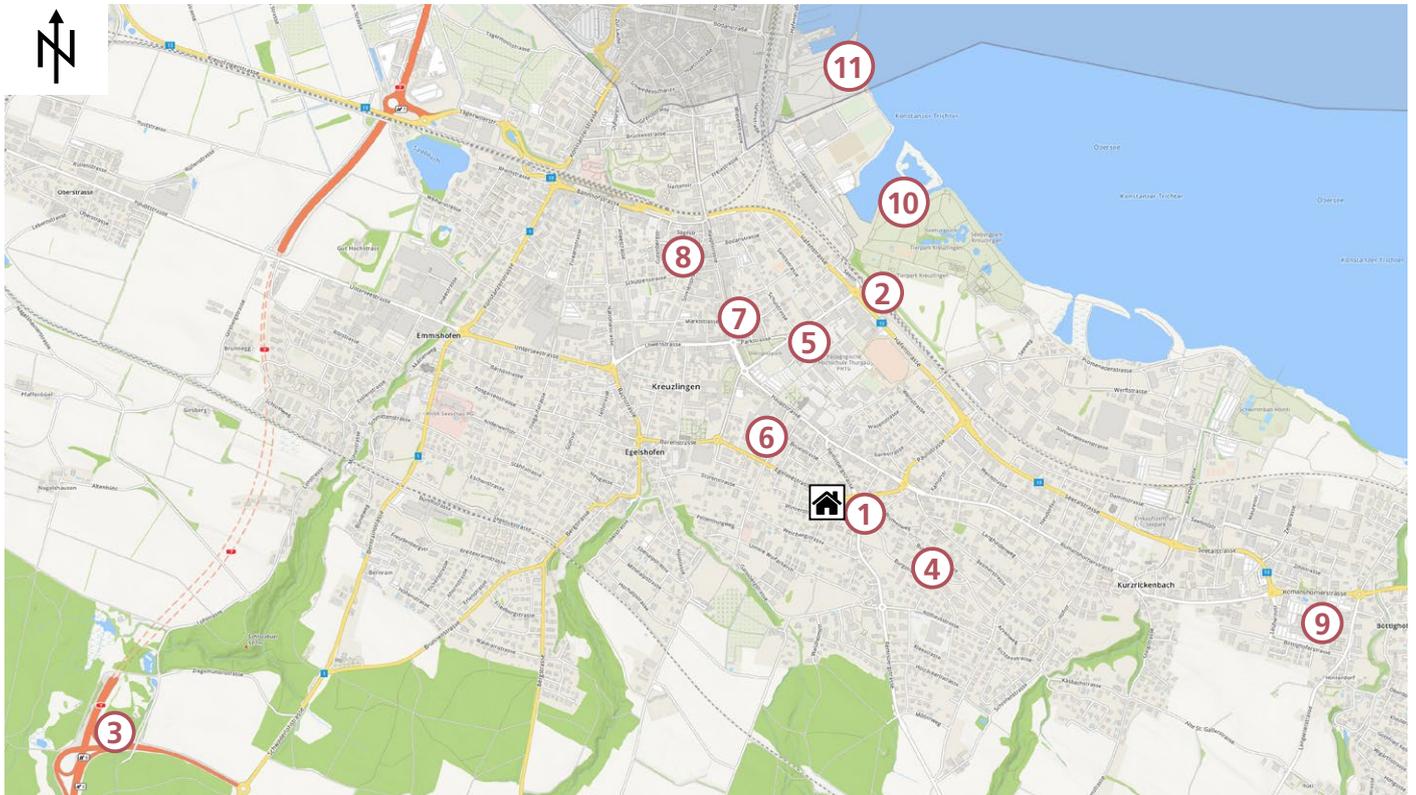
Auf der linken Seite des Treppenaufgangs befindet sich ein 7.9 m² grosses Zimmer, das individuell genutzt werden kann und über einen offenen Durchgang mit dem 10.8 m² grossen Schlafzimmer verbunden ist. Dank der süd-westlich ausgerichteten Fenster profitieren Sie in beiden Räumen von angenehmer Nachmittags- und Abendsonne. Besonders hervorzuheben ist der schöne Parkettboden, welcher sich über das ganze Obergeschoss erstreckt und für ein warmes, einladendes Ambiente sorgt.

Über die Auszugstreppe im Vorplatz des Obergeschosses gelangen Sie in den grosszügigen Estrich, welcher ordentlich Stauraum bietet.

Direkt beim Treppenabgang im Untergeschoss befindet sich eine 11.1 m² grosse Abstellkammer samt Elektrotabelleau. Diese ist direkt mit der Waschküche verbunden, welche die Heizung, den Boiler sowie die Waschmaschine beherbergt. Vervollständigt wird das Untergeschoss durch ein 23.2 m² grosses Kellerabteil auf der rechten Seite des Treppenabgangs, welches durch seine grosszügige Fläche besticht und einen direkten Zugang zum Garten bietet.

Abgerundet wird die Liegenschaft durch einen grosszügigen, gepflegten Garten mit Anbaufläche und einladender Sitzgelegenheit. Dieser Garten bietet nicht nur einen perfekten Ort für Gartenliebhaber, sondern lädt auch dazu ein, Ihren grünen Daumen zu entfalten.

