

Doppelhaushälfte
Rosengartenstrasse
9214 Kradolf-Schönenberg



Zu kaufen

Hausteil im Edelrohbau
zur Eigenverwirklichung

Die perfekte Chance für
versierte Heimwerker

Lage und Umgebung

Kradolf-Schönenberg

Die Gemeinde Kradolf-Schönenberg mit den vier Dörfern Kradolf, Schönenberg an der Thur, Buhwil und Neukirch an der Thur breitet sich über 11 km² von der Thurebene in Richtung Nollen aus. Kradolf-Schönenberg ist Heimat von 3'659 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2022). Dreiviertel wohnen in den beiden grossen Dörfern Kradolf und Schönenberg.

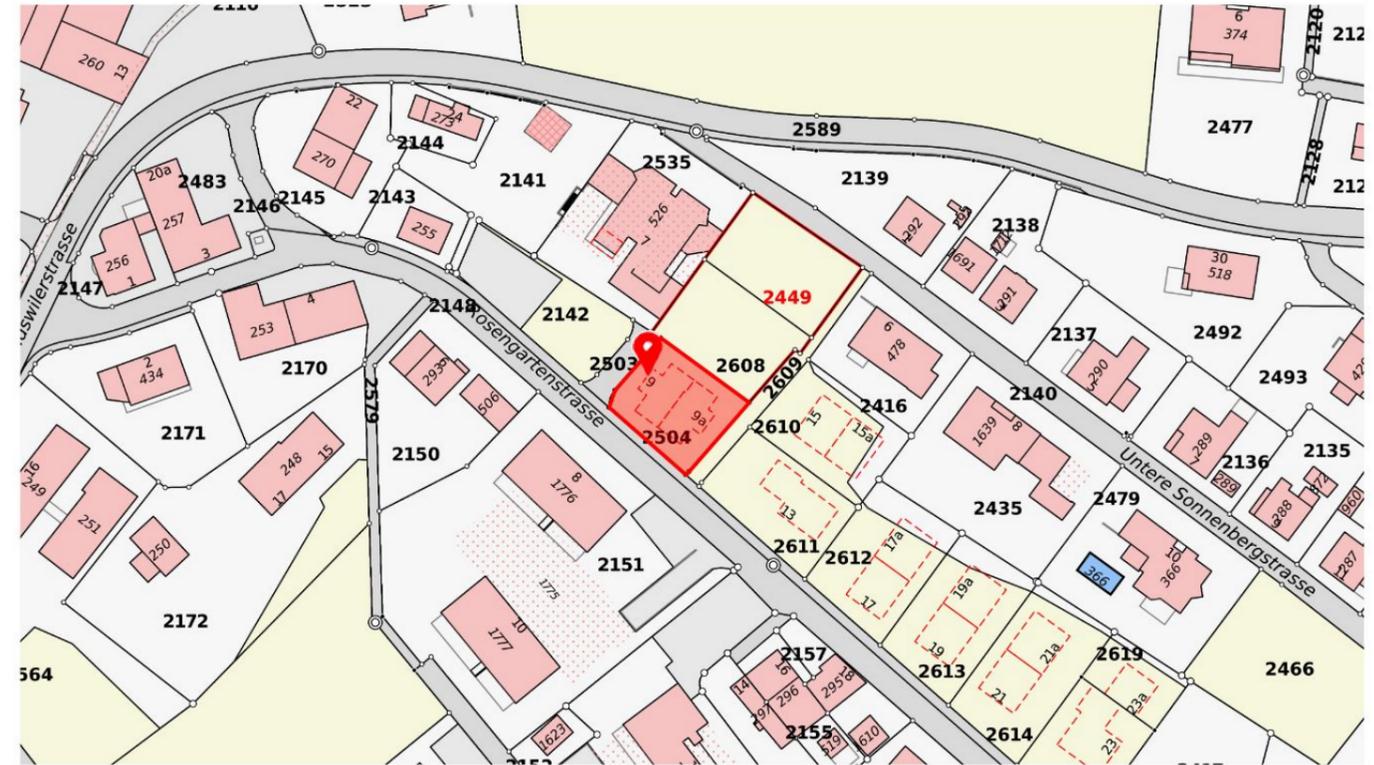
Verbunden werden diese beiden Dörfer an der Thur durch das Wahrzeichen, die markante Schrägeilbrücke. Die hohe Lebensqualität im ländlichen Raum, die attraktiven Wohnlagen mit der Nähe zu den Zentren des Thurgaus, St. Gallen, Zürich und Konstanz, die guten Verkehrsanbindungen, die komplette Infrastruktur mit Schulen, Dorfläden, Post, Arzt, Zahnarzt, Tierarzt, Pflegeheime, Schwimmbad sowie das grosse Angebot an Freizeitaktivitäten, Vereinen, Wander- und Velorouten und die Naturschönheiten machen diese Gemeinde zu einem beliebten Wohnort.