Standort Kreuzlingen



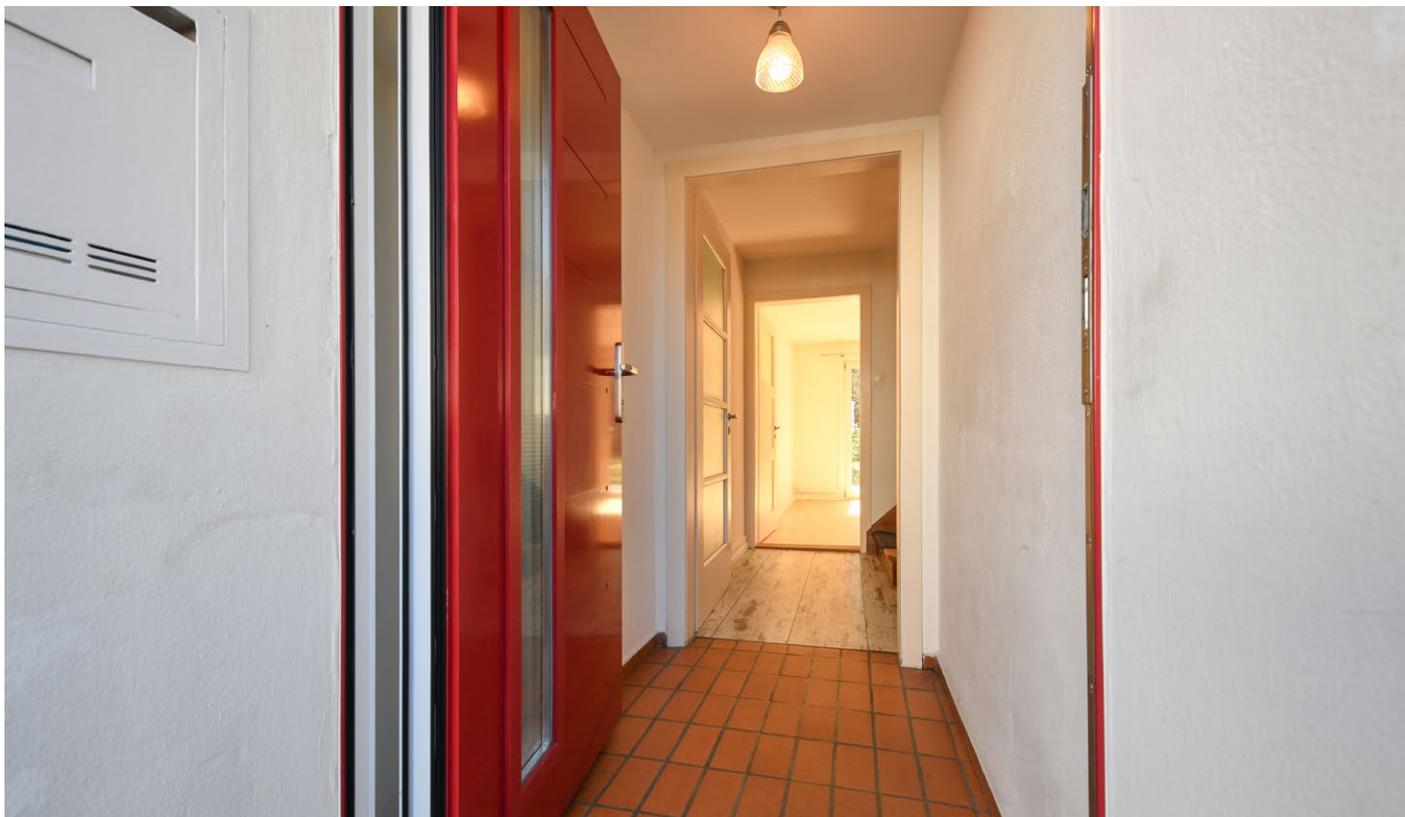
1. Bushaltestelle «Kreuzlingen, Remisbergstrasse» Linie 901/924 210 m
2. Bahnhof Kreuzlingen Hafen S1/S14/SN71, Avec Shop 1.2 km
3. Autobahnezufahrt «Kreuzlingen Süd» 3.7 km
4. Kindergarten Burg 600 m
5. Primarschule Schreiber, Kantonsschule Kreuzlingen, Pädagogische Hochschule Thurgau 800 m
6. Sekundarschule Egelsee, Bildungszentrum für Bau und Mode 350 m
7. Migros Supermarkt, Denner Discount, Post Filiale Kreuzlingen 1.2 km
8. Einkaufszentrum Karussell, Coop Pronto Shop mit Tankstelle 1.8 km
9. Einkaufszentrum Zii-Center, Baumarkt Jumbo Kreuzlingen 1.9 km
10. Fährterminal 3800/3820, Seeburgpark 1.9 km
11. Aquarium «SEA LIFE Konstanz», Bodensee Naturmuseum 4.0 km

Impressionen

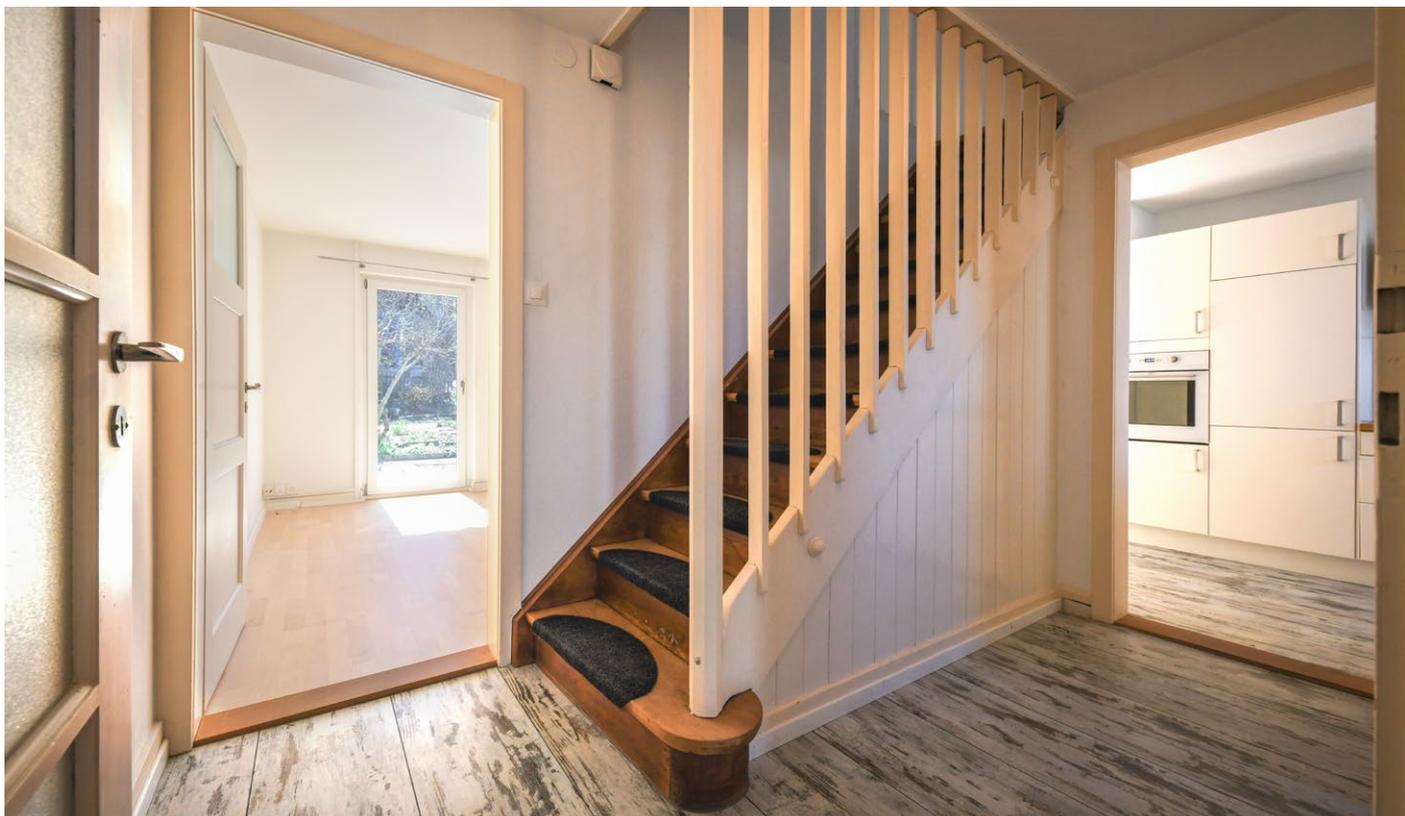
Hauszugang



Windfang



Vorplatz EG





Gäste-WC EG



Küche

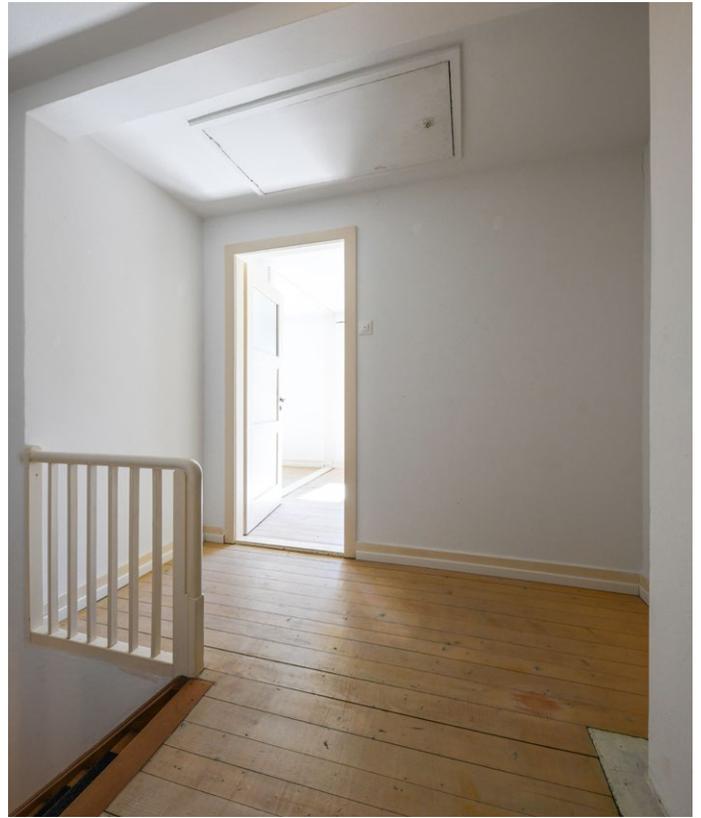




Wohn-/Essbereich



Vorplatz OG



Ankleidezimmer



Badezimmer OG



Zimmer



Schlafzimmer



Aussicht OG



Estrich



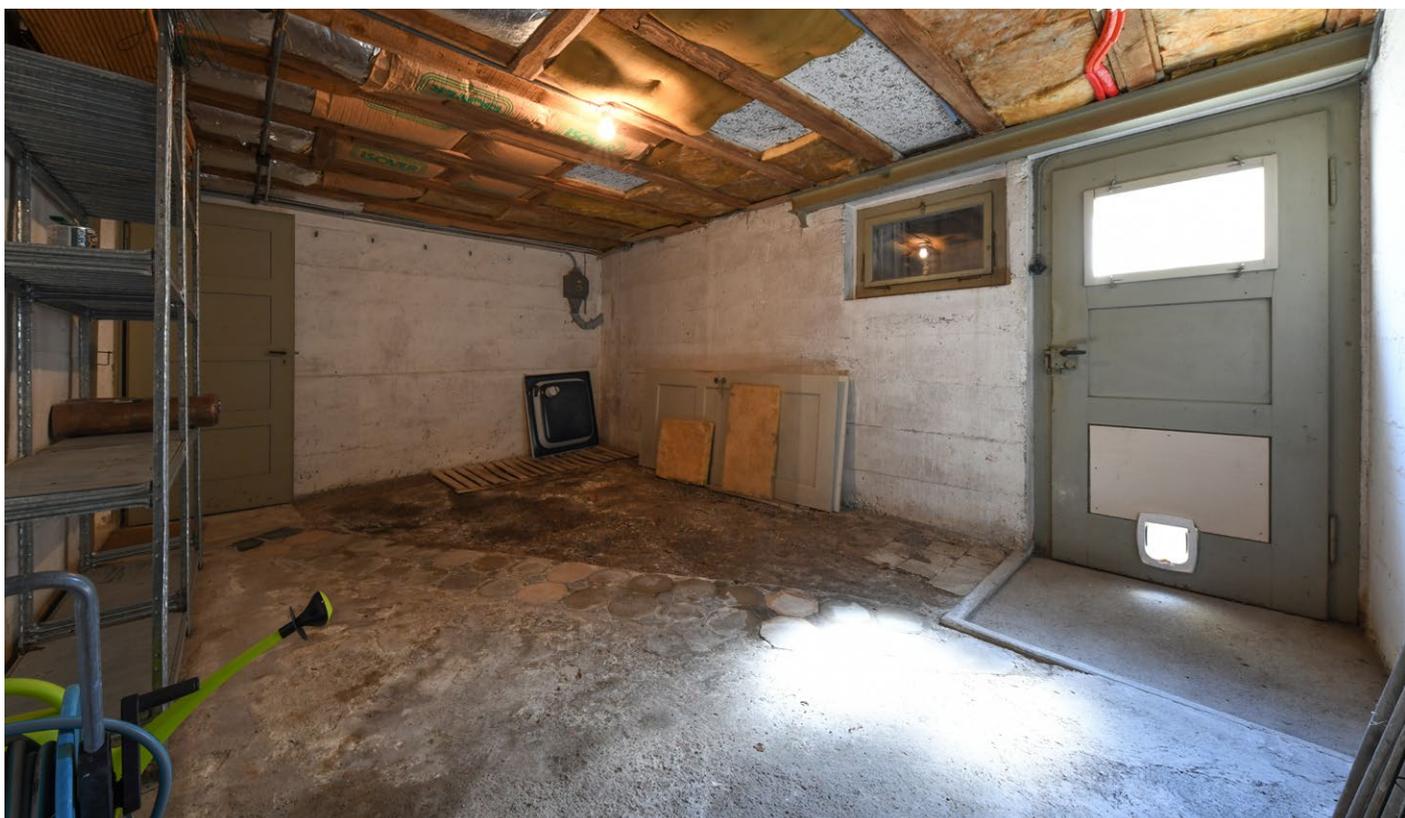
Abstellraum UG



Waschküche



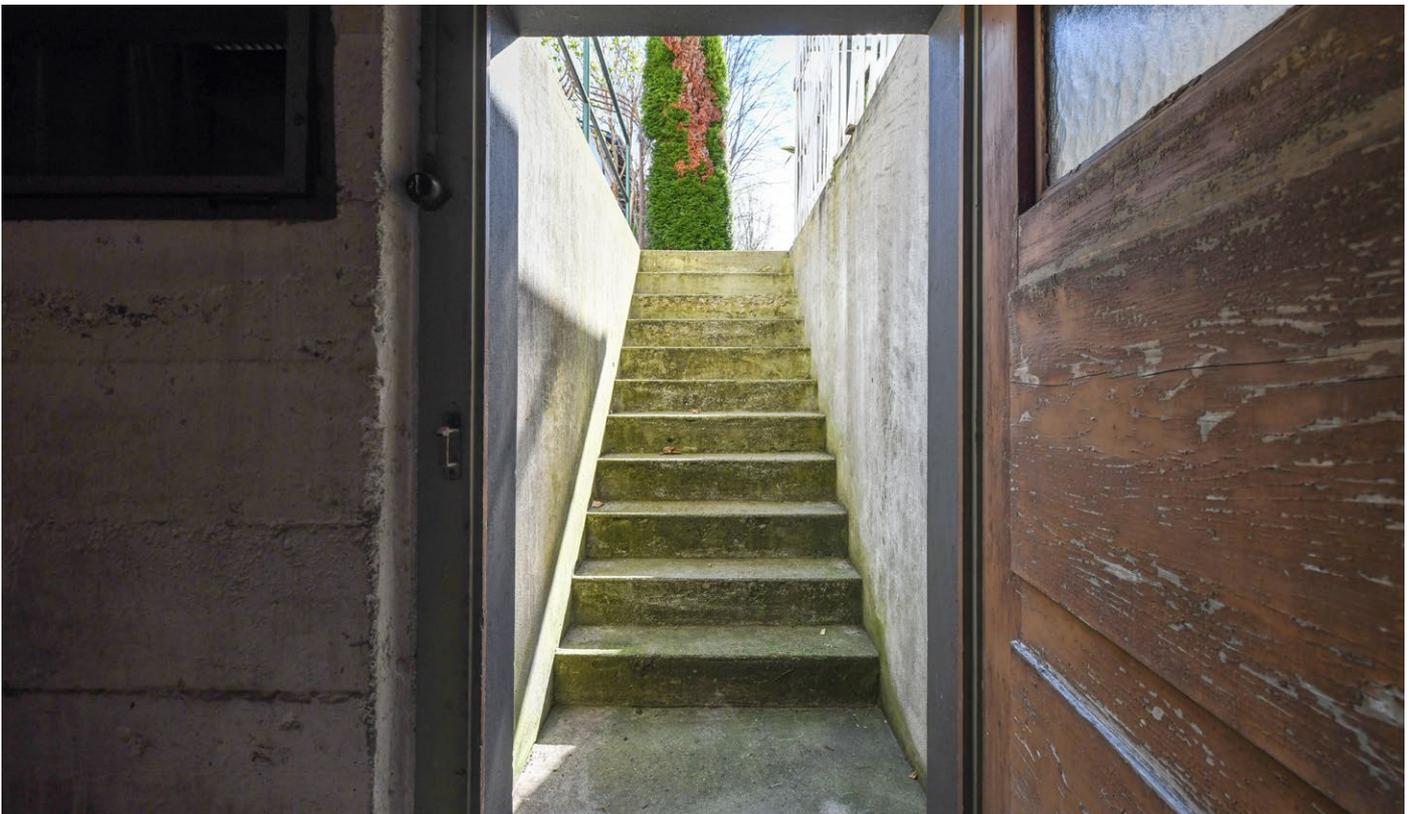
Keller



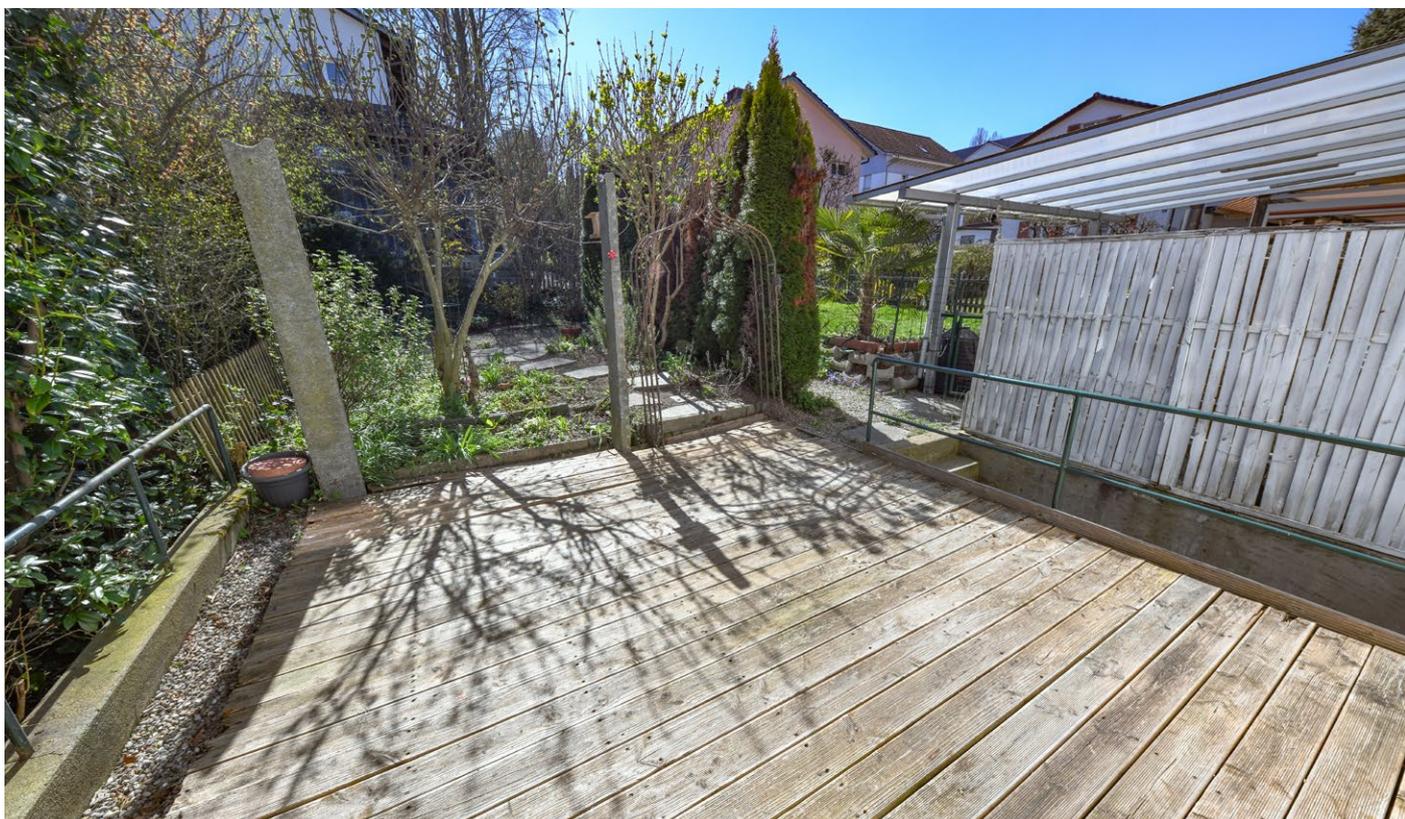
Elektrotableau



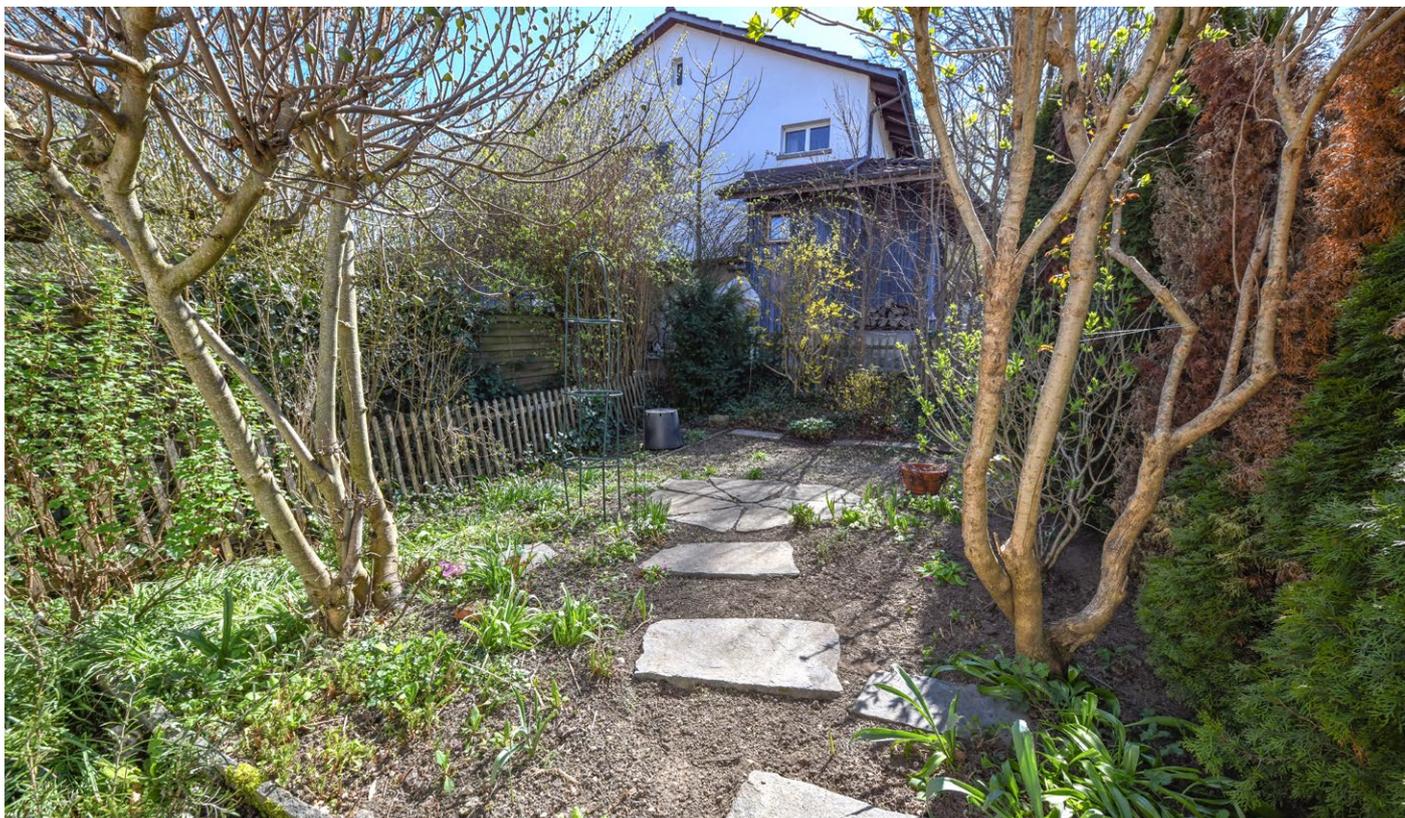
Zugang zum Garten



Sitzplatz



Garten





Umgebung