Die Gemeinde verfügt über mehrere Spiel- und Krabbelgruppen sowie Kindergärten in Kradolf und Schönenberg. Die Primarschule ist aufgeteilt. Die 1.-3. Klasse befindet sich in Schönenberg, die 4.-6. Klasse in Kradolf. Die Oberstufe besuchen die Kinder im Nachbarort Sulgen, welcher mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar ist. Die Kantonschulen können entweder in Romanshorn oder Frauenfeld besucht werden.

Steuern 2023

Steuerfuss Kradolf-Schönenberg: 55%
 ohne Kirchensteuer (Stadt, Kanton, Schule): 257%
 mit Kirchensteuer evangelisch: 282%
 mit Kirchensteuer katholisch: 278%
 Juristische Personen: 280.3%

Orts- und Situationspläne



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Hier werden Ihre Wohnträume wahr

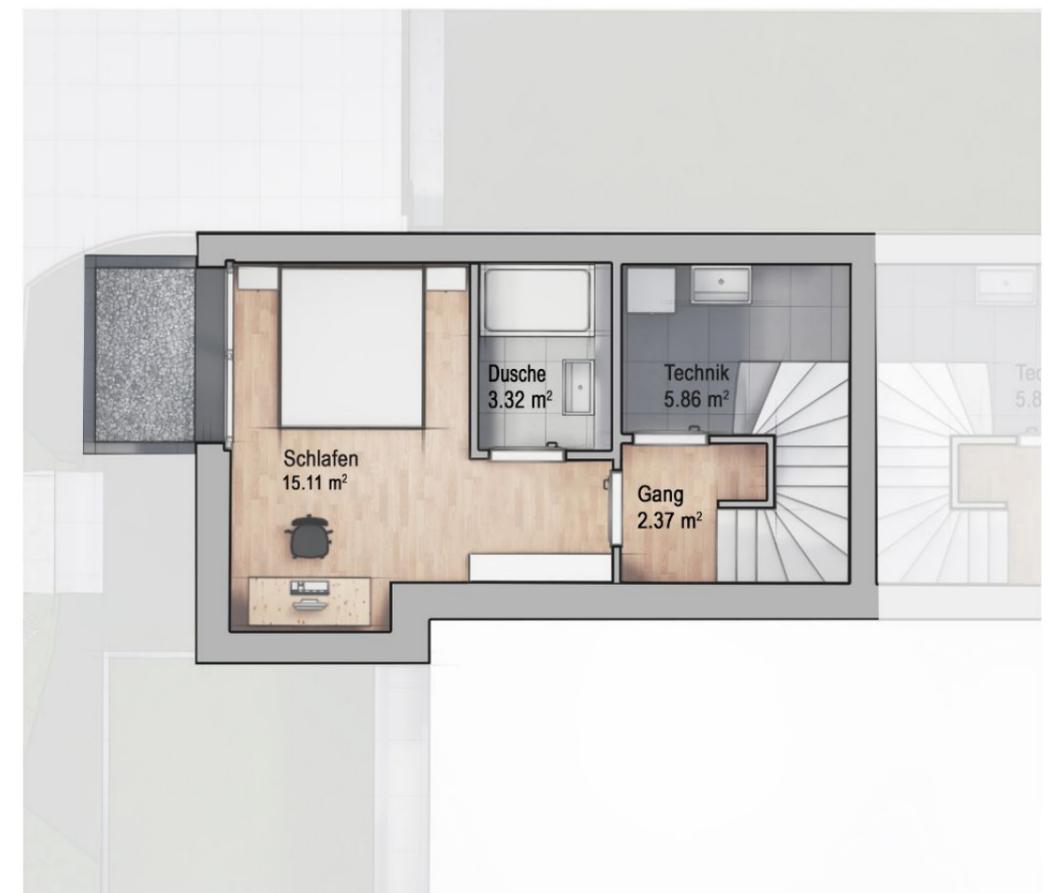


Grundrisse Haus West

Erdgeschoss und Obergeschoss



Dachgeschoss und Untergeschoss

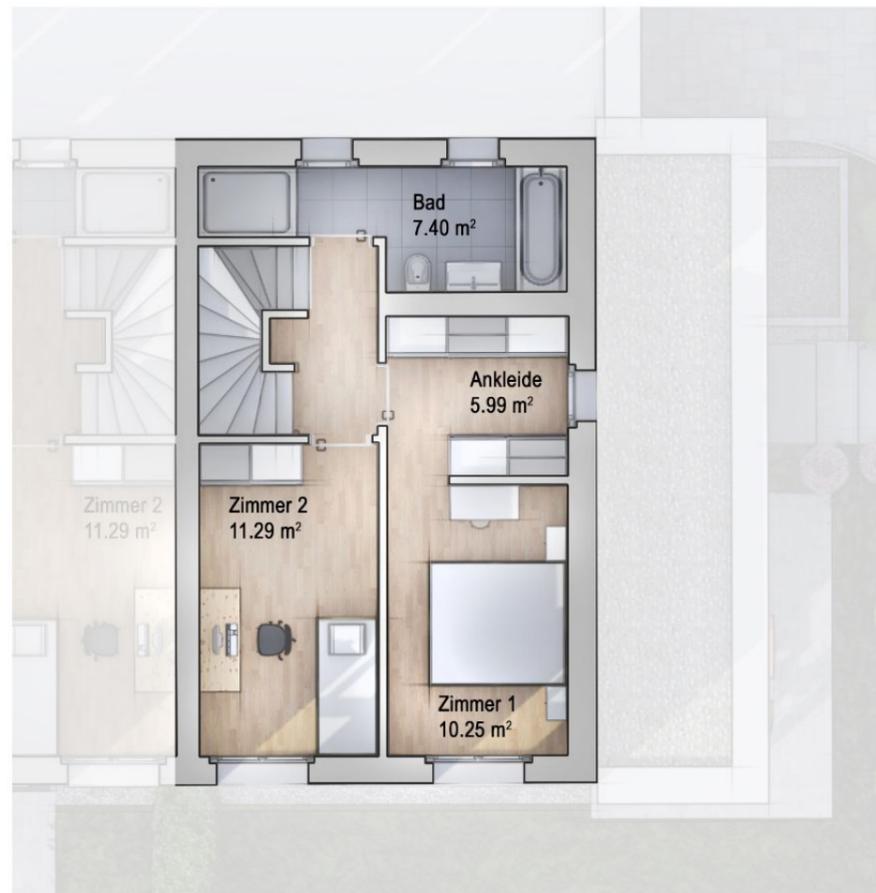
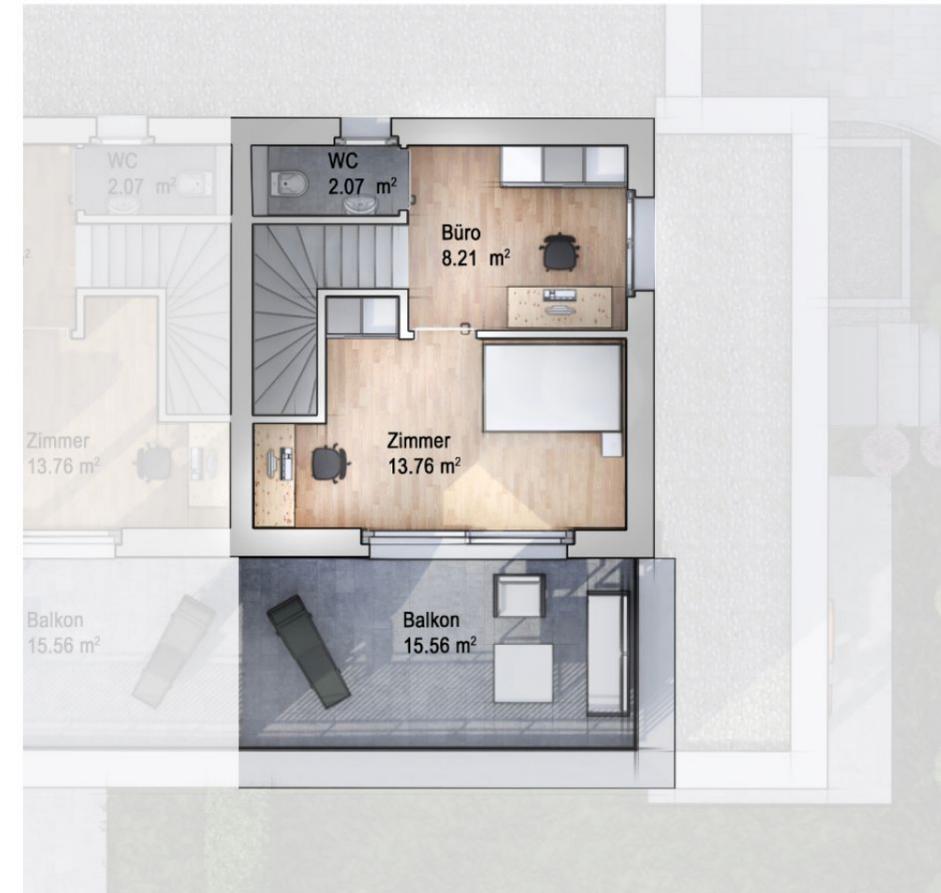