Grundrisse

ERDGESCHOSS

3.5 ZIMMER-REFH

TROTTESTR. 5

Hauptnutzfläche

46.9 m²

Aussennutzfläche

97.0 m²

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

1. OBERGESCHOSS

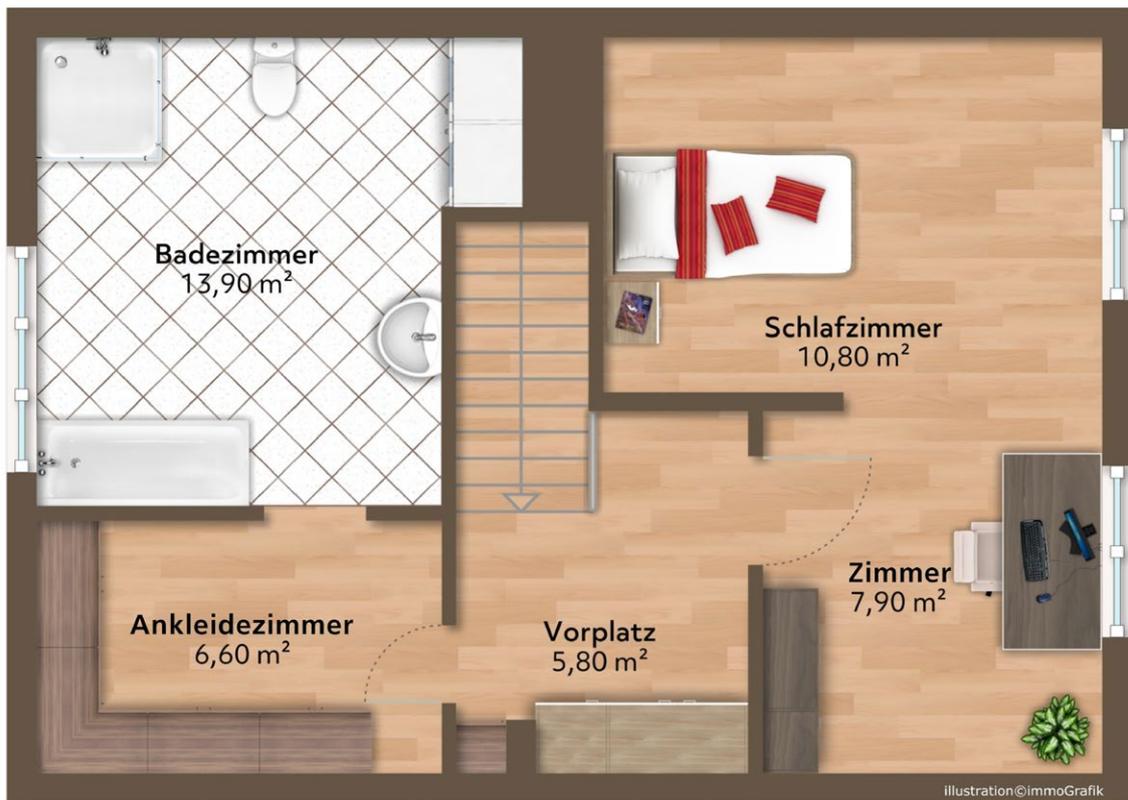
3.5 ZIMMER-REFH

TROTTESTR. 5

Hauptnutzfläche

45.0 m²

1. Obergeschoss



illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich

UNTERGESCHOSS

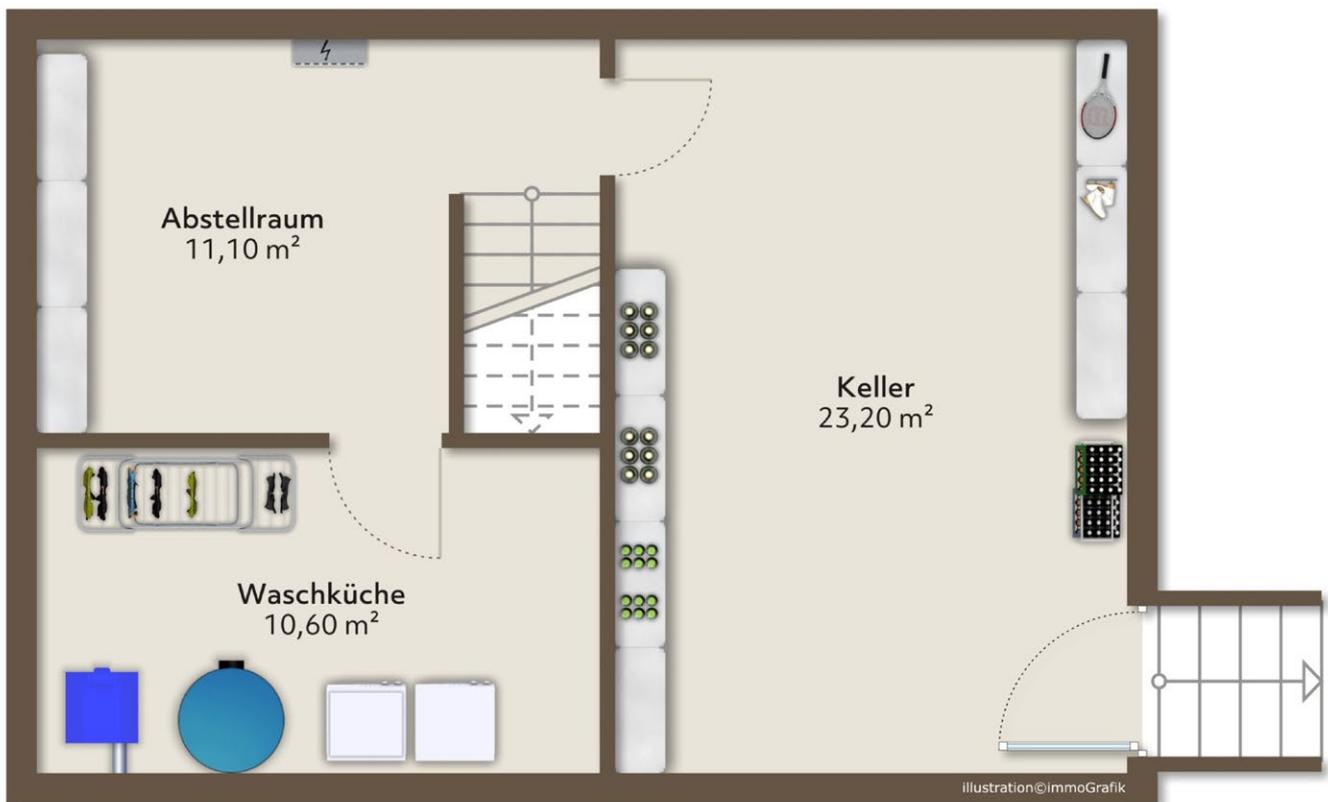
3.5 ZIMMER-REFH

TROTENSTR. 5

Nebennutzfläche

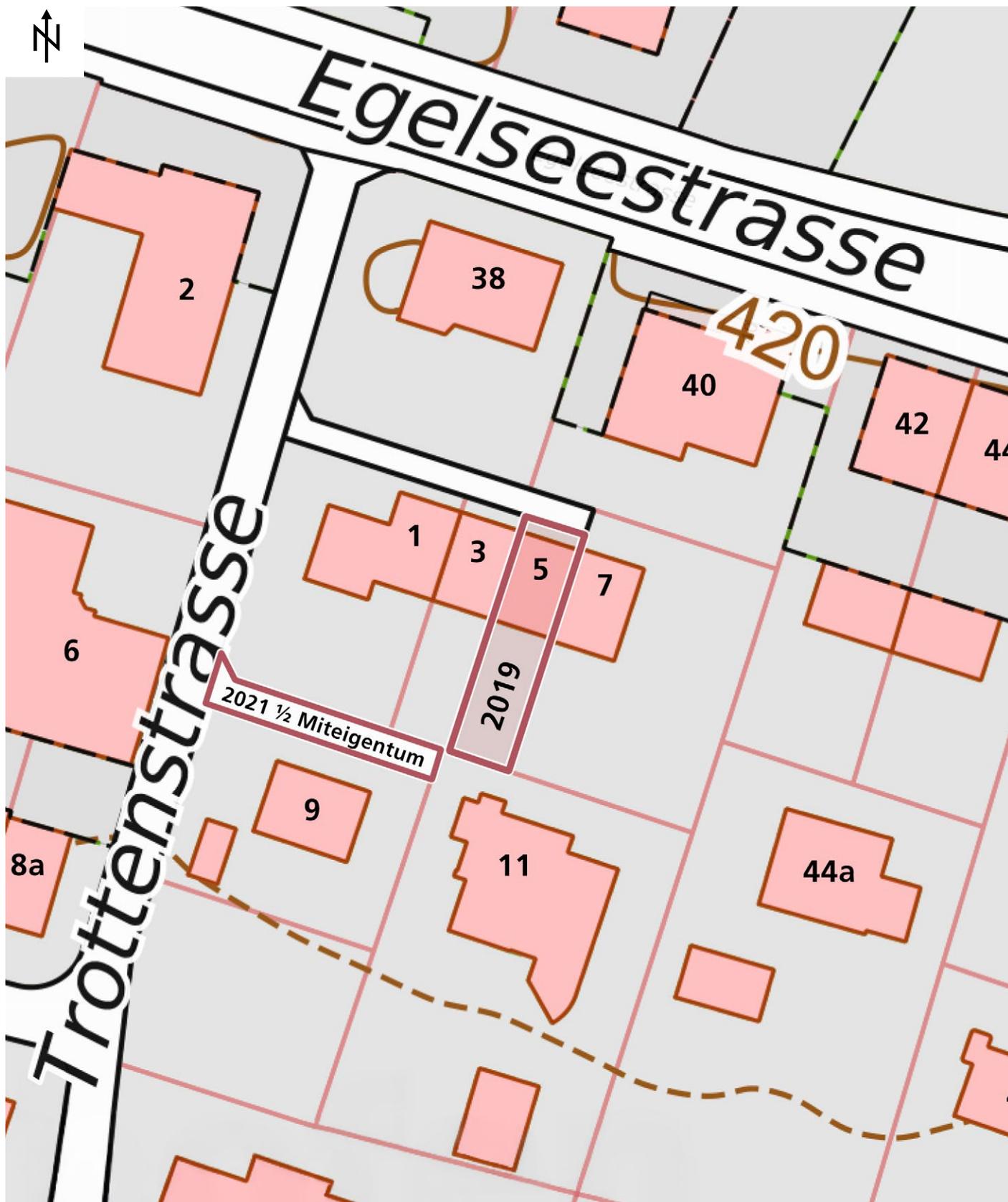
44.9 m²

Untergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

Katasterplan



Gebäudeversicherung Thurgau (GVTG)

052 724 90 20
versicherung@gvtg.ch

Frauenfeld, 16. April 2025

Police 2025

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

Vers.-Nr.	39/3/226	Baujahr	1946
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 3
Parzellen-Nr.	02019		
Lage	Trottenstrasse 5		
Bezeichnung	20 / Wohnhaus		
Eigentümer			
Vers. Wert	CHF 471'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	1078 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	438 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Wohngebäude		CHF	0.27
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.11
Schätzung vom	05.03.2025 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Ayten Yilmaz Jens Philippe Gatellier
Angebaut an	39/3/225 39/3/227		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert - Einbaumöbel

Nicht versichert - textile Sonnenstore

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau



Milos Daniel
Direktor

Beilage
- Ausmassblatt

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen bei der **Rekurskommission für die Gebäudeversicherung, Thundorferstrasse 13, Postfach, 8501 Frauenfeld**, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift ist unterzeichnet, im Doppel und unter

Das Wichtigste auf einen Blick

Ausbau / Ausstattung

Konstruktion	Massivbauweise
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Heizung	Gasheizung (2011) Wärmeabgabe über Radiatoren
Fenster	Kunststoff-Fenster (2011) Isolierverglasung
Sanitäranlagen	<u>Erdgeschoss</u> WC: Lavabo, WC <u>Obergeschoss</u> Badezimmer: Badewanne, Dusche, Lavabo, WC
Sonnenschutz	Holzfensterläden Knickarm-Markise bei Terrasse
Sanierung	Fassade 2022 Totalsanierung 2011: -Küche -Decken -Elektroinstallationen -Heizung -Böden -Sanitäranlagen -Wände -Fenster (süd-westliche Hausseite)
Altlasten	Keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte
Verfügbarkeit	Nach Vereinbarung
Verkaufsrichtpreis	CHF 750'000.—

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 750'000.—

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!



Martin Klement

STV Leiter Verkauf
HEV Region Winterthur

Lagerhausstrasse 11
8401 Winterthur

052 209 01 68
martin.klement@hev-win.ch

«KREUZLINGEN: IHR PERFEKTES 3.5 ZIMMER-ZUHAUSE!»

TROTTENSTRASSE 5, 8280 KREUZLINGEN