Grundrisse Haus Ost

Erdgeschoss und Obergeschoss



Dachgeschoss und Untergeschoss



Geniessen Sie die Zeit in Ihrem neuen Heim

Schön hier zuhause zu sein



Objektbeschreibung



Mitten im Dorf entstehen zwei Doppelhaushälften eingebettet in einem neuen Familienquartier. Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim. Idyllisch an der Thur und doch zentral gelegen, fügt sich das Haus harmonisch in das Ortsbild von Kradolfschönenberg ein.

Ihr neues Eigenheim bringt nur Vorteile mit sich! Ein Raum- und Energiewunder zugleich, dank Photovoltaikanlage und Wärmepumpe, welche zu den effizientesten und umweltfreundlichsten Heizungen zählt. Die vier Geschosse bieten Ihnen Freiraum, um ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und einzurichten, denn die Materialisierung liegt in Ihren Händen.

Der Verkauf in der Edelrohbauphase, ermöglicht Handwerkern sich im Haus und im Garten selbst zu verwirklichen und deren ganz individuellen Spirit einzubringen. Die Erbringung der Eigenleistung wirkt sich kostenminimierend aus und durch den eigen gestalteten Innenausbau profitieren Sie von einer stärkeren Bindung an Ihr Eigenheim und bereichern die Familie mit Erfahrungen und Erlebnissen, die ein Leben lang begleiten.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten und die Primarschule erreichen Sie zu Fuss und ebenso sind Sie in gut fünf Gehminuten am Bahnhof. Gute Zugverbindungen nach Zürich sind Ihnen hier gewährleistet. In 30 Fahrminuten erreichen Sie die Stadt St. Gallen oder Kreuzlingen/Konstanz.

Dieses Neubau-Projekt vermittelt Ihnen Leichtigkeit, Ruhe und Idylle.

Der Edelrohbau Eigenleistung

Im Edelrohbau haben Sie die Möglichkeiten, die Küche, Bäder, Böden und Wände frei nach Ihrem Geschmack zu gestalten und zu verbauen. Vielleicht haben Sie in der Familie oder im Freundeskreis passionierte Handwerker. Oder Sie bewerkstelligen die eine oder andere Kleinigkeit auch selbst mit ein paar Handgriffen. Es ist Zeit für Ihre individuelle Eigenverwirklichung.

Ebenfalls ist das Untergeschoss voll gedämmt und bei Bedarf können hier ein Zimmer und eine Nasszelle verbaut werden.

Bereits vorhanden und verbaut

UNTERGESCHOSS

- grosszügiger Kellerraum für weiteren Stauraum

AUSSENBEREICH

- Fenster mit 3-Fach Isolierverglasung
- Alle Öffnungen mit wärmegeprägten Abstandhaltern ausgeführt
- Sonnenschutz bei allen Fenstern mit Rafflamellen, im Wohnzimmer mit Motor betrieben
- Photovoltaikanlage

Ausstattung

Die komplette Küchenausstattung, Bäder, Wand- und Bodenbeläge werden von Ihnen in Eigenleistung erbracht. Bereits vorhanden und im Preis inbegriffen sind die Heizung, Rohinstallationen der Sanitäranlage, die komplette Elektroinstallation und die PV – Anlage.

Dank den vielen Fensterfronten in den Häusern sind diese lichtdurchflutet und vermitteln eine herrliche Wohlfühl-Atmosphäre. Die Häuser entsprechen dem neuesten Niedrigenergie-Standard. Die Eingangsbereiche der Häuser sind grosszügig gestaltet. Wohn- und Essbereich wirken dank der offenen Küche noch grösser.

Im Dachgeschoss formt sich die pure Privatsphäre und ermöglicht einen Blick auf den Sämtis. Mit einer grossen Fläche, separatem WC und einem Balkon lässt sich hier ein Eltern- oder Teenie Bereich verwirklichen. Gerne kann hier auch ein Raumtrenner verbaut werden.

Im Untergeschoss ist ein weiteres Zimmer mit angrenzendem Bad vorgesehen. Dieses kann z.B. als Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Ausserdem ist ein zusätzlicher Lichthof verbaut, sodass genug Tageslicht hereinstrahlen kann. Ihre Waschküche und die ganze Technik befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. In der Einzelgarage (ohne Garagentor, dies ist Eigenleistung) findet Ihr Auto einen geschützten Platz. Ein weiteres Auto hat auf dem Parkplatz neben der Einfahrt Platz.

Weitere Angaben

Bitte fragen Sie uns an, wenn Sie Details der Liegenschaft einsehen wollen und vereinbaren Sie einen Besichtigungs- oder Beratungstermin.

Der Kauf dieser Liegenschaft ist für die Käufer provisionsfrei. Grundbuchgebühren und Notariatskosten teilen sich Käufer und Verkäufer hälftig.

Sind Sie Immobilienbesitzer?

Gerne können Sie auch vorab unsere kostenlose www.online-wertermittlung.ch nutzen und innert wenigen Minuten einen Richtpreis für Ihre Immobilie erhalten oder profitieren Sie von hilfreichen Tipps für Immobilieneigentümer unter www.immobiliensachverständigen.ch.



Wichtige Eckdaten im Überblick pro Haushälfte

Objekttitel	Wohntraum kombiniert mit Nachhaltigkeit - Doppelhaushälften in Kradolf
Externe Objektnummer	KVSPE.10251-EWest
Objekttyp	Doppelhaushälften
Zimmer	6
PLZ	9214
Ort	Kradolf-Schönenberg
Strasse	Rosengartenstrasse
Parzellen Nummer	2504
Grundstückgrösse	ca. 217m ²
Baujahr	2023
Zustand	Neubau
Kubatur	ca. 853m ³
Wohnfläche	ca. 150m ²
Bruttogeschossfläche	ca. 198m ² + 19m ² Garage
Dachterrasse	ca. 15m ²
gedeckter Sitzplatz	ca. 11m ²
Anzahl Nasszellen	4
Boden	Eigenleistung
Energieart	Wärmepumpe Luft/Wasser
Heizungsart	Bodenheizung
Stellplatzart	Offene Einzelgarage und Aussenabstellplatz
Preis-Details	ab CHF 889'000.-- im Edelrohbau
Verfügbarkeit	auf Anfrage

Ihre Ansprechpartner

Die IMMO-EXPERTEN aus Ihrer Region

Unsere Mitgliedschaften



Bewertungsexperten-Kammer SVIT



Schweizerischer Verband der
Immobilienwirtschaft



Schweizerische Maklerkammer



«Wir machen Profis» Lehrbetrieb

GOLDINGER Immobilien AG

Sandra Petrocelli

Hauptstrasse 35
8280 Kreuzlingen

+41 71 677 50 03
sandra.petrocelli@goldinger.ch

www.goldinger.ch

